

의안 번호	1069
----------	------

중구 B-09구역 주택재개발사업 정비구역  
해제(안)에 대한 의견청취의 건

## 검 토 보 고 서

### 1. 검토경과

- 가. 제출연월일 : 2014. 6. 3.(화)  
나. 제 출 자 : 중구청장  
다. 위원회회부 : 2014. 6. 10.(화)  
라. 위원회심사 : 2014. 6. 18.(수)

### 2. 제안이유

- 가. 울산광역시 고시 제2012-81(2012.4.12))호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구 B-09 구역 주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항에 의거 조합설립추진위원회 승인이 취소되어,  
나. 같은법 제4조의3 제1항의 규정에 따라 정비구역 지정을 해제하여 정비기반시설 등을 정비구역 지정 이전으로 환원하고 행위제한으로 인한 주민불편을 해소하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 정비구역 결정(폐지)조서

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	중구 B-09 주택재개발구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	149,243	감) 149,243	-	'12.4.12 울고 81호

- 나. 해제사유

울산광역시 중구 고시 제2014-25호(2014.03.31.)로 B-09구역 주택재개발 조합설립추진위원회가 승인 취소됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항에 의거 정비구역을 해제함

- 다. 토지이용에 관한 계획 (폐지)

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)		비고
	기정	변경	증감	기정	변경	
합계	149,243	-	감) 149,243	100.0	-	정비구역이 해제됨에 따라 토지이용계획 효력 상실
택지용지	96,278	-	감) 96,278	64.5	-	
공동주택	96,278	-	감) 96,278	64.5	-	
도시계획시설용지	52,965	-	감) 52,965	35.5	-	
도로	23,049	-	감) 23,049	15.5	-	
공원	16,944	-	감) 16,944	11.3	-	
공공청사	1,500	-	감) 1,500	1.0	-	
학교	11,472	-	감) 11,472	7.7	-	

## 라. 도시계획시설 설치에 관한 계획 (변경)

## 1) 도로 총괄표 (변경)

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (노선)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (노선)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (노선)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (노선)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	15	6,268	59,063	1	1,000	20,000	9	3,727.5	29,820	5	1,540.5	9,243
중로	1	1,000	20,000	1	1,000	20,000	-	-	-	-	-	-
소로	14	5,268	39,063	-	-	-	9	3,727.5	29,820	5	1,540.5	9,243

## 2) 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	56	구교 공원	어린이 공원	중구 반구동 38-3 일대	-	1,653	1,653	'78.6.20 건고149호	환원
폐지	133	반구 공원	근린 공원	중구 반구동 47-7 일대	10,338	감) 10,338	-	'12.4.12 울고 81호	
폐지	341	공원	어린이 공원	중구 반구동 56-2 일대	2,472	감) 2,472	-	'12.4.12 울고 81호	
폐지	342	공원	어린이 공원	중구 반구동 27-17 일대	3,102	감) 3,102	-	'12.4.12 울고 81호	
폐지	66	공원	소공원	중구 반구동 249-8 일대	1,032	감) 1,032	-	'12.4.12 울고 81호	

## 3) 학교 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	33	울산여자 중학교	중학교	중구 반구동 50 일대	11,472	-	11,472	'78.6.20 건고149호	

## 4) 공공청사 (폐지)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	64	공공청사	반구2동 주민센터	중구 반구동 56-9 일대	1,500	감)1,500	-	'12.4.12 울고 81호	

