

중구 B-04구역 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	1068
----------	------

제출년월일 : 2014. 6. .

제 출 자 : 중구청장

1. 제안사유

- 울산광역시 고시 제2007-273(2007.8.23)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구 B-04 구역에 대하여
- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립(2009)에 따른 용적률 완화 및 구역 내 기상대 이전 등 주변 여건 변화를 반영한 토지이용 효율화를 위하여 정비계획을 변경하고자 함.

2. 주요골자

가. 용도지역 계획 (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	329,561	-	329,561	100.0	
제2종일반주거지역	173,480	감) 27,109	146,371	44.4	
제3종일반주거지역	156,081	증) 27,109	183,190	55.6	

나. 용도지구 계획 (변경없음)

1) 미관지구 결정조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	11	신간선	일반	중로1-14호선	36,950	1,846	20	'03. 6.30	구역내
		도로지구	미관지구	일원	(13,790)	(697)		울고111호	일부포함

2) 보존지구 결정조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	제한 내용	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	2	울산동헌 및 내아지구	역사문화 환경보전지구	중구 북정동 349일원	-	7,740 (7,740)	'87. 7.25 경고160호	구역내 포함

다. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
총 계	329,561	-	329,561	100.0	
택 지 용 지	소 계	171,245	증) 7,779	179,024	54.3

	공동주택(저층)		35,368	증) 1,318	36,686	11.1	
	공동주택(고층)		123,803	증) 12,209	136,012	41.3	
	근린생활시설		2,444	감) 2,444	-	-	
	종교용지		5,702	증) 624	6,326	1.9	3개소
	화 교		316	감) 316	-	-	
	기 상 대		3,612	감) 3,612	-	-	
정 비 기 반 시 설	소 계		158,316	감) 7,779	150,537	45.7	
	계		17,423	증) 2,349	19,772	6.0	
	학 교		14,567	증) 1,433	16,000	4.9	
	공용의 청 사	계	2,856	증) 916	3,772	1.1	
		우 체 국	-	증) 916	916	0.3	
		동사무소	1,549	-	1,549	0.4	
		파 출 소	1,307	-	1,307	0.4	
	소 계		140,893	감) 10,128	130,765	39.7	
	정비기반 시설 (무상귀 속)	공 원	75,484	감) 10,024	65,460	19.9	
		광 장	4,178	감) 4,178	-	-	
		공공공지	4,397	감) 2,008	2,389	0.7	
		녹 지	4,468	증) 5,464	9,932	3.0	
		주 차 장	2,238	감) 308	1,930	0.6	
		도 로	50,128	증) 926	51,054	15.5	

라. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획 (변경)

(1) 도시계획시설 설치에 관한 계획 (변경)

1) 도로 총괄표 (변경)

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	13	5,789 (3,933)	110,025 (50,128)	5	1,574 (1,574)	30,908 (18,285)	6	4,062 (2,206)	78,265 (30,991)	2	153	852
변경		17	6,528 (4,572)	111,188 (51,054)	3	1,363 (1,363)	29,766 (16,906)	7	3,224 (1,798)	72,964 (25,690)	7	1,411 (1,411)	8,458 (8,458)
기정	대로	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-
변경 없음		1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-
기정	중로	8	4,437 (3,143)	74,352 (42,675)	3	1,363 (1,363)	28,712 (16,089)	5	3,074 (1,780)	45,640 (26,586)	-	-	-
변경		8	3,579 (2,715)	70,037 (38,123)	3	1,363 (1,363)	29,766 (16,906)	5	2,216 (1,352)	40,271 (21,217)	-	-	-
기정	소로	4	364	3,048	2	211	2,196	-	-	-	2	153	852
변경		8	1,431 (1,431)	8,526 (8,526)	-	-	-	1	20 (20)	68 (68)	7	1,411 (1,411)	8,458 (8,458)

※ ()는 정비구역내 편입되는 폭원 및 연장임

2) 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	99	노외주차 장	중구 교동 311 일대	1,524	증) 406	1,930	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	101	노외주차 장	중구 복산동 565-1 일대	714	감) 714	-	'07. 8.23 울고273 호	

3) 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	35	북정공원	역사공원	중구 북정동 1-3 일대	36,047	증) 847	36,894		
변경	98	공원	역사공원	중구 북정동 324-9 일대	36,879	감) 8,313	28,566	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	35	공원	소공원	중구 북정동 315-7 일대	2,558	감) 2,558	-	'07. 8.23 울고273 호	

