

발 간 등 록 번 호

57-6310000-000153-13

시민과 함께 다시 뛰는 울산

2030년 울산광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획

2021. 2.



울산광역시
www.ulsan.go.kr

2030년 울산광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획

2021. 2.



■ 제 출 문 ■

울산광역시장 귀하

본 보고서를

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

2021년 2월

(주)도화엔지니어링

대표이사 박 승 우

(주)성지토목기술공사

대표이사 정 석 준

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. 기초 현황 조사

1. 도시 일반현황	13
가. 인구 및 세대	13
나. 가구 및 주택	18
다. 토지이용	23
라. 경제 및 산업	26
마. 재해	28
바. 소득 및 주거수준	30
사. 도로 및 교통	33
아. 정비기반시설 및 공동이용시설 등	35

목 차

2. 관계법령 검토	41
가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	41
나. 「도시 및 주거환경정비법」	43
다. 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」	48
3. 상위 및 관련계획	49
가. 제5차 국토종합계획(2020~2040)	49
나. 2030년 울산도시기본계획(2016. 2.)	50
다. 2030년 울산광역시 주거종합계획(2020. 11.)	52
라. 2025년 울산광역시 도시재생전략계획(변경)(2019. 5.)	54
마. 2030년 울산광역시 경관계획 재정비	57
4. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)	59
가. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(2015. 8.)	59
나. 2020년 울산광역시 도시·정비기본계획(변경) 이후 추진현황	63
5. 사례조사	67
가. 2025년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016. 8.)	67
나. 2030년 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2019. 12.)	68
다. 2030년 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획(2020. 3.)	69

Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향

1. 2020년 도시·주거환경정비기본계획 평가	73
가. 정비사업 추진 현황	73

목 차

나. 지속적인 정비예정구역 해제	74
다. 획일적 정비기반시설 계획	75
라. 경직된 인센티브 운영	76
마. 주거지의 종합적 관리 미흡	76
바. 종합평가	77
2. 주거지 정책의 변화	78
가. 기존 주거지 정책의 한계	78
나. 정비사업 패러다임의 변화	79
3. 비전 및 목표	82
가. 비전	82
나. 목표 및 세부 과제	82
4. 추진전략	83

IV. 정비예정구역의 관리

1. 기본방향	87
2. 정비예정구역 지정(변경)	88
가. 미추진 및 주민 요청에 의한 지정(변경)	88
나. 정비예정구역 지정(변경) 총괄	90
다. 구·군별 정비예정구역	92

V. 주거지 관리계획(생활권계획)

1. 주거지 관리계획(생활권계획)의 개요	105
가. 도입배경 및 필요성	105
나. 생활권계획의 개념	106
다. 생활권의 구성	107
라. 생활권계획의 적용대상 및 범위	108
2. 주거생활권 설정	109
가. 주거생활권의 위계	109
나. 주거생활권 설정 기준	110
다. 주거생활권 설정	112
3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리	118
가. 운영방안 및 구성항목	118
나. 현황조사·분석(주거환경지표)	119
다. 정비·보전·관리계획	127
4. 정비사업 추진	134
가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차	134
나. 경계 설정 기준	135
다. 사전타당성 검토	138
라. 재개발 정비구역 지정	140
마. 재건축 정비구역 지정	144
바. 주거환경개선 정비구역 지정	146

목 차

5. 대안사업 연계방안	150
가. 소규모주택정비사업	150
나. 도시재생사업	155
6. 주택수급(별실과 공급관리) 계획	156
가. 주택수급계획의 배경	156
나. 주택수급(별실과 공급관리) 계획의 내용	156
다. 운영방안	160

VI. 부문별 계획

1. 토지이용계획	163
가. 기본방향	163
나. 특성별 유형 구분 및 관리 방향	163
다. 일반주거지역 종변경	169
2. 밀도계획	171
가. 기본방향	171
나. 관계법령 및 사례 검토	172
다. 용적률 계획	175
라. 건폐율 계획	190
마. 층수 계획	191
3. 정비기반시설 및 생활SOC시설 설치 계획	192
가. 기본방향	192
나. 시설 설치 계획	192

목 차

4. 교통계획	198
가. 기본방향	198
나. 교통계획 기준 설정	199
5. 환경계획	201
가. 기본방향	201
나. 환경계획	202
다. 경관계획	207
6. 주거안정대책	209
가. 기본방향	209
나. 관련법령 검토	209
다. 주거안정대책	211
7. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안	213
가. 기본방향	213
나. 현황 및 문제점	213
다. 정비방안	215
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 계획	217
가. 기본방향	217
나. 문화재 현황	217
다. 운영방안	218
9. 공공 및 민간 부문의 역할	219
가. 기본방향	219
나. 공공과 민간의 역할	219
다. 공공지원 제도	221

목 차

10. 재정계획	222
가. 도시·주거환경 정비기금 운용 방안	222
나. 정비기금의 재원확보	222
다. 정비기금의 사용처	223

VII. 부 록

<input type="checkbox"/> 인센티브 운용 지침	227
<input type="checkbox"/> 사전타당성 검토 실무 매뉴얼	263
<input type="checkbox"/> 생활권계획 관련 자료집(별첨)	



I . 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격 및 범위
3. 계획의 추진과정



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 하위계획으로 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〉



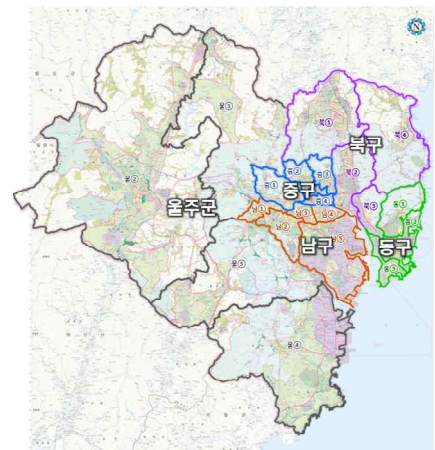
다. 계획의 범위

■ 시간적 범위

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

■ 공간적 범위

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



■ 내용적 범위

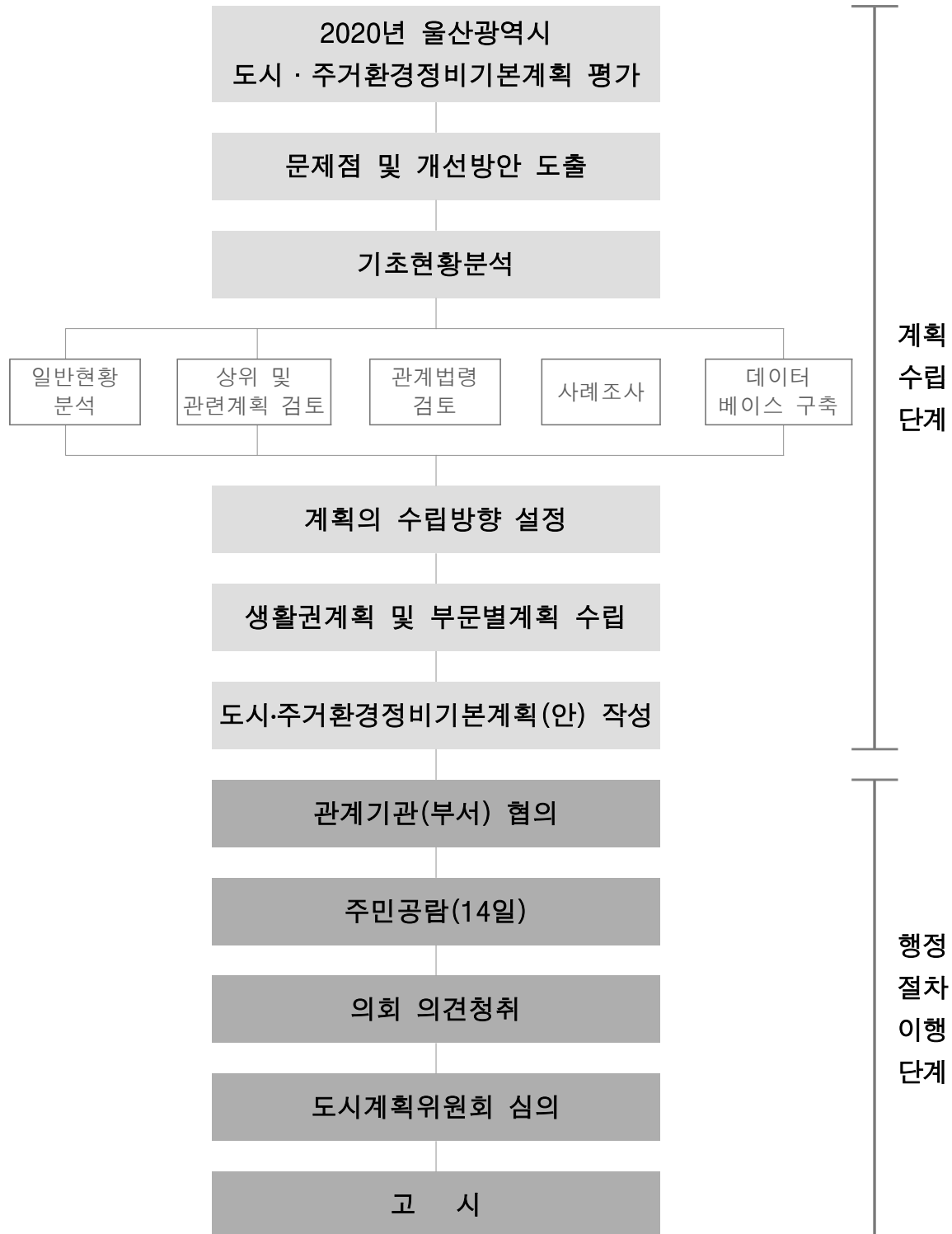
- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 평가
- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립

〈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"> 정비에정구역의 개략적 범위 정비에정구역별 정비계획 수립시기 	생활권계획 수립 시 생략가능
부문별계획	<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·정비에정구역별 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 재원조달계획 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. 기초 현황 조사

1. 도시 일반현황
2. 관련법령 검토
3. 상위 및 관련계획
4. 2020년 울산광역시 도시주거환경정비기본계획(변경)
5. 사례조사



II. 기초 현황 조사

1. 도시 일반현황

가. 인구 및 세대

■ 인구추이

- 울산광역시의 총인구는 2018년 기준 1,175,625인으로 전년 대비 0.9% 감소하였고, 세대수는 461,756세대로 전년 대비 0.7% 증가하였음

〈연도별 인구추이〉

(단위 : km², 세대, 인, %, 인/km²)

연 도	면 적	세대수	인구수			전년대비 증가율	인구밀도	세대당 인구수	비 고
			계	남	여				
2009	1,058.2	394,364	1,129,827	583,038	546,789	0.3	1,067.7	2.86	
2010	1,059.0	405,501	1,142,341	589,180	553,161	1.1	1,078.7	2.82	
2011	1,060.0	412,561	1,153,915	595,683	558,232	1.0	1,060.0	2.80	
2012	1,060.2	422,177	1,166,503	602,762	563,741	1.1	1,100.3	2.76	
2013	1,060.2	431,595	1,178,907	609,947	568,960	1.1	1,112.0	2.73	
2014	1,060.2	442,250	1,192,262	617,764	574,498	1.1	1,124.6	2.70	
2015	1,060.2	451,688	1,199,717	621,515	578,202	0.6	1,131.6	2.60	
2016	1,060.8	455,352	1,195,761	618,071	577,690	-0.3	1,127.2	2.63	
2017	1,061.2	458,547	1,185,645	611,668	573,977	-0.9	1,117.3	2.54	
2018	1,061.5	461,756	1,175,625	605,694	569,931	-0.9	1,107.5	2.50	

※ 주 : 울산광역시, 2019 통계연보

■ 인구 및 세대수

- 인구수는 남구가 335,794인으로 울산광역시 구·군 중 가장 많으며, 동구가 167,779인으로 가장 적음
- 구·군 중 인구가 가장 적은 것으로 나타난 동구는 최근 조선업의 경기 침체에 따른 일자리 수요 부족 등으로 인구의 유출이 많아짐에 따라 인구가 감소함

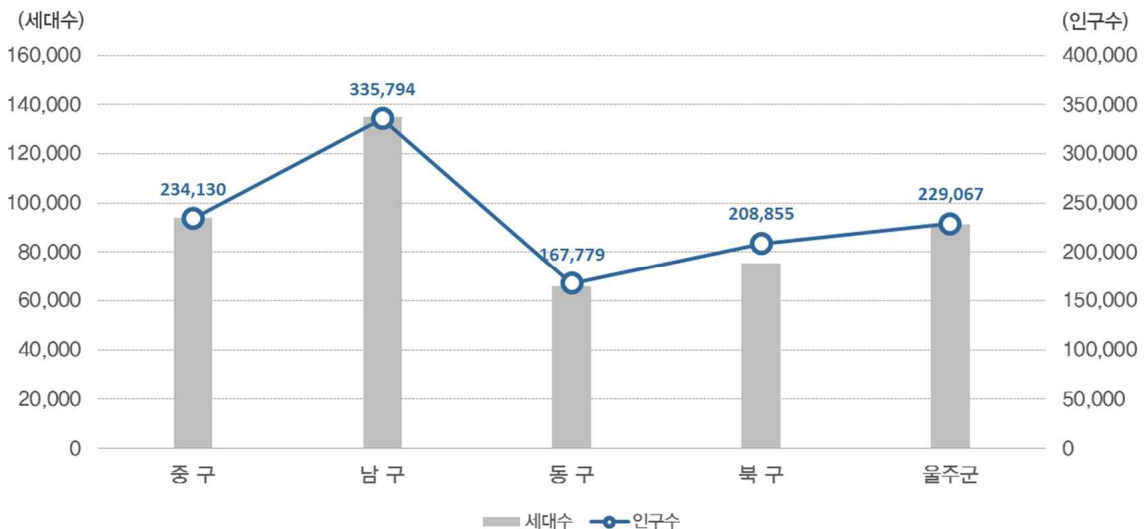
〈인구 및 세대수〉

(단위 : 세대, 인, 인/km)

구 분	인구수		세대수		면적		비 고
		구성비		세대당 인구수		인구밀도	
울산광역시	1,175,625	100.0	461,756	2.5	1,061.4	1,107.62	
중 구	234,130	19.9	94,102	2.5	37.0	6,327.84	
남 구	335,794	28.5	134,986	2.5	73.5	4,568.63	
동 구	167,779	14.3	65,791	2.6	36.0	4,660.53	
북 구	208,855	17.8	75,403	2.8	157.3	1,327.75	
울주군	229,067	19.5	91,474	2.5	757.6	302.36	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보
주 : 외국인 세대수 제외

〈인구 및 세대수〉



■ 연령별 인구구성

- 울산광역시 65세 이상 노령인구 비율이 10.7%로 국제기준인 고령 사회(14% 이상 ~ 20% 미만)에는 해당되지 않음

〈연령별 인구구성〉

(단위 : 인, %)

구 분	인구수	남 자	여 자	구성비	비 고
울산광역시	1,155,623	593,819	561,804	100.0	
0 ~ 4세	50,550	26,029	24,521	4.4	
5 ~ 9세	57,813	29,878	27,935	5.0	
10 ~ 14세	55,093	28,838	26,255	4.8	
15 ~ 19세	66,447	35,344	31,103	5.8	
20 ~ 24세	79,085	44,069	35,016	6.8	
25 ~ 29세	74,274	41,530	32,744	6.4	
30 ~ 34세	70,577	37,854	32,723	6.1	
34 ~ 39세	95,631	49,416	46,215	8.3	
40 ~ 44세	88,916	45,764	43,152	7.7	
45 ~ 49세	105,509	52,441	53,068	9.1	
50 ~ 54세	107,328	54,695	52,633	9.3	
55 ~ 59세	103,164	53,279	49,885	8.9	
60 ~ 64세	77,317	39,233	38,084	6.7	
65 ~ 69세	47,601	24,012	23,589	4.1	
70 ~ 74세	30,625	14,964	15,661	2.7	
75 ~ 79세	23,257	10,019	13,238	2.0	
80세 이상	22,436	6,454	15,982	1.9	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보
주 : 외국인 제외

■ 노령인구 인구구성

- 구·군별 노령인구는 남구가 33,804인으로 가장 많으며, 65세 이상 노령인구 비율은 중구와 울주군이 12% 이상으로 타 지역보다 높은 것으로 나타남

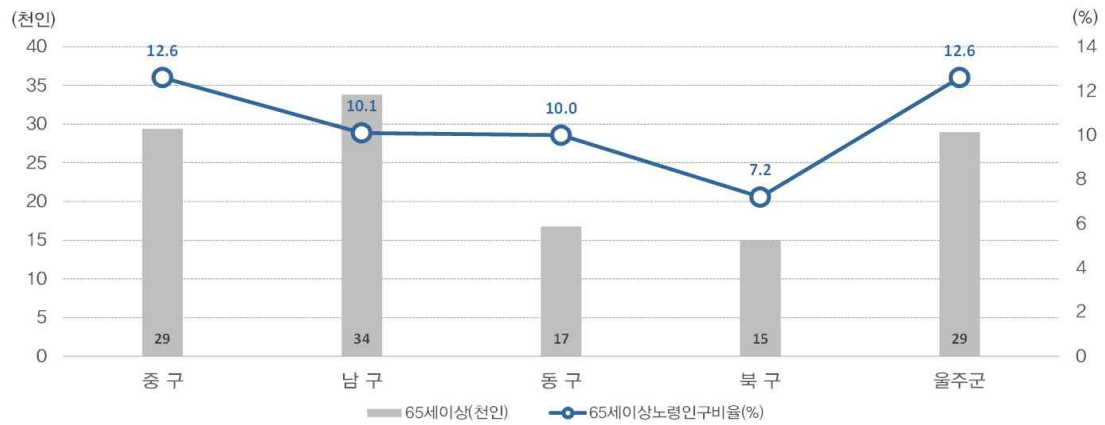
〈65세 이상 노령인구〉

(단위 : 인, %)

구 분	전체 인구수	65세 이상 인구수	65세 이상 인구비율	비 고
울산광역시	1,175,625	123,919	10.5	
중 구	234,130	29,405	12.6	
남 구	335,794	33,804	10.1	
동 구	167,779	16,783	10.0	
북 구	208,855	14,984	7.2	
울주군	229,067	28,943	12.6	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보
주 : 외국인 포함

〈65세 이상 노령인구〉



■ 노령화지수

- 노령화지수는 청·장년층 인구 100인이 부양해야하는 노년층 인구 비율로 2019년 울산광역시의 노령화지수는 79.3%이며, 타 광역시 중 가장 낮음

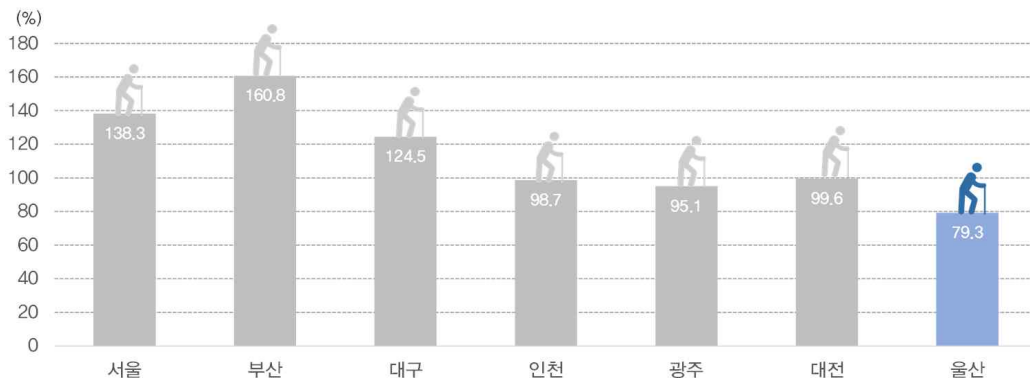
〈전국 주요지역 노령화지수〉

(단위 : %)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	비 고
전 국	93.0	98.4	105.1	111.9	119.4	
서울특별시	101.7	108.3	117.2	127.3	138.3	
부산광역시	121.4	129.7	139.3	149.8	160.8	
대구광역시	92.9	99.7	107.4	115.9	124.5	
인천광역시	73.9	78.4	84.5	91.0	98.7	
광주광역시	71.0	77.8	83.5	89.0	95.1	
대전광역시	71.2	77.5	84.1	91.4	99.6	
울산광역시	56.6	61.2	66.7	72.7	79.3	

※ 자료 : 통계청, 노령화지수, 2019. 6.

〈전국 주요지역 노령화지수〉



■ 인구이동

- 울산광역시의 순유출인구는 12,654인으로 전입인구보다 전출인구가 많으며, 울산광역시의 조선업 불황 등 경제적 침체로 인하여 인구가 감소함

〈구군별 인구이동〉

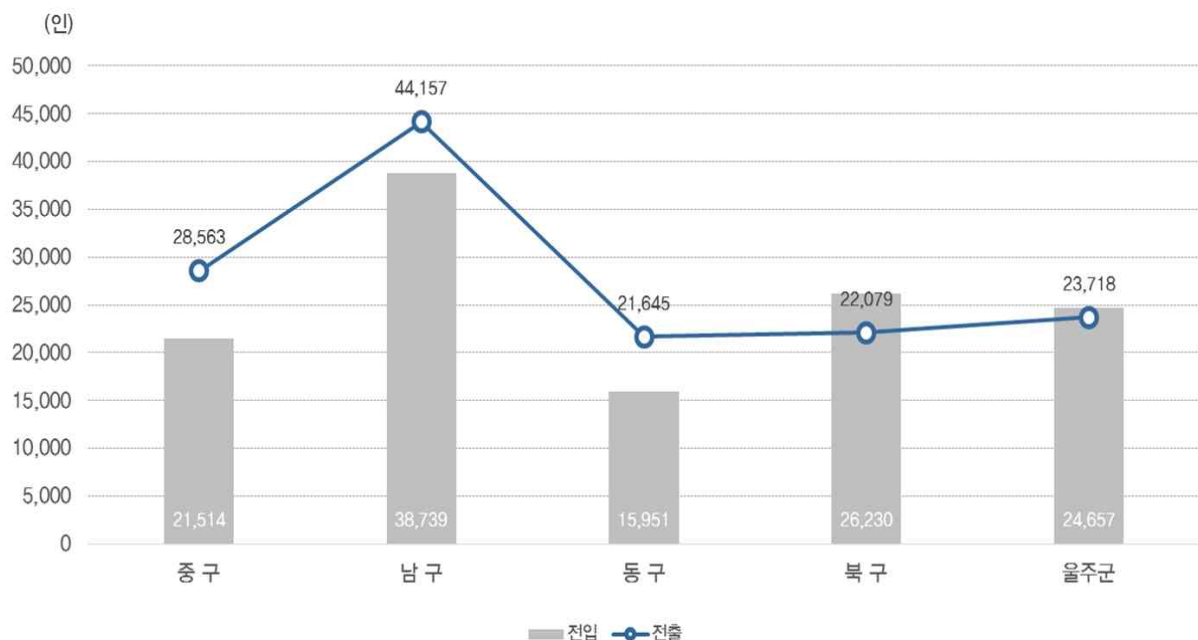
(단위 : 인)

구 분	총 이동		시·도내 이동			시·도간 이동		순유출 인구	비 고
	전 입	전 출	구·군내	구·군간		전 입	전 출		
				전입	전출				
울산광역시	127,922	140,576	88,692	－	－	39,230	51,884	－12,654	
중 구	21,514	28,563	7,885	7,802	11,827	5,827	8,851	－7,049	
남 구	38,739	44,157	15,561	11,887	13,799	11,291	14,797	－5,418	
동 구	15,951	21,645	－	10,424	12,939	5,527	8,696	－5,684	
북 구	26,230	22,079	7,363	11,834	6,649	7,033	8,067	4,151	
울주군	24,657	23,718	6,643	8,605	6,356	9,409	10,730	928	

※ 자료 : 각 구군, 2019 통계연보

주 : 북구는 2018년 기준 인구이동 인구수가 없으므로, 2017년 기준자료 적용

〈구군별 인구이동〉



나. 가구 및 주택

■ 유형별 주택

- 2018년 기준 울산광역시의 주택보급률은 110.3%로 전년대비 1.0% 증가함
- 주택유형별 현황은 아파트가 273,230호로써 울산광역시 전체 주택수의 57.4%, 다가구주택이 124,874호로써 26.2%, 단독주택이 27,110호로써 5.7%, 다세대 및 연립주택이 각각 25,226호, 8,080호로써 5.3%, 1.7%를 차지함

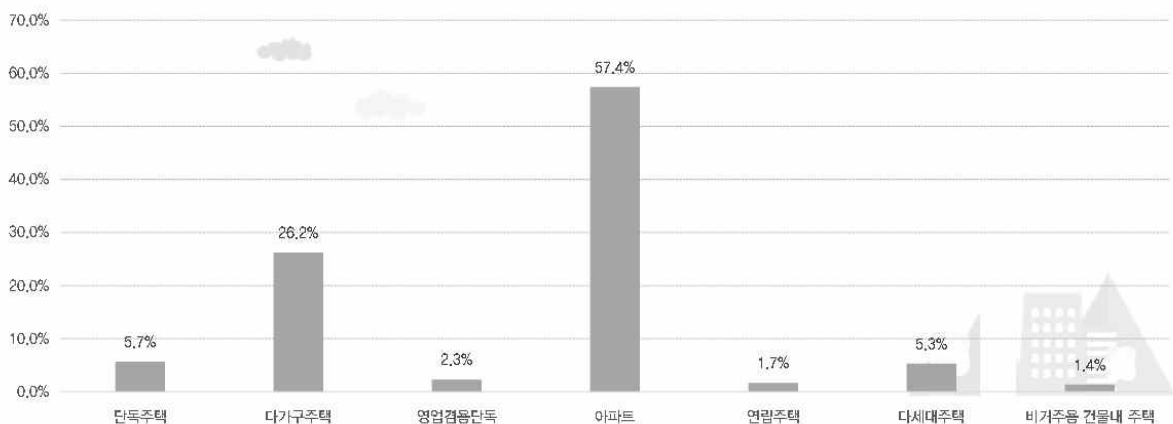
〈주택유형별 현황〉

(단위 : 호, %)

구 분	일반 가구수	계	주택수							주택 보급률	비고
			단독 주택	다가구 주택	영업겸용 단독	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택		
2013	398,530	428,454	41,075	124,310	—	235,541	7,635	19,893	—	107.5	
2014	406,940	444,766	40,735	130,719	—	245,317	7,647	20,348	—	109.3	
2015	423,412	452,603	27,166	123,916	10,037	253,010	7,564	24,585	6,325	106.9	
2016	426,027	457,026	27,088	124,657	10,661	256,003	7,575	24,838	6,204	107.3	
2017	428,720	468,402	27,375	125,994	10,980	264,440	8,030	25,102	6,481	109.3	
2018	431,391	476,004 (100.0%)	27,110 (5.7%)	124,874 (26.2%)	11,043 (2.3%)	273,230 (57.4%)	8,080 (1.7%)	25,226 (5.3%)	6,441 (1.4%)	110.3	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보
주 : ()는 구성비임

〈주택유형별 현황〉



■ 경과연도별 건축물

- 2019년 기준 울산광역시 전체 건축물 137,386동 중 55.0%가 20년 이상의 건축물이며, 그 중 30년 이상의 노후건축물이 30.4%임
- 주거용 건축물은 79,059동으로 20년 이상의 건축물이 61.0%이며, 그 중 40.0%가 30년 이상의 노후건축물임
- 용도별 노후건축물은 주거용 건축물이 상업용 또는 공업용 건축물보다 노후도가 높은 것으로 나타남

〈경과연도별 건축물 현황〉

(단위 : 동)

구 분	계	10년 미만	10년~20년 미만	20년 ~ 30년 미만	30년 이상	기 타 ¹⁾	비 고
계	137,386 (100.0%)	26,662 (19.4%)	27,783 (20.2%)	33,725 (24.6%)	41,759 (30.4%)	7,457 (5.4%)	
주거용	79,059 (100.0%)	13,049 (16.5%)	11,962 (15.1%)	16,605 (21.0%)	31,566 (40.0%)	5,877 (7.4%)	
상업용	29,853	6,744	8,106	8,472	6,071	460	
공업용	14,503	4,223	3,725	4,196	2,277	82	
문교사회용	3,922	752	1,406	945	502	317	
기 타 ²⁾	10,049	1,894	2,584	3,507	1,343	721	

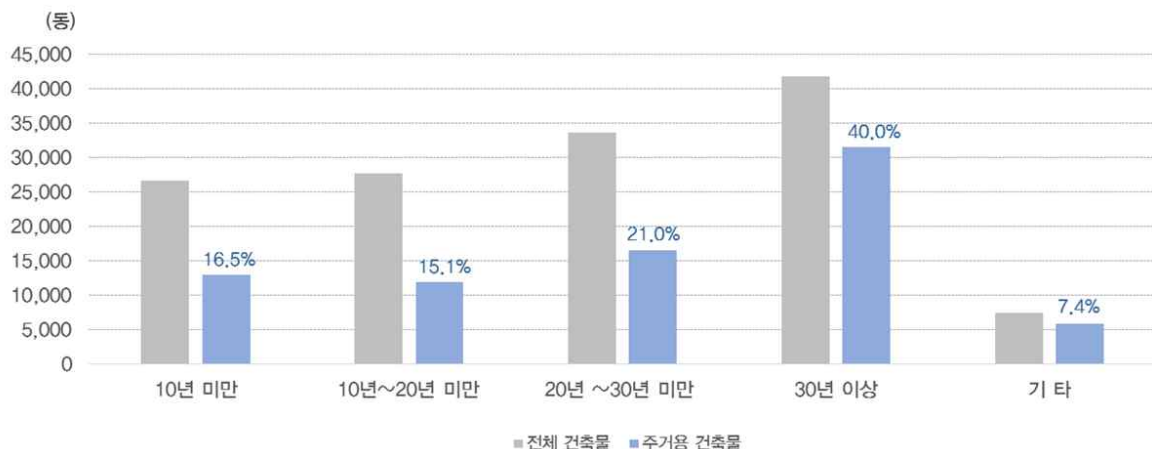
※ 자료 : 건축행정시스템 세움터, 2019년 시도별 건축물 현황

주1 : 기타는 사용승인일(항목) 값 누락 또는 오기인 건축물임

주2 : 기타는 농수산용, 공공용 등 건축물임

주3 : ()는 구성비임

〈경과연도별 건축물 현황〉



■ 주택가격

- 2019년 12월 울산광역시의 주택매매가격지수는 전년 동월 대비 6.9% 증가하였으며, 전국 중 두 번째로 높은 증가율을 보임

〈전국 주요지역 주택매매가격지수〉

(단위 : %)

구 분	금 월 (2020. 12.)	전년동월 (2019. 12.)	증감률	비 고
전 국	106.3	100.9	5.4	
서울특별시	111.1	108.2	2.9	
인천광역시	108.2	101.3	6.9	
부산광역시	102.9	97.2	5.7	
대구광역시	111.3	105.1	6.2	
광주광역시	106.5	104.5	2.0	
대전광역시	125.0	109.6	15.4	
울산광역시	97.1	90.2	6.9	

※ 자료 : 통계청, 전국주택가격동향, 2020. 12.

- 구·군별 주택매매가격지수는 전년 동월 대비 전체적으로 상승하였으며, 남구가 가장 큰 상승세를 보이고 있음

〈울산광역시 주택매매가격지수〉

(단위 : %)

구 분	금 월 (2020. 12.)	전 월 (2020. 11.)	전년 동월 (2019. 12.)	증감률		비 고
				전월비	전년 동월비	
울산광역시	97.1	94.7	90.2	2.4	6.9	
중 구	99.5	97.6	92.4	1.9	7.1	
남 구	106.3	102.1	93.4	4.2	12.9	
동 구	86.0	84.5	85.0	4.5	1.0	
북 구	92.0	89.8	84.3	2.2	7.7	
울주군	94.9	93.5	92.6	1.4	2.3	

※ 자료 : 통계청, 전국주택가격동향, 2020. 12.

〈전국 주요지역 주택매매가격지수〉



■ 임대주택

- 전국 임대주택 재고 현황을 살펴보면, 총 3,044,746호 중 울산광역시는 35,527호의 임대주택 재고를 보임
- 울산광역시의 임대주택 35,527호 중 공공임대 55.6%, 민간임대 44.4%로 나타남

〈전국 임대주택 재고 현황〉

(단위 : 호)

구 분	총 계	공공임대					민간임대	비 고
		계	영구임대	50년임대	국민임대	기 타		
전 국	3,044,746	1,660,128	209,290	111,745	541,622	797,471	1,384,618	
서 울	731,561	307,606	46,782	86,590	25,304	148,930	423,955	
부 산	165,825	82,617	26,296	1,838	18,920	35,563	83,208	
대 구	103,427	80,334	18,924	2,628	20,183	38,599	23,093	
인 천	156,298	82,868	9,136	1,461	25,202	47,069	73,430	
광 주	129,738	70,050	14,170	1,011	25,141	29,728	59,688	
대 전	77,171	54,867	13,379	1,584	14,978	24,926	22,304	
울 산	35,527	19,753	2,460	—	8,199	9,094	15,774	
세 종	52,406	18,309	980	—	3,319	14,010	34,097	
경 기	858,555	464,458	27,701	5,580	215,493	215,684	394,097	
강 원	88,910	54,998	5,275	1,188	20,880	27,655	33,912	
충 북	94,377	63,091	9,163	1,951	26,565	25,412	31,286	
충 남	120,049	54,065	5,090	1,405	23,585	23,985	65,984	
전 북	99,275	68,258	10,069	1,999	26,364	29,826	31,017	
전 남	112,595	86,786	5,723	476	19,766	60,821	25,809	
경 북	88,401	55,817	7,496	1,969	24,394	21,958	32,584	
경 남	105,752	78,153	5,550	1,375	36,022	35,206	27,599	
제 주	24,879	18,098	1,096	690	7,307	9,005	6,781	

※ 자료 : 국토교통부 통계누리, 2019년 임대주택 통계

주 : 기타는 10년·5년임대, 사원임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택매입임대, 행복주택 포함

■ 무허가건축물

- 2016년 말 기준 울산광역시의 무허가건축물 잔여동수는 1,047동이며, 신규발생 423동, 철거정리 된 건축물은 419동임
- 울산광역시 전체 무허가건축물 중 울주군의 무허가건축물이 47.0%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 중구가 4.5%로 가장 낮은 비율을 보임
- 울주군 및 남구의 무허가건축물이 높은 비율을 보이며, 정리(철거)된 건축물보다 신규발생 된 건축물이 많은 것으로 나타남

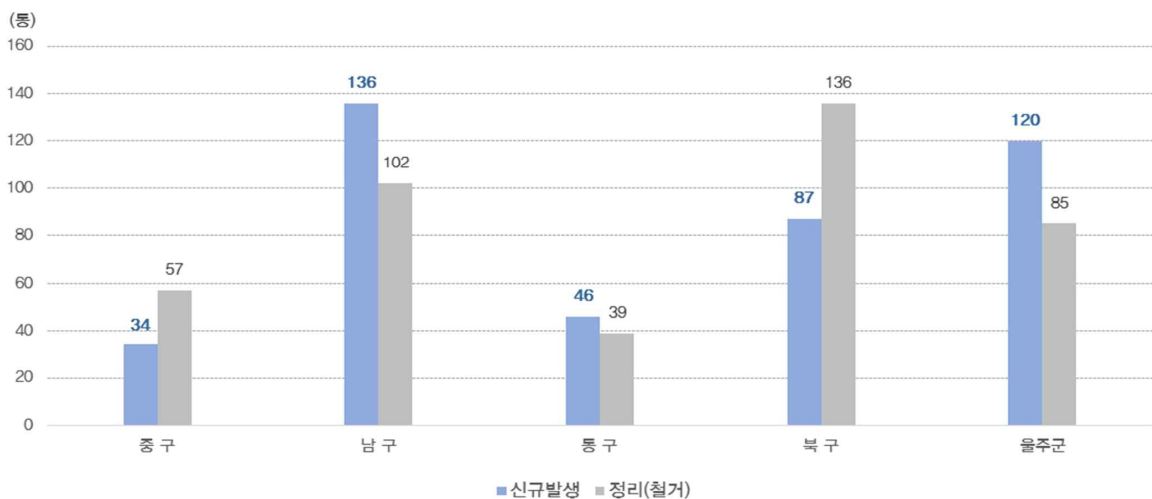
〈무허가건축물 현황〉

(단위 : 동, %)

구 분	전년도말 잔여동수	신규발생			정리(철거)			금년도말 잔여동수	구성비	비고
		계	주 택	주택이외	계	주 택	주택이외			
울산광역시	1,043	423	175	248	419	183	236	1,047	100.0	
중 구	70	34	6	28	57	29	28	47	4.5	
남 구	245	136	22	114	102	11	91	279	26.6	
동 구	67	46	22	24	39	15	24	74	7.1	
북 구	204	87	23	64	136	59	77	155	14.8	
울주군	457	120	102	18	85	69	16	492	47.0	

※ 자료 : 울산광역시, 통계DB조회, 2017

〈무허가건축물 현황〉



다. 토지이용

1) 용도지역·지구

■ 용도지역

- 울산광역시의 구·군별 용도지역 현황을 살펴보면 주거지역이 67.37km², 상업지역이 7.67km², 공업지역이 81.36km²임

〈용도지역 현황〉

(단위 : km²)

구 분	계	도시지역					비도시지역	비 고
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정		
울산광역시	1,144.49	67.37	7.67	81.36	514.91	84.13	389.05	
중 구	37.07	12.52	1.56	—	22.99	—	—	
남 구	73.70	14.30	2.61	28.48	28.30	0.01	—	
동 구	36.35	6.13	0.80	7.05	22.34	0.03	—	
북 구	157.85	13.00	1.06	11.03	95.50	—	37.26	
울주군	839.52	21.42	1.64	34.80	345.78	84.09	351.79	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

■ 용도지구

- 울산광역시 내 용도지구는 경관지구, 고도지구, 방화지구, 보호지구, 취락지구가 지정되어 있음
- 전체 용도지구 중 보호지구가 43.2%를 차지하며, 취락지구가 41.4%, 경관지구 7.6%, 고도지구 6.5%, 방화지구 1.3%의 순으로 차지함

〈용도지구 현황〉

(단위 : km²)

구 분	계	경관지구	고도지구	방화지구	보호지구	취락지구	비 고
개 소	271	17	8	1	34	211	
면 적	21.41 (100.0%)	1.63 (7.6%)	1.41 (6.5%)	0.27 (1.3%)	9.24 (43.2%)	8.87 (41.4%)	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보
주 : ()는 구성비임

