

중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업 정비계획변경(안)에 대한 의견 청취의 건

의안 번호	1130
----------	------

제출연월일 : 2015. 3. .
제 출 자 : 중구청장

1. 제안사유

- 국토교통부에서 2007년 10월 현지개량방식에 의한 주거환경개선사업의 효과를 높이기 위해 추진한 산전지구 거점확산형 주거환경개선사업이 거점개발용지 사업시행예정자인 LH공사의 재정여건 악화로 사업 참여가 불가하여 장기간 사업이 지연되고 있어 정비계획변경 및 정비기반시설 신설·변경 하고자
- 중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업 정비계획변경(안)에 대한 의회의견을 청취하고자 함

2. 주요골자

가. 정비계획변경

거점개발용지를 주민자력개발용지로 변경

나. 정비기반시설 신설 및 변경

도로신설 L=161m, B=6m 및 주차장신설 A=547m²

다. 정비기반시설 현황

시설명	구분	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변 경	변경후	
도로	신설	동동 121번지 일원		966	966	
주차장	변경	동동 150번지 일원	687	감) 192	495	
주차장	신설	동동 118-1번지 일원		547	547	

3. 법적근거

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항

4. 주민설명회 및 공람

- 주민설명회 : 2015. 2. 13.
- 참석인원 : 18명
- 의견 : 의견없음
- 공람기간 : 2015. 2. 24. ~ 2013. 3. 25(30일간)
- 의견 : 현재까지 “의견없음”

5. 위치도



6. 정비사업의 명칭 : 중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업 (변경없음)

7. 정비구역 및 그 면적 : 52,952㎡ (변경없음)

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업	울산광역시 중구 동동 421번지 일원	52,952	-	52,952	10.422 울고107호

**8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조7호의 규정에 의
한 도시계획시설의 설치에 관한 계획**

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 (변경없음)

구분	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	제2종일반주거지역	52,952	-	52,952	100.0	

2) 용도지구 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	③	중구 동동	미관지구	중구 남외동 547-5번지 일원	3,170	161	20	-	

※ 미관지구 면적 및 연장은 사업대상지를 기준으로 한 CAD구적 면적임

나. 토지이용계획 (변경)

구분	면적(㎡)			구성비	비 고
	기정	증감	변경후		
합 계	52,952		52,952	100.0	
주 택 용 지	40,947	감) 1,645	39,302	74.2	
거점개발용지	14,052	감)14,052	-		
1 거점	13,026	감)13,026	-		거점개발용지해제
2 거점	1,026	감) 1,026	-		거점개발용지해제
주민자력개발용지	26,895	12,407	39,302	74.2	
정비기반시설용지	9,871	1,645	11,516	21.7	
도 로	4,214	1,180	5,394	10.2	
주 차 장	1,350	465	1,815	3.4	구역면적 0.6%이상
광 장	630		630	1.2	
공동이용시설	627		627	1.2	
공 원	3,050		3,050	5.8	구역면적 5.0%이상
존 치 지 역	2,134		2,134	4.0	
종 교 시 설	1,316		1,316	2.5	천주교순례지, 교회
다세대주택	818		818	1.5	수정빌라

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 (변경)

☑ 도로 총괄표

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 (㎡)
합계	11	1,654	9,210	-	-	-	-	-	-	11	1,654	9,210
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	11	1,654	9,210	-	-	-	-	-	-	11	1,654	9,210

☑ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	127	6	국지 도로	636	소공원48	소로 2-67	일반 도로	-	74.12.30 경고170호	
기정	소로	3	139	6	국지 도로	217 (110)	광로 2-1	소로 3-138	일반 도로	-	94.3.21 울고40호	
기정	소로	3	140	6	국지 도로	126	대로 2-20	중로 2-441	일반 도로	-	94.3.21 울고40호	
기정	소로	3	141	6	국지 도로	89	중로 2-441	소로 3-139	일반 도로	-	94.3.21 울고40호	
기정	소로	3	523	6	국지 도로	132 (38)	중로 2-441	소로 3-142	일반 도로	-	94.3.21 울고40호	
기정	소로	3	558	6	국지 도로	64	소로 3-559	소로 3-523	일반 도로	-	10.4.22 울고107호	
기정	소로	3	559	6	국지 도로	54	중로 2-441	동동 198번지	일반 도로	-	10.4.22 울고107호	
기정	소로	3	560	6	국지 도로	132	중로 2-441	소로 3-559	일반 도로	-	10.4.22 울고107호	
기정	소로	3	561	6	국지 도로	21	중로 2-441	소공원47	일반 도로	-	10.4.22 울고107호	
기정	소로	3	562	6	국지 도로	22	중로 2-441	동동 423번지	일반 도로	-	10.4.22 울고107호	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	161	중로 1-91	소로 3-523	일반 도로	-		

