

울산광역시 성장관리계획구역(안) 및 성장관리계획(안)

2023. 7.

01. 성장관리계획의 개요

01 계획의 배경 및 목적

배경	『국토계획법』 개정에 따른 선제적 대응
개정 주요내용	계획관리지역 내 공장 및 제조업소는 성장관리계획이 수립된 경우만 허용 (24.01.27. 시행)

울산광역시 “맞춤형” 성장관리계획 수립

“성장관리계획구역”이란 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역

“성장관리계획”이란 성장관리구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획

시행지침 마련

- ✓ 계획관리지역에 대한 도시정책 제공
- ✓ 성장관리계획 수립지침을 준용하여 계획적 개발 유도



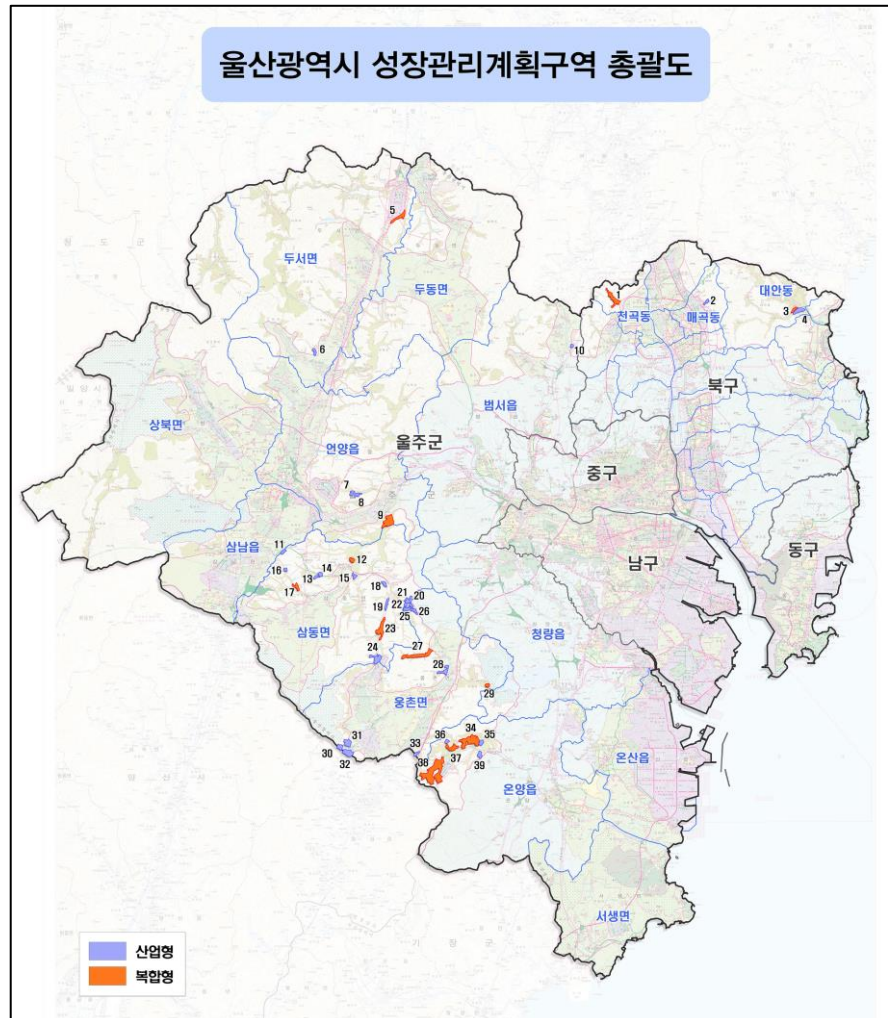
인센티브 제공

- ✓ 기반시설, 건축물 용도 및 배치, 친환경계획 등에 따른 건폐율, 용적률 완화
 - ✓ 개발행위허가 신청시, 도시계획위원회 심의 면제 등을 통한 행정편의 서비스 제공
- ※ 공장, 제조업소, 판매시설 신축 가능

