

울산광역시 고시 제2012 - 81호

중구 B-09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시

중구 B-09 주택재개발 정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 규정에 의거 정비구역(정비계획 포함)을 결정하고, 토지이용규제기본법 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2012. 04. 12.

울 산 광 역 시 장

정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 결정조서

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비 고
신설	중구B-09 주택재개발구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	149,243	제1종 지구단위계획구역

2. 정비계획(제1종지구단위계획) 결정조서 : 붙임 참조

3. 관계도서 : 생략(울산광역시 건축주택과, 중구 도시과에 비치)

※ 관련조서는 홈페이지에 게재하여 일반인에게 열람하고 있습니다.

- 울산광역시 인터넷 홈페이지 : <http://www.ulsan.go.kr>

중구 B-09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정조서

1. 정비사업의 명칭 : 중구B-09구역 주택재개발사업

2. 정비구역 결정조서

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비 고
신설	중구 B-09 주택재개발구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	149,243	제1종 지구단위계획구역

3. 정비계획 결정조서

가. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서 - 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	149,243	-	149,243	100.0	
제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계	149,243	100.0	
택지용지	96,278	64.5	
공동주택	96,278	64.5	
도시계획시설용지	52,965	35.5	
도 로	23,049	15.5	정비기반시설
공 원	16,944	11.3	정비기반시설 (근린공원 1개소, 어린이공원 2개소, 소공원 1개소)
공공청사	1,500	1.0	
학교	11,472	7.7	

다. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치 계획

1) 교통시설

가) 도로

☑ 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
기정	합계	12 (8)	5,611 (2,539)	55,121 (19,860)	1	1,000	20,000	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경		20 (7)	3,211 (1,737)	44,400 (9,768)	5 (5)	1,875 (1,369)	30,274 (4,256)	14 (2)	1,215 (368)	13,400 (5,512)	1	121	726
신설		7 (7)	1,111 (1,103)	13,266 (13,170)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	6 (6)	781 (773)	5,676 (5,580)
폐지		3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)
기정	중로	1	1,000	20,000	1	1,000	20,000	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3 (3)	1,368 (876)	28,148 (7,036)	1 (1)	1,000 (508)	21,524 (1,524)	2 (2)	368 (368)	6,624 (5,512)	-	-	-
신설	중로	2 (2)	495 (487)	9,570 (9,474)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	1 (1)	165 (157)	1,980 (1,884)
기정	소로	11 (8)	4,611 (2,539)	35,121 (19,860)	-	-	-	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경	소로	17 (4)	1,843 (861)	16,252 (2,732)	4 (4)	875 (861)	8,750 (2,732)	12	847	6,776	1	121	726
신설	소로	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)	-	-	-	-	-	-	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)
폐지	소로	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)

※ ()는 구역내 노선수 및 연장, 면적임

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	48	20	보조 간선도로	1,000	광2-1	대3-13	일반도로	중구 반구동	'87.7.25 경고160호	
변경	중로	1	48	20~23 (3)	보조 간선도로	1,000 (508)	광2-1	대3-13	일반도로	반구2지구		구역내포함 폭 3m
신설	중로	1	285	23	집산도로	330	중1-48	소1-107	일반도로			구역내포함
신설	중로	3	51	12	집산도로	165 (157)	소1-102	소2-101	일반도로			구역내포함
기정	소로	2	100	8	국지도로	655.8	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	106	10 (2)	국지도로	52 (46)	중3-51	소2-100	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	1	107	10 (2)	국지도로	231	소1-108	소2-17	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	17	8	국지도로	108	중3-51	소1-107	일반도로			구역밖
변경	소로	2	18	8	국지도로	188	중1-48	소1-108	일반도로			구역밖
변경	소로	2	100	8	국지도로	49	대3-13	소1-106	일반도로			구역밖
기정	소로	2	101	8	국지도로	476	광2-1	소2-105	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	101	8	국지도로	56	광2-1	중3-51	일반도로			구역밖
기정	소로	2	102	8	국지도로	553.7	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	19	8	국지도로	84	중1-48	중2-445	일반도로			구역 밖
변경	소로	2	102	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	103	8	국지도로	457.6	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	444	18	집산도로	229	중1-285	소1-102	일반도로			구역내포함
변경	소로	2	103	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	104	8	국지도로	325	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	104	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	105	8	국지도로	150	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	105	8	국지도로	47	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	106	8	국지도로	463	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	106	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	107	8	국지도로	368.4	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	107	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	108	8	국지도로	278	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	445	18 (10)	집산도로	139	중1-48	소1-108	일반도로			구역내포함 폭 10m
변경	소로	1	108	10 (2)	국지도로	87 (79)	중2-445	소2-108	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	108	8	국지도로	56	광2-1	소1-108	일반도로			구역 밖
기정	소로	3	185	6	국지도로	525	중1-48	소2-100	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	102	10 (4)	국지도로	505	중1-48	소1-106	일반도로			구역내포함 폭 4m
기정	소로	3	186	6	국지도로	358.5	소2-106	소2-109	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	3	186	6	국지도로	121	소1-108	소2-109	일반도로			구역 밖
폐지	소로	3	187	6	국지도로	343	소2-101	소2-108	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	188	6	국지도로	230	소2-101	소2-107	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	189	6	국지도로	104	소2-101	소2-106	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
신설	소로	3	보131	6	특수도로	42	중3-51	소1-102	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보132	6	특수도로	218	중3-51	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보133	6	특수도로	133	중2-445	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보134	6	특수도로	162	중1-48	중2-444	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보135	6	특수도로	61	중1-48	소1-102	보행자도로			구역내포함

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

2) 공간시설

가) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	56	구교공원	어린이 공원	중구 반구동 38-3 일대	1,653	감)1,653	-	'78.6.20 건고149호	
신설	133	반구공원	근린공원	중구 반구동 47-7 일대	-	10,338	10,338		
신설	341	공원	어린이 공원	중구 반구동 56-2 일대	-	2,472	2,472		
신설	342	공원	어린이 공원	중구 반구동 27-17 일대	-	3,102	3,102		
신설	66	공원	소공원	중구 반구동 249-8 일대	-	1,032	1,032		

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	64	공공청사	반구2동 주민센터	중구 반구동 56-9 일대	-	1,500	1,500		

나) 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	33	울산 여자 중학교	중학교	중구 반구동 50 일대	11,419	53	11,472	'78.6.20 건고149호	

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	설 치 계 획	비 고
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행 인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치 	

마. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 층수(층)														
	명칭	면적 (m²)	명칭	면적 (m²)																			
신설	중 구 B-09 주 택 재개발 정 비 구 역	149,243	2B-1	1,500	반구동 56-9번지 일원	주민센터	60% 이하	200% 이하	20m 이하 / 5층 이하														
			3B-1	11,472	반구동 50번지 일원	중학교	60% 이하	200% 이하	16m 이하 / 4층이하														
			4B-1	28,910	반구동 51-11번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	230% 이하	해발 57.6m 이하 / 18층 이하														
			5B-1	32,684	반구동 43-6번지 일원																		
			7B-1	34,684	반구동 234-4번지 일원																		
주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85m²이하로 건설																				
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5%이상을 임대주택으로 건설 • 임대주택의 15%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 2.5% 이상 ⇒ 40m²이하 규모의 임대주택으로 건설																				
용적률 완화기준 적용			• 2020년 울산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화규정 적용 개발가능 용적률 $= \frac{\text{계획용적률} + [(\text{계획용적률} \times 1.6 \times \text{공공시설 제공면적})]}{(\text{공공시설 제공 전 대지면적})}$ * 공공시설 제공면적 = 제공하는 전체 공공시설 면적 - (폐지되는 도시계획시설 중 국공유지 면적 + 확보된 공공시설 면적 중 국공유지 면적)																				
			구역 면적 (m²)	계획 용적률 (%)	기준 도시계획 시설 (m²)	확보된 공공시설 (m²)	폐지되는 도시계획 시설 중 국공유지 면적(m²)	확보된 공공시설 면적 중 국공유지 면적(m²)	공공시설 부지 제공전 대지면적 (m²)	공공시설 제공면적 (m²)	㉠		㉡	㉢	㉣	㉤	㉠-㉡	㉢-(㉣+㉤)	149,243	200%	36,917m²	39,993m²	16,601m²
구역 면적 (m²)	계획 용적률 (%)	기준 도시계획 시설 (m²)	확보된 공공시설 (m²)	폐지되는 도시계획 시설 중 국공유지 면적(m²)	확보된 공공시설 면적 중 국공유지 면적(m²)	공공시설 부지 제공전 대지면적 (m²)	공공시설 제공면적 (m²)																
㉠		㉡	㉢	㉣	㉤	㉠-㉡	㉢-(㉣+㉤)																
149,243	200%	36,917m²	39,993m²	16,601m²	11,104m²	112,326m²	12,288m²																