※ ()는 사업대상지내 도로 연장임 - 사업대상지를 기준으로 한 CAD구적 면적임

(제174회-본회의제2차부록)

☑ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
	소로3-A	• 도로신설 - L=161m, B=6.0m	• 거점개발용지 해제에 따른 도로 신설

※ 사업대상지를 기준으로 한 CAD구적 면적임

2) 주차장(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변 경	변경후		
변경	㉟	주차장	중구 동동 150번지 일원	687	감) 192	495	10.4.22 울고107호	
기정	㉠	주차장	중구 동동 382-1번지 일원	663	-	663	10.4.22 울고107호	
신설	A	주차장	중구 동동 118-1번지 일원		547	547		

☑ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉟	주 차 장	• 면적감소(감192m ²)	• 도로 신설에 따른 주차장 부지 축소
A	주 차 장	• 주차장 신설(증547m ²)	• 거점개발용지 해제에 따른 주차장 신설

※ 사업대상지를 기준으로 한 CAD구적 면적임

3) 광장 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변 경	변경후		
기정	㉡	광장	일반(근린)광장	중구 동동 831번지 일원	630	-	630	10.4.22 울고107호	

4) 공원 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변 경	변경후		
기정	㉢	공원	소공원	중구 동동 830-7번지	2,248	-	2,248	10.4.22 울고107호	
기정	㉣	공원	소공원	중구 동동 405번지	802	-	802	10.4.22 울고107호	

9. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	최초 결정일	비고
기정	㉤	공동이용 시설	-	중구 동동 385번지 일원	627	10.4.22 울고107호	

10. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경) 가. 지정

구 분		계 획 내 용	비 고	
거점 개발 용지 (거점1)	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「주택건설기준등에관한규정」 제6조 제1항에 의한 부대 및 복리시설 	
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	40m(12층이하)		
거점 개발 용지 (거점2)	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법시행령」 별표1 제1호,제2호의 단독주택 및 공동주택 「건축법시행령」 별표1 제3호,제4호의 제1종·제2종 근린생활시설(안마시술소·단란주점 및 총포판매소는 제외) 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 	
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	17m(5층이하)		
주민 자력 개발 용지	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「울산광역시 도시계획조례」에서 허용하는 제2종일반주거지역에서 건축 가능한 용도 	
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	17m(5층이하) 40m(12층이하)		
주차장	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 혹은 주차전용건축물 	
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	건 폐 율	90%이하		
	용적률(계획)	1,500%이하		
	높 이	17m(5층이하)		
공동 이용 시설	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법시행령」 별표1 제3호, 제4호의 제1종 제2종 근린생활시설(안마시술소·단란주점 및 총포판매소는 제외) 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자 시설 「건축법시행령」 별표1 제10호에 의한 교육연구시설 중 도서관 	
		불 허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	14m(4층이하)		

(제174회-본회의 제2차부록)

나. 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
주민 자력 개발 용지	용도	허 용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「울산광역시 도시계획조례」에서 허용하는 제2종일반주거지역에서 건축 가능한 용도	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	17m(5층이하) 40m(12층이하)		
주차장	용도	허 용	• 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 혹은 주차전용건축물	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
	건 폐 율	90%이하		
	용적률(계획)	1,500%이하		
	높 이	17m(5층이하)		
공동 이용 시설	용도	허 용	• 「건축법시행령」 별표1 제3호, 제4호의 제1종 • 제2종 근린생활시설(안마시술소·단란주점 및 총포판매소는 제외) • 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자 시설 • 「건축법시행령」 별표1 제10호에 의한 교육연구시설 중 도서관	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
	건 폐 율	60%이하		
	용적률(계획)	200%이하		
	높 이	14m(4층이하)		