2) 토지이용현황

■ 지목별

- 울산광역시의 전체 면적 1,061.54km² 중 전, 답, 과수원은 139.45km², 임야 668.33km², 대지 50.06km², 학교용지 4.30km², 도로 45.96km², 기타 용지는 153.44km²를 차지함

〈지목별 현황〉

(단위 : km²)

구 분	계	전·답·과	임 야	대 지	학교용지	도 로	기 타	비 고
울산광역시	1,061.54	139.45	668.33	50.06	4.30	45.96	153.44	
중 구	37.01	4.40	13.82	8.14	0.71	4.04	5.90	
남 구	73.47	3.82	17.63	10.45	1.33	7.88	32.36	
동 구	36.05	1.86	18.20	4.71	0.61	2.77	7.90	
북 구	157.33	24.78	99.41	6.85	0.69	5.77	19.83	
울주군	757.68	104.59	519.27	19.91	0.96	25.50	87.45	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

■ 소유별

- 울산광역시의 총 필지는 약 50만 필지이며, 국·공유지가 필지수 기준 29.7%, 면적 기준 51.5%를 차지하고 있음

〈소유별 현황〉

구 분	필지수	면적(km ²)		비 고
		구성비(%)	구성비(%)	
계	498,468	100.0	100.0	
국유지	81,588	16.4	50.0	
공유지	66,453	13.3	1.5	
민유지	307,020	61.6	3.0	
법 인	33,201	6.7	0.8	
비법인	9,666	1.9	6.1	
기 타	540	0.1	38.6	

※ 자료 : 통계청, 시·군·구 토지소유현황, 2018

주 : 기타는 일본인·창씨명, 외국인·외국공공기관 및 소유구분 오류자료임

3) 지가 변동률

- 울산광역시의 연평균 지가변동률은 0.17%로 전국 연평균인 0.21%보다 낮으며, 전국에서 두 번째로 낮은 연평균 지가 변동률을 보이고 있음
- 또한, 2018년 12월 말 울산광역시의 지가변동률은 0.09%였으나, 2019년 12월에는 0.07%로 전년대비 지가가 하락하는 추세임

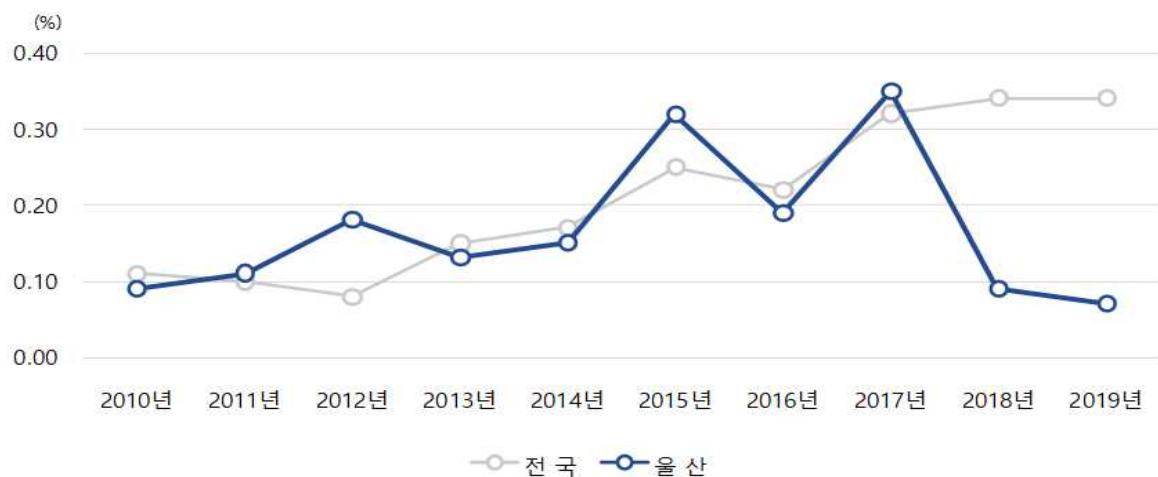
〈전국 주요지역 평균 지가변동률〉

(단위 : %)

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	연평균	비 고
전 국	0.11	0.10	0.08	0.15	0.17	0.25	0.22	0.32	0.34	0.34	0.21	
서 울	0.15	0.04	0.05	0.19	0.18	0.24	0.24	0.35	0.43	0.48	0.23	
부 산	0.09	0.18	0.14	0.16	0.24	0.34	0.35	0.50	0.37	0.35	0.27	
대 구	0.13	0.16	0.14	0.20	0.29	0.39	0.33	0.39	0.47	0.38	0.29	
인 천	0.07	0.05	0.10	0.03	0.16	0.14	0.13	0.24	0.33	0.36	0.16	
광 주	0.12	0.05	0.11	0.16	0.20	0.29	0.28	0.31	0.53	0.36	0.24	
대 전	0.22	0.15	0.10	0.19	0.19	0.39	0.25	0.31	0.27	0.44	0.25	
울 산	0.09	0.11	0.18	0.13	0.15	0.32	0.19	0.35	0.09	0.07	0.17	

※ 자료 : 통계청, 2020. 9. 시군구별 지가변동률, 매년 12월 기준

〈전국 주요지역 평균 지가변동률〉



라. 경제 및 산업

1) 지역 소득

- 2017년 지역총소득은 60.5조원으로 전년대비 증감률 -0.7% 를 보이며, 지역내총생산액은 75.7조원으로 전국대비 4.1% 를 보임
- 울산광역시의 2017년 경제성장률은 -0.7% 로 전국평균 경제성장률 2.9% 에 비하여 낮은 것으로 나타남

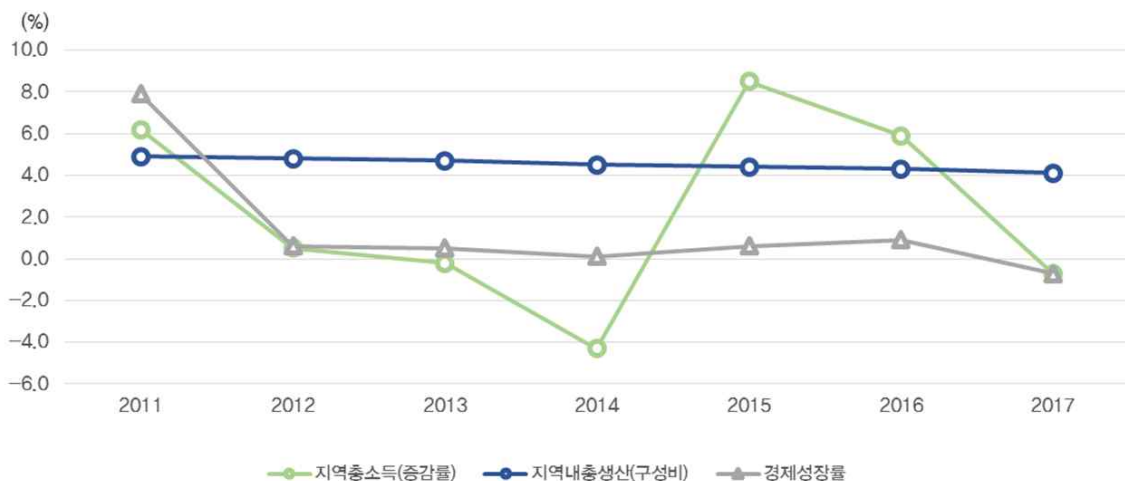
〈지역 소득 현황〉

(단위 : 조원, %)

구 분	지역총소득		지역내총생산		경제성장률	비 고
	금 액	증감률	금 액	구성비		
2011	55.2	6.2	68.7	4.9	7.9	
2012	55.5	0.5	70.0	4.8	0.6	
2013	55.4	-0.2	71.3	4.7	0.5	
2014	53.0	-4.3	70.1	4.5	0.1	
2015	57.5	8.5	72.8	4.4	0.6	
2016	60.9	5.9	74.7	4.3	0.9	
2017	60.5	-0.7	75.7	4.1	-0.7	
전국평균(2017)	—	—	1,840.3	100.0	2.9	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈지역 소득 현황〉



2) 산업별 사업체 및 종사자

- 2018년 기준 농림·어업 등 1차 산업의 비중은 사업체수 0.1%, 종사자수 0.1%의 비율을 차지하며, 주로 울주군에 밀집되어 있음
- 광업·제조업 등의 2차 산업은 전체 사업체 중 12.6%를 차지하며, 종사자수는 41.2%를 차지함
- 사회간접자본·서비스업 등의 3차 산업은 총 사업체의 87.3%, 종사자수 58.7%를 차지하며, 남구의 비중이 가장 높게 나타남

〈산업별 사업체 및 종사자수〉

(단위 : 개소, 인, %)

구 분	합 계		1차 산업		2차 산업		3차 산업		비 고
		비 율		비 율		비 율		비 율	
사업체수	85,662	100.0	34	0.1	10,824	12.6	74,807	87.3	
종사자수	527,085	100.0	186	0.1	217,295	41.2	309,604	58.7	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈구군별 사업체 및 종사자수〉

(단위 : 인)

구 분	계		1차 산업		2차 산업		3차 산업		비 고
	업체수	종사자수	업체수	종사자수	업체수	종사자수	업체수	종사자수	
울산광역시	85,662	527,085	34	186	10,824	217,295	74,804	309,604	
중 구	16,732	59,435	3	54	1,695	7,883	15,034	51,498	
남 구	31,618	179,193	6	13	2,845	48,418	28,767	130,762	
동 구	8,791	77,548	2	—	680	45,083	8,109	32,465	
북 구	11,896	101,602	3	12	1,948	57,840	9,945	43,750	
울주군	16,625	109,307	20	107	3,656	58,071	12,949	51,129	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

마. 재 해

1) 풍수해 발생

- 울산광역시는 주로 집중호우 및 태풍으로 인한 자연재해로 주택과 건축물 및 인명피해가 발생함
- 2016년에는 자연재해로 인하여 3인의 인명피해가 발생하였으며, 피해 금액은 약 619억 5천만원으로 나타남

〈풍수해 발생 현황〉

(단위 : 인, 천원)

구 분	인명피해 (사망 및 실종)	이재민	피해액						비고
			계	건 물	선 박	농경지	공공시설	기 타	
2013	—	—	—	—	—	—	—	—	
2014	—	512	6,540	245	—	347	5,948	—	
2015	—	—	—	—	—	—	1,259	—	
2016	3	2,769	61,945,196	1,768,800	22,409	4,851,502	54,324,099	978,386	
2017	—	—	—	—	—	—	—	—	
2018	—	11	574,018	28,200	—	4,137	533,004	8,677	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

2) 자연재해위험지구

- 울산광역시는 2019년까지 재해위험개선지구를 26개소로 지정하였으며, 20개소는 사업완료 후 해제하였음

〈재해위험개선지구 정비현황〉

(단위 : 백만원)

구 분	유형별	사업기간	주요 사업내용	사업비	비 고
계	26개 지구			206,810	
중구성남	취약방재	2001~2002	· 배수문개량 1개소	1,000	해 제
반 구	침수위험	2005~2009	· 배수장신설 1개소 · 배수암거설치 L=0.32km	7,917	해 제
내 황	취약방재	2009	· 발전기개량 1개소 · 배수펌프개량 1개소	600	해 제

(표계속)

〈재해위험개선지구 정비현황〉

(단위 : 백만원)

구 분	유형별	사업기간	주요 사업내용	사업비	비 고
성 남	취약방재	2009~2010	· 배수장증설 1개소 · 배수문개량 1개소	5,989	해 제
옥 교	취약방재	2007~2008	· 펌프장개량 1개소	560	해 제
서 원	취약방재	2007~2008	· 제진기개량 1개소	600	해 제
울산역광장	침수위험	2004~2006	· 펌프장설치 1개소 · 배수로정비 1.4km	8,800	해 제
삼산, 여천	침수위험	2004~2011	· 펌프장설치 1개소 · 배수로정비 4.5km	22,783	해 제
방어진	붕괴위험	2004~2005	· 절개지보강 L=3.5km	6,287	해 제
명 촌	침수위험	2007	· 펌프시설개량 2개소 · 수문설치 1개소	703	해 제
양 정	침수위험	2008~2009	· 배수로 L=3,000m	1,347	해 제
효문 · 연암	침수위험	2004~2005	· 배수로 L=3.3km	2,580	해 제
성은아파트	붕괴위험	2003~2004	· 사면보호 A=0.5ha	400	해 제
구 영	유실위험	2006~2010	· 교량재가설 L=180m B=11.3m, 접속도로	8,950	해 제
작 동	유실위험	2009~2010	· 교량설치 L=37.5M · 접속도로 설치 1식	2,490	해 제
학 성	취약방재	2010~2013	· 배수장증설 1개소 · 배수문개량 1개소	11,500	해 제
은 현	침수위험	2011~2013	· 교량 2개소 재가설 · 하상정비 L=600m	4,651	해 제
동 동	취약방재	2012~2017	· 배수장 증설 1개소 · 모터개량 4개소	7,772	해 제
북 산	취약방재	2015~2016	· 정밀안전진단 1식 · 구조물보강 L=5.9km	5,716	해 제
동해안로	붕괴위험	2017~2018	· 사면보강 L=1.5km	2,000	해 제
삼 정	붕괴위험	2014~2022	· 사면보강 L=1.5km	2,670	지 정
화 창	붕괴위험	2015~2019	· 사면보강 L=400m	14,082	완 료
태 화	침수위험	2016~2020	· 유수지 및 펌프장 설치	49,800	정비중
우 정	침수위험	2017~2020	· 유수지 및 펌프장 설치	6,533	정비중
반 천	침수위험	2019~2023	· 유수지 및 펌프장 설치	21,820	정비중
두 왕	침수위험	2019~2022	· 유수지 및 펌프장 설치	9,260	정비중

※ 자료 : 울산광역시, 2020 시정백서

바. 소득 및 주거수준

1) 소득수준

- 울산광역시의 2018년 1인당 지역내총생산, 지역총소득, 개인소득은 전국 평균에 비해 높은 것으로 나타남

〈총 생산액 및 소득〉

(단위 : 천원)

구 분	1인당 지역내총생산	1인당 지역총소득	1인당 개인소득	비 고
2008	48,794	41,758	16,438	
2009	46,624	41,432	16,950	
2010	55,585	48,489	17,634	
2011	61,755	49,677	18,594	
2012	62,242	49,348	18,941	
2013	62,653	48,678	19,782	
2014	60,925	46,025	20,142	
2015	62,605	49,381	21,348	
2016	64,021	52,205	21,422	
2017	65,370	52,237	21,956	
2018	63,793	52,694	21,655	
전국평균(2018)	36,866	37,014	19,910	

※ 자료 : 통계청, 2020 「행정구역별 1인당 지역내총생산, 지역총소득, 개인소득」

2) 기초생활수급자

- 울산광역시 내 국민기초생활보장 수급자는 총 15,788가구, 22,939인으로 전체 인구의 1.9%를 차지하는 것으로 나타남

〈국민기초생활보장 수급자 현황〉

(단위 : 인, %)

구 분	울산광역시		수급자		가 구	비 고
		구성비		구성비		
계	1,175,625	100.0	22,939	1.9	16,833	
일반수급자	—	—	21,894	—	15,788	
시설수급자	—	—	1,045	—	1,045	

※ 자료 : 울산광역시, 2020 시정백서

※ 주 : 울산광역시 인구수는 2018년 기준임

〈최근 5년간 국민기초생활보장 수급자 현황〉

(단위 : 인)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	비 고
수급자수	15,363	21,375	18,776	18,821	22,939	

※ 자료 : 울산광역시, 2020 시정백서

- 기초생활수급자가 가장 많은 지역은 남구로 울산광역시 전체 수급가구의 27.8%를 차지하며, 중구, 울주군, 동구, 북구 순으로 나타남

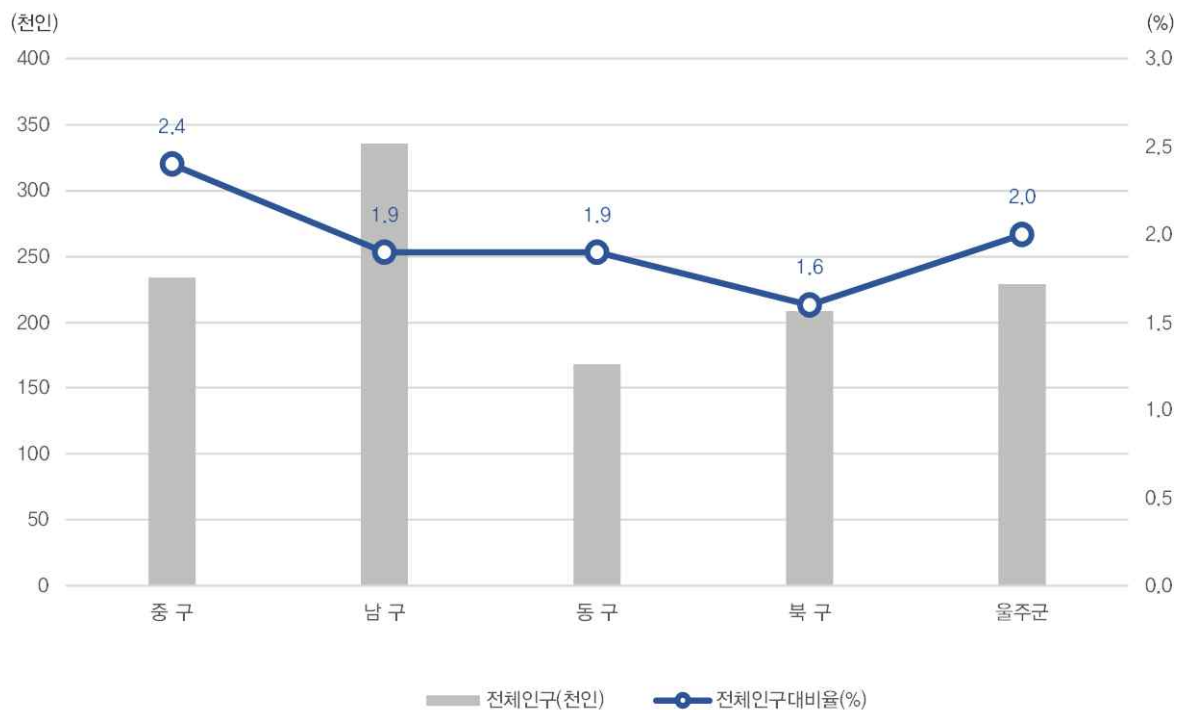
〈구·군별 수급자 현황〉

(단위 : 인, %)

구 분	전체인구		수급자		수급가구		비 고
		구성비		구성비		구성비	
울산광역시	1,175,625	100.0	22,939	2.0	16,833	100.0	
중 구	234,130	100.0	5,593	2.4	4,102	24.4	
남 구	335,794	100.0	6,319	1.9	4,679	27.8	
동 구	167,779	100.0	3,185	1.9	2,285	13.5	
북 구	208,855	100.0	3,259	1.6	2,148	12.8	
울주군	229,067	100.0	4,583	2.0	3,619	21.5	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈구·군별 수급자 현황〉



3) 최저주거수준

- 최저주거기준은 「주택법」을 근거로 법제화되어 2004년 6월 8일 세부기준이 확정되었으며, 2004년 6월 15일부로 시행되고 있음
- 삶의 질이 개선됨에 따라 1인당 주거 면적이 증가함으로써 2011년 최저주거기준의 세부기준을 변경·공고함
- 가구 구성별 최저주거면적을 기준으로 살펴보면, 울산광역시의 20㎡ 이하의 주택에 거주하고 있는 호수는 2,862호수로 울산광역시 전체 호수의 0.7%를 차지하고 있으며, 전국 대비 1.7% 보다 낮은 상황임

〈연건평별 거주인구수〉

(단위 : 호, %)

구 분	연면적별	계	구성비	거주인수			
				1인 이하	2~4인 이하	5인 이상	평 균
전 국	계	18,126,954	100.0	5,013,523	11,427,500	1,685,931	2.9
	20㎡ 이하	304,492	1.7	247,081	54,741	2,670	1.4
	20~40㎡	2,055,834	11.3	1,259,532	763,338	32,964	1.8
	40~60㎡	5,253,954	29.1	1,701,678	3,341,179	211,097	2.5
	60~85㎡	6,619,344	36.5	1,261,192	4,904,578	453,574	2.9
	85~100㎡	857,775	4.7	188,481	585,668	83,626	2.8
	100~130㎡	1,369,735	7.6	188,607	987,675	193,453	3.2
	130~165㎡	818,608	4.5	103,189	528,442	186,977	3.6
	165~230㎡	425,847	2.3	45,919	185,180	194,748	5.0
	230㎡ 초과	421,365	2.3	17,844	76,699	326,822	9.4
울 산 광역시	계	391,596	100.0	91,733	261,027	38,836	3.0
	20㎡ 이하	2,862	0.7	2,463	377	22	1.5
	20~40㎡	20,846	5.3	15,108	5,531	207	1.6
	40~60㎡	99,282	25.4	34,190	62,076	3,016	2.4
	60~85㎡	183,165	46.9	30,727	142,197	10,241	2.9
	85~100㎡	12,274	3.1	2,625	8,582	1,067	2.8
	100~130㎡	28,118	7.2	3,227	21,471	3,420	3.2
	130~165㎡	19,708	5.0	2,179	12,868	4,661	3.6
	165~230㎡	12,454	3.2	813	5,190	6,451	4.9
	230㎡ 초과	12,887	3.2	401	2,735	9,751	7.4

※ 자료 : 통계청 주택총조사, 2019

사. 도로 및 교통

1) 도 로

- 울산광역시 계획도로의 총 연장은 3,133,940m이며 이 중 포장된 도로의 연장은 2,156,112m로 포장률은 97.2%에 달함

〈울산광역시 도로 현황〉

(단위 : m, %)

구 분	합 계			고속 도로	일반국도			광역시/지방도/구·군도	
	연 장	포 장	포장률		연 장	포 장	포장률	연 장	포 장
울산광역시	3,133,940	2,156,112	97.2	73,610	185,882	176,889	100.0	2,874,448	1,905,613
중 구	323,078	290,099	100.0	—	10,402	10,402	100.0	312,676	279,697
남 구	491,403	412,774	98.0	770	10,852	9,652	100.0	479,781	402,352
동 구	187,993	174,593	100.0	—	—	—	—	187,993	174,593
북 구	623,931	288,275	92.0	—	25,396	25,396	100.0	598,535	262,879
울주군	1,507,535	990,371	86.0	72,840	139,232	131,439	100.0	1,295,463	786,092

※ 자료 : 울산광역시, 통계DB조회, 2018

〈울산광역시 도로 현황〉



2) 교통발생량 및 분담률

- 울산광역시의 교통수단분담률은 승용차가 43.8%로 가장 높게 나타나며, 도보 26.8%, 버스 16.8% 순으로 나타남

〈울산광역시 교통수단분담률 현황〉

(단위 : %)

구 분	계	승용차	버 스	철 도	택 시	도 보	자전거	기 타	비 고
2016	100.0	43.7	15.6	0.1	7.4	27.5	1.7	4.0	
2017	100.0	44.3	16.3	0.1	7.1	26.8	1.6	3.8	
2018	100.0	43.8	16.8	0.1	7.1	26.8	1.6	3.8	

※ 자료 : 울산광역시, 2020 시정백서

3) 주차시설

- 울산광역시의 노상·노외 주차시설은 총 1,156개소, 64,055면임
- 구·군별로는 남구의 주차시설 비율이 28.9%로 가장 높으며, 울주군이 10.3%로 가장 낮게 조사되었음

〈주차시설 현황〉

(단위 : 개소, 면, %)

구 분	노상·노외 주차장							부설주차장	비 고
	계			노 상		노 외			
	개 소	면 수	비 율	개 소	면 수	개 소	면 수		
울산광역시	1,156	64,055	100.0	99	21,522	1,057	42,533	47,340	
중 구	141	13,923	21.7	20	8,181	121	5,742	7,489	
남 구	402	18,486	28.9	21	9,169	381	9,317	14,333	
동 구	204	9,150	14.3	33	2,714	171	6,436	4,695	
북 구	339	15,872	24.8	20	680	319	15,192	5,057	
울주군	70	6,624	10.3	5	778	65	5,846	15,766	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

아. 정비기반시설 및 공동이용시설 등

1) 공원 및 녹지

- 울산광역시 내 도시공원은 총 591개소, 면적 36,622천㎡로 근린공원과 체육공원이 90% 이상을 차지함

〈도시공원 현황〉

(단위 : 천㎡, %)

구 분	계	근 린 공 원	어 린 이 공 원	소 공 원	역 사 공 원	체 육 공 원	묘 지 공 원	수 변 공 원	문 화 공 원	기 타	비 고
개 소	591	111	332	116	5	2	1	15	7	2	
면 적	36,622	30,862	743	327	324	2,494	675	802	281	114	
구성비	100.0	84.3	2.0	0.9	0.9	6.8	1.8	2.2	0.8	0.3	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

- 녹지는 총 557개소, 면적 8,565천㎡이며, 64.6%가 완충녹지로 지정되어 있음

〈녹지 현황〉

(단위 : 천㎡, %)

구 분	계	완충녹지	경관녹지	연결녹지	비 고
개 소	557	321	228	8	
면 적	8,565	5,533	2,973	59	
구성비	100.0	64.6	34.7	0.7	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

- 도시공원 및 녹지의 구·군별 현황을 살펴본 결과 울주군과 북구에 대부분이 분포하고 있는 것으로 나타남

〈구·군별 도시공원 및 녹지 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	도시공원		녹 지		비 고
	개 소	면 적	개 소	면 적	
울산광역시	591	36,507	557	8,566	
중 구	110	3,297	77	426	
남 구	133	11,524	65	1,297	
동 구	66	4,473	27	139	
북 구	103	4,077	142	2,954	
울주군	179	13,136	246	3,750	

※ 자료 : 울산광역시, 통계DB조회, 2018

2) 상·하수도

- 울산광역시의 상수도 보급률은 98.5%이며, 1인 1일 급수량은 309 ℓ 임

〈상수도 구·군별 현황〉

(단위 : 인, %, m³/일, ℓ, 개)

구 분	총 인구수	급수인구	보급률	급수량	1일 1인당 급수량	급수전수	비 고
울산광역시	1,175,625	1,157,532	98.5	357,518	309	97,254	
중 구	234,130	234,130	100.0	67,638	289	24,531	
남 구	335,794	335,794	100.0	118,903	354	25,266	
동 구	167,779	167,551	99.9	46,966	280	13,591	
북 구	208,855	208,693	99.9	56,674	272	11,861	
울주군	229,067	211,364	92.3	67,337	319	22,005	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

- 하수도 보급률은 99.0%이며, 남구와 동구가 99.9%로 하수도 보급률이 가장 높고, 울주군이 96.2%로 가장 낮게 나타남

〈하수도 구·군별 현황〉

(단위 : 인, %)

구 분	총 인구수	미처리인구	처리대상인구	하수 종말처리인구	하수도 보급률	비 고
울산광역시	1,175,625	11,731	1,163,894	1,163,894	99.0	
중 구	234,130	385	233,745	233,745	99.8	
남 구	335,794	492	335,302	335,302	99.9	
동 구	167,779	86	167,693	167,693	99.9	
북 구	208,855	2,063	206,792	206,792	99.0	
울주군	229,067	8,705	220,362	220,362	96.2	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

3) 학 교

- 2019년 기준 울산광역시의 총 학교수는 451개소이며, 초등학교는 119개소, 중학교는 63개소, 고등학교는 57개소임
- 초등학교의 학급당 학생수는 23.0인이고 중학교의 학급당 학생수는 25.2인으로 나타남

〈학교 총 개황〉

(단위 : 개소, 인)

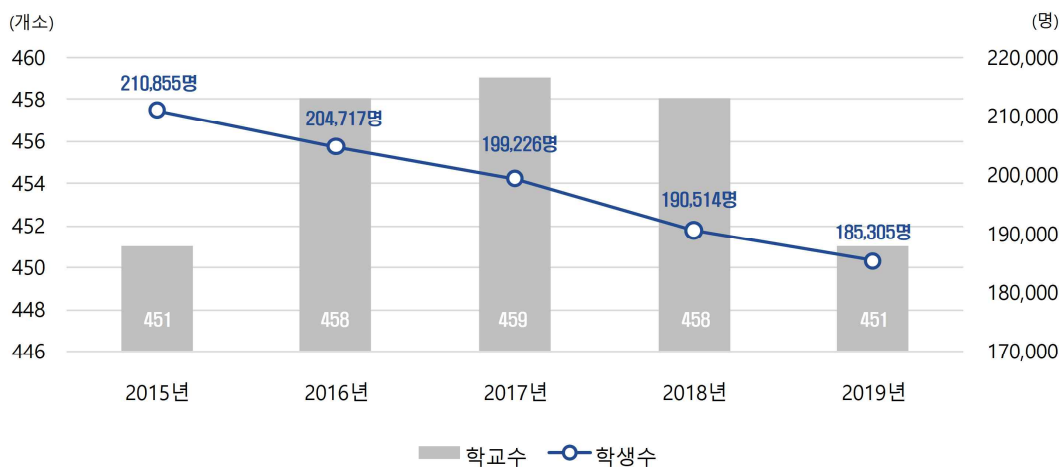
구 분	학교수	학급(과)수	교실수	학생수	교직원수	교원1인당 학생수	비 고
유 치 원	200	940	792	17,266	1,283	14.6	
초 등 학 교	119(3) ¹⁾	2,983	4,137	68,512	4,802	15.9	
중 학 교	63	1,228	2,062	30,935	2,875	11.6	
일 반 고 등 학 교	39	981	1,513	24,246	2,452	10.7	
특수목적고등학교	7	110	336	2,163	639	6.5	
특성화고등학교	8	233	397	5,555	578	10.4	
자 율 고 등 학 교	3	74	120	1,902	189	10.9	
특 수 학 교	4	157	210	806	318	2.8	
대 학 ²⁾	3	38	—	8,859	401	36.0	
대 학 교	2	45	—	20,932	1,997	15.0	
대 학 원	2	166	—	4,102	12	341.8	
기 타 학 교	1	6	11	27	18	1.7	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

※ 주1 : ()는 분교 수이며, 전체수에 미포함

※ 주2 : 대학, 대학교 및 대학원의 학급수는 과목수 또는 학과수를 말함

〈학교수 및 학생수〉



4) 체육시설 및 도서관

■ 체육시설

- 울산광역시의 공공체육시설은 총 292개소로, 간이운동장이 196개소, 그 외 축구장 등의 시설이 96개소로 조사됨
- 신고·등록 체육시설업은 총 1,464개소로, 당구장, 골프연습장, 체육도장, 체력단련장 등의 순으로 조사됨

〈공공체육시설 현황〉

(단위 : 개소)

구 분	계	육상 경기장	축구장	야구장	테니스 장	씨름장	간이 운동장	체육관	전천후 게이트 볼장	수영장	기 타	비 고
2019	292	5	26	2	11	1	196	16	17	10	8	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈신고·등록 체육시설 현황〉

(단위 : 개소)

구 분	계	신 고									등 록	비 고
		승마장	종합 체육 시설	수영장	체육 도장	골 프 연습장	체력 단련장	당구장	썰매장	무도 학원	골프장	
2019	1,464	1	5	14	329	372	179	541	2	17	4	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈울산문수경기장〉



〈종합운동장〉



■ 도서관

- 공공도서관은 19개소로, 교육청 소관 도서관은 4개소이며, 구·군 직속 공공도서관은 15개소임

〈도서관 추이〉

(단위 : 개소, 개, 권, 종, 인, 권)

구 분	도서관 수	좌석수	자료수			도서관 방문자수	연간 열람책수	연간 대출책수	비 고
			도 서	비도서	연속 간행물				
2013	14	6,498	1,402,492	86,353	1,853	4,241,286	4,675,430	2,143,458	
2014	16	7,589	1,534,970	135,157	2,767	4,939,283	4,907,132	1,995,156	
2015	16	7,426	1,339,265	125,547	2,162	5,706,664	4,741,603	1,922,838	
2016	17	7,484	1,740,573	148,923	2,624	4,858,695	4,769,236	1,959,859	
2017	18	6,208	1,837,955	225,573	1,416	4,529,355	5,099,407	1,909,935	
2018	19	6,425	2,057,120	193,805	2,113	5,328,724	6,127,823	2,315,760	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

5) 사회복지시설

- 사회복지시설은 총 1,119개소이며, 6,963인의 수용이 가능함
- 구·군별 사회복지시설 현황은 울주군이 시설수 469개소(42.0%), 수용인원 2,262인(32.5%)로 가장 많은 것으로 분석됨

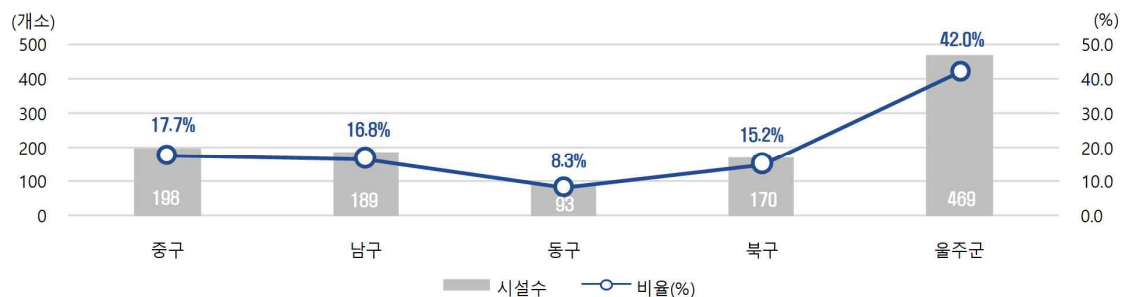
〈구·군 사회복지시설 현황〉

(단위 : %)

구 분	시 설		수용인원		비 고
	개 소	비 율	인 원	비 율	
울산광역시	1,119	100.0	6,963	100.0	
중 구	198	17.7	1,805	25.9	
남 구	189	16.8	1,069	15.4	
동 구	93	8.3	817	11.7	
북 구	170	15.2	1,010	14.5	
울주군	469	42.0	2,262	32.5	

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈구·군 사회복지시설 현황〉



6) 문화재

- 2018년 말 기준 울산광역시는 총 144점(국가지정문화재 22점, 시도 지정문화재 86점, 문화재자료 30점, 등록문화재 6점)의 문화재를 보유하고 있음
- 구·군별 문화재 분포현황 조사 결과 울주군이 75점으로 가장 많은 문화재를 보유하고 있는 것으로 나타남

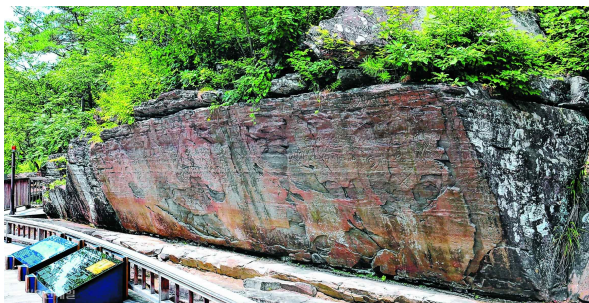
〈구·군 문화재 현황〉

(단위 : 점)

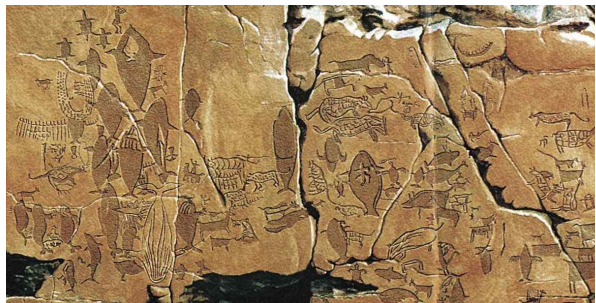
구 분	총 계	지정문화재												등록 문화재
		국가지정문화재						시도지정문화재					문화재 자료	
		계	국 보	보 물	사 적	천연 기념물	국가 민속 문화	계	유형 문화재	무형 문화재	기념물	민속 문화재		
울산광역시	144	22	2	8	6	4	2	86	34	5	46	1	30	6
중 구	20	2	—	—	2	—	—	12	7	2	3	—	4	2
남 구	20	6	—	3	—	1	2	11	7	—	3	1	3	—
동 구	12	—	—	—	—	—	—	5	1	1	3	—	6	1
북 구	17	1	—	—	1	—	—	14	3	—	11	—	2	—
울주군	75	13	2	5	3	3	—	44	16	2	26	—	15	3

※ 자료 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈울주군 천전리 각석(국보 제147호)〉



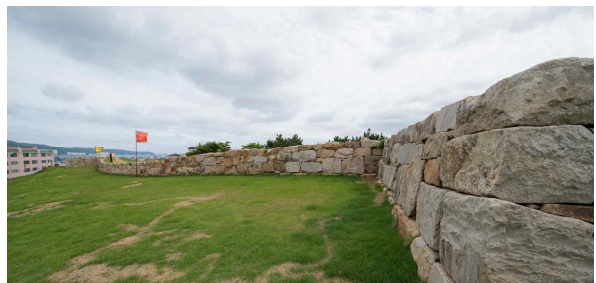
〈울주군 대곡리 반구대암각화(국보 제285호)〉



〈남구 태화사지십이지상사리탑(보물 제441호)〉



〈중구 경상좌도병영성(사적 제320호)〉



2. 관계법령 검토

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

1) 정비사업과 도시관리계획의 관계

- 정비사업은 도시계획사업으로써 도시관리계획으로 결정되며, 지정된 정비구역은 「도시정비법」 제17조제2항에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 봄

〈정비사업과 도시관리계획의 관계〉

구 분	내 용	비 고
도시·군관리계획 (법 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용, 교통, 환경, 경관 등에 관한 계획임 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역 등의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획 	
도시·군계획사업 (법 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음의 각 사업을 말함 <ul style="list-style-type: none"> - 도시·군계획시설사업 - 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 	
지구단위계획 (법 제51조)	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지구 - 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 - 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역 - 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구 - 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구 - 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지 - 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구 - 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 - 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 등 	

※ 「도시정비법」 제17조제2항 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우 포함)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

2) 용적률 적용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다.)에 따라 용도지역별 용적률은 조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니 됨
- 단, 「도시정비법」에 따른 재개발·재건축사업을 시행하기 위한 정비구역에서 공공시설부지를 제공하는 경우에는 해당 용적률의 200% 이하 범위 안에서 완화적용이 가능함
- 또한, 「울산광역시 도시계획 조례」상의 용적률 기준에도 불구하고 「도시정비법」에 따른 정비구역에서 시행하는 사업의 용적률은 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획을 따름

〈건폐율 및 용적률(「울산광역시 도시계획 조례」 [별표 24])〉

(단위 : %)

