

의안 번호	2571	【(가칭)중구 학산동 66-16번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 의견청취의 건】 심사보고서
----------	------	--

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 3. 24.(화), 울산광역시 중구청장
- 나. 위원회 회부일자 : 2026. 3. 24.(화)
- 다. 위원회 심사일자 : 2026. 4. 7.(화)

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 울산광역시 중구 (가칭)중구 학산동 66-16번지 일원 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 대한 울산광역시 중구의회 의견을 듣고자 함.

나. 주요내용

- 사업명 : (가칭)중구 학산동 66-16번지 일원 재개발사업
- 위치/면적 : 학산동 66-16번지 일원 / 10,533㎡
- 건폐율/용적률 : 68.67%/887.26%
- 세대수 : 465세대(임대 24세대), 오피스텔 90호
- 주요내용 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

다. 근거법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항
- 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조제1항

3. 검토보고 요지(전문위원 박미숙)

- 본 의견청취의 건은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거
학산동 66-16번지 일원의 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여
의회의 의견을 청취하고자 하는 사항임.

- 해당 대상지는 일반상업지역 내 노후 건축물이 밀집하여 도심 기능이
쇠퇴한 지역으로, 재개발을 통한 도시기반시설(도로, 공원 등) 확충과
정주여건 개선 등 사업의 필요성이 인정됨.

- 다만, 지상 47층(465세대) 규모의 고밀 개발에 따른 교통유발 수요에
대비하여 인접한 번영로 및 구교로와의 유기적인 진출입 체계 구축과
교통 흐름 영향에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

- 또한, 사업추진 과정에서 주민 불편을 최소화할 수 있는 방안을 마련
하고, 토지소유자 등 이해관계인의 의견을 충분히 수렴해야 할 것으로
사료됨.

4. 심사결과 : 청취완료

[큰 거 법 규]

「도시 및 주거환경정비법」

- 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민 설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반 시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

- 제7조(정비구역 지정 신청서류) ① 구청장등은 법 제8조제5항에 따라 울산광역시장(이하 “시장”이라 한다)에게 정비구역의 지정 또는 변경 지정을 신청할 때에는 다음 각 호의 서류를 작성하여 제출하여야 한다.
1. 별지 제1호서식의 정비구역지정(변경)신청서
 2. 정비구역의 지정(변경)과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부
 - 가. 법 제15조에 따른 주민공람·공고문 사본 및 별지 제2호서식의 이해관계인 제출의견 심사내역서
 - 나. 별지 제3호서식의 구·군의회 의견청취내용
 - 다. 별지 제4호서식의 기초조사조서
 - 라. 별지 제5호서식의 기초조사결과 정리내역서

붙임 (가칭)중구 학산동 66-16번지 일원 재개발사업
 위치도 및 정비계획 결정안

사업명	(가칭)중구 학산동 66-16번지 일원 재개발사업	위 치	학산동 66-16번지 일원
내 용	위치도	비 고	



내 용 사업계획(안)

구 분		내 용	비 고
사업규모	정비사업면적	10,533.0㎡	
	공동주택 및 오피스텔	3개동, 지하4층 ~ 지상 47층	
	주민공동시설	주민운동시설, 어린이놀이터 등	
건축면적		5,133.27㎡	
연면적		99,829.17㎡	
주차대수		744대	
세대수		465세대(오피스텔 90호)	

내 용	정비계획(안)	비 고	
구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	10,533.0	100.0	
복합용지	7,475.0	71.0	
복합용지	7,475.0	71.0	공동주택 업무시설 근린생활시설
정비기반시설용지	3,058.0	29.0	
도 로	2,328.0	22.1	
공 원	730.0	6.9	소공원