2) 건축선 등에 관한 계획

건축선	○별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치계획 수립
건축물의 높이	○공동주택 : 해발 57.6m 이하/18층 이하
차량 출입구	○간선가로와 가능한 연결을 피하되, 불가피한 경우만 설치 ○교차로에서 최소 50m, 이면도로 교차로에서 최소 15m 이격 설치
기타	○공동주택(아파트) 건축시 단지 전체 1층 부분의 50%를 필로티 구조로 하고, 나머지 50%는 건축심의시 결정 ○주변지역과의 보행동선 연계를 위해 구역내 폭 6m 이상의 공공보행통로 4개소 계획 ○공동주택의 지하주차장의 비율은 70%이상 ○일반상업지역과 인접한 부분과 구교로변에 면하는 부분은 5m 폭 이상의 수림대 조성 권장

바. 교통 및 동선처리계획

항 목	교통 및 동선처리계획
주변가로 및 교차로	○사업지 남측(구교로)과 서측, 북측, 동측 확폭 및 차로 운영방안 제시 ○사업지 진입 교차로 신호운영방안 제시 ○구교로상 교차로 1개소 폐쇄 건의
진출입 동선	○사업지 내부도로 확장 및 개설 ○사업지 내외 주요도로 차로운영방안 제시 ○사업지 진출입로와 구교로, 화합로, 번영로간 연결도로 차로운영방안 제시 ○사업지 주변 원활한 진출입을 위한 충분한 회전반경 확보
대중교통 및 보행	○사업지 남측 및 내부도로에 자전거보행자 겸용도로 설치 ○사업지 주변 이면도로측 보도 설치 ○사업지 내부 공원용지 주변 보행자전용도로 설치 ○사업지 내외 보행동선의 연속성 확보를 위한 횡단보도 설치 ○사업지 남측 구교로 버스정류소 2개소 위치 이동 건의
주차시설	○장래 주차수요를 충족하는 충분한 주차공간 확보 ○장애인을 위한 충분한 장애인 주차공간 확보 ○공동주택용지내 각 동별 자전거 보관소 설치
교통안전 및 기타	○사업지 내부 주요 교차로 점멸신호등 설치 운영 ○사업지내 주요도로에 과속방지턱 설치 ○학교용지 주변 고원식 교차로 설치 ○사업지 남측 구교로 학생초교 주변 어린이보호 안전시설 설치 ○사업지 주변도로상 원활한 통행을 위한 노면마킹 설치 ○학교용지 주변 일방통행 표지판 및 노면표시 설치 ○사업지로의 원활한 접근을 위한 사업지 안내표지판 설치 ○사업지 주변 차량의 원활한 소통을 위한 차로규제봉 설치 ○사업지 주변 진입도로상 중앙선 및 정지선 설치

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경 보전	기상 (대기질)	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 주기적인 살수, 차량속도 규제, 비산방진망의 설치 등으로 먼지의 비산 방지 부지내 녹지축을 계획하고 환경정화수종을 식재토록 계획 	
	토양 및 지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> 각종 공사장비의 정비 및 유류교환은 계획부지 외 정비업소 등에서 실시 사면발생 없으며, 우기공사 피하고, 강우시 비닐 등으로 덮어 토사유출 최대한 억제 	
	물순환 (수질)	<ul style="list-style-type: none"> 우기를 피하여 공사시행하고 강우시 토사유출 방지를 위해 덮개 설치 운영시 발생하는 오수는 기존 우수관로를 통해 처리토록 계획 	
	동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업시행시 훼손되는 동·식물상은 미약한 수준임 	
	친환경적 자원순환	<ul style="list-style-type: none"> 발생원에서부터 폐기물발생 억제 및 재활용 유도 등으로 발생량을 최소화하여 적정·관리 할 것임 	
	소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 장비의 중복투입을 지양하고, 조석 및 심야 공사금지, 가설 방음판넬 설치 등으로 환경에 미치는 영향 최소화 	
재난 방지	화 재	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 공동주택지내에 소방차가 진입·진압활동을 할 수 있도록 공간 및 도로폭을 확보토록 함 	
	수 해	<ul style="list-style-type: none"> 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 자연토양유지 및 공원, 광장, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 공동주택 단지내 빗물저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경 조성 등을 유도 	
	교 통	<ul style="list-style-type: none"> 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획 	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학교보건법 제6조 제1항의 규정에 의한 학교환경위생 정화구역내 금지시설 설치제한 ○ 사업시행시 등·하교시 학생안전을 위해 통학로에 안전요원배치, 학교주변 과속방지턱, 반사경등 교통안전시설을 설치토록 함 ○ 비산먼지 및 소음을 차단할 수 있는 방진·방음벽을 설치하여 운영함 ○ 건축법규에 적합하게 공동주택을 배치하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 하고 사업시행인가시 교육청과 협의 ○ 도시 및 주거환경정비법 제28조 제3항의 규정에 의거 정비구역으로부터 200미터 이내의 교육시설에 대하여 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 	

자. 정비사업의 예정시기

- 구역지정고시가 있는 날로부터 3년 이내

차. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 관련사항

1) 제1종 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도 면 표 시 번 호	구 역 명	위 치	면적(m²)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	214	반구2지구 (중구B-09구역 주택재개발사업) 제1종지구단위계획구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	-	149,243	149,243	

2) 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

가) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에
관한 도시관리계획 결정조서 - 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	계	149,243	-	149,243	100.0	
	제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

☑ 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
기정	합계	12 (8)	5,611 (2,539)	55,121 (19,860)	1	1,000	20,000	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경		20 (7)	3,211 (1,737)	44,400 (9,768)	5 (5)	1,875 (1,369)	30,274 (4,256)	14 (2)	1,215 (368)	13,400 (5,512)	1	121	726
신설		7 (7)	1,111 (1,103)	13,266 (13,170)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	6 (6)	781 (773)	5,676 (5,580)
폐지		3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)
기정	중로	1	1,000	20,000	1	1,000	20,000	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3 (3)	1,368 (876)	28,148 (7,036)	1 (1)	1,000 (508)	21,524 (1,524)	2 (2)	368 (368)	6,624 (5,512)	-	-	-
신설	중로	2 (2)	495 (487)	9,570 (9,474)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	1 (1)	165 (157)	1,980 (1,884)
기정	소로	11 (8)	4,611 (2,539)	35,121 (19,860)	-	-	-	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경	소로	17 (4)	1,843 (861)	16,252 (2,732)	4 (4)	875 (861)	8,750 (2,732)	12	847	6,776	1	121	726
신설	소로	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)	-	-	-	-	-	-	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)
폐지	소로	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)