구 분			건폐율	용적률	비 고
도시지역	주거지역	제1종 전용주거지역	50	100	
		제2종 전용주거지역	50	150	
		제1종 일반주거지역	60	150	
		제2종 일반주거지역	60	200	
		제3종 일반주거지역	50	300	
		준 주 거 지 역	70	500	
	상업지역	중 심 상 업 지 역	80	1,300	
		일 반 상 업 지 역	70	1,200	
		근 린 상 업 지 역	60	700	
		유 통 상 업 지 역	70	900	
	공업지역	전 용 공 업 지 역	70	300	
		일 반 공 업 지 역	70	350	
		준 공 업 지 역	70	400	
	녹지지역	보 전 녹 지 지 역	20	80	
		생 산 녹 지 지 역	20	100	
		자 연 녹 지 지 역	20	100	
관리지역	보 전 관 리 지 역	20	80		
	생 산 관 리 지 역	20	80		
	계 획 관 리 지 역	40	100		
	농림지역		20	80	
자연환경보전지역		20	80		
도시지역안에서 용도지역의 지정이 없는 지역		20	—		
취락지구		60	—		
도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구		40	100		
수산자원보호구역		40	80		
자연공원		60	100		
농공단지		70	150		
산업단지(국가, 일반, 도시첨단)		80	—		

※ 주 : 「울산광역시 도시계획 조례」 [별표24]의 4호에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역에서 시행하는 사업의 용적률은 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획을 적용한다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」

1) 목 적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함

2) 도시·주거환경정비기본계획의 내용(법 제4조 및 제5조)

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 하며, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함

도시 · 주거환경정비기본계획 내용

- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구 · 건축물 · 토지이용 · 정비기반시설 등의 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용 · 정비기반시설 · 공동이용시설설치 및 교통계획
- 녹지 · 조경 · 에너지공급 · 폐기물처리 등에 관한 환경계획
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

☑ 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위

☑ 단계별 정비사업 추진계획(정비에정구역별 정비계획의 수립시기 포함)

- 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 세입자에 대한 주거안정대책
- 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
 - 도시 · 군계획과 연계된 도시 · 주거환경정비의 기본방향
 - 도시 · 주거환경정비의 목표
 - 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
 - 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
 - 정비사업의 유형별 공공 및 민간부문의 역할
 - 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항

▶ 법제5조제2항에 따라 다음 각 사항을 포함하는 경우“☑”생략 가능

- 생활권의 설정, 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
- 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의방향

3) 정비사업의 유형(법 제2조)

- 정비사업에 대한 사회적 수요 급증 및 시장상황 변화 등을 고려하여 복잡한 6개의 정비사업 유형을 통합하여 3개의 정비사업으로 단순화하였으며, 가로주택정비사업은 「소규모주택정비법」으로 분리함 (2017. 2. 8. 개정, 2018. 2. 9. 시행)
- 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반 시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거 환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반 시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
- 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동 주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업



4) 정비구역의 지정 및 해제

■ 정비구역의 지정(법 제8조)

- 정비구역의 지정권자는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 정비계획 입안대상지역 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있으며, 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음
- 또한, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 울산광역시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 입안대상지역 요건에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있음
(「도시정비법 시행령」 별표1 제4호, 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조제3항)

■ 정비구역의 효력(법 제17조)

- 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 「국토계획법」에 따른 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

■ 정비구역등의 해제(법 제20조, 제21조)

- 정비구역의 지정권자는 정비예정구역 또는 정비구역(정비구역등)이 일정 기간 동안 더 이상 추진되지 아니하거나 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우 등에 해당할 경우 정비구역등을 해제하여야 함
- 이 경우 30일 이상의 주민공람, 지방의회의견 청취, 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 하며, 해제 후 국토교통부장관 통보 및 지자체 공보에 고시하고 관계서류를 일반에게 열람하여야 함
- 단, 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정되거나 토지등소유자의 30% 이상의 동의로 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우에는 2년의 범위에서 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있음

〈정비구역등의 일몰 해제 대상〉

해제 대상	경과 기간	비 고
1. 정비예정구역	정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역 미지정 또는 미신청시	
2. 재개발·재건축사업 (조합시행방식)	가. 토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 미신청시	
	나. 토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청시	
	다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청시	
	라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청시	
3. 재개발사업(토지등 소유자 시행방식)	토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청시	

〈정비구역등의 직권 해제 대상〉

해제 대상	동의 요건	비 고
1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우로서 비례율이 70% 미만인 지역	토지등소유자의 3분의 1 이상	「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조제1항
2. 추진위원회 또는 조합 운영이 주민갈등 등으로 사실상 중단되는 등 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우	토지등소유자의 과반수	「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조제2항
3. 추진위원회가 구성되지 아니한 구역 중 정비구역등의 해제를 요청하는 경우	토지등소유자의 100분의 30 이상	
4. 현지개량형 주거환경개선사업 정비구역 중 정비구역 지정·고시일로부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우	토지등소유자의 과반수	
5. 추진위원회 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자가 정비구역의 해제를 요청하는 경우 (단, 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 구역에 한함)	추진위원회 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상	「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조제3항
6. 토지등소유자가 정비구역의 해제를 요청하는 경우 (단, 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 구역에 한함)	토지등소유자의 과반수	

5) 정비구역 준공이후 관리

■ 준공인가 등에 따른 정비구역의 해제(법 제84조)

- 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때)의 다음 날에 해제된 것으로 봄
 - 이전고시 : 사업시행이 완료된 이후에 대지확정측량과 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분
- 이 경우 「국토계획법」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 함

〈정비구역 준공이후 관리〉

구 분	내 용	비 고
준공인가 등에 따른 정비구역의 해제	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역의 지정은 법 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음 날에 해제된 것으로 봄 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 함 	「도시정비법」 제84조
이전고시 등	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 함 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있음 	「도시정비법」 제86조

다. 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」

1) 기본원칙

- 도시·군기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시·군관리계획과 서로 연계되도록 수립함
- 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립함

2) 주요 부문별 수립기준

■ 정비예정구역의 지정기준

- 「도시정비법 시행령」 [별표1] (정비계획의 입안대상지역)에 따름

■ 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

- 도시·주거환경정비기본계획에는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하도록 하고 있으나, 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함하는 경우에는 생략할 수 있음

■ 용적률

- 「국토계획법」에 따라 용도지역 안에서의 적용기준과 「울산광역시 도시계획 조례」가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되, 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브 제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있음

■ 개발밀도

- 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도를 운용하는 것이 바람직함
- 이 경우 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있음

3. 상위 및 관련계획

가. 제5차 국토종합계획(2020~2040)

1) 계획의 비전 : 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성 및 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

목 표	어디서나 살기 좋은 균형국토	안전하고 지속가능한 스마트국토	건강하고 활력있는 혁신국토
공간구상	연대와 협력을 통한 유연한 스마트국토 구현		
국 토 발전전략	<ul style="list-style-type: none"> • 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진 • 지역산업 혁신과 문화관광 활성화 • 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성 • 품격있고 환경 친화적 공간 창출 • 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화 • 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성 		

2) 울산광역시 : 에너지 혁신을 선도하는 첨단도시

〈기본목표 및 발전방향〉

구 분	내 용
기 본 목 표	<ul style="list-style-type: none"> • 사람과 공간의 포용도시 • 환동해 교통·물류 거점도시 • 동북아 에너지 허브도시 • 친환경 생태·문화도시
발 전 방 향	<ul style="list-style-type: none"> • 도·농 통합 공간구조 및 광역도시권 형성 • 환동해 교통·물류 거점도시 육성 • 지역자원 특화개발을 통한 문화·관광 도시육성 • 에너지 중심의 신산업 육성 • 안전하고 쾌적한 도시환경 구현

나. 2030년 울산도시기본계획(2016. 2.)

1) 계획목표 및 전략

핵심이슈	계획목표	추진전략
국가경제를 선도하는 동북아 경제허브 창조도시	울산항을 세계적으로 물류거점 중심항만으로 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 동북아 오일허브 및 울산신항 개발 가속화 • 최적의 산업지원 및 물류기반 구축
	주력산업 고도화 및 융복합산업 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 주력산업 구조고도화로 지속적 성장기반 유지 • 기존산업 융복합 및 신성장 동력산업 발굴 육성 • 산업입지 및 연구개발 역량강화를 위한 용지 확보
	새로운 성장거점 육성	<ul style="list-style-type: none"> • KTX울산역 일원의 특성화된 신성장거점 육성 • 사통팔달의 도로망 구축(외곽순환도로 등)
다함께 안심하고 잘 살 수 있는 친환경 안전도시	지속가능한 녹색도시 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 기후변화 대응 역량 강화 • 아름답고 푸른 생태환경도시 조성 • 저탄소 녹색교통시스템 구축
	기존 시가지의 도시재생과 특성화 주거단지 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 창조적 도시재생을 통한 원도심 활력부여 • 다양한 주택수요를 반영한 맞춤형 주거단지 조성
	누구나 살고 싶은 안전 으뜸도시	<ul style="list-style-type: none"> • 방재도시 역량 강화 • 도시방재종합관리시스템 구축 • 도시계획을 통한 방재계획의 실효성 제고
시민과 함께하는 매력있는 문화관광·복지도시	품격있는 문화교육 도시기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁력 있는 문화산업 육성기반 구축 • 기존 역사문화자원의 지속적 보전 및 활용 • 수준 높고 다양한 교육시설 확충과 지역인재 육성
	울산관광산업의 세계화 추진	<ul style="list-style-type: none"> • 관광권역별 특성화 개발 • 관광자원간 네트워크 강화 및 체험관광산업 육성
	소통과 배려의 복지기반 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 저출산·고령사회에 대응한 사회복지기반 강화 • 시민 누구나 평등한 생활환경 조성

2) 생활권별 발전구상

● 4개의 생활권으로 구분하였으며, 생활권별 행정권역은 다음과 같음

- 중 부 : 중구 및 남구 행정구역, A=109.7km²
- 동북부 : 동구 및 북구 행정구역, A=193.4km²
- 서 부 : 울주군 범서읍, 언양읍, 상북면, 두동면, 두서면, 삼남읍, 삼동면, A=505.0km²
- 남 부 : 울주군 청량면, 온산읍, 온양읍, 웅촌면, 서생면 일원, A=252.4km²

〈생활권별 주요기능〉

구 분	생활권별 주요기능
중 부	• 업무·행정·문화·금융·혁신 등 도시 중추기능
동북부	• 산업 및 배후주거기능, 해안관광레저 기능
서 부	• 서울산권 중추기능(주거·상업, 산업·연구, 산악관광·역사휴양 기능)
남 부	• 산업·국제무역 기능, 해안관광레저 기능

3) 도심 및 주거환경계획

■ 비전 : 쇠퇴지역 활성화 및 정주여건 개선으로 살기 좋은 주거환경 조성

〈추진전략 및 과제〉

구 분		내 용
도시기능재생 및 활성화	도심인프라 재정비	<ul style="list-style-type: none"> • 유휴공간 활용을 통한 창조적 도시활력 공간으로 조성 • 도시기반시설의 정비 및 확충 • 보행자 중심의 테마거리 조성 • 구도심 상업기능 재생 및 지역상권 활성화
	지역자원의 발굴 육성·관리	<ul style="list-style-type: none"> • 도심내 근대 도시문화건축물이 남아있는 지역으로써 역사적인 정체성 회복을 위해서 역사적 가치가 있는 요소들을 역사자원으로 적극 발굴 • 개별적인 문화재 보전·관리보다는 면적 단위의 보전·관리대책 마련으로 문화재 주변지역을 포함한 체계적 관리
다양한 맞춤형 주거유형 공급	주거유형의 다양화	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 위주의 획일적 주택공급 정책에서 벗어나 다양한 유형의 주택을 공급 • 다양한 주택수요를 반영한 특성화 주거단지를 조성하여 양질의 다양한 주거모델 제시 • 도시 주거밀도를 적절하게 관리하기 위한 도시차원의 주거밀도 가이드라인을 제시하여 개발밀도 및 주택개발의 유형 제시 • 1~2인 가구를 위한 도시형 생활주택 공급과 정비사업 추진 시 소형 주택 확보
	사회적 약자를 위한 주거지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득자들이 상대적으로 밀집되어 있는 기존시가지 소규모 공공 임대주택(단지)과 기업형 임대주택(단지) 적극 공급 • 1~2인 가구 수요증가, 고령화사회, 다문화사회에서 대응하기 위하여 다양한 유형의 공공 및 민간 임대주택을 공급 • 고령화를 대비하여 다양한 유형의 고령자 주택공급과 고령자 전용 임대주택단지 또는 임대주택 일부를 고령자 주택으로 확보 • 서민주택 전세자금 프로그램의 지원규모의 지속적 확대 및 중앙 정부의 지원확대를 유도하여 임대보증금 부담을 완화 • 월세가구의 증가 추세를 고려하여 경제적 여건이 어려운 가구를 대상으로 월세 보조프로그램 시행
기존 주거환경의 지속적 관리	재생사업 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업의 원활한 추진을 위한 공공차원의 지원 확대 • 리모델링 사업의 향후 활성화에 대비하여 리모델링에 대한 기본방향, 추진전략 유도 및 활성화를 위한 전략 수립 • 리모델링 사업 활성화를 위해 이주대책 지원, 재원마련 등의 다양한 지원체계 구축 • 주민들이 기초생활여건 유지를 위한 생활여건 개선사업의 지속적 추진
	농촌지역 거주환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 농촌지역 공동체 형성을 위한 관리시스템 도입 • 주거환경의 질적 향상을 위한 문화 인프라 확충 및 마을경관 개선

다. 2030년 울산광역시 주거종합계획(2020. 11.)

1) 비전 및 목표

■ 비전 : 누구나 집 걱정 없는 행복도시 울산(울산 Life 4.0 주거 복지 구현)

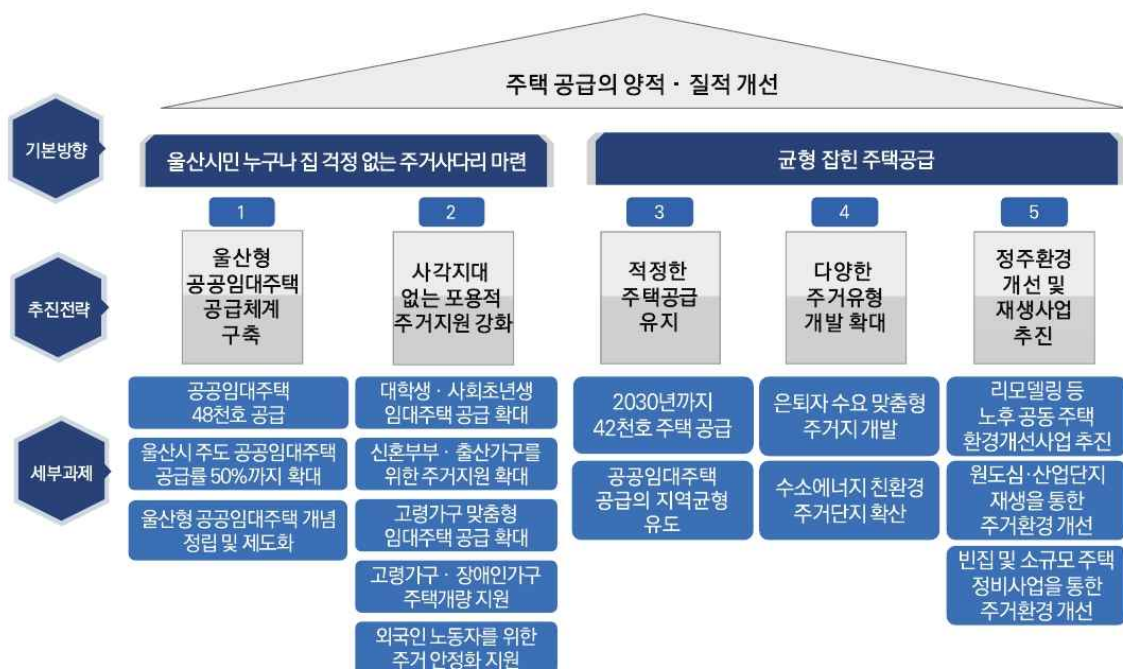
■ 목표

- 울산광역시민 누구나 집 걱정 없는 주거사다리 마련
- 균형 잡힌 주택 공급
- 취약계층 주거복지 확대
- 주거 공동체 스마트 생활환경 기반 구축

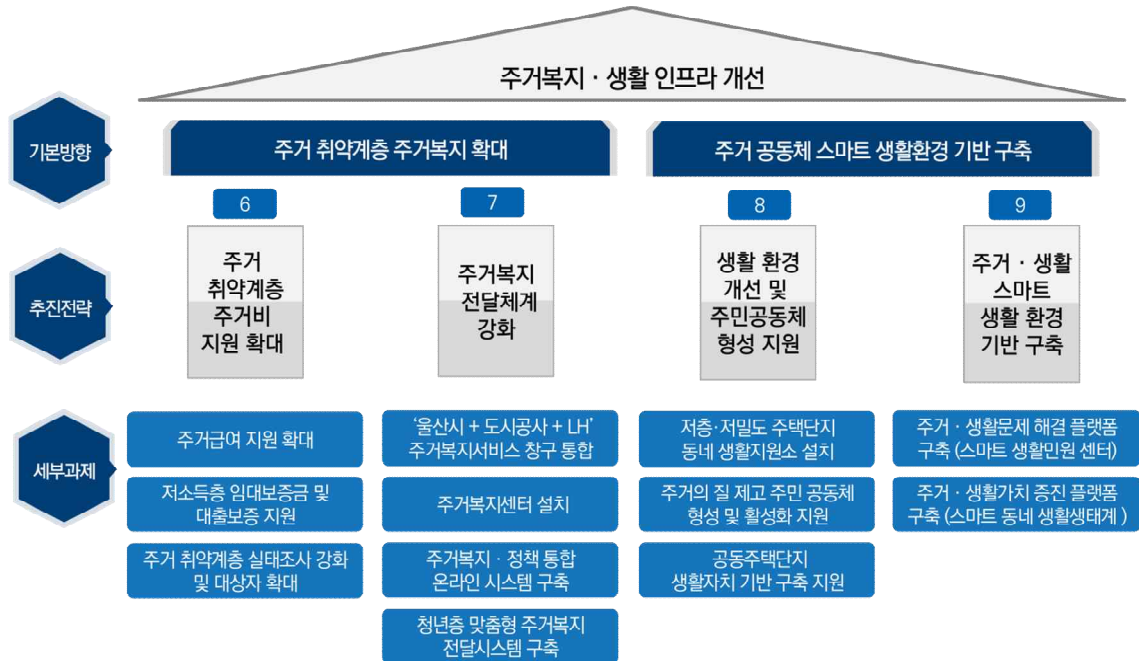
2) 추진전략

- 주거복지 슬로건을 “울산 Life 4.0 주거 복지 구현”으로 정의하고 주택공급의 양적·질적 개선이라는 하드웨어 과제와 주거복지·생활인프라 개선이라는 소프트웨어 과제로 구분하여 추진전략을 세움

〈주택공급의 양적·질적 개선 (하드웨어) 과제〉



〈주거복지·생활인프라 개선 (소프트웨어) 과제〉



3) 주거종합계획 관리지표

- 주택 보급률 : 2018년 110.3%에서 2030년 111.4%로 증가

〈2030년 울산광역시 주거종합계획 관리지표〉

주거 정책 지표	2018년	2030년
주택보급률	110.3%	111.4% ^[1]
1,000인당 주택수 (호)	413.9호	475.9호 ^[1]
공공임대주택재고 수	17,547호	48,705호 ^[2]
• 거처 수 대비 비율	3.8%	10.0%
• 신규 공급 호수	-	20,000호, 40% 수준 ^[3]
최저기준미달가구 비율	3.8%	0.0% ^[4]
주거급여 수급 가구	15,788세대	40,767세대 이상 ^[5]
• 주거급여 수급액	149억원	625억원

※ [1] 기존 주택재고에 주택수 추장 (신규, 대체 및 멸실률 고려) 한 값을 적용하여 계산함.

[2] 약 7,000호는 전세임대, 매입임대

[3] 울산은 재정자립도 59.1%로 서울·세종·경기·인천 다음으로 5위로 매우 높아 기존 25% 수준 대비 지속적인 공급 비율 올려야 함.

[4] 최저기준미달가구 비율은 주거안전망 구축 차원에서 중요한 지표이지만 타 시도 사례를 보면 0% 수준을 정책적 지표로 정하지는 않고 있음. 그럼에도 불구하고, 지속적인 주거환경 개선을 위해서 관리는 필요함.

[5] 임차가구 지급액 및 대상 확대, 노후·고령자용·장애인용 주택개발사업의 지속적인 확대 및 수급대상자 증가 고려

라. 2025년 울산광역시 도시재생전략계획(변경)(2019. 5.)

1) 비전 및 목표

■ 비전 : 시민의 자발적 참여로 지속성 높은 울산형 도시재생 실현

■ 목표

- 지역자원을 활용한 정체성 높은 도시공간재생
- 산업단지 주변지역 환경개선을 통한 쾌적한 주거공간 재생
- 창의적 경제활동이 가능한 활력 넘치는 지역경제 재생
- 창조적 도시재생 실현을 위한 활발한 시민 참여

2) 추진전략

〈목표별 추진전략〉

구 분	내 용	
정체성 높은 도시공간 재생	지역자원과 연계한 독창적 재생	• 지역역사자원을 활용하여 맥락적 차원에서 도시 재생을 추진
	문화예술을 활용한 창의적 재생	• 문화예술인을 적극 활용하여 지역의 개성 창출
	지역역량을 활용한 지속적 재생	• 주민협의체 등 지역민의 참여와 노력으로 지속적인 재생
쾌적한 주거공간 재생	생활기반시설 정비	• 도시계획도로 개설 등 부족한 생활기반시설을 정비
	불량주택 정비	• 노후한 불량주택을 개선하여 주거환경 정비
	산업단지 주변지역 정비	• 환경적으로 매우 쇠퇴한 산업단지 주변지역의 집중적 재생
활력 넘치는 지역경제 재생	산업단지 지원환경 조성	• 진입로 개설 등 산업환경을 개선하기 위한 재생
	풀뿌리 지역경제 활동 지원	• 마을기업, 창업지원 등의 활동 전개
	특성화된 상권형성 유도	• 상품특화, 서비스 특화, 가로환경 특화 등의 상권 형성
활발한 시민 참여	시민참여제도 정비	• 재생사업에 시민들이 참여할 수 있는 제도적 기반 마련
	시민참여 지원조직 정비	• 도시재생지원센터 등을 조성하여 시민과의 가교 역할 마련
	참여형 프로그램 개발	• 재생사업 공모를 통해 시민들의 자발적 참여 유도

3) 권역별 재생방향

- 4개의 권역과 1개의 축을 중심으로 재생을 추진하고 각 권역별 특성을 고려하여 세부사업을 추진함

〈권역별 재생방향〉

권역	중부권역	동부권역
재생방향	<ul style="list-style-type: none"> 원도심 자생력 강화 상징공간 경제환경 개선 역사자원활용 지역환경개선 생활편익 증진을 위한 주거환경개선 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 주변 주거환경개선 주민참여로 독창적 지역상권 조성 산업구조 개선 및 일자리 창출 관광과 연계한 지역형 일자리 창출
권역	북부권역	서남부권역
재생방향	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 주변 주거환경개선 커뮤니티 비즈니스 활성화 신도시 인구유입으로 상권 활성화 기반시설 정비로 통한 주거환경개선 	<ul style="list-style-type: none"> 관광자원 연계 지역경제 활성화 체험환경 조성 정주여건 개선 역세권 활용한 근린상권 활성화 도농통합도시 특성을 활용한 체험형 도시 재생
권역	수변재생축	
재생방향	<ul style="list-style-type: none"> 친수도시 울산 정착 태화강 이미지 제고 해양도시 울산 이미지 제고 해안특성화 거점 조성 	

〈도시재생전략계획 종합구상도〉



4) 도시재생활성화지역

■ 지정기준

〈도시재생활성화지역 지정 기준〉

구 분	대 상 지 역	
도시경제기반형	경제활성화	<ul style="list-style-type: none"> 역세권, 산업단지 등이 포함된 지역으로서 경제적 쇠퇴가 심각한 지역 새로운 경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 지역
중심시가지형	원도심 및 지역중심지역 재생	<ul style="list-style-type: none"> 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역 공공서비스 회복과 역사문화관광과의 연계를 통한 상권 증진의 지역
일반근린형	골목상권 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 주거지와 골목상권이 혼재된 지역 주민공동체 활성화와 골목상권의 증진을 목표로 하는 지역
주거지지원형	주거지 전반 여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> 소규모주택정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 개선이 필요한 지역
우리동네 살리기형	소규모 노후주거지역	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 인해 쇠퇴한 지역 소규모주택정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 마을공동체 회복이 필요한 지역

■ 도시재생활성화지역 총괄

- 도시재생활성화지역 신규지정 12개소, 변경지정 14개소를 포함하여 총 68개소를 지정함

〈도시재생활성화지역〉

(단위 : 개소)

구 분	계	주거재생형				경제기반형	비 고
		우리동네 살리기	주거지 지원형	일반 근린형	중심 시가지형		
울산광역시	68	17	19	23	7	2	
중 구	18	7	3	6	2	—	
남 구	15	1	8	4	1	1	
동 구	12	3	1	5	2	1	
북 구	11	2	6	2	1	—	
울 주 군	12	4	1	6	1	—	

마. 2030년 울산광역시 경관계획 재정비

1) 미래상 및 목표별 추진전략

■ 미래상 : 다양한 매력이 공존하는 다색도시 울산

〈목표별 추진전략〉

목 표	추진전략	세부전략
자연과 어우러지는 아름다운 도시	우수한 자연경관의 보존 및 조망 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 조망점, 조망축, 선정 및 관리 • 주요 산·조망축 선정 및 관리 • 산·구릉지 주변부 경관관리
	생태공간의 체계적인 보전 및 관리방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 거점 녹지 연계 그린네트워크 조성 • 도로 및 개발에 의해 단절된 녹지축 연계
	친수공간 조성 접근성 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 수변 스카이라인 및 통경축 형성 • 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화 • 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조성
역사문화와 함께 하는 도시	역사 및 문화자원을 활용한 지역경관 부각	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화거점의 확대 및 육성 • 역사문화지원간의 연계성 확보 • 역사문화자원 주변 경관 형성
	인상적이고 지역 정체성이 반영된 문화가로 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 문화시설 네트워크 형성 • 일상적 문화체험 장소 확대
	다양한 형태의 교류, 체험이 가능한 경관 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 속 유희공간을 활용한 경관 형성 • 도로 및 철도 경관관리
개성있고 매력있는 도시	경관요소간 조화와 다양성 추구	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 주거지역 경관특성 관리
	해안경관과 산업경관이 어우러지는 경관관리	<ul style="list-style-type: none"> • 해안마을 관광지 경관 거점화 • 워터프런트 개발 • 친환경 산업단지 조성
	전략적 야간경관	<ul style="list-style-type: none"> • 걷기 편한 밤 만들기 • 품격있는 밤 만들기 • 즐길거리 있는 밤 만들기

2) 경관권역 및 종합구상

〈경관권역〉

구 분	대 상 지
산 림 경 관 권 역	• 울주군 두동면, 두서면, 상북면, 언양읍, 삼남읍, 삼동면 일원
전 원 경 관 권 역	• 범서읍, 청량읍, 웅촌면, 온양읍, 서생면 일원
중심시가지경관권역	• 중구, 남구 일원
산 업 경 관 권 역	• 북구 농소1동, 농소2동, 농소3동, 송정동, 효문동, 양정동, 염포동, 남구 삼산동, 야음장생포동, 선암동, 동구 방어동, 울주군 청량면, 온산읍 일원
해 안 경 관 권 역	• 북구 강동동, 동구 일원

〈경관종합구상〉



4. 2020년 울산광역시 도시주거환경정비기본계획(변경)

가. 2020년 울산광역시 도시주거환경정비기본계획(변경)(2015.8.)

1) 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

2) 정비예정구역

- 정비예정구역 해제, 민원에 의한 신규 지정을 반영하여 62개 구역, 면적 4,353.9천 m²를 지정함

〈구군별 정비예정구역 현황〉

(단위 : 개소, 천m²)

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	—	—	

3) 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

4) 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><tr><td>구 분</td><td>에너지효율1등급</td><td>에너지효율2등급</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수</td><td>12%</td><td>8%</td></tr><tr><td>녹색건축 우 수</td><td>8%</td><td>4%</td></tr></table>				구 분	에너지효율1등급	에너지효율2등급	녹색건축 최우수	12%	8%	녹색건축 우 수	8%	4%	최대 12%	
구 분	에너지효율1등급	에너지효율2등급													
녹색건축 최우수	12%	8%													
녹색건축 우 수	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><tr><td>참여비율</td><td>5% 이상</td><td>10% 이상</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td></tr><tr><td>인센티브</td><td>2%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>5%</td></tr></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%											

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

1) 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 472-1 일원	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

2) 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)	

3) 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	아음동 725일원	50.0	준공	'19. 9. 6.	'20. 8. 1.	

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

4) 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	

■ 정비예정구역 현황(2021년 1월 기준)

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

〈2020년 울산광역시 도시주거환경정비기본계획(변경) 대비 현재 정비예정구역 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 도시주거환경정비기본계획(변경) 대비 현재 정비예정구역 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

5. 사례조사

가. 2025년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016. 8.)

1) 계획의 목적

- 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운용상의 문제점을 보완하며, 철거중심의 정비방식에서 벗어나 주거지의 다양한 정비·보전·관리 방향을 제시함
- 생활권계획을 통하여 체계적이고 통합적인 사람과 장소 중심의 2025년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획을 수립함

2) 생활권계획

- 생활권계획 수립 단위를 권역생활권, 주거(지역)생활권, 기초생활권 3단계로 구분하여 계획을 수립하고, 지표 분석을 통한 생활권 관리 방향을 제시함
 - 주거환경지표 : 주거환경의 평가를 통해 종합적인 주거지 관리방향 제시
 - 주거정비지수 : 정량적, 정성적 지표를 통하여 차등 점수화하고, 정비구역 지정 및 사업추진이 효율적으로 추진될 수 있도록 새로운 정비구역지정 요건
 - 주거관리지수 : 주거환경관리사업의 공공예산지원, 우선순위 판단기준
 - 주택수급계획 : 정비사업 시기조절 및 주택의 멸실과 공급을 관리
- 정비예정구역의 신규 지정은 생략하고, 기존의 정비예정구역은 존치하여 관리함



나. 2030년 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2019. 12.)

1) 계획의 목적

- 법·제도적, 사회적 여건변화에 부합되도록 2030년 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 목표와 기본방향 등을 수정·보완하여 쾌적한 도시 및 주거환경을 조성하고, 도시경쟁력 강화와 시민의 삶의 질을 향상토록 함
- 정비예정구역 중심의 주거지 관리계획에서 벗어나 지역공동체를 형성하고 장래의 사회적 여건변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 생활권 단위의 주거지 관리계획을 수립함으로써 주변지역과 조화되는 도시정비를 유도함

2) 생활권계획

- 생활권계획 수립 단위를 대생활권, 중생활권, 주거생활권 3단계로 구분하여 계획을 수립함

〈생활권계획의 구성요소〉

구 분	내 용	비 고
주거생활권 구분	• 중생활권 하위 개념의 주거생활권 구분(주거지관리계획 수립 단위)	
생활권별 주거지 정비·보전·관리	• 현황조사분석(기초조사, 주거환경지표분석, 종합분석도) • 정비·보전·관리방향(주거환경관리, 생활권기반시설, 생활가로, 특성관리)	
정비사업 관리방안	• 정비구역 경계 설정 및 지정기준 • 주거정비지수 (주택정비형 재개발) • 주거관리지수 (관리형 주거환경개선)	
주택수급계획	• 주택공급량 검토를 통해 정비사업 시기조절 (단계별 정비사업 추진계획을 대체)	

〈생활권 위계〉



다. 2030년 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획(2020. 3.)

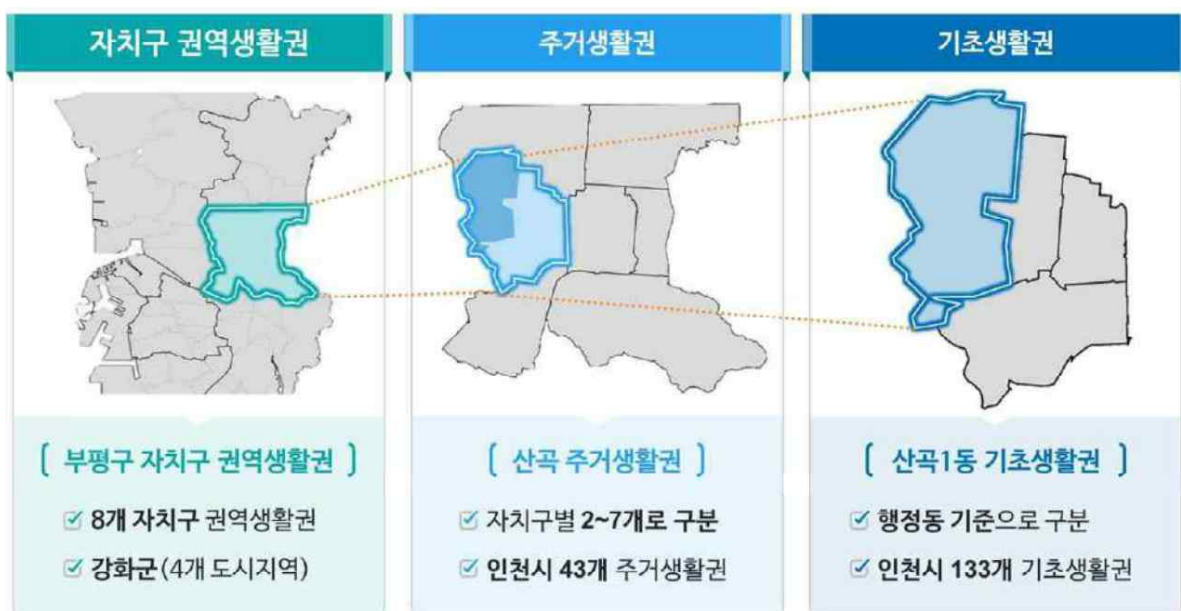
1) 계획의 목적

- 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운영상의 문제점을 보완하며, 전면철거 중심의 정비방식에서 탈피하여 주거지의 다양한 정비·보전·관리의 방향을 제시하고, 주거생활권 계획을 통하여 체계적이고 종합적인 2030년 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획의 수립을 목적으로 함

2) 생활권계획

- 생활권 구분은 대생활권, 자치구권역, 주거생활권, 기초생활권으로 구분하였으며, 생활권계획을 통한 주거지 관리방향을 제시함
- 주거관리지수, 주거정비지수를 적용하여 정비사업 추진여부를 결정하고 주거환경지표 분석결과를 활용하여 정비계획을 수립하도록 함
 - 주거관리지수 : 주거환경개선사업 우선순위 결정
 - 주거정비지수 : 재개발사업 추진여부 판단
 - 안 전 진 단 : 재건축사업 추진여부 판단

〈생활권의 구성〉





Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향

1. 2020년 도시·주거환경정비기본계획 평가
2. 주거지 정책의 변화
3. 비전 및 목표
4. 추진전략



Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향

1. 2020년 도시·주거환경정비기본계획 평가

가. 정비사업 추진 현황

- 2021년 현재 정비예정구역 35개소 중 사업 추진 중인 구역은 20개소이며, 미추진 구역은 15개소임

〈정비예정구역 단계별 사업 추진 현황〉

구 분	계		주거환경개선		재개발		재건축		비 고
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	
계	35	2,721.0	12	803.6	19	1,734.5	4	182.9	
미 추 진	15	1,039.6	7	554.3	7	448.4	1	36.9	
추 진 중	20	1,681.4	5	249.3	12	1,286.1	3	146.0	
추진위 승인	8	470.9	—	—	7	468.6	1	2.3	
정비구역지정	6	378.4	4	185.7	1	81.9	1	110.8	
사업시행인가	1	329.9	—	—	1	329.9	—	—	
관리처분인가	3	234.5	—	—	2	201.6	1	32.9	
착 공	2	267.7	1	63.6	1	204.1	—	—	

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

- 추진 중인 정비예정구역 20개소 중 공공이 시행하는 주거환경개선구역 5개소를 제외한 재개발·재건축 구역은 15개소이며, 이 중에서도 추진 위원회만 구성되어 있는 8개소를 제외하면 실제 사업이 진행되고 있는 재개발·재건축 구역은 7개소에 불과한 것으로 조사됨

〈진행중인 재개발재건축 정비사업 현황〉

구분	구역명	위 치	면적 (천㎡)	계획세대수 (세대)	추진 현황	비 고
1	중구B-04	교동 190-4	329.9	4,080	사업시행인가 (2018.11.26.)	
2	중구B-05	복산동 460-72	204.1	2,625	착공 (2020.08.06.)	
3	남구B-07	신정동 880-9	81.9	1,070	정비구역지정 (2008.01.24.)	
4	남구B-08	신정동 901-3	110.8	2,033	관리처분인가 (2020.02.28.)	
5	남구B-14	야음동 350-5	90.8	1,529	관리처분인가 (2021.01.18.)	
6	남구C-02	무거동 1184-1	32.9	663	관리처분인가 (2020.07.24.)	
7	남구C-03	신정동 1622-1	110.8	1,515	정비구역지정 (2015.08.27.)	