“민원발생 선제적 대응 및 계획관리지역의 체계적 관리를 위한 맞춤형 성장관리계획 수립”

02 과업의 개요

공간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 북구 · 울주군의 계획관리지역 일원 • 면적 : 2,837천㎡(39개소)
시간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> • 22.05.31 ~ 23.11.30 (18개월)
내용적 범위	<ul style="list-style-type: none"> • 성장관리계획구역 지정 및 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 기초조사 - 개발여건분석 - 성장관리계획구역 지정 • 성장관리계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 현황조사 및 여건분석 - 기본구상 - 부문별계획 수립



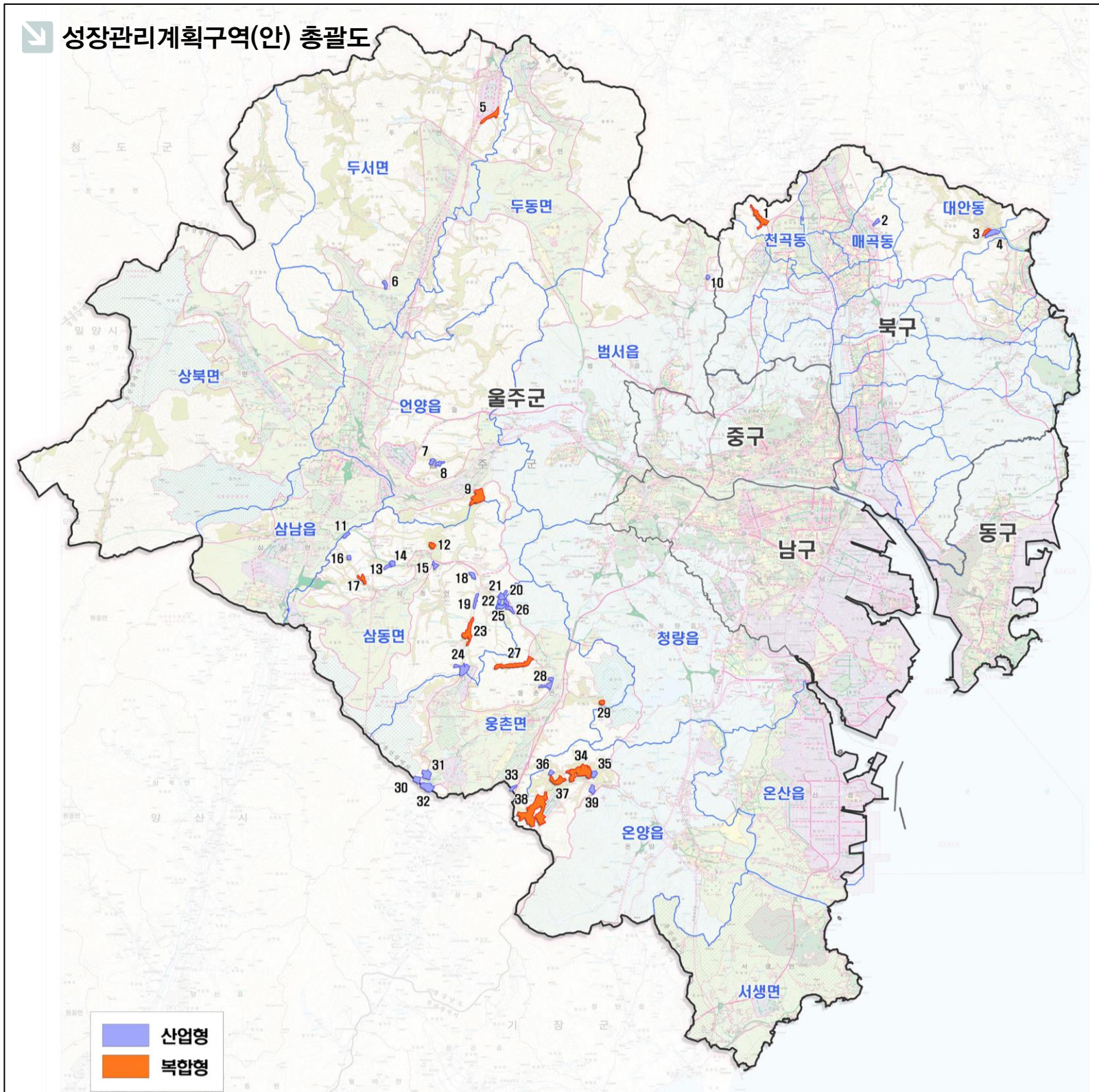
02. 성장관리계획구역(안)

