

발 간 등 록 번 호

57-6310000-000153-13

시민과 함께 다시 뛰는 **울산**

2030년 울산광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획

요약보고서

2021. 2.

시민과 함께 다시 뛰는 울산

2030년 울산광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획

요약보고서

2021. 2.



■ 제 출 문 ■

울산광역시장 귀하

본 요약보고서를
「2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립용역」의
최종 성과물로 제출합니다.

2021년 2월

(주)도화엔지니어링
대표이사 박승우

(주)성지토목기술공사
대표이사 정석준

목 차

I . 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적	1
가. 계획의 배경	1
나. 계획의 목적	2
2. 계획의 성격 및 범위	3
가. 계획의 성격 및 지위	3
나. 적용범위	5
다. 계획의 범위	6
3. 계획의 추진과정	8
가. 계획의 수립절차	8
나. 계획의 추진경위	9

II . 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(2015.8)	10
가. 계획의 목적	10
나. 정비예정구역	10
다. 주거지 관리계획 및 토지이용계획	11
라. 밀도계획	11
2. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 추진현황	14
가. 일몰해제 및 자진해산 요청, 직권에 의한 해제	14
나. 정비예정구역 해제지역에 대한 주거환경개선구역 재지정	15

목 차

다. 준공(이전고시)에 따른 정비예정구역 해제	16
라. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 정비예정구역 변경내역 총괄	16

Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향

1. 비전 및 목표	18
가. 비 전	18
나. 목표 및 세부 과제	18
2. 추진 전략	19

Ⅳ. 정비예정구역의 관리

1. 기본방향	20
2. 정비예정구역 지정(변경)	21
가. 미추진 및 주민 요청에 의한 지정(변경)	21
나. 정비예정구역 지정(변경) 총괄	22
다. 구·군별 정비예정구역	24

Ⅴ. 주거지 관리계획(생활권계획)

1. 주거지 관리계획(생활권계획)의 개요	34
가. 생활권계획의 개념	34

목 차

나. 생활권계획의 적용대상 및 범위	34
2. 주거생활권 설정	35
가. 주거생활권의 위계	35
나. 주거생활권 설정 기준	36
다. 주거생활권 설정	37
3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리	43
가. 운영방안 및 구성항목	43
나. 현황조사분석(주거환경지표)	44
다. 정비·보전·관리계획	47
4. 정비사업 추진	53
가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차	53
나. 경계 설정 기준	54
다. 사전타당성 검토	57
라. 재개발 정비구역 지정	59
마. 재건축 정비구역 지정	63
바. 주거환경개선 정비구역 지정	65
5. 주택수급(멸실과 공급관리) 계획	69
가. 주택수급계획의 배경	69
나. 주택수급(멸실과 공급관리) 계획의 내용	69
다. 운영방안	70

VI. 부문별 계획

1. 토지이용계획	71
가. 특성별 유형 구분 및 관리 방향	71
나. 일반주거지역 종변경	76
2. 밀도계획	77
가. 2020년 도시·주거환경정비기본계획(변경)상 용적률	77
나. 용적률 계획	78
다. 건폐율 계획	91
라. 층수 계획	92
3. 정비기반시설 및 생활SOC시설 설치 계획	93
가. 기본방향	93
나. 시설 설치 계획	93
4. 교통계획	99
가. 도로설치 기준	99
나. 교통여건개선 계획	100
5. 환경계획	100
가. 녹지·조경계획	101
나. 생태면적률 적용	101
다. 중수도 설치	103
라. 바람길(통경축) 확보	103
마. 일조권 확보	104
바. 에너지 및 폐기물처리계획	105
사. 경관계획	106

목 차

6. 주거안정대책	108
가. 관계법령 검토	108
나. 주거안정대책	109
7. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안	111
가. 현황 및 문제점	111
나. 정비방안	112
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 계획	114
가. 문화재 보전계획	114
나. 문화재 보전 지원 대책	114
9. 공공 및 민간부문의 역할	115
가. 공공과 민간의 역할	115
나. 공공지원 제도	116
10. 재정계획	117
가. 도시·주거환경 정비기금 운용 방안	117
나. 정비기금의 자원확보	117
다. 정비기금의 사용처	118



I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

■ 법정 재정비 시기 도래

- 도시·주거환경정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다.) 제4조에 따라 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함
- 2009년 11월에 수립된 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획과 2015년 8월에 수립된 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)의 법정 재정비 시기가 도래함에 따라 계획 목표연도를 2030년으로 조정함

■ 정비사업 패러다임 변화

- 기존의 전면 철거형 정비사업은 주택의 양적 공급, 주거환경의 개선, 사회기반시설의 설치 등 긍정적인 측면도 있었으나, 주택과 시설의 양적 공급과 물리적 환경 정비에만 치중하여 원주민의 낮은 재정착률, 지역공동체 붕괴 등 많은 사회적 문제점이 발생함
- 또한, 재개발·재건축 정비사업이 민간개발자 중심의 시장경제 논리에 의해 사업이 진행됨에 따라 지역 전반의 공공성 창출에는 어려움이 따르며, 최근 부동산 경기침체와 사업성 저하, 주민갈등 등으로 사업이 지연·중단되는 문제도 발생하고 있음
- 이에 공공의 역할 확대, 규제완화, 조합운영의 투명성 제고 등을 통해 정비사업을 원활하게 추진하고 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시의 재정비 기능을 강화하는 방향으로 정비사업 패러다임이 변화하고 있음

■ 관계법령 개정

- 「도시정비법」의 법률이 지나치게 복잡하고 일반 국민이 이해하기가 어려울 뿐만 아니라, 정비사업을 둘러싼 분쟁이 다수 발생함에 따라 2017년 2월 「도시정비법」이 전부 개정되었으며 법률이 알기 쉽게 개편되고 복잡한 정비사업의 유형이 통합·단순화된 바 있음
- 이와 동시에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”이라 한다.)이 제정되어 대규모 정비사업 위주에서 소규모주택정비가 가능하게 되었으며, 다양한 방식의 사업이 가능하게 됨

〈2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립 배경〉

 법정 재정비시기 도래	 정비사업 패러다임 변화	 관계법령 개정
<ul style="list-style-type: none"> ● 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 [2009.11.] 수립 이후 10년 경과 [「도시정비법」 제4조] ● 계획 목표년도 조정 - 2020년 → 2030년 	<ul style="list-style-type: none"> ● 기존 전면 철거방식 정비사업의 추진 지연 및 주민갈등 초래 ● 정부 주도의 도시재생 뉴딜사업 추진과 현 주민 주도의 현지개량방식의 도시재생사업 추진 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「도시 및 주거환경정비법」 개정 [2017.2.8. 개정, 2018.2.9. 시행] <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경개선사업 - 재개발사업 - 재건축사업 ● 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제정 [2017.2.8. 제정, 2018.2.9. 시행] <ul style="list-style-type: none"> - 자율주택정비사업 - 가로주택정비사업 - 소규모재건축사업

나. 계획의 목적

- 관계법령 및 정비사업 패러다임 변화에 대응하여 선제적 도시정비 방안을 모색하고, 이를 반영한 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립을 통해 도시를 효율적으로 관리하고 장래 개발수요에 효과적으로 대처하고자 함

2. 계획의 성격 및 범위

가. 계획의 성격 및 지위

■ 도시기본계획의 하위계획

- 도시계획 체계상 도시·주거환경정비기본계획은 도시기본계획의 하위 계획으로 상위계획인 도시기본계획의 이념과 내용이 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하는 계획임

■ 「도시정비법」 상 법정계획

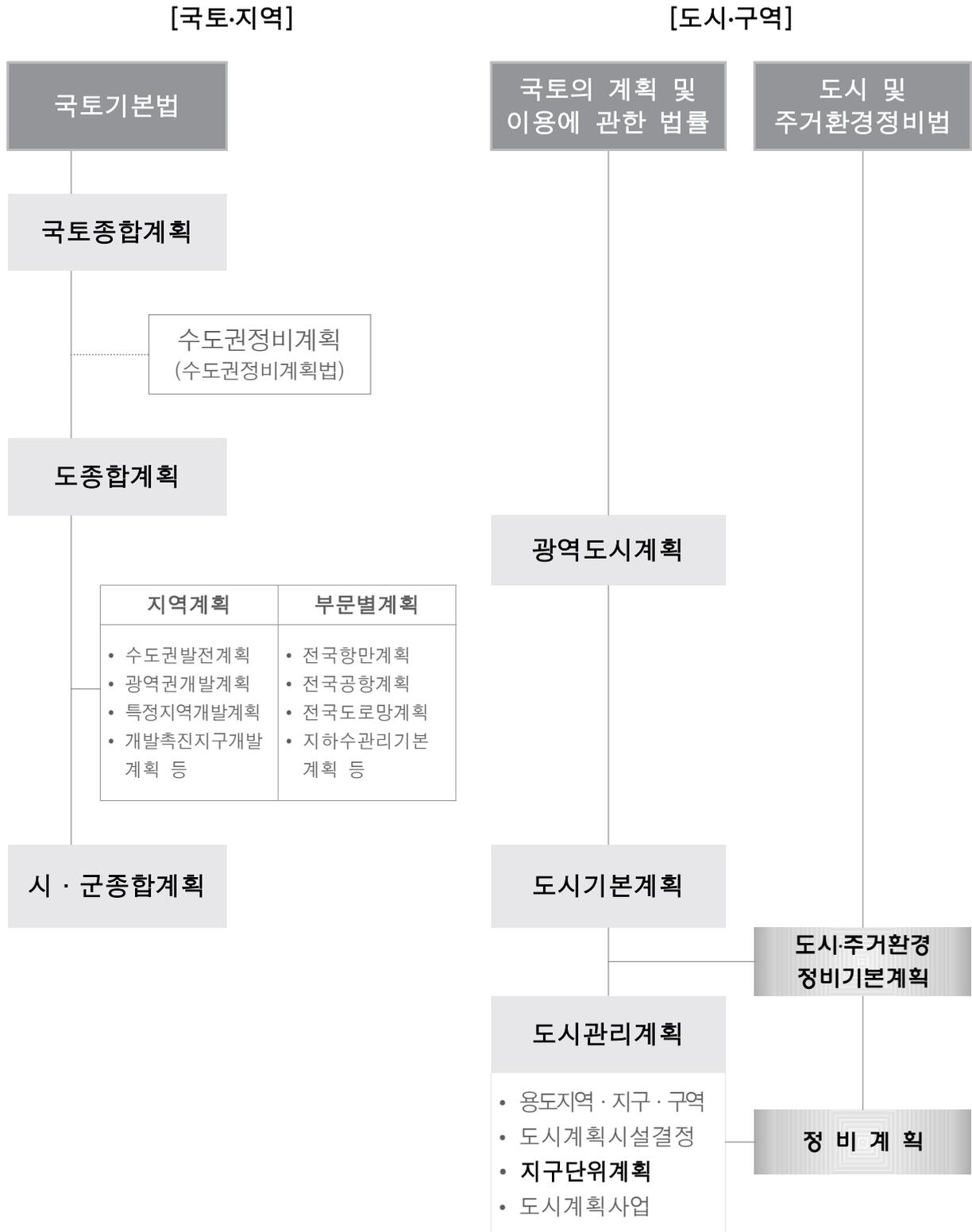
- 도시·주거환경정비기본계획은 「도시정비법」 제4조에 따라 수립되는 계획으로 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획임
- 도시·주거환경정비기본계획은 10년 단위로 수립하는 중장기계획이며, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 반영하도록 하고 있음

■ 정비계획의 상위계획

- 도시·주거환경정비기본계획은 정비계획의 상위계획으로 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 정비사업의 방향과 지침을 제시하는 종합계획임

계획의 위계		수립대상	계획의 성격
도시기본 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획 • 도심 및 주거환경계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 광역시 행정구역 단위로 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획의 상위계획 • 유형별 정비구역 지정대상 및 정비방향 설정 • 정비기반시설 기준, 개발 밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본 원칙 및 개발지침 제시
도시·주거 환경정비 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 관리계획 • 건축물 밀도계획 등 		
정비계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획 결정 		

〈도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의 법상 지위〉





나. 적용범위

■ 정비사업 적용범위

- 도시·주거환경정비기본계획은 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하며, 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행할 경우 구속력을 가짐

■ 생활권계획 수립

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서는 2035년 울산 도시기본계획(안)의 대·중생활권을 기준으로 주거지의 종합적인 관리를 위한 생활권계획을 수립하였으며, 생활권계획을 수립하는 경우 정비 예정구역 지정을 생략할 수 있음
- 정비사업을 시행하는 경우 건축물 밀도, 정비기반시설 설치 등의 기준은 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 내용과 정합성을 유지하여야 하며, 생활권계획에서 제시한 주거생활권별 계획방향과 부합하여야 함

■ 법적 구속력 및 기타사업 활용

- 생활권계획은 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)에 대하여 법적 구속력을 가지며, 개별법령에 따른 유사 정비사업(지구단위 계획, 주택건설사업 등)에 대하여도 협의의견을 제시하는 등 권장 기준으로 활용할 수 있음
- 또한, 개별 필지별 건축행위에 대해서는 「건축법」 등 개별법령을 적용하되, 주거지 관리차원의 상위계획으로써 가이드라인으로 활용토록 함

〈적용대상 및 범위〉

정비구역	일반지역	
<ul style="list-style-type: none"> • 대상사업 <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 • 적용범위 <ul style="list-style-type: none"> - 생활권계획 내용을 준수 ✓ 	유사사업	개별건축
	<ul style="list-style-type: none"> • 대상사업 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획, 주택건설사업, 가로주택정비사업 등 • 적용범위 <ul style="list-style-type: none"> - 생활권계획 내용을 권장기준 ✓으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상사업 <ul style="list-style-type: none"> - 개별 필지 단위 건축행위



의무



권장

(협의의견 제시 등)

다. 계획의 범위

■ 시간적 범위

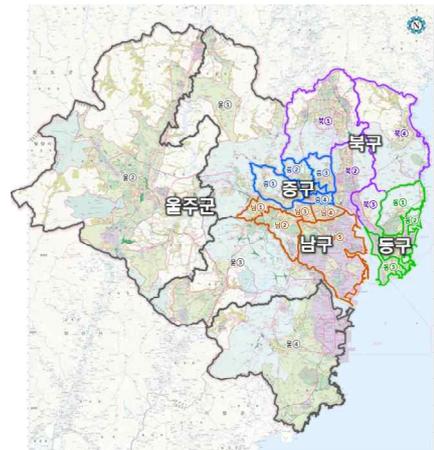
- 기준연도 : 2020년(기초조사 착수 시점)
- 목표연도 : 2030년

■ 공간적 범위

- 검토대상 : 울산광역시 전역
- 수립대상 : 5개 구·군, 20개 주거생활권

■ 내용적 범위

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 평가
- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립

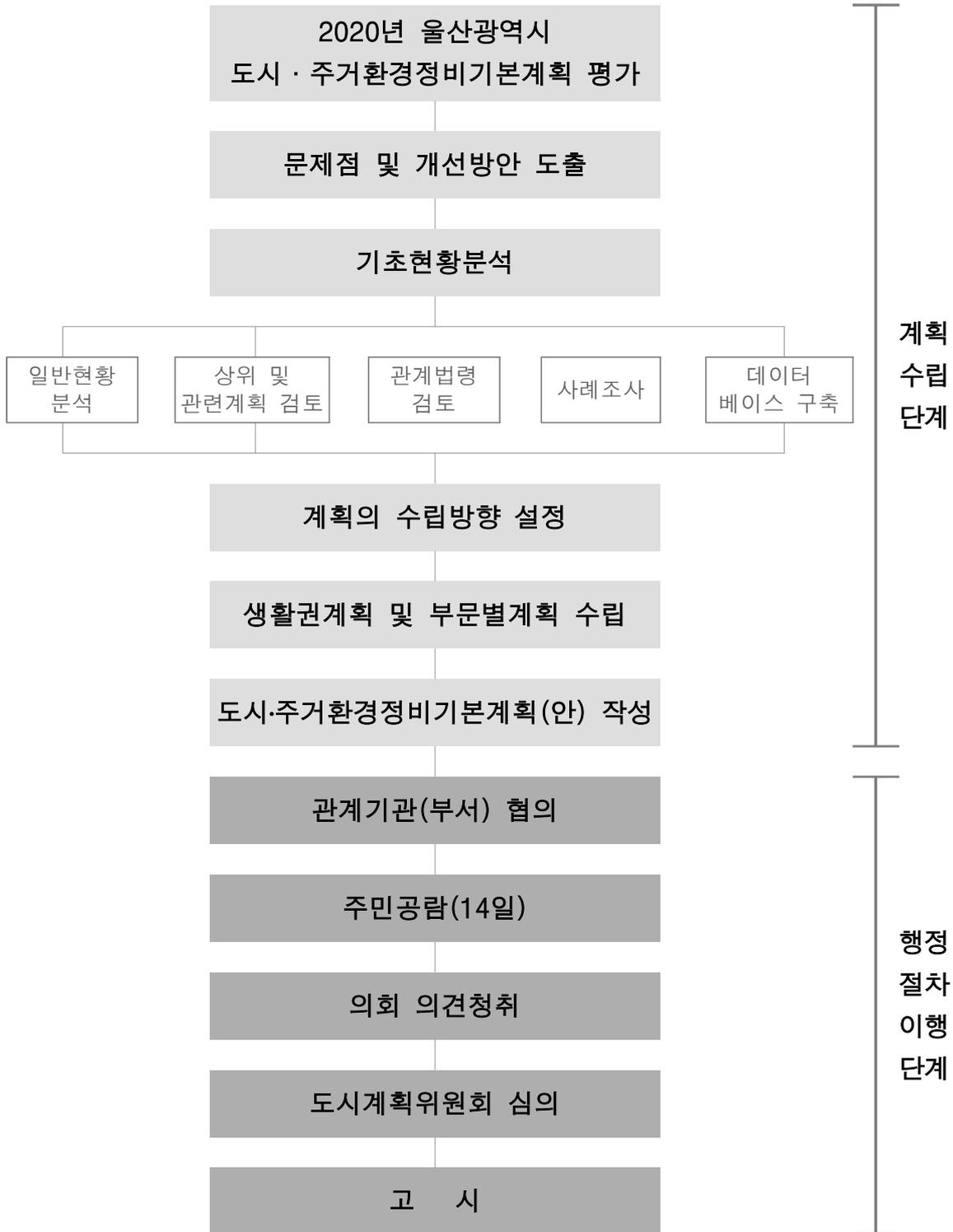


〈도시·주거환경정비기본계획 수립 내용(「도시정비법」 제5조 및 같은 법 시행령 제5조)〉

구 분	내 용	비 고	
계 획 의 개 요	<ul style="list-style-type: none"> • 기본방향 및 계획기간 • 도시 및 주거환경정비의 목표 		
기 초 조 사	<ul style="list-style-type: none"> • 인구·건축물·토지이용·정비기반시설 현황 • 지형 및 환경 등의 현황 		
정 비 예 정 구역 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 정비예정구역의 개략적 범위 • 정비예정구역별 정비계획 수립시기 	생활권계획 수립 시 생략가능	
부 문 별 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지관리계획 	물리적 주거지 관리활동 / 비물리적 주거지 관리활동에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획 	개발밀도(용도지역)계획, 용도지구(보존지구, 고도지구, 경관지구) 지정 등에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설계획 	도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 공동이용시설 설치계획 	놀이터, 마을회관, 공동작업장, 탁아소, 경로당, 공동구판장, 세탁장 등에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 교통계획 	광역교통 및 지역교통에 관한 교통체계구상 및 가로망계획, 정비사업 시행 시 교통량 분석에 따른 교통계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 환경계획 	녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 	교육시설, 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등에 관한 계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 밀도계획 	정비사업별·정비예정구역별 건폐율·용적률 상한(최소한도·최대한도)에 관한 계획, 인센티브 제도에 관한 계획, 건축물 높이계획	
	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적 유물 및 전통건축물 보전·활용계획, 거주민 주거 안정대책, 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지대책 등 		
집 행 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 단계별 정비사업 추진계획 • 자원조달계획 • 정비사업 유형별 공공 및 민간부문의 역할 제시 등 	단계별 정비사업 추진계획은 생활권계획 수립 시 생략가능	

3. 계획의 추진과정

가. 계획의 수립절차



나. 계획의 추진경위

- 2019. 05. 03. : 과업착수
- 2019. 05. 31. : 착수보고
- 2019. 07.~ 11. : 기초조사 자료협조 요청
및 데이터베이스 구축
- 2019. 11. 18. : 1차 중간보고
- 2020. 02. 25. : 1차 중간보고 조치계획 보고
- 2020. 05. 19. : 전문가 자문회의
- 2020. 06. 17. : 2차 중간보고
- 2020. 07. 16. : 2차 중간보고 결과 보고
- 2020. 08. : 구군별 설명 및 의견수렴
- 2020. 11. 09. : 최종보고
- 2020. 11. 18. ~ 12. 7. : 관계기관(부서) 협의
- 2020. 11. 19. ~ 12. 4. : 주민공람공고
- 2020. 12. 11. : 의회 의견청취
- 2021. 01. 21. : 도시계획위원회 심의
- 2021. 02. 25. : 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 고시



II. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(2015.8.)

가. 계획의 목적

- 정비사업의 기본방향 제시 및 정비사업 재검토
- 실현가능한 도시·주거환경정비기본계획 수립
- 합리적 주거지 정비유도 및 쾌적한 주거환경 조성
- 도시기능의 회복과 주거환경이 불량한 지역 계획적 정비

나. 정비예정구역

- 정비예정구역 해제, 민원에 의한 신규 지정을 반영하여 62개 구역, 면적 4,353.9천㎡를 지정함

〈구군별 정비예정구역 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분		계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비	비 고
울산광역시	개 소	62	11	43	5	3	
	면 적	4,353.9	800.8	3,208.3	229.3	115.5	
중 구	개 소	16	1	13	1	1	
	면 적	1,513.1	53.0	1,425.8	2.3	32.0	
남 구	개 소	23	-	19	3	1	
	면 적	1,321.8	-	1,109.7	190.1	22.0	
동 구	개 소	6	1	3	1	1	
	면 적	299.9	62.8	138.7	36.9	61.5	
북 구	개 소	5	-	5	-	-	
	면 적	389.2	-	389.2	-	-	
울주군	개 소	12	9	3	-	-	
	면 적	829.9	685.0	144.9	-	-	

다. 주거지 관리계획 및 토지이용계획

■ 주거지 관리계획

- 신규 주거지 공급보다는 체계적인 주거지 관리를 통한 주택공급 및 경관체계의 확립, 쾌적한 주거환경조성 등의 주거지 관리를 위하여 주거지의 지역적 특성을 고려하여 유형화함
 - 주거형태, 노후도, 기반시설 등의 물리적 환경과 지형현황, 특정시설 입지 등의 개발여건에 따라 유형화함

■ 토지이용계획

- 일반주거지역의 종변경에 관한 사항은 정비계획 수립 시 도시계획위원회 심의 및 자문을 거쳐 결정하고, 원칙적으로 2단계 이상의 종변경은 불허함
- 종상향시 적절한 기반시설의 확보를 유도하기 위하여 종상향 면적의 10% 이상 기반시설(폐지되는 도시계획시설의 대체면적 제외)을 확보할 경우 정비구역 면적 제한 없이 종상향이 가능하도록 함
- 정비예정구역의 무분별한 분할 시행 및 사업성 추구를 위하여 특정 지역의 국부적인 정비로 주거지의 부조화를 예방하고 잔여지 사업추진 등을 고려하여 토지형태는 정방형으로 결정을 유도하며, 잔여지가 3만㎡ 이상일 경우에만 분할 시행이 가능토록 함

라. 밀도계획

■ 기준 및 최대허용용적률

- 정비사업의 활성화를 유도하기 위하여 기준 용적률을 상향 조정함
- 공공이용시설 부지제공에 따른 인센티브와 계획적 인센티브를 적용하여 정비사업의 공공성을 강화함

〈기준 및 최대허용 용적률〉

구 분		건폐율	조례상 용적률	기준 용적률	최대허용 용적률	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%	150%	150%	180%	대상구역 없음
	제2종일반주거지역	60%	200%	210%	250%	총상향시 최대 허용용적률 300%
	공동주택 재건축	60%	200%	210%	250%	
	제3종일반주거지역	50%	300%	230%	300%	대상구역 없음
	공동주택 재건축	50%	300%	250%	300%	
준주거지역	공동주택	70%	250%	240%	300%	
	주상복합	70%	350%	300%	350%	
상업지역	근린상업지역	60%	700%	300%	400%	
	일반상업지역	80%	1,200%	800%	1,200%	
공업지역	준공업지역	70%	400%	230%	250	대상구역 없음

■ 평균용적률 적용계획

- 두 개 이상의 용도지역이 혼재된 정비예정구역의 기준용적률 산정 방법은 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침」의 용도지역 용적제를 준용, 각 용도지역의 면적비례로 가중평균하는 평균용적률을 적용함
- 준주거지역은 공동주택을 건축할 경우 주거지역간 평균용적률을 적용하고 주상복합을 건축할 경우 상업지역간 평균용적률을 적용함

■ 상업지역과 주거지역 혼재

- 상업지역과 일반주거지역과는 평균용적률을 산정할 수 없도록 하여 상업지역의 높은 용적률로 인하여 주거지역의 용적률이 과도하게 상향되는 것을 배제함

- 노선상업지역(폭 30m 내외)의 경우는 지역별 용적률 제한에 따른 밀도의 불균형과 도시경관 및 통풍 장애현상이 발생하므로 재개발을 촉진시켜 도시환경의 개선을 도모하기 위하여 예외적으로 평균용적률을 적용할 수 있도록 하되, 일반상업지역의 기준 및 최대허용용적률은 과도하므로 근린상업지역의 용적률을 적용하여 기준용적률은 300% 이하, 최대허용용적률은 400% 이하로 설정함

■ 인센티브 적용계획

〈인센티브 항목〉

항 목	용적률 인센티브	비 고										
1. 공공시설 부지 제공	· 산식 = $\frac{\text{기준용적률} \times 1.6 \times \text{부지 제공면적}}{\text{제공 전 대지면적}}$	제한없음										
2. 공공이용시설 확보	· 산식 = $\frac{\text{기준용적률} \times 1.6 \times \text{부지면적의 } 1/3}{\text{제공 전 대지면적}}$	제한없음										
3. 녹색건축인증 및 에너지효율등급 인증	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>에너지효율1등급</th> <th>에너지효율2등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹색건축 최우수</td> <td>12%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>녹색건축 우수</td> <td>8%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	에너지효율1등급	에너지효율2등급	녹색건축 최우수	12%	8%	녹색건축 우수	8%	4%	최대 12%	
구 분	에너지효율1등급	에너지효율2등급										
녹색건축 최우수	12%	8%										
녹색건축 우수	8%	4%										
4. 공개공지 확보	· 산식 = $\frac{\text{기준용적률} \times 0.3 \times \text{제공면적}}{\text{제공 후 대지면적}}$	최대 5%										
5. 탑상형 주택 건립	· 탑상형 주택 60% 이상 도입 시 5% 제공	최대 5%										
6. 지속가능형 공동주택 건립	· 리모델링 구조(1,000세대 미만) - 평가점수 80점 이상 시 5% 제공 · 장수명 주택(1,000세대 이상) - 평가점수 80점 이상 시 5% 제공	최대 5%										
7. 지역건설업체 참여	<table border="1"> <thead> <tr> <th>참여비율</th> <th>5% 이상</th> <th>10% 이상</th> <th>15% 이상</th> <th>20% 이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>인센티브</td> <td>2%</td> <td>3%</td> <td>4%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	참여비율	5% 이상	10% 이상	15% 이상	20% 이상	인센티브	2%	3%	4%	5%	최대 5%
참여비율	5% 이상	10% 이상	15% 이상	20% 이상								
인센티브	2%	3%	4%	5%								

2. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 추진현황

가. 일몰해제 및 자진해산 요청, 직권에 의한 해제

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 수립 이후에도 일몰제 적용, 자진해산 등의 사유로 꾸준히 해제되었으며, 개별적인 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시를 통해 총 29개소의 정비예정구역이 해제됨

〈일몰해제, 자진해산 등으로 해제된 정비예정구역〉

구분	구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	해제사유	해제일	비 고
1	중구B-01	재개발	태화1	태화동 141 일원	13.9	자진해산 (요청)	'16. 2. 18.	
2	중구B-02	재개발	태화2	태화동 21-2 일원	91.3	일몰해제	'18. 5. 24.	
3	중구B-03	재개발	우정1	우정동 273-1 일원	181.4	자진해산 (추진위해산)	'16. 7. 21.	
4	중구B-06	재개발	함월1	복산동 501-28 일원	114.8	자진해산 (요청)	'16. 5. 19.	
5	중구B-13	재개발	복산2	복산동 467 일원	35.4	자진해산 (요청)	'18. 3. 22.	
6	중구B-14	재개발	복산3	복산동 675-15 일원	65.1	자진해산 (요청)	'17. 11. 2.	
7	중구B-16	재개발	운동장	반구동 877-1 일원	72.6	일몰해제	'18. 5. 24.	
8	남구B-03	재개발	남산2	신정동 1840-13 일원	27.0	직권해제	'20. 1. 9.	
9	남구B-05	재개발	평화시장	신정동 1601-75 일원	31.1	일몰해제	'18. 5. 24.	
10	남구B-06	재개발	푸른마을	신정동 1182-7 일원	47.3	자진해산 (요청)	'17. 5. 25.	
11	남구B-09	재개발	팔등1	신정동 475-1 일원	61.8	일몰해제	'18. 5. 24.	
12	남구B-12	재개발	송화1	야음동 383-1 일원	81.2	자진해산 (요청)	'15. 12. 17.	
13	남구B-13	재개발	송화2	야음동 366-4 일원	120.8	자진해산 (요청)	'16. 8. 18.	
14	남구B-15	재개발	월봉	신정동 20-2 일원	16.2	자진해산 (요청)	'17. 11. 2.	
15	남구B-19	재개발	대공원	신정동 1115-3 일원	20.4	자진해산 (요청)	'17. 8. 24.	
16	남구B-20	재개발	신사	신정동 852-50 일원	36.9	일몰해제	'18. 5. 24.	
17	남구B-21	재개발	대암	야음동 695 일원	41.8	일몰해제	'18. 5. 24.	
18	남구B-22	재개발	야음	야음동 372-9 일원	36.7	일몰해제	'18. 5. 24.	
19	남구D-05	도시환경	대현	야음동 830-5 일원	22.0	자진해산 (요청)	'18. 8. 30.	
20	동구B-01	재개발	옥류	동부동 381 일원	40.9	직권해제	'20. 1. 9.	
21	동구B-02	재개발	일산4	전하동 671-7 일원	64.5	일몰해제	'18. 5. 24.	
22	동구B-03	재개발	남목	서부동 472- 1일원	33.3	일몰해제	'20. 9. 3.	

