활기찬 행복도시
사람중심 희망북구

불꽃누리 울산북구

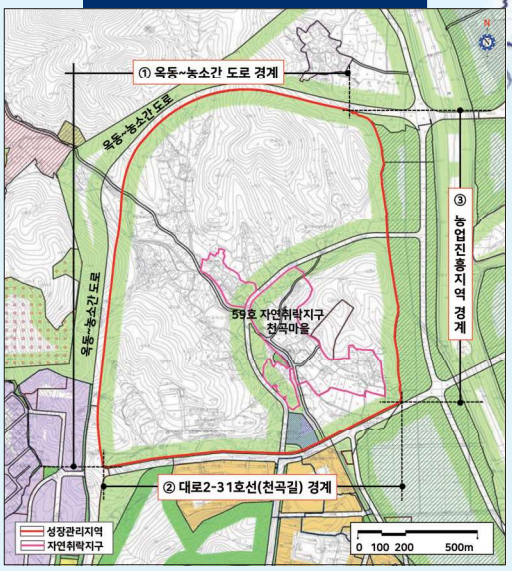
은퇴자 등 전원주택단지 조성

행정지원 안내

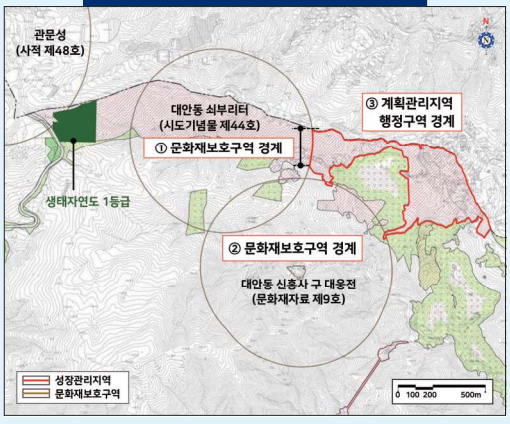
울산광역시 북구 | 건축주택과

은퇴자 등 **전원주택단지** 조성
행정지원 안내

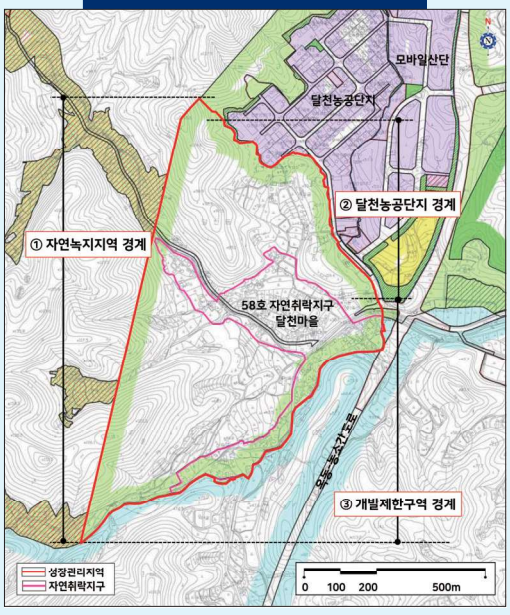
천곡동



대안동



달천동



추진개요

○ 성장관리방안이 수립된 지역에 은퇴자 등을 위한 전원주택단지가 조성될 수 있도록 건폐율 및 용적률을 완화하고

○ 건축계획사전검토, 개발행위허가 및 산지전용허가 적극 검토, 민원서류 신속처리 등 적극적인 행정지원을 통해 인구유입을 도모하고 도시와 농촌이 공존하는 도시조성

대상지역

○ 천곡동, 달천동, 대안동 일원

※ 우리 구 외곽지역 중 녹지지역 및 관리지역을 대상으로 한 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제58조 동법시행령 제56조의2 규정에 따라 성장관리방안 결정·고시된 지역