4) 광장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	123	광장	일반 광장	중구 교동 238-2 일대	1,798	감) 1,798	-	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	125	광장	일반 광장	중구 교동 293-11 일대	2,380	감) 2,380	-	'07. 8.23 울고273 호	

5) 녹지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	304	녹지	완충녹지	중구 북정동 135-4 일대	5,908 (2,144)	증) 4,255	10,163 (6,399)	'07. 8.23 울고273 호	구역내 면적증가
변경	305	녹지	경관녹지	중구 교동 238-3 일대	2,324	증) 1,209	3,533	'07. 8.23 울고273 호	구역내 면적증가

※ ()는 정비구역내 편입되는 면적임

(제167회-본회의 제2차부록)

6) 공공공지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	42	공공공지	중구 교동 318-1 일대	5,302 (1,403)	감) 158	5,144 (1,245)	'07. 8.23 울고273 호	구역내 면적감소
변경	43	공공공지	중구 교동 231-5 일대	4,432 (1,918)	감) 1,918	2,514 (-)	'07. 8.23 울고273 호	구역내 폐지
변경	45	공공공지	중구 북정동 331-3 일대	575	증) 569	1,144	'07. 8.23 울고273 호	면적증가
변경	46	공공공지	중구 북정동 100 일대	2,352 (501)	감) 501	1,851 (-)	'07. 8.23 울고273 호	구역내 폐지

※ ()는 정비구역내 편입되는 면적임

7) 학교 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	69	양사초교	초등학교	중구 교동 281 일대	14,567	증) 1,433	16,000		'07. 8.23 울고273호

8) 공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	55	공공청사	동사무소	중구 북산동 558-3 일대	1,549	-	1,549	'07. 8.23 울고273호	위치변경
변경	56	공공청사	파출소	중구 북정동 26 일대	1,307	-	1,307	'07. 8.23 울고273호	위치변경
신설	A	공공청사	우체국	중구 북산동 252-4 일대	-	증) 916	916		

(2) 정비기반시설 설치에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
정 비 기 반 시 설 용 지	계	140,893	감) 10,128	130,765	100.0	
	공 원	75,484	감) 10,024	65,460	56.0	
	광 장	4,178	감) 4,178	-	1.8	
	공공공지	4,397	감) 2,008	2,389	1.4	
	녹 지	4,468	증) 5,464	9,932	7.6	
	주 차 장	2,238	감) 308	1,930	1.7	
	도 로	50,128	증) 926	51,054	31.5	보행자도로 (5,945㎡)

마. 건축물에 관한 계획

(1) 주택의 규모 및 건설비율 (변경)

구분		합계	공동주택			
			60㎡ 이하		60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
			임대	분양	분양	분양
건립세대 (세대)	기정 (%)	2,710 (100.0)	231 (8.5)	669 (24.7)	1,128 (41.6)	682 (25.2)
			900 (33.2)			
			변경 (%)	4,175 (100.0)		
	1,278 (30.6)					
	증·감	증 1,465			감 22	증 400
			증 378			
인구수 (인)	기정	7,520	640	1,860	3,130	1,890
			2,500			
	변경	10,980	550	2,811	7,324	295
			3,361			
	증·감	증 3,460	감 90	증 951	증 4,194	감 1,595
			증 861			

(2) 임대주택 건설계획 (변경)

구분	건설비율	건립세대수	세대규모(전용)
기정	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 8.5%이상 = 231세대 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수의 15%이상 : 35세대 전체세대수의 2.5% : 68세대 	231세대 (8.5%)	<ul style="list-style-type: none"> 30~40㎡ 이하 : 68세대 (전체세대수의 2.5%) 40~60㎡ 이하 : 163세대
변경	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 5.0%이상 = 209세대 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수의 15%이상 : 32세대 전체세대수의 2.5% : 105세대 	209세대 (5.01%)	<ul style="list-style-type: none"> 30~40㎡ 이하 : 114세대 (전체세대수의 2.73%) 40~60㎡ 이하 : 95세대

※ 울산광역시 정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 적용 [울산광역시고시 제2013-78호]

(3) 건축물의 주용도 건폐율 용적률 높이에 관한 계획 (변경)

1) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경)