※ ()는 구역내 노선수 및 연장, 면적임

☑ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	48	20	보조 간선도로	1,000	광2-1	대3-13	일반도로	중구 반구동	'87.7.25 경고160호	
변경	중로	1	48	20~23 (3)	보조 간선도로	1,000 (508)	광2-1	대3-13	일반도로	반구2지구		구역내포함 폭 3m
신설	중로	1	285	23	집산도로	330	중1-48	소1-107	일반도로	반구2지구		구역내포함
신설	중로	3	51	12	집산도로	165 (157)	소1-102	소2-101	일반도로			구역내포함
기정	소로	2	100	8	국지도로	655.8	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	106	10 (2)	국지도로	52 (46)	중3-51	소2-100	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	1	107	10 (2)	국지도로	231	소1-108	소2-17	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	17	8	국지도로	108	중3-51	소1-107	일반도로			구역밖
변경	소로	2	18	8	국지도로	188	중1-48	소1-108	일반도로			구역밖
변경	소로	2	100	8	국지도로	49	대3-13	소1-106	일반도로			구역밖
기정	소로	2	101	8	국지도로	476	광2-1	소2-105	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	101	8	국지도로	56	광2-1	중3-51	일반도로			구역밖
기정	소로	2	102	8	국지도로	553.7	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	19	8	국지도로	84	중1-48	중2-445	일반도로			구역 밖
변경	소로	2	102	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	103	8	국지도로	457.6	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	444	18	집산도로	229	중1-285	소1-102	일반도로			구역내포함
변경	소로	2	103	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	104	8	국지도로	325	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	104	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	105	8	국지도로	150	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	105	8	국지도로	47	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	106	8	국지도로	463	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	106	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	107	8	국지도로	368.4	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	107	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	108	8	국지도로	278	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	445	18 (10)	집산도로	139	중1-48	소1-108	일반도로			구역내포함 폭 10m
변경	소로	1	108	10 (2)	국지도로	87 (79)	중2-445	소2-108	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	108	8	국지도로	56	광2-1	소1-108	일반도로			구역 밖
기정	소로	3	185	6	국지도로	525	중1-48	소2-100	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	102	10 (4)	국지도로	505	중1-48	소1-106	일반도로			구역내포함 폭 4m
기정	소로	3	186	6	국지도로	358.5	소2-106	소2-109	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	3	186	6	국지도로	121	소1-108	소2-109	일반도로			구역 밖
폐지	소로	3	187	6	국지도로	343	소2-101	소2-108	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	188	6	국지도로	230	소2-101	소2-107	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	189	6	국지도로	104	소2-101	소2-106	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
신설	소로	3	보131	6	특수도로	42	중3-51	소1-102	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보132	6	특수도로	218	중3-51	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보133	6	특수도로	133	중2-445	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보134	6	특수도로	162	중1-48	중2-444	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보135	6	특수도로	61	중1-48	소1-102	보행자도로			구역내포함

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

(2) 공간시설

(가) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	56	구교공원	어린이 공원	중구 반구동 38-3 일대	1,653	감)1,653	-	'78.6.20 건고149호	
신설	133	반구공원	근린공원	중구 반구동 47-7 일대	-	10,338	10,338		
신설	341	공원	어린이 공원	중구 반구동 56-2 일대	-	2,472	2,472		
신설	342	공원	어린이 공원	중구 반구동 27-17 일대	-	3,102	3,102		
신설	66	공원	소공원	중구 반구동 249-8 일대	-	1,032	1,032		

(4) 공공·문화체육시설

(가) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	64	공공청사	반구2동 주민센터	중구 반구동 56-9 일대	-	1,500	1,500		

(나) 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	33	울산 여자 중학교	중학교	중구 반구동 50 일대	11,419	53	11,472	'78.6.20 건고149호	-

다) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
				획지번호	위치	면적(m ²)	
		합계	126,194	-	-	126,194	-
신설	-	1B	2,472	1	반구동 56-2번지 일원	2,472	어린이공원
신설	-	2B	1,500	1	반구동 56-9번지 일원	1,500	공공청사
신설	-	3B	11,472	1	반구동 50번지 일원	11,472	학교
신설	-	4B	28,910	1	반구동 51-11번지 일원	28,910	공동주택용지
신설	-	5B	32,684	1	반구동 43-6번지 일원	32,684	공동주택용지
신설	-	6B	3,102	1	반구동 27-17번지 일원	3,102	어린이공원
신설	-	7B	34,684	1	반구동 234-4번지 일원	34,684	공동주택용지
신설	-	8B	10,338	1	반구동 47-7번지 일원	10,338	근린공원
신설	-	9B	1,032	1	반구동 249-8번지 일원	1,032	소공원

라) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	비 고
신설	-	2B-1	용 도	◦ 공공청사(A)	
			건폐율	◦ 60%이하	
			용적률	◦ 200%이하	
			높이/층수	◦ 20m 이하 / 5층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	
신설	-	3B-1	용 도	◦ 학교(B)	
			건폐율	◦ 60%이하	
			용적률	◦ 200%이하	
			높 이	◦ 16m 이하 / 4층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	
신설	-	4B-1, 5B-1, 7B-1	용 도	◦ 공동주택 및 부대·복리시설(C)	
			건폐율	◦ 30%이하	
			용적률	◦ 230%이하	
			높이/층수	◦ 해발 57.6m 이하 / 18층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	

■ 건축물의 용도

구분	지정용도	권장용도	허용용도	불허용도
A	◦ 공공청사(주민센터)	-	-	◦ 지정용도 이외의 용도
B	◦ 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정에 의한 학교 및 부속용도	-	-	◦ 지정용도 이외의 용도
C	-	-	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설	◦ 허용용도 이외의 용도

마) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	위치	계획내용	비고
신설	-	2B-1	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 간선가도와 면하는 부분에서의 차량출입은 가급적 피하고 이면도로 교차로에서 최소 15m 이격하여 설치 	
	-	4B-1, 5B-1, 7B-1	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구는 간선가도와 일반상업지역과 면하는 부분에서의 차량출입은 가급적 피하되, 불가피한 경우만 설치토록하며, 교차로에서 최소 50m 이격하고, 버스 정류장이 있을 경우 전·후미(Bay)와 최소 20m 이격하여 설치 공동주택용지내 자연에너지 순환과 도시경관 및 개방감 확보를 위해 공동주택(아파트) 건축시 단지 전체 1층 부분의 50%를 펠로티 구조로 하고, 나머지 50%는 건축심의시 결정하도록 함 주변지역과의 보행동선 연계를 위해 구역내 폭 6m 이상의 공공보행통로 4개소 계획 공동주택의 지하주차장의 비율은 70%이상으로 하여야 함 일반상업지역과 인접한 부분과 구교로변에 5m 폭 이상의 수림대 조성 권장 	

카. 정비사업의 시행방법

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

타. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
명칭	면적(m ²)		합계	존치	개수	철거	철거 이주	
중구B-09 주택재개발구역	149,243	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	556	1	-	554	1	

※ 철거후 이전시설 : 학성동 주민센터

파. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

구 분	취약요인에 관한 검토결과	비 고
홍수 등 재해	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지는 침수, 산사태 등의 발생이 전무하여, 향후에도 발생 가능성이 없음 ○ 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 ○ 주변여건들을 고려하여 기타 발생 가능한 재난방지계획 수립 	

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현실 현황

구역내 건축물 동수(동)			구역내 건축물 동수(동)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
556	509	47	556	548	8

2) 거주현황

구 분	거주 가구수(가구)			구역내 거주 인구수(인)	비고
	계	가옥주	세입자		
계	1,455	467	988	3,760	

3) 정비사업으로 인해 새로이 건축되는 주택수 : 2,005세대

거. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(m')	획 지			비 고
			획지번호	위치	면적(m')	
	합계	126,194	-	-	126,194	
-	1B	2,472	1	반구동 56-2번지 일원	2,472	어린이공원
-	2B	1,500	1	반구동 56-9번지 일원	1,500	공공청사
-	3B	11,472	1	반구동 50번지 일원	11,472	학교
-	4B	28,910	1	반구동 51-11번지 일원	28,910	공동주택용지
-	5B	32,684	1	반구동 43-6번지 일원	32,684	공동주택용지
-	6B	3,102	1	반구동 27-17번지 일원	3,102	어린이공원
-	7B	34,684	1	반구동 234-4번지 일원	34,684	공동주택용지
-	8B	10,338	1	반구동 47-7번지 일원	10,338	근린공원
-	9B	1,032	1	반구동 249-8번지 일원	1,032	소공원

너. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 전체세대수의 8.5% 이상
- 전용면적 40m² 이하
 - 임대주택 세대수의 15% 이상
 - 전체세대수의 2.5% 이상

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구 분	현황 및 활용계획	비 고
기존 수목	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 대부분이 노후화된 주거지역으로 단독 및 다가구·다세대 주택으로 이루어져 있으며, 주거지역내 간헐적인 조경수목이 분포하고 있으며, 특별히 보존가치가 있는 수목은 없는 것으로 판단됨 • 사업구역은 대부분 기존의 노후화된 단독주택(도시지역)으로 사업구역내에는 조경수목 외에 활용가치가 있는 수목이 분포하지 않음 	

V. 제1종지구단위계획 시행지침

제1편 총 칙

제1조 (목적)

본 시행지침은 울산광역시 ‘반구2지구(중구 B-09구역 주택재개발) 제1종지구단위계획’에 대하여 제1종지구단위계획도면에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 대지와 건축물 및 시설의 설치에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위)

본 시행지침은 ‘반구2지구(중구 B-09구역 주택재개발) 제1종지구단위계획’에 한하여 적용한다.

제3조 (구성)

본 시행지침은 총 3편, 10장으로 구성되어 있으며, 제1편 총칙과 제2편 민간부문, 제3편 공공부문으로 구성된다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급되지 아니한 사항에 대하여는 기존의 법규나 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나뉘어진다. 이중에 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 가급적 시행지침의 내용을 수용할 것을 권장하는 사항이다.
- ③ 규제사항의 일부내용이 법, 시행령, 시행규칙 등의 내용과 상이한 경우에는 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

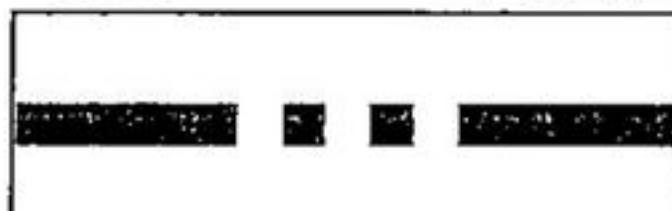
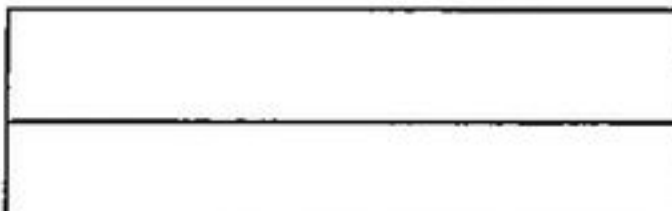
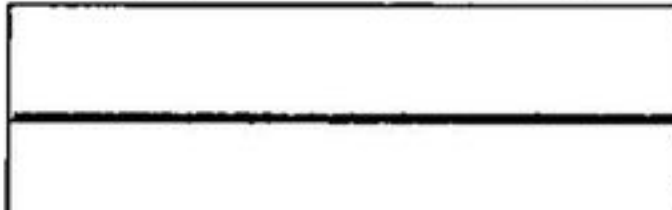
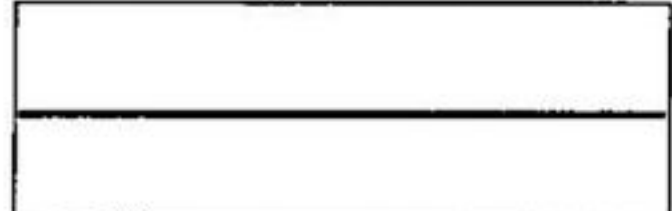
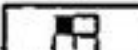

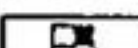
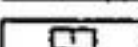
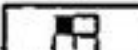

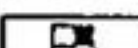
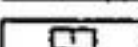
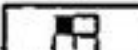

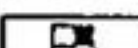
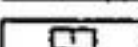
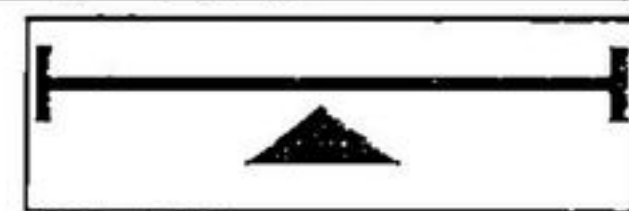
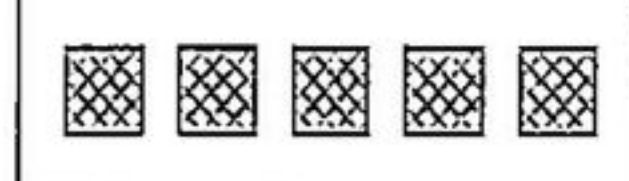
제5조 (용어의 정의)

- ① “제1종지구단위계획구역”이라 함은 제1종지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ② “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 토지를 말한다.
- ③ “획지”라 함은 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- ④ “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 지정한 용도로서 지정용도 이외의 용도는 건축할 수 없도록 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
- ⑤ “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용된다 하더라도 지구단위계획에 의하여 건축할 수 없도록 지정된 용도를 말한다.

- ⑥ “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위해 효율적인 용도로 선정된 것을 말한다.
- ⑦ “허용용적률”이라 함은 정비계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률과 계획용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- ⑧ “최고높이”라 함은 정비계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
- ⑨ “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
- ⑩ “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개발되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
- ⑪ “차량출입허용구간”이라 함은 그 구간에 접하는 도로로부터 대지로의 차량출입구를 설치할 수 있는 구간을 말하며 그 외 지역에서는 차량의 진·출입이 불가능하다.
- ⑫ 이 시행지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제6조 (도면표시)

제1종지구단위계획 도면표시는 다음과 같다.

구분		도면기호	색번호	비고																
구역계			Color 10 (255,0,0)	-																
지적선			Color 250 (51,51,51)	-																
가구계획선			Color 10 (255,0,0)	굵은실선																
획지계획선			Color 7 (0,0,0)	굵은실선																
가구 및 획지 번호	가 구 번 호	1B	Color 10 (255,0,0)	가구 중심에 기재																
	획 지 번 호	1	Color 5 (0,0,255)	획지 왼쪽 상단에 기재																
건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등		<table border="1"><tr><td>A</td><td>건축물의 용도</td></tr><tr><td></td><td>건축물 최 대 용적률</td></tr><tr><td></td><td>건축물 최 대 건폐율</td></tr><tr><td></td><td>건축물 최고높이/층수</td></tr><tr><td></td><td>건축물 최저높이/층수</td></tr></table>	A	건축물의 용도		건축물 최 대 용적률		건축물 최 대 건폐율		건축물 최고높이/층수		건축물 최저높이/층수		<table border="1"><tr><td colspan="2">A</td></tr><tr><td>200</td><td>-m/5</td></tr><tr><td>60</td><td>-</td></tr></table>	A		200	-m/5	60	-
A	건축물의 용도																			
	건축물 최 대 용적률																			
	건축물 최 대 건폐율																			
	건축물 최고높이/층수																			
	건축물 최저높이/층수																			
A																				
200	-m/5																			
60	-																			
차량출입허용구간			Color 170 (0,0,255)	-																
공공보행통로			(223,22,149)	-																

제2편 민간부문

- 관련법규의 변화 및 상위계획의 변경은 수용하되, 종전 법률에 의해 개발이 완료된 지역은 법률상 경과조치 규정을 적용한다.
- 일정 규모 이상 건축계획 수립시 사전협의규정을 강화하여 민원발생요인을 저감하고 행정 서비스의 질적 향상을 도모한다.

제 1 장 획지(대지)에 관한 사항

제1조 (획지(대지)의 분할 및 합병)

공동주택용지는 분할할 수 없다.

제 2 장 건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

공동주택용지의 허용용도는 주택법의 규정에 의한 공동주택 및 부대시설, 복리시설로 한다.