주요내용

1 건축물 용도

구분	건축물 용도	
	천곡·달천지구(자연녹지지역)	대안지구(계획관리지역)
권장 용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택 – 자연취락지구는 제외	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택
허용 용도	• 국토계획법 시행령」 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「울산광역시 도시계획조례」 제29조(용도지역 안에서 건축제한)에 따른 용도지역별 건축 가능한 용도 중 불허용도 외 용도 – 단, 단독주택 중 다중주택, 다가구 주택, 공동주택 중 연립주택, 다세대주택, 기숙사는 진입도로 폭 6m 이상 확보 시 허용	• 좌동
불허 용도	• 「건축법 시행령」 별표1호 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소	• 좌동
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제13호 운동시설 중 옥외골프 연습장	• 「건축법 시행령」 별표1호 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제17호 공장	• 「건축법 시행령」 별표1호 제20호 자동차 관련시설(주차장 제외)
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제19호 위험물저장 및 처리시설 – 단, 8m 이상 도로(도시계획도로)변에 접하여 설치할 경우 허용 (유독물 보관·저장·판매시설, 도료류 판매소·화약류 저장소는 제외)	
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제20호 자동차 관련시설 (주차장, 세차장 제외)	
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제21호 동물 및 식물관련시설 중 도축장, 도계장	
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제22호 자원순환 관련시설	
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제26호 묘지관련시설	
	• 「건축법 시행령」 별표1호 제28호 장례시설	

2 건축물 건폐율·용적률 인센티브 항목 적용 시

구분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
천곡 · 달천지구 (자연녹지지역)	20%	**30%**	100%	100% (완화적용 없음)
대안지구 (계획관리지역)	40%	**50%**	100%	**125%**

3 인센티브 완화항목 및 완화내용

○ 천곡 · 달천지구(자연녹지지역)

구분	완화항목		완화내용(건폐율)
기반시설계획	도로개설 (도로계획)	의무	기준 건폐율×기반시설 편입면적 ÷대지면적(기반시설 제외)
건축물 용도		권장	1%
건축물 배치	전면공지	의무	기준 건폐율×전면공지 편입면적 ÷대지면적(기반시설 제외)
건축물 형태·외관 (단독주택)	경사지붕(평지붕 시 옥상정원 30% 이상 조성)	권장	1%
환경관리계획	지형순응형(16% 이하)	의무	2%
	옹벽구조물	의무	2%
경관계획	옹벽녹화	권장	1%

○ 대안지구(계획관리지역)

구분	완화항목		완화내용	
			건폐율	용적률
기반시설계획	도로개설 (도로계획)	의무	기준 건폐율× 기반시설 편입면적÷대지면적 (기반시설 제외)×0.5	기준 용적률× 기반시설 편입면적÷대지면적 (기반시설 제외)×0.5
건축물 용도		권장	1%	2.5%
건축물 배치	전면공지	의무	기준 건폐율× 기반시설 편입면적÷대지면적 (기반시설 제외)×0.5	기준 용적률× 기반시설 편입면적÷대지면적 (기반시설 제외)×0.5
건축물 형태·외관 (단독주택)	경사지붕(평지붕 시 옥상정원 30% 이상 조성)	권장	1%	2.5%
환경관리계획	지형순응형(16% 이하)	의무	2%	5%
	옹벽구조물	의무	2%	5%
경관계획	옹벽녹화	권장	1%	2.5%

세부 예시도

1 기반시설 계획

○ 기반시설 종류

- '도로'에 한해 기반시설계획을 수립

○ 도로계획선 결정 대상

- 도시계획도로 외 법정도로(도로법, 농어촌정비법 등)
- 마을의 골격이 되는 현황도로

○ 도로 폭원 계획

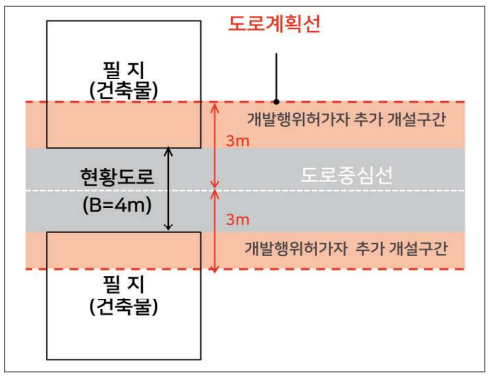
- 도로계획선을 결정한 경우 : 6m 이상
- 도로계획선 미결정한 경우 개발행위허가 지침에 따름

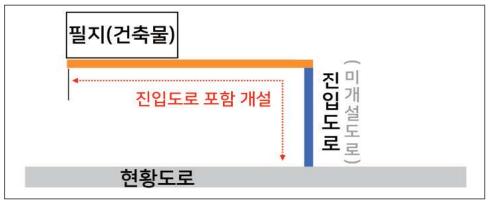
※ 개발행위허가 운영지침 3-3-2-1(국토부)에 따른 개발행위 규모별 도로 확보 기준, 건축법상 도로확보 기준