■ 기 정

결정구분	구역구분		가구또는획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이(m) (층수(층))	연면적(m ²)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	중구B-04 주택 재개발 정비구역	329,561	계	188,668	-	-	-	-	-	
			공동주택 (저층)	35,368	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	200% 이하	7층 이하	113,000 이하	
			공동주택 (고층)	123,803	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	230% 이하	25층 이하	455,000 이하	
			근린생활 시설	2,444	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	
			공공청사	2,856	동사무소, 파출소	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	
			공공시설	3,612	기상관측시설	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	울산 기상대
			학교	14,883	초등학교, 화교	60% 이하	200% 이하	4,5층 이하	-	양사초교
			종교용지	5,702	종교시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	3개소

■ 변 경

결정구분	구역구분		가구또는획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이(m) (층수(층))	연면적(m ²)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
변경	중구B-04 주택 재개발 정비구역	329,561	계	266,186	-	-	-	-	-	
			공동주택 (저층)	36,686	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	150% 이하	7층 이하	-	
			공동주택 (고층)	136,012	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	275% 이하	25~30층 이하	-	
			공공청사	3,772	주민센터, 파출소, 우체국	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	
			학교	16,000	초등학교, 화교	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	양사초교
			종교용지	6,326	종교시설	50~60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	3개소
			주차장	1,930	주차장	60% 이하	200% 이하		-	
			공원	65,460	역사공원	20% 이하			-	

(제167회-본회의 제2차부록)

바. 기타사항에 관한 계획 : 생략

3. 법적근거

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항

4. 주민의견청취 결과

- 공람기간 : 2014. 3. 4. ~ 2014. 4. 2.(30일간)
- 주민의견 : “의견없음”

의안심사보고서

(의안번호 1068)

1. 의안명 : 중구 B-04구역 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안)
에 대한 의견청취의 건

2. 심사경과

- 제출연월일 : 2014. 6. 3.(화)
- 제출자 : 중구청장
- 위원회회부 : 2014. 6. 10.(화)
- 위원회심사 : 2014. 6. 18.(수)

3. 제안설명요지(제안설명자 : 건설도시국장)

가. 제안이유

- 울산광역시 고시 제2007-273(2007.8.23)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구 B-04구역에 대하여
- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립(2009)에 따른 용적률 완화 및 구역내 기상대 이전 등 주변 여건 변화를 반영한 토지이용 효율화를 위하여 정비계획을 변경하고자 함

나. 주요골자

- 용도지역 계획 (변경)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	329,561	-	329,561	100.0	
제2종일반주거지역	173,480	감) 27,109	146,371	44.4	
제3종일반주거지역	156,081	증) 27,109	183,190	55.6	

- 용도지구 계획 (변경없음)

1) 미관지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	11	신간선 도로지구	일반 미관지구	중로1-14호 선 일원	36,950 (13,790)	1,846 (697)	20	'03. 6.30 울고111호	구역내 일부포함

2) 보존지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	2	울산동헌 및 내아지구	역사문화 환경보전지구	중구 북정동 349일원	-	7,740 (7,740)	'87. 7.25 경고160호	구역내 포함

(제167회-본회의 제2차부록)

○ 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		329,561	-	329,561	100.0	
택 지 용 지	소 계	171,245	증) 7,779	179,024	54.3	
	공동주택(저층)	35,368	증) 1,318	36,686	11.1	
	공동주택(고층)	123,803	증) 12,209	136,012	41.3	
	근린생활시설	2,444	감) 2,444	-	-	
	종교용지	5,702	증) 624	6,326	1.9	3개소
	화 교	316	감) 316	-	-	
	기 상 대	3,612	감) 3,612	-	-	
정 비 기 반 시 설	소 계	158,316	감) 7,779	150,537	45.7	
	계	17,423	증) 2,349	19,772	6.0	
	학 교	14,567	증) 1,433	16,000	4.9	
	공용의 청 사	계	증) 916	3,772	1.1	
		우 체 국	증) 916	916	0.3	
		동사무소	-	1,549	0.4	
		파 출 소	-	1,307	0.4	
	소 계	140,893	감) 10,128	130,765	39.7	
	정비기반 시설 (무상귀속)	공 원	감) 10,024	65,460	19.9	
		광 장	감) 4,178	-	-	
		공공공지	감) 2,008	2,389	0.7	
		녹 지	증) 5,464	9,932	3.0	
		주 차 장	감) 308	1,930	0.6	
		도 로	증) 926	51,054	15.5	