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

나. 지속적인 정비예정구역 해제

- 2010년 최초 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립 시 정비 예정구역은 94개소였으나, 일몰제 적용, 추진위원회 해산으로 인한 자진요청, 직권해제 등의 사유로 꾸준히 해제되어 2021년 1월 현재 35개의 정비예정구역만 남아있음
- 특히 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(2015. 8. 13.) 이후 해제된 10개소의 정비예정구역은 「주택법」에 따른 주택건설 사업으로 추진 중인 것으로 조사됨
- 이는 정비사업의 다소 복잡한 개발절차와 임대주택의 의무 건축(※ 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」상 재개발 및 주거환경개선 사업으로 한정) 등으로 인하여 비교적 단순한 절차이행과 사업성 확보가 용이한 주택건설사업으로 전환하여 추진되는 것으로 판단됨

〈해제된 정비예정구역 중 주택건설사업 추진 중인 구역 현황〉

구분	구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	해제사유	해제일	비 고
1	중구B-03	재개발	우정1	우정동 273-1 일원	181.4	자진해산 (추진위해산)	'16. 7. 21.	지역주택조합 설립인가
2	중구B-06	재개발	함월1	복산동 501-28 일원	114.8	자진해산 (요청)	'16. 5. 19.	지역주택조합 설립인가
3	중구B-14	재개발	복산3	복산동 675-15 일원	65.1	자진해산 (요청)	'17. 11. 2.	지역주택조합 설립인가 준비
4	남구B-06	재개발	푸른마을	신정동 1182-7 일원	47.3	자진해산 (요청)	'17. 5. 25.	지역주택조합 설립인가
5	남구B-12	재개발	송화1	야음동 383-1 일원	81.2	자진해산 (요청)	'15. 12. 17.	지역주택조합 설립인가 준비
6	남구B-13	재개발	송화2	야음동 366-4 일원	120.8	자진해산 (요청)	'16. 8. 18.	지역주택조합 설립인가 준비
7	남구B-15	재개발	월봉	신정동 20-2 일원	16.2	자진해산 (요청)	'17. 11. 2.	지역주택조합 설립인가 준비
8	남구B-19	재개발	대공원	신정동 1115-3 일원	20.4	자진해산 (요청)	'17. 8. 24.	지역주택조합 설립인가 준비
9	남구D-05	도시환경	대현	야음동 830-5 일원	22.0	자진해산 (요청)	'18. 8. 30.	지역주택조합 설립인가 준비
10	울주군A-04	주거환경	어음2	연양읍 어음리 174 일원	59.1	자진해산 (요청)	'16. 2. 18.	지역주택조합 설립인가

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

다. 획일적 정비기반시설 계획

- 그간의 정비사업 추진 시에는 도로나 공원에 편중된 정비기반시설을 주로 설치하여 공간적 수요나 대상지의 특성이 고려되지 못한 경우가 많이 있었음
- 또한, 지역의 지형 및 입지여건을 고려하지 않은 기반시설 계획에 따라 새로이 설치되는 정비기반시설이 주변지역과 연계되지 않거나, 비효율적인 시설로 전락하는 문제가 발생하곤 함
- 정비사업을 통한 기반시설 계획 시에도 해당 정비구역에만 필요한 기반 시설이나 관계법령에 따라 의무적으로 확보해야 하는 시설 위주로만 설치함에 따라 생활권 단위의 가로계획과 실질적으로 부족한 기반 시설의 설치는 미비한 것으로 나타남

라. 경직된 인센티브 운영

- 앞선 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)에서는 정비사업 활성화 유도를 위하여 기존 용적률을 상향 조정하였으며, 공공이용시설부지 제공에 따른 인센티브와 계획적 인센티브(녹색건축 및 에너지효율 인증, 탑상형 주택 건립에 따른 인센티브 등)를 적용하여 정비사업의 공공성을 강화하였음
 - 제2종일반주거지역 및 준주거지역의 기준용적률을 10% 상향 조정
- 그럼에도 불구하고 그간 정비사업 추진 사례를 살펴본 결과 용적률 완화를 위한 인센티브 적용은 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 항목만 적용한 것으로 나타남
 - 공공시설 제공만으로도 허용용적률을 만족하기 때문에 기타 항목 미적용

마. 주거지의 종합적 관리 미흡

- 정비예정구역 중심의 관리로 인하여 구역 외 쇠퇴지역의 노후화는 가속화되고 정비예정구역 범위에서 개발됨에 따라 주변지역과 연계성이 떨어지는 문제점이 발생함
- 주변지역을 고려하지 못한 정비구역 지정으로 구역 외 주민과의 갈등을 초래하고 생활권 단위의 기반시설을 확보하지 못하는 등 주거지의 종합적 관리에는 미흡한 점이 나타남

바. 종합평가

- 그간의 도시·주거환경정비기본계획에서는 주거환경의 정비가 필요한 지역을 정비예정구역으로 지정하여 난개발을 방지하고 단계별로 사업을 추진시키고자 하였음
- 이에 최초 2010년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2006. 5.) 수립 시에는 94개소의 정비예정구역을 지정하였으나 주택건설사업 방식으로의 추진을 위한 자진해산 요청과 사업지연으로 인한 일몰제 적용 등으로 꾸준히 해제되어 2021년 1월 현재 35개소만 남아있음
- 이 중에서도 공공이 시행하는 주거환경을 제외한 재개발·재건축의 경우 실제 사업 추진 중인 사업지는 7개소에 불과한 것으로 나타났으며, 2016년 이후 신규 정비구역 지정 신청 또한 없는 것으로 조사됨
- 민원발생 등으로 인한 사업지연은 토지등소유자의 사유재산권 행사를 침해하며, 주민간 합의가 이루어지지 않아 정비예정구역에서 해제되지 않는 경우 해당 지역의 노후화·슬럼화는 계속되나 다른 방식의 개발사업으로 추진하기도 어려워 정비예정구역으로 지정되어 있는 지역이 오히려 지역발전의 애로요인으로 작용하기도 함
- 한편, 정비계획 수립 시 단위 기반시설의 설치로 주변지역과의 연계성 부족 등의 한계성을 보이며, 용적률 완화 적용 시 기반시설의 양적 확보에만 치중하는 등 계획의 실효성 측면에서도 문제가 나타남

2. 주거지 정책의 변화

가. 기존 주거지 정책의 한계

■ 전면철거형 정비사업의 한계

- 기존 주거지를 전면철거하고 대규모 아파트 단지를 건립하는 형태로 진행되는 주택재개발은 단 시간에 많은 수의 주택을 공급할 수 있지만 저소득층이 살아갈 수 있는 저렴한 주택도 같이 철거되고 있어 해당 지역에 살던 원주민 중 영세한 세입자들이 재정착하지 못하고 또다른 불량 주거지로 유입되는 악순환으로 이어짐
- 또한, 전면철거에 따른 저층주거지의 골목길 정서 파괴는 주민들간의 커뮤니티를 와해시키고, 나아가 지역성과 장소성, 역사성의 상실로 이어져 서민의 주거안정에도 많은 부정적인 영향을 미치고 있음
- 새로이 건립되는 주택의 형태가 아파트로 획일화되면서 주거의 다양성 측면에서도 많은 문제가 되고 있으며, 정비사업 시행에 따른 사업초기의 막대한 개발이익이 주택소유주에게 돌아가면서 주택을 삶의 공간이 아닌 투기의 대상으로 보는 시각이 형성되기도 하였음
- 사업성을 위주로 한 전면철거 방식의 정비사업과 아파트 위주의 획일적 정비방식은 다양한 주거형태·계층·세대를 품지 못하며, 주변 환경이나 역사문화적 가치 등을 고려하지 않고 개별 정비사업 위주로만 계획되어 주변지역과의 연계성 부족 등의 문제를 발생시킴
- 정비기반시설이 양호한 택지지구 등에 대해서도 주택 노후화로 인한 재개발사업 압력이 가중되고 있어 합리적인 정비·관리방안의 수립 필요성이 요구됨
- 한편, 기존 정비사업 문제점을 해결하기 위해 서울특별시, 부산광역시 등에서 도입된 뉴타운사업(재정비촉진사업) 역시 사업성 위주로만 정비사업을 추진하는 조합(민간)에 의해 주도적으로 시행됨에 따라 별다른 성과를 나타내지 못함

- 이렇듯 현행 「도시정비법」에 의한 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 대상지를 제외한 일반주거지에 대한 체계적이고 종합적인 관리에 한계가 나타남

■ 주거지정책 변화요구 증대

- 1인 및 노인가구의 증가, 여가시간의 확대, 경제적 수준 향상에 따른 다양한 주택수요 등 주거지에 대한 사회적 요구가 증가함에 따라 기존 주거지 정비방식의 한계에 대한 다각적인 검토가 이루어졌고, 주거지의 체계적·종합적 관리에 대한 필요성이 증대됨
- 더욱이 정비예정구역 지정에 따른 부동산 가격 상승과 전세가 폭등, 기반시설이 양호한 저층주거지까지 전면철거형 재개발 대상지로 선정되는 등 여러 문제가 발생함에 따라 기존 정비예정구역 제도의 변화 필요성이 증대됨
- 이에, 기존의 철거중심 정비사업에서 주거지 재생으로 패러다임을 전환하고, 광역 관리체계를 통해 주거환경 여건과 기반시설을 체계적으로 정비해야 한다는 요구가 증가하였음
- 동시에 지역자원 발굴을 통한 주거공간의 질 및 삶의 가치 향상 등 정주성 향상에 대한 인식도 증가하고 있음

나. 정비사업 패러다임의 변화

■ 대규모 물리적 개발 중심에서 지역 중심·소규모 주거지 정비 중심으로 전환

- 도시의 성장과 함께 외곽지역의 개발이 집중되면서 외연적인 확장이 이루어졌으나, 외연적 확장에 따른 인구 이동에 따라 원도심의 경제 쇠퇴와 중심성 약화, 물리적 환경의 노후화 등 공동화가 지속되는 문제가 발생함

- 이처럼 기성시가지는 지속적으로 쇠퇴하고 있으나 전면철거 방식의 기존의 정비방식은 물리적 환경 개선이라는 지역적 해결에만 국한되어 지역공동체 해체 등의 새로운 도시문제를 심화시켜 새로운 정비방안이나 계획적 대응에 대한 요구가 높아짐
- 이에, 기존 대규모 물리적 개발중심의 정비방식 한계를 극복하고자 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”이라 한다.)이 제정되었으며, 이를 통해 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고 재생하고자 하였음
- 또한, 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합, 도시문화의 품격 제고 등 국민 삶의 질을 향상하고자 함
- 한편, 정부는 2017년에 중앙정부 중심, 대규모 재생사업 위주로 추진된 그간 도시재생정책을 보완하여 지역중심, 소규모 주거지 정비 중심의 도시재생 뉴딜사업의 대대적인 도입을 발표하고 국정운영 5개년 계획 및 100대 국정과제를 제시하였으며, 고르게 발전하는 지역 목표 아래 골고루 잘사는 균형발전전략을 수립함
- 이러한 정책적 기조 아래 울산광역시도 2019년 5월, 2025년 울산광역시 도시재생전략계획(변경)을 수립하여 기존 정비방식의 한계를 극복하고 도시쇠퇴문제를 해결하며 체계적·종합적 도시활성화 대책을 마련할 수 있는 기반을 다짐

〈 「도시재생법」 제정 이유 〉

- 전체 인구의 91퍼센트와 각종 산업기반이 도시에 집중되어 있는 우리나라의 경우 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고 재생하는 것이 국가경제 성장과 사회적 통합의 안정된 기반을 구축하는데 필수불가결한 과제임에도 불구하고 현행 제도로는 도시재생에 필요한 각종 물리적·비물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 체계적·효과적으로 추진하기 어려움
- 이 법을 제정함으로써 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 함으로써 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키는데 기여하려는 것임

■ 사람, 삶, 가치 중심의 생활권계획으로의 체계 전환

- 2012년 2월 「도시정비법」이 개정되어 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시 재정비 기능을 강화할 수 있는 제도적 기반이 마련됨
- 법률 개정에 따라 도시·주거환경정비계획 수립 시 생활권계획을 수립할 경우 정비예정구역을 대체하는 것이 가능하며, 주거생활권계획의 수립을 통해 정비구역 뿐만 아니라 일반지역의 종합적·체계적 관리가 가능해짐
- 정비·보전·관리를 통한 도시정비를 위한 제도 변화를 기반으로 주거지 정비에 대한 패러다임의 변화를 수용하며, 지역중심, 소규모 정비 중심의 주거지 정책방향에 부응하기 위하여 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서는 사람, 삶, 가치가 중심이 되는 생활권 계획으로 체계를 전환하고자 함

■ 주거지관리계획(생활권계획)의 도입

- 정부정책과 정비사업의 패러다임이 사업성 위주의 물리적 주거환경 정비에서 현지개량방식의 도시재생사업으로 변화됨에 따라 선제적 도시정비방안 모색과 정비예정구역의 경직된 운영의 한계를 진단하고, 주거지 관리체계로의 전환의 필요성이 대두됨
- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서는 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 제시할 수 있도록 정비예정구역 지정을 지양하고, 생활권계획 수립을 통하여 주거지의 종합적 관리체계를 위한 도시·주거환경정비기본계획을 수립토록 함

3. 비전 및 목표

가. 비 전

- 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

4. 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〉

관계법을 및 사회적 여건변화에 대응하고 정비사업 활성화 유도

2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획	2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획
정비예정구역 단위의 관리 (해제지역, 그 외 주거지 관리 미흡)	생활권단위의 종합적 관리 (정비구역+일반지역)
정비예정구역 지정	신규 정비예정구역 미지정 (구역지정 기준 도입)
제한적 용적률 인센티브 운영 (도로, 공원 위주의 기반시설 설치 등)	수요자 중심의 다양하고 완화된 용적률 인센티브 운영 (기반시설 종류 및 항목 다양화 등)
전면철거형 대규모 정비사업 (재개발, 재건축 중심)	대안사업 방향제시 (소규모주택정비사업 및 재생사업 연계)



IV. 정비예정구역의 관리

1. 기본방향
2. 정비예정구역 지정(변경)



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)

〈해제 대상 미추진 정비예정구역 세부 조서〉

구분	구역명	사업유형	지구명	위 치	면적 (천㎡)	예정구역 지정일	비 고
계	15개소				936.7		
1	중구B-12	재개발	반구3	중구 반구동 454-1 일원	112.9	'06. 5. 18.	
2	중구B-15	재개발	유 곡	중구 유곡동 114 일원	73.7	'09. 11. 19.	
3	중구D-03	재개발	성 남	중구 성남동 155 일원	32.0	'06. 5. 18.	
4	남구B-04	재개발	남 산3	남구 신정동 1586 일원	66.0	'06. 5. 18.	주민요청 (해제반대)
5	남구B-18	재개발	도 산	남구 야음동 560-6 일원	42.0	'06. 5. 18.	
6	동구C-04	재건축	현대3	동구 전하동 301-5 일원	36.9	'15. 8. 13.	주민요청 (해제반대)
7	북구B-01	재개발	염 포1	북구 염포동 146-1 일원	54.2	'09. 11. 19.	
8	북구B-04	재개발	염 포2	북구 염포동 299-5 일원	67.6	'06. 5. 18.	
9	울주군A-01	주거환경	웅 촌	웅촌면 곡천리 315 일원	105.2	'09. 11. 19.	
10	울주군A-02	주거환경	동 부	언양읍 동부리 92 일원	19.8	'06. 5. 18.	
11	울주군A-05	주거환경	덕 신	온양읍 덕신리 519 일원	73.1	'06. 5. 18.	
12	울주군A-06	주거환경	운 화	온양읍 운화리 91-1 일원	115.8	'06. 5. 18.	
13	울주군A-08	주거환경	진 하	서생면 진하리 238 일원	82.1	'06. 5. 18.	
14	울주군A-09	주거환경	서 생	서생면 서생리 307 일원	72.9	'06. 5. 18.	
15	울주군A-10	주거환경	신 암	서생면 신암리 291-1 일원	85.4	'06. 5. 18.	

■ 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〉



■ 정비예정구역 해제 총괄

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획은 생활권계획 수립에 따라 정비예정구역의 신규 지정은 없으며, 미추진 구역(주민 요청 2개소 제외) 총 13개소, 936.7천㎡를 정비예정구역에서 해제함

〈금회 정비예정구역 해제 총괄〉

구 분	계		주거환경개선		재개발		재건축		비 고
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	
울산광역시	13	936.7	7	554.3	6	382.4	—	—	
중 구	3	218.6	—	—	3	218.6	—	—	
남 구	1	42.0	—	—	1	42.0	—	—	
동 구	—	—	—	—	—	—	—	—	
북 구	2	121.8	—	—	2	121.8	—	—	
울주군	7	554.3	7	554.3	—	—	—	—	

※ 구. 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합

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

〈정비예정구역 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

〈정비예정구역 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㎡)

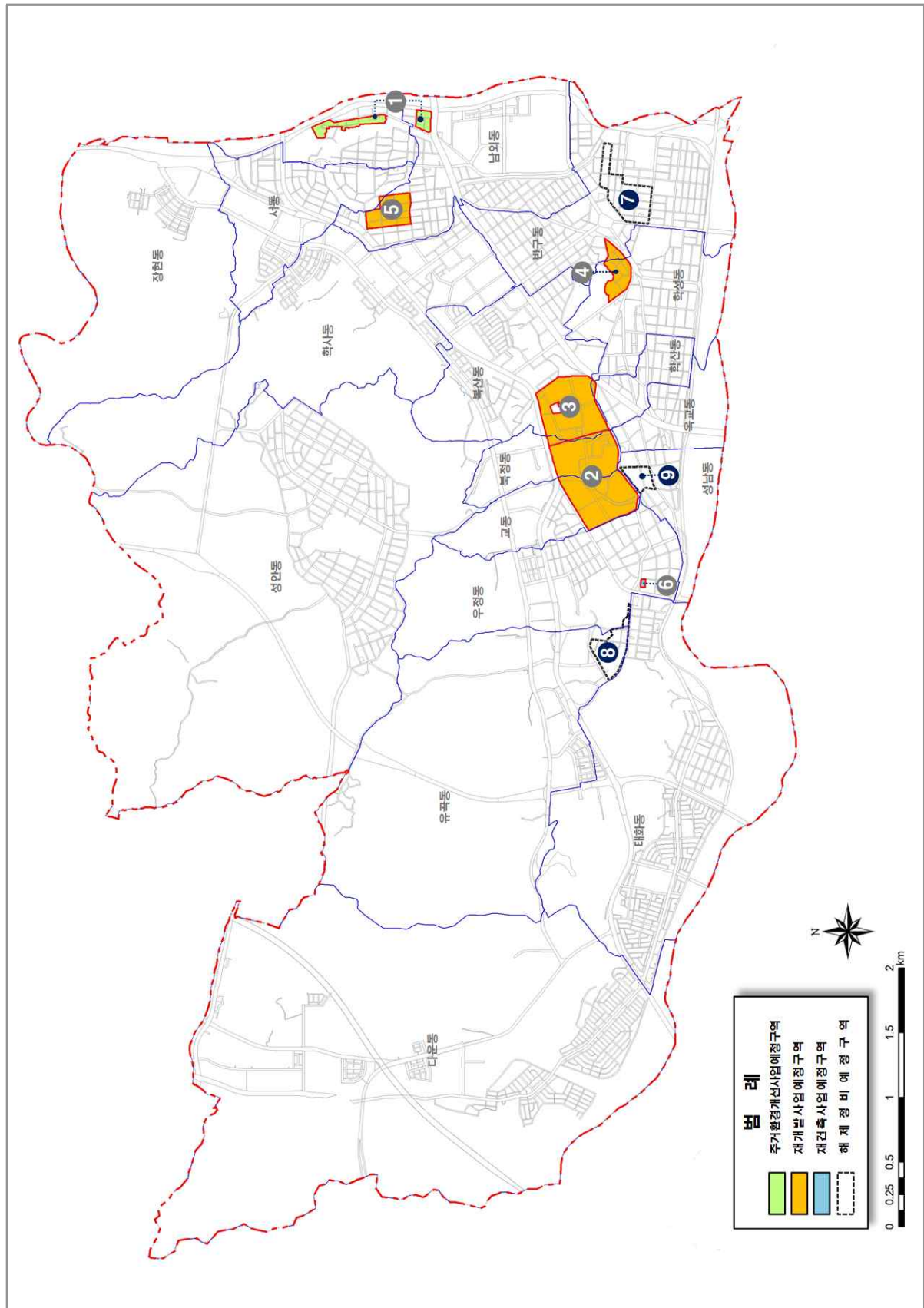
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	9	1	7	1	
	면 적	938.9	53.0	883.6	2.3	
증 감	개 소	감)3	—	감)3	—	
	면 적	감)218.6	—	감)218.6	—	
변 경 (2030)	개 소	6	1	4	1	
	면 적	720.3	53.0	665.0	2.3	

〈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 지정 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㎡)

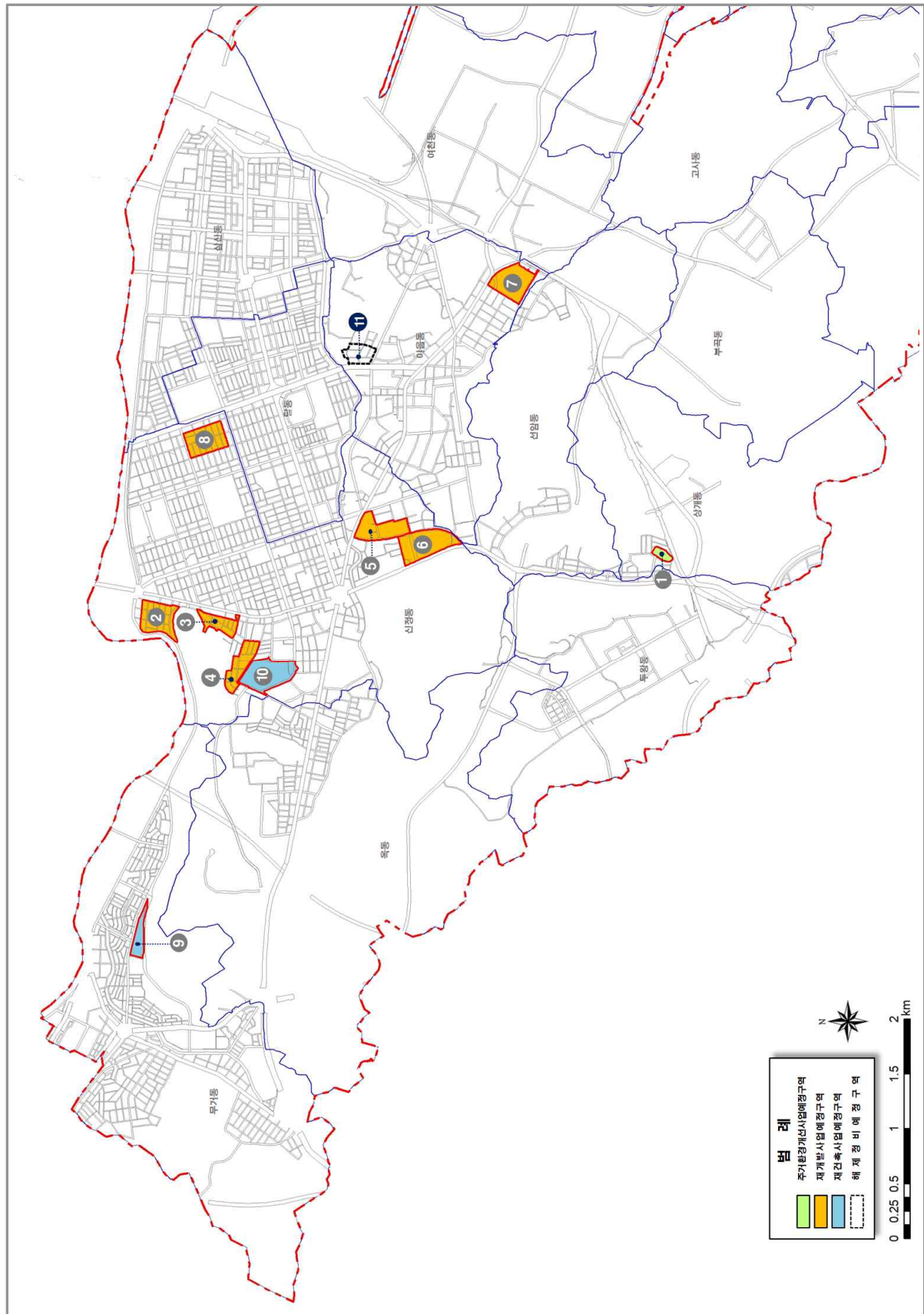
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	11	1	8	2	
	면 적	765.0	14.1	607.2	143.7	
증 감	개 소	감)1	—	감)1	—	
	면 적	감)42.0	—	감)42.0	—	
변 경 (2030)	개 소	10	1	7	2	
	면 적	723.0	14.1	565.2	143.7	

〈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㎡)

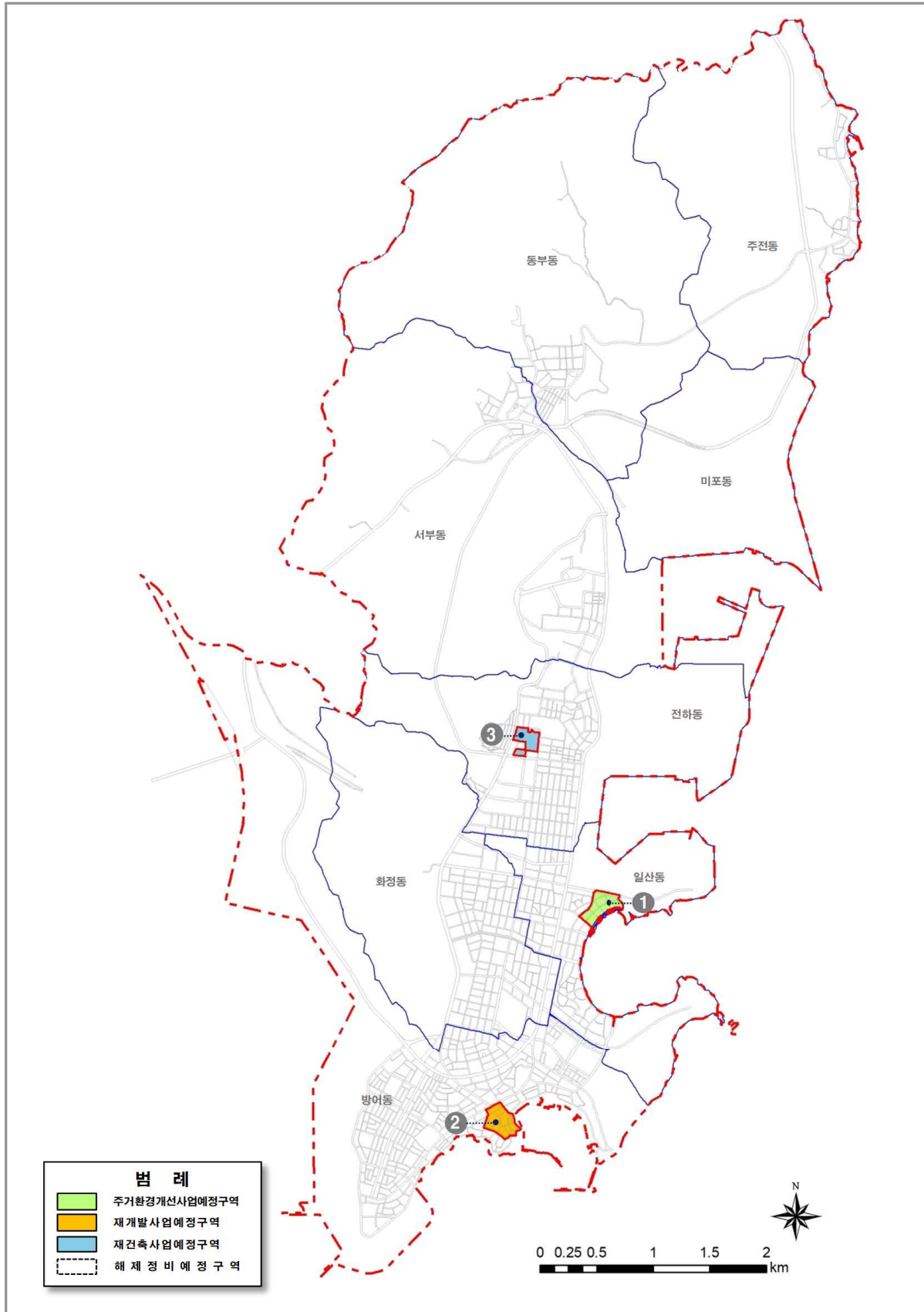
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	3	1	1	1	
	면 적	162.0	63.6	61.5	36.9	
증 감	개 소	—	—	—	—	
	면 적	—	—	—	—	
변 경 (2030)	개 소	3	1	1	1	
	면 적	162.0	63.6	61.5	36.9	

〈동구 정비예정구역 세부 조서〉

(단위 : 천㎡, %)

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

〈동구 정비예정구역도〉



4) 복 구

- 북구는 지정 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

〈북구 정비예정구역 총괄〉

(단위 : 개소, 천㎡)

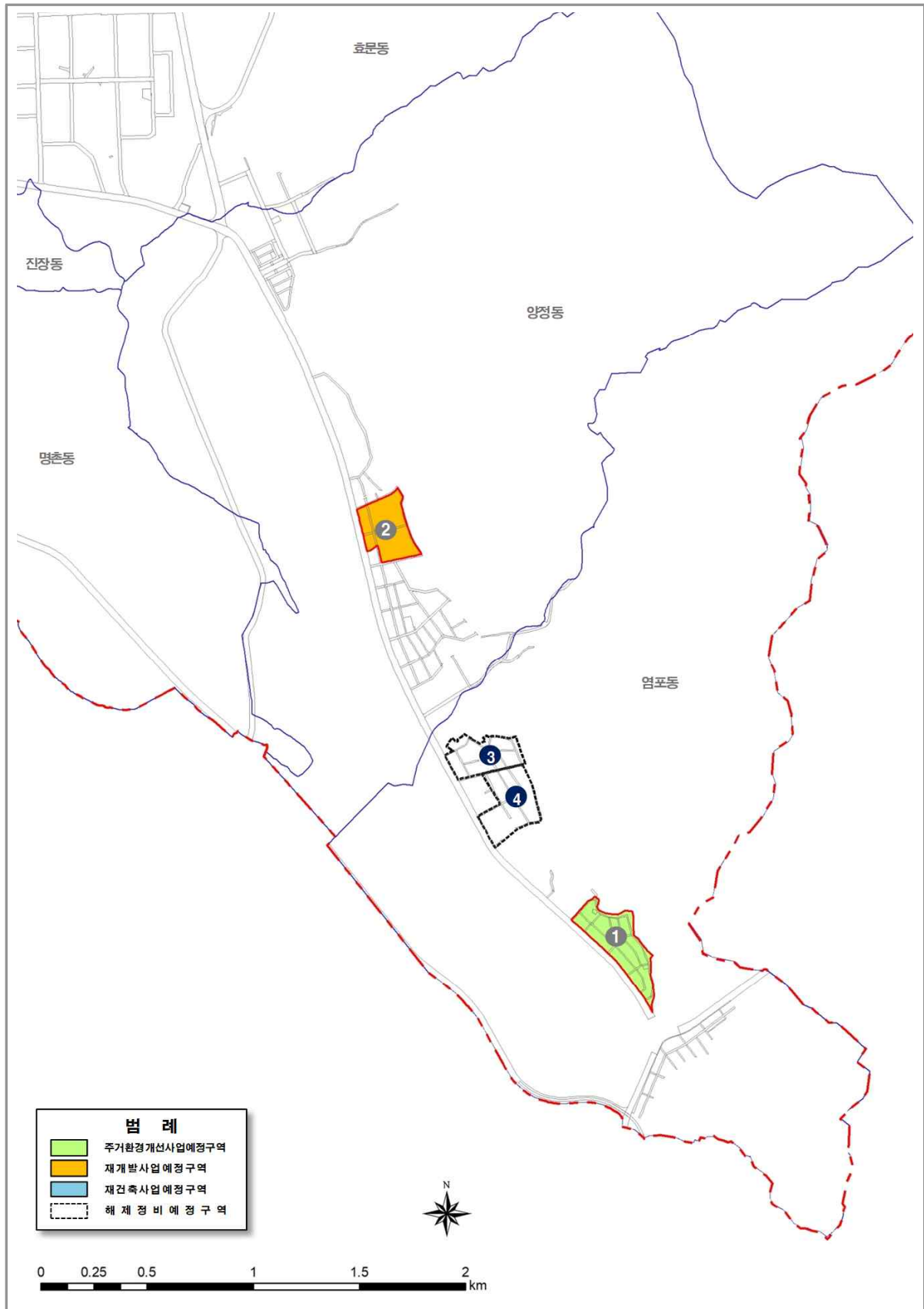
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	4	1	3	—	
	면 적	257.7	75.5	182.2	—	
증 감	개 소	감)2	—	감)2	—	
	면 적	감)121.8	—	감)121.8	—	
변 경 (2030)	개 소	2	1	1	—	
	면 적	135.9	75.5	60.4	—	

〈북구 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-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

〈북구 정비예정구역도〉



5) 울주군

- 울주군은 지정 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㎡)

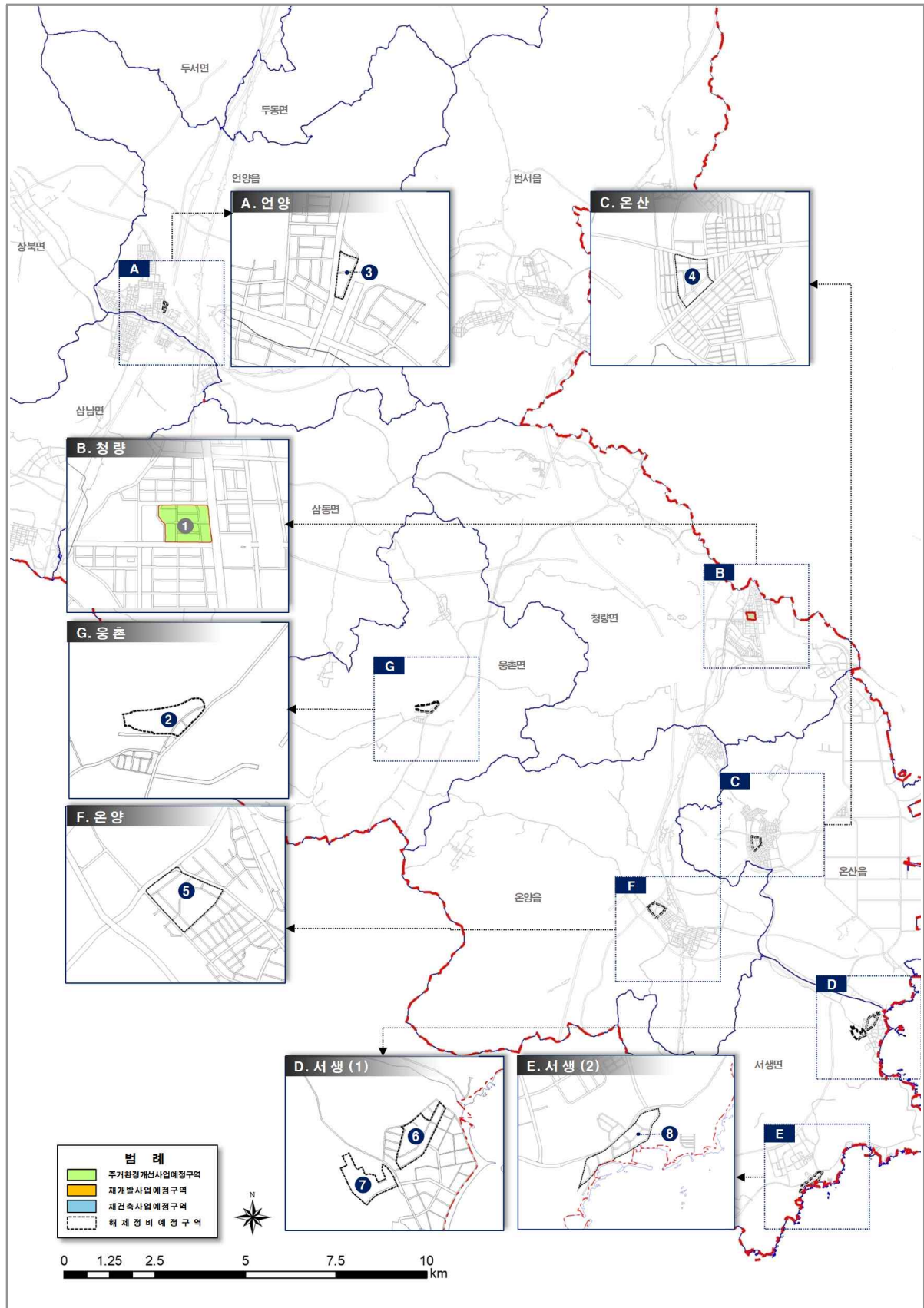
구 분		계	주거환경개선	재개발	재건축	비 고
기 정 (2020)	개 소	8	8	—	—	
	면 적	597.4	597.4	—	—	
증 감	개 소	감)7	감)7	—	—	
	면 적	감)554.3	감)554.3	—	—	
변 경 (2030)	개 소	1	1	—	—	
	면 적	43.1	43.1	—	—	

〈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
2. 주거생활권 설정
3. 생활권별 주거지 정비·보전·관리
4. 정비사업 추진
5. 대안사업 연계방안
6. 주택수급(별실과 공급관리) 계획



V. 주거지 관리계획(생활권계획)

1. 주거지 관리계획(생활권계획)의 개요

가. 도입배경 및 필요성

- 기존의 도시·주거환경정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 주민필요에 의한 구역지정이 아닌 행정 위주의 계획으로 정비사업 시행 시 주민간 분쟁, 이로 인한 사업지연, 토지등소유자의 재산권 행사 제약, 투기로 인한 토지가격 상승 등 다양한 문제가 발생함
- 또한, 사업이 장기간 소요됨에 따라 주거환경은 계속 노후화되나 이를 정비사업이 아닌 다른 방식의 사업을 추진하려고 해도 정비(예정)구역 해제에 대한 별도의 절차가 필요하여 오히려 주거지 정비를 위한 다양한 방식의 사업 추진에 애로요인으로 작용하기도 함
- 이렇듯 사업 추진이 지연·중단되는 정비(예정)구역에 대한 해제 문제와 새로운 정비사업 방식(가로주택정비사업, 도시재생사업 등) 도입 등 사회적 여건변화와 정비 패러다임을 반영하고자 2012년 2월, 「도시정비법」이 개정되었으며 정비예정구역 제도를 대체할 수 있는 생활권 계획 제도가 마련되었음

〈생활권계획 제도 도입배경 - 「도시정비법」 개정 사유〉

최근 주택재개발사업 등 정비사업이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 공공의 역할 확대, 규제완화 및 조합운영의 투명성 제고 등을 통한 정비사업의 원활한 추진을 지원하고, 사업 추진이 어려운 지역은 주민의사에 따라 조합 설립인가 등을 취소할 수 있도록 하며, 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 구역을 해제할 수 있도록 하고, 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시 재정비 기능을 강화하려는 것임

※ 「도시정비법」 2012. 2. 1. 개정, 2012. 8. 2. 시행

나. 생활권계획의 개념

- 생활권계획은 정비(예정)구역 단위가 아닌 주민들의 일상적 생활 활동이 이루어지는 생활환경을 중심으로 주거지 전체에 대한 생활권별 정비·보전·관리의 종합적인 방향을 제시하고 수립하는 계획임
- 생활권계획은 도시기본계획의 생활권을 반영하고 구체화하여 지속 가능한 주거지의 관리 방향을 제시하는 계획으로써 사회적 변화에 대응할 수 있는 체계화되고 종합적인 공간계획임

