동북아 중심도시 창원

2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획

2022. 12.

창원시

창 원 시

Contents

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 3
- 1 계획의 배경 ····· 3
- 2 계획의 목적 ····· 6
- 3 계획의 성격 ····· 7

2. 계획의 범위 ····· 10
- 1 공간적 범위 ····· 10
- 2 시간적 범위 ····· 10
- 3 내용적 범위 ····· 11
- 4 계획의 수립과정 ····· 12

제2장 기초조사

1. 상위 및 관련계획 ····· 15
- 1 제5차 국토종합계획(2020~2040) ····· 15
- 2 제4차 경상남도 종합계획(2021~2040) ····· 17
- 3 2020년 창원권 광역도시계획 변경(2012.10) · 20
- 4 2040년 창원도시기본계획(안)(2022.03) ····· 22
- 5 비전 2025 창원시 장기종합계획(2015) ····· 30
- 6 2025년 창원시 도시재생전략계획(2016) ····· 32

2. 관련법규 검토 ····· 37
- 1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ····· 37
- 2 도시 및 주거환경정비법 ····· 39
- 3 창원시 도시 및 주거환경정비 조례 ····· 48

3. 창원시 현황분석 ····· 50
- 1 자연환경 ····· 50
- 2 인문환경 ····· 56
- 3 토지이용현황 ····· 65

Contents

4. 사 례 조 사 ····· 71

1 기본방향 ····· 71

2 해외사례조사 ····· 71

3 국내사례조사 ····· 74

4 사례조사에 따른 시사점 및 적용사항 ····· 79

제3장 정비사업 현황 및 평가

1. 창원시 정비(예정)구역 현황 ····· 83

1 통합창원시 이전의 정비(예정)구역 ····· 83

2 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획(2012) ····· 84

3 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(2018) 85

4 창원시 정비(예정)구역 현황 ····· 87

2. 사업유형별 정비사업 현황 ····· 89

1 재개발사업 및 주거환경개선사업 현황 ····· 89

2 재건축사업 현황 ····· 92

3 정비예정구역 현황 ····· 94

4 정비구역 현황 ····· 96

5 정비구역 준공 및 해제 현황 ····· 98

6 정비구역별 용적률 인센티브 적용현황 ····· 100

3. 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 평가 ····· 102

1 기존 정비기본계획의 평가 ····· 102

2 기존 정비기본계획의 개선방안 ····· 104

제4장 주거지관리계획

1. 주거지관리계획의 개요 ····· 107

1 도입배경 및 필요성 ····· 107

2 생활권계획의 정의 ····· 110

Contents

2. 주거생활권의 설정 ····· 113

[1] 주거생활권의 위계 ····· 113

[2] 주거생활권의 설정기준 ····· 114

[3] 주거생활권의 설정 ····· 115

3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리(생활권계획) ···· 117

[1] 운영방안 및 구성항목 ····· 117

[2] 현황조사 및 분석 ····· 118

[3] 정비·보전·관리 방향 ····· 135

4. 정비사업시행방안 ····· 143

[1] 기본방향 ····· 143

[2] 경계 설정 기준 ····· 144

[3] 재개발사업 ····· 146

[4] 재건축사업 ····· 151

[5] 주거환경개선사업 ····· 153

[6] 대안사업 연계방안 ····· 155

5. 주택수급계획 ····· 158

[1] 기본방향 ····· 158

[2] 정비사업에 따른 주택수급 계획 ····· 159

[3] 주택수급계획 ····· 163

제5장 부문별 계획

1. 토지이용계획 ····· 167

[1] 기본방향 및 목적 ····· 167

[2] 주거용지 이용현황에 따른 정비방향 ····· 168

[3] 지역별 정비의 기본방향 ····· 174

[4] 특수지역의 정비방향 제시 ····· 176

Contents

2. 건축물의 밀도계획 ····· 178
1 기본방향 ····· 178
2 용적률 계획 ····· 179
3 건폐율 계획 ····· 197
4 건축물의 높이계획 ····· 198
5 용도지역 변경에 관한 사항 ····· 199
6 경관관리계획 ····· 200

3. 정비기반시설 설치계획 ····· 204
1 기본방향 ····· 204
2 정비기반시설의 정의 및 범위 ····· 205
3 정비기반시설별 설치계획 ····· 207

4. 교통계획 ····· 220
1 기본방향 ····· 220
2 현행 교통체계의 문제점 ····· 221
3 교통계획 ····· 222

5. 환경계획 ····· 225
1 기본방향 ····· 225
2 운영 방안 ····· 226

6. 세입자 주거안정대책 ····· 239
1 기본방향 ····· 239
2 관련법규 검토 ····· 239
3 주거안정 대책의 문제점 ····· 242
4 주거안정 대책 ····· 242

7. 역사적 유물 및 전통건축물 보전계획 ····· 245
1 기본방향 ····· 245
2 역사적 유물 및 전통건축물 현황 ····· 246
3 역사적 유물의 보존 및 활용계획 ····· 248

8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향 ····· 251
1 기본방향 ····· 251
2 정비방향 ····· 252

Contents

9. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안 ····· 257

1 기본방향 ····· 257

2 도심지 현황 ····· 257

3 시가지 정비방안(도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안) ····· 259

10. 공공 및 민간부문의 역할 ····· 262

1 기본 방향 ····· 262

2 현황 및 문제점 ····· 262

3 공공부문의 역할 ····· 263

4 민간부문의 역할 ····· 264

11. 중층아파트 관리방안 ····· 265

1 기본방향 ····· 265

2 노후 중층아파트 현황 ····· 265

3 노후 중층아파트 재건축 추진 사례조사 ····· 266

4 노후 중층 아파트 재건축의 문제점 ····· 267

5 관리방안 ····· 267

12. 커뮤니티 유지방안 ····· 268

1 기본방향 ····· 268

2 운영방안 ····· 268

13. 재원조달계획 ····· 269

1 기본방향 ····· 269

2 도시·주거환경정비 기금의 재원 ····· 270

3 재정운영계획 ····· 271

부록 1 : 생활권계획 도면집

부록 2 : 재개발 정비구역지정 사전검토 요청관련 서식

Contents

표 목 차

[표 1-1-1] 2030 도시·주거환경정비기본계획 법적 구속력 … 8
[표 1-1-2] 2030 도시·주거환경정비기본계획의 적용범위 … 9
[표 1-2-1] 내용적 범위 …… 11
[표 1-2-2] 계획의 수립과정 …… 12
[표 2-1-1] 기본목표 및 발전방향 …… 16
[표 2-1-2] 창원시 비전 및 기본목표 …… 19
[표 2-1-3] 창원시 발전 방향 및 추진전략 …… 19
[표 2-1-4] 생활권별 정비전략 …… 21
[표 2-1-5] 생활권 설정 기준 요소 …… 24
[표 2-1-6] 2040년 창원도시기본계획 생활권 구분 … 25
[표 2-1-7] 정비사업시행의 다양성 …… 28
[표 2-1-8] 지역별 특성에 따른 주거지 관리방안 …… 29
[표 2-2-1] 도시정비법 전면개정에 따른 정비사업 유형 변경 …· 40
[표 2-2-2] 사업유형 및 시행방법 …… 44
[표 2-2-3] 정비사업의 종류 및 정의, 정비구역 지정요건 ·· 47
[표 2-2-4] 노후·불량건축물 기준 …… 48
[표 2-3-1] 경·위도상 위치 …… 50
[표 2-3-2] 표고·경사분석 …… 53
[표 2-3-3] 하천현황 …… 54
[표 2-3-4] 기상현황 …… 55
[표 2-3-5] 기상현황(월) …… 55
[표 2-3-6] 인구 및 가구변화 추이 …… 56
[표 2-3-7] 인구이동 현황 …… 57
[표 2-3-8] 연도별 주택수 및 보급률 …… 58
[표 2-3-9] 연도별 주택유형별 변화 추이 …… 58
[표 2-3-10] 지목별 현황 …… 59
[표 2-3-11] 상수도 급수현황 …… 60
[표 2-3-12] 취수시설 현황 …… 60
[표 2-3-13] 정수시설 현황 …… 61

Contents

표 목 차

[표 2-3-14] 급수 사용량 ····· 61
[표 2-3-15] 하수도 보급현황 ····· 62
[표 2-3-16] 공공하수처리시설 현황 ····· 62
[표 2-3-17] 공원 현황 ····· 63
[표 2-3-18] 학교 현황 ····· 64
[표 2-3-19] 창원시 인구 및 인구밀도 현황 ····· 65
[표 2-3-20] 용도지역별 현황 ····· 66
[표 2-3-21] 도로개설추이 ····· 68
[표 2-3-22] 도로보급율 추이 ····· 68
[표 2-3-23] 철도역사별 이용객 수 추이 ····· 69
[표 2-3-24] 철도역사별 연간 여객 및 화물 이용현황 ·· 69
[표 2-3-25] 주차시설 현황 ····· 70
[표 3-1-1] 통합이전 정비(예정)구역 현황 ····· 83
[표 3-1-2] 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획 정비(예정)구역 현황 ····· 84
[표 3-1-3] 사업준공 및 해제지역 반영 정비(예정)구역 ··· 85
[표 3-1-4] 재개발, 재건축 현황 ····· 87
[표 3-2-1] 준공, 해제된 재개발 현황 ····· 89
[표 3-2-2] 재개발 정비구역 현황 ····· 90
[표 3-2-3] 주거환경개선사업 현황 ····· 90
[표 3-2-4] 재건축사업 현황 ····· 92
[표 3-2-5] 정비예정구역 지정현황 및 정비구역 지정현황 ··· 94
[표 3-2-6] 정비구역 사업 진행현황····· 96
[표 3-2-7] 준공된 정비구역 현황 ····· 98
[표 3-2-8] 해제된 정비구역 현황 ····· 99
[표 3-2-9] 정비구역별 용적률 인센티브 적용 현황 ··· 101
[표 3-3-1] 정비예정구역 현황 ····· 103
[표 4-1-1] 생활권계획의 적용대상 및 범위 ····· 112

Contents

표 목 차

[표 4-2-1] 생활권 위계 구분 ····· 113
[표 4-2-2] 주거생활권 구분 ····· 116
[표 4-3-1] 생활권별 주거지 정비·보전·관리의 구성 비교표 ····· 118
[표 4-3-2] 물리적 환경지표 사례분석 ····· 120
[표 4-3-3] 주거환경지표 항목구성 ····· 121
[표 4-3-4] 주거환경지표 산정기준 ····· 122
[표 4-3-5] 주거환경지표 분석방식 ····· 123
[표 4-3-6] 주거생활권 구분 ····· 125
[표 4-3-7] 팔용생활권 내 주거생활권 구분 ····· 125
[표 4-3-8] 팔용생활권 내 주거생활권 ····· 126
[표 4-3-9] 창원생활권 내 주거생활권 구분 ····· 126
[표 4-3-10] 창원생활권 내 주거생활권 ····· 127
[표 4-3-11] 마산생활권 내 주거생활권 구분 ····· 129
[표 4-3-12] 마산생활권 내 주거생활권 ····· 130
[표 4-3-13] 진해생활권 내 주거생활권 구분 ····· 132
[표 4-3-14] 진해생활권 내 주거생활권 ····· 133
[표 4-3-15] 웅동생활권 내 주거생활권 구분 ····· 134
[표 4-3-16] 웅동생활권 내 주거생활권 ····· 134
[표 4-3-17] 정비 · 보전 · 관리 방향 ····· 135
[표 4-3-18] 주거환경관리 ····· 136
[표 4-3-19] 생활가로의 유형 및 대상 ····· 138
[표 4-3-20] 특성관리대상의 구분 ····· 141
[표 4-4-1] 정비구역 경계 설정기준 ····· 144
[표 4-4-2] 정비구역 지정요건 ····· 146
[표 4-4-3] 사전검토 요청서류 ····· 147
[표 4-4-4] 사전검토 배점기준 ····· 147
[표 4-4-5] 사전타당성 요청서류 ····· 148
[표 4-4-6] 정비지수 구성 및 배점 ····· 149

Contents

표 목 차

[표 4-4-7] 정비구역 지정요건 ····· 151
[표 4-4-8] 주거환경개선 정비구역 지정요건 ····· 153
[표 4-4-9] 주거관리지수 ····· 154
[표 4-4-10] 소규모주택정비사업의 종류 및 기준 ··· 156
[표 4-4-11] 정비사업 연계를 위한 개선방안 ····· 157
[표 4-5-1] 창원시 정비사업현황 ····· 159
[표 4-5-2] 주택공급소요기간 (정비사업) ····· 159
[표 4-5-3] 예상 착공 및 준공일 현황 (관리처분이상) ··· 160
[표 4-5-4] 예상 착공 및 준공일 현황 (사업시행인가) ··· 161
[표 4-5-5] 예상 착공 및 준공일 현황 (정비구역지정) ··· 162
[표 4-5-6] 기간별 주택공급 멸실 및 증감 ····· 162
[표 4-5-7] 창원시 주택지표 ····· 163
[표 4-5-8] 2030년까지 주택수급현황 ····· 163
[표 5-1-1] 주거용지 이용현황 분류 기준 ····· 168
[표 5-1-2] 주거용지 유형분류 방법 ····· 169
[표 5-1-3] A유형 주거용지 분류기준 ····· 171
[표 5-1-4] B유형 주거용지 분류기준 ····· 171
[표 5-1-5] C유형 주거용지 분류기준 ····· 171
[표 5-1-6] D유형 주거용지 분류기준 ····· 172
[표 5-1-7] E유형 주거용지 분류기준 ····· 172
[표 5-1-8] F유형 주거용지 분류기준 ····· 172
[표 5-1-9] G유형 주거용지 분류기준 ····· 172
[표 5-1-10] H유형 주거용지 분류기준 ····· 173
[표 5-1-11] I유형 주거용지 분류기준 ····· 173
[표 5-1-12] J유형 주거용지 분류기준 ····· 173
[표 5-1-13] 창원시 토지이용 유형분류 ····· 176
[표 5-2-1] 청년무상임대주택을 위한 기준용적률 상향 예시 ····· 179

Contents

표 목 차

[표 5-2-2] 용적률 인센티브 계획 ····· 180
[표 5-2-3] 용적률 인센티브 변경사례(창원시 통합이전) ··· 181
[표 5-2-4] 용적률 인센티브 변경사례 (2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획) ····· 182
[표 5-2-5] 용적률 인센티브 적용현황 ····· 183
[표 5-2-6] 기정 정비기본계획상 용적률 인센티브 ··· 185
[표 5-2-7] 기준용적률 계획 ····· 186
[표 5-2-8] 허용용적률 계획 ····· 187
[표 5-2-9] 평균용적률 관련조항 ····· 188
[표 5-2-10] 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획 용적률 인센티브 ····· 189
[표 5-2-11] 2020 창원시 도시주거환경정비기본계획 용적률 인센티브의 분류 ····· 190
[표 5-2-12] 용적률 인센티브 항목 ····· 191
[표 5-2-13] 용적률 인센티브 세부 운영방안 ····· 192
[표 5-2-14] 용적률 인센티브 부여방식 ····· 196
[표 5-2-15] 건폐율 계획 ····· 197
[표 5-2-16] 용도지역 변경에 관한 관련조항 ····· 199
[표 5-3-1] 정비기반시설의 종류 ····· 205
[표 5-3-2] 기반시설 검토기준 ····· 206
[표 5-3-3] 주택규모에 따른 진입도로 폭원 ····· 209
[표 5-3-4] 근 5년 내 사용검사된 공동주택 51개소 주차 현황 실태조사 결과 ····· 210
[표 5-3-5] 주차장 소요분석 ····· 211
[표 5-3-6] 창원시 초등학교 현황 ····· 212
[표 5-3-7] 정비사업에 따른 학교확보필요권역별 예상학생 수 ····· 213
[표 5-3-8] 공원유형별 현황 ····· 216

Contents

표 목 차

[표 5-3-9] 정비사업 추진 시 공원 확보기준 ····· 217
[표 5-3-10] 문화 및 복지시설의 설치기준 ····· 219
[표 5-4-1] 주택건설기준에 관한 규정의 진입도로 설치기준 ····· 222
[표 5-4-2] 용도지역별 적정 도로율 ····· 222
[표 5-4-3] 도로폭원별 세부 운영방안 ····· 223
[표 5-4-4] 주차장 설치기준 ····· 224
[표 5-5-1] 생태면적률 적용기준 ····· 227
[표 5-5-2] 면적유형별 가중치 ····· 227
[표 5-5-3] 비점오염 저감시설별 처리효율 사례 ··· 229
[표 5-5-4] 20세대 이상 공동주택의 친환경 주택 건설 기준 ···· 230
[표 5-5-5] 일조시간 기준 ····· 233
[표 5-6-1] 정비사업별 임대주택 건설 비율(창원시) ··· 240
[표 5-6-2] 정비사업에 따른 임대주택 건설계획(재개발사업) ····· 241
[표 5-6-3] 임대주택 추가확보 인센티브 항목 ····· 243
[표 5-6-4] Social Mix 예시 ····· 244
[표 5-7-1] 창원시 문화재 현황 ····· 246
[표 5-7-2] 정비구역 주변 문화재 현황 ····· 247
[표 5-7-3] 마을흔적의 종류 ····· 249
[표 5-7-4] 마을흔적·문화보전계획의 주요 내용 ···· 250
[표 5-9-1] 예시:경화동지구 도시재생활성화지역 세부전략사업 ····· 260
[표 5-9-2] 예시 : 병암동지구 도시재생활성화지역 세부전략사업 ····· 261
[표 5-11-1] 창원시 노후 중층아파트 현황 ····· 265
[표 5-13-1] 정비기금 적립대상 및 사용대상 ····· 270
[표 5-13-2] 정비기금 현황 ····· 272

Contents

그 림 목 차

[그림 1-1-1] 계획의 배경 ····· 5
[그림 1-1-2] 계획의 목적 ····· 6
[그림 1-1-3] 도시·주거환경정비기본계획의 법적 위상 ···· 7
[그림 1-2-1] 도시·주거환경정비 기본계획 공간적 범위 ··· 10
[그림 2-1-1] 제5차 국토종합계획의 기조 ····· 16
[그림 2-1-2] 경남미래 2040 비전 및 목표 ····· 17
[그림 2-1-3] 국토 남부권 중심 공간 구상도 ····· 18
[그림 2-1-4] 창원광역권의 추진전략 ····· 20
[그림 2-1-5] 공간구조 구상 ····· 21
[그림 2-1-6] 2040년 공간구조 구상도 ····· 23
[그림 2-1-7] 생활권 구분도 ····· 25
[그림 2-1-8] 비전체계도 ····· 30
[그림 2-1-9] 2025 창원 도시재생 비전 및 방향 ··· 32
[그림 2-1-10] 팔용·창원 생활권 도시재생 여건 및 구상 ··· 34
[그림 2-1-11] 마산 생활권 도시재생 여건 및 구상 ·· 35
[그림 2-1-12] 진해 생활권 도시재생 여건 및 구상 ·· 36
[그림 2-3-1] 위치도 ····· 51
[그림 2-3-2] 도시세력권도 ····· 52
[그림 2-3-3] 하천현황도 ····· 55
[그림 2-3-4] 주차시설 현황 ····· 70
[그림 2-4-1] 서울특별시 정비기본계획 비전 및 목표설정 ··· 74
[그림 2-4-2] 부산광역시 정비기본계획 기본방향 ···· 75
[그림 2-4-3] 고양시 정비기본계획 비전 및 목표 ···· 76
[그림 2-4-4] 용인시 정비기본계획 수립방향 ····· 77
[그림 2-4-5] 수원시 도시·주거환경정비 공간구상도 ··· 78
[그림 2-4-6] 수원시 신규정비예정구역도 ····· 78
[그림 3-1-1] 정비(예정)구역 선정(변경) 총괄도 ····· 86
[그림 3-1-2] 정비(예정)구역 총괄도 ····· 88

Contents

그 림 목 차

[그림 3-2-1] 재개발사업 및 주거환경개선사업 현황 ·· 91
[그림 3-2-2] 재건축사업 현황 ····· 93
[그림 3-2-3] 정비예정구역 현황 ····· 95
[그림 3-2-4] 정비구역 진행현황 ····· 97
[그림 3-2-5] 준공 및 해제된 정비구역 현황 ····· 99
[그림 3-3-1] 대원3구역 ····· 102
[그림 3-3-2] 신월3구역 ····· 102
[그림 3-3-3] 기존 계획의 평가 ····· 103
[그림 3-3-4] 도시·주거환경정비기본계획의 개선방안 ··· 104
[그림 4-1-1] 생활권계획의 도입배경 및 필요성 ··· 109
[그림 4-1-2] 정비예정구역과 생활권계획의 비교 ·· 110
[그림 4-1-3] 생활권계획 구성요소 ····· 112
[그림 4-2-1] 주거생활권 구분 ····· 116
[그림 4-3-1] 주거환경지표 개념도 ····· 119
[그림 4-3-2] Z-Score 산식 및 그래프 ····· 123
[그림 4-3-3] 주거생활권 현황분석도 예시 ····· 124
[그림 4-3-4] 기반시설 중복결정 사례 ····· 137
[그림 4-3-5] 생활가로 예시도 ····· 139
[그림 4-3-6] 생활가로 유형예시 ····· 140
[그림 4-3-7] 특성관리대상 사례 ····· 141
[그림 4-3-8] 정비·보전·관리방향 종합계획도 예시 ··· 142
[그림 4-4-1] 정비사업추진절차 ····· 143
[그림 4-4-2] 정비구역 경계 설정 예시 ····· 145
[그림 4-4-3] 재개발 정비구역 지정 절차 ····· 146
[그림 4-4-4] 재개발사업 정비구역 지정절차 ····· 150
[그림 4-4-5] 재건축 정비구역 지정 절차 ····· 151
[그림 4-4-6] 재개발사업 정비구역 지정절차 ····· 152
[그림 4-4-7] 주거환경개선사업 지정절차 ····· 153

Contents

그 림 목 차

[그림 4-4-8] 소규모주택정비사업의 예시 : 해바라기아파트 재건축 ····· 156
[그림 5-1-1] 주거용지 유형분류 절차 ····· 169
[그림 5-1-2] 창원시 주거지 유형분석 결과 ····· 170
[그림 5-1-3] 주거용지 유형별 예시 ····· 173
[그림 5-2-1] 수변 인접부 건축물 배치계획 예시 ··· 201
[그림 5-2-2] 건물 사이에서의 시각회랑 및 통경축 확보 예시 ····· 201
[그림 5-2-3] 개방감 확보를 위한 공지 확보 예시 ···· 202
[그림 5-2-4] 고층건축물의 고층부 후퇴 예시 ····· 202
[그림 5-2-5] 공동주택 외관 디자인 예시 ····· 203
[그림 5-3-1] 초등학교 통학권과 정비구역현황 ····· 215
[그림 5-4-1] 도로망의 기능별 배치 및 적정 도로망 계획 ····· 223
[그림 5-4-2] 보행자 및 자전거 도로 확보 예시 ···· 224
[그림 5-5-1] 안전한 도시설계 및 유니버셜 디자인 예시 ··· 226
[그림 5-5-2] 공동주택 단지의 친환경 주택건설 예시 ··· 231
[그림 5-5-3] 도시열섬화 저감을 위한 바람길 확보 예시 ··· 233
[그림 5-5-4] 친환경 공동주택 예시 ····· 234
[그림 5-5-5] 신 · 재생에너지 사례 ····· 235
[그림 5-5-6] Universal Design ····· 236
[그림 5-5-7] 보편적인 디자인(Universal Design) 예시 ···· 236
[그림 5-5-8] 범죄예방 환경설계(CPTED) 예시 ···· 239
[그림 5-5-9] 안전한 환경 조성 예시 ····· 238
[그림 5-7-1] 마을흔적보전사업 예시 ····· 250
[그림 5-8-1] 창원중앙역세권 개발 ····· 252
[그림 5-8-2] 워터프론트 예시 ····· 253
[그림 5-8-3] 진해탑 · 창원시립진해박물관 ····· 255

Contents

그 림 목 차

[그림 5-8-4] 장옥거리 ····· 256
[그림 5-8-5] 마크사거리 ····· 256
[그림 5-9-1] 창원시 주요 상업지역 현황 ····· 258
[그림 5-11-1] 노후 중층아파트 재건축 추진 사례 ··· 265
[그림 5-11-2] 안양 2030 도시 · 주거환경정비기본계획 ····· 266

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위

제1장 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

1 계획의 배경

가. 상위계획의 변화 반영 및 법정 재정비 시기 도래

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 수립되는 도시·주거환경정비 기본계획은 10년 단위의 법정계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따라 수립하는 도시·군기본계획의 하위계획
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조에 따라 수립되는 광역도시계획인 제5차 국토종합계획이 2019년 12월에 수립됨에 따라, 하위 광역도시계획인 제4차 경상남도 종합계획이 2021년 8월 수립되었으며 2040년을 목표연도로 하는 창원시 도시기본계획이 수립되는 등 창원시 도시·주거환경정비 기본계획의 상위계획이 재수립 또는 변경되어, 창원시 관리의 기본방향과 목표, 기조 등이 시대상에 적합하게 변경됨에 따라 상위계획의 기조를 반영한 새로운 정비기본계획 수립이 필요
- 또한 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립된 당초 정비기본계획의 목표연도인 2020년이 도래함에 따라 새로이 2030년을 목표연도로 하는 새로운 정비기본계획 필요

나. 정비사업관련 제도의 변화 반영

- 2003년 7월 1일 「도시 및 주거환경정비법」 시행을 통해 기존의 “도시재개발법”에 의한 주택재개발사업, “도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법”에 의한 주거환경개선사업과 “주택건설촉진법”에 의한 주택재건축사업, “도시재개발법”에 의한 도심재개발사업 등 개별법에 의한 도시 및 주거정비사업이 일원화

- 급변하는 주택건설 환경의 변화와 주택 시장 변화에 대응하고 정비사업에 대한 효율성을 제고하자 「도시 및 주거환경정비법」의 개정이 빈번하게 이루어졌으나, 정비사업의 주체에 대한 논의와 정비구역내 조합원간의 지속된 분쟁으로 인해 정비사업 관련 법령을 단순화하고 재개발, 재건축, 주거환경정비사업으로 정비사업을 통합하여 관리
- 또한 기존의 가로주택정비사업을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관하고 정비사업의 지연 및 정비구역 해제 등으로 인해 소규모 정비사업이 대두되고 있는 등 주거환경 정비와 관련된 제도들이 급격히 변화하고 있어 이를 반영한 정비 기본계획 수립이 필요

다. 정비사업의 Trend 및 Paradigm의 변화 반영

- 정비예정구역 지정을 통해 시행되는 정비사업은 정비예정구역 지정에 대한 지역주민의 찬·반민원 및 정비예정구역을 둘러싼 조합원들의 간의 분쟁 등 정비예정 구역에서 발생하는 다양한 문제점들로 인해 사업시행이 지연되고 있어 원활한 정비사업이 필요한 서울특별시, 인천광역시, 부산광역시 등의 대도시를 중심으로 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 않는 생활권계획을 도입하는 지자체 증가
- 또한 1990년대 노태우정권에서 시행한 “200만호 건설”로 인해 다수 공급된 공동주택의 정비시기가 도래함에 따라 전국적으로 대단위의 재건축사업이 예상되는 바 승인권자의 지정으로 정비사업을 시행하는 정비예정구역 지정방식의 정비사업의 한계가 도출
- 지역 건설경기의 저하와 인구감소 등의 영향으로 인한 사업성 저하와 주민갈등 등 다양한 요인으로 인해 정비사업들이 장기간 지연되면서 정비예정구역을 위주로 계획된 정비기본계획에 대한 재검토가 필요성이 증가
- 이에 따라 정비예정구역을 미지정하고 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 제2항에 따른 생활권계획을 수립하여 주민제안을 통한 정비사업을 시행하여 정비예정구역 지정에 따른 문제점과 한계를 해결하고, 새롭게 변화하는 정비사업의 트랜드와 패러다임의 변화를 반영하여 다양한 주거지 정비여건변화에 대응

라. 지속가능한 창원특례시를 위한 도시 주거환경 정비방향 설정

- 창원시는 2010년 기존의 창원시와 마산시, 진해시가 통합된 도시로서 각각의 도시는 개발된 목적과 개발방향에 따라 지역별로 독특한 특성을 가지고 있으며, 또한 각 행정구마다 기반시설, 정비사업 필요성에 대한 차이 등 다양한 분야에서 차별화 발생
- 2012년 2020 창원시 도시·주거환경정비 기본계획과 2018년 정비기본계획의 재정비를 통해 통합 창원시를 위한 정비기본계획이 수립되었으나 기존의 정비예정구역에 대한 관리 및 해제에 치우치고 성산구 중심의 재건축 위주 정비예정구역 지정으로 지역적인 특성을 고려한 통합된 정비 방향을 수립하는 데에는 한계 도출
- 2022년 창원특례시 발족과 함께 창원특례시의 지속가능성을 위한 인구 100만 확보가 지속적인 과제로 부각됨에 따라 분지형 및 해안지형으로 인해 개발가용지가 부족한 창원시의 인구감소 저감을 위한 지속가능한 주택공급을 위해 창원시 전 지역을 아우르는 새로운 주거환경정비 방향이 필요
- 이에 지역별 특성이 배제된 기존의 정비예정구역 지정 방식에서 탈피하여 생활권계획 방식의 정비방향을 도입함으로서 지역에 적합한 생활권계획을 수립하고 이를 통해 통합된 정비체계를 구축

[그림 1-1-1] 계획의 배경

2 계획의 목적

- 인구감소 시대, 지속가능한 창원특례시 발전을 위한 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획 수립

가. 주거지의 종합적 정비, 보전, 관리 방향으로 전환

- 지역적인 여건을 고려한 주거생활권의 정비, 보전, 관리 방향을 바탕으로한 정비사업 시행으로 주거생활권의 종합적인 관리가 가능하도록 계획
- 정비예정구역 지정을 통한 전면철거방식에서 벗어나 주거생활권을 도입을 통해 종합적인 정비, 보전, 관리할 수 있는 생활권계획 수립

나. 지역주민 중심의 정비사업 시행으로 주민주권 강화

- 승인권자 중심의 정비예정구역 지정방식에서 탈피하여 지역주민의 제안을 바탕으로한 정비사업 시행 방식으로 정비사업의 주체 변경
- 주민 제안을 통한 정비사업 시행으로 주민의 자율적인 참여를 통한 주민제안방식의 정비사업 시행으로 주민주권 강화 및 정비사업을 통한 정비구역내 분쟁 방지

다. 균형 있는 정비사업 시행을 통한 지역 균형발전

- 기존의 정비예정구역 지정의 한계인 성산구 위주의 재건축사업 쏠림에서 벗어나 지역주민의 요청에 따라 정비사업을 시행하여 지역별 균형 있는 정비사업 시행 및 이를 통한 구도심 지역의 균형발전 추구

[그림 1-1-2] 계획의 목적

3 계획의 성격

가. 계획의 성격 및 법적 위상

1) 도시 및 주거환경정비법에 따른 법정계획

- 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 따라 수립되는 법정계획
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 10년을 주기로 수립되며 5년마다 타당성을 검토하여 결과를 반영

2) 2040 창원 도시기본계획의 하위계획

- 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획은 2040 창원 도시기본계획의 하위계획으로서 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 1-2-1에 따라 도시·주거환경정비기본계획은 도시기본계획의 상위계획의 이념을 반영하고 1-3-1에 따라 도시기본계획상 토지이용계획과 부문별계획 중 **도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영**

3) 정비사업의 상위계획

- 2030 창원 도시·주거환경정비기본계획은 2020년부터 2030년까지 발생하는 정비사업(주거환경개선사업, 재개발, 재건축)에 대한 상위계획으로서 정비사업의 기본방향, 토지이용계획, 정비기반시설, 건축물계획 등에 대한 지침으로서의 성격과 법적 위상

[그림 1-1-3] 도시 · 주거환경정비기본계획의 법적 위상

나. 정비기본계획의 구속력

- 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 주택정비사업으로 구분 가능하며, 이중 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발, 재건축으로 분류 가능
- 이중 「도시 및 주거환경정비법」에 제2조 2항에 따른 정비사업은 도시저소득 주민이 집단 거주하는 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하는 "주거환경개선사업", 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하는 "재개발사업", 정비기반시설이 양호 하나 노후·불량주택 공동주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하는 "재건축" 사업으로 분류 가능
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업, 소규모 재개발사업으로 구분 가능
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립되는 법정계획인 도시·주거환경정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행되는 정비사업인 **재개발, 재건축, 주거환경개선사업**에 한해서만 법적 구속력을 가지며 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 시행하는 소규모 주택정비사업에 대한 법적 구속력은 없음

[표 1-1-1] 2030 도시 · 주거환경정비기본계획 법적 구속력

구분	사업	비고
법적구속력 가짐	• 2030 도시주거환경정비 기본계획에 따라 수립되는 신규 재개발, 재건축, 주거환경개선사업	
권고안의 성격	• 2020 도시주거환경정비 기본계획에 따라 수립된 재개발, 재건축, 주거환경개선사업	
	• 타법에 따라 개발되는 주택개발사업 (도시개발법, 주택법 등)	
	• 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 정비사업	
	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」에 따른 도시계획시설사업	

1) 2030 창원시 도시 · 주거환경 정비기본계획의 적용 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 2항에 따른 생활권계획은 정비예정구역 지정과 단계별 집행계획을 대체하는 계획방식으로 법률에 따라 생활권계획을 수립한 지역은 신규 정비예정구역을 지정하지 않으며 정비예정구역에 대한 단계별 집행계획을 수립하지 않음
- 따라서 생활권계획을 도입하는 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획에서는 신규 정비예정구역을 지정하지 않으며, 2020 창원시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 기지정된 정비예정구역은 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획의 기준을 따라 정비구역을 지정
- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 기 지정된 정비구역은 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 기준과 방침을 따름
- 단, 사업시행계획인가를 받지 않은 정비구역은 정비계획 변경에 관하여 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획 기준을 적용할 수 있으며, 정비기본계획 내용과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 도시계획위원회 심의를 통하여 결정
- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 사업시행계획인가 완료된 구역은 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 기준에 따라 사업시행
- 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시 이후 시행되는 정비사업은 생활권계획에 따르며 생활권계획을 통해 지정된 정비구역의 건축물의 밀도, 정비기반시설의 계획 및 설치 등의 기준은 정비기본계획의 기본방향 및 지침과 정합성을 유지해야 하며, 생활권계획에서 제시한 주거생활권별 계획방향에 부합하여야 함

[표 1-1-2] 2030 도시 · 주거환경정비기본계획의 적용범위

구분	2030 도시주거환경정비기본계획 고시 시점의 정비사업 단계별 적용 기준				
	신규 정비사업	정비예정구역 지정	정비구역지정	사업시행인가 완료	관리처분인가 완료
2020 도시주거환경 정비기본계획	-	기 고시된 정비예정구역 및 단계별 집행 기준을 따름	2020 도시주거환경 정비기본계획 기준을 따름	2020 도시주거환경 정비기본계획 기준을 따름	2020 도시주거환경 정비기본계획 기준을 따름
2030 도시주거환경 정비기본계획	2030 도시주거환경 정비기본계획 기준을 따름	별도의 정비예정구역 지정 없음	신규 또는 변경 계획 수립시 2030 도시주거환경 정비기본계획 기준을 따름	-	-

1.2 계획의 범위

1 공간적 범위

- 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획의 공간적 범위는 5개 행정구(의창구, 성산구, 마산합포구, 마산회원구, 진해구)이며 창원시 관내 도시지역인 행정동을 대상지로 수립
- 주거생활권은 행정동 내 주거지역을 대상으로 수립하는 것을 원칙으로 하나 상업지역에 건설된 주상복합과 창원국가산업단지 개발계획에 따라 준공업지역에 건설된 공동주택등 주거지역외 타 용도지역에서 주거기능으로 활용되는 지역을 대상으로 정비기본방향과 지침을 수립하여 주거지에 대한 종합적인 관리방향을 제시하고자 함

[그림 1-2-1] 도시 · 주거환경 기본계획 공간적 범위

구분	1종전용	2종전용	1종일반	2종일반	3종일반	준주거	일반상업	준공업
합 계	8,013	3,355	14,082	22,959	8,390	2,809	8,209	1,927
의창구	5,131	2,031	7,617	3,252	628	756	1,363	1,240
성산구	2,882	1,324	626	975	1,763	311	437	687
마산합포구	–	–	2,558	5,187	2,380	585	2,307	–
마산회원구	–	–	2,662	3,158	2,117	466	1,224	–
진해구	–	–	619	10,387	1,502	691	2,878	–

출처 : 2020 창원 도시관리계획(재정비) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (2016.06.02.) / 준공업 지역은 의창구, 성산구지역에 한함 / 단위 : 천 ㎡

2 시간적 범위

- 기준년도 : 2020년
- 목표연도 : 2030년

3 내용적 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제 5조에 따른 내용적 범위를 따름

[표 1-2-1] 내용적 범위

구 분		내 용 적 범 위
Ⅰ	계획의 개요	○계획의 배경 ○계획의 목적 및 성격 ○계획의 범위 ○계획의 수립과정
Ⅱ	기초조사	○상위 및 관련계획 검토 ○관련법규 검토 ○창원시 현황분석
Ⅲ	도시 및 주거환경 정비사업의 현황	○창원시 정비예정구역 현황 ○사업유형별 정비사업 현황 ○정비예정구역 실태조사 결과 ○2020 창원시 도시·주거환경정비 기본계획의 평가
Ⅳ	기본구상	○도시정비의 목표 ○정비기본계획의 추진방향 ○주요지표 설정
Ⅴ	주거생활권계획	○기본방향 ○주거생활권계획의 정의 ○주거생활권의 설정 ○기반시설 설치계획 및 주택수급계획 ○주거지의 정비, 보전, 관리의 방향 ○환경보전방향
Ⅵ	부문별 계획	○토지이용계획 ○건축물의 밀도계획 ○기반시설계획 ○교통계획 ○환경계획 ○세입자 주거안정대책 ○역사적 유물 및 전통건축물 보전계획 ○도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향 ○도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안 ○공공 및 민간부문의 역할
Ⅶ	집행계획	○재정계획

4 계획의 수립과정

- 정비기본계획의 수립은 관련 법령인 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련 지침인 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」에 따라 수립
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 50만 이상 대도시 시장인 창원시장의 계획안을 작성하여 창원시 도시계획위원회 심의를 통해 정비기본계획을 승인·고시

[표 1-2-2] 계획의 수립과정

1단계 계획목표 설정	계획의 목표 및 전략	
2단계 현황분석 및 기본방향 설정	기초조사 및 과제도출	○ 도시특성 검토 ○ 관련법규 및 계획 검토
	도시 및 주거환경 정비사업의 현황분석	○ 창원시 정비예정구역 현황 ○ 사업유형별 정비사업 현황 ○ 정비예정구역 실태조사 결과 ○ 기정 기본계획의 평가
	정비사업의 기본방향 설정	○ 정비사업의 기본방향 설정 ○ 계획지표 설정
3단계 주거생활권계획	주거생활권계획 수립	○ 주거생활권에 다른 정비사업 추진방안 ○ 주거생활권 설정 ○ 기반시설 설치계획 및 주택수급계획 ○ 주거생활권의 정비, 보전, 관리 방향설정
4 단계 부문별계획 및 집행계획 수립	부문별 계획 수립	○ 주거지 관리계획 ○ 토지이용계획 ○ 건축물의 밀도계획 ○ 기반시설계획 ○ 교통계획 ○ 도심기능의 활성화 및 공동화 방지 방안 ○ 역사적 유물 및 전통건축물 보전계획 ○ 정비구역 해제지역 관리방안 ○ 공공/민간 역할분담 등
	집행계획 수립	○ 재정계획
	구역별 정비계획 수립방향 설정	
5단계 행정절차 이행	행정절차 이행	○ 의견청취 : 주민, 시의회 ○ 관계기관 협의 ○ 도시계획위원회 심의
	도시·주거환경정비 기본계획(변경) 수립	

제2장 기초조사

1. 상위 및 관련 계획
2. 관련법규 검토
3. 창원시 현황분석
4. 사례조사

제2장 기초조사

2.1 상위 및 관련계획

1 제5차 국토종합계획(2020~2040)

가. 계획의 비전

- 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정
- 모두를 위한 국토
  - 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일 자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토 조성
- 함께 누리는 삶터
  - 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

나. 계획의 목표

어디서나 살기 좋은 균형국토

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성

안전하고 지속가능한 스마트국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
- 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

건강하고 활력있는 혁신국토

- 신산업 육성 기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

[그림 2-1-1] 제5차 국토종합계획의 기조

다. 지역별 발전방향

경상남도 : 다함께 행복한 경남 - 대륙과 해양을 잇는 스마트산업 허브

[표 2-1-1] 기본목표 및 발전방향

구 분	내 용
기본목표	○ 제조업 혁신을 주도하는 국가성장거점 구축 ○ 경남형 안전·복지모델 수립을 통한 사람이 우선되는 경남사회 실현 ○ 함께 누리는 문화생태계 조성 및 동북아 관광거점 구축 ○ 대륙과 해양을 잇는 동북아 교통·물류 중심 구축 ○ 안전하고 지속가능한 경남환경 조성 ○ 광역연합을 통해 동북아 7대 핵심 경제권 진입
발전방향	○ 경남 전역이 고르게 발전하는 공간체계 구축 ○ 동북아 진출거점 기반 마련 및 주력산업 활성화 ○ 균형과 포용의 경남경제 실현 ○ 문화균형 및 경남정신 확립과 지역기반 관광거점 활성화 ○ 안전하고 편안한 생활 보장 ○ 지속가능한 환경 조성 ○ 광역연합을 통해 지방자치와 분권 실현

2 제4차 경상남도 종합계획(2021~2040)

가. 비전 : 지속가능한 지역국가, 더 좋은 경남

- “지역국가” : 자립적인 경제권을 형성하고 정책적 자기결정권을 가진 지방정부
- “더 좋은” : 성숙한 지역정체성을 발전시키며, 함께 행복한 시민사회

나. 계획의 목표 및 전략

- 목표 : 경남도민 모두가 함께 행복한 사회 조성(더 좋은 행복사회)
  - ‘더 좋은 행복사회’는 도민 삶의 질의 지속가능한 향상과 도민 모두가 함께 누릴 수 있는 균형사회를 의미
- ‘더 좋은 행복사회’를 구체화하여 4가지 사회상 제시
  - 미래 지향 혁신사회
  - 공동체 기반 포용사회
  - 함께 누리는 균형사회
  - 생명 존중 안전사회
- ‘더 좋은 행복사회’를 구현하기 위한 10+1 핵심전략 수립

[그림 2-1-2] 경남미래 2040 비전 및 목표

다. 공간구조 전략

1) 추진전략 및 목표

- 핵심전략 : 경남 중심의 유연한 광역권 형성
- 전략목표 : 경남의 유연한 광역권을 중심으로 국토 성장의 핵심지대 형성
- 정량목표 : 동북아 8대 광역경제권 진입과 광역권별 공동과제 추진

2) 경남 중심의 유연한 광역 공동체 형성

- 행정 공동체 구축 : 광역집행기관을 통한 지자체가 함께 구상하고 함께 실행하는 공동체
- 생활 공동체 형성 : 교통망 구축을 통해 공간의 한계를 넘어 함께 생활하는 공동체
- 경제 공동체 구현 : 광역권을 대표하는 경제산업의 대전환을 통해 함께 번영하는 공동체

3) 경남 중심의 2+3 광역권 형성

- 동남권 성장권역 육성
  - 동남권 메가시티 확립 : 부산, 울산, 경남 성장지대를 중심으로 국토 동남권 성장
  - 영남권 그랜드 메가시티 확대 : 동남권 메가시티와 대구·경북이 함께 더 큰 메가시티로 성장하여 국토를 균형있게 발전시킴

[그림 2-1-3] 국토 남부권 중심 공간 구상도

- 경남 중심의 광역권 설정

  - 남해안 관광벨트 상생 발전 : 부산, 경남, 전남 등 남해안 권역의 문화, 관광, 산업의 성장축을 형성함

  - 남중권 발전 공동 추진 : 해양과 내륙의 조화로운 활용을 통해 남중 중추 도시권을 형성하고 공동 발전사업을 추진함

  - 지리산권 자치단체 연계협력 : 국토 산림생태축의 시작점인 지리산의 보전과 활용을 위한 지자체간의 협력사업을 추진함

라. 시 · 군 발전방향

[표 2-1-2] 창원시 비전 및 기본목표

구 분	시·군	비 전	기본목표
동부권	창원시	경계 없는 하나의 도시 창원	○미래의 밑천이 두둑한 도시 ○평범한 시민의 특별한 도시 ○함께 성장하는 국제적 도시 ○모두 닮고 싶은 기회의 도시

마. 주요내용

[표 2-1-3] 창원시 발전 방향 및 추진전략

구 분	내 용
창원시 발전 방향 및 추진전략	○다양한 산업 포트폴리오로 든든한 경제 ○세계와 소통하며 경쟁하는 해양 · 물류 ○하나로 이어주는 빠르고 편리한 교통망 구축 ○아름다운 수목과 푸른 바다로 가꾼 생태 · 환경 ○평생을 책임지는 안정된 주거인프라 ○배움과 나눔, 함께 누리고 즐기는 시민문화 ○평생을 책임지는 안정된 주거인프라 ○배움과 나눔, 함께 누리고 즐기는 시민문화

3 2020년 창원권 광역도시계획 변경(2012.10)

가. 계획의 비전

- 사람과 자연이 상생하는 세계일류도시 창원권

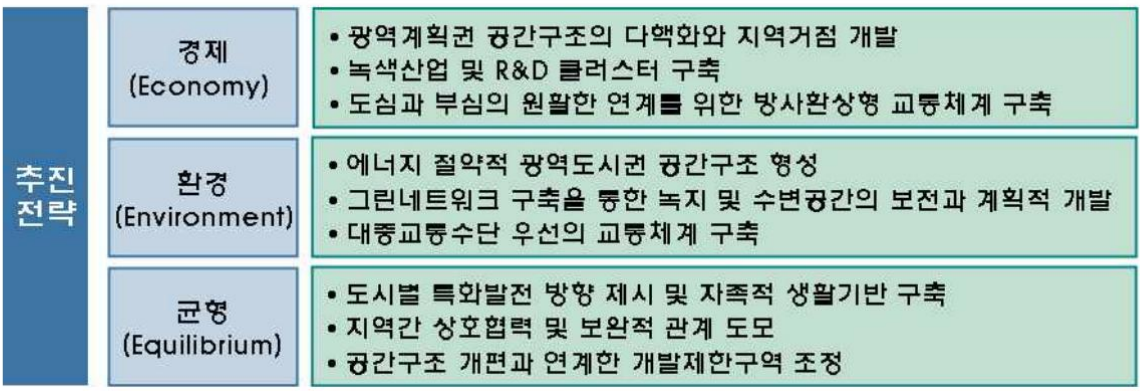
나. 계획의 목표

- 경제(Economy): 도시경제의 안정적 성장
- 환경(Environment): 도시 및 생태적 지속가능성 확보
- 균형(Equilibrium): 도시경쟁력 강화 및 균형적 삶의 질 구현

다. 추진전략

- 광역계획권 공간구조의 다핵화와 지역거점 개발
- 녹색산업 및 R&D 클러스터 구축
- 도심과 부도심의 원활한 연계를 위한 방사환상형 교통체계 구축
- 에너지 절약적 광역도시권 공간구조 형성
- 그린네트워크 구축을 통한 녹지 및 수변공간의 보전과 계획적 개발
- 대중교통수단 우선의 교통체계 구축
- 도시별 특화발전(문화·관광 등) 방향 제시 및 자족적 생활기반 구축
- 지역간 상호협력 및 보완적 관계 도모
- 공간구조 개편과 연계한 개발제한구역 조정

[그림 2-1-4] 창원광역권의 추진전략

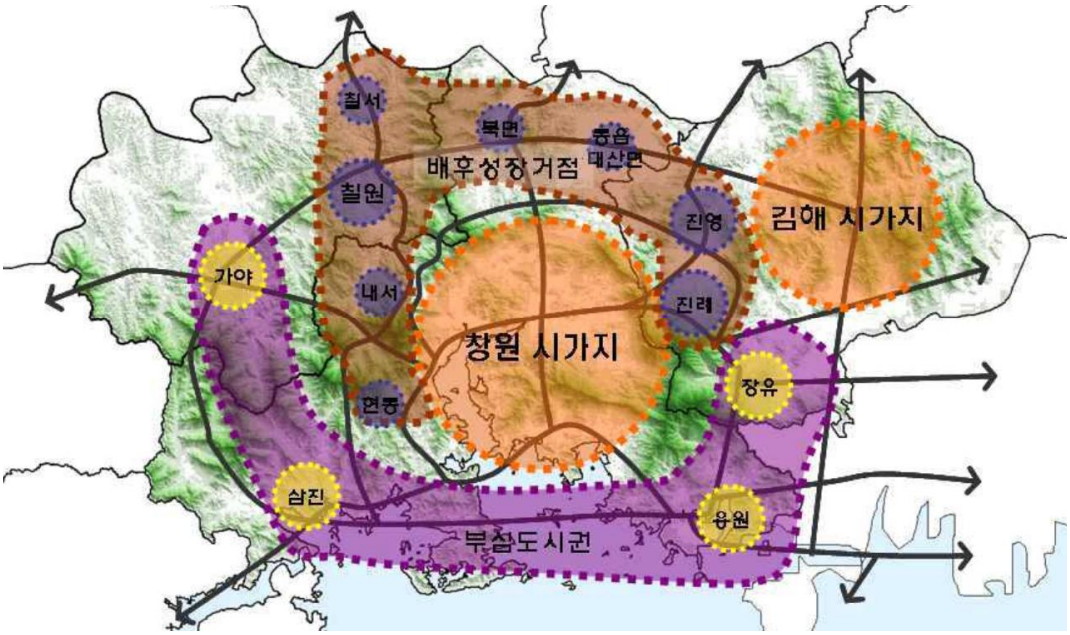


라. 공간구조 설정

1) 도시의 계층별 위계

- 2개 중심도시권 : 창원 시가지, 김해 시가지
- 4개 부도심도시 : 장유 · 용원 · 삼진 · 가야
- 8개 배후성장거점 : 동읍 · 북면 · 현동 · 내서 · 칠서 · 칠원 · 진영 · 진례

[그림 2-1-5] 공간구조 구상



마. 생활권별 정비전략

[표 2-1-3] 생활권별 정비전략

구 분	권역별기능분담	정 비 계 획
구)창원 생활권	첨단산업 업무 교육	○북면 동읍 교외도시개발을 통한 도농통합도시의 균형발전 도모 ○구)마산, 김해, 구)진해와 광역교통망 확충을 통한 중심도시기능 강화 ○첨단메카트로닉스 산업구조로 전환을 위한 연구생산시설 확충
구)마산 생활권	항만 첨단산업 관광	○기존 시가지 주변의 도시용지 확보를 통한 중심도시기능의 재활성화 도모 ○삼진신도시 조성을 통한 도시기능의 다핵적 배분 ○항만과 연계한 첨단산업용지의 확충
구)진해 생활권	항만 관광 물류	○기존 시가지와 신시가지의 기능배분 및 유기적 연계 ○구)창원의 배후 전원주택도시로 정비 ○신항만 조성에 따른 국제물류 거점기반 확충

4 2040년 창원도시기본계획(안)(2022.11)

가. 창원시 시정목표

- 비전 : 사람중심 새로운 창원
- 5대 시정목표
  - 시민이 주인되는 열린시정
  - 삶이 여유로운 행복창원
  - 공정하게 누리는 시민권리
  - 이야기가 있는 문화도시
  - 골고루 성장하는 균형발전
- 도시 브랜드 슬로건

plus 플러스 창원 CHANGWON : 어디에나 더해질 수 있는 유연함, 무엇이든 더할 수 있는 가능성, 더할수록 커지는 창원의 미래가치

나. 도시미래상 설정

1) 도시미래상 및 목표

- 창원시의 대내외적 도시여건변화 분석, 정책적 이슈, 국토의 미래상, 지역 내에서의 위치 및 역할 등을 고려하였으며,
- 상위 및 관련계획, 시정목표, 주민의식 설문조사, 시민계획단 결과 등을 감안하여 2040년 창원시의 미래상은 「시민공감 스마트 미래도시, 창원」으로 설정
- 계획목표는 창원시의 도시성장을 위한 주요 분야별로서, 경제 및 산업분야에 있어 「스마트 경제가 시작되는 초연결도시」, 환경관리 및 도시개발에 있어 「환경과 사람 중심의 지속 가능한 친환경압축도시」, 안전 및 사회분야에 있어 「시민 모두를 포용하는 생활안전도시」, 지역발전에 있어 「지역특화를 통한 균형발전도시」로 설정

다. 2040년 창원시 공간구조구상

1) 중심지체계 : 1광역도심/ 3부도심(전략부도심+2부도심) / 4지역중심

- 광역도심 : 창원 및 마산 기존 시가지 중심
- 부도심 : 전략부도심(웅동지역), 부도심(진해 기존시가지, 북면지역)
- 4지역중심 : 대산, 내서, 삼진, 구산 일원

[그림 2-1-6] 2040년 공간구조 구상도

라. 생활권 설정

1) 기본방향

- 생활권이란 특정지역에 거주하는 사람들이 일상적인 생활을 영위하는데 필요한 활동범위로서 통근·통학·쇼핑·여가·친교활동 등을 위한 공간적 범위임

- 생활권 구분은 지형, 도로, 하천 등의 접근성 위주의 입지적 조건과 주민의 생활패턴, 행정구역과 같은 인문적 조건 등을 고려하여 설정
- 인구규모와 면적, 도시 공간적 위치, 개발가능 잠재력, 시가지 특성 등을 종합적으로 고려하여 장래 도시개발 전략과 연계되도록 계획

2) 생활권 설정기준

- 지역주민의 동질성, 접근성 및 공공행정의 서비스권 등을 종합적으로 고려한 생활권 설정
- 주민편익시설의 균등한 배치와 주민공동체의식을 창출할 수 있도록 구심점을 확보할 수 있는 생활권 설정
- 하천, 지형·지세 등 자연환경과 고속도로, 지역간선도로, 철도 등 인위적 여건을 고려한 생활권계획 수립
- 장래 도시의 발전 추세와 인구배분, 토지이용, 교통, 산업개발, 생활환경 등을 충분히 고려한 생활권계획 수립

[표 2-1-5] 생활권 설정 기준 요소

기준요소	분석항목	정 비 계 획
물리적 장애요소	○ 지형·지세 및 주요 하천 ○ 고속도로, 철도, 도시간선도로	○ 상위계획 ○ 자연환경
도시 발전과정	○ 시가지 형성시기 ○ 시가지개발 및 정비수법	○ 도시개발사업, 재개발, 산업단지 등 각종 개발사업 현황
도시성장, 발전축	○ 도시간선도로축 ○ 교통의 흐름을 고려한 이용권역 분석	○ 도로망, 철도망 ○ 통행량
창원시 행정구역	○ 행정구역의 변천과정	○ 읍·면·동 단위변화
지역별 특성 및 주민속성	○ 사회, 경제, 문화적 동질성 ○ 각 권역별 주거특성 고려 ○ 각 권역별 생활환경 수준 분석	○ 1인당 주거면적 ○ 연령별 인구구조 ○ 자동차 보유율, 주택지표
도시기능 및 토지이용	○ 교통특성의 분석을 통한 중심성 ○ 건축물 용도의 권역별 구성 특성	○ 토지이용현황 ○ 과세자료

3) 생활권 설정

• 창원시 전역을 대생활권으로 설정하고 창원·마산·진해권역을 구분 중생활권은 기정계획 구분을 준수하여 설정

[표 2-1-6] 2040년 창원도시기본계획 생활권 구분

대생활권		권역		중생활권		
행정구역	면적(㎢)	명칭	면적(㎢)	명칭	행정구역	면적(㎢)
창원시 전역	747.92	창원권	297.76	북면	○ 동읍, 북면, 대산면	167.25
				팔용	○ 의창동, 팔룡동, 구암동, 봉암동	31.63
				창원	○ 명곡동, 봉림동, 용지동, 중앙동, 반송동, 상남동, 사파동, 가음정동, 성주동, 웅남동	98.88
		마산권	327.24	마산	○ 중앙동, 현동, 가포동, 월영동, 문화동, 반월중앙동, 완월동, 자산동, 교방동, 노산동, 오동동, 합포동, 산호동, 회원동, 석전동, 회성동, 양덕동, 합성동	70.38
				삼진	○ 구산면, 진동면, 진북면, 진전면	201.02
				내서	○ 내서읍	55.84
		진해권	122.92	진해	○ 중앙동, 태평동, 충무동, 여좌동, 태백동, 경화동, 병암동, 석동, 이동, 자은동, 덕산동, 풍호동	47.08
				웅동	○ 웅천동, 웅동	75.84

※ 면적은 해수면을 제외한 면적임

[그림 2-1-7] 생활권 구분도

마. 도심 및 주거환경정비

1) 비 전

- 도심재생 활성화를 통한 신구도심 균형발전

2) 기본방향

- 창원시 균형발전 및 통합
- 인구감소 시대에 적정한 주택수요 예측 및 지원방안 수립
- 환경수도로서의 창원시 역량강화
- 지역별 특성에 적합한 정비방향 제시

3) 계획목표 및 추진전략

- 창원시 균형발전 및 통합
  - 창원시는 2010년 기존의 창원시와 마산시, 진해시가 통합된 통합시로서 각 지역의 개발역사와 방향에 따라 다른 특성을 가지고 있음
  - 창원시 각 지역의 인문적, 자연환경적인 특성을 고려한 도시정비방향 설정으로 지역별 격차를 줄이고 창원시 전역의 균형발전에 기여
  - 정비사업구역과 주변지역의 현황과 여건을 고려하여 창원시 도시계획 정책에 부합하고 기존 용도지역과의 정합성을 유지할 수 있는 밀도계획 수립
  - 창원, 마산, 진해지역의 주거환경을 고려한 정비예정구역 결정 및 정비사업 추진으로 지역에 특화된 정비사업 추진
- 환경수도로서의 창원시 역량강화
  - 친환경적 정비방향(리모델링 용이 구조, 친환경시설 설비)의 도입으로 정비사업으로 인한 자연훼손 및 사회적 비용을 경감하고
  - 친환경적인 정비수법 및 녹색주택 도입을 통해 친환경수도로서의 창원시 역량을 강화하고 창원시의 대외정책과 정합성 유지

- 인구감소 시대에 적정한 주택수요 예측 및 지원방안 수립
  - 목표연도인 2030년의 인구추정 및 인구 및 가구수에 따른 지역별 주택수요 예측을 통해 정비사업 추진으로 인구감소시대를 반영한 주택 양 변화에 대응되는 계획 수립
  - 지역별 정비사업의 난관을 검토하여 원활한 정비사업의 추진이 가능하도록 용도지역 또는 밀도계획 등 제도적 지원방안 수립
- 지역별 특성에 적합한 정비방향 제시
  - 창원시 정비사업의 대부분이 근거법령인 도정법에 따라 전면철거형 재개발, 재건축이 주요 정비방식으로 추진되고 있음
  - 그러나 지역적인 특성(용도지역 : 1종 전용주거지역) 및 기반시설이 대부분 정비된 창원시의 특성으로 인해 재건축, 재개발이 어려운 지역(의창구, 성산구, 진해구)이 다수 입지해 있으며 근현대역사유물 및 군항 등 지역별 특수성을 고려한 다양한 정비방향 제시가 필요한 상황임
  - 따라서, 본 계획에서는 정비기본계획의 근거법령인 도정법에서 제시된 재개발, 재건축, 주거환경개선사업에서 벗어난 지역 특성을 고려한 다양한 법령에 근간한 정비방향 제시 필요
- 지역적 특성과 용도지역을 고려한 주거지 관리계획 수립
  - 구)창원, 구)마산, 구)진해시의 도시현황 및 특성을 고려하여 주거지를 분류하고 분류된 주거지를 바탕으로 정비계획을 수립하되 창원시 전체의 균형발전을 유도할 수 있는 정비계획 수립 유도
  - 창원시 내 노후주택 지역에 대한 정비방향 설정 및 주택 노후현황과 기반시설(도로, 상하수도, 도시가스 등 공급처리시설)을 고려한 정비방향 설정
  - 도시 및 주거환경정비법령 내 정비사업(재건축, 재개발, 주거환경개선)외 타 법령에 따른 정비방향 도입
- 생활권 단위의 정비방향 제시
  - 기반시설 정비가 필요한 마산생활권에 대한 생활권 단위의 정비방향 제시
  - 도시기본계획상 생활권 정비방향과의 정합성을 유지하여 기본계획의 하위계획으로서의 역할 수행 및 기본계획과의 정합성 유지

- 기존 정비예정구역에 대한 재검토
  - 기존의 정비예정구역에 대한 재검토를 통해 정비예정구역 해제 또는 연장
  - 정비예정구역 재검토를 통한 단계별 집행계획 수립
- 정비 Paradigm 변화에 부응
  - 인구감소 및 가족구조 및 인구구성의 변화에 부응하고, 저성장시대를 대비하여 획일적인 개발사업으로 인한 사회·경제적 문제에 대한 적극적인 대응을 위해
  - 전면철거방식의 기존 물리적 도시정비사업 중심에서 유지·관리 위주의 주거지 및 도시재생을 유도하도록 하며,
  - 주거환경의 지속적 정비를 위해 물리적, 사회·경제적 여건을 점진적으로 개선하는 통합적인 정비방향 제시
  - 주거환경 정비를 통한 커뮤니티 활성화 및 지역주민 재정착 활성화등 정비사업으로 인해 발생하는 다양한 문제에 대한 해결방안 제시
- 정비사업 시행의 다양성 제시
  - 공공관리자 제도 및 공공건축가 제도의 적극적인 시행을 유도함으로써 정비사업의 투명성을 확보하고, 민간의 정비사업 참여를 적극적으로 권장하여 지역 맞춤형 정비사업의 추진활성화에 기여
  - 정비계획 수립비용, 기반시설 설치비, 안전진단 비용 등의 지원확대를 통한 정비사업 추진의 활성화에 기여
  - 토지주택공사 및 경남개발공사 등 공기업과의 연계를 통한 정비사업 추진 및 정비방향 수립

[표 2-1-7] 정비사업시행의 다양성

재개발 (노후 주택 밀집, 기반시설 부족 지역)	재건축 (노후, 공동주택 밀집, 기반시설 양호 지역)	주거환경개선 (노후주택 밀집, 기반시설 극히 부족 지역)
○ 창원시의 주거지역의 특성 및 용도지역을 고려하고 법적지정요건을 보완하기 위한 여건에 따른 주거지 관리방안을 도입	○ 지역적 여건과 관련 지정요건 충족지역 고려한 정비예정구역 선정	○ 우선 지원지역선발 및 예산의 효율적 활용 검토

[표 2-1-8] 지역별 특성에 따른 주거지 관리방안

의창구, 성산구 주거지 관리방안	회원구, 합포구 주거지 관리방안	진해구 주거지 관리방안
○ 주거지 특성 · 창원국가산업단지 배후도시로 조성 · 상업, 공업지역과 주거지역의 철저한 분리 · 밀도에 따른 주거지역 분류(제1종 전용~준주거) · 대규모 공동주택단지와 단독 주택단지 · 분지형 지형으로 도심내 신규 주거지 개발 가용지 부족 · 용도지역(제1종전용주거지역)에 따른 재개발, 재건축의 어려움	○ 주거지 특성 · 원도심지역인 합포구와 신도심 지역인 합포구로 구분 · 회원구내 도시구획정리사업 시행 · 합포구 구도심 용도 혼재 및 주거지 기반시설 부족 · 합포구 항만을 중심으로 대규모 주거용지 밀집 · 지형에 따른 도시지역내 신규 개발 가용지 부족 · 산지 지형에 따른 주거지역 재개발, 재건축의 어려움 · 기반시설 부족으로 대규모 사업의 어려움	○ 주거지 특성 · 장복터널(구도심), 안민터널(신도심)으로 구분 · 구동, 용원으로 연계되는 신도시(경제자유구역) · 구도심의 경우 다양한 용도 혼재 · 신도심과 신도시의 경우 밀도에 따른 주거용지 구분 · 두동, 용원을 중심으로 한 신규 주거지 개발 · 군사지역으로 인한 재개발 재건축의 어려움
· 양호한 단독 주택지역 다수(E/F지역) · 노후 공동주택, 양호한 공동주택 지역 혼재 (I/L지역) · 용도지역으로 인한 정비의 어려움	· 노후되고 기반시설부족 단독주택지역(D지역) · 항만을 따라 양호한 공동주택 입지(J지역) · 지형과 기반시설 부족으로 인한 정비의 어려움	· 노후화된 단독주택 지역 다수(D지역) · 양호한 단독주택과 인접한 노후 공동주택 (J지역) · 군사지역에 따른 정비의 어려움
· 제2종전용주거지역에 대한 용적률 인센티브 강화 · 부족한 기반시설 확보를 위한 도시계획시설사업 · 단독주택 밀집지역 정비를 위한 용도지역 변경 수반	· 노후화된 기반시설 정비를 위한 주거환경정비 · 혼재된 주거지역에 대한 정비사업 추진 · 지형에 순응하는 정비계획 수립	· 구도심 지역 및 노후 공동주택의 정비사업추진 · 신도시와 비교하여 부족한 사업성 보완을 위한 인센티브 제시

※ 출처 : 2040 창원시 도시기본계획(안)

5 비전 2025 창원시 장기종합계획(2015)

가. 미래비전

[그림 2-1-8] 비전체계도

나. 정책부문별 발전비전 및 추진전략

1) 주거환경 비전 : 사람과 자연이 상생하는 미래지향적 정주도시

- 자연과 조화를 이루는 친환경적인 주거환경 조성을 강조하며, 지속가능한 도시발전을 위한 우선적 조건으로 친환경적인 주거환경의 조성을 이해
- 사람과 자연 간의 상생 뿐만 아니라 사람과 사람 간의 상생을 위한 공동체적 가치의 강조도 미래지향적 정주도시의 중요 가치로 포함

2) 주거환경 부문의 추진전략

- 미래 인구구조 변화에 대응하는 주택정책의 전환
- 자연친화적 주거공간 조성을 통한 미래형 도시개발
- 지역공동체 중심의 능동적이고 자발적인 주거환경 개선

다. 권역별 발전전략

1) 의창권 발전 비전 : 환경친화적 미래형 도농통합 정주도시

- 친환경 첨단산업 육성을 통한 지역 신성장동력 확보
- 환경수도 전략의 선도적 추진을 통한 쾌적한 정주환경 조성
- 지역 주거복지 개선을 통한 지역 통합제고
- 도심농업의 6차 산업화를 통한 부가가치 창출 확대

2) 성산권 발전 비전 : 인간중심의 도시 창조역량 업그레이드

- 국가산업단지 구조고도화를 통한 지역 성장동력의 확대
- 기존 산업단지와 연계한 신성장동력 산업의 활성화를 통한 창조도시 도약
- 산업단지 주변의 쾌적한 주거환경 개선을 통한 주민의 생활여건 향상
- 상업 및 교육, 문화, 의료 중심지역으로의 지역경쟁력 강화

3) 마산합포권 발전 비전 : 지역공동체 기반의 역사문화예술해양 관광도시

- 역사문화예술 중심도시로서의 도심발전전략 및 관광수요 창출
- 해양관광 중심도시로서 지역경쟁력 강화 및 관광산업 활성화 추진
- 지역사회 중심의 일자리 창출 및 산업적 기반 확대
- 지역공동체 중심의 쾌적하고 안전하며 편리한 정주환경 조성
- 노령화 수준에 대응하는 사회복지 인프라 강화

4) 마산회원권 발전 비전 : 국제무역 및 문화관광의 중심도시

- 자유무역지역 고도화를 통한 국제도시로의 발전전략도모
- 서부경남의 상권 중심지로 지역 경쟁력 강화 및 지역경제 활성화
- 문화예술 및 스포츠 인프라 등을 활용한 관광수요 창출 및 지역경쟁력 강화
- 교통기반시설 확충을 통한 교통 요충지로서의 전략적 우위 확보
- 주거환경 개선을 통한 주민만족도 제고

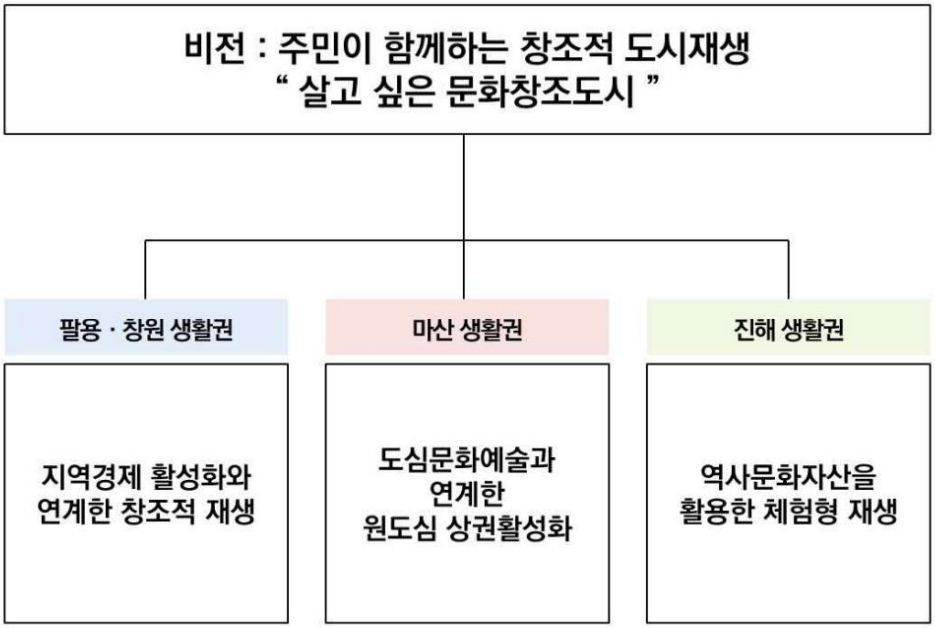
5) 진해권 발전 비전 : 글로벌 해양 물류관광 중심도시

- 역사문화 유산 및 자연환경과의 연계를 통한 관광자원 개발
- 대규모 복합레저시설 유치를 통한 관광특구 추진
- 구 창원 및 마산지역과의 연계를 통한 지역유대감 확대
- 신항 개발과 연계한 산업경쟁력 강화 및 물류산업 활성화
- 스마트 복지도시 구축을 통한 도시경쟁력 강화 및 인구유입 확대

6 2025년 창원시 도시재생전략계획(2016)

가. 비전 및 목표

[그림 2-1-9] 2025 창원 도시재생 비전 및 방향



나. 재생목표 및 전략

1) 거점육성을 통한 일자리 창출 및 지역경제 활성화

- 팔용동 국가산업단지 구조고도화와 연계한 주변 시가지 정비
- 구 육군대학 이전부지 거점개발과 에코뮤지엄 계획을 통한 원도심 활성화
- 마 · 창 · 진 대중교통체계 통합방안을 마련을 통한 기존 교통거점지역 기능재편 마련 : 기존 교통거점지역인 역세권 및 시외버스 터미널 정비와 주변상권 활성화
- 마산종합운동장 시설정비 및 주변지역 정비

