

의안 번호	840
----------	-----

(B-07, B-08, B-09) 주택재개발사업 정비계획 및
정비구역지정(안)에 대한 의견청취의 건
검 토 보 고 서

1. 검토경과

- 가. 제출일자: 2011. 08. 25(목)
- 나. 제출자: 중구청장
- 다. 위원회 회부일자: 2011. 08. 30(화)
- 라. 위원회 심사일자: 2011. 09. 06(화)

2. 제안이유

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발예정 구역으로 지정된 중구B-07구역 외 2개 구역의 『정비계획 및 정비구역지정(안)』에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 의회의견을 청취하고자 하는 사항으로
- 우리구 구시가지 일대 노후·불량건축물이 과도하게 밀집하고, 도로, 주차장 등 도시 기반시설이 열악한 지역에 대하여 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 조성 및 도시의 건전하고 균형적인 발전과 도시환경개선을 위해 주택재개발사업 정비구역으로 지정코자 함.

3. 주요내용

가. 정비구역 결정조서(안)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	중구B-07구역 주택재개발사업	중구 학산동 7-8번지 일대	-	증)62,120	62,120	-
신규	중구B-08구역 주택재개발사업	중구 학성동 462-1번지 일대	-	증)99,601	99,601	-
신규	중구B-09구역 주택재개발사업	중구 반구동 46-2번지 일대	-	증)149,243	149,243	-

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구역명	구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
중구B-07 주택재개발구역	소 계	62,120	100.0	-
	택지용지	45,988	74.0	공동주택
	정비기반시설	16,132	26.0	도로, 공원, 광장
중구B-08 주택재개발구역	소 계	99,601	100.0	-
	택지용지	69,127	69.4	공동주택, 근생시설
	정비기반시설	30,474	30.6	도로, 공원, 주차장, 광장, 공공청사
중구B-09 주택재개발구역	소 계	149,243	100.0	-
	택지용지	100,173	67.1	공동주택
	정비기반시설	49,070	32.9	도로, 공원, 공공청사

6 (제142회-건설위제2차부록)

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획(공동주택)

결정구분	구역명	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이/층수	비고
		명칭	면적(m ²)					
신설	중구B-07 주택재개발구역	공동주택	45,988	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	25층 이하	-
	중구B-08 주택재개발구역	공동주택	62,875	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	25층 이하	-
	중구B-09 주택재개발구역	공동주택	100,173	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230% 이하	18층 이하	-

3) 정비사업의 시행계획

구역명	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행 증가예상 세대수	비고
중구B-07 주택재개발구역	도시 및 주거환경정비법 제6조에 의거 정비구역안에서 제48의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의함	3년 이내	조합	증 325 (741→1,066)	-
중구B-08 주택재개발구역		3년 이내	조합	증 255 (1,219→1,474)	-
중구B-09 주택재개발구역		3년 이내	조합	증 689 (1,455→2,144)	-

4) 용도지역·지구의 세분에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 중구B-07 구역(변경없음)

구분	구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	계	62,120	-	62,120	100.0	-
	제2종일반주거지역	62,120	-	62,120	100.0	-

○ 중구B-08 구역(변경없음)

구분	구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	계	99,601	-	99,601	100.0	-
	제2종일반주거지역	99,601	-	99,601	100.0	-

○ 중구B-09 구역(변경없음)

구분	구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	계	149,243	-	149,243	100.0	-
	제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	-

4. 근거법령

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

5. 검토의견

○ 본 의견 청취의 건은 2020년 울산광역시 도시·주거환경 정비기본 계획에 중구 B-07, B-08, B-09구역을 주택재개발사업 정비계획 및 정비구역

지정을 신청하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의하여 지방의회의 의견을 청취하는 것으로

- 주택재개발 정비구역 지정(안)으로 중구 B-07구역은 학산동 7-8번지 일대로 총면적 62,120평방미터 이며, B- 08구역은 학성동 462-1번지 일대로 총면적 99,601평방미터 이며, B-09 구역은 반구동 46-2번지 일대로 총면적 149,243평방미터 임.
- 본 건 내용 중 토지이용계획(안)을 보면 구역별로 택지용지와 도로 등 정비기반시설로 구분되어 있는데 이중 정비기반시설별 면적과 결정사유 및 정비기반 시설확보기준에 대한 설명과
- 또한, 정비계획(안) 중 전체부지 면적 대비 공동주택이 과하게 계획된데 대한 설명이 요망됨

【관계 법령】

도시 및 주거환경정비법

[(타)일부개정 2011.4.14 법률 제10599호 시행일 2012.4.15]

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.

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
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 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하지 아

니하고 직접 정비구역을 지정한다.<신설 [2008.3.28](#), [2009.2.6](#)>

③ 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](#)>

1. 제3조제1항제9호에 따른 단계별 정비사업추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년(시·도 조례가 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·도 조례로 정하는 경우

④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 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](#)>

⑤ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 제2항 또는 제4항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.<개정 [2008.2.29](#), [2008.3.28](#), [2009.2.6](#)>

⑥ 제5항에 따라 정비구역을 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](#)>

⑦ 「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](#)>

⑧ 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](#)>

⑨ 삭제<[2009.4.22](#)>

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 국토해양부장관이 이를 정한다.<신설 [2009.2.6](#)>