※ 주 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 개별적인 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시를 거쳐 해제된 구역임

〈일몰해제, 자진해산 등으로 해제된 정비예정구역〉

구분	구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	해제사유	해제일	비고
23	북구B-03	재개발	양정2	양정동 585-10 일원	132.4	일몰해제	'18. 5. 24.	
24	북구B-05	재개발	염포3	염포동 521-1 일원	74.6	일몰해제	'18. 5. 24.	주거환경개선 구역 재지정 (북구A-02)
25	울주군A-03	주거환경	어음1	언양읍 어음리 417-1 일원	71.6	일몰해제	'18. 5. 24.	
26	울주군A-04	주거환경	어음2	언양읍 어음리 174 일원	59.1	자진해산 (요청)	'16. 2. 18.	
27	울주군B-01	재개발	대안	온양읍 대안리 522 일원	52.6	일몰해제	'18. 5. 24.	
28	울주군B-02	재개발	상남1	청량면 상남리 559-2 일원	49.3	일몰해제	'18. 5. 24.	
29	울주군B-03	재개발	상남2	청량면 상남리 727-1 일원	43.0	일몰해제	'18. 5. 24.	주거환경개선 구역 재지정 (울주군A-11)

※ 주 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 개별적인 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시를 거쳐 해제된 구역임

나. 정비예정구역 해제지역에 대한 주거환경개선구역 재지정

- 일몰 등의 사유로 해제된 지역 중에서 노후·불량주택이 밀집하고 도로, 주차장 등 기반시설이 매우 열악하여 물리적 환경 개선이 시급한 지역을 대상으로 현지개량형 주거환경개선구역 3개소가 재지정됨

〈「도시정비법」 제22조(정비구역등 해제의 효력)〉

② 제20조 및 제21조에 따라 정비구역등(재개발사업 및 재건축사업을 시행하려는 경우로 한정한다)이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역등을 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 주거환경개선구역으로 지정된 구역은 제7조에 따른 기본계획에 반영된 것으로 본다.

〈주거환경개선사업 정비구역 지정〉

구분	구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	해제일	지정일	비고
1	남구A-01	주거환경 개선사업	상 개	상개동 154-1일원	14.1	'15.8.13. (울고177호)	'19.9.19. (울고203호)	
2	북구A-02	주거환경 개선사업	염포중리	염포동 521-1일원	75.5	'18.5.24. (울고113호)	'19.9.19. (울고203호)	
3	울주군A-11	주거환경 개선사업	청량상남	청량읍 상남리 727-1 일원	43.1	'18.5.24. (울고113호)	'19.9.19. (울고203호)	

다. 준공(이전고시)에 따른 정비예정구역 해제

- 2019년 9월 6일 준공된 남구C-06구역이 2020년 7월 31일 이전 고시되어 정비예정구역에서 해제됨

〈「도시정비법」 제84조(정비구역등 해제의 효력)〉

- ① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 한다.

〈준공에 따른 정비예정구역 해제〉

구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	해제사유	준공일	해제일	비고
남구C-06	재건축	곰바위	야음동 725일원	50.0	준공	'19. 9. 6.	'20. 8. 1.	

※ 주 : 아음주공2단지아파트 주택재건축정비사업조합 이전고시 제2020-2호(2020. 7. 31.)

라. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 정비예정구역 변경내역 총괄

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 수립(2015. 8.) 이후 정비예정구역 변경내역은 다음과 같음

〈2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 변경내역 총괄〉 (단위 : 개소)

구 분		울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군	비 고
계		감)27	감)7	감)12	감)3	감)1	감)4	
해제	소 계	감)30	감)7	감)13	감)3	감)2	감)5	
	자진해산	12	5	6	-	-	1	
	일몰해제	15	2	5	2	2	4	
	직권해제	2	-	1	1	-	-	
	사업준공	1	-	1	-	-	-	
신규 지정	소 계	증)3	-	증)1	-	증)1	증)1	
	주거환경개선구역 지정	3	-	1	-	1	1	

■ 정비용정구역 현황(2021년 1월 기준)

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 이후 총 27개소가 해제되어 현재 35개소가 지정되어 있음

〈2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 대비 현재 정비용정구역 현황(개소수)〉 (단위 : 개소)

구 분	울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군	비 고
계	2020(변경)	62	16	23	6	5	12
	증·감	감)27	감)7	감)12	감)3	감)1	감)4
	현 재	35	9	11	3	4	8
주거환경 개선	2020(변경)	11	1	-	1	-	9
	증·감	증)1	-	증)1	-	증)1	감)1
	현 재	12	1	1	1	1	8
재개발	2020(변경)	46	14	20	4	5	3
	증·감	감)27	감)7	감)12	감)3	감)2	감)3
	현 재	19	7	8	1	3	-
재건축	2020(변경)	5	1	3	1	-	-
	증·감	감)1	-	감)1	-	-	-
	현 재	4	1	2	1	-	-

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

〈2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 대비 현재 정비용정구역 현황(면적)〉 (단위 : 천㎡)

구 분	울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군	비 고
계	2020(변경)	4,353.9	1,513.1	1,321.8	299.9	389.2	829.9
	증·감	감)1,632.9	감)574.2	감)556.8	감)137.9	감)131.5	감)232.5
	현 재	2,721.0	938.9	765.0	162.0	257.7	597.4
주거환경 개선	2020(변경)	800.8	53.0	-	62.8	-	685.0
	증·감	증)2.8	-	증)14.1	증)0.8	증)75.5	감)87.6
	현 재	803.6	53.0	14.1	63.6	75.5	597.4
재개발	2020(변경)	3,323.8	1,457.8	1,131.7	200.2	389.2	144.9
	증·감	감)1,589.3	감)574.2	감)524.5	감)138.7	감)207.0	감)144.9
	현 재	1,734.5	883.6	607.2	61.5	182.2	-
재건축	2020(변경)	229.3	2.3	190.1	36.9	-	-
	증·감	감)46.4	-	감)46.4	-	-	-
	현 재	182.9	2.3	143.7	36.9	-	-

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향

1. 비전 및 목표

가. 비전

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 비전은 시민들의 적극 참여를 유도하고, 물리적 환경의 개선보다 삶의 질을 우선시하는 정비패러다임 변화를 반영하여 「시민이 함께 만들어가는 삶터, 행복한 울산」으로 설정함

계획의 비전

시민이 함께 만들어가는 삶터, 행복한 울산

나. 목표 및 세부 과제

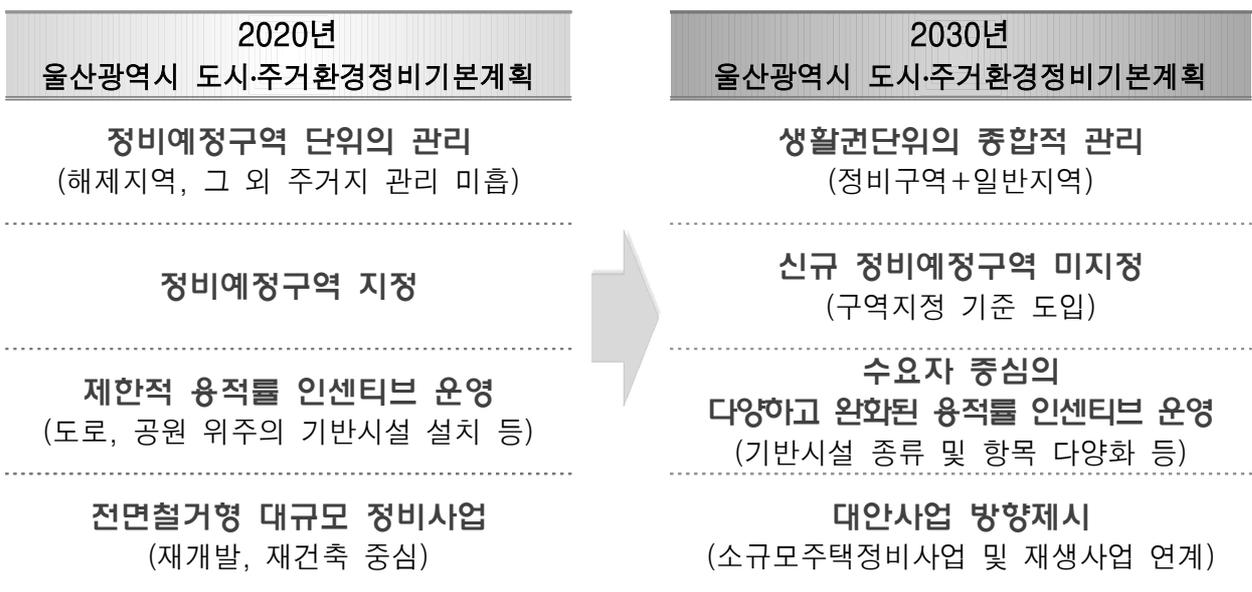
- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 비전 실현을 위해 사람과 장소, 가치를 중심으로 한 3대 목표와 6개의 과제를 제시함
- **[사람] 주민과 소통하는 주거공간 창출**
 - 시민의 자발적 참여를 통한 공간 재조성
 - 젠트리피케이션 방지를 위한 사람중심의 도시공간 조성
- **[장소] 지역 다양성을 존중하는 정주환경 조성**
 - 생활권별·주거지 유형별 적정 정비방식 채택
 - 지역여건에 맞는 주거지 관리방향 제시
- **[가치] 풍요롭고 여유로운 삶의 가치를 지향**
 - 양적 확장에서 질적 주거환경 개선
 - 보편적 복지여건 조성으로 지역 커뮤니티 강화

2. 추진 전략

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획은 정비사업 활성화를 가장 큰 목표로 하며, 이를 위한 4대 추진전략을 제시함
- 그간 정비예정구역에만 한정적으로 시행하던 정비사업을 생활권 단위로 전환하여 정비구역뿐만 아니라 일반지역까지 종합적으로 관리할 수 있는 기반을 마련함
- 생활권제도 도입에 따라 신규 정비예정구역은 지정하지 아니하며, 구역 경계 설정에 대한 기준을 제시하고 주거정비지수 등 주거관리에 대한 기준을 새로이 도입함
- 수요자 중심의 정비사업 운영 실태를 파악하여 용적률 인센티브 완화 항목과 범위를 확대하였으며, 이를 통해 정비사업 활성화를 유도하고자 함
- 정비사업 패러다임을 반영하여 소규모 정비사업이나 재생사업과 연계하는 등 다양한 대안사업의 방안을 제시함

〈추진전략〉

관계법률 및 사회적 여건변화에 대응하고 정비사업 활성화 유도



IV. 정비예정구역의 관리

1. 기본방향

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획은 「도시정비법」 제5조에 따른 생활권계획을 수립함에 따라 신규 정비예정구역은 지정하지 않음
- 단, 이전의 도시·주거환경정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 현재까지의 사업추진 현황을 고려하여 존치하거나 해제함
 - 정비구역 지정 완료 또는 정비구역 지정 신청된 예정구역 : **존치**
 - 정비구역 미지정 또는 정비구역 지정 신청되지 아니한 예정구역 : **해제**
 - 추진위원회가 설립되어 있는 예정구역 : **존치**
 - 추진위원회가 설립되어 있지 않은 예정구역 : **해제**
- 해제 대상인 정비예정구역 중 정비사업 추진을 위한 절차 이행 중인 남구B-04구역과 동구C-04구역은 주민공람공고 시 제출된 주민요청 사항을 반영하여 존치함



2. 정비예정구역 지정(변경)

가. 미추진 및 주민 요청에 의한 지정(변경)

■ 미추진 정비예정구역 현황

- 2021년 1월 현재 정비예정구역 35개소 중 정비구역으로 지정되었거나 추진위원회가 설립되어 있는 추진중인 정비예정구역은 20개소이며, 추진위원회도 설립되어 있지 않은 미추진 정비예정구역은 15개소임

〈정비예정구역 단계별 사업 추진 현황〉

(단위 : 개소)

구 분	계	미추진	추진중						비고
			소 계	추진위 설립	정비구역 지정	사업시행 인가	관리처분 인가	착 공	
계	35	15	20	8	6	1	3	2	
주거환경개선	12	7	5	-	4	-	-	1	
주택재개발	19	7	12	7	1	1	2	1	
주택재건축	4	1	3	1	1	-	1	-	

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

■ 주민 요청사항

- 해제 대상인 정비예정구역 중 정비사업 추진을 위한 절차 이행 중인 남구B-04구역과 동구C-04구역은 주민공람공고 시 제출된 주민요청 사항을 반영하여 존치함
 - 남구B-04 : (가칭)추진위원회를 구성하고 운영위원회 개최(2020.11.28.), 정비구역지정의 입안제안에 관한 동의서 징구 등 정비사업 추진을 위한 절차이행 중이므로 정비예정구역 존치
 - 동구C-04 : (가칭)추진위원회를 구성하고 2021년 상반기 중 안전진단 추진 예정이므로 정비예정구역 존치

〈주민 요청지역〉



나. 정비예정구역 지정(변경) 총괄

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 정비예정구역은 22개소이며, 면적은 1,784.3천㎡임
 - 정비예정구역 13개소 해제 결과, 35개소에서 22개소로 감소하고 면적은 2,721.0천㎡에서 1,784.3천㎡로 936.7천㎡ 감소함
- 주거환경개선사업이 5개소, 면적 249.3천㎡(14.0%)이며, 재개발사업이 13개소, 면적 1,352.1천㎡(75.8%)이고, 재건축사업이 3개소, 면적 182.9천㎡(10.3%)로 재개발사업 유형이 가장 많은 것으로 나타남
- 구·군별로는 중구가 6개소, 면적 720.3천㎡(40.4%), 남구가 10개소, 면적 723.0천㎡(40.5%), 동구 3개소, 면적 162.0천㎡(9.1%), 북구 2개소, 면적 135.9천㎡(7.6%), 울주군 1개소, 면적 43.1천㎡(2.4%)로 지정됨

〈정비예정구역 변경 총괄(개소수)〉

(단위 : 개소)

구 분		울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군	비 고
계	기정(2020)	35	9	11	3	4	8	
	증·감	감)13	감)3	감)1	-	감)2	감)7	
	변경(2030)	22	6	10	3	2	1	
주거환경 개선	기정(2020)	12	1	1	1	1	8	
	증·감	감)7	-	-	-	-	감)7	
	변경(2030)	5	1	1	1	1	1	
재개발	기정(2020)	19	7	8	1	3	-	
	증·감	감)6	감)3	감)1	-	감)2	-	
	변경(2030)	13	4	7	1	1	-	
재건축	기정(2020)	4	1	2	1	-	-	
	증·감	-	-	-	-	-	-	
	변경(2030)	4	1	2	1	-	-	

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

〈정비에정구역 변경 총괄(면적)〉

(단위 : 천㎡)

구 분		울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군	비 고
계	기정(2020)	2,721.0	938.9	765.0	162.0	257.7	597.4	
	증·감	감)936.7	감)218.6	감)42.0	-	감)121.8	감)554.3	
	변경(2030)	1,784.3	720.3	723.0	162.0	135.9	43.1	
주거환경 개선	기정(2020)	803.6	53.0	14.1	63.6	75.5	597.4	
	증·감	감)554.3	-	-	-	-	감)554.3	
	변경(2030)	249.3	53.0	14.1	63.6	75.5	43.1	
재개발	기정(2020)	1,734.5	883.6	607.2	61.5	182.2	-	
	증·감	감)382.4	감)218.6	감)42.0	-	감)121.8	-	
	변경(2030)	1,352.1	665.0	565.2	61.5	60.4	-	
재건축	기정(2020)	182.9	2.3	143.7	36.9	-	-	
	증·감	-	-	-	-	-	-	
	변경(2030)	182.9	2.3	143.7	36.9	-	-	

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

〈정비에정구역 구·군별 및 사업유형별 현황〉

구 분	계		주거환경개선		재개발		재건축		비 고
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	
울 산 광역시	22	1,784.3	5	249.3	13	1,352.1	3	182.9	
중 구	6	720.3	1	53.0	4	665.0	1	2.3	
남 구	10	723.0	1	14.1	7	565.2	2	143.7	
동 구	3	162.0	1	63.6	1	61.5	1	36.9	
북 구	2	135.9	1	75.5	1	60.4	-	-	
울주군	1	43.1	1	43.1	-	-	-	-	

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

다. 구·군별 정비예정구역

1) 중 구

- 중구는 지정 9개소, 면적 938.9천㎡로 지정되어있던 정비예정구역을 6개소, 면적 720.3천㎡로 변경함
 - 사업유형별로는 주거환경개선사업이 1개소, 재개발사업이 4개소, 재건축사업이 1개소임
 - 금회 미추진 재개발 정비예정구역 3개소, 218.6천㎡를 해제함

〈중구 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

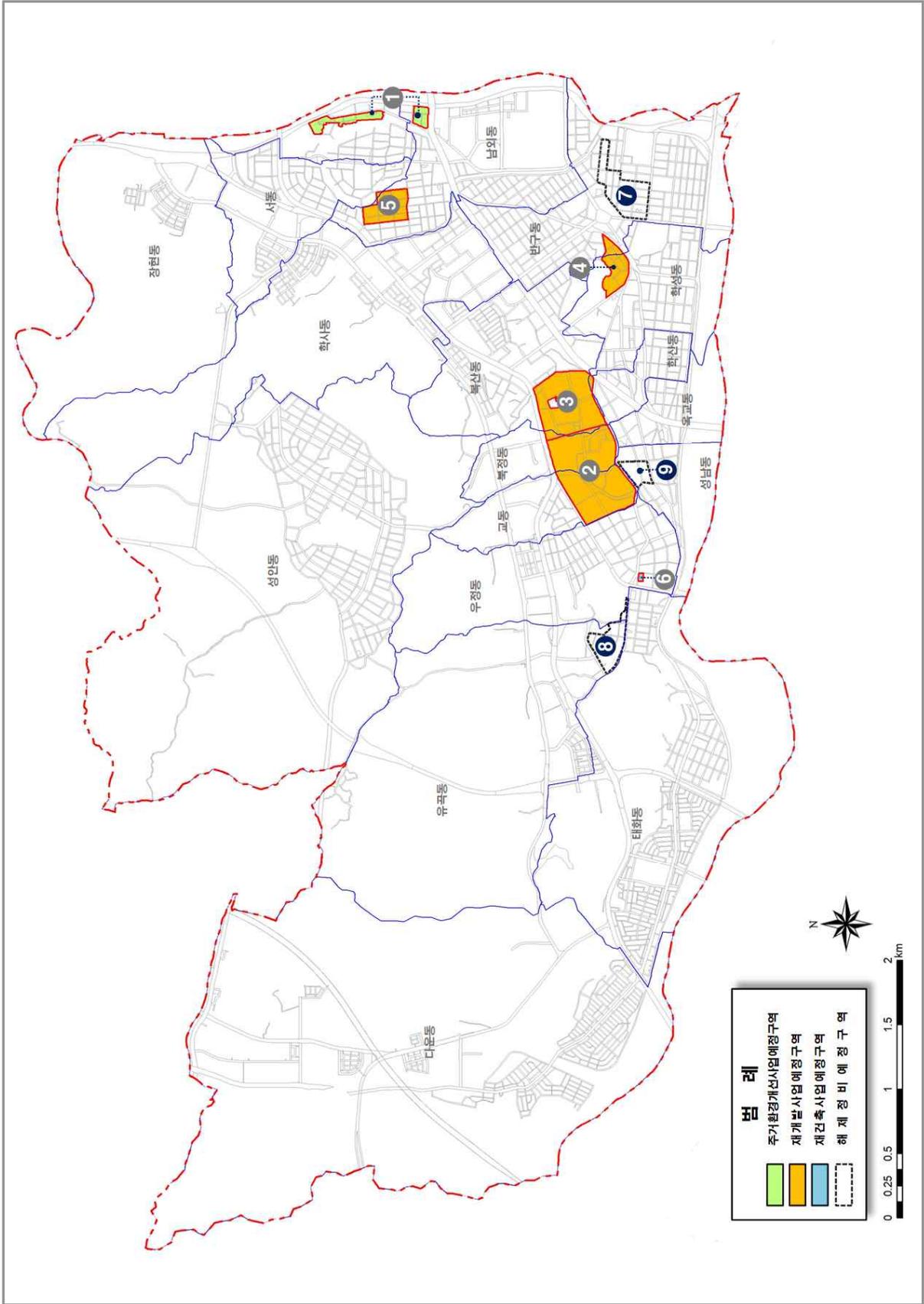
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	9	1	7	1	
	면 적	938.9	53.0	883.6	2.3	
증 감	개 소	감)3	-	감)3	-	
	면 적	감)218.6	-	감)218.6	-	
변 경 (2030)	개 소	6	1	4	1	
	면 적	720.3	53.0	665.0	2.3	

〈중구 정비예정구역 세부 조서〉

(단위 : 천㎡, %)

구분	번호	구역명	사업유형	지구명	위 치	면 적	기준 용적률	최대허용 용 적 율	비 고
기정	1	A-04	주거환경	산전	동동 421 일원	53.0	200	250	
기정	2	B-04	재개발	교동	교동 190-4 일원	329.9	210	300	
기정	3	B-05	재개발	복산1	복산동 460-72 일원	204.1	210	300	
기정	4	B-10	재개발	학성2	학성동 39 일원	59.3	210	250	
기정	5	B-11	재개발	남외	남외동 52-4 일원	71.7	210	250	
기정	6	C-01	재건축	동원	우정동 284-1 일원	2.3	800	1,200	
해제	7	B-12	재개발	반구3	반구동 454-1 일원	112.9	210	250	미추진
해제	8	B-15	재개발	유곡	유곡동 114 일원	73.7	212	253	미추진
해제	9	D-03	재개발	성남	성남동 155 일원	32.0	800	1,200	미추진

〈중구 정비예정구역도〉



2) 남 구

- 남구는 기정 11개소, 면적 765.0천㎡로 지정되어있던 정비예정구역을 10개소, 면적 723.0천㎡로 변경함
 - 사업유형별로는 주거환경개선사업이 1개소, 재개발사업이 7개소, 재건축사업이 2개소임
 - 금회 미추진 재개발 정비예정구역 1개소, 42.0천㎡를 해제함

〈남구 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

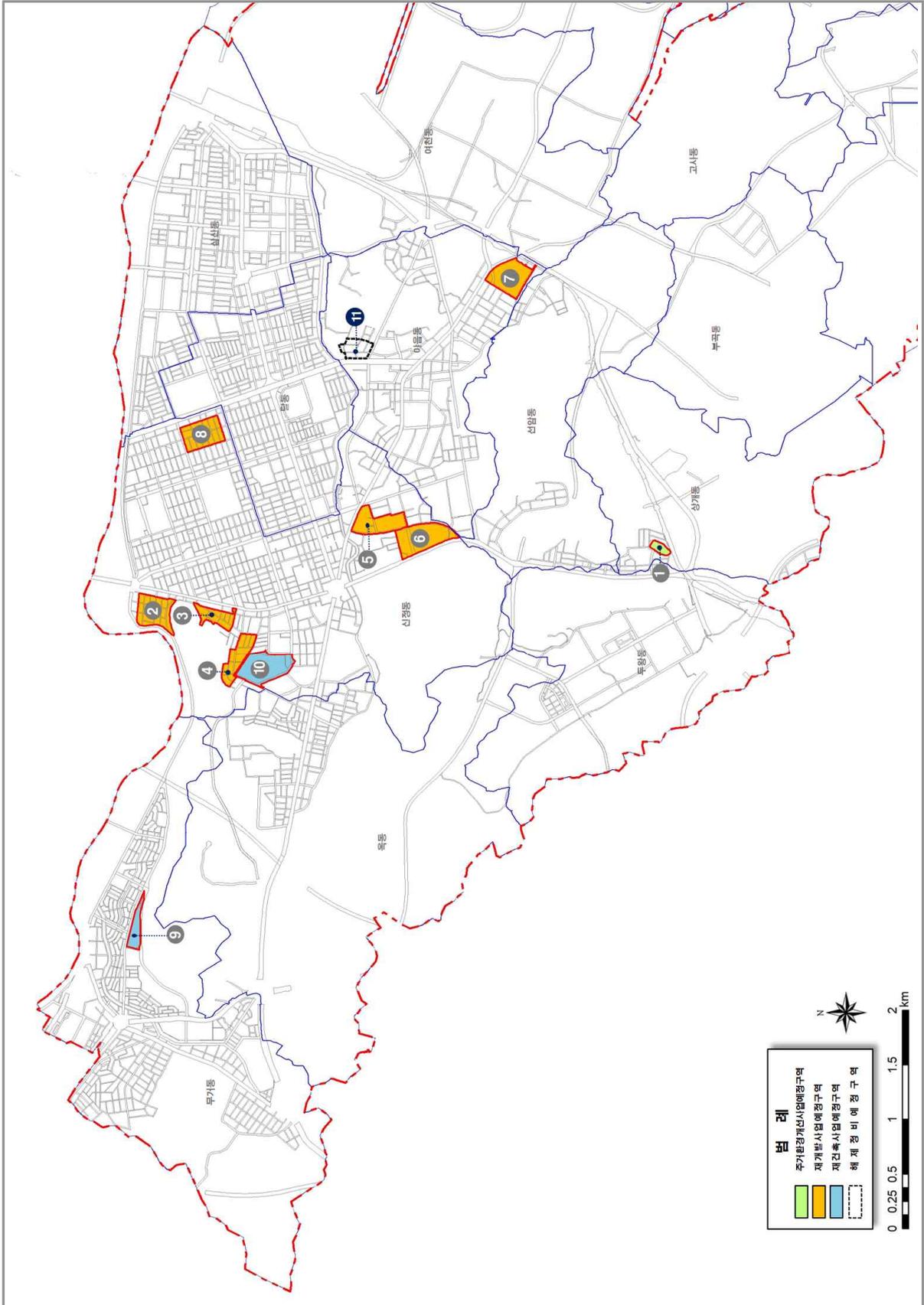
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	11	1	8	2	
	면 적	765.0	14.1	607.2	143.7	
증 감	개 소	감)1	-	감)1	-	
	면 적	감)42.0	-	감)42.0	-	
변 경 (2030)	개 소	10	1	7	2	
	면 적	723.0	14.1	565.2	143.7	

〈남구 정비예정구역 세부 조사〉

(단위 : 천㎡, %)

구분	번호	구역명	사업유형	지구명	위 치	면 적	기준 용적률	최대허용 용 적 율	비 고
기정	1	A-01	주거환경	상개	상개동 154-1 일원	14.1	200	250	
기정	2	B-01	재개발	이휴정	신정동 1441-6 일원	84.8	210	250	
기정	3	B-02	재개발	남산1	신정동 1316-33 일원	45.8	210	250	
기정	4	B-04	재개발	남산3	신정동 1586 일원	66.0	210	250	
기정	5	B-07	재개발	동서 오거리	신정4동 880-9 일원	81.9	210	300	
기정	6	B-08	재개발	두왕	신정4동 901-3 일원	110.8	210	300	
기정	7	B-14	재개발	송화3	야음동 350-5 일원	90.8	212	300	
기정	8	B-16	재개발	비단	신정동 135-9 일원	85.1	210	250	
기정	9	C-02	재건축	삼호	무거1동 1184-1 일원	32.9	300	300	
기정	10	C-03	재건축	동산	신정2동 1622-1 일원	110.8	210	250	
해제	11	B-18	재개발	도산	야음2동 560-6 일원	42.0	220	266	미추진