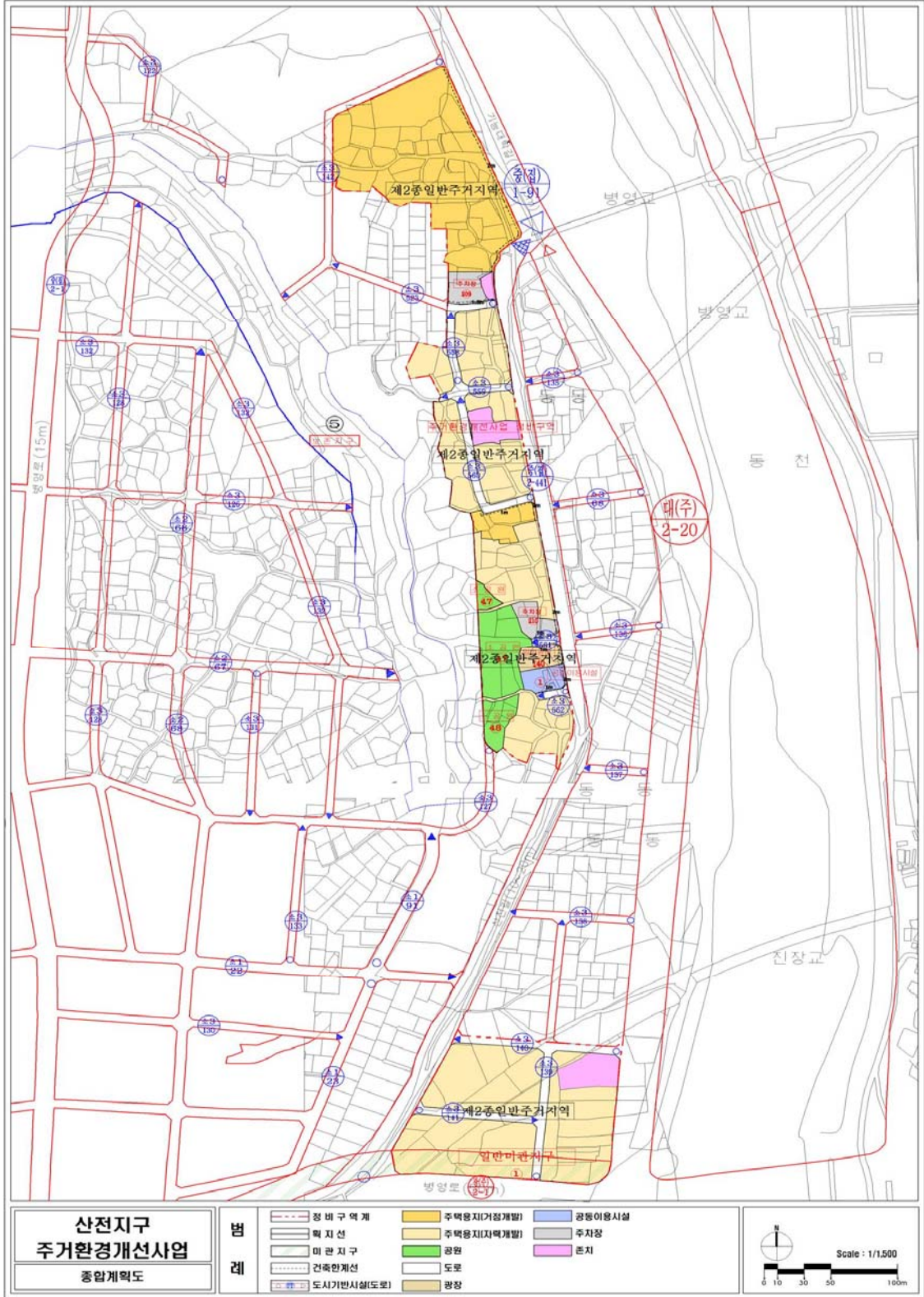
11. 환경보전 및 재난방지에 관한계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화자원(병영성, 산전샘 등) 등을 주요시각자원으로 활용하여 역사문화탐방로 구상 (병영성 ~ 산전샘 ~ 동천강의 시각회랑) 경사도가 높은 지역임을 감안해 저밀개발 계획 수립하여 주변 지형과 조화를 이룰 수 있는 스카이라인 구상 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 불투수 포장면을 최소화, 기존건축물 철거 전 정화조 전량 수거처리 후 철거 작업 시행 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재 방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지 공간 확보 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 침수대책: 일부 침수가 우려되는 건축물에 대하여는 집중호우시 침수를 예방하기 위하여 피로티형 건축계획과 우수관망계획을 수립토록 함 붕괴대책 : 붕괴가 예상되는 지형에 대하여는 사면처리토록 하며 성토사면 구매는 표준구매에 의한 사면보호공을 계획 (성토고 6.0m마다 소단 1.0m 설치) 화재대책 : 건축물 건립시 소방설비를 구비하며, 6m 이상 도로 및 건축한계선에 의한 전면공지 확보에 따른 충분한 진입도로를 계획토록 하여 소방도로로 활용 	