2) 안전한 정주환경 및 자연자원을 활용한 생활복지 구현

- 생활권내 생활체감형 녹지요소 구축, 폐철도 활용 보행연결체계 마련을 통한 생활녹지 네트워크 구축

- 하천기본계획을 반영하여 도심 내 복개하천을 중심으로 Blue Corridor 형성을 통한 수환경 재생체계 마련
- 의창/도계동 지역은 주변 산과 천변을 연계한 정비, 명서/불곡동은 커뮤니티 거점과 연계한 생활가로 정비
- 마산지역의 노후주거지역은 문화, 복지, 기반시설 확충을 통한 커뮤니티 강화
- 진해지역은 지역의 자산(폐선부지, 경화역)과 풍수재해저감종합계획을 반영한 지역의 자연자원을 활용한 주거지 정비

3) 원도심 기능강화를 통한 상권활성화

- 마·창·진 사업기능 재편 및 통합화를 통한 지역거점기능으로서의 활성화 방안 마련
- 중앙동 중심의 중심사업지역 정비 및 행정지원 도심기능 강화
- 도시교통정비 기본계획 및 중기계획과 연계하여 역세권(창원중앙역, 창원역) 재생 및 정비를 통한 주변지역 상권 활성화
- 마산원도심(창동, 오동동) 중심상권 활성화

4) 역사문화자원을 활용한 문화가치 및 경관회복

- 마산지역은 임항선 그린웨이와 주변 창동예술촌, 부림창작촌 등과 연계한 친환경 녹색네트워크 및 문화플랫폼 구축
- 진해지역은 충무/태평동을 중심으로 역사적 건축물 보존 및 관광활성화를 통한 원도심 활성화
- 진해지역의 폐선부지를 활용한 녹색네트워크 구축

5) 지역리더 양성을 통한 주민역량강화 및 공동체 활성화

- 주거지역은 지역 리더양성 및 마을 공동체 육성을 통해 공동체 역량강화
- 마산 및 진해지역은 상업지역 및 재래시장을 중심으로 주변 상인회의 역략강화를 위한 다양한 프로그램(상인대학 등) 운영

다. 생활권별 도시재생 구상 및 추진방향

1) 팔용 · 창원 생활권 : 지역경제 활성화와 연계한 창조적 재생

- 도심상권 활성화
  - 중앙동 지역의 중심상업지역 정비 및 행정지원 중심시가지 기능 강화
- 커뮤니티 중심의 주거환경 정비
  - 의창/도계동 등 주거지의 주변 천주산 및 소계천과 연계한 정비
  - 명서/봉곡동 주거지의 커뮤니티 거점과 연계한 생활가로 정비
- 역세권 개발 및 정비
  - 창원중앙역과 창원대학교를 연계한 주변상권 활성화
  - 창원역 전면가로 상권활성화
- 산업단지 구조고도화와 연계한 주변시가지 정비(경제기반형 재생사업 연계)
  - 창원 국가산업단지 산업 구조 고도화를 지원하는 기능 확충 및 시가지 정비
  - 팔용동의 일반 공업지역의 구조 고도화와 연계한 주변 시가지 정비

[그림 2-1-10] 팔용 · 창원 생활권 도시재생 여건 및 구상

2) 마산 생활권 : 도심문화예술과 연계한 원도심 상권활성화

- 마산 원도심 중심상권 활성화
  - 창동, 오동동, 어시장 등 도시재생지역의 지속적 활성화 및 관리운영 정책 수립
- 원도심 녹색네트워크 조성 및 주변정비
  - 임항선 그린웨이와 연계한 친환경 녹색 네트워크 구축
  - 주변 역사문화 자원과 연계한 테마가로 및 축제 개발
- 주거지의 커뮤니티 중심의 환경정비
  - 노후주거지역은 문화, 복지, 기반시설 확충 및 정비
- 마산역 및 시외터미널 정비와 주변 상권 활성화(경제기반형 재생사업 연계)
  - 마산역 정비연계 시민 휴식공간의 정비 및 주변 상권 활성화
  - 노후 시외터미널의 정비 및 주변의 지역 상권 활성화
- 마산 종합운동장 시설정비 및 주변지역 정비
  - 마산종합운동장 시설 정비와 연계하여 주변지역 환경정비 및 상권 활성화

[그림 2-1-11] 마산 생활권 도시재생 여건 및 구상

3) 진해 생활권 : 역사문화자산을 활용한 체험형 재생

- 역사문화가 살아있는 원도심 활성화
  - 충무동, 태평동 일대의 역사문화자원을 활용, 역사광장 복원 및 역사 문화자원 네트워크
  - 역사체험 테마거리 조성 및 주민주도 축제 활성화
- 지역자산을 활용한 주거지 정비
  - 폐선부지 활용한 녹색네트워크체계 구축
  - 정주환경 가꾸기 지원을 통한 마을 만들기 추진
  - 경화역 부지를 활용한 커뮤니티 중심기능의 확충
- 자연자원을 활용한 생태문화 주거지 정비
  - 여좌/자은동 주거지의 주변 산 및 소하천과 연계한 친환경 정비
  - 주민편의시설 및 생활인프라시설 확충
- 구 육군대학 이전부지 거점개발 통한 원도심 활성화(경제기반형 재생사업 연계)
  - 구 육군대학부지에 교육연구, 공공업무, 스포츠 시설 등의 거점시설 계획의 추진
  - 일자리 창출과 주변 여좌동 지역과 연계정비를 통한 활성화

[그림 2-1-12] 진해 생활권 도시재생 여건 및 구상

2.2 관련법규 검토

1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 기본개요 및 목적

- 2002년 기존『도시계획법』과『국토이용 관리법』을 바탕으로 하나의 법률체계로 모든 국토의 계획적 · 체계적 관리를 위하여 제정
- 선계획 · 후개발의 이용원칙 확립을 바탕으로 개발허가제 및 기반 시설연동제를 도입하여 지속가능한 국토이용체계 구축을 목표로 함
- 국토의 이용 · 개발 및 보전을 위한 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리의 증진과 국민의 삶의 질을 향상하게 함

나. 주요내용

- 국토계획체계가 국토종합계획 → 도시기본계획 → 도시관리계획으로 개편되어 일원화 되었으며, 『국토이용관리법』과 『도시계획법』의 용도지역 · 지구의 체계 및 행위제한에 대한 내용을 통합 · 개편하여 전 국토를 도시지역 · 관리지역 · 농림 지역 · 자연환경보전지역으로 구분하여 관리

다. 기반시설연동제 도입

- 도시의 지속적인 성장관점에서 개발사업으로 발생하는 기반시설 설치비용을 원인자 및 수익 부담원칙에 따라 개발행위자에게 부담시키는 제도
- 기반시설연동제는 크게 계획관리지역 등의 신규개발지역에 적용되는 기반시설부담구역과 기성시가지에 적용되는 개발밀도관리구역으로 구분됨
- 정부는 개발이익을 환수하여 투기 · 난개발억제 및 토지시장 안정화를 위하여 기반시설 부담금제도를 도입

라. 인센티브 부여

- 용도지역 구분에 의한 건축물 규제사항에도 불구하고 지구단위계획을 통하여 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공하는 경우나 공개공지 또는 공개공간 의무면적을 초과하여 설치한 경우 등에 대하여 건폐율, 용적률, 높이제한 등의 완화 적용 가능

마. 도시 · 주거환경정비기본계획과의 관련성

- 정비계획은 도시관리계획의 한 분류로 도시계획사업임 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호 및 제11호)
- 대지의 일부를 공공시설부지로 제공할 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 도시계획조례에서 정하는 해당용도지역의 용적률의 200%이하의 범위에서 조례에서 정하는 비율로 정할 수 있음(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조 제4항 및 동법시행령 제85조 제8항)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 제9조에 따라 정비사업(다른법)으로 도시관리계획을 의제처리(지구단위계획, 용도지역, 도시계획시설 등) 하기 위해 도시계획위원회 심의를 받아야 함
- 개발이익의 일부를 환수하여 기반시설을 합리적으로 공급하기 위해 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역 도입 및 기반시설의 추가설치가 필요한 경우 개발밀도를 제한하도록 하여 개발사업자에게 부담금을 부과하는 기반시설연동제 도입

바. 도시 · 주거환경정비 기본계획 적용사항

- 기반시설 인센티브 : 대지 및 공공시설부지 기부채납시 용적률 인센티브
- 도시관리계획 의제 처리 : 정비계획 수립시 지구단위계획 수립 및 도시계획시설, 용도지역 의제 처리

2 도시 및 주거환경정비법

가. 목 적 (법 제1조)

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

나. 정의 (법 제2조)

1) 정비구역

- 정비사업을 계획적으로 시행하기 위해 도시 및 주거환경정비법 제 16조에 따라 지정·고시된 구역

2) 정비사업

- 도시 및 주거환경정비법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업
  - 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전 · 정비 · 개량하기 위한 사업
  - 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
  - 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

3) 정비기반시설

- 도로, 상하수도, 구거(溝渠: 도랑), 공원, 공용주차장, 공동구, 열·가스 공급시설 및 대통령령으로 정하는 시설
  - 대통령령으로 정하는 시설 : 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등

다. 법률 전부개정의 배경 및 주요 내용

1) 법률 개정의 배경

- 2002년 법 제정 이후, 정비사업에 대한 사회적 수요가 급증하고 이에 대응하기 위하여 법률 개정이 빈번하게 이루어짐에 따라 지나치게 복잡해지고 다수의 분쟁이 발생하여 법률을 알기 쉽게 개편하고 분쟁을 저감할 수 있도록 법률을 개정
- 복잡한 정비사업 유형을 통합하여 단순화하고, 분쟁을 유발하는 불명확한 규정은 명확하게 개선하기 위하여 2017. 2. 8. 전부 개정되어 2018. 2. 9.부터 시행

2) 개정된 법률 조항의 주요 내용

- 다양한 정비사업으로 인한 혼란을 줄이고 용이한 정비사업을 시행하기 위해 정비사업의 종류를 줄이고 소규모 정비사업, 가로주택, 소규모재건축 사업을 별도법으로 정리
- 기존의 6개 유형의 정비사업을 3개 유형의 정비사업으로 통합시키고, 가로주택 정비사업과 소규모재건축사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 분리하여 시행
  - 주거환경개선사업과 주거환경관리사업을 주거환경개선사업으로 통합
  - 도시의 노후불량 주택지역을 정비하는 주택재개발사업과 상공업지역을 대상으로 하는 도시환경정비사업을 통합하여 재개발사업으로 통합
  - 주택재건축사업 중 소규모 주택재건축사업과 가로주택 정비사업은 소규모 정비 특례법으로 이관

[표 2-2-1] 도시정비법 전면개정에 따른 정비사업 유형 변경

구 분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 사업	도시환경 정비사업	주택재건축 사업	가로주택 정비사업
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물 밀집	상·공업 지역	공동주택	노후불량주택 밀집가로구역
통폐합	주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업	소규모 정비 특례법으로 이동

라. 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립 (법 제4조)

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시 · 주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립
- 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있음
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함

마. 정비구역의 지정 (법 제8조)

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외, 이하 지정권자)는 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 1의 입안대상 지역 기준에 적합한 노후· 불량건축물 밀집지역에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있음
- 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 정비계획을 입안할 수 있음
- 정비계획을 입안하기 위해서는 지방의회의 의견을 첨부하여야 함

바. 정비구역등의 해제 (법 제20조)

- 정비구역의 지정권자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비예정 구역 또는 정비구역을 해제하여야 하며, 구청장등 은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 함
  - 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
  - 재개발사업·재건축사업이 다음 어느 하나에 해당하는 경우
    - ◦ 토지등 소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우

◦ 토지등 소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정)

◦ 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

◦ 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행 계획인가를 신청 하지 아니하는 경우

- 토지등 소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등 소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

• 위의 경우에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 위에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비 구역 등을 해제하지 아니할 수 있음

- 정비구역 등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원)가 30% 이상의 동의로 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우

- 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역 등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

• 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등을 해제하는 경우나 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 함

• 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄

• 정비구역의 지정권자는 정비구역 등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

• 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 2년의 범위에서 연장하여 정비구역 등을 해제하지 아니할 수 있다.

- 정비구역 등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우

- 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역 등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

• 정비구역의 지정권자는 정비구역 등을 해제하는 경우(해제하지 아니한 경우를 포함)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함

사. 정비구역등의 직권해제 (법 제 21조)

• 정비구역의 지정권자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제할 수 있음

- 정비사업의 시행으로 토지등 소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
- 정비구역 등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
- 토지등 소유자의 30% 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
- 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등 소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등 소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
- 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등 소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 비율(60%) 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
- 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지 등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우)

• 위에 따라 정비구역 등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립 인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 보조할 수 있음

아. 정비사업의 시행방법 (법 제23조)

- 정비사업에는 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업이 있음
- 주거환경개선사업은 4가지 방식으로 시행가능하며 이를 혼용할 수 있음
  - 정비기반시설 설치 및 주택의 자가 보전 및 정비
  - 정비구역의 전부 및 일부 수용 주택건설 후 공급
  - 환지로 공급
  - 관리처분에 따라 주택 및 부대시설, 복리시설 건설·공급
- 재개발사업은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급가능
- 재건축은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설, 복리시설, 오피스텔 (준주거, 상업지역에만 가능)

[표 2-2-2] 사업유형 및 시행방법

사업유형	시 행 방 법
주거환경 개선사업	◦사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등 소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법 ◦사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등 소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등 소유자 또는 토지등 소유자 외의 자에게 공급하는 방법 ◦사업시행자가 환지로 공급하는 방법 ◦사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법
재개발 사 업	◦관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급 ◦환지로 공급하는 방법
재건축 사 업	◦관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법 ◦주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정 ◦오피스텔 공급시 준주거 및 상업지역에서만 건설가능, 오피스텔 연면적이 전체 건축물 연면적의 100분의 30이하

자. 정비계획 수립대상지역 (법 제8조, 시행령 제7조, 시행령 별표1)

1) 주거환경개선사업

- 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후 · 불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역 지정 이전에 건축된 노후 · 불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50% 이상인 지역
- 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50% 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50% 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
- 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전 · 정비 · 개량이 필요한 지역
- 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50% 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

2) 재개발사업

- 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안.

  - 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 포함 가능

- 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
- 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
- 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
- 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적 합계의 3분의 2 이상인 지역
- 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형 공장이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
- 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

3) 재건축사업

- 주거환경개선사업 및 재개발사업에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안
- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

차. 도시 및 주거환경정비법의 한계

- 「도시 및 주거환경정비법」은 도시 및 주거환경 정비를 위해 제정된 법령이나 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경개선사업)에 한정되어 시행되는 한계가 발생
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업의 경우 법적 기준에 따라 선정되므로 법적 기준에 적합하지 않은 지역의 정비가 어려운 한계 발생

[표 2-2-3] 정비사업의 종류 및 정의, 정비구역 지정요건

구분		재개발사업	재건축사업	주거환경개선
정의		정비기반시설 열악한 노후 불량주택 밀집지역의 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 노후 불량 공동주택 밀집지역의 주거환경 개선	도시 저소득 주민 집단거주지 및 정비기반시설이 극히 열악한 지역 정비
필수요건		○면적: 1만㎡ 이상 (심의를 통해 5천㎡이상 가능) ○노후·불량 건축물의 수 비율: 70%이상	○재개발, 주거환경개선구역에 해당하지 않는 지역으로 다음중 하나에 해당하는 지역	-
선택필수요건(3개중 1)	건축물	○노후불량 건축물의 연면적 합계가 전체 연면적의 합계의 100분의 70이상 ○건축밀도: 70호/ha 이상	○노후불량건축물로서 200세대 이상 ○노후불량건축물로서 부지면적 1만㎡ 이상 ○셋 이상의 공동주택 밀집 지역으로 안전진단결과 2/3이상 재건축 판정받은 지역으로서 1만㎡이상인 지역	○무허가건축물 또는 위법시공건축물의 수 : 20% 이상 ○개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후불량건축물의 수 : 50% 이상 ○노후·불량건축물 수 : 50% 이상 ○호수밀도 : 70호/㏊ 이상
	대지	○과소필지 면적 비율 : 70% 이상		○과소필지의 필지수 : 50% 이상
	기반시설	○4미터 미만 도로에 4미터 이상 접한 대지의 건축물수를 정비구역 건축물 총수로 나눈 비율 (접도율) : 40%이하		○4미터 미만 도로의 길이 비율 : 40% 이상 ○주택접도율 : 30%이하
기타요건	기타	○인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 ○순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 ○최저고도지구 토지(정비기반시설 용지제외) 면적이 50%초과하고 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적 합계가 2/3 이상인 지역 ○보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 ○도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 ○대중교통 이용이 용이한 지역으로 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택건설·공급이 필요한 지역 ○철거민 50세대 이상 정착지역 ○정비기반시설이 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역	○건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 ○재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역	○재개발 정비구역의 토지면적 50% 이상 소유자와 토지 또는 건축물 소유자의 50% 이상이 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역 ○철거민 50세대 이상 ○인구밀도: 200인/㏊ 이상 ○정비기반시설이 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 ○해제된 정비구역 및 정비예정구역 ○기존 단독주택 재건축 또는 재개발 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자 50% 이상이 주거 환경 개선사업으로의 전환에 동의하는 지역 ○재정비촉진지구 존치지역이나 해제된 지역 ○해당 시·군에서 상대적으로 낙후된 지역 ○국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역 ○정비기반시설 설치 등에 국가·지자체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

3 창원시 도시 및 주거환경정비 조례

가. 목 적 (제1조)

- 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정

나. 노후 · 불량건축물 (제2조)

[표 2-2-4] 노후 · 불량건축물 기준

구 분	기 준
철근콘크리트 공동주택	○ 1985년까지 준공된 건축물은 20년 ○ 1986년부터 1994년까지 준공된 건축물은 20년+(준공년도-1985년) ○ 1995년 이후 준공된 건축물은 30년
철근콘크리트 공동주택 이외	○ 30년

다. 정비계획의 입안대상지역 (제4조)

1) 재건축사업

- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 1만㎡ 이상인 지역

2) 재개발사업

- 1만㎡(창원시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인정되는 경우에는 5천㎡) 이상이며 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 70% 이상인 지역으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역
  - 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 70% 이상인 지역
  - 과소필지가 70% 이상인 지역
  - 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 수가 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율이 40% 이하인 지역. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 함
  - 1만㎡ 당 건축되어 있는 건축물의 수가 70호 이상인 지역

라. 안전진단의 절차 및 비용 (제7조)

- 건축물 및 부속토지의 소유자 10분의 1이상은 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분 소유자 10분의 1이상을 말한다.
- 안전진단의 실시를 요청하는 자는 다음 각목의 서류를 제출
  - 안전진단 요청을 위한 동의서
  - 동의 총괄표
  - 안전진단 실시에 관한 입주자대표회의 의결서 (비용부담에 관한 사항 포함)
- 안전진단을 시행하려는 자는 그비용 전부를 부담해야 하며 실시가 결정된 때에 안전진단 비용을 시장에게 예치

마. 정비구역 등 해제 (제12조)

- 정비구역의 지정권자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있음 (법 제21조 정비구역등의 직권해제)
  - 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
    - ◦ 추진위원회나 조합 또는 신탁업자가 산정한 추정비례율이 80% 미만인 경우로서 토지등 소유자 과반수의 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우
  - 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
    - ◦ 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우(추진위원회 구성 후 조합이 설립되지 않은 경우에 해당)
    - ◦ 조합설립에 동의한토지등 소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등 소유자 과반수의 동의로 정비구역등의 해제를 요청하는 경우(조합이 설립된 경우). 다만 관리처분계획의 인가를 받은 경우에는 적용하지 아니함

2.3 창원시 현황분석

1 자연환경

가. 위치 및 세력권

위치

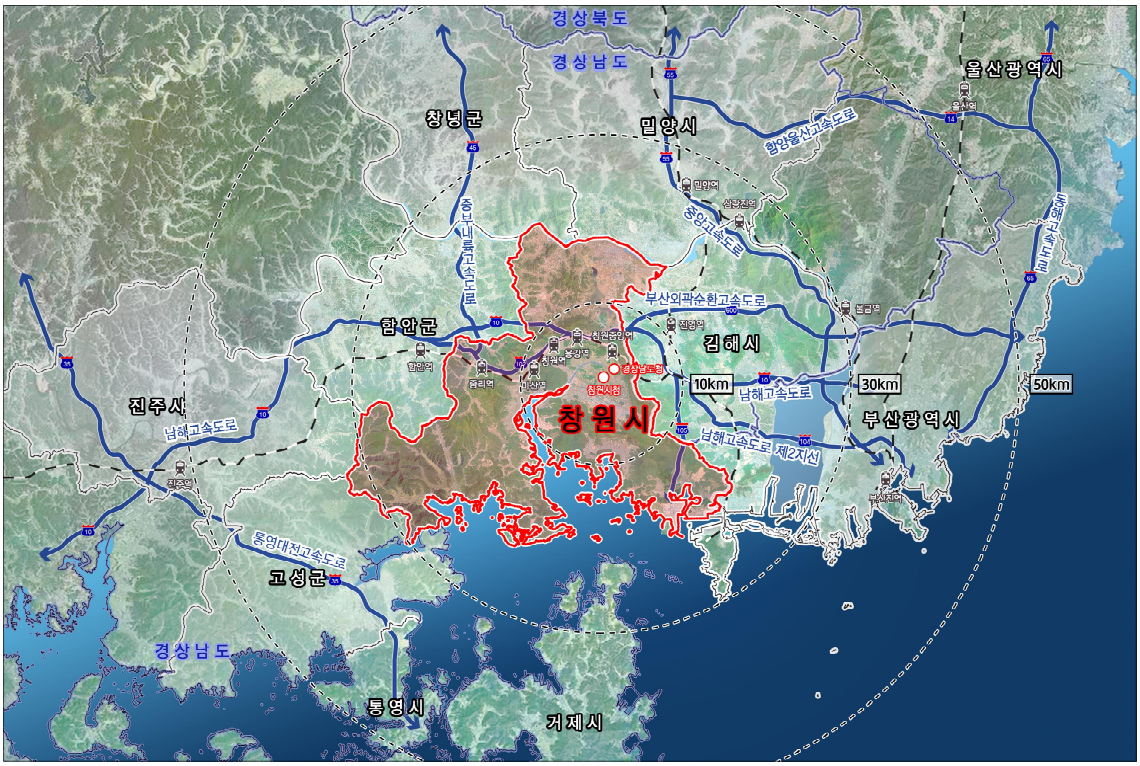
- 창원시는 한반도의 동남단, 경상남도의 중남부에 위치하고 있으며, 동쪽은 부산광역시·김해시, 서쪽은 고성군, 남쪽은 남해바다, 북쪽은 밀양시·함안군과 접하고 있음
- 환태평양지역과 유라시아대륙을 연결하는 관문으로서 아시아~태평양 경제권의 전진기지로 동남권 공업벨트(울산~부산~창원)에 위치
- 수도권을 연결하는 KTX, 중서부 경남 및 호남지방을 연결하는 경전선 철도, 남해고속도로, 대구광역시를 중심으로 한 영남 내륙지역과 교류를 원활히 해 주는 중부내륙고속도로 등이 지나고 있는 내륙교통요충지이며, 남해안 해상 교통의 요지로 국제적 경제력을 갖춘 항만물류 중심지임

[표 2-3-1] 경 · 위도상 위치

구 분	지 명	경 위 도
동 단	진해구 가주동	동경 128° 50′ 44″
서 단	마산합포구 진전면 봉암리	동경 128° 21′ 01″
남 단	마산합포구 구산면 구복리	북위 35° 02′ 57″
북 단	의창구 북면 외산리	북위 35° 23′ 25″

※ 자료 : 2021 창원시 시정백서

[그림 2-3-1] 위 치 도



세력권

1) 행정권

- 2010년 7월 1일 기존의 창원시와 마산시·진해시가 통합하여 거대 기초자치단체로 재편되었으며 행정구역은 의창구·성산구·마산합포구·마산회원구·진해구의 5개구에 2읍 6면 47동으로 이루어져 있음

2) 사회권

- 사회권은 해당도시의 학교, 병원, 문화, 복지시설 등을 이용하는 인구의 지역적 분포나 사회적 관련을 고려하여 설정하는 권역으로 창원시의 사회적 영향권역은 사회복지시설과 교육시설, 문화시설 등의 서비스와 경상남도 도청소재지로서의 행정서비스 등 경상남도 대부분이 해당
- 남해고속도로와 중부내륙고속도로 등 교통여건이 양호하여 주변 지역과의 원활한 교류가 가능하며, 광역적 연계성도 우수하여 국토의 동남권 중심지 역할을 수행

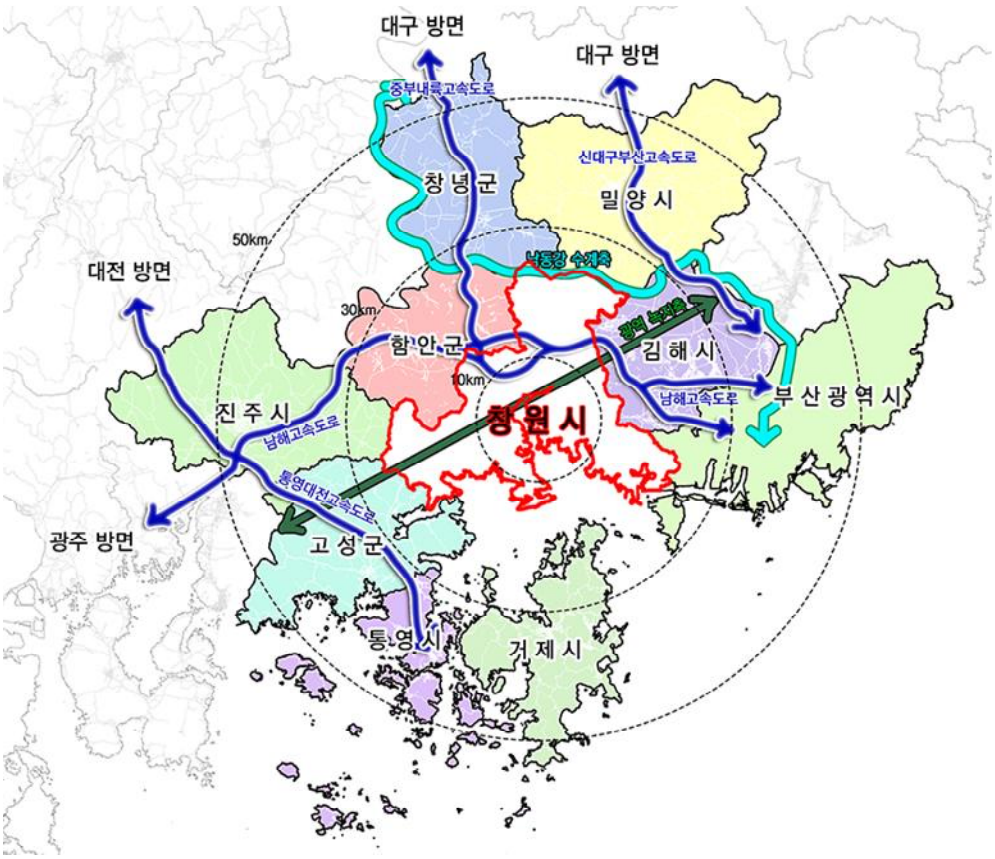
3) 경제권

- 창원시의 경제권은 출·퇴근 가능지역, 원료공급, 소비품 구매, 시장의 이용 등 창원시에 대한 경제적 의존성이 큰 직접영향 지역은 김해시, 밀양시, 진주시, 거제시, 창녕군, 함안군, 의령군, 고성군 등이 해당
- 광역적으로는 경상남도 전역과 부산광역시까지 경제적 영향을 마치고 있음

4) 환경권

- 창원시 동측으로 김해시, 서측으로 함안군, 고성군과의 경계를 이루는 광역녹지축과 북측으로 창녕군과 경계를 이루는 낙동강 수계축으로 인하여 환경적 영향이 미치는 지역으로 창원시 인접 시·군과 부산광역시 등이 해당되며, 남측으로 바다와 인접하여 해양환경에 영향을 미치는 지역으로는 바다를 사이에 둔 거제시 등이 있음

[그림 2-3-2] 도시세력권도



나. 지형지세

- 창원시는 중심부에 입지한 창원국가산업단지를 중심으로 동서부로 산악지형이 형성되어 있으며 낙동강과 인접한 북측지역은 대체로 평탄한 지형여건을 보이고 있음
- 동부의 산지는 웅산, 불모산, 대암산, 비음산 등으로 주로 김해시와의 경계를 이루고 있고, 서부는 광려산, 무학산, 천주산 등의 산지가 함안군과의 경계를 이룸
- 경사도 25˚미만 지역이 전체면적의 66.3%, 평균 경사도는 7.87˚로 비교적 낮은 경사분포가 나타나나, 기 개발된 국가산업단지와 북측의 평탄한 지역을 제외하면 전체적으로 25˚이상 지역이 고루 분포

[표 2-3-2] 표고 · 경사분석

[표고분석]

(단위 : ㎢, %)

구 분	면 적(㎢)	구 성 비(%)
합 계	747.9	100.0
50m 미만	273.7	36.6
50~100m	131.5	17.6
100~150m	93.7	12.5
150~200m	66.8	8.9
200~350m	105.1	14.0
350~500m	63.6	8.5
500m 초과	13.5	1.8

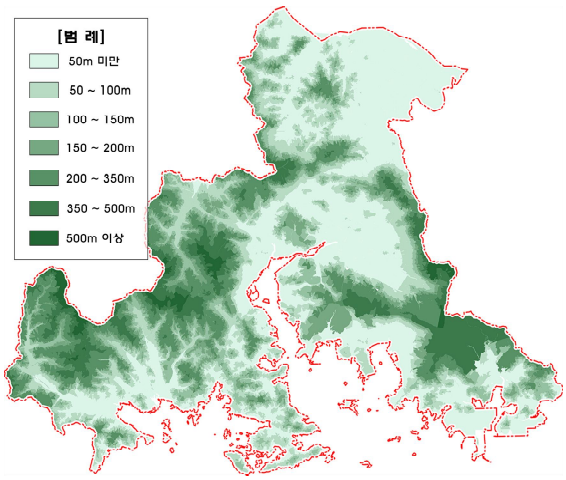
※ 자료 : 2040년 창원도시기본계획(안)

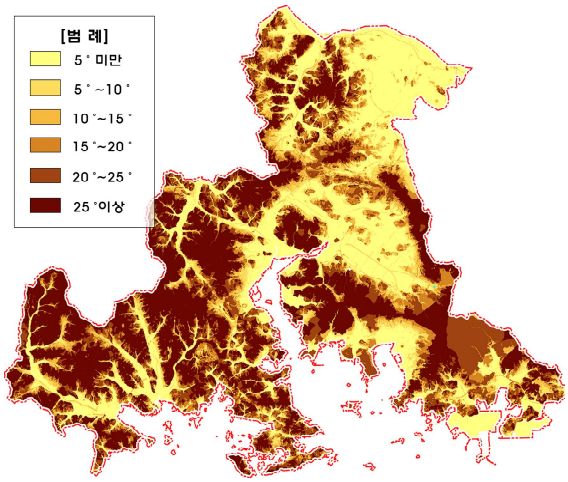
[경사분석]

(단위 : ㎢, %)

구 분	면 적(㎢)	구 성 비(%)
합 계	747.9	100.0
5˚ 미만	195.3	26.1
5~10˚	60.8	8.1
10~15˚	61.4	6.9
15~20˚	66.1	8.8
20~25˚	122.0	16.3
25˚ 초과	252.3	33.7

※ 자료 : 2040년 창원도시기본계획(안)





다. 수계

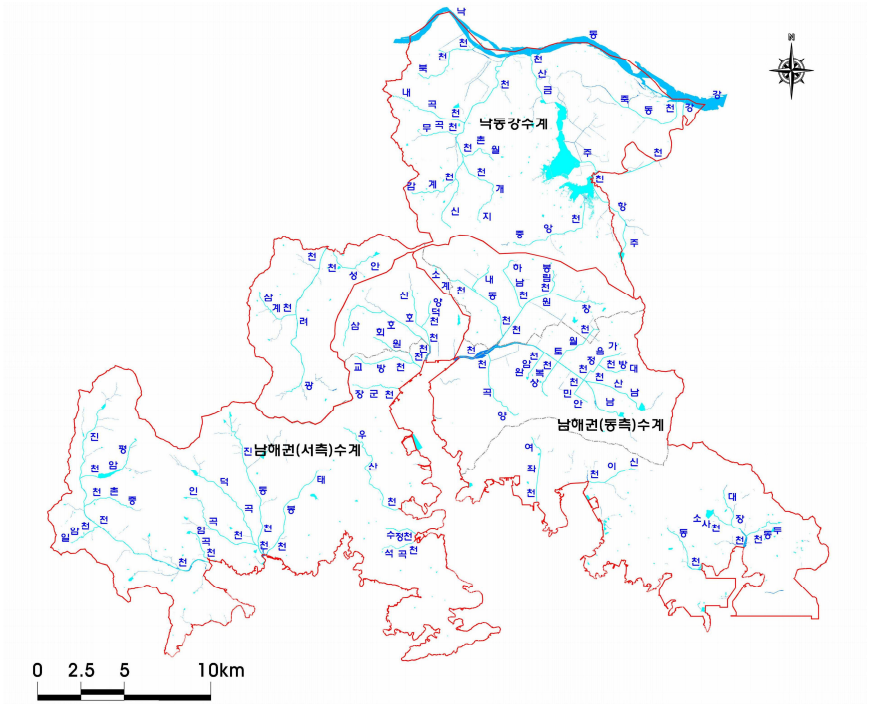
- 창원시에는 총 296개소, 연장 543.78km의 하천이 지정되어 있으며, 국가하천 1개소 9.8km, 지방하천 54개소 245.27km, 소하천 241개소 278.91km로 구성되어 있음
- 소하천정비 종합계획은 2000년(89개소), 2002년(112개소), 2007년 (3개소), 2010년(2개소), 2011년(13개소), 2012년(11개소)에 걸쳐 수립하였으며, 소하천 16개는 현재 수립 중에 있음
- 창원시 내 소하천은 전반적으로 험준한 산능선을 경계로 유역계가 형성되며, 홍수시 도달시간 등이 짧아 첨두유량이 크게 나타나므로 수문학적으로 불리한 지형학적 특성을 나타내고 있음

[표 2-3-3] 하천현황

구 분	하천수	총연장 (km)	개수현황(km)			개수율(%)
			요개수	기개수	미개수	
계	296	543.78	543.78	332.64	211.14	61.17
국가하천	1	19.60	19.60	19.60	–	100.00
지방하천	54	245.27	245.27	154.14	91.13	62.85
기타	241	278.91	278.91	158.90	120.01	56.97

※ 자료 : 창원시 통계연보

[그림 2-3-3] 하천현황도



라. 기상 및 강우

- 창원시는 북쪽에 지리산(영신봉)에서 낙동강 남쪽을 가로질러 김해(분성산)로 이어지는 낙남정맥이 위치하고, 남쪽으로는 남해동부해상과 접해 있어 해양의 영향을 받음
- 과거 10년간(2010~2019년) 평균기온은 창원시는 연평균기온이 14.6도로 온화한 편이고, 연평균강수량은 1,445.3㎜로 다우지역에 속하며 주로 여름철에 집중됨

[표 2-3-4] 기상현황

구 분	기온(℃)			강수량	일조시간	풍속(m/s)		
	평균	평균최고	평균최저	(mm)	(시)	평균	최대	최대순간
2010	14.5	19.1	10.9	1,766.9	2,155.1	1.9	12.4	20.1
2011	14.3	18.7	10.7	1,514.0	2,177.2	2.0	9.9	16.9
2012	14.2	18.6	10.6	1,559.4	2,309.7	2.0	18.2	24.1
2013	15.0	19.7	11.1	1,110.0	2,735.1	1.9	8.0	15.2
2014	14.9	19.6	11.1	1,525.8	2,415.9	1.8	16.3	24.6
2015	14.6	19.4	10.8	1,110.7	2,376.9	1.7	9.8	19.0
2016	14.9	19.6	11.1	1,893.0	2,263.1	1.6	12.9	23.8
2017	14.8	20.0	10.5	879.3	2,580.0	1.6	10.0	17.0
2018	14.2	19.1	10.1	1,507.3	2,298.6	1.6	12.6	23.5
2019	14.6	19.7	10.5	1,587.0	2,416.5	1.6	10.6	22.0
평균	14.6	19.4	10.7	1,445.3	2,372.8	1.8	12.1	20.6

※ 자료 : 창원시 통계연보

- 2019년 월별 최고기온은 8월의 26.7℃이며 최저기온은 1월의 -2.0℃이며, 평균 일조시간은 201.38시간으로 나타남

[표 2-3-5] 기상현황(월)

구 분	기온(℃)			강수량	일조시간	풍속(m/s)		
	평균	평균최고	평균최저	(mm)	(시)	평균	최대	최대순간
1월	2.4	7.8	-2.0	8.3	216.6	1.8	6.7	11.4
2월	4.5	9.5	0.3	46.0	189.9	1.7	6.9	13.4
3월	9.2	14.9	4.2	54.7	231.6	1.7	7.1	14.4
4월	12.6	17.9	8.0	91.3	185.0	1.5	6.6	11.5
5월	18.9	25.3	13.4	131.1	291.9	1.6	8.7	15.7
6월	21.0	26.1	17.3	324.0	230.8	1.5	5.8	9.5
7월	24.4	28.4	21.6	265.7	166.4	1.7	9.7	20.7
8월	26.7	30.9	23.2	87.9	207.0	1.4	5.6	10.7
9월	22.7	27.0	19.6	252.0	106.1	1.6	10.6	22.0
10월	17.4	22.0	13.5	254.8	200.4	1.5	10.4	20.3
11월	11.1	16.5	6.7	36.4	194.3	1.4	6.8	14.8
12월	4.7	9.6	0.7	34.8	196.5	1.6	7.9	15.0

※ 자료 : 창원시 통계연보

2 인문환경

가. 인구 및 가구수

- 창원시는 2010년 7월 1일 기존의 창원시와 마산시·진해시가 통합한 후 1,103,849인에서 1,059,813인으로 감소했다. 2년간 인구증가를 나타냈지만, 이후 지속적인 감소추세를 보이고 있으며 2019년 세대당 인구는 2.42인으로 감소
- 인구밀도는 2010년 1,464.79(인/㎢)에서 2019년에는 1,396.66(인/㎢)으로 감소
- 행정구역별로 성산구, 마산합포구, 마산회원구의 인구가 감소추세이며, 신규 주택개발사업이 시행된 의창구와 진해구는 인구가 증가함

[표 2-3-6] 인구 및 가구변화 추이

구 분	세대	인 구 (인)					인구밀도 (인/㎢)	세대당 인구 (인/세대)	인구증감 (%)
		합 계	내국인			외국인			
			소계	남	여				
2010	400,054	1,103,849	1,090,181	553,938	536,243	13,668	1,464.79	2.73	0.67
2011	404,755	1,107,341	1,091,881	554,950	536,931	15,460	1,465.30	2.74	0.16
2012	408,227	1,106,081	1,091,471	554,788	536,683	14,610	1,464.43	2.71	-0.04
2013	409,981	1,098,752	1,083,731	551,005	532,726	15,021	1,450.56	2.64	-0.71
2014	412,256	1,091,513	1,075,168	546,530	528,638	16,345	1,438.79	2.61	-0.79
2015	415,872	1,086,852	1,070,064	543,647	526,417	16,788	1,431.19	2.57	-0.47
2016	417,762	1,080,133	1,063,907	540,073	523,834	16,226	1,422.96	2.55	-0.58
2017	420,517	1,072,657	1,057,032	536,167	520,865	15,625	1,413.76	2.51	-0.69
2018	425,771	1,068,955	1,053,601	534,119	519,482	15,354	1,408.71	2.47	-0.32
2019	431,382	1,059,813	1,044,740	529,262	515,478	15,073	1,396.66	2.42	-0.84
의창구	106,817	262,246	258,582	131,544	127,038	3,664	1,226.84	2.42	2.25
성산구	85,420	224,640	220,945	112,865	108,080	3,695	2,675.20	2.59	-2.81
마산 합포구	78,684	180,068	177,784	88,457	89,327	2,284	737.20	2.26	-1.52
마산 회원구	80,629	195,856	193,807	97,453	96,354	2,049	2,139.39	2.40	-2.83
진해구	79,832	197,003	193,622	98,943	94,679	3,381	1,575.19	2.43	0.13

※ 자료 : 창원시, 통계연보 각 연도별

- 창원시의 인구 이동은 2019년 기준 전입이 118,972인, 전출이 128,791인으로 한해 9,000명 이상의 순유출이 발생하고 있음
- 창원시의 순유출 원인으로는 주택가격 상승에 따른 인접도시로의 이동과 지역경기 둔화 등에 따른 타지역으로의 이동이 주를 이루는 것으로 분석

[표 2-3-7] 인구이동 현황

(단위 : 인)

구 분	총 이 동						순이동(인)		
	전 입			전 출					
	계	남자	여자	계	남자	여자	계	남자	여자
2010	160,657	–	–	164,930	–	–	–4,273	–	–
2011	163,566	–	–	168,591	–	–	–5,025	–	–
2012	133,377	68,767	64,610	140,603	72,299	68,304	–7,226	–3,532	–3,694
2013	132,375	68,329	64,046	145,872	74,909	70,963	–13,497	–6,580	–6,917
2014	142,561	73,605	68,956	156,123	80,483	75,640	–13,562	–6,878	–6,684
2015	146,924	76,034	70,890	156,612	81,044	75,568	–9,688	–5,010	–4,678
2016	122,663	63,441	59,222	132,606	68,716	63,890	–9,943	–5,275	–4,668
2017	125,960	65,386	60,574	135,131	70,313	64,818	–9,171	–4,927	–4,244
2018	121,912	63,062	58,850	126,990	65,778	61,212	–5,078	–2,716	–2,362
2019	118,972	61,933	57,039	128,791	67,082	61,709	–9,819	–5,149	–4,670

※ 자료 : 창원시 통계연보

나. 주택

- 창원시의 2019년 주택수는 464,651호로 112.7%의 주택보급률을 보임
- 유형별로는 아파트가 57.1%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며 단독주택은 줄어드는 반면 공공주택은 지속적인 증가세를 보임

[표 2-3-8] 연도별 주택수 및 보급률

구 분	가구수(가구)	주택수(호)	보급률(%)
2010	372,108	375,731	101.0
2011	375,913	385,519	102.6
2012	379,385	389,594	102.7
2013	381,631	394,607	103.4
2014	386,306	404,448	104.7
2015	396,957	417,626	105.2
2016	400,284	423,577	105.8
2017	403,934	436,266	108.0
2018	408,943	448,493	109.7
2019	412,460	464,651	112.7

※ 자료 : 창원시 통계연보

[표 2-3-9] 연도별 주택유형별 변화 추이

(단위 : 호)

구 분	단독주택	다가구주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내주택
2010	158,564	108,547	199,053	10,181	5,123	2,810
2011	49,490	113,094	204,559	10,287	5,279	2,810
2012	49,261	117,020	204,032	10,420	5,690	3,171
2013	49,766	119,711	204,982	11,080	5,897	3,171
2014	50,383	122,579	211,063	11,215	6,103	3,105
2015	50,536	125,184	221,069	11,262	6,461	3,114
2016	50,262	127,263	225,089	11,329	6,536	3,098
2017	49,456	128,294	237,507	11,371	6,559	3,079
2018	49,110	128,860	249,453	11,428	6,574	3,068
2019	49,046	129,231	265,360	11,448	6,554	3,012

※ 자료 : 창원시, 통계연보 각 연도별

다. 지목별 현황

- 창원시의 총면적은 748.0㎢로 이 중 임야 425.0㎢(56.8%), 기타 164.2㎢(22.0%), 답 81.5㎢(10.9%), 대 49.3㎢(6.6%), 전 28.1㎢(3.7%)로 나타남
- 구별 면적 중 마산합포구가 241.2㎢로 창원시 전체면적 중 32.2%를 차지하고, 성산구가 11.0%로 가장 작은 면적을 차지하고 있음

[표 2-3-10] 지목별 현황

(단위 : ㎡)

구 분	합계	전	답	임야	대	기타
2010	744,257,744.9	30,130,245.9	91,863,804.8	434,235,012.1	43,662,825.0	144,365,857.1
	100.0%	4.1	12.3	58.3	5.9	19.4
2011	745,157,971.8	29,949,130.7	90,314,207.5	430,975,426.1	43,883,788.8	150,035,418.7
	100.0%	4.0	12.1	57.9	5.9	20.1
2012	745,319,610.8	29,756,716.6	88,781,611.0	430,071,827.2	44,280,206.8	152,429,249.2
	100.0%	4.0	11.9	57.7	5.9	20.5
2013	747,117,790.1	29,543,272.1	88,208,762.5	429,689,920.1	45,147,620.4	154,528,215.0
	100.0%	4.0	11.8	57.5	6.0	20.7
2014	747,274,551.3	29,163,844.3	85,858,580.0	427,958,611.4	46,326,623.2	157,966,892.4
	100.0%	3.9	11.5	57.3	6.2	21.1
2015	747,670,947.5	28,763,274.6	84,764,001.0	427,409,188.4	47,443,768.5	159,290,715.0
	100.0%	3.9	11.3	57.2	6.3	21.3
2016	747,673,361.8	28,485,036.0	84,056,630.0	427,122,421.9	47,753,563.4	160,255,710.5
	100.0%	3.8	11.3	57.1	6.4	21.4
2017	747,818,732.6	28,390,909.9	83,543,172.2	426,585,639.7	47,943,220.4	161,355,790.4
	100.0%	3.8	11.2	57.0	6.4	21.6
2018	747,920,537.9	28,331,232.6	82,697,174.7	425,539,033.2	48,142,403.3	163,210,694.1
	100.0%	3.8	11.1	56.9	6.4	21.8
2019	748,032,641.3	28,064,680.7	81,451,424.1	425,020,112.2	49,259,175.9	164,237,248.4
	100.0%	3.7	10.9	56.8	6.6	22.0
의창구	210,774,094.5	11,732,040.8	43,941,973.8	76,592,757.9	14,370,624.1	64,136,697.9
성산구	82,595,050.9	929,431.9	2,038,084.8	44,518,861.5	6,496,860.6	28,611,812.1
마산합포구	241,157,829.3	9,684,046.7	25,184,501.8	169,893,976.5	9,949,330.0	26,445,974.3
마산회원구	90,585,435.3	2,059,789.1	5,319,182.4	63,302,548.1	6,433,530.0	13,470,385.7
진해구	122,920,231.3	3,659,372.2	4,967,681.3	70,711,968.2	12,008,831.2	31,572,378.4

※ 자료 : 창원시 통계연보

라. 상하수도 현황

1) 상수도 현황

• 창원시의 급수인구는 1,059,813명, 급수보급률은 98.6%로 조사됨

[표 2-3-11] 상수도 급수현황

구 분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설사용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수전수 (개)
2014	1,091,513	1,070,450	98.1	640,000	342,303	303.0	92,087
2015	1,086,852	1,066,759	98.2	640,000	331,432	311.0	93,679
2016	1,080,133	1,061,001	98.2	640,000	331,521	312.0	94,043
2017	1,072,657	1,052,865	98.2	640,000	341,431	315.0	94,383
2018	1,068,955	1,051,334	98.4	640,000	342,036	1,630.0	96,724
2019	1,059,813	1,045,294	98.6	640,000	510,523	488.4	95,421

※ 자료 : 창원시 통계연보

• 창원시의 취수시설은 5개소로 2019년 기준 시설용량은 총 611,810㎥/일이며, 시설현황은 다음과 같음

[표 2-3-12] 취수시설 현황

시설명	시설용량 (㎥/일)	수원별(㎥/일)			공급 정수장
		하천표류수	하천복류수	기타저수지	
계	611,810	440,000	148,000	23,810	-
대산	126,000	-	126,000	-	대산정수장(12만톤)
대산1만	11,000	-	11,000	-	대산정수장(1만톤)
북면1만	11,000	-	11,000	-	북면정수장(1만톤)
성주	23,810	-	-	23,810	석동정수장
칠서	440,000	440,000	-	-	칠서정수장

※ 자료 : 환경부 상수도통계(2019)

• 창원시는 2017년 기준 대산정수장 140,000㎥/일, 칠서정수장 400,000㎥/일, 석동정수장 100,000㎥/일 등 총 시설용량 640,000㎥/일을 보유하고 있음

[표 2-3-13] 정수시설현황

구 분		시설용량(㎥/일)	평균생산량(㎥/일)	공급지역
계		640,000	318,644	-
대산	대산	120,000	47,942	사파, 소답, 소계, 대방, 가음, 성주, 안민동
	대산1만	10,000	6,573	동읍, 대산면
	북면1만	10,000	2,910	북면
칠서		400,000	207,354	마산합포구, 마산회원구, 함안군 일부지역
석동		100,000	53,865	진해구

※ 자료 : 환경부 상수도통계(2019)

• 급수사용량은 전체 91,579,813㎥ 중 71.1%인 65,146,939㎥가 가정용으로 사용되며, 일반용, 대중탕용, 산업용은 각각 26.0%, 0.9%, 2.0%를 사용되는 것으로 조사됨

[표 2-3-14] 급수 사용량

(단위 : ㎥)

구 분	합계	가정용	일반용	대중탕용	산업용
2014	87,189,366	60,755,620	23,638,521	983,456	1,811,769
2015	88,906,322	61,337,498	24,811,727	895,401	1,861,696
2016	89,429,023	62,538,501	24,202,487	847,999	1,840,036
2017	89,971,591	63,015,841	24,252,675	884,128	1,818,947
2018	91,373,774	64,279,774	24,332,509	869,099	1,892,392
2019	91,579,813	65,146,939	23,802,763	828,441	1,801,670

※ 자료 : 창원시 통계연보(2019)

2) 하수도 현황

• 인구감소에 따라 하수처리인구 또한 감소하였으나, 하수도 보급률은 지속적으로 증가하여, 창원시 2019년 하수도 보급률은 96.6%로 나타남

[표 2-3-15] 하수도 보급현황

구 분	총인구 (명)	총면적 (㎢)	하수처리구역 내					하수처리구역 외				보급률 (%)
			하수종말처리인구(명)				면적 (㎢)	인구(명)			면적	
			계	1차 처리	2차 처리	3차 처리		계	시가	비시가		
2014	1,091,513	739	1,047,619	–	–	1,047,619	380	43,894	14,600	29,294	359	96.0
2015	1,086,852	739	1,045,555	–	–	1,045,555	380	41,297	12,294	29,003	359	96.2
2016	1,080,133	739	1,040,707	–	–	1,040,707	380	39,426	10,490	28,936	359	96.3
2017	1,072,657	739	1,034,709	–	–	1,034,709	380	37,948	10,084	27,864	359	96.5
2018	1,068,955	739	1,031,759	–	–	1,031,759	380	37,196	9,804	27,392	359	96.5
2019	1,059,065	739	1,023,263	–	–	1,023,263	380	35,802	9,616	26,186	359	96.6

※ 자료 : 창원시 통계연보

• 2019년 기준 창원시내 하수종말처리시설은 6개소로서 덕동, 대산, 북면, 진해, 동부 맑은물, 진동 물재생센터가 입지해 있으며 덕동에 슬러지 처리시설이 입지해 있음

[표 2-3-16] 공공하수처리시설 현황

구 분	소 재 지	시설용량 (㎥/일)	처리방식	처리량 (㎥/일)	가동개시일
합계		611,000		443,687	
덕동	마산합포구 가포로 739	500,000	고도처리	350,266	'17.11.30
대산	의창구 유등로 332번길 86-20	13,000	고도처리	8,381	'07.01.01
북면	의창구 북면 신촌 본포로 333번길 42	24,000	고도처리	15,201	'08.09.01
진해	진해구 천자로 101	60,000	고도처리	61,314	'01.12.31
동부맑은물	진해구 남영로 527번길 10	10,000	고도처리	4,977	'12.09.01
진동	마산합포구 진동면 미더덕로 406-158	4,000	고도처리	3,548	'13.10.11

※ 자료 : 창원시 통계연보

마. 공원 현황

- 2019년 기준 창원시내의 공원은 442개소 총 17,935천㎡이며 공원의 개소는 2015년 414개소로 최대로 감소하였다가 다시 증가하고 있음
- 2019년 기준 창원시민 1인당 도시공원 면적은 16.9㎡임

[표 2-3-17] 공원 현황

구 분	도시공원																도시자연 공원구역	
	합계		어린이공원		소공원		근린공원		문화공원		수변공원		묘지공원		체육공원			
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
2010	413	28,946	279	685	35	67	84	19,549	2	117	2	7	3	3,835	6	814	2	3,873
2011	431	38,786	283	723	46	73	86	19,691	2	117	2	6,572	3	3,835	6	851	3	6,924
2012	427	25,313	282	720	46	73	86	19,707	2	117	2	7	3	3,838	6	851	3	6,924
2013	447	25,297	278	690	66	132	88	19,577	4	203	2	6	3	3,838	6	851	3	6,924
2014	447	25,297	278	690	66	133	88	19,576	4	203	2	6	3	3,838	6	851	3	6,924
2015	414	24,603	228	586	86	188	80	18,979	7	218	5	125	3	3,838	5	669	3	6,809
2016	431	25,352	234	601	93	193	83	19,621	8	305	5	125	3	3,838	5	669	3	6,809
2017	438	23,462	231	577	98	215	87	17,920	10	348	4	122	3	3,611	5	669	3	6,809
2018	435	22,876	230	571	97	217	85	17,333	10	348	4	122	3	3,611	6	674	3	6,809
2019	442	17,935	231	569	104	230	81	12,348	11	359	4	122	3	3,610	8	697	3	6,809

※ 자료 : 창원시 통계연보

바. 학교 현황

- 창원시 관내 학교는 2020년 기준 434개소로 학급수는 6,355개, 학생수는 172,346 명으로 조사되었으며 초 · 중 · 고등학교가 229개소 5,078학급, 유치원이 196개소로 878학급, 대학교 및 대학원이 9개소로 399학급으로 조사됨
- 창원시 관내 학교는 창원시내 신규 개발사업의 증가 등으로 지속적으로 증가되고 있는 상황이며 교원 1명당 학생수도 2016년 16.4명에서 2020년 14.8명으로 교육환경도 크게 개선되고 있음

[표 2-3-18] 학교 현황

구 분		학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	교직원수 (인)	교원수 (인)	교원1인당 학생수
2016	계	429	6,196	193,503	13,462	11,837	16.4
	유치원	194	793	17,817	1,454	1,383	12.9
	초 · 중 · 고 · 기타	227	5,060	129,007	10,265	9,262	13.9
	대학 · 대학원	8	343	46,679	1,743	1,192	39.2
2017	계	433	6,132	187,384	13,420	11,685	16.0
	유치원	197	796	17,609	1,523	1,332	13.2
	초 · 중 · 고 · 기타	227	4,984	123,327	10,148	9,162	13.5
	대학 · 대학원	9	352	46,448	1,749	1,191	39.0
2018	계	436	6,151	182,762	13,436	11,668	15.7
	유치원	198	879	17,533	1,416	1,316	13.3
	초 · 중 · 고 · 기타	229	5,056	120,410	10,134	9,145	13.2
	대학 · 대학원	9	216	44,819	1,886	1,207	37.1
2019	계	432	6,322	178,466	13,553	11,788	15.1
	유치원	195	873	16,521	1,423	1,314	12.6
	초 · 중 · 고 · 기타	228	5,059	117,422	10,148	9,170	12.8
	대학 · 대학원	9	390	44,523	1,982	1,304	34.1
2020	계	434	6,355	172,346	13,432	11,672	14.8
	유치원	196	878	15,720	1,424	1,317	11.9
	초 · 중 · 고 · 기타	229	5,078	114,953	10,129	9,152	12.6
	대학 · 대학원	9	399	41,673	1,879	1,203	34.6

※ 자료 : 창원시 통계연보

3 토지이용현황

가. 토지현황

- 창원시의 면적은 2019년 748.03㎢로 2010년 744.26㎢에 비하여 증가하였으며, 인구규모는 2010년에 비하여 감소하고 있는 추세를 보임
- 인구밀도는 2010년 1,483.1(인/㎢)에서 2019년 1,416.8(인/㎢)으로 낮아지고 있는 추세

[표 2-3-19] 창원시 인구 및 인구밀도 현황

구 분	인 구 (인)	인구밀도 (인/㎢)	면적 (㎢)
2010년	1,103,849	1483.1	744.26
2011년	1,107,341	1486.0	745.16
2012년	1,106,081	1484.0	745.32
2013년	1,098,752	1470.6	747.12
2014년	1,091,513	1460.7	747.27
2015년	1,086,852	1453.7	747.67
2016년	1,080,133	1444.7	747.67
2017년	1,072,657	1434.4	747.82
2018년	1,068,955	1429.2	747.92
2019년	1,059,813	1416.8	748.03

※ 자료 : 창원시 통계연보

나. 용도지역별 현황

• 도시지역의 용도지역 총면적은 595.3㎢이며, 주거지역 60.2㎢, 상업지역 10.5㎢, 공업지역 43.4㎢, 녹지지역 358.7㎢, 미지정 122.5㎢로 구성됨

[표 2-3-20] 용도지역별 현황

(단위 : 천㎡)

구 분	용 도 지 역								
	합 계	주 거 지 역							미지정
		소 계	전용주거지역		일반주거지역			준주거	
			제1종전용	제2종전용	1종주거	2종주거	3종주거		
2010	466,228	55,396	7,821	3,265	14,089	22,402	7,819	2,248	18,338
2011	466,374	55,403	7,821	3,265	14,125	22,377	7,815	2,247	18,332
2012	487,093	57,671	7,845	3,243	14,175	22,463	7,661	2,284	18,171
2013	487,669	57,671	7,845	3,243	14,155	22,483	7,661	2,284	18,171
2014	471,577	57,813	7,694	3,218	14,155	22,499	7,651	2,596	213
2015	471,577	58,426	7,694	3,218	14,186	22,628	8,019	2,681	–
2016	595,334	59,512	8,013	3,356	14,098	22,956	8,280	2,809	123,388
2017	595,334	59,512	8,013	3,356	14,097	22,999	8,237	2,810	123,388
2018	595,334	59,977	8,046	3,356	14,160	23,364	8,241	2,810	123,388
2019	595,335	60,216	8,046	3,356	14,143	23,466	8,339	2,866	122,547

※ 자료 : 창원시 통계연보

〈표계속〉
(단위 : 천㎡)

구 분	용 도 지 역											
	상업지역					공업지역			녹지지역			
	소계	중심	일반	근린	유통	소계	일반	준공업	소계	보전	생산	자연
2010	9,838	1,225	7,495	253	865	38,285	34,207	4,078	360,461	14,092	4,674	341,695
2011	9,838	1,225	7,495	253	865	38,424	34,352	4,072	360,462	14,092	4,674	341,696
2012	10,046	1,225	7,702	253	866	40,948	34,524	6,424	360,257	14,092	4,674	341,491
2013	10,333	1,219	7,995	253	866	40,948	34,524	6,424	360,546	14,092	4,674	341,780
2014	10,582	1,219	8,232	265	866	42,637	35,442	7,195	360,332	14,092	4,674	341,566
2015	10,650	1,219	8,301	265	865	42,749	35,554	7,195	359,752	14,092	4,674	340,986
2016	10,547	1,219	8,210	262	856	41,989	34,810	7,179	359,898	14,666	4,902	340,330
2017	10,549	1,219	8,210	263	857	41,989	34,810	7,179	359,896	14,666	4,902	340,328
2018	10,540	1,219	8,201	263	857	41,981	34,786	7,195	359,448	14,666	4,901	339,881
2019	10,540	1,219	8,201	263	857	43,369	36,112	7,257	358,663	14,666	4,901	339,096

※ 자료 : 창원시 통계연보

다. 교통 현황

1) 도로

- 2019년 기준 창원시 총 도로 연장은 1,955,743m로 고속도로 32,130m, 일반국도 207,927m, 지방도 94,933m, 시·군도 1,620,753m으로 조사되었음
- 창원시의 총 도로 연장은 2015년 1,911,257m에서 2019년 1,955,743m로 연평균 0.58%의 증가추이를 나타내고 있으며, 남해고속도로 제3지선의 개통으로 인하여 고속도로의 연평균 증가율이 6.78%로 나타남

[표 2-3-21] 도로개설추이

구분	고속도로	일반국도	지방도	시도	군도	합계
2015년	24,710	207,627	103,233	1,419,287	156,400	1,911,257
2016년	24,710	207,627	103,233	1,418,979	156,400	1,910,949
2017년	32,130	207,927	100,433	1,420,116	156,400	1,917,006
2018년	32,130	207,927	100,433	1,433,604	156,400	1,930,494
2019년	32,130	207,927	94,933	1,464,353	156,400	1,955,743
연평균증가율(%)	▲6.78	▲0.04	▽2.07	▲0.78	-	▲0.58%

※ 자료 : 도로 및 보수 현황시스템, 2019

- 창원시의 도로연장/인구는 2019년 1.85m로 2015년 1.76m에서 연평균 1.22%의 증가추이를 나타내고 있으며, 도로연장/자동차등록대수는 연평균 1.03% 감소

[표 2-3-22] 도로보급율 추이

구분	인구(인)	자동차 등록대수(대)	도로연장(m)	도로연장/인구 (m/인)	도로연장/ 자동차등록 대수 (m/대)
2015년	1,086,852	528,145	1,911,257	1.76	3.62
2016년	1,080,133	551,448	1,910,949	1.77	3.47
2017년	1,072,657	559,516	1,917,006	1.79	3.43
2018년	1,068,955	560,170	1,930,494	1.81	3.45
2019년	1,059,637	563,279	1,955,743	1.85	3.47
연평균증가율(%)	▽0.63	▲1.62	▲0.58	▲1.22	▽1.03

※ 자료 : 창원시 통계연보 도로 및 보수 현황시스템, 2019

2) 철도

- 창원시는 현재 도시철도망이 미구축되어 있으며, 경전선을 통해 KTX 및 일반열차를 운행하고 있고 진해선은 2015년 1월 31일을 끝으로 여객열차 운행이 중지되었음
- 창원시의 1일 평균 철도 이용객 수 추이를 살펴보면 최근 5년간 연평균 3.76% 증가했으며, 창원중앙역이 가장 많은 이용객수를 보이고 있음

[표 2-3-23] 철도역사별 이용객 수 추이

구분	철도역	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	연평균 증가율(%)
경전선	창원중앙	1,711,644	1,753,888	1,995,855	2,146,656	2,253,839	7.12%
	창원	667,229	637,179	596,229	609,424	630,292	-1.41%
	마산	1,067,000	1,037,502	1,104,974	1,125,342	1,170,558	2.34%
	중리	77,172	70,359	67,006	65,087	66,075	-3.81%
진해선	진해	32,392	-	-	-	-	-
	신창원	147	-	-	-	-	-
합계		3,555,437	3,498,928	3,764,064	3,946,509	4,120,764	3.76%

※ 자료 : 철도통계연보 각 연도

[표 2-3-24] 철도역사별 연간 여객 및 화물 이용현황

구분			창원중앙	창원	마산	중리	진해	신창원	합계
여객	승차인원	KTX	809,196	188,737	419,367	-	-	-	1,417,300
		새마을	64,125	25,089	31,749	-	-	-	120,963
		무궁화	261,224	102,044	140,913	34,963	-	-	539,144
		소계	1,134,545	315,870	592,029	34,963	-	-	2,077,407
	강차인원	KTX	821,216	189,486	404,816	-	-	-	1,415,518
		새마을	47,918	20,687	27,466	-	-	-	96,071
		무궁화	250,160	104,249	146,267	31,112	-	-	531,788
		소계	1,119,294	314,422	578,549	31,112	-	-	2,043,377
	합계		2,253,839	630,292	1,170,578	66,075	-	-	4,120,784
화물	발송톤수		-	221	1,570	-	264	35,162	37,217
	도착톤수		-	1,214	1,688	-	37,954	8,990	49,846

※ 자료 : 철도통계연보, 2019

3) 주차시설

- 창원시의 주차시설현황 분석결과, 2019년 주차장 30,713개소에 주차면 480천면이 운영되고 있음

[표 2-3-25] 주차시설 현황

구 분		개 소 수	주차면수(면)
노상주차장 (이면도로 주차구획선 포함)	유료	18	1,387
	무료	470	15,303
	계	488	16,690
노외주차장	공영	40	3,184
	민영	440	18,111
	계	480	21,295
부설주차장	부설	29,345	426,166
	계	29,345	426,166
합 계		30,713	479,781

※ 자료 : 창원시 인터넷 홈페이지, (https://www.changwon.go.kr)

[그림 2-3-4] 주차시설 현황

2.4 사례조사

1 기본방향

- 주택시장 활성화를 위해 정비지역의 현황과 여건변화 등을 고려한 다양한 정비방식 도입방향 검토
- 국내·외 도시 및 주거환경 정비기본계획 및 유사 계획에 대한 사례분석을 통해 최근 도시정비 트랜드 반영
- 영국, 미국, 일본 및 서울, 인천, 부산등 다양한 도시의 정비방향 검토로 창원시에 적합한 정비방향 제시

2 해외사례조사

가. 영국 런던 플랜

1) 과제

- 대중교통과 기반시설 등 도시의 물리적 구조부터 생물 다양성, 대기질, 에너지, 환경문제, 지역공동체 보전 및 특정계층 소외문제 해결

2) 목표

- 다양하고, 강하고, 안전한 주거지
- 다양한 계층이 함께 즐기고 살아가는 주거지

3) 실천전략

- 커뮤니티 형성과 지역 어메니티 고려 장소성 부여
- 역사적 건축물과 공원의 보전 및 역사적 유산 재생을 포함한 역사적 공간 조경
- 시민 건강과 복지를 위한 공간 마련 및 녹지 오픈스페이스의 보호
- 재해에 안전한 환경조성, 응급상황 안전과 보안 회복
- 수변공간 관리를 포함하는 Blue Ribbon Network 구축

4) 주거지정비 방식

- HMR (Housing Market Renewal)도입
- 기존의 소규모 주거지 개발 DNC와 달리 10만호 주거지역을 포함하는 대규모 개발사업 포함
- 영국내 가장 열악한 지역의 42%를 포함하는 9개의 HMR지역을 선정
- 주거지 정비 유형을 소규모, 중규모, 전면 정비의 3가지로 구분하고 각 지역의 특성을 고려한 주거지 정비방안 제시

사례의 시사점 기존의 소규모로 시행하던 정비사업에서 탈피하여 규모별 정비사업 시행 및 지역특성을 고려한 주거지 정비방안 제시

나. 동경도 주택마스터플랜

1) 과제

- 주택안정성 확보 : 주택의 신규공급에서 기존주택 활용

2) 목표

- 기존주택의 활용과 개선을 통한질 높은 주거환경 실현
- 주택의 내진화, 기존 주택 유통 촉진

3) 실천전략

- 안심할 수 있는 주거지 형성
- 아파트 관리의 적정화
- 지역생활서비스 연계
- 양질의 주택공급시장 정비
- 기존 주택활용 추진

4) 주거지정비 방식

- 전면철거 방식에서 소규모, 점진적, 공동체 정비사업체계로 전환
- 다양한 정비방식을 통해 지역여건에 부합되는 정비방식 활용
- 주택시가지, 시가지, 도시재생 등 3가지 중분류로 정비사업을 분류
- 주택시가지 정비는 주택시가지 종합정비사업, 가로환경정비, 주택지구 개량, 주택시가지 기반정비사업으로 분류

사례의 시사점 전면철거방식의 정비사업에서 소규모, 점진적, 공동체 정비사업체계로 전환 및 지역여건에 부합되는 정비방식 활용

다. 뉴욕 Plan NYC

1) 과제

- 새로운 주택 수용력 창출 및 주택공급 재원확대, 지속가능한 근린생활시설 장려

2) 목표

- 대중교통과 도보 생활권 중심 주거지 조성
- 다양한 계층의 혼합 및 지속가능한 커뮤니티 조성 및 접근가능한 가격의 주택(Affordable Housing) 공급

3) 실천전략

- 새롭고 확장된 주거모델 등 새로운 주택을 위한 수용력 창출
- 나대지, 공공부지 개발 등을 통한 신규 주택공급과 재원 확대
- 커뮤니티 장려 등 지속가능한 근린 장려

사례의 시사점 뉴욕시내 부족한 주택확보를 위한 지속가능한 커뮤니티 조성 및 접근가능한 가격의 주택 공급

3 국내사례조사

가. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 지정요건 완화로 정비예정구역 과도 지정

- 2010 정비기본계획을 통해 정비예정구역 과도 지정으로 정비구역지정율(37.6%) 저하 및 추후 정비기본계획 부담 요인 작용

2) 부정적 지역 지정 및 부정형 구역 설정

- 준공업, 자연녹지 등 주거지역 외 지역에 정비예정구역 지정 부정형 구역설정으로 제척 지역 관리방안 부재 및 주변 기반시설과의 연계 부족

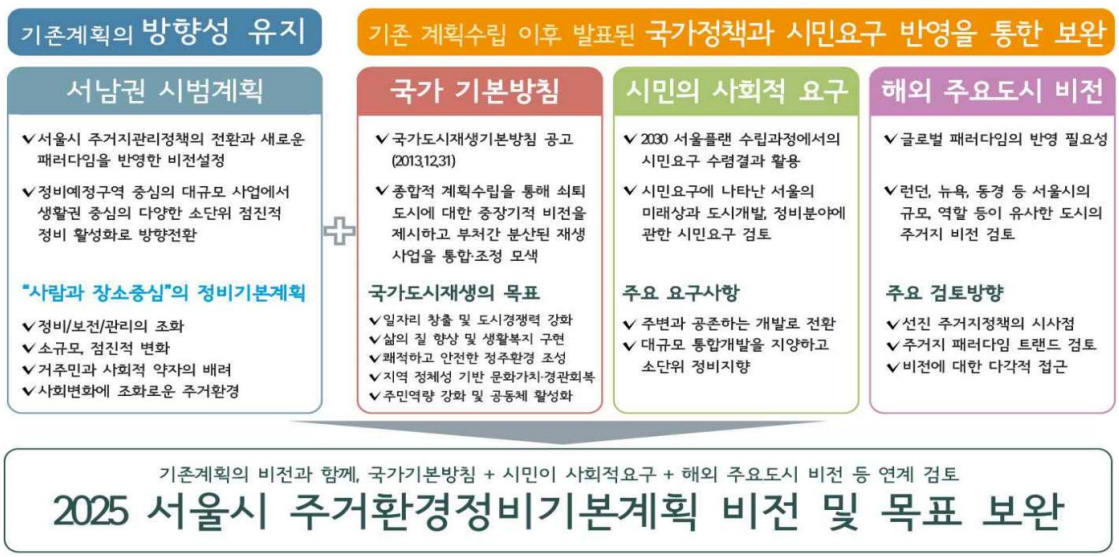
3) 편중된 기반시설 확보 및 광역시설과 연계 부족

- 도로 및 공원으로 편중된 기반시설 확보 및 주변지역, 주변 정비사업과의 미연계로 인한 기반시설확보 효과 감소 및 생활권 단위 기반시설 미확보

4) 신규 정비예정구역 미지정 및 생활권단위 계획 수립

- 정비예정구역 중심의 정비사업에서 탈피 생활권 단위 계획 수립

[그림 2-4-1] 서울특별시 정비기본계획 비전 및 목표설정



사례의 시사점

다수의 정비예정구역의 정비사업 시행의 부진과 정비기반시설 간의 미연계 문제를 해결하기 위해 국내 최초로 생활권계획 도입

나. 2030 부산광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획

1) 정비예정구역중심의 사업성위주의 정비사업추진

- 생활권 단위의 기반시설 확보 부족 및 주거지 종합적 관리 미약 고층, 고밀개발 위주로 부적합지역(해안, 고지대)에 정비사업 시행

2) 불합리한 정비구역 지정으로 기반시설 연계부족

- 정비예정구역 지정으로 인한 불합리한 정비구역지정 및 제척지역으로 인한 부정형 기반시설 등으로 비효율적인 토지이용

3) 시범 생활권계획 운영결과 반영

- 2020 정비기본계획 변경을 통해 사하구 시범생활권 계획수립 및 생활권 단위의 부족한 정비기반시설 확보방향 제시

4) 생활권단위계획 수립

- 시범사업의 결과를 반영하여 생활권 단위계획 수립

[그림 2-4-2] 부산광역시 정비기본계획 기본방향

사례의 시사점 자연발생적 다양한 주거지 여건을 고려한 효율적인 주거지, 정비기반시설 정비를 위해 시범 사업으로 진행하던 생활권계획의 확대 적용

다. 2030 고양특례시 도시 · 주거환경정비 기본계획

1) 주민주도의 주거환경 개선

- 신규 정비예정구역 지정을 생략하고 주거의 의지와 필요에 따라 자율적으로 정비사업을 추진할 수 있는 생활권계획 체계의 도입
- 주거정비지수 도입을 통한 주민제안에 따른 정비구역 지정 및 사업추진