○ 도로 개설주체 및 개설기준

- 원인자 부담방식으로 개설(개설주체가 기반시설 설치)

※ 개설도로는 기부채납하지 않는 것을 원칙





2 건축물 계획

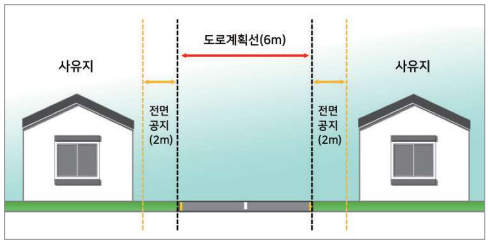
○ 건축물 배치계획 의무사항

- 개발행위허가 시 개설된 도로의 경계에서 2m 이상 이격하여 전면공지 확보
  - 담장 및 식재 이외의 공작물 설치는 금지

※ 자연취락지구는 기존건축물 등을 고려하여 1m 이격하는 것으로 계획

- 도시계획도로변으로 전면공지 확보 기준 의무

※ 타 지자체 사례 고려하여 전면공지만 계획



○ 건축물 형태계획

건축물 지붕 권장사항

- 경사지붕 설치 시 경사지붕 구배
  - 3/10 이상 ~ 7/10 이하, 지붕면적의 2/3 이상 설치

※ 주택에 한하여 인센티브 제공(통일된 건축물 외관 경관관리)

- 경사지붕 처리 어려울 경우 평지붕 건축
  - 옥상정원 설치 권장(평지붕 조성면적의 30% 이상)

경사지붕(물매) 예시

건축물 외관 의무사항

- 무피복 조립식 철골조 및 무피복 경량패널 조립식, 샌드위치판넬 건축물 제한

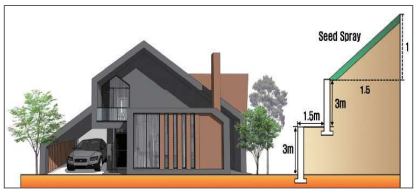
※ 가설건축물, 제조업소, 창고 등 예외

제한 건축물 예시

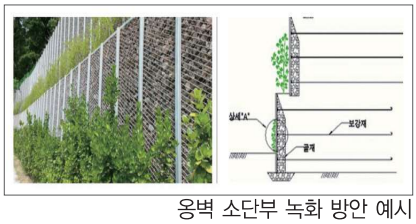
3 환경관리계획

○ 자연환경보전 의무사항

구분		개발행위허가 운영지침	적용
옹벽 높이	수직높이 절토/성토시	• 15m/10m 이하	• 15m/10m 이하
	1단 높이	• 5m 이하	• 3m 이하/폭 1.5m 이상 소단
	단개수	–	• 2단까지 허용 • 2단 초과 시 비탈면 처리 • 기준을 통해 조성 – 비탈면 기준 : 1 : 1.5 – 비탈면 녹화 : 거적덮기 + Seed Spray
옹벽간 이격거리		• 1m 이상	• 1.5m 이상



옹벽 구조물 예시


옹벽 소단부 녹화 방안 예시

차폐형 식재계획 예시

○ 환경저감대책 수립 의무사항

• 설치조건[방음벽 또는 차폐형 식재(폭원 3m 이상) 계획]
– 4차로 이상 도로에 접하여 정온시설 개발
– 기입지한 정온시설에 접하여 부지 개발
※ 정온시설에 접한 부지에 정온시설 개발 시는 예외 적용

4 경관계획

산지 개발 예시(기준 적용 전)

산지 개발 예시(기준 적용 후)

옹벽경관 예시

○ 산지 개발기준 강화 의무사항

• 산지 개발 시 내부 도로의 기준을 강화하여 지형순응형 개발 유도
• 산지 개발 시 도로의 경사율은 16% 이하
• 형태는 'S' 자 도로로 개설
– 'S' 자 도로 개설 시 곡각부는 충분한 폭원이 확보되도록 계획
• 산지 개발 시 도시계획위원회 자문을 통해 개발 관리
– 산지개발 기준을 강화하거나 완화 적용이 필요한 경우

○ 비탈면(옹벽) 경관대책 권장사항

• 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제를 위해 옹벽 전면부 녹화 공법 권장
• 옹벽 소단 및 하단부는 관목 식재 권장