- 계획관리지역 중 성장관리계획구역 39개소 (산업형 27개소, 복합형 12개소) 구역면적 2,837천㎡ 지정
 - 산업형 : 공장과 제조업소 비율이 50%이상으로 산업 생산 활동의 지원 및 산업기능의 합리적 입지 유도를 위한 지역
 - 복합형 : 공장과 제조업소 비율이 50%미만으로 쾌적한 정주환경 조성이 필요한 지역

결정조서

구분	도면표시 번호	내용		비고
		위치	면적(㎡)	
합계	-	-	2,836,652	
산업형	1	북구 천곡동 976-4	116,325	산업형/도로계획선지정
산업형	2	북구 매곡동 1-1	18,481	복합형
산업형	3	북구 대안동 44-32	25,641	산업형
산업형	4	북구 대안동 1041-59	76,417	산업형
산업형	5	울주군 두서면 활천리 209	74,084	복합형/도로계획선지정
산업형	6	울주군 두서면 구량리 613	24,666	산업형
산업형	7	울주군 언양읍 반천리 893-1	23,165	산업형
산업형	8	울주군 언양읍 반천리 884-1	23,564	산업형
산업형	9	울주군 언양읍 구수리 410	199,891	복합형
산업형	10	울주군 범서읍 두산리 64-1	12,364	산업형
산업형	11	울주군 삼동면 하잠리 1476-4	23,726	산업형
산업형	12	울주군 삼동면 하잠리 209	30,200	복합형/도로계획선지정
산업형	13	울주군 삼동면 하잠리 1331-1	17,010	산업형
산업형	14	울주군 삼동면 하잠리 1207	26,169	산업형/도로계획선지정
산업형	15	울주군 삼동면 하잠리 489-4	24,497	산업형
산업형	16	울주군 삼동면 보은리 816-2	16,063	산업형
산업형	17	울주군 삼동면 보은리 산76	33,602	복합형
산업형	18	울주군 삼동면 작동리 51	27,877	산업형
산업형	19	울주군 삼동면 작동리 318-4	30,791	복합형

구분	도면표시 번호	내용		비고
		위치	면적(㎡)	
산업형	20	울주군 삼동면 작동리 207-1	11,464	산업형
산업형	21	울주군 삼동면 작동리 208-34	35,174	산업형
산업형	22	울주군 삼동면 작동리 208-6	12,272	산업형
산업형	23	울주군 삼동면 작동리 595	135,449	복합형
산업형	24	울주군 삼동면 작동리 779-1	111,071	산업형
산업형	25	울주군 삼동면 대북리 948-31	49,717	산업형
산업형	26	울주군 웅촌면 대북리 917-1	23,325	산업형
산업형	27	울주군 웅촌면 대북리 965-16	176,228	복합형
산업형	28	울주군 웅촌면 곡천리 42	58,892	산업형
산업형	29	울주군 웅촌면 통천리 772-7	21,657	복합형
산업형	30	울주군 웅촌면 고연리 1178-26	48,182	산업형
산업형	31	울주군 웅촌면 고연리 1178-9	84,259	산업형
산업형	32	울주군 웅촌면 고연리 1132	117,567	산업형
산업형	33	울주군 웅촌면 대대리 888-12	18,830	산업형
산업형	34	울주군 온양읍 삼광리 1019	303,027	복합형
산업형	35	울주군 온양읍 삼광리 558-7	35,520	산업형
산업형	36	울주군 온양읍 내광리 450-1	19,891	산업형
산업형	37	울주군 온양읍 내광리 80-1	84,326	복합형
산업형	38	울주군 온양읍 내광리 644	625,784	복합형/도로계획선지정
산업형	39	울주군 온양읍 외광리 744-7	39,484	산업형



