의 안 번 호	2572	【(가칭)중구 학성동 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 의견청취의 건】

검 토 보 고 서

1. 검토경과

○ 제 출 일 자 : 2026. 3. 24.(화)

○ 제 출 자 : 울산광역시 중구청장

○ 위원회 회부일자 : 2026. 3. 24.(화)

○ 위원회 심사일자 : 2026. 4. 7.(화)

2. 제안이유

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 울산광역시 중구 (가칭)중구 학성동 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 대한 울산광역시 중구의회 의견을 듣고자 함.

3. 주요내용

가. 사 업 명 : (가칭)중구 학성동 재개발사업

나. 위치/면적 : 학성동 156-16번지 일원 / 81,385㎡

다. 건폐율/용적률 : 17.12%/249.47%

라. 세 대 수 : 1,386세대

마. 주요내용 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

4. 근거법규

○「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

○「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조제1항

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 학성동 일원의 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의회의 의견을 청취하고자 하는 사항임.

○ 해당 사업대상지는 노후·불량 건축물이 밀집하고 도로, 주차장 등 기반시설이 열악한 지역으로, 재개발을 통해 토지 이용의 효율성을 높이고 주거환경을 개선하고자 하는 계획의 취지는 타당한 것으로 사료됨.

○ 다만, 정비사업 추진 과정에서 발생하는 기존 도로의 폐지 및 노선 변경이 인근 주민들의 보행권과 통학로 안전에 미치는 영향을 면밀히 검토하여 안전사고 예방 대책 수립이 요구됨.

○ 아울러, 사업 시행에 따른 주민 불편을 최소화할 수 있는 방안을 마련하고, 토지등 소유자의 의견을 적극적으로 수렴하여 향후 추진과정에서 민원이 발생하지 않도록 면밀한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

【근 거 법 규】

「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 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 정비기반시설 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

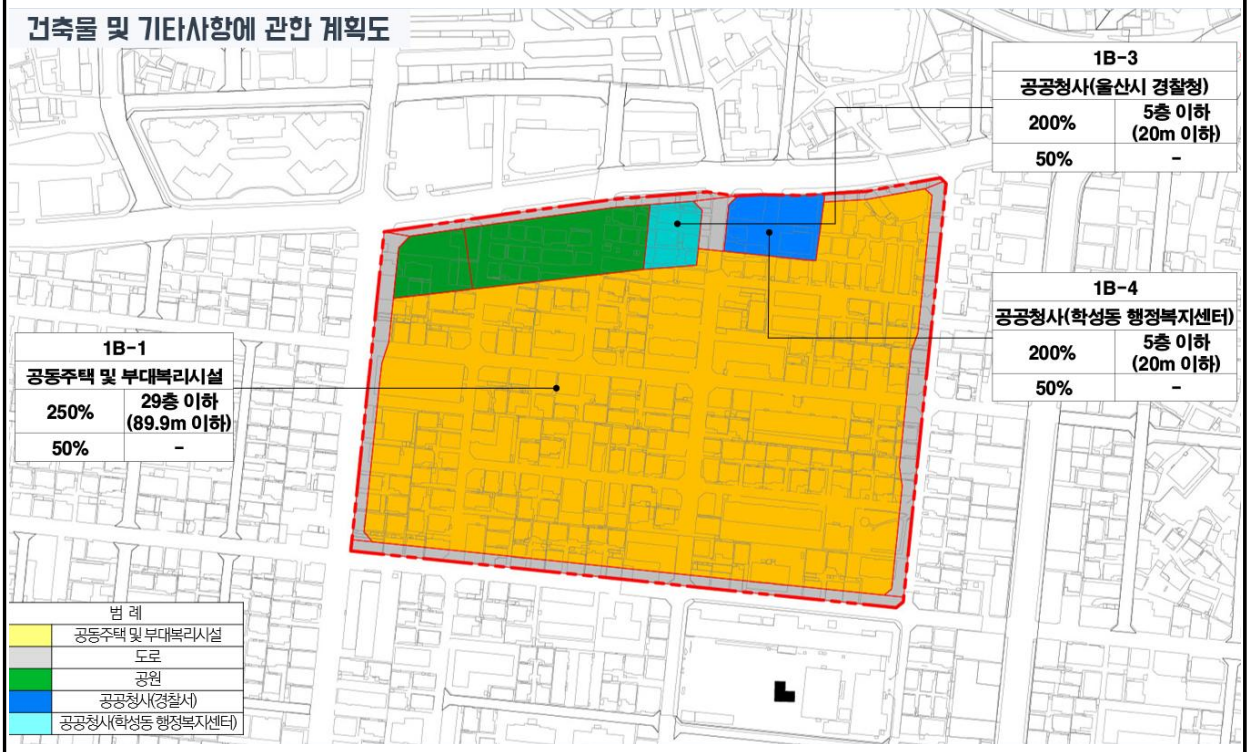
붙임	(가칭)중구 학성동 재개발사업 위치도 및 정비계획 결정안

사업명	(가칭)중구 학성동 재개발사업	위 치	학성동 156-16번지 일원
내 용	위치도	비 고	

내 용	사업계획(안)

구 분		내 용	비 고
사업규모	정비사업면적	81,385.0㎡	
	공동주택	13개동, 지하3층 ~ 지상 29층	
	주민공동시설	경로당, 보육시설, 어린이놀이터 등	
건 축 면 적		10,891.03㎡	
연 면 적		247,094.58㎡	
주 차 대 수		2,050대	
세 대 수		1,386세대	

내 용	정비계획(안)	비 고	



구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	**81,385.0**	**100.0**	
공동주택용지	**63,612.0**	**78.2**	
복합용지	63,612.0	78.2	
정비기반시설용지	**14,269.0**	**17.5**	
도 로	8,184.0	10.0	
공 원	6,085.0	7.5	주차장(중복결정) 1,670㎡, 2.1%
공공청사	**3,504.0**	**4.3**	
공공청사1	1,300.0	1.6	울산시 경찰청
공공청사2	2,204.0	2.7	학성동 행정복지센터