

마산시 고시 제 2009-60 호

2017 마산시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시

우리시 기성 시가지의 도시 및 주거환경을 개선하고자 「2017 마산시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하여 도시 및 주거환경정비법 제3조 제6항 규정에 의거 다음과 같이 고시합니다.

2009년 6월 24일

마 산 시 장

1. 계획명 : 「2017 마산시 도시·주거환경정비기본계획」
2. 기준년도 및 목표년도

구 분	기 준 년 도	목 표 년 도
연 도	2007	2017

3. 열람장소

- 마산시청 주택과(전화번호 055-220-4533)

4. 정비예정구역 총괄

○ 사업별 정비예정구역 총괄표

구 분		합 계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	사업유형 유보구역
마산시	개소	48	5	31	9	1	2
	면적(만㎡)	308.0	12.4	234.5	25.3	7.0	28.8

※ 면적은 수치지형도상의 구적면적임

○ 정비예정구역 총괄표

구분	도면 번호	구역명	위 치	면적 (만㎡)	건폐율 (%)이하	기준 용적률 (%이하)	최대허용 용적률 (%이하)	단계별 계획	비고
1	A-1	구암지구	구암동 1231번지 일원	2.5	60	180	220	2	정비구역지정
2	A-2	양덕1지구	양덕동 38-3번지 일원	1.7	60	180	220	2	정비구역지정
3	A-3	양덕오리지구	양덕동 664번지 일원	2.0	60	180	220	2	정비구역지정
4	A-4	회성지구	회성동 188-51번지 일원	1.3	60	180	220	2	정비구역지정
5	A-5	노산지구	상남동 74-13번지 일원	4.9	60	180	220	2	정비구역지정
6	B-1	구암1지구	구암동 12-7번지 일원	8.6	60	180/220	210/250	1	정비구역지정
7	B-2	구암3구역	구암동 998번지 일원	5.3	60	220/320	250/350	3	
8	B-3	합성1동구역	합성동 54-1번지 일원	7.1	60/70	180/220/320	210/250/350	2	
9	B-4	합성구역	합성동 599번지 일원	18.5	60/70	180/220/320	210/250/350	3	
10	B-5	구암2구역	구암동 21-18번지 일원	5.8	60	220	250	2	
11	B-6	합성1구역	합성동 146-11번지 일원	11.6	60	220	250	2	
12	B-7	합성2구역	합성동 262-1번지 일원	3.5	50	220	250	1	정비구역지정
13	B-8	양덕1구역	양덕동 23-28번지 일원	11.3	60/80	220/470	250/500	2	
14	B-9	양덕3구역	양덕동 73-8번지 일원	1.9	50	250	280	1	정비구역지정
15	B-10	석전2구역	석전동 275-35번지 일원	4.2	50	220	250	1	정비구역지정
16	B-11	석전지구	석전동 19-19번지 일원	8.8	50	220	250	1	정비구역지정
17	B-12	울림지구	양덕동 81-1번지 일원	2.5	50	250	280	1	정비구역지정
18	B-13	양덕2구역	양덕동 60-1번지 일원	4.1	50/80	250/470	280/500	2	