제 3 장 건축물의 규모에 관한 사항

제3조 (건폐율)

구역내 건폐율은 울산광역시 도시계획조례 및 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 사항을 따르도록 하며, 공동주택용지는 오픈스페이스 확보를 고려하여 건폐율은 30% 이하로 한다.

제4조 (용적률)

- ① 공동주택용지의 용적률은 230% 이하로 한다.
- ② 공공청사와 학교의 용적률은 200% 이하로 한다.

제5조 (건축물의 높이)

- ① 최고높이는 18층 이하, 해발고도 57.6m 이하로 한다.
- ② 주민센터의 최고높이는 5층 이하, 20m 이하로 한다.
- ③ 학교의 최고높이는 4층 이하로 한다.

제 4 장 교통처리에 관한 사항

제6조 (차량출입구간)

- ① 차량출입구는 간선가도와 가능한 연결을 피하고, 불가피한 경우만 설치토록하며, 교차로에서 최소 50m 이격하고 버스 정류장이 있을 경우 전·후미(Bay)와 최소 20m 이격하여 설치한다.
- ② 차량출입구간외는 차량출입불허구간으로 한다.

제7조 (단지내 도로)

단지내 차량동선을 분리시켜 보행활동의 단절 및 저해요소를 최소화하고, 차량흐름의 침해를 방지할 수 있도록 한다.

제8조 (주차장 설치기준)

- ① 주차장은 주택건설기준등에 관한 규정 등 관련법령에 따라 적정하게 설치한다.
- ② 공동주택의 지하주차장의 비율은 70%이상으로 한다.

제 5 장 기타 사항

제9조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 관련법령에 따라 적정하게 설치한다.
- ② 공동주택용지내에서 인접한 일반상업지역과 인접한 부분과 구교로와 면하는 부분은 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 대지안의 공지를 5m 폭으로 확보하여 수림대로 조성할 것을 권장한다.

제10조 (공공보행통로)

- ① 단지내 공공보행통로가 계획된 구간에는 지구단위계획 결정도에 따라 폭 6.0m 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 단, 공동주택 건축배치상 불가피하여 승인권자(또는 허가권자)가 인정 한 경우에는 일부 선형을 조정할 수 있다.
- ② 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

제11조 (필로티 구조)

공동주택용지내 자연에너지 순환과 도시경관 및 개방감 확보를 위해 아파트 건축시 단지 전체 1층 부분의 50%를 필로티 구조로 하고, 1층 부분의 나머지 50%는 건축심의시 결정하도록 한다.

제3편 공공부문

제 1 장 도로시설물

제1조 (자전거도로)

계획도로는 자전거도로를 설치하여 자전거이용의 활성화를 도모한다.

제 2 장 교통시설물

제2조 (과속방지시설)

보행자의 안전한 통행을 위하여 구역내 주요도로에 과속방지턱을 설치한다.

제3조 (횡단보도)

차량동선과 보행동선의 교차지점에 횡단보도를 설치하여 보행동선의 연속성을 확보한다.

제 3 장 포장

제4조 (보도포장)

- ① 보도의 포장은 가로경관축의 테마에 부합하도록 계절감 및 장소성, 상징성 등을 고려하여 포장패턴으로 디자인 하고, 이에 맞는 포장재를 선정하여야 한다.
- ② 횡단보도주변에는 시각장애자용 점자블록 및 턱없는 경계석, 블라드 등을 설치하여야 한다.

제 4 장 가로식재

제5조 (수종선정)

가로수는 가로경관축의 테마에 부합하고 계절감을 느낄 수 있는 수종으로 선택하되 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.

제6조 (식재방식)

도로의 여건에 따라 가로수 식재의 유무 및 위치를 융통성 있게 식재한다.

제 5 장 조 명

제7조 (조명시설)

도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.

더 큰 대한민국 우뚝한 울산



울 산 광 역 시



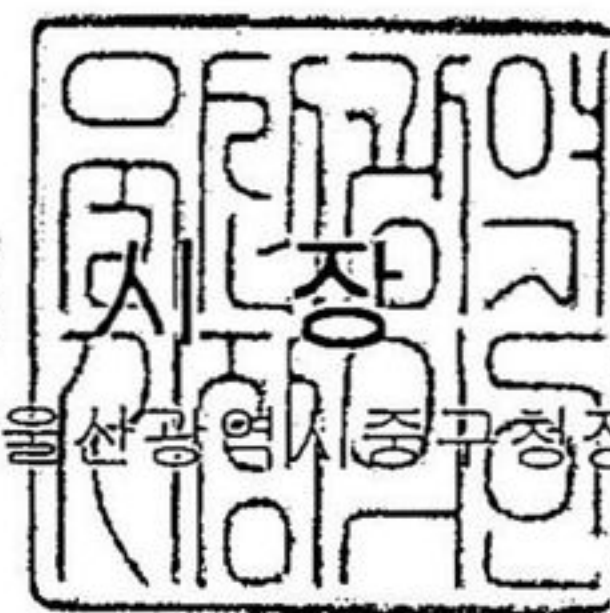
수신자 수신자 참조
(경유)

제목 중구 B-07,08,09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시 알림

우리 시 중구 B-07,08,09 주택재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거 정비구역지정 및 정비계획 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시하였음을 알려드리니 참고하시기 바라며, 중구청장은 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 1. 중구B-07,08,09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시문.
2. 지형도면 고시도서.(별첨) 끝.

울 산 광 역 시



수신자 국토해양부장관(주택정비과장), 도시계획과장, 울산광역시중구청장(도시과장), 울산광역시중구청장(건축허가과장)

주무관 변종대 주거환경정비담당사무관 박기봉 ★건축주택과장 김병걸 도시국장 전결 04/06 김정성

협조자

시행 건축주택과-5143 (2012. 04. 06.) 접수 도시계획과-3065 (2012. 04. 06.)
우 680-701 울산광역시 남구 중앙로 182 / <http://www.ulsan.go.kr>
전화 052-229-4493 전송 052-229-4419 / bjd7643@korea.kr / 대국민 공개
매월 22일은 버스·자전거이용의 날

울산광역시 고시 제2012 - 81호

중구 B-09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시

중구 B-09 주택재개발 정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 규정에 의거 정비구역(정비계획 포함)을 결정하고, 토지이용규제기본법 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2012년 4월 12일

울 산 광 역 시 장

정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 결정조서

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	중구B-09 주택재개발구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	149,243	제1종 지구단위계획구역

2. 정비계획(제1종지구단위계획) 결정조서 : 붙임 참조

3. 관계도서 : 생략(울산광역시 건축주택과, 중구 도시과에 비치)

※ 관련조서는 홈페이지에 게재하여 일반인에게 열람하고 있습니다.

- 울산광역시 인터넷 홈페이지 : <http://www.ulsan.go.kr>

중구 B-09 주택재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정조서

1. 정비사업의 명칭 : 중구B-09구역 주택재개발사업

2. 정비구역 결정조서

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	중구 B-09 주택재개발구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	149,243	제1종 지구단위계획구역

3. 정비계획 결정조서

가. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서 - 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	149,243	-	149,243	100.0	
제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	149,243	100.0	
택지용지	96,278	64.5	
공동주택	96,278	64.5	
도시계획시설용지	52,965	35.5	
도 로	23,049	15.5	정비기반시설
공 원	16,944	11.3	정비기반시설 (근린공원 1개소, 어린이공원 2개소, 소공원 1개소)
공공청사	1,500	1.0	
학교	11,472	7.7	

다. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치 계획

1) 교통시설

가) 도로

☑ 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
기정	합계	12 (8)	5,611 (2,539)	55,121 (19,860)	1	1,000	20,000	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경		20 (7)	3,211 (1,737)	44,400 (9,768)	5 (5)	1,875 (1,369)	30,274 (4,256)	14 (2)	1,215 (368)	13,400 (5,512)	1	121	726
신설		7 (7)	1,111 (1,103)	13,266 (13,170)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	6 (6)	781 (773)	5,676 (5,580)
폐지		3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)
기정	중로	1	1,000	20,000	1	1,000	20,000	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3 (3)	1,368 (876)	28,148 (7,036)	1 (1)	1,000 (508)	21,524 (1,524)	2 (2)	368 (368)	6,624 (5,512)	-	-	-
신설	중로	2 (2)	495 (487)	9,570 (9,474)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	1 (1)	165 (157)	1,980 (1,884)
기정	소로	11 (8)	4,611 (2,539)	35,121 (19,860)	-	-	-	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경	소로	17 (4)	1,843 (861)	16,252 (2,732)	4 (4)	875 (861)	8,750 (2,732)	12	847	6,776	1	121	726
신설	소로	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)	-	-	-	-	-	-	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)
폐지	소로	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)

※ ()는 구역내 노선수 및 연장, 면적임

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	48	20	보조 간선도로	1,000	광2-1	대3-13	일반도로	중구 반구동	'87.7.25 경고160호	
변경	중로	1	48	20~23 (3)	보조 간선도로	1,000 (508)	광2-1	대3-13	일반도로	반구2지구		구역내포함 폭 3m
신설	중로	1	285	23	집산도로	330	중1-48	소1-107	일반도로			구역내포함
신설	중로	3	51	12	집산도로	165 (157)	소1-102	소2-101	일반도로			구역내포함
기정	소로	2	100	8	국지도로	655.8	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	106	10 (2)	국지도로	52 (46)	중3-51	소2-100	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	1	107	10 (2)	국지도로	231	소1-108	소2-17	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	17	8	국지도로	108	중3-51	소1-107	일반도로			구역밖
변경	소로	2	18	8	국지도로	188	중1-48	소1-108	일반도로			구역밖
변경	소로	2	100	8	국지도로	49	대3-13	소1-106	일반도로			구역밖
기정	소로	2	101	8	국지도로	476	광2-1	소2-105	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	101	8	국지도로	56	광2-1	중3-51	일반도로			구역밖
기정	소로	2	102	8	국지도로	553.7	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	19	8	국지도로	84	중1-48	중2-445	일반도로			구역 밖
변경	소로	2	102	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	103	8	국지도로	457.6	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	444	18	집산도로	229	중1-285	소1-102	일반도로			구역내포함
변경	소로	2	103	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	104	8	국지도로	325	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	104	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	105	8	국지도로	150	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	105	8	국지도로	47	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	106	8	국지도로	463	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	106	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	107	8	국지도로	368.4	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	107	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	108	8	국지도로	278	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	445	18 (10)	집산도로	139	중1-48	소1-108	일반도로			구역내포함 폭 10m
변경	소로	1	108	10 (2)	국지도로	87 (79)	중2-445	소2-108	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	108	8	국지도로	56	광2-1	소1-108	일반도로			구역 밖
기정	소로	3	185	6	국지도로	525	중1-48	소2-100	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	102	10 (4)	국지도로	505	중1-48	소1-106	일반도로			구역내포함 폭 4m
기정	소로	3	186	6	국지도로	358.5	소2-106	소2-109	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	3	186	6	국지도로	121	소1-108	소2-109	일반도로			구역 밖
폐지	소로	3	187	6	국지도로	343	소2-101	소2-108	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	188	6	국지도로	230	소2-101	소2-107	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	189	6	국지도로	104	소2-101	소2-106	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
신설	소로	3	보131	6	특수도로	42	중3-51	소1-102	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보132	6	특수도로	218	중3-51	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보133	6	특수도로	133	중2-445	소1-107	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보134	6	특수도로	162	중1-48	중2-444	보행자도로			구역내포함
신설	소로	3	보135	6	특수도로	61	중1-48	소1-102	보행자도로			구역내포함

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

2) 공간시설

가) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	56	구교공원	어린이 공원	중구 반구동 38-3 일대	1,653	감)1,653	-	'78.6.20 건고149호	
신설	133	반구공원	근린공원	중구 반구동 47-7 일대	-	10,338	10,338		
신설	341	공원	어린이 공원	중구 반구동 56-2 일대	-	2,472	2,472		
신설	342	공원	어린이 공원	중구 반구동 27-17 일대	-	3,102	3,102		
신설	66	공원	소공원	중구 반구동 249-8 일대	-	1,032	1,032		

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	64	공공청사	반구2동 주민센터	중구 반구동 56-9 일대	-	1,500	1,500		

나) 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	33	울산 여자 중학교	중학교	중구 반구동 50 일대	11,419	53	11,472	'78.6.20 건고149호	

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	설 치 계 획	비 고
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행 인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치 	

마. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 층수(층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	중 구 B-09 주 택 재개발 정 비 구 역	149,243	2B-1	1,500	반구동 56-9번지 일원	주민센터	60% 이하	200% 이하	20m 이하 / 5층 이하	
			3B-1	11,472	반구동 50번지 일원	중학교	60% 이하	200% 이하	16m 이하 / 4층이하	
			4B-1	28,910	반구동 51-11번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	230% 이하	해발 57.6m 이하 / 18층 이하	
			5B-1	32,684	반구동 43-6번지 일원					
			7B-1	34,684	반구동 234-4번지 일원					
주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5%이상을 임대주택으로 건설 • 임대주택의 15%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 2.5% 이상 ⇒ 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설							
용적률 완화기준 적용			• 2020년 울산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화규정 적용 개발가능 용적률 $= \frac{\text{계획용적률} + [(\text{계획용적률} \times 1.6 \times \text{공공시설 제공면적})]}{(\text{공공시설 제공 전 대지면적})}$ * 공공시설 제공면적 = 제공하는 전체 공공시설 면적 - (폐지되는 도시계획시설 중 국공유지 면적 + 확보된 공공시설 면적 중 국공유지 면적)							
			구역 면적 (㎡)	계획 용적률 (%)	기존 도시계획 시설 (㎡)	확보된 공공시설 (㎡)	폐지되는 도시계획 시설 중 국공유지 면적(㎡)	확보된 공공시설 면적 중 국공유지 면적(㎡)	공공시설 부지 제공전 대지면적 (㎡)	공공시설 제공면적 (㎡)
			㉠		㉡	㉢	㉣	㉤	㉠-㉢	㉢-(㉣+㉤)
			149,243	200%	36,917㎡	39,993㎡	16,601㎡	11,104㎡	112,326㎡	12,288㎡
			※ 확보된 공공시설(39,993㎡) : 도로(23,049㎡), 공원(16,944㎡)							
			- 공공시설 제공시 개발가능용적률 $= 200 + \frac{200 \times 1.6 \times 12,288}{112,326} = 235.0\%$							
			- 개발가능용적률 : 235%이하							

2) 건축선 등에 관한 계획

건축선	○ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치계획 수립
건축물의 높이	○ 공동주택 : 해발 57.6m 이하/18층 이하
차량 출입구	○ 간선가로와 가능한 연결을 피하되, 불가피한 경우만 설치 ○ 교차로에서 최소 50m, 이면도로 교차로에서 최소 15m 이격 설치
기타	○ 공동주택(아파트) 건축시 단지 전체 1층 부분의 50%를 필로티 구조로 하고, 나머지 50%는 건축심의시 결정 ○ 주변지역과의 보행동선 연계를 위해 구역내 폭 6m 이상의 공공보행통로 4개소 계획 ○ 공동주택의 지하주차장의 비율은 70%이상 ○ 일반상업지역과 인접한 부분과 구교로변에 면하는 부분은 5m 폭 이상의 수림대 조성 권장