〈생활권계획의 주요 내용〉

법적근거	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」 제5조제2항(기본계획의 내용)
생활권계획 내 용	<ul style="list-style-type: none"> • 정비예정구역 미지정 → 주민제안 방식에 의해 정비구역 지정 • 계획수립 내용 <ul style="list-style-type: none"> － 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획 － 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향 ※ 생활권계획 수립 시 정비예정구역 지정 및 단계별 정비사업 추진계획 생략 가능

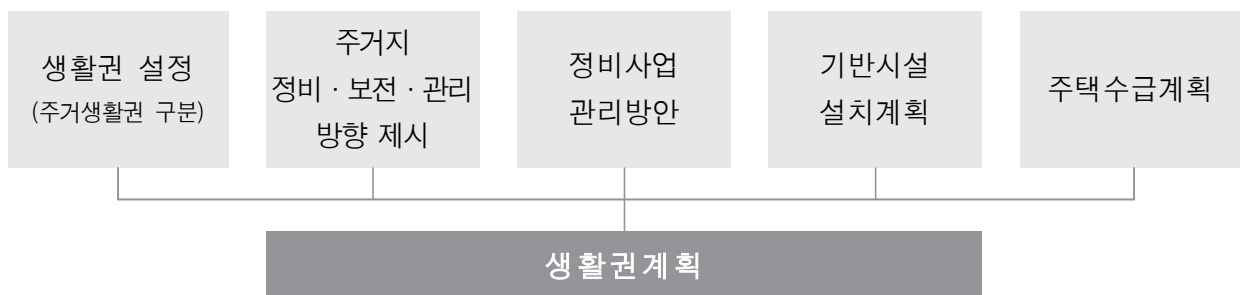
〈생활권계획의 개념〉



다. 생활권계획의 구성

- 생활권계획은 생활권의 설정, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향, 정비사업 관리방안, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획으로 구성됨
- 생활권 설정은 도시기본계획의 중생활권을 기준으로 하여 자연환경과 인문환경 등 지역 특성을 고려하여 하나의 동질된 주거생활권을 권역으로 설정함
- 주거지 정비·보전·관리의 방향을 제시하기 위하여 주거생활권별로 특성을 파악하고 주거환경지표 분석을 통해 주거환경을 진단함
- 정비사업 관리방안에서는 정비구역 지정시 적용하는 정비구역 경계 설정 기준을 제시하고 정비사업의 유형별 정비구역 지정기준과 절차 등을 제시함
- 생활권별 기반시설 설치계획에서는 주거환경지표 분석을 통해 도출된 결핍시설의 설치를 유도하고 유형별 생활가로를 선정하여 기존 주거지의 커뮤니티를 유지할 수 있도록 함
- 생활권계획을 도입함에 따라 기존에 수립하던 단계별 시행계획을 대체하는 주택수급계획을 수립하도록 하며, 정비사업으로 인한 주택의 멸실과 공급량을 예측하여 정비사업의 추진시기를 조절하고 나아가 주택수급의 불균형 예방 및 서민 주거의 불안정 요소를 방지하도록 함

〈생활권계획의 구성 요소〉



라. 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	<ul style="list-style-type: none"> 생활권계획 내용 준수 	<ul style="list-style-type: none"> 생활권계획 내용을 권장기준으로 활용 	
적 용	의 무	권 장 (협의의견 제시 등)	

정비사업 예시 - 재개발사업



일반지역 유사사업 예시 - 가로주택정비사업



2. 주거생활권 설정

가. 주거생활권의 위계

- 도시·주거환경정비기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로써 생활권 계획은 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에서 제시하고 있는 생활권 위계를 기준으로 함
 - 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에서는 계획인구 감소에 대응한 인구 배분 및 개발사업의 탄력적 운용을 위하여 울산광역시를 3개의 대생활권으로 구분함
 - 3개의 대생활권은 행정구역, 도시기능 및 개발전략, 공간구조구상 등에 의해 10개의 중생활권으로 구분됨
- 도시·주거환경정비기본계획에서는 도시기본계획에서 정한 중생활권을 기준으로 하여 주거생활권을 구분함

〈생활권 위계 구분〉

구 분	생활권 위계	생활권 구분		비 고
도시기본계획	대생활권	3	북부, 남부, 서부	
	중생활권	10	중구, 남구, 동구, 북구(농소·강동, 송정·효문·양정·염포), 울주군(청량·웅촌, 온양·온산·서생, 범서, 두동·두서, 언양·상북·삼남·삼동)	
도시·주거환경정비기본계획	주거생활권	20	중구(4개 주거생활권), 남구(5개 주거생활권), 북구(3개 주거생활권), 동구(4개 주거생활권), 울주군(4개 주거생활권)	생활권 계획



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

〈주거생활권 구분〉

1 단계

자연환경 및 도시골격,
주거지 특성 검토

자연환경 및 도시골격

- 자연 및 인문환경
 - 주요 산, 강, 하천, 인구수, 인구밀도 등
- 기반시설 및 대규모 시설
 - 간선도로 이상의 도로, 대학교, 대공원 등
- 도시골격 및 관련계획
 - 용도지역, 개발제한구역, 지구단위계획, 도시기본계획상 중심지 등

주거지 특성

- 주거 유형
 - 공동/단독/다세대/다가구 등 유형별 밀집특성
- 주거지 형성과정
 - 자연발생적 주거지, 토지구획정리사업 등
- 대규모 개발계획
 - 대규모 개발로 인한 주거생활권 변화가능성

2 단계

개략적 주거생활권 구분,
지역간 연계성 검토
(주거환경지표 분석)

타시도 사례조사

- 주거생활권 구분 사례 조사
 - 주거생활권 수립 도시 면적, 인구, 인구밀도, 행정동 수, 생활권 단위, 주거생활권당 평균 면적·인구수 등

개략적 주거생활권 구분

- 행정동 기준으로 동간 연계성 검토
 - 주거생활권 내 상업·업무 중심지 등 중심지 분석을 통해 주거생활권 범위 검토
- 개략적 주거생활권 구분
 - 행정동의 성격, 행정동간 연계성, 인구규모, 면적, 교육청의 통학구 등을 고려하여 행정동을 기준으로 개략적 주거생활권 구분
- 주거환경지표 분석
 - 물리적·사회환경적 지표 분석을 통해 행정동별, 주거생활권별 주거환경지표 분석 및 표준화 점수 도출

3 단계

협의 조정,
주거생활권 구분 확정

구·군 협의 및 전문가 자문

- 지표 분석을 통한 주거생활권 재조정
 - 주거환경지표 분석 결과에 따라 미흡한 항목에 대해 시뮬레이션을 통한 주거생활권 재조정
- 구·군 담당자 협의 조정
 - 정비기본계획 담당자 및 도시계획 담당자 등 자치구 관련 담당자와의 협의 진행

주거생활권 구분 확정

- 자치구별 주거생활권 3~5개소로 구분
- 약 20개 주거생활권 구분

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

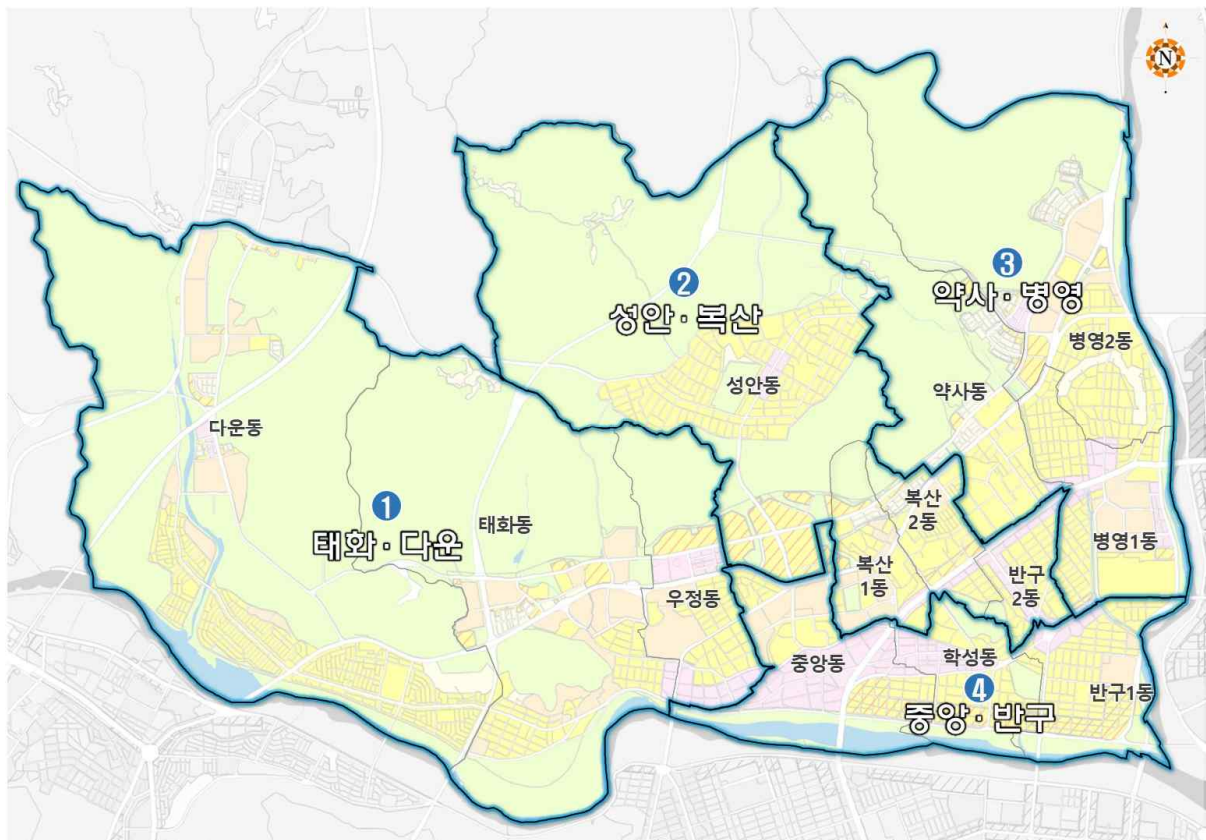
- 중구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 13개의 행정동을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈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

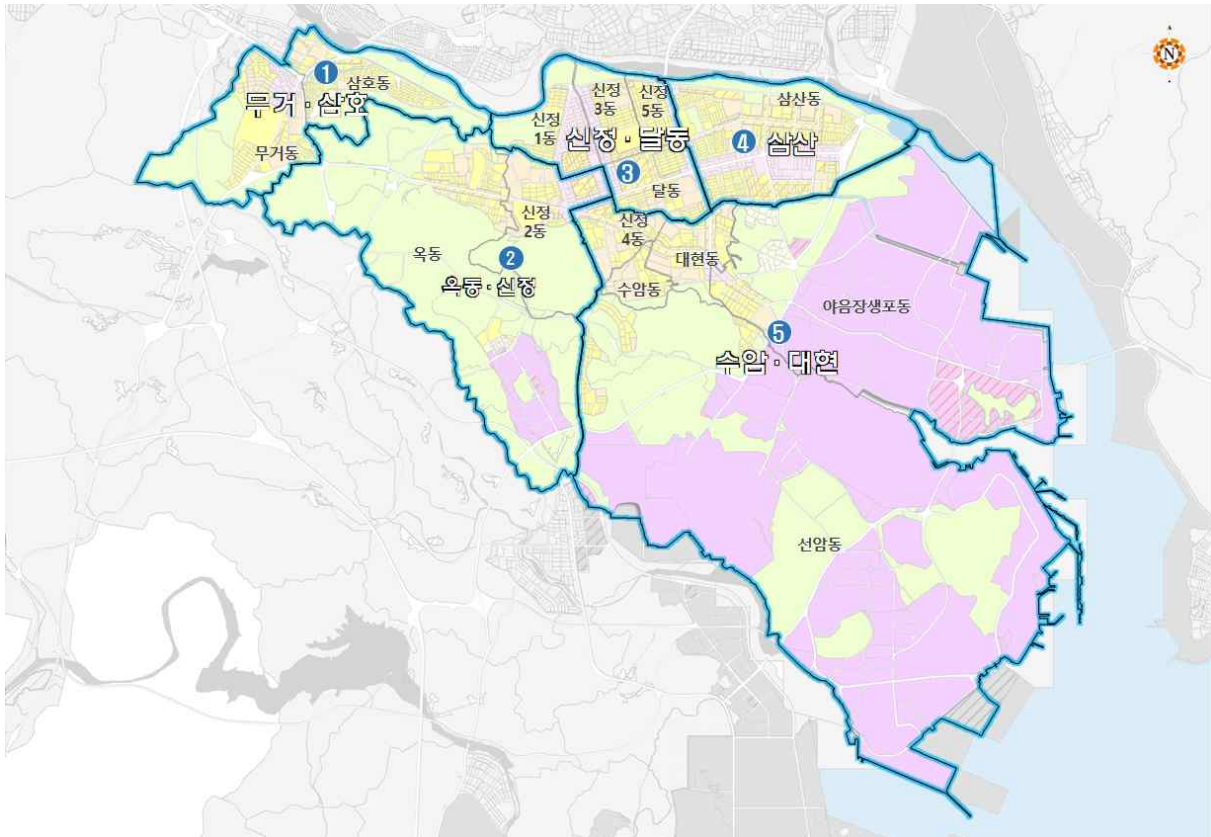
- 남구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 14개의 행정동을 5개의 주거생활권으로 구분함

〈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, 야음장생포동

〈남구 주거생활권 설정도〉



■ 동구 주거생활권 설정

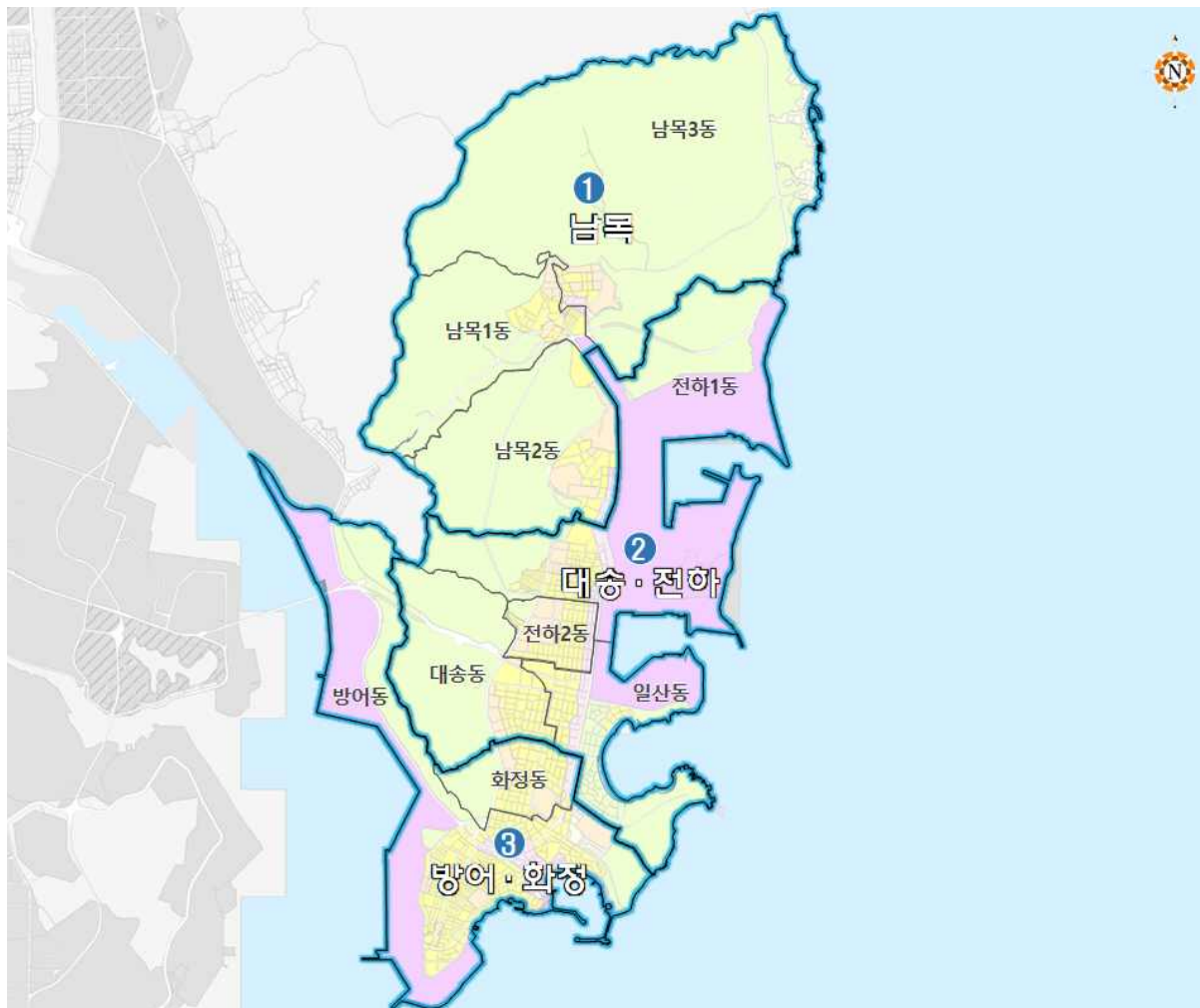
- 동구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 1개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 9개의 행정동을 3개의 주거생활권으로 구분함

〈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

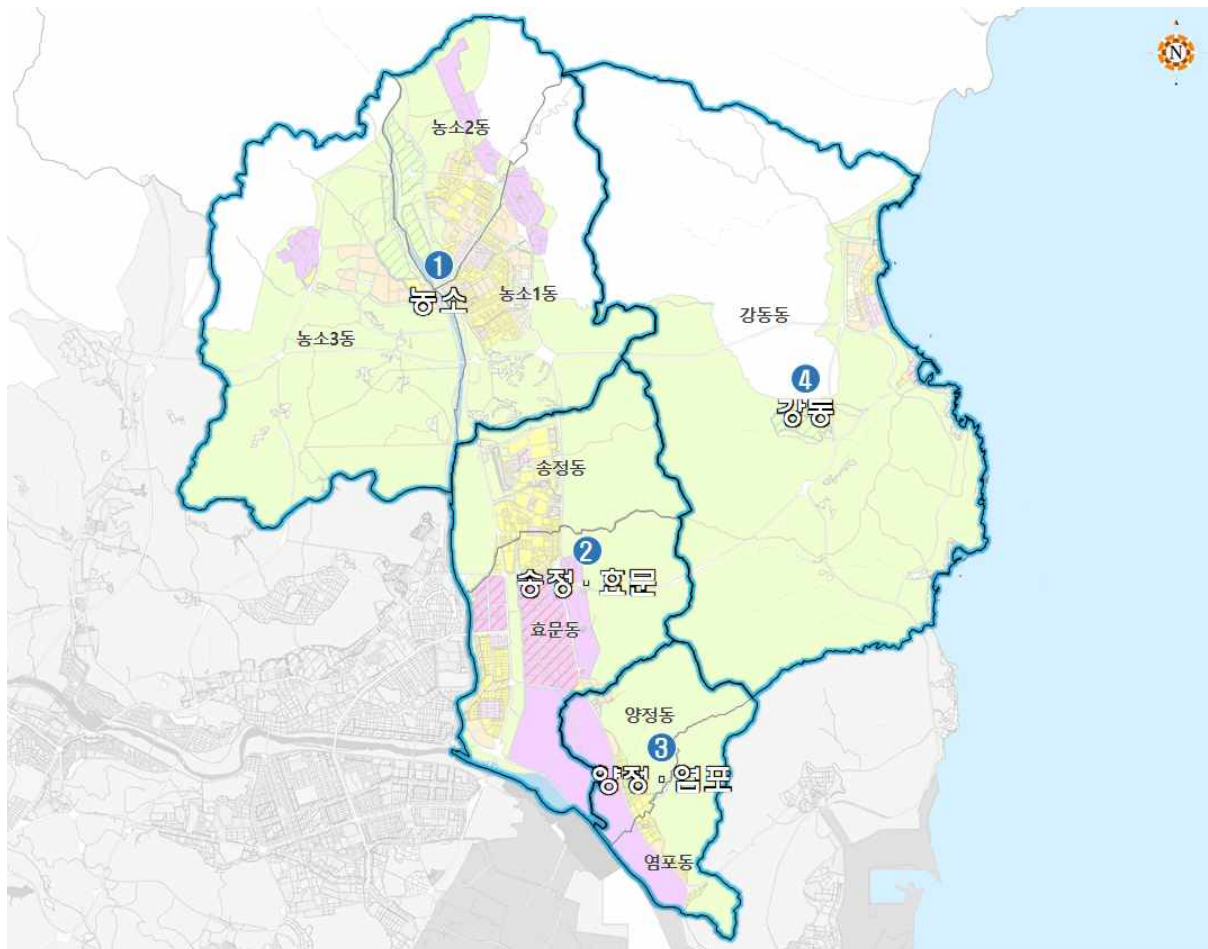
- 북구는 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 2개의 중생활권으로 구분되며, 행정동별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거 생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 8개의 행정동을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈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

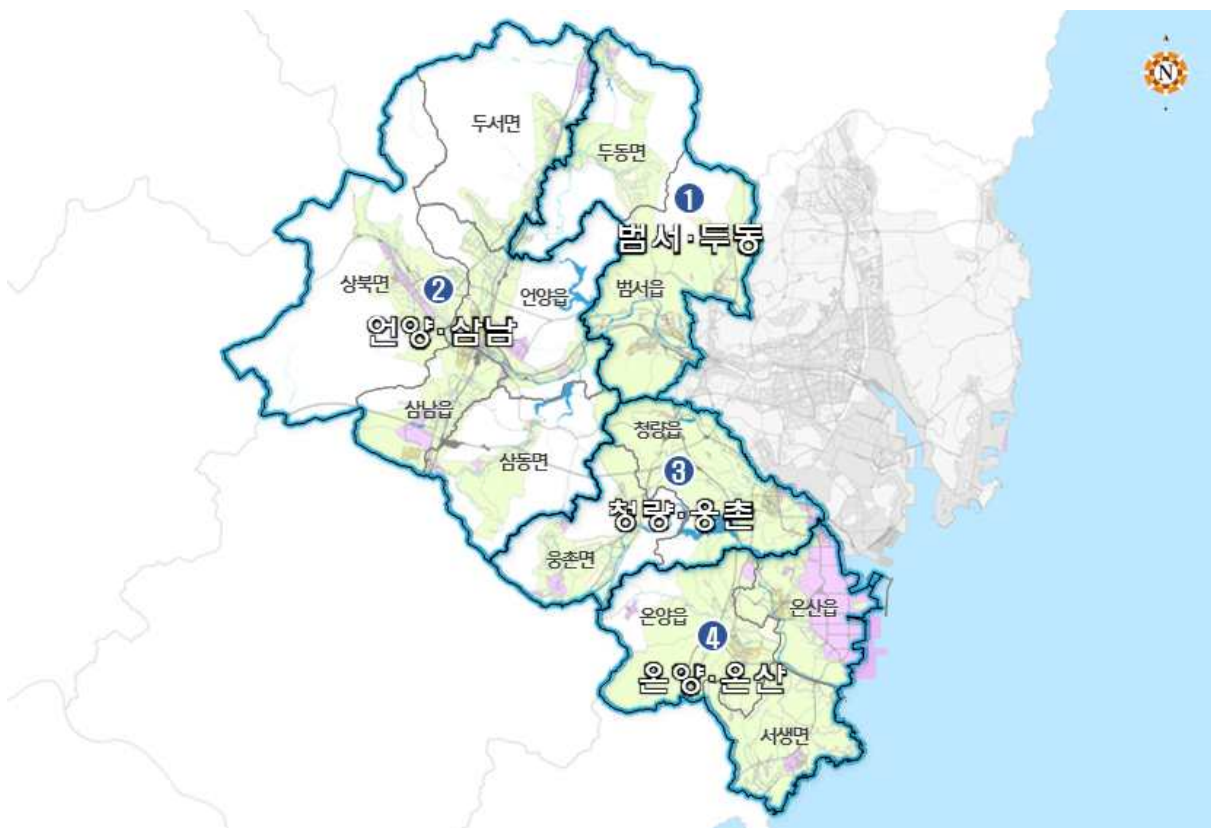
- 울주군은 2035년 울산광역시 도시기본계획(안)에 따라 5개의 중생활권으로 구분되며, 행정읍·면별 분석결과와 중학교 통학구역, 계획적 시가지, 주거생활 변화요인 등을 종합적으로 고려하여 12개의 행정읍·면을 4개의 주거생활권으로 구분함

〈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) 현황조사·분석의 주요 내용

- 생활권의 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황과 주거지 형성과정 등에 관한 사항을 조사·분석하여 주거생활권의 현황과 특성을 파악함
- 수집된 기초자료와 주요 통계자료를 물리적, 사회·경제적 지표로 구분하여 항목별로 점수화하며, 주거환경지표 분석을 통해 주거생활권의 상대적 과부족을 평가함
- 주거생활권 현황도에는 생활권에 포함되는 행정동의 명칭, 면적, 인구수 및 인구밀도 등의 기본적인 개요와 주거생활권의 특성에 대한 내용을 함께 수록하고 생활권내 주요 기반시설과 생활편의 및 커뮤니티시설, 정비사업과 관련된 계획을 도면에 표현함

〈현황조사·분석의 주요 내용〉

구 분	주요 내용	비 고
기초자료 수집 및 데이터베이스 구축	<ul style="list-style-type: none"> · 행정동별 인구, 면적 등 · 도시관리계획 현황(용도지역·지구, 도시계획시설 등) · 정비사업 및 관련계획 현황 · 주요 기반시설 현황 등 	
주거환경지표 분석	<ul style="list-style-type: none"> · 총 29개의 지표 조사 <ul style="list-style-type: none"> － 물리적 지표 : 4개 항목, 22개 세부지표 － 사회·경제적 지표 : 7개 세부지표 · Z-Score 분석을 통한 상대평가 	
주거생활권 현황도 작성	<ul style="list-style-type: none"> · 주거생활권의 개요 · 주거생활권 특성 · 주요 기반시설, 생활편의 및 커뮤니티시설 · 정비사업 및 관련계획 	

2) 주거환경지표

가) 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

〈주거환경지표 분석 과정〉



나) 구성항목

- 주거환경지표는 물리적 지표와 사회·경제적 지표로 구분하여 지역의 특성과 주민의 특성을 분석함
- 물리적 지표는 주거를 영위하는 장소적 특성을 고려한 지표로서 안전성, 편리성, 쾌적성, 지속성의 4개 항목, 22개 세부지표로 구성함
- 사회적 지표는 생활권에 거주하는 사람의 유형과 특성을 구분할 수 있는 7개 세부지표로 구성함
- 주거환경지표는 행정동 단위의 통계자료를 기반으로 자료를 구축하여 지속적 관리가 가능하도록 함

〈주거환경지표 구성항목〉

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



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

다) 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 조서 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. 운동·체육시설	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. 녹지·대규모 공원면적	녹지·대규모 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

라) 분석 방식

- 행정동 단위로 수집된 기초데이터를 주거생활권별로 합산하여 Z-Score 방식으로 상대평가를 실시하며, 주거생활권과 구·군의 지표 비교·분석을 통해 주거환경을 종합적으로 진단함
- Z-Score 분석은 평가기준간 상대적인 가중치를 고려하지 아니하고 단순한 예비적 평가로 아래의 산식을 적용함

〈Z-score 산식〉

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$




Z_i : 지역 i의 표준화 점수

X_i : 지역 i의 값

SD : 표준편차

X : 평균

〈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

마) 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〉

분석 항목	안전성 결핍	편리성 결핍	쾌적성 결핍	지속성 결핍	사회·경제 결핍
관리 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 소방 안전성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장 확보 • 공공시설, 운동·체육 시설 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량 건축물 밀집 지역의 주거 환경 개선 유도 • 공원·녹지 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 의료시설, 학교시설 확충 유도 • 사회복지 시설 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적 약자를 위한 복지시설 확보 유도

〈주거환경지표 분석 예시(신정달동 주거생활권)〉

구 분		계	신정1동	신정3동	신정5동	달 동	비 고
안전성 (5)	소방서(119안전센터)	-0.37	-0.55	-0.55	-0.55	0.17	
	화재발생률	0.25	0.22	0.42	0.47	-0.12	
	경찰서 및 파출소	-0.01	-0.72	-0.72	1.42	-0.04	
	5대 범죄율	-0.03	0.19	0.48	0.40	-1.19	
	교통사고율	-1.10	-0.61	0.07	-1.42	-2.44	
	표준화점수	-0.25	-0.29	-0.06	0.06	-0.72	
편리성 (6)	도로율	0.40	0.50	0.15	0.57	0.40	
	주차장	-0.01	0.64	-0.86	1.23	-1.05	
	판매시설(도·소매점)	0.09	0.08	-0.02	0.08	0.21	
	공공시설	-0.05	0.97	-0.14	-0.25	-0.78	
	문화·집회시설	-0.75	-0.75	-0.75	-0.75	-0.75	
	운동·체육시설	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	표준화점수	-0.14	0.13	-0.30	0.05	-0.35	
쾌적성 (5)	주택경과연도(노후주택 비율)	-0.57	-1.07	-1.30	-0.62	0.70	
	소규모 공원면적	-0.06	-0.94	-0.64	-0.03	1.37	
	녹지·대규모공원 면적	-0.53	0.39	-0.83	-0.84	-0.84	
	1인당 공원·녹지면적	-0.53	-0.39	-0.58	-0.58	-0.58	
	단독주택률	0.62	0.67	0.94	0.85	0.03	
	표준화점수	-0.22	-0.27	-0.48	-0.25	0.13	
지속성 (6)	의료시설	0.16	0.03	0.75	-0.68	0.53	
	학교시설	-0.44	-1.16	-1.08	0.45	0.02	
	교육·연구시설	-0.51	-0.51	-0.51	-0.51	-0.51	
	유치원 및 어린이집	0.30	-0.72	0.13	-0.75	2.55	
	경로당 및 노인교실	-0.31	0.17	0.30	-1.60	-0.11	
	사회복지시설	0.44	2.06	-0.21	0.38	-0.49	
	표준화점수	-0.06	-0.02	-0.10	-0.45	0.33	
사회·경제 (7)	인구증가율	0.79	0.18	2.69	0.60	-0.29	
	미취학인구 비율	-0.57	-1.30	0.43	-0.96	-0.46	
	경제활동인구 비율	0.04	-0.74	-0.61	0.73	0.78	
	노인인구 비율	-0.49	-1.47	-0.38	-0.23	0.09	
	기초생활수급자 비율	-1.23	-1.41	-0.75	-0.84	-1.93	
	장애인 비율	-1.18	-1.98	0.02	-0.15	-2.62	
	독거노인 비율	-0.84	-3.48	0.26	0.02	-0.16	
	표준화점수	-0.50	-1.46	0.24	-0.12	-0.66	

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
 - 구릉지 및 고지대 주거지, 해안인접 주거지 등 지형 특성을 고려한 건축 형태 도입 및 적정 밀도 관리, 경관관리를 유도
 - 인근 주거지역의 일조, 높이, 주요 공공시설 분포 등을 고려한 계획 수립
 - 상업지역 내 주거지와 건축물 정비시에는 용도지역에 적합하도록 상업기능과 주거기능의 적정 분배를 유도
 - 공업지역 인근 주거지는 공업지역과 주거지간 완충공간 조성, 공장 혼재지의 정비를 통해 주거환경을 보호
- 기존 주거지 중 양호한 주택지의 주거환경을 보호·관리하고 노후 주택지의 점진적 정비를 위해 고려되어야 할 사항을 검토함
 - 주거환경이 양호한 저층 주거지는 지역 특성을 보전·관리하고, 정비기반 시설 및 노후 주택의 점진적 개선을 도모

- 재건축 연한이 도래하지 않고, 양호한 공동주택 단지는 건축물과 기반시설의 지속적인 관리와 커뮤니티 형성을 도모
- 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 대안사업, 관련사업과의 연계 등을 통한 지속가능한 주거지 정비방향을 모색함
- 정비기반시설이 양호한 노후 주거지나 정비사업 추진이 어려운 지역은 소규모주택 정비방안 도입을 통한 주거환경 개선을 고려
- 주거환경개선구역 밀집지역 등은 재생사업과 연계를 통한 기반시설정비와 주거환경 개선을 도모
- 지구단위계획이 수립된 지역 또는 개발사업을 통해 주거지를 정비하는 지역은 해당 계획에 따라 기반시설을 확보하고, 건축물의 높이 및 용도를 관리

3) 생활권 기반시설

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 결핍시설에 대하여 기반시설 설치계획을 제시함
- 생활권 기반시설은 정비사업을 추진하는 정비구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거환경 개선에 도움이 되는 시설을 우선 검토
- 정비구역 내 결핍시설을 설치하는 경우 민간주도의 설치를 원칙으로 함
- 정비구역 내 기반시설과 복합 설치가 가능한 생활권 기반시설은 복합설치를 고려(예 : 공원부지 지하 공영주차장 설치)
- 용적률 완화 대상인 시설 설치 시 인센티브 부여
- 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 주요 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, 보행생활가스로 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 중로라 하더라도 국지도로의 기능을 하는 경우
 - 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가스로 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
- 생활가로는 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 역사·문화 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

주요
시설



보호수



문화재

선형
시설



역사문화길



하천·해안변

대규모
이용
시설

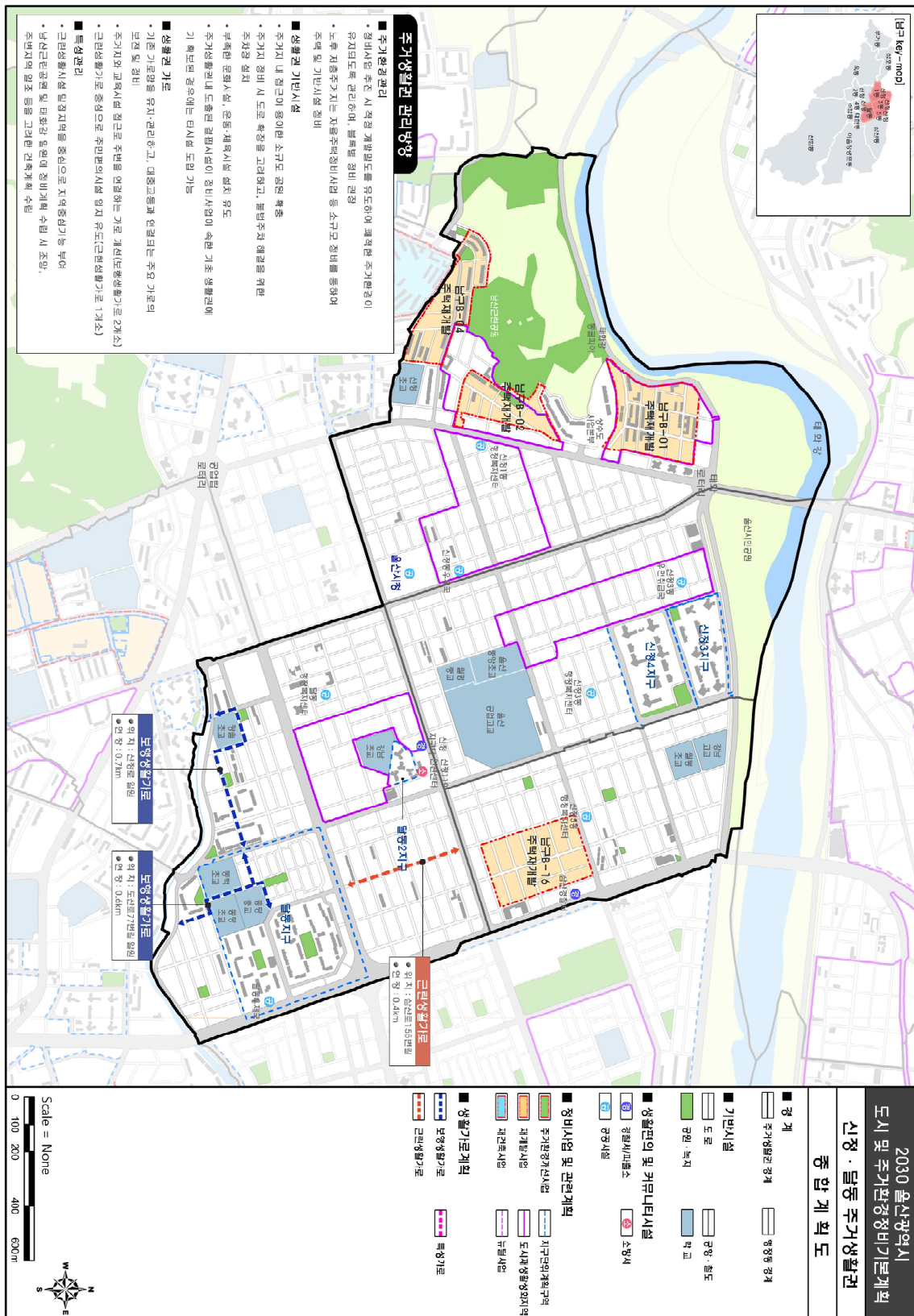


공원



문화마을

〈주거생활권 계획도 예시(신정·달동 주거생활권)〉



4. 정비사업 추진

가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정의 입안권자는 구청장, 군수이며, 결정권자는 울산광역시장임
- 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 구군에서는 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 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 형태는 정비사업 시행 시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함 	
	<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"> • 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 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 단, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함하는 것을 원칙으로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역은 계획구역 한면 이상이 도로폭 20m 이상 도로에 접하는 것을 원칙으로 하되, 2면 이상이 중로 이상의 도로와 접할 경우에는 예외로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역 <ul style="list-style-type: none"> – 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고, 폭 12미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 12미터 이상의 진입도로를 확보하여야 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역 이상 <ul style="list-style-type: none"> – 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 15미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 15미터 이상의 진입도로를 확보하여야 함 단, 2개 이상의 진출입로를 확보한 경우에는 폭 12미터 이상으로 할 수 있음 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 도로는 개발 후 조건으로 하되, 대상지와 접하는 도로는 대상지 둘레와 1/4 이상 접하여야 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	
재건축 사 업	<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 	