03. 성장관리계획(안)

01 성장관리계획(안) 총괄

구분	계획내용	비고
인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 : 건폐율(40% → 50%) 및 용적률(100% → 125%) 완화 적용 농림지역 : 건폐율(20% → 30%) 완화 적용 	-
기반시설 (도로)	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획선을 계획하지 않는 도로에 한하여 쿨데스크 형태 도로설치 (권장) 도로계획선(5개소) 지정된 경우 미개설 구간 개설(확폭) (의무) 	권장 *건폐율 1.5%, 용적률 7.5% 의무 *건폐율 1.5%, 용적률 7.5%
건축물 용도계획	<ul style="list-style-type: none"> 산업형(산업용 우선) (권장) 복합형(주거용 우선)에 따라 건축물 용도 (권장) 	권장 *건폐율 1%, 용적률 2%
건축물배치 및 높이계획	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지(2m) 확보 (권장) 건축물 높이 최대층수(4층) 이하 (의무) 	권장 *건폐율 2%, 용적률 5%
환경관리	<ul style="list-style-type: none"> 경사지 개발시 사면 안정화계획 수립 (권장) 환경저감시설(조경식재) 계획 수립 (의무) 	권장 *건폐율 2%, 용적률 5% 의무 *건폐율 2%, 용적률 5%
경관계획	<ul style="list-style-type: none"> 내부도로 경사(16%이하) 기준 (권장) 	권장 *건폐율 2%, 용적률 5%

02 성장관리계획(안) 세부내용

가. 기반시설에 관한 계획 ("도로"에 한해 기반시설계획 수립) [권장·의무 사항] (건폐율 1.5%, 용적률 7.5%)

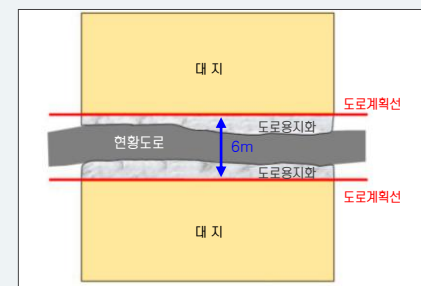
기본방향

- 장기미집행시설 등을 감안하여 **신규 도시계획시설 결정은 제외** ⇒ 「도로계획선으로 관리」
- 계획관리지역 내 창의적인 개발유도 및 지역주민의 과도한 경제적 부담을 고려하여 기반시설(도로계획)은 최소한으로 계획

도로 개설계획

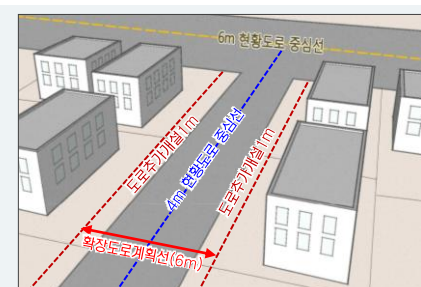
도로계획선 결정대상

- 마을의 골격이 되는 현황도로(B=4m 이상) 및 지목상 '도로' 등을 감안하여 지정 (「개발행위허가 운영지침」 상 최소 도로폭원 4m 이상 기준 적용)
 - 미개발지역, 단일 공장 진입도로 및 4m 미만 현황도로 개설지역은 미지정
- 도로의 폭원은 6m 이상(확장 포함)으로 결정
- 도로계획선 미결정 구간은 「개발행위허가 운영지침」 및 「건축법」에 따라 적용



개설주체 및 개설구간

- 개설주체 : 원인자 부담** * 개설도로는 기부채납하지 않는 것을 원칙
다만, 소유자 및 여건에 따라 기부채납을 받을 수 있음
- 개설구간 : 해당필지가 접한 도로계획선 구간 중 미개설 구간에 한해 개설

