

의안  
번호

1348

# 중구 B-04구역 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 검 토 보 고 서

## 1. 검토경과

- 가. 제출연월일 : 2017. 5. 2. (화)
- 나. 제 출 자 : 중구청장
- 다. 위원회회부 : 2017. 5. 8.(월)
- 라. 위원회심사 : 2017. 5. 15.(월)

## 2. 제안이유

- 울산광역시 고시 제2007-273(2007. 8. 23.)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구B-04구역에 대하여 공원 변경과 공공청사 위치 변경 등을 통한 토지이용의 효율화를 위하여 정비계획을 변경하고자 함.

## 3. 주요내용

### 가. 우체국 위치변경

- 기 결정된 공공청사(우체국) 위치에 대해 부산지방우정청 의견을 반영하여 주민센터와 위치를 변경(면적변경 없음)
- 우체국, 주민센터 위치변경, 주차장 면적감소(633㎡), 공원면적증가(683㎡), 도로(소로3-보61호선) 연장축소(감12m)

### 나. 역사공원(35호, 98호) → 역사·문화공원(35호)으로 변경

- 울산광역시에서 추진중인 시립미술관 계획을 반영하고자 당초 결정된 35호, 98호 공원을 통합하여 역사·문화공원으로 변경

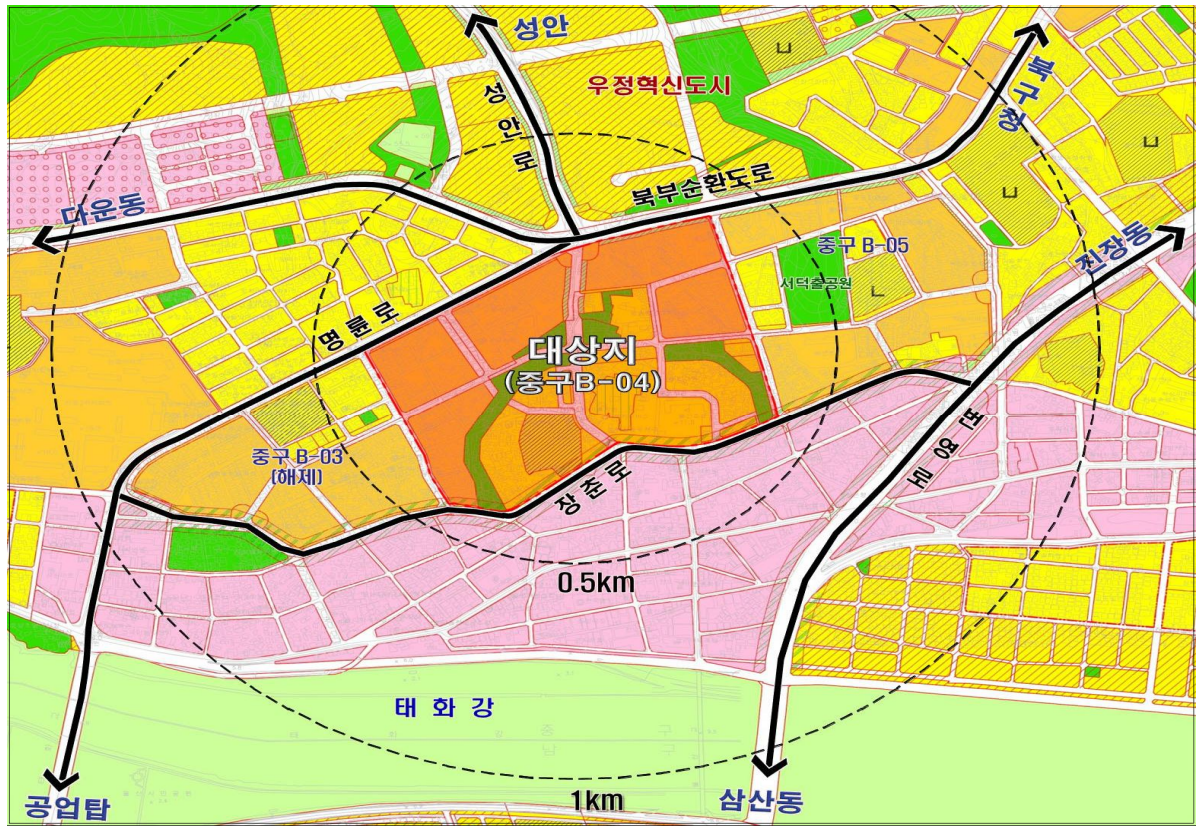
### 다. 심의사항 세대수 반영

- 교통영향평가(변경)심의 세대수 반영(4,085세대)