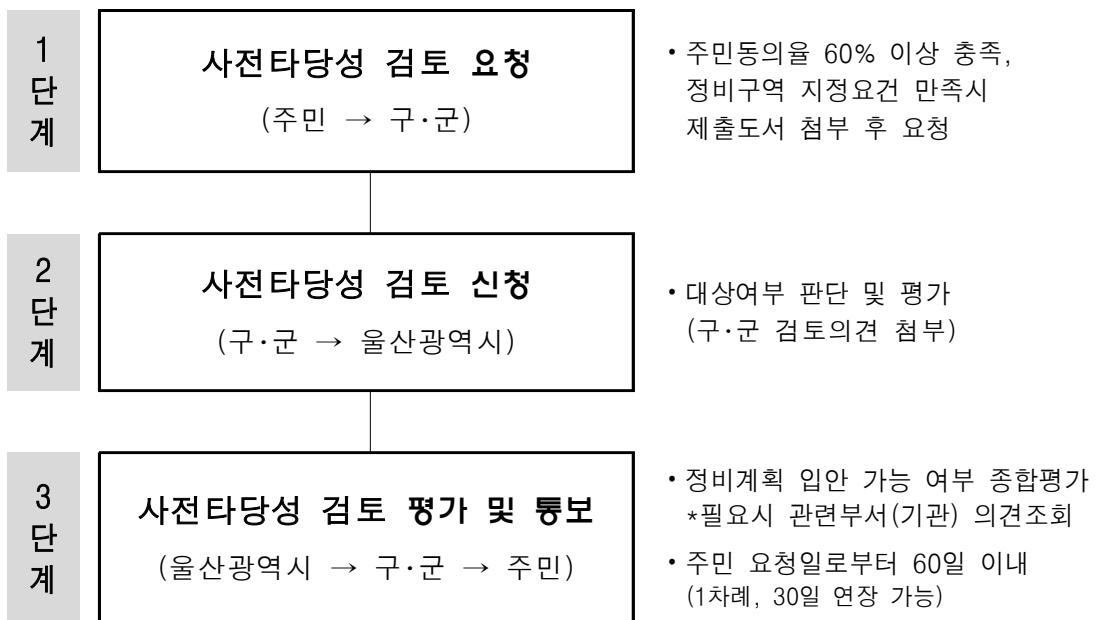
〈정비구역 경계 설정 예시〉



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
	구 역 계	• 정비구역 경계 설정의 타당성 증빙 서류	• 정비구역 경계 설정 도면 (위치도, 도시관리계획 현황도)
	기초자료	• 노후도, 과소필지비율 등 구역지정요건 증빙 서류	• 기초조사조서 (토지조서, 건축물조서)
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

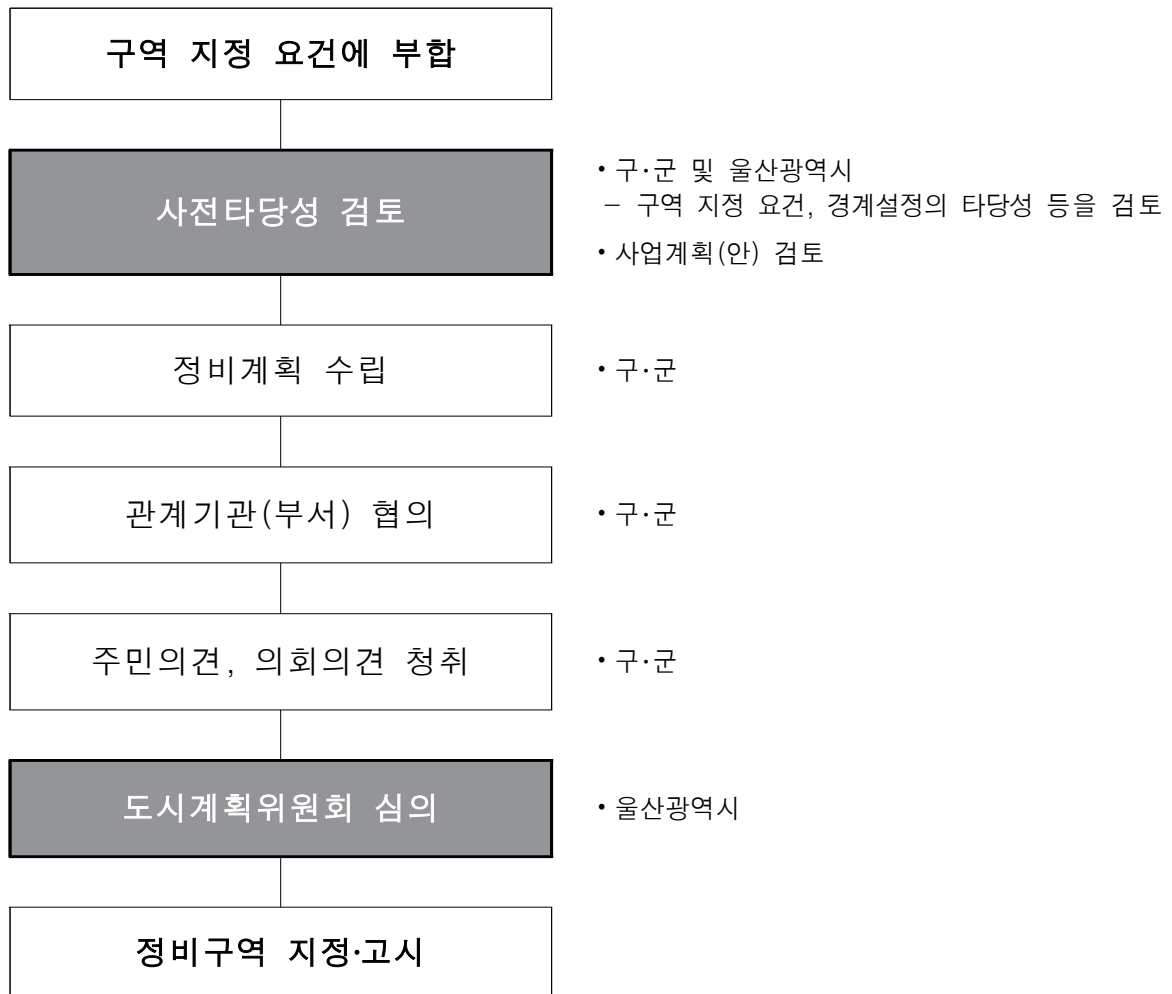
〈재개발 정비구역 지정 요건〉

구 분		기 준	비 고
필수 요건	주 민 동 의 율	- 토지등소유자 60% 이상 - 토지면적 1/2 이상	
	노후불량건축물	- 건축물 수 2/3 이상	
선택 요건 (1개 이상 충족)	노후불량건축물	- 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 ----- 접도율	10	10% 미만	10% 이상 ~ 20% 미만	20% 이상 ~ 30% 미만	30% 이상
				2.5	5	7.5	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

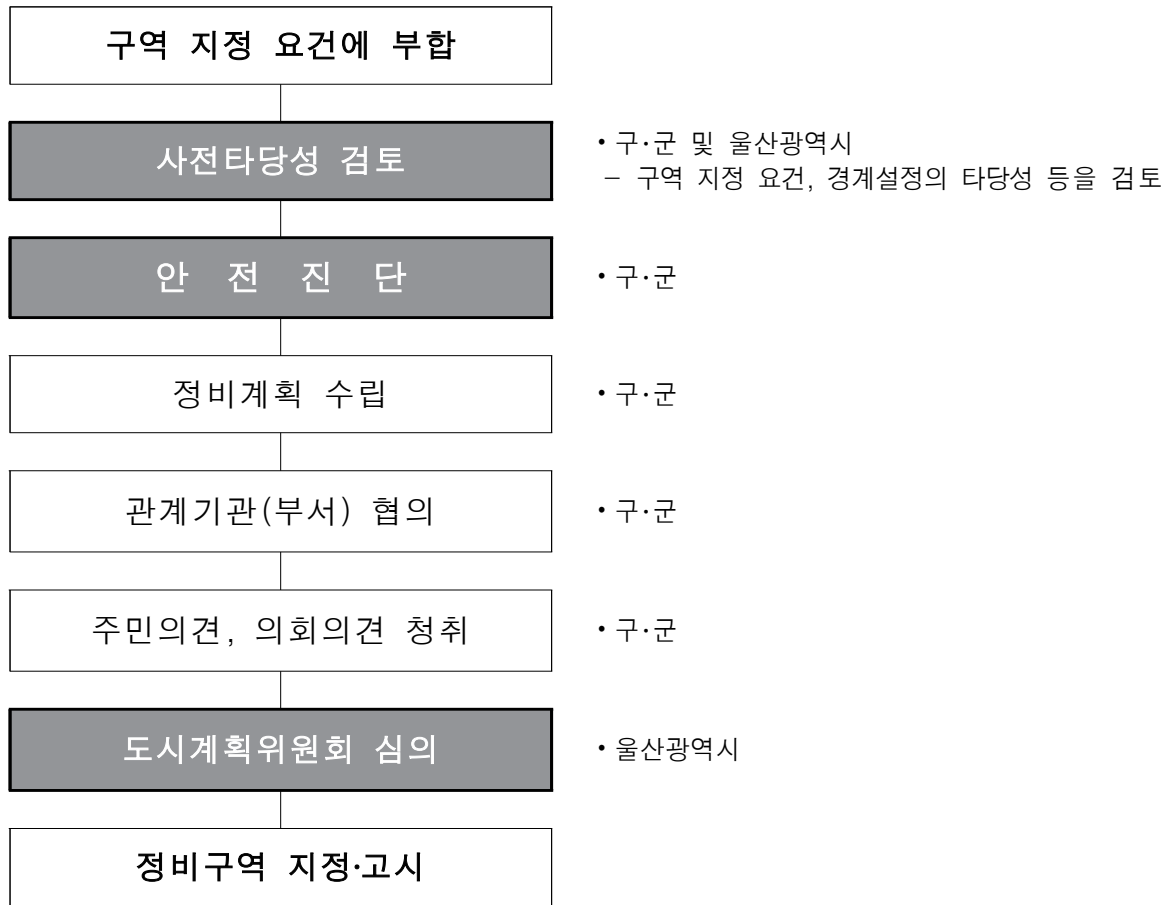
〈재건축 정비구역 지정 요건〉

구 분		기 준	비 고
필수 요건	주 민 동 의 율	- 토지등소유자 60% 이상 - 주택단지별 토지면적 1/2 이상	
다음 중 어느 하나에 해당하는 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	

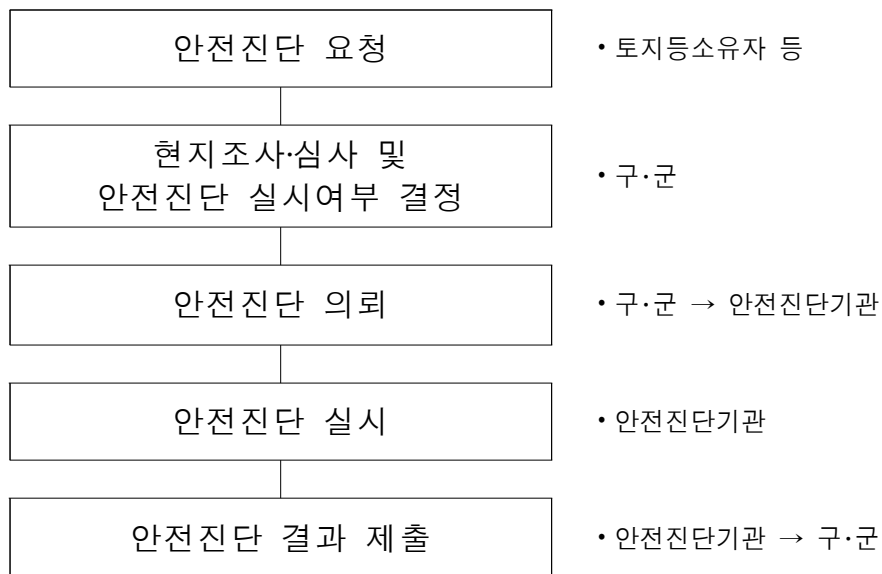
2) 정비구역 추진절차

- 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

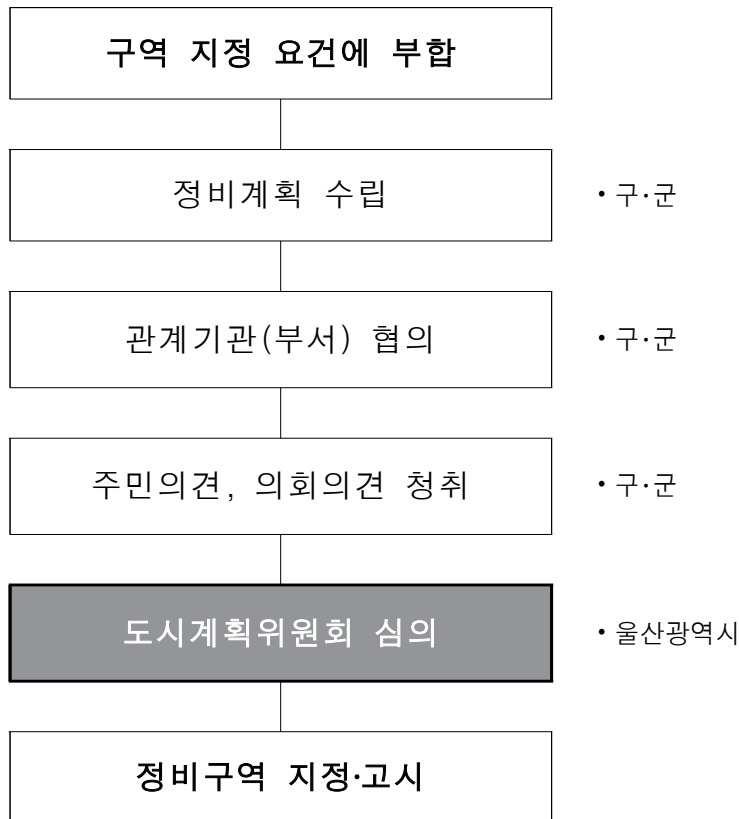
〈주거환경개선 정비구역 지정 요건〉

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 주택접도를 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 과다한 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)	4m미만 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, 문화·건축자산 포함 여부	+15

※ 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)	용 도 지 역	15	2개이상 규제 중첩		제1종일반주거		제2종일반주거		
				15		10		5		
		해 제 여 부	5	해 당 없 음			정비(예정구역) 해제지역			
	0			5						
	주민의지 (35)	주민동의율	30	최소기준 50%		최대기준 70%		※ 1% 초과 시 마다		
				10		30		1		
주민협의체		5	주민협의체 없음			주민협의체 있음				
	0			5						
결핍 지수 (3)	주민특성 (15)	거 주 형 태	5	20%미만	20~30%	30~40%	40~50%	50%이상		
				1	2	3	4	5		
		저 소 득 층	5	1%미만	1~2%	2~3%	3~4%	4%이상		
				1	2	3	4	5		
		노 인 인 구	5	5%미만	5~10%	10~15%	15~20%	20%이상		
				1	2	3	4	5		
	주거환경 (20)	건 축 물 노 후 도	5	50%미만	50~60%	60~70%	70~80%	80%이상		
				1	2	3	4	5		
		과 소 필 지	5	20%미만	20~25%	25~30%	30~35%	35%이상		
				1	2	3	4	5		
		공 · 폐 가	5	0.5%미만	0.5~1%	1~1.5%	1.5~2%	2%이상		
				1	2	3	4	5		
		무허가주택	5	5%미만	5~10%	10~15%	15~20%	20%이상		
				1	2	3	4	5		
	생활 인프라 (10)	4 m 미 만 도 로 율	5	25%미만	25~30%	30~35%	35~40%	40%이상		
				1	2	3	4	5		
		접 도 율	5	60%초과	60~55%	55~50%	50~45%	45%이하		
				1	2	3	4	5		
특성 관리 (15)	지역특성 (15)	시 지 정 문화재 등	+15	국가·시지정문화재, 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. 대안사업 연계방안

가. 소규모주택정비사업

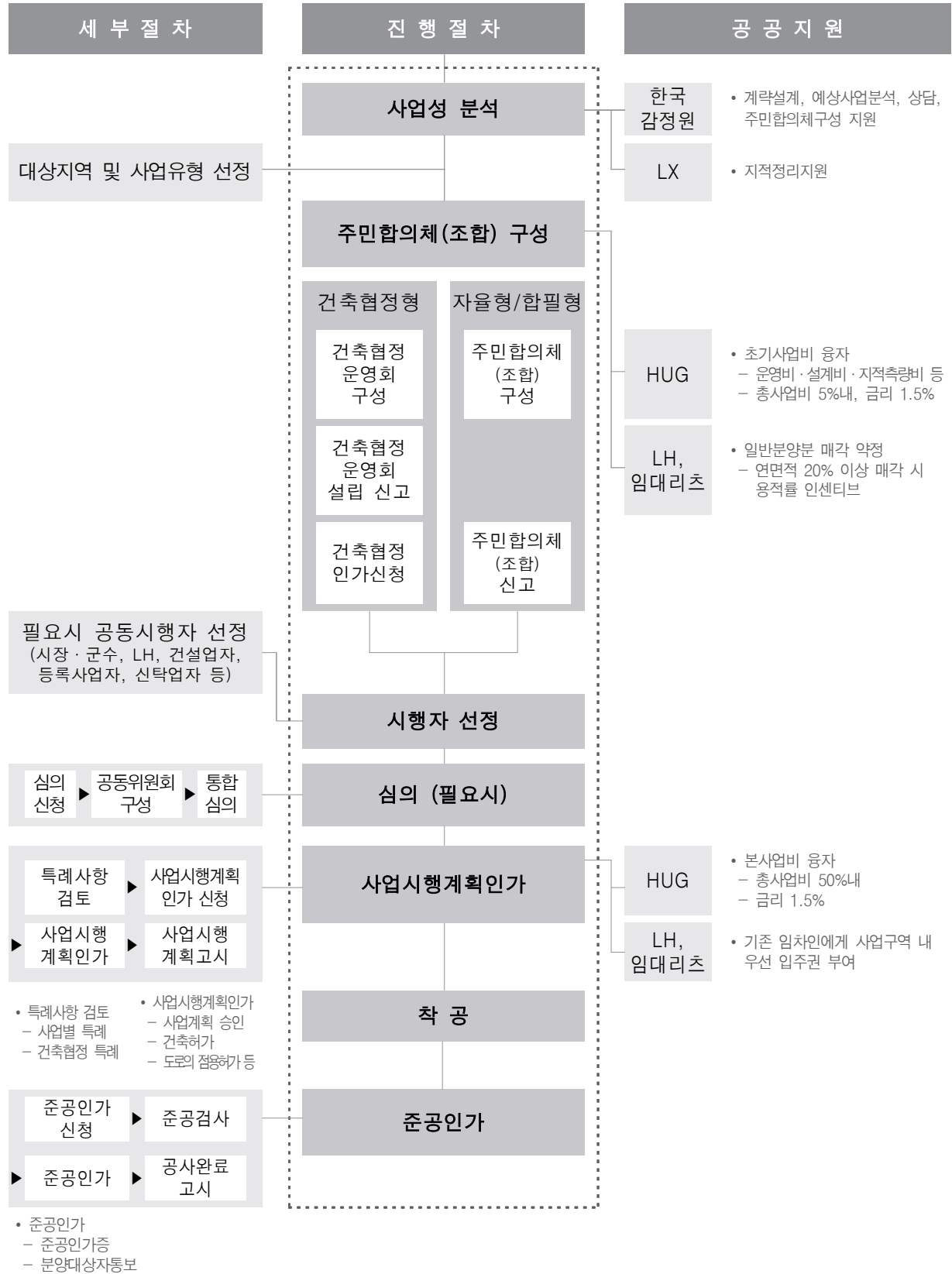
1) 종류 및 기준

- 주거지 정비에 대한 패러다임의 변화, 지역중심, 소규모 정비 중심의 주택정책에 따라 2018년 2월 「소규모주택정비법」이 제정되었음
- 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업으로 구분할 수 있으며, 지정기준 및 절차 등에 관하여는 「소규모주택정비법」을 따르도록 함
- 다만, 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획이 생활권계획 수립을 통한 종합적 시가지관리로 전환됨에 따라 해당 생활권별로 수립된 내용에 부합하는 소규모주택정비사업 추진이 필요함

〈소규모주택정비사업의 종류 및 기준〉

구 분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	비고
개념	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 다세대 주택을 스스로 개량 또는 건설 	<ul style="list-style-type: none"> • 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하는 사업 	
선정 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 10호 미만 • 다세대주택 20세대 미만 • 노후불량률 2/3이상 • 동의율 100% (조합시행시 3/4이상) 	<ul style="list-style-type: none"> • 면적 1만㎡ 미만 • 단독 10호 이상 • 공동 20세대 이상 • 노후불량률 2/3이상 • 동의율 100% (조합시행시 3/4이상) 	<ul style="list-style-type: none"> • 면적 1만㎡ 미만 • 기존 200세대 미만 • 노후불량률 2/3이상 • 동의율 100% (조합시행시 3/4이상) – 공동주택 각 동별 구분 소유자의 과반수 이상 동의 필요 	

〈추진절차〉



2) 공공기관 역할 및 활성화 방안

■ 공공의 지원 역할

- 소규모주택정비사업의 각 추진 단계별로 사업의 컨설팅, 금융지원 안내, 입주자 선정 지원, 임대주택 관리·운영 등을 지원
- 임대주택 사업 지원을 위한 플랫폼을 조성하여 사업기획 및 관리, 기반확보를 도모

〈공공 지원 역할 및 지원 플랫폼 조성〉

공공 지원 역할	사업 준비	임대주택 건립	입주자 신청·선정	임대주택 관리·운영
	사업 컨설팅	금융지원	입주자 신청절차	커뮤니티
	<ul style="list-style-type: none"> 사업 기초 및 전문가 컨설팅 기존 사업자 매칭 노하우 전수 적격심사 전 제안서 작성 컨설팅 	<ul style="list-style-type: none"> 사회투자자금 주택도시보증공사(HUG) 보증을 통한 민간 금융기관 융자 지원 안내 	<ul style="list-style-type: none"> 입주자 모집공고 입주 신청 입주자 선정 및 확인 임대차 계약 체결 입주 	<ul style="list-style-type: none"> 사업자 커뮤니티 활성화 프로그램 지원 입주자 소모임 지원 활동

아카데미 운영 : 예비 사업자 양성 및 역량 강화 목적 교육과정 운영

사업 지원 플랫폼	역 할	목 적	업무분야
	기획	전략·기획	종합지원 사업계획 수립 및 시행
	사업 확대	소규모 정비사업 생태계 조성, 강화	공급주체 확보, 마케팅 활동, 지원개발
	사업 관리	리스크 관리 소프트웨어 강화	관리·평가, 입주 공동체 활성화
	기반 확보	R&D 거시적 기반 조성	네트워크 활동, 연구·개발

■ 소규모주택정비사업 활성화

- 현행 「소규모주택정비법」에서는 소규모주택정비사업 시행시 정비기반 시설과 공동이용시설, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조에 따른 주민공동시설을 설치할 경우 인센티브를 부여할 수 있으며, 임대주택 건설 시 용적률을 완화할 수 있도록 하고 있음

〈소규모주택정비사업 활성화를 위한 용적률 완화〉

구 분	완 화 내 용	비 고
정비기반시설 설치시	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 설치시 산식에 따른 용적률 인센티브를 해당 용도지역에 적용되는 용적률에 합산 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 이를 합한 용적률은 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역 안에서의 용적률 상한을 초과하지 못함 정비기반시설의 종류 : 도로, 공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 공공공지, 상하수도, 공동구, 하천 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times \text{해당 용도지역에 적용되는 용적률(준주거지역은 350\%로 함)}$ <ul style="list-style-type: none"> ※ 제공면적 산정 시 「공원녹지법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관계법령에 따라 의무 확보하여야 하는 기반시설의 면적은 용적률 완화 대상에서 제외 	「울산광역시 빈집 및 소규모 주택 정비 조례」 적용
공동이용시설, 주민공동시설 설치시	<ul style="list-style-type: none"> 공동이용시설, 주민공동시설 설치시 산식에 따른 용적률 인센티브를 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 가산 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 이를 합한 용적률은 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역 안에서의 용적률 상한을 초과하지 못함 공동이용시설의 종류 <ul style="list-style-type: none"> 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위하여 필요한 시설 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위하여 필요한 시설 산식 : $(\text{시설 연면적} \div \text{대지면적}) \times 100$ <ul style="list-style-type: none"> ※ 주택법에 따른 의무설치 대상 복리시설 또는 영리를 목적으로 하는 시설은 제외 	「울산광역시 빈집 및 소규모 주택 정비 조례」 적용
임대주택건설	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수의 20% 이상을 임대주택으로 건설하는 경우 조례로 정하는 용도지역별 용적률에도 불구하고 관계 법령에 따른 법적 상한 용적률까지 건축 가능 	

3) 계획 기준

■ 경계 설정

- 구역의 범위는 가급적 가구단위로 확정하며, 지형·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 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
- 인접한 지역이 정비구역 및 도시개발구역 등 타 법에 의한 구역이 지정되어 있는 경우 그 구역경계를 따름

■ 도로 개설

- 지정하고자 하는 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 함
- 다만, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 도로인 경우에는 구역에 포함할 수 있음
- 계획구역의 안전성과 연속성이 확보된 보행통로를 반드시 계획하여 보차분리·포장 등 보행자 전용공간이 확보될 수 있도록 하고, 가급적 집산도로(B=12m 이상) 이상의 도로에서 진입도로를 확보하는 것을 원칙으로 함(다만, 현장여건상 부득이한 경우는 제외)

■ 주변지역과의 연계성

- 해당구역의 주거생활권별 결핍시설의 설치를 유도하는 등 생활권 계획에 부합하는 계획을 수립하도록 함
- 주변 자연환경의 훼손방지 및 경관보호를 통한 조화로운 계획 수립을 유도함

나. 도시재생사업

1) 정비사업의 문제점 및 변화방향

- 기존의 정비사업은 물리적 주거환경정비, 소유자 및 사업자 중심의 사업 추진, 정비구역 외 쇠퇴지역의 노후화 등 물리적 한계를 보이고 있으며, 사업성 문제, 주민간 갈등 발생, 사업계획의 잦은 변경 등 사업추진이 지연되는 문제가 발생하고 있음
- 이를 보완하기 위하여 지속가능한 도시를 만들기 위한 도시재생의 일환으로 물리적 환경개선과 더불어 주민들의 역량강화를 통한 노후 주거지 환경 개선, 도시 경쟁력 회복 등 종합적 도시재생을 추진 중에 있음
- 울산광역시 내에서는 도시재생뉴딜사업, 새뜰마을사업, 도시활력증진지역 개발사업, 생활환경개선사업 등이 추진 중에 있음

2) 정비사업과 연계방향

- 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획이 생활권계획 수립을 통한 종합적 주거지 관리계획 체계로 전환됨에 따라 재생사업과 정비사업의 경제적·사회적·물리적·제도적 측면의 연계방안 수립이 필요함
- 기존 정비사업이 물리적 기반시설의 설치와 공급이 중심이었다면, 사회·경제적 프로그램 또는 지역 커뮤니티 재생과 관련된 내용은 도시재생사업의 프로그램과 연계·활용되어야 할 것임

〈정비사업 연계를 위한 개선방향〉

구 분	개선 방향	비고
경제적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 정비사업 관련 예산과의 연계 및 통합 활용방안 • 도시재생기금 활용 가능방안 마련 	
사회적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민 교육, 전문가 양성 등 지속적 사업추진을 위한 체계 마련 • 주민참여 활성화 	
물리적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 사업 안전성 담보 • 다양한 사업유형 발굴 및 지원 	
제도적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 해제지역 등에서 도시재생사업으로 전환 및 연계활용 • 활성화 계획에 대한 위상 구축 	

6. 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 하는 계획임

나. 주택수급(멸실과 공급관리) 계획의 내용

1) 계획개요

- 준공 또는 추진 중인 정비사업의 추진단계별 소요기간을 분석하고 추진단계별 평균 요소기간을 적용하여 정비사업으로 인한 주택의 멸실, 공급시기를 예측함
- 주택의 멸실, 공급시기를 고려하여 정비사업의 지정 및 추진시기를 조절하였음
- 멸실·공급량의 검토 범위에 대하여는 주택건설사업, 신규 택지조성사업 등 다양한 주택공급 유형에도 불구하고 정비사업만을 한정하여 적용함

2) 정비사업 추진 현황

- 정비사업의 추진절차는 정비구역지정, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분인가, 착공 및 준공 절차로 진행됨
- 울산광역시의 정비예정구역 총 22개소 중 사업 진행 중인 구역은 12개소로, 추진 단계별로는 정비구역 지정 6개소, 사업시행인가 1개소, 관리처분인가 3개소이며, 2개소가 착공된 것으로 조사됨

〈울산광역시 정비사업 추진 현황〉

(단위 : 개소)

구 분	계	정 비 예정구역	정 비 구역지정	사 업 시행인가	관 리 처분인가	착 공	비 고
계	22	10	6	1	3	2	
주거환경개선	5	—	4	—	—	1	
재 개 발	13	8	1	1	2	1	
재 건 축	4	2	1	—	1	—	

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

3) 정비사업의 추진단계별 소요기간 산정

- 울산광역시의 경우 대규모 철거형 정비사업을 대상으로 평균 정비사업 소요기간에 따른 연도별 주택멸실 및 공급량을 산출함
- 주택의 멸실·공급량 예측을 위해 그간의 울산광역시 내 정비사업 추진 현황을 검토하였으며, 정비사업의 추진단계별 소요기간 산정을 위해 최초 2010년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립시부터 정비 예정구역으로 지정되어 현재까지 준공(해제)된 정비사업지를 모두 포함하여 조사함
- 울산광역시 내 준공된 사업지를 조사한 결과 주거환경개선구역이 4개소, 재건축구역이 5개소로 총 9개소가 준공된 것으로 조사됨

〈울산광역시 준공된 정비사업 현황〉

연번	구역명	사 업 유 형	위 치	면적 (천㎡)	일 자						
					추진위 승 인	정비구역 지 정	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	준 공
1	중구A-01 (학생공원)	주거환경	학성동 123	41.3	—	2010.04.22.	—	2010.10.10.	—	2011.03.21.	2012.04.
2	중구A-02 (서동)	주거환경	서동 452-1	101.0	—	2006.02.23.	—	2006.12.26.	—	2007.07.23.	2011.09.
3	중구A-03 (동동)	주거환경	동동 485	122.2	—	2006.02.23.	—	2006.12.26.	—	2007.07.23.	2011.09.
4	중구A-05 (반구1)	주거환경	반구동 704-1	58.2	—	2006.02.23.	—	2006.12.26.	—	2007.01.03.	2011.09.
5	남구C-01 (산호)	재건축	무거동 223	49.7	2003.05.24.	2004.11.25.	2003.06.30.	2005.06.16.	2005.12.28.	2011.03.03.	2013.08.01.
6	동구C-01 (일산1)	재건축	전하동 629	77.2	2006.06.16.	2007.08.03.	2007.08.03.	2007.11.02.	2008.07.22.	2010.01.14.	2013.02.01.
7	동구C-02 (일산2)	재건축	전하동 643-1	53.3	2004.01.09.	2007.11.02.	2007.11.13.	2008.01.18.	2009.06.16.	2009.12.21.	2012.07.01.
8	동구C-03 (일산3)	재건축	전하동 657-1	72.7	2003.11.18.	2006.08.03.	2006.08.16.	2006.12.08.	2007.12.07.	2008.09.04.	2011.06.01.
9	남구C-06 (곰바위)	재건축	아음동 725	50.0	2005.02.14.	2007.08.02.	2009.03.17.	2014.03.07.	2016.01.20.	2016.10.20.	2019.09.06.

※ 자료 : 울산광역시 내부자료(2021. 1. 기준)

- 준공된 주거환경개선사업 4개소 모두 현지개량형으로 과도한 주택의 멸실 또는 공급이 이루어지는 사업이 아니므로 정비사업의 소요기간은 재건축사업만을 대상으로 평균 산출함
- 그간 울산광역시 내 준공된 정비사업의 추진경과를 살펴본 결과, 정비사업의 평균 소요기간은 최초 추진위 승인일로부터 착공까지는 6년 8개월, 준공까지 걸리는 총 소요기간은 9년 5개월로 나타남
- 준공된 재건축사업 5개소의 경우 2010년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립(2006. 5.) 이전부터 추진위원회가 설립되어 사업을 추진해왔던 점 등을 감안하였을 때 이 재건축사업 5개소만을 대상으로 전체 정비사업의 소요기간을 평준화하기에는 다소 무리가 있으므로 타 시도 사례를 추가로 검토함

〈울산광역시 내 준공된 정비사업의 소요기간〉

연 번	구역명	사업 유형	위 치	면적 (천㎡)	착공일까지 소요개월수					준공일까지 소요개월수	총 소요기간
					추진위 승인	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가		
1	남구C-01 (산호)	재건축	무거동 223	49.7	93	75	92	68	62	28	121
2	동구C-01 (일산1)	재건축	전하동 629	77.2	42	29	29	26	17	37	79
3	동구C-02 (일산2)	재건축	전하동 643-1	53.3	71	25	25	23	6	31	102
4	동구C-03 (일산3)	재건축	전하동 657-1	72.7	57	25	24	20	8	33	90
5	남구C-06 (곰바위)	재건축	야음동 725	50.0	140	110	91	31	9	34	174
울산광역시 평균 (재건축만 반영)					80 6년 8개월	53 4년 5개월	52 4년 4개월	34 2년 10개월	20 1년 8개월	33 2년 9개월	113 9년 5개월

〈타 시도 사례 - 인천광역시〉

구 분			착공일까지 소요개월수						준공일까지 소요개월수	총 소요기간
			추진위 승인	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착 공		
구역 수	계	85	1	10	18	33	16	7		
	재개발	63	-	5	14	30	11	3		
	재건축	22	1	5	4	3	5	7		
소요개월수			108 9년 0개월	98 8년 2개월	90 7년 6개월	52 4년 4개월	16 1년 4개월	- -	31 2년 7개월	139 11년 7개월

※ 자료 : 2030 인천광역시 도시·주거환경정비기본계획 보고서

〈타 시도 사례 - 서울특별시〉

구 분			착공일까지 소요개월수						준공일까지 소요개월수	총 소요기간
			추진위 승인	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공		
구역 수	계	369	-	102	78	92	57	40		
	재개발	198	-	51	42	55	28	22		
	재건축	171	-	51	36	37	29	18		
소요개월수			-	53	44	26	11	-	32	85
			-	4년 5개월	3년 8개월	2년 2개월	0년 11개월	-	2년 8개월	7년 1개월

※ 자료 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 보고서

〈정비사업 소요기간 종합〉

구 분		착공일까지 소요개월수					준공일까지 소요개월수	총 소요기간
		추진위 승인	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가		
평	균	94 7년 10개월	68 5년 8개월	62 5년 2개월	37 3년 1개월	16 1년 4개월	32 2년 8개월	126 10년 6개월
최	대	108 9년 0개월	98 8년 2개월	90 7년 6개월	52 4년 4개월	20 1년 8개월	33 2년 9개월	141 11년 9개월

4) 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	정비구 역지정	조합 설립인 가	사업 시행인 가	관리 처분 인가	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
2. 밀도계획
3. 정비기반시설 및 생활SOC시설 설치 계획
4. 교통계획
5. 환경계획
6. 주거안정대책
7. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 계획
9. 공공 및 민간 부문의 역할
10. 재정계획



VI. 부문별 계획

1. 토지이용계획

가. 기본방향

■ 상위 및 관련계획과의 정합성 유지

- 울산광역시 도시기본계획의 계획 기초를 반영하고 일반주거지역 종세분 기준을 반영하여 상위 및 관련계획과의 정합성을 유지

■ 지역 특성별 유형 구분 및 관리방향 제시

- 지역별 특성 및 입지여건, 현재의 토지이용현황과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 고려하여 지역의 유형을 구분하고 유형별로 토지이용의 관리 방향을 제시

나. 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 개발 여건이 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 산지와 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 가로의 연속성 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
- 생활권계획에 따라 지정된 생활가로가 포함된 지역을 정비할 경우에는 생활권기능의 유지를 위해 생활가로를 존치하되, 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가스로 인정되거나, 생활가로의 위치 및 선형조정을 통해 대체 가로조성이 가능한 경우에만 폐도하는 등 생활권계획 내용을 준수하여 계획을 수립하여야 함
- 또한, 기반시설 설치 시에는 주거생활권 또는 기초생활권 내 부족한 결핍시설을 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)

공업지역 인근 주거지



· 적정 개발밀도 · 공업지역 완충 공간
 확보

특성지역
(경관지구, 문화재, 제1종일반주거 등)



· 완충지역 설정 · 건축물 용도관리
· 높이(층고) 관리

일반지역



· 개발밀도 · 주변지역과의
· 높이(층고) 관리 토지이용 조화

다. 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

〈울산광역시의 일반주거지역 종 세분 기준〉

구 분	종 세분 기준
제1종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> - 지정문화재 인접지역 - 구릉지, 하천, 호수 주변의 환경과 조화가 필요한 지역 - 태화강과 직접 인접한 주거지역 - 개발제한구역에서 해제되는 주거지역 - 공원 인접지역
제2종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종일반주거지역과 제3종일반주거지역의 완충 역할을 하는 주거지역
제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> - 기반시설의 용량이 충분하거나 상위계획에 따라 기반시설 확충이 예상되는 지역 - 고밀개발로 주변지역의 일조권, 조망, 프라이버시 침해를 최소화할 수 있는 지역 - 고밀 공동주택이 밀집하여 토지이용 효율성을 극대화할 수 있는 지역 - 제1종일반주거지역과 인접하지 않는 지역

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 미설치	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

4) 주거환경개선구역의 용도지역 적용

- 주거환경개선구역은 「도시정비법」 제69조 및 같은법 시행령 제58조에 따라 당해 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 다음의 지역으로 결정·고시된 것으로 봄
- 현지개량방식 또는 환지공급방식 : 제2종일반주거지역
- 전면철거방식 또는 관리처분방식 : 제3종일반주거지역
- 공공건설임대주택을 200세대 이상 공급하려는 경우로서 해당 임대주택을 포함하여 정비계획에서 따로 정하는 구역 : 준주거지역

2. 밀도계획

가. 기본방향

■ 기준 및 허용용적률 계획의 적정성 검토

- 그간의 정비사업 추진 사례와 타 시도 도시·주거환경정비기본계획 밀도계획 설정 사례, 개정된 「울산광역시 도시계획 조례」 검토를 통해 기준 및 허용용적률의 적정성을 검토함

■ 용적률 완화항목 및 범위 확대

- 2016년 이후로 신규 정비구역 지정 신청이 없는 울산지역의 정비사업 운영 실태를 파악하고 정비사업의 활성화를 위하여 용적률 인센티브 완화항목과 범위를 확대하였음
- 용적률 관련 법령의 최근 제·개정된 사항을 반영하고 사회적 패러다임의 변화를 고려하여 완화항목 및 범위를 확대함

■ 여건변화에 맞는 용적률제도 운영 현실화

- 「국토계획법」 및 「울산광역시 지구단위계획 수립지침」과의 정합성을 고려하여 용적률 완화공식을 합리적으로 조정함
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 “공원녹지법”이라 한다.)에 따른 공원·녹지 확보 비율을 적용하여 기반시설 설치 시 공원·녹지 이외의 다양한 결핍시설을 확보할 수 있도록 제도적 기반을 마련함

■ 상업지역이 포함된 정비사업 용적률계획 정비

- 세분화된 용도지역과 관계없이 상업지역에 일괄적으로 적용하던 근린 상업지역의 기준·허용용적률에 대한 불합리한 사항을 개선하여 각각의 세분화된 용도지역별 기준·허용용적률을 적용함
- 평균용적률 적용 대상 범위에 대하여 「국토계획법」 및 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」에 따라 정비함

나. 관계법령 및 사례 검토

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

- 건폐율 및 용적률은 「국토계획법」에서 정하는 용도지역별 상한 및 하한의 범위에서 면적, 인구규모, 용도지역 특성 등에 따라 각 지자체별 도시계획 조례로 정하고 있음
- 「국토계획법 시행령」 제85조에서는 공공시설등의 확보 시 그 제공 비율에 따라 용적률 인센티브를 받을 수 있는 근거를 마련하고 있음

〈「국토계획법」 내용(「국토계획법」 제78조, 시행령 제85조)〉

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조

- ④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조

- ⑧ 법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획 조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 상업지역
2. 삭제 <2005. 1. 15.>
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

2) 「울산광역시 도시계획 조례」

- 「울산광역시 도시계획 조례」상 주거지역내 용적률은 제1종일반주거지역 150% 이하, 제2종일반주거지역 200% 이하, 제3종일반주거지역 300% 이하, 준주거지역 500% 이하(공동주택 350% 이하, 주상복합 350% 이하)이며, 상업지역은 일반상업지역 1,200% 이하, 근린상업 700% 이하, 공업지역은 준공업지역 400% 이하로 규정하고 있음

〈「국토계획법」 및 「울산광역시 도시계획 조례」 상 용도지역별 용적률〉

용도별		국토의 계획 및 이용에 관한 법률		울산광역시 도시계획 조례		비 고
		건폐율	용적률	건폐율	용적률	
주거지역	제1종일반주거지역	60% 이하	100~200% 이하	60% 이하	150% 이하	
	제2종일반주거지역	60% 이하	100~250% 이하	60% 이하	200% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	100~300% 이하	50% 이하	300% 이하	
	준주거지역	70% 이하	200~500% 이하	70% 이하	500% 이하	
상업지역	근린상업지역	70% 이하	200~900% 이하	60% 이하	700% 이하	
	일반상업지역	80% 이하	200~1,300% 이하	70% 이하	1,200% 이하	
공업지역	준공업지역	70% 이하	150~400% 이하	70% 이하	400% 이하	

- 단, 「울산광역시 도시계획 조례」에도 불구하고 「도시정비법」에 따른 정비구역에서 시행하는 사업의 경우 울산광역시 도시·주거환경정비 기본계획에서 정하는 용적률을 적용하도록 함

3) 2020년 도시·주거환경정비기본계획(변경)상 용적률

■ 기준용적률 및 최대허용용적률

- 제1종일반주거지역의 기준용적률은 조례와 같이 150%이하로 하되, 최대 허용용적률은 180% 이하로 하며, 제2종일반주거지역의 기준용적률은 정비사업의 활성화를 위하여 조례보다 완화된 210% 이하로 하고 최대허용 용적률은 250% 이하로 함
- 제3종일반주거지역의 경우 기준용적률은 230% 이하로 하되 공동주택 재건축시 250% 이하까지 완화하여 적용하며, 인센티브 적용 시 최대 300% 이하까지 허용토록 함
- 준주거지역은 기준용적률 240% 이하이나, 공동주택 재건축시 250% 이하까지 완화하고, 최대허용은 300%이하로 함
 - 단, 주상복합은 기준용적률 300% 이하, 최대허용용적률 350% 이하

- 일반상업지역은 기준용적률 800% 이하, 최대허용용적률 1,200% 이하, 근린상업지역 기준용적률 300% 이하, 최대허용용적률 400% 이하, 준공업지역은 기준용적률 230% 이하, 최대허용용적률 250% 이하로 함

〈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
	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

4) 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

다. 용적률 계획

1) 용적률 운영체계

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

기준용적률

- 용도지역의 특성에 따라 부여한 도시·주거환경정비기본계획상의 용적률로 건축할 수 있는 일단의 대지가 조성되기 전 정비구역 전체에 적용되는 용적률

최대허용용적률

- 용적률 완화에 의해 적용 가능한 최대 가능 용적률

평균용적률

- 용도지역이 혼재된 지역에 대하여 용도지역별 면적을 비례하여 가중평균한 용적률

계획용적률

- 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	근 린 상업 지역		300%	400%	
	일 반 상업 지역		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

〈둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준(「국토계획법」 법 제84조, 시행령 제94조)〉

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조

- ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 "용도지역등")에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다.