연번	도면 번호	구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)이하	기준 용적률 (%)이하	최대허용 용적률 (%)이하	단계별 계획	비고
19	B-14	양덕2지구	양덕동 165-7번지 일원	3.9	70	320	350	-	정비구역지정
20	B-15	회원5구역	회원동 641-1번지 일원	2.6	60	220	250	2	
21	B-16	회원3구역	회원동 356-16번지 일원	6.4	50	220	250	1	정비구역지정
22	B-17	회원2구역	회원동 480-31번지 일원	10.4	50	220	250	1	정비구역지정
23	B-18	회원지구	회원동 602-4번지 일원	5.6	50	220	250	1	정비구역지정
24	B-19	회원/교원구역	회원동 658-8번지 일원	8.9	60	180/220	210/250	3	
25	B-20	회원4구역	회원동 59-18번지 일원	6.7	50/60	220/250	250/280	2	
26	B-21	교방/교원2지구	교방동 29-2번지 일원	5.4	50	220	250	1	정비구역지정
27	B-22	교방3구역	교방동 383-8번지 일원	5.6	60	180/220	210/250	2	
28	B-23	교방/성호/교원	교방동 1-2번지 일원	9.2	50	220	250	1	정비구역지정
29	B-24	성호/교방구역	성호동 9-7번지 일원	9.7	60	180	210	3	
30	B-25	상남/산호구역	상남동 179-1번지 일원	14.4	50/60	180/220	210/250	1	정비구역지정
31	B-26	산호1구역	산호동 46-5번지 일원	10.5	60/70	180/320	210/350	3	
32	B-27	산호2구역	산호동 29-10번지 일원	10.7	50/60 /70/80	220/250 /320/470	250/280 /350/500	3	
33	B-28	자산지구	자산동 70번지 일원	6.7	50	220	250	1	정비구역지정
34	B-29	반월지구	반월동 61-1번지	9.7	50	220	250	1	정비구역지정
35	B-30	문화구역	문화동 14-180번지 일원	9.9	50/60	180/220	210/250	1	정비구역지정
36	B-31	월영구역	월영동 614-83번지 일원	5.0	60	220	250	2	
37	C-1	무학아파트	함성동 469-1번지 일원	1.7	60	220	250	3	
38	C-2	양덕2동구역	양덕동 166-44번지 일원	3.6	70	320	350	-	정비구역지정
39	C-3	봉암연립	봉암동 194번지 일원	3.0	60	220	250	1	
40	C-4	교방주공아파트	교방동 356-1번지 일원	3.8	50	250	280	-	정비구역지정
41	C-5	교원구역	교원동 37-3번지 일원	4.2	50	220	250	-	정비구역지정
42	C-6	수정/한호	산호동 310번지 일원	1.8	70	320	350	-	정비구역지정
43	C-7	신포삼익아파트	신포동 2가 54번지 일원	1.7	50	250	280	2	
44	C-8	월남구역	월남동 1가7번지 일원	1.2	50/80	250/470	280/500	1	정비구역지정
45	C-9	월영주공	월영동 614-546번지 일원	4.3	50	250	280	-	정비구역지정
46	D-1	상남/산호구역	상남동 255번지 일원	7.0	80	470	500	1	정비구역지정
47	E-1	상남구역	상남동 71-2번지 일원	18.2	50/60/80	220/250/470	250/280/500	3	
48	E-2	신월구역	신월동 33-60번지 일원	10.6	60	180/220	210/250	3	

※ A-주거환경개선사업, B-주택재개발사업, C-주택재건축사업, D-도시환경정비사업, E-사업유형유보구역

5. 건축물 밀도계획

○ 용적률 계획

구 분	도시계획 조례	용적률 계획		
		기준용적률		최대허용용적률
제1종일반주거	180	180		210
제2종일반주거	220	220		250
제3종일반주거	250	250		280
준주거	400	순수 주거용도	320	350
		주거복합용도	330	360
일반상업	500(주거복합)	주거복합용도	470	500

○ 용적률 인센티브 적용 계획

- 허용용적률 = 기준용적률+인센티브(최대30%)
- 인센티브 : 구역별 30%범위 내 인센티브 부여 가능
 - ① 기반시설 제공
 - ② 공개공지 제공
 - ③ 지역건설업체 참여(최대5%)
 - ④ 친환경분야 및 에너지 절약
 - ⑤ 조경항목 법적 기준 초과시(최대5%)
 - ⑥ 생태면적률 적용(최대4%)

① 기반시설 제공 : 기반시설 제공시 인센티브 적용 산식 (경상남도 제1종지구단위계획에서의 용적률 완화적용 등의 기준)

기준용적률 + [1.5 × (초과확보면적 × 공공시설 제공부지 용적률) / 공공시설 부지 제공 후의 대지면적]

※ 초과확보면적 = 확보된 공공시설면적-(폐지되는 도시계획시설면적 + 의무 확보면적)