2) 지역맞춤형 도시정비 도모

- 입지특성을 고려한 정비 · 보전 · 관리가 조화로운 주거지 관리체계 도입
- 도시주거환경지표, 생활가로계획 등 지역 맞춤형 주거지 종합관리 및 개선
- 생활권 내 재생 및 정비사업의 여건변화에 따른 능동적인 대체가 가능한 계획체계 구축

3) 상생발전을 통한 삶의 질 향상

- 지역공동체를 유지할 수 있는 생활권계획 도입으로 통합적 도시정비 도모
- 공공지원제 및 공공재개발 유도와 신규 개발사업 및 원도심 정비사업과의 연계 등 도시정비 공공성 확보
- 민관이 협력하여 추진하는 도시정비 및 민관협력형 재원운영 검토
- 포스트 코로나시대에 대비한 노후지거지의 그린 스마트도시공간 조성 및 미래형 특화설계 유도 등 그린뉴딜 도시정비 및 재생

[그림 2-4-3] 고양시 정비기본계획 비전 및 목표

사례의 시사점

1기신도시, 3기신도시 등 다양한 개발사업을 고려한 생활권별 정비방향 수립 및 지역여건을 고려한 정비사업 시행을 위해 생활권계획 도입

라. 2030 용인특례시 도시 · 주거환경정비 기본계획

1) 주거지 관리 방향 제시

- “2035년 용인 도시기본계획”, “용인시 도시재생전략계획” 등 상위 및 관련계획과 정합성 유지
- 전면 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 유형 검토 및 주거생활권 계획 도입

2) 개발수요 효과적 대처

- 주거지 정비 정책의 패러다임 변화를 반영한 정비기본계획 수립
- 사업성 중심의 정비사업을 탈피하고 개발 수요를 고려한 합리적인 주거환경 조성

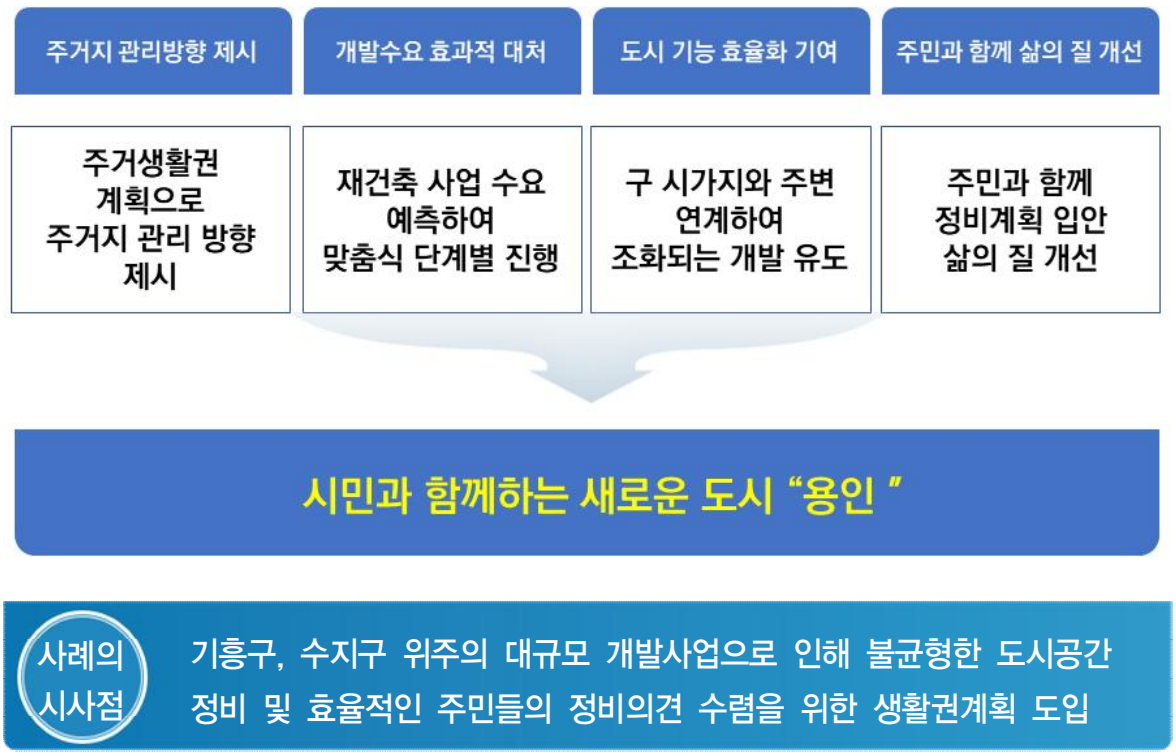
3) 도시 기능 효율화 기여

- 서북부지역과 동남부지역간 왜곡된 도시구조를 조화시킬 수 있는 공간구조 구축
- 구시가지 활성화 방안을 마련하여 삶의 질 제고

4) 주민과 함께 삶의 질 개선

- 주민의견 수렴을 통한 합리적인 계획수립으로 주민편의 증진 및 민원 최소화
- 효율적인 정비기반시설 확보를 통하여 쾌적한 주거환경 조성

[그림 2-4-4] 용인시 도시 · 주거환경정비기본계획 수립방향



마. 2030 수원시 도시·주거환경정비 기본계획

"사람이 살기 좋은, 사람이 함께 사는, 사람이 행복한 터전으로서의 도시주거환경정비"

1) 과거를 중시하고 미래를 생각하는 지속가능한 도시주거정비

- 기존 추진현황을 고려하여 정비사업의 단계적 추진
- 정비예정구역 지정 최소화
- 용적률체계, 계획기준 등 개선으로 사업실현성 강화

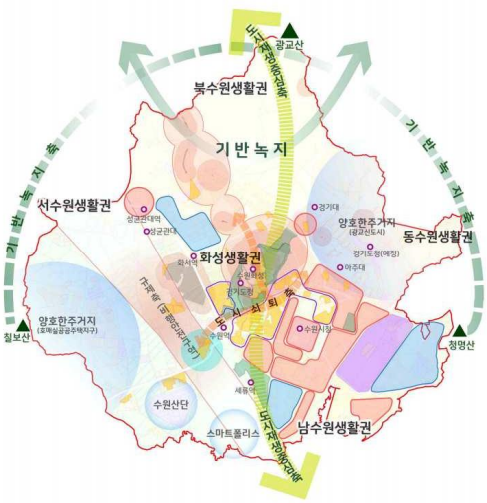
2) 삶의 가치를 존중하는 사람중심의 도시주거정비

- 전면철거개발을 지양하고 소규모 정비사업 유도
- 해제지역을 중심으로 도시재생사업과 연계한 주거환경개선 추진

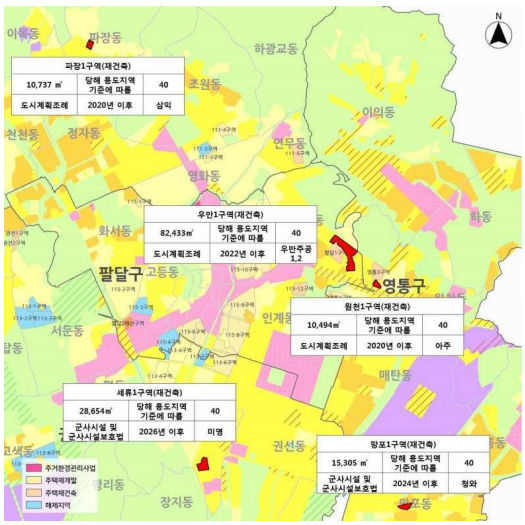
3) 과정과 참여중심의 주민과 함께 만들어가는 도시주거정비

- 정비구역 지정 시 사전에 주민의견을 충분히 수렴하여 정비사업 추진
- 필요 시 공공지원을 통해 주민갈등 해결 노력

[그림 2-4-5] 수원시 도시·주거환경정비 공간구상도



[그림 2-4-6] 수원시 신규정비예정구역도



사례의 시사점 다수의 대규모 개발사업(광교, 호매실) 시행으로 인해 노후화된 구도심을 중심으로 정비예정구역 신규 지정 (특례시 중 유일한 사례)

4 사례조사에 따른 시사점 및 적용사항

가. 주요 시사점

1) 주민주도의 정비사업 시행을 위한 생활권계획 도입

- 수립권자의 결정에 따른 정비예정지구 지정방식의 정비기본계획에서 탈피하여 주민의 의지와 필요에 따라 자율적으로 정비사업을 추진할 수 있는 생활권계획 체계 도입
- 사업성 중심의 정비사업에서 탈피하고 생활권계획 도입으로 정비사업 수요를 고려한 합리적인 정비사업 시행 및 주민의견 수렴을 통한 합리적인 계획수립으로 주민편의 증진 및 민원 최소화

2) 편중된 정비기반시설의 다양화 및 연계 강화를 위한 생활권계획 도입

- 기반시설 제공 용적률 인센티브를 위한 면적 위주의 정비기반시설 도입으로 도로 및 공원으로 편중된 기반시설 확보로 정비기반시설 개선효과 저해
- 정비예정구역을 중심으로 한 정비사업 시행으로 안해 발생하는 정비 기반시설확보 효과 감소 및 생활권 단위 기반시설 미확보를 해소하기 위해 생활권계획 도입

3) 지역여건에 따른 정비사업의 다양화 및 불균형 해소를 위한 생활권계획 도입

- 주거지역의 역사와 인문·자연현황을 고려한 다양한 정비방식 도입으로 맞춤형 정비사업 시행 및 지역적인 불균형 해소 및 구시가지 활성화 도모를 위한 생활권계획 도입

나. 적용사항

- 창원시의 다양성 확보 및 정비사업의 효율성을 위해 생활권계획도입

제3장 정비사업 현황 및 평가

1. 창원시 정비(예정)구역 현황
2. 사업유형별 정비사업 현황
3. 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 평가

제3장 정비사업 현황 및 평가

3.1 창원시 정비(예정)구역 현황

1 통합창원시 이전의 정비(예정)구역

- 1962년 제정된 도시계획법에 따른 재개발사업에 대한 법적 근거가 마련된 이후 1965년에 불량지구 개량사업 등의 재개발사업이 추진되었으며 2003년 7월 1일 기존 재개발 관련법이 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합·개정되면서 정비사업에 대한 종합계획인 도시·주거환경정비기본계획을 수립할 법적 근거 마련
- 창원시는 창원시와 마산시, 진해시가 통합된 통합시로 3개 도시가 통합된 2010년 이전에 수립된 「도시·주거환경정비기본계획」을 통해 각 지자체별로 정비(예정)구역을 지정
- 창원시의 경우 34개소의 정비(예정)구역 중 34개소가 주택재건축, 마산시의 경우 48개소의 정비(예정)구역중 33개소가 주택재개발, 9개소가 주택재건축, 주거환경, 도시환경개선사업이 6개소로 구성되었으며, 진해시는 정비(예정)구역 14개소 중 6개소가 주택재개발, 8개소가 주택재건축

[표 3-1-1] 통합이전 정비(예정)구역 현황

구 분	계		주택재개발		주택재건축		주거환경		도시환경	
	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)
계	96	543.8	39	309.0	51	216.4	5	12.5	1	5.9
구. 창원시	34	164.7	-	-	34	164.7	-	-	-	-
구. 마산시	48	303.1	33	259.2	9	25.5	5	12.5	1	5.9
구. 진해시	14	76.0	6	49.8	8	26.2	-	-	-	-

※ 자료 : 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획

2 2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획 (2012)

- 2010년 창원시 통합 이후 2012년 11월에 수립된 「2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획」을 통해 정비(예정)구역 96개소 중 장기 미추진된 사업장의 해제(20개소) 및 통합(2개소), 준공된 정비구역을 해제(6개소)하고, 신규 정비예정구역 2개소 지정하여 71개소로 재정비

  - 재개발사업은 13개소가 구역 해제되어 26개소, 175.6만㎡ 잔존
  - 재건축사업은 6개소 준공 및 7개소가 구역 해제되어 39개소, 183.4만㎡ 잔존
  - 도시환경개선사업 1개소, 주거환경개선사업은 5개소 18.4만㎡ 잔존
  - 기정 정비(예정)구역 중 준공 및 해제구역을 제외하고 71개소, 377.4만㎡ 잔존

[표 3-1-2] 2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획 정비(예정)구역 현황

구 분	합 계		주택재개발		주택재건축		도시환경 개선사업		주거환경 개선사업	
	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)
계	71	377.4	26	175.6	39	183.4	1	5.9	5	12.5
의창구	11	82.6	–	–	11	82.6	–	–	–	–
성산구	20	81.7	–	–	20	81.7	–	–	–	–
마산합포구	13	78.7	7	58.9	4	9.0	1	5.9	1	4.9
마산회원구	22	98.0	15	82.2	3	8.2	–	–	4	7.6
진해구	5	36.4	4	34.5	1	1.9	–	–	–	–

※ 자료 : 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획

3 2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획(변경)(2018)

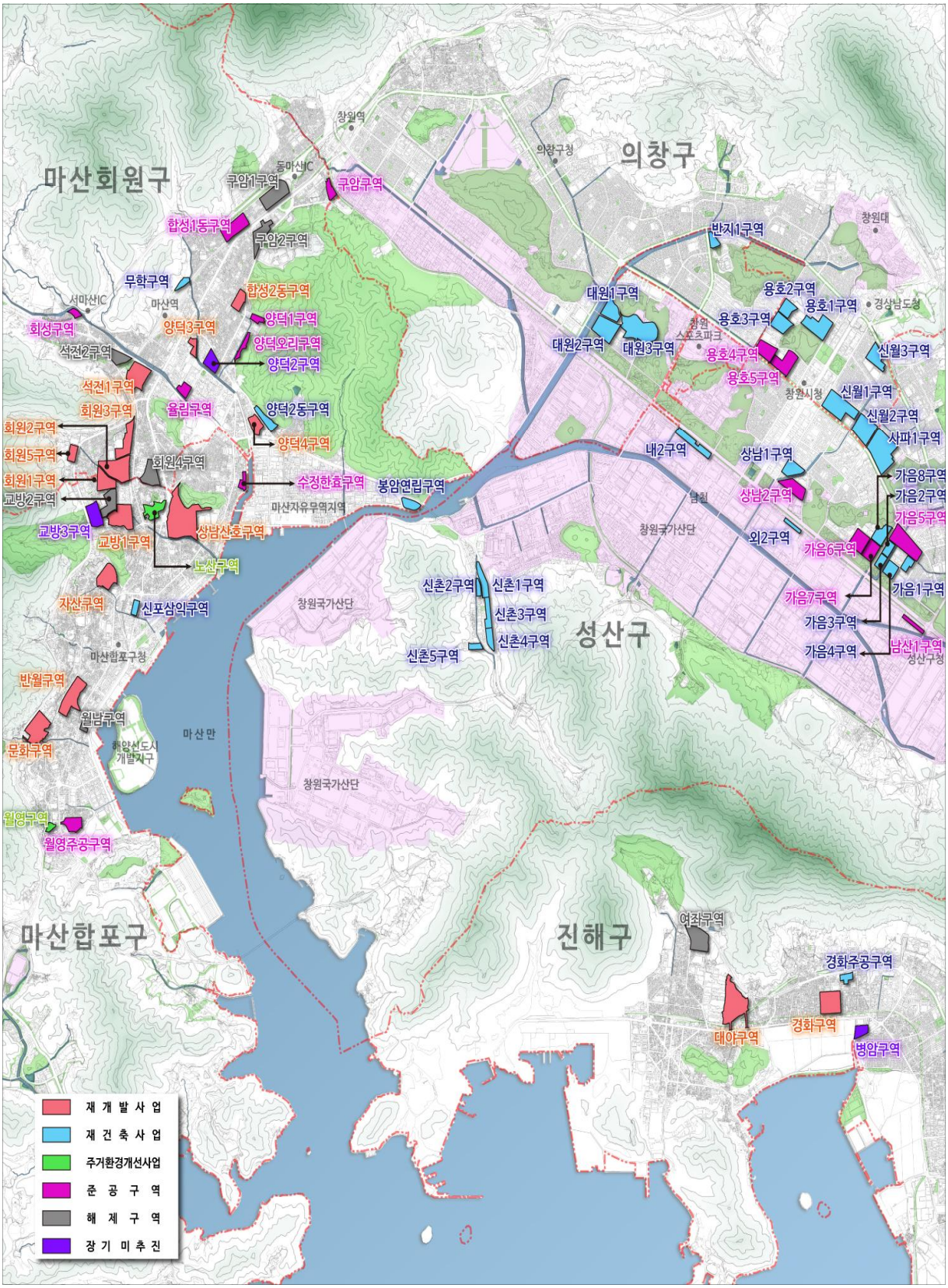
- 「도시 및 주거환경정비법」제4조에 따라 10년 단위로 수립하는 도시주거환경정비기본계획은 동법 동조항에 따라 5년마다 타당성을 검토하여 반영하도록 하고 있음
- 이에 따라 2018년 수립고시된 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획(변경)은 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립에 따른 71개소의 정비(예정)구역 중 준공 및 해제된 구역을 반영하였음
  - 재개발사업은 2개소 준공 및 6개소가 구역 해제되어 18개소, 133.1만㎡이 남음
  - 재건축사업은 9개소 준공 및 1개소가 구역 해제되어 29개소, 138.5만㎡이 남음
  - 주거환경개선사업은 4개소 준공 및 주거환경개선사업 2개소 6.0만㎡ 남음
  - 기정 정비(예정)구역 중 준공 및 해제구역을 제외하고 49개소, 277.6만㎡이 남음

[표 3-1-3] 사업준공 및 해제지역 반영 정비(예정)구역

구 분		합 계		재개발사업		재건축사업		주거환경 개선사업	
		개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)
계	당초	49	277.6	18	133.1	29	138.5	2	6.0
	해제반영	46	265.2	15	120.7	29	138.5	2	6.0
의창구	당초	9	71.4	–	–	9	71.4		
	해제반영	9	71.4	–	–	9	71.4	–	–
성산구	당초	15	55.3	–	–	15	55.3		
	해제반영	15	55.3	–	–	15	55.3	–	–
마산 합포구	당초	9	67.2	6	59.5	1	1.7	2	6.0
	해제반영	8	61.7	5	54.0	1	1.7	2	6.0
마산 회원구	당초	12	55.4	9	47.2	3	8.2		
	해제반영	11	51.3	8	43.1	3	8.2	–	–
진해구	당초	4	28.3	3	26.4	1	1.9		
	해제반영	3	25.5	2	23.6	1	1.9	–	–

- 71개소의 정비(예정)구역 중 준공(15개소) 및 해제(7개소) 지역을 제외한 49개소 중 장기미추진에 따른 법적해제대상인 3개구역을 해제하여 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획(변경)을 통해 정비(예정)구역은 46개소 265.2만㎡로 조정
  - 장기미추진에 따른 법적 해제 : 교방3, 양덕2, 병암

[그림 3-1-1] 정비(예정)구역 선정(변경) 총괄도



※ 자료 : 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획

4 창원시 정비(예정)구역 현황

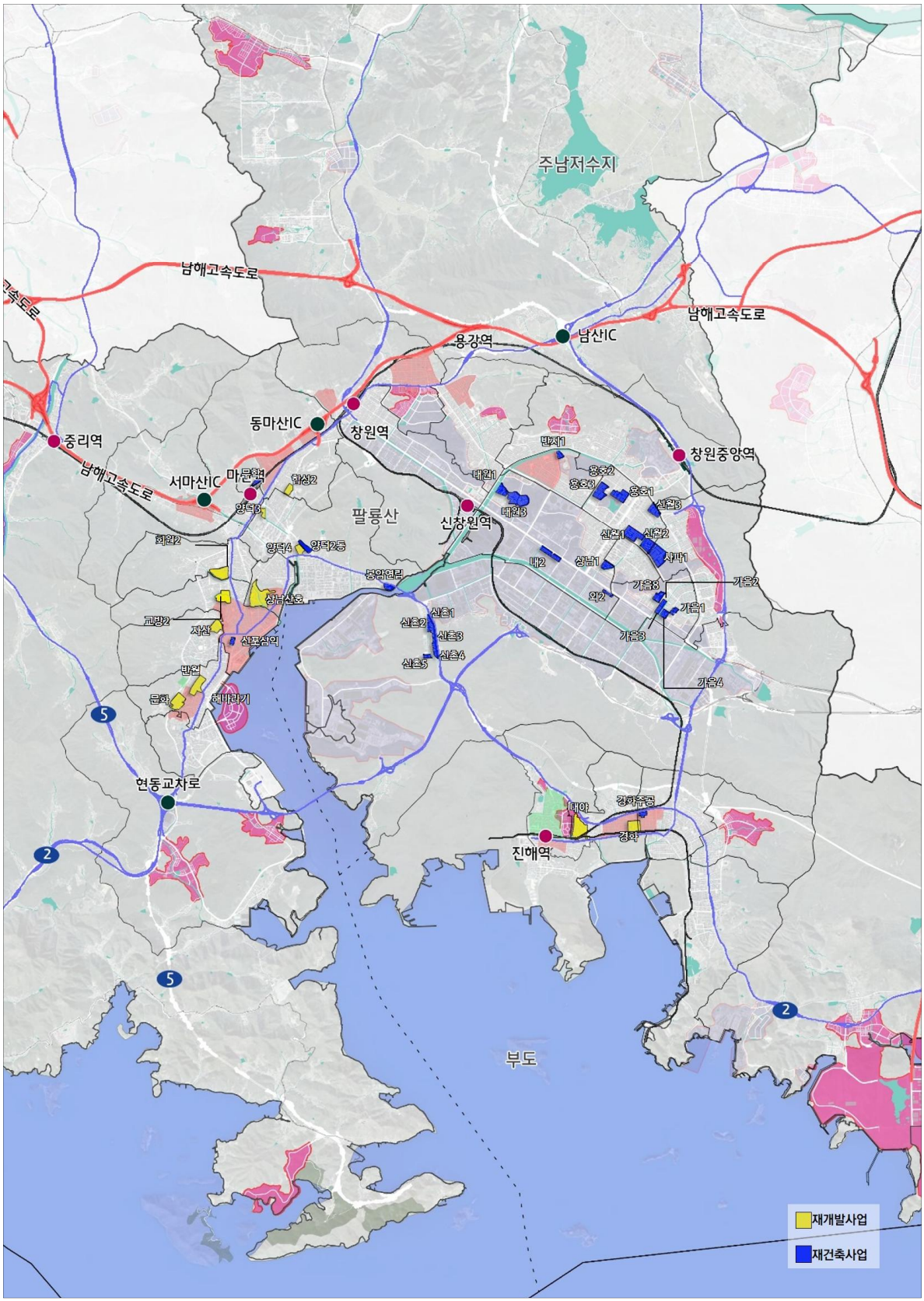
- 2020 창원시 도시·주거환경정기본계획(변경)을 통해 조정된 46개소 중 준공된 정비구역 6개소와 해제된 1개소를 제외하고 해바라기아파트 구역(구 월남구역)을 포함한 40개소의 정비(예정)구역이 남음
  - 대원 2구역 : 창원시 고시 제2018-337호(2018.12.26.) 준공
  - 석전 1구역 : 창원시 고시 제2019-232호(2019.12.23.) 준공
  - 회원 3구역 : 창원시 고시 제2020-251호(2020.09.15.) 준공
  - 회원 1구역 : 창원시 고시 제2021-221호(2021.10.20.) 준공
  - 회원 5구역 : 창원시 고시 제2019-226호(2019.09.30.) 해제
  - 주거환경개선사업 2개소 준공
  - 2014년 해제된 월남구역 중 해바라기 아파트 (0.6만㎡)를 별도로 재건축사업 진행

[표 3-1-4] 재개발, 재건축 현황

구 분	합 계		재개발사업		재건축사업		주거환경개선사업	
	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)	개소	면적 (만㎡)
계	40	230.4	11	100.0	29	130.4	–	–
성산구	23	118.1	–	–	23	118.1	–	–
마산 합포구	7	58.9	5	56.7	2	2.2	–	–
마산 회원구	7	27.8	4	19.6	3	8.2	–	–
진해구	3	25.6	2	23.7	1	1.9	–	–

※ 2021년 성산구, 의창구 행정구역 조정 반영

[그림 3-1-2] 정비(예정)구역 총괄도



3.2 사업유형별 정비사업 현황

1 재개발사업 및 주거환경개선사업 현황

- 재개발사업 15개 구역 중 석전1구역, 회원1구역, 회원3구역 준공, 회원5구역 주민요청에 따른 정비구역 해제로 4개소 23.4만㎡ 해제
- 재개발 사업은 2010년 이전에 정비구역으로 지정된 지역으로 정비구역 지정으로부터 준공까지 최장 14년 소요

[표 3-2-1] 준공, 해제된 재개발 현황

사업유형	구 역 명		면적 (만㎡)	추 진 현 황
합계			29.4	
재개발	마산회원구	석전 1	8.8	준공 (19.12.23) 메트로시티
		회원 1	5.6	준공 (20.07.28) 롯데캐슬
		회원 3	6.4	준공 (20.09.15) 대림 이편한세상
		회원 5	2.6	정비구역해제 (2019.10.15)

※ 자료 : 창원시 정비사업 추진현황 (2021.12.31. 기준)

- 존치되는 재개발 정비구역중 마산회원구는 합성2, 양덕4등이 착공에 돌입하고 양덕3 사업시행인가, 회원2 관리처분인가 등 마산회원구를 중심으로 재개발사업 추진 원활
- 마산합포구의 경우 교방1구역만 착공신고하고 나머지 4개구역 중 3개 구역이 조합설립인가 단계에 있는등 재개발 사업시행이 어려운 상황이며 진해구의 경우 2개소가 사업시행인가 이상으로 사업추진되고 있음

[표 3-2-2] 재개발 정비구역 현황

사업유형	구 역 명		면적 (만㎡)	추 진 현 황
합계			100.0	
재개발	마산합포구	교방 1	9.1	착공신고 (21.03.02.)
		상남산호	21.4	조합설립인가 변경 (21.08.13.)
		자산	6.8	사업시행인가 변경 (18.12.21.)
		반월	9.6	조합설립인가 변경 (21.07.26.)
		문화	9.8	조합설립인가 변경 (21.12.27.)
	마산회원구	합성 2	3.5	착공신고 (22.02.28.)
		양덕 3	1.9	사업시행인가변경 (21.07.30.)
		양덕 4	3.9	착공신고 (21.08.31.)
		회원 2	10.3	관리처분인가 (15.12.15.)
	진해구	대야	14.8	관리처분인가 (21.04.30.)
		경화	8.9	사업시행인가 (21.10.20.)

※ 자료 : 창원시 정비사업 추진현황 (2021.12.31. 기준)

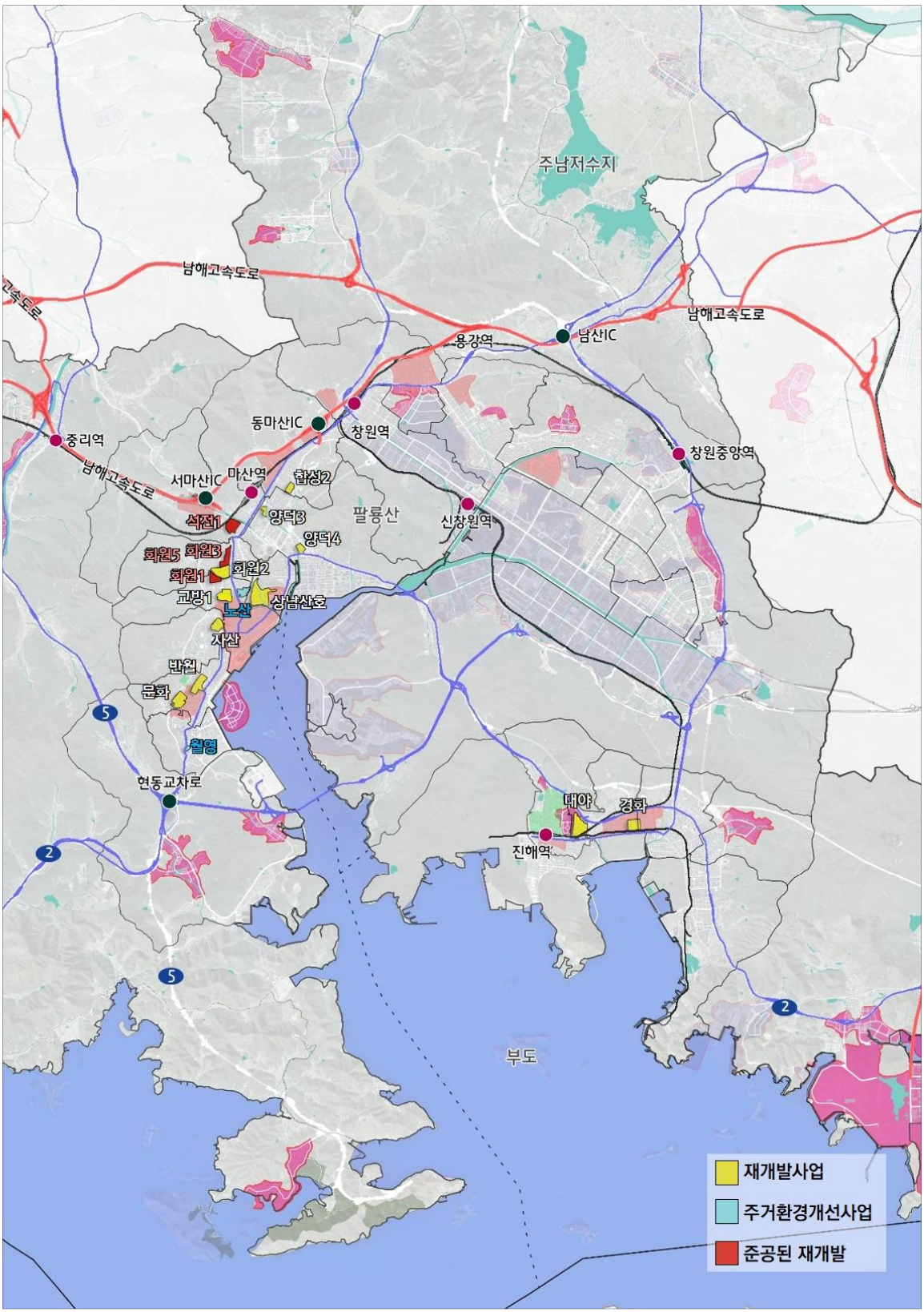
• 마산합포구를 중심으로 주거환경개선사업 준공 및 신규지정 추진

[표 3-2-3] 주거환경개선사업 현황

사업유형	구역명		면적 (만㎡)	추진현황
주거환경 개선사업	소계		6.0	
	마산합포구	노산	4.9	준공
		월영	1.1	준공

※ 자료 : 창원시 정비사업 추진현황 (2021.12.31. 기준)

[그림 3-2-1] 재개발사업 및 주거환경개선사업 현황



2 재건축사업 현황

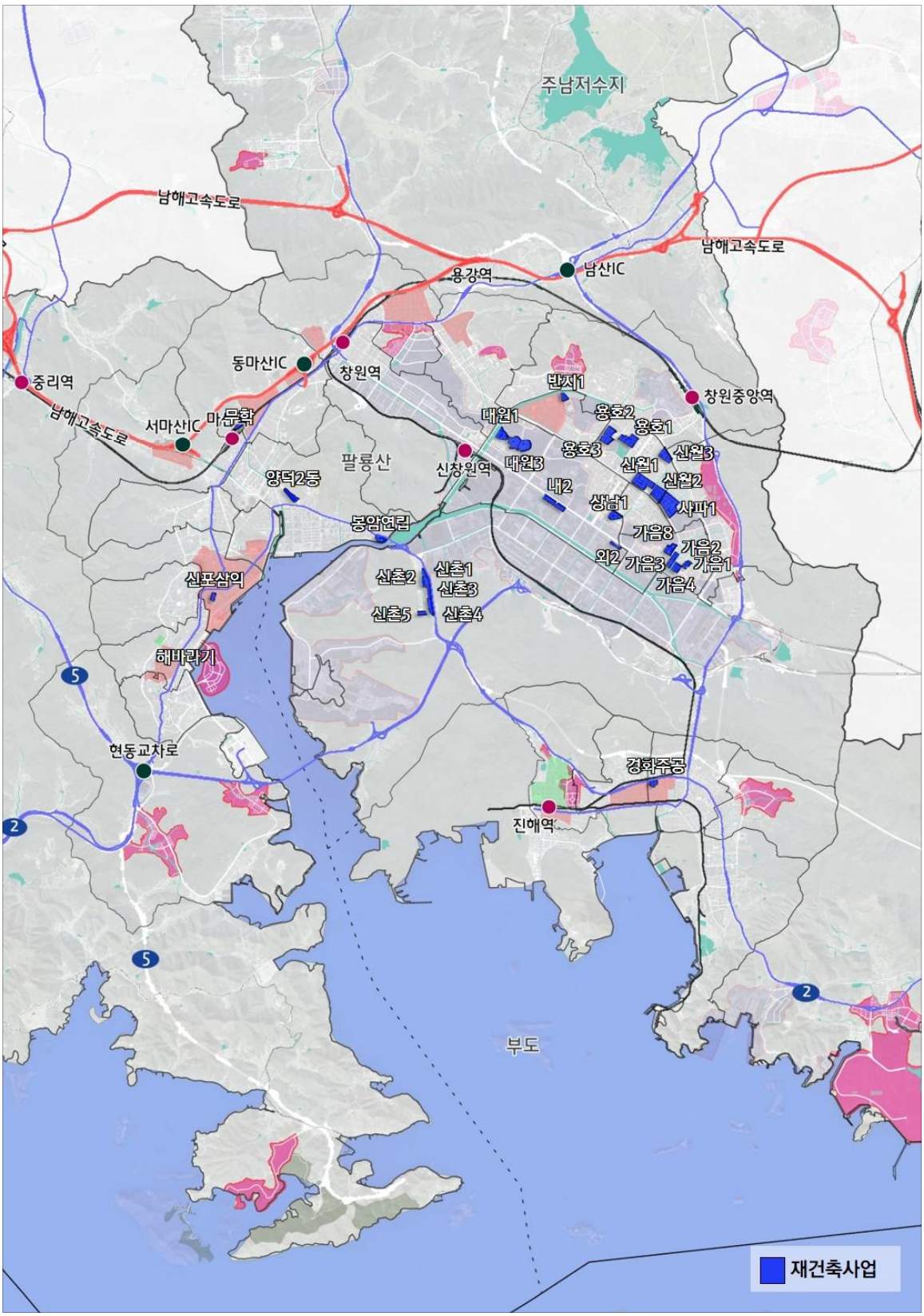
- 재건축사업 29개 구역 중 15개 구역이 정비구역으로 지정되어 있으며 14개구역(48%)은 정비예정구역으로 남아 있음
- 재건축사업은 대부분이 성산구에 밀집되어 있으며 성산구의 용도지역계획 특성상 대부분이 제2종 전용주거지역에 속함
- 재건축사업 중 대원3과 양덕2동이 착공신고 단계이며, 대원1, 가음8, 신촌2, 해바라기 아파트 지구가 관리처분인가 단계로 착공신고를 준비중에 있음
- 기 준공 반영된 대원2구역 이외의 재건축 준공사업은 없음

[표 3-2-4] 재건축사업 현황

구 역 명		면적 (만㎡)	추 진 현 황
성산구	대원 1	5.2	관리처분인가 (2021.01.29.)
	대원 3	14.3	착공신고 (2021.07.20.)
	용호 1	8.4	–
	용호 2	3.7	–
	용호 3	5.2	–
	신월 1	11.5	조합설립인가 (2020.11.27.)
	신월 2	8.6	사업시행인가 (2021.05.31.)
	신월 3	5.9	조합설립인가 (2020.12.30.)
	반지 1	2.2	추진위구성 (2020.12.01.)
	사파 1	15.0	–
	내 2	5.8	정비구역지정 (2012.06.25.)
	상남 1	4.5	조합설립인가 (2020.06.09.)
	외 2	1.4	–
	가음 1	2.2	조합설립인가 (2018.07.20.)
	가음 2	2.1	–
	가음 3	2.0	–
	가음 4	3.2	사업시행인가 (2021.05.14.)
	가음 8	4.3	관리처분인가 (2020.12.31.)
	신촌 1	4.0	–
	신촌 2	1.4	관리처분인가 (2020.04.02.)
	신촌 3	3.1	–
	신촌 4	2.5	–
	신촌 5	1.6	–
마산합포구	신포삼익	1.7	–
	해바라기아파트	0.5	관리처분인가(소규모 재건축사업)
마산회원구	무학	1.6	–
	양덕 2 동	3.6	착공신고 (2020.04.29.)
진해구	봉암연립	3.0	정비구역지정 (2018.10.31.)
	경화주공	1.9	–

※ 자료 : 창원시 정비사업 추진현황 (2021.12.31. 기준) / ※ 2021년 의창구, 성산구 행정구역 조정 반영

[그림 3-2-2] 재건축사업 현황



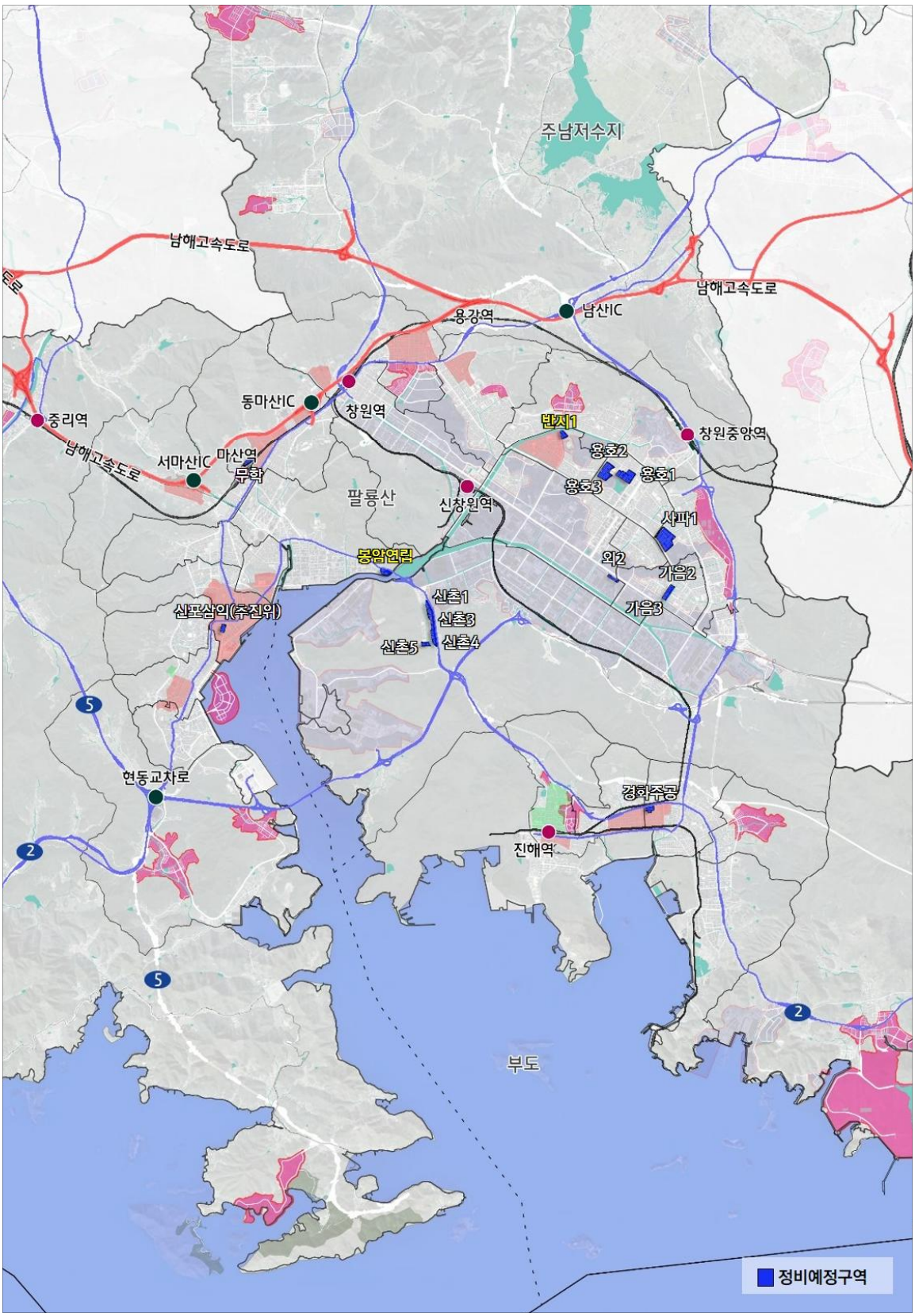
3 정비예정구역 현황

- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획을 통해 지정된 정비예정구역은 16개소로 정비예정구역은 모두 재건축사업으로 구성되어 있으며 재개발 정비예정구역은 없음
- 정비예정구역중 12개소가 성산구에 입지해 있으며 마산합포구에 1개소, 마산회원구에 2개소, 진해구에 1개소 입지해 있음
- 정비예정구역 중 정비구역으로 지정된 지역은 2개소로 봉암연립(2018.10.31.), 반지1구역(2020.04.29.)이며 정비예정구역의 정비구역 전환율은 12.5%임
- 성산구 정비예정구역 중 6개소가 안전진단을 시행

[표 3-2-5] 정비예정구역 지정현황 및 정비구역 지정현황

행정구역	사업유형	구역명	구역지정시기	정비구역지정	비고
성산구	재건축	용호1	2018	-	
		용호2	2019	-	
		용호3	2017	-	
		반지1	-	2020.04.29.	
		외2	2019	-	
		사파1	2019	-	
		신촌1	2020	-	
		신촌3	2018	-	
		신촌4	2020	-	
		신촌5	2018	-	
		가음2	2019	-	
		가음3	2020	-	
마산회원구	재건축	무학	2018	-	
		봉암연립	-	2018.10.31.	
마산합포구	재건축	신포삼익	2018	-	
진해구	재건축	경화주공	2020	-	

[그림 3-2-3] 정비예정구역 현황



4 정비구역 현황

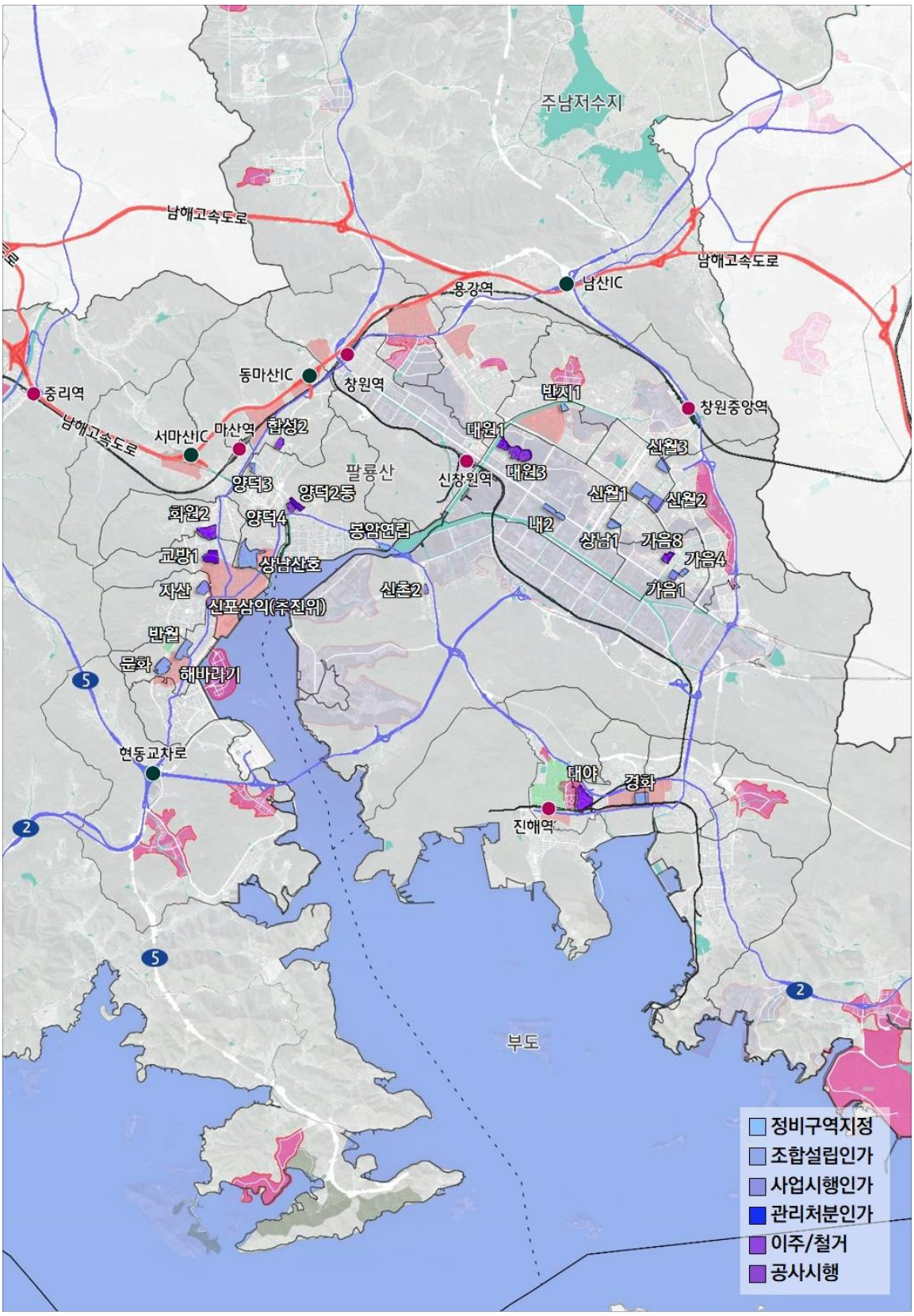
- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획을 통해 정비구역으로 지정된 구역은 26개소로 재개발이 11개 구역, 재건축이 15개 구역임
- 2021.12.31. 기준 착공신고된 정비구역은 5개소로 마산회원구 3개소, 마산합포구 1개소, 성산구 1개소로 마산회원구내 정비사업이 활발하게 진행되고 있음을 알 수 있음

[표 3-2-6] 정비구역 사업 진행현황

행정구역	사업유형	구역명	추진현황						비고
			구역지정	추진위	조합설립	사업시행	관리처분	착공신고	
마산합포구	재개발	교방1	07.12.20.	06.03.13.	08.01.03.	14.04.30.	16.02.04.	21.03.02.	
		상남산호	08.07.17.	06.05.22.	21.08.13.	–	–	–	
		자산	08.07.10.	08.12.19.	12.03.19.	18.12.21.	–	–	
		반월	08.02.05.	08.12.30.	21.07.26.	–	–	–	
		문화구역	08.07.17.	06.03.21.	21.12.27.	–	–	–	
마산회원구	재개발	합성2	08.07.10.	06.08.08.	08.09.11.	11.05.18.	12.10.05.	21.11.30.	
		양덕3	07.12.27.	06.05.03.	08.04.11.	21.07.30.	–	–	
		양덕4	07.06.28.	05.11.25.	07.08.23.	08.03.06.	17.05.29.	21.08.31.	
		회원2	07.12.20.	05.11.22.	08.04.17.	13.01.10.	15.12.15.	–	
진해구	재개발	대야	08.07.03.	06.06.13.	09.05.19.	18.05.29.	21.04.30.	–	
		경화	07.03.02.	05.12.21.	08.04.02.	21.10.20.	–	–	
성산구	재건축	대원1	17.12.15.	09.05.20.	18.04.13.	19.12.26.	21.01.29.	–	
		대원3	14.04.19.	14.05.19.	15.09.21.	17.05.15.	18.03.19.	21.07.20.	
		신월1	17.12.15.	18.04.03.	20.11.27.	–	–	–	
		신월2	17.01.15.	18.04.18.	19.09.10.	21.05.31.	–	–	
		신월3	17.08.31.	17.10.30.	20.12.30.	–	–	–	
		내2	12.06.25.	06.11.20.	09.06.01.	–	–	–	
		반지1	20.04.29.	20.12.01.	–	–	–	–	
		상남1	18.02.28.	18.05.18.	20.06.09.	–	–	–	
		가음1	17.11.30.	18.01.10.	18.07.20.	–	–	–	
		가음4	18.02.28.	18.07.09.	19.10.02.	21.05.14.	–	–	
		가음8	16.09.30.	16.11.15.	17.08.14.	19.09.03.	20.12.31.	–	
		신촌2	16.11.15.	17.02.23.	17.05.25.	18.12.10.	20.04.02.	–	
마산합포구	재건축	해바라기아파트	–	15.12.04.	16.03.04.	17.06.20.	20.08.14.	–	
마산회원구	재건축	양덕2	07.06.28.	04.07.27.	07.12.17.	08.10.14.	17.09.29.	20.04.29.	
		봉암연립	18.10.31.	–	–	–	–	–	

※ 자료 : 창원시 정비사업 추진현황 (2021.12.31. 기준)

[그림 3-2-4] 정비구역 진행현황



5 정비구역 준공 및 해제 현황

- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 이후로 해제된 정비구역은 56개소이며 그 중 준공에 따른 해제가 26개소로서 46.4%를 차지하고 있음
- 준공된 정비사업은 대부분이 재건축사업으로 16개소가 준공되어 준공된 사업의 61.5%를 차지하며 준공된 사업이 가장 적은 사업은 재개발사업으로 마산회원구의 4개소만 준공됨
- 준공된 사업의 경우 재개발의 평균 사업기간은 12년이 소요되며, 재건축은 8년 소요되는 것으로 조사되었음

[표 3-2-7] 준공된 정비구역 현황

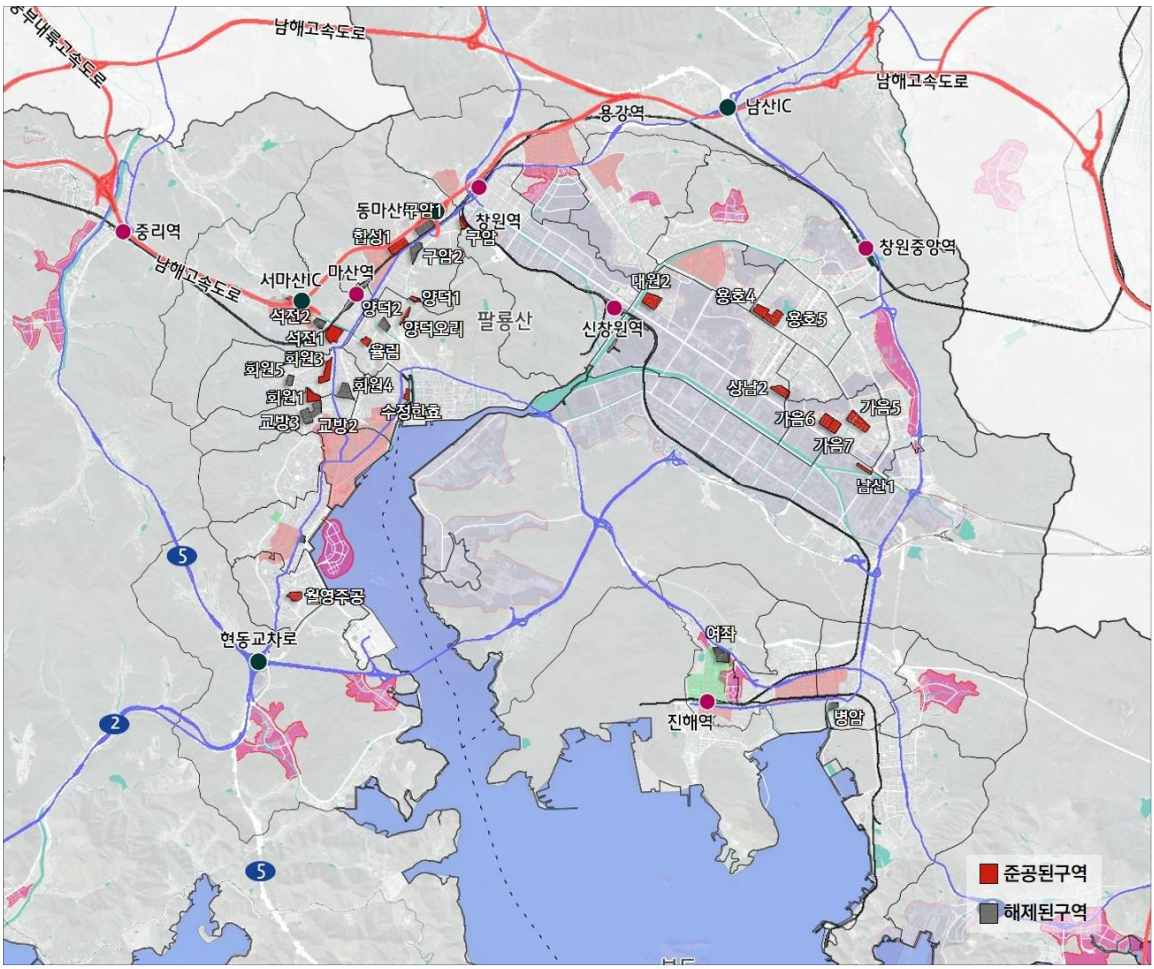
구분	합계	준공된 정비구역					비고
		의창구	성산구	마산합포구	마산회원구	진해구	
소계	26	1	11	6	8	0	
재건축	16	명서1	신촌6,내1,외1,상남2,가음5,가음6,가음7,용호4,용호5,대원2,남산1	교방주공,교원,월영주공,수정한효	-	-	평균8년 소요
재개발	4	-	-	-	율림,석전1,회원3,회원1	-	평균 12년 소요
주거환경 개선사업	6	-	-	노산, 월영	구암,회성,양덕1,양덕오리	-	

- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 일몰제 적용 및 동법에 따른 주민해제요청 등의 사유로 해제된 구역이 30개소로 전체의 53.6%를 차지하며, 30개소 중 재개발 구역이 23개소로 다수를 차지하고 있으며 대부분 마산회원구와 합포구에 밀집해 있음
- 재건축 해제구역은 7개소로 진해구에 밀집해 있고 성산구, 의창구 내 주민요청 및 일몰제에 따른 해제구역은 없음

[표 3-2-8] 해제된 정비구역 현황

구분	합계	해제된 정비구역					비고
		의창구	성산구	마산합포구	마산회원구	진해구	
소계	30	–	–	9	10	11	
재건축	7	–	–	–	–	남흥,석동주공,대동빌라트1,성원,풍호주공우성,시영	
재개발	23	–	–	성호/교방,산호1,산호2,월영,상남,신월,교방2,양덕2,교방3	구암3,양덕1,합성,합성1,회원/교원,석전2,구암1,구암2,회원4,회원5	태백,용원병암,여좌	

[그림 3-2-5] 준공 및 해제된 정비구역 현황



6 정비구역별 용적률 인센티브 적용현황

가. 용적률 인센티브 평균 35.9% 적용

- 2020 정비기본계획이 수립된 이후(2012.11) 정비계획이 수립된 재건축 정비구역과 변경 계획된 재개발 정비구역을 기준으로 용적률 인센티브 적용현황을 조사한 결과, 조사된 정비구역들은 평균 35.9%의 용적률 인센티브를 적용한 것으로 조사
- 용적률 인센티브에서 항목에서 가장 많이 적용된 것은 기반시설 기부채납(20건)으로, 그 외 리모델링 용이 구조(14건), 친환경건축(14건), 지역건설업체참여(12건), 생태면적률(11건) 순

나. 재건축 용적률 인센티브 평균 41.0%, 재개발 28.7%

- 재건축의 경우 평균 41.0%(제2종전용주거지역은 45.1%), 재개발은 평균 28.7%의 인센티브를 획득하여 재건축사업이 재개발사업보다 용적률 인센티브 적용이 더 필요한 것으로 조사
- 이는 창원시의 주거지역내 용도지역의 특징인 제2종 전용주거지역의 용도지역 종상향이 어렵기 때문으로 판단

다. 통합이후 용도지역 종상향 사례 없음

- 창원시내 정비사업으로 인해 용도지역 종상향된 사례는 창원시 통합 이전 구마산지역에서 시행한(2종일반 → 3종일반) 사례 이외는 없으며 구 마산시의 정비지역의 종상향은 용도지역의 혼재에 따른 정비차원에서 시행된 것으로 조사되었으며 정비사업에 따른 기준용적률은 2종 일반주거지역의 기준용적률을 따름
- 전용주거지역이 지정된 성산구의 경우 정비사업을 위해 대원3, 신월3구역이 제1종 일반주거지역에서 제2종 전용주거지역으로 종하향한 사례가 있음

[표 3-2-9] 정비구역별 용적률 인센티브 적용 현황

행정 구역	정비 방식	구역명	기준 용적률	용적률인센티브 (%)									허용 용적률	용도 지역
				기반 시설	리모 델링	친환경	지역 건설	중수도	생태 면적	임대 주택	소셜 믹스	마을 흔적		
인센티브 부여 기준				30	20	7	5	5	5	5	5	3	66	
평균 적용				15.9	11.4	3.3	2.4	1.0	1.6	–	0.2	0.2	35.9	
성산구	재건축	가음1	150	26.5	20	7	3	–	–	–	–	–	56.5	2종전용
성산구	재건축	가음4	150	13.0	20	5	5	–	3	–	–	–	46.0	2종전용
성산구	재건축	가음8	150	12.5	20	7	–	–	–	–	–	–	39.5	2종전용
성산구	재건축	대원1	150	19.2	20	7	5	–	3	–	–	–	54.2	2종전용
성산구	재건축	대원3	120	–	20	3	–	–	3	–	–	–	26.0	2종전용
성산구	재건축	상남1	150	0.4	20	5	5	–	3	–	–	–	33.4	2종전용
성산구	재건축	신월1	150	18.1	20	5	3	5	3	–	–	–	54.1	2종전용
성산구	재건축	신월2	150	19.0	20	5	3	5	3	–	–	–	55.0	2종전용
성산구	재건축	신월3	120	–	20	7	5	–	5	–	–	–	37.0	2종전용
성산구	재건축	신촌2	150	30.0	20	5	5	5	–	–	–	–	65.0	2종전용
성산구	재건축	반지1	220	4.6	10	5	5	–	3	–	–	2	29.6	2종일반
회원구	재건축	봉암 연립	217	7.0	–	–	–	–	–	–	–	–	7.0	2종/3종
회원구	재건축	양덕2동	300	30.0	–	–	–	–	–	–	–	–	30.0	준주거
합포구	재개발	교방1	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
합포구	재개발	문화	217	4.5	10	5	4	3	3	–	5	3	37.5	2종/3종
합포구	재개발	반월	220	26.6	–	–	–	–	–	–	–	–	26.6	3종일반
합포구	재개발	상남 산호	–	30.0	–	–	5	5	–	–	–	–	40.0	2종/3종
합포구	재개발	자산	220	4.0	20	3	–	–	3	–	–	–	30.0	3종일반
회원구	재개발	합성2	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
회원구	재개발	회원2	220	30.0	10	3	4	–	3	–	–	–	50.0	3종일반
진해구	재개발	대야	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
진해구	재개발	경화	220	29.0	–	–	–	–	–	–	–	–	29.0	2종일반

3.3 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 평가

1 기존 정비기본계획의 평가

가. 정비사업 억제에 중점을 둔 정비기본계획

- 2010년 통합창원시 출범으로 다수의 정비(예정)구역이 계획됨에 따라 기존의 정비(예정)구역을 해제하고 신규 정비예정구역 지정을 억제하는 등 신규 정비사업을 억제하는 방향으로 정비기본계획 수립
- 2012년 11월 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립 이후 10년간 신규 정비예정구역은 2건으로 성산구내 주택재건축 정비예정구역 (대원3구역, 신월3구역)을 신규 지정
- 신규 정비예정구역으로 지정된 2건 이외에 신규로 추진된 정비사업 없음

[그림 3-3-1] 대원3구역

[그림 3-3-2] 신월3구역

※ 출처 : 대원3구역, 신월3구역 입주자모집공고

나. 성산구 재건축사업, 마산회원구 재개발사업에 집중

- 성산구 위주의 재건축과 마산회원구 위주의 재개발사업을 중심으로 정비사업을 시행하고 마산합포구, 진해구, 의창구는 타 지역에 비해 정비사업 시행 미비
- 마산합포구 재개발사업 및 진해구 재건축사업 등 다수의 정비(예정)구역 해제로 정비사업 추진의 어려움 발생
- 기존 16개소의 정비예정구역 중 성산구 12개소, 재건축 16개소로 성산구, 재건축에 집중되어 있으며 준공된 정비사업 26건중 재건축 16건, 성산구 11건등 정비사업의 성산구, 재건축 집중 심화

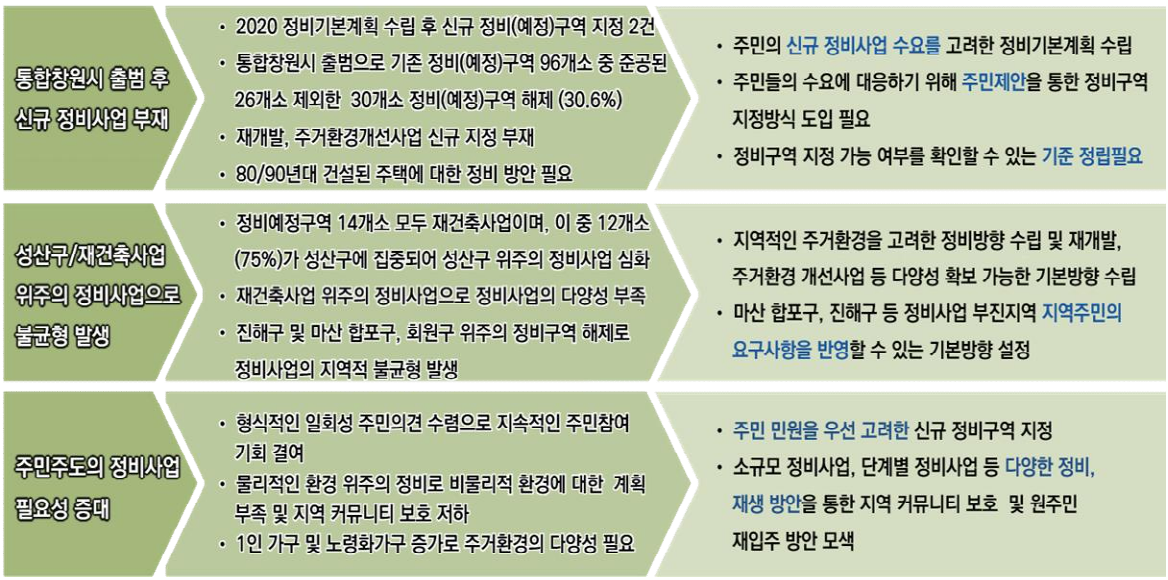
[표 3-3-1] 정비예정구역 현황

행정구	정비예정구역 개소	정비사업 종류	정비예정구역 명
합계	16	재건축	
성산구	12		• 용호1, 2, 3, 반지1, 외2, 사파1, 신촌1, 3, 4, 5, 가음2, 3
마산회원구	2		• 무학, 봉암연립
마산합포구	1		• 신포삼익
진해구	1		• 경화주공

다. 변화하는 주택경기 및 주민요구사항 반영의 어려움

- 정비예정구역 지정에 따른 정비사업 시행으로는 지역주민들의 정비사업 니즈(Needs) 및 수시로 변동되는 지역 주택경기에 부합하지 못하는 문제점 발생
- 변동하는 주택경기를 반영하고 주민수요 및 요구사항을 반영하는 정비사업 시행방식의 필요성 증대
- 재개발, 재건축사업 위주의 정비사업 시행으로 소규모 정비사업 등 정비사업이 어려운 지역에서 활용가능한 정비방향 제시가 필요
- 주민갈등 및 민원등으로 인한 정비사업의 장기화(재개발 12년, 재건축 8년 소요)로 주민갈등 해소를 위한 주민 주도형 정비사업 시행 방식 도입 필요

[그림 3-3-3] 기존 계획의 평가



2 정비기본계획의 개선방안

가. 원활한 정비사업 시행을 위한 방안 검토

- 기존의 정비예정구역 지정방식의 정비사업이 아닌 주민 제안을 통한 정비사업 시행이 가능하도록 제도화하여 주민의 정비사업 니즈 반영
- 원활한 정비사업 시행을 위한 용적률 인센티브적용 항목 확대 및 용이한 재건축사업 시행을 위한 제도적 개선

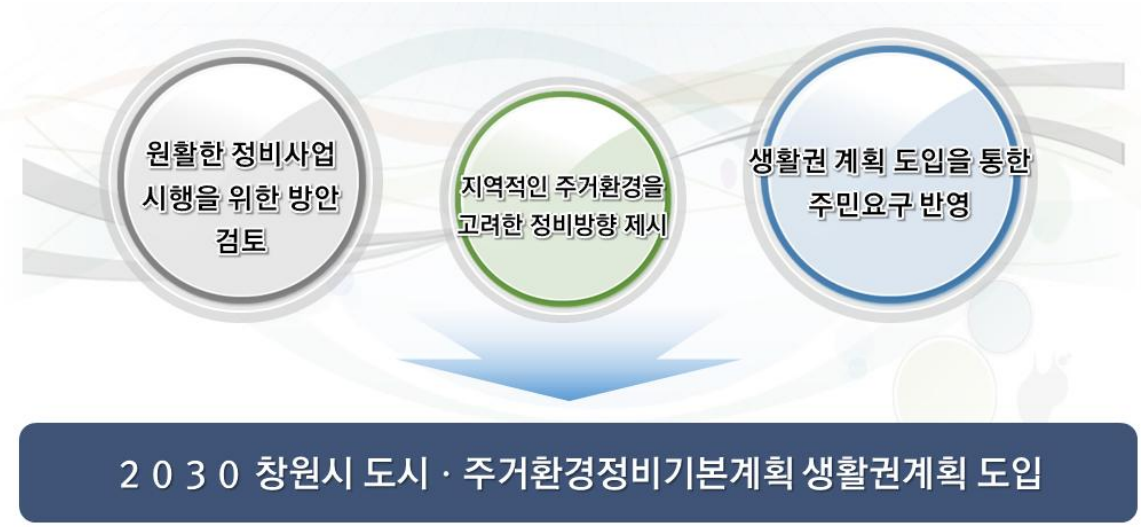
나. 지역적인 주거환경을 고려한 정비방향 제시

- 성산구 및 마산회원구 위주의 정비사업에서 탈피하여 지역별 주거환경 차별성을 고려한 정비방향 수립 및 생활권계획 수립을 통해 주거다양성과 지역주민의 요구사항 반영
- 마산합포구 및 진해구 등 정비사업 부진지역의 정비사업 시행방안 강구

다. 생활권 계획 도입을 통한 주민요구 반영

- 생활권계획 도입을 통해 주민제안 정비사업 시행을 위한 기준 확립 및 기본방향 제시
- 생활권계획 수립을 통한 생활권 정비기반시설 검토 및 개발방향 수립

[그림 3-3-4] 도시 · 주거환경정비기본계획의 개선방안



제4장 주거지관리계획

1. 주거지관리계획의 개요
2. 주거생활권 설정
3. 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리
4. 정비사업시행방안
5. 주택수급계획

제4장 주거지관리계획

4.1 주거지관리계획의 개요

1 도입배경 및 필요성

가. 정비예정구역 지정방식의 한계 발생

- 기존의 정비기본계획은 승인권자가 정비사업을 시행할 수 있는 지역을 선별하여 정비기본계획의 수립시 정비예정구역으로 지정하고 이를 기반으로 정비사업을 시행하는 행정편의 위주의 정비사업방식으로 주민의견 반영이 어렵고 주변지역과의 연계성 확보 부족 및 정비예정구역 내·외 주민간의 분쟁과 이로 인한 사업지연 등 다양한 문제점이 발생
- 창원시는 90년대 100만호 주택건설사업을 통해 건축된 다수의 공동주택단지가 입지해 있으며 이들 공동주택 단지들의 정비사업추진 시기가 도래함에 따라 다량의 재건축사업이 필요하므로 기존의 정비예정구역 지정방식의 정비기본계획으로서 이를 대응하기가 어려운 문제가 발생하여 대규모 정비사업에 대한 새로운 정비방안 필요성이 대두

나. 인구감소시대 반영 및 주택경기반영을 통한 정비사업의 지속가능성 확보

- 지방도시의 지속적인 인구감소 및 수도권 인구집중으로 인한 주택소요 감소와 주택경기변화로 인해 정비사업의 어려움 발생 및 정비사업의 장기화로 주택경기변화에 대응 가능한 융통성 있는 정비방향 설정이 필요

다. 창원시 균형발전 및 지역통합을 위한 새로운 정비방안 필요성 증대

- 창원시는 2010년 창원시와 마산시, 진해시가 통합된 통합시로서 각 지역의 개발역사와 방향에 따라 다른 특성을 가지고 있으나 획일적인 정비예정구역 지정방식과 사업성만을 고려한 정비예정구역 지정으로 정비사업의 지역적 편중이 심화되어 창원시의 균형발전을 저해