○ 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획 (변경)

(1) 도시계획시설 설치에 관한 계획 (변경)

1) 도로 총괄표 (변경)

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	13	5,789 (3,933)	110,025 (50,128)	5	1,574 (1,574)	30,908 (18,285)	6	4,062 (2,206)	78,265 (30,991)	2	153	852
변경		17	6,528 (4,572)	111,188 (51,054)	3	1,363 (1,363)	29,766 (16,906)	7	3,224 (1,798)	72,964 (25,690)	7	1,411 (1,411)	8,458 (8,458)
기정	대로	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-
변경 없음		1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-	1	988 (426)	32,625 (4,405)	-	-	-
기정	중로	8	4,437 (3,143)	74,352 (42,675)	3	1,363 (1,363)	28,712 (16,089)	5	3,074 (1,780)	45,640 (26,586)	-	-	-
변경		8	3,579 (2,715)	70,037 (38,123)	3	1,363 (1,363)	29,766 (16,906)	5	2,216 (1,352)	40,271 (21,217)	-	-	-
기정	소로	4	364	3,048	2	211	2,196	-	-	-	2	153	852
변경		8	1,431 (1,431)	8,526 (8,526)	-	-	-	1	20 (20)	68 (68)	7	1,411 (1,411)	8,458 (8,458)

※ ()는 정비구역내 편입되는 폭원 및 연장임

2) 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	99	노외주차 장	중구 교동 311 일대	1,524	증) 406	1,930	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	101	노외주차 장	중구 북산동 565-1 일대	714	감) 714	-	'07. 8.23 울고273 호	

3) 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	35	북정공원	역사공원	중구 북정동 1-3 일대	36,047	증) 847	36,894		
변경	98	공원	역사공원	중구 북정동 324-9 일대	36,879	감) 8,313	28,566	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	35	공원	소공원	중구 북정동 315-7 일대	2,558	감) 2,558	-	'07. 8.23 울고273 호	

4) 광장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	123	광장	일반 광장	중구 교동 238-2 일대	1,798	감) 1,798	-	'07. 8.23 울고273 호	
폐지	125	광장	일반 광장	중구 교동 293-11 일대	2,380	감) 2,380	-	'07. 8.23 울고273 호	

5) 녹지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	304	녹지	완충녹지	중구 북정동 135-4 일대	5,908 (2,144)	증) 4,255	10,163 (6,399)	'07. 8.23 울고273 호	구역내 면적증가
변경	305	녹지	경관녹지	중구 교동 238-3 일대	2,324	증) 1,209	3,533	'07. 8.23 울고273 호	구역내 면적증가

※ ()는 정비구역내 편입되는 면적임

(제167회-본회의 제2차부록)

6) 공공공지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	42	공공공지	중구 교동 318-1 일대	5,302 (1,403)	감) 158	5,144 (1,245)	'07. 8.23 울고273호	구역내 면적감소
변경	43	공공공지	중구 교동 231-5 일대	4,432 (1,918)	감) 1,918	2,514 (-)	'07. 8.23 울고273호	구역내 폐지
변경	45	공공공지	중구 북정동 331-3 일대	575	증) 569	1,144	'07. 8.23 울고273호	면적증가
변경	46	공공공지	중구 북정동 100 일대	2,352 (501)	감) 501	1,851 (-)	'07. 8.23 울고273호	구역내 폐지

※ ()는 정비구역내 편입되는 면적임

7) 학교 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	69	양사초교	초등학교	중구 교동 281 일대	14,567	증) 1,433	16,000		'07. 8.23 울고273호

8) 공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	55	공공청사	동사무소	중구 북산동 558-3 일대	1,549	-	1,549	'07. 8.23 울고273호	위치변경
변경	56	공공청사	파출소	중구 북정동 26 일대	1,307	-	1,307	'07. 8.23 울고273호	위치변경
신설	A	공공청사	우체국	중구 북산동 252-4 일대	-	증) 916	916		

(2) 정비기반시설 설치에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 합	계	140,893	감) 10,128	130,765	100.0	
	공 원	75,484	감) 10,024	65,460	56.0	
	광 장	4,178	감) 4,178	-	1.8	
	공공공지	4,397	감) 2,008	2,389	1.4	
	녹 지	4,468	증) 5,464	9,932	7.6	
	주 차 장	2,238	감) 308	1,930	1.7	
	도 로	50,128	증) 926	51,054	31.5	보행자도로 (5,945㎡)