<남구 정비예정구역도>



3) 동 구

- 동구는 지정 3개소, 면적 162.0천㎡로 지정되어있던 정비예정구역을 모두 그대로 존치함
 - 사업유형별로는 주거환경개선사업이 1개소, 재개발사업이 1개소, 재건축사업이 1개소임
 - 금회 해제하는 정비예정구역은 없음

〈동구 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	3	1	1	1	
	면 적	162.0	63.6	61.5	36.9	
증 감	개 소	-	-	-	-	
	면 적	-	-	-	-	
변 경 (2030)	개 소	3	1	1	1	
	면 적	162.0	63.6	61.5	36.9	

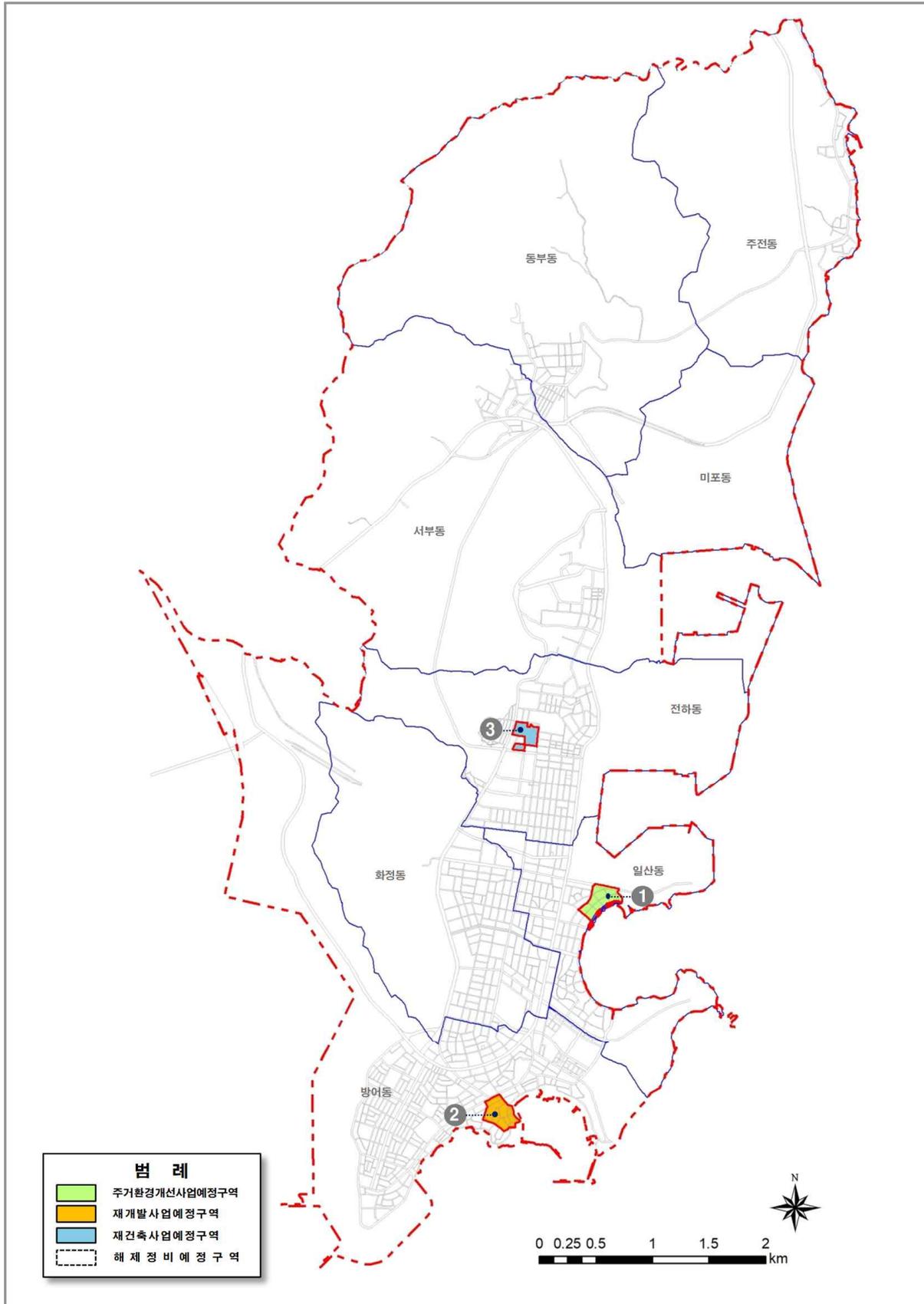
〈동구 정비예정구역 세부 조사〉

(단위 : 천㎡, %)

구분 번호	구역명	사업유형	지구명	위 치	면 적	기준 용적률	최대허용 용 적 을	비 고
기정 1	A-01	주거환경	일산진	일산동 155 일원	63.6	200	250	
기정 2	D-01	재개발	방어1	방어동 314-2 일원	61.5	800	1,200	
기정 3	C-04	재건축	현대3	전하동 301-5 일원	36.9	210	250	



〈동구 정비예정구역도〉



4) 복구

- 복구는 기정 4개소, 면적 257.7천㎡로 지정되어있던 정비예정구역을 2개소, 면적 135.9천㎡로 변경 지정함
 - 사업유형별로는 주거환경개선사업이 1개소, 재개발사업이 1개소임
 - 금회 미추진 재개발 정비예정구역 2개소, 121.8천㎡를 해제함

〈복구 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	4	1	3	-	
	면 적	257.7	75.5	182.2	-	
증 감	개 소	감)2	-	감)2	-	
	면 적	감)121.8	-	감)121.8	-	
변 경 (2030)	개 소	2	1	1	-	
	면 적	135.9	75.5	60.4	-	

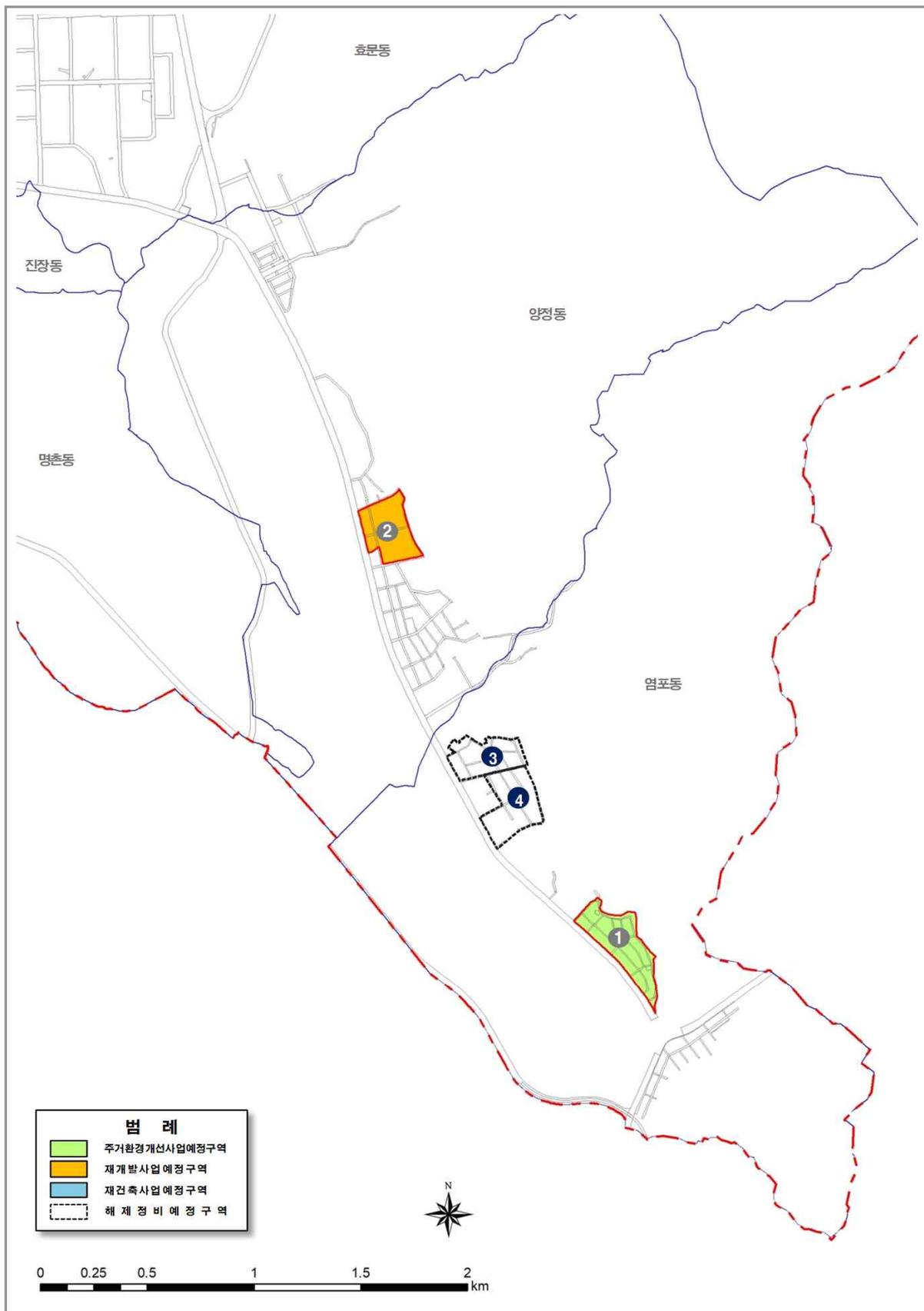
〈복구 정비예정구역 세부 조서〉

(단위 : 천㎡, %)

구분	번호	구역명	사업유형	지구명	위 치	면 적	기준 용적률	최대허용 용 적 을	비 고
기정	1	A-02	주거환경	염포중리	염포동 521-1 일원	75.5	200	250	
기정	2	B-02	재개발	양정1	양정동 484-56 일원	60.4	210	250	
해제	3	B-01	재개발	염포1	염포동 146-1 일원	54.2	218	264	미추진
해제	4	B-04	재개발	염포2	염포동 299-5 일원	67.6	210	250	미추진



<복구 정비예정구역도>



5) 울주군

- 울주군은 기정 8개소, 면적 597.4천㎡로 지정되어있던 정비예정구역을 1개소, 면적 43.1천㎡로 변경함
 - 사업유형별로는 주거환경개선사업이 1개소임
 - 금회 미추진 주거환경개선 정비예정구역 7개소, 554.3천㎡를 해제함

〈울주군 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

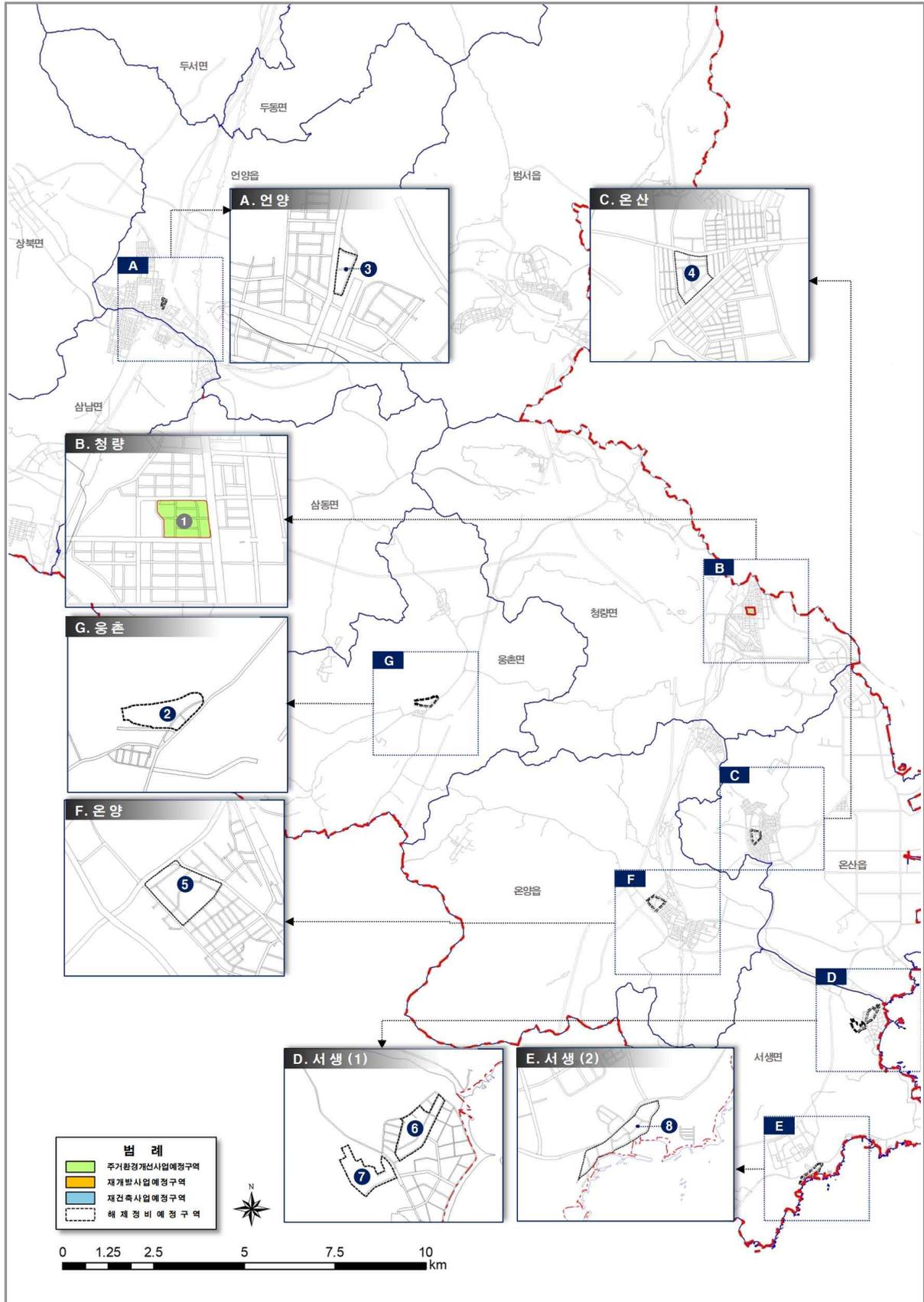
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	8	8	-	-	
	면 적	597.4	597.4	-	-	
증 감	개 소	감)7	감)7	-	-	
	면 적	감)554.3	감)554.3	-	-	
변 경 (2030)	개 소	1	1	-	-	
	면 적	43.1	43.1	-	-	

〈울주군 정비예정구역 세부 조서〉

(단위 : 천㎡, %)

구분	번호	구역명	사업유형	지구명	위 치	면 적	기준 용적률	최대허용 용 적 율	비 고
기정	1	A-11	주거환경	청량상남	청량읍 상남리 727-1 일원	43.1	200	250	
해제	2	A-01	주거환경	웅촌	웅촌면 곡천리 315 일원	105.2	200	250	미추진
해제	3	A-02	주거환경	동부	연양읍 동부리 92 일원	19.8	200	250	미추진
해제	4	A-05	주거환경	덕신	온산읍 덕신리 519 일원	73.1	203	256	미추진
해제	5	A-06	주거환경	문화	온양읍 문화리 91-1 일원	115.8	200	250	미추진
해제	6	A-08	주거환경	진하	서생면 진하리 238 일원	82.1	200	250	미추진
해제	7	A-09	주거환경	서생	서생면 서생리 307 일원	72.9	200	250	미추진
해제	8	A-10	주거환경	신암	서생면 신암리 291-1 일원	85.4	200	250	미추진

〈울주군 정비예정구역도〉



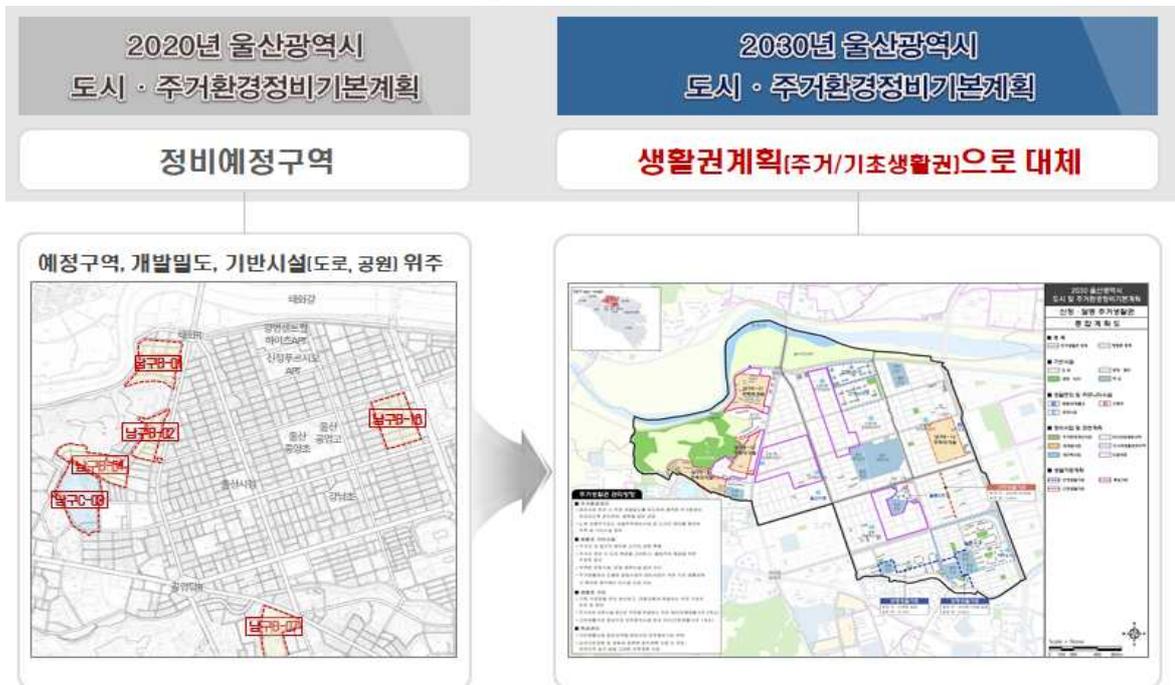
V. 주거지 관리계획(생활권계획)

1. 주거지 관리계획(생활권계획)의 개요

가. 생활권계획의 개념

- 생활권계획은 정비(예정)구역 단위가 아닌 주민들의 일상적 생활 활동이 이루어지는 생활반경을 중심으로 주거지 전체에 대한 생활권별 정비·보전·관리의 종합적인 방향을 제시하고 수립하는 계획임

〈생활권계획의 개념〉



나. 생활권계획의 적용대상 및 범위

- 생활권계획은 정비구역과 일반지역을 포함한 전체 주거지의 종합적·체계적 관리 방향을 제시하는 계획으로써 개별 정비계획의 상위계획의 성격을 가짐

- 정비사업을 시행할 경우에는 생활권계획 내용을 준수하여야 하며, 일반 지역에서 유사사업(지구단위계획, 주택건설사업, 가로주택정비사업 등)을 시행하거나 개별 건축행위 시에는 생활권계획 내용을 권장기준으로 활용토록 함

〈생활권계획의 적용대상 및 범위〉

구 분	정비구역	일반지역	
		유사사업	개별건축
대상사업	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선사업 • 재개발사업 • 재건축사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 • 주택건설사업 • 가로주택정비사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 필지 단위 건축행위
적용범위	• 생활권계획 내용 준수	• 생활권계획 내용을 권장기준으로 활용	
적 용	의 무	권 장 (협의의견 제시 등)	

2. 주거생활권 설정

가. 주거생활권의 위계

- 생활권은 [대생활권 > 중생활권 > 주거생활권 > 기초생활권] 4단계로 구분됨
 - 대생활권/중생활권 구분은 ' 2035 울산도시기본계획(안) ' 에서 제시된 생활권을 기준으로 설정함
- 정비기본계획에서는 중생활권 하위의 주거생활권에 대하여 생활권 계획을 수립함



나. 주거생활권 설정 기준

■ 기본방향

- 생활권계획은 통계 자료 활용 및 지표 관리의 용이성, 도시 및 행정 관리 체계와의 일치를 통해 향후 지속적인 주거관리가 될 수 있도록 행정동 경계를 기준으로 구분함
- 구·군별 지역특성 및 주민들의 생활범위를 고려하여 동질성을 가지는 범위로 생활권을 구분하되 총 3단계의 검토 과정을 거쳐 확정함

■ 설정 기준

- 1단계는 도시기본계획상 중생활권에서의 자연환경적 요소 및 도시골격, 주거지의 특성별 요인을 고려하여 주거생활권을 구분함
 - 주요 자연환경 요소인 산, 하천, 바다를 고려한 입지적 요인 분석
 - 도로, 철도, 학교 등 대규모 골격시설 기준
 - 공동주택, 단독주택, 다세대/다가구 등 현황을 통하여 주거유형 검토
 - 자연발생적 주거지, 계획적 시가지 등 주거지 형성과정 고려
 - 정비사업, 도시개발사업 등 대규모 개발로 인한 주거생활권 변화 가능성 검토
- 2단계는 행정동별 분석결과와 실 주민의 생활 활동 범위 등을 연계 검토하여 주거생활권을 설정함
 - 면적, 인구, 인구밀도, 행정동 수, 주거생활권당 평균 면적·인구수 등 고려
 - 상업·업무 등 중심지 분석을 통하여 행정동간 연계성 검토
 - 인구규모, 면적, 교육청의 중학교 통학구 등을 고려하여 개략적인 주거 생활권 구분
 - 주거생활권별 물리적·사회환경적 지표 분석 및 표준화 점수 도출
- 3단계는 협의조정을 통하여 주거생활권 구분을 확정
 - 주거환경지표 분석 결과에 따라 미흡한 항목의 시뮬레이션을 통하여 주거 생활권 재조정
 - 주거생활권 구분은 구·군의 도시·주거환경정비기본계획 및 도시계획 담당자, 전문가 자문 등을 거쳐 최종 확정

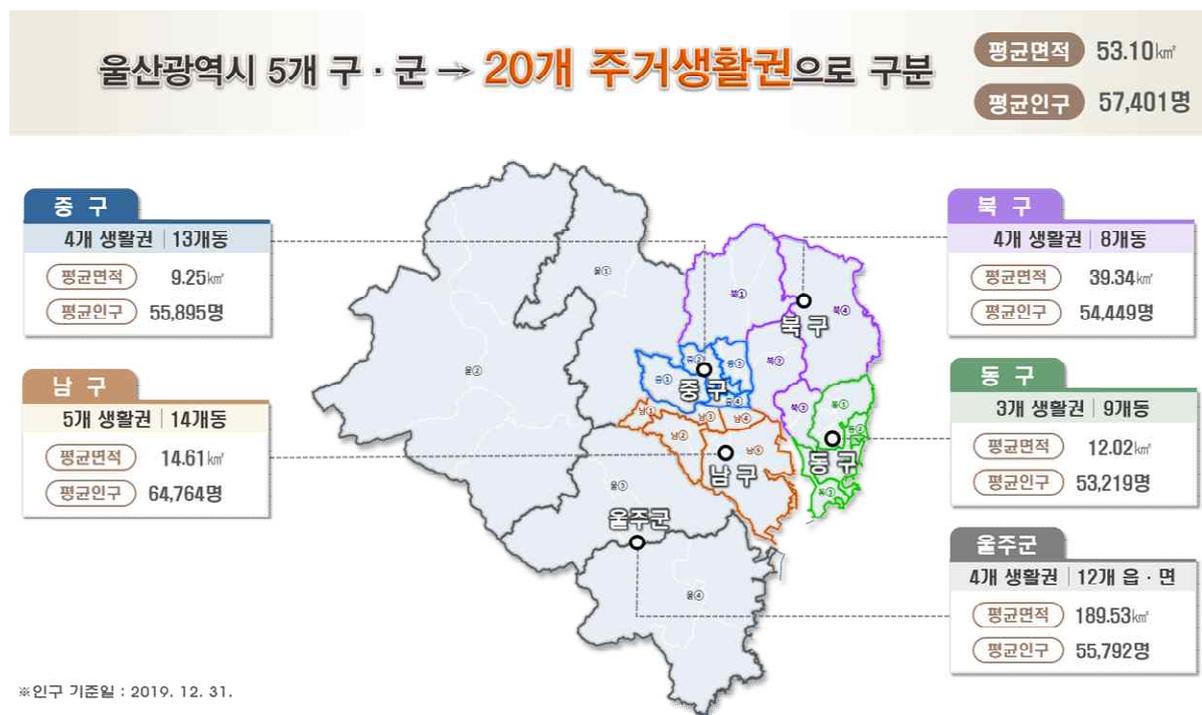
다. 주거생활권 설정

- 주거생활권의 경계는 행정동을 경계로 설정하되 기 조성된 시가화용지(주거, 상업, 공업지역)에 한하여 적용함
- 울산광역시 구·군별로 3~5개의 주거생활권을 구분하여 5개 구·군을 총 20개의 주거생활권으로 구분함(※교육청의 중학교 통학구역을 기준으로 현황여건을 고려하여 설정)

〈주거생활권 구분 총괄〉

구 분	행정구역 면적 (km ²)	행정동수 (읍·면)	인구수 (명)	인구밀도 (인/ha)	주 거 생 활 권		
					생활권수	평균 면적 (km ²)	평균 인구 (명)
울산광역시	1,061.90	56	1,148,019	10.81	20	53.10	57,401
중 구	37.00	13	223,581	60.43	4	9.25	55,895
남 구	73.05	14	323,819	44.33	5	14.61	64,764
동 구	36.07	9	159,656	44.26	3	12.02	53,219
북 구	157.34	8	217,795	13.84	4	39.34	54,449
울주군	758.10	12	223,167	2.94	4	189.53	55,792

〈주거생활권 설정도〉



■ 중구 주거생활권 설정

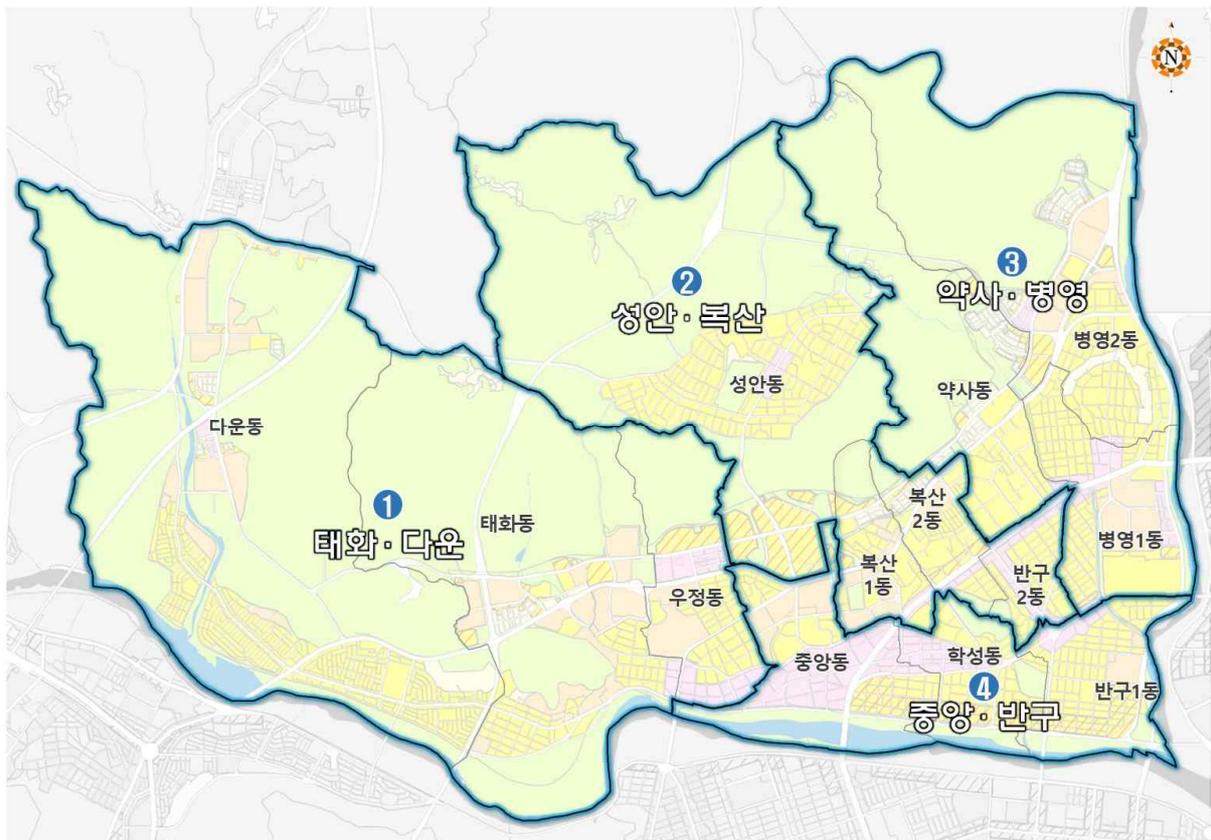
- 중구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 13개의 행정동을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈중구 주거생활권 설정〉