바. 교통 및 동선처리계획

항 목	교통 및 동선처리계획
주변가로 및 교차로	○ 사업지 남측(구교로)과 서측, 북측, 동측 확폭 및 차로 운영방안 제시 ○ 사업지 진입 교차로 신호운영방안 제시 ○ 구교로상 교차로 1개소 폐쇄 건의
진출입 동선	○ 사업지 내부도로 확장 및 개설 ○ 사업지 내외 주요도로 차로운영방안 제시 ○ 사업지 진출입로와 구교로, 화합로, 번영로간 연결도로 차로운영방안 제시 ○ 사업지 주변 원활한 진출입을 위한 충분한 회전반경 확보
대중교통 및 보행	○ 사업지 남측 및 내부도로에 자전거보행자 겸용도로 설치 ○ 사업지 주변 이면도로측 보도 설치 ○ 사업지 내부 공원용지 주변 보행자전용도로 설치 ○ 사업지 내외 보행동선의 연속성 확보를 위한 횡단보도 설치 ○ 사업지 남측 구교로 버스정류소 2개소 위치 이동 건의
주차시설	○ 장래 주차수요를 충족하는 충분한 주차공간 확보 ○ 장애인을 위한 충분한 장애인 주차공간 확보 ○ 공동주택용지내 각 동별 자전거 보관소 설치
교통안전 및 기타	○ 사업지 내부 주요 교차로 점멸신호등 설치 운영 ○ 사업지내 주요도로에 과속방지턱 설치 ○ 학교용지 주변 고원식 교차로 설치 ○ 사업지 남측 구교로 학생초교 주변 어린이보호 안전시설 설치 ○ 사업지 주변도로상 원활한 통행을 위한 노면마킹 설치 ○ 학교용지 주변 일방통행 표지판 및 노면표시 설치 ○ 사업지로의 원활한 접근을 위한 사업지 안내표지판 설치 ○ 사업지 주변 차량의 원활한 소통을 위한 차로규제봉 설치 ○ 사업지 주변 진입도로상 중앙선 및 정지선 설치

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경 보전	기상 (대기질)	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 주기적인 살수, 차량속도 규제, 비산방진망의 설치 등으로 먼지의 비산 방지 ○부지내 녹지축을 계획하고 환경정화수종을 식재토록 계획 	
	토양 및 지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> ○각종 공사장비의 정비 및 유류교환은 계획부지 외 정비업소 등에서 실시 ○사면발생 없으며, 우기공사 피하고, 강우시 비닐 등으로 덮어 토사유출 최대한 억제 	
	물순환 (수질)	<ul style="list-style-type: none"> ○우기를 피하여 공사시행하고 강우시 토사유출 방지를 위해 덮개 설치 ○운영시 발생하는 오수는 기존 오수관로를 통해 처리토록 계획 	
	동·식물상	○본 사업시행시 훼손되는 동·식물상은 미약한 수준임	
	친환경적 자원순환	○발생원에서부터 폐기물발생 억제 및 재활용 유도 등으로 발생량을 최소화하여 적정·관리 할 것임	
	소음·진동	○공사시 장비의 중복투입을 지양하고, 조석 및 심야 공사금지, 가설 방음판넬 설치 등으로 환경에 미치는 영향 최소화	
재난 방지	화 재	<ul style="list-style-type: none"> ○구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ○공동주택지내에 소방차가 진입·진압활동을 할 수 있도록 공간 및 도로폭을 확보토록 함 	
	수 해	<ul style="list-style-type: none"> ○우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 ○자연토양유지 및 공원, 광장, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 ○공동주택 단지내 빗물저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경 조성 등을 유도 	
	교 통	<ul style="list-style-type: none"> ○재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 ○단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획 	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학교보건법 제6조 제1항의 규정에 의한 학교환경위생 정화구역내 금지시설 설치제한 ○ 사업시행시 등·하교시 학생안전을 위해 통학로에 안전요원배치, 학교주변 과속방지턱, 반사경등 교통안전시설을 설치토록 함 ○ 비산먼지 및 소음을 차단할 수 있는 방진·방음벽을 설치하여 운영함 ○ 건축법규에 적합하게 공동주택을 배치하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 하고 사업시행인가시 교육청과 협의 ○ 도시 및 주거환경정비법 제28조 제3항의 규정에 의거 정비구역으로부터 200미터 이내의 교육시설에 대하여 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 	

자. 정비사업의 예정시기

- 구역지정고시가 있는 날로부터 3년 이내

차. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 관련사항

1) 제1종 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도 면 표 시 번 호	구 역 명	위 치	면적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	214	반구2지구 (중구B-09구역 주택재개발사업) 제1종지구단위계획구역	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	-	149,243	149,243	

2) 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

가) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에
관한 도시관리계획 결정조서 - 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	계	149,243	-	149,243	100.0	
	제2종일반주거지역	149,243	-	149,243	100.0	

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

☑ 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
기정	합계	12 (8)	5,611 (2,539)	55,121 (19,860)	1	1,000	20,000	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경		20 (7)	3,211 (1,737)	44,400 (9,768)	5 (5)	1,875 (1,369)	30,274 (4,256)	14 (2)	1,215 (368)	13,400 (5,512)	1	121	726
신설		7 (7)	1,111 (1,103)	13,266 (13,170)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	6 (6)	781 (773)	5,676 (5,580)
폐지		3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)
기정	중로	1	1,000	20,000	1	1,000	20,000	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3 (3)	1,368 (876)	28,148 (7,036)	1 (1)	1,000 (508)	21,524 (1,524)	2 (2)	368 (368)	6,624 (5,512)	-	-	-
신설	중로	2 (2)	495 (487)	9,570 (9,474)	1 (1)	330 (330)	7,590 (7,590)	-	-	-	1 (1)	165 (157)	1,980 (1,884)
기정	소로	11 (8)	4,611 (2,539)	35,121 (19,860)	-	-	-	9 (7)	3,727.5 (2,313)	29,820 (18,504)	2 (1)	883.5 (226)	5,301 (1,356)
변경	소로	17 (4)	1,843 (861)	16,252 (2,732)	4 (4)	875 (861)	8,750 (2,732)	12	847	6,776	1	121	726
신설	소로	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)	-	-	-	-	-	-	5 (5)	616 (616)	3,696 (3,696)
폐지	소로	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)	-	-	-	-	-	-	3 (3)	677 (677)	4,062 (4,062)

※ ()는 구역내 노선수 및 연장, 면적임

☑ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	48	20	보조 간선도로	1,000	광2-1	대3-13	일반도로	중구 반구동	'87.7.25 경고160호	
변경	중로	1	48	20~23 (3)	보조 간선도로	1,000 (508)	광2-1	대3-13	일반도로	반구2지구		구역내포함 폭 3m
신설	중로	1	285	23	집산도로	330	중1-48	소1-107	일반도로	반구2지구		구역내포함
신설	중로	3	51	12	집산도로	165 (157)	소1-102	소2-101	일반도로			구역내포함
기정	소로	2	100	8	국지도로	655.8	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	106	10 (2)	국지도로	52 (46)	중3-51	소2-100	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	1	107	10 (2)	국지도로	231	소1-108	소2-17	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	17	8	국지도로	108	중3-51	소1-107	일반도로			구역밖
변경	소로	2	18	8	국지도로	188	중1-48	소1-108	일반도로			구역밖
변경	소로	2	100	8	국지도로	49	대3-13	소1-106	일반도로			구역밖
기정	소로	2	101	8	국지도로	476	광2-1	소2-105	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	101	8	국지도로	56	광2-1	중3-51	일반도로			구역밖
기정	소로	2	102	8	국지도로	553.7	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	19	8	국지도로	84	중1-48	중2-445	일반도로			구역 밖
변경	소로	2	102	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	103	8	국지도로	457.6	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	444	18	집산도로	229	중1-285	소1-102	일반도로			구역내포함
변경	소로	2	103	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	104	8	국지도로	325	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	104	8	국지도로	49	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	105	8	국지도로	150	대3-13	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	105	8	국지도로	47	대3-13	소1-102	일반도로			구역 밖

