

의안 번호	750
----------	-----

산전지구 외 1개지구 주거환경개선사업  
정비계획수립 및 정비구역지정(안)에 대한 의견 청취의 건

# 검 토 보 고 서

## 1. 검토경과

- 제 출 일 자 : 2010. 2. 9(화)
- 제 출 자 : 울산광역시 중구청장
- 위원회회부 : 2010. 2. 11(목)
- 위원회심사 : 2010. 2. 23(화)

## 2. 제안이유

- 노후·불량건축물이 과도하게 밀집하고, 도로 등 기반시설이 극히 열악한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 『국토해양부 2단계 주거환경개선사업』 반영 및 『2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획』에 주거환경개선사업 예정구역으로 지정·고시된 학성동(중구A-01구역) 및 산전(중구A-04구역)지구 대하여
- 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고 주민들을 위한 쾌적한 주거환경 조성 및 정비기반시설(도로, 주차장, 공동이용시설 등) 확충으로 주민스스로의 주택개량을 촉진하고자 주거환경개선사업 예정구역에 대하여 정비계획수립 및 정비구역지정 코자 함

## 3. 주요내용

- 사업위치 : 울산광역시 중구 학성동, 동동 일원
- 주요내용 : 정비기반시설(도로, 주차장, 공동이용시설 등)설치, 거점개발, 주택개량
- 지구별 주요현황(2개지구 : 면적 94,240m<sup>2</sup>, 총사업비 12,226백만원)

- 학성동지구
  - 면 적 : 41,300m<sup>2</sup>
  - 사업내용 : 도로개설 4개노선 L=428m, 주차장 2개소(A=1,406m<sup>2</sup>)
  - 사 업 비 : 2,930백만원
- 산전지구
  - 면 적 : 53,225m<sup>2</sup>→52,940m<sup>2</sup>(산전길 보도설치공사 분할측량결과 반영)
  - 사업내용 : 도로개설 9개노선 L=696m, 주차장 2개소(A=1,376m<sup>2</sup>), 공동이용시설(A=636m<sup>2</sup>), 광장(A=1,271m<sup>2</sup>), 공원 및 녹지(A=3,301m<sup>2</sup>), 거점개발 1식
  - 사 업 비 : 9,296백만원(거점1,2구역 24,744백만원)
- 사 업 기 간 : 2008년 ~ 2014년
- 사업시행자 : 울산광역시 중구청장, 한국토지주택공사(예정), 토지 등 소유자

#### 4. 근거법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제11조제1항(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)
- 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조

#### 5. 검토의견

- 본 의견청취의 건은 노후·불량건축물이 밀집되어 있고 도로 등 기반시설이 극히 열악한 지역에 주거환경을 개선하기 위한 사업으로서 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항에 따라 대상지역을 “주거환경 개선사업 정비계획 수립 및 정비구역”을 지정하여야 하며, 이 경우 주민설명회, 주민공람을 거쳐 지방 의회의 의견을 듣도록 하고 있어 의견을 청취코자 하는 사항으로서
- 본 사업의 정비계획 및 정비구역 지정(안)의 주요내용은

- 정비구역은 학성동과 동동산전일원 2개 지구로서 면적이 94,240m<sup>2</sup>이며 총사업비는 12,226백만원이며 재원은 국비50%, 시비25%, 구비25%임
- 정비계획은 도로, 주차장, 공동이용시설 등의 기반시설 설치와 공동주택 건설 및 주택개량 사업 등 임

○ 사업지구별 사업규모 및 주요내용은

- 학성동 지구는 위치가 가구상가 뒤 블록에서 학성공원 까지이며 면적은 41,300m<sup>2</sup>로서 사업비는 2,930백만원이며 정비계획은 도로개설을 4개 노선 428m, 주차장 2개소 1,406m<sup>2</sup>임
- 동동 산전지구는 면적이 52,940m<sup>2</sup>이며 사업비는 9,296백만원임. 정비계획은 도로개설 9개 노선 696m, 주차장 2개소 1,376m<sup>2</sup>, 공동이용시설 636m<sup>2</sup>, 광장 1,271m<sup>2</sup>, 공원 및 녹지 3,301m<sup>2</sup> 등을 조성하는 사업으로서