(단위 : km², 세대, 명)

연 번	주거생활권	면 적	세대수	인구수	비 고
계	4개 주거생활권	37.00	93,062	223,581	
1	태화·다운	15.99	32,012	79,291	태화동, 다운동, 우정동
2	성안·복산	8.82	19,305	47,051	성안동, 복산1·2동, 반구2동
3	약사·병영	8.24	21,433	55,148	약사동, 병영1·2동
4	중앙·반구	3.95	20,312	42,091	중앙동, 학성동, 반구1동

〈중구 주거생활권 설정도〉



■ 남구 주거생활권 설정

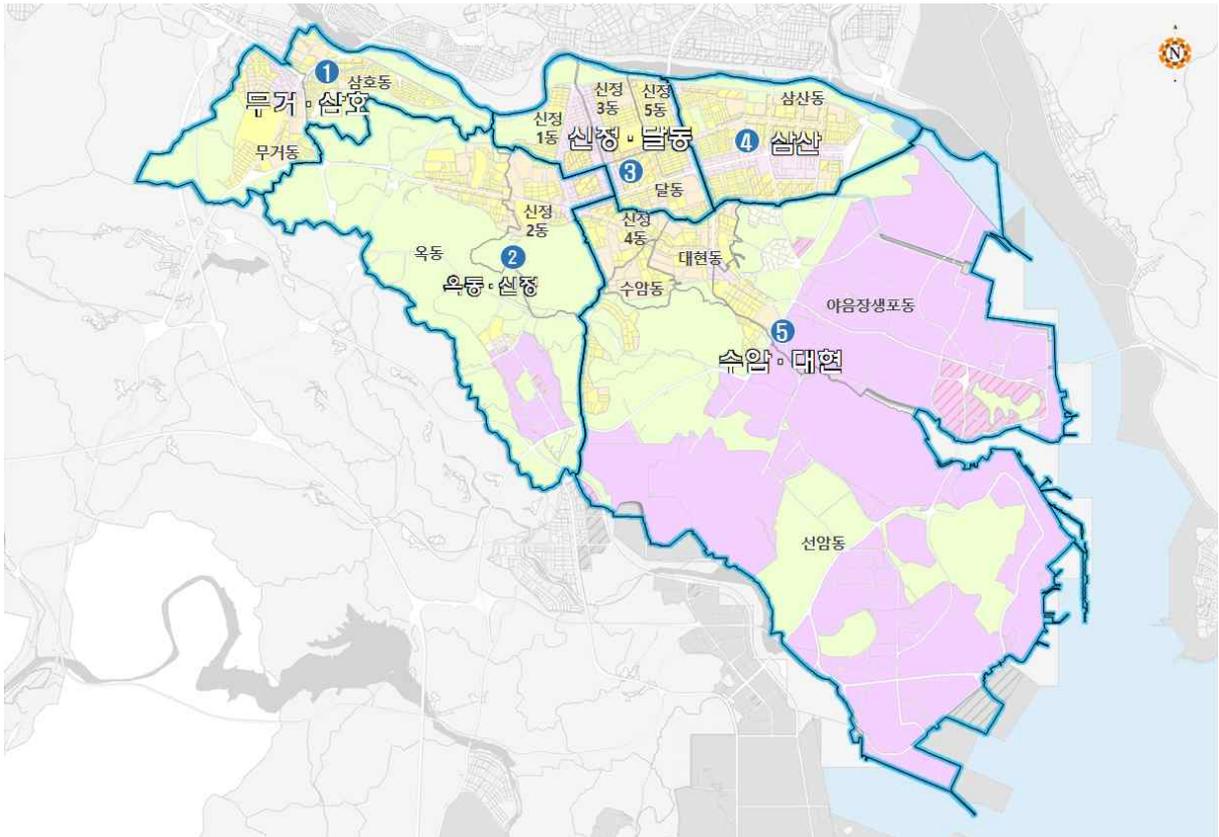
- 남구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 14개의 행정동을 5개의 주거생활권으로 구분함

〈남구 주거생활권 설정〉

(단위 : km², 세대, 명)

연 번	주거생활권	면 적	세대수	인구수	비 고
계	5개 주거생활권	73.05	135,311	323,819	
1	무거·삼호	5.90	22,454	55,339	무거동, 삼호동
2	옥동·신정	13.93	18,463	50,129	옥동, 신정2동
3	신정·달동	4.74	34,487	72,218	신정1·3·5동, 달동
4	삼 산	5.68	22,092	49,285	삼산동
5	수암·대현	42.80	37,815	96,848	수암동, 대현동, 신정4동, 선암동, 아음장생포동

〈남구 주거생활권 설정도〉



■ 동구 주거생활권 설정

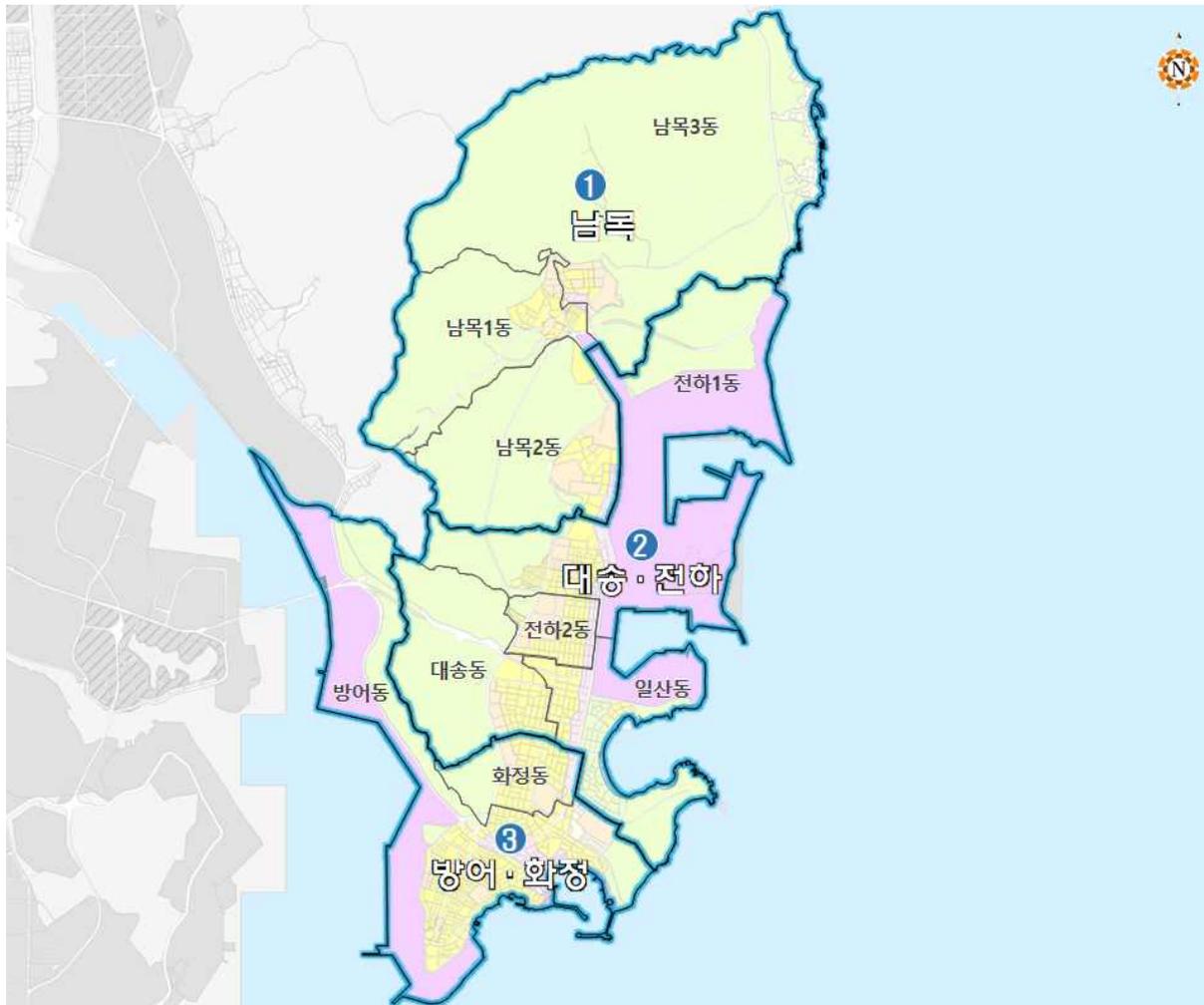
- 동구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 9개의 행정동을 3개의 주거생활권으로 구분함

〈동구 주거생활권 설정〉

(단위 : km², 세대, 명)

연 번	주거생활권	면 적	세대수	인구수	비 고
계	3개 주거생활권	36.07	65,183	159,656	
1	남 목	17.95	17,291	44,015	남목1·2·3동
2	대 송·전 하	10.75	22,109	54,255	대송동, 전하1·2동, 일산동
3	방 어·화 정	7.37	25,783	61,386	방어동, 화정동

〈동구 주거생활권 설정도〉



■ 북구 주거생활권 설정

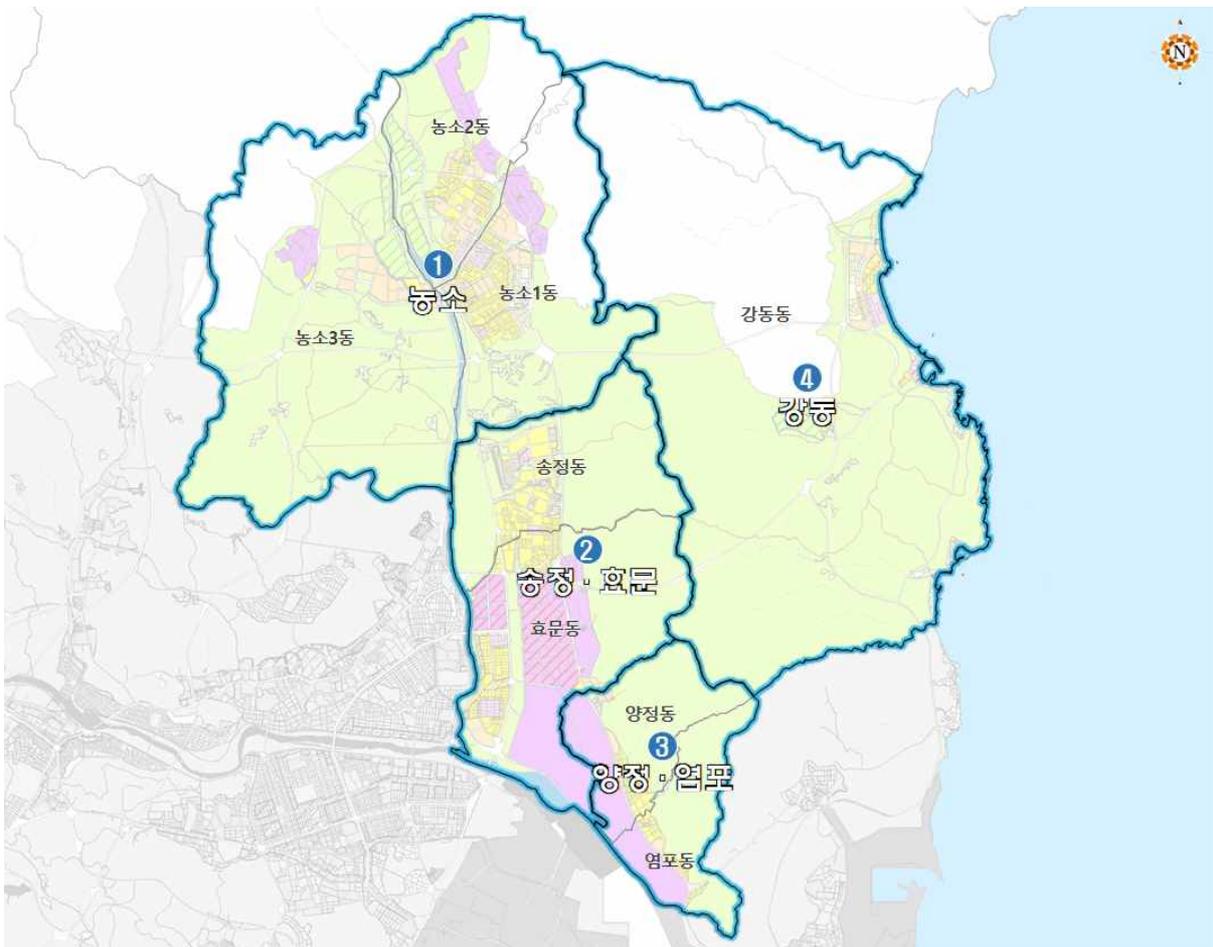
- 북구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 2개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 8개의 행정동을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈북구 주거생활권 설정〉

(단위 : km², 세대, 명)

연 번	주거생활권	면 적	세대수	인구수	비 고
계	4개 주거생활권	157.34	81,144	217,796	
1	농 소	57.39	41,600	117,668	농소1·2·3동
2	송정·효문	27.07	24,085	63,441	송정동, 효문동
3	양정·염포	12.18	9,155	20,708	양정동, 염포동
4	강 동	60.70	6,304	15,979	강동동

〈북구 주거생활권 설정도〉



■ 울주군 주거생활권 설정

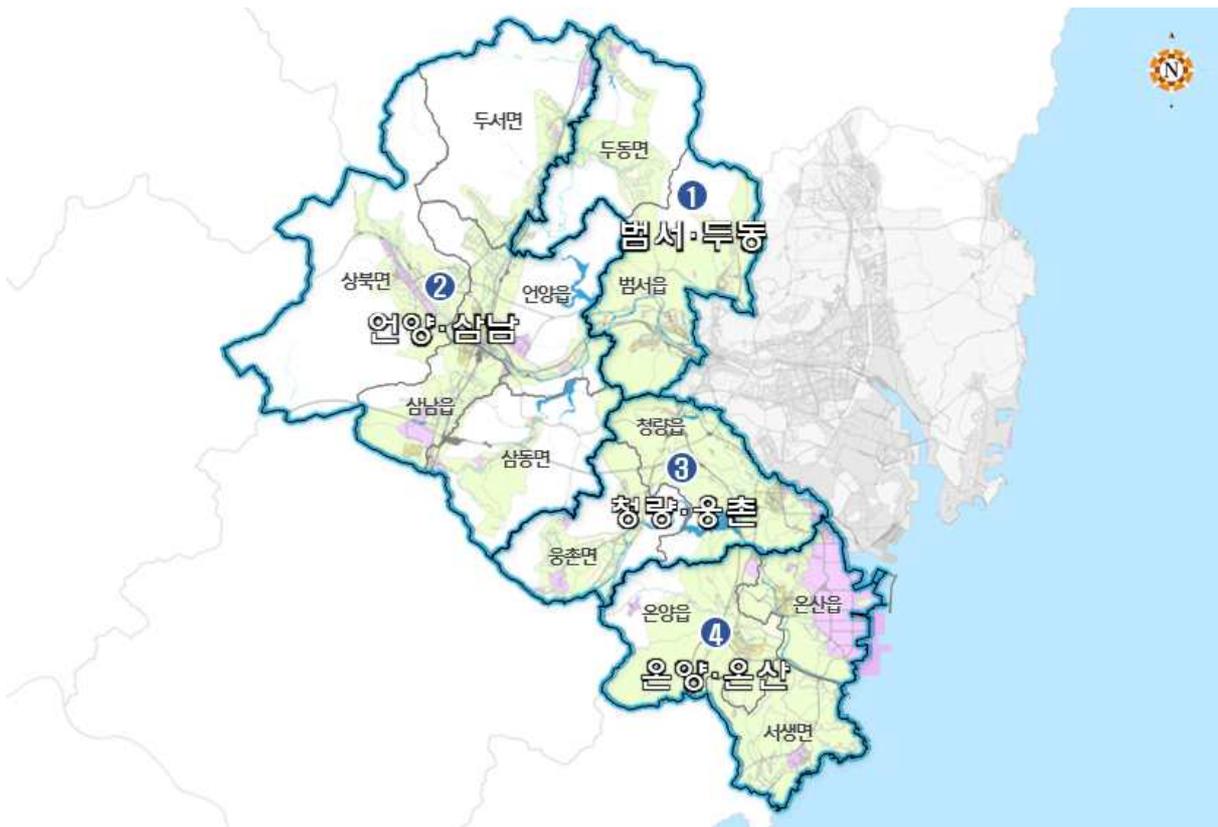
- 울주군은 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 5개의 중생활권으로 구분되며, 행정읍·면별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 12개의 행정읍·면을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈울주군 주거생활권 설정〉

(단위 : km², 세대, 명)

연번	주거생활권	면적	세대수	인구수	비고
계	4개 주거생활권	758.10	93,959	223,167	
1	범서·두동	140.40	26,811	75,647	범서읍, 두동면
2	언양·삼남	364.40	28,488	62,300	언양읍, 두서면, 삼남읍, 상북면, 삼동면
3	청량·웅촌	111.60	12,170	27,158	청량읍, 웅촌면
4	온양·온산	141.70	26,490	58,062	온양읍, 온산읍, 서생면

〈울주군 주거생활권 설정도〉



3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리

가. 운영방안 및 구성항목

1) 운영방안

- 정비계획을 입안할 때에는 도시·주거환경정비기본계획에서 제시하는 생활권별 주거지의 정비·보전·관리방향을 따르되, 지역 현황여건을 고려하여 제시된 방안이 불합리할 경우 심의를 거쳐 조정할 수 있음
- 정비예정구역 중 생활권계획 수립 이후 신규로 정비구역을 지정하는 경우에는 본 도시·주거환경정비기본계획의 생활권별 정비·보전·관리 방향을 반영하여 정비계획을 수립하여야 함

2) 구성항목

- 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획은 크게 현황조사·분석 과정과 정비·보전·관리에 대한 계획 수립 단계로 구분됨
- 현황조사·분석 단계에서는 각 주거생활권별 기초자료 수집을 통해 데이터베이스를 구축하며, 주거환경지표를 평가하고 기반시설, 생활 편의 및 커뮤니티시설, 정비사업 및 관련계획 등을 종합적으로 파악할 수 있는 생활권별 현황도를 작성함
- 정비·보전·관리계획 수립 단계에서는 각 생활권별로 주거환경관리, 기반시설, 생활가로, 특성관리에 대한 정비·보전·관리계획을 제시하고 생활권별 계획도를 작성함

〈생활권별 주거지 정비·보전·관리의 구성〉



나. 현황조사·분석(주거환경지표)

1) 개념 및 필요성

- 주거환경지표는 정비구역 단위의 정비기반시설 설치계획에 따라 관계법령에 따른 의무면적만 확보하거나 사업성만 고려한 기반시설 계획에서 벗어나, 주거생활권 단위의 결핍시설을 검토하기 위해 새로이 도입된 객관적 지표임
- 주거지 전체에 대한 생활권계획을 수립함에 따라 각 생활권별 현황을 종합적으로 진단하고 이를 통해 주거지 정비·보전·관리 방향을 도출하기 위한 평가 기준임

2) 구성항목

- 주거환경지표는 물리적 지표와 사회·경제적 지표로 구분하여 지역의 특성과 주민의 특성을 분석함
- 주거환경지표는 행정동 단위의 통계자료를 기반으로 자료를 구축하여 지속적 관리가 가능하도록 함

〈주거환경지표 구성항목〉

물리적 지표		22개 항목	“어떤 장소인가?”	
주거환경의 안전성	· 소방서 · 경찰서 및 파출소 · 교통사고율	· 화재발생률 · 5대 범죄율	주거생활의 쾌적성	· 노후주택률 · 소규모 공원면적 · 1인당 공원· 녹지면적 · 단독주택률 · 대규모 녹지면적
주거서비스의 편리성	· 도로율 · 판매시설 · 문화·집회시설	· 주차장 · 공공시설 · 운동·체육시설	공동체의 지속성	· 사회복지시설 · 경로당 및 노인교실 · 유치원 및 어린이집 · 교육·연구시설 · 의료시설 · 학교시설

사회경제적 지표		7개 항목	“어떤 사람이 살고있나?”	
인구 증가율		기초생활수급자 비율		
미취학인구 비율		장애인 비율		
경제활동인구 비율		독거노인 비율		
노인인구 비율				

3) 산정기준

- 객관적 지표 산정을 위해 통계청 자료와 각 행정동별 기초자료 및 구정백서 등을 활용함
- 건축물 및 기타시설 면적 등에 관한 지표는 건축물 대장 및 시설 조사 등을 기초로 GIS분석을 시행하여 데이터베이스를 구축함

〈주거환경지표 산정기준〉

구 분	구성항목	산정방식	자료출처
안전성	1. 소방서(119안전센터)	소방서 개소수 ÷ 행정동별 인구수	GIS
	2. 화재발생률	화재 발생건수 ÷ 행정동별 인구수	소방청 통계
	3. 경찰서 및 파출소	경찰서 및 파출소 개소수 ÷ 행정동별 인구수	GIS
	4. 5대 범죄율	5대 범죄 발생건수 ÷ 행정동별 인구수	경찰청 통계
	5. 교통사고율	교통사고 발생건수 ÷ 행정동별 인구수	경찰청 통계
편리성	1. 도로율	도로면적 ÷ 행정동별 시가화용지 면적	KRAS
	2. 주차장	주차장 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, SOC
	3. 판매시설(도·소매점)	판매시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, SOC, 공공데이터
	4. 공공시설	공공시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS
	5. 문화집회시설	문화·집회시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, 공공데이터
	6. 운동체육시설	운동·체육시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, SOC, 공공데이터
쾌적성	1. 주택경과연도(노후주택 비율)	노후주택 동수 ÷ 총 주택 동수	건축물대장
	2. 소규모 공원면적	소규모 공원 면적 ÷ 행정동별 면적	KRAS
	3. 녹지대규모 공원면적	녹지대규모 공원 면적 ÷ 행정동별 면적	KRAS
	4. 1인당 공원·녹지면적	공원·녹지 면적 ÷ 행정동별 인구수	KRAS
	5. 단독주택률	단독주택 수 ÷ 총 주택 동수	건축물대장
지속성	1. 의료시설	의료시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	SOC, 공공데이터
	2. 학교시설	학교시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS
	3. 교육연구시설	교육연구시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, 공공데이터
	4. 유치원 및 어린이집	유치원 및 어린이집 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, SOC
	5. 경로당 및 노인교실	경로당 및 노인교실 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, SOC, 공공데이터
	6. 사회복지시설	사회복지시설 개소수 ÷ 행정동별 인구수	KRAS, 공공데이터
사회·경제	1. 인구증가율	최근 10년간 연평균 인구증가율	구·군별 통계
	2. 미취학인구 비율	미취학 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계
	3. 경제활동인구 비율	경제활동 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계
	4. 노인인구 비율	노인 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계
	5. 기초생활수급자 비율	기초생활수급자 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계
	6. 장애인 비율	장애인 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계
	7. 독거노인 비율	독거노인 인구수 ÷ 행정동별 인구수	구·군별 통계

4) 분석 방식

- 행정동 단위로 수집된 기초데이터를 주거생활권별로 합산하여 Z-Score 방식으로 상대평가를 실시하며, 주거생활권과 구·군의 지표 비교·분석을 통해 주거환경을 종합적으로 진단함

〈주거환경지표 분석 단위〉

행정동	주거생활권	구·군
		
<ul style="list-style-type: none"> • 행정동별 주거환경지표 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 단위로 주거환경지표 Z-SCORE 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 분석결과와 해당 구·군 합산결과 상대평가를 통한 진단

5) 분석 결과의 활용

- 주거생활권의 주거환경지표 분석 결과는 행정동별, 주거생활권별 평균값, 구·군의 평균값으로 구분되며, 평균값의 상대평가 및 비교 분석을 통해 주거생활권의 부족한 결핍시설을 도출하고 주거생활권의 관리방향을 설정하는데 활용함
 - 영역별 지표값이 낮은 경우 원인이 되는 구성 권역에 대해 주거환경관리 방향에서 보완하도록 유도
- 기반시설이 현저히 부족하다고 분석되는 주거생활권의 경우 정비사업 추진 시 부족한 기반시설(결핍시설)을 설치하도록 유도하고, 일반 주거지에서 유사사업을 시행하거나 구·군에서 자체적으로 기반시설을 설치하려는 경우 해당 시설의 설치근거로 활용할 수 있도록 함

- 단, 주거환경지표 분석 결과로 도출된 결핍시설이 정비사업이 속한 행정동에 기 확보된 경우에는 다른 시설을 도입할 수 있도록 하여, 통계 및 지표분석을 위해 물리적으로 구분한 주거생활권 경계에 따라 발생할 수 있는 미비점을 보완하고 실질적인 결핍시설을 확보할 수 있도록 계획에 실용성과 융통성을 부여함

〈주거환경지표 분석 결과의 활용 예시〉



다. 정비·보전·관리계획

1) 구성요소

- 생활권별 정비·보전·관리계획은 주거지 전체에 대한 관리를 목표로 하여 주거환경관리, 생활권 기반시설, 생활권가로, 특성관리 4개 부문으로 구분하여 제시함
- 주거생활권 계획도는 현황분석도를 바탕으로 작성하고 주거환경지표 분석을 통해 도출된 주거생활권의 관리방향을 포함하여 작성함

〈정비·보전·관리계획의 구성요소〉



2) 주거환경관리

- 지형 및 주거지의 현황 특성을 고려한 주거지 정비를 위해 신규 정비계획 수립 시 고려되어야 할 계획의 방향을 제시함
- 기존 주거지 중 양호한 주택지의 주거환경을 보호·관리하고 노후 주택지의 점진적 정비를 위해 고려되어야 할 사항을 검토함
- 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 대안사업, 관련사업과의 연계 등을 통한 지속가능한 주거지 정비방향을 모색함

3) 생활권 기반시설

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 결핍시설에 대하여 기반시설 설치 계획을 제시함
- 정비구역 내 결핍시설을 설치하는 경우 민간주도의 설치를 원칙으로 함
- 다만, 관리형 주거환경개선사업은 공공의 예산투입을 통한 공공주도 설치를 우선 검토하고 정비사업 외 구·군의 기반시설 확보계획 수립 시 설치 가능 여부를 검토함
- 생활권 기반시설은 세부시설 도입에 대한 사항은 별도로 규정하지 않으며, 기 계획된 기반시설 확보 후 권장·유도하는 기준으로 활용함

4) 생활가로계획

가) 개념 및 필요성

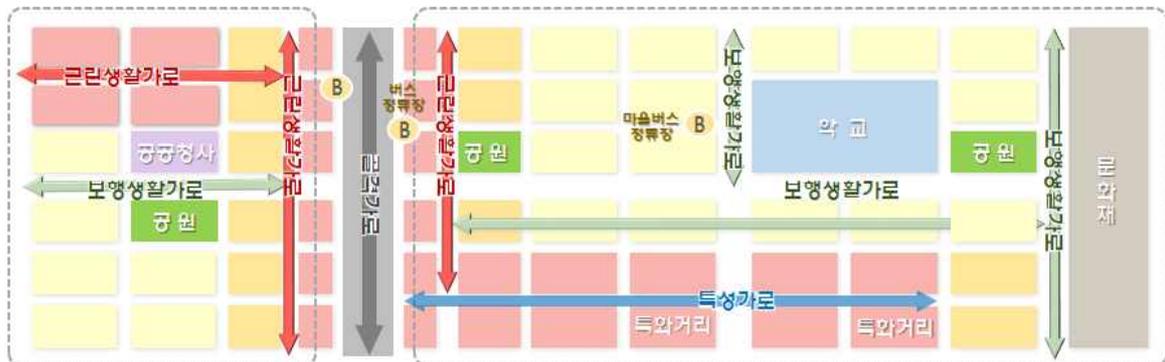
- 가로란 단순한 길이 아닌 거리의 건축물에 의하여 형성된 공간의 개념으로써 생활가로는 거주민들이 일상생활을 영위함에 있어 주요한 활동이 이루어지거나 중요한 영향을 미치는 공간을 말하며, 가로의 성격이 명확한 도로를 의미함

- 생활가로는 생활권기능 유지를 위해 보존이 필요한 도로로서 정비계획 수립 또는 각종 개발사업 추진 시에도 존치를 원칙으로 하는 도로임
- 생활가로계획은 정비사업 시행 시 주거지 내 보행 중심의 도로를 폐도하는 등 도로의 기능적 연계를 단절시키는 경우를 사전에 방지하고 기존 가로의 특성과 도시의 골격 등 생활권기능을 유지하게 하며, 나아가 가로 및 커뮤니티의 활성화를 유도하여 주민의 편리한 일상 활동을 지원하는데 그 의의가 있음

