●국토교통부고시 제2023-375호

국토교통부고시 제2020-876호(2020.12.18)로 지구지정 변경 및 지구계획 승인 고시된 울산태화강변 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제17조에 따라 지구계획 변경(1차) 승인을 하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다. 관계서류는 울산광역시 울주군 도시과(052-204-1952), 한국토지주택공사 부산울산지역본부 울산사업단(052-248-9333)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2023년 07월 04일

국토교통부장관

울산태화강변 공공주택지구 지구계획 변경(1차) 승인

1. 지구계획(변경) 승인

가. 지구계획의 개요(변경)

1) 주택지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

- 명 칭 : 울산태화강변 공공주택지구
- 위 치 : 울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 일원
- 면 적 : 138,634㎡

2) 시행자의 명칭, 주소와 대표자의 성명(변경)

- 명 칭 : 한국토지주택공사
- 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(진주시 충무공동 227-2)
- 대표자 성명 : (기정) 변 창 흠
(변경) 이 한 준

3) 사업시행기간(변경)

- (기정) 2018. 12. 31. ~ 2023. 06. 30.
- (변경) 2018. 12. 31. ~ 2025. 09. 30.

4) 개발목적(변경없음)

나. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

다. 인구·주택 수용계획(변경)

1) 인구계획(변경)

- (기정) 2,584인 (공동주택 및 행복주택(신혼) : 호당 2.56인/세대, 행복주택 : 1.6인/세대 기준)
 - * 공동주택의 경우 2030년 울산도시기본계획을 반영하여 2.56인 적용
 - * 신혼희망형 행복주택의 경우 신혼부부가 2인 이상임을 감안하여 2.56인 적용
- (변경) 2,500인 (공동주택 : 호당 2.56인/세대, 행복주택 : 1.6인/세대 기준)
 - * 공동주택의 경우 2030년 울산도시기본계획을 반영하여 2.56인 적용

2) 주택용지 계획(변경)

가) 공동주택용지(변경)

○ (기정) 1,108세대

구 분		면적 (㎡)	건설 호수(호)	비율 (%)	인구 (인)	용적률 (%)	평균 면적(㎡)	주택유형	비고
합 계		50,590	1,108	100.0	2,584	-	-	-	186인/ha
공동주택	60㎡ 이하	소계	30,940	793	71.5	1,777	-	-	-
		A-1BL	8,465	266	24.0	426	160	51	행복주택
			1,620	58	5.2	149	160	45	영구임대
		A-2BL	8,555	192	17.3	492	180	80	행복주택(신혼희망)
	12,300		277	25.0	710	180	80	공공분양(신혼희망)	
	60~ 85㎡	소계	14,650	251	22.7	643	-	-	-
		S-1BL	14,650	251	22.7	643	180	105	민간분양
	85㎡ 초과	소계	5,000	64	5.8	164	-	-	-
		S-1BL	5,000	64	5.8	164	180	140	민간분양

○ (변경) 1,075세대

구 분		면적 (㎡)	건설 호수(호)	비율 (%)	인구 (인)	용적률 (%)	평균 면적(㎡)	주택유형	비고
합 계		50,590	1,075	100.0	2,500	-	-	-	180인/ha
공동주택	60㎡ 이하	소계	30,940	760	70.7	1,693	-	-	-
		A-1BL	8,465	266	24.7	426	160	51	행복주택
			1,620	58	5.4	149	160	45	영구임대
		A-2BL	7,611	159	14.9	408	180	86	공공임대
	13,244		277	25.7	710	180	86	공공분양	
	60~ 85㎡	소계	14,650	251	23.3	643	-	-	-
		S-1BL	14,650	251	23.3	643	180	105	민간분양
	85㎡ 초과	소계	5,000	64	6.0	164	-	-	-
		S-1BL	5,000	64	6.0	164	180	140	민간분양

나) 근린생활시설용지(변경없음)

라. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경없음)

마. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)

바. 조성된 토지의 공급에 관한 계획(변경)

< 기 정 >

공급용도구분		공급면적 (㎡)	필지수 (획지수)	공급대상자	공급 방법	공급가격 결정방법	비고	
합계		91,801	13					
주택건설 용지	소계		57,971	11				
	공동 주택	60㎡이하	30,940	3	자체사용	-	조성원가 60%	영구임대 행복주택
					자체사용	-	감정가격	공공분양
		60~85㎡	14,650		기타 실수요자	추첨	감정가격	민간분양
					기타 실수요자	추첨	감정가격	민간분양
	85㎡초과	5,000	8	생활대책	수의계약	감정가격		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
공공시설 용지	의료시설용지	33,000	1	국가, 지자체	수의계약	조성원가		

공급용도구분	공급면적 (㎡)	필지수 (획지수)	공급대상자	공급 방법	공급가격 결정방법	비고
			기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
주차장	830	1	국가, 지자체	수의계약	조성원가	
			기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	