## 4. 근거법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 및 제2항

5. 검토의견

- 본 의견청취의 건은 울산광역시 고시 제2012-81(2012.4.12)호로 정비계획수립 및 정비구역 지정된 중구 B-09구역 주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항에 의거 조합설립추진위원회 승인이 취소되어
- 같은법 제4조의3 제1항의 규정에 따라 정비구역 지정을 해제하여 정비기반시설 등을 정비구역 지정 이전으로 환원하고 행위제한으로 인한 주민불편을 해소하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 지방의회의 의견을 청취하는 것으로
- 본 의견청취의 건을 검토한 결과 법령에 따라 토지 등 소유자 과반수의 동의로 추진위원회가 취소되면, 구청장은 관련법에 따라 주민공람과 의회 의견청취 절차를 거쳐 광역시에 정비구역 해제를 신청해야 하는 사항으로서 행정절차상 특별한 문제점은 없는 것으로 판단되나
- 다만, 정비구역 해제 후 기존의 주거환경을 개선하기 위하여 기반시설과 공동이용시설의 확충을 검토하는 등 주거생활의 질을 높이는데 행정적인 노력이 뒷받침 되어야 함
- 이상 살펴본 바와 같이, 본 의견청취(안)은 원안과 같이 심사하여도 가할 것으로 사료됨

도시및주거환경정비법

제4조의3(정비구역등 해제) ① 시장, 군수 또는 구청장은 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시의 시장은 직접 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시의 시장이 정비구역을 지정하지 아니하거나 시장, 군수 또는 구청장이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 주택재개발사업·주택재건축사업[제13조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제13조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
  - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
  - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우
  - 라. 조합이 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제28조에 따른 사업시행인가(이하 "사업시행인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우
4. 제6조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우

5. 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우

② 제1항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청하는 시장·군수 또는 대도시의 시장은 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수 또는 대도시의 시장이 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여야 한다.

<개정 2013.12.24.>

③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청받은 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.

1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우
2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역등을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다. <개정 2014.5.21.>

⑦ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역 등을 해제하는 경우에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

[본조신설 2012.2.1.]

제16조의2(조합 설립인가등의 취소) ① 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가(이하 이 조에서 "조합 설립인가등"이라 한다)를 취소하여야 한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우
2. 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우

3. 제4조의3에 따라 정비예정구역 또는 정비구역의 지정이 해제되는 경우  
② 토지등소유자의 100분의 10 이상 100분의 25 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 요청이 있는 경우, 시장·군수는 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장이 수행한 조사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

③ 제1항 및 제2항의 시행에 필요한 절차, 방법, 조사 기간 등은 시·도조례로 정할 수 있다.

④ 제1항제1호에 따라 추진위원회 승인이 취소된 경우 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 해당 추진위원회가 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.

<개정 2013.12.24.>

⑤ 제1항에 따라 조합 설립인가등이 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑥ 시공자·설계자 또는 정비사업전문관리업자 등(이하 이 항에서 "시공자등"이라 한다)은 해당 추진위원회 또는 조합(제4항에 따라 비용의 일부를 보조받은 추진위원회는 제외하고, 연대보증인을 포함하며, 이하 이 항에서 "조합등"이라 한다)에 대한 채권(조합등이 시공자등과 합의하여 이미 상환하였거나 상환할 예정인 채권은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)의 전부를 포기하고 이를 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 손금에 산입하려면 해당 조합등과 합의하여 다음 각 호의 사항을 포함한 채권확인서를 시장·군수에게 제출하여야 한다. <신설 2014.1.14.>

1. 채권의 금액 및 그 증빙 자료
2. 채권의 포기에 관한 합의서 및 이후의 처리 계획
3. 그 밖에 채권의 포기 등에 관하여 시·도조례로 정하는 사항

[본조신설 2012.2.1.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제1항제1호 및 제2호는 2015년 1월 31일까지 유효함. 다만, 2014년 1월 31일까지 건축법 제36조에 따라 건축물의 철거신고(제48조의2제2항에 따라 건축물을 철거하기 위한 신고를 한 경우를 제외한다)를 한 조합의 경우에는 2014년 1월 31일까지 유효함.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제2항은 시장·군수에게 필요한 정보의 제공을 요청한 경우에 한정하여 2014년 1월 31일까지 유효함.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제4항은 2015년 8월 1일까지 유효함.]