- 이에 따라 창원시 각 지역의 인문적, 자연환경적인 특성을 고려한 도시정비방향 설정으로 지역별 격차를 줄이고 창원시 전역의 균형발전에 기여할 수 있는 정비방식에 대한 필요성 증대

라. 계획도시 및 군사도시인 창원시 지역별 특징에 적합한 정비방향 제시

- 창원시 정비사업은 정비예정구역 지정에 따른 전면철거형 재개발, 재건축이 주요 정비방식으로 추진되고 있으나 계획도시인 창원시의 도시계획적인 특성으로 인해 재건축, 재개발이 어려운 지역(의창구, 성산구, 진해구)이 다수 입지해 있으며 근현대역사유물 및 군항 등 지역적인 특수성이 다수 입지해 있어 이를 고려한 다양한 정비방향 제시가 필요한 상황임
- 이에 따라 지역별 특성을 고려한 주거지에 장기적 정비, 관리방향이 필요하며, 이에 적합한 주거지관리계획(주거생활권계획) 도입의 필요성이 있음

마. 제도적 기반 마련에 따른 생활권계획 도입

- 앞서 언급한 다양한 사유로 인해 2012년 2월 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 도시 및 주거환경정비법의 개정이 있었으며, 이에 따라 서울특별시, 인천광역시, 부산광역시등 대도시를 중심으로 생활권계획 정비방식 도입
- 도시정비법 개정으로 주거지의 종합적 관리차원에서 단위 개발사업 중심의 정비예정구역에서 생활권을 기반으로 하는 종합적인 정비, 관리를 중심으로 정비기본계획을 수립할 수 있는 제도적인 기반을 마련

- 최근 주택재개발사업 등 정비사업이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 공공의 역할 확대, 규제완화 및 조합운영의 투명성 제고 등을 통한 정비사업의 원활한 추진을 지원하고, 사업 추진이 어려운 지역은 주민의사에 따라 조합 설립인가 등을 취소할 수 있도록 하며, 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 구역을 해제할 수 있도록 하고, 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시 재정비 기능을 강화하려는 것임

※『도시정비법』2012. 2. 1. 개정, 2012. 8. 2. 시행

바. 생활권 중심의 새로운 도시관리체계 구축 및 체계적인 주거지 관리

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」에 따른 광역계획, 도시기본계획, 도시관리계획 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비기본계획 등의 법정 기본계획은 도시의 계획 및 관리, 주거지정비 관리 측면에서 수립되었으나 도시의 개발방향과 관리방향의 큰 축을 이루는 도시기본계획과 도시관리계획 사이에 중간계획의 부재로 도시기본계획과 도시관리계획간의 정합성 유지의 한계가 발생하고 있음
- 이에 따라 서울특별시 등의 경우 생활권을 기반으로 하는 도시기본계획과 관리계획의 중간단계 계획을 수립하여 도시기본계획과 도시관리계획간의 간극을 해소하고자 노력하고 있으며 타 지자체들의 경우 정비기본계획에 주거생활권을 기반으로한 생활권계획을 수립하여 이를 대체하고자 하고 있음
- 2030 정비기본계획의 주거생활권 계획은 상위계획인 도시기본계획의 생활권계획 및 주거, 도시의 정비 부문의 계획방향을 수용하고, 주거지의 종합적인 관리측면에서 정비사업 뿐만 아니라 주변지역을 포함한 주거생활권 단위의 체계적 계획을 수립하여 생활권을 기반으로 하는 새로운 도시관리체계를 구축하여 주거지에 대한 체계적인 관리방안을 제시하고자 함

[그림 4-1-1] 생활권계획의 도입배경 및 필요성

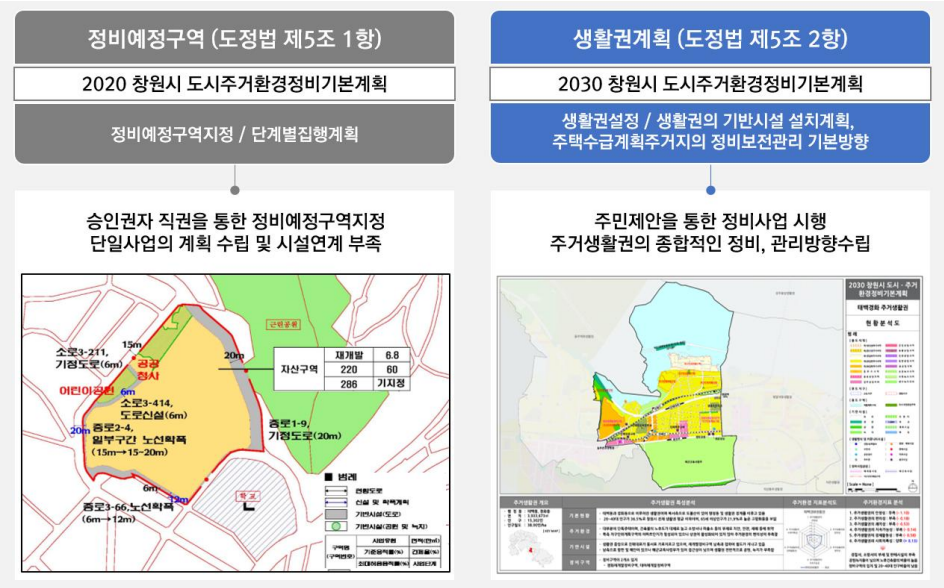
2 생활권계획의 정의

가. 생활권계획의 개념

- 주거지관리계획으로 수립하는 생활권계획은「도시 및 주거환경정비법」제5조제2항에 따라 수립하며, 정비예정구역을 지정하고 정비예정구역의 단계별 집행계획에 따라 정비사업을 시행하던 방식에서 벗어나 주거지 전반에 대해 관리 방향을 수립하는 새로운 정비계획 방식
- 생활권계획은 도시기본계획의 생활권을 반영하여 구체화시키고 지속가능한 주거지 관리방향을 수립하는 계획으로 관계 법령에 따라 생활권설정, 생활권의 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전·관리의 기본방향을 제시
- 생활권 수립시 정비사업의 대상이 되는 정비예정구역은 주민 제안을 통한 사전검토 및 안전진단으로 대체하고 정비예정구역에 대해 수립하던 현황조사 및 기본계획(안)은 주거생활권의 현황조사와 계획으로 대체

제5조(기본계획의 내용)
① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위
10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
② 기본계획의 수립권자는 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략할 수 있다.
1. 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
2. 생활권별 주거지의 정비 · 보전 · 관리의 방향

[그림 4-1-2] 정비예정구역과 생활권계획의 비교



나. 생활권계획의 위계 및 성격

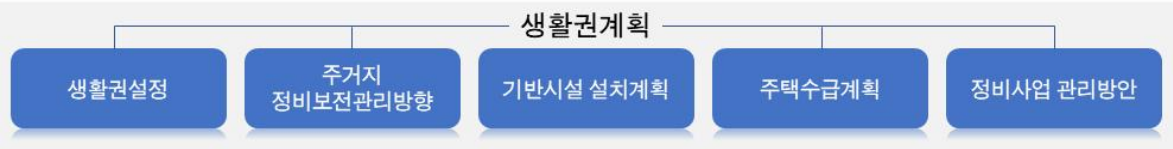
- 정비기본계획상 생활권계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립하는 상위계획인 “2040 창원시 도시기본계획”의 내용중도심 및 주거환경 정비계획 부문을 반영하여 구체화한 정비사업에 대한 기본계획으로, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업인 재개발, 재건축, 주거환경개선사업의 상위계획으로서의 위계를 가짐
- 생활권계획은 상위계획인 “2040 창원시 도시기본계획”상의 중~소 생활권계획을 반영하여 수립하며 도시기본계획상의 인구계획과 주택 수급계획을 반영하여 구체화한 계획
- 생활권계획은 주거지의 장기적이고 종합적인 관리 방향을 제시하는 계획으로 생활권 내에서 시행되는 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경개선 사업)을 통해 주거생활권을 정비하는데 그 목적이 있으며 정비사업 간의 연계를 통해 주거지의 종합적인 관리를 실현하는 계획

다. 생활권계획의 구성요소

- 생활권계획은 「도시 및 주거환경정비법」제5조 제2항에 따라 생활권의 설정, 생활권별 주거지의 정비, 보전, 관리 방향, 생활권별 기반시설의 설치계획, 주택수급계획으로 구성되며 법적인 기준외 정비사업의 관리방안을 포함
- 생활권의 구분은 도시기본계획상 중생활권의 하위생활권 개념으로 설정하며 자연환경과 인문환경을 고려하여 하나의 동질된 주거생활권의 권으로 설정하며 생활권계획의 수립단위로 활용
- 생활권의 주거지별 정비·보전·관리 방향은 주거생활권의 현황분석을 위해 설정된 물리적, 사회경제적 지표를 통해 주거생활권을 분석하고 및 이에 따른 주거지관리방향을 제시
- 생활권별 기반시설의 설치계획은 기분석된 주거생활권의 환경분석을 통해 부족한 시설에 대해 정비사업 시행을 통해 기반시설 설치를 유도하고 유형별 생활가로를 선정하여 기존 주거지의 커뮤니티 유지가 가능하도록 계획
- 주택수급계획은 기존의 정비예정구역 지정을 통해 수립되던 단계별 시행계획을 대체하는 계획으로 도시기본계획상 중생활권의 인구 및 주택수급계획을 반영하여 정비사업으로 인해 발생가능한 주택 멸실과 공급량을 예측하고 이를 통해 정비사업의 추진시기를 조절하기 위한 계획

- 정비사업의 관리방안은 정비예정구역 미지정에 따른 정비사업의 시행방안에 대해 규정하는 계획으로 정비사업 특히, 재개발사업 대상지의 경계설정 기준을 제시하고 정비사업별 유형별 정비구역 지정기준과 절차등을 제시

[그림 4-1-3] 생활권계획 구성요소



라. 생활권계획의 적용대상 및 범위

- 생활권계획은 정비구역과 그 주변지역을 포함하여 주거생활권 전체를 종합적으로 계획하여 체계적인 관리방향을 제시하는 계획으로서 개별 정비계획인 재개발, 재건축, 주거환경개선사업의 상위계획으로서의 위상을 가짐
- 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립 및 고시 이후 입안되는 정비사업의 경우 생활권계획 내용을 준수하여야 하며 정비계획 수립시 생활권계획에서 제시한 기반시설 설치계획을 준수하여 계획을 수립하여야 함
- 그러나 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획을 통해 수립된 정비구역의 경우 생활권계획은 권고안적인 성격을 가지며 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 규정에 따라 정비계획을 변경할 경우 생활권계획의 적용여부는 도시계획위원회 심의 결과에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 이외의 개별법령에 따라 시행되는 유사 사업인 지구단위계획 및 주택 건설사업과 가로주택정비사업의 경우 생활권계획의 내용을 권장기준으로 활용하며 개별 필지단위에서 시행되는 개별건축의 경우에도 권장기준으로 활용

[표 4-1-1] 생활권계획의 적용대상 및 범위

구분	정비구역		일반지역	
	2030 도정기본계획	2020 도정기본계획	유사사업	개별건축
대상사업	○ 주거환경개선사업 ○ 재개발사업 ○ 재건축사업	○ 주거환경개선사업 ○ 재개발사업 ○ 재건축사업	○ 지구단위계획 ○ 주택건설사업 ○ 가로주택정비사업등	○ 개별 필지 건축행위
적용범위	○ 생활권계획 준수	○ 생활권계획 내용을 권장기준으로 활용		
적용	의무	권장(협의의견 및 위원회심의시 권장사항)		

4.2 주거지생활권의 설정

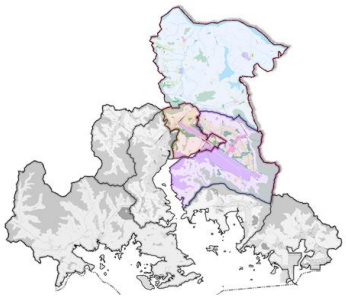
1 주거생활권의 위계

- 정비기본계획의 생활권계획은 2040 창원 도시기본계획의 하위계획의 위상을 가짐으로써 도시기본계획에서 제시하고 있는 생활권의 계획내용과 위계를 반영
  - 2040년 창원시 도시기본계획(안)에서는 계획인구 감소에 대응한 인구 배분 및 개발사업의 탄력적 운용을 위하여 창원시를 창원권, 마산권, 진해권 3개의 대생활권으로 구분
  - 3개의 대생활권은 행정구역, 도시기능, 개발전략, 공간구조구상 등에 의해 8개의 중 생활권으로 구분
  - 비도시지역인 북면, 내서, 삼진 생활권을 제외한 5개의 중생활권을 기준으로 주거생활권을 구축하고 이를 통해 생활권계획 수립
- 생활권 위계 구분에 따라 설정된 주거생활권을 기초로 생활권계획을 수립

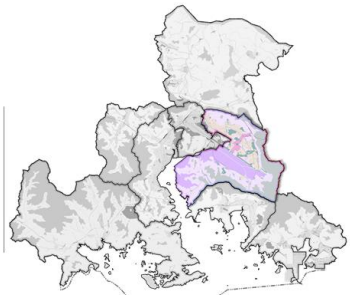
[표 4-2-1] 생활권 위계 구분

구분	생활권위계	설정기준	비고
도시 기본계획	대생활권	창원권, 마산권, 진해권	
	중생활권	창원권 : 북면, 창원, 팔용 마산권 : 마산, 내서, 삼진 진해권 : 진해, 웅동	
정비기본 계획	주거생활권	창원생활권 : 9개 주거생활권 팔용생활권 : 2개 주거생활권 마산생활권 : 10개 주거생활권 진해생활권 : 5개 주거생활권 웅동생활권 : 2개 주거생활권	행정동을 기준으로 주거생활권 구분

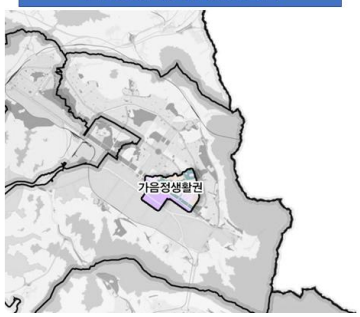
대생활권 (창원권)



중생활권 (창원생활권)



주거생활권 (가음정 생활권)



2 주거생활권의 설정기준

가. 기본방향

- 주거생활권은 행정 및 도시관리 체계와 일치를 통한 지속적인 주거지 관리와 자료 활용 및 지표관리의 용이성을 고려하여 창원시의 행정동을 기준으로 설정하는 것을 원칙으로 함
- 행정구를 중심으로 지역 특성과 생활범위를 고려하여 주거생활권을 구분하되 주거생활권 내 기준인구를 2만명으로 설정하여 2만명 이하의 인구를 가진 행정동의 경우 인접동과 연계하여 주거생활권을 설정
- 인접한 행정동과 연계시에도 2만명 이하의 생활권인구를 가진 행정동의 경우 예외적으로 2만명 이하로 주거생활권 설정
- 창원시 도시기본계획과의 정합성을 고려하여 도시기본계획상의 중생활권 단위로 구분하고 중생활권 계획방향을 고려하여 생활권 정비방향 설정

나. 주거생활권 설정기준

- 주거생활권은 도시기본계획상 중생활권의 자연환경 및 도시골격 분석, 주거지의 특성 분석, 행정동의 특성 분석등의 3단계 과정을 거쳐 구분
- 1단계는 2040 창원 도시기본계획상 중생활권의 자연환경적 요소 및 도시골격, 주거지의 특성별 요인을 고려하여 주거생활권 구분
  - 주요 자연환경 요소인 산, 하천, 바다를 고려한 입지적 요인 분석
  - 도로, 철도, 학교 등 도시계획시설 기준
- 2단계는 주거지의 특성에 따른 주거생활권의 범위를 검토
  - 공동주택, 단독주택, 다세대/다가구 등 주거유형의 분포
  - 자연발생적 주거지, 계획적 시가지 등 주거지 형성과정
  - 정비사업, 도시개발사업 등 대규모 개발로 인한 생활권의 변화 가능성

- 3단계는 1단계, 2단계 분석결과와 행정동의 특성을 연계검토하여 주거생활권을 설정
  - 주거생활권당 평균 인구 2만명을 고려한 주거생활권 설정
  - 상업·업무 등 중심지 분석을 통하여 행정동간 연계성 검토
  - 인구규모, 면적, 교육청의 중학교 통학구역 등을 고려하여 개략적인 주거생활권 구분
  - 주거생활권별 물리적·사회환경적 지표 분석 및 표준화 점수 도출

다. 주거생활권의 재정비

- 주거생활권의 재정비는 향후 도시기본계획의 변화 및 여건변화에 따라 시행될 수 있으며 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 5년마다 시행하는 타당성조사를 통해 검토되고 조정 가능

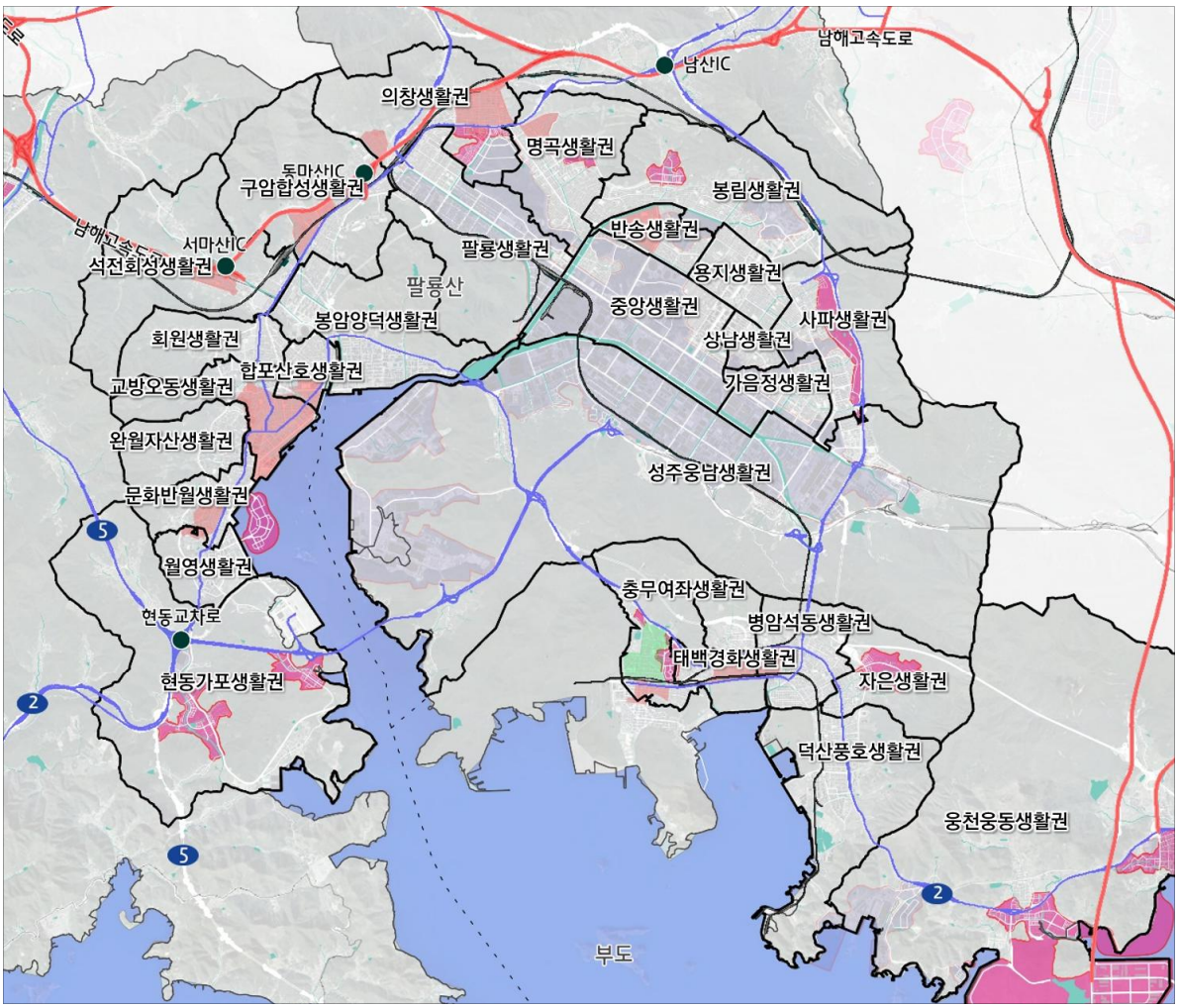
3 주거생활권의 설정

- 주거생활권은 행정 및 도시관리 체계와 일치를 통한 지속적인 주거지 관리와 자료 활용 및 지표관리의 용이성을 고려하여 창원시의 행정동을 기준으로 설정하는 것을 원칙
- 주거생활권의 구분원칙과 행정동을 기준으로 주거생활권을 구분하되 시가화용지 (주거, 상업, 공업용지)에 한하여 적용
- 인구 2만 이상으로 설정하되 행정동 인구가 2만이 되지 않는 지역의 경우 인접동과 연계하여 설정
- 인접 행정동과 연계시에도 인구 2만이 되지 않는 경우 예외적으로 2만인 이하로 설정함
- 창원시내 행정구와 도시기본계획상의 중생활권을 고려한 주거생활권은 28개소로 구분되며 각 행정구마다 평균 6개소의 주거생활권 설정
- 주거생활권은 2040 창원시 도시기본계획의 중 생활권중 팔용, 창원, 마산, 진해, 웅동생활권을 대상으로 설정하고, 2021년 창원시 행정구 구역경계 조성을 반영하여 팔용생활권과 창원생활권내 주거생활권 구분

[표 4-2-2] 주거생활권 구분

행정구	중생활권	주거생활권							비 고
의창구	팔용생활권	의창	팔룡						2개소
	창원생활권	명곡	봉림						2개소
성산구	창원생활권	용지	반송	중앙	상남	사파	가음정	성주웅남	7개소
마산합포구	마산생활권	현동가포	월영	문화반월	완월자산	교방오동	합포산호		6개소
마산회원구	마산생활권	회원	석전회성	구암합성	봉암양덕				4개소
진해구	진해생활권	충무여좌	태백경화	병암석동	자은	덕산풍호			5개소
	웅동생활권	웅천웅동	웅동2						2개소

[그림 4-2-1] 주거생활권 구분



4.3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리

1 운영방안 및 구성항목

가. 운영방안

- 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립 이후 정비사업 입안시 주거생활권별 주거지의 정비·보전·관리 기본방향에 적합하게 정비계획을 수립함을 원칙으로 하며, 주거생활권별 주거지 정비·보전·관리방향이 입안하고자 하는 정비사업에 불합리할 경우 심의를 통해 조정 가능
- 기존의 정비(예정)구역 중 정비구역으로 지정되지 않은 정비예정구역의 경우 2030 창원시 도시 주거환경정비기본계획 상 주거생활권의 주거지 정비·보전·관리방안에 따라 정비계획을 수립하여 입안해야 함

나. 구성항목

- 주거생활권의 주거지 정비·보전·관리방향은 주거생활권에 대한 현황조사·분석과 주거생활권의 정비·보전·관리방향으로 구분하여 구성
- 주거생활권에 대한 현황조사 및 분석은 당초 “2020창원시 도시·주거환경정비기본계획”상 정비예정구역에 대한 법률적 적합성을 분석하는 현황분석을 대체하는 것
- 정비예정구역보다 복잡한 주거생활권이 분석을 위해 현황분석 기준인 주거환경지표를 구축하여 현황을 조사하고 조사한 현황을 근거로 주거생활권의 특성분석을 위한 현황도면을 구축하여 관리
- 주거지의 정비·보전·관리방향은 기존 “2020창원시 도시·주거환경정비기본계획”상 지정된 정비예정구역에 대한 정비계획(안)을 수립하는 것을 주거생활권으로 확대한 개념
- 주거지의 정비·보전·관리방향은 주거생활권에 대한 생활권계획을 수립하여 주거환경에 대한 관리와 주거생활권 내의 기반시설, 생활권가로, 특성관리 부문으로 구분하여 주거생활권의 관리방향을 제시하고 향후 정비사업 추진시 주거생활권계획과 부합하는 정비사업 시행 및 도시기반시설 확보

[표 4-3-1] 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리의 구성 비교표

구분	주 요 내 용
현황조사 및 분석	◦ 주거환경지표 설정 : UN등 전세계의 공통적인 기준을 기반으로 도출한 지표를 통해 주거환경을 정량적으로 도출 및 분석 ◦ 기조차료 구축 : 주거환경지표에 따른 지역의 특성 및 현황 파악 ◦ 종합분석도 : 주거생활권의 특성 분석을 위한 종합분석도면
정비 · 보전 · 관리방향	◦ 주거환경관리 : 정비계획 수립시 고려사항, 일반주거지의 보전 · 관리방향 ◦ 생활권 기반시설 : 현황조사 및 분석에 따른 개별 주거생활권에 부족한 기반시설에 대한 확보방안 ◦ 생활권 가로 : 생활권의 골격을 유지하고 생활권의 활성화를 위해 필요한 가로망 계획 수립 ◦ 특성관리 : 주거생활권의 특징과 특성을 고려한 특성관리대상의 보전 및 활용 ◦ 생활권계획도 : 주거지의 정비 · 보전 · 관리방향을 도면에 표시한 종합계획도면

2 현황조사 및 분석

가. 주거생활권 현황조사

1) 현황조사의 기본방향

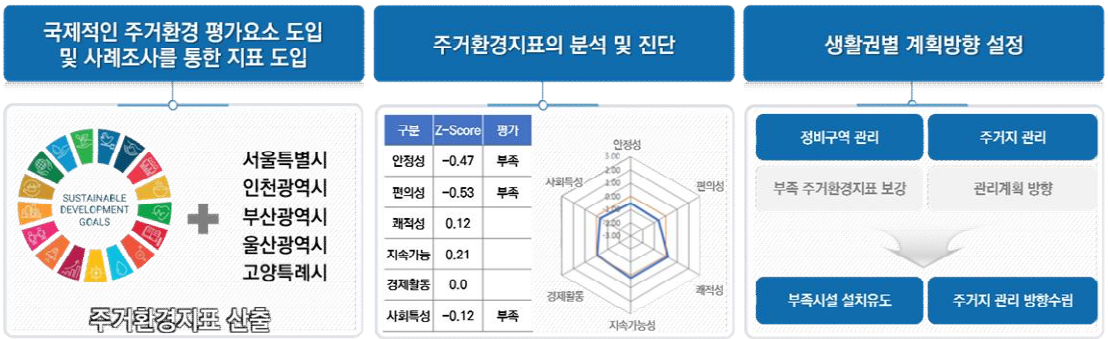
- 현황조사는 주거생활권의 특성과 주거환경에 대한 종합적인 분석이 가능하도록 객관적인 기준으로 현황을 조사함을 원칙으로 함
- 객관성 확보를 위해 창원시 28개 주거생활권에 공통적으로 적용가능한 물리적 환경과 사회적환경 분석기준을 계획하고 이를 통해 주거환경을 분석
- 분석된 주거환경을 기반으로 주거지의 정비방향과 보전방향 및 관리방향을 설정하여 생활권 계획 수립

2) 주거환경지표의 개요

- 주거생활권에 대한 객관적이고 상대적인 현황조사 및 분석을 시행하기 위하여 주거환경지표를 도입

- 주거환경지표는 유엔(UN)의 지속가능발전목표(SDGs), 환경부의 국가 지속가능발전목표(K-SDGs) 등 국제적으로 통용이 가능한 공통적인 주거환경 평가요소를 바탕으로 생활권 계획을 기수립한 지자체(서울, 인천, 부산 등)의 사례조사를 통해 도출
- 세계적인 공통요소와 사례조사를 통해 누구나 공감 가능한 주거지가 가진 특성을 파악할 수 있는 물리적 환경과 사회적 환경에 대한 세부항목을 설정
- 주거생활권의 주거환경지표는 창원시 평균과 비교 분석하는 Z-score방식을 통해 강점과 약점 및 특성을 분석하여 정비사업 시행시 기반시설 보완의 기본방향으로 활용하고 주거생활권 내 주거지 관리방향 수립의 기본방향으로 활용

[그림 4-3-1] 주거환경지표 개념도



3) 주거환경지표구성

- UN의 SDGs는 2016년부터 2030년까지 시행되는 유엔과 국제사회의 최대공동목표로, 인류의 공통적인 문제와 지구환경문제, 경제사회문제 등을 17가지 주요목표와 169개의 세부목표로 설정
- SDGs를 통해 도출 가능한 주거지와 관련된 주요 목표는 건강과 웰빙, 양질의 교육, 물과 위생, 지속가능한 도시 등을 들 수 있음
- 생활권계획을 도입한 지자체의 주거환경지표중 물리적 환경지표는 주거지의 안정성, 쾌적성, 편리성, 지속가능성, 경제활력 등의 5가지 요소로 구분하여 지표를 도출
- SDGs의 주요 목표와 타 지자체의 환경지표 사례분석 결과를 혼합하여 주거환경지표 설정

[표 4-3-2] 물리적 환경지표 사례분석

서울특별시	인천광역시	부산광역시	대전광역시	고양특례시
1. 안정성	1. 지역쾌적성	1. 생활여건	1.주거환경	1. 주거환경성
숙박 위락시설	공원비율	버스정류장	과소필지	단독주택
경찰서 및 파출소	녹지비율	도로율	노후건축물	노후주택
교통사고율	1인당 공원면적	지하철역	단독주택률	과소필지
보도율	2. 주거안정성	주차장	공원	공원 녹지
화재발생율	단독주택비율	문화체육시설	도로율	2. 생활여건성
자연재해 발생률	노후주택비율	관공서 주요기관	2.생활여건	도로
소방서	개별건축허가	2.사회안전	버스정류장	역세권
2. 편리성	3. 생활안정성	파출소	지하철역	공공시설
도로율	화재안전거리	5대범죄율	주차장	버스정류장
주차장	범죄안전거리	소방서	공공청사	주차장
지하철역	4. 생활편의성	자연재해발생률	문화 및 체육시설	기초의료시설
버스정류장	편의시설수	화재 발생률	3. 커뮤니티	생활체육시설
판매시설	쇼핑시설수	3.주거환경	종교시설	3.경제활력성
공공시설	잡화점수	과소필지	학교시설	경제활동인구
문화시설	외식시설수	노후주택	어린이집 및 유치원	청장년인구
3. 쾌적성	대중교통 편의면적	단독주택률	사회복지시설	4. 커뮤니티지속성
주택경과연도	주차장비율	공원녹지율	4. 사회안전	초등학교
건폐율	5. 교육편리성	접도율	경찰서 및 파출소	유치원
접도율	학교	4.경제활력	소방서	어린이집
소규모 공원면적	유치원수	경제활동인구	화재발생	사회복지시설
대규모 녹지면적	6. 복지문화 편리성	인구증가율	숙박 및 위락시설	
4. 지속성	병원	판매시설	5. 경제활력	
단독주택률	노인복지시설	서비스업종사자	경제인구수	
개별건축허가비율	사회복지시설	고령화율	고령화율	
비오톱값	문화체육시설	5. 커뮤니티지속	출생률	
학교시설	청장년인구	종교시설	14세 이하 인구	
사회복지시설	고령인구	학교시설	기초수급자율	
종교시설	미취학인구	보육시설		
	사업체종사자	사회복지시설		
	외국인 거주	의료시설		

내 동네는 어떤 곳일까?

- 계속 살고 싶은 동네
- 거주하기 편리한 동네
- 일하기 좋은 동네
- 환경이 쾌적한 동네
- 재해, 범죄로 부터 안전한 동네

+

내 동네는 누가 살까?

- 누가 이사했나?
- 우리동네에는 어르신이 얼마나 계실까?
- 외국인은 얼마나 살까?

4) 주거환경지표 항목구성

- UN의 SDGs와 사례조사를 통해 창원시에 대입할 주거환경지표는 크게 주거생활권의 안정성, 편의성, 쾌적성, 지속가능성, 경제활동성 등 5개의 항목을 중심으로 세부 환경지표를 설정
- 물리적인 기준외 사회적환경지표로 세대당인구수와 고령화율, 외국인, 기초생활수급자 등을 설정

[표 4-3-3] 주거환경지표 항목구성

영역	구성항목 성격 및 선정사유	구성항목	비고
주거생활권의 안정성	주거생활권에 거주하는 주민들의 일상생활에서 잠재적인 범죄위험으로부터 안정성확보 현황조사 및 분석을 통해 안전한 주거지 관리	1. 경찰서 및 파출소 2. 소방서 3. 숙박위락시설 4. 빈집비율 5. 화재발생비율	
주거생활권의 편의성	주거생활권에 거주하는 주민들의 생활의 편의를 위한 각종 기반시설 확보 현황분석을 통해 주거지의 편의성 검토	1. 도로율 2. 주차장 3. 버스정류장 4. 판매시설 5. 공공청사 6. 문화체육시설 7. 기초의료시설	
주거생활권의 쾌적성	주거생활권의 주거환경에 대한 조사 및 분석, 주거지의 면적 및 노후현황에 대한 분석을 통해 주거환경의 쾌적성 검토	1. 호수밀도 2. 건폐율 3. 접도율 4. 공원녹지율 5. 노후주택	
주거생활권의 지속가능성	주거생활권내 커뮤니티의 지속가능성을 검토하고 취약 계측에 대한 복지 및 정비사업 현황 검토	1. 단독주택비율 2. 사회복지시설 3. 종교시설 4. 교육시설(초등, 유치원) 5. 정비사업구역	
주거생활권의 경제활동성	주거생활권내 거주민들의 경제활동 가능성 검토 및 생활권의 경제성 및 시장성에 대한 검토	1. 산업종사자수 2. 인구증가율 3. 자동차등록대수 4. 20~40대 인구비율	
주거생활권의 사회적환경지표	주거생활권내 인구이동현황 및 거주민 구성현황에 대한 평가	1. 세대당인구수 2. 고령화율 3. 외국인거주비율 4. 기초생활자 수급비율	

5) 주거환경지표 산정기준

- 객관적인 기준으로 판단하기 위해 생활권인구 및 면적을 기준으로 각 주거환경지표를 산출하고 산출된 주거환경지표를 바탕으로 분석

[표 4-3-4] 주거환경지표 산정기준

항목	구성항목	산출기준	비고
주거생활권의 안정성 (5)	01. 경찰서 및 파출소	경찰소,파출소개소/생활권인구	
	02. 소방서	소방서개소/생활권인구	
	03. 숙박 위락시설	숙박위락시설/생활권인구	
	04. 빈집비율	빈집/생활권인구	
	05. 화재율	화재율/생활권인구	
주거생활권의 편의성 (7)	06. 도로율	도로율/생활권인구	
	07. 주차장	주차장/생활권인구	
	08. 버스정류장	버스정류장/생활권인구	
	09. 판매시설	판매시설/생활권인구	
	10. 공공청사	공공청사/생활권인구	
	11. 문화체육시설	문화체육시설/생활권인구	
	12. 기초의료시설	기초의료시설/생활권인구	
주거생활권의 쾌적성 (5)	13. 호수밀도	호수밀도/100	
	14. 건폐율	평균건폐율	
	15. 접도율	생활권내 접도율	
	16. 공원녹지율	공원녹지면적/생활권면적	
	17. 노후주택	30년이상주택/생활권 총주택수	
주거생활권의 지속가능성 (5)	18. 단독주택률	단독주택수/생활권 총주택수	
	19. 사회복지시설	사회복지시설/생활권인구	
	20. 종교시설	종교시설/생활권인구	
	21. 교육시설	교육시설/생활권인구	
	22. 정비사업구역	정비사업구역/생활권인구	
주거생활권의 경제활동성 (4)	23. 산업종사자수	산업종사자수/생활권인구	
	24. 인구증가율	인구증가율	
	25. 자동차등록대수	자동차등록대수/생활권인구	
	26. 20~40대인구비율	20~40대인구비율/생활권인구	
주거생활권의 사회적특성 (4)	27. 세대당인구수	세대당 인구수	
	28. 고령화율	60대인구비율/생활권인구	
	29. 외국인 거주인구	외국인 거주인구/생활권인구	
	30. 기초생활자 수급비율	기초생활자 수급자/생활권인구	

나. 주거생활권의 분석

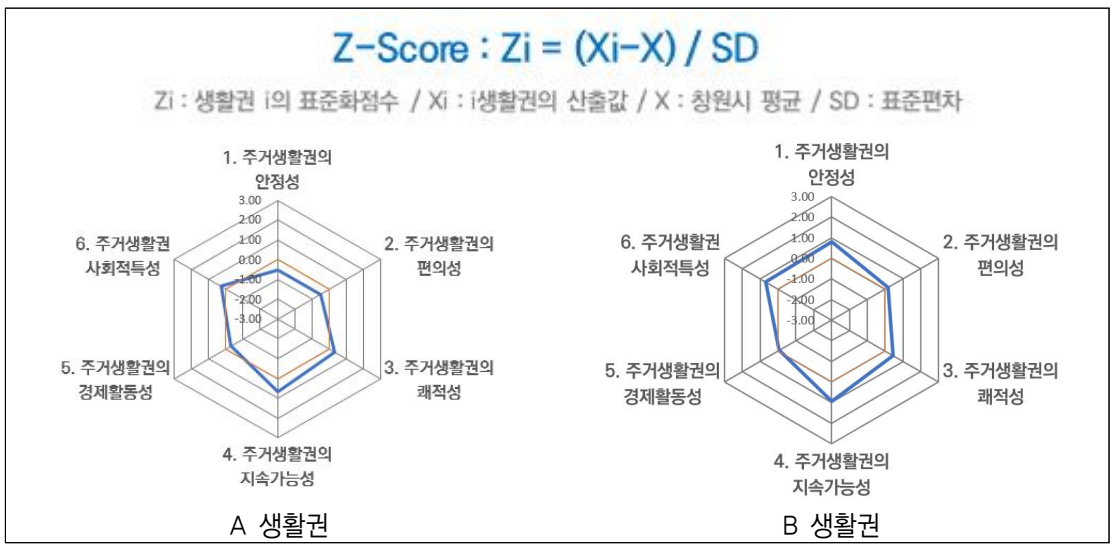
- 산출된 주거환경지표는 행정동단위로 구축하고 주거생활권의 분석기준으로 활용
- 주거생활권의 지표와 창원시 전역의 지표를 비교 분석하여 주거환경을 상대적으로 분석

[표 4-3-5] 주거환경지표 분석방식

구분	분석방안	자료활용
주거생활권	주거생활권 단위로 주거환경지표 분석	Z-Score 분석
창원특례시	주거생활권과 창원시 현황을 비교분석하여 주거지 현황분석	Z-Score 분석에 따른 상대평가

- 측정단위가 다른 항목들의 상대적인 평가를 위해 Z-Score 분석을 통한 표준화 점수를 산출하고 창원시 전역의 평균값과 비교하여 상대적인 우위 및 결핍정도를 분석
- 주거생활권별 주거환경지표의 Z-Score 분석은 평가기준 간의 상대적인 가중치를 고려하지 아니하고 단순한 예비적 평가로 아래의 산식을 적용

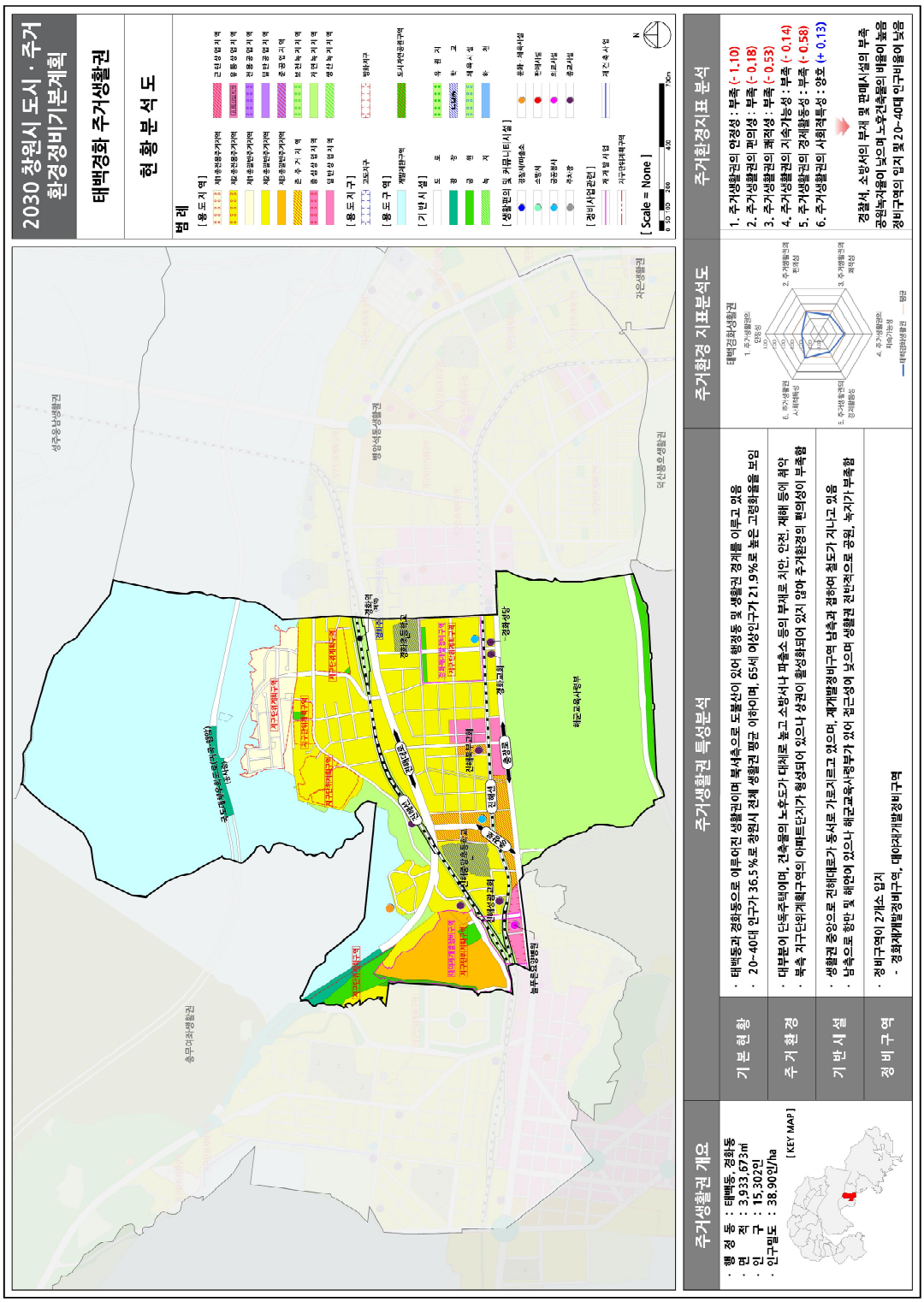
[그림 4-3-2] Z-Score 산식 및 그래프



- 상기 산식을 통해 특정 생활권이 특정 항목에서 창원시의 평균에 비해 비교 우위 또는 비교하위에 있는지를 판단할 수 있음
- 예로 생활권 A의 경우 지속가능성 및 쾌적성은 창원시 평균보다 높은 편이나 편의성과 안정성, 경제활동성은 낮아 이를 개선할 필요가 있으며, 생활권 B의 경우 편의성, 안정성, 쾌적성, 지속가능성 등 6가지 항목이 모두 비교 우위에 있어 이를 지속적으로 관리할 필요가 있음

- Z-Score 방식을 통해 도출된 비교 하위 항목에 대해서 보완하는 방향으로 주거지의 정비, 보전, 관리 방향을 수립하고 정비사업 시행시 부족한 기반시설을 보완할 수 있는 계획방향을 제시

[그림 4-3-3] 주거생활권 현황분석도 예시



다. 2040년 창원도시기본계획 생활권 및 주거생활권의 연계방향

- 주거생활권은 정비사업 대상지역인 도시지역을 고려하여 2040 창원시 도시기본계획상 중생활권인 팔용생활권, 창원생활권, 마산생활권, 진해생활권, 웅동생활권과 연계하여 설정

[표 4-3-6] 주거생활권 구분

중생활권	주거생활권	2040년 창원도시기본계획 생활권 구분도
팔용생활권	◦ 의창, 팔룡	
창원생활권	◦ 명곡, 봉림, 용지, 반송, 중앙, 상남, 사파, 가음정, 성주웅남	
마산생활권	◦ 현동가포, 월영, 문화반월, 완월자산, 교방오동, 합포산호, 회원, 석전회성, 구암합성, 봉암양덕	
진해생활권	◦ 충무여좌, 태백경화, 병암석동, 자은, 덕산풍호	
웅동생활권	◦ 웅천웅동, 웅동2	

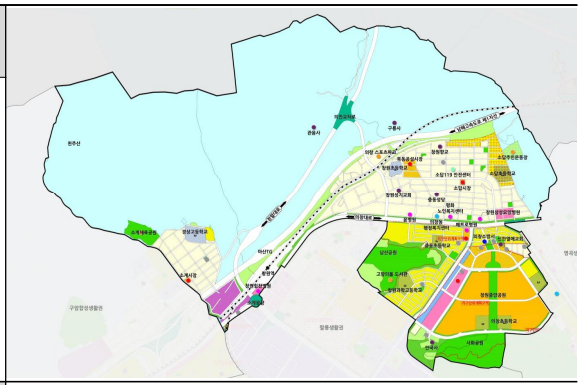
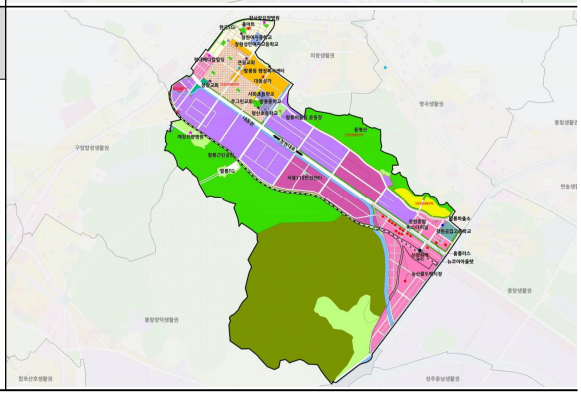
1) 팔용생활권

- 팔용생활권은 의창구 의창동, 팔룡동으로 구성된 소규모 중생활권으로 주거생활권은 행정동에 따라 의창 주거생활권, 팔룡 주거생활권으로 구분
- 팔용생활권의 주거지는 구도심 지역과 신규 개발된 주거지역이 혼재된 지역

[표 4-3-7] 팔용생활권 내 주거생활권 구분

중생활권	주거생활권	행 정 동	현 황			비 고
			면적 (㎢)	인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	
팔용생활권	의창 주거생활권	의창동	8.3	50,583	61	
	팔룡 주거생활권	팔룡동	10.1	26,648	26	

[표 4-3-8] 팔용생활권 내 주거생활권

의창 주거생활권		
주거 환경	- 의창대로를중심으로 북측의 자연발생적인 주거지와 남측의 대규모 공동주택으로 구분가능 - 소답시장, 소계시장등이 입지해 있으며 차후 남쪽 공동주택용지와 연계한 대규모 상업시설(스타필드) 입지예정	
팔룡 주거생활권		
주거 환경	- 창원국가산업단지의 배후단지로계획적인 주거지역 입지 - 남측의 창원종합버스터미널과 연계된 주상복합단지 입지 및 사화공원내 공원특례사업을 통해 공동주택단지 조성	

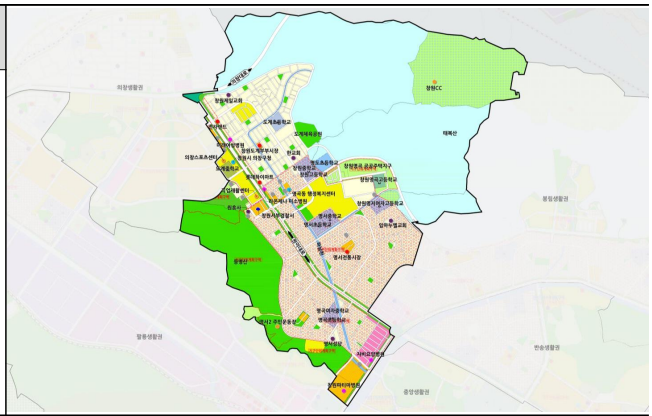
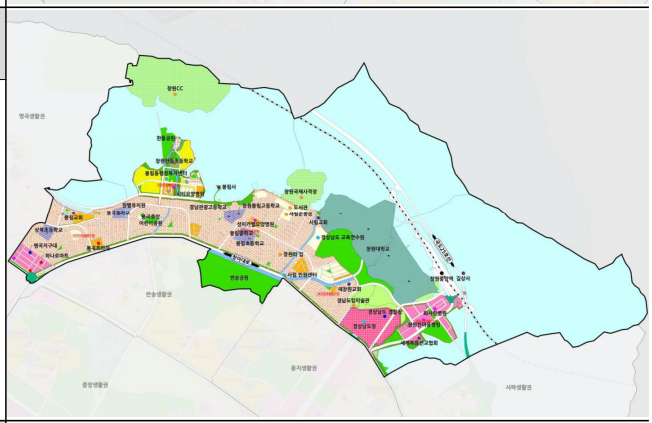
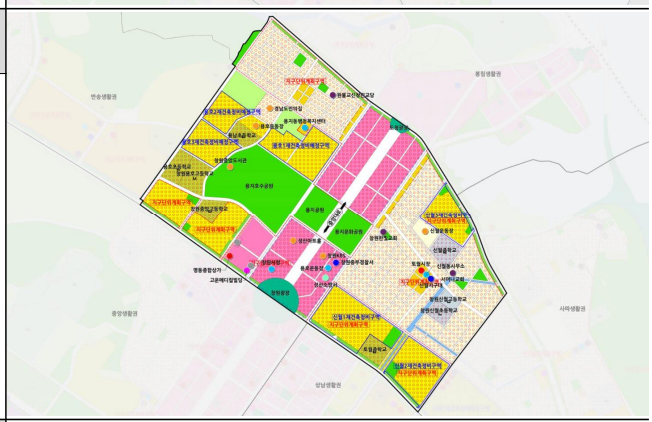
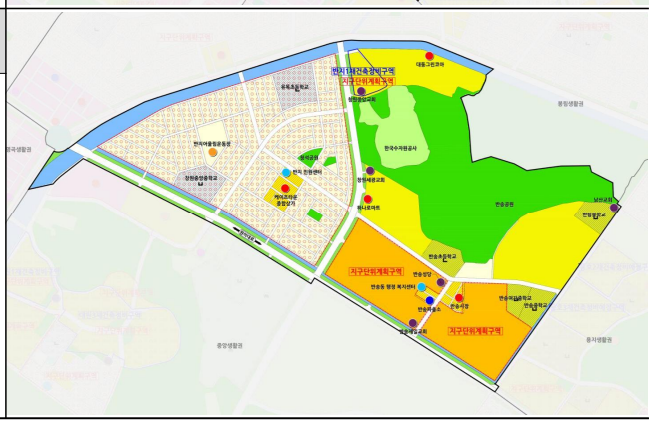
2) 창원생활권

- 창원생활권은 의창구와 성산구를 아우르는 중생활권으로 의창구 및 성산구 대부분을 차지
- 주거생활권은 행정동을 따라 명곡, 봉림, 용지, 반송, 중앙, 상남, 사파, 가음정으로 구성되어있으며 인구가 적은 공업지역이 중심인 성주, 웅남을 통합한 성주웅남으로 구성

[표 4-3-9] 창원생활권 내 주거생활권 구분

중생활권	주거생활권	행 정 동	현 황			비 고
			면적 (㎢)	인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	
창원생활권	명곡 주거생활권	명곡동	6.5	41,969	65	
	봉림 주거생활권	봉림동	12.3	30,643	25	
	용지 주거생활권	용지동	2.7	29,729	112	
	반송 주거생활권	반송동	2.0	41,246	203	
	중앙 주거생활권	중앙동	8.9	35,635	40	
	상남 주거생활권	상남동	1.1	27,884	245	
	사파 주거생활권	사파동	8.3	44,863	54	
	가음정 주거생활권	가음정동	2.9	40,571	139	
	성주웅남 주거생활권	성주동, 웅남동	63.0	35,026	6	

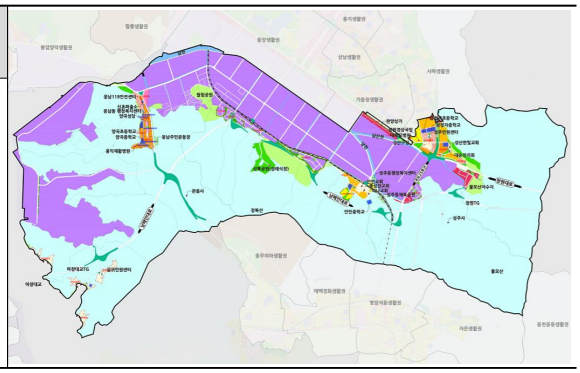
[표 4-3-10] 창원생활권 내 주거생활권

명곡 주거생활권		
주거환경	– 단독주택이 대부분을 차지하며 의창동과인접한 1종 일반주거지역을 중심으로 단독주택과 연립, 공동주택이 혼재되어 있으나 대부분의 지역이 용도지역에 적합한 주거형태를 갖춤	
봉림 주거생활권		
주거환경	– 종합병원, 근린생활시설, 교육연구시설등 다양한 주거지원시설입지로 양호한 주거환경을 보유 – 교육, 문화등다양한 주거 편의시설을 보유하고 있어 양호한 주거환경을 보유	
용지 주거생활권		
주거환경	– 성산소방서, 창원보건소, 중부경찰서등 다양한 시설이 입지해 있으며 초, 중, 고등학교, 창원중앙도서관등이 입지해 있어 양호한 주거환경 보유 – 성산아트홀, KBS 창원홀등의 전시시설과 용지호수공원, 용지공원, 용지문화공원 등 입지	
반송 주거생활권		
주거환경	– 원이대로와 창원천을경계로 하는 반송주거생활권은 창원 국가산업단지 배후도시로 개발된 주거지역으로 충혼로를 기준으로 동측은 공동주택단지, 서측은 제1종 전용주거지역으로 형성	

[표 4-3-10] 창원생활권 내 주거생활권

중앙 주거생활권	주거환경	– 창원대로 북측으로는 광역녹지축으로 보호받는 제1종, 제2종 전용주거지역이 입지 – 창원국가산업단지 내 공업지역과 연접한 준공업지역내 입지한 소규모 공동주택 단지의 노후화
상남 주거생활권	주거환경	– 대규모 공동주택인 토월성원, 대동아파트가 북측에 입지해 있으며 남측으로 제1종 전용주거지역 입지 – 토월천을기준으로 서측에 중심상업지역인 상남동상업지역이 입지하여 편리한 주거환경 확보
사파 주거생활권	주거환경	– 창원국가산업단지 배후단지로 계획된 지역으로 주거지역이 밀집한 주거생활권 – 주요 행정시설로 지방검찰청 및 지방법원이 입지하여 인근지역을 중심으로 법조타운 구성
가음정 주거생활권	주거환경	– 국가산업단지의 배후 주거지역으로 대규모 아파트재건축이 활발하며 창원대로를따라 다양한 형태의 공원이 있음 – 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경의 개선을 위한 재건축정비구역 및 정비예정구역이 지정되어 있음

[표 4-3-10] 창원생활권 내 주거생활권

성주웅남 주거생활권		
주거환경	– 성주동과 웅남동으로 이루어진 생활권으로 창원시의 지리적 중심지역이며 창원터널, 안민터널, 불모산터널이 위치 – 창원국가산업단지의 중심지역으로 각종 기업 및 공단 등이 집중적으로 소재하며 다양한 구성원이 공존하고 있음	

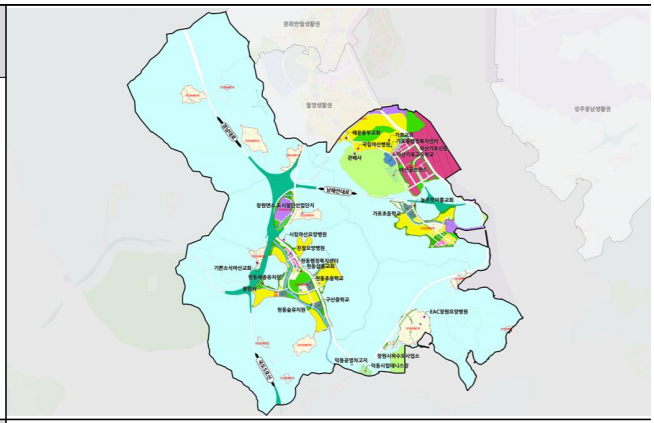
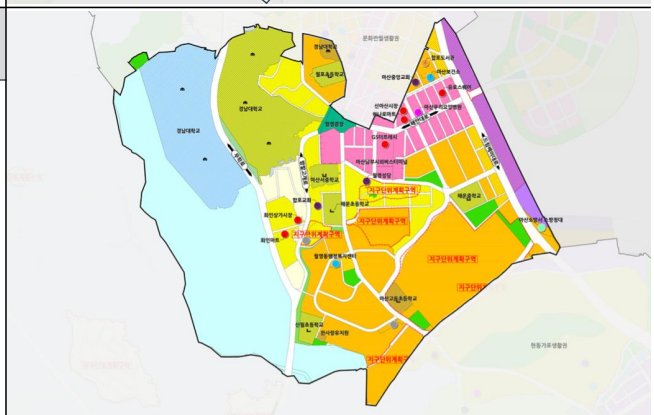
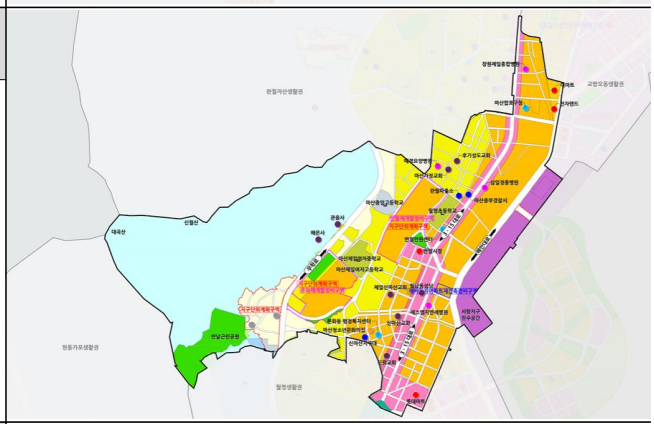
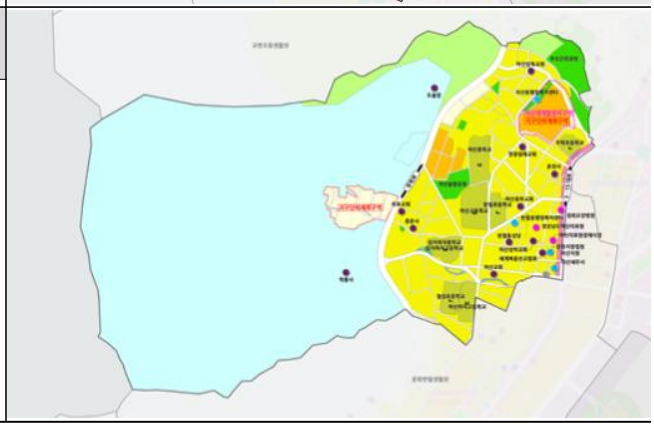
3) 마산생활권

- 마산생활권은 구 마산지역(회원구, 합포구)을 아우르는 중생활권
- 주거생활권은 행정동을 따라 회원, 월영으로, 인구가 적은 지역을 통합하여 현동가포, 문화반월, 완월자산, 교방오동, 합포산호, 석전회성, 구암합성, 봉암양덕으로 구성

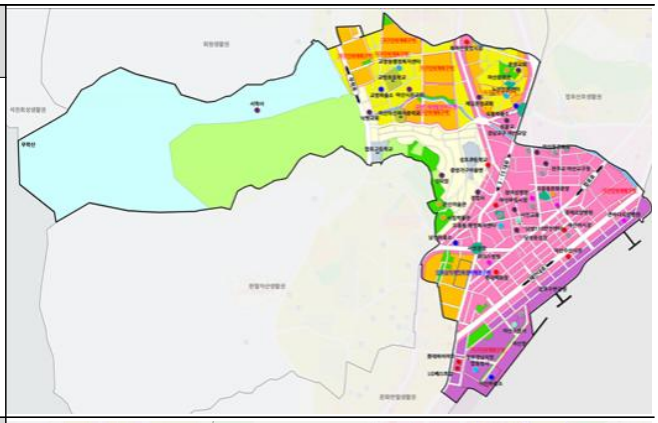
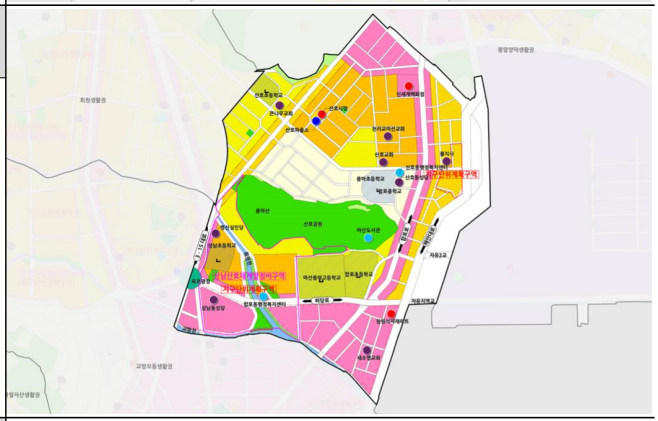
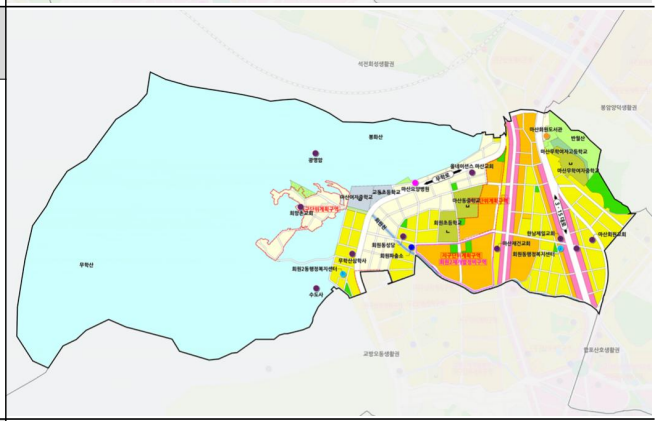
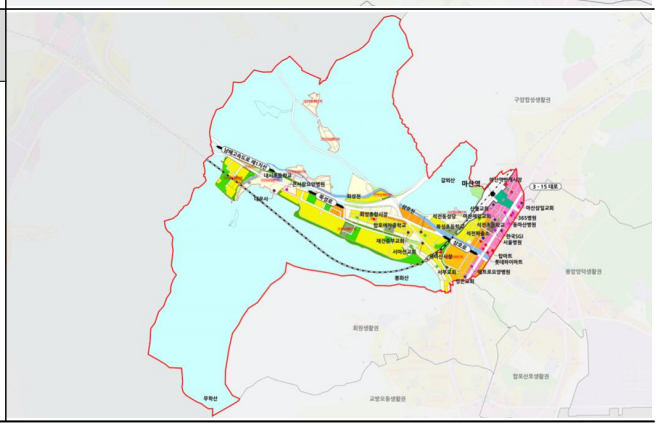
[표 4-3-11] 마산생활권 내 주거생활권 구분

중생활권	주거생활권	행 정 동	현 황			비 고
			면적 (㎢)	인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	
마산생활권	현동가포 주거생활권	현동, 가포동	24.8	15,798	6	
	월영 주거생활권	월영동	2.6	42,776	164	
	문화반월 주거생활권	문화동, 반월중앙동	2.7	25,696	95	
	완월자산 주거생활권	완월동, 자산동	3.9	19,353	49	
	교방오동 주거생활권	교방동, 오동동	4.5	35,605	79	
	합포산호 주거생활권	합포동, 산호동	1.4	19,761	143	
	회원 주거생활권	회원1동, 회원2동	4.1	20,310	49	
	석전회성 주거생활권	석전동, 회성동	11.4	22,944	20	
	구암합성 주거생활권	구암1·2동, 합성1·2동	10.4	35,433	34	
	봉암양덕 주거생활권	봉암동, 양덕 1·2동	8.9	46,106	58	

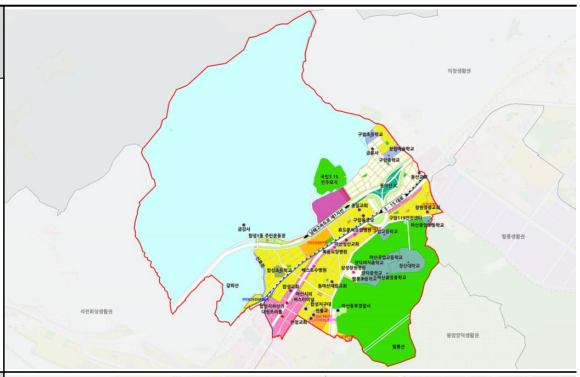
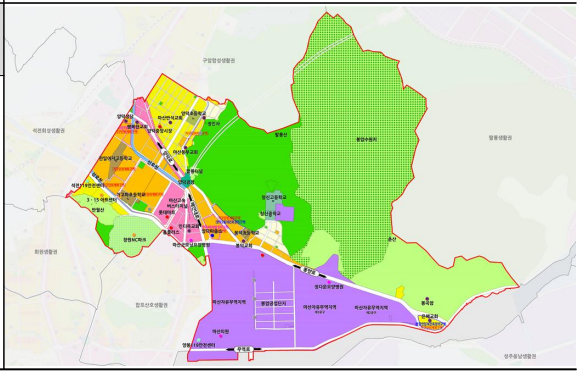
[표 4-3-12] 마산생활권 내 주거생활권

현동가포 주거생활권		
주거환경	- 현동과 가포동으로이루어진 생활권이며 창원현동보금자리주택지구 조성으로 도심근교친환경적인 신도시로 발전 - 창원가포공공주택지구 지정으로 신도시로의 발전이 예상되며 마창대교를통해 서부 경남을 이어주는 가교역할	
월영 주거생활권		
주거환경	- 월영동으로이루어진 생활권으로 경남대학교와 월영광장을중심으로 상업이 발달함 - 생활권 중심에 상권 및 마산남부 시외버스터미널이 있으며 동측으로 마산해양신도시 도시개발구역이 지정되어 있음	
문화반월 주거생활권		
주거환경	- 문화동과 반월중앙동으로 이루어진 생활권이며 동측으로항만과 마산해양신도시 도시개발구역이 지정되어 있음 - 서고동저의지형이며 생활권 북측에 마산합포구청 등 주요 관공서가 위치하고 있음	
완월자산 주거생활권		
주거환경	- 다수의 노후 · 불량 단독주택이 밀집해 있고 접도율이 낮고 공원 · 녹지와 파출소 등의 안전시설이 부족 - 무학로변에 공동주택이 일부 밀집하여 있고 다수의 노후건축물이 밀집된 단독주택지역으로 호수밀도가 높음	

[표 4-3-12] 마산생활권 내 주거생활권

교방오동 주거생활권		
주거환경	– 생활권 동측으로마산부림시장, 어시장, 수산시장 및 백화점 등의 상권이 형성 – 무학로를따라 일부 지구단위계획구역인 아파트단지가 형성되어 있으며 서성광장 인근에 정비예정구역이 지정되어 있음	
합포산호 주거생활권		
주거환경	– 격자형 가로망으로 조성된 양호한 주거형태를 가지고 있으나 빈집비율이 높고 소방서 등의 안전시설이 부족 – 산호공원과 마산문학관 등의 여가 · 문화시설이 입지	
회원 주거생활권		
주거환경	– 생활권 서측으로주거지가 밀집되어 있으며 대부분이 단독주택으로 건축물의 노후도가 대체로 높음 – 합포구~회원구~의창구로이어지는 3 · 15대로가 남북으로 지나고 있음	
석전회성 주거생활권		
주거환경	– 북성로를 따라 단독주택의 주거지역이 형성되어 있으며 창원 자족형복합행정타운 도시개발구역이 지정되어 있음 – 생활권을 관통하여 경전선이 지나고 있으며 철도역인 마산역을 중심으로 전통시장 등 상업이 활성화	

[표 4-3-12] 마산생활권 내 주거생활권

구암합성 주거생활권		
주거환경	– 마산시외버스터미널, 경전선 및 동마산IC가 위치하고 있는 교통요충지이며 국립3.15민주묘지가 소재하고 있음 – 3.15대로와 경전선이 같은 노선으로 지나며 주거지역을 경계로 회원구로 이어지는 남해고속도로 제1지선이 통과	
봉암양덕 주거생활권		
주거환경	– 산호천을따라 대단위 아파트단지가 형성되어 있으며 정비구역 및 지구단위계획구역 등 개발사업이 진행중에 있음 – 체육시설인 창원NC파크가 입지하고 있으며 팔룡터널, 양덕로, 해안대로등 주요 도로가 교차하는 양덕광장이있음	

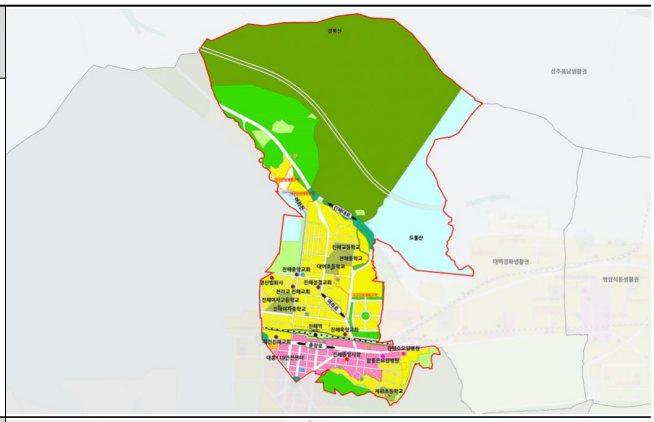
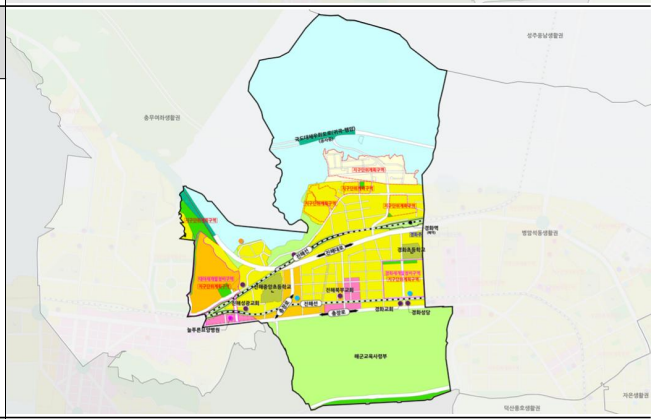
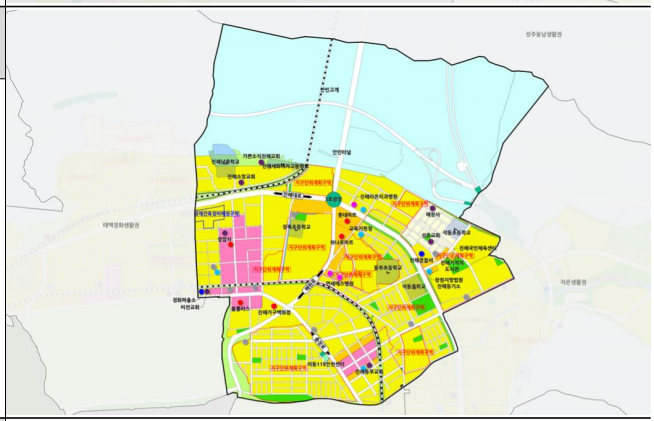
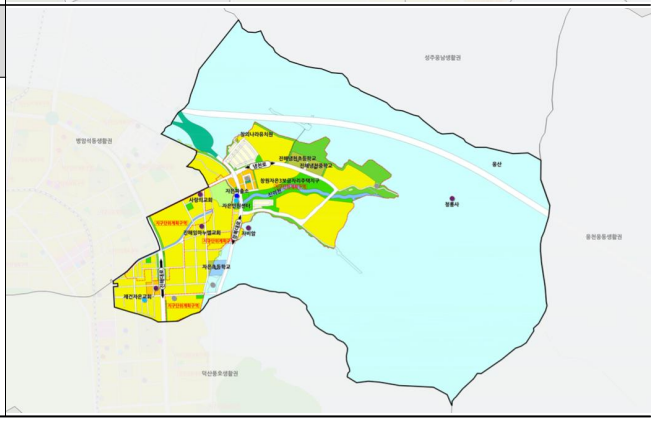
4) 진해생활권