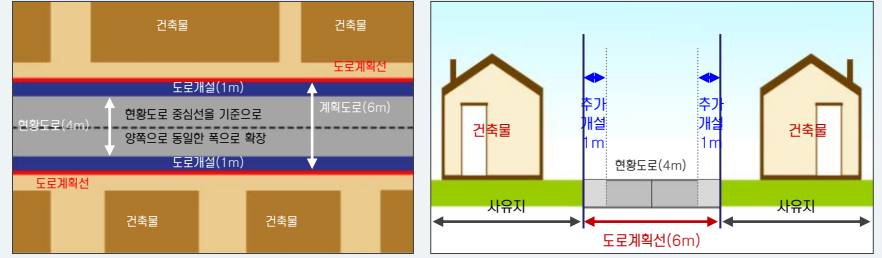


도로개설 원칙 및 예시

- ① 도로계획선이 계획된 토지의 도로개설은
현황도로 중심선에서 양쪽 동일한 폭으로
확장하는 것을 원칙
* 곡선부지점, 지형·지물 등 부득이한 경우 제외

(의무)

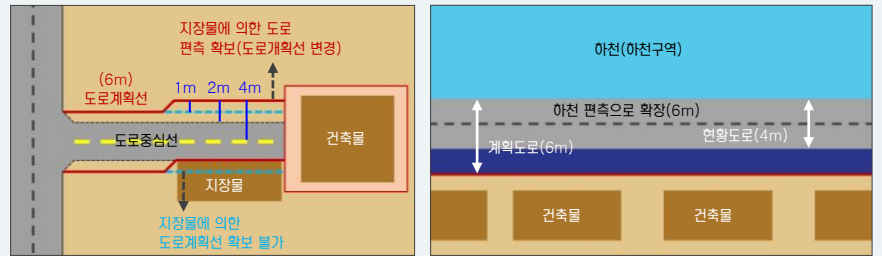
[도로계획선에 의한 도로개설방안 (예시)]



- ② 하천 및 지장물 등에 의해 도로 중심선 기준으로
도로확장이 어려운 경우 도로 편측으로 확장

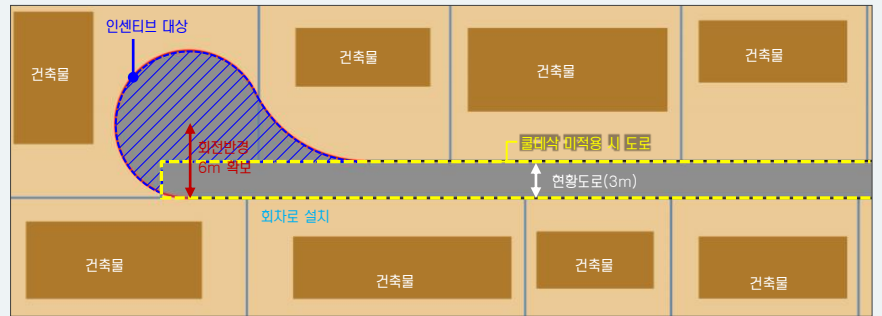
(의무)

[지형·지물 등에 의한 도로개설방안(예시)]

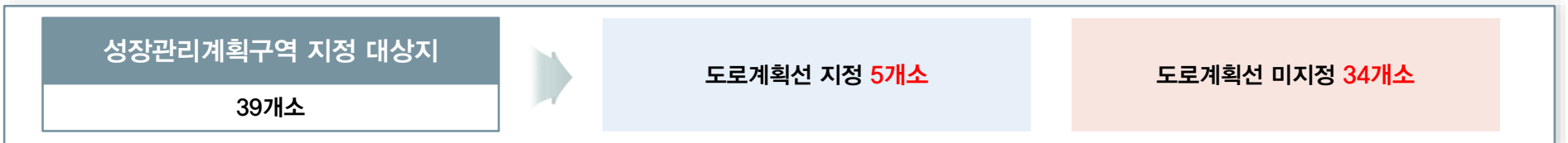


- ③ 도로계획선을 계획하지 않는 도로는
「개발행위허가 운영 지침」을 따르되 막다른 도로의
경우 회전반경 6m 이상의 쿨데삭 형태 도로설치를 권장
* 의무도로 확보면적에서 추가되는 면적만큼 인센티브 제공
※ 쿨데삭(회차로) 인센티브는 막다른 모든 도로에 적용