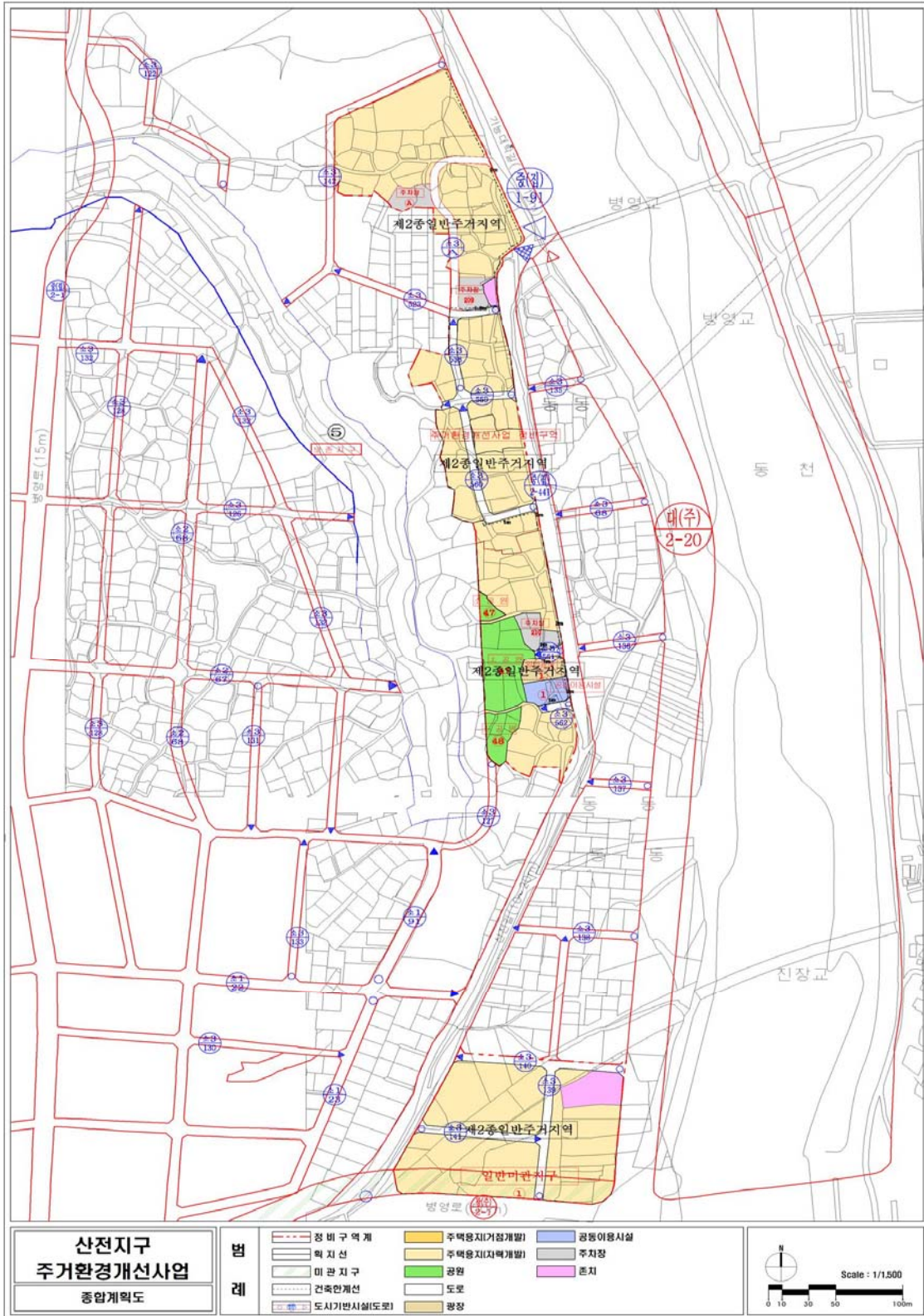
12. 정비사업시행 예정시기 (변경)