- 진해생활권은 진해구중 구도심지역을 포함하는 중생활권
- 주거생활권은 인구를 고려하여 충무여좌, 태백경화, 병암석동, 자은, 덕산풍호 주거생활권으로 구성

[표 4-3-13] 진해생활권 내 주거생활권 구분

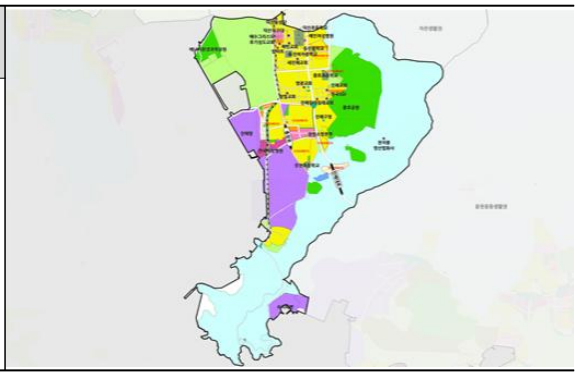
중생활권	주거생활권	행 정 동	현 황			비 고
			면적 (㎢)	인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	
진해생활권	충무여좌 주거생활권	충무동, 여좌동	5.8	12,164	21	
	태백경화 주거생활권	태백동, 경화동	3.9	15,302	39	
	병암석동 주거생활권	병암동, 석동, 이동	4.2	33,787	80	
	자은 주거생활권	자은동	6.2	21,333	35	
	덕산풍호 주거생활권	덕산동, 풍호동	10.7	35,966	34	

[표 4-3-14] 진해생활권 내 주거생활권

충무여좌 주거생활권		
주거환경	- 대다수 단독주택지로 형성, 인근의 해군주요부대, 해군학교 등으로 군인아파트 단지가 소재하고 있음 - 남측으로 진해중앙시장 등 상권이 형성되어 있으며 동측으로 지역성장거점의 여좌지구가 지정되어 연구단지 조성 예정	
태백경화 주거생활권		
주거환경	- 대부분이 단독주택이며, 건축물의 노후도가 대체로 높고 소방서나 파출소 등의 부재 - 북측으로 아파트단지가 형성되어 있으나 상권이 활성화되어 있지 않음	
병암석동 주거생활권		
주거환경	- 제2안민터널, 국도대체우회도로 예정으로 교통요충지 역할이 기대되며 편리한 교통망과 대단위 아파트 단지가 형성 - 진해경찰서, 진해국민체육센터, 창원지방법원 및 등기소 등이 소재	
자은 주거생활권		
주거환경	- 중앙의 지구단위계획구역은 창원자은3보금자리주택지구로 대단위 아파트단지가 조성되어 있는 주거 밀집지역임 - 대단위 아파트단지가 조성되어 있으며 등산로와 임도가 조성	

[표 4-3-14] 진해생활권 내 주거생활권

덕산풍호 주거생활권	
주거환경	- 지리적으로 진해구의 중심에 위치하고 청사와 함께 행정적 중심 역할 수행 - 생활권 중심에 진해구청 및 풍호공원이 있으며 서측으로 무역항인 진해항 및 에너지환경과학공원이 소재하고 있음



5) 웅동생활권

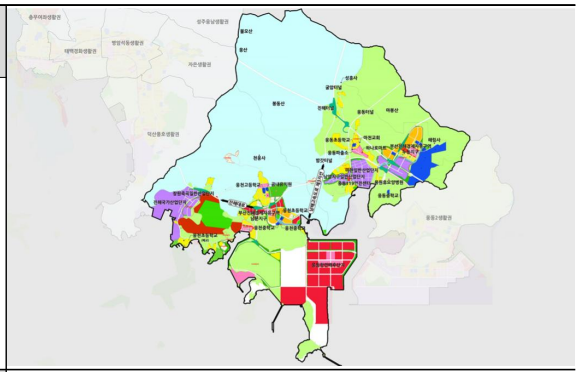
- 웅동생활권은 진해구중 신항만 및 배후단지를 중심으로 하는 생활권으로 웅촌웅동, 웅동2 주거생활권으로 구성

[표 4-3-15] 웅동생활권 내 주거생활권 구분

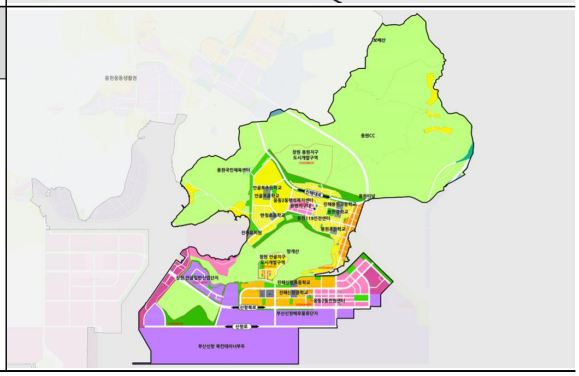
중생활권	주거생활권	행 정 동	현 황			비 고
			면적 (㎢)	인구 (인)	인구밀도 (인/ha)	
웅동생활권	웅촌웅동 주거생활권	웅천동, 웅동1동	60.4	20,750	3	
	웅동2 주거생활권	웅동2동	15.1	45,133	30	

[표 4-3-16] 웅동생활권 내 주거생활권

웅촌웅동 주거생활권	
주거환경	- 서측으로 진해국가산업단지 및 창원죽곡 일반산업단지가 조성되어 있으며 남측으로 항만배후단지가 조성되어 있음 - 대단위 아파트단지가 조성되어 있으며 등산로와 임도가 조성



웅동2 주거생활권	
주거환경	- 국가공단 배후 주거단지로 신항만개발 등 대규모 국책사업이 진행 중이며 농업, 어업, 상업이 공존하며 신규 상권 형성 - 남측으로 신항배후물류단지가 입지



3 정비 · 보전 · 관리 방향

가. 구성요소

- 생활권별 정비·보전·관리 방향은 주거지 전체에 대한 관리를 목표로 계획하며 주거환경관리, 생활권 기반시설, 생활권가로, 특성관리등의 4개 부문으로 구분하여 계획
- 주거생활권 계획도는 현황분석도를 바탕으로 작성하고 주거환경지표 분석을 통해 도출된 주거생활권의 관리방향을 포함하여 작성

[표 4-3-17] 정비 · 보전 · 관리 방향

주거환경관리	생활권 기반시설	생활권가로	특성관리
신규정비사업에 대한 계획방향 제시	부족한 생활권 기반시설에 대한 계획 방향제시	생활권내 가로망에 대한 관리방향 제시	주거생활권내 역사, 문화재 등에 대한 관리방향

나. 주거환경관리

1) 신규정비계획 수립시 고려되어야 할 사안

- 주거지가 입지한 지역의 자연 및 인문현황의 특성을 고려한 주거지 정비를 위해 신규 정비계획 수립 시 고려되어야 할 계획의 방향을 제시
  - 마산합포구 및 진해구 지역에 주로 입지한 구릉지 및 고지대 주거지 그리고 해안인접 주거지 등은 지형을 고려한 건축 형태 도입 및 적정 밀도 관리, 경관 관리를 유도
  - 주거와 상업이 혼재된 마산회원구, 마산합포구, 진해구 지역 또는 상업지역에 주상복합이 입지한 성산구 지역의 경우 주거지와 건축물 정비시에는 용도지역에 적합하도록 상업기능과 주거기능의 적정 분배를 유도
  - 창원 성산구 지역에 주로 입지한 준공업지역 내 주거지는 공업지역과 주거지 간 완충공간 조성 및 정비를 통해 주거환경 보호

2) 양호한 주거지 보호 관리 방안

- 기존 주거지 중 양호한 주택지의 주거환경을 보호·관리하고 노후 주택지의 점진적 정비를 위해 고려되어야 할 사항을 검토

- 성산구와 의창구내 입지한 제1종 전용주거지역의 양호한 저층 주거지는 지역 특성을 보전·관리하고, 정비기반시설 및 노후 주택의 점진적 개선을 도모

- 재건축 연한이 도래하지 않고, 양호한 공동주택 단지는 건축물과 기반시설의 지속적인 관리와 커뮤니티 형성을 도모

- 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 대안사업, 관련사업과의 연계등을 통한 지속가능한 주거지 정비방향을 모색

- 정비기반시설이 양호한 노후 주거지나 용적률 등의 문제로 인해 재건축이 어려운 지역의 공동주택은 소규모주택 정비방안 및 리모델링 도입을 통한 주거환경 개선을 고려

- 주거환경개선구역 밀집지역 등은 재생사업과 연계를 통한 기반시설정비와 주거환경 개선

- 지구단위계획이 수립된 지역 또는 개별법령에 주거지를 정비하는 지역은 해당 계획에 따라 기반시설을 확보하고, 건축물의 높이 및 용도를 관리

[표 4-3-18] 주거환경관리

<table>
<tr><th>정비사업</th><th>일반 주거지 관리 방향</th></tr>
<tr><td>○ 신규 정비사업 시행시 고려해야 할 방향제시
○ 기 지정된 정비예정구역 계획 방향</td><td>○ 양호한 주거지의 주거환경 보호 및 관리방향
○ 정비사업 외 주거지 정비방향 (리모델링 등)</td></tr>
<tr><td>구릉지 주택 예시 (창원 효성 헤링턴)</td><td>소규모주택 정비사업 사례</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>고지대 주거지 예시 (창원 효성 헤링턴)</td><td>양호한 공동주택 리모델링 사례 (토월 성원)</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>준공업지역 주거용지 사례 (내1 구역)</td><td>양호한 지구단위계획구역 (중앙동 주택가)</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
</table>

다. 생활권 기반시설

- 각 주거생활권의 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 주거생활권내에서 상대적으로 부족한 시설에 대하여 기반시설 확보 계획을 수립
  - 생활권 기반시설계획은 정비사업을 추진하는 정비구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거환경 개선에 도움이 되는 시설을 우선 검토
- 정비구역 내 결핍시설을 설치하는 경우 정비조합 주도의 설치를 기본원칙으로 하며 용적률 완화 대상인 시설 설치 시 인센티브 부여
  - 정비구역 내 기반시설과 중복하여 설치가 가능한 생활권 기반시설은 중복결정을 고려

[그림 4-3-4] 기반시설 중복결정 사례

공원 및 공영주차장 중복결정	체육공원 및 지하주차장 중복결정

- 관리형 주거환경개선사업은 공공의 예산투입을 통한 공공주도 설치를 우선 검토하고 정비사업 외 창원시의 기반시설 확보계획 수립 시 설치 가능 여부를 검토
- 생활권 기반시설은 세부시설 도입에 대한 사항은 별도로 규정하지 않으며, 기 계획된 기반시설 확보 후 권장·유도하는 기준으로 활용

라. 생활가로계획

1) 개념 및 필요성

- 생활권가로는 주거생활권내 거주민들이 일상생활을 함에 있어 주요한 활동이 이루어지거나 거주민들에게 중요한 영향을 미치는 공간으로서 가로의 성격이 명확한 도로를 의미

- 생활권가로는 생활권기능 유지를 위해 보존이 필요한 도로로써 정비계획 수립 또는 각종 개발사업 추진 시에도 존치를 원칙으로 함
- 생활가로계획은 정비사업 시행 시 도로의 기능적 연계를 단절시키는 경우를 사전에 방지하고 기존 가로의 특성과 도시의 골격 등을 유지하게 하여 커뮤니티 활성화를 유도하며, 주민의 편리한 일상 활동을 지원하는데 그 의의가 있음

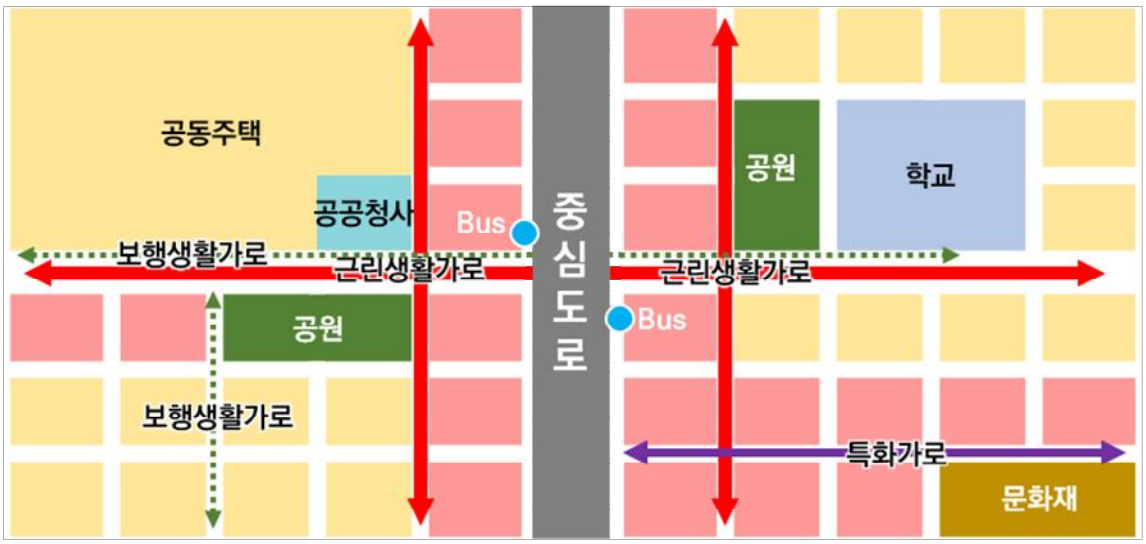
2) 생활가로의 유형

- 생활가로는 도로의 종류, 규모, 가로 특성, 지역 연계성을 고려하여 근린생활권, 보행생활권, 특화가로로 구분

[표 4-3-19] 생활가로의 유형 및 대상

유형	생활권가로의 계획 내용	
근린생활가로	기능	○ 소비 및 보행 중심지로서 주민들이 모이는 주거생활권의 중심가로망
	대상	○ 노선형 상가나 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로 ○ 버스노선 (간설, 지선)이 밀집한 가로
	선정	○ 노선상업지역과 주거지역이 접하는 블록내부 이면도로 ○ 버스노선 밀집가로 중 보행환경 개선이 필요한 도로
보행생활권가로	기능	○ 주요 생활 인프라를 연결하여 보행이 주로 행해지는 세부가로망
	대상	○ 어린이 및 노인보호구역, 통학로로 이용되는 가로 ○ 공원, 공공시설, 역사문화, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
	선정	○ 버스정류장 등 대중교통수단과 주거지를 연결하는 마을가로 ○ 마을버스노선이 지나가는 가로 ○ 통학로, 학교 및 어린이집 주변 어린이 보호구역 지정 가로 ○ 공원, 복지시설, 관공서 등 주요시설과 연결되는 주요가로
특화가로	기능	○ 특정 기능이 밀집하여 목적성을 갖고 방문하는 집중가로망
	대상	○ 관련계획을 통해 특화가로로 지정된 가로 ○ 특정 기능이 밀집되어 특화가로의 기능을 하고 있는 가로
	선정	○ 특화가로로 운영되거나 가로의 기능 · 특성을 유지 · 활성화가 필요한 가로

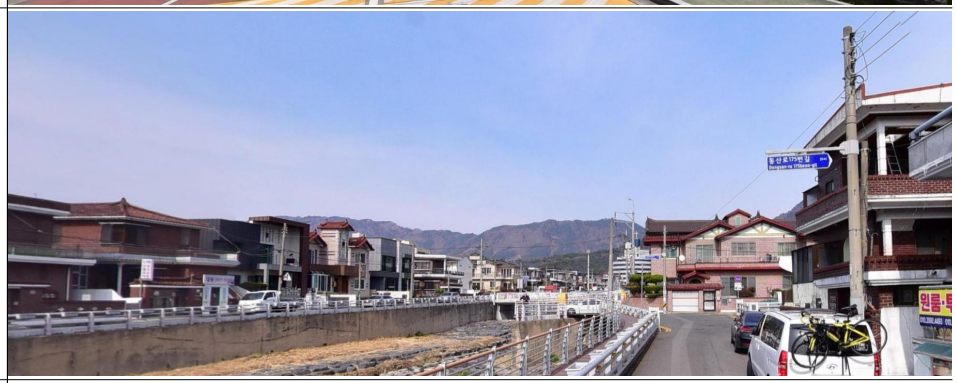
[그림 4-3-5] 생활가로 예시도



3) 생활가로의 계획 및 관리방향

- 생활가로는 정비사업이나 개별법령에 따른 사업을 통해 폐지하는 것을 불허
- 생활가로의 유지·활성화를 통해 지역의 자생력을 확보하고 근린생활 서비스와 보행환경을 유지하며 주거생활권의 특성을 보전
- 근린생활가로 및 특화가로와 같이 생활가로로 규정된 가로는 인접지역 정비사업 시행시 저층부계획을 통해 기존 노선의 특성을 유지하면서 안전한 보행환경 조성
  - 근린생활가로는 노선형 상가 등의 설치를 유도하여 근린생활가의 성격을 유지
  - 보행생활권가로는 학교를 중심으로 한 어린아이들의 보행 안정성을 확보할 수 있도록 계획
  - 특화가로는 집중된 기능 및 특화 기능의 유지를 위해 가로 디자인 계획등 특화된 계획 수립
- 근린생활가로 등 주거생활권의 중심이 되는 도로의 경우 정비사업 시행시 기반시설 기부채납을 유도하여 확보 또는 확폭하고 보행생활가로 등과 연계한 공원, 녹지, 공공시설등의 기반시설 기부채납을 유도
- 문화재등과 연계되는 특화가로의 경우 특화가로 보전방향을 제시

[그림 4-3-6] 생활가로 유형예시

위치	예시 이미지
근린생활가로 (성산구 가음정시장)	
보행생활권가로 (신월동 보행자전용)	
특화가로 (진해구 적산가옥)	

마. 특성관리

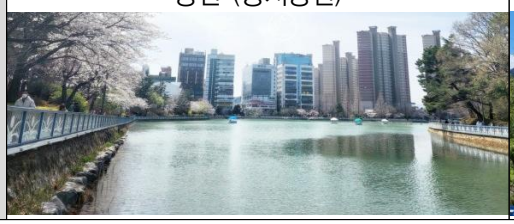
- 주거생활권별로 주거지의 발생과 관련된 역사·문화유물 및 도시의 정체성을 고려하여 특성관리 대상과 관리방향을 설정하여 관리
- 특성관리는 문화재 및 근대유산 등의 주요시설과 하천, 해안, 가로수길 등의 선형 시설 대규모 공원, 문화마을 등의 대규모 이용시설을 대상으로 하여 계획

[표 4-3-20] 특성관리대상의 구분

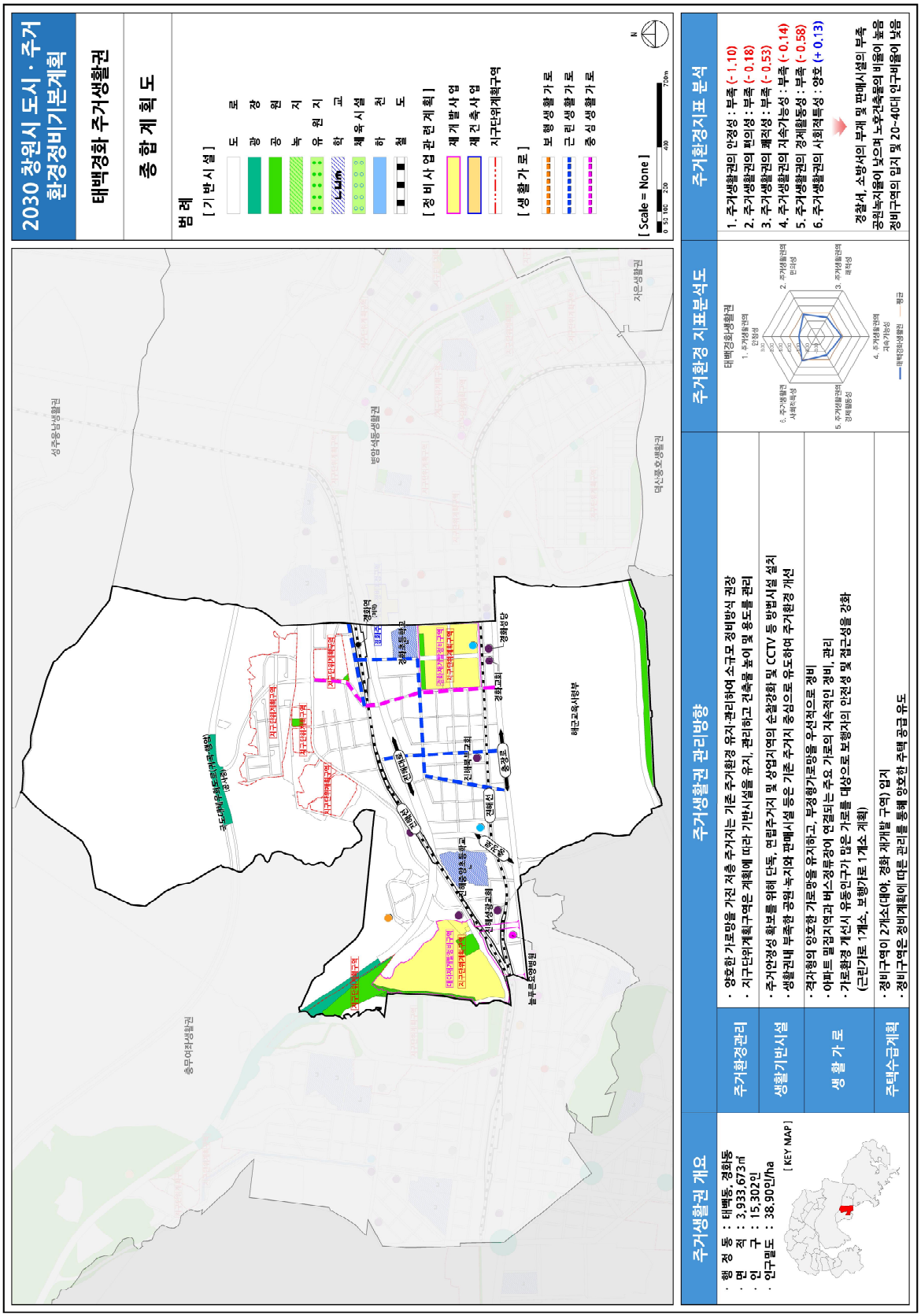
주요시설	선형시설	대규모 이용시설
문화재, 근대유산 등	하천, 해안도로, 철도, 가로수길등	공원, 문화마을등

- 정비사업 시행시 특성관리대상이 정비구역에 포함되는 경우, 대상의 보전 및 활용방안을 기반으로 정비계획을 수립하고 관련 시설이 용적률 인센티브 확보가능 시설일 경우 관련 조례에 따른 정비계획수립으로 용적률 인센티브 확보
- 정시사업 시행시 문화재 또는 특성관리대상이 포함될 경우 해당 문화재의 보전과 특성관리 대상의 보전을 고려한 정비계획 수립
- 특성관리 대상 중 양호한 자연경관이 입지한 선형시설이 입지할 경우 특성관리대상을 고려한 경관계획 수립 및 통경축 스카이라인을 고려한 계획 수립

[그림 4-3-7] 특성관리대상 사례

<table>
<tr><td rowspan="2">주요
시설</td><td>문화재 (창원향교)
 </td><td>근대유산 (마산 양덕성당)
 </td></tr>
<tr><td>철도 (경화역)
 </td><td>가로수길 (창원시 용지동)
 </td></tr>
<tr><td>대규모
이용
시설</td><td>공원 (용지공원)
  </td><td>문화마을 (진해근대역사문화 마을)
 </td></tr>
</table>

[그림 4-3-8] 정비 · 보전 · 관리방향 종합계획도 예시

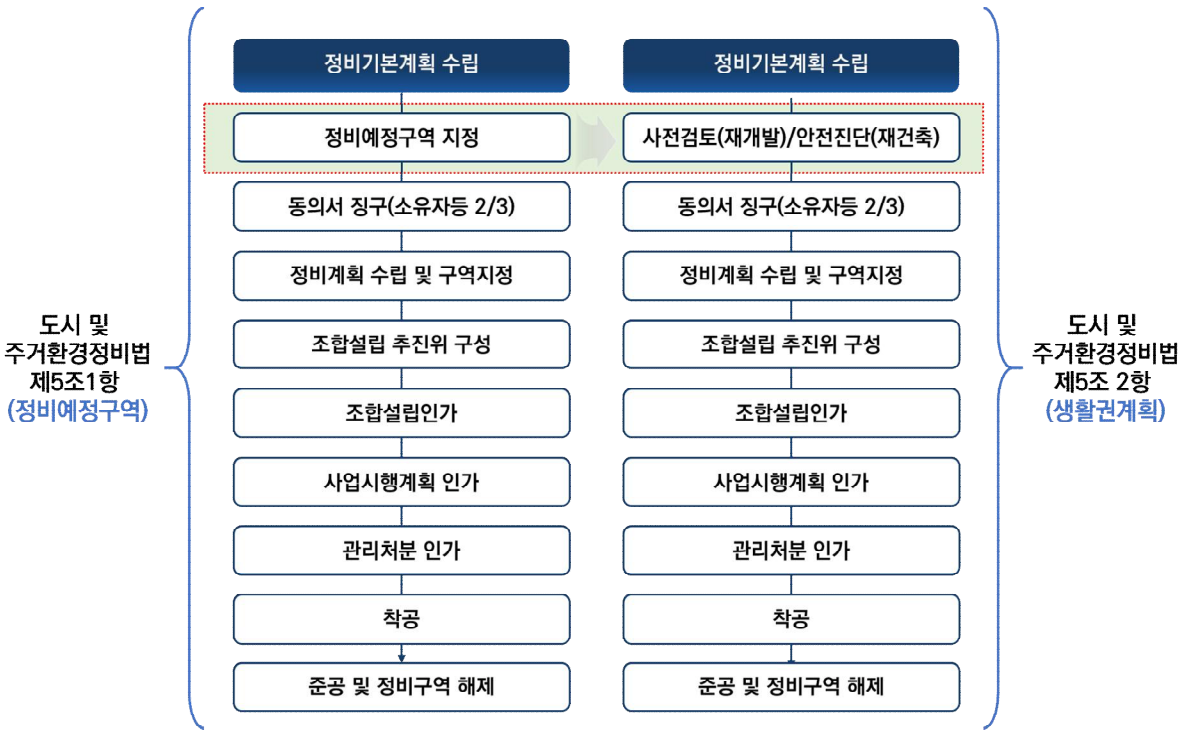


4.4 정비사업 시행방안

1 기본방향

- 기존의 승인권자의 방침에 따른 정비예정구역을 기반으로한 정비사업 추진이 아닌 주민들의 의견수렴을 거쳐 주민들의 제안을 통한 정비사업 추진
- 정비예정구역을 대체하여 재개발은 주민제안을 통한 사전검토, 재건축은 주민제안을 통한 안전진단을 통해 정비사업을 시행하며 정비사업의 추진절차는 기존의 추진절차와 동일
- 객관적인 재개발 사전검토를 위한 주거정비지수 도입 및 주민동의를 기반으로 한 안전진단 시행으로 정비사업에 따른 정비구역 대상지 내·외부 거주민들의 갈등 및 민원 방지로 정비사업 추진기간 단축 및 성공적인 정비사업 추진에 기여
- 창원시 및 공공기관의 주도로 시행되는 주거환경개선사업의 경우 기존의 절차대로 주거환경개선사업을 시행하되 다수의 주거환경개선사업이 대상이 될 경우 공공행정의 우선순위 설정을 위해서 지수도입 및 지수검토를 통한 우선순위 설정

[그림 4-4-1] 정비사업추진절차



2 경계 설정 기준

- 정비(예정)구역 지정 방식을 생활권계획으로 대체함에 따라 정비구역의 경계를 설정하는 경우에는「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」규정을 준수
- 정비구역 지정 대상은 노후·불량건축물이 밀집된 지역으로 한정하되, 건축물 불량 정도와 이들 건축물의 과밀정도 · 상하수도 · 도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모· 안전 등 주거환경의 안정성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 고려
- 정비구역의 범위는 지형 · 행정구역 · 사업규모 및 토지등 소유자들의 찬반의견 등을 감안하여 지정될 수 있도록 하며, 정비사업의 유형별 특성을 고려하여 효율적인 정비계획 수립이 될 수 있도록 계획
- 지적경계선을 기준으로 할 경우 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 계획
- 재개발구역의 범위는 원칙적으로 가구 단위로 획정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 하며 정비구역 지정을 위한 경계 설정은 사전타당성 검토 신청을 하는 단계부터 고려되어야 하며, 관련 부서에서는 사전타당성 검토 시 경계설정의 적정성을 가장 우선적으로 검토
- 구역의 경계는 정형화를 원칙으로 법적기준을 준수하고 가로로 둘러싸인 가구 단위로 경계를 설정하며, 생활가로와 연계한 정비구역의 경계 설정
- 인접한 지역이 지구단위계획구역 또는 도시개발구역 등 타 법에 의한 구역이 지정되어 있는 경우에는 타법에 따른 구역경계를 따름

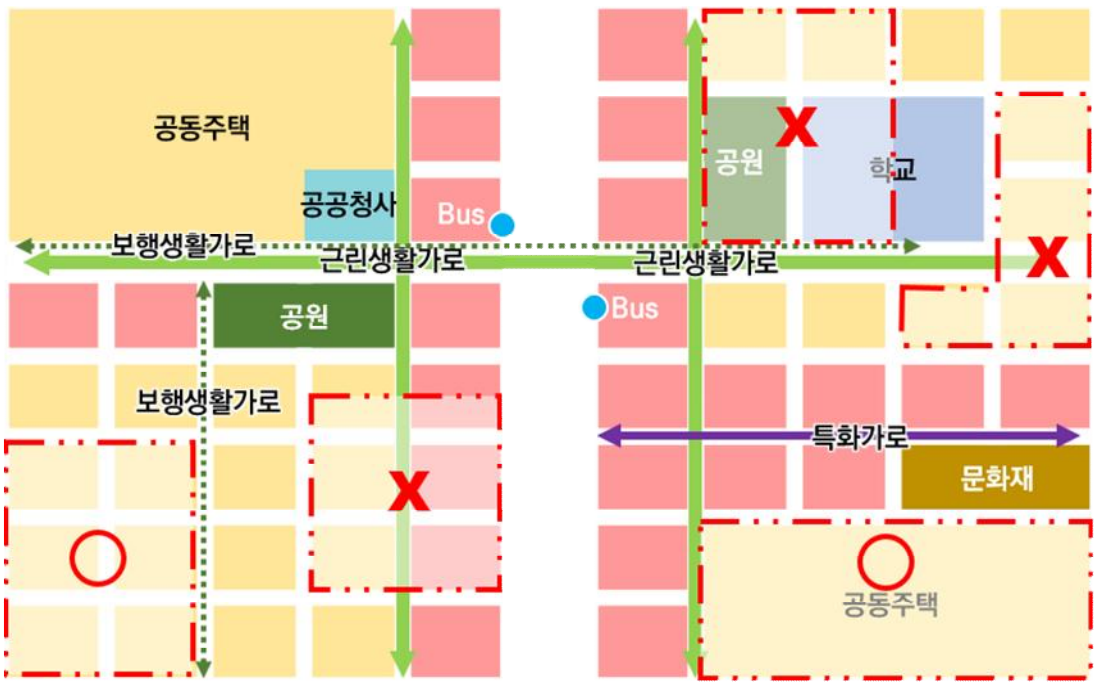
[표 4-4-1] 정비구역 경계 설정기준

구분	경계 설정기준	비고
구역의 범위 및 형태	○ 정비구역의 범위는 지형, 행정구역, 법적기준, 주민동의를 고려하여 결정	
	○ 구역의 형태는 정비사업 시행시 효율적인 토지이용이 가능하도록 계획	
	○ 지적 경계선을 기준으로 할시 직선 형태로 결정하며 가급적 건축물에 미접촉하도록 계획	
	○ 재개발은 원칙적으로 가구단위로 확정하고 토지이용의 효율성을 고려하여 생활권에서 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 결정	
	○ 인접한 지역이 정비구역 또는 개별법령에 따른 개발사업 구역일 경우 그 구역의 경계를 따름	

[표 4-4-1] 정비구역 경계 설정기준

구분	경계 설정기준	비고
도로	○ 정비구역의 경계선은 도로를 기준으로 지정하는 것이 원칙	
	○ 정비구역이 도시계획 도로와 인접해 있을 경우 도시계획 도로를 경계선으로 지정하고 개설되지 않는 미집행 도로일 경우 구역내에 포함하는 것이 원칙	
	○ 인구증가가 예상되는 재개발의 경우 폭 12이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 12미터 이상의 진입도록 확보하여야 함	
	○ 생활가로는 폐도를 불허하나, 폐도되는 대체 생활가로 조성이 가능할 경우 폐도 검토가 가능함	
기반시설	○ 신규 정비구역에는 원칙적으로 공원, 녹지등의 도시기반시설을 포함하여서는 아니되나, 단, 지형적인 영향이나 생활권 경계 및 타 인문사회적인 원인으로 인해 불가피하게 포함되어야 할 경우 심의를 통해 결정	
생활권	○ 정비구역을 지정할 경우 해당 구역이 입지한 주거생활권의 경계를 고려하여 지정	
재건축	○ 재건축사업은 공동주택단지가 조성된 기반 법령에 따라 사업계획승인 또는 허가 받은 단위로 추진하는 것을 원칙으로 함 ○ 단 하나의 주택단지로 사업계획 승인을 받았다 하더라도 도시계획 시설로 구분되어 각각의 단지로 관리되는 경우 별개의 단지로 볼 수 있음 ○ 별개의 단지로 사업승인 받은 사업이라 하더라도 하나의 단지처럼 연결되어 있거나 관리되고 있는 경우 하나의 사업으로 구분될 수 있음 ○ 별개의 단지로 사업승인 받은 사업이며 별도로 관리되는 인접한 공동주택일 경우 추진위 및 주민의견에 따라 하나의 단지로 개발하고자 할 경우 하나의 사업으로 구분될 수 있음	

[그림 4-4-2] 정비구역 경계 설정 예시

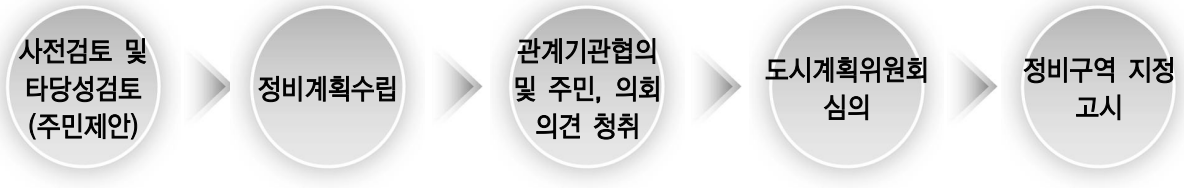


3 재개발사업

가. 기본방향

- 재개발사업은 재건축과는 달리 토지등 소유자들의 주거공간과 환경의 차이가 크므로 주민들의 의견수렴 및 의견조율을 통한 주민동의가 어려운 사업으로 지금까지 정비기본계획 승인권자의 직권에 따른 재개발 사업 시행으로 재개발이 완료되기까지 12년의 기간이 소요
- 따라서 승인권자의 직권에 따른 정비예정구역 지정이 아닌 주민제안을 통한 재개발사업 시행으로 재개발 사업의 원활한 진행 및 주민간의 갈등해소와 주민민원 해소
- 재개발사업은 사전검토와 사전타당성 검토를 거쳐 정비지수의 기준을 통과한 지역에 대해 정비구역지정 절차를 시행

[그림 4-4-3] 재개발 정비구역 지정 절차



나. 정비구역 지정요건

- 재개발사업시행을 위해서는 다음에서 제시하는 필수 요건을 충족하고 창원시 조례에 따른 선택요건 중 1개를 충족하여야 하며 그 외 세부적인 필요충분 조건은 정비지수 기준에 따름

[표 4-4-2] 정비구역 지정요건

구분			기준	비고
필수조건	주민동의율		◦ 토지등 소유자 2/3 이상 & 토지면적의 2/3 이상	
	대상지역		◦ 정비기반시설 열약, 노후 · 불량건축물 밀집지역 또는 상업지역 및 공업지역 등 상권활성화 필요지역	
	노후불량건축물		◦ 노후 · 불량건축물의 수 70% 이상	창원시 조례
	정비구역 면적		◦ 1만㎡이상(도시계획위원회 심의를 거친 경우 5천㎡)	창원시 조례
선택요건 (1개 이상 충족)	대지	과소필지	◦ 과소필지 면적 70%이상	물리적여건 검토
		부정형필지	◦ 부정형 또는 세장형 필지가 40%이상인 지역	
	건축물	노후연면적	◦ 노후 불량 건축물의 연면적이 70%이상	
		건축밀도	◦ 호수밀도 70호/ha이상인 지역	
	기반시설	접도율	◦ 4m 이상 도로에 4m 이상 접한 주택비율 40% 이하	창원시 조례
기타		순환용 주택	◦ 순환형 주택을 건설하기 위해 필요한 지역	경남도 조례

다. 사전검토

- 사전검토는 주민이 요청하는 신규 정비사업에만 적용하며 2020 창원시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 지정된 정비예정구역 및 정비구역은 제외
- 사전검토는 재개발 대상지역의 물리적인 현황을 검토하며 도정법 제 12조에 따라 주민 등의 동의 10% 이상을 득한 후 도정법 및 조례에 따른 재개발을 위한 법적인 기준(물리적 현황)을 통과하는지에 대해 사전검토를 시행
- 사전검토 시행시 주민동의율이 법률에서 정한 2/3(66%) 이상 동의했을 경우 사전검토 단계를 생략 가능

[표 4-4-3] 사전검토 요청서류

구분		주요내용	제출도서
사전검토요청서		사전검토 요청서 (별도서식)	◦ 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사전검토 요청서
필요서류	주민동의	소유자 명부 및 등기부등본	◦ 토지등 소유자의 동의서 및 동의 총괄표
	구역계	구역 경계 설정에 대한 도면	◦ 정비구역 경계설정 도면 (지적도, 위치도)
	기초자료	노후도, 과소필지비율, 접도율, 호수밀도등	◦ 기초조사조서(노후도 관련 증빙)
자체배점표		배점기준에 따른 자체평가표	◦ 체크리스트
정비개요		개략적인 정비계획(층수, 세대수 등)	◦ 정비계획(안)

- 사전검토 통과기준은 법정 필수 규정인 노후불량주택수 70% 이상과 조례상 선택 필수 사항인 **과소필지, 접도율, 호수밀도 중 택한 1개 항에 대한 점수를 합산**하여 60점 만점 중 **25점 이상**일시 통과 가능하며 사전검토는 창원시내 도시재생과에서 시행

[표 4-4-4] 사전검토 배점기준

구분			배점기준				비고
물리적 여건 (60점)	법정 필수	노후불량건물	70%~75%	75~80%	80~85%	85%이상	25점이상 일시 통과가능
		30점	15점	20점	25점	30점	
	조례상 필수 1개 택	과소필지	70%~75%	75~80%	80~85%	85%이상	
		10점	5점	7점	9점	10점	
		접도율	35%~40%	30%~35%	25%~30%	25%이하	
		10점	5점	7점	9점	10점	
		호수밀도	70~80호/ha	80~90호/ha	90~100호/ha	100호/ha이상	
		10점	5점	7점	9점	10점	

라. 사전타당성 검토

- 사전검토를 통과한 지역에 대해서 주민동의율 확보를 위한 사업계획서 및 분담금 산정에 대한 기초자료 작성
- 도정법에 따른 주민동의율 66%이상 주민 등의 동의를 득한 구역의 경우 주거지수 산출을 위한 사전타당성 검토자료 제출
- 사전타당성 검토시 주민동의와 사전검토시 취득한 점수를 합산하여 60점이상 획득한 지역에 대해 정비구역 지정절차 시행
- 사전타당성 검토의 경우 정비지수 검토위원회 심의에 따라 정비지수를 검토하고 정비지수를 배점
- 정비지수 검토위원회는 도시재생과에서 구성하며, 창원시 총괄건축가 1인, 공공건축가 2인, 도시계획위원회 2인, 건축위원회 2인, 창원시 담당부서 국장, 과장, 주택정책과장 등 3인으로 구성

[표 4-4-5] 사전타당성 요청서류

구 분		주요내용	제출도서
사전타당성검토 요청서류		사전검토 요청서 (별도서식)	◦ 사전타당성검토를 위한 요청서류
필요서류	정비계획(안)	개략적인 정비계획(안)	◦ 정비구역 및 정비계획(안)
	주민동의 현황	토지등 소유자의 동의현황	◦ 주민동의서, 지적도, 총괄표등
	분담금계획	정비사업에 따른 토지등 소유자의 분담금 계획	◦ 분담금 산출 내역서(안)
정비지수 배점표		배점기준에 따른 평가표	◦ 체크리스트

마. 정비지수

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 대상기준을 바탕으로 정비지수를 도출하고 이를 통해 재개발사업 대상지역을 객관적으로 검토하여 정비사업 시행
- 정비지수는 주민등의 동의비율, 정비구역 대상지역의 물리적인 여건, 가·감점사안의 3가지로 구분가능하며 정비지수의 배점기준은 100점 만점으로 가감점을 포함하여 70점 이상 획득시 재개발사업 시행가능

[표 4-4-6] 정비지수 구성 및 배점

구분			배점기준				비고
주민동의 (40점)		주민동의	66%~70%	70%~75%	75%~80%	80%이상	
		25점	10점	15점	20점	25점	
		토지면적	66%~70%	70%~75%	75%~80%	80%이상	
		15점	10점	12점	14점	15점	
물리적 여건 (60점)	법정 필수	노후불량건물	70%~75%	75~80%	80~85%	85%이상	
		30점	15점	20점	25점	30점	
	조례상 선택	과소필지	70%~75%	75~80%	80~85%	85%이상	
		10점	5점	7점	9점	10점	
		접도율	35%~40%	30%~35%	25%~30%	25%이하	
		10점	5점	7점	9점	10점	
		호수밀도	70~80호/ha	80~90호/ha	90~100호/ha	100호/ha이상	
		10점	5점	7점	9점	10점	
가점		10점	지구단위계획구역 외 지역(자연발생 시가지) 10점				
감점		20점	정비(예정)구역 해제 -10점 / 도시재생사업지역 -10점				최대 -20점

정비지수 평가 예시

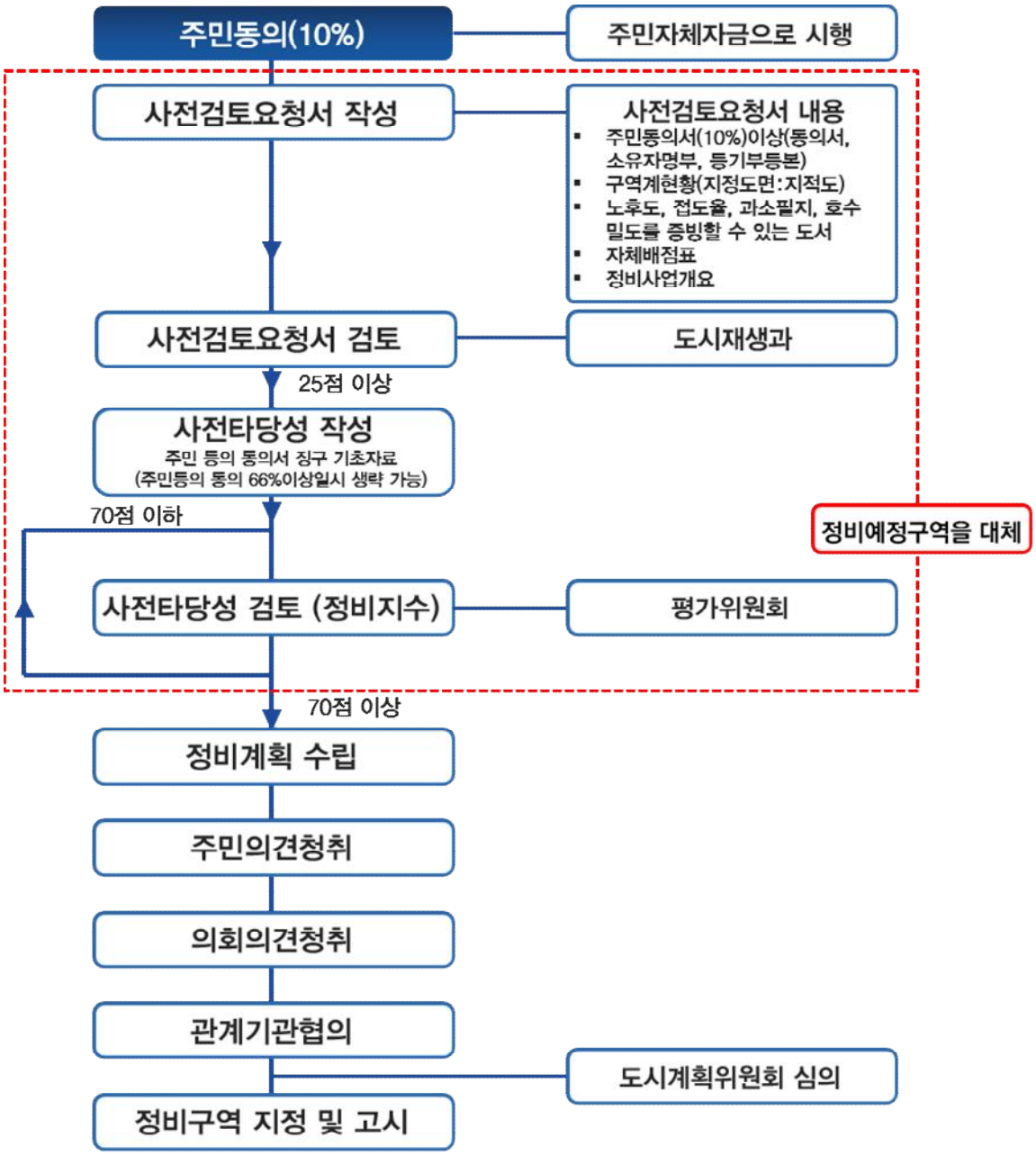
조건 A지역 : 재개발 대상지 면적 (50,000㎡), 토지등의 소유자 (100명 중 70명 동의, 토지면적 80%)
주택 노후도 80%, 접도율 39%, 정비구역 해제지역 포함 및 도시재생사업 시행

정비지수 평가 :
1) 주민동의 : 주민동의 15점, 토지면적 15점 = 30점
2) 물리적여건 : 노후도 25점, 접도율 5점 = 30점
3) 가감점 : 감점 20점
4) 합계점수 : 40점
5) 정비지수 평가결론 : 재개발사업 미시행

바. 재개발사업 정비구역 지정절차

- 재개발 정비구역 지정은 정비예정구역을 대체하여 사전검토와 사전타당성을 주민제안으로 시행
- 주민동의를 통한 물리적인 주거현황 검토인 사전검토와 주민동의율을 주로 검토하는 사전타당성 검토를 통과한 지역에 대해 정비계획을 수립하여 정비구역 지정 절차 시행

[그림 4-4-4] 재개발사업 정비구역 지정절차

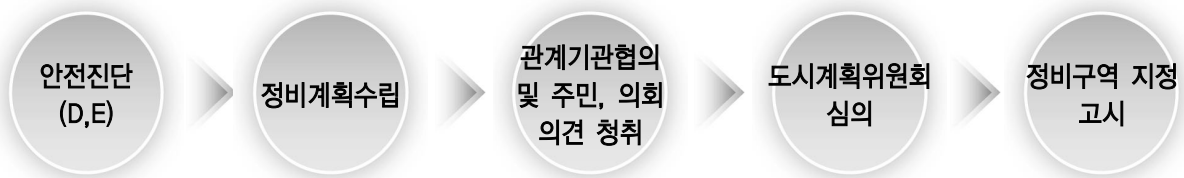


4 재건축사업

가. 기본방향

- 재건축사업은 정비예정구역에 한해 시행되던 안전진단을 주민제안을 통해 시행하고 안전진단 결과에 따라 정비사업을 시행할 수 있도록 제도화함으로써 주택경기에 구애받지 않는 지속적인 재건축사업 시행
- 「도시 및 주거환경정비법」 제 12조 제2항 2 및 「창원시 도시주거환경조례」 제8조 1항 제3호 따라 공동주택 입주자대표회의 또는 입주자 대표회의의 위임자, 입주자 대표회의가 없는 경우 토지등 소유자의 과반의 동의를 받은 자는 건축물 및 부속토지의 소유자 10분의 1의 동의를 받아 안전진단을 시행하고 안전진단 결과 D 또는 E등급을 받았을 경우 정비구역 지정 고시 절차 시행

[그림 4-4-5] 재건축 정비구역 지정 절차



나. 정비구역 지정요건

- 재건축 사업시행을 위해서는 다음에서 제시하는 필수 요건을 충족하여야 하며 정비구역의 지정여부는 안전진단 결과에 따름

[표 4-4-7] 정비구역 지정요건

구 분		기 준	비 고
필수조건	주민동의율	토지등 소유자 2/3 이상 & 토지면적의 2/3 이상	
	대상지역	정비기반시설 양호, 노후 · 불량 공동주택 밀집지역	
	세 대 수	노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상	
	부지면적	부지면적 1만㎡이상	

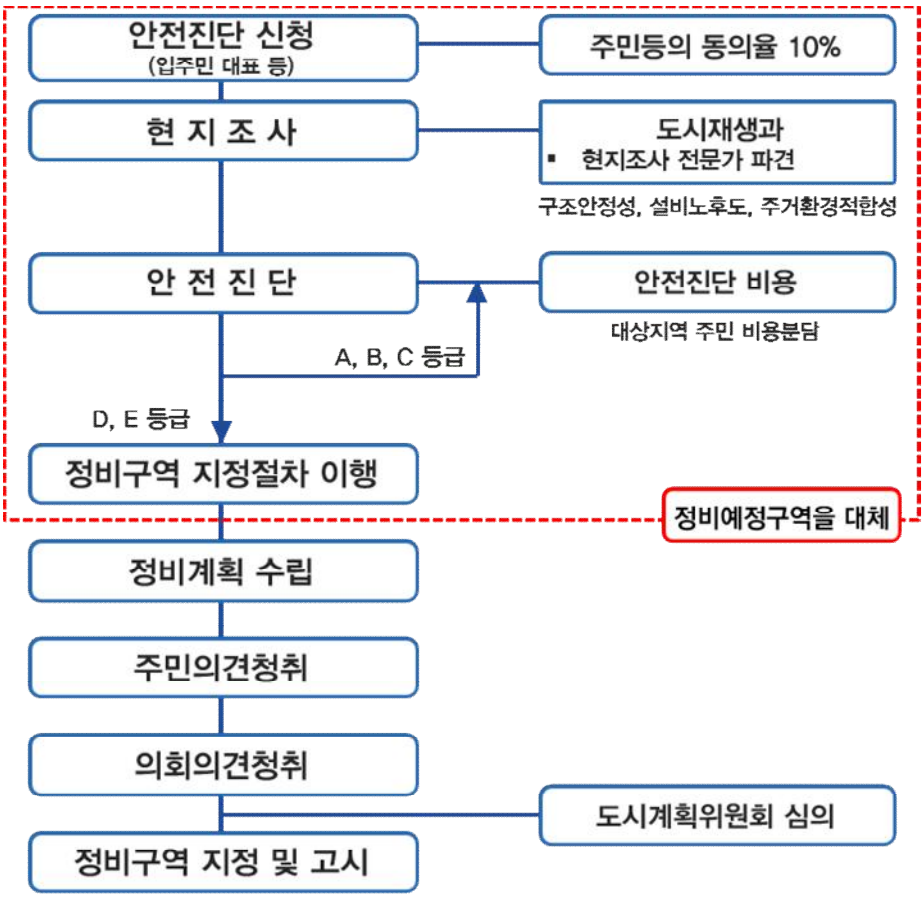
다. 안전진단

- 재건축을 하고자 하는 공동주택의 주민들은 법령에서 정한 동의율을 확보한 후 안전진단을 창원시에 요청할 수 있으며 창원시는 요청받은 안전진단 대상지에 대해 현지조사를 실시하여 안전진단 여부를 판단하고 이를 신청인에게 통보
- 현지조사 결과를 통보받은 주민들은 창원시에 안전진단 시행을 요청하고 안전진단 비용을 지불해야 하며 안전진단 결과에 따라 재건축 시행여부를 결정
- 한 대상지에 대한 안전진단은 여러번 신청할 수 있으나 안전진단의 대한 비용은 안전진단을 요청한 주민들이 납부

라. 재건축사업 정비구역 지정절차

- 재건축 정비구역 지정은 정비예정구역을 대체하여 안전진단을 시행
- 안전진단 신청, 현지조사, 안전진단 실시 및 결과에 따른 정비구역 지정절차 시행

[그림 4-4-6] 재개발사업 정비구역 지정절차



5 주거환경개선사업

가. 기본방향

- 주거환경개선 정비구역은 다음에서 정하는 정비구역 지정 요건 중 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 시행
- 공공(지자체, 토지주택 공사 등의 공사)에서 예산을 통해 사업을 시행함에 따라 다수의 주거환경개선사업 입지시 예산 실행의 우선순위 선정을 위한 객관적인 기준 제시

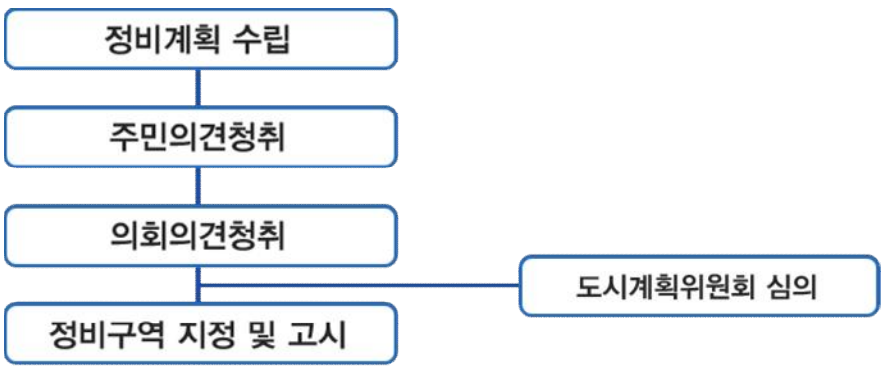
[표 4-4-8] 주거환경개선 정비구역 지정요건

구분			기준	비고
기준중 1개라도 해당하는 지역	노후 불량건축물		◦ 건축물의 50%이상	-
	대상지역		◦ 도시저소득자 집단거주, 정비기반시설 극히 열약, 노후· 불량건축물 과도밀집지역	
	무허가 건축물		◦ 건축물 수의 20% 이상	-
	호수밀도		◦ 70호/ha이상	-
	과소필지		◦ 과소필지가 필지수의 50%이상인 지역	-
	기반시설	4m미만 도로	◦ 폭 4m 미만 도로의 길이가 전체의 40%이상인 지역	-
		접도율	◦ 주택 접도율 30%이하인 지역	-
	인구밀도		◦ 인구밀도가 200인/ha인 지역	-

나. 정비구역 추진절차

- 주거환경개선 정비구역은 공공의 목적으로 공공기관에서 시행하는 사업으로 시행방법에 따라 관리형인 현지개발방식, 공동주택건설사업, 환지공급방식, 관리처분방식으로 구분
- 공공에서 시행함에 따라 법령에 따른 지정절차에 따라 정비구역을 지정하고 이를 정비기본계획에 반영

[그림 4-4-7] 주거환경개선사업 지정절차



다. 주거관리지수

- 다수의 주거환경개선사업의 신규 지정이 필요할 경우 예산집행의 우선순위를 정하기 위한 객관적인 선정기준이 필요
- 이에 법령을 기준으로 한 객관적인 분석기준인 주거관리지수를 도입하여 주거환경개선사업 대상지역의 현황 및 주민들의 추진의지, 주민의 특성 및 주거환경을 검토하고 사업의 시급성에 따라 예산을 우선배정하여 효율적인 주거환경개선사업을 시행할 수 있도록 계획
- 주거관리지수는 주민의 추진의지, 주거환경, 주민특성의 3가지 대분류에 따라 선정하였으며 총합 100점으로 구성
- 동일한 점수를 획득한 구역이 있을시에는 주민동의율이 높은 지역을 우선으로 사업을 시행

[표 4-4-9] 주거관리지수

구분		배점기준				비고
주민의 추진의지 (30점)	주민동의 30점	50%이상	60%이상	70%이상		
		10점	20점	30점		
주거 환경 (50점)	노후불량건물	70%이상	75%이상	80%이상	85%이상	
	20점	5점	10점	15점	20점	
	접도율	40%이하	35%이하	30%이하	25%이하	
	10점	4점	6점	8점	10점	
	과소필지	40%이상	45%이상	50%이상	60%이상	
	10점	4	6	8	10	
	호수밀도	70호 이상	80호 이상	90호 이상	100호 이상	
	10점	4점	6점	8점	10점	
주민특성 (20점)	세입자비율	40%미만	45%미만	50%미만	60%미만	
	10점	4점	6점	8점	10점	
	노령인구	5%이상	10%이상	15%이상	20%이상	65세 이상
	10점	4점	6점	8점	10점	

6 대안사업 연계방안

가. 소규모주택정비사업

1) 소규모주택정비사업의 정의 및 종류

- 앞서 언급한 정비사업의 대상이 되지 못하나 정비사업이 필요한 지역의 경우 대안사업으로 소규모 주택정비사업을 시행할 수 있음
- 소규모 주택정비사업은 기존의 「도시 및 주거환경정비법」 가로주택정비사업이 확장된 개념으로 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행됨에 따라 별도의 법령에 따라 시행되는 정비사업의 대안으로 부각되었음

> 제정이유
>
> 안전사고 및 범죄의 발생 우려가 있고, 도시미관 및 주거환경을 해치는 빈집이 증가함에 따라 방치된 빈집 및 소규모주택의 정비를 활성화하기 위하여 빈집정비사업과 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업의 근거를 일원화하고, 지방자치단체의 장이 실태조사 결과를 토대로 빈집정비계획을 수립 · 시행하도록 하며, 소규모주택정비사업의 경우 사업절차를 간소화하고, 건축기준을 완화하여 적용하는 등의 내용으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정(법률 제14569호, 2017. 2. 8. 공포, 2018. 2. 9. 시행)됨에 따라, 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시행방법과 해당 사업의 추진을 위한 조합의 구성 및 설립에 관한 내용을 이관하고, 빈집 및 소규모주택 정비사업의 대상범위, 빈집정비계획의 수립절차 및 방법, 건축기준 완화 등에 관한 특례 적용의 범위 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

- 소규모주택 정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업으로 구분 가능하며 지정기준 및 절차등은 소규모주택정비법을 따름
- 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획의 기본방향이 정비예정구역 신규 지정을 배제하고 생활권계획으로 계획됨에 따라 종합적인 주거지 관리 차원에서 주거생활권에 적합한 소규모 주택정비사업 추진이 필요 소규모주택정비사업 시행시 주거생활권계획은 권고안의 성격

[표 4-4-10] 소규모주택정비사업의 종류 및 기준

구분	소규모 주택정비사업				비고
	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업	소규모 재개발사업	
개념	◦ 단독주택, 다세대 주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	◦ 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	◦ 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	◦ 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업	생활권 계획 권고안의 성격
선정 기준	◦ 기존주택수 – 단독주택 18호 이하 – 연립주택 36세대 이하 – 복합(단독+공동) 36채 이하 ◦ 노후불량건물 2/3이상 ◦ 사업부지면적 제한없음	◦ 기준주택의 수 – 단독주택 10호 이상 – 공동주택 20세대 이상 – 복합(단독+공동) 20채 이상 ◦ 노후불량건물 2/3이상 ◦ 사업부지면적 1만㎡미만	◦ 기존 주택의 수 – 공동주택 200세대 미만 [안전진단 생략] ◦ 노후불량건축물 2/3이상 ◦ 사업부지면적 1만㎡미만	◦ 기존 주택의 수 – 제한없음 ◦ 노후불량건축물 2/3이상 ◦ 사업부지면적 0.5만㎡미만 ◦ 철도역의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내의 지역	

[그림 4-4-8] 소규모주택정비사업의 예시 : 해바라기아파트 재건축

나. 도시재생사업

1) 정비사업의 문제점 및 변화의 방향

- 기존의 정비사업은 단위사업 중심의 전면개발이라는 물리적인 개발방식의 한계로 인해 정비구역 이외 지역은 지속적으로 노후화가 되는 등의 문제와 사업성에 따른 사업추진의 문제, 정비구역내·외 주민간 갈등 발생, 사업계획의 잦은 변경 등 사업추진이 지연되는 문제등 다양한 문제가 발생
- 이를 보완하기 위하여 지속가능한 도시를 만들기 위한 도시재생의 일원으로 물리적 환경개선과 더불어 주민들의 역량강화를 통한 노후 주거지 환경개선, 도시경쟁력 회복 등 종합적 도시재생을 추진하고 있으며 창원시 관내에서는 도시재생 뉴딜사업, 새뜰마을사업등이 시행
- 창원시 관내 시행되는 재생사업들이 대부분 정비(예정)구역 해제지역을 포함하고 있어 정비(예정)구역 해제지역에 대한 관리차원에서 시행

2) 정비사업과의 연계방안

- 2030년 창원시 도시·주거환경정비기본계획이 정비예정구역 지정방식에서 생활권계획 수립방식으로 계획방향이 전환됨에 따라 종합적 주거지 관리계획의 일환으로 재생사업과 정비사업의 경제적 · 사회적 · 물리적 · 제도적 측면의 연계방안 수립이 필요
- 기존 정비사업이 물리적 기반시설의 설치와 공급이 중심이었다면, 사회 · 경제적 프로그램 또는 지역 커뮤니티 재생과 관련된 내용은 도시재생사업의 프로그램과 연계 · 활용 필요

[표 4-4-11] 정비사업 연계를 위한 개선방안

구분	개선방안	비고
경제적 측면	• 기존 정비사업 관련 예산과의 연계 및 통합 활용방안 • 도시재생기금 활용 가능방안 마련	
사회적 측면	• 지역주민 교육, 전문가 양성 등 지속적 사업추진을 위한 체계 마련 • 주민참여 활성화	
물리적 측면	• 공공의 사업 안전성 담보 • 다양한 사업유형 발굴 및 지원	
재도적 측면	• 해제지역 등에서 도시재생사업으로 전환 및 연계활용 • 활성화 계획에 대한 위상 구축	

4.5 주택수급계획

1 기본방향

가. 개념

- 2030 창원시 도시·주거환경기본계획이 생활권계획으로 계획됨에 따라 기존의 정비예정구역 지정에 따른 단계별 정비사업 추진계획을 대체(도정법 제5조 제1항 제10호)하는 새로운 계획이 필요
- 생활권별 멸실주택의 총량과 주택공급 총량을 비교 검토하여 신규 정비사업의 추진여부를 결정하기 위한 방침으로 활용

나. 배경 및 필요성

- 관련 계획부재로 동시다발적인 정비사업이 시행될 시 대규모 멸실주택 발생 및 주택가격 상승을 발생시켜 창원시민의 주거 불안정을 발생시킬 가능성이 큼
- 건설경기 침체 또는 건설경기 과열로 정비사업을 통한 신규 주택공급이 현저히 줄거나 늘어 주택공급의 불균형이 발생할 경우를 대비한 예방적인 계획 수립 필요
- 기존 단계별 정비사업 추진계획으로는 효과적인 정비사업 시기조절이 불가능한 문제가 있으며 정비사업 추진계획의 법정기한이 만료된 정비예정구역의 해제가 어려운 만큼 정비사업을 통해 주택의 안정적인 공급을 위해서는 정비사업을 통한 주택공급에 대한 주택수급 계획이 필요

다. 주택수급계획의 전제

- 2030년까지의 인구계획 및 주택공급계획은 2040 창원도시기본계획상의 계획지표를 반영
- 주택의 멸실 및 공급 잠재력은 정비사업 중 재개발, 재건축 사업을 통해 검토
- 정비사업의 사업시행인가나 관리처분계획인가 시기를 고려하여 정비구역 지정부터 재개발은 15년, 재건축은 10년으로 가정하고 주택공급계획 수립

라. 정비사업 추진현황

- 2020년 기준 정비(예정)구역은 40개소로 이중 정비예정구역 14개소, 정비구역 지정 7개소, 사업시행인가 5개소, 관리처분인가 6개소 착공 5개소

[표 4-5-1] 창원시 정비사업현황

구분	계	정비예정 구역	정비구역 지정	사업시행 인가	관리처분 인가	착공	비고
계	40	14	10	5	6	5	
주거환경개선	–	–	–	–	–	–	
재개발	11	–	3	3	2	3	
재건축	29	14	7	2	4	2	

2 정비사업에 따른 주택수급 계획

가. 정비사업 추진단계별 소요기간산정

- 기존의 정비구역을 통해 정비사업으로 주택이 수급되는 기간을 검토해본 결과 재건축의 경우 구역지정으로부터 사업시행인가까지 3년, 사업시행인가부터 관리처분까지 1년, 관리처분에서 착공신고까지 1년, 착공신고부터 준공까지 3년이 소요되어 총 8년이 소요
- 재개발의 경우 구역지정으로부터 사업시행인가까지 5년, 사업시행인가로부터 관리처분까지 3년, 관리처분에서 착공신고까지 3년, 착공에서 준공까지 3년이 소요되어 총 14년이 소요

[표 4-5-2] 주택공급소요기간 (정비사업)

구분	평균소요 기간	정비구역지정 – 사업시행인가	사업시행인가 – 관리처분인가	관리처분인가 – 착공신고	착공신고 – 준공신고
평균	12년	4년	2년	2년	3년
재건축	8년	3년	1년	1년	3년
재개발	14년	5년	3년	3년	3년

나. 정비사업을 통한 주택수급 및 멸실주택 검토

- 관리처분인가까지 완료된 구역의 경우 2025년까지 대부분의 정비사업이 준공될 것으로 예상되며 공급가능한 주택은 11,503호 멸실될 주택의 경우 2,838호로 실공급은 8,665호로 예상
- 회원2구역의 경우 기 철거가 완료되었고 공사가 시작되어 포함되었으며, 대야구역의 경우 관리처분인가 21.04에 고시되었으나 실제로 이주가 진행되고 있어 2025년까지 준공될 정비구역으로 포함

[표 4-5-3] 예상 착공 및 준공일 현황 (관리처분이상)

연번	구역명	사업유형	세대수		추진현황				착공일예상		준공일예상	
			현황(멸실)	계획(공급)	정비구역지정	사업시행인가	관리처분인가	착공신고	소요기간	예상착공	소요기간	예상준공
합계	–	–	2,838	11,503	–	–	–	–	–	–	–	–
소계	–	–	1,433	7,879	–	–	–	–	–	–	–	–
1	교방1	재개발	520	1,538	07.12.	14.04.	16.02.	21.03.	–	–	3년	24.03.
2	양덕4	재개발	174	981	07.06.	08.03.	17.05.	21.08.	–	–	3년	24.08.
3	합성2	재개발	143	663	07.12.	11.05.	12.10.	22.02.	–	–	3년	25.02.
4	회원2	재개발	143	2,065	07.12.	13.01.	15.12.	–	7년	23.04.	3년	26.04.
5	대야	재개발	453	2,632	08.07.	18.05.	21.04.	–	2년	23.04.	3년	26.04.
소계	–	–	1,405	3,624	–	–	–	–	–	–	–	–
6	양덕2	재건축	205	956	07.06.	08.10.	17.09.	20.04.	–	–	3년	23.04.
7	대원1	재건축	870	951	17.12.	19.12.	21.01.	–	1년	22.06.	3년	25.05.
8	대원3	재건축	620	1,470	14.04.	17.05.	18.03.	21.07.	–	–	3년	24.05.
9	해바라기	재건축	120	154	–	17.06.	20.08.	–	2년	23.08.	3년	26.08.
10	신촌2	재건축	130	258	16.11.	18.12.	20.04.	–	3년	23.04.	3년	26.04.
11	가음8	재건축	330	786	16.09.	19.09.	20.12.	–	2년	22.07.	3년	25.05.

※ 주택현황 및 공급계획은 창원시 자체자료에 따름 / 재개발사업 및 주택재건축의 멸실주택은 조합원기준

- 사업시행인가 고시된 정비구역의 경우 재건축의 경우 2030년까지 정비사업이 준공될 것으로 예상되며 재개발은 자산구역이 2030년까지 준공될 것으로 예상
- 2025~2030년까지 공급가능한 주택은 5,489호 멸실될 주택의 경우 3,410호로 실공급은 2,079호로 예상

[표 4-5-4] 예상 착공 및 준공일 현황 (사업시행인가)

연번	구역명	사업유형	세대수		추진현황		관리처분예상		착공일예상		준공일예상	
			현황(멸실)	계획(공급)	정비구역지정	사업시행인가	소요기간	관리처분인가	소요기간	예상착공	소요기간	예상준공
합계	-	-	3,149	5,489	-	-	-	-	-	-	-	-
소계	-	-	1,015	3,410	-	-	-	-	-	-	-	-
1	자산	재개발	394	1,250	08.07	18.12	4년	22.09.	2년	24.09.	3년	27.09.
2	양덕3	재개발	147	487	07.12	21.07	2년	23.07.	2년	25.07.	3년	28.07.
3	경화	재개발	474	1,673	07.03	21.10	2년	23.10.	2년	25.10.	3년	28.07.
소계	-	-	2,134	2,079	-	-	-	-	-	-	-	-
4	가음4	재건축	634	570	18.02	21.05	1년	22.10.	1년	23.10.	3년	26.10.
5	신월2	재건축	1,500	1,509	17.01	21.05	1년	22.08.	1년	23.08.	3년	26.08.