(권장)



도로계획선 지정 총괄



나. 건축물 용도에 관한 사항

성장관리계획구역 유형 구분

<h1>산업형</h1>	<p>공장·제조업소 비율이 50% 이상인 지역</p> <p>산업·생산활동 지원을 위한 건축물 용도계획</p> <p>* 권장용도 : 공장, 제조업소 등 입지권장</p>
	<p>공장·제조업소 비율이 50% 미만인 지역</p> <p>쾌적한 정주여건 마련을 위한 건축물 용도계획</p> <p>* 권장용도 : 주택 등 입지권장</p>

건축물 용도

[권장 · 의무 사항] (건폐율 1%, 용적률 2%)

● 대상지 유형기준에 부합하도록 건축물 용도계획을 수립하여, 불허용도는 최소화되도록 계획

- 산업형은 산업 · 생산활동 지원을 위한 건축물 용도를 권장
- 복합형은 쾌적한 주거환경 유도를 위한 건축물 용도를 권장

구분	산업형	복합형	비고
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호 창고 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설(폐차장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (제조업소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 	인센티브 제공
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 불허용도 외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	인센티브 없음
불허용도 (의무 사항)	<ul style="list-style-type: none"> 관계법령 및 조례에서 허용하는 용도 이외의 용도 「건축법 시행령」 별표1 제12호 수련시설 「건축법 시행령」 별표1 제26호 묘지 관련시설 「건축법 시행령」 별표1 제28호 장례시설 	<ul style="list-style-type: none"> 관계법령 및 조례에서 허용하는 용도 이외의 용도 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 폐차장 「건축법 시행령」 별표1 제21호 중 도축장, 도계장 「건축법 시행령」 별표1 제26호 묘지 관련시설 「건축법 시행령」 별표1 제28호 장례시설 	-

* 제1, 2종 근린생활시설, 공장 등 일부용도에 대한 세부 입지기준은 관련법 및 조례에 따름

다. 건폐율 · 용적률에 관한 사항 [권장 · 의무 사항] (건폐율 10%, 용적률 25%)

● 성장관리계획 이행 시 건폐율 및 용적률 완화 (성장관리계획수립 지침에 따름)

<p>계획 관리지역</p>	<p>건폐율 40 → 50% (최대 10% 완화)</p>	<p>용적률 100 → 125% (최대 25% 완화)</p>
<p>농림지역</p>	<p>건폐율 20 → 30% (최대 10% 완화)</p>	<p>용적률 80% (완화사항 없음)</p>

▾ 인센티브 산정(안)

구분	완화항목	건폐율 (최대 10%)	용적률 (최대 25%)	비고
기반시설계획	도로개설	약 1.5% [기준건폐율×(기반시설면적/부지면적)×0.75]	약 7.5% (최대 25%의 약 30%에 해당) [기준용적률×(기반시설면적/부지면적)×1.5]	의무 · 권장
건축물계획	권장용도	1%	2%	권장
	전면공지	2%	5%	권장
환경관리계획	지형순응형	2%	5%	권장
	환경저감대책	2%	5%	의무
경관계획	사면안정화계획	2%	5%	권장
총 계		10.5% (최대10% 이하)	29.5% (최대 25% 이하)	-