다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.

가중평균한 용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$
 이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고,
 x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며,
 n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제94조

법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모"라 함은 330제곱미터를 말한다. 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말한다.

■ 종상향으로 인한 동일한 용도지역에서의 평균용적률 적용

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

〈용도지역 혼재지역의 평균용적률 산정 예시〉

구 분		계	A (제2종일반주거지역)	B (제3종일반주거지역)
구 역 면 적		10,000㎡	2,500㎡	7,500㎡
기 준 용 적 률		—	210%	230%
허 용 용 적 률		—	250%	300%
평 균 용 적 률	산 식	① 기준용적률 = $\frac{(A\text{면적} \times A\text{기준용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{기준용적률})}{\text{구역 전체면적}}$		
		② 허용용적률 = $\frac{(A\text{면적} \times A\text{허용용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{허용용적률})}{\text{구역 전체면적}}$		
	예 시	① 기준용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 210\%) + (7,500\text{㎡} \times 230\%)}{10,000\text{㎡}} = 225.0\%$		
		② 허용용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 250\%) + (7,500\text{㎡} \times 300\%)}{10,000\text{㎡}} = 287.5\%$		
평 균 용 적 률 (종상향시)	산 식	① 기준용적률 = $\frac{(A\text{면적} \times A\text{기준용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{기준용적률})}{\text{구역 전체면적}}$		
		② 허용용적률 = $\frac{(A\text{면적} \times A\text{허용용적률}) + (B\text{면적} \times B\text{허용용적률})}{\text{구역 전체면적}}$		
	예 시	① 기준용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 210\%) + (7,500\text{㎡} \times 230\%)}{10,000\text{㎡}} = 225.0\%$		
		② 허용용적률 = $\frac{(2,500\text{㎡} \times 300\%) + (7,500\text{㎡} \times 300\%)}{10,000\text{㎡}} = 300.0\%$		

■ 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〉

■ 노선형 : 660㎡이하만 평균용적률 적용



■ 블록형 : 330㎡이하만 평균용적률 적용



- 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, 사업시행인가 시에 이행 사항을 확인하여 인센티브를 확정함
- 특히, 녹색 건축물 조성 항목과 리모델링 구조의 경우 인증(평가)기관으로부터 인증(승인)을 받은 관련до서를 제출받아 해당 항목에 대한 이행여부를 확인하여야 하며, 인센티브를 부여받은 조건의 계획내용과 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 $\times [1 + \text{완화기준}(\alpha)]$ ※ 완화기준(α) : 녹색건축 인증, 건축물에너지효율 등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 등급에 따라 적용	기준용적률의 최대 15%																												
6. 지역경제 활성화	· 시공사 참여비율에 따라 제공 <table><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><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><tr><td>추가확보비율</td><td>0.5% 이상 ~1.0% 미만</td><td>1.0% 이상 ~2.0% 미만</td><td>2.0% 이상</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% 이상	인센티브	1%	3%	5%	최대 5%																				
추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 이상																											
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 사회 기반시설 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, 청소년수련시설로써 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 단순히 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 관련до서를 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〉

$$\cdot \text{인센티브} = \text{기준용적률} \times [1 + \text{완화기준}(\alpha)]$$

· 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%	6%
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	—	
지 정 권 자	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.)

라. 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

마. 총수 계획

1) 기본방향

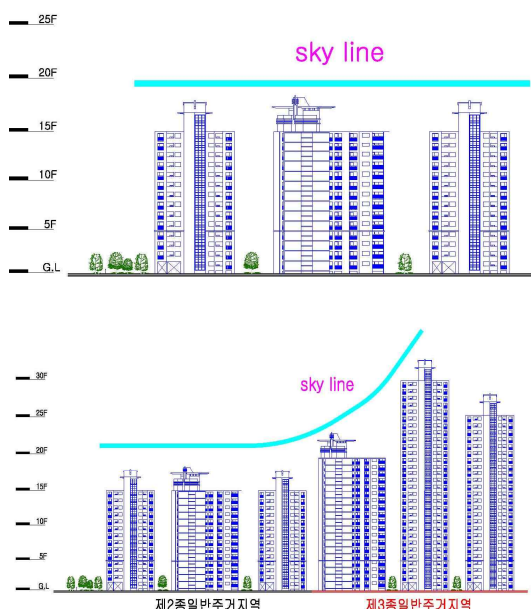
- 건축물의 높이 총수는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요 요소로서 일률적인 기준으로 높이를 결정하는 경우에는 오히려 경관을 저해할 우려가 있어 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 정하지 않음
- 관계법령 및 「울산광역시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 총수를 적용하는 것을 원칙으로 하며 주변경관 및 스카이라인 왜곡현상 발생 시 평균총수를 적용하여 스카이라인의 다양화 및 도시경관 확보를 유도함

2) 총수제한의 완화

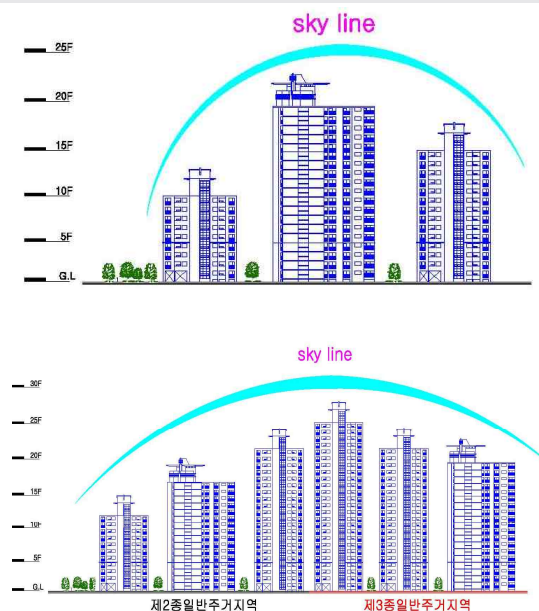
- 도시관리계획상 용도지역별 총수와 높이 계획을 준용하며, 체계적인 높이 계획이 불가능하거나 스카이라인 왜곡현상 발생 시에는 도시경관의 확보를 위하여 정비계획 수립 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 계획구역의 최대허용용적률 범위 안에서 총수 조정을 허용토록 함

〈총수 예시도〉

■ 획일적인 총수 적용



■ 평균 총수 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 밀집한 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
마을노인 복지시설	노인교실	10
	경로당	5
생활체육시설	공공체육시설, 체육도장, 체력단련장, 수영장 등	10~15
근린공원	도시공원	10~15
의원	1차병원(의원, 치과, 한의원)	20~25
약국	—	15~20
소매점	—	10
기타생활 편의시설	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 골격가스로 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 정비 기반시설을 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 	

예시

공원·녹지
(1,000㎡)

기준에 따라 공원·녹지 확보

공원·녹지
(500㎡)

주차장
(500㎡)

→ 공원·녹지 이외의 다양한 결핍시설 확보 가능

4. 교통계획

가. 기본방향

■ 상위 및 관련계획과 부합하는 교통계획 수립

- 도시기본계획, 교통정비중기계획 등 상위 및 관련계획에 부합하는 교통계획을 수립하여 기존 도로망과 상호연계 보완된 계획으로 도로의 효율성을 높이는 방안을 제시함
- 사업시행인가 또는 정비구역으로 지정된 구역의 교통계획은 기 결정된 내용을 최대한 반영함을 원칙으로 하되, 신규 정비계획 수립 시에는 본 계획의 내용을 준수함

■ 주거생활권계획을 고려한 교통계획

- 정비계획 수립 시 대규모 공동주택 단지를 조성하기 위해 도로의 위계를 해치거나 연속성을 단절하는 등 교통의 편리성이 저하되는 경우가 많음
- 금회 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서 지정한 생활가로는 폐도를 불허토록 하여 종합적 주거지 교통관리를 유도함

■ 교통여건 개선을 통한 교통체계 구축

- 보차분리, 가로수 식재를 통하여 보행자의 안전성·쾌적성·편의성 증진을 도모함
- 늘어나고 있는 자전거 이용자를 고려하여 자전거 도로 등의 계획 수립을 검토하도록 함
- 버스정류소 설치 등 대중교통 접근성을 강화하는 방안을 검토하도록 함

나. 교통계획 기준 설정

1) 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	

2) 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. 기본방향

■ 도시공원 및 녹지체계의 연계로 주거환경의 질적 개선

- 기후변화, 생태기능 저하 등으로 도시재해의 빈도와 강도가 증대되고 있어 도시차원의 근본적 안전대책이 필요하며, 도시공원 및 녹지체계의 연계성 확보를 통하여 주민이용 접근성 향상 및 도시 녹지체계의 보존과 확보를 유도하여 안전한 환경을 조성할 수 있는 기반조성 유도

■ 친환경 정비사업 유도로 시민이 중심이 되는 녹색도시 조성

- 자연의 재생과 자연·신재생에너지 활용 및 에너지 저감을 위한 기존 녹지 보존과 활용을 통해 자원절약형 정비사업 추진
- 건축물 단열, 지열발전, 중수도 활용 등 친환경 재생기법 활용 등으로 에너지를 절감하도록 친환경정비사업을 유도

■ 쾌적한 생활환경 조성을 위하여 생태면적을 적용 유도

- 정비계획 수립 시 생태환경 복원에 따른 지속가능한 도시의 발전을 유도하고 환경문제 저감대책 및 보전방안 모색
- 생태면적률은 토양의 자원순환기능 유지와 개선을 공간계획 차원에서 정량적으로 유도할 수 있는 지표로써 도시의 과밀개발 및 포장면적의 증가로 인한 도시내 재해 방지 및 생활환경의 질적 저하 문제점을 해소하기 위하여 정비사업 및 주거지 관리 시 생태면적을 적용을 유도

■ 쾌적한 도시경관 창출을 위한 가이드라인 제시

- “울산광역시 경관계획(재정비)”의 기본방향 및 세부지침에 적합하도록 정비계획 수립 시 경관계획에 대한 가이드라인을 제시
- 고층·고밀 개발에 따른 일조 및 사생활 침해 등 주거환경 침해요소를 최소화하고, 자연지형에 순응하는 건축물 배치 및 스카이라인을 유도하며 주요 경관요소를 보전·관리 할 수 있도록 계획 수립

나. 환경계획

1) 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

2) 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 30cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 	
9		10cm≤토심<20cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 20cm 미만인 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, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	<ul style="list-style-type: none"> 투수계수 0.5mm/sec이상 	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm 이상 세골재 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 블럭, 콘크리트 아스팔트 포장 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 자료 : 「생태면적률 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

3) 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

4) 바람길(통풍축) 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

5) 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

6) 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 에너지를 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

다. 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. 기본방향

■ 서민주거안정을 위한 주택공급

- 철거형 정비사업은 저층주거지의 저렴한 주택을 멸실시켜 서민주거 안정에 불안요소로 작용하므로 서민주거안정을 위한 다양한 주택 공급이 필요함

■ 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모

- 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택의 공급을 의무화하여 주민들의 재정착률 향상과 세입자의 주거안정을 도모함
- 도시 저소득층을 위한 저렴한 주택수의 감소에 대비하여 임대주택 건립을 유도함

■ 영세세입자에 대한 제도적 방안 강구

- 세입자 공공임대주택의 확보를 위한 주택재개발 기금의 확대 방안을 강구함
- 울산광역시의 도시여건에 적합한 임대주택 건설 규모를 규정하여 영세세입자의 주거 안정을 도모함

나. 관계법령 검토

■ 주택의 규모 및 건설비율

- 「도시정비법 시행령」 제9조에 따른 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 이상을 확보토록 함

〈「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	국토 교통부	• 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이상
	울산 광역시	• 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상
임대주택 건설비율	국토 교통부	• 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이하
	울산 광역시	• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 학교용지를 확보하여야 하는 경우 주택 세대수 50% 이하로 차감하여 조정할 수 있음
40㎡이하 임대주택	국토 교통부	• 사·도지사가 전체 임대주택 세대수의 50% 이하에서 정하여 고시하는 기준
	울산 광역시	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 (주거전용면적 기준)
기 타	국토 교통부	• 임대주택의 20% 이상
	국토 교통부	• 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 제외한 지역은 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 12% 이하의 범위 안에서 고시 가능

※ 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

다. 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〉

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

〈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. 기본방향

- 도시화의 진행과정과 도시구조의 다핵화 등으로 인해 야기되는 도시 구조적 현상을 분석하여 기성 시가지의 도심공동화 원인을 파악하고 이를 해소하여 원활한 도심지 정비가 가능하도록 함
- 도심환경의 질적 향상을 통해 경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡하고 다양한 도시수요를 충족시킬 수 있는 방안을 모색함
- 도심재생의 방향 및 향후 정비사업 진행시 고려되어야 할 사항을 검토하여 도심공동화 방지, 직주근접 실현 및 도심환경 정비를 도모함

나. 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 도심의 경우 협소한 도로, 공원·녹지 및 주차장 등 각종 기반시설 부족, 기존 주거시설의 노후화 등으로 인해 주거환경이 악화되고 주거지로서 매력이 낮아지고 있으나, 원활한 정비가 이루어지지 못하고 있는 실정임
- 이와 더불어 도시의 성장과 수송수단의 발달로 인해 복잡한 도심을 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 도심의 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 얹혀있고, 주거생활과 업무, 상업의 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, 상업 지역의 과도한 주거용도 개발은 용도지역 지정목적에 맞지 않으며, 토지이용의 효율성을 낮추는 결과를 초래함

다. 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. 기본방향

- 문화재가 위치한 지역은 가급적 정비구역 지정을 지양함
- 정비구역에 문화재 및 보호수, 문화재보호구역이 포함될 경우 공원, 녹지 등으로 계획하여 문화재를 보존할 수 있는 계획을 수립토록 함
- 문화유산 및 전통건축물 등의 보존에 따른 지원대책을 수립함

나. 문화재 현황

- 2018년 기준 울산광역시의 문화재는 총 144점이며, 이 중 국가지정 문화재는 22점, 시지정문화재는 86점, 문화재자료는 30점, 등록문화재는 6점을 보유하고 있음

〈문화재 현황〉

(단위 : 개소)

구 분		울산광역시	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군
계		144	20	20	12	17	75
국 가 지 정	소 계	22	2	6	—	1	13
	국 보	2	—	—	—	—	2
	보 물	8	—	3	—	—	5
	사 적	6	2	—	—	1	3
	천 연 기 념 물	4	—	1	—	—	3
	국가민속문화재	2	—	2	—	—	—
시 지 정	소 계	86	12	11	5	14	44
	유 형 문 화 재	34	7	7	1	3	16
	무 형 문 화 재	5	2	—	1	—	2
	기 념 물	46	3	3	3	11	26
	민 속 문 화 재	1	—	1	—	—	—
문화재자료		30	4	3	6	2	15
등록문화재		6	2	—	1	—	3

※ 주 : 울산광역시, 2019 통계연보

〈울산동헌 및 내아〉



〈울산향교〉



다. 운영방안

1) 문화재 보전계획

- 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 보전을 위한 체계적 관리를 유도하여야 함

2) 문화재 보전 지원 대책

- 정비구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인근지역일 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 보전에 대한 지원으로 정비기금융자의 우선순위를 확보하거나 세제 혜택 부여 등의 지원 대책을 마련하여야 함
- 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도함

9. 공공 및 민간부문의 역할

가. 기본방향

■ 생활권계획에 따른 공공 및 민간의 역할 제시

- 생활권계획 수립에 따라 주거정비지수 등 구역지정 요건 충족 시 주민 스스로 정비사업 추진이 가능하게 됨
- 이에, 민간은 자발적인 노력을 통하여 주거환경 개선이 가능해졌으나 구역의 비정형화 또는 지나친 사업성 위주의 계획 등으로 문제가 발생할 우려가 있음
- 따라서 종합적인 주거지 관리 차원에서 공공의 개입을 통해 체계적인 계획 수립과 관리가 필요하며, 민간은 사업시행의 주체로서 도시·주거환경정비기본계획의 방향성을 이해하고 합리적이며 자율적인 정비사업을 추진할 수 있도록 하여야 함

나. 공공과 민간의 역할

공공부문

- 각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원
 - 국가, 지방자치단체, 공기업

민간부문

- 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

다. 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
- 울산광역시는 「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

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - 정비기본계획의 수립 | - 증축형 리모델링의 안전진단 지원 |
| - 안전진단 및 정비계획의 수립 | - 신고포상금의 지급 |
| - 추진위원회의 운영자금 대여 | - 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항 |
| - 임대주택의 건설·관리 | · 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자(구청장등이 직접 시행하는 경우에 한정) |
| - 임차인의 주거안정 지원 | · 정비기반시설 설치부담금 |
| - 재건축부담금의 부과·징수 | · 법 제95조 및 영 제79조에 따른 보조 및 융자 |
| - 주택개량의 지원 | · 국고융자금에 대한 상환금 |
| - 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비 기반시설의 설치 지원 | · 주거환경개선사업의 보조 |
| - 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 | · 그 밖에 정비사업에 필요한 경비 |



VII. 부록

- ☐ 인센티브 운용 지침
- ☐ 사전타당성 검토 실무 매뉴얼
- ☐ 생활권계획 관련 자료집(별첨)



2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

인센티브 운용 지침

제 I 편 총 칙

제1장 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 『2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획』의 인센티브 운영 및 유의사항을 정함을 목적으로 한다.

제2장 지침의 지위와 성격

- 1-2-1. 이 지침은 정비사업을 운영함에 있어 해석상의 오류를 방지하기 위하여 구체적인 사항을 정한 것으로서 『2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획』과 본 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 한다.

제3장 제정근거

- 1-3-1. 『2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획』 제6장 부문별계획

2. 밀도계획 (보고서 p171~191)

■ 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 하고, 사업시행인가시에 이행 사항을 확인하여 인센티브를 확정함
- 특히, 녹색 건축물 조성 항목과 리모델링 구조의 경우 인증(평가)기관으로부터 인증(승인)을 받은 관련도서를 제출받아 인센티브를 확인하여야 하며, 인센티브를 부여받은 조건의 계획 내용이 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

제 II 편 인센티브 운영체계

제1장 인센티브 운영 총괄

2-1-1. 「2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 용적률 완화 인센티브 항목은 다음과 같다.

<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 $\times [1 + \text{완화기준}(\alpha)]$ ※ 완화기준(α) : 녹색건축 인증, 건축물에너지효율 등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 등급에 따라 적용	기준용적률의 최대 15%																												
6. 지역경제 활성화	· 시공사 참여비율에 따라 제공 <table><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><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><tr><td>추가확보비율</td><td>0.5% 이상 ~1.0% 미만</td><td>1.0% 이상 ~2.0% 미만</td><td>2.0% 이상</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% 이상	인센티브	1%	3%	5%	최대 5%																				
추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 이상																											
인센티브	1%	3%	5%																											

제2장 인센티브 운영 기준

2-2-1. 적용원칙

- (1) 과도한 용적률 완화로 인한 주변지역 기반시설 부족 및 인근주민 피해 방지 등을 위해 공익적 요소를 우선 적용하고, 주변지역 기반시설에 영향이 최소화된다고 판단될 경우 추가 인센티브를 적용한다.
- (2) 인센티브는 항목별 순차 적용을 원칙으로 한다. 단, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 순차 적용이 어렵다고 판단될 경우에는 인센티브 적용에 대한 적정성을 검증하여 후차 적용할 수 있다.

2-2-2. 인센티브 적용 적정성 검증방안

- (1) 주민제안서에 기반시설계획 적정성 등 검토자료 제시(교통성검토서 등)
- (2) 사전타당성 검토 시 인센티브 적용 적정성 1차 검증
- (3) 정비구역 입안 시 관계기관(부서) 협의에 따른 2차 검증
- (4) 도시계획위원회 심의시 최종 검증

2-2-3. 인센티브 적용시 제출 서류

- (1) 용적률 인센티브 항목 적용 총괄표(별지 제1호서식) - 공통
- (2) 항목별 적용내역서·평가계획서(별지 제2호~제14호서식) - 해당 시
- (3) 기타 제출 서류

2-2-4. 인센티브를 부여받은 경우 인센티브 항목 및 내용을 명기하여 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 고시한다.

2-2-5. 사업시행인가 시에 인센티브 관련된 계획이 확정되는 경우에는 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 조건부로 부여하며, 추후 인센티브를 부여받은 조건의 계획 내용이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.

제3장 공공시설등 부지 제공에 따른 인센티브

2-3-1. 공공시설등 부지 제공에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 적용내역서(별지 제2호서식)를 작성하여 제출하고 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여한다.

2-3-2. 공공시설등 부지 제공에 따른 인센티브 대상은 다음과 같다.

<공공시설등 부지 제공의 대상>

구 분	대 상	근 거
부지제공	▷ 「국토계획법」 시행령 제4조의 공공시설 ▷ 「국토계획법」 시행령 제2조의 기반시설	「도시정비법」 제17조제3항, 「국토계획법 시행령」 제42조의3
현금납부	▷ 정비구역에 있는 대지가액 일부에 해당하는 금액 납부	「도시정비법」 제17조제4~5항, 「도시정비법 시행령」 제14조, 「국토계획법 시행령」 제46조제1항

2-3-3. 공공시설등 부지 제공 시 아래의 산식에 따라 인센티브를 부여한다.

<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 정비기본계획상의 용적률로, 정비계획 수립전 당해 용도지역의 기준용적률(예, 제2종일반주거지역의 용도지역 변경(종상향) 시에도 기준용적률은 210% 적용)

2-3-4. 현금납부 방법 등은 「도시정비법 시행령」 제14조 및 다음에서 정하는 사항에 따르며, 이 지침 이후 구체적인 산정 기준, 납부 방법 등에 대한 조례가 제정되는 경우 그에 따른다.

〈공공시설등 현금납부 방법 등〉

구 분		내 용	비 고
동 의		토지등소유자(또는 조합원) 과반수의 동의 필요	
토지 기부면적		전체 기부면적의 2분의 1 미만	
산정 기준	부지 가액	시장·군수 등이 지정한 둘 이상의 감정평가업자가 해당 기부토지에 대하여 평가한 금액을 산술평균	
	설치 비용	시설 설치에 필요한 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정	
	기준일	사업시행인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가) 고시일 － 단 산정기준일로부터 3년이 되는 날까지 관리처분계획 인가를 신청하지 않은 경우 산정기준일로부터 3년이 되는 날 다음날을 기준으로 재산정	
납부처 및 기한		납부처 : 울산광역시장 기 한 : 착공일부터 준공검사일	

2-3-5. 「울산광역시 지구단위계획 수립지침」 7-3-1에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설등(이에 대체하는 결핍시설을 포함한다)은 그 소유권을 관리청에 기부채납하여야 한다.

제4장 공공이용시설 확보에 따른 인센티브

2-4-1. 공공이용시설 확보에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 적용내역서(별지 제3호서식)를 작성하여 제출하고 정비 구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여한다.

2-4-2. 공공이용시설로 인정하는 시설은 「국토계획법 시행령」 제2조제1항 제4호의 공공문화체육시설 중 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 공공 필요성이 인정되는 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공 직업훈련시설, 청소년수련시설로써 이 중 공공이 매입하는 시설을 말한다.

2-4-3. 공공이용시설 확보 시 아래의 산식에 따라 인센티브를 부여한다.

〈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 정비기본계획상의 용적률로, 정비계획 수립전 당해 용도지역의 기준용적률(예, 제2종일반주거지역의 용도지역 변경(종상향) 시에도 기준용적률은 210% 적용)

제5장 공개공지 확보에 따른 인센티브

2-5-1. 공개공지 확보에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 적용내역서(별지 제4호서식)를 작성하여 제출하고 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여하되 2-2-2.에 따른 인센티브 부여의 적정성 검증을 거쳐 조건부로 적용한다.

2-5-2. 사업시행인가 시 공개공지 유지·관리 방법이 기재된 “공개공지 유지·관리계획서”(별지 제5호서식)를 관리청에 별도로 제출하여야 하며, 인센티브 적용 당시 계획내용과 사업시행인가 시 계획내용이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.

2-5-3. 「건축법」에 따른 공개공지 의무확보 대상면적은 인센티브 대상에서 제외하며, 공동주택의 조정부분 또는 여유허간을 단순하게 공개공지로 지정하는 경우 또한, 인센티브 대상에서 제외한다.

〈공개공지 확보 대상 건축물 및 비율〉

구 분	기 준	근 거
대상 건축물	▶ 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 다음의 시설 • 문화 및 집회시설 • 종교시설 • 판매시설(농수산물유통시설 제외) • 운수시설(여객용 시설만 해당) • 업무시설 및 숙박시설	「건축법 시행령」 제27조의2
	▶ 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 다음의 시설 • 위락시설 • 운동시설 • 의료시설 및 장례시설	「울산광역시 건축 조례」 제57조
확보 비율	▶ 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 확보시 인센티브 완화 대상

2-5-4. 공개공지 확보에 따른 인센티브는 「울산광역시 건축 조례」의 관련 규정을 따르며, 공개공지 확보에 따른 인센티브와 리모델링 구조에 따른 인센티브는 「건축법」에 따른 용적률 완화규정에 따라 중복 적용이 불가하다.

2-5-5. 공개공지의 설치기준은 「건축법 시행령」과 「울산광역시 건축 조례」의 관련 규정을 준용하며, 이 지침 이후 개정되는 사항이 있을 경우 그에 따른다.

〈공개공지 설치 기준〉

공개공지 설치 기준	근 거
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축 조례로 정하는 시설을 설치해야 한다. 	「건축법 시행령」 제27조의2제3항
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공개공지 또는 공개공간에는 다음 각 호에서 정하는 시설을 건축주 부담으로 설치하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> • 설치 위치는 시민이 도로에서 접근하기 쉽고 이용하기가 편리한 전면도로변에 설치하여야 한다. • 공개공지 면적에 조경·조형물·시계탑 및 분수 등을 다중이 이용하기 편리하도록 시설을 설치하되, 가로환경과 조화를 이루어야 한다. • 정자 및 긴 의자 등의 편의시설 	「울산광역시 건축 조례」 제57조제2항

제6장 리모델링 구조에 따른 인센티브

- 2-6-1. 리모델링 구조에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 평가계획서(별지 제6호서식)를 작성하여 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여하되 2-2-2.에 따른 인센티브 부여의 적정성 검증을 거쳐 조건부로 적용한다.
- 2-6-2. 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 부여받은 등급이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.
- 2-6-3. 리모델링 구조에 따른 인센티브는 「울산광역시 건축 조례」의 관련 규정을 따르며, 리모델링 구조에 따른 인센티브와 공개공지 확보에 따른 인센티브는 「건축법」에 따른 용적률 완화규정에 따라 중복 적용이 불가하다.
- 2-6-4. 리모델링 구조에 관한 기준은 「리모델링이 용이한 공동주택 기준(국토교통부 고시)」과 「울산광역시 건축 조례」의 관련 규정을 준용하며, 이 지침 이후 개정되는 사항이 있을 경우 그에 따른다.

〈리모델링이 용이한 공동주택 평가항목 및 기준〉

평 가 항 목		평 가 기 준	평가점수
1. 세대 가변성	① 구조형식	가. 라멘구조	38~40
		나. 무량판구조	33~37
		다. 혼합구조	28~30
2. 구조체와 건축설비 분리	① 전용설비의 분리	가. 배관과 배선을 위한 세대내부에 독립 공간 확보	18~20
		나. 배관을 위한 세대내부에 독립 공간 확보	13~17
	② 공용설비의 분리	가. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 주동외주부에 위치 + 예비 샤프트 설치	18~20
		나. 유지관리가 용이한 공용공간 또는 주동외주부에 위치	13~17
3. 세대내부 가변성	① 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이 비율	가. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10% 미만	18~20
		나. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 10% 이상 40% 미만	13~17
		다. 세대내부 내력벽 및 기둥의 길이비율 40% 이상 70% 미만	8~12
4. 친환경성	① 소음·진동·차음, 에너지 절약, 실내 공기질 등	가. 관계 법령에서 정한 기준 등 이상 적용	필수

※ 기준 : 국토교통부 고시 제2018-774호(2018.12.7.)

제7장 녹색건축물 조성에 따른 인센티브

- 2-7-1. 녹색건축물 조성에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 평가계획서(별지 제7~10호서식)를 작성하여 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여하되 2-2-2.에 따른 인센티브 부여의 적정성 검증을 거쳐 조건부로 적용한다.
- 2-7-2. 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 관련до서를 관리청에 제출하여야 하며, 인센티브 적용 시 등급과 예비인증 시 부여받은 등급이 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.
- 2-7-3. 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증 시 아래의 기준에 따라 기준용적률의 최대 15% 이내에서 인센티브를 부여한다.

〈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%	6%
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%

2-7-4. 녹색건축인증 및 에너지효율등급에 관한 기준은 「녹색건축 인증 기준(국토교통부·환경부 고시)」, 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(국토교통부·산업통상자원부 고시)」, 울산광역시 녹색건축물 설계기준(울산광역시 고시)」의 관련 규정을 준용하며, 이 지침 이후 개정되는 사항이 있을 경우 그에 따른다.

〈녹색건축 인증등급별 점수 기준〉

구 분	신 축		기 준		그린리모델링		비 고
	주거용	비주거용	주거용	비주거용	주거용	비주거용	
녹색건축 최우수	74점 이상	80점 이상	69점 이상	75점 이상	69점 이상	75점 이상	그린1등급
녹색건축 우 수	66점 이상	70점 이상	61점 이상	65점 이상	61점 이상	65점 이상	그린2등급

기준 : 국토교통부 고시 제2019-764호(2019.12.23.)

주) 복합건축물이 주거와 비주거로 구성되었을 경우에는 바닥면적의 과반 이상을 차지하는 용도의 인증등급별 점수기준을 따름

〈건축물 에너지효율등급 인증등급〉

구 분	등 급	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)		비 고
		주거용 건축물	주거용 이외의 건축물	
에너지효율 1등급	1+++	60 미만	80 미만	
	1++	60 이상 90 미만	80 이상 140 미만	
	1+	90 이상 120 미만	140 이상 200 미만	
	1	120 이상 150 미만	200 이상 260 미만	
에너지효율 2등급	2	150 이상 190 미만	260 이상 320 미만	

기준 : 국토교통부 고시 제2020-574호(2020.8.13.)

주) 주거용 건축물 : 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)

비주거용 건축물 : 주거용 건축물을 제외한 건축물

등급산정의 기준이 되는 1차에너지소요량은 용도 등에 따른 보정계수를 반영한 결과임

제8장 지역경제 활성화에 따른 인센티브

2-8-1. 지역경제 활성화에 따른 인센티브를 적용할 경우 인센티브 항목에 대한 계획서(별지 제11호)를 작성하여 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여하되 2-2-2.에 따른 인센티브 부여의 적정성 검증을 거쳐 조건부로 적용한다.

2-8-2. 사업시행인가 시 구성원별 출자비율·분담내용에 따른 다음 내용이 포함된 공동계약이행계획서를 관리청에 제출하여야 하며, 인센티브 적용 시 내용과 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.

- (1) 구성원별 이행부분과 내역서
- (2) 구성원별 투입 인원·장비 등의 목록과 투입시기
- (3) 그 밖의 인가기관이 요구하는 사항

2-8-3. 지역경제 활성화에 따른 인센티브는 아래의 기준에 따라 최대 20% 이내에서 인센티브를 부여한다.

〈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%	—	—	

2-8-4. 지역건설업체의 범위는 본사 소재지가 울산광역시인 건설업자 및 등록사업자, 설계자로 하며, 사업자 등록(법인설립) 이후 울산광역시에 1년 이상 소재한 업체를 말한다.

- (1) 건설업자 : 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업에 한한다)의 등록을 한 자
- (2) 등록사업자 : 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자
- (3) 설계자 : 도시계획, 교통계획, 건축설계 등 정비구역 지정 관련 설계업체

2-8-5. 지역건설업체 중 시공사 참여비율은 해당 건설공사의 도급금액 산출내역서에 기재된 총 노무비 중 지역건설업체의 참여비율을 말하며, 설계자 참여비율은 전체 설계비용을 기준으로 입찰 시 지분 참여비율을 말한다.

제9장 역사·문화 보존에 따른 인센티브

2-9-1. 역사·문화 보존에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 계획서(별지 제12호서식)를 작성하여 제출하고 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여한다.

2-9-2. 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 부여한다.

〈지정문화재 및 등록문화재의 종류〉

구 분	국 가	시·도	기 타	비 고
지정 문화재	국가지정문화재	시·도지정문화재	문화재자료	
등록 문화재	국가등록문화재	시·도등록문화재	—	
지정권자	문화재청장	특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사	시·도지사	

2-9-3. 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련до서를 첨부하여야 한다.

제10장 안전·재해 정비에 따른 인센티브

2-10-1. 안전·재해 정비에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 적용내역서(별지 제13호서식)를 작성하여 제출하고 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여한다.

2-10-2. 안전·재해에 대한 정비는 방재지구, 붕괴위험지역, 자연재해위험개선지구 등 재해위험지역을 정비하거나 방재관련시설을 설치하여 재해예방을 하는 경우를 말하며, 도시계획위원회 심의를 통해 최대 20%의 범위 내에서 인센티브를 부여한다.

2-10-3. 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련도서를 첨부하여야 한다.

제11장 주거안정에 따른 인센티브

2-11-1. 주거안정에 따른 인센티브를 적용할 경우에는 인센티브 항목에 대한 평가계획서(별지 제14호서식)를 작성하여 정비구역 지정 또는 변경 지정 시 인센티브를 부여하되 2-2-2.에 따른 인센티브 부여의 적정성 검증을 거쳐 조건부로 적용한다.

2-11-2. 사업시행인가 시 인센티브 적용 내용과 상이한 경우에는 사업시행인가 변경을 통해 인센티브를 환수한다.

2-11-3. 임대주택 의무확보 비율은 인센티브 대상에서 제외한다.

〈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.)

2-11-4. 주거안정에 따른 인센티브는 아래의 기준에 따라 최대 5% 이내에서 인센티브를 부여한다.

〈임대주택 추가 확보 시 인센티브 기준〉

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

2-11-5. 완화받고자 하는 인센티브에 대해서는 도시계획위원회에 판단 근거 자료를 제시하여야 하고, 사업시행인가 시 관련도서를 첨부하여야 한다.