※ 주택현황 및 공급계획은 창원시 자체자료에 따름 / 재개발사업 및 주택재건축의 멸실주택은 조합원기준

- 정비구역으로 지정된 지역중 재건축의 경우 착공신고까지 약 7년이 소요될 것으로 예상되므로 2020년 전후로 정비예정구역으로 지정된 지역의 경우 2030년까지 멸실주택에 포함가능하며 2030년까지 준공이 가능할 것으로 예상
- 2027부터~2030년까지 멸실될 주택은 4,490호 이며 준공될 주택은 5,943호로 실주택 공급은 1,453호일 것으로 예상

[표 4-5-5] 예상 착공 및 준공일 현황 (정비구역지정)

연번	구역명	사업 유형	세대수		추진현황	사업시행예상		관리처분예상		착공일예상		준공일예상	
			현황 (멸실)	계획 (공급)	정비 구역 지정	소요 기간	사업 시행 인가	소요 기간	관리 처분 인가	소요 기간	예상 착공	소요 기간	예상 준공
합계	–	–	4,351	5,404	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1	가음1	재건축	355	458	17.11	7년	24.11.	1년	25.11.	1년	26.11.	3년	29.11.
2	내2	재건축	998	1,162	12.06	11년	23.12.	1년	24.12.	1년	25.12.	3년	28.12.
3	반지1	재건축	500	502	20.04	3년	23.12.	1년	24.12.	1년	25.12.	3년	28.12.
4	상남1	재건축	680	769	18.02	4년	22.12.	1년	23.12.	1년	24.12.	3년	27.12.
5	신월1	재건축	1,550	1,812	17.12	6년	23.12.	2년	25.12.	2년	27.12.	3년	30.12
6	신월3	재건축	268	701	17.08	5년	22.08.	1년	23.08.	2년	25.08.	3년	28.08.

※ 주택현황 및 공급계획은 창원시 자체자료에 따름

- 2020부터~2030년까지 멸실될 주택은 10,477호, 준공될 주택은 20,775호로 실주택공급은 10,298호로 멸실주택보다 공급주택이 더 많을 것으로 예상

[표 4-5-6] 기간별 주택공급 멸실 및 증감

구분		계	~2022년	2022~ 2025년	2026년 ~2028년	2029년 2030년	비고
주택공급	(A)	20,775	–	11,503	1,250	8,022	
주택멸실	(B)	10,477	2,838	–	7,639	–	
주택증감	(C=A-B)	10,298	-2,838	11,503	-6,389	8,022	

3 주택수급계획

가. 주택수요추정

• 장래 가구원수는 핵가족화의 심화와 1인가구의 증가에 따라 지속적으로 감소되어 2030년에는 2.17인/가구로 계획

[표 4-5-7] 창원시 주택지표

구 분	현황 (2018년)	2025년	2030년	비 고
상주인구 (명)	1,068,955	1,020,000	1,073,000	
세대당 인구 (명)	2.47	2.25	2.17	
세대수	425,771	452,993	495.052	
주택수 (호)	448.493	498.300	559.300	
주택보급률(%)	109.7	110	113	
멸실주택수(호)	–	7,200	7,580	
주택공급량(호)	–	57,007	68,780	

• 목표연도 2030년 주택보급률 113%로 계획하여 주택 총 수요를 추정하고 목표연도 2030년 계획인구 1,073천인에 대해 주택수요를 검토해본 결과 총 559,500호의 주택이 필요할 것으로 예측

• 이에 따라 2025년까지 5만7천호, 2025년부터 2030년까지 6만8천호의 추가 주택이 필요할 것으로 예상

• 정비사업을 통해 공급되는 주택은 2030년까지 20,775호로 예상되며 정비사업을 제외한 신규 주택 공급필요량은 105,012호로 유추

[표 4-5-8] 2030년까지 주택수급현황

구 분		합 계	연 도			비 고
			2018년	2025년	2030년	
필요주택량	2040 도시기본	125,787	–	57,007	68,780	
주택공급량	정비사업	20,775	–	11,503	9,272	
	잔여필요주택	105,012	–	45,504	59,508	

나. 운영방안

- 신규 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 주변의 각종 개발현황 및 주택공급계획을 조사하고 해당 정비사업 시행으로 인한 주택수요 등을 검토하여 종합적인 주택수급계획을 수립
- 재개발, 재건축 등 다수의 정비사업으로 인하여 대규모 주택멸실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비사업의 추진시기를 조절
- 주민 제안된 정비구역 지정(안)이 타당한 경우에는 정비구역 지정 및 정비계획 수립은 추진하되 동시다발적인 정비사업 시행으로 주택수급계획의 불균형이 예상될 경우 주거정책심의위원회 심의를 통해 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기를 조정

제5장 부문별 계획

1. 토지이용계획
2. 건축물의 밀도계획
3. 정비기반시설 설치계획
4. 교통계획
5. 환경계획
6. 세입자 주거안정대책
7. 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획
8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
9. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안
10. 공공 및 민간부문의 역할
11. 중층아파트 관리방안
12. 커뮤니티 유지방안
13. 재원조달계획

제5장 부문별계획

5.1 토지이용계획

1 기본방향 및 목적

가. 상위계획 및 관련계획과의 정합성 유지

- 상위계획인 『2040 창원 도시기본계획』과 기정계획인 『2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획』의 계획기조를 반영하고 관련계획인 『2025년 창원시 도시재생전략계획』과의 정합성을 유지하며 사업의 연속성을 유지

나. 도시발전방향을 고려한 토지이용계획 유형 설정

- 도시의 발전방향과 구역별 지형, 토지이용현황, 주변지역과의 관계, 발전방향등을 고려하여 정비사업 대상지의 특성에 부합하는 토지이용계획 유형을 결정하여 토지이용의 효율성 제고
- 토지이용계획은 이후 진행되는 각종 부문별 계획의 기준으로 적용하여 각 부문별계획의 상호 조화 및 통합을 도모함

다. 지역특성을 고려한 객관적인 주거지 관리

- 성산구, 의창구는 계획도시로서 기반시설이 양호하나 도시계획에 따른 각종 규제(용도지역)로 재정비가 어려운 상황
- 마산회원구, 마산합포구는 항만과 자유무역지역을 배경으로 성장 · 발전한 지역으로, 급속한 공업화 · 산업화에 의한 노동인구의 집중화 등으로 인해 밀집된 주거지가 형성되어 있으며 구도심과 신도심사이에 급격한 주거환경 차이 발생
- 진해구는 해군항만 및 배후거주지로 개발되어 대규모 군사시설의 입지 등으로 인해 도시활동에 많은 제약이 수반되고 있는 반면 군사도시로 계획되어 기반시설이 비교적 양호하나 일부 지역에서 기반시설 부족으로 정비가 필요한 상황임

- 개발가용지가 부족한 회원구, 의창구 성산구를 제외한 진해구, 합포구의 경우 택지조성사업과 경제자유구역등 대단위 개발사업으로 다수의 신규주택이 공급
- 지역별 상이한 개발환경과 역사를 고려하고 객관적인 기준을 통해 토지이용현황을 조사·분류하고 분류된 토지이용계획 현황별로 적용가능한 정비방향을 제시

라. 정비사업의 기본지침이 되는 방향 설정

- 정비사업 시행시 건축물 밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행 계획 등을 수립함에 있어 토지이용계획이 지침적 계획으로서의 역할 및 기능을 수행토록 함

2 주거용지 이용현황에 따른 정비방향

가. 기본방향

- 정비사업의 중요한 물리적 요소인 주거지역의 주택 노후도과 주택형태, 기반시설현황, 도시관리계획현황 등을 기준으로 객관적인 주거지의 토지이용현황을 검토하고 유사한 특성을 보이는 지역별로 유형화 및 클러스터화

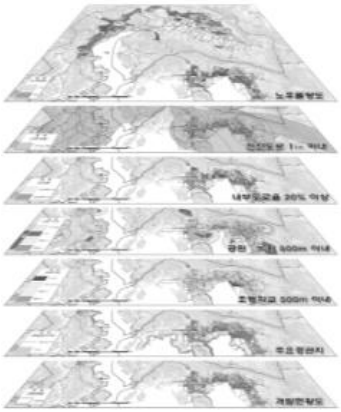
[표 5-1-1] 주거용지 이용현황 분류 기준

구 분	분 류 기 준	비 고
물리적 환경	◦ 주택 노후도에 따른 분류 – 노후 · 불량 건축물	· 건축물 준공년도 30년 기준
주거형태	◦ 주택형태에 따른 분류 – 단독주택 – 공동주택단지	
기반시설	◦ 기반시설에 따른 분류 – 도로율 10%이상 / 공원녹지율 5%이상 / 초등학교	
용도지역	◦ 1종 전용주거지역 ◦ 2종 전용주거지역 및 일반주거지역	
입지여건	◦ 산지 및 가로경관지구 – 도시기본계획에서 정한 경관지구 ◦ 해안경관 관리구역 – 해안선으로 부터40m(해안선보호구역), 100m(해안중점관리구역), 500m(해안연접 관리구역)으로 구분 ◦ 지역적 규제사항 및 개발계획에 따른 분류	· 해안경관 관리구역 : 해안경관 가이드라인 (국토교통부, 2011) 기준

나. 주거용지 이용현황별 유형분류

- 주거용지 분류의 객관성을 확보하기 위해 물리적인 유형의 주거지를 분류하고 분류된 주거지별 주거지 관리방안을 수립
- 주거용지 분류 기준에 따라 조사한 항목을 중첩하여 총 10가지의 주거지 유형으로 분류

[표 5-1-2] 주거용지 유형분류 방법

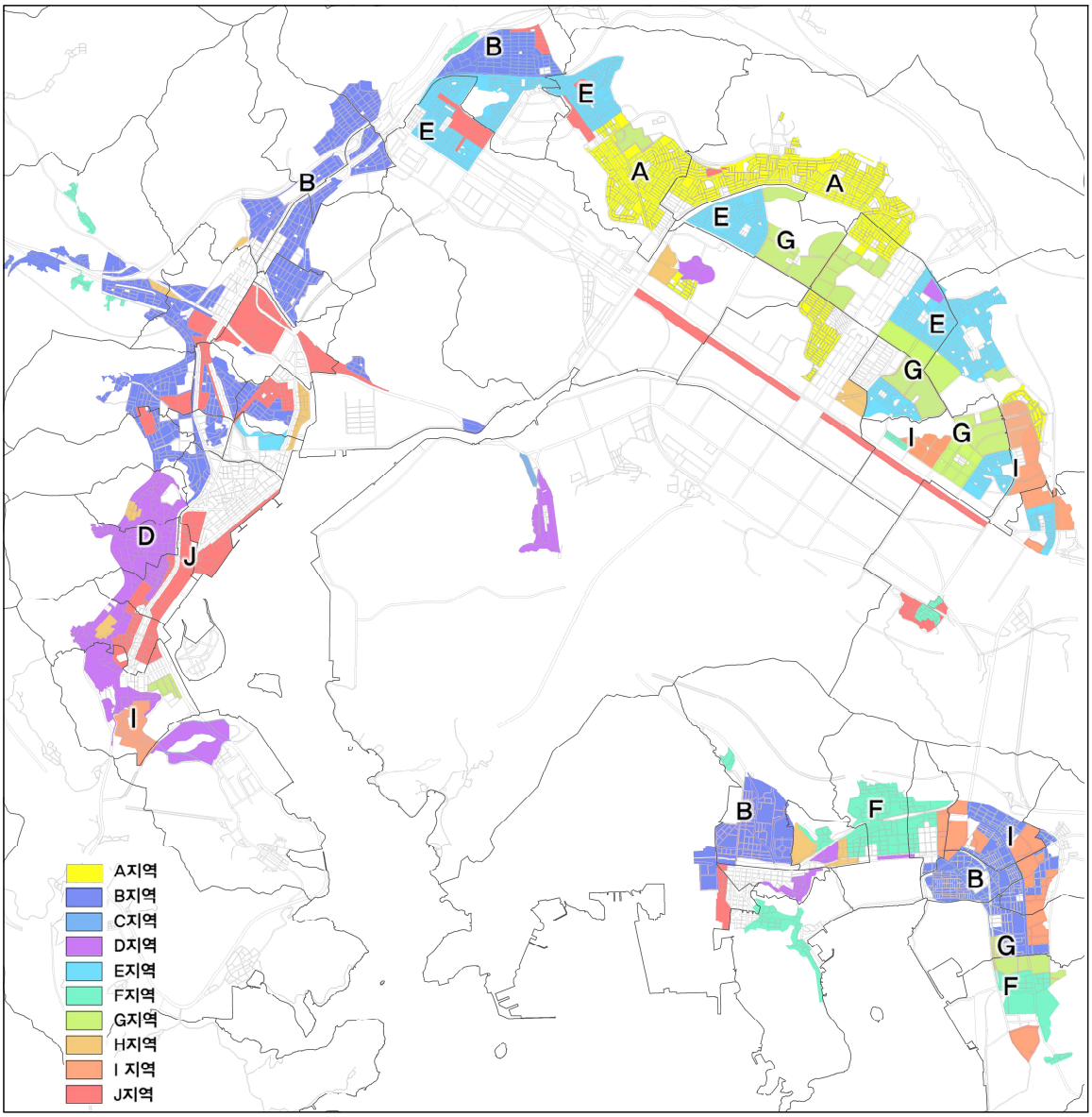
구 분	분류기준	내 용	분류 방법
물리적 기 준	주거유형	공동주택, 단독주택 혼용 또는 공동주택	
	노후주택	대상지내 30년이상 주택 70%이상시 노후	
	기반시설 양호	도로율 10% 이상 확보시	
		공원율 5%이상 확보시	
		초등학교등 교육시설 확보	
	용도지역	전용주거지역 (제1종, 제2종)	
		일반주거지역	

[그림 5-1-1] 주거용지 유형분류 절차

다. 주거용지 유형분석 결과

- 주거지 유형분석 결과 의창구 및 성산구는 대부분이 양호한 기반시설을 보유한 주거지역으로 분류되었으며 대부분이 도시 및 주거환경 정비법으로 정비가 불가능한 용도인 A, E, I 구역으로 분류 가능하며 80~90년대 준공된 공동주택단지를 중심으로 G지역 입지
- 마산합포구의 경우 정비가 필요한 D구역이 대부분이며 회원구의 경우 토지구획정리사업의 영향으로 B지역이 다수를 차지하며 일부 공동주택 밀집지역을 중심으로 J구역 입지
- 진해구의 경우 다양한 주거지가 분류되어 있으며 안민터널을 기준으로 서측으로는 B구역이 동측으로는 F지역이 대부분을 차지하고, 동측지역으로 재건축이 필요한 G지역 입지

[그림 5-1-2] 창원시 주거지 유형분석 결과



라. 주거용지 유형분석별 토지이용 관리방안

1) A유형 (기반시설은 양호하나 노후 · 불량주택이 밀집된 제1종전용주거지역)

[표 5-1-3] A유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 계획적인 개발로 인해 기반시설은 양호하나 노후화된 단독주택이 밀집된 지역 • 제1종 전용주거지역으로 지정되어 있어 재개발이 불가능한 지역
대상지역	• 성산구 중앙동, 의창구 봉림동, 명곡동 일대 제1종 전용주거지역
관리방안	• 지구단위계획을 통한 양호한 기반시설 관리

2) B유형 (기반시설은 양호하나 노후 · 불량주택이 밀집된 일반주거지역)

[표 5-1-4] B유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 계획적인 개발로 인해 기반시설은 양호하나 노후화된 단독 및 공동주택이 혼재된 지역 • 제1종 일반주거지역 또는 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있어 용도지역 제약 적음
대상지역	• 마산회원구 구암동, 합성동, 진해구 경화동 일대
관리방안	• 소규모 정비사업 등을 통한 자체정비 시행

3) C유형 (기반시설이 불량하고 노후 · 불량주택이 밀집된 제1종 전용주거지역)

[표 5-1-5] C유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 저밀도 단독 및 공동주택 혼재지역으로 계획적인 개발이 미비하여 기반시설이 불량한 지역 • 제1종 전용주거지역으로 지정되어 용도지역 1단계 종상향 없이는 재개발이 불가한 지역
대상지역	• 일치하는 대상지역 없음
관리방안	• 주거환경 개선사업을 통한 기반시설 확보

4) D유형 (기반시설이 불량하고 노후 · 불량주택이 밀집된 일반주거지역)

[표 5-1-6] D유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 도시성장과정에서 자연 발생적으로 형성된 주거지로 불규칙한 택지형성, 영세한 택지규모와 함께 건물의 노후화 비율이 높은지역 • 노후불량주택 밀집지역으로 기반시설이 부족하여 정비가 필요한 지역 • 제1종 전용주거지역이외 지역으로 재개발이 가능한 지역
대상지역	• 마산합포구 자산동, 진해구 여좌동 일원
관리방안	• 기반시설 확충 또는 정비사업(재개발)을 통한 주거환경 개선

5) E유형 (기반시설이 양호하고 양호한 저층주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-7] E유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 계획적인 개발을 통해 조성된 주거지로 양호한 기반시설과 양호한 주택이 밀집된 지역
대상지역	• 성산구 상남동, 의창구 명곡동, 의창동 일원
관리방안	• 양호한 기반시설과 양호한 주거환경을 유지하기 위해 지구단위계획을 통한 지역 정비

6) F유형 (기반시설이 불량하나 양호한 저층주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-8] F유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 기반시설이 부족한 자연발생적 주거지로 양호한 저층주택이 밀집된 지역이나 주택에 비해 기반시설이 부족한지역 • 전원주택으로 조성된 주거지로 양호한 주택에 비해 기반시설이 부족한 지역
대상지역	• 진해구 경화동, 풍호동 일원
관리방안	• 부족한 기반시설을 확보하기 위한 도시계획시설사업과 지구단위계획을 통한 지역정비

7) G유형 (기반시설이 양호하나 노후화된 공동주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-9] G유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 노후화된 공동주택이 밀집한 지역으로 양호한 기반시설이 입지하여 재건축이 가능한 지역 • 단일의 대규모 공동주택단지가 밀집된 지역
대상지역	• 성산구 가음정동, 용지동, 반송동, 진해구 이동 일원
관리방안	• 전면 재건축을 통한 주거지 정비

8) H유형 (기반시설이 불량하고 노후화된 공동주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-10] H유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 노후화된 공동주택이 밀집된 지역이나 기반시설이 불량하여 재건축이 불가한 지역
대상지역	• 마산합포구 월영동, 마산회원구 양덕동 일원
관리방안	• 도시계획시설사업을 통한 기반시설 확충 및 기반시설 확충을 통한 재건축사업시행

9) I유형 (기반시설이 양호하고 양호한 공동주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-11] I유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 양호한 공동주택지역 및 재건축, 재개발이 완료된 지역
대상지역	• 성산구 가음정동, 성주동, 의창동 일원
관리방안	• 지구단위계획을 통한 주거지역 관리

10) J유형(기반시설이 불량하나 양호한 공동주택이 밀집된 지역)

[표 5-1-12] J유형 주거용지 분류기준

구 분	분 류 기 준
지역현황	• 양호한 공동주택지역이나 기반시설이 불량한 지역
대상지역	• 마산합포구 월영동 일원
관리방안	• 부족한 기반시설을 확보하기 위한 도시계획시설사업과 지구단위계획을 통한 지역정비

[그림 5-1-3] 주거용지 유형별 예시

A 유형지역 (명서동) | D 유형지역 (자산동) | E 유형지역 (상남동)

G 유형지역 (용호동) | I 유형지역 (가음정동) | J 유형지역 (월영동)

3 지역별 정비의 기본방향

가. 기본방향

- 각 행정구별 주거지 현황 및 용도지역, 주거지 특성을 고려한 관리방안을 제시하여 행정구별로 특화된 정비방향 제시
- 대규모 노후 주거단지의 경우 재개발, 재건축 유도 및 기반시설이 부족한 노후주택 밀집지역의 경우 주거환경개선사업 추진
- 정비사업(재개발 및 재건축)이 어려운 성산구, 의창구 지역내 제1종 전용주거지역의 경우 지구단위계획을 통한 기반시설 추가확보 및 주거용지 관리

나. 지역별 정비방향

1) 의창구 및 성산구 정비방향

- 창원국가 산업단지 배후도시로 조성된 계획도시로서 상업, 공업지역과 주거지역을 물리적으로 분리하여 대규모 공동주택단지와 단독주택단지로 주거지 구성
- 계획도시로서 양호한 기반시설을 보유하고 있으며 대규모 공동주택단지와 단독주택단지로 제1종 전용주거지역 및 제2종 전용주거지역으로 지정
- 분지형지형과 개발제한구역으로 인한 개발가용지가 부족한 지역으로 주거지 재개발이나 재건축등이 필요하나 전용주거지역으로 인해 재개발, 재건축이 어려운 지역
- 재건축이 가능한 제2종 전용주거지역의 경우 재건축이 가능하도록 용적률 인센티브 강화 및 일부 원도심지역 내 부족한 기반시설 확보를 위한 도시계획시설 사업 추진
- 제1종 전용주거지역으로 지정된 단독주택지역의 경우 지구단위계획으로 관리 및 주택에 대한 자체정비 지원
- 재건축 사업 시행시 향후 리모델링이 용이한 친환경 건축물 조성을 지속적으로 권장/유도하도록 하여 친환경 도시로서의 중추적 역할 담당
- 밀도가 높은 상남동 일부지역의 공동주택의 경우 주택법에 따른 리모델링 사업을 권장하고 2종 일반주거지역의 기준 용적률보다 높은 중층 공동주택 밀집지역의 경우 주민들의 선택에 따라 정비사업 또는 리모델링 사업 시행

2) 마산합포구 및 마산회원구 정비방향

- 원도심지역인 합포구와 신도심 지역인 회원구로 구분되며 회원구의 경우 자유무역지역 개발을 통해 도시구획정리사업을 시행하여 원도심 지역보다 양호한 기반시설 확보
- 합포구의 경우 무학산을 위주로 한 원도심과 항만지역을 중심으로 한 신도심으로 구분할 수 있으며 원도심의 경우 자연발생 주거지로 기반시설이 부족한 반면 매립지가 대부분인 항만지역의 경우 기반시설이 원도심에 비해 양호
- 합포구 원도심은 저층주택이 밀집되어 있으며, 항만지역의 경우 중고층의 공동주택이 밀집되어 있음
- 항만과 산악지형으로 대규모 개발가용지가 부족한 지역으로 도시내 주거지 개발을 위해서 재개발과 재건축이 필요한 상황임
- 저층주택이 밀집된 합포구와 회원구 지역의 경우 재개발을 위주로 정비사업 시행
- 저층 공동주택단지를 중심으로 재건축사업 시행
- 자연발생적인 주거지인 원도심지역의 경우 주거환경개선사업을 통한 주거지 내 기반시설 확보

3) 진해구 정비방향

- 진해구의 경우 장복터널과 안민터널로을 중심으로 구도심과 신도심으로 분류되며 장복터널과 연계된 구도심의 경우 저층의 주택이 밀집되어 있으며, 안민터널과 연계된 신도심의 경우 저층 공동주택과 중층의 공동주택이 밀집되어 있음
- 군항을 중심으로 계획된 도시로서 군사적인 목적으로 인한 시설물들로 인해 건축행위의 제약이 많은 지역임
- 진해구는 지속적으로 유지되고 있는 저밀도의 주거관리를 통해 해안관광도시로서의 경관관리가 도모 되도록 계획하며 장복산 및 진해만 등 산지·해안경관을 고려한 주거지 정비를 통해 주변과 조화되는 정비가 이루어 지도록 함
- 기존 주거지역내 주민들의 커뮤니티 향상을 위해 주민공동체 활성화 계획 등 비물리적 환경 조성을 통한 질적 주거환경 개선 유도
- 구도심지역을 중심으로 재개발사업 추진 및 신도심지역을 중심으로 재건축사업 시행

4 특수지역의 정비방향 제시

가. 기본방향

• 창원시내 일반적인 주거지역외 지역에 입지한 주택을 5가지의 유형으로 설정하여 유형별 적합한 관리방안 제시

[표 5-1-13] 창원시 토지이용 유형분류

구 분	유형분류 기준
해안, 하천변 주거지	◦ 마산합포구, 회원구, 진해구 일부지역에 입지한 주거지로 해안과 주요 하천에 인접한 주거지로 경관관리가 필요한 지역
고지대, 구릉지형 주거지	◦ 마산합포구, 회원구, 진해구 일부지역에 입지한 주거지로 산복도로 등 고지대에 입지하거나 구릉지, 급경사 지역에 입지한 주거지
상업용지내 주거지	◦ 도심 및 상업용지내 입지한 주거지로 주상복합 및 주요 상업가로에 인접한 지역
공업용지내 주거지	◦ 성산구 일대에 입지한 준공업용지 내 주거지 또는 공업지역과 인접한 주거지
용도지역 혼재 주거지	◦ 마산합포구 및 회원구 일대 입지한 주거지로 주거, 상업, 공업용도가 혼재된 주거지

나. 유형별 토지이용방향

1) 해안, 하천변 주거지 관리방향

• 진해구 및 마산합포구, 회원구에 주로 밀집된 주거지 형태로 밀도관리를 통한 경관 및 통경축 관리가 필요한 지역

• 해안 및 하천변에서의 주요 조망점에 이르는 스카이라인이 주변지역과 조화롭게 형성될 수 있도록 다양한 경관관리 방안 검토

- 해안 및 하천변 주거지는 자연지형의 보전과 자연경관의 조화를 고려한 통경축 확보 및 경관을 고려하여 단조로운 디자인을 지양

• 고층의 주상복합 및 나홀로 공동주택 등 도시미관을 저해하는 주거지 개발이 되지 않도록 개발밀도 설정

• 기후변화 및 지구온난화에 따른 해안선 변화 및 재해 발생으로 인한 주거지 침수피해 등을 고려하여 재해예방과 안전을 위한 대책 검토

• 해안선 및 하천선에서 일정거리 이격 및 저지대 주거지 정비

2) 고지대, 구릉지 주거지 관리방향

- 진해구 및 마산합포구, 회원구에 주로 입지한 주거지 형태로 경관보호 및 재해 안정성에 대한 검토가 필요한 주거지로서 급경사지에 건설된 주거지의 경우 안정성을 고려하여 재정비 시행
- 고지대 및 구릉지에 입지한 주거지는 고층, 고밀개발을 지양하고 중저밀도로 개발하여 경관보호 및 호우등으로 인한 산사태 재해로부터 안정성 확보
- 200세대 이상 단일 공동주택의 경우 재건축 또는 리모델링을 유도하고, 특히 15층의 중층의 공동주택의 경우 리모델링 권장

3) 상업지역 주거지 관리방향

- 상업용지내 건설된 주상복합등의 주거지는 주변지역과 연계한 주거지 정비 유도
- 상업지역과 연접한 지역에 입지한 주거지의 경우 정주환경의 보호를 위해 완충녹지공간 도입 및 정비사업 시행시 공공보행통로, 완충녹지등의 계획으로 양호한 정주환경 확보
- 사업용지와 주거용지가 혼재된 지역의 경우 TOD 복합개발 등 도심지역의 활성화 및 도심 공동화문제 해결, 직주근접의 주택공급을 위한 복합개발을 유도하고 주거기능과 상업기능의 적정분배를 통해 도심지 공동화를 방지

4) 공업지역 주거지 관리방향

- 성산구 일대에 입지한 준공업지역 내 주거지로 창원국가산업단지 종사자들의 사원주택으로 건설된 지역
- 창원대로로 인해 주거지역과 이격되어 있으며 공업지역과 연접해 있어 정주환경의 보호를 위해 완충지역이 필요하므로 정비사업시행시 완충녹지등의 완충공간 확보
- 기존의 정비구역외 지역의 재건축 정비사업 시행 및 15층이하의 중층 공동주택의 경우 공동주택 정비방향으로 공동주택 리모델링 권장

5) 용도지역 혼재지역

- 주거, 상업, 공업기능이 혼재된 지역으로 단독과 공동주택, 상업시설, 소규모 공장등이 밀집한 지역으로 마산합포구, 회원구에 입지해 있으며 주거환경의 개선을 위해 정비사업 시행
- 주거생활권계획에 따라 부족한 기반시설 확보 및 주민제안을 통해 재개발사업을 시행하고 정비사업을 통해 주거, 상업, 공업 기능의 분리 권장

5.2 건축물의 밀도계획

1 기본방향

가. 창원시 도시관리 방향과의 정합성유지

- 창원시 의창구 성산구의 경우 제1종, 제2종 전용주거지역으로 결정되어 있으며 전용주거지역을 유지하고자 하는 창원시의 도시관리방향에 따라 종상향의 어려움 발생
- 종상향이 어려운 창원 의창구, 성산구의 재개발 및 재건축 (예 : 제2종 전용주거지역 재건축사업)의 경우 최대 66% 용적률 인센티브를 도입하여 사업성을 확보하고 원활한 정비사업을 위해 인센티브 적용 대상의 다변화 필요

나. 기존 정비기본계획의 연속성 유지

- 기존 「2020 창원시 도시 · 주거환경정비 기본계획」과의 연속성과 창원시 도시계획 조례와의 정합성을 위해 기준·허용 용적률 도입
- 밀도계획은 도시기본계획의 기조를 반영하며, 기준용적률은 창원시 도시계획조례상의 용적률 및 건폐율을 기준으로 계획
- 「2020 창원시 도시 · 주거환경정비 기본계획」상의 용적률 인센티브 항목과 관련 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 및 『건축법』등 관련법의 변동사항을 반영 하고 부산, 울산 광역시등의 인접도시의 용적률 인센티브 적용사례를 검토하여 변경사항을 반영
- 용적률 인센티브의 총량은 계획의 연속성을 고려하여 66%의 총합을 유지

다. 친환경 도시조성을 위한 다양한 인센티브 도입

- 리모델링이 용이한 구조 및 친환경 건축물 인증, 생태면적률 확보 등 친환경적 정비계획 수립기법을 통해 『친환경 녹색도시 창원』조성에 이바지 할 수 있는 밀도계획 수립
- 법령이 정한 다양한 인센티브 방안 제시로 사업성확보 및 친환경 요소를 적극 도입하여 건축물의 다양성 유도와 오픈스페이스 확보를 통해, 쾌적하고 효율적인 주거공간 조성이 되도록 계획

2 용적률 계획

가. 기본방향

- 청년 무상 임대주택 제공을 위한 법적 용적률 상한 적용
- 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경개선사업)에 적용되는 용적률 완화(인센티브)는 2030 창원시 도시·주거환경정비 기본계획에서 정한 용적률 완화조건만 적용가능하며 건축법 등 개별법에서 정한 용적률 완화조건은 적용할 수 없음
- 도시기본계획 및 도시관리계획 등 상위 및 관련계획상 밀도계획과의 정합성 유지
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 및 『창원시 도시계획 조례』등에서 정한 용적률과 『건축법』등 개별법령 및 조례에서 제공가능한 용적률 완화제도의 수용
- 공공시설의 확보와 연계한 인센티브제 도입으로 공익성과 사업성 제고방안 검토
- 정비계획이 기 수립된 구역과의 연속성을 고려하여 용적률 인센티브 총량은 유지

나. 청년 무상 임대주택 확보를 위한 기준용적률 상향

- 제2종 일반주거지역 이상의 용도지역에서 정비사업을 추진하고자 하는 정비조합은 국민주택 규모의 청년 무상 임대주택(전용면적 85㎡ 미만)을 건설하여 창원시에 기부채납 할 수 있음
- 창원시는 청년 무상 임대주택을 건설하여 기부채납하는 정비구역에 대해 기준 용적률을 30% 완화하여 적용
- 기부채납하는 청년 무상임대 주택의 규모는 완화된 기준용적률의 100분의 20에 해당하는 용적률을 기준으로 제공

[표 5-2-1] 청년무상임대주택을 위한 기준용적률 상향 예시

구분	용적률 (%)			기부채납하는 용적률 (D=B×20%)	비고
	정비사업 기준용적률 (A)	임대주택 추가 용적률 (B)	적용되는 기준용적률 (C=A+B)		
제2종 일반주거지역	220	30	250	6	
제3종 일반주거지역	240	30	270	6	
준주거지역	300	30	330	6	
준공업지역	240	30	270	6	

다. 용적률 인센티브 계획

[표 5-2-2] 용적률 인센티브 계획

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브 부여 항목</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>2020도시·주거환경 정비기본계획
(대상합계 : 75%, 최대적용 : 66%)</th><th>2030도시·주거환경 정비기본계획
(대상합계 : 104%, 최대적용 : 66%)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">기타사항에 따른 용적률 인센티브 최대36% 완화가능</td><td>리모델링 용이한 건축구조</td><td>• 「리모델링이용이한 공동주택 기준」 평가점수 합계 : 80점이상10%</td><td>• 「리모델링이용이한 공동주택 기준」 평가점수 합계 : 80점이상10%, 90점이상 20%</td><td>최대 인센티브 10%증가</td></tr>
<tr><td>녹색건축 인증 등</td><td><table><tr><th>구분</th><th>에너지 효율인증 1등급</th><th>에너지 효율인증 2등급</th></tr><tr><td>녹색건축 인증 최우수</td><td>7%이하</td><td>5%이하</td></tr><tr><td>녹색건축 인증 우수</td><td>5%이하</td><td>3%이하</td></tr></table></td><td><table><tr><th>구 분</th><th>에너지 효율인증 1+등급</th><th>에너지 효율인증 1등급</th></tr><tr><td>녹색건축 인증 최우수</td><td>9% 이하</td><td>6% 이하</td></tr><tr><td>녹색건축 인증 우수</td><td>6% 이하</td><td>3% 이하</td></tr></table></td><td>최대 인센티브 2%증가</td></tr>
<tr><td>지역 건설업체 참여</td><td>공동도급 및 하도급으로 분류하여 차등 적용 : 1~5%</td><td>지역업체 참여비율에 따라 차등 적용 : 1~20%
– 지역설계업체 참여비율에 따라 차등적용 : 1~5%
– 지역건설사 공동도급 및 하도급으로 분류 차등 적용 : 1~15%</td><td>최대 인센티브 15%증가 적용항목 변경</td></tr>
<tr><td>중수도 시설 설치</td><td>총 사용량의 10%이상시 최대 5%</td><td>– 삭제 –</td><td>삭제</td></tr>
<tr><td>생태면적 률확보</td><td>40%이상 확보시 : 최대 5%</td><td>생태면적률 30%초과 확보시 : 3~5%</td><td>최저기준 변경</td></tr>
<tr><td>임대주택</td><td>임대주택 추가건설시 : 최대 5%</td><td>전체주택의 8.5% 이상 임대주택 건설 시 : 1~5%</td><td>변경없음</td></tr>
<tr><td>Social Mix</td><td>하나의 주동에 사회적 혼합시 : 최대 5%</td><td>하나의 주동에 중소형과 임대와 분양주택을 혼합시 : 1~5%</td><td>변경없음</td></tr>
<tr><td>마을흔적 보전사업</td><td>마을흔적 소요 기준사업비 초과 사업비 비례 : 최대3%</td><td>마을흔적 소요 기준사업비 초과 사업비 비례 : 최대5%<table><tr><td>100% 이상</td><td>125% 초과</td><td>150% 초과</td><td>200% 초과</td></tr><tr><td>2%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>5%</td></tr></table></td><td>최대 인센티브 2%증가 적용항목 세분</td></tr>
<tr><td>청년, 신혼부부 특별공급</td><td>–</td><td>일반 분양세대 중 특별공급 규모에 비례하여 적용 : 1~5%</td><td>신설</td></tr>
<tr><td>기반시설 기부채납 최대 30% 완화가능</td><td>기반시설 기부채납</td><td colspan="2">해당지역 기준용적률+[1.5×(기반시설 초과 확보면적(공공시설 부지제 공포함)×해당지역 기준용적률)/실사용부지]</td><td>변경없음</td></tr>
</table>

라. 기존 용적률 인센티브 현황분석

1) 용적률 인센티브 적용배경

- 창원시 통합이전 창원시는 제2종 전용주거지역에 66%의 인센티브를, 제2종일반주거지역, 준공업 지역은 각각 30%, 40%를 적용, 구마산, 진해지역은 각 지역에 30%의 용적률 인센티브 조항을 적용
- 각각의 지역의 용적률 인센티브는 지역별 특성을 고려하여 적용된 용적률 인센티브로서 창원시의 경우 재건축 대상이 되는 공동주택의 대부분이 제2종 전용주거지역에 입지해 있고 창원대로 변으로 일부 준공업지역에 근로자용 저층 공동주택이 입지한 특성을 고려

[표 5-2-3] 용적률 인센티브 변경사례(창원시 통합이전)

구 분	용 적 률 (%)					비고
	구. 창원			구. 마산	구. 진해	
	2종 전용	2종 일반	준공업			
최대 부여가능 인센티브	66	30	40	30	30	
기반시설 설치 또는 공공시설부지 제공	30	30	30	30	30	완화가능
리모델링 용이한 구조	30	–	–	–	–	완화가능
친환경 건축물 인증 및 건물에너지 효율등급 및 에너지 성능지표	3~9	–	–	5	–	완화가능
지역건설업체 참여	–	–	–	5	5	–
중수도시설 설치	–	–	–	5	3	–
빗물저류형 침투조 설치	–	–	–	3	3	–
녹지조경면적 초과 확보시	–	–	–	5	–	–
생태면적률 40%이상 확보	–	–	–	4	–	완화가능
신재생에너지 사용	–	–	–	–	3	–
블록합동 개발시	–	–	10	–	–	–

자료 : 구 창원시, 마산시, 진해시 정비기본계획 발췌

- 그러나 창원시 통합 이후 지역별 용적률 인센티브를 통합하여 2020 창원시 도시주거환경정비 기본계획을 통해 창원시 제2종 전용주거지역의 용적률 인센티브 기준인 66%를 기준으로 용적률 인센티브를 계획
- 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획 수립시 인센티브 항목은 기존의 각 시의 항목을 차용하여 복합화 하였으며 임대주택 추가건설 및 Social Mix와 같이 임차인을 위한 임대주택 확보 조항 신설

[표 5-2-4] 용적률 인센티브 변경사례 (2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획)

구 분	용 적 률 (%)					2020도정 기본계획 (%)
	구. 창원			구. 마산	구. 진해	
	2종 전용	2종 일반	준공업			
계	66	30	40	30	30	66
기반시설 부지 제공	30	30	30	30	30	30
리모델링 용이한 구조	30	–	–	–	–	20
친환경건축물 인증 및 건물에너지 효율등급, 에너지 성능지표	6	–	–	5	–	7
지역건설업체 참여	–	–	–	5	5	5
중수도시설 설치	–	–	–	5	3	5
빗물저류형침투조 설치	–	–	–	3	3	–
생태면적률 40%이상 확보	–	–	–	4	–	5
녹지 · 조경면적 초과 확보시	–	–	–	5	–	–
신재생에너지 사용	–	–	–	–	3	–
블록합동 개발시	–	–	10	–	–	–
임대주택 추가건설	–	–	–	–	–	5
Social Mix	–	–	–	–	–	5

2) 용적률 인센티브 적용현황

- 2020 창원시 도시주거환경정비기본계획 수립 이후 지금까지 시행된 정비계획의 용적률 인센티브 적용을 검토해본 결과 정비구역은 평균 35.9%의 용적률 인센티브 적용
- 용적률 인센티브에서 항목에서 가장 많이 적용된 것은 기반시설 기부채납(20건), 리모델링 용이 구조(14건), 친환경건축(14건), 지역건설업체참여(12건), 생태면적률이(11건) 순
- 정비사업 중 재건축사업이 41.0%(2종전용주거지역은 45.1%), 재개발사업이 28.7%의 용적률 인센티브를 획득
- 용도지역 종상향은 통합 이전 구마산지역에서 시행(2종일반주거→3종일반주거)되었으나 종상향된 지역의 기준 용적률은 「지구단위계획 수립지침」에 따라 종상향 이전의 2종일반주거지역을 적용하여 종상향에 따른 기준 용적률 상승은 없으며 통합이후 정비사업에 따른 용도지역의 변경은 대원3, 신월3구역의 1종 일반에서 2종 전용으로 종하향외에는 없음
- 종상향이 어려운 실정에서 제2종 전용주거지역 정비사업 시행을 위해 현행 66% 용적률 인센티브 유지 및 변화된 여건 및 법령을 반영한 인센티브 항목 다양화가 필요

[표 5-2-5] 용적률 인센티브 적용현황

행정구역	정비방식	구역명	기준용적률	용적률인센티브(%)									허용용적률	용도지역
				기반시설	리모델링	친환경	지역건설	중수도	생태면적	임대주택	소셜믹스	마을흔적		
인센티브 부여 기준				30	20	7	5	5	5	5	5	3	66	
평균 적용				15.9	11.4	3.3	2.4	1.0	1.6	–	0.2	0.2	35.9	
성산구	재건축	가음1	150	26.5	20	7	3	–	–	–	–	–	56.5	2종전용
성산구	재건축	가음4	150	13.0	20	5	5	–	3	–	–	–	46.0	2종전용
성산구	재건축	가음8	150	12.5	20	7	–	–	–	–	–	–	39.5	2종전용
성산구	재건축	대원1	150	19.2	20	7	5	–	3	–	–	–	54.2	2종전용
성산구	재건축	대원3	120	–	20	3	–	–	3	–	–	–	26.0	2종전용
성산구	재건축	상남1	150	0.4	20	5	5	–	3	–	–	–	33.4	2종전용
성산구	재건축	신월1	150	18.1	20	5	3	5	3	–	–	–	54.1	2종전용
성산구	재건축	신월2	150	19.0	20	5	3	5	3	–	–	–	55.0	2종전용

행정구역	정비방식	구역명	기준용적률	용적률인센티브(%)									허용용적률	용도지역
				기반시설	리모델링	친환경	지역건설	중수도	생태면적	임대주택	소셜믹스	마을흔적		
성산구	재건축	신월3	120	–	20	7	5	–	5	–	–	–	37.0	2종전용
성산구	재건축	신촌2	150	30.0	20	5	5	5	–	–	–	–	65.0	2종전용
성산구	재건축	반지1	220	4.6	10	5	5	–	3	–	–	2	29.6	2종일반
회원구	재건축	봉암연립	217	7.0	–	–	–	–	–	–	–	–	7.0	2종/3종
회원구	재건축	양덕2동	300	30.0	–	–	–	–	–	–	–	–	30.0	준주거
합포구	재개발	교방1	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
합포구	재개발	문화	217	4.5	10	5	4	3	3	–	5	3	37.5	2종/3종
합포구	재개발	반월	220	26.6	–	–	–	–	–	–	–	–	26.6	3종일반
합포구	재개발	상남산호	–	30.0	–	–	5	5	–	–	–	–	40.0	2종/3종
합포구	재개발	자산	220	4.0	20	3	–	–	3	–	–	–	30.0	3종일반
회원구	재개발	합성2	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
회원구	재개발	회원2	220	30.0	10	3	4	–	3	–	–	–	50.0	3종일반
진해구	재개발	대야	220	15.0	–	–	–	–	–	–	–	–	15.0	3종일반
진해구	재개발	경화	220	29.0	–	–	–	–	–	–	–	–	29.0	2종일반

3) 기존용적률 인센티브 계획의 한계

- 2020 창원시 도시주거환경정비기본계획의 건축물 밀도계획은 용도지역별 기준용적률을 창원시 조례에 따른 용도지역의 용적률로 지정하고 있어 정비계획에 따라 인센티브 용적률의 총량인 66%를 적용받을 시 창원시 도시계획 조례에서 정한 용적률 인센티브 조항인 조례상 용적률의 120% 이내 상향 조항과 충돌하는 문제점이 발생
- 창원시 성산구내 입지한 5층 이하의 공동주택이 제2종 전용주거지역에 입지해 있고 정비계획 시행에 따른 용도지역의 종상향 계획시 제2종 일반주거지역으로 2단계 종상향을 해야 하므로 2040 창원 도시기본계획상 토지이용계획방향과 상충되는 문제점이 발생
- 제2종 전용주거지역의 경우 용적률 인센티브의 총량인 66%를 확보해야 사업시행이 가능한 한계가 있으며 기존 정비기본계획과의 연속성 확보 및 기존 정비사업과의 형평성을 고려할 때 인센티브 총량 66%를 제공해야 하는 한계가 발생

[표 5-2-6] 기정 정비기본계획상 용적률 인센티브

구분	정비기본계획			법정 (국계법)	법정 (조례)	비고
	기준 용적률	용적률 인센티브	허용 용적률			
제2종 전용주거지역	150	66	216	150	150	–
제1종 일반주거지역	200	66	266	200	200	
제2종 일반주거지역	220	66	286	250	220	
제3종 일반주거지역	240	66	306	300	250	
준주거지역	300	66	366	500	400	
일반상업지역	450	66	516	1,300	1,000	
준공업지역	240	66	306	400	400	

4) 인센티브 계획의 한계에 대한 대응방안

- 2020 창원시 도시주거환경정비기본계획상 제시된 용적률 인센티브 66%에 대한 당위성 확보를 위해 법령 및 조례에서 합법적으로 제공가능한 용적률 인센티브 조항을 적용하여 「국토의 이용 및 계획에 관한 법령」에 따른 용적률 상한을 상회할 수 있는 제도적 기반 확보
- 「건축법」, 「주택법」등 「국토의 이용 및 계획에 관한 법령」제78조에도 불구하고 합법적 용적률을 상향할수 있는 조항을 기반으로 용적률 인센티브 조항 확보
- 그 외 경상남도 및 창원시 조례, 국토교통부 규정등 법률로 정한 용적률 인센티브 항목을 중심으로 인센티브 계획을 수립하여 용적률 인센티브 제공에 대한 당위성을 확보하고 정책적인 연계가 가능하도록 계획
- 이를 통해 용적률 인센티브 66% 제공에 대한 당위성 확보 및 지속 적용

마. 용적률 인센티브 계획

1) 기준용적률 계획

- 전용주거지역 및 일반주거지역의 경우 창원시 도시계획조례에서 정하는 용도지역별 용적률을 반영하여 기준용적률로 설정하되, 제3종일반주거지역의 경우 기준용적률을 창원시 도시계획조례보다 10%를 하향하여 설정하여 용적률 인센티브 유도
- 준주거지역의 경우 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위한 지역임을 감안하여 기준용적률은 창원시 도시계획조례상의 용적률보다 100% 하향하여 300%로 설정
- 주거지역외 지역인 일반상업지역은 창원시 도시계획 조례에서 사업계획승인 대상인 건축물인 경우 600%로 한정하고 있으나, 용적률 인센티브 적용을 위해 450%로 설정하고 성산구에 지정된 준공업지역은 그 용도에 있어 주거기능이 보조적인 기능이므로 기준용적률을 제3종 일반주거지역에 맞추어 창원시 도시계획조례상의 용적률보다 160%하향된 240%로 설정
- 정비사업을 시행을 위해 제1종 일반주거지역에서 제2종 전용주거지역으로 종하향 할 경우 (예:대원3구역, 신월3구역) 120%를 기준용적률로 적용

[표 5-2-7] 기준용적률 계획

구 분	창원시 도시계획 조례상 용적률(%)	정비사업 기준용적률(%)
제1종 전용주거지역	100	-
제2종 전용주거지역	150	150 (120)
제1종 일반주거지역	200	200
제2종 일반주거지역	220	220
제3종 일반주거지역	250	240
준주거지역	400	300
일반상업지역	1,000	450
준공업지역	400	240

※ ( )는 종하향한 대원3구역, 신월3구역

2) 허용용적률 계획

- 허용용적률이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 제공되는 기반시설 기부 채납에 따른 용적률인 인센티브와 「건축법」, 「주택법」등 개별법령 및 경상남도, 창원시 조례에 따라 부여 가능한 개발 가능 용적률임
- 각 용도지역별 용적률 계획의 일관성을 유지하기 위하여 허용용적률은 당해 구역에 적용되는 기준용적률에서 최대 66%까지 완화하여 적용할 수 있도록 계획
- 주거지역의 경우 제2종전용주거지역 및 제1 · 2 · 3종 일반주거지역은 기준용적률에서 최고 66%를 적용한 216%, 266%, 286%, 306%까지 허용용적률을 설정
- 준주거지역 및 일반상업지역, 준공업지역은 각각 366%, 516%, 306%까지 허용용적률을 설정
- 정비사업을 위해 종하향한 대원3구역 및 신월3구역의 경우 186%까지 허용용적률을 설정

[표 5-2-8] 허용용적률 계획

구 분	기준용적률(%) (ⓐ)	용적률 인센티브(%) (ⓑ)	허용용적률(%) (ⓐ+ⓑ)
제2종 전용주거지역	150 (120)	66	216 (186)
제1종 일반주거지역	200	66	266
제2종 일반주거지역	220	66	286
제3종 일반주거지역	240	66	306
준주거지역	300	66	366
일반상업지역	450	66	516
준공업지역	240	66	306

※ ( )는 대원3구역, 신월3구역

3) 평균용적률 계획

- 2 이상의 용도지역 혼재시의 구역여건에 따라 개별지역의 용적률을 적용하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 84조에 따른 평균용적률을 적용함
- 평균용적률 산출은「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」4-11-3에 따라「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제 78조 및 84조의 조항을 따라 산출

[표 5-2-9] 평균용적률 관련조항

도시 · 주거환경정비기본계획 수립지침

4-11-3. 하나의 정비(예정)구역이 2이상의 용도지역(예: 일반주거지역 및 상업지역)에 걸쳐 있는 경우 정비(예정)구역의 사업유형 결정은 현 토지이용 현황 및 향후 도시발전 방향, 각 용도지역의 면적 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 하며, 개발밀도계획은 국토계획법 제78조 및 제84조에 따라 계획할 수 있다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제84조 (둘 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)

① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 "용도지역등"이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다

가중평균한 용적률 = (f1x1 + f2x2 + … + fnxn) / 전체 대지 면적

이 경우 f1부터 fn까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x1부터 xn까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며, n은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제94조 (2 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)

법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모"라 함은 330제곱미터를 말한다. 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말한다

4) 용적률 인센티브 현황(2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획)

- 창원시는 기반시설 인센티브를 비롯한 다양한 부문에서 최대 66%의 용적률 인센티브를 제공

[표 5-2-10] 2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획 용적률 인센티브

<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 부여 기준</th><th>인센티브 규모</th></tr>
<tr><td>기반시설부지 제공</td><td>산식</td><td>최대 30%</td></tr>
<tr><td>리모델링 용이한 건축구조</td><td>평가점수 80점 이상</td><td>최대 10%</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 등</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지효율인증1등급</th><th>에너지효율인증2등급</th></tr>
<tr><td>녹색건축인증 최우수</td><td>7%이하</td><td>5%이하</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 우수</td><td>5%이하</td><td>3%이하</td></tr>
</table>
</td><td>최대 7%</td></tr>
<tr><td>지역건설업체 참여</td><td>공동도급 및 하도급으로 분류</td><td>최대 5%</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>총 사용량의 10%이상 공공, 가정용</td><td>최대 5%</td></tr>
<tr><td>생태면적률확보</td><td>40%이상 확보시</td><td>최대 5%</td></tr>
<tr><td>임대주택</td><td>임대주택 추가건설시</td><td>최대 5%</td></tr>
<tr><td>Social Mix</td><td>하나의 주동에 사회적 혼합시</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>마을흔적 보전사업</td><td>마을흔적 소요 기준사업비 초과 사업비 비례</td><td>최대 3%</td></tr>
</table>

- 창원시 2020 도시·주거환경정비 기본계획에 따른 인센티브 제공 조항은 크게 기반시설 기부채납에 따른 인센티브, 건축물에 따른 인센티브, 그리고 기타 인센티브의 3가지로 분류할 수 있음
- 기부채납에 따른 인센티브는 국계법 제78조의 조항에도 불구하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 1항 및 창원시 도시계획조례 제60조에 따라 법으로 정한 용적률의 120% 이내에서 완화적용이 가능함
- 건축물에 따른 용적률 인센티브는 건축법 시행령 제8조 및 녹색건축물 조성지원법 제15조에 따라 기존에 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 정해진 용적률의 120%와 115% 이내에서 완화적용이 가능함

[표 5-2-11] 2020 창원시 도시 · 주거환경정비기본계획 용적률 인센티브의 분류

구분	기부채납 인센티브	건축물에 따른 인센티브		기타 인센티브
관련법	국계법	건축법	녹색건축물 조성 지원법	창원시 조례등
인센티브 조항	기반시설, 부지 기부채납	리모델링 용이한 구조	친환경 건축 인증	지역 건설업체참여 중수도시설설치 생태면적률확보 임대주택 소셜믹스 마을흔적보전사업
인센티브 (2020도정기본)	30%	10%	7%	28%
국계법 용적률 완화적용	국계법 용적률의 120%내 완화가능	국계법 용적률의 120%내 완화가능	국계법 용적률의 115%내 완화가능	-

5) 용적률 인센티브 계획

- 창원시 균형발전 및 친환경적인 정비사업 추진을 위해 법령에서 정한 다양한 용적률 인센티브 항목을 적용
- 인센티브 항목의 총합을 당초 75%에서 104%으로 확대하고, 과도한 밀도상향 억제하고 기존 정비사업과의 연속성 유지를 위해 최대 부여 가능한 인센티브는 66% 이하로 유지
- 공동주택이 많은 창원시의 주거특성을 고려하여 리모델링이 용이한 구조에 따른 인센티브 항목을 당초 10%에서 20%로 상향하여 재건축, 재개발 이후 노후화된 공동주택의 리모델링이 용이하도록 계획
- 창원시 및 경상남도 내 지역업체의 정비사업 참여와 지역건설업의 활성화를 위해 기존의 지역건설업체 참여 인센티브 5%를 15%로 확대하고 지역 설계업체 참여 인센티브 5% 항목을 추가하여 20%이내에서 적용
- 기존에 제공되던 중수도 관련 인센티브는 준공후 과다한 유지관리비용의 발생 및 중수도의 효용성 부족으로 인해 인센티브 항목 삭제
- 정비사업으로 인한 지역 자산의 보전과 정비사업 이후 지역의 영속성을 위하여 부여하는 마을흔적보전사업 인센티브의 경우 구체적인 기준제시
- 창원시의 지속가능한 발전 및 인구확보를 위해 청년 신혼 특별공급 비율에 따른 최대 5%의 용적률 인센티브 제공

• 그 외 관련 법령의 개정 및 정비사업별 여건변화 등에 탄력적으로 대응하기 위하여 기타 시장이 필요하다고 판단하는 경우 추가 인센티브 부여항목을 도시계획위원회 심의를 득하여 신설 · 운용 가능

[표 5-2-12] 용적률 인센티브 항목

<table>
<tr><td>기반시설 부지제공
(국토법 시행령 제35조)</td><td>산식 (최대 30%)</td></tr>
<tr><td>녹색건축 인증
(녹색건축물 조성 지원법 제15조)</td><td>
<table>
<tr><td>구 분</td><td>에너지 효율인증 1+등급</td><td>에너지 효율인증 1등급</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 최우수 등급</td><td>9% 이하</td><td>6% 이하</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 우수 등급</td><td>6% 이하</td><td>3% 이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>리모델링 용이한 건축구조
(건축법 제8조)</td><td>평가점수 80점 이상 10% / 평가점수 90점 이상 20%</td></tr>
<tr><td>임대주택 추가건설
(주택법 제20조)</td><td>전체주택의 8.5% 이상 임대주택 건설 시 : 1~5%</td></tr>
<tr><td>Social Mix
(주택법 제20조)</td><td>하나의 주동에 중소형과 임대와 분양주택을 혼합시 : 1~5%</td></tr>
<tr><td>지역건설업체 참여
(창원시 소재 건설업체)</td><td>지역업체 참여비율에 따라 적용 : 최대20%
<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>3%</td><td>5%</td><td>7%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건설업체 (공사비에 비례)</td><td>공동도급시</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>30% 이상</td><td>40% 이상</td><td>50% 이상</td></tr>
<tr><td>하도급시</td><td>30% 이상</td><td>35% 이상</td><td>40% 이상</td><td>45% 이상</td><td>50% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역설계업체 참여 (설계비 비례)</td><td>50% 이상</td><td>60% 이상</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>생태면적률
(창원시 지속가능한 생태도시 규정)</td><td>생태면적률 30% 초과 확보시 : 3~5%</td></tr>
<tr><td>청년, 신혼부부 특별공급
(맞춤형 주거지원방안)</td><td>일반 분양세대 중 특별공급 규모에 비례하여 적용 : 1~5%
<table>
<tr><td>10%이상</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td></tr>
<tr><td>1%</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>마을흔적 · 문화보전사업시행
(창원시 도시 및 주거환경정비 조례 제5조)</td><td>기준사업비(사업비 1000분의 1) 초과분에 비례하여 적용 : 1~5%
<table>
<tr><td>100%이상</td><td>125%초과</td><td>150%초과</td><td>200%초과</td></tr>
<tr><td>2%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

6) 용적률 인센티브 세부 운영방안

[표 5-2-13] 용적률 인센티브 세부 운영방안

■ 기반시설 부지 제공시 인센티브 적용 산식

○ 법적근거 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조

○ 산 식

- 기반시설 부지 제공시 (기부채납시)

  : 해당지역 기준용적률+[1.5×(기반시설 초과 확보면적(공공시설 부지제공 포함)×해당지역 기준용적률)/실사용부지] (창원시 도시계획조례 산식)

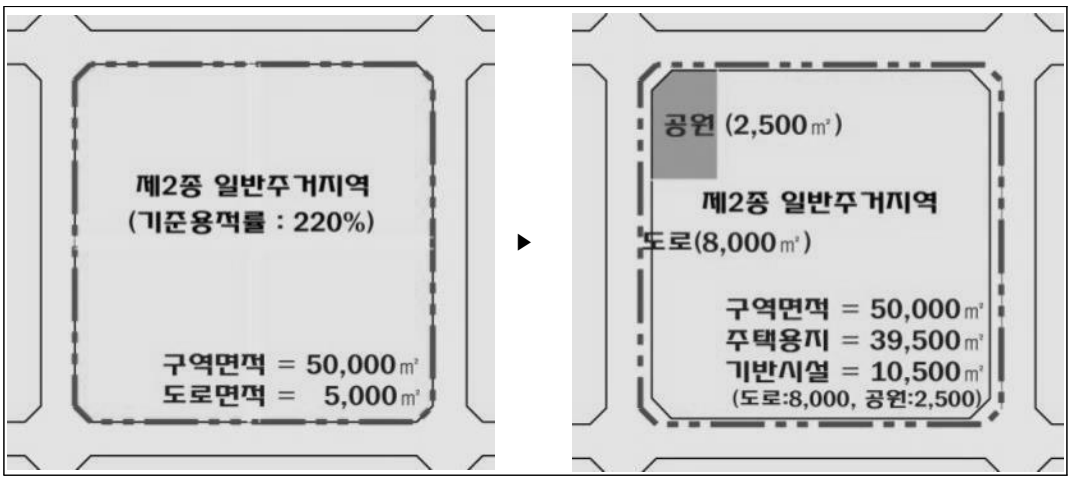
※ 폐지되는 도시계획시설이 미집행 시설일 경우 폐지면적의 80% 적용

※ 기반시설 초과확보면적 = 확보된 기반시설면적-(폐지되는 도시계획시설면적 + 의무 확보면적 최소 50%)

※ 의무 확보면적 비율은 도시계획위원회 심의 결과에 따르며 지역주민과 연계가능한 기부채납 시설에 한함

○ 최대 완화 용적률 : 30%

○ 예시)



- 구역면적 = 50,000㎡
- 초과확보면적 = 10,500 − 5,000(기존 도로면적) − 2,500(공원:구역의 5%) = 3,000㎡
- 공공시설부지 제공후의 대지면적 : 50,000 − 10,500 = 39,500㎡
- 기준용적률 +[1.5×(초과확보면적×공공시설제공부지 용적률)／공공시설부지 제공 후의 대지면적] = 220+[1.5×(3,000×220)／39,500]=245(%)

■ 녹색건축인증 및 건물 에너지효율등급 인증등급

○ 법적근거 : 녹색건축물 조성 지원법 제15조에 따라 115% 범위내에서 인센티브 제공가능

○ 완화용적률

- 건축주 또는 사업주체가 친환경 건축물 인증에 관한 규칙에 따른 인증과 에너지 성능지표 검토서의 평점합계 고득점(건축물에너지 효율등급 인증규정에 따른 에너지효율인증등급)을 별도로 획득한 경우 다음의 기준에 따라 건축기준 완화를 신청할 수 있음

구 분	에너지 효율인증 1+등급	에너지 효율인증 1등급
녹색건축인증 최우수 등급	9% 이하	6% 이하
녹색건축인증 우수 등급	6% 이하	3% 이하

■ 리모델링이 용이한 건축구조

○ 법적근거 : 건축법 제8조에 따라 120% 범위내에서 인센티브 제공가능

○ 적용범위

– 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택(다세대주택 및 기숙사는 제외)을 신축하는 경우 적용

○ 신청방법 : 건축허가 또는 사업계획 승인 신청 시 제출

○ 산 식 : 『리모델링이 용이한 공동주택 기준』 평가점수 합계가 80점 이상인 경우

○ 완화용적률

– 평가점수 합계가 80점 이상 : 10%

– 평가점수 합계가 90점 이상 : 20%

평 가 항 목		평 가 기 준			점수
세대 가변성	구조형식	가. 라멘구조	모멘트 골조방식		40
			이중 골조방식	기둥스팬8m이상	39
				기둥스팬6m이상	38
		나. 무량판구조	기둥스팬 7m 이상		37
			기둥스팬 6m이상, 7m미만		36
			기둥스팬 5m이상, 6m미만		35
			기둥스팬 4m이상, 5m미만		34
			기둥스팬 3m이상, 4m미만		33
		다. 혼합구조	기둥스팬 8m 이상		30
			기둥스팬 8m 미만		29
			기둥스팬 6m 미만		28
구조체와 건축설비분리	전용설비의 분리	가. 배관과 배선을 위한 세대내부에 독립 공간확보			18 ~ 20
		나. 배관을 위한 세대내부에 독립 공간 확보			13 ~ 17
	공용설비의 분리	가. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 주동 외주부 위치+예비 샤프트설치			18 ~ 20
		나. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 주동 외주부에 위치			13 ~ 17
세대내부 가변성	세대내부내력벽 및 기둥의 길이 비율	가. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 5%미만			20
		나. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10%미만			18
		다. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10% 이상 40%미만			15
		라. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 40% 이상 70%미만			10
친환경성	소음 · 진동 · 차음 에너지, 공기질 등	가. 관계 법령에서 정한 기준 등 이상 적용			필수

■ 임대주택 추가건설

○ 법적근거 : 주택법 제20조

○ 적용방안

- 임대주택의 의무 확보기준 이상 확보시 인센티브 부여
- 창원시 임대주택 의무확보 기준(인센티브 적용시) : 전체세대수의 8.5% 이상

○ 적용요율

구 분	0.5% 이하	0.5%~1.0%	1.0%~1.5%
임대주택 추가확보에 따른 인센티브	1%	3%	5%

■ Social Mix (다양한 소득계층이 같은 동에서 거주)

○ 법적근거 : 주택법 제20조

○ 적용방안

- 정비계획 수립시 하나의 주동 안에 중소형과 대형, 임대와 분양주택을 혼합하는 경우 용적률 인센티브 부여

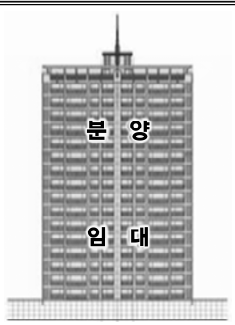
○ 최대완화 용적률 : 5%

○ 혼합비율

구 분	혼 합 비 율	비 고
임대 및 분양주택의 혼합 비율	· 분양주택 : 임대주택 = 70:30	지속가능한 신도시계획기준 (국토교통부)
평형별 혼합 비율	· 60㎡미만 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 25~35 : 35~45 : 25~35	

○ 개 념 도

[Social mix 예시도]

방 식	라인별혼합	평형별혼합		층별혼합
		A	B	
개념도				

주) 평형별 혼합 주택 규모(소형 : 60㎡미만, 중형 : 60㎡~85㎡, 대형 : 85㎡초과)

■ 지역건설업체 참여

○ 법적근거 : 창원시 지역건설산업 활성화 촉진조례 제8조

○ 적용방안 : 창원시 소재 건설업체 참여시 (하도급 포함)

○ 적용조건 : 정비구역 지정시 도시계획위원회에서 지역건설업체 및 지역설계업체 참여시 인센티브를 조건으로 부여

○ 적용요율

용적률 인센티브	3%	5%	7%	10%	15%
지역건설업체 공동도급	20%이상	25%이상	30%이상	40%이상	50%이상
지역건설업체 하도급	30%이상	35%이상	40%이상	45%이상	50%이상
지역설계업체 참여 (설계비 비율)	50%이상	60%이상	-	-	-

○ 적용방법

- 지역건설업체는 주사업장이 창원시로 등록된 건설업체, 설계업체(도시계획, 교통, 환경, 건축설계)로서 사업자 등록 이후 1년 이상된 업체를 기준으로 적용
- 정비구역 지정시에는 인센티브 부여내용만 고시 후 실제 용적률 인센티브는 사업시행 인가시 관련서류(계약서 등)를 첨부하여 신청하고 이를 검토하여 반영
- 시공사(건설업자)의 공동도급 비율은 공동도급 비율이 명시된 계약서를 기준으로 산출
- 시공사의 하도급 참여 비율은 건설공사 도급 금액 산출 내역서에 명시된 **공사비를** 기준으로 하되 하도급 계약의 낙찰률을 적용하여 보정
- 설계업체는 전체 설계비용 중 지역업체 참여 비율이 명시된 계약서를 근거로 산출

■ 생태면적률

○ 인센티브 제공근거 : 창원시 지속가능한 생태도시 규정

○ 적용방안

- 환경부의 환경영향평가서등 작성에 등에 관한 규정 별표2의 2의 생태면적률 적용기준의 정비사업 대상지역인 구도심 개발사업(30%이상)을 기준으로 생태면적률 산정결과를 통해 용적률 인센티브 제공
- 최종 생태면적률의 비율은 환경영향평가 협의결과에 따름

○ 최대완화 용적률 : 5%

30%초과	35%초과	40%초과
3%	4%	5%

■ 청년신혼부부 특별공급

○ 인센티브 제공근거 : 주택공급에 관한 규칙 제41조

○ 적용방안

- 정비계획 수립시 청년 신혼부부 특별공급을 계획한 경우 용적률 인센티브 부여

○ 최대완화 용적률 : 5%

10%공급	15%공급	20%이상
1%	3%	5%

○ 적용방법

- 정비구역지정시 청년 신혼부부 특별공급 계획에 따른 용적률 인센티브 내용만 고시하고 용적률 인센티브는 사업 시행인가시 적용하며 청년 신혼부부 특별공급 비율 산출은 조합원분양을 제외한 일반분양 주택을 기준으로 산출
- 청년 신혼부부 특별공급은 일반분양에 한하며 일반분양이 200세대 이상일 시 적용 가능

■ 마을흔적 · 문화보전사업 시행

○ 법적근거 : 창원시 도시 및 주거환경정비조례 제5조

○ 적용방안

- 마을흔적 · 문화보전사업에 소요되는 기준사업비(사업비의 1000분의 1)를 초과한 사업비에 비례하여 적용하며, 완화 용적률 비율은 도시계획위원회 심의로 결정
- 마을흔적 · 문화보전사업의 시행에 관한 사항은「창원시 도시 및 주거환경정비 조례」에 의함

○ 최대완화 용적률 : 5%

100%이상	125%초과	150%초과	200%초과
2%	3%	4%	5%

7) 인센티브 부여방법

• 용적률 인센티브는 정비구역 지정 및 정비계획 결정시 일괄 부여하고 건축위원회 심의 등에 의해서 결정되는 사항은 건축위원회 심의결과를 반영하여 최종적으로 확정하도록 함

[표 5-2-14] 용적률 인센티브 부여방식

정비계획 결정시	사업시행인가전 건축위원회 심의
○ 기반시설 부지 제공 ○ 임대주택 추가 건설 ○ Social Mix ○ 청년신혼부부 특별공급	○ 리모델링 용이한 구조 ○ 녹색건축인증, 건물에너지 효율등급 ○ 마을흔적 · 문화보전사업 ○ 지역건설업체 / 지역설계업체 참여 ○ 생태면적률

3 건폐율 계획

가. 기본방향

- 도심지역에서의 건폐율은 건축물 밀도관리의 주요 인자이며 민간대지 내 오픈스페이스(공개공지, 공개공간, 조경) 확보와 연관이 있으므로 건폐율은 용적률 및 높이계획에 따라 연동하여 운용하며 창원시 도시계획조례를 따르도록 함
- 건폐율은 건축물의 점유면적을 정한 것으로써 공동주택의 경우는 건축물 형태 및 배치 상 창원시 도시계획 조례에서 정한 건폐율보다 하향계획 되므로 용적률 및 층수에 비해 건축물 밀도 제어수단으로는 부족하며 도시의 개방감, 조망권 등 쾌적한 주거환경을 위하여 입지적 특성 및 정비수법에 따라 건폐율의 완화·강화 적용으로 융통성 부여

나. 계 획

- 건폐율은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및 창원시 도시계획조례에서 정한 건폐율 적용기준 범위 내에서 계획
- 오픈스페이스 확보 등 주거환경의 질적 개선이 필요한 경우 등 정비계획 수립시 강화 유도
- 공개공지 확보와 탑상형 주택건설, 주차장 지하화 등을 통하여 녹지공간을 확보함으로써 건폐율이 낮아질 경우 간접적으로 용적률을 상향할 수 있도록 계획
- 공익성 강화를 위해 정비계획 수립시 도시계획위원회 심의를 통하여 강화 또는 완화

[표 5-2-15] 건폐율 계획

용도지역	건폐율	용도지역	건폐율
제2종 전용주거지역	50% 이내	준주거지역	70%이내
제1종 일반주거지역	60% 이내	준공업지역	70%이내
제2종 일반주거지역	60% 이내	일반상업지역	80%이내
제3종 일반주거지역	50%이내		

4 건축물의 높이계획

가. 기본방향

- 건축물의 높이는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요한 인자이나 높이를 일률적인 기준으로 적용할 경우 오히려 경관을 저해할 수 있는 우려가 있어 본 기본계획에서는 정비구역별 건축물 높이에 대한 기준은 구체적으로 설정하지 않음
- 단, 스카이라인 형성 및 도시경관 회복 등을 위한 층수계획의 경우 지역특성을 감안하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 층수 계획을 지정할 수 있음
- 도시관리계획상 용도지구 및 별도의 높이제한 규제가 있는 지역은 해당법 및 조례에서 정하는 높이 및 층고 이하로 계획함이 원칙

나. 계 획

- 건축물의 높이 계획은 용도지역, 지구 등 높이 규정이 있는 지역의 경우 이를 적용하는 것을 원칙으로 하며, 정비계획 수립시 주변지역의 일조 및 경관, 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이를 계획
- 특히 제1종 전용주거지와 인접하여 입지한 정비구역의 경우 단지 외곽부 건축물의 높이는 낮게 계획하고 중심부를 높이 계획하여 단독주택지에 미치는 경관 및 일조영향을 최소화
- 공원 및 대로와 인접한 지역은 경관 및 개방감을 고려하여 입면 차폐지수를 낮추도록 유도
- 경관지구(조망권 경관지구, 중심시가지 경관지구 및 일반시가지 경관지구등)에 따른 건축물 높이 제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 및 「창원시 도시계획 조례」의 기준에 따름
- 용도지역별 층수와 관련된 기준 (도시계획조례, 지구단위계획 수립지침 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이 계획은 변경된 기준에 따름

5 용도지역 변경에 관한 사항

- 도시 · 주거환경정비 기본계획은 정비사업의 지침을 제시하는 종합계획으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제11조에 따라 정비사업의 원활한 시행을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 개별 법률에 따른 용적률의 완화(용적률 인센티브)를 통해 허용용적률을 적용하여 정할 수 있으나 용도지역이 변경하지 않는 것이 원칙
- 용도지역 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 필요한 경우 개별 정비사업의 정비계획 수립단계에서 지구단위계획 수립을 통해 기존의 용도지역의 세분의 변경이 가능하나 용도지역 세분의 변경 기준 및 방법은 「지구단위계획 수립지침」에 따르며 도시계획위원회 심의 결과에 따르므로 본 기본계획에 미반영
- 정비계획 수립단계에서 용도지역을 세분 또는 변경하더라도 지구단위계획 수립지침 2-3-6에 따라 기준/허용용적률은 변경전 용도지역의 기준을 적용

[표 5-2-16] 용도지역 변경에 관한 관련조항

「도시 및 주거환경정비법」 제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
「지구단위계획 수립지침 」 2-3-6. 지구단위계획의 내용중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 당해 변경되는 구역의 용적률은 용도지역 또는 용도지구가 변경되기 전의 용적률을 적용하되, 공공시설부지를 제공하는 현황 등을 감안하여 용적률을 완화하도록 계획할 수 있다.

