

## B-07, B-08, B-09주택재개발사업 정비계획 및 정비구역지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	840
----------	-----

제출연월일 : 2011. 8. .  
제 출 자 : 중 구 청 장

### 1. 제안사유

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

### 2. 주요골자

#### 가. 정비구역 결정조서(안)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			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(㎡)	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

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

결정 구분	구역명	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이/ 층수	비고
		명칭	면적(m <sup>2</sup> )					
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 시행으로 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)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	계	62,120	-	62,120	100.0	-
	제2종일반주거지역	62,120	-	62,120	100.0	-

## ○ 중구B-08 구역(변경없음)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	계	99,601	-	99,601	100.0	-
	제2종일반주거지역	99,601	-	99,601	100.0	-

## ○ 중구B-09 구역(변경없음)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	계	149,243	-	149,243	100.0	-
	제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	-

### 3. 법적근거

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

### 4. 주민의견청취

- 공람기간 : 2011. 07. 29 ~ 2011. 08. 27(30일간) - 진행중
- 주요 주민의견
  - 의견 없음

### 5. 위치도

- 붙임 참조

### 6. 토지이용계획도

- 붙임 참조

# 의안심사보고서

## (의안번호 840)

1. 의안명 : B-07, B-08, B-09 구역 주택재개발사업 정비계획 및 정비구역지정(안)에 대한 의견청취의 건

## 2. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2011. 8. 25(목)  
 나. 제안자 : 중구청장  
 다. 위원회 회부 : 2011. 8. 30(화)  
 라. 위원회 심사 : 2011. 9. 6(화)

## 3. 제안설명요지 (제안설명자 : 건설도시국장)

### 가. 제안이유

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

### 나. 주요내용

#### 가. 정비구역 결정조서(안)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			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(㎡)	구성비(%)	비고
중구B-07 주택재개발구역	소계	62,120	100.0	-
	택지용지	45,988	74.0	공동주택
	정비기반시설	16,132	26.0	도로, 공원, 광장
중구B-08 주택재개발구역	소계	99,601	100.0	-
	택지용지	69,127	69.4	공동주택, 근생시설
	정비기반시설	30,474	30.6	도로, 공원, 주차장, 광장, 공공청사
중구B-09 주택재개발구역	소계	149,243	100.0	-
	택지용지	100,173	67.1	공동주택
	정비기반시설	49,070	32.9	도로, 공원, 공공청사

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

결정 구분	구역명	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율	용적률	높이/ 층수	비고
		명칭	면적(㎡)					
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		면적(㎡)			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		면적(㎡)			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		면적(㎡)			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 (전문위원 김영호)

- 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

## 6. 심사결과 : 의견제시

## 7. 의견내용

### ○ 정비계획(안)

- B-07구역 주 진입계획도로 16.5m를 20m로 확장 바람.
- 중구 B-09지구 단지 내 계획도로와 번영로, 화합로에서 진입하는 연결도로인 기존의 소로를 확장(L=10m → 18m) 바람.
- B-09 주민자치센터를 현재 지점에서 접근성이 좋은 곳으로 옮기기 바람.
- B-09 지역의 사업성을 높이기 위하여 용적률을 높이는 방안과 고도제한 저축에 대한 항공청과 재협의 바람.
- 공원, 광장용지를 단지 내 한쪽으로 집중배치하지 말고, 쉽게 이용할 수 있도록 특성화 된 공원을 주택단지 내 분산배치 바람.
- 탑상형 공동주택을 많이 배치하지 말고, 판상형 단지를 적절한 배치와 일부 공동주택을 동향으로 배치하지 말고, 입주자가 선호하는 남향으로 배치하기 바람.

### ○ 정비구역지정(안)

- 최근 부동산 경기침체와 주변의 혁신도시건설로 주택공급이 많아질 경우에 상대적으로 재개발 사업성이 크게 떨어질 것으로 예상되며 그 손해는 조합원들에게 전가될 것으로 예상됨.
- 더구나 주택재개발 정비구역으로 지정된 B-03 구역 외 1개소와 조합설립 인가된 B-04구역의 재개발사업이 조합원 동의를 부족과 시공자를 선정하지 못해 계획대로 추진되지 않는 실정을 감안하여 추가로 재개발 정비구역으로 지정하는 것은 재고되어야 함.
- 또한, 재개발사업이 장기간 추진되지 않을 경우에 조합해산, 정비구역 해제 등을 할 수 있는 일몰제를 적용하기 위하여 국토부에서 「도시 및 주거 환경 재생법」을 마련하여 시행할 계획임으로 제도적인 안정장치가 마련될 때까지 정비구역지정을 보류함.