라. 건축물의 배치 및 높이에 관한 사항

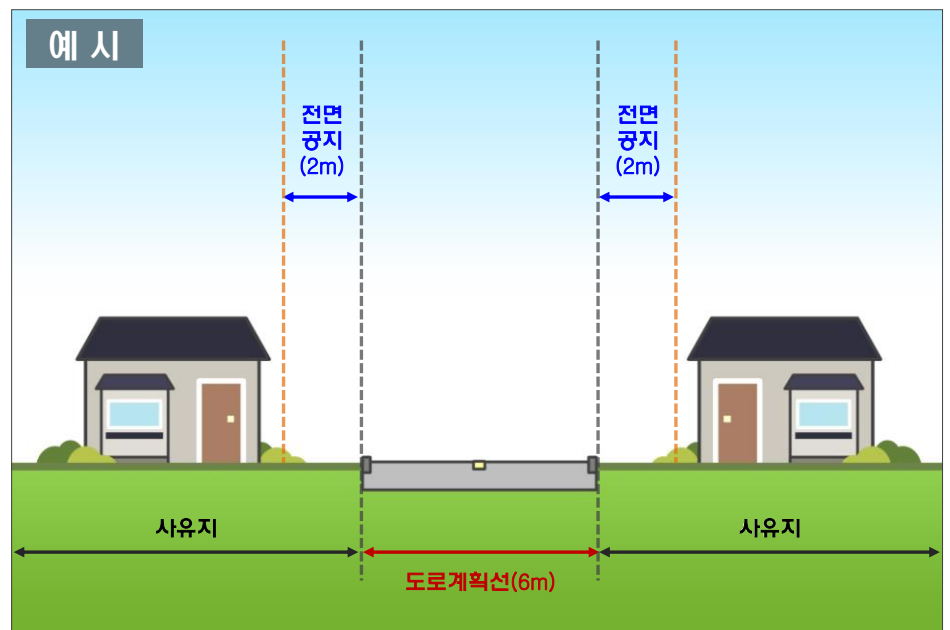
▣ 건축물의 배치계획(전면공지) [권장 사항] (건폐율 2%, 용적률 5%)

타 지자체 사례

세종특별자치시	경기도 화성시	경기도 광주시	경기도 남양주	인천광역시 중구
• 전면공지 2m (의무 사항)	• 전면도로와 건축물 방향 일치 (권장 사항)	• 전면공지 2m (의무 사항)	• 건축물 이격거리 지정 건축물 용도에 따라 약 0.5~3m 지정 (의무 사항)	• 전면공지 2m (의무 사항)

전면공지 설치

- 전면공지는 개발행위허가시 개설된 도로 경계에서 2m 이상 이격하여 전면공지 확보
- 전면공지 확보 대상도로는 도로계획선 및 도시계획도로 결정구간에 적용
- 장래 도로 확장성 등을 고려하여 철거가 용이한 담장 및 식재만 허용(옹벽구조물 등 불가)
- 연접한 도로계획선 및 도시계획도로와 높이차가 없도록 조성



▣ 건축물 높이계획 [의무 사항]

타 지자체 사례

세종특별자치시	경기도 화성시	경기도 광주시	경기도 남양주	인천광역시 중구
• 국토계획법에 따름 (4층 이하) (의무 사항)	• 국토계획법에 따름 (4층 이하) (의무 사항)	• 국토계획법에 따름 (4층 이하) (의무 사항)	• 국토계획법에 따름 (4층 이하) (의무 사항)	• 국토계획법에 따름 (4층 이하) (의무 사항)

건축물 높이계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 높이 기준 및 울산광역시 도시계획조례 적용
- 4층 이하 (계획관리지역)