6 경관관리계획

가. 기본방향

- 주거생활권 계획에서 경관관리를 위한 기본방향(경관축, 통경축, 경관가로등)이 제시되었을 경우 이를 고려하여 개별 정비사업 시행시 경관계획 수립
- 개별 정비사업의 경관계획은 「창원시 경관계획」을 준수하여야 하며, 정비사업 추진 시 구역면적이 3만㎡ 이상인 정비구역은 정비구역 지정 전 「경관법」 제27조 및 동법 시행령 제19조에 의한 경관심의를 득하여야 함

나. 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항

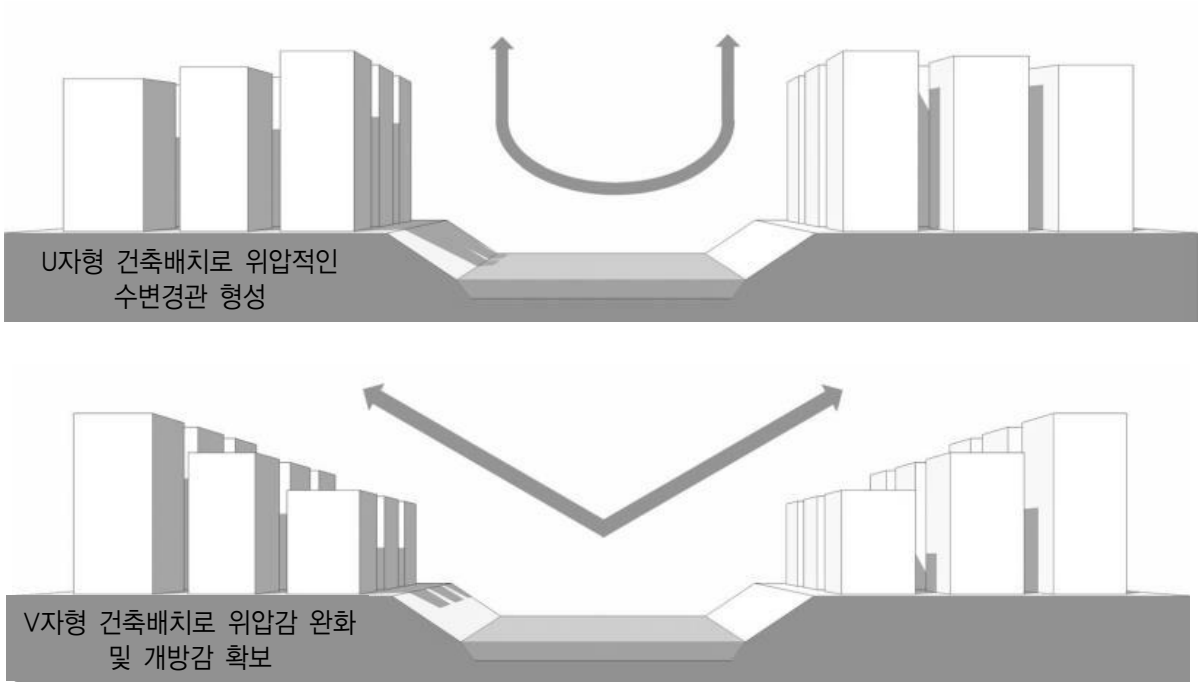
1) 주변지형과 조화되는 스카이라인 형성

- 획일적이고 단조로운 경관을 개선하기 위해 건축물의 배치 · 형태 · 층수를 다양화하고 주변 경관과 조화를 이루도록 계획
- 산지 및 구릉지 등 자연지형과 도시경관을 고려한 스카이라인 계획 수립하되, 무질서한 고층아파트 건립을 지양하고, 지형에 순응하는 건축물의 배치 및 형태 도입(중 · 저층형 공동주택, 테라스 하우스 형태 유도)
- 특히 창원시 시가지를 둘러싸고 있는 무학산 및 정병산, 불모산과 연계되는 스카이라인 형성으로 자연과 건축이 공존할 수 있는 경관형성 유도

2) 수변지역과 조화되는 건축물 배치

- 하천 및 해안주변 등 수변지역은 일반적으로 일조권, 인동간격 등의 제한을 거의 받지 않는 수변(오픈스페이스)측으로 고층이 배치되어 위압적인 수변경관(U자형 횡단면)을 형성하므로 이를 개선할 수 있는 높이계획을 수립
- 수변 인접부는 저층으로 계획하고 시가지 방향으로 점진적으로 상향하도록 계획하여 V자형 횡단면이 형성되도록 하며, 수변 위압감을 완화하고 개방감을 확보하기 위한 V자형 횡단면 형성을 유도하기 위해 수변 오픈스페이스 측으로 사선제한 적용을 검토

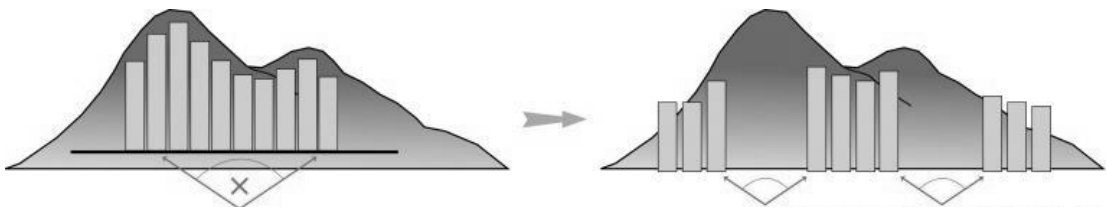
[그림 5-2-1] 수변 인접부 건축물 배치계획 예시



3) 시각회랑 및 통경축 확보

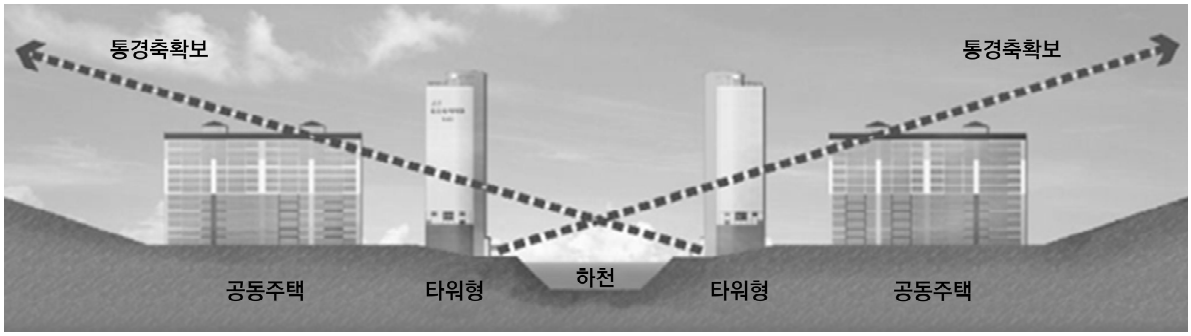
- 주요 산악 및 공원, 해안등에 대한 조망권과 시각통로를 선정하여 시각적 개방감의 확보
- 개발가능 용적률 및 건폐율 기준을 가급적 수용하면서 탑상형 주거동의 적절한 배치 등을 통하여 시각적 개방감을 확보할 수 있는 방안이 필요
- 공동주택단지 배치에 있어 개방적인 배치를 통해 단지 내 바람길 및 오픈 스페이스(Open-space)확보

[그림 5-2-2] 건물 사이에서의 시각회랑 및 통경축 확보 예시



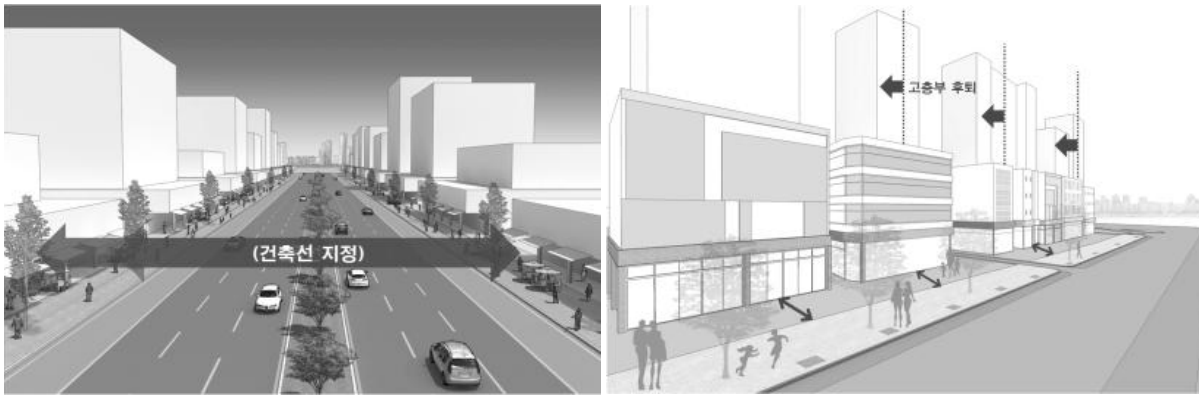
건축물에 의해 주요 조망대상 차폐

건축물에 의해 주요 조망대상이 차폐되는 것을
방지 및 클러스터화를 통해 시각회랑 확보

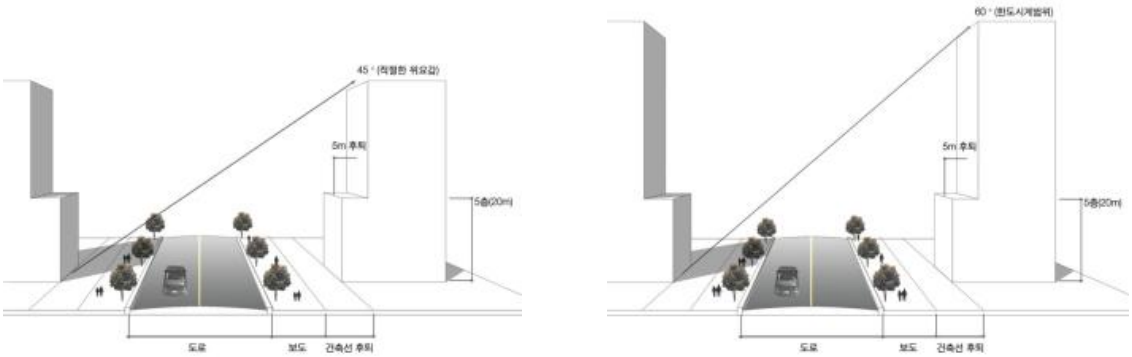


- 시가지에서의 개방감 확보를 위해 간선도로변에 접한 정비구역은 정비계획 수립시 개방감 확보를 위해 대지경계선으로부터 일정거리를 후퇴하여 건축물을 설치하도록 하며, 고층 건물로 계획수립시에는 고층부를 후퇴하여 벽면한계선을 지정하도록 계획

[그림 5-2-3] 개방감 확보를 위한 공지 확보 예시



[그림 5-2-4] 고층건축물의 고층부 후퇴 예시



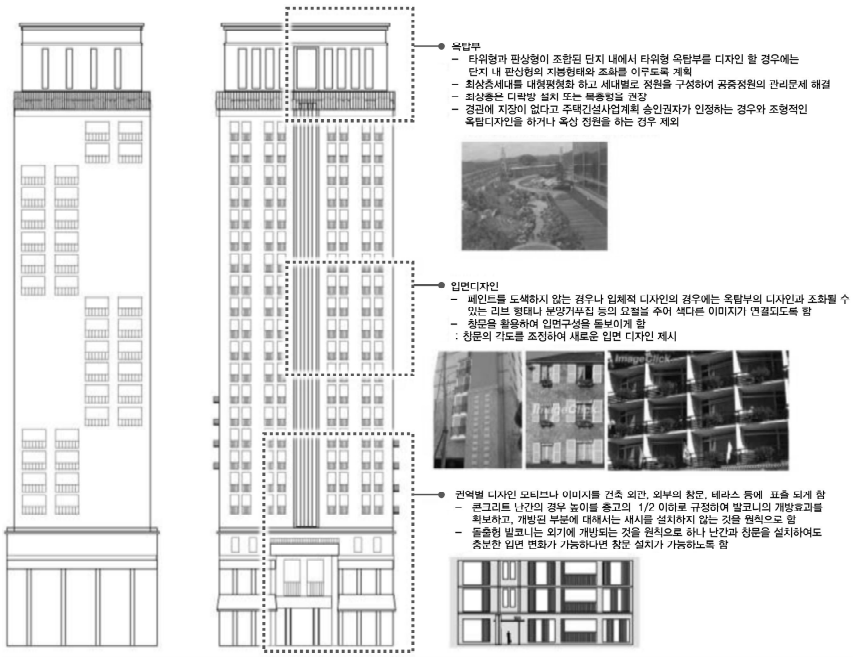
4) 건축물의 배치

- 건축물의 배치는 환경 친화적이고 커뮤니티를 활성화할수 있도록 계획
- 공개공지는 도로변에 배치하여 불특정 다수인이 활용가능하도록 계획하고 경로당과 어린이 놀이터는 지상에 입지하고 안전성을 높이기 위해 시야의 개방감을 확보
- 계단식 층고계획, 저층 · 고층건물이 어우러진 동적인 스카이라인 조성과 아울러 시각적 부자연스러움을 최소화하고 획일적인 남향 배치뿐 아니라 동남향 배치 등으로 다양화 유도

다. 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

- 타워형 주동과 판상형 주동의 옥탑부 디자인의 형태가 서로 조화를 이루는 디자인계획 수립
- 도로에 대해 주동을 직각배치 또는 사각(斜角)배치하여, 조망이 차폐되지 않도록 배려
- 건축물 입면의 다양화를 위하여 발코니와 난간의 활용을 권장
- 가시적인 효과로서 야간경관 및 옥상경관이 지역 개발의 도구로 효용성이 새롭게 인식되고 필요성이 높아짐에 따라 야간경관계획 수립하여 도시의 개성과 특성, 도시의 인지도 및 방향성, 도시의 쾌적성을 반영할 수 있도록 함

[그림 5-2-5] 공동주택 외관 디자인 예시



5.3 정비기반시설 설치계획

1 기본방향

가. 상위 및 관련계획과의 정합성 유지

- 『창원시 도시기본계획』 및 『도시관리계획』등 상위 및 관련계획의 기조를 반영하여 창원시 정책과 정합성 있는 정비 기반시설계획 수립
- 개별 정비계획 수립시 주거생활권 계획과 연계한 정비기반시설 계획 및 기부채납에 따른 용적률 인센티브 부여
- 지구단위계획구역 내 정비사업 추진시 지구단위계획에 따른 정비기반시설 확보

나. 필요시설 및 수요예측을 통한 시설계획

- 주거생활권내 기반시설 현황과 시설간의 연계를 고려한 정비기반시설 계획으로 정비사업 시행으로 인해 발생하는 인구증가 규모에 따른 지역주민의 피해를 최소화하고 이용의 편의성 확보
- 정비사업 추진에 따른 인구증가 규모를 고려하여 필요시설을 예측하고 시설의 규모를 검토하도록 하며, 민간의 투자가 어려운 공공시설의 경우는 필수시설로 선정하여 시설의 설치 및 운영에 있어 공공의 역할을 강화

다. 효율적인 정비기반시설 확보를 위한 종합 가이드라인 제시

- 주거생활권 단위의 기반시설계획 수립을 통해 시설의 부족과 중복 설치의 문제점을 해소하도록 하며, 정비기반시설에 대한 접근 및 이용의 편의성을 제고
- 주거환경지표 분석을 통한 부족 시설 확보를 유도하고, 정비사업 추진시 공공시설의 설치를 권장·유도함으로써 정비사업의 공공 역할 강화 및 공동체 활성화
- 양적인 확보 중심의 정비기반시설 계획에서 탈피하여 지역 주민에게 필요한 공공시설 설치를 유도하기 위해 주거생활권 현황 및 토지이용, 교통, 건축계획 등 종합적으로 고려한 가이드라인 제시

2 정비기반시설의 정의 및 범위

가. 정비기반시설의 정의

- 정비기반시설이란 주민생활의 근간이 되는 시설로 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 도로, 공원 및 녹지, 놀이터, 마을회관 등임
- 세부적인 항목은『도시 및 주거환경정비법』제2조 제4호, 제5호 및 동법시행령 제3조, 제4조와『창원시 도시 및 주거환경정비 조례』제3조에서 규정하는 바에 따름

[표 5-3-1] 정비기반시설의 종류

구분	세부시설
정비기반시설	○ 도로, 상하수도, 공원, 공용 주차장, 공동구 ○ 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 ○ 주거환경개선사업지구의 공동이용시설로서 당해 시장 · 군수가 관리하는 정비기반시설
공동이용시설	○ 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 ○ 노유자 시설(탁아소 · 어린이집 · 경로당 등) ○ 그밖에 창원시 조례에 따른 시설 - 관리사무소, 경비실, 보안 · 방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용 관리를 위해 필요한 시설 - 주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 - 쓰레기 수거 및 처리시설, 재활용품 분리수거 시설 등 마을 환경개선을 위하여 필요한 시설 - 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제3호까지의 시설과 유사한 용도의 시설
공공편익시설	○ 교육시설, 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등
부대복리시설	○ 주차장, 관리사무소, 어린이 놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당, 공동작업장, 주민공동시설 등 ○ 어린이집, 도서실, 작은도서관, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자 집회소 등
기타시설	○ 쌈지공원, 공공보행통로 등

나. 기반시설의 범위

- 『도시 및 주거환경정비법』상 기반시설에 대하여 정비사업의 확보 필요성 및 가능성을 감안하여 구역별로 적정 분산배치를 유도함

[표 5-3-2] 기반시설 검토기준

법적 기반시설	유 사 관 련 계 획	비 고
정비기반시설 [법 제2조제4호, 시행령 제3조]		
○도로, 주차장	○규모, 입지에 따른 발생수요 검토	
○공원, 녹지	○규모, 입지에 따른 수요 검토 ○정비계획 시 확보 검토하며, 기부채납에 따른 인센티브 제공	
○광장, 공공공지	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보 가능하며, 기부채납에 따른 인센티브 제공	
○상 · 하수도, 공동구, 가스공급시설	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	
○하천	○도시관리계획상의 내용을 반영하고, 친자연형 하천으로 유도	
○소방용수시설, 비상대피시설	○사업계획 수립 시 각 항목에 대한 구체적 설치방안 검토	
공동이용시설 [법 제2조제5호, 시행령 제4조, 조례 제3조]		
○놀이터, 마을회관, 경로당, 어린이집	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	
○공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 등	○정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능	
○관리사무소, 경비실, 보안 · 방범 시설 등 ○주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관 등 ○쓰레기수거 및 처리시설 등	○정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보	
사회복지시설 [도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침 4-15-6]		
○유아원, 탁아소, 양로원, 모자보건시설, 심신장애자수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	
주민문화시설 [도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침 4-15-2]		
○교육시설(학교)	○규모, 입지에 따른 발생수요 검토 ○정비계획 시 확보 검토하며, 기부채납시 인센 티브 제공	
○도서관	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	
○공공청사(동사무소, 파출소 등)	○정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능하며, 요건을 갖추어 기부채납시 인센티브 제공	
○문화시설, 운동시설	○정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능하며, 요건을 갖추어 기부채납시 인센티브 제공	
○종교, 의료, 판매시설,	○정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	

3 정비기반시설별 설치계획

가. 도　　로

1) 기본방향

- 상위 및 관련 계획에서 추정한 장래 교통량을 고려한 도로계획
  - 도시기본계획 및 광역교통계획 등 상위 및 관련계획에 부합하는 계획수립으로 교통체계의 효율성 향상 도모
  - 주거생활권의 계획반향을 고려하고 정비사업의 규모와 계획인구 및 발생교통량을 종합적으로 검토하여 기존 도로의 용량을 감안한 계획 수립
  - 기존 구역 간 연결망과 구역 내·외곽 연결망 등 도로체계를 고려하여 단절되거나 중복 설치되지 않도록 하고, 주변 지역과의 연계체계를 고려한 계획 수립
- 관련 법령 및 지침에 적합한 도로계획 수립
  - 『도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙』 및 『주택건설기준 등에 관한 규정』에서 정한 도로확보 기준을 충족한 계획수립으로 원활한 교통체계 수립
- 보행자 중심의 친환경적인 도로계획
  - 노인, 어린이, 장애인 등 교통약자 및 보행자의 쾌적성과 안전을 고려한 도로 및 시설물 계획 및 주변 환경 및 지형여건을 고려한 자연 순응형의 도로계획 수립

2) 현황 및 문제점

- 생활권을 고려하지 않은 개별 정비사업 위주의 도로계획으로 인해 지역생활권 및 주변 정비사업과 연계된 도로계획 수립의 어려움 발생
  - 정비계획 수립 시 해당 구역별로 도로확보계획이 수립됨에 따라 인근 정비구역의 미개설 도로로 인해 도로의 연계성 부족 및 병목구간 발생이 예상되며, 이로 인해 주변지역을 포함한 지역 전반에 있어서 교통불편의 심화 초래
- 부정형한 정비구역의 경우 정비구역 형상에 따라 불합리한 노선 또는 병목구간 발생
- 정비사업(재개발) 추진시 급격한 인구증가로 인해 인접 간선도로의 교통량의 부하 유발

3) 도로계획 가이드라인

- 주변지역과의 연속성을 고려한 도로계획 수립
  - 정비구역 및 주변지역 간 교통연계를 고려한 중로 이상의 장래 도로망 계획 검토
  - 정비구역 밀집지역은 향후 개발밀도 등을 고려하여 도로기능을 상실하지 않도록 현실성·적정성을 검토하여 도로계획 수립
  - 가급적 구역내 획지를 블록화 또는 정형화하여 도로의 굴곡 발생을 최소화
- 교통약자 및 보행자 중심의 가로환경 조성
  - 차량과 보행동선의 분리를 원칙으로 하여 보행자의 안전 및 쾌적한 보행환경 조성
  - 주간선·보조간선도로 변에 5~10m의 건축한계선 및 공개공지 설정을 유도하고 12m이상의 도로는 3m 이상의 보도를 확보하도록 권장하여 보행자를 위한 공간 확보를 최대화
  - 보행자를 위한 가로공원을 조성하며 도로 연접부에 보행자 휴식공간을 적극적으로 확보하도록 유도
  - 주변지역과 연계되는 도로는 보행자 및 자전거 등의 통행을 고려하여 보도폭원을 최대화하도록 유도

4) 정비구역 도로계획의 수립 및 운영 방안

- 도로계획 수립 방안
  - 단지 진출입로 계획 시 중로 이하의 진입로는 간선도로로부터의 직접 접속을 제한하여 간선도로의 교통소통에 영향이 최소화되도록 계획
  - 구역 내 도로 폐지 시 차량 및 보행교통이 우회하거나 소통에 영향을 미치지 않도록 계획
  - 도로 신설 및 확폭은 정비구역 및 생활권의 장래 교통수요예측, 주변가로망 용량분석 등 구체적 교통분석을 통해 적정 폭원과 차선수가 확보되도록 계획 수립
  - 도로폭원 계획 시 녹색교통의 공존을 위해 보도 및 자전거도로를 함께 검토하여 결정
  - 불합리한 보조간선도로 체계개선 등은 공공의 적극적 투자를 통해 교통환경 개선도모

• 도로확폭 방안

- 『주택건설기준등에 관한 규정』에서 정한 세대수별 도로확보 계획 반영

- 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로가 있어야 하며, 이 경우 기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은 아래와 같이 계획

[표 5-3-3] 주택규모에 따른 진입도로 폭원

주택단지의 총 세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭
300세대 미만	6m 이상
300세대 이상 500세대 미만	8m 이상
500세대 이상 1천세대 미만	12m 이상
1천세대 이상 2천세대 미만	15m 이상
2천세대 이상	20m 이상

- 공동주택을 건설하는 주택단지의 진입도로가 2 이상일 경우 아래와 같이 계획

주택단지의 총 세대수	2개의 진입도로 폭의 합계
300세대 미만	10m 이상
300세대 이상 500세대 미만	12m 이상
500세대 이상 1천세대 미만	16m 이상
1천세대 이상 2천세대 미만	20m 이상
2천세대 이상	25m 이상

• 운영 방안

- 사업시행 시 공공의 적극적 개입으로 주변 주거지여건 변화 및 개별사업 등 기타 정비사업과의 연계성을 검토하여 체계적인 도로계획이 수립될 수 있도록 운영

- 시행지구가 분할될 경우 분할지구 기준이 아닌 정비구역 기준으로 향후 주변 주거지의 개발밀도를 감안하여 계획

- 기본계획에서 제시된 기준을 바탕으로 정비계획 수립 시 지형과 주변 주거지 여건변화 등을 고려하여 구체화

나. 주 차 장

1) 기본방향

- 정비사업시 노외주차장은 “창원시 주차장 설치 및 관리 조례” 제12조에 따라 적정면적 확보
  - 정비사업 시행시 조례에 따라 전체면적의 약 1%를 확보
- 주변지역의 부족한 주차장을 제공할시 인센티브 제공
  - 사업대상지와 연접한 지역과 공유 가능한 주차장(주차빌딩 등) 설치 및 기부채납시 기반시설 제공 인센티브 반영
- 단지내 주차장은 지하주차장을 계획하고 단지 외부의 차량 출입과 주차를 제한

2) 주차장현황

- 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정 제27조)
  - 세대당 1대 이상(전용면적 60제곱미터 이하 0.7대 이상)
- 공동주택의 주차실태 현황 : 법적 설치대수 이상 차량등록으로 주차난 가중 및 주차장과 관련된 분쟁 및 민원 증대

[표 5-3-4] 근 5년 내 사용검사된 공동주택 51개소 주차현황 실태조사 결과

구 분		사업승인 주차 대수			차량 등록현황		
		최대	최저	평균	최대	최저	평균
분양	도심	1.93	1.05	1.38	1.88	1.39	1.57
	외곽	1.30	1.12	1.19	1.68	1.40	1.59
임대	도심	1.17	1.03	1.08	1.76	1.37	1.49
	외곽	1.14	1.03	1.06	1.67	0.93	1.39

3) 적정 주차대수 검토

- 실수요(세대당) : 분양APT 1.6대, 임대APT 1.44대로 분석
- 실 이용률 : 등록 차량의 약 95% 항시 사용(평균 5% 이상 미복귀)
- 실제 주차수요의 95% 확보 시 원활한 주차장 활용 및 주차관련 분쟁 및 민원 감소 예상

[표 5-3-5] 주차장 소요분석

분양용 공동주택			임대용 공동주택		
실수요	이용률	주차대수	실수요	이용률	주차대수
1.6	95%	1.5대	1.44	95%	1.3대

4) 주차장 설치계획

- 정비사업을 도심지의 입지하여 정비사업을 통한 공동주택 건립시 주차수요가 많을 것으로 예상되므로 신규 정비사업 시행시 주차장 확보는 세대당 1.6대를 적용(500세대 이상)하며, 개별 정비사업 시행시 교통영향평가 등을 통한 충분한 주차장 확보
- 공동주택 내부는 지하주차장으로 계획하고 주변지역과 연계가능한 주차장의 경우 시설의 복합화를 통한 지하주차장 또는 주차빌딩으로 계획하고 부지 또는 주차장을 기부채납
- 노외 주차장의 경우 “도시·군계획시설 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙” 제8조의 3에 따라 투수포장을 설치

다. 학 교

1) 기본방향

- 보행권 및 통학권을 고려하여 교육시설을 확보하고, 교육시설이 부족할 시 창원시 교육청 협의하에 교육시설 신축 부지 계획
- 교육시설의 확충은 정비구역 지정 및 사업시행인가 시 증가되는 학생들에 대한 추가 교육시설 확충이 필요할 시 확충을 원칙
- 교육시설 확충시 교육청과의 사전협의를 통해 결정하고 인구감소 및 학생수 감소를 고려하여 학교시설 확보

2) 현황

- 2017년 기준 창원시의 초등학교는 총 110개교로 학생수는 58,415명, 학급당 학생 수는 22.7명으로 조사
- 창원시내 학생은 지속적으로 감소하고 있으나 반면에 교육기관의 수는 지속적인 증가세

- 세대당 초등학교 계수는 1인/7.3세대로서 학급당 학생수는 22.7인/ 학급 (2018년 기준)
- 봉암연립을 제외한 모든 지역이 초등학교 도보권에 위치해 있으며 학생수 감소추세를 볼 때 학교의 신설보다 증축을 통한 시설 확충을 우선으로 계획

[표 5-3-6] 창원시 초등학교 현황

구 분	학교수	학급수	학급당 학생수	학 생 수			교지면적 (천㎡)	건물면적 (천㎡)	보통 교실수
				계	남	여			
계	110	2,559	22.7	58,415	30,253	28,162	1,620	929	2,805

자 료) 창원시 통계연보.

3) 계획기준 및 과정

- 통학권 및 교육여건을 고려한 계획수립
  - 정비구역 및 주변 정비구역 개발로 인해 초등학생의 경우 통학거리 500m 이상의 원거리 통학과 더불어 과밀학교 및 과밀학급이 발생하지 않도록 학교확보필요권역을 설정하여 학교설치를 유도
- 학교확보필요권역 선정 원칙
  - 당초 정비예정구역 또는 정비구역 전체 48개소를 대상으로 검토
  - 정비사업에 따른 학생수의 증가 예측은 정비사업으로 인한 증가세대수와 2017년 현재 창원시 세대당 초등학생 계수(0.14)를 적용하였으며, 학급당 학생수는 「2025년 창원시 도시기본계획」 상 지표 중 2020년 지표인 27인/학급을 적용하였음
  - 저출산, 고령화로 인하여 학급당 학생수는 감소하는 추세이며, 기성시가지 내에서 학교용지 확보가 어려운 점을 감안하여 학급당 27인을 적용할 시 수용 가능한 여유학생수를 추산하여 학교확보필요권역을 선정함
- 선정결과, 양덕2동구역, 양덕4구역, 봉암연립구역 정비사업을 대비하여 봉덕초등학교와 경화구역, 경화주공구역 정비사업을 대비하여 경화초등학교 및 장복초등학교의 증설이 필요한 것으로 판단됨

[표 5-3-7] 정비사업에 따른 학교확보필요권역별 예상학생 수

구분	학교명	구역명	현재 세대수	계획 세대수	증가 세대수	증가 학생수	학교현황17.05)		여유 학생수	검토결과
							학생수	학급당 학생수		
1	대원	대원1	810	932	122	67	353	22.1	78	수용가능
		대원2	1,570	1,530	-40					
		대원3	1,063	1,470	407					
2	유목	반지1	500	652	152	21	672	23.2	110	수용가능
3	용남	용호1	920	1,058	138	36	858	23.2	141	수용가능
		용호2	810	932	122					
4	옹호	용호3	1,050	1,208	158	22	940	25.4	59	수용가능
5	내동	내2	1,118	1,165	47	6	330	23.6	48	수용가능
6	신월	신월1	1,550	1,783	233	133	501	20.9	146	수용가능
		신월2	1,500	1,725	225					
		신월3	343	435	92					
		사파1	2,800	3,220	420					
7	외동	상남1	680	782	102	28	513	25.6	28	수용가능
		외2	230	329	99					
8	남정	가음8	330	380	50	7	212	16.3	139	수용가능
9	남양	가음1	354	408	54	7	1,257	25.1	95	수용가능
10	성주	가음2	460	529	69	32	401	18.2	194	수용가능
		가음3	500	575	75					
		가음4	620	713	93					
11	양곡	신촌1	630	725	95	38	501	22.8	92	수용가능
		신촌2	130	150	20					
		신촌3	500	575	75					
		신촌4	410	472	62					
		신촌5	180	207	27					

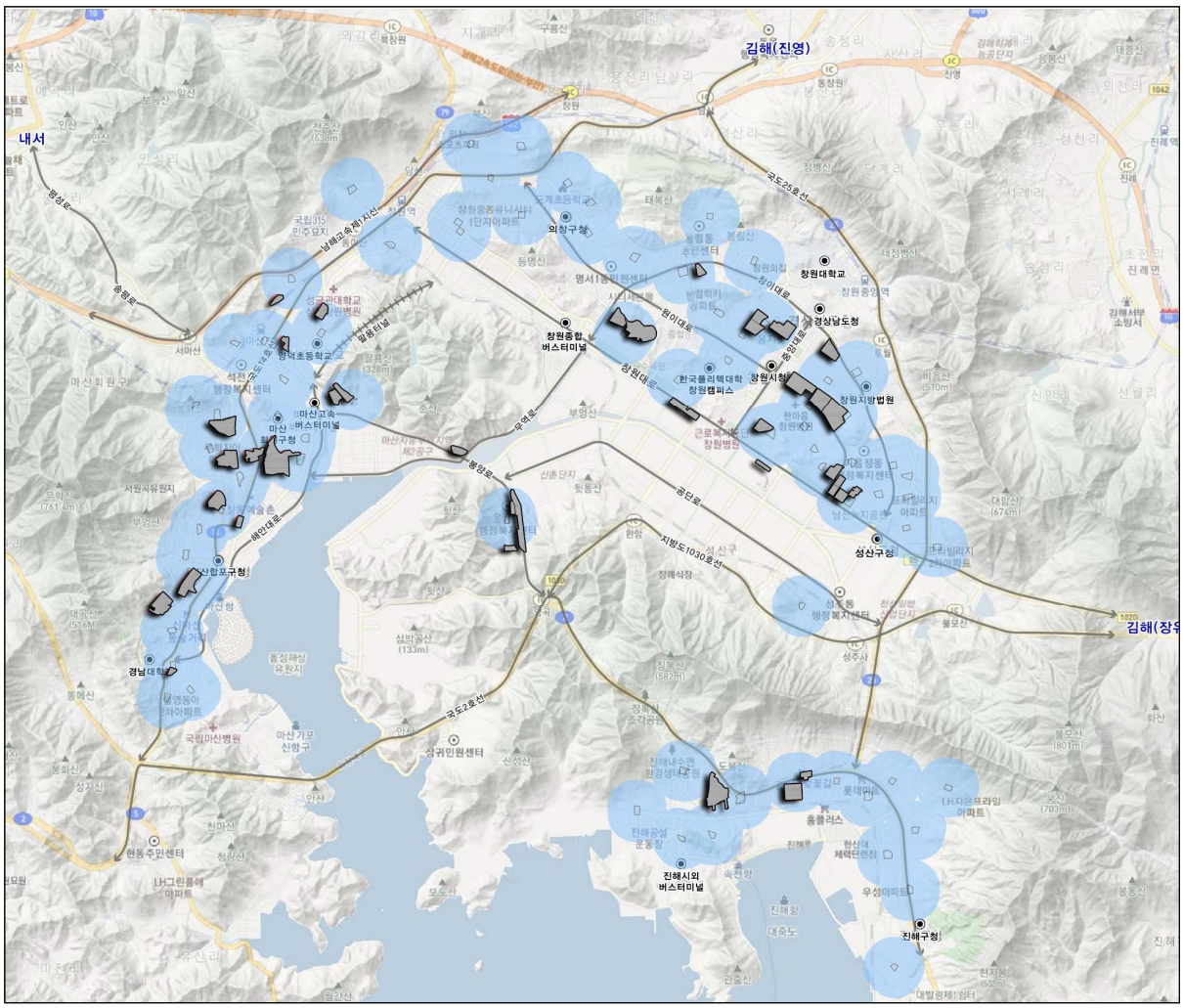
[표 5-3-7] 정비사업에 따른 학교확보필요권역별 예상학생 수 (계속)

구분	학교명	구역명	현재 세대수	계획 세대수	증가 세대수	증가 학생수	학교현황17.05)		여유 학생수	검토결과
							학생수	학급당 학생수		
12	합성	무학	390	561	171	23	287	20.5	91	수용가능
13	북성/석전	석전1	749	1,763	1014	158	335	19.7	250	수용가능
		양덕3	337	480	143		793	23.3		
14	양덕	합성2	516	626	110	15	785	24.5	80	수용가능
15	교동	회원1	618	999	381	91	154	15.4	116	수용가능
		회원5	254	539	285					
16	회원	회원2	1,601	2,103	502	134	570	21.1	159	수용가능
		회원3	774	1,253	479					
17	상남/합포	상남산호	1,996	2,451	455	76	110	18.3	144	수용가능
		노산(주거)	302	400	98		422	22.2		
18	봉덕	양덕2동	671	956	285	148	416	20.8	124	증설검토
		양덕4	542	981	439					
		봉암연립	206	566	360					
19	교방	교방1	947	1,538	591	81	732	22.9	131	수용가능
20	완월	자산	641	1,239	598	82	416	21.9	97	수용가능
21	무학	신포삼익	375	511	136	19	678	24.2	78	수용가능
22	월성/월영	반월	998	1,872	874	120	465	23.3	133	수용가능
							830	25.2		
23	월포	문화	850	1,316	466	64	442	22.1	98	수용가능
24	마산신월	월영(주거)	55	72	17	2	780	25.2	56	수용가능
25	대야/ 진해중앙/ 제황	대야	1,068	2,615	1,547	212	319	21.3	260	수용가능
							398	22.1		
							184	18.4		
26	경화/장복	경화	748	1,428	680	118	539	23.4	111	증설검토
		경화주공	420	605	185		1,052	26.3		

4) 운영방안

- 생활권계획 도입을 통해 정비예정구역을 지정할수 없으므로 개별정비사업의 정비구역 지정시 학교시설의 개·증축 또는 기존 학교부지의 확대 등을 검토하고 학교시설은 기존시설을 최대한 이용하는 것을 원칙으로 하되 필요시 교육청과 협의하여 학교의 신설을 검토
- 학교 신설의 경우 학교시설의 입지는 구역면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 신설하는 학교는 정비구역 내 주민 입주시기에 맞추어 개교할 수 있도록 교육청과 협의 필요
- 신설 또는 증축하는 학교시설은 초등학교를 검토하는 것을 원칙으로 하며, 주변여건의 변화 및 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설도 검토

[그림 5-3-1] 초등학교 통학권과 정비구역현황



라. 공원 및 녹지

1) 기본방향

- 창원시 공원·녹지체계에 부합
  - 정비구역내 공원·녹지계획은 창원시의 광역적 공원·녹지축에 연계되도록 계획
  - 공원·녹지, 보행 동선과의 연계를 통해 이용자의 접근성과 활용도를 제고하도록 함
- 이용자의 접근성과 편리성을 고려한 계획 수립
  - 주변지역의 밀도 및 이용행태에 따라 소공원·어린이공원 등 다양한 유형의 공원 조성
  - 주민들이 쉽게 이용할 수 있도록 공원의 위치를 선정하고 시설의 질적 향상을 도모
- 녹색교통 기반시설과의 연계 고려
  - 보행자전용도로, 자전거 도로 등 공원·녹지축과 보행축의 연계를 강화
  - 녹색교통 기반시설의 확충으로 생활 속 생태축을 조성

2) 현황 및 문제점

- 2018년 기준 창원시의 공원은 근린공원 87개소, 어린이공원 231개소, 소공원 98개소, 문화공원 10개소, 수변공원 4개소, 묘지공원 3개소, 체육공원 5개소등 총 577개소(23,462천㎡)가 지정
- 창원시의 도시공원 지정면적은 1인당 23.4㎡로 법정기준인 6㎡의 4배 수준으로 충분하나, 일부지역의 도심지 내 공원은 대체적으로 미 조성 상태로 2020년을 기점으로 해제되거나 공원특례사업으로 계획

[표 5-3-8] 공원유형별 현황

(단위:개, ㎢)

구 분	도시공원								도시자연 공원구역
	계	어린이 공원	소공원	근린 공원	문화 공원	수변 공원	묘지 공원	체육 공원	
개소	438	231	98	87	10	4	3	5	3
면적 (천㎡)	23,462	577	215	17,920	348	122	3,611	669	6,809

자 료) 창원시 통계연보.

- 정비사업에 의해 도심 주거지역 내 부족한 공원·녹지시설이 추가 확보되고 있으나, 사업추진이 미흡하여 개설된 공원·녹지는 저조하며 기존 공원·녹지시설의 경우 시설 노후하며 커뮤니티공간 및 녹지시설 간 연계가 유기적이지 못해 이용률이 저조
- 정비사업의 추진으로 확보된 어린이공원과 소공원의 경우 인센티브 확보 및 의무확보 면적 충족을 위한 목적이 대부분으로 사업구역내 접근성이 부족한 지역에 위치하는 경우가 많아 공원의 접근성과 안전성이 저하되며 생활권내 공원·녹지의 유기적인 연계 부족

3) 계획기준

- 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』제14조 2항, 시행규칙 제5조에 의거 5만㎡이상의 정비계획구역은 1세대당 2㎡이상 또는 개발부지 면적의 5%이상 중 큰 면적을 공원면적으로 확보하도록 하고 있음
- 본 계획에서는 친환경 생태도시를 구축하고, 구도심의 부족한 공원·녹지의 확보를 위해 관련법에서 규정한 공원 확보 기준을 준수하되, 법적기준(5만㎡)미만의 정비구역에서도 세대당 2㎡이상의 공원·녹지를 확보하도록 함 (5만㎡미만의 구역에서의 공원·녹지면적은 용적률 인센티브 산정 대상임)

[표 5-3-9] 정비사업 추진 시 공원 확보기준

구 분	30,000㎡~50,000㎡미만	50,000㎡이상	비 고
기 준	세대당 2㎡ 이상 확보	구역면적 5% 또는 세대당 2㎡ 중 큰 면적 확보	

- 주거생활권내 공원·녹지와 연결하여 녹지 연계를 강화하고 이용권 및 오픈 스페이스 연계를 고려하여 보행자 중심의 공원·녹지가 될 수 있도록 단독주택지 및 학교 인접지에 조성
- 주요 결절점이나 가로변 등은 이용이 극대화가 될 수 있도록 커뮤니티 공원 및 오픈스페이스 확보하고 공원 및 녹지를 선적으로 확보하는 경우 최소 6m 이상의 폭원 확보
- 간선도로변에 연접한 정비구역의 정비계획 수립 시 방음벽 설치를 지양하고, 소음 및 분진을 제어할 수 있는 수림대 및 녹지 조성 유도
- 보행자 우선도로 및 자전거 전용도로의 경우 투수형 포장을 설치하여 우수의 영향을 최소화하도록 계획하고 보행자 우선도로 및 자전거 전용도로가 공원과 연계될수 있도록 계획

마. 문화 · 복지시설(공공 · 편익시설)

1) 기본방향

- 필수시설에 대한 공공의 설치 · 관리 역할 강화
  - 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화 · 복지시설은 필요시설로 선정하고, 이들 시설의 설치 및 관리에 대한 공공의 역할을 강화 및 자발적인 설치시 인센티브 부여
- 시설간 연계 유도
  - 문화 및 복지시설은 공원, 학교 등과 연계되도록 설치함으로써 커뮤니티존(Zone)을 형성하도록 하여 시설 상호간의 효용성이 증대되도록 유도
  - 경제적인 시설계획과 시설이용률을 높이기 위해 유사 시설들간 복합화를 유도하고, 다양한 세대와 계층간 활발한 교류를 통하여 문화공동체의 부활과 문화수도 창원의 위상강화 및 문화적 특성화 유도
- 지역별 인구특성을 고려한 문화 · 복지시설 계획
  - 거주지별 사회계층, 연령별 인구구성의 특성을 충분히 고려하여 문화 · 복지시설의 종류 및 유형을 계획하고 어린이, 노약자, 임산부 등 사회적 약자들의 접근이 용이한 최적의 입지선정 및 시설계획이 되도록 유도

2) 현황 및 문제점

- 삶의 질 향상과 사회복지의 확대 등으로 문화공간이 늘고 있는 추세이나, 성산구 및 회원구 등 특정지역에 편중되어 있어 주민들의 이용에 불편을 초래하고 있음
- 맞벌이 부부 · 직업여성 증가 등 사회적 여건변화에 따라 필요성이 증대되는 탁아소와 노인인구의 증가에 따른 경로당 등의 시설을 충분히 확보할 수 있도록 유도하는 계획이 요구됨

3) 시설계획

- 문화 복지시설은 주거생활권의 현황과 여건에 따라 도입될 시설의 종류와 규모를 계획하며, 주거생활권내 정비사업을 통해 확보

- 도서관, 문화센터(커뮤니티센터) 등은 근린생활권을 기준으로 1개 구역당 1개소 이상 설치를 원칙으로 함
- 문화 및 복지시설의 입지선정은 접근성, 문화시설 연계성, 문화지원시설 및 공원 연계성을 충분히 고려해 결정
- 지역사회 중심의 생활밀착형 도서관 계획을 위해 대형 · 단독시설 위주의 도서관 건립을 지양하고, 중소형 · 접근성이 높은 복합건물 형태의 도서관 건립 유도
- 본 정비기본계획에서 규정되지 않은 사항은『주택건설 기준 등에 관한 규정』을 준용

[표 5-3-10] 문화 및 복지시설의 설치기준

구 분	면 적(㎡)	이용세대수(호)	유치거리(m)	비 고
탁아소	300-500	500-1,000	500 ~ 1,000	영유아보육법
경로당	300-500	500-1,000	500 ~ 1,000	노인복지법
도서관	3,000-5,000	10,000	700 ~ 1,200	도시계획 시설기준
문화센터	3,000-5,000	10,000	700 ~ 1,200	

4) 운영 방안

- 공동이용시설은 학교 · 오픈스페이스 · 공원과 인접하여 설치하거나, 인접한 오픈스페이스가 없는 경우 주민 접근이 용이한 중심부에 설치하여 커뮤니티존(Zone)이 형성되도록 하며, 설치 후 상업시설 등 타 용도로 전환하는 것을 방지하고 사업완료 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화
- 주변지역의 시설현황을 고려하여 시설간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중되지 않도록 공공에서 시설의 입지 조정 및 주변지역의 현황을 고려하여 시설복합화가 될 수 있도록 유도
- 도심지재생 및 주거지계획 시 거주민들의 주연령층과 사회, 경제적 특성을 고려하여, 단독주택지역, 공동주택지역의 거주인구의 특성별 탁아소와 경로당 등의 문화 · 복지시설의 종류와 개소, 시설규모를 적정하게 산정하여 배치하도록 유도
- 생활SOC 문화·복지시설의 계획시 정비사업간의 투자 중첩을 줄이기 위해 공공에서 시설입지를 조정하고 생활SOC 문화·복지시설의 기부채납시 용적률 인센티브 제공

5.4 교통계획

1 기본방향

가. 상위 및 관련 교통계획에 부합되는 계획 수립

- 『2040 창원시 도시기본계획』,『창원시 도시교통정비 기본계획 및 중기계획』등에서 제시한 교통계획에 부합하며 기존 도로망과 상호 연계 · 보완 가능한 정비구역별 교통방향 제시
- 정비계획이 수립된 구역의 교통계획은 기 결정된 내용을 최대한 반영함을 원칙으로 하고, 구역지정 절차가 진행되지 않은 구역은 향후 정비계획 수립시 본 계획의 내용을 수용

나. 변화하는 지역여건에 적합한 도로 시설확보

- 정비구역이 집중된 지역의 경우 급격한 인구변화에 따른 교통량의 변화로 교통 혼잡 발생이 우려됨에 따라 단독적인 계획은 지양하고 주변 정비구역과 연계된 계획 수립으로 도로의 단절 및 중복 등을 사전에 방지하여 효율성 향상
- 사업 완료시 발생되는 교통수요를 감안한 도로 및 교통계획 수립으로 장래 교통량에 능동적으로 대처할 수 있도록 계획

다. 보행자 자전거 중심의 친환경 교통체계 구축

- 보행자의 안정성 · 쾌적성 · 편의성 증진을 위한 보차분리, 가로수 식재, 휴식공간의 확보
- 교통계획 수립시 주변지형 및 환경훼손을 최소화하고 충분한 녹지를 확보하고 투수형 포장을 적극 설치하여 친환경적인 교통체계 구축 및 자전거를 활용할 수 있는 자전거 전용도로 설치로 환경수도로서의 창원시 위상정립

라. 신교통수단을 고려한 안정성확보

- PM(Personal Mobility등) 신 교통수단을 고려한 교통계획 수립 및 보도와의 분리를 통한 안정성을 확보하고 공유경제 확대에 따른 Social Car Share Program 및 누비자, 공유 PM, 전기자전거 등 공유 신 교통수단을 위한 주차장 제공

마. 주차공간확보 및 전기, 수소자동차 전용 주차장 조성

- 증가하는 자동차 수요를 고려한 충분한 주차공간 확보(1.6대/세대) 및 전기, 수소자동차 등 친환경자동차를 고려한 별도의 전용주차공간 및 충전공간 조성
- 전기자동차 증가에 따른 충분한 전기자동차 충전공간 확보 및 전용 주차장 조성

2 현행 교통체계의 문제점

가. 시가지 교통 환경의 악화

- 기존 시가지 교통체계에 대한 종합적인 개선대책이 충분히 수행되지 않은 상태에서 단일정비사업 시행에 따른 교통량 증가로 교통환경의 양적 · 질적 변화 초래
- 단일 정비사업 추진과 정비사업간 연계부족 및 정비구역내 생활권에 대한 연계부족으로 인해 독립적인 도로계획 수립으로 기존 도로의 단절 및 병목구간 발생
- 진입도로 확폭, 가·감속차로 확보 등 주변도로에 대한 증설 없는 대규모 교통유발로 인한 교통혼잡 발생

나. 차량 위주의 교통체계

- 자동차 우선의 교통계획으로 협소한 도로폭원 계획과 이면도로의 차량동선과 보행동선이 혼재 및 상충되는 문제 발생
- 주거생활권 내부 및 주거생활권 간 단거리 이동 시 보행이나 자전거의 동선이 단절되고, 차량동선과의 상충으로 인하여 이용불편을 초래하고 교통안전을 저해

다. 주차난 가중에 따른 도로 및 교통기능 저하

- 단독주택지역에 대한 도로 및 주차장이 확충되고 있으나, 단독주택지역에 대한 주차난은 여전히 발생되고 있으며, 이로 인해 도로 및 도시기능이 저하
- 공동주택 밀집지역 내 주차장 부족으로 인한 불법 주정차 발생 및 이에 따른 교통기능 저하

3 교통계획

가. 주변지역의 교통체계와 수요예측을 통한 교통계획 수립

- 창원시 광역교통체계 구축과 도시교통 정비방향에 부합하도록 개별 정비사업 시행시 단위 생활권의 유발교통량을 분산처리할 수 있는 교통체계 개선안 작성
- 정비사업 시행에 따른 장래유발 교통량 추정 및 기존 도로용량 검토를 통해 용이한 교통체계 확보방안 검토
- 자전거 이용 활성화 및 보행자를 위해 정비사업 진입도로의 적정 폭원 확보 유도 및 계획

[표 5-4-1] 주택건설기준에 관한 규정의 진입도로 설치기준

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭(m)	폭 4m 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계(m)
300세대 미만	6 이상	10 이상
300-500세대 미만	6 이상	12 이상
500-1,000세대 미만	8 이상	16 이상
1,000-2,000세대 미만	15 이상	20 이상
2,000세대 이상	20 이상	25이상

- 『도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙』에 의한 적정 도로율 확보 유도

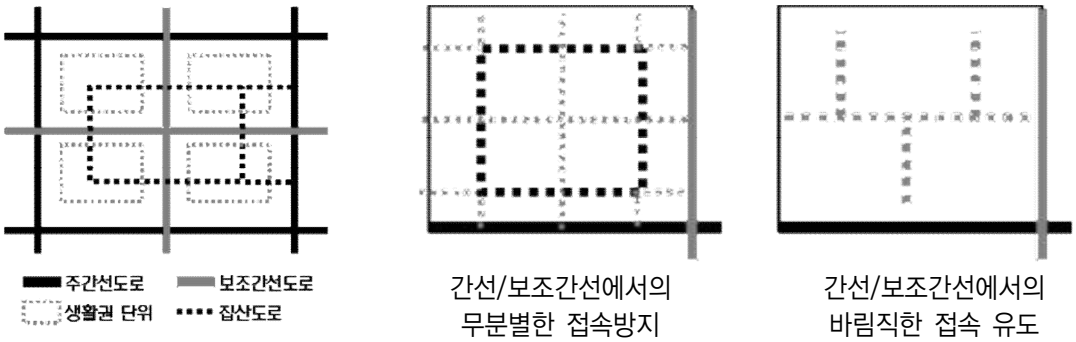
[표 5-4-2] 용도지역별 적정 도로율

구 분	적정 도로율	주간선 도로율
주거지역	20 ~ 30%	10 ~ 15%
상업지역	25 ~ 35%	10 ~ 15%
공업지역	10 ~ 20%	5 ~ 10%

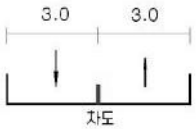
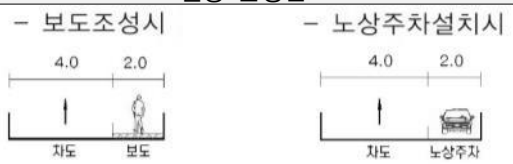
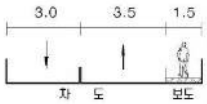
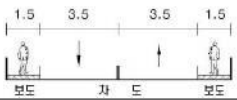
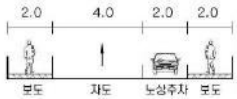
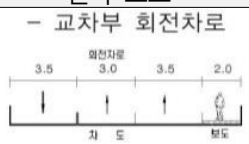
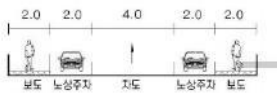
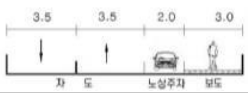
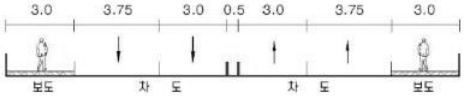
나. 기존 도로체계를 고려한 교통계획

- 도로시설이 부족한 지역은 시설공간을 충분히 확보하고, 교통체계가 불합리하여 교통환경 열악 지역은 주변 교차로의 신호체계 개선, 교차로 및 가로의 기하구조 개선계획을 중점 수립하는 등 대상지역 특성을 고려한 교통계획을 수립
- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 간선도로와의 빈번한 접속을 배제하고 불필요한 통과교통을 억제하는 등 계획적인 가로망계획을 수립

[그림 5-4-1] 도로망의 기능별 배치 및 적정 도로망 계획



[표 5-4-3] 도로폭원별 세부 운영방안

구 분	세 부 운 영 방 안 예 시	
6m 도로	양방 운영안	일방 운영안
		
8m 도로	양방 운영안	일반 운영안
		
10m 도로	양방 운영안	일방 운영안
		
12m 도로	양측 보도	편측 보도
		
	일방 운영안	
		
15m 도로	홀수 차로제	교차부 회전차로
20m 도로	양방향 4차로	
		

다. 녹색교통 중심의 교통계획

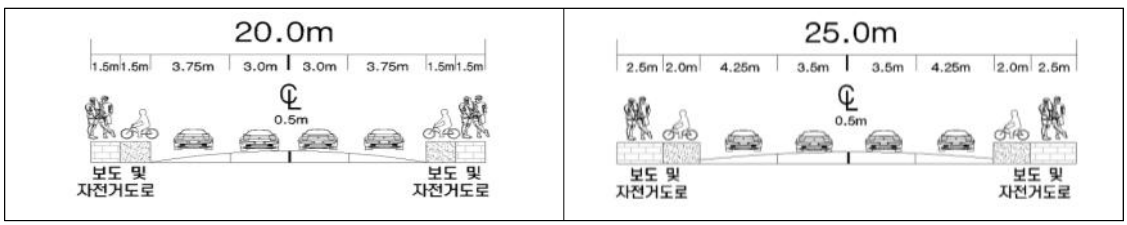
1) 보행 및 자전거 네트워크 구축

- 주거환경의 쾌적성과 교통안전성을 제고하기 위하여 효율적인 보행 및 자전거 네트워크 구축 및 투수형 포장을 통한 재해 예방
- 보도시설의 확충 및 보행장애시설물 정비, 보도상 불법주차 억제 등을 중점적으로 고려하고, 생활권단위별 보행 및 자전거도로의 연계체계를 구축

2) 자동차 주 · 정차 환경을 중점 개선

- 대상지역의 개발여건을 고려하여 효율적인 주차수요 관리
- 공영 및 민영주차장의 지속적 공급을 통한 생활권단위별 주차수급 균형화
- 단지 및 공공시설물의 지하공간을 적극 활용하여 공공주차장 확충 · 정비
- 주변지역과 연계되는 중로 이상급 도로 및 단지내부 도로에는 자전거 및 보행자도로를 기본적으로 설치해 보행자와 자전거 이용자의 편의성과 안전성 도모

[그림 5-4-2] 보행자 및 자전거 도로 확보 예시



라. 주차여건 개선

- 쾌적한 주차공간 확보를 위해 계획세대당 1.6대 이상 주차대수 확보(500세대 이상)
- 지하 및 옥내 주차장계획의 활성화 유도
- 현지개량형 정비사업 대상지역은 민영 · 공영주차장 건립, 주거지전용주차 시행
- 대중교통체계와 연계한 자전거 주차장 조성 유도

[표 5-4-4] 주차장 설치기준

구 분		주차장 시설기준(대/㎡)	비 고
면적기준	전용면적 85㎡이하	1/95	주차장은 강화된 규정에 따름
	전용면적 85㎡초과	1/75	
세대기준		세대당 1.6대 이상	

5.5 환경계획

1 기본방향

가. 환경수도인 창원시를 대표하는 친환경 주거지 개발

- 창원시의 도시발전방향으로 제시한 “친환경수도”를 실현할 수 있도록 도시·주거환경정비계획의 부문별 계획으로 토지이용, 건축물 밀도, 교통, 기반시설, 환경계획에 대한 계획을 수립
- 자연경관과의 조화를 위한 건축물 배치를 검토하고, 저탄소 녹색성장을 위한『환경수도 프로젝트』에 부합하여 온실가스 배출량을 줄이기 위한 태양열에너지 활용 등 대체에너지를 활용한 단지 내 에너지 저감대책 수립

나. 수변축 및 공원 · 녹지축과 연계된 친환경 정비계획수립

- 마산만, 창원천, 회원천, 삼호천의 수변 녹지축과 무학산, 정병산, 불모산의 공원 · 녹지축을 연계하기 위하여 수경축, 보행축 등의 연계가 강화된 정비사업 유도
- 정비사업과 더불어 친환경 수변공간 및 도시공원을 조성하는 등 도심 속 녹지공간을 확대

다. 저탄소 녹색성장을 위한 친환경 개발

- 환경수도 프로젝트의 성공을 위해 도심 재개발 및 재정비시 저탄소 녹색성장을 위한 친환경개발 방향 설정 및 용적률 인센티브 제공
- 전기자동차, 수소자동차, 자전거, PM(Personal Mobility)등 저탄소 친환경 모빌리티를 위한 기반조성

라. 재해예방 및 범죄예방을 위한 안전한 도시설계(CPTED) 지향

- 기후변화에 따른 재해영향 저감을 위한 재해예방시설(투수층 포장), 녹지대, 바람길 계획
- 안전한 주거지 계획을 위한 범죄예방 환경설계(CPTED) 및 유니버셜 디자인 도입
- 투시형 담장, 비상벨, CCTV, 안전조명의 시설 설치등 장애우, 노령, 유아를 고려한 설계

[그림 5-5-1] 안전한 도시설계 및 유니버셜 디자인 예시

2 운영 방안

가. 적정 생태면적률 확보

- 정비사업의 경우 환경부의 “환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정” 별표2에 따라 구도심에서 시행하는 정비사업의 경우 30%이상의 생태면적률을 적용
- 국토교통부에서는 ‘친환경 주택의 건설 기준 및 성능평가 지침’을 마련하여 20세대 이상의 공동주택에 대하여 환경친화적 주거지 조성을 위한 생태면적률 적용과 신재생에너지 도입 등을 적용
- 또한, 『창원시 지속가능한 생태도시 규정』에서도 공동주택 건립시 30%이상의 생태면적률 계획 수립을 권장하고 이에 따른 용적률 인센티브를 부여
- 따라서, 개별 정비사업 시행시 일정계획 부지의 전체면적 중 자연의 순환기능을 가진 토양(녹지, 투수포장, 옥상·벽면녹화, 부분포장 등)을 보호할 수 있는 생태면적률 계획을 정비사업에 도입하도록 권장

〈 산식 〉

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환 기능 면적}}{\text{전체 대상지 면적}} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

[표 5-5-1] 생태면적률 적용기준, 환경부(2022.03.01.)

개발사업 유형	권장달성 목표	세부내용	비고
도시의 개발	30 이상	구도심개발사업	구도심 개발사업 (도시개발사업, 정비사업)
	40 이상	구도심 외의 개발사업	
산업입지 및 산업단지 조성	20 이상	-	
관광단지 개발	60 이상	-	
특정지역의 개발	20~80 이상	개발사업 유형별 기준	
체육시설의 설치	80 이상	일반 체육시설(실외)	
	50 이상	경륜, 경정시설(실내)	
폐기물 분뇨처리시설의 설치	50 이상	매립시설	
	40 이상	소각시설, 분뇨처리시설	

[표 5-5-2] 면적유형별 가중치, 환경부(2022.03.01.)