○ 건축물에 관한 계획

(1) 주택의 규모 및 건설비율 (변경)

구분		합계	공동주택			
			60㎡ 이하		60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
			임대	분양	분양	분양
건립세대 (세대)	기정 (%)	2,710	231	669	1,128	682
		(100.0)	(8.5)	(24.7)		
		900		(41.6)		
	변경 (%)	4,175	209	1,069	2,785	112
		(100.0)	(5.0)	(25.6)		
		1,278		(66.7)		
증·감	증 1,465	감 22	증 400	증 1,657	감 570	
		증 378				
인구수 (인)	기정	7,520	640	1,860	3,130	1,890
		2,500				
		변경	10,980	550		
	3,361					
	증·감		증 3,460	감 90	증 951	증 4,194
		증 861				

(2) 임대주택 건설계획 (변경)

구분	건설비율	건립세대수	세대규모(전용)
기정	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 8.5%이상 = 231세대 - 전용면적 40㎡이하 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 세대수의 15%이상 : 35세대 전체세대수의 2.5% : 68세대 	231세대 (8.5%)	<ul style="list-style-type: none"> 30~40㎡이하 : 68세대 (전체세대수의 2.5%) 40~60㎡이하 : 163세대
변경	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 5.0%이상 = 209세대 - 전용면적 40㎡이하 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 세대수의 15%이상 : 32세대 전체세대수의 2.5% : 105세대 	209세대 (5.01%)	<ul style="list-style-type: none"> 30~40㎡이하 : 114세대 (전체세대수의 2.73%) 40~60㎡이하 : 95세대

※ 울산광역시 정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 적용 [울산광역시고시 제 2013-78호]

(3) 건축물의 주용도 건폐율 용적률 높이에 관한 계획 (변경)

1) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경)

■ 기 정

결정구분	구역구분		가구또는획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이(m) (층수(층))	연면적(m ²)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	중구B-04 주택 재개발 정비구역	329,561	계	188,668	-	-	-	-	-	
			공동주택 (저층)	35,368	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	200% 이하	7층 이하	113,000 이하	
			공동주택 (고층)	123,803	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	230% 이하	25층 이하	455,000 이하	
			근린생활시설	2,444	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	
			공공청사	2,856	동사무소, 파출소	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	
			공공시설	3,612	기상관측시설	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	울산 기상대
			학교	14,883	초등학교, 화교	60% 이하	200% 이하	4,5층 이하	-	양사초교
			종교용지	5,702	종교시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	3개소

■ 변 경

결정구분	구역구분		가구또는획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이(m) (층수(층))	연면적(m ²)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
변경	중구B-04 주택 재개발 정비구역	329,561	계	266,186	-	-	-	-	-	
			공동주택 (저층)	36,686	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	150% 이하	7층 이하	-	
			공동주택 (고층)	136,012	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	275% 이하	25~30층 이하	-	
			공공청사	3,772	주민센터, 파출소, 우체국	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	
			학교	16,000	초등학교, 화교	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	양사초교
			종교용지	6,326	종교시설	50~60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	3개소
			주차장	1,930	주차장	60% 이하	200% 이하		-	
			공원	65,460	역사공원	20% 이하			-	

바. 기타사항에 관한 계획 : 생략

4. 근거법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항

5. 검토의견

- 본 의견청취의 건은 울산광역시 고시 제2007-273(2007.8.23)호로 정비계획수립 및 정비구역 지정된 중구 B-04구역에 대하여, 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립(2009)에 따른 용적률 완화와 구역 내 기상대 이전 등 주변 여건 변화를 반영한 토지이용 효율화를 위하여 정비계획을 변경하는 것으로 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의하여 지방의회의 의견을 청취하는 것으로

- 본 의견청취의 건을 검토한 결과

- 택지용지 7,779㎡가 증가되는 사유
- 101호 노외주차장 폐지사유
- 건축물의 용적률 및 높이에 관한 변경의 설명이 요구되며

- 이에 대한 설명을 들은 후, 원안과 같이 심사하여도 가할 것으로 사료됨

6. 심사결과 : 의견제시

7. 의견제시 내용

- 변경안 중 도로부분에 있어 중로는 폐쇄하더라도 혁신도시와 구도심 간 연결 도로는 조기 개설하고
- 기본 축인 동서남북 도로는 확충하기 바람