- 본 사업의 추진주체는 정비기반시설(도로, 주차장 등)은 중구청에서 시행하고, 공동주택 및 순환임대주택 건설 등의 거점개발 사업은 한국토지주택공사에서 시행 하도록 정비계획에 반영되어 있는데, 한국토지주택공사의 사업 참여 여부와 본건 의견청취 후 향후 사업 추진 계획은 어떠한지 이에 대한 구체적 설명이 요망됨

## 도시 및 주거환경정비법

[시행 2009.12.10] [법률 제9774호, 2009.6.9, 타법개정]

현재시행법령확인

**연혁 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)** ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6, 2009.5.27>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. [국토의계획및이용에관한법률 제2조](#)제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 삭제 <2009.4.22>
- 7의3. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 [제52조제1항](#) 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

## 도시 및 주거환경정비법 시행령

**연혁 제10조 (정비계획의 수립대상지역)** ①**법 제4조제1항** 본문의 규정에 의하여 시장·군수는 [별표 1](#)의 요건에 해당하는 지역에 대하여 [법 제4조제1항](#)의 규정에 의한 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립할 수 있다.

②시장·군수는 정비계획을 수립하는 경우에는 다음 각호의 사항을 조사하여 [별표 1](#)의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. <개정 2009.8.11>

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 [법 제2조](#)제4호의 규정에 의한 정비기반시설(이하 "정비기반시설"이라 한다)의 설치현황

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

③시장·군수는 법 제2조제8호의 규정에 의한 사업시행자(사업시행자가 2 이상인 경우에는 그 대표자를 말하며, 이하 "사업시행자"라 한다)로 하여금 제2항의 규정에 의한 조사를 하게 할 수 있다.

[별표 1] <개정 2009.11.27>

정비계획 수립대상구역(제10조제1항관련)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역

다. 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역

라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역

2. 주택재개발사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 수립한다. 이 경우 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

다. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 주택재건축사업을 위한 정비계획은 제1호·제2호 및 제4호에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당하는 지역

(1) 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역

(2) 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역

(3) 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

(4) 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

나. 기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 부지 면적이 5천 제곱미터 이상인 지역으로서 시·도조례로 따로 정하는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다.

(1) 당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것

4. 도시환경정비사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

가. 제2호가목 또는 나목에 해당하는 지역

나. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

다. 당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2이상인 지역

라. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역

마. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

5. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 법 제4조제4항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다.
6. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대하여는 정비계획을 수립할 수 있다.

## 울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례

### 제2장 정비구역의 지정

제4조 (정비계획 수립대상구역)영 제10조제1항관련 별표 1 제5호의 규정에 의하

여 노후·불량건축물의 수, 무허가건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획수립대상 구역의 요건은 다음과 같다. <개정 2007· 5·10>

1. 주거환경개선구역의 경우에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 노후·불량건축물에 해당되는 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역

나. 무허가건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역

다. 호수밀도가 70호/헥타르 이상인 지역

라. 총인구밀도 150인헥타르 이상인 지역

마. 정비대상구역내 도로 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총도로 길이의 40퍼센트 이상이거나 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역

바. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(건축법 제49조의 규정에 의한 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세장형(대지폭 3미터 미만을 말한다. 이하 같다)의 필지수가 50퍼센트 이상인 지역

사. 정비대상구역내 주민의 소득수준이 당해 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2 이상인 지역

아. 당해 구·군에서 상대적으로 낙후된 지역

자. 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 전면매수 등으로 신속한 사업시행이 필요한 지역

차. 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳

카. 대상구역내 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역

타. 정비기반시설 설치 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

2. 주택재개발구역의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 요건을 말한다.

가. 노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 40퍼센트 이상인 지역

나. 정비대상구역내 4미터 미만 도로의 길이가 총도로 길이의 30퍼센트 이상이거나 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 40퍼센트 이상인 지역

라. 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

마. 제1호아목 내지 카목에 해당하는 지역

바. 호수밀도 50호/헥타르 이상인 지역