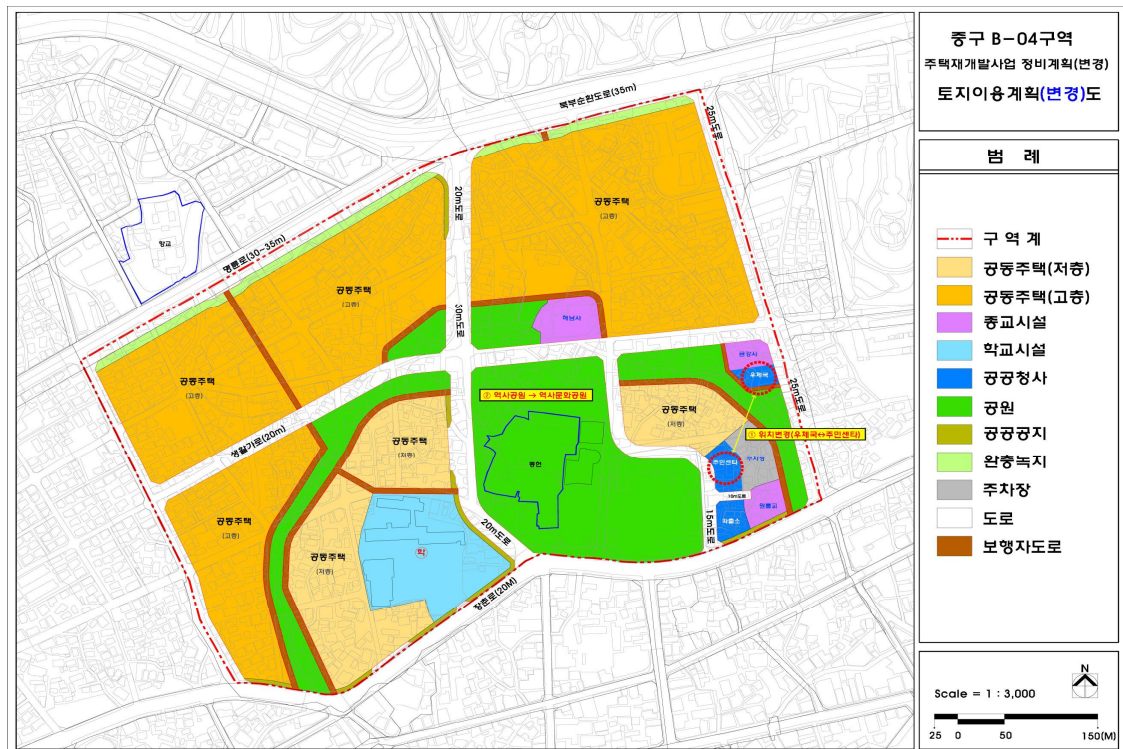
### 라. 정비사업의 시행 예정시기 변경

- 기정 : 구역지정고시가 있는날로부터 10년 이내 사업시행인가
- 변경 : 구역지정고시가 있는날로부터 11년 이내 사업시행인가

마. 위치도



바. 토지이용계획도



#### 4. 근거법규

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조제1항

#### 5. 검토의견

- 울산광역시 고시 제2007-273(2007. 8. 23)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정된 중구B-04구역에 대하여 토지이용의 효율화를 위하여 부산지방우정청의 의견을 반영하여 면적 변경 없이 위치 변경하고 역사공원 두 곳을 역사·문화공원으로 통합하여 사업을 추진하고자, 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항에 의거 주민설명회, 주민공람을 거쳐 지방의회의 의견을 청취하고자 하는 사항으로써
- 본 의견청취의 건을 검토한 결과 공공청사간(우체국, 주민센터) 위치 변경 할 경우의 차이점과 도로 연장축소 및 주차장 면적 감소 사유와 공원 통합 시 공원면적 증가사유에 대한 설명이 요구됨.

## 〈 관 계 법 령 〉

### □ 도시 및 주거환경정비법

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 이 조, 제4조의3 및 제4조의4에서 "구청장등"이라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 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 구청장등이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 제7호의2다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하고 있는 제3조제1항제10호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 수립할 수 있으며, 대통령령으로 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

6의3. 세입자 주거대책

7. 정비사업시행 예정시기

7의2. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택(이하 "기업형임대주택"이라 한다)을 공급하거나, 임대할 목적으로 주택을 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 기업형임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

가. 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획  
나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

라. 그 밖에 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

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