나) 생활가로의 유형

- 생활가로는 가로의 특성 및 규모에 따라 골격가로, 특성가로, 근린 생활가로, 보행생활가로로 구분함
- 골격가로는 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 가로를 말하며, 생활권·행정동 간을 연결하는 주요 통행로임
- 특성가로는 울산광역시 또는 구군에서 조성하거나 자생적으로 활성화되어 특화된 장소성을 가진 가로를 말하며, 주제별 테마거리 등 기능적 특성이 잘 집결되어 있음
- 근린생활가로는 지역주민들이 이용하는 근린생활시설이나 전통시장, 상업지역 내부 또는 업무시설이 밀집한 가로를 말함
- 보행생활가로는 주민들의 주요 이동 동선으로써 학교 통학로, 공원 또는 주요 시설(관공서 등)로의 접근로, 자연자원과 연계되는 가로를 말함

〈생활가로 예시도〉





다) 생활가로계획 및 관리방향

- 생활가로는 원칙적으로 폐도를 불허함
- 단, 다음의 경우에는 폐도 검토가 가능함
 - 골격가로 중 종로라 하더라도 국지도로의 기능을 하는 경우
 - 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가도로 인정되는 경우
 - 특성가로, 근린생활가로, 보행생활가로의 위치 및 선형조정을 통해 대체 가로조성이 가능한 경우
- 생활가로는 생활권계획 수립 시 생활권계획도에 가로의 유형별로 위치와 연장을 표시하되 골격가로는 별도로 표시하지 않음
- 생활가도로 선정된 가로는 정비사업 시행 시 기존 노선과 특성을 유지하면서 가로활성화를 유도하여 지역의 자생력을 확보하고 특성을 보호하도록 하며, 그 외 일반지역은 유사사업 추진 시에 생활가로 계획을 준수하도록 권장함

라) 생활가로 선정

- 주거생활권별로 지역특성에 부합하는 생활가로 총 55개소를 선정함
- 골격가로는 집산도로 기능 이상 및 중로 이상의 도로를 대상으로 하되, 별도로 선정하지 않음
- 특성가로는 울산광역시 공공데이터 기초자료를 활용하여 총 8개소를 선정함
- 근린생활가로는 집산도로 기능 이상 및 중로 이상과 접한 준주거지역, 일반상업지역 중에서 상가 또는 업무시설이 밀집한 가로를 대상으로 총 18개소를 선정함
- 보행생활가로는 학교, 공원 등 주요 시설로의 접근이 최소화되는 가로를 대상으로 총 29개소를 선정함

〈생활가로 선정 총괄표〉

구 분	계		특성가로		근린생활가로		보행생활가로	
	개소	연장(km)	개소	연장(km)	개소	연장(km)	개 소	연장(km)
울산광역시	55	40.9	8	6.2	18	8.8	29	25.9
중 구	18	13.4	4	3.7	6	2.5	8	7.2
남 구	16	9.3	3	1.6	5	2.0	8	5.7
동 구	8	7.4	1	0.9	3	1.5	4	5.0
북 구	3	2.9	-	-	2	1.7	1	1.2
울주군	10	7.9	-	-	2	1.1	8	6.8

5) 특성관리

- 생활권별로 주거지의 역사문화 및 정체성을 고려하여 특성관리 대상과 관리방향을 설정함
- 특성관리는 보호수, 문화재 등의 주요시설과 역사문화길, 하천, 해안변 등의 선형시설, 공원, 문화마을, 해수욕장 등의 대규모 이용시설을 대상으로 함

〈특성관리 대상〉

주요 시설	선형 시설	대규모 이용시설
보호수, 문화재 등	역사문화길, 하천, 해안 등	공원, 문화마을, 해수욕장 등

- 특성관리 대상 중 양호한 자연경관이 인근에 위치하고 있는 경우, 경관 조망을 위한 통경축과 스카이라인을 고려하여 정비계획을 수립하고 해당 시설의 보호 및 활용방안을 검토하여야 함
- 특히 정비사업 대상지에 지정 또는 등록문화재와 복개천이 포함되는 경우에는 이에 대한 보전 또는 복원에 대한 정비계획을 포함하여야 함



4. 정비사업 추진

가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정의 입안권자는 구청장, 군수이며, 결정권자는 울산광역시임
- 주민은 노후·불량건축물이 밀집하는 등 정비구역 지정 요건에 해당하는 지역에 대하여 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있으며, 입안권자인 구청장·군수는 정비계획을 입안하여 울산광역시장에게 정비구역 지정을 신청할 수 있음

〈정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차〉



※ 정비기반시설 및 국유·공유재산 귀속·처분에 관한 사항이 포함된 경우 해당 관리청의 의견을 들어야 함

- 단, 주민이 요청하는 신규 정비구역은 정비계획 입안 전 사전타당성 검토 절차를 이행하여야 하며, 재건축사업의 경우에는 안전진단 실시 후 정비구역 지정 절차의 이행이 가능함
- 관리형 현지개량방식의 주거환경개선사업은 대상지가 다수일 경우 주거관리지수 적용에 따른 우선순위를 판단할 수 있음

나. 경계 설정 기준

- 정비(예정)구역 지정 방식을 생활권계획으로 대체함에 따라 정비구역의 경계를 설정하는 경우에는 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」에서 규정하고 있는 정비(예정)구역의 지정 방법을 준용함
- 정비구역 지정 대상은 노후·불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 지역으로 한정하되, 건축물 불량 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안정성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 고려하도록 함
- 정비구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정하며, 정비사업의 유형별 특성을 고려하여 효율적인 토지이용계획 수립이 될 수 있도록 함
- 지적경계선을 기준으로 할 경우 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함
- 재개발사업 예정구역의 범위는 원칙적으로 가구 단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함
- 정비구역 지정을 위한 경계 설정은 사전타당성 검토 신청을 하는 단계부터 고려되어야 하며, 해당 구·군에서는 사전타당성 검토 시 경계 설정의 적정성을 가장 먼저 검토하여야 함
- 구역의 경계는 정형화를 원칙으로 법적기준을 준수하고 가로로 둘러싸인 가구 단위로 경계를 설정하며, 생활가로와 연계한 정비구역의 경계가 설정되도록 함
- 인접한 지역이 지구단위계획구역 또는 도시개발구역 등 타 법에 의한 구역이 지정되어 있는 경우에는 그 구역경계를 따름

● 그 외 정비구역 경계 설정기준은 다음과 같음

〈정비구역 경계 설정기준〉

(표 계속)

구 분	경계 설정기준	비 고
구역의 범위·형태	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정함 • 구역의 형태는 정비사업 시행 시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정함 • 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함 • 재개발사업 예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함 • 인접한 지역이 정비구역 및 도시개발구역 등 타법에 의한 구역이 지정되어 있는 경우 그 구역경계를 따름 	
도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 지정하고자 하는 구역경계 부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 함 • 단, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함하는 것을 원칙으로 함 • 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 함 • 제3종일반주거지역은 계획구역 한면 이상이 도로폭 20m 이상 도로에 접하는 것을 원칙으로 하되, 2면 이상이 중로 이상의 도로와 접할 경우에는 예외로 함 • 제2종일반주거지역 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연결하고, 폭 12미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 12미터 이상의 진입도로를 확보하여야 함 • 제3종일반주거지역 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연결하고 폭 15미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 15미터 이상의 진입 도로를 확보하여야 함 단, 2개 이상의 진출입로를 확보한 경우에는 폭 12미터 이상으로 할 수 있음 • 도로는 개발 후 조건으로 하되, 대상지와 접하는 도로는 대상지 둘레와 1/4 이상 접하여야 함 • 생활가로는 폐도를 불허함 • 단, 다음의 경우에는 폐도 검토가 가능함 <ul style="list-style-type: none"> - 골격가로 중 중로라 하더라도 국지도로의 기능을 하는 경우 - 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가로로 인정되는 경우 - 특성가로, 근린생활가로, 보행생활가로의 위치 및 선형 조정을 통해 대체 가로조성이 가능한 경우 	

〈정비구역 경계 설정기준〉

구 분	경계 설정기준	비 고
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 정비에정구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니 됨 단, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우에는 포함할 수 있음 	
	<ul style="list-style-type: none"> 재개발사업 예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역은 도로, 하천, 구거 등을 기준으로 설정함 	
생활권	<ul style="list-style-type: none"> 대상구역을 구획할 때에는 해당 구역의 생활권 등을 함께 고려하여야 함 	
재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 재건축사업은 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획함 단, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함 <ul style="list-style-type: none"> 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분 법 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지 	

〈정비구역 경계 설정 예시〉



다. 사전타당성 검토

- 사전타당성 검토는 주민이 요청하는 신규 정비구역에만 적용(기존 정비예정구역은 제외)함
- 정비구역 지정 신청 전 정비구역 지정요건 부합여부, 정비구역 경계 설정의 적정성을 판단하는 사전타당성 검토는 총 3단계를 걸쳐 진행함

〈사전타당성 검토 절차〉



1) 1단계 : 사전타당성 검토 요청(주민)

- 주민은 정비구역 지정 기본요건을 만족하는 요청지역의 토지등소유자 60% 이상 동의 시 제출도서를 첨부하여 구·군으로 사전타당성 검토를 요청할 수 있음
- 사전검토를 요청하는 주민은 정비사업의 경계 설정 기준에 적합하게 정비사업 범위를 설정하여야 하며, 대상지 선정기준과 정비구역 지정 요건에 부합하여야 함

〈사전타당성 검토 요청 시 제출도서〉

구 분		주요 내용	제출도서
사전타당성 검토 요청서		• 사전타당성 검토 요청서 (별도 서식)	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사전타당성 검토 요청서
대상지 선정기준 검토자료	주민동의	• 주민동의 증빙 서류	• 토지등소유자 동의서 및 동의 총괄표
	구역계	• 정비구역 경계 설정의 타당성 증빙 서류	• 정비구역 경계 설정 도면 (위치도, 도시관리계획 현황도)
	기초자료	• 노후도, 과소필지비율 등 구역지정요건 증빙 서류	• 기초조사조서 (토지조사, 건축물조사)
주거정비지수 체크리스트		• 배점기준에 따른 점수 부여	• 물리적 요건항목에 대한 체크리스트
사업계획서(안)		• 정비기본계획 부합여부, 결핍시설 반영여부 등	• 토지이용계획 및 관련 적정성 검토자료 (교통성검토서 등) • 정비기반시설계획(도로, 공원녹지 등)

2) 2단계 : 대상여부 판단 및 평가(구·군)

- 해당 구·군에서는 주민이 제출한 사전타당성 검토 요청 관련 자료를 기초로 주민동의율과 정비구역 지정 요건 및 주거정비지수 체크리스트의 적합성을 평가하여야 함
- 정비구역 경계 설정의 적정성에 대해 면밀히 검토하여 정비구역 경계가 가구 단위가 아니거나 부정형한 등 조정이 필요한 경우에는 주민에게 보완을 요청할 수 있으며, 동의서의 재징구를 요구할 수 있음
- 제출한 관련도서를 바탕으로 평가결과가 정비구역 지정요건 및 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 경우에는 구·군의 검토의견을 첨부하여 울산광역시로 사전타당성 검토 신청을 하여야 함

3) 3단계 : 사전타당성 검토 결과 통보(울산광역시)

- 울산광역시는 구·군으로부터 받은 사전타당성 검토 평가 결과와 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 생활권계획 등과의 정합성, 도시관리계획 현황, 주변지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획 입안 가능 여부를 구·군으로 통보하여야 함
- 토지등소유자의 사전타당성 검토 요청일로부터 60일 이내에 검토 결과를 통보하여야 하며, 부득이한 경우 한 차례에 한해 30일 연장이 가능함

라. 재개발 정비구역 지정

1) 정비구역 지정요건

- 재개발 정비구역은 다음에서 정하는 정비구역 지정 필수 요건과 선택 요건 중 1개 이상을 충족하여야 하며, 세부 지정요건은 주거정비지수 기준에 따름

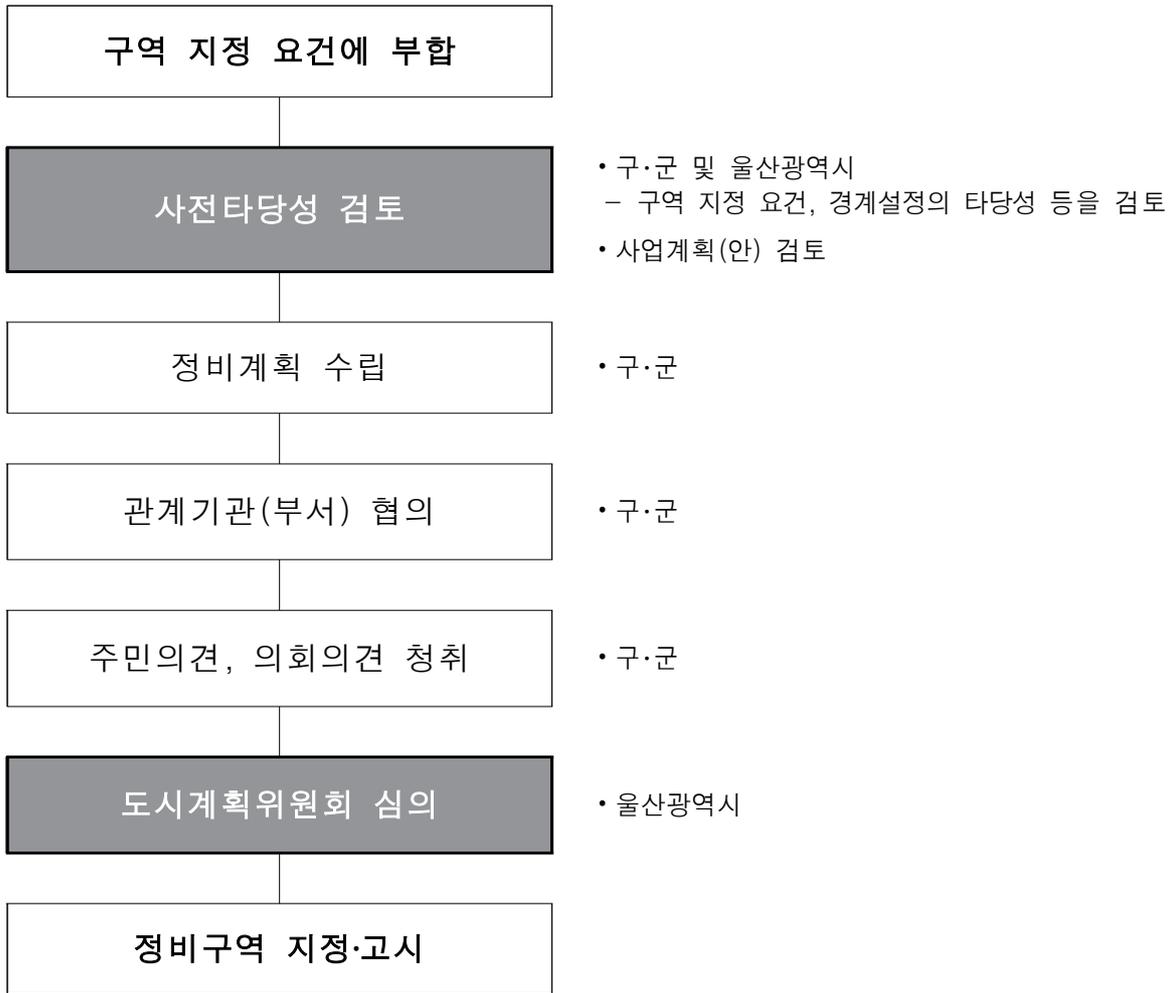
〈재개발 정비구역 지정 요건〉

구 분		기 준	비 고
필수 요건	주 민 동 의 율	- 토지등소유자 60% 이상 - 토지면적 1/2 이상	
	노 후불량건축물	- 건축물 수 2/3 이상	
선택 요건 (1개 이상 충족)	노 후불량건축물	- 연면적 2/3 이상	
	도 로	- 4m 미만 도로 연장률 30% 이상 또는 4m 이상 도로 주택접도율 40% 이하	
	과 소 필 지	- 과소필지 또는 세장형 필지수 40% 이상	
	호 수 밀 도	- 호수밀도 50호/ha 이상	
	기 타	- 순환용주택 건설이 필요한 지역	

2) 정비구역 추진절차

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 체계가 정비예정 구역에서 생활권계획으로 전환됨에 따라 신규 정비구역을 지정하기 위해서는 우선 정비구역 경계 설정 및 사업계획(안)의 적정성을 판단하기 위한 사전타당성 검토를 거쳐야 함
- 사전타당성 검토 결과에 따라 정비구역 지정이 타당하다고 판단된 경우에는 정비구역 지정절차를 따르며, 그 외 지역은 일반주거지로 관리함

〈재개발구역 지정 절차〉



3) 주거정비지수 적용

가) 개념 및 의의

- 주거정비지수는 무분별한 정비예정구역 지정으로 인한 그간의 문제점들을 보완하고 실제 정비사업 추진이 가능한 지역의 변별력을 확보하기 위해 신규로 도입된 분석지표임
- 현행 정비구역 지정요건은 물리적 요건으로만 구성되어 있는 반면, 주거정비지수는 물리적 요건뿐만 아니라 주민의 추진의지를 나타내는 주민동의율 등 사회적 요건을 반영하고 있음



나) 구성항목 및 평가기준

- 주거정비지수의 항목은 「도시정비법 시행령」 및 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하는 정비구역 지정 기준과 정비계획의 입안 제안 요건을 기본으로 하여 동의요건, 물리적 요건, 추가점수의 3가지 항목으로 구성함
- 주민은 신규 정비구역 지정 요청 시 사전타당성 검토 요청서와 함께 주거정비지수 체크리스트를 작성하여 해당 구·군으로 제출하여야 하며, 정비구역 지정 요건에 대한 판단 및 평가를 받아야 함
- 주거정비지수는 평가항목별 총점이 70점 이상일 경우 사업추진이 가능함

다) 평가항목별 세부 배점기준

- 정비구역 추진에 있어 주민의 중요한 의지를 나타내는 주민동의율은 입안 제안요건인 60% 이상을 충족한 경우에만 점수를 부여하며, 조합설립인가를 받기 위한 동의율 75%를 충족할 경우 더 높은 점수를 부여하고, 80% 이상을 충족할 경우에는 최고 점수를 부여함
- 정비구역 지정 필수 요건인 건축물 노후도 또한 법적 요건에 따라 2/3 이상일 경우에만 점수를 부여하며, 노후도 정도에 따라 구간별로 점수를 차등 부여함
- 정비구역 지정 선택 요건인 호수밀도, 도로 연장률, 접도율, 과소 필지에 대하여는 정량화된 수치를 구간별 점수화하여 열악한 정도에 따라 높은 점수를 부여함
- 마지막으로 사회적 요인을 고려하여 최근 신축 건축이 많은 지역이거나 계획적으로 조성된 시가지에 대하여는 감점을 적용함

● 평가항목별 세부 배점기준은 다음과 같음

〈주거정비지수 구간별 배점기준〉

구 분		배점	구간별 배점기준				
동 의 요 건 (40점)	주민동의율	40	60% 미만	60% 이상 ~ 75% 미만	75% 이상 ~ 80% 미만	80% 이상	
			0	30	35	40	
물리적 요 건 (60점)	노후도	30	2/3 미만	2/3 이상 ~3/4 미만	3/4 이상 ~4/5 미만	4/5 이상	
			0	20	25	30	
	호수밀도	10	30호 미만	30호 이상 ~ 40호 미만	40호 이상 ~ 50호 미만	50호 이상	
			2.5	5	7.5	10	
	도로 (택1)	연장률	10	10% 미만	10% 이상 ~ 20% 미만	20% 이상 ~ 30% 미만	30% 이상
				2.5	5	7.5	10
	접도율	10	80% 초과	60% 초과 ~ 80% 이하	40% 초과 ~ 60% 이하	40% 이하	
			2.5	5	7.5	10	
	과소필지	10	10% 미만	10% 이상 ~ 20% 미만	20% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상	
			2.5	5	7.5	10	
추 가 점 수 (-10점)	신축 건물률	-5	5% 미만	5% 이상 ~ 10% 미만	10% 이상 ~ 15% 미만	15% 이상	
			0	-3	-4	-5	
	계획적 시가지	-5	계획적 시가지				
			-5				

※ 항목별 산정 방법은 “제7장 부록 2. 사전타당성 검토 실무 매뉴얼 2-4-4. 주거정비지수 항목별 산정 방법”을 참조

마. 재건축 정비구역 지정

1) 정비구역 지정요건

- 재건축 정비구역은 다음에서 정하는 정비구역 지정 필수 요건과 선택 요건 중 1개 이상, 필수요건을 충족하더라도 정비사업의 최종 시행 여부는 기존과 동일하게 안전진단을 통하여 판단토록 함

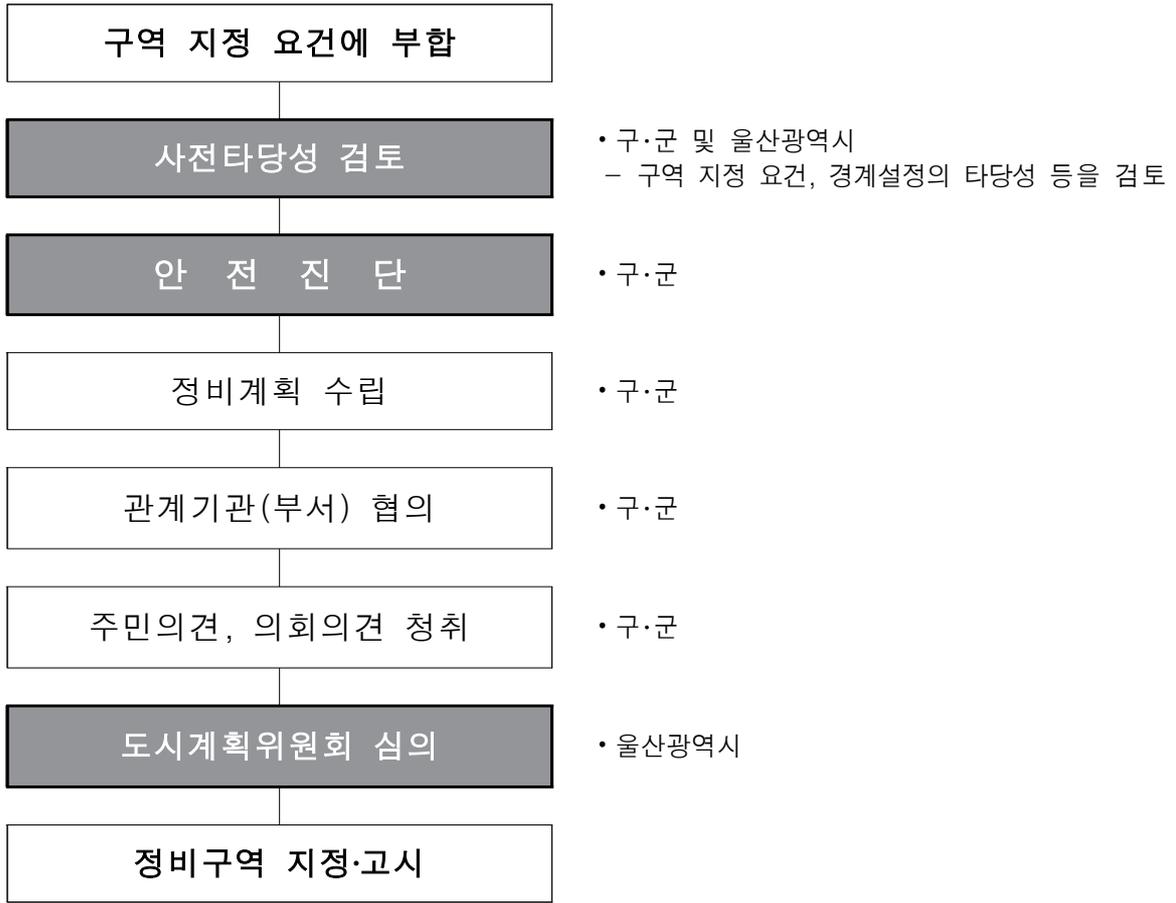
〈재건축 정비구역 지정 요건〉

구 분		기 준	비 고
필수 요건	주 민 동 의 율	- 토지등소유자 60% 이상 - 주택단지별 토지면적 1/2 이상	
다음 중 어느 하나 에 해당 하는 지역	노후·불량건축물	- 철근콘크리트조 및 강구조 : 30년 이상 - 그 외 구조 : 20년 이상	「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조
	세 대 수(택1)	- 기존 세대수 200세대 이상	
	부지면적(택1)	- 1만㎡ 이상	
	기 타	- 건축물 일부의 멸실·붕괴나 안전사고의 우려가 있는 지역 - 재해 등의 발생 우려로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 - 아파트 또는 연립주택이 밀집된 1만㎡ 이상 지역 중 안전진단 결과 2/3 이상이 재건축 판정을 받은 지역	

2) 정비구역 추진절차

- 사전타당성 검토 결과 및 안전진단 결과에 따라 정비구역 지정이 타당하다고 판단된 경우에는 정비구역 지정절차를 따르며, 그 외 지역은 일반주거지로 관리함

〈재건축구역 지정 절차〉



〈안전진단 추진 절차〉



바. 주거환경개선 정비구역 지정

1) 정비구역 지정요건

- 주거환경개선 정비구역은 다음에서 정하는 정비구역 지정 요건 중 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 함

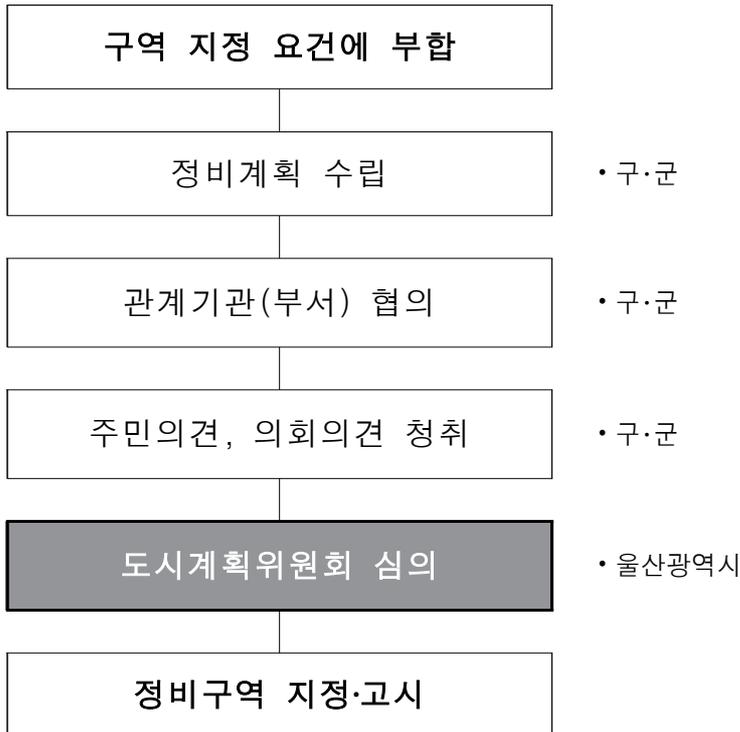
〈주거환경개선 정비구역 지정 요건〉

구 분	기 준	비 고	
다음 중 어느 하나에 해당하는 지역	노후·불량건축물	- 건축물 수 50% 이상	
	무허가건축물	- 건축물 수 20% 이상	
	호 수 밀 도	- 호수밀도 70호/ha 이상	
	도 로	- 4m 미만 도로 연장률 40% 이상 또는 4m 이상 도로 주택접도율 30% 이하	
	과 소 필 지	- 과소필지, 부정형·세장형 필지수 50% 이상	
기 타	- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역 - 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비 구역 및 정비예정구역 등	「도시정비법 시행령」 별표1	

2) 정비구역 추진절차

- 주거환경개선 정비구역은 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로써 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 주로 공공(시장·군수, 토지주택 공사 등)이 사업을 시행함
- 주거환경개선사업은 시행방법에 따라 관리형 주거환경개선사업(현지 개량방식), 공동주택건설사업(수용 및 건설공급방식), 환지공급방식, 관리처분계획방식으로 구분됨

〈주거환경개선구역 지정 절차〉



3) 주거관리지수

가) 개념 및 의의

- 관리형 주거환경개선사업(현지개량방식)은 기반시설이 매우 열악하고 주거환경개선이 매우 시급한 지역에 대하여 공공의 예산 투입을 통해 사업이 추진되므로 사업추진에 대한 타당성과 우선순위에 대한 판단이 필요함
- 이에 신규 분석지표인 주거관리지수를 도입하여 대상지역의 규제 강도, 사업의 추진의지, 주민의 특성 및 주거환경 등에 대한 사회·물리적 요건을 검토하고 사업이 시급한 지역의 우선순위를 선정함
- 주거관리지수는 과도한 사업신청과 예산 부족 등의 문제점을 해결하며, 대상지역의 지정요건에 대한 적합성과 사업계획의 타당성에 대하여 판단할 수 있는 객관적 평가 기준임