< 변경 >

공급용도구분	공급면적 (㎡)	필지수 (획지수)	공급대상자	공급 방법	공급가격 결정방법	비고	
합계	91,801	13					
주택건설 용지	소계	57,971	11				
	공동주택	60㎡이하	3	자체사용	-	조성원가 60%	영구임대 행복주택 공공임대
				자체사용	-	감정가격	공공분양
		60~85㎡		기타 실수요자	추첨	감정가격	민간분양
				기타 실수요자	추첨	감정가격	민간분양
	85㎡초과	5,000	생활대책	수의계약	감정가격		
기타 실수요자			경쟁입찰	낙찰가격			
근린생활시설	7,381	8					
공공시설 용지	의료시설용지	33,000	1	국가, 지자체	수의계약	조성원가	
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	
	주차장	830	1	국가, 지자체	수의계약	조성원가	
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격	

사. 도시관리계획 결정에 관한 사항(변경없음)

아. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경) : [붙임 1] (도면 생략)

자. 토지의 단계별 구성에 관한 계획(변경)

(단위 : 천㎡)

구 분	계	연 도 별								비 고
		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년		
용지 보상	기정	139	18.7	118.1	1.3	0.7	0.2	-	-	
	변경	139	18.7	118.1	1.3	0.7	0.2	-	-	
조성 공사	기정	139	0.9	13.7	32.1	52.5	39.8	-	-	
	변경	139	-	-	7.0	13.9	41.7	41.7	34.7	

차. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경)

1) 연차별 자금투자계획(변경)

(단위 : 억원)

구 분	계	연 차 별 계 획								비 고
		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년		
총 사업비	기정	1,294	113	740	114	188	139	-	-	
	변경	1,294	65	259	129	129	194	259	259	

2) 재원조달계획(변경없음)

○ 한국토지주택공사 자체자금

카. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음)

타. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제7조제1호부터 제4호까지의 사항

(개발제한구역에 주택지구를 지정하는 경우만 해당한다)(변경없음)

파. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자(법인의 경우에는 명칭)의 성명·주소를 기재한 서류(변경없음)

하. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경없음)

거. 관계서류의 열람방법 : 울산광역시 울주군 도시과(052-204-1952~3), 한국토지주택공사 부산 울산지역본부 울산사업단(052-248-9333)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이게 함

[붙임 1] 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경)

1. 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서(변경없음)

나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 공동주택용지(제2종일반주거지역)(변경)

< 기 정 >

위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용																																																																																				
A1, A2, S1	용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」 제2조제13호, 14호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> • 부대시설 및 복리시설 																																																																																				
		<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 금지시설 																																																																																				
	주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이, 분양형태	<table border="1"> <thead> <tr> <th>블럭</th> <th>구분</th> <th>대지 면적 (㎡)</th> <th>세대수 (호)</th> <th>인구수 (인)</th> <th>평균 주택 규모(㎡)</th> <th>건폐율 (%)</th> <th>용적률 (%)</th> <th>최고 층수 (층이하)</th> <th>유형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>50,590</td> <td>1,108</td> <td>2,584</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A1</td> <td rowspan="2">60㎡ 이하</td> <td>8,465</td> <td>266</td> <td>426</td> <td>51</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>15</td> <td>행복주택</td> </tr> <tr> <td>1,620</td> <td>58</td> <td>149</td> <td>45</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>15</td> <td>영구임대</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A2</td> <td rowspan="2">60㎡ 이하</td> <td>8,555</td> <td>192</td> <td>492</td> <td>80</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>행복주택 (신혼희망)</td> </tr> <tr> <td>12,300</td> <td>277</td> <td>710</td> <td>80</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>공공분양 (신혼희망)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">S1</td> <td>60~85㎡</td> <td>14,650</td> <td>251</td> <td>643</td> <td>105</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>민간분양</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>5,000</td> <td>64</td> <td>164</td> <td>140</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>민간분양</td> </tr> </tbody> </table>										블럭	구분	대지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 주택 규모(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수 (층이하)	유형	합계		50,590	1,108	2,584	-					A1	60㎡ 이하	8,465	266	426	51	50	160	15	행복주택	1,620	58	149	45	50	160	15	영구임대	A2	60㎡ 이하	8,555	192	492	80	50	180	15	행복주택 (신혼희망)	12,300	277	710	80	50	180	15	공공분양 (신혼희망)	S1	60~85㎡	14,650	251	643	105	50	180	15	민간분양	85㎡ 초과	5,000	64	164	140	50	180	15	민간분양
		블럭	구분	대지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 주택 규모(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수 (층이하)	유형																																																																											
		합계		50,590	1,108	2,584	-																																																																															
A1		60㎡ 이하	8,465	266	426	51	50	160	15	행복주택																																																																												
			1,620	58	149	45	50	160	15	영구임대																																																																												
A2	60㎡ 이하	8,555	192	492	80	50	180	15	행복주택 (신혼희망)																																																																													
		12,300	277	710	80	50	180	15	공공분양 (신혼희망)																																																																													
S1	60~85㎡	14,650	251	643	105	50	180	15	민간분양																																																																													
	85㎡ 초과	5,000	64	164	140	50	180	15	민간분양																																																																													
주1) 층수는 환경영향평가의 소음 협의기준을 만족하여야 함 주2) 평균 주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 해당 필지별 주택건설사업 계획에 의해 조정 가능함 주3) 대지면적은 주택유형별, 규모별 세대수를 산출하기 위한 면적이며, 각 주택유형, 규모별 대지면적은 주택건설사업계획 승인내역에 따름																																																																																						
건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선에 관한 사항은 ‘지구단위계획 결정도’를 따른다. • 건축한계선은 대지경계선으로부터 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 공원 및 녹지 연결구간 5m - 공동주택 연결구간 4m • 그 외의 사항은 「울산광역시 건축조례」 별표2 (대지안의 공지 기준)을 따른다. 																																																																																					
배치·형태	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택용지 내 건축물의 배치 및 형태에 관한 사항은 시행지침 ‘제2편 용지별 																																																																																					