면적유형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90㎝≦ 토심	0.7	- 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40㎝≦ 토심〈90㎝	0.6	- 토심이 40㎝ 이상이고 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		10㎝≦ 토심〈40㎝	0.5	- 토심이 10㎝ 이상이고 40㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30㎝≦ 토심	0.7	- 토심이 30㎝ 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 혼합형 옥상녹화시스템 - 중량형 옥상녹화시스템
8		20㎝≦ 토심〈30㎝	0.6	- 토심이 20㎝ 이상이고 30㎝미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9		10㎝≦ 토심〈20㎝	0.5	- 토심이 10㎝ 이상이고 20㎝미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템

면적유형			가중치	설 명	사 례
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록,식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	
14	결합틈새 투수포장	결합틈새 투수포장	0.3	- 줄눈재 시공없이 블록과 블록사이의 틈새로 빗물을 투과하는 포장면	- 줄눈재를 사용하지 않고 블록과 블록사이의 결합만으로 맞물림이 형성되는 블록
15	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세골재 충진	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
16	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
17	저영향개발기법시설 연계면	저영향개발기법시설 연계면	0.3	- 누적유출고 10mm 이상을 처리 하는 저영향개발기법 시설과 연계된 포장면	「비점오염저감시설의 설치 및 운영관리 매뉴얼」 의 저영향개발기법시설 중 식생 체류지, 나무여과상자,식물재배화분,식생수로, 식생여과대, 침투도랑, 침투통, 모래여과시설과 연계된 도로면
			0.2	- 누적유출고 5mm 이상을 처리하는 저영향개발기법 시설과 연계된 포장면	
18	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

나. 수질 오염 저감대책 마련

1) 기본방향

- 기존 합류식 관거형태를 사용해 온 주거지에 대하여 정비사업 추진 시 우 · 오수 분류식으로 전환하도록 유도
- 개별 지구 및 단지순환방식의 중수도 도입을 유도하여 물순환 체계를 절약형으로 유도
- 주거단지 내 불투수성 포장에 따른 지하수의 고갈과 우 · 오수의 하천 직접방류에 따른 수질오염문제 해결을 위해 조경 및 녹지시설 등 기본적인 친환경시설 뿐만 아니라 유공포장 등 침투형시설 및 필터 등 장치형 비점오염 저감시설의 적극적인 도입을 통하여 수질오염 저감대책을 마련

[표 5-5-3] 비점오염 저감시설별 처리효율 사례

시 설 명		처 리 효 율(%)					
		BOD	COD	SS	T-N	T-P	비 고
저류형	저류조	30	30	70~90	20~60	10~60	10~12시간 체류
	인공습지 (고도처리기능)	64~86	20~80	73~93	15~40	47~80	4~14일 체류
	인공습지 (산화지기능)	40~60	10~40	40~60	~25	~12	24~48시간 체류
	연못	10~70	10~70	50~70	10~70	20~70	SS 처리용 2일 이상, T-N · T-P 처리용 14일 이상 체류
침투형	유공포장	60~90	60~90	60~90	60~90	60~90	배수시간 6~72hr
	침투저류지	50~80	50~80	50~80	50~80	50~80	깊이는 1~3.5m
	침투도랑	50~90	50~90	50~90	50~90	50~90	
식생형	식생여과대	~50	~50	40~60	20~30	30~60	여과대 경사 5% 미만
	식생수로	~25	~25	20~40	10~30	20~40	
장치형	스크린류	20	20	60	10	20	
	필터형류	60	40~70	60~90	20~40	~80	
	와류형류	-	5~10	10~25	5~10	5~10	기름 · 그리스, 협잡물 제거율 높음
시설형	하수처리형 (초고속응집 · 침전법)	80	60	85	20	85	기준유량 이상 유입대비 bypass 시설 설치

2) 빗물저류형 침투조 설치

- 빗물 저류형 침투조는 초기에 내린 비로 인해 발생한 오염물질을 침전시킨 후 방류하여 불투수면의 증가에 따른 악영향을 제어할 수 있는 시설로서 경제적·환경적이며 사회적 비용 절감을 위한 새로운 도시 물관리 시스템임
- 또한, 버려지는 빗물을 친수공간에 물을 흘려보내거나 소화용수, 조경수 등 중수도로 재활용하여 수자원확보 및 도시생태 기능의 향상에 큰 역할을 담당함
- 『창원시 빗물관리에 관한 조례』에서 200세대 이상의 공동주택 건설 사업시 지붕면적의 0.05m 이상의 빗물침투조 설치를 권장하고 있으며, 설치할 경우 설치비용 일부를 지원하며, 수도 요금을 감면하도록 하고 있음
- 따라서, 전면철거 방식의 정비사업을 추진할 경우 정비계획 수립시 빗물저류형 침투조를 의무적으로 설치하도록 함

다. 공동주택 단지의 친환경 주택 건설

- 20세대 이상의 공동주택의 경우, '친환경 주택의 건설 기준 및 성능평가 지침'에 의거한 친환경 주택건설 기준 적용

[표 5-5-4] 20세대 이상 공동주택의 친환경 주택 건설 기준

구 분	친환경 주택 건설 기준
에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량	○전용면적 60㎡ 이하 – 25이상 절감 ○전용면적 60㎡ 초과 – 30이상 절감
친환경 자재 사용	○환경표지 또는 GR마크 획득 제품 ○환경 성능 인증 제품
단열재 설치	○에너지 절약설계 기준에 따라 설치
에너지사용량 정보확인시스템	○거실, 침실, 주방에 대기전력 자동차단 콘센트 또는 스위치 1개 이상 설치
일괄소등 스위치	○일괄소등 스위치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)
조명 설비	○고효율 조명기기 사용(LED 제외) ○공용화장실 – 자동점멸 스위치 설치 ○세대 내 및 공용부위에 설치하는 조명기구는 LED 조명 설치
온도 조절 장치	○각 실별 난방온도 조절장치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)
절수설비	○절수설비 및 절수 기기 설치 권장
건물 녹화	○건물 옥상 또는 벽면 녹화를 통한 생태기능 확보
신재생에너지	○태양열, 태양광, 풍력, 연료전지 및 지열시스템 설치 권장

- 자원재활용을 위한 분리수거용기 및 폐기물 보관시설의 설치로 쓰레기는 재활용하거나 퇴비화시켜 폐기물 처리량을 저감토록 함
- 태양열 및 풍력 발전기를 이용하여 단지 내 조명시설 설치 등 친환경 에너지 저감시설 도입
- 자전거 이용자를 위한 편의시설의 적극적인 도입과 보행환경 중심의 보행네트워크 구축 및 가로환경 조성

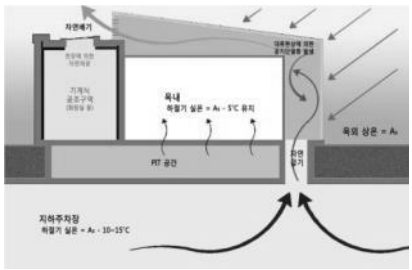
[그림 5-5-2] 공동주택 단지의 친환경 주택건설 예시

태양광발전: 가음 6구역

[태양열 가로등]

생태 주차장

[지하기류를 통한 에너지 절감]



[벽면 녹화]

라. 저탄소 공동주택 건설

- 탄소흡수원으로써의 녹색총량확대를 위한 도시숲 가꾸기를 공동주택단지 내에 적용하여 생활환경 향상 및 열섬효과 방지 제고
- 고효율 설비 · 자재, 신재생 에너지, 건축자재 표준화 등 녹색건설기술 R&D 결과가 정비사업에 실시간으로 반영되도록 유도
- 신축건축물의 에너지관련 건축허가 기준(창호, 단열 등)을 강화하고, 공동주택은 에너지 성능표시를 의무화
- 에너지 성능개선 공동주택의 에너지사용량 인터넷 공개 및 우수단지 선정

마. 환경공동체 형성을 위한 협력시스템 구축

- 지역 주민, 사업자, 행정 담당자, 관련분야 전문가 등이 참여하는 공동협력 시스템 구축
- 지역의 역사와 문화를 개발하고 보존하는 정비사업 추진을 위하여 공동협력체간 역할분담 체제 유지
- 전문가와 행정기관의 기술 및 행정서비스 지원팀 구성
- 인접된 생활권간의 주민협약에 의한 공공시설 확보 노력

바. 생태공간 확충 강화

- 녹도 및 녹도축이 정비사업으로 위축되지 않고 정비사업을 통하여 적극 조성될 수 있도록 단지 내·외부 설계에 반영
- 다양한 인센티브제도를 활용하여 옥상녹화, 생태공간조성, 빗물이용시설, 수림대 조성 등이 공동주택단지 내에 활용되도록 유도
- 도심지역을 고밀·복합 개발할 경우, 주변 지역의 오픈스페이스를 공원·녹지공간으로 활용하는 등 도심 속 자연공간 녹지네트워크 구축을 활성화

사. 도심열섬화 저감을 위한 바람길 확보

1) 녹지대 확보를 통한 열섬효과 저감

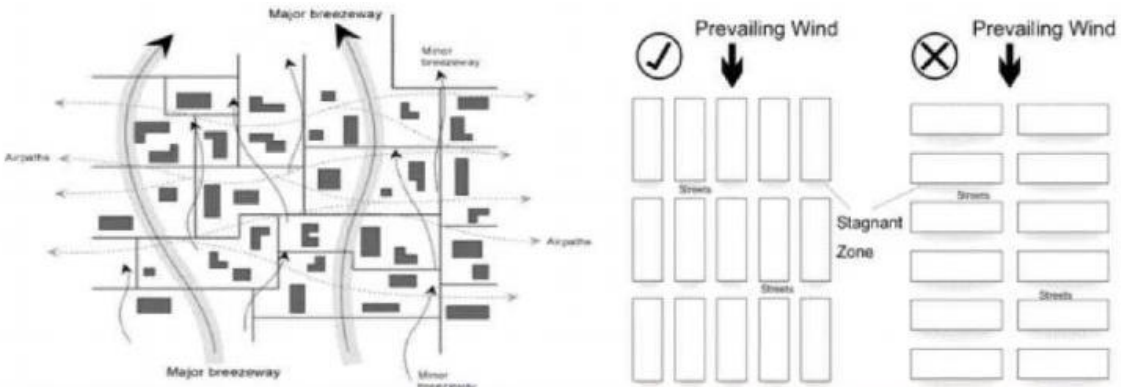
- 도심 속 녹지대의 확보는 쾌적한 도심공간을 형성함과 동시에 자연지표를 확보하여 도심 열섬화 현상을 저감시킬 수 있음
- 따라서, 공원 및 녹지공간 배치시 주변 공원 및 녹지시설과 연계되거나, 정비구역별 녹화시설이 집중되도록 하여 도심 내 Open-space 공간이 최대화 되도록 함
- 또한, 자연지표와 녹지대가 최대한 확보될 수 있도록 아스팔트 포장 등 시설율이 높은 공원보다는 녹지율이 높은 소공원이나 생태공원을 확보하도록 함

2) 바람길 확보를 통한 열섬효과 저감

- 바람길의 확보는 도심의 열섬효과 및 대기 오염물질의 정체를 해소하고 자연바람의 유입을 통한 공기순환체계를 활성화시켜 쾌적한 도심을 만드는 주요한 수단임

- 따라서, 신규건물 건축 시 바람길 형성을 방해하지 않도록 주변의 건축물 배치 형태를 고려하여 건축물을 배치하도록 함
- 공동주택의 경우, 탑상형 건축물의 도입과 함께 저층과 중간층에 필로티 설치 등 건축물 내 오픈스페이스를 확보하여 바람길 확보를 유도함

[그림 5-5-3] 도시열섬화 저감을 위한 바람길 확보 예시



아. 일조권 확보

- 공동주택의 경우 동지일 기준 9시부터 15시까지 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일 기준 8시부터 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 총 4시간 이상 확보되어야 함

[표 5-5-5] 일조시간 기준

구 분	일 조 시 간 (동지일 기준)
09:00 ~ 15:00	○2시간 이상 확보 (연속 일조)
08:00 ~ 16:00	○4시간 이상 확보 (총 일조)

- 정비계획 수립시 일조권 관련 검토
  - 토지이용계획에 따라 계획되는 공동주택으로 인하여 인근 주거지역 및 학교용지 등에 일조장애의 영향 정도를 파악하기 위하여 일조 시뮬레이션을 실시하여 일조환경을 사전에 점검하도록 함

자. 에너지 및 폐기물 처리계획

1) 기본방향

- 자원재활용을 위한 분리수거용기 및 폐기물보관시설의 설치로 쓰레기는 재활용하거나 퇴비화 시켜 폐기물 처리량을 저감토록 함
- 난방부하 절감을 위한 대체에너지 이용시설 설치 권장

2) 저에너지 친환경 공동주택 계획수립

- 주거용 건물(공동주택)에서 사용되는 에너지는 국내 전체 총 에너지사용량의 20%이상을 차지하는 막대한 양으로서 대부분이 실내 환경을 쾌적하게 유지하기 위한 냉·난방부분에 사용
- 공동주택에서 사용되는 에너지를 줄일 수 있는 방안을 제시하여 정비사업 완료시 형성되는 집단주거지역내 에너지 효율성을 높일 수 있도록 건축계획 수립

[그림 5-5-4] 친환경 공동주택 예시

3) 친환경 건축물 인증

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물 환경성능을 인증함으로써 친환경건축물 건설 유도
- 본 계획에 의한 정비사업 시 “친환경건축물의 인증에 관한 규칙”에 의거 친환경 건축물 인증을 받을 경우 용적률 인센티브 부여

4) 신 · 재생 에너지 개발

- 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛, 물, 지열, 강수, 생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로 11개 분야 지정
  - 재생에너지 : 태양열, 태양광발전, 바이오매스, 풍력, 지열, 해양에너지, 폐기물 에너지
  - 신에너지 : 연료전지, 석탄액화가스화, 수소에너지
- 공동주택 내 활용방안 및 설치사례
  - 세대 발코니에 태양열 집열 판넬을 설치하여 얻어지는 에너지로 태양열 온수기 설치
  - 태양광 발전등 신재생에너지를 활용하여 주차장등 공용부의 보조 전원으로 활용
  - 단지 내 가로등에 태양광을 활용한 솔라 라이트 설치

[그림 5-5-5] 신 · 재생에너지 사례

5) 폐기물 재활용 및 처리방안

- 재활용 가능한 폐기물은 재활용하는 것이 원칙
- 재활용 가능한 폐기물을 종류별로 수집할수 있도록 별도의 재활용 쓰레기 처리공간 조성 및 지속적인 관리
- 민원이 발생가능한 음식물쓰레기의 경우 별도의 수거공간을 조성하여 쓰레기로 인한 오염을 감소시키고 단지내 청결한 환경 유도
- 정비사업으로 인해 발생하는 건설폐기물의 경우 관계기관과의 협의 하에 처리하고 사용가능한 건설폐기물의 경우 재활용

차. 보편적인 디자인(Universal Design) 적용

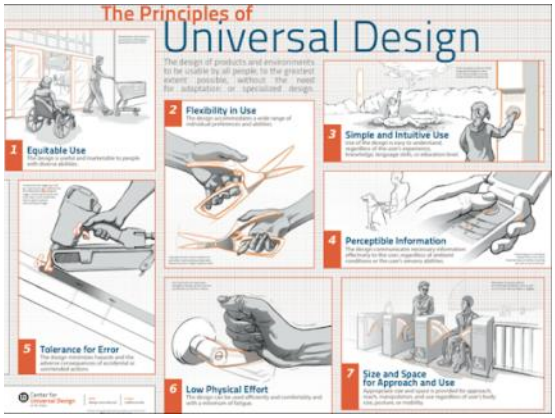
1) 개념

- 장애의 유무나 연령층에 관계없이 모든 사람들이 건축, 환경 등을 보다 편하고 안전하게 이용할 수 있도록 설계하는 디자인

2) 디자인 기본원칙

- 「창원시 공공디자인 진흥계획」을 준수하여 공공성과 편의성 강화
- 누구나가 형평성 있게 사용
- 다양한 사용법이 가능
- 사용법이 간단하고 쉽게 이해
- 복수의 감각기관을 통해 정보를 이해
- 잘못된 사용법으로도 사고를 유발하지 않고 원상 복귀
- 최소한의 신체적 부담으로 사용
- 사용하기 편한 크기와 넓이가 확보

[그림 5-5-6] Universal Design



3) 보편적인 디자인 적용

- 공동주택 개발사 주 진입구 및 보행자 전용도로, 자전거 도로 등 장애우나 노령인구를 고려한 보편적인 디자인 요소 도입
- 입주민들이 공용으로 사용하는 시설 및 지역 주민과 공유하는 시설의 경우 출입구 및 내부시설등에 유니버셜 디자인 요소를 도입하여 모두에게 접근 가능한 공간 제공

[그림 5-5-7] 보편적인 디자인 (Universal Design) 예시

카. 범죄예방 환경설계(CPTED) 적용

1) 설계개요

- 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

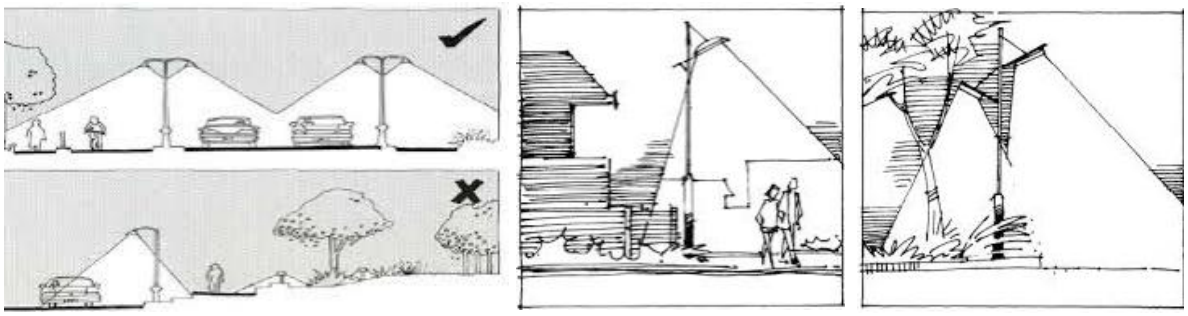
2) 범죄예방 설계 기본원칙

- 자연적 감시 : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제 : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성 : 인도·조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지 : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

3) 실천전략

- 「창원시 공공디자인 진흥계획」을 준수하여 안전한 범죄예방 공간조성
- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보
- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명 설계

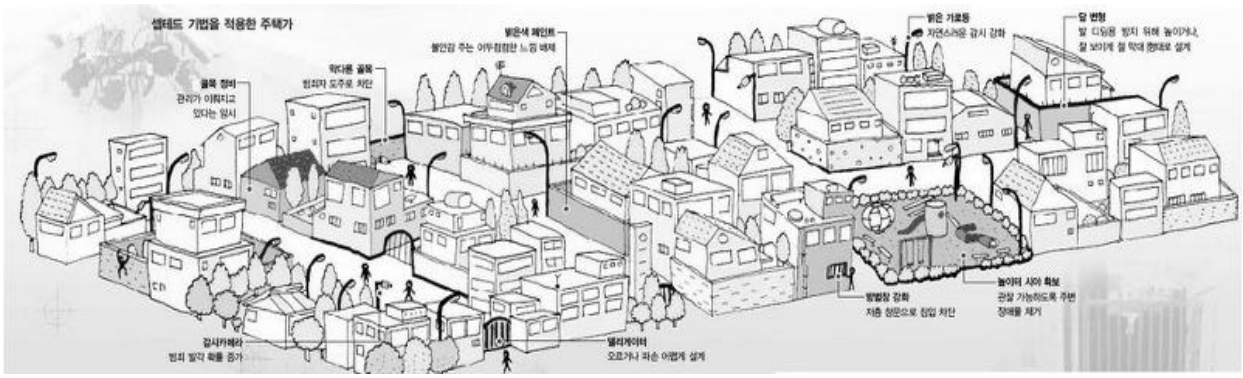
[그림 5-5-8] 범죄예방 환경설계(CPTED) 예시



- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 개선
- 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 고립지역을 개선
- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 쾌적한 공간 설계를 통한 사용자에게 안락감을 제공

- 여성 보행 안전 환경 조성
  - 좁은 골목과 건물 사이 후미진 곳에서 여성을 상대로 한 성범죄 관련 우범지역의 가능성이 높음
  - LED방범등, 반사경, 비상버저 등을 설치하여 범죄심리 위축을 유도하는 설계 적용

[그림 5-5-9] 안전한 환경 조성 예시



타. 재해로부터 안전한 주택단지 조성

1) 계획배경

- 지구온난화에 따른 기후변화로 인한 재해로 시민의 안전이 위협받고 있어 이에 대한 대책이 필요
- 지엽적인 홍수 및 국지성 호우로 인해 주택단지 내 재해영향을 저감할수 있는 장치 및 시설에 대한 설치의 필요성 증대

2) 시행방향

- 단지내 도로 및 주차장, 광장, 보행자도로, 자전거 전용도로등은 투수형 포장으로 계획하여 우수의 영향을 최소화 하고 친환경적인 도로로 계획
- 자연재해대책법 제19조 6에 따라 개별 정비사업 시행시 우수유출 저감대책을 수립하고 관련 법령에 따라 관계기관에 협의 및 심의를 득하고 우수유출 저감시설을 설치
- 지하주차장의 경우 국지성호우에 대비한 우수처리시설을 설치하여 재해에 예방

5.6 세입자 주거안정대책

1 기본방향

가. 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 도모

- 정비사업 시행으로 인해 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택의 공급을 확대 · 의무화 하여 주민들의 재정착률 향상과 세입자의 주거안정 도모
- 정비사업 시행으로 인해 거주민에 미치는 악영향 최소화

나. 영세세입자에 대한 제도적 방안 강구

- 세입자 공공임대주택의 확보를 위한 주택정비기금의 확대 추진
- 임대주택 건설 규정을 통하여 영세세입자의 주거시설 확보 및 주거안정 도모

2 관련법규 검토

가. 임대주택의 건설 비율

1) 주거환경개선사업

- 건설규모 : 전체 세대수의 90%이상을 85㎡ 이하로 건설
- 임대주택 건설비율 : 건설하는 전체 세대수의 30% 이하에서 시·도지사 고시
- 임대주택 건설규모 : 전체 임대주택 세대수의 50% 이하를 40㎡이하 규모로 건설

2) 재개발사업

- 건설규모 : 전체 세대수의 80%이상을 85㎡ 이하로 건설
- 임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15%이상 (창원시 5~12% 이상)
- 임대주택 건설규모 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 건설
- 주거환경개선사업과 재개발사업은 수도권을 제외한 기타 시 · 도의 경우 50% 범위 내에서 완화적용 가능

3) 재건축사업 (수도권 정비계획법에 의한 과밀억제권역에 해당, 창원시 해당없음)

- 건설규모 : 건설하는 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설

4) 창원시 임대주택 및 주택규모별 건설비율

- 국토교통부에서 고시한『정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율』(국토교통부 고시 제2018-102) 및『창원시 주택재개발사업의 임대주택 건설비율』(창원시 제2016-319)을 기준으로 하여 적용하도록 함
- 「2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획」(창원시 고시 제2012-293호)에 따라 임대주택 추가확보에 따른 용적률 인센티브를 적용할 경우, 창원시 임대주택 의무확보 기준은 기본계획상의 기존비율을 유지

[표 5-6-1] 정비사업별 임대주택 건설 비율 (창원시)

구 분	주거환경개선사업	재개발사업
주택규모별 건설비율	전체 세대수의 90%이상을 85㎡ 이하	전체 세대수의 80%이상을 85㎡ 이하
임대주택 건설비율	전체 세대수의 30% 이하	전체 세대수의 5%
40㎡ 이하 규모 임대주택건설	전체 임대주택 세대수의 50% 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상

5) 임대주택 건설 추진 현황

- 현재 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우『도시 및 주거환경정비법』제10조에 의거하여 정비사업 시행 시 임대주택을 건설토록 하고 있음
- 현재 진행중인 주거환경개선사업(6개 구역)은 모두 현지개량방식의 정비사업으로 공공분양 및 임대주택 계획은 없음
- 재개발사업은 임대주택 의무 확보 기준에 의해 1,523세대가 예상되어, 원활한 사업추진을 통해 저소득 및 세입자 주택 마련에 도움이 되도록 하여야 함
- 재개발이 마산합포구와 마산회원구, 진해구에 밀집되어 있어 성산구, 의창구의 경우 경우 정비사업으로 인해 신규 건설되는 임대주택은 없음
- 따라서 성산구, 의창구의 정비사업에 시행에 따른 세입자의 주거안정을 위한 별도의 임대주택 건설이 필요

[표 5-6-2] 정비사업에 따른 임대주택 건설계획(재개발사업)

행정 구역	구역명	세 대 수		분양 및 임대	
		현재세대수	계획세대수	전체세대수	임대세대수
합 계		10,979	17,665	17,725	1,188
마산 합포구	교방1구역	947	1,734	1,538	132
	상남산호구역	1,996	2,451	2,451(1,371)	121
	자산구역	641	1,177	1,239	111
	반월구역	998	1,872	1,735	153
	문화구역	850	1,316	1,345	115
마산 회원구	합성1동구역	735	1,395	1,184	108
	합성2동구역	516	732	626	54
	양덕3구역	337	470	480	16
	양덕4구역	542	928	981	30
	회원2구역	1,601	2,304	2,103	180
진해구	대야구역	1,068	2,002	2,615	124
	경화구역	748	1,284	1,428	44

나. 주거 대책비의 지원

- 정비사업으로 인한 철거세입자에 대해 지급하는 주거대책비의 산정방법은 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙』 제54조 제4항에 따라 주거이전비는 통계작성 기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비를 기준으로 산정
- 가구원수가 5인인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 적용하며, 가구원수가 6인 이상인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5인을 초과하는 가구원수에 다음의 산식에 의하여 산정한 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 산정

> 1인당 평균비용
> = (5인 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계 지출비 − 2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계 지출비) ÷ 3

- 사회적 여건 변화에 따라 현재 지원되는 주거대책비 산출방식이 변경되었으나, 안정적인 이주비용에는 크게 미치지 못하며, 이로 인해 현 거주민은 현재보다 더욱 주거환경이 열악한 상황으로 내몰리게 됨
- 주거대책비 및 주택마련자금 융자 등은 실제 세입자의 주거안정에 기여하지 못하며, 금전적 지원보다 임대주택 공급확대를 통한 세입자의 주거안정 도모가 효과적임

3 주거안정 대책의 문제점

가. 저소득층 및 세입자의 재정착률 저하

- 정비사업 추진 시 사업성 확보를 위한 중·대형 규모 주택 위주의 건설로 인해, 저소득 원주민과 세입자의 경우 소규모 주택마련이 어려움
- 상승된 주택가격으로 인해 정비구역 내 원주민의 이주율이 증가하여 원주민 재정착률 저하

나. 소득 계층간의 이질감 발생

- 정비사업 추진 시 임대주택 확보비율에 따라 법정비율의 임대주택을 확보하였으나, 같은 지역 내 소득 계층간의 갈등 유발
- 정비사업 추진 시 소외계층에 대한 지역 내 공동체의식 및 정책적인 배려 미흡

다. 정비사업 추진 후 저소득층 주거 확보 문제 발생

- 정비사업 추진 후 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 가격의 주택 수 감소에 따른 주택 및 전세가격 상승으로 주거공간 확보문제 발생
- 민간이 추진하는 정비사업에 의해 발생될 것으로 예상되는 임대주택에 대한 공공기관의 매입비 마련방안 등 임대주택에 대한 정책준비 부족

4 주거안정 대책

가. 전면철거 방식의 정비사업에 대한 세입자 대책 수립

- 정비계획 수립시 세입자의 주거안정 도모를 위하여 정비구역 내 세입자를 위한 일정량의 주택공급계획 수립 권장
- 세입자의 권익보장과 주거안정을 위한 정책적 접근 및 지원책 마련
- 계획 수립 시 사업대상지 주거수요조사를 통해 주택의 규모 및 이주수요를 파악하여 계획에 반영

- 주거대책비 또는 주택마련자금 융자 등 실효성이 부족한 금전적 지원보다는 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 도모

나. 임대주택 공급대상자 미 해당지역에 대한 대책 강구

- 재건축사업과 같이 임대주택 미확보구역의 경우, 민간의 사업성 확보를 위한 일방적인 정비사업 추진을 배제하고 원주민 재정착률 및 저소득층의 주거확보를 위하여 민간과 공공이 함께 추진하는 공공관리자 제도의 시행 필요
- 상가 세입자에 대한 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세권 확보 등 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 정비사업 추진과정의 공평성 및 비용 대비 효과(정비효과를 정비비용과 비교)의 투명성을 추구하도록 유도

다. 임대주택 추가건설에 따른 용적률 인센티브 부여

- 임대주택을 법적 임대주택 의무확보 기준(인센티브 적용시 8.5%) 이상으로 계획시 용적률 인센티브를 최대 5%까지 부여토록 하여 임대주택의 효율적 확보 가능 유도

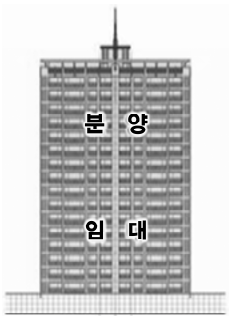
[표 5-6-3] 임대주택 추가확보 인센티브 항목

구 분	0.5% 이하	0.5%~1.0%	1.0%~1.5%
임대주택 추가확보에 따른 인센티브	1%	3%	5%

라. Social Mix(다양한 계층이 같은 동에 거주) 계획시 용적률 인센티브 부여

- 정비계획 수립시 하나의 주동안에 중소형과 대형, 임대와 분양주택을 혼합하여 계획토록 하여 하나의 공동체 단지 형성 유도
- 혼합적인 커뮤니티 조성과 균형적인 디자인 적용, 다양한 주택규모 계획으로 단지내 차별성 약화 유도 및 소셜믹스시 용적률 인센티브 5%까지 부여

[표 5-6-4] Social Mix 예시

방 식	라인별혼합	평형별혼합		층별혼합
		A	B	
개념도				

주) 평형별 혼합 주택 규모(소형 : 60㎡미만, 중형 : 60㎡~85㎡, 대형 : 85㎡초과)

마. 공공의 지원 방안 수립

- 세입자용 임대주택 건설 및 추진 중인 임대주택 확보를 위하여 정비기금의 확보 및 적극적 활용
- 하나의 정비구역에 임대주택 건설계획이 없거나, 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거대책비 확충 지원
- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자나 저소득층을 위하여 장기저리융자를 확대하고 취업을 알선하여 경제적 자생력 배양
- 정비를 추진하기 위한 컨설팅 비용(물리적 진단과 조사보고서, 사회변화 동향에 따른 생활환경의 검토, 제안, 조정 등)은 주민이 충분하게 인지하고 있지 않은 현실과 비용계상 방법에 관해서도 명확하지 않다는 점을 감안하여 지원대책 마련
- 전면철거방식의 정비를 통할 경우 해체·철거·폐기물처리비용, 일시 이전비용, 가설공사비용 발생 등 공사비가 높아질 우려가 있으며, 공사비 절감을 위해 구조체를 활용한 수선, 개량공사를 통한 재생관점의 정비 유도

바. 순환정비방식의 고려

- 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택을 활용하여 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위한 순환정비개발방식 도입 추진
- 세입자의 주거안정을 위한 순환정비방식 제도를 적극적으로 활용하기 위하여 정비구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치 단계가 구분되는 경우에는 사업시기를 차등화하여 계획

5.7 역사적 유물 및 전통 건축물 보전계획

1 기본방향

가. 역사유물 및 전통건축물의 발굴 복원

- 문화재 지표조사의 시기 및 절차를 적절하게 조정하고 역사문화자원을 적극적으로 계획에 반영토록 유도
- 보존기준의 설정 및 보존등급의 설정
- 주거단지계획에서 역사문화자원인 등록문화재의 활용에 대한 적극적인 고려
- 역사문화자원 활용 시 주민참여과정을 통한 사전협의 유도
- 지역활성화를 위한 공공사업계획의 수립

나. 역사유물 보존 및 건축물 활용방안 설정

- 기존의 문화재보호법에 의한 일률적인 보존방식에서 탈피
- 주변과 조화로운 건축물 외관을 유도
- 주거단지 공간요소 측면과 지역 및 도시 차원에서 역사문화자원을 활용하여 단지 경계부에 조화로운 공공디자인 추구
- 가로자원과 가로변 건물의 맥락적인 조화를 유도
- 역사문화자원을 활용한 주동디자인의 적극적인 반영
- 획일적인 박물관식 보존방식에서 역사문화환경의 장소적 보존기법으로의 전환
- 역사문화환경의 장소적 보존에 있어 지역특색을 강조하고 구도심에 새로운 장소적 명소로 형성이 가능한 다양한 기법을 개발

다. 문화재 주변지역 정비 및 관리방안 제시

- 주거단지 개발 시 역사문화자원 활용을 위한 관리주체와 사업추진주체의 불일치로 야기되는 문제의 극복을 위해 디자인과 관리등에 관련하여 상호협의절차 형성

- 역사문화건축물이 소유자에게 경제적 부담이 아닌 새로운 경제·문화적 가치를 지닌 문화자원이 되기 위해 각종 제도적 장치정비와 함께 전문가를 활용
- 역사문화자원의 공공성과 주민 프라이버시의 충돌에 대한 고려 필요
- 디자인가이드라인 수립 : 건축물의 규모, 외관 및 용도, 옥외광고물, 조명 등에 관한 지침 수립
- 제도적 정비방안 제시 : 역사문화미관지구의 지정 및 지구단위계획 수립
- 관리운영방안 및 각종 심의제도 제시
- 보상 및 재정적 지원방안 제시

2 역사적 유물 및 전통건축물 현황

가. 문화재의 현황

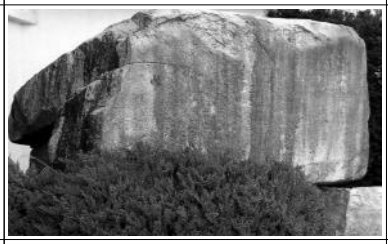
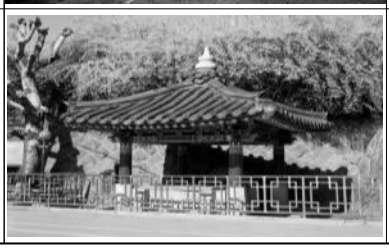
- 문화재의 종류는 '문화재보호법'에 의해 유형·무형문화재, 기념물, 민속자료로 구분하고 있으며, 지정문화재는 국가지정문화재, 시·도 지정 문화재, 문화재자료로 분류
- 창원시 내의 문화재 현황은 보물 8개, 사적 및 명승 4개, 천연기념물 1개, 중요무형문화재 2개, 유형문화재 35개, 기념물 31개, 무형문화재 5개, 문화재자료 35개, 등록문화재 10개로 조사
- 본 기본계획에서는 『시·문화재보호조례』를 바탕으로 기존 정비(예정)구역으로부터 300m 이내의 지정문화재와 등록문화재 유무를 검토하였으며, 그 결과 지정문화재는 기념물 4개, 문화재자료 1개, 유형문화재 1개, 사적 1개의 문화재가 검토

[표 5-7-1] 창원시 문화재 현황

구 분	계	국가지정문화재				지방지정문화재			문화재 자료	등록 문화재
		보물	사적 및 명승	천연 기념물	중요 무형 문화재	유형 문화재	기념물	무형 문화재		
계	131	8	4	1	2	35	31	5	35	10
의창구, 성산구	49	4	2	1	–	17	10	1	13	1
마산합포구, 회원구	42	1	1	–	2	11	10	4	11	2
진해구	40	3	1	–	–	7	11	–	11	7

자 료) 2017 창원시 통계연보

[표 5-7-2] 정비구역 주변 문화재 현황

구분	문화재명		지정사항	해당정비 예정구역
1		내동패총	경상남도 기념물 제44호	내2구역
2		상남지석묘	경상남도 기념물 제224호	상남1구역
3		외동지석묘	경상남도 기념물 제5호	상남2구역, 외2구역
4		창원성산패총	사적 제240호	외2구역
5		합포성지	경상남도 유형문화재 제153호	합성1동구역
6		회원현성지	경상남도 기념물 제88호	교방1구역, 자산구역
7		몽고정	경상남도 문화재자료 제82호	신포삼익구역

나. 문 제 점

- 문화재의 존재와 가치에 대한 홍보 및 인식의 부재
- 역사문화자원 주변부의 개방감 확보 및 유도체계 미흡으로 인해 접근성 및 인지도 저하
- 역사문화 자원과 주변지역 환경과의 부조화 발생
- 주변의 급속한 도시화에 따른 역사유물의 상대적 스케일 왜소화
- 역사문화자원과 주변지역 환경과의 부조화 상태
- 도심재생 혹은 주거단지계획 시 역사문화자원을 통한 주거지의 정체성을 살리는 통합디자인과 다양한 기법 개발이 미흡

3 역사적 유물의 보존 및 활용계획

가. 역사적 유물의 보존 및 활용계획

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙
- 주거생활권내 유형문화재는 경관자원화가 가능하도록 건축물과 충분한 거리를 이격하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스나 커뮤니티시설을 도입하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이한 토지이용계획 수립
- 문화재와 연접한 정비구역은 계획 수립 시 문화재와의 연계성을 위한 배치 및 건축물계획 수립, 원거리 인접 정비구역은 네트워크 연계 및 통경축을 검토하는 계획을 수립
- 정비구역 밖의 문화재는 경관자원화의 가능여부를 검토하고 자원의 품격이 높으면 통경축과 연계한 경관 가이드라인을 수립
- 구역 내 역사유물이 있는 경우, 정비계획 수립 시 역사유물의 보존 및 활용을 위한 계획을 수립하고, 기존 도시골격을 이루는 요소를 최대한 유지
- 등록문화재와 근대건축문화자원은 외관은 보존하고 내부는 보존 및 활용을 병행
- 문화재 밀집지역은 도심의 상징성과 연관시킬 수 있는 주요 소재이므로 이를 활용하여 기능을 상생할 수 있는 종합계획을 수립하고 도심 관광자원과의 연계·유지를 위한 보행 및 도로계획 수립

나. 마을흔적 · 문화보전계획 수립 권장

- 정비사업으로 인한 지역 자원의 손실 및 기존 커뮤니티의 붕괴 등을 방지하기 위하여 사업시행 시 「창원시 도시 · 주거환경정비 조례」에 의한 마을흔적·문화보전계획 수립을 권장
- 마을흔적이란 건축물, 가로, 장소, 자연, 유적 등 물리적 자원과 마을특성, 유래, 인물, 풍습 등 비물리적 자원(문화)을 포함

[표 5-7-3] 마을흔적의 종류

구 분		주요 자원
물리적 자원	건조물	시대적 구분 · 근대건축물 : 교회, 산업시설, 주택, 공공기관 등 · 전통건축물 : 사찰, 역사인물, 전통건물 등 · 조 형 물 : 불상, 장승, 석탑, 기념조형물 등 · 일상적인 건물, 대표성 있는 건물, 유치원, 주민회관, 노인정 등
	가 로	· 도시조직, 가로체계, 생활가로(가로경관) 등 · 공간구조 : 역사 가로, 특이한 공간구조 등 · 생활가로 : 시장가로, 먹자골목 등
	장 소	· 의미있는 장소, 원주민 집단의 기억의 집합장소 등 · 역사적 장소 : 전설지, 역사인물 생가 등 · 생활문화유산 : 오래된 맛집, 특정용도 기승지 등 · 골목, 개울, 하천, 계단, 석축, 담장, 마을광장, 쉼터, 빨래터, 우물, 놀이터, 가게, 상점, 공원, 공중변소, 꽃밭, 장터, 이야기마당 등
	자 연	· 자연생태재원(수변, 녹지, 수목 등) · 하 천 : 복개천, 인근하천, 단지 내 실개천 등 · 산, 숲, 지형 : 뒷산, 단지 내 우림, 산지 지형 등 · 보호수 : 고목, 보호수. 당산목 등
	유 적	· 매장유물, 유적지 등 · 매장유물 : 생활도구, 예술장식품 등 · 유 적 지 : 성곽터, 집터, 절터 등 · 민속도구, 생활용품, 간판, 게시대, 마을표지판, 표시석 등
비물리적 자원		· 마을의 흔적, 개별적 특성 등 · 마을 변천사, 마을 유래, 개발 전·중·후 전경, 인물, 풍습 · 동네풍경, 남기고 싶은 가족사, 마을이야기 등

- 마을흔적·문화보전계획 수립 시 기준사업비의 산정, 용적률의 완화 등은 「창원시 도시 · 주거환경정비 조례」에 의함
- 마을흔적·문화보전계획은 다음의 사항을 포함

[표 5-7-4] 마을흔적 · 문화보전계획의 주요 내용

구 분	보전 방법
필수항목	· 주민협의체 구성, 총괄기획가·전문가선정, 주민설명회 등 · 문헌조사, 사진·동영상촬영, 현장답사, 주민인터뷰 · 주민이야기·벽화·벽면타일 제작, 실사출력 등 · 마을풍경 모형제작(축척:1/400 ~ 1/500, 아크릴), 조형물 등 · 특정 지형·지물·장소 등 원형이전, 추억의길 조성, · 마을박물관 또는 옥내전시공간, 이야기거리 발굴·구성 · 창조적아이디어, 공동주택 홈페이지제작 및 마을흔적연계 등 · IT융·복합연계[터치방식키오스크(앨범,디지털앨범, e-Book, 동영상), QR코드·코드판 및 콘텐츠개발 등]
권장항목	·특정 지형·지물·장소 등을 원형 보전

- 마을흔적·문화보전계획과 단지내·외부에 문화시설을 연계한 계획 수립을 통해 마을흔적보전 사업의 활용도를 높이고 지속가능한 관리가 가능하도록 계획
- 개별 마을흔적·문화보전 사업이 어려울 경우 정비사업을 연계한 “도시건축전시관”등을 조성하여 종합전시하는 방향을 고려

[그림 5-7-1] 마을흔적보전사업 예시

5.8 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

1 기본방향

가. 지역특성 강화 및 낙후지역 활성화

- 균형발전을 위한 원도심권역 주변의 노후·쇠퇴지역 도시재생
- 역사, 문화를 기반으로 하는 창조적 도시재생 기반 확대
- KTX와 연계된 역세권 개발을 통한 도시 활력 및 이미지 제고

나. 서민주거안정과 주택공급 다양화

- 다양한 유형의 주택공급 및 에너지 절약형 주택도입
- 공공임대주택의 공급확대 및 최저소득계층의 주거지원 확대
- 가로주택정비사업 등 소규모 단위의 정비사업 도입을 통한 도시재생 패러다임 변화 대응

다. 공공역할 강화

- 광역적 차원의 도시관리 및 지역별 특성에 적합한 지구 활성화 전략 마련
- 미시행 재개발지역의 공공지원 확대 및 자력형 주거재생
- 원도심 상업지역의 정비 및 열악한 주거환경 개선
- 창원시의 역사 · 문화성 및 다양성 확보

라. 지역적 정체성 확립 및 문화유산 관리

- 마산합포구, 회원구 및 진해구 지역의 지역적 정체성 확립 및 지역 내 입지한 유무형의 문화유산을 근간으로 하는 문화공간 조성
- 문화·예술을 기반으로 하는 마산 합포구 원도심 정비 및 군항 및 근대유산, 지역축제를 중심으로 하는 진해구의 문화공간 조성

2 정비 방향

가. KTX 경제권 구축

- 역세권의 복합화 및 고급화 : 역세권의 토지이용 및 기능 고급화와 어메니티 확보를 통한 광역적 지역발전의 허브화
- 역세권과 정차도시의 도심 및 부도심, 주요발전 잠재력간 연계강화로 지역상권 및 산업 활성화와 발전 잠재력의 역외유출을 차단
- 정차도시로서 도시이미지 개선 : 고속철도 정차역 입지, 개선된 광역적 접근성, 고급 복합적 역세권 등을 활용한 도시이미지 개선으로 주거 및 산업입지 적극유도
- 역세권 중심의 네트워크형 지역개발 추진
  - 국가균형발전 추진사업과 역세권간 연계를 강화하여 시너지 효과를 창출
  - 장기적 차원에서 지역자산이자 발전잠재력인 자연환경을 보전하는 친환경적 역세권 및 주변지역 개발전략을 수립

1)창원중앙역세권 개발

- 유통·물류시설과 상업시설, 공공업무시설을 조성
- 중앙역세권 개발사업 완료시 이 사업과 연계해 중앙역과 도청, 도의회 시가지를 연결하는 연계 도로망 신설로 중심상업지역 기능 강화

[그림 5-8-1] 창원중앙역세권 개발

나. 워터프론트 조성

1) 친수 · 관광형

- 휴양 · 문화 · 레포츠 기능으로 자연경관 및 문화자원을 활용하여 시민들이 활발하게 이용이 가능한 친수형 워터프론트 구상
- 마산항 및 진해항과 연계하는 도심형 워터프론트 구축 및 여가활동 공간 조성

2) 수산 · 도시형

- 마산 어시장을 중심으로 하는 상업 · 이벤트 · 지역개발 기능 중심의 수산도시형 재생사업 시행으로 접근성이 좋고 다양한 시설을 구비한 상업 및 이벤트 기능 중심의 도시형 워터프론트 구상

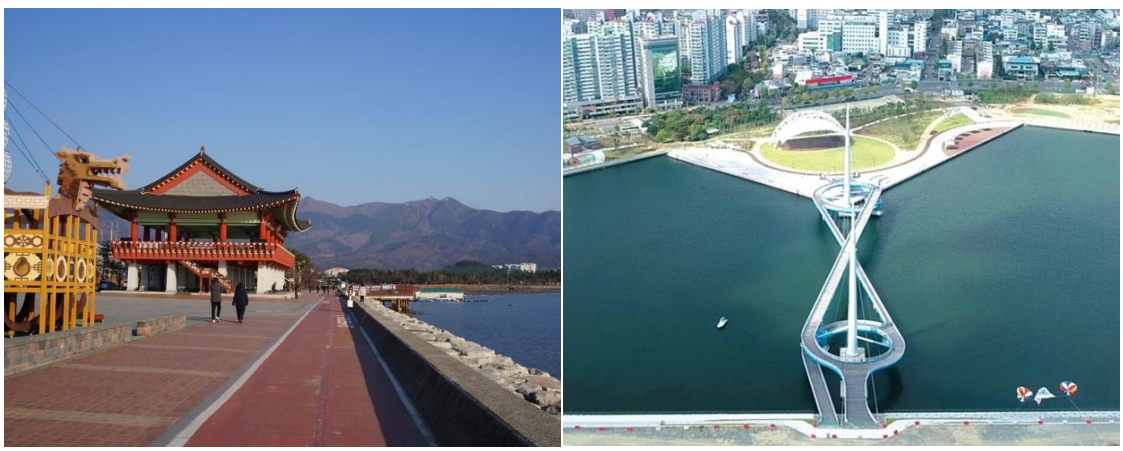
3) 항만 · 산업형

- 생태 · 재생 · 무역 · 물류 기능으로 항만 · 산업의 원활한 발전을 위한 항만시설과 산업화로 인한 마산만 환경복원 기능의 재생형 워터프론트로 구상

4) 연계 네트워크

- 산책 · 건강 · 휴식 기능으로 마산만 전체를 연결하는 네트워크 구축

[그림 5-8-2] 워터프론트 예시



다. 마산원도심 재생

1) 사람이 모이는 집객도심 만들기 : 도심의 거점과 축 형성

- 기존 원도심 내 활성화 된 상권을 중심으로 선택과 집중을 통해 보행에 적합한 보행자 중심의 도심 구축
- 기존계획과 신규개발 가능지, 역사문화자원을 우선적으로 개발하여 원도심을 선도하는 집객 거점으로 육성
- 선도사업을 중심으로 주변 상인들의 인식변화를 통한 자생적 점포정비 유도

2) 역사와 문화가 있는 도심 만들기 : 역사 · 문화자원의 재생

- 문신미술관과 연계한 예술촌 조성 및 마산르네상스 문화루트 조성 등 지역의 다양한 문화자원과 연계한 개발
- 역사문화가로축, 문화예술촌, 테마가로축, 천년물길축, 합포진성길 등 도시를 상징하는 다양한 역사를 중심으로 하는 테마가로 정비
- 사람들이 북적거리는 옛 재래시장의 경관 보전과 같이 지역의 역사적 장소와 사람들이 기억하고 추억하는 도시경관 창출

3) 녹색도심 만들기 : 공공시설 정비 및 대중교통 활성화

- 임항선 그린웨이 조성, 교방생태하천 정비와 마산 워터프론트와 연계하여 주변의 녹지와 수변을 적극 활용한 친환경 도심
- 자전거도로 활성화를 통한 친환경 녹색교통체계 구현
- 오동동 문화광장 및 공원 조성을 통한 풍부한 도심녹지 공간조성

4) 쾌적한 생활환경 만들기 : 주거환경개선 및 커뮤니티활성화

- 도심형 복합주거단지 조성 및 커뮤니티 비즈니스센터 운영 등을 통해 도심·상권 활성화를 도모하고 정주인구확보
- 보행자전용가로 및 거점주차장, 대중교통환승시설 정비 등 노후된 도시 내 기반시설을 정비하여 접근성 향상

라. 역사 · 문화를 활용한 진해 도시정비

1) 상징성을 활용한 역사광장 복원

- 중원광장
  - 1,200년 동안 진해 중원의 장소성을 대표했던 팽나무의 가치를 상징조형물로 복원 : 진해의 랜드마크화 조성 및 계절별 놀이, 여가, 문화, 축제의 장으로 계획
- 북원광장
  - 최초의 충무공 동상 역사성 복원하고 군항의 상징성을 체험하고 추모할 수 있는 공간조성을 통한 접근경로 확보 및 보행안전지대 구축
- 남원광장
  - 김구친필시비가 돋보일 수 있도록 단을 높이고 근대 문화 체험관 조성하여 근대문화역사 교육의 장으로 계획하여 해군사관학교 졸업생들의 추억의 장 확보

2) 진해탑 · 창원시립진해박물관 업그레이드

- 진해탑
  - 도시체험형 랜드마크를 위한 진해탑 리모델링
  - 기존의 상징성을 보존하면서 조형물 설치, 사랑의 자물쇠 등 체험시설물 도입, 연인들의 데이트 코스 개설, 옥상테라스 조성 등을 통한 거점 공간 조성
- 창원시립진해박물관
  - 전시 공간 확보를 위한 증축 및 업그레이드
  - 야외테라스와 기타 편의시설 구축
  - 주민참여형 지역문화 활동가 양성 : 박물관 도슨트(전시전문해설사) 양성

[그림 5-8-3] 진해탑 · 창원시립진해박물관

3) 군항근대화역사체험 테마거리 조성

- 군항테마거리
  - 군항도시 이미지 강화를 위해 현재 중원서로 노상주차장과 여좌천 조각공원을 군항역사체험거리로 확장
  - 근대 군항도시 체험의 해군 상장조형물 제작 및 설치
  - 일상 휴식 공간 및 쉼터를 위한 스트리트 퍼니처 제작 및 설치
- 마크사거리
  - 근대 조성된 적산가옥 및 근대 건축물 노후외관 정비
  - 마크사 상점 노후간판 및 전시경관 등 입면 파사드 정비
  - 노상 주차면적 녹지화 및 카페테리아 조성을 통한 가로활성화
- 장옥거리
  - 근대문화유산인 장옥 밀집지역의 가로환경 정비 및 노후화된 근대 건축물 정비, 복원
  - 장옥을 활용, 관광객을 위한 기념품 및 지역특산물 상점, 지역 방문객을 위한 게스트하우스 조성 등 근대문화유산을 활용한 원도심 테마거리 조성
- 근대건축물
  - 근대문화유산을 정비·복원한 테마거리로 재생
  - QR코드 이용 무인정보안내센터 운영
  - 주요 표지시설 설치 및 보행데크 설치 등

[그림 5-8-4] 장옥거리

[그림 5-8-5] 마크사거리

5.9 도심기능 활성화 및 도시공동화 방지방안

1 기본방향

가. 물리적 환경정비, 도심 적정인구 유지를 통한 도심공동화 방지

- 심각한 도시문제의 하나인 구도심 공동화는 당해지역 주민들에게 주거환경의 악화와 편익시설의 부족에 따른 삶의 질을 저하시키고 구도심 자영업자의 이주에 따른 수익감소로 경제적 쇠퇴와 기능 이전의 악순환을 야기
- 구도심의 물리적 환경정비, 도심거주 적정인구의 유지, 도심상권 활성화 등을 통해 도심 공동화 방지

나. 재래시장 정비 및 녹지네트워크 구축을 통한 도심기능의 활성화

- 역사적 상징성과 문화적 공간 이미지등의 도심활성화 잠재력을 활용한 도심의 구심력 확보
- 어시장, 북마산 중앙시장 등 재래시장 정비와 문화재 및 주변지역 등을 연결하는 녹지 네트워크 구축으로 쾌적한 보행환경 조성 및 랜드마크 부여로 도심의 유인력을 향상

2 도심지 현황

- 마산합포구 및 마산회원구는 남북으로 발달한 간선도로(315대로)를 중심으로 남부터미널 및 경남대학교 주변의 월영동, 부림시장 및 어시장 주변의 오동동 및 시외버스터미널 주변 마산합성동 일대에 상업지역이 입지
- 진해구는 동서로 발달한 간선도로(충장로)를 중심으로 진해역 주변의 충무동 일대에 상업지역이 밀집되어 있으며, 경화시장 및 용원지역 일대에 각각 상업지역이 지정되어 있음
- 구도심지역으로는 마산합포구는 창동 및 어시장, 회원구는 합성동 주변, 진해구는 충무동 지역 등이 있으며 도심지역 현대화 및 체계적인 정비가 이루어지지 않아 도심기능의 저하로 성산구 위주의 도심기능 수행
- 의창구 및 성산구의 경우 산업기능 중심으로 배후도시로 개발되어 상업, 문화등 도심기능을 마산합포구 및 회원구에 많이 의지해 왔으나, 상남동 개발 이후 중앙동과 상남동을 아우르는 도심을 구축하여 도심기능이 밀집되어 있으며 명서동 지역으로 부도심 입지

[그림 5-9-1] 창원시 주요 상업지역 현황

성산구 중앙동 일원

성산구 상남동 일원

의창구 명서동 일원

마산합포구 월영동 일원

마산합포구 창동 · 오동동 일원

마산회원구 합성동 일원

진해구 경화시장 일원

진해구 중앙시장(충무동) 일원

3 시가지 정비방안(도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안)

가. 물리적 환경의 정비

- 구도심 활성화를 위한 최우선과제는 물리적 환경의 정비로서 도로와 주차시설 등 도시기반시설에서부터 상점가의 외관, 가로시설, 건물의 현대화 등 물리적 환경에 대한 개선과 정비 필요

나. 도심거주 적정인구의 유지

- 구도심지역의 공동화 방지를 위해서는 도심 및 주변지역에 적정수준의 상주인구의 유지가 요구됨에 따라 도심과 주변 노후지역에 대한 재정비사업을 통해 주거밀도를 높여 지구 중심 수준의 구매력을 확보
- 적정 상주인구를 유지하기 위해 쾌적성을 갖추고 독신자 등 다양한 가족구조와 생활양식에 부합되는 다양한 규모와 형식의 도심형 주택개발 유도하고 개발시에는 지역성과 정체성을 확보할 수 있도록 지역특성에 부합되는 주거유형으로 조성

다. 도심상권 활성화

- 도심 전문화기능을 선별하고 업종별 상권분석결과와 도심지역별 업종전문화수준의 분석결과를 활용하여 강화시킬 전문화기능과 유치지역을 선정
- 도심형 광역상권만으로는 도심활성화에 한계가 있으므로 지역중심지기능을 담당함과 동시에 광역생활권의 위락 · 문화서비스 및 전문화상품 공급기능 유치를 통해 구매력 확보
- 시장입지 및 업종을 고려한 지구별 기능특화로 재래시장 현대화 추진

라. 구도심의 정체성 확보

- 도시가 지니고 있는 고유한 역사 · 문화적 자원을 찾아 이를 적극적으로 활용하여 경제성 추구 및 주민의 정체감 확보
- 도심지내 블록과 건축물의 형태 및 특성을 파악하여 오래된 건축물은 부가된 요소를 제거하여 전통적 형태로 복구시키고 신규로 건설되는 건축물은 도시설계 관점에서 건축물의 특성과 구성논리를 반영하도록 유도

마. 선형 정비 유도

- 도로를 중심으로 한 선형 도심정비로 유동인구 증가를 유도하고 이를 통해 인접지역에 대한 자본의 일차적인 투자기회 창출
- 일차적으로 정비된 지역을 거점으로 하여 추가적인 유동인구 및 투자규모 증가로 시너지 효과 기대

바. 복합단지 개발

- 구도심 상주인구의 타 지역 이전에 따른 대체기능 도입과 제반시설의 재정비 등 도심공동화 현상에 대응하기 위해 업무·상업기능 위주의 개발로 인한 직주분리현상을 지양하고 업무와 주거, 위락, 상업(소매기능), 생산 등이 복합된 다기능화를 추구

사. 재래시장의 정비

- 현재의 시장입지 및 업종을 고려하여 지구별로 기능특화, 기존의 도 ·소매 기능은 그대로 유지하면서 점포주를 위한 주거시설(주상복합건축물) 도입, 물류비용의 절감을 위한 공동창고 설치와 주차장 등의 편익시설 설치를 유도
- 도심지역 및 역세권 등의 우수한 입지여건과 유동인구의 흡인력을 최대한 활용한 테마상가 개발을 구상

[표 5-9-1] 예시 : 경화동지구 도시재생활성화지역 세부전략사업

○ 진해중부시장 활성화 방안
– 단독주택 점포 특성화 가로 조성
– 진해중부시장 골목시장 육성 : 중기청 공모사업 연계, 중부시장 빈점포 활성화

사례 : 단독주택 점포 특화사례(서울 연남동)

사례 : 부산깡통시장(포장마차사업)

아. 보행자 네트워크 구축

- 도심의 정비사업 시행시 가장 문제시되고 있는 원활한 교통 흐름을 위하여 도심으로의 차량 통과교통을 배제 필요하며 창원시 주요 도심지역인 중앙동 및 상남동 지역의 경우 도심재개발 사업 시행시 창원광장 및 상남동 중심상업지구내 보행자 전용가로 조성을 권장
- 마산합포구 지역의 구도심과 같은 자연생성형 가로망은 도심지 우회 유도 도로 건설등을 통해 통과교통을 배제하고 보행자 중심의 교통체계 확보 필요
- 도심지내 주요 가로구간 내 보행자 위주의 도로를 조성으로 통과 교통관리, 상권 활성화, 보행환경 개선을 유도
- 도시기반시설로 활용이 완료된 진해선 철도 및 철도역(경화역)을 활용한 공원 조성 및 보행통로 확보로 지역 관광산업화 모색

[표 5-9-2] 예시 : 병암동지구 도시재생활성화지역 세부전략사업

ㅇ 그린파킹 및 주거지 보행로 정비
- 주거지 내 그린파킹 및 일반통행로 유도, 노후불량 가로공간(경사지) 정비
- 안전한 학교 가는 길 조성, 안전안심 골목길 조성

사례 : 안심 골목길(부산 북구)

사례 : 그린파킹 사례(서울)

ㅇ 폐선부지 및 경화역 활용
- 선형공원, 자전거길 조성
- 주민커뮤니티 시설, 관광안내센터, 자전거 스테이션 등

사례 : 인천 폐선부지 공원

사례 : 뉴욕 폐선부지 공원

5.10 공공 및 민간부문의 역할

1 기본방향

가. 공공부문의 적극적 참여

- 기존 도시정비의 문제점인 사업성 위주의 고밀개발로 추진되는 것을 미연에 방지하여 위해 공공부문의 참여가 필요
- 기존 민간주도 위주의 정비사업에서 공공부문의 역할을 강화하여 공공 지원방안 및 공공성 확보

나. 정비사업에 대한 적극적 교육실시

- 효과적인 주민주도의 사업을 유도하며 주민에게 정비사업에 대한 교육실시 및 행정적 지원 강화

2 현황 및 문제점

가. 현 황

- 공공부문 (각종 인 · 허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원)
  - 국가 · 지방자치단체, 공기업
- 민간부문 (정비계획 수립 및 설계 시공 등 정비사업 전반의 실제적 주체)
  - 주민(조합), 시공사, 시민단체, 공기업

나. 문 제 점

- 현재 주거환경개선사업을 제외하고는 대부분 민간주도의 사업에 의해 사업성 위주의 정비사업이 시행됨에 따라 개발밀도에 대비하여 기반시설 확보의 부족 현상 발생
- 또한 민간위주의 정비구역내 국한된 사업계획에 따라 진입도로 등 기반시설 확보면에서 주변 지역과의 연계가 미비하고 시설의 위계확립에 문제 초래

3 공공부문의 역할

가. 생활권계획 도입을 통한 공공의 역할 확대

- 생활권계획 도입을 통한 정비예정구역 미지정으로 인해 공공의 역할 강화 요구
- 재개발사업에 대한 사전검토 시행으로 인한 주민들의 비용 및 시간 손실을 방지할 수 있도록 정비사업에 대한 주민의 사업추진의지, 정비구역지정의 적정성, 주거생활권과의 정합성, 도시기본계획과의 정합성 등을 검토하여 정비사업 추진 여부 결정
- 생활권계획 도입으로 인한 다수의 재건축사업 시행으로 발생가능한 대규모 주택멸실을 방지하고 원활한 재건축 사업 시행이 가능하도록 신속한 안전진단 시행
- 정비구역 경계 설정기준, 기반시설계획 기준 등 부문별 계획방향과 주거지 정비·보전·관리 방향을 제시
- 정비사업 대상지, 일반주거지, 특성주거지별 권장 또는 규제 사항을 정하여 정비계획 수립 시 발생할 수 있는 혼란 방지

나. 공공건축가를 활용한 정비사업 검토

- 「공공건축가」제도는 「건축기본법」제23조 민간전문가 참여를 근거로 공공건축가를 선정하여 지역의 건축물 및 공간환경에 대한 정책수립, 공공기관의 건축 및 도시 관련 사업의 디자인 관리 체계 개선 공공기관의 디지안 업무역량 강화등을 목적으로 도입한 제도
- 창원시는 2020년부터 총괄·공공건축가 23인을 선정하여 총괄 공공건축가 조정, 자문등을 통해 사업간 연계 강화 및 지역 특성을 반영하고 지역의 통합적 경관형성, 장소중심의 장기적 발전 방향 제시, 디자인 역량강화 도모
- 생활권계획을 통해 신규로 시행될 정비사업의 경우 공공건축가를 활용한 자문을 통해 창원시 경관계획 방향에 부합하고 장소중심의 장기적 발전방향에 부합하는 정비계획 수립

다. 정비사업의 투명성 및 객관성 확보

- 주민조합 운영의 부조리 등을 방지하기 위하여 전체 주민참여제도 구축을 통한 정비사업의 투명성 및 객관성 확보 및 정비사업으로 인한 분쟁 해소

4 민간부문의 역할

가. 정비사업의 실질적인 사업주체

- 생활권계획에서의 주민은 정비사업 대상지를 스스로 선택하여 공공부문에게 요청하고 공공부문의 승인에 따라 토지와 건축물을 제공하여 정비사업을 시행하는 정비사업의 실질적인 사업주체로서의 역할 담당
- 기존의 정비예정구역 방식이 공공부문에서 지정해준 지역에 한해 사업을 시행하였다면 2030 창원시 도시·주거환경정비기본계획 이후 주민은 정비구역 지정부터 정비사업 완료까지 정비사업의 모든 부문에서 사업주체 역할 담당

나. 정비구역지정 관련 사전검토(재개발), 안전진단(재건축)

- 생활권계획으로 정비기본계획 수립 체계의 전환에 따라 민간은 필요에 따라 자율적으로 정비구역지정 요청 가능
- 민간은 정비사업을 추진하고자 할 경우 정비기본계획에 따라 창원시에 재개발사업 정비구역 지정에 대한 사전검토를 요청할 수 있으며, 재건축사업은 정비구역지정을 위한 안전진단을 요청할 수 있음
- 재개발을 위한 사전검토요청 및 재건축을 위한 안전진단은 토지등 소유자의 10% 이상의 동의를 받아 진행 가능

다. 재개발 정비구역지정 사전검토 요청에 따른 자료 제출

- 주민이 재개발 정비구역지정을 위한 사전검토 요청 시에는 창원시에 정비구역지정에 대한 사전검토를 할 수 있는 관련자료를 제출
- 사전검토 관련자료는 사업의 방향을 개략적으로 정리한 정비사업 개요 및 정비구역지정 사전검토 요청서와 재개발 대상지 선정을 위한 법적 기준 검토자료, 주거정비지수 배점표로 구성

5.11 중층아파트 관리방안

1 기본방향

가. 현실적인 재정비 방안 제시

- 용도지역 종상향의 어려움 및 용적률 부족 및 가용지 부족에 따른 재건축의 어려움 발생
- 재건축 시행시 재건축 높이로 인한 문제 발생 및 주민민원 발생
- 재건축을 제외한 현실적인 중층아파트 지원방안 제시 필요

나. 지구단위계획을 고려한 정비방향 설정

- 창원국가산업단지 배후단지로 조성된 의창구, 성산구내 중층아파트의 경우 지구단위계획을 고려한 정비방안 수립 필요
- 합포구, 회원구, 진해구 중층 아파트의 경우 지구단위계획을 고려한 정비방향 수립

다. 수직, 수평증축 활용 및 공공지원

- 재건축이 어려운 중층아파트의 경우 건축법에 따른 수직, 수평증축을 적극 도입
- 재건축 또는 수직 수평 증측이 어려운 공동주택 내 설비 보강 및 교환을 위한 공적 지원

2 노후 중층아파트 현황

- 2030년 기준 30년이상 노후화된 100호 이상의 중층아파트는 87개 단지에 약 4만 7천 세대로 이중 1,000세대 이상의 대규모의 공동주택은 15개소, 대부분 의창구, 성산구에 밀집해 있음

[표 5-11-1] 창원시 노후 중층아파트 현황

행정구	단지개소	세대수	비고
합계	87	47,809	1,000세대 이상 15개소
의창구	8	5,834	1,000세대 이상 3개소
성산구	29	25,360	1,000세대 이상 12개소
마산회원구	9	4,946	-
마산합포구	38	10,982	-
진해구	3	687	-

3 노후 중층아파트 재건축 추진 사례조사

- 대표적인 중층아파트 재건축 사례로는 서울특별시 강남구에 입지한 은마아파트, 현대아파트, 개포동에 입지한 개포주공, 개포우성 3차 등이 있으나 서울시와 건축밀도로 인해 사업 진행의 어려움 발생
- 서울시 이외 지역의 경우 서울시와 인접하여 건설된 1기 신도시가 입지한 안양(평촌), 성남(분당), 고양(일산) 등이 중층 아파트 재건축을 고려하고 있으며 이중 안양시의 경우 안양 뉴타운 삼호맨션이 재건축을 추진중에 있으며 2030을 통해 5개 단지를 추가로 정비 예정구역으로 지정하여 진행
- 안양시 이외 지역의 경우 국토교통부의 안전진단 강화등의 사유로 미추진

[그림 5-11-1] 노후 중층아파트 재건축 추진 사례

대치동 은마아파트	압구정 현대아파트	안양 뉴타운 맨션 삼호

[그림 5-11-2] 안양 2030 도시 · 주거환경정비기본계획

안양 2030 도시 · 주거환경정비기본계획				
석수럭키 (15층)	진흥5차 (12층)	프라자 (15층)	벽산 (15층)	호계 럭키 (15층)

4 노후 중층 아파트 재건축의 문제점

- 10층 이상의 중층 공동주택의 재건축의 경우 5층 규모의 저층 공동주택에 비해 사업성이 부족하여 재건축 진행사례가 적으며 재건축 진행 사례의 경우에도 사업성 확보를 위해 초고밀도 개발 추진으로 사회적인 문제가 되고 있음
- 특히 서울특별시의 대치동 은마, 압구정 현대아파트의 경우 50층의 공동주택 건축을 요구하고 있어 서울시와 마찰이 있으며 도시관리적인 측면(밀도계획) 및 경관 측면에서 논란이 되고 있음
- 중층아파트 재건축의 경우 대부분 주택수요가 높은 서울특별시를 위주로 추진되고 있으며 그 외의 지역은 서울시와 연접한 안양시에서만 추진되고 있음
- 재건축이 시행된 중층아파트 사례의 경우 대부분이 80년대에 건축된 아파트로 창원시의 중층아파트는 대부분이 90년대에 건축된 아파트로서 국토교통부의 안전진단 강화 등을 고려할 경우 실제 사업 시행은 어려울 것으로 판단됨
- 생활권계획을 도입한 지역의 경우 중층아파트 단지의 정비사업을 정비지수를 통해 결정하고 있으나 정비지수중 가장 많은 점수를 차지하는 것은 동의율로 조합설립에 준하는 75%이상의 동의율을 요구하고 있는 실정임

5 관리방안

- 주거생활권계획 도입으로 인해 재건축사업의 시행이 용이해짐에 따라 재건축사업을 통해 정비하고자 하는 중층공동주택의 경우 안전진단 절차를 시행
- 정비하고자 하는 공동주택의 기존 용적률이 용도지역의 용적률보다 높은 공동주택 단지의 경우 리모델링 사업으로 유도하고 정비사업 추진시 별도의 추가적인 용적률 인센티브 미부여
- 재건축사업 시행시 인접한 타 중층의 공동주택단지와 연계하여 개발하는 방안을 검토하고 정비기본계획에서 정한 절차에 따라 안전진단 시행 및 정비사업 시행

5.12 커뮤니티 유지방안

1 기본방향

가. 종합적인 접근방식 도입

- 물리적인 지역개선 단일목적에서 탈피한 교육, 경제, 안정, 사회 경제적인 문제와 지역주민들의 문제들을 해결할 수 있는 종합적인 접근 방식 도입
- 지역주민의 역량 강화 및 재정비된 지역의 커뮤니티 유지를 위한 프로그램 및 시설도입
- 지역주민과 연계하는 커뮤니티 연계방안 구상 및 문화, 공공시설의 공유

나. 협력강화를 위한 파트너쉽 강화

- 지역주민, 공공기관, 조합(재개발, 재건축), 제3섹터(NGO)를 연계하는 파트너쉽 강화 및 주민 주도적인 재개발 기틀 마련
- 주민협력 강화를 위한 프로그램 제공 및 상호보완적인 협력체계 구축

2 운영방안

마을 중심의 정비	• 해당 정비구역 중심의 정비사업에서 인근지역으로 확대한 마을 중심의 정비사업 시행
적절한 도시시설의 배치	• 커뮤니티의 규모에 부합한 지역기반시설 배치 및 공공시설의 공동이용, 간선시설의 공동 설치로 비용절감 • 지역주민과 공유 가능한 광장, 주민회관, 커뮤니티 센터, 체육시설 등의 설치에 대한 인센티브 제공
기초적인 자족성 확보	• 물리적인 기반시설의 정비 뿐만 아니라 주민들의 소득 창출될 수 있는 기반 유지 및 신규 조성으로 자족성 확보
도시생태를 고려한 친환경 정비	• 정비구역의 정비를 통한 지역 환경 훼손을 최소화하고 주변 자연 환경을 고려한 개발계획을 수립
적절한 도시관리체계 확립	• 적절한 도시 시설의 배치를 위한 주민, 기업, 행정기관, 제3섹터(시민단체)의 파트너십 형성 및 주민자치 • 파트너십 형성 단체들의 상호보완적인 협력체계 구축
프로젝트방식과 프로그램방식 결합	• 정비사업(프로젝트) 중심의 정비방식에서 탈피하여 환경정비를 위한 프로그램 방식의 정비사업 도입

5.13 재원조달계획

1 기본방향

가. 공공재원이 필요한 지역에 대한 재정계획 수립

- 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 분류되며 각 정비사업은 공공지원이 우선되어야 할 사업과 민간주도의 사업으로 구분
- 재개발, 재건축의 경우 정비사업의 소요되는 비용을 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하며 재개발, 재건축사업의 사업시행자는 민간부문이 대부분을 차지
- 공공재원이 필요한 주거환경개선사업 및 공공이 사업시행자가 되는 공공주도형의 재개발, 재건축의 경우 공공재원 투입을 통해 사업시행되는 정비사업을 중심으로 재정계획 수립

나. 정비사업을 활성화하는 종합적인 특별회계의 설치

- 창원시는 개발가용지 부족으로 인해 도심 활성화가 필요한 지역으로 지속가능한 인구 100만 이상의 특례시 계획을 위해서는 정비사업을 활성화하는 종합적인 특별회계가 필요
- 정비사업을 체계적으로 추진하기 위해서는 정비사업 관련 특별회계를 설치 · 운영함으로서 다양한 재원을 발굴하고, 효율적인 정비사업 추진 도모 필요
- 공공의 지원이 절실히 요구되는 저소득층 밀집지와 민간 스스로 개발이 가능한 지역을 구분하여 공공지원을 차등 적용하며, 재건축사업을 제외한 주거환경개선사업, 재개발사업을 전면개발과 현지개량으로 나누어 계획을 수립하고, 이를 충분히 반영한 재정수요를 추계
- 공공재원은 정비사업을 위한 기본계획수립, 공공시설비 지원, 이주비, 이자차액보전지원, 주택매입비 등 정비사업 활성화 지원목적으로 활용

다. 실현가능한 재원조달계획 수립

- 창원시 관련 예산을 고려하여 실현가능한 재원조달계획을 수립하고 법제도의 변화에 대응하여 계획 수립
- 정비사업을 위한 공공재원은 도시·주거환경정비기금 등을 활용

2 도시 · 주거환경정비 기금의 재원

가. 법적기준

1) 도시 · 주거환경정비기금 조성 및 사용대상

- 『도시 및 주거환경정비법』 제126조 및 『창원시 도시 및 주거환경정비 조례』 제68조에 따라 창원시장은 정비사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 『도시 · 주거환경정비기금』을 설치하고 정비사업 활성화에 활용

[표 5-13-1] 정비기금 적립대상 및 사용대상

구분	내용
기금적립 대상	• 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따른 재산세 징수 총액의 100분의 10 • 용적률 완화에 따른 기부채납 중 사업시행자가 현금으로 납부한 금액 • 시장에게 공급된 소형주택의 임대보증금 및 임대료 • 기반시설부담금 및 정비사업으로 발생한 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 시 귀속분의 100분의 50 • 정비구역(재건축사업 제외) 안의 국유지 매각대금의 100분의 20과 공유지 매각대금의 100분의 30 • 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체 귀속분 • 정비사업과 관련된 교부금 • 정비사업 관련 융자금 회수금과 이자 수입 • 정비사업 관련 수탁사업 수입 • 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금
기금사용 대상	• 기본계획의 수립 • 안전진단 및 정비계획의 수립, 추진위원회의 운영자금 대여 • 임대주택의 건설 · 관리 • 임차인의 주거안정 지원, 주택개량의 지원 • 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 • 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 • 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원 • 정비사업과 관련된 금품 · 향응 수수행위 등에 대한 신고포상금의 지급 • 정비사업을 위한 행정지원비(시장이 직접 시행하는 경우) • 기금의 운용 · 관리를 위하여 필요한 경비 • 원도심재생사업에 필요한 비용 • 추진위원회 및 조합 해산 시 사용비용 보조금 • 도시분쟁조정위원회 등 정비사업과 관련한 위원회 운영에 필요한 경비 • 그 밖에 정비사업에 필요하다고 시장이 인정하는 경비

3 재정운영계획

가. 창원시 도시 · 주거환경정비 기금 운용

1) 조성 현황

- 창원시는 2016년 3월 도시 · 주거환경정비기금을 설치하여 2017년부터 정비기금 조성하여 운영
- 도시주거환경정비 기금은 지방세법 제112조에 따른 재산세 징수총액의 100분의 10, 공유재산 매각대금 30%, 정비사업과 관련된 교부금·수입금 등으로 조성

2) 사용용도 및 운영계획

- 도시·주거환경정비 기금은 도시·주거환경정비기본계획 수립, 기금의 운용·관리를 위하여 필요한 경비, 추진위원회 및 조합 해산 시 사용비용 보조 등에 사용
- 향후 정비구역의 사업 지원을 위하여 '추진위원회의 운영자금 대여', '임차인의 주거안정 지원' 등에 활용할 계획
- 또한 정비사업을 위한 '도시·주거환경정비기본계획' 수립비용 지원, 정비구역 해제지역 관리 및 주거안정 지원을 위해 '주택개량의 지원', 정비구역 해제 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원', '소규모주택정비사업에 대한 지원' 등으로 활용

3) 기금 조성 및 사용현황

- 2021년 기준 조성된 도시·주거환경정비 기금은 33,591,514천원이며, 2.6%의 이자와 97.4%의 일반회계 전입금으로 구성
- 일반회계 전입금은 매년 약 9%의 성장세를 보이고 있으며 2021년 전입금은 2020년에 비해 5.2% 증가
- 2021년 기준 사용된 정비기금은 누적 1,099,090천원으로 조성액의 약 3.2%를 차지
- 정비기금운 2030년 창원시 도시·주거 환경정비기본계획 수립 비용, 운영관리를 위한 경비, 정비구역해제에 따른 비용 등으로 사용
- 정비 기금은 창원시 조례에 따라 통합재정안정기금 예탁금과 예치금으로 관리

[표 5-13-2] 정비기금 현황

단위 : 천원

구분	조성액			사용액 (B)	기금 총액	기금 보관상황	
	전입금	이자수입	계(A)			예치금	예탁금
2017년	5,600,000	39,503	5,639,503	188,125	5,451,378	2,159,778	3,291,600
2018년	6,200,000	16,763	6,216,763	73,081	11,595,060	3,103,460	8,491,600
2019년	6,600,000	148,644	6,748,644	325,180	18,018,525	3,726,925	14,291,600
2020년	7,518,730	331,557	7,850,287	218,406	25,650,405	5,358,805	20,291,600
2021년	7,911,948	323,458	8,235,406	294,298	33,591,514	8,299,914	25,291,600
합계	33,830,678	859,925	34,690,603	1,099,090	33,591,514	8,299,914	25,291,600

자료 : 창원시 내부자료(2021)

나. 부족 재원의 조달방안

1) 일반회계 전입금을 통한 확보

- 정비사업은 노후·불량주택 감소 및 신규 주택공급을 통해 주택시장 활성화 및 지역경제 부양 역할 담당
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 공공시행시 경기부양측면에서 일반회계의 전입금을 통한 재원 확보방안 필요

2) 지방채의 활용

- 지방채는 지방세 또는 사용료를 담보로 하는 부채로서 공공의 성격을 가지는 정비기반시설설치 및 임대주택확보 등 공공성을 지니는 정비사업에 대해서 지방채 발행에 대한 당위성 확보
- 정비사업을 위한 창원시 지방채 발행은 재정의 탄력적 운영을 고려하여 적정규모의 지방채 발행 및 지속적인 관리 필요