2-11-6. 정비사업의 임대주택에 대한 기준은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」, 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(울산광역시 고시)」의 관계법령을 준용하며, 이 지침 이후 개정되는 사항이 있을 경우 그에 따른다.

제III편 기타사항

- 3-1. 용적률 인센티브 항목을 타 법에서 규정하고 있더라도 “2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획”에서 정한 규정을 적용한다.
- 3-2. 용적률 인센티브를 적용함에 있어 시장이 필요하다고 판단하는 경우 도시계획위원회 심의를 요청할 수 있다.
- 3-3. 기타 시장이 필요하다고 판단하는 경우 새로운 용적률 인센티브 부여 항목을 도시계획위원회 심의를 득하여 신설, 운영할 수 있다.

부 칙

1. (시행일) 이 지침은 “2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획” 고시일부터 시행한다.
2. (경과조치) 행정절차(추진위원회 승인 등)가 진행 중인 정비예정구역은 “2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)” 적용이 가능하며, 기 수립된 정비구역의 정비계획 변경 시 “2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획” 적용이 가능하다.
 - (1) 정비계획 수립으로 제3종일반주거지역으로 고시된 구역도 정비계획 변경 시 제2종일반주거지역 기준용적률을 적용한다.
 - (2) “2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)” 과 “2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획” 중 하나의 계획만 적용하며 혼용 사용은 금지한다.

[별지 제1호서식]

용적률 인센티브 항목 적용 총괄표

구 분		적용 기준 또는 산식	적 용 내 역	인센티브																												
공익적 인센티브	1. 공공시설등 부지 제공	· $\frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{공공시설등 부지 제공면적}}{\text{공공시설등 부지 제공 후 대지면적}}$	· 인센티브 산식 = -공공시설등 부지 제공면적 : m ² -공공시설등 부지 제공 후 대지면적 : m ²	%																												
	2. 공공이용 시설 확보	· $\frac{\text{기준용적률} \times 1.5 \times \text{공공이용시설 부지 확보면적} \times 1/3}{\text{공공이용시설 부지 확보 후 대지면적}}$	· 인센티브 산식 = -공공이용시설 부지 확보면적 : m ² -공공이용시설 부지 확보 후 대지면적 : m ²	%																												
	3. 공개공지 확보	· 「울산광역시 건축 조례」에 따름	· 인센티브 산식 = -공개공지 확보면적 : m ² -공개공지 확보 후 대지면적 : m ²	%																												
추가 인센티브	4. 리모델링 구조	· 「울산광역시 건축 조례」에 따름	· 「리모델링이 용이한 공동주택 기준」 평가점수 : 점	%																												
	5. 녹색건축물 조성	· $\text{기준용적률} \times [1 + \text{완화기준}(\alpha)]$ - α : 녹색건축 인증, 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물인증 등급 기준에 따라 적용	· 녹색건축 인증 : 등급 · 건축물에너지효율등급 인증 : 등급 · 제로에너지건축물 인증 : 등급	%																												
	6. 지역경제 활성화	· 시공자 참여비율에 따라 제공 <table><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><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%	· 시공자 참여율 : % -단독 또는 공동 : % -하 도 급 : % · 설계자 참여율 : %	%
	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%의 범위 내에서 인센티브 부여	· 역사·문화재 등 보전 여부 : · 복개천 등 물길 복원 여부 :	%																													
8. 안전·재해 정비	· 도시계획위원회 심의를 통해 최대 20%의 범위 내에서 인센티브 부여	· 재해위험지역 정비 여부 : · 방재 관련 시설 설치 여부 :	%																													
9. 주거안정	· 임대주택 추가확보 비율에 따라 제공 <table><tr><td>추가확보비율</td><td>0.5% 이상 ~1.0% 미만</td><td>1.0% 이상 ~2.0% 미만</td><td>2.0% 이상</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% 이상	인센티브	1%	3%	5%	· 임대주택 의무확보 비율 : %(세대) · 임대주택 추가확보 비율 : %(세대)	%																					
추가확보비율	0.5% 이상 ~1.0% 미만	1.0% 이상 ~2.0% 미만	2.0% 이상																													
인센티브	1%	3%	5%																													

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제2호서식]

공공시설등 부지 제공 인센티브 항목 적용내역서

(1) 공공시설등 부지 제공에 따른 인센티브 적용내역

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

(단위 : m², %)

구역면적	공공시설등 부지제공면적	공공시설등 부지제공후 대지면적	정비구역내 폐지되는 기반시설면적	공공시설등부지 순제공면적	기준용적률	공공시설등 부지제공에 따른 인센티브

(2) 공공시설등 부지제공 계획

연번	구 분	항 목	시설의 종류	면 적(m ²)	비 고
계					
1					
2					
3					

(3) 정비구역내 폐지되는 기반시설 조서

연번	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
계				
1				
2				
3				

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제3호서식]

공공이용시설 확보 인센티브 항목 적용내역서

(1) 공공이용시설 확보에 따른 인센티브 적용내역

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

(단위 : m², %)

구역면적	공공이용시설 부지 확보면적	공공이용시설 부지 확보후 대지면적	기준용적률	공공이용시설 부지 확보에 따른 인센티브

(2) 공공이용시설 확보 계획

연번	시 설 명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
계					
1					
2					
3					
4					
5					

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제4호서식]

공개공지 확보 인센티브 항목 적용내역서

(1) 공개공지 확보에 따른 인센티브 적용내역

(단위 : m², %)

연번	대지 면적	건축계획		공개공지 의무확보		공개공지 확보면적	공개공지 확보후 대지면적	기준용적률	공개공지 확보에 따른 인센티브
		건축물 용도	연면적	비율	면적				
계									
1									
2									
3									

(2) 공개공지 확보 계획

연번	시 설 명	위 치	면 적(m ²)	조성시설	비 고
계					
1					
2					
3					

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제5호서식]

공개공지 유지·관리계획서

관리번호										-				
위 치				(구 동 번지)										
건 물 명								사용승인일						
건 축 물 기본정보		대 지 면 적				m ²		연 면 적				m ²		
		건 폐 율				%		용 적 륜				%		
		층 수	지 상				층		주 용 도					
			지 하				층							
		건 축 기 준 완 화 내 용	용적률완화											
			높이완화											
			기 타											
				건 축 주				연 락 처						
		설 계 자				연 락 처								
		시 공 자				연 락 처								
공개공지 기본정보		면 적				m ²		유 형						
		조 성 시 설	휴게시설	벤 치	<input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치		테이블		<input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치					
				파고라	<input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치		운동기구		<input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치					
				기타시설	조 명	<input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치		기타시설 ²⁾		<input type="checkbox"/> 설치((개))				
		안내 표지판		설치방법 <input type="checkbox"/> 부착형(건물벽, 바닥, 시설물에 부착) <input type="checkbox"/> 스탠드형(독립된 표지판)										
		감 리 자		(인)(사무소명 :)										
공 개 공 지 배 치 도														

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제6호서식]

리모델링이 용이한 공동주택 평가계획서

(1) 신청자 및 신청 대지

① 건축주등 성명(상호)	
② 대지 위치	

(2) 자체평가 결과

① 세대 가변성	구조 형식 : (점)
② 구조체와 건축설비 분리	전용설비의 분리 (점)
	공용설비의 분리 (점)
③ 세대내부 가변성	내력벽 및 기둥의 길이 비율 : % (점)
④ 친환경성	적합, 부적합
⑤ 평점 합계	점 (① + ② + ③)

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제7호서식]

울산광역시 녹색건축물 설계 검토 신청서

(1) 사업 개요

사 업 명	000 신축공사		
건 축 주	00건설(주) 대표이사 000		
대 지 위 치	울산광역시 구 동 번지		
대 지 면 적	000.00(m ²)	냉 난 방 면 적	000.00(m ²)
건 축 면 적	000.00(m ²)	건 폐 율	000.00(%)
연 면 적	000.00(m ²)	용 적 륜	000.00(%)
건 물 규 모	지하 층, 지상 층	최 고 높 이	000(m)
용 도	시설	건 물 동 수	000(동)
용 도 별 면 적	000시설 : 000.00m ² , 000시설 : 000.00m ²		

(2) 신청 구분

대 상		<input type="checkbox"/> 에너지절약계획서 제출대상		<input type="checkbox"/> 사업계획 승인대상 공동주택	
용 도		<input type="checkbox"/> 주거	<input type="checkbox"/> 평균전용면적 60㎡초과	<input type="checkbox"/> 비주거	
			<input type="checkbox"/> 평균전용면적 60㎡이하		
등 급		<input type="checkbox"/> ㉠ <input type="checkbox"/> ㉡ <input type="checkbox"/> ㉢ <input type="checkbox"/> ㉣			
행 위		<input type="checkbox"/> 신축, 별동 증축, 개축, 재축, 이전		<input type="checkbox"/> 전면 대수선	
		<input type="checkbox"/> 수직 또는 수평 증축, 일부 개축, 일부 재축		<input type="checkbox"/> 기타	
선택 사항	에너지 부분	<input type="checkbox"/> 녹색건축물 인증		<input type="checkbox"/> 건축물 에너지효율등급 인증	
		<input type="checkbox"/> 제로에너지건축물 인증			
건축기준 완화		<input type="checkbox"/> 용적률 <input type="checkbox"/> 높이 <input type="checkbox"/> 해당없음			

※ 적용여부 ■ 표시

(3) 성능 적용 수준

항 목			적 용 수 준		근 거
			설 계 기 준	설 계 내 용	
환경	성능	녹색건축인증			
		유해물질 저감 자재의 사용			
		재활용가능 자원 보관시설 설치			
		절수형 기기 사용			
		실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용			
		세대간 경계벽의 차음성능			
		화장실 급배수 소음			
		층간소음(경량·중량 충격음)			
	관리	저녹스보일러 (적용)			
		기계환기장치 (성능)			
		저공해자동차 (비율)			
		쿨루프 (적용)			
에너지	성능	건축물 에너지효율등급 인증			
		단열성능 평균열관율	거실의 외벽 (배점)		
			지붕 (배점)		
			바닥 (배점)		
		기밀성능	창 및 문 (배점)		
		냉·난방 열원설비	난방 (배점)		
			냉방 (배점)		
		폐열회수 환기장치 (배점)			
		LED 조명기기 전력량 비율 (배점)			
		대기전력 차단장치 (배점)			
	관리	건물에너지 관리시스템			
		스마트 계량기			

(4) 건축기준 완화비율

항 목	설계기준	완화비율	
		용적율	높이제한
인센티브 완화기준 (용적율, 높이제한)	(3~9%)		
제로에너지건축물 인증 등급	(11~15%)		

「울산광역시 녹색건축물 설계기준」에 의하여 설계가 이행되었음을 확인함.

년 월 일

구 분	건축 분야	기계 분야	전기 분야
설 계 자	(주)00사사무소 (인)	(주)000사무소 (인)	(주)00종합기술(인)
	참여기술자 0 0 0	참여기술자 0 0 0	참여기술자 0 0 0
	052-0000-0000	052-0000-0000	052-0000-0000

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제8호서식]

녹색건축 인증 등급 평가계획서



녹색건축 인증기준 2016

인증등급 산정표

전문분야	분야별 총점 (a)	획득점수 (b)	획득비율 ¹⁾ (b)/(a)=(c)	가중치 (d)	분야별 최종점수 ²⁾ (c)×(d)
토지이용 및 교통					
에너지 및 환경오염					
재 료 및 자 원					
물 순 환 관 리					
유 지 관 리					
생 태 환 경					
실 내 환 경					
소 계 1					
혁신적인 설계	혁신적인 설계 인증항목 평가				
	녹색건축전문가 설계참여				
	녹색건축 계획 및 설계 심의 결과				
소 계 2					
총 점 (소계 1 + 소계 2)					
등 급					

- 1) 획득비율: 소수점 다섯째자리에서 반올림
 2) 분야별 최종점수: 소수점 셋째자리에서 반올림
 3) 복합건축물 점수 산정 기준

$$\text{복합건축물 총점} = \frac{\sum(\text{용도별 총점} \times \text{용도별 바닥면적})}{\text{대상건축물의 바닥면적의 합}}$$

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제9호서식]

건축물 에너지효율 인증 등급 평가계획서

(1) 건축물 에너지효율등급 인증 기준 산정표

구 분	에너지 소요량 (kwh/년)	바닥면적 (㎡)	단위면적당 에너지 소요량(kwh/㎡·년)	비 고
난 방				
냉 방				
급 탕				
조 명				
환 기				
합 계				(단위면적당 1차에너지 소요량)

※ 냉방설비가 없는 주거용 건축물(단독주택 및 기숙사를 제외한 공동주택)의 경우 냉방 평가 항목을 제외

※ 단위면적당 1차에너지소요량 = 단위면적당 에너지소요량 × 1차에너지환산계수

※ 신재생에너지생산량은 에너지소요량에 반영되어 효율등급 평가에 포함

(2) 건축물 에너지효율등급 인증 등급

연간 단위면적당 1차에너지 소요량 (kwh/㎡·년)	kwh/㎡·년
등 급	등 급

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제10호서식]

제로에너지건축물 인증 평가계획서

(1) 건축물 에너지효율등급 인증 등급

연간 단위면적당 1차에너지 소요량	건축물 에너지효율등급 인증등급
kwh/㎡·년	등 급

※ 건축물 에너지효율등급 : 인증등급 1++ 이상

(2) 에너지자립률(%)

단위면적당 1차 에너지 생산량	단위면적당 1차 에너지 소비량	에너지자립률	ZEB 등급
kwh/㎡·년	kwh/㎡·년	%	등급

※ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 시행령 제11조에 따른 용적률 완화 시 대지 내 에너지자립률을 기준으로 적용한다.

주1) 단위면적당 1차에너지 생산량(kWh/㎡·년) = 대지 내 단위면적당 1차에너지 순 생산량* + 대지 외 단위면적당 1차에너지 순 생산량* × 보정계수**

* 단위면적당 1차에너지 순 생산량 = $\sum [(\text{신재생에너지 생산량} - \text{신·재생에너지 생산에 필요한 에너지소비량}) \times \text{해당 1차에너지 환산계수}] / \text{평가면적}$

** 보정계수

대지 내 에너지자립률	~10% 미만	10% 이상~ 15% 미만	15% 이상~ 20% 미만	20% 이상~
대지 외 생산량 가중치	0.7	0.8	0.9	1.0

※ 대지 내 에너지자립률 산정 시 단위면적당 1차 에너지생산량은 대지 내 단위면적당 1차에너지 순 생산량만을 고려한다.

주2) 단위면적당 1차에너지 소비량(kWh/㎡·년) = $\sum (\text{에너지소비량} \times \text{해당 1차에너지 환산계수}) / \text{평가면적}$

※ 냉방설비가 없는 주거용 건축물(단독주택 및 기숙사를 제외한 공동주택)의 경우 냉방평가 항목을 제외

(3) 건축물에너지관리시스템 또는 원격검침전자식 계량기 설치 확인

- 「건축물의 에너지절약 설계기준」의 [별지 제1호 서식] 2.에너지성능지표 중 전기설비부문 8. 건축물에너지관리 시스템(BEMS) 또는 건축물에 상시 공급되는 모든 에너지원별 원격검침 전자식 계량기 설치 여부

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제11호서식]

지역건설업체 참여 계획서

(1) 지역건설업체 등록정보

업 종		등 록 번 호	
상 호		대 표 자	
영 업 소 재 지		법 인 등 록 번 호	
국 적		등 록 일 자	

(2) 건설공사 참여 계획

공사명(사업명)			현 장 소 재 지		
공 종			세 부 공 종		
도 급 방 법	<div><input type="checkbox"/> 단독도급</div> <div><input type="checkbox"/> 공동도급 (<input type="checkbox"/> 공동이행방식 <input type="checkbox"/> 분담이행방식 <input type="checkbox"/> 주계약자관리방식)</div>				
도 급 륜 및 인센티브 적용	<input type="checkbox"/> 30% 이상	<input type="checkbox"/> 40% 이상	<input type="checkbox"/> 45% 이상	<input type="checkbox"/> 50% 이상	
	인센티브 7%	인센티브 8%	인센티브 9%	인센티브 10%	
하 도 급 륜 및 인센티브 적용	<input type="checkbox"/> 50% 이상	<input type="checkbox"/> 60% 이상	<input type="checkbox"/> 70% 이상	<input type="checkbox"/> 80% 이상	
	인센티브 7%	인센티브 8%	인센티브 9%	인센티브 10%	
설계자참여율 및 인센티브 적용	<input type="checkbox"/> 30% 이상	<input type="checkbox"/> 40% 이상	<input type="checkbox"/> 50% 이상	-	
	인센티브 3%	인센티브 4%	인센티브 5%	-	

※ 정비구역 지정(변경)을 신청함에 있어 위와 같이 지역건설업체 참여 계획서를 제출하고 정비사업 시행 시 지역건설업체 참여 계획서의 내용대로 이행될 수 있도록 최선을 다하며, 지역건설업체 참여계획서 내용대로 이행하지 아니할 경우에는 사업시행인가기관의 조치에 따른 불이익을 받더라도 이의를 제기하지 아니할 것을 확약합니다.

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제12호서식]

역사·문화 보존(복원) 계획서

[1] 시설 조사

연번	시설명	시설의 구분	위 치	규 모	비 고
계					
1					
2					
3					

※ 시설의 구분 : 지정문화재, 등록문화재, 문화재자료, 복개천 등

※ 규모 : 면적, 연장, 폭원, 높이, 용량 등 해당 시설에 대한 자원 기입

[2] 역사·문화 시설에 대한 보존(복원) 계획서

○

○

○

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제13호서식]

안전·재해 정비(설치) 계획서

[1] 시설 조사

연번	시설명	시설의 구분	위 치	규 모	비 고
계					
1					
2					
3					

※ 시설의 구분 : 방재지구, 붕괴위험지역, 자연재해위험개선지구, 방재관련시설 등

※ 규모 : 면적, 연장, 폭원, 높이, 용량 등 해당 시설에 대한 자원 기입

[2] 안전·재해 시설에 대한 정비(설치) 계획서

○

○

○

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

[별지 제14호서식]

정비사업 내 임대주택 건설 계획서

(1) 의무확보 비율

① 대지 위치			
② 대지 면적			
③ 계획 세대수			
④ 사업유형 및 임대주택 의무확보 비율	<input type="checkbox"/> 재개발사업	<input type="checkbox"/> 재건축사업	
	<input type="checkbox"/> 건설하는 주택 전체세대수의 %	<input type="checkbox"/> 해당없음	
⑤ 임대주택 의무 세대수			

(2) 추가확보 계획

① 임대주택 계획 세대수			
② 임대주택 확보 비율			
③ 임대주택 확보 초과 비율 및 인센티브 적용	<input type="checkbox"/> 0.5% 이상 ~ 1.0% 미만	<input type="checkbox"/> 1.0% 이상 ~ 2.0% 미만	<input type="checkbox"/> 2.0% 이상
	인센티브 1%	인센티브 3%	인센티브 5%

년 월 일

작성자(사업주체)

(인)

2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획
사전타당성 검토 실무 매뉴얼

제 I 편 사전타당성 검토 절차

제1장 적용 대상

- 1-1-1. 사전타당성 검토는 주민이 요청하는 신규 정비구역에만 적용(기존 정비예정구역은 제외)한다.

제2장 사전타당성 검토 절차

- 1-2-1. 정비구역 지정 신청 전 정비구역 지정요건 부합여부, 정비구역 경계 설정의 적정성을 판단하는 사전타당성 검토는 총 3단계를 걸쳐 진행한다.

1-2-2. 1단계 : 사전타당성 검토 요청(주민)

- (1) 주민은 정비구역 지정 기본요건을 만족하는 요청지역의 토지등소유자 60% 이상 동의 시 제출до서를 첨부하여 구·군으로 사전타당성 검토를 요청한다.
- (2) 제출도서
 - 사전타당성 검토 요청서
 - 정비구역 경계 설정기준 도면(위치도, 도시관리계획 현황도)
 - 기초조사조서
 - 주거정비지수 체크리스트
 - 사업계획서(안)

1-2-3. 2단계 : 대상여부 판단 및 평가(구·군)

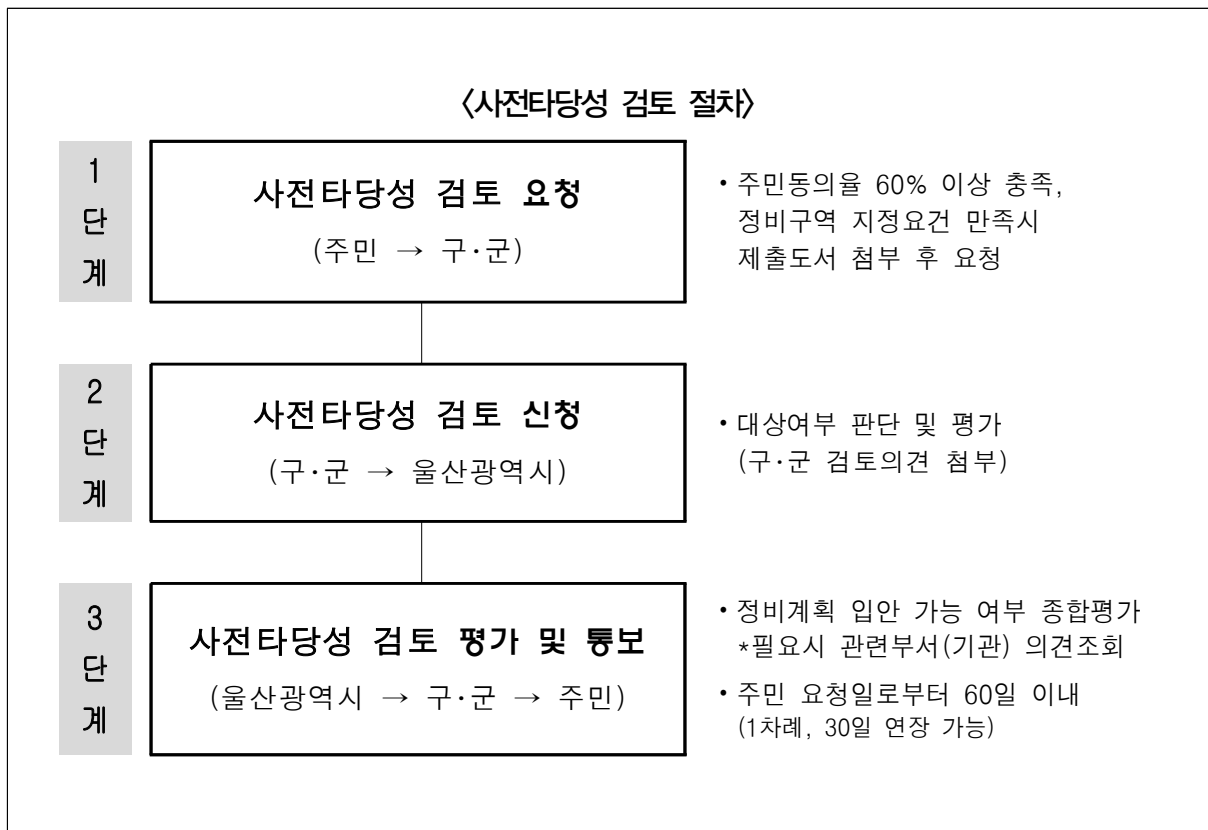
- (1) 구·군은 정비구역 지정 요건 및 주거정비지수 체크리스트, 기초조사조서 등을 바탕으로 정비구역 지정 요건에 대한 적합성을 평가한다.
- (2) 특히 정비구역 경계 설정의 적정성에 대해 면밀히 검토하여 정비구역 경계가 가구 단위가 아니거나 부정형한 등 조정이 필요한 경우에는 주민에게 보완을 요청할 수 있으며, 동의서의 재징구를 요구할 수 있다.

- (3) 제출한 관련도서를 바탕으로 평가결과가 정비구역 지정요건 및 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 경우에는 구군의 검토의견을 첨부하여 울산광역시로 사전타당성 검토를 신청한다.

1-2-4. 3단계 : 사전타당성 검토 결과 통보(울산광역시)

- (1) 정비구역 지정요건의 적합성, 경계설정의 적정성, 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 생활권계획 등과의 정합성, 도시관리 계획 현황, 주변지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획 입안 가능 여부를 구·군으로 통보한다.
- (2) 사전타당성 검토 평가 시 필요한 경우 관련부서(기관) 의견조회를 할 수 있다.

- 1-2-5. 토지등소유자의 사전타당성 검토 요청일로부터 60일 이내에 검토 결과를 통보하여야 하며, 부득이한 경우 한 차례에 한해 30일 연장이 가능하다.



제II편 사전타당성 검토 제출도서

제1장 사전타당성 검토 요청서

- 2-1-1. 토지등소유자는 정비구역 지정 요건을 만족하고, 동의를 60% 이상 충족 시 사전타당성 검토를 요청할 수 있으며, 검토를 요청할 경우 사전타당성 검토 요청서(별지 서식)를 작성하여 해당 구·군에 제출하여야 한다.
- 2-1-2. 사전타당성 검토의 적합성 여부 검증을 위해 사전타당성 검토 요청 동의총괄표 및 동의서, 정비구역 경계 설정 도면, 기초조사조서, 주거정비지수 체크리스트를 붙임서류로 함께 제출하여야 한다.

제2장 정비구역 경계 설정 도면

- 2-2-1. 사전타당성 검토에서는 계획적·합리적인 정비구역 지정을 위하여 정비사업을 추진코자 하는 지역의 경계 설정 적합성을 판단하여야 한다.
- 2-2-2. 정비구역 경계는 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 제4장 제2절 “정비예정구역의 설정 요건” 과 “2-2-4. 정비구역 경계 설정기준” 을 준용하여 설정한다.
- 2-2-3. 사전타당성 검토 신청 시 정비구역의 경계 설정에 대한 도면을 작성하여 해당 구·군에 제출하여야 한다.
- (1) 위치도
- 주변의 지형·지물이 표시된 축척 1/5,000 이상의 도면
- (2) 도시관리계획 현황도
- 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획 사항을 명시한 축척 1/1,000 내지 1/5,000의 지형도

2-2-4. 정비구역 경계 설정 기준은 다음과 같다.

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 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 형태는 정비사업 시행 시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함 	
	<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"> • 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 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 단, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함하는 것을 원칙으로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역은 계획구역 한면 이상이 도로폭 20m 이상 도로에 접하는 것을 원칙으로 하되, 2면 이상이 중로 이상의 도로와 접할 경우에는 예외로 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고, 폭 12미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 12미터 이상의 진입도로를 확보하여야 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 15미터 이상의 도로와 접하며, 간선도로에서 폭 15미터 이상의 진입도로를 확보하여야 함 - 단, 2개 이상의 진출입로를 확보한 경우에는 폭 12미터 이상으로 할 수 있음 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 도로는 개발 후 조건으로 하되, 대상지와 접하는 도로는 대상지 둘레와 1/4 이상 접하여야 함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 생활가로는 폐도를 불허함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 단, 다음의 경우에는 폐도 검토가 가능함 <ul style="list-style-type: none"> - 골격가로 중 중로라 하더라도 국지도로의 기능을 하는 경우 - 규모화 된 사업장으로써 대체 골격가스로 인정되는 경우 - 특성가로, 근린생활가로, 보행생활가로의 위치 및 선형조정을 통해 대체 가로조성이 가능한 경우 	

(표 계속)

구 분	경계 설정기준	비 고
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역에는 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 획정하며, 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 	
재건축 사 업	<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 	

제3장 기초조사조서

2-3-1. 사전타당성 검토 신청 시 정비구역의 과소필지 현황, 건축물 노후도 현황 등 구역지정 요건의 적합성 평가를 위한 기초자료로 토지조서 및 건축물조서를 해당 구·군에 제출하여야 한다.

2-3-2. 기초조사조서는 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 “별지 제4호서식(기초조사조서)”을 이용하여 작성한다.

제4장 주거정비지수 체크리스트

2-4-1. 주거정비지수는 「2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획」 수립 시 신규 도입된 분석지표로써 무분별한 정비예정구역 지정으로 인한 그간의 문제점들을 보완하고 실제 정비사업 추진이 가능한 지역의 변별력을 확보하기 위한 데 그 목적이 있다.

2-4-2. 적용 대상

- (1) 신규 정비구역에만 적용 (기존 정비예정구역에는 적용하지 않음)
- (2) 사업유형이 재개발인 경우

2-4-3. 2-4-2.의 대상에 해당하는 경우에는 사전타당성 검토 신청 시 주거정비지수 체크리스트를 작성하여 해당 구·군에 제출하여야 하며, 주거정비지수 평가항목별 총점 70점 이상일 경우 사업추진이 가능하다.

〈평가항목별 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)	노 후 도		30	2/3미만	2/3이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
				0	20	25	30
	호수밀도		10	30호미만	30호이상~40호미만	40호이상~50호미만	50호이상
				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		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			

2-4-4. 주거정비지수 항목별 산정 방법

(1) 주민동의율

- 산식 = 동의자 수 ÷ 토지등소유자 수 × 100
- 동의자 수의 산정 방법은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조에서 정하는 바에 따른다.

(2) 노후도

- 산식 = 노후·불량건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100
- 노후·불량건축물 기준은 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조에서 정하는 바에 따른다.

(3) 호수밀도

- 산식 = 총 건축물 동수 ÷ 1ha
- 호수밀도란 정비구역면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하는 것으로써 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 건축물 1동으로 보며, 기준층 이외의 세대는 계상하지 아니한다.

(4) 도로 연장률 / 주택 접도율

- 산식 = 4m 미만 도로의 총 길이 ÷ 총 도로 길이 × 100
- 산식 = 4m 이상 도로에 접한 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100

(5) 과소필지

- 산식 = 과소필지 수 ÷ 총 필지수 × 100
- 과소필지란 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 필지를 말하는 것으로써 「건축법」 제57조에 따른 분할제한 면적 이하인 대지를 말하며, 부정형 필지와 대지 폭 3미터 미만의 세장형 필지를 모두 포함하여 계상한다.

(6) 신축건물률

- 산식 = 10년 이하 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100
- 건축물 경과연도는 사용승인일을 기준으로 한다.

(7) 계획적 시가지

- 계획적 시가지란 자연적으로 형성된 시가지가 아닌 개발사업을 통해 계획적으로 형성된 시가지를 말하는 것으로써 토지구획정리사업, 택지개발사업, 시가지조성사업, 일단의 주택지 조성사업, 도시개발사업 등으로 조성된 지역을 말한다.

2-4-. 주거정비지수 체크리스트 작성 예시

〈주거정비지수 체크리스트 작성예시〉

구 분			대 상 지		평가 점수	비고
			산정근거	산정값		
동 의 요 건 (40점)	주민동의율 (40점)		• 동의자 수 ÷ 토지등소유자 수 × 100 - 160명 ÷ 200명 × 100 = 80%	80%	40점	
	노후도 (30점)		• 노후·불량건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 - 150동 ÷ 200동 × 100 = 75%	75%	25점	
물리적 요 건 (60점)	호수밀도 (10점)		• 총 건축물 동수 ÷ 1ha - 290호 ÷ 5ha = 58호/ha (단독 190호, 공동 100호)	58호/ha	10점	
	도로 (택1)	도로 연장률 (10점)	• 4m 미만 도로의 총 길이 ÷ 총 도로 길이 × 100 - 80m ÷ 500m × 100 = 16%	16%	5점	
		주택 접도율 (10점)	• 4m 이상 도로에 접한 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 - 98동 ÷ 200동 × 100 = 49%	49%	7.5점	
	과소필지 (10점)		• 과소필지 수 ÷ 총 필지수 × 100 - 20필지 ÷ 200필지 × 100 = 10% (과소필지 19필지, 부정형 1필지)	10%	5점	
추 가 점 수 (-10점)	신축건물률 (-5점)		• 10년 이하 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 - 18동 ÷ 200동 × 100 = 9%	9%	-3점	
	계획적 시가지 (-5점)		• 개발사업을 통해 계획적으로 형성된 시가지 해당 여부	해당 없음	-	
총 점			84.5점			
평가결과			총 84.5점으로 사업추진 가능			

제5장 사업계획서(안)

2-5-1. 주민은 사전타당성 검토 시 정비계획(안)이 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획과 부합하는지의 여부(생활가로, 결핍시설 반영 여부 등)를 평가받기 위하여 개략적인 사업계획(안)을 제출하여야 한다.

2-5-2. 사업계획서(안)에는 사업지가 속한 주거생활권 내 결핍시설 현황과 주변여건을 반영한 아래의 계획을 포함하여야 한다.

- (1) 토지이용계획(결핍시설 포함)
- (2) 도로·공원 등 정비기반시설계획(주변여건 반영) 등

사전타당성 검토 요청서

요청인 (대표자)	성명		생년월일	
	주소	(전화번호 :)		
사전타당성 검토요청 내역	요청목적			
	위치			
	구역면적			
	토지등소유자수			
	동의자수		동의율	
기본 요건 검토	필수요건(노후도)		검토결과	
	선택요건 (해당사항 및 내용)			
<p>「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의한 2030년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 위의 지역에 대한 정비구역 지정 사전타당성 검토를 요청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">요청인 대표 : (서명 또는 인)</p> <p>울산광역시 ○○구청장(군수) 귀하</p>				
붙임서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사전타당성 검토 요청 동의총괄표 및 동의서 2. 정비구역 경계 설정 도면 <ul style="list-style-type: none"> - 위치도 : 주변의 지형·지물이 표시된 축척 1/5,000 이상의 도면 - 도시관리계획 현황도 : 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획 사항을 명시한 축척 1/1,000 내지 1/5,000의 지형도 3. 토지조서 및 건축물조서 4. 주거정비지수 체크리스트(해당 시 작성) 5. 사업계획서(안) 			

210mm×297mm(중질지 80g/㎡)

[관련 서식] 1. 울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제7호서식]

사전타당성 검토 요청 동의총괄표

1. 동의총괄내역 (정비사업 명칭:)

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계							
사유지							
국공유지							
기 타							

나. 토지등소유자

구 분	전 체 토지등 소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연번	조합원 번 호	동의대상자		권 리 내 역 별 동 의 여 부								비고
		성명	주 소	권리의 소재지	토 지				건 축 물			
					지상권 미설정		지상권 설정		동의	미동의		
					토지소유자		토지소유자 및 지상권자					
					동의	미동의	동의	미동의				

※ 총괄표 작성시 해당하는 사항만 작성

210mm×297mm [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

[관련 서식] 2. 울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제8호서식]

정비구역지정의 입안제안에 관한 동의서

동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
권리 내역	토 지	소 재 지(공유 여부)		면 적(m ²)
		(계 필지)		
		()		
		()		
		()		
	건축물	소 재 지(허가 유무)		동 수
		()		
		()		
()				

본인은 상기 권리에 대하여 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 제1항에 따라 정비구역으로 지정되는 것에 동의합니다.

년 월 일

동의자 (서명)

붙임 동의자 신분증명서 사본 1부

구청장·군수 귀하

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[관련 서식] 4. 주거정비지수 체크리스트

주거정비지수 체크리스트

(앞쪽)

1. 구역명 : ○○ 구역

2. 주거정비지수 산정내역

구 분		내 용	산정값 (해당여부)
동 의 건	주민동의율	· 동의자 수 ÷ 토지등소유자 수 × 100 -	%
	노후도	· 노후·불량건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 -	%
물리적 요 건	호수밀도	· 총 건축물 동수 ÷ 1ha -	호/ha
	도로 (택1)	도로 연장률 · 4m 미만 도로의 총 길이 ÷ 총 도로 길이 × 100 -	%
		주택 접도율 · 4m 이상 도로에 접한 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 -	%
	과소필지	· 과소필지 수 ÷ 총 필지수 × 100 -	%
추 가 점 수	신축건물률	· 10년 이하 건축물 동수 ÷ 총 건축물 동수 × 100 -	%
	계획적 시가지	· 개발사업을 통해 계획적으로 형성된 시가지 해당 여부 -	

210mm×297mm [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

주거정비지수 체크리스트

(뒤쪽)

3. 산정결과

구 분		해당 점수	구간별 배점기준			
동 의 요 건 (40점)	주민 동의율 (40)		<input type="checkbox"/> 60%미만	<input type="checkbox"/> 60%이상 ~75%미만	<input type="checkbox"/> 75%이상 ~80%미만	<input type="checkbox"/> 80%이상
		0	30	35	40	
물 리 적 요 건 (60점)	노후도 (30)		<input type="checkbox"/> 2/3미만	<input type="checkbox"/> 2/3이상 ~3/4미만	<input type="checkbox"/> 3/4이상 ~4/5미만	<input type="checkbox"/> 4/5이상
		0	20	25	30	
	호수밀도 (10)		<input type="checkbox"/> 30호미만	<input type="checkbox"/> 30호이상 ~40호미만	<input type="checkbox"/> 40호이상 ~50호미만	<input type="checkbox"/> 50호이상
		2.5	5	7.5	10	
	도로 (택1)	연장률 (10)	<input type="checkbox"/> 10%미만	<input type="checkbox"/> 10%이상 ~20%미만	<input type="checkbox"/> 20%이상 ~30%미만	<input type="checkbox"/> 30%이상
			2.5	5	7.5	10
		접도율 (10)	<input type="checkbox"/> 80%초과	<input type="checkbox"/> 60%초과 ~80%이하	<input type="checkbox"/> 40%초과 ~60%이하	<input type="checkbox"/> 40%이하
			2.5	5	7.5	10
과소필지 (10)		<input type="checkbox"/> 10%미만	<input type="checkbox"/> 10%이상 ~20%미만	<input type="checkbox"/> 20%이상 ~40%미만	<input type="checkbox"/> 40%이상	
	2.5	5	7.5	10		
추 가 점 (-10점)	신축 건물률 (-5)		<input type="checkbox"/> 5%미만	<input type="checkbox"/> 5%이상 ~10%미만	<input type="checkbox"/> 10%이상 ~15%미만	<input type="checkbox"/> 15%이상
		0	-3	-4	-5	
	계획적 시가지 (-5)		계획적 시가지			
-5						
합 계						

년 월 일

요청인 대표 :

(서명 또는 인)

울산광역시 ○○구청장(군수) 귀하

■ 과업참여기술자 ■

울산광역시

시	장	송	철	호	건	축	주	택	과	장	이	재	곤
행	정	부	시	장	김	석	진	도시정비담당사무관			정	동	욱
도	시	창	조	국	국	장	김	동	훈	도시정비담당주무관	문	은	률
										도시정비담당주무관	이	은	영

자문위원회

동의대학교	교수	김	흥	관	울산발전연구원	연구위원	이	주	영
동아대학교	교수	윤	갑	식	울산건축사회	회장	김	영	호
U N I S T	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