위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
		시행지침'을 따른다.
	경관·색채	· 공동주택용지 내 경관 및 색채에 관한 사항은 시행지침 '제3편 경관 및 공공부분 시행지침'을 따른다.

< 변 경 >

위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용																																																																											
A1, A2, S1	용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 중 아파트 ○ 「주택법」 제2조제13호, 14호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> · 부대시설 및 복리시설 																																																																											
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 금지시설 																																																																											
	주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이, 분양형태	<table border="1"> <thead> <tr> <th>블럭</th> <th>구분</th> <th>대지 면적 (㎡)</th> <th>세대수 (호)</th> <th>인구수 (인)</th> <th>평균 주택 규모(㎡)</th> <th>건 폐율 (%)</th> <th>용 적률 (%)</th> <th>최고 층수 (층이하)</th> <th>유형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>50,590</td> <td>1,075</td> <td>2,500</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A1</td> <td rowspan="2">60㎡ 이하</td> <td>8,465</td> <td>266</td> <td>426</td> <td>51</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>15</td> <td>행복주택</td> </tr> <tr> <td>1,620</td> <td>58</td> <td>149</td> <td>45</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>15</td> <td>영구임대</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">A2</td> <td rowspan="2">60㎡ 이하</td> <td>7,611</td> <td>159</td> <td>408</td> <td>86</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>공공임대</td> </tr> <tr> <td>13,244</td> <td>277</td> <td>710</td> <td>86</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>공공분양</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">S1</td> <td>60~85㎡</td> <td>14,650</td> <td>251</td> <td>643</td> <td>105</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>민간분양</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>5,000</td> <td>64</td> <td>164</td> <td>140</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>15</td> <td>민간분양</td> </tr> </tbody> </table> <p>주1) 층수는 환경영향평가의 소음 협의기준을 만족하여야 함 주2) 평균 주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 해당 필지별 주택건설사업 계획에 의해 조정 가능함 주3) 대지면적은 주택유형별, 규모별 세대수를 산출하기 위한 면적이며, 각 주택유형, 규모별 대지면적은 주택건설사업계획 승인내역에 따름</p>	블럭	구분	대지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 주택 규모(㎡)	건 폐율 (%)	용 적률 (%)	최고 층수 (층이하)	유형	합계		50,590	1,075	2,500	-					A1	60㎡ 이하	8,465	266	426	51	50	160	15	행복주택	1,620	58	149	45	50	160	15	영구임대	A2	60㎡ 이하	7,611	159	408	86	50	180	15	공공임대	13,244	277	710	86	50	180	15	공공분양	S1	60~85㎡	14,650	251	643	105	50	180	15	민간분양	85㎡ 초과	5,000	64	164	140	50	180	15	민간분양
	블럭	구분	대지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 주택 규모(㎡)	건 폐율 (%)	용 적률 (%)	최고 층수 (층이하)	유형																																																																			
합계		50,590	1,075	2,500	-																																																																								
A1	60㎡ 이하	8,465	266	426	51	50	160	15	행복주택																																																																				
		1,620	58	149	45	50	160	15	영구임대																																																																				
A2	60㎡ 이하	7,611	159	408	86	50	180	15	공공임대																																																																				
		13,244	277	710	86	50	180	15	공공분양																																																																				
S1	60~85㎡	14,650	251	643	105	50	180	15	민간분양																																																																				
	85㎡ 초과	5,000	64	164	140	50	180	15	민간분양																																																																				
건축선	<ul style="list-style-type: none"> · 건축선에 관한 사항은 '지구단위계획 결정도'를 따른다. · 건축한계선은 대지경계선으로부터 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 공원 및 녹지 연결구간 5m - 공동주택 연결구간 4m · 그 외의 사항은 「울산광역시 건축조례」 별표2 (대지안의 공지 기준)을 따른다. 																																																																												
배치·형태	· 공동주택용지 내 건축물의 배치 및 형태에 관한 사항은 시행지침 '제2편 용지별 시행지침'을 따른다.																																																																												
경관·색채	· 공동주택용지 내 경관 및 색채에 관한 사항은 시행지침 '제3편 경관 및 공공부분 시행지침'을 따른다.																																																																												

2) 근린생활시설용지(준주거지역) (변경없음)

3) 의료시설용지(제2종일반주거지역) (변경없음)

4) 주차장용지(준주거지역) (변경없음)

다. 기타사항에 관한 사항 (변경없음)