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	106	8	국지도로	463	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	106	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	107	8	국지도로	368.4	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	2	107	8	국지도로	56	광2-1	소1-107	일반도로			구역 밖
기정	소로	2	108	8	국지도로	278	광2-1	중1-48	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	중로	2	445	18 (10)	집산도로	139	중1-48	소1-108	일반도로			구역내포함 폭 10m
변경	소로	1	108	10 (2)	국지도로	87 (79)	중2-445	소2-108	일반도로			구역내포함 폭 2m
변경	소로	2	108	8	국지도로	56	광2-1	소1-108	일반도로			구역 밖
기정	소로	3	185	6	국지도로	525	중1-48	소2-100	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	1	102	10 (4)	국지도로	505	중1-48	소1-106	일반도로			구역내포함 폭 4m
기정	소로	3	186	6	국지도로	358.5	소2-106	소2-109	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
변경	소로	3	186	6	국지도로	121	소1-108	소2-109	일반도로			구역 밖
폐지	소로	3	187	6	국지도로	343	소2-101	소2-108	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	188	6	국지도로	230	소2-101	소2-107	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
폐지	소로	3	189	6	국지도로	104	소2-101	소2-106	일반도로		'94.3.21 울고 40호	
신설	소로	3	보131	6	특수도로	42	중3-51	소1-102	보행차도로			구역내포함
신설	소로	3	보132	6	특수도로	218	중3-51	소1-107	보행차도로			구역내포함
신설	소로	3	보133	6	특수도로	133	중2-445	소1-107	보행차도로			구역내포함
신설	소로	3	보134	6	특수도로	162	중1-48	중2-444	보행차도로			구역내포함
신설	소로	3	보135	6	특수도로	61	중1-48	소1-102	보행차도로			구역내포함

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

(2) 공간시설

(가) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	56	구교공원	어린이 공원	중구 반구동 38-3 일대	1,653	감)1,653	-	'78.6.20 건고149호	
신설	133	반구공원	근린공원	중구 반구동 47-7 일대	-	10,338	10,338		
신설	341	공원	어린이 공원	중구 반구동 56-2 일대	-	2,472	2,472		
신설	342	공원	어린이 공원	중구 반구동 27-17 일대	-	3,102	3,102		
신설	66	공원	소공원	중구 반구동 249-8 일대	-	1,032	1,032		

(4) 공공·문화체육시설

(가) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	64	공공청사	반구2동 주민센터	중구 반구동 56-9 일대	-	1,500	1,500		

(나) 학 교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	33	울산 여자 중학교	중학교	중구 반구동 50 일대	11,419	53	11,472	'78.6.20 건고149호	-

다) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
				획지번호	위치	면적(m ²)	
		합계	126,194	-	-	126,194	-
신설	-	1B	2,472	1	반구동 56-2번지 일원	2,472	어린이공원
신설	-	2B	1,500	1	반구동 56-9번지 일원	1,500	공공청사
신설	-	3B	11,472	1	반구동 50번지 일원	11,472	학교
신설	-	4B	28,910	1	반구동 51-11번지 일원	28,910	공동주택용지
신설	-	5B	32,684	1	반구동 43-6번지 일원	32,684	공동주택용지
신설	-	6B	3,102	1	반구동 27-17번지 일원	3,102	어린이공원
신설	-	7B	34,684	1	반구동 234-4번지 일원	34,684	공동주택용지
신설	-	8B	10,338	1	반구동 47-7번지 일원	10,338	근린공원
신설	-	9B	1,032	1	반구동 249-8번지 일원	1,032	소공원

라) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 도시관리계획
결정(변경) 조서

구분	도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	비 고
신설	-	2B-1	용 도	◦ 공공청사(A)	
			건폐율	◦ 60%이하	
			용적률	◦ 200%이하	
			높이/층수	◦ 20m 이하 / 5층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	
신설	-	3B-1	용 도	◦ 학교(B)	
			건폐율	◦ 60%이하	
			용적률	◦ 200%이하	
			높 이	◦ 16m 이하 / 4층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	
신설	-	4B-1, 5B-1, 7B-1	용 도	◦ 공동주택 및 부대·복리시설(C)	
			건폐율	◦ 30%이하	
			용적률	◦ 230%이하	
			높이/층수	◦ 해발 57.6m 이하 / 18층 이하	
			건축선	◦ 별도의 건축선은 지정하지 않으나 인동간격·도로사선·일조권 등 관련법령의 규정에 적합하게 건축물 배치 계획 수립	

■ 건축물의 용도

구분	지정용도	권장용도	허용용도	불허용도
A	◦ 공공청사(주민센터)	-	-	◦ 지정용도 이외의 용도
B	◦ 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정에 의한 학교 및 부속용도	-	-	◦ 지정용도 이외의 용도
C	-	-	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설	◦ 허용용도 이외의 용도

마) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	위치	계획내용	비고
신설	-	2B-1	◦ 차량출입구는 간선가로와 면하는 부분에서의 차량출입은 가급적 피하고 이면도로 교차로에서 최소 15m 이격하여 설치	
	-	4B-1, 5B-1, 7B-1	◦ 차량출입구는 간선가로와 일반상업지역과 면하는 부분에서의 차량출입은 가급적 피하되, 불가피한 경우만 설치토록하며, 교차로에서 최소 50m 이격하고, 버스 정류장이 있을 경우 전·후미(Bay)와 최소 20m 이격하여 설치 ◦ 공동주택용지내 자연에너지 순환과 도시경관 및 개방감 확보를 위해 공동주택(아파트) 건축시 단지 전체 1층 부분의 50%를 필로티 구조로 하고, 나머지 50%는 건축심의시 결정하도록 함 ◦ 주변지역과의 보행동선 연계를 위해 구역내 폭 6m 이상의 공공보행통로 4개소 계획 ◦ 공동주택의 지하주차장의 비율은 70%이상으로 하여야 함 ◦ 일반상업지역과 인접한 부분과 구교로변에 5m 폭 이상의 수림대 조성 권장	

카. 정비사업의 시행방법

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

타. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
명칭	면적(m ²)		합계	존치	개수	철거	철거이주	
중구B-09 주택재개발구역	149,243	울산광역시 중구 반구동 46-2번지 일원	556	1	-	554	1	

※ 철거후 이전시설 : 학성동 주민센터

파. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

구 분	취약요인에 관한 검토결과	비 고
홍수 등 재해	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지는 침수, 산사태 등의 발생이 전무하여, 향후에도 발생 가능성이 없음 ○ 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 ○ 주변여건들을 고려하여 기타 발생 가능한 재난방지계획 수립 	

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

구역내 건축물 동수(동)			구역내 건축물 동수(동)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
556	509	47	556	548	8

2) 거주현황

구 분	거주 가구수(가구)			구역내 거주 인구수(인)	비고
	계	가옥주	세입자		
계	1,455	467	988	3,760	

3) 정비사업으로 인해 새로이 건축되는 주택수 : 2,005세대

거. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
	합계	126,194	-	-	126,194	
-	1B	2,472	1	반구동 56-2번지 일원	2,472	어린이공원
-	2B	1,500	1	반구동 56-9번지 일원	1,500	공공청사
-	3B	11,472	1	반구동 50번지 일원	11,472	학교
-	4B	28,910	1	반구동 51-11번지 일원	28,910	공동주택용지
-	5B	32,684	1	반구동 43-6번지 일원	32,684	공동주택용지
-	6B	3,102	1	반구동 27-17번지 일원	3,102	어린이공원
-	7B	34,684	1	반구동 234-4번지 일원	34,684	공동주택용지
-	8B	10,338	1	반구동 47-7번지 일원	10,338	근린공원
-	9B	1,032	1	반구동 249-8번지 일원	1,032	소공원

너. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 전체세대수의 8.5% 이상
- 전용면적 40m² 이하
 - 임대주택 세대수의 15% 이상
 - 전체세대수의 2.5% 이상

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구 분	현황 및 활용계획	비 고
기존 수목	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 대부분이 노후화된 주거지역으로 단독 및 다가구·다세대 주택으로 이루어져 있으며, 주거지역내 간헐적인 조경수목이 분포하고 있으며, 특별히 보존가치가 있는 수목은 없는 것으로 판단됨 • 사업구역은 대부분 기존의 노후화된 단독주택(도시지역)으로 사업구역내에는 조경수목 외에 활용가치가 있는 수목이 분포하지 않음 	