※ 폐지되는 도시계획시설이 미집행 시설일 경우 폐지면적의 80% 적용

② 공개공지 제공 : 공개공지 제공시 인센티브 적용 산식 (국토법 시행령 제46조 3항에 의한 산식)

완화된 용적률+(당해용도지역에 적용되는 용적률× 의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간 면적의 절반÷ 대지면적)

③ 지역건설업체 참여(최대5%) : 지역경제 활성화를 위하여 정비사업 시 지역건설업체 참여 정도에 따라 최대 5%까지 인센티브 부여

시공사 지역업체 참여비율 (공사비 대비)	5%이상	10%이상	15%이상	20%이상	25%이상
하도급 지역업체 참여비율 (공사비 대비)	40%이상	45%이상	50%이상	55%이상	60%이상
용적률 인센티브	1%	2%	3%	4%	5%

- ※ 정비계획 결정 이후 시공사 및 하도급 업체가 선정 되므로 정비구역 지정고시내용에는 인센티브 부여가능 여부만 고시하고 시공사 선정 후 이에 따른 용적률 계획의 변경사항에 대하여는 정비계획의 경미한 변경사항 또는 사업시행인가 변경승인을 득하도록 함
- ※ 지역건설업체란 시공자 또는 공동시행자인 경우 본사 소재지를 경상남도내에 둔 업체를 말하며, 하도급업체는 본사 소재지를 마산시내에 둔 업체를 말함

④ 친환경분야 및 에너지 절약

- 중수도시설 설치 : 5%
 - 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 시
- 빗물저류형 침투조 설치 : 3%
 - 빗물 저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.02이상 설치하는 경우에 한함
 - 빗물저장시설은 이용목적에 감안하여 적절한 규모로 계획
- 친환경건축물의 인증에 관한 규칙(국토해양부령 제 15호, 환경부령 제287호, 2008년 5월 27일)에 의거 친환경 건축물 인증을 받을 경우 : 3~5%

인증등급	우수 (65점이상~85점미만)	최우수(85점이상)
용적률 인센티브	3.0%	5.0%

- 건축물의 에너지절약 설계기준 (국토해양부 고시 제2008-5호, 2008년 1월11일)
[별지 제1호 서식] 에너지 성능 지표 검토에 의거 EPI 점수를 충족할 경우 : 3~5%

에너지성능지표 점수	74점이상	85점이상
용적률 인센티브	3.0%	5.0%

- ⑤ 조경항목 법적 기준 초과시(최대5%) : 녹지 조경면적이 법적 기준 초과시 초과 비율 정도에 따라 최대 5%까지 인센티브 부여

초과면적	5%미만	5~6%	6~7%	7~8%	8~9%	9%이상
용적률 인센티브	없음	1%	2%	3%	4%	5%

- ⑥ 생태면적률 적용(최대4%) : 환경부 지침에 의한 생태면적률 40%이상 확보 시 확보 비율 정도에 따라 최대4%까지 인센티브 부여

생태면적률 적용	40%이상	50%이상
인센티브	2%	4%

6. 집행계획

○ 사업추진단계의 배분

- 정비계획승인시점부터 목표연도인 2017년까지 총 3단계로 나누어 설정

구 분	주 택 재개발	주 택 재건축	주거 환경 개선	도시 환경 정비	사업 유형 유보	개 소		면 적(ha)	
						비율 (%)	비율 (%)		
1단계 (2009-2011)	15	2	-	1	-	18	42.9	118.3	41.3
2단계 (2012-2014)	9	1	5	-	-	15	35.7	74.0	25.9
3단계 (2015-2017)	6	1	-	-	2	9	21.4	94.0	32.8
소계	30	4	5	1	2	42	100.0	286.3	100.0

주) 2008년 12월 31일 이전에 사업시행인가를 득한 구역은 단계별시행계획에서 제외

7. 관계도면

- 정비용정구역 총괄도 : 첨부파일 참조
- 기본계획서, 현황도, 기본계획도(총괄도 및 토지이용계획도) : 게재생략(열람장소 비치)