나) 구성항목 및 평가기준

- 주거관리지수는 규제수준, 주민의지, 주민특성, 주거환경, 생활인프라, 지역특성의 6가지 항목, 14개의 평가지표로 구성함
- 주거관리지수는 항목별로 정량화된 수치를 구간별 점수화하며, 지역의 규제강도가 강할수록, 주거지의 쇠퇴정도가 심할수록, 인프라 등 기반 시설이 열악할수록 높은 점수를 부여함
- 주거관리지수의 평가결과에 따라 점수가 가장 높은 지역의 사업을 우선적으로 추진하고 점수가 동일할 경우에는 구·군의 재정자립도가 낮은 순서로 우선순위를 결정함

〈주거관리지수 항목 및 평가방법〉

구 분		지수항목	항목 및 평가방법	배점
정책기준 (55)	규제수준 (20)	용도지역	• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	15
		해제여부	• 정비(예정)구역 해제지역	5
	주민의지 (35)	주민동의율	• 토지등소유자의 동의비율 (토지등소유자 동의 명수 / 토지등소유자 총 명수)	30
		주민협의체	• 사업추진 주민협의체 유무	5
결핍지수 (30)	주민특성 (15)	거주형태	• 세입자를 제외한 자가 비율 (자가 세대수 / 총 세대수)	5
		저소득층	• 기초생활수급자 비율	5
		노인인구	• 65세 이상 인구 비율 (65세 이상 인구수 / 총 인구수)	5
	주거환경 (20)	건축물 노후도	• 노후건축물 동수의 비율 (노후건축물 동수 / 총 건축물동수)	5
		과소필지	• 과소필지 비율 (과소필지수 / 총 필지수)	5
		공·폐가	• 공·폐가 건축물 비율 (공·폐가 동수 / 총 건축물 동수)	5
		무허가주택	• 건축물 대장이 없는 무허가건축물 비율 (무허가 주택 동수 / 총 건축물 동수)	5
	생활 인프라 (10)	4m 미만 도로율	• 총 도로길이 중 폭 4m미만 도로 길이 비율 (폭 4m 미만 도로의 총 길이 / 총 도로 길이)	5
		접도율	• 4m이상 도로에 접한 건축물 비율 (폭 4m 이상 도로에 접한 주택 동수 / 총 주택 동수)	5
	특성관리 (15)	지역특성 (15)	시 지정 문화재 등	• 국가시지정문화재, 문화건축자산 포함 여부

※ 주 : 특성관리는 가산점 부여 방식

다) 평가항목별 세부 배점기준

● 평가항목별 세부 배점기준은 다음과 같음

〈주거관리지수 구간별 배점기준〉

구 분		지수항목	배점	배 점 기 준					비 고	
정책 기준 (55)	규제수준 (20)	용도지역	15	2개이상 규제 중첩 15	제1종일반주거 10	제2종일반주거 5				
		해제여부	5	해당없음 0		정비(예정구역) 해제지역 5				
	주민의지 (35)	주민동의율	30	최소기준 50% 10	최대기준 70% 30	※ 1% 초과 시 마다 1				
		주민협의체	5	주민협의체 없음 0		주민협의체 있음 5				
	결핍 지수 (3)	주민특성 (15)	거주형태	5	20%미만 1	20~30% 2	30~40% 3	40~50% 4	50%이상 5	
			저소득층	5	1%미만 1	1~2% 2	2~3% 3	3~4% 4	4%이상 5	
노인인구			5	5%미만 1	5~10% 2	10~15% 3	15~20% 4	20%이상 5		
주거환경 (20)		건축물 노후도	5	50%미만 1	50~60% 2	60~70% 3	70~80% 4	80%이상 5		
		과소필지	5	20%미만 1	20~25% 2	25~30% 3	30~35% 4	35%이상 5		
		공·폐가	5	0.5%미만 1	0.5~1% 2	1~1.5% 3	1.5~2% 4	2%이상 5		
		무허가주택	5	5%미만 1	5~10% 2	10~15% 3	15~20% 4	20%이상 5		
생활 인프라 (10)		4m미만 도로율	5	25%미만 1	25~30% 2	30~35% 3	35~40% 4	40%이상 5		
		접도율	5	60%초과 1	60~55% 2	55~50% 3	50~45% 4	45%이하 5		
특성 관리 (15)		지역특성 (15)	시지정 문화재 등	+15	국가지정문화재, 문화·건축자산 1개 포함 시 5점, 최대 15점					가산점

※ 주민동의율 항목은 최소 50%, 10점 기준으로 1% 초과 시마다 1점을 부여하되, 최대 30점을 초과하지 못함



5. 주택수급(멸실과 공급관리) 계획

가. 주택수급계획의 배경

- 주택수급계획은 생활권계획을 도입함에 따라 기존에 수립하던 단계별 시행계획을 대체하는 계획으로 정비사업으로 인한 대규모 주택멸실로 인해 발생하는 서민 주거의 불안정을 방지하는 것이 주요 목적임
- 이를 위해 주택멸실량과 공급량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진 가능여부를 검토하고 주택공급 총량에 비해 주택멸실이 과도할 경우 정비사업의 추진시기를 조절하여 주택수급의 불균형이 발생하지 않도록 함

나. 주택수급(멸실과 공급관리) 계획의 내용

■ 주택멸실 및 공급시기 추정

- 단계별로 주택멸실 및 공급 시기를 추정한 결과 주택공급 추정량은 13,515호로 2022년까지는 주택공급이 없고 2025년까지 8,738호, 2028년까지 3,707호, 2032년까지 1,070호로 추정됨
- 주택멸실 추정량은 8,233호로 2022년까지 2,974호, 2025년까지 4,352호, 2028년까지 907호, 2032년에는 정비사업으로 인한 주택멸실은 없을 것으로 추정됨
- 주택공급과 멸실 시기에 따라 2022년까지는 멸실이 공급보다 2,974호 많을 것으로 예상되나 울산광역시 총 주택수(2018년 기준 431,391호)의 0.7%로 주택멸실로 인한 주택수급에는 큰 문제가 없을 것으로 예상됨
- 2023년 이후에는 정비사업으로 인한 주택멸실보다 공급이 많을 것으로 예상됨

〈예상 착공 및 준공일 현황〉

연번	구역명	사업 유형	세대수		추진현황					예상착공·준공일			
			현황 (명실)	계획 (공급)	추진위 승인	정비구역 지정	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	소요기간	예상 착공일 (주택명실)	소요기간 (착공+2년7개월)	예상 준공일 (주택공급)
계	-	-	8,233	13,515									
1	중구B-04 (교동)	재개발	2,142	4,080	2007.01.19.	2007.08.23.	2011.05.27.	2018.10.31.	-	4년4개월	2023.02.	6년11개월	2025.09.
2	중구B-05 (복산1)	재개발	1,746	2,625	2006.09.27.	2007.08.23.	2011.11.10.	2016.01.11.	2017.02.27.	-	2020.08.	-	2023.03.
3	남구B-07 (동서오거리)	재개발	907	1,070	2006.07.27.	2008.01.24.	2020.12.30.*	-	-	7년6개월	2028.06.	10년1개월	2031.01.
4	남구B-08 (두왕)	재개발	1,228	2,033	2006.07.26.	2008.04.03.	2009.09.11.	2017.06.30.	2020.02.28.	-	2021.10.	6년11개월	2024.05.
5	남구B-14 (송화3)	재개발	458	1,529	2006.07.27.	2008.05.15.	2015.12.08.	2019.06.28.	2021.01.18.	-	2023.10.	6년11개월	2026.05.
소 계 (재개발)			6,481	11,337									
6	남구C-02 (삼호)	재건축	550	663	2003.12.04.	2007.04.26.	2007.05.29.	2019.09.11.	2020.07.24.	-	2024.01.	6년11개월	2026.08.
7	남구C-03 (동산)	재건축	1,202	1,515	2007.01.04.	2015.08.27.	-	-	-	8년2개월	2023.10.	10년9개월	2026.05.
소 계 (재건축)			1,752	2,178									

※ 소요개월은 2030년 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획 사례 참고
 ※ 중구 B-05의 예상착공일, 남구 B-07의 조합설립인가일은 울산광역시 내부자료 참조

〈기간별 주택공급명실 및 증감〉

구 분		계	~2022년	2023 ~2025년	2026 ~2028년	2029년 ~2032년	비 고
주택공급	(A)	13,515	-	8,738	3,707	1,070	
주택명실	(B)	8,233	2,974	4,352	907	-	
주택증감	(C=A-B)	5,282	-2,974	4,386	2,800	1,070	

다. 운영방안

- 신규 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 주변의 각종 개발현황 및 주택공급계획을 조사하고 해당 정비사업 시행으로 인한 주택수요 등을 검토하여 종합적인 주택수급계획을 수립함
- 재개발, 재건축 등 다수의 정비사업으로 인하여 대규모 주택명실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비사업의 추진시기를 조절토록 함
- 주민 제안된 정비구역 지정(안)이 타당한 경우에는 정비구역 지정 및 정비계획 수립은 추진하되 동시다발적인 정비사업 시행으로 주택수급계획의 불균형이 예상될 경우 주거정책심의위원회 심의를 통해 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기를 조정토록 함



Ⅵ. 부문별 계획

1. 토지이용계획

가. 특성별 유형 구분 및 관리 방향

- 주거지의 지형적 입지여건과 기능적 특성에 따라 6가지 유형으로 구분함
 - 산지·구릉지형, 해안·하천변, 상업지역 혼재 주거지, 공업지역 인근 주거지, 특성지역, 일반지역
- 주거생활권계획 수립 시 주거지의 형성과정, 자연환경 및 도시골격 등을 토대로 생활권별 주거지의 유형과 특성을 진단하여 종합적 관리 방향을 제시함
- 단, 생활권내 개발계획이 추진 중이거나 지구단위계획이 수립된 지역은 해당 계획에 따라 관리하도록 함

1) 산지·구릉지형

■ 지역 특성

- 산지 및 구릉지에 위치하거나 인접하고 있어 급경사지 발생 등 개발여건이 불리한 지역으로 높이(층고)관리와 통경축 확보가 필요한 지역

■ 관리 방향

- 고지대의 주거지는 고층·고밀 개발을 지양하되 불가피한 개발 시에는 조망대상이 되는 배후 산지의 조망권을 확보하기 위한 다양하고 신중한 계획적 접근이 우선 검토되어야 함
 - 리듬감 있는 스카이라인 형성, 건축물의 통경축 확보, 자연경관과 조화를 이루는 건축물의 디자인 및 색채 사용 등을 유도함
- 구릉지의 주거지는 자연지형을 최대한 유지·보전하는 방향으로 관리하기 위하여 테라스하우스 등 지형여건에 순응하는 방식의 주택 정비 방식을 유도함

- 급경사지는 경사면 붕괴 등을 고려하여 재해예방과 안전을 위한 대책을 마련하고 절개지, 옹벽, 구조물 등은 사면 녹화를 통해 녹지 공간으로 조성하여 산지와와의 시각적 연속성을 확보하도록 함

2) 해안·하천변

■ 지역 특성

- 해안과 주요 하천에 인접한 주거지로서, 높이(층고)관리와 통경축 확보가 필요한 지역

■ 관리 방향

- 하천변에서 주요 조망점에 이르는 스카이라인이 자연스럽게 형성될 수 있도록 다양한 경관관리 방안을 검토함
 - 하천으로의 시각회랑 확보를 통해 시각적 개방감을 확보하고, 건축물의 입면적, 입면차폐율, 바람길 등을 계획하여 관리
- 주변지역 여건을 고려한 적정 개발밀도를 적용함
 - 고층의 주상복합건물과 나홀로아파트 등 비연속적, 불규칙적 스카이라인을 정비할 수 있는 적정 개발밀도 적용을 통해 조망시 개방감과 편안함 제고
- 해안 및 하천변 저지대 주거지의 경우 침수피해 등을 고려하여 재해 예방과 안전을 위한 대책을 마련함

3) 상업지역 혼재 주거지

■ 지역 특성

- 시가지 내 상업지역과 인접한 주거지 또는 주요 상업가로와 인접한 지역으로서 개발여건이 양호한 지역

■ 관리 방향

- 적정 개발밀도를 허용하여 토지이용의 효율성을 높이고, 주변지역과 연계한 주거지 정비를 유도함
- 상업지역과 인접한 주거지의 경우 주거환경의 보호를 위하여 완충 공간(시설)을 도입하도록 함

- 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성하고 폭 15m 이상 도로로 분리하는 등 관계법령에 따른 용도지역간 완충공간 설정 기준 반영
- 주거와 상업지역이 혼재된 지역은 복합개발을 유도하여 도심 및 기존 시가지의 활성화를 도모함
 - 주택 공급을 통해 도심의 공동화 현상을 방지하되, 상업지역 본연의 목적이 저해되지 않도록 주거·상업 기능을 적정하게 분배
- 상업지역을 정비하는 경우에는 다양한 경관관리 방안을 함께 검토함
 - 가구별 건축선의 일치를 통해 가로연속성 확보
 - 공개공지를 통한 개방감 확보 등

4) 공업지역 인근 주거지

■ 지역 특성

- 국가산업단지 또는 공업·준공업 지역과 인접한 주거지로 주거환경의 보호가 필요한 지역

■ 관리 방향

- 적정 개발밀도를 허용하여 토지이용의 효율성을 높이고, 주변지역과 연계한 주거지 정비를 유도함
- 공업지역과 인접한 주거지에는 주거환경의 보호와 용도지역 지정목적의 유지를 위하여 완충공간(시설)을 도입함
 - 폭 15m 이상의 완충녹지를 설치하고 폭 20m 이상 도로로 분리하는 등 관계법령에 따른 용도지역간 완충공간 설정 기준 반영
- 주거와 공업지역이 혼재된 지역은 가급적 기능의 분리를 유도하여 공업시설로부터 발생 가능한 위험과 사고, 환경오염으로부터 주거지의 안전과 쾌적성을 보호하도록 함

5) 특성지역

■ 지역 특성

- 용도지역상 제1종일반주거지역, 경관지구로 지정된 지역, 문화재 주변 지역 등 별도관리가 필요한 지역

■ 관리 방향

- 특성지역 내 주거지는 주변 지역과의 기능적 성격 구분을 위하여 완충공간을 확보하는 등 지역의 특수성을 고려한 계획적 정비를 유도함
- 제1종일반주거지역은 주거기능과 상충되는 건축물 용도를 제한하는 등 무분별한 개발이 되지 않도록 하고 저층·저밀개발을 유도하여 주거환경을 적극적으로 보호하고 관리하도록 함
- 경관지구 내 주거지 또는 주변지역을 정비하는 경우에는 「울산광역시 도시계획 조례」 및 “울산광역시 경관계획(재정비)” 에서 정한 기준 및 관리·실행계획을 준수하여 지구의 지정목적에 부합하도록 개발·관리·정비방향을 설정함
- 문화재 주변지역의 주거지는 문화재 관계법령의 각종 규제 적용으로 인해 민간개발이 어려우므로 공공의 적극적 행정을 통한 정비를 유도함
 - 현지개량형 주거환경개선사업을 통하여 기반시설을 확보하거나 대규모 정비사업 방식으로 문화재를 정비하고 주변지역을 공원화하는 등의 계획 유도

6) 일반지역

■ 지역 특성

- 위의 분류에 해당하지 않는 주거지로서 평지 또는 완만한 경사지에 분포하는 지역

■ 관리 방향

- 양호한 주거환경의 유지를 위하여 적정 주거밀도를 우선 고려함
- 단독주택 및 연립·다세대주택이 밀집한 저층 주거지는 용도지역 종상향을 지양하고, 기반시설의 확보 정도를 고려하여 적정 규모의 정비를 유도함

- 기반시설이 양호하고 격자형 가로망 체계가 형성된 주거지를 정비할 경우에는 정비사업 시행 시 기존 도시골격의 유지를 통해 지역의 커뮤니티 활성화를 도모하며, 지속가능한 주거지 관리가 가능하도록 함
- 생활가로 등 생활권계획 내용을 준수하여 계획을 수립하여야 하며, 기반시설 설치 시에는 주거생활권 또는 기초생활권 내 부족한 결핍 시설을 우선 설치하도록 권장함

[주거지 유형별 관리방향]

산지 · 구릉지형



· 높이(층고) 관리 · 통경축 확보

해안 · 하천변



· 높이(층고) 관리 · 통경축 확보

상업지역 혼재 주거지



· 적정 개발밀도 · 주거지역과의 완충시설 도입 (주상복합 저층도입)

상업지역 혼재 주거지



· 적정 개발밀도 · 공업지역 완충 공간 확보

특성지역 (경관지구, 문화재, 제1종일반주거 등)



· 완충지역 설정 · 건축물 용도관리
· 높이(층고) 관리

일반지역



· 개발밀도 · 주변지역과의 토지이용 조화
· 높이(층고) 관리

나. 일반주거지역 종변경

1) 일반주거지역의 종변경 기준

- 일반주거지역의 종변경이 포함된 정비계획 수립 시 종변경에 대한 타당성과 변경사유, 주변여건 등을 구체적으로 분석하여 제시하여야 하며, 그 타당성이 인정되는 경우 종변경이 가능함
- 일반주거지역의 종상향은 생활권별 인구배분계획 및 밀도계획, 주택 관련계획 등 상위계획 및 울산광역시의 종세분 기준에 부합하여야 함
- 사업부지 면적 30,000㎡ 이상으로서 단일개발을 하는 경우에만 종상향이 가능하며, 원칙적으로 2단계 이상의 종상향은 불허함
- 용도지역의 변경은 도시경관 저해, 일조권 침해 등 여러 사회문제를 야기할 수 있으므로 도시계획위원회 자문 및 심의를 거쳐 결정하도록 함

2) 종상향에 따른 대체시설 확보기준

- 종상향 계획 시에는 「울산광역시 지구단위계획수립지침」 7-3-1에 따라 대체시설을 확보하여야 함

〈종상향 계획 시 대체시설 확보기준〉

구 분		용도지역 상향	
		제1종 → 제2종	제2종 → 제3종
기반시설 설치 여부	모두 설치	폐지되는 시설면적의 100% 이상 + 종상향 면적의 15% 이상	폐지되는 시설면적의 100% 이상 + 종상향 면적의 10% 이상
	혼재	설치된 시설면적의 100% 이상 + 종상향 면적의 15% 이상	설치된 시설면적의 100% 이상 + 종상향 면적의 10% 이상
	모두 미설 치	종상향 면적의 15% 이상	종상향 면적의 10% 이상

3) 종상향 시 기준 및 허용용적률 적용

- 일반주거지역의 종상향 시 기준용적률은 변경전 용도지역의 용적률을 적용하고 최대허용용적률은 변경후 용도지역의 용적률을 적용함 (단, 도시계획위원회에서 최대허용용적률을 조정할 수 있음)
- 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향할 경우 기준용적률은 210%를 적용하며, 최대허용용적률은 300% 적용

2. 밀도계획

가. 2020년 도시·주거환경정비기본계획(변경)상 용적률

〈기준용적률 및 최대허용 용적률(기정)〉

(단위 : % 이하)

구 분		건폐율	조례상 용적률	기준 용적률	최대허용 용적률	비 고
주거지역	제1종일반주거지역	60%	150%	150%	180%	대상구역 없음
	제2종일반주거지역	60%	200%	210%	250%	종상향 시 최대허용용적률 300%
	공동주택 재건축	60%	200%	210%	250%	
	제3종일반주거지역	50%	300%	230%	300%	대상구역 없음
준주거지역	공동주택	70%	250%	240%	300%	
	주상복합	70%	350%	300%	350%	
상업지역	근린상업지역	60%	700%	300%	400%	
	일반상업지역	80%	1,200%	800%	1,200%	
공업지역	준공업지역	70%	400%	230%	250%	대상구역 없음

■ 여건변화 등에 따른 조정방향

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)의 용적률을 타 시도 사례 및 관련 조례를 비교해본 결과, 일반주거지역과 상업지역의 용적률은 유사하거나 다소 높게 설정되어 있으나, 준주거지역의 용적률은 울산광역시가 가장 낮은 것으로 나타남

- 이에 개정된 「울산광역시의 도시계획 조례」를 반영하여 준주거지역의 용적률을 상향 조정하고자 함
- 한편, 그간의 정비사업 추진 시 공공시설 제공에 따른 용적률 인센티브 완화항목만 적용해온 사례를 볼 때 다양하고 현실성 있는 인센티브 항목 및 범위 설정이 필요한 것으로 검토됨

나. 용적률 계획

1) 용적률 운영체계

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 운영체계는 기준용적률, 최대허용용적률, 평균용적률로 설정하여 운영하며, 정비계획상 고시된 용적률은 계획용적률로 지정토록 함

기 준 용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역의 특성에 따라 부여한 도시·주거환경정비기본계획상의 용적률로 건축할 수 있는 일단의 대지가 조성되기 전 정비구역 전체에 적용되는 용적률
최대허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 완화에 의해 적용 가능한 최대 가능 용적률
평 균 용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역이 혼재된 지역에 대하여 용도지역별 면적을 비례하여 가중평균한 용적률
계 획 용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획상 고시된 건축 가능한 용적률

2) 용적률 계획

가) 기준용적률 및 최대허용용적률

- 정비사업의 활성화 및 개정된 「울산광역시 도시계획 조례」를 반영하여 준주거지역의 기준 및 최대허용용적률을 상향 조정하고, 기타 용도지역은 현행을 그대로 유지함

- 준주거지역 기준용적률을 350%, 최대허용용적률을 500%로 조정

〈기준용적률 및 최대허용 용적률(변경)〉

(단위 : % 이하)

구 분		기준 용적률	최대허용 용적률	비 고	
일반주거지역	제1종일반주거지역	150%	180%		
	제2종일반주거지역	210%	250%	종상향 시 최대허용용적률 300%	
	제3종 일반주거지역	재개발	230%	300%	
		공동주택 재건축	250%	300%	
준주거지역 (변 경)	공 동 주 택	350%	500%	기정 : 240%/300%	
	주 상 복 합	350%	500%	기정 : 300%/350%	
상업지역	근린상업지역	300%	400%		
	일반상업지역	800%	1,200%		
공업지역	준 공 업 지 역	230%	250%		

나) 평균용적률 적용계획

- 하나의 구역 내 2 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 구역여건에 따라 용도지역별 개별 기준용적률을 적용하거나, 평균용적률을 적용함
- 평균용적률에 대한 기준과 산식은 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 4-11-3의 규정과 「국토계획법」 제78조 및 제84조를 따름

■ 종상향으로 인한 동일한 용도지역에서의 평균용적률 적용

- 용도지역 혼재 지역에서 정비사업 추진 시 용도지역별 면적을 가중 평균하여 기준 및 허용용적률을 평균 적용하되, 종상향으로 용도지역이 1개의 용도지역으로 일치된 경우 최대허용용적률은 종변경 후 허용용적률을 적용하나 기준용적률은 변경전 각 용도지역의 기준용적률을 면적비례로 가중평균하여 적용함

■ 주거지역 이외의 상업지역, 공업지역 혼재 시 평균용적률 적용

- 상업지역이나 공업지역은 높은 용적률로 인하여 주거지역의 용적률이 과도하게 상향되는 것을 배제하기 위하여 평균용적률을 적용하지 않는 것을 원칙으로 함
- 다만, 진입도로 확보 등 부득이한 사유로 노선형 상업지역 660㎡ 이하, 블록형 상업지역 330㎡ 이하의 부지가 편입되는 경우에는 예외적으로 허용하며, 이 경우 기준 및 최대허용용적률은 면적별로 가중평균하여 산정하도록 함

〈상업지역이 혼재된 지역의 평균용적률 적용 가능 예시〉



- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)에서는 상업지역이 혼재된 경우 세분화된 용도지역에 관계없이 모두 근린상업지역의 용적률을 적용하여 평균용적률을 산정하도록 하였으나, 각각의 용도지역별 기준 및 허용용적률을 적용 후 평균용적률을 산정하도록 변경하여 일반상업지역이 근린상업지역의 낮은 용적률로 일괄 적용되는 불합리한 사항을 조정함

〈상업지역 혼재시 평균용적률 산정 방법(변경)〉

구 분	기 정	변 경	조정 사항
근린상업지역	근린상업지역 용적률 적용 (기준 300%, 허용 400%)	근린상업지역 용적률 적용 (기준 300%, 허용 400%)	현행 유지
일반상업지역		일반상업지역 용적률 적용 (기준 800%, 허용 1,200%)	해당 용도지역 용적률 적용

■ 동일 구역내 평균용적률 적용

- 동일 구역내에서 2 이상의 가구 또는 획지로 구분되는 경우에도 평균용적률을 적용할 수 있음
- 이 경우 각 가구 또는 획지는 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 용도지역별 최대허용용적률을 초과할 수는 없으며, 각각의 획지에 적용하는 용적률의 평균도 평균용적률 이하로 적용하여야 함

〈동일 구역내 평균용적률 적용 예시〉



다) 용적률 완화(인센티브)계획

■ 기본방향

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)에서 제시하였던 용적률 완화제도의 운용상 미비점을 보완하고, 인센티브의 적정성과 실효성, 사회적 패러다임의 변화에 대응할 수 있는 신규 항목의 도입, 개별법령에 따른 인센티브 제도 운영 기준 등을 종합적으로 검토하여 정비사업 활성화를 도모할 수 있는 인센티브 운용 제도를 마련함
- 공공시설등 부지를 제공하여 완화를 받을 수 있는 대상에 공공시설뿐 아니라 기반시설과 건축물 설치비용 등의 현금납부까지 포함하여 제공 대상에 대한 개념을 새로이 정립함
- 인센티브 항목 중 비현실적 요소는 삭제하고 최근 사회적으로 대두되는 역사·문화 보존, 안전·재해 정비, 주거안정 항목을 신설함

- 개별법령에 따른 인센티브는 해당법령에 따라 용적률 완화 기준을 적용하도록 하여, 이원화된 기준으로 인한 운용상의 착오를 방지함

〈용적률 인센티브 계획(변경)〉

기 정		변 경	조정 사항
1. 공공시설부지 제공 (제한없음)		1. 공공시설등 부지 제공 (제한없음)	개념 조정
2. 공공이용시설 확보 (제한없음)		2. 공공이용시설 확보 (제한없음)	현행 유지
3. 공개공지 확보 (최대 5%)		3. 공개공지 확보 (「울산광역시 건축 조례」에 따름)	완화범위 확대
4. 지속가능 공동주택	리모델링*1,000세대 미만 (최대 5%)	4. 리모델링 구조 (「울산광역시 건축 조례」에 따름)	
	장 수 명*1,000세대 이상 (최대 5%)		
5. 녹색건축인증 및 에너지효율등급 인증 (기준용적률의 최대 12%)		5. 녹색건축물 조성 (기준용적률의 최대 15%)	
6. 지역경제 활성화 (최대 5%)		6. 지역경제 활성화 (최대 20%)	
7. 탑상형 주택 (최대 5%)		-	항목 삭제
-		7. 역사·문화 보존 (최대 10%)	항목 신설
-		8. 안전·재해 정비 (최대 20%)	
-		9. 주거안정 (최대 5%)	

■ 인센티브 운영 기준

- 인센티브는 과도한 용적률 완화로 인한 주변지역 기반시설 부족 및 인근주민 피해 방지 등을 위해 공공시설등 부지제공을 통한 인센티브를 우선 적용하고, 주변지역 기반시설에 영향이 최소화된다고 판단될 경우 추가 인센티브를 적용함
- 인센티브는 항목별 순차 적용을 원칙으로 하되 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 순차 적용이 어렵다고 판단될 경우에는 인센티브 적용에 대한 적정성을 검증하여 후차 적용할 수 있음
- 정비구역 지정 시 인센티브를 부여 받을 수 있도록 인센티브 항목이 명기된 관련 서류를 정비계획에 포함하여 제출하여야 하며, 사업시행 인가 시에 이행 사항을 확인하여 인센티브를 확정함
- 특히, 녹색 건축물 조성 항목과 리모델링 구조의 경우 인증(평가)기관 으로부터 인증(승인)을 받은 관련도서를 제출받아 해당 항목에 대한 이행여부를 확인하여야 하며, 인센티브를 부여받은 조건의 계획 내용과 인가내용이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수하도록 함
- 인센티브에 대해 필요한 경우 별도의 인센티브 운영기준을 마련할 수 있으며, 인센티브 적용에 있어 시장이 필요하다고 판단되는 경우 도시계획위원회 심의를 요청할 수 있고 시장이 새로운 인센티브 부여 항목이 필요하다고 판단할 경우 인센티브 부여 항목을 도시계획위원회 심의를 득하여 추가로 신설, 운영 가능하도록 함