행정지원내용

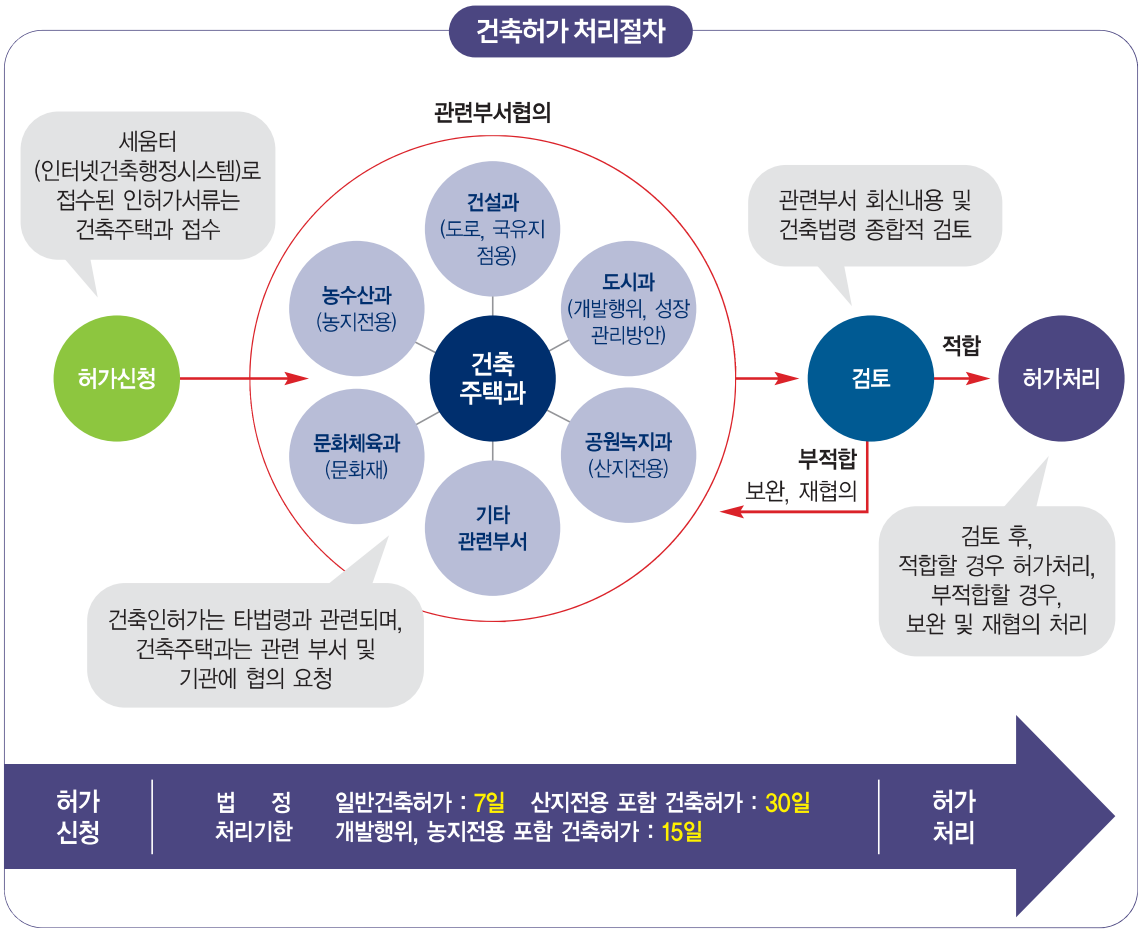
1 건축허가 신청 전 : 건축계획 사전검토

- 설계 전 성장관리방안 인센티브(건폐율 · 용적률 완화) 검토 및 건축허가 가능여부 통보(신청 후 10일 이내 회신)

※ 신청서(건축주택과 별도 문의)

2 건축허가 신청 시 : 신속한 민원처리 → 처리기간 단축 추진

- 건축허가(세움터) 접수 후 타부서 의제처리사항 1일 이내 협의 요청 및 협의기간 5일 이내 의견 회신
- 필요시 관련 부서 및 관계자 회의 개최 → 건축계획 적합 여부 일괄 검토
- 개발행위허가, 산지전용허가 긍정적 검토



3 성장관리방안 시행지침에 따른 인센티브 부여(도시과)

- 진입도로개설, 건축물의 용도 · 배치 · 형태 · 외관, 환경관리계획, 경관계획 반영여부 검토 후 건폐율 · 용적률 완화여부 결정

울산광역시 북구 | 건축주택과

문의처 | 건축주택과 T.241-8011~8012

울산광역시 북구 산업로 1010(연암동)