구분	사업기간	사업시행자	비고
기정	2010년 ~ 2014년	정비기반시설용지 - 울산광역시 중구청장 주민자력개발용지 - 토지등소유자 거점개발용지 - 한국토지주택공사	
변경	2010년 ~ 2015년	정비기반시설용지 - 울산광역시 중구청장 주민자력개발용지 - 토지등소유자	

13. 정비계획변경도 및 정비기반시설 계획도 가. 기정



나. 변경



의안심사보고서

(의안번호 1130)

1. 의안명 : 중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업 정비계획변경
(안)에 대한 의견 청취의 건

2. 심사경과

- 제출연월일 : 2015. 3. 04.(수)
- 제출자 : 울산광역시 중구청장
- 위원회회부 : 2015. 3. 06.(금)
- 위원회심사 : 2015. 3. 12.(목)

3. 제안설명요지(제안설명자 : 건설도시국장)

가. 제안이유

- 국토교통부에서 2007년 10월 현지개발방식에 의한 주거환경개선사업의 효과를 높이기 위해 추진한 산전지구 거점확산형 주거환경개선사업이 거점개발용지 사업시행예정자인 LH공사의 재정여건 악화로 사업 참여가 불가하여 장기간 사업이 지연되고 있어 정비계획변경 및 정비기반시설 신설·변경 하고자
- 중구 A-04(산전)지구 주거환경개선사업 정비계획변경(안)에 대한 의회의견을 청취하고자 함

나. 주요골자

- 정비계획변경
거점개발용지를 주민자력개발용지로 변경
- 정비기반시설 신설 및 변경
도로신설 L=161m, B=6m 및 주차장신설 A=547m²

○ 정비기반시설 현황

시설명	구분	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변 경	변경후	
도 로	신설	동동 121번지 일원		966	966	
주차장	변경	동동 150번지 일원	687	감) 192	495	
주차장	신설	동동 118-1번지 일원		547	547	

4. 근거법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항

5. 검토보고(전문위원 김기호)

○ 본 의견 청취의 건은 노후·불량 건축물이 밀집되어 있고 도로 등 기반시설이 극히 열악한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 국토교통부에서 2007년 10월 추진한 현지개량방식에 의한 산전지구 거점확산형 주거환경개선사업이 시행 예정자인 LH공사의 재정여건 악화로 장기간 사업이 지연되고 있어 주거환경개선사업 정비계획의 거점개발용지를 주민자력개발용지로 변경하여 사업을 추진하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항에 의거 주민설명회, 주민공람을 거쳐 지방의회의 의견을 청취하고자 하는 사항으로서,

○ 본 의견청취의 건을 검토한 결과

- 거점개발용지를 주민자력개발용지로 변경할 경우 차이점과
- 도로 및 주차장 신설과 주차장 면적 변경사유 설명이 요구되며,

○ 이에 대한 설명을 들은 후 원안과 같이 심사하여도 가할 것으로 사료됨

6. 심사결과 : 원안가결