

의안
번호

1068

중구 B-04구역 주택재개발 정비계획 수립 및
정비구역 지정(변경)(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 제2007-273(2007.8.23)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구 B-04구역에 대하여
나. 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

3. 주요내용

- 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 도로지 구	일반 미관지 구	중로1-14호 선 일원	36,950 (13,790)	1,846 (697)	20	'03. 6.30 울고111호	구역내 일부포 함

(제167회-복지건설위 제1차부록)

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 환경보전지 구	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 (무상귀속)	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	

(제167회-복지건설위 제1차부록)

3) 공원 (변경)									
구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(m²)			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	위 치	면적(m²)			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	위 치	면적(m²)			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

6) 공공공지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			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(m ²)			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(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	55	공공청사	동사무소	중구 복산동 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 복산동 252-4 일대	-	증) 916	916		

(제167회-복지건설위 제1차부록)

(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)
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 8.5%이상 = 231세대 - 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
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 전체세대수의 5.0%이상 = 209세대 - 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 용적율 높이에 관한 계획 (변경)

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

■ 기 정

결 정 구 분	구역구분		가구또는획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이(m)) 층수(층)	연면적 (㎡)	비고
	명칭	면적(㎡))	명칭	면적(㎡))						
기 정	중구B-04 주택 재개발 정비구역	329,561	계	188,668	-	-	-	-	-	
			공동주택 (저층)	35,368	공동주택 및 부대복리시 설	50% 이하	200% 이하	7층 이하	113,000 이하	
			공동주택 (고층)	123,803	공동주택 및 부대복리시 설	30% 이하	230% 이하	25층 이하	455,000 이하	
			근린생활 시설	2,444	근린생활시 설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	-	
			공공청사	2,856	동사무소, 파출소	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	
			공공시설	3,612	기상관측시 설	60% 이하	200% 이하	4층 이하	-	울산 기상대
			학교	14,883	초등학교, 화교	60% 이하	200% 이하	4,5층 이하	-	양사초 교
			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 주택재개발정비구역	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. 근거법규

- 「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 7,779m²가 증가되는 사유
 - 101호 노외주차장 폐지사유
 - 건축물의 용적률 및 높이에 관한 변경의 설명이 요구되며
- 이에 대한 설명을 들은 후, 원안과 같이 심사하여도 가할 것으로 사료됨

도시및주거환경정비법

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장, 군수 또는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 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., 2011.4.14., 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"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
- 6의3. 세입자 주거대책
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

② 제1항에도 불구하고 대도시의 시장은 도지사에게 정비구역지정을 신청하지 아니하고 직접 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)한다.

<신설 2008.3.28., 2009.2.6., 2012.2.1., 2013.12.24.>

③ 특별자치시장 및 특별자치도지사는 제1항 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)한다. 이 경우 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 등에 관하여는 제1항을 준용한다. <신설 2013.12.24.>

④ 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 시장·군수에게 제1항에 따른 정비계획의 입안을 제안할 수 있으며, 이 경우 정비계획의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2009.2.6., 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 제3조제1항제9호에 따른 단계별 정비사업추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년(시·도조례로 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다) 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제8조제4항에 따라 주택공사등을 사업시행자로 요청하고자 하는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우

⑤시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경 지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경 지정하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18., 2008.3.28., 2009.2.6., 2013.12.24.>

⑥시·도지사 또는 대도시의 시장은 제2항 또는 제5항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경 지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경 지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2008.3.28., 2009.2.6., 2013.3.23., 2013.12.24.>

⑦ 제6항에 따라 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 같은 법 제49조 및 제51조제1항에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

<개정 2008.3.28., 2009.2.6., 2011.4.14., 2013.12.24.>

⑧ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역에 대하여 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

<신설 2005.3.18., 2008.3.28., 2009.2.6., 2013.12.24.>

⑨ 정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항의 규정에 의한 건폐율 등의 완화규정은 제1항의 규정에 의한 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다.

<신설 2005.3.18., 2008.3.28., 2009.2.6., 2013.12.24.>

⑩ 시장·군수는 제65조, 제66조, 제68조 등에 따라 정비기반시설 및 국·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 해당 정비기반시설 및 국·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다. <신설 2009.2.6.>

⑪ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 이를 정한다

. <신설 2009.2.6., 2013.3.23.>

⑫ 제3조제9항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 수립하는 경우에는 시장·군수는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 제3조제9항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 수립할 수 있다.

<신설 2012.2.1.>