■ 인센티브 운영 총괄

〈인센티브 항목〉

항 목	용적률 인센티브	비 고																												
1. 공공시설등 부지 제공	· 산식 = $\frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{부지 제공면적}}{\text{제공 후 대지면적}}$	현금납부 포함																												
2. 공공이용시설 확보	· 산식 = $\frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{부지 확보면적} 1/3}{\text{확보 후 대지면적}}$	〃																												
3. 공개공지 확보	· 「울산광역시 건축 조례」에 따름	3번,4번 항목 중복적용 불가																												
4. 리모델링 구조	· 「울산광역시 건축 조례」에 따름																													
5. 녹색건축물 조성	· 기준용적률 × [1+완화기준(α)] ※ 완화기준(α) : 녹색건축 인증, 건축물에너지효율 등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 등급에 따라 적용	기준용적률의 최대 15%																												
6. 지역경제 활성화	· 시공사 참여비율에 따라 제공 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>단독/공동도급</td> <td>30% 이상</td> <td>40% 이상</td> <td>45% 이상</td> <td>50% 이상</td> </tr> <tr> <td>인센티브</td> <td>7%</td> <td>8%</td> <td>9%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>하 도 급</td> <td>50% 이상</td> <td>60% 이상</td> <td>70% 이상</td> <td>80% 이상</td> </tr> <tr> <td>인센티브</td> <td>7%</td> <td>8%</td> <td>9%</td> <td>10%</td> </tr> </table> · 설계자 참여비율에 따라 제공 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>설 계 자</td> <td>30% 이상</td> <td>40% 이상</td> <td>50% 이상</td> </tr> <tr> <td>인센티브</td> <td>3%</td> <td>4%</td> <td>5%</td> </tr> </table>	단독/공동도급	30% 이상	40% 이상	45% 이상	50% 이상	인센티브	7%	8%	9%	10%	하 도 급	50% 이상	60% 이상	70% 이상	80% 이상	인센티브	7%	8%	9%	10%	설 계 자	30% 이상	40% 이상	50% 이상	인센티브	3%	4%	5%	최대 20%
단독/공동도급	30% 이상	40% 이상	45% 이상	50% 이상																										
인센티브	7%	8%	9%	10%																										
하 도 급	50% 이상	60% 이상	70% 이상	80% 이상																										
인센티브	7%	8%	9%	10%																										
설 계 자	30% 이상	40% 이상	50% 이상																											
인센티브	3%	4%	5%																											
7. 역사·문화 보존	· 도시계획위원회 심의를 통해 최대 10%	최대 10%																												
8. 안전·재해 정비	· 도시계획위원회 심의를 통해 최대 20%	최대 20%																												
9. 주거안정	· 임대주택 추가확보 비율에 따라 제공 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>추가확보비율</td> <td>0.5% 이상 ~1.0% 미만</td> <td>1.0% 이상 ~2.0% 미만</td> <td>2.0% 초과</td> </tr> <tr> <td>인센티브</td> <td>1%</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> </table>	추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 초과	인센티브	1%	3%	5%	최대 5%																				
추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 초과																											
인센티브	1%	3%	5%																											

■ 공공시설등 부지 제공에 따른 인센티브

- 공공시설등 부지 제공 시 아래의 산식에 따라 인센티브를 부여함

〈공공시설등 부지 제공 시 인센티브 산식〉

$$\text{인센티브 산식} = \frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{공공시설등 부지 제공면적}}{\text{공공시설등 부지 제공 후 대지면적}}$$

※ 기준용적률 : 용도지역의 특성에 따라 부여한 도시·주거환경정비기본계획상의 용적률로, 정비계획 수립 전 당해 용도지역의 기준용적률(예, 제2종일반주거지역의 용도지역 변경(종상향) 시에도 기준용적률은 210% 적용)

〈공공시설 제공의 대상〉

구 분	항 목	대 상	근 거
부지제공	공공 시설등	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토계획법」에 의한 공공시설 + 기반시설(기부채납 시설) 	「국토계획법 시행령」 제42조의3, 「도시정비법」 제17조
	생활 SOC시설	<ul style="list-style-type: none"> • 생활 SOC시설 중 정비기반시설 (생활권 계획에 의한 결핍시설) 	「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조, 「도시정비법 시행령」 제3조
부지매입 및 건축물 설치비용 납부	현금납부 (건축물 설치비용 포함)	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역에 있는 대지가액 일부에 해당하는 금액 납부 (건축물 설치비용 포함) ※ 토지등소유자 1/2 동의 ※ 현금기부면적은 전체기부면적의 1/2 미만 	「국토계획법 시행령」 제46조, 「도시정비법」 제17조, 「도시정비법 시행령」 제14조

- 현금납부 방법 등은 관계법령에서 정하는 바에 따르며, 「울산광역시 지구단위계획 수립지침」 7-3-1에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설등(이에 대체하는 결핍시설을 포함)은 그 소유권을 관리청에 기부채납하여야 함

■ 공공이용시설 확보에 따른 인센티브

- 공공이용시설 확보 시 아래의 산식에 따라 인센티브를 부여함

〈공공이용시설 확보 시 인센티브 산식〉

$$\text{인센티브 산식} = \frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{공공이용시설 부지 확보면적 } 1/3}{\text{공공이용시설 부지 확보 후 대지면적}}$$

※ 기준용적률 : 용도지역의 특성에 따라 부여한 도시·주거환경정비기본계획상의 용적률로, 정비계획 수립 전 당해 용도지역의 기준용적률(예, 제2종일반주거지역의 용도지역 변경(종상향) 시에도 기준용적률은 210% 적용)

- 공공이용시설로 인정하는 시설 : 「국토계획법 시행령」 제2조제1항 제4호의 공공·문화체육시설 중 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 공공 필요성이 인정되는 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공 직업훈련시설, 청소년수련시설로서 이 중 공공이 매입하는 시설

■ 공개공지 확보에 따른 인센티브

- 공개공지는 모든 사람들이 도로에서 접근하기 쉽고 이용하기 편리한 전면도로변에 설치하여야 하며, 가로환경과 조화를 이루는 조경, 조형물, 시계탑 및 분수 등과 다중이 이용하기 편리한 정자, 긴 의자 등의 편의시설을 건축주 부담으로 설치하여야 함
- 공개공지 확보에 따른 인센티브는 「울산광역시 건축 조례」의 관계 법령을 따르며, 정비사업에 적용하는 경우 「건축법」에 따른 공개공지 확보와 리모델링 구조에 따른 인센티브의 중복 적용을 금지함
- 또한, 「건축법」에 따른 공개공지 의무확보 대상면적은 인센티브 대상에서 제외하며, 공동주택의 조경부분 또는 여유공간을 단순하게 공개공지로 지정하는 경우도 인센티브 대상에서 제외함

〈공개공지 확보 대상 건축물 및 비율〉

구 분	기 준	비 고
대 상 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 문화 및 집회시설 - 종교시설 - 판매시설(농수산물유통시설 제외) - 운수시설(여객용 시설만 해당) - 업무시설 및 숙박시설 	「건축법 시행령」 제27조의2
	<ul style="list-style-type: none"> • 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 위락시설 - 운동시설 - 의료시설 및 장례시설 	「울산광역시 건축 조례」 제57조
확 보 비 율	<ul style="list-style-type: none"> • 바닥면적 합계 5천㎡ ~ 1만㎡ 미만 : 5% 이상 • 바닥면적 합계 1만㎡ ~ 3만㎡ 미만 : 7% 이상 • 바닥면적 합계 3만㎡ 이상 : 10% 이상 	「울산광역시 건축 조례」 제57조

※ 「건축법」에 따른 주상복합의 경우만 의무면적 초과 확보 시 인센티브 완화 대상

■ 리모델링 구조에 따른 인센티브

- 리모델링 구조에 따른 인센티브는 「울산광역시 건축 조례」의 관계 기준을 준용하며, 이 경우 「건축법」에 따른 공개공지 확보와 리모델링 구조에 따른 인센티브는 중복 적용을 금지함
- 사업시행인가 시 「리모델링이 용이한 공동주택 기준」(국토교통부 고시)에 따라 인증기관으로부터 “예비인증”을 받은 후 관련도서를 관리청에 제출하여야 하며, 인센티브 적용 시 등급과 예비인증 시 부여 받은 등급이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수하도록 함

■ 녹색건축인증 및 에너지효율등급 인증에 따른 인센티브

- 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증 시 아래의 기준에 따라 기준용적률의 최대 15% 이내에서 인센티브를 부여함

〈녹색건축물 조성 시 인센티브 기준〉

· 인센티브 = 기준용적률 × [1 + 완화기준(α)]

· 완화기준(α)

① 건축물 에너지효율 인증 등급 및 녹색건축 인증 등급에 따른 건축기준 완화비율

건축물 에너지효율등급 인증등급	녹색건축 인증 등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
	1+등급		9%
1등급		6%	3%

② 제로에너지건축물 인증 등급 등에 따른 완화기준에 따른 건축기준 완화비율

제로에너지건축물 인증 등급		최대완화비율
ZEB 1	에너지 자립률이 100% 이상인 건축물	15%
ZEB 2	에너지 자립률이 80% 이상 ~ 100% 미만인 건축물	14%
ZEB 3	에너지 자립률이 60% 이상 ~ 80% 미만인 건축물	13%
ZEB 4	에너지 자립률이 40% 이상 ~ 60% 미만인 건축물	12%
ZEB 5	에너지 자립률이 20% 이상 ~ 40% 미만인 건축물	11%

※ 건축물 에너지효율등급 인증 1++등급을 획득하고, 에너지 자립률이 20% 미만인 경우 최대 완화비율은 10%

- 사업시행인가 시 「녹색건축 인증에 관한 규칙」(국토교통부·환경부령), 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」(국토교통부·산업통상자원부령)에 따라 인증기관으로부터 “예비인증”을 받은 후 관련도서를 관리청에 제출하여야 하며, 인센티브 적용 시 등급과 예비인증 시 부여받은 등급이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수함

■ 지역경제 활성화에 따른 인센티브

- 지역경제 활성화에 따른 인센티브는 아래의 기준에 따라 최대 20% 이내에서 인센티브를 부여함

〈지역건설업체 참여비율에 따른 인센티브 기준〉

시 공 자				설 계 자		비 고
단독 또는 공동도급		하 도 급		참여비율	인센티브	
참여비율	인센티브	참여비율	인센티브			
30% 이상	7%	50% 이상	7%	30% 이상	3%	
40% 이상	8%	60% 이상	8%	40% 이상	4%	
45% 이상	9%	70% 이상	9%	50% 이상	5%	
50% 이상	10%	80% 이상	10%	-	-	

- 지역건설업체의 범위는 본사 소재지가 울산광역시인 건설업자 및 등록사업자, 설계자로 하며, 사업자 등록(법인설립) 이후 울산광역시에 1년 이상 소재한 업체를 말함
 - 건 설 업 자 : 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목 건축공사업에 한한다)의 등록을 한 자
 - 등록사업자 : 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자
 - 설 계 자 : 도시계획, 교통계획, 건축설계 등 정비구역 지정 관련 설계업체
- 지역건설업체 중 시공자 참여비율은 해당 건설공사의 도급금액 산출 내역서에 기재된 총 노무비 중 지역건설업체의 참여비율을 말하며, 설계자 참여비율은 전체 설계비용을 기준으로 입찰 시 지분 참여비율을 말함

■ 역사·문화 보존에 따른 인센티브

- 역사·문화 보존은 「문화재보호법」에 따른 지정 및 등록문화재와 복개천 등 물길을 복원하거나 보전하는 경우를 말하며, 도시계획위원회 심의를 통해 최대 10%의 범위 내에서 인센티브를 부여함
- 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련도서를 첨부하여야 함

〈지정문화재 및 등록문화재의 종류〉

구 분	국 가	시·도	기 타	비 고
지정문화재	국가지정문화재	시·도지정문화재	문화재자료	
등록문화재	국가등록문화재	시·도등록문화재	-	
지정권자	문화재청장	특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사	시·도지사	

■ 안전·재해 정비에 따른 인센티브

- 안전·재해에 대한 정비는 방재지구, 붕괴위험지역, 자연재해위험개선지구 등 재해위험지역을 정비하거나 방재관련시설을 설치하여 재해 예방을 하는 경우를 말하며, 도시계획위원회 심의를 통해 최대 20%의 범위 내에서 인센티브를 부여함
- 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련도서를 첨부하여야 함

■ 주거안정에 따른 인센티브

- 주거안정은 정비사업의 임대주택 의무확보 비율보다 초과 확보할 경우 인센티브를 제공하며 아래의 기준에 따라 최대 5%를 부여함
- 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련도서를 첨부하여야 함

〈임대주택 추가 확보 시 인센티브 산식〉

추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 이상	비 고
인센티브	1%	3%	5%	

- 단, 임대주택 의무확보 비율은 인센티브 대상에서 제외함

〈임대주택 의무확보 비율〉

구 분	주거환경개선사업	재개발사업
임대주택 건설비율	건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이상	건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 학교용지를 확보하는 경우 임대주택 세대수 50%이하로 차감 조정 가능
40㎡이하 임대주택	임대주택 세대수의 20% 이상	-

※ 기준 : 울산광역시 고시 제2020-234호(2020.8.27.)

다. 건폐율 계획

1) 기본방향

- 건폐율의 경우 용적률 계획과 높이 계획에 따라 연동되므로 별도의 기준은 따로 정하지 않음
- 도시의 개방감 및 오픈스페이스 확보 등 쾌적한 주거환경을 위해 정비 계획 수립 시 주거부분 건폐율을 낮추도록 유도함

2) 건폐율 계획

- 건폐율은 「국토계획법」 및 「울산광역시 도시계획 조례」에서 정한 건폐율 적용기준 범위 내에서 정함
- 정비계획 수립 시 주변경관 및 밀도를 고려하여 건폐율과 차폐지수를 낮추도록 하여 시각통로 및 충분한 오픈스페이스를 확보토록 유도함
- 단, 관계법령의 개정에 따라 건폐율이 변경될 경우 변경된 사항을 반영하도록 함

라. 층수 계획

1) 기본방향

- 건축물의 높이 층수는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요 요소로서 일률적인 기준으로 높이를 결정하는 경우에는 오히려 경관을 저해할 우려가 있어 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 정하지 않음
- 관계법령 및 「울산광역시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 층수를 적용하는 것을 원칙으로 하며 주변경관 및 스카이라인 왜곡현상 발생 시 평균층수를 적용하여 스카이라인의 다양화 및 도시경관 확보를 유도함

2) 층수제한의 완화

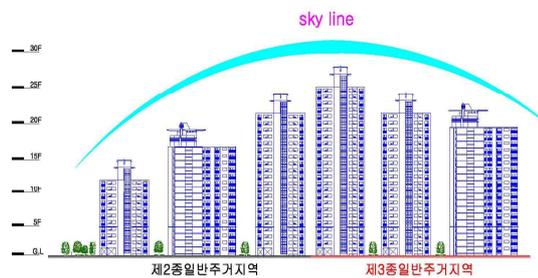
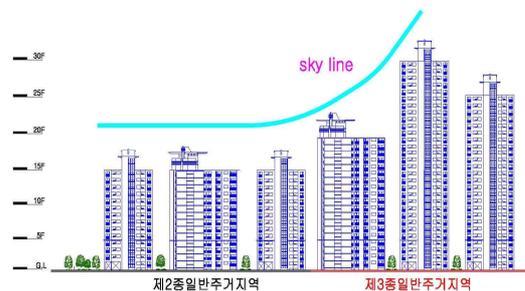
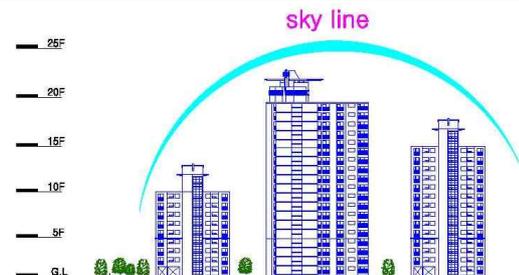
- 도시관리계획상 용도지역별 층수와 높이 계획을 준용하며, 체계적인 높이 계획이 불가능하거나 스카이라인 왜곡현상 발생 시에는 도시경관의 확보를 위하여 정비계획 수립 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 계획구역의 최대허용용적률 범위 안에서 층수 조정을 허용토록 함

〈층수 예시도〉

■ 획일적인 층수 적용



■ 평균 층수 적용





3. 정비기반시설 및 생활SOC시설 설치 계획

가. 기본방향

■ 삶의 질 향상을 위한 정비기반시설 설치

- 정비예정구역별 정비기반시설 계획을 통하여 정비기반시설을 설치하던 계획이 아닌, 주민의 실질적인 삶의 질 향상을 위한 계획으로 전환
- 주거생활권별 특성을 고려하여 공동체 활성화 및 사회복지의 질적 향상을 도모

■ 주거환경지표 분석을 통한 결핍시설 설치 유도

- 주거생활권별 주거환경지표 분석을 통하여 주거생활권별 주거환경과 밀접한 기반시설의 과부족을 평가하고 평가지표 분석결과에 따라 정비 사업 추진 시 결핍시설의 설치를 유도함
- 주거생활권내 부족한 결핍시설의 경우 기초생활권별 분석 결과를 고려하여 합리적인 위치로 조정 변경 가능함

나. 시설 설치 계획

1) 시설의 구분

■ 정비기반시설

- 정비예정구역내 주민 생활의 공간이 되는 시설이며, 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비 대상이 되는 시설로서 「도시정비법」에서 정하는 시설

〈 「도시정비법」 제2조(정의) 〉

"정비기반시설"이란 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

■ 생활SOC시설

- 「생활밀착형 사회 기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조에 따른 시설로서 보육시설·의료시설·복지시설·교통시설·문화시설·체육시설·공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설

〈생활SOC시설의 종류〉

■ 지역거점시설

지역중심지에 설치되는 대규모 고가서비스 시설

시 설	세부시설	최저기준 (차량/분)
공공 거점도서관	국공립도서관 (지자체, 교육청 설립 포함)	25
공공 문화시설	문화예술회관, 전시시설	20
공공 체육시설	경기장	10
	체육관	15
	수영장	30
노인복지시설	노인복지관	30
보건소		20
종합병원, 응급의료기관		20
지역거점공원(10만㎡ 이상)		10

■ 마을단위시설

도보권에서 이용 가능한 주민의 생활필요시설

시 설	세부시설	최저기준 (차량/분)
마을주차장	시군구 운영 노상/노외/시설주차장	10
마을도서관	공공거점도서관, 시립 공공도서관, 작은도서관	10~15
어린이집	국공립 및 민간	5
유치원	국공립 및 민간	10~15
초등학교	-	10
마을노인복지시설	노인교실	10
	경로당	5
생활체육시설	공공체육시설, 체육도장, 체력단련장, 수영장 등	10~15
근린공원	도시공원	10~15
의원	1차 병원 (의원, 치과, 한의원)	20~25
약국	-	15~20
소매점	-	10
기타 생활 편의 시설	무인택배함, 쓰레기 분리시설 등	5

2) 시설별 계획 기준

■ 도 로

- 계획구역이 정형화될 수 있도록 구역의 외곽도로 및 진·출입도로를 조성하여야 하며, 구역의 안전성과 연속성이 확보된 보행통로를 반드시 확보하고 보차분리 포장 등으로 보행자 전용공간을 확보하도록 함
- 도로 폐지에 따른 대체도로는 폐지되는 도로의 폭원 및 교통현황에 따라 조정하며 폐도되는 도로면적의 100% 이상에 해당하는 면적을 대체도로부지로 제공하되, 주변여건상 도로여건이 양호하다고 판단되는 경우에는 공원·녹지 등 타 시설로 대체 가능함
 - 대체도로는 조성 후 기부채납을 원칙으로 하고 공공시설의 귀속에 관한 행정절차를 수행하도록 함
- 또한, 생활권계획에 따른 생활가로는 폐도를 불허하며 아래의 경우에만 생활가로의 폐도 검토가 가능함
 - 골격가로 중 중로라 하더라도 국지도로의 기능을 하는 경우
 - 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가로로 인정되는 경우
 - 특성가로, 근린생활가로, 보행생활가로의 위치 및 선형조정을 통해 대체 가로조성이 가능한 경우

■ 학 교

- 울산광역시 초등학교의 학급 수 및 학생 수는 꾸준한 감소 추세를 보이고 있으며, 이러한 감소추세는 지속될 것으로 전망됨
- 다만, 대규모 정비사업으로 인한 학교의 신설 또는 기존 학교의 증설, 추가수용 여부 등의 검토가 필요한 경우 정비계획 수립 시 해당 교육청과 면밀하게 협의하여야 하며, 학교부지의 확보가 필요하다고 검토된 경우 통학권, 보행동선, 녹지축, 주변 토지이용 등을 고려하여 배치하여야 함
- 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 학교 또는 학교설립예정지가 정비구역내에 있거나 같은 법 제8조에 따른 교육환경보호구역이 정비구역에 저촉되는 경우에는 학생의 보건·위생·안전·학습과 교육환경을 보호하기 위한 사항을 검토하고 정비계획에 반영하여야 함

■ 공원·녹지

- 당초 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)상 공원·녹지 확보비율은 「공원녹지법」보다 강화된 기준을 적용하여 정비사업 시행 시 공공기여를 확대하고 부족한 공원·녹지를 용이하게 확보하고자 하였음
- 이처럼 강화된 공원·녹지 확보 기준 적용으로 인해 공원·녹지 위주의 기반시설 편중 현상을 초래하였고, 이로 인해 결핍시설 등 다양한 기반시설 확보에는 어려움이 있었음
- 따라서, 금회 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서 공원·녹지 확보 대상 및 규모는 「공원녹지법」을 따르도록 하여 다양한 결핍시설 확보가 용이하도록 조정함

〈공원녹지 확보 계획(변경)〉

기 정	변 경	비 고
<ul style="list-style-type: none"> • 구역면적 및 세대수에 관계없이 세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 5만㎡ 이상의 정비계획 수립 시 세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보 • 단, 1,000세대 이상의 주택 건설 시 세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보 	「공원녹지법」 적용

- 단, 주거환경개선사업은 타 정비사업에 비해 기반시설 확보가 어려워 「공원녹지법」의 공원·녹지 확보 규정에도 제외되어 있으므로 공원·녹지 의무설치 대상에서 제외함
- 한편, 경사지나 자투리 공간을 활용하여 공원·녹지의 의무면적을 확보하는 경우에는 실질적인 제 기능을 발휘하지 못할 수 있으므로 정비계획 수립 시 공원·녹지의 입지와 배치 또한 충분히 고려되어야 함
- 공원은 주민들의 접근성과 이용률 향상을 위해 단독주택지 및 학교 등 주요시설의 인근에 조성하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 결절점, 가로변 등 지역주민의 이용이 극대화될 수 있는 곳에 설치토록 함

- 조성되는 공원과 공동주택지가 접하는 경우에는 보행자 통로 또는 공원 내 보행시설로 분리하여 공동주택 거주자 뿐 아니라 주변지역 거주자가 함께 공원을 이용할 수 있도록 함
- 녹지는 간선도로변 또는 주거와 상충되는 시설변으로는 완충녹지를 설치하고 자연경관이 양호한 지역에는 경관녹지를 설치하며, 차량 동선 등 주거지와와의 분리가 필요한 지역에는 연결녹지를 계획하여 공해와 위험요소로부터 주거환경을 보호할 수 있도록 함
- 공원·녹지는 도시계획시설이 아니더라도 오픈스페이스나 보행축, 주출입부와 연계된 위치 등에 집단화되도록 배치하여 이용의 효율성을 제고토록 함

■ 문화 및 복지시설

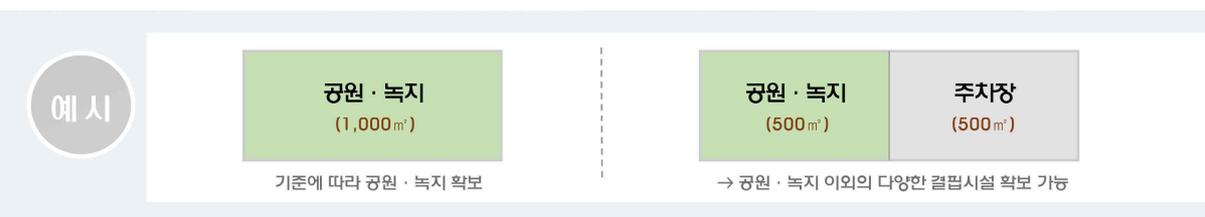
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 도서관 및 커뮤니티시설과 맞벌이 부부의 증가 및 고령의 증가 등 사회적 여건변화를 고려하여 탁아시설, 경로당을 필수검토시설로 선정하여 계획하도록 함
- 어린이집은 정비구역 당 1개소 이상 설치하는 것을 원칙으로 하되, 100세대 미만의 소규모 구역은 근린생활권 내에서 확보 가능함
- 경로당은 구역 당 1개소 이상 설치하는 것을 원칙으로 하며, 고령화 추세를 고려하여 적정 규모로 계획하도록 함
- 도서관 및 커뮤니티 센터는 정비구역 당 1개소 이상 설치를 원칙으로 하며, 구역의 규모, 형태 등을 고려하여 도보권(약500m)을 기준으로 1개소씩 추가 확보할 수 있도록 유도함
- 학교·공원과 인접하여 설치하여 커뮤니티 존(zone)이 형성되도록 하고 설치 후 상업시설 등 타용도로 전환되는 것을 방지토록 함
- 주거환경개선사업 중 현지개량방식과 환지방식의 경우 기반시설이 극히 부족한 지역이므로 정비구역 지정 시에는 구역면적의 1% 이상의 사회복지시설을 설치토록 하여 주민복지수요를 대비하고 공공성을 강화하도록 함

3) 결핍시설(생활SOC시설) 확보 기준

- 기존의 정비기반시설 설치계획은 관계법령에 따른 의무면적 확보시설, 용적률 완화 등을 위한 기부채납시설이 대부분으로써 도입시설의 종류에 한계가 따르며, 평면적이고 단순한 면적확보 형태에 따른 기반시설의 설치에 따라 활용성 및 효용성 저하 등의 문제가 있었음
- 또한, 정비구역 중심으로 진행되었던 기존의 정비방식은 주거생활권 전체 시설의 수요를 예측·파악하지 못하고 개별 구역 단위의 정비기반시설을 설치함에 따라 동일 생활권 내 시설을 중복 설치하거나 반대로 부족한 경우가 발생하곤 하였음
- 이에 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서는 주거생활권별 주거환경지표 분석을 통해 기반시설과 생활SOC시설에 대한 과부족을 평가한 후 그 결과를 토대로 결핍시설에 대한 설치 계획을 수립하며, 공공은 정비사업 추진 시 다양한 결핍시설(생활SOC시설)이 설치될 수 있도록 유도하여야 함

〈결핍시설 확보 기준〉

현행 “공원·녹지 확보 기준”	변경 “결핍시설(생활SOC) 확보 기준”	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ● 구역면적 및 세대수에 관계없이 세대당 3㎡ 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적 	<ul style="list-style-type: none"> ● 구역면적 및 세대수에 관계없이 세대당 3㎡ 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적 ※ 이 경우 구역면적 5만㎡ 이상은 세대당 2㎡ 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적을 공원·녹지로 확보 (→공원녹지법 적용) ※ 폐지되는 정비기반시설(도로, 공원, 녹지 등)의 100% 이상에 해당하는 대체 정비기반시설을 확보하여야 하며, 이 경우 대체 정비기반시설은 결핍시설 확보면적에 미포함 	



4. 교통계획

가. 도로설치 기준

■ 주변 교통체계와 연계성을 고려한 도로계획

- 도로는 주변도로의 용량 및 폭원, 교통체계 등을 고려하여 계획하되, 단지의 규모, 세대수, 차량출입구 위치에 따라 적합하도록 배치
- 기존 도로체계가 불합리한 지역은 도로망 및 신호체계 개선 등을 통해 효율적인 교통처리계획을 수립
- 계획도로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련법령에 적합하게 설치

■ 진입도로 설치 기준

- 진입도로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 제시하고 있는 진입도로 설치기준을 만족하여야 하며, 동시에 아래의 용도지역별 진입도로 확보 기준을 만족하여야 함

〈진입도로 설치 기준〉

구 분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역 이상
입지조건	· 폭 12m 이상 도로와 접하여야 함	· 폭 15m 이상 도로와 접하여야 함
진입도로 확보기준	· 간선도로에서 폭 12m 이상의 진입도로 확보	· 간선도로에서 폭 15m 이상의 진입도로 확보 (※단, 2개 이상 진출입로 확보 시 폭 12m 이상으로 할 수 있음)
공통조건	· 도로는 개발 후 조건으로 하며, 대상지와 접하는 도로는 대상지 둘레와 1/4 이상 접하여야 함	

나. 교통여건개선 계획

■ 보행 및 자전거통행 여건개선

- 도로 계획 시 보행자의 안전 및 편의성을 고려하여 주거생활권 및 지역 여건에 부합하는 보행자우선, 보행자혼용 등 설계 기법을 적용하여 보행자의 안전을 우선적으로 확보
- 도로변 소규모 공지를 활용하여 보행자의 휴식 공간 및 커뮤니티 공간으로 활용하고, 주거생활권내와 주변 주거생활권을 연계할 수 있는 보행 및 자전거도로망 구축
- 주변지역과 연계되는 중로 이상급 도로 및 단지내부 도로에는 자전거 및 보행자도로를 기본적으로 설치하여 편의성 및 안전성을 도모하되, 「자전거 이용 시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 상 제시된 기준에 적합하게 계획

〈자전거 및 보행자도로의 최소확보 기준〉

구 분	최소 폭	비 고
자전거도로	2.0m	불가피한 경우 1.5m
보행자도로	1.5m	부득이한 경우 1.2m

■ 주차환경개선을 고려한 교통계획

- 정비계획 수립 시 세대수 및 주차용량을 고려하여 충분한 주차장을 확보하며, 가급적 법정 주차대수의 110% 이상을 확보 및 사업완료 후 10년 이내의 수요를 수용할 수 있도록 하고, 지하 및 옥내주차장 비율을 80% 이상으로 권장
- 주변 여건상 주차장이 부족할 경우 주차장 건립을 유도하거나, 담장 허물기, 주거지전용(거주자 우선) 주차시행 등 적극 검토
- 공원시설 지하를 이용한 공공주차시설, 공공편익시설과의 복합설치 등을 통해 주차시설을 확충할 수 있는 계획을 수립

5. 환경계획

가. 녹지·조경계획

- 광역적 녹지체계와 생활권 내 녹지체계가 상호 연계되도록 하여 공원·녹지 network 구축 및 녹지체계 보존 및 회복을 도모하며 기존 공원 및 녹지공간 등과 연계될 수 있도록 계획
- 보도주위의 녹지대, 건물녹화, 울타리, 녹화포장, 거목 등 주민의 활동 공간에 최대한 녹지를 많이 조성함으로써 도시의 시각적 이미지를 높이고 도시의 열섬화 현상 및 도시 사막화를 완화
- 건축물 저층부, 옥상 녹화 및 법면 녹화의 자연친화적 기능 도입으로 친환경 도시경관 형성

나. 생태면적을 적용

생태면적률

- 전체 개발 면적 중 생태적 기능 및 자연 순환 기능이 있는 토양 면적이 차지하는 비율

■ 일반적 기준

- 환경부 「생태면적을 적용지침」에 의한 적용대상사업(환경영향평가 대상 사업 : 30만㎡이상의 정비계획)인 경우에 한하여 의무적으로 준수토록 하되, 그 외의 사업은 권장사항으로 유도함
- 공간유형별로 자연녹지 1.0, 인공지반녹지 0.5~0.7, 옥상녹화 0.5~0.7, 투수포장 0.2~0.4, 콘크리트 포장면 0 등의 가중치를 적용하여 생태면적을 계산함

〈생태면적률〉

$$= \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum(\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

■ 생태면적을 적용목표 범주

- 전체 생태면적을 적용목표 범주 : 30% 이상
- 생태면적률은 하천, 도시공원, 묘지공원, 근린공원, 어린이공원 등 공원녹지를 제외한 나머지 가용지에 대하여만 적용함

〈공간유형의 구분 및 가중치〉

공간유형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양 기능이 없는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 30cm 이상인 옥상녹화 시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 혼합형 옥상녹화시스템 중량형 옥상녹화시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	
9		10cm≤토심<20cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정 	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽녹화 공간 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적 	<ul style="list-style-type: none"> 잔디블록, 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	<ul style="list-style-type: none"> 투수계수 1mm/sec이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블록 등
13		투수능력 2등급	0.3	<ul style="list-style-type: none"> 투수계수 0.5mm/sec이상 	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm 이상 세공재 충전	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 틈새를 시공한 바닥 포장 사고석 틈새포장 등
15	저류침투 시설 연계면	저류침투시설 연계면	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 자료 : 「생태면적을 적용지침」 2016. 환경부

※ 주1 : 두가지 이상의 공간유형을 복합적으로 시공한 경우 각각의 공간유형별 가중치를 곱하여 산정한 수치를 적용

예) 지하주차장 위에 토심 60cm의 인공지반녹지를 조성하고 그 위에 부분포장으로 시공한 경우의 가중치는 0.35 (0.7× 0.5)

주2 : 투수계수(mm/s))는 KS F 4419 기준을 따르며, 30초 동안의 유출수량을 메스실린더로 측정함

* 투수능력은 국가공인시험기관의 성적서만 인정(한국건설생활환경시험연구원 등)

주3 : 틈새투수포장 중 투수능력이 전면투수포장 등급별 기준을 만족하는 경우 해당 가중치 적용

다. 중수도 설치

중수도

- 개별 시설물이나 개발사업 등으로 조성되는 지역에서 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용할 수 있도록 개별적 또는 지역적으로 처리하는 시설

■ 필요성 및 효과

- 중수도는 새로운 수원에 의존하는 것이 아니라 이미 공급된 용수를 재이용하게 되므로 가장 확실한 용수공급시설로서의 기능을 담당할 수 있음
- 정비사업 시 중수도시설 설치를 권장토록 유도하여 물의 재이용을 촉진하고 물 자원을 효율적으로 활용하며, 수질에 미치는 해로운 영향을 줄임으로써 자원의 지속 가능한 이용을 도모함
- 중수도시설 설치에 따른 환경 및 경제적 효과
 - 공공수역의 수질오염 경감 효과 : 중수도에 의하여 재이용되는 수량만큼의 하수발생이 줄어 결과적으로 수질오염 경감으로 연결
 - 가용재원의 효율적 배분, 상하수의 원가절감 및 댐건설, 정수장, 하수처리장 등의 공공투자 비용 절감 등 경제적 효과 발생

라. 바람길(통경축) 확보

바람길

- 지역적 기상조건에서 형성된 주풍향에 의한 방해나 영향을 크게 받지 않으면서 일정한 방향으로 바람이 불어가는 통로

■ 필요성 및 효과

- 바람길은 자연적으로 발생하는 바람 유입으로 환기 기능을 가지므로 도시내부에서 발생하는 대기오염, 대기위생문제의 해결이 가능함
- 또한, 도시생활에 따른 열축적으로 인한 열섬화현상의 순화와 공기 순환능력을 향상시켜 쾌적한 도시환경을 유지하는데도 도움이 됨

- 바람길 계획은 도시가 겪고 있는 기후부담으로 인하여 열악해져가는 도시의 외부환경과 개별건축물의 환기 성능개선을 위하여 기후부담 저감을 위한 도시설계수법과 이에 따른 적절한 기후개선기법을 제시 하는데 그 목적이 있음

■ 바람길 개선계획

- 정비계획 수립 시 자연여건과 관련된 바람통로와 일조여건을 감안한 주거지내 최적의 공동주택 주동배치 계획을 권장함
- 태화강과 인접한 지역의 경우 해안과 산지에서 불어오는 쾌적한 바람이 도심지로의 흐름에 저해가 최소화될 수 있는 방향을 고려하여 계획 되도록 유도함
- 지상부는 조경녹지를 풍부하게 계획하여 도시 열섬화 현상을 최소화하고 도시열섬효과로 인한 도심지 내의 공기 정체현상을 최소화되도록 함

마. 일조권 확보

- 공동주택의 경우 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 6시간 중 일조 시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시부터 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간 총 4시간 이상 확보
- 수인한도(동지일 기준)
 - 09:00 ~ 15:00(연속일조) 2시간 이상 확보
 - 08:00 ~ 16:00(총 일조) 4시간 이상 확보
- 개별 정비사업 시행 시 일조권 관련검토
 - 토지이용계획에 따라 계획되는 아파트 건축물로 인하여 인근 주거지역 및 학교용지 등에 일조장애의 영향정도를 파악하기 위하여 시뮬레이션 분석 등을 실시하여 일조환경을 사업시행인가 시 검토

바. 에너지 및 폐기물처리계획

■ 기본방향

- 자원재활용을 위한 분리수거 또는 폐기물보관시설의 설치로 쓰레기는 재활용하거나 퇴비화시켜 폐기물처리량 저감
- 난방부하 절감을 위한 대체에너지 이용시설 설치 권장

■ 저에너지 친환경 공동주택 건설

- 주거용 건물(공동주택)에서 사용되는 에너지는 국내 전체 총 에너지 사용량의 20% 이상을 차지하는 막대한 양으로서, 대부분이 실내 환경을 쾌적하게 유지하기 위한 냉·난방 부분에서 사용됨
- 공동주택에서 사용되는 에너지를 줄일 수 있는 방안을 제시하여 정비 사업 완료 시 형성되는 집단 주거지 내 에너지 효율성을 높일 수 있도록 함

■ 친환경 건축물 인증

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물 환경성능을 인증함으로써 친환경건축물 건설 유도

■ 신·재생 에너지 개발

- 신·재생에너지의 기술개발 및 이용·보급 촉진을 통해 다양한 에너지원을 확보하고 안정적인 에너지를 공급하며, 에너지 구조의 환경친화적 전환을 통해 온실가스 배출의 감소를 추진

신에너지

- 수소에너지, 연료전지, 석탄을 액화·가스화한 에너지 및 중질잔사유(重質殘渣油)를 가스화한 에너지

재생에너지

- 태양에너지, 풍력, 수력, 해양에너지, 지열에너지, 바이오에너지, 폐기물에너지 등

- 공동주택 내 활용방안 및 설치사례
 - 각 세대 발코니에 태양열 집열 판넬을 설치하여 얻어지는 에너지로 태양열 온수기 설치
 - 풍력발전 등을 활용하여 주차장등 공용부의 보조 전원으로 활용
 - 단지 내 가로등에 태양광을 이용한 솔라라이트 설치

사. 경관계획

1) 자연지형 고려

- 구릉지 및 경사지에 무질서한 고층 아파트를 지양하고 지형에 순응하는 다양한 건물형태 도입
- 하천을 최대한 보전하는 자연환경 조성 및 수변경관 창출
- 지형 등 지역 특성을 반영할 수 있는 주택형태 구성패턴을 제시하거나 유도하여 개성 있는 경관연출



2) 주요 조망권 확보

- 주요산악 및 하천 등에 대한 조망권과 시각통로를 선정하여 시각적 개방감 확보
- 공동주택단지 배치에 있어 개방적인 배치를 통해 단지 내 바람길 및 오픈스페이스 확보



3) 쾌적한 도시경관 창출

- 정비사업의 고층·고밀 개발에 따른 인접주택지의 일조 및 사생활 침해 등 문제점의 개선방안을 제시하여 주거환경 침해요소 최소화
- 고층아파트의 단점인 주동간에 도시차원의 보전가치가 있고 중요한 의미를 지니는 조망경관은 보전 관리토록 함

4) 야간 및 옥상경관

- 야간 및 옥상경관 계획으로 도시의 개성과 특성(identity), 도시의 인지도 및 방향성(imageability), 도시의 쾌적성(amenity) 등을 반영
- 가시적 효과로서 야간경관조명이 지역개발의 도구로 효용성이 점차 새롭게 인식되고 필요성이 높아짐에 따라 야간경관계획 권장
- 에너지 소비 등을 감안하여 주변과 차별화된 경관형성보다는 자연 친화적(태양열이용, 녹지이용) 경관 형성

5) 스카이라인 가이드라인

- 일률적 형태와 디자인에 대한 단조로운 경관을 개선하기 위해 건축물의 배치·형태·층수(스카이라인) 등 형태와 규모에 대해서 주변경관과 조화를 이루도록 함
- 다양한 계획방법에 의한 입면·색채계획 등 유도
- 산, 바다 등 자연으로 열린 통경축 확보 및 보행네트워크 구축
- 자연지형과 도시경관을 고려한 스카이라인 계획(중·저층형 공동주택, 테라스하우스 형태 유도)
- 주거지 가로변은 가급적 주거동을 저층화하여 가로에서의 이동 및 생활의 활성화와 개방감 유도

6. 주거안정대책

가. 관계법령 검토

■ 주택의 규모 및 건설비율

〈「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조〉

구 분	주거환경개선사업	재개발사업
국민주택 규모 (85㎡)비율	• 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이하	• 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이하
임대주택 건설비율	• 건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하	• 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이하
40㎡이하 임대주택	• 전체 공공임대주택 세대수의 50% 이하	• 전체 임대주택 세대수의 40% 이하

〈정비사업의 임대주택 건설비율〉

구 분	주거환경개선사업	재개발사업
국민주택 규모 (85㎡) 비율	국토교통부	• 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이상
	울산광역시	-
임대주택 건설비율	국토교통부	• 시·도지사가 전체 세대수의 30% 이하에서 정하여 고시하는 기준
	울산광역시	• 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이상 ※ 학교용지를 확보하여야 하는 경우 주택 세대수 50% 이하로 차감하여 조정할 수 있음
40㎡이하 임대주택	국토교통부	• 시도지사가 전체 임대주택 세대수의 50% 이하에서 정하여 고시하는 기준
	울산광역시	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 (주거전용면적 기준) • 임대주택의 20% 이상
기 타	국토교통부	• 정비계획을 수립 시 해당 정비 구역내 주민을 대상으로 임대주택 수요 조사 결과에 따라 임대주택 건설비율을 별도로 정할 수 있음 • 대지면적 1만㎡ 이하인 경우 임대주택을 건설하지 않도록 할 수 있음

※ 자료 : 국토교통부 고시 제2020-528호(2020. 7. 22.), 울산광역시 고시 제2020-234호(2020. 8. 27.)

■ 세입자의 주거대책(「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제23조)

- 정비사업 시행을 위한 세입자대책 및 임대주택 건설계획은 다음 방법에 따름
 - 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택건설계획을 사업시행계획에 포함하여 법 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청
 - 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택입주를 희망하는 세입자가 있는 경우에는 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택공급대상자 명부를 작성하여 사업시행계획인가 신청 시 이를 첨부
 - 토지등소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택은 구청장등의 요청이 있을 때 구청장등에게 처분하여야 하며, 처분가격·방법 및 절차와 임대주택관리 등에 관하여는 협의하여 정함
- 재개발사업 중 상업지역·공업지역 등에서 도시환경을 개선하기 위하여 사업시행이 필요한 경우 세입자 대책을 강구함
 - 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택의 우선 분양을 원하는 세입자가 있는 경우 구청장등이 사업시행계획인가를 할 때에는 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택 중 보류지 등의 처분을 제3자에 우선하여 이주대책대상 세입자에게 분양
 - 사업시행자는 사업시행인가 내용에 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택 중 보류지를 제3자에 우선하여 세입자에게 분양·처분하도록 하는 내용이 포함되었을 경우에는 분양신청 공고내용에 이를 포함

나. 주거안정대책

■ 세입자 이주대책 수립

- 정비계획 수립 시 세입자들의 주거안정 도모를 위하여 정비구역내 세입자들을 위한 일정량의 주택공급계획 수립을 권장함
- 세입자 이주대책은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다.)을 따름



■ 주거이전비 지원

- 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「토지보상법」을 준용함
- 정비사업으로 인한 철거 세입자에 대해 지급하는 주거이전비의 보상은 「토지보상법 시행규칙」 제54조를 따르며, 주거이전비는 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정함
- 「토지보상법 시행규칙」에 따라 가구원수가 5인인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 적용하고, 가구원수가 6인 이상인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5인을 초과하는 가구원수에 다음의 산식에 의하여 산정한 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 산정함

〈1인당 평균비용 산식〉

$$\text{1인당 평균비용} = (\text{5인 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비} - \text{2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비}) \div 3$$

〈이주대책수립〉

대 상 자	주거이전비 지급 기준	비 고
가옥소유자	• 도시근로자가구의 가구원수별 가계지출비 기준으로 2개월분	이사비 지급
세 입 자	• 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 기준으로 4개월분	이사비 지급



7. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

가. 현황 및 문제점

1) 도심공동화의 원인

- 대도시의 성장과정에서 도시기능이 분화되고, 기존 도심기능이 부도심, 지구중심으로 분산됨에 따라 상주인구뿐만 아니라 일자리, 주간의 유동(활동)인구까지 감소되는 도심 공동화 현상이 발생함
- 기존 도시의 경우 협소한 도로, 공원·녹지 및 주차장 등 각종 기반시설 부족, 기존 주거시설의 노후화 등으로 인해 주거환경이 악화되고 주거지로서 매력력이 낮아지고 있으나, 원활한 정비가 이루어지지 못하고 있는 실정임
- 이와 더불어 도시의 성장과 수송수단의 발달로 인해 복잡한 도시를 벗어나 교외지역으로 주거지를 이전하는 현상이 발생하고, 신규개발 정책을 통해 계획된 가로망과 충분한 기반시설, 쾌적한 주거환경이 조성되어 인구의 도시외곽 이탈을 촉진하고 있음
- 도시구조의 다핵화와 구도심 지역의 상업·업무·행정 기능쇠퇴는 상권을 약화시켜 도심활동 인구를 감소시키고 도심공동화를 가속시키고 있으며, 구도심의 공동화에 따라 인구유출, 노령인구비율 증가, 매출액 감소, 공실 증가, 붕괴위험 건물 발생, 활력 상실 등의 문제가 발생하고 있음
- 특히, 정비구역으로 지정된 노후주거지에는 정비사업의 지연으로 인하여 주거지가 방치되어 공·폐가가 집단적으로 발생하고 있음

2) 정비사업 추진의 문제점

- 그간 진행되어왔던 도심 재생과 활성화를 위한 정비사업 대부분이 물리적 환경 정비·개선을 중점으로 이루어져 왔으며, 도시 변화에 대한 대응이 적절하게 이루어지지 않아 지속적이고 종합적인 정비에는 한계를 보임
- 기성시가지 내 사업성 위주의 정비사업 추진은 역사·문화유산과 지역특성을 무시하여 도시의 역사성과 매력이 상실됨

- 점적 단위의 정비사업 추진은 충분한 기반시설의 확보가 어렵고 이로 인해 주거환경개선이라는 정비사업의 취지가 퇴색되고 외곽지역의 개발이 가속화됨
- 도심의 경우 영업권, 지상권 등 소유권 외의 다양한 권리가 얽혀있고, 주거생활과 업무, 생업의 장소로서 사업의 장기화, 보상 문제 등으로 사업추진의 어려움이 따르며, 정비사업이 시행되더라도 아파트 위주의 획일적 물량공급은 주거의 다양성을 반영하지 못하고 도심 기능 회복에도 효과가 미미함
- 또한, 주거지 내 상업용도 확산은 주거환경의 악화로 이어지고, 상업지역의 과도한 주거용도 개발은 용도지역 지정목적에 맞지 않으며, 토지이용의 효율성을 낮추는 결과를 초래함

나. 정비방안

1) 도심활성화 방안

■ 도시현황 관리 및 거버넌스 조직 구성

- 도심 내 건축물 및 토지의 효율적인 관리를 위하여 DB 관리체계를 구축하고, 정비사업 및 도시재생사업 전수 조사 시 관련 현황 및 주요조사 관리 항목을 활용
- 민관협력형 추진 조직 및 비영리 단체 활동의 등록과 지원, 민간전문가 육성 등을 통해 거버넌스 조직을 구성하여 도시 정비 및 재생 추진 체계를 형성

■ 제도적 보완 및 규제의 완화

- 건축물의 유지관리, 빈집 등 유휴공간의 활용, 지역적 특성과 문제점에 적절히 대응할 수 있도록 제도적 근거를 보완
- 철거·운영·유지비 지원 등 재정지원 방안과 도심지역의 기반시설 추가 확보 및 문화공간 도입 등에 대한 인센티브 적용을 통해 도심 활성화를 촉진

■ 유휴공간 활용

- 지역 산업의 이전과 쇠퇴로 발생 된 유휴공간의 적극적 활용을 통하여, 공공시설과 기반시설 확충 및 커뮤니티 활성화를 도모

■ 상위계획과의 연계검토

- 도시기본계획, 도시재생전략계획 등 상위 및 관련계획에서 제시된 도시의 비전, 목표에 부합하도록 방향성을 설정하여 목표 달성을 위한 방안을 모색
- 주거·상업·업무·산업 등 지역적 특성을 고려한 정비를 유도함과 동시에, 각 구·군별 장기발전계획상의 개발방향과 부합하도록 유도

■ 도심의 매력 발굴 및 활성화

- 역사·문화·관광자원이 많은 구 시가지의 특성을 고려하여 역사적 정취 및 관광자원을 보존·활용한 주거지 정비로 지역특성을 극대화
- 도심 주변의 문화휴식공간 등을 발굴·확충하여 연결체계를 구축함으로써 전통과 현재의 공존 및 도심부의 질적 향상, 상징성 강조

2) 도심공동화 방지

■ 기성시가지의 주거환경 정비

- 기존 도심지역의 공동화 방지 및 활성화를 위해서는 적정 수준의 상주인구가 유지되어야 하며, 적정 상주인구 유지를 위해서는 도심 주택의 정비가 필요
- 기성시가지(구도심)의 열악한 물리적 환경 및 도시기반 시설을 재정비하고, 사회·경제적 재생을 통하여 도심 및 기성시가지의 종합적 활성화를 유도
- 정비사업과 도시재생사업 추진을 통해 도심지역의 인구를 유입하고, 신규 주거기능 도입 시 1~2인 가구의 증대, 다양한 주택유형 요구 등을 반영

■ 토지이용 효율성 확보

- 단일용도의 건축물 개발보다는 주거·상업·업무 등 토지이용의 복합화를 통해 상주인구뿐만 아니라 주·야간 유동인구를 확보하고, 입체적 도시계획시설 유도를 통해 부족한 기반시설을 확충
- 정비사업 추진 시 사회여건(인구감소, 고령화 등) 변화를 고려하여 복합용도개발을 추진함으로써 토지이용 고도화와 직주근접의 개발을 도모

8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 계획

가. 문화재 보존계획

- 구역면적이 3만㎡ 이상이거나, 정비구역 내에 문화재가 위치 또는 문화재보존구역에 정비구역이 위치하는 구역은 문화재지표조사를 시행하여 문화재 분포 및 유무를 검토하고 문화재 보존 및 보호에 대한 방안을 수립한 후 정비사업을 추진하도록 함
- 문화재보존구역내에는 정비구역을 지정하지 않는 것이 바람직하나, 불가피한 사유로 제척이 불가피할 경우에는 녹지 및 공원화 계획 등을 통해 문화재 보존을 위한 체계적 관리를 유도하여야 함

나. 문화재 보존 지원 대책

- 정비구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인접지역일 경우 문화재 보존에 대한 검토사항을 정비계획 수립 시 계획에 반영하고, 문화재 지표조사 시행 결과 등을 문화재 관련부서와 협의한 후 정비사업을 시행하여야 함
- 정비구역 내 문화재, 기념물, 전통건축물 등의 문화유산이 포함될 경우 보존에 대한 지원으로 정비기금융자의 우선순위를 확보하거나 세제 혜택 부여 등의 지원 대책을 마련하여야 함
- 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도함

〈울산동헌 및 내아〉



〈울산향교〉



9. 공공 및 민간부문의 역할

가. 공공과 민간의 역할

공공부문	<ul style="list-style-type: none">• 각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원- 국가, 지방자치단체, 공기업
민간부문	<ul style="list-style-type: none">• 정비계획 수립, 설계 및 시공 등 정비사업의 실질적 주체- 주민, 조합, 시공업체, 정비사업전문관리업자, 시민단체, 공기업

1) 공공부문의 역할

- 신규로 정비예정구역을 지정하지 아니함에 따라 공공은 기존의 단순한 법적요건 검토에서 벗어나, 주민의 사업추진의지 등을 고려한 정비구역 지정의 적정성, 생활권계획과의 정합성, 주택수급계획 등을 면밀히 검토하여 정비사업 추진 여부를 결정하여야 함
 - 주민의 신규 정비구역 지정 요청 시 대상여부 판단 및 평가 : 구·군
 - 사전타당성 검토 및 정비계획 입안가능 여부 결정 : 울산광역시
- 또한, 기반시설이 매우 열악한 주거지의 경우 주거관리지수 검토 등을 통하여 주거환경개선사업의 시행 여부를 검토하고 사업시행자로 참여하여야 함
- 공공은 계획수립 등 행정업무, 조합임원·조합원 교육, 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시 관련 시민단체의 지원 업무를 수행하여야 하며, 정비사업이 관계법령과 상위계획에 적합하게 추진되고 있는지 여부를 관리·감독하여야 함
- 도시·주거환경정비기금의 효율적인 운용을 통한 재정 보조로 원활한 정비사업 추진을 지원하여야 함

2) 민간부문의 역할

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 체계가 생활권계획으로 전환됨에 따라 민간은 필요에 의한 자율적 정비구역을 지정할 수 있게 됨

- 주민(조합)은 정비사업의 최대 이해관계인이자, 정비계획 수립부터 설계와 시공 등 정비사업 전반을 추진하는 실질적 주체로서 물리적 주거환경 개선을 위해 적극 참여하여야 함
- 생활권계획 수립에 따라 신규 정비구역 지정 요청 시에는 사전타당성 검토와 안전진단(재건축)을 요청하여야 함
- 주민조합 운영의 부조리 등을 방지하기 위하여 필요 시 전체 주민 참여제도를 구축하고, 정비사업의 투명성과 객관성을 확보하여야 함

나. 공공지원 제도

- 공공은 「도시 및 주거환경정비법」 제118조에 따라 정비사업의 주요 업무를 지원할 수 있으며, 이에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음

〈정비사업 공공지원 제도〉

구 분	주요 내용	비 고
대상사업	<ul style="list-style-type: none"> • 시·도조례로 정하는 정비사업 	
목 적	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고 	
주 체	<ul style="list-style-type: none"> • 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구청장 • 위탁지원자 : 토지주택공사등, 신탁업자, 주택도시보증공사, 한국토지주택공사, 한국부동산원 	
지원업무	<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회 또는 주민대표회의 구성 • 정비사업전문관리업자의 선정 (위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정) • 설계자 및 시공자 선정 방법 등 • 세입자의 주거 및 이주 대책 수립 (이주 거부에 따른 협의 대책 포함) • 관리처분계획 수립 • 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항 	
비용부담	<ul style="list-style-type: none"> • 시장·군수등이 부담 • 단, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있음 	

10. 재정계획

가. 도시·주거환경 정비기금 운용 방안

- 도시·주거환경정비기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장, 특별자치도 시장, 도지사, 특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 “도시·주거환경정비기금”을 설치하여야 함
- 정비기금은 도시·주거환경정비기본계획 수립 용역비, 재개발, 재건축, 주거환경개선사업의 정비구역지정 및 정비계획수립 용역비, 공공시설비 지원비, 이주비 융자지원 등으로 사용하며, 정비사업의 원활한 수행을 지원하는데 그 목적이 있음
- 울산광역시 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조~제52조에 따라 정비기금의 수입과 지출, 계좌 및 예치방법, 융자 사무, 기금운용에 대한 심의위원회 등 정비기금에 대한 운용 세부 사항을 별도로 규정하고 있음

나. 정비기금의 재원확보

- 「도시정비법」 제126조제2항 및 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조제3항에 따라 다음 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성함

정비기금 재원확보 방안

- 사업시행자가 현금으로 납부한 금액
- 소형주택의 임대보증금 및 임대료
- 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부(50%)
- 국공유지 매각대금 중 일정 비율 이상의 금액
- 과징금
- 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
- 지방소비세 또는 재산세 중 일정 비율 이상의 금액

(표계속)

정비기금 재원확보 방안

- 그 밖에 시·도 조례로 정하는 재원
 - 정비사업과 관련된 교부금
 - 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입
 - 정비사업 관련 수탁사업 수입
 - 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

다. 정비기금의 사용처

- 「도시정비법」 제126조제2항 및 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조제4항에 따라 다음 어느 하나의 용도에 사용함

정비기금 사용처

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 정비기본계획의 수립 - 안전진단 및 정비계획의 수립 - 추진위원회의 운영자금 대여 - 임대주택의 건설·관리 - 임차인의 주거안정 지원 - 재건축부담금의 부과·징수 - 주택개량의 지원 - 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비 기반시설의 설치 지원 - 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 | <ul style="list-style-type: none"> - 증축형 리모델링의 안전진단 지원 - 신고포상금의 지급 - 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항 <ul style="list-style-type: none"> · 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자(구청장등이 직접 시행하는 경우에 한정) · 정비기반시설 설치부담금 · 법 제95조 및 영 제79조에 따른 보조 및 용자 · 국고융자금에 대한 상환금 · 주거환경개선사업의 보조 · 그 밖에 정비사업에 필요한 경비 |
|---|--|

■ 과업참여기술자 ■

울산광역시

시	장	송 철 호	건축주택과장	이 재 곤
행정부	시장	김 석 진	도시정비담당사무관	정 동 욱
도시창조국	국장	김 동 훈	도시정비담당주무관	문 은 름
				이 은 영

자문위원회

동의대학교	교수	김 흥 관	울산발전연구원 연구위원	이 주 영
동아대학교	교수	윤 갑 식	울산건축사회 회장	김 영 호
UNIST	교수	조 기 혁		

참여기술자

(주)도화, (주)성지

사업책임기술자		박원신(도화)	
분야별 책임기술자		정갑효(도시계획분야, 성지), 정광섭(도로 및 공항분야, 도화) 조용학(교통분야, 도화)	
참여 기술자	도시계획 분야	도화	배상호, 김주현, 임민호, 박상민, 정현수, 고재승, 민지훈
		성지	정원화, 박재훈, 김영호, 임춘광, 장선경, 염수정, 김유현
	도로 및 공항분야	도화	이치원
		성지	김기호, 전태규, 신원포, 박경수, 정상형
	교통분야	도화	김재현
		성지	박승리, 김은숙, 박재훈



시민이 함께 만들어가는 삶터, 행복한 울산