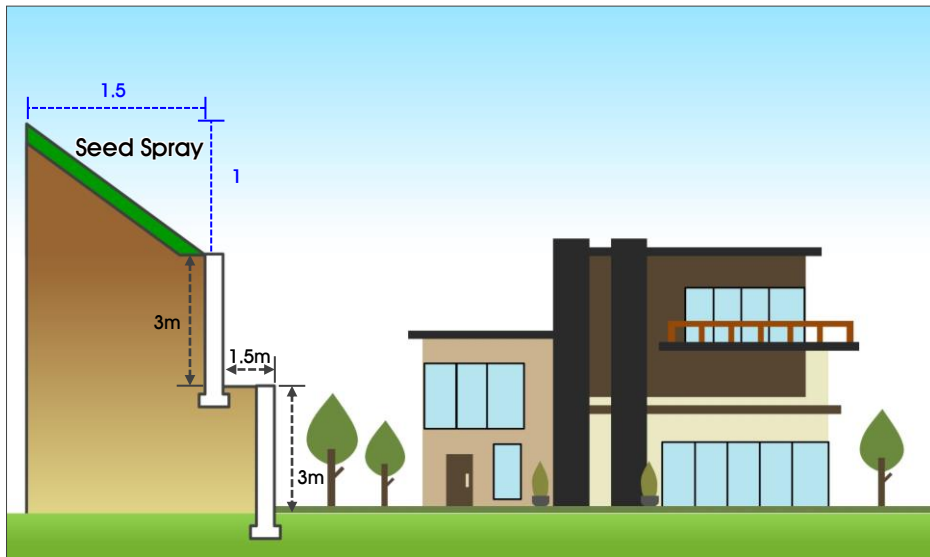
마. 환경관리계획에 관한 사항

▶ 비탈면 등 사면 안정화계획 [권장 사항] (건폐율 2%, 용적률 5%)

타 지자체 사례

세종특별자치시	경기도 화성시	경기도 광주시	경기도 남양주	인천광역시 중구
<ul style="list-style-type: none"> 사면안정화계획 수립 (의무 사항) 	- (계획없음)	<ul style="list-style-type: none"> 비탈면 식생녹화 (권장 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 운영지침에 따름 (의무 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 운영지침에 따름 (의무 사항)

사면안정화계획



구분		개발행위허가 운영지침	사면 안정화 계획(적용)
옹벽 높이	수직높이 절토/성토시	15m/10m 이하	15m/10m 이하
	1단 높이	5m 이하	3m 이하/폭1.5m 이상 소단
	단 개수	-	2단까지 허용 2단 초과 시 비탈면 처리기준을 통해 조성 - 비탈면 기준 : 1:1.5 - 비탈면 녹화 : 거적덮기 + Seed Spray
옹벽간 이격거리		1m 이상	1.5m 이상

▶ 환경저감대책 [의무 사항] (건폐율 2%, 용적률 5%)

타 지자체 사례

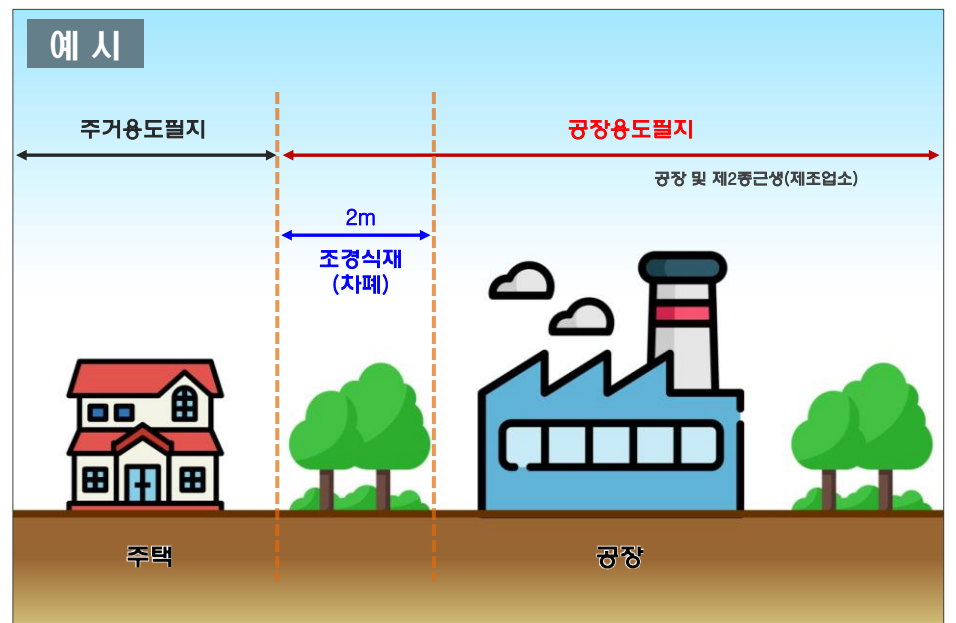
세종특별자치시	경기도 화성시	경기도 광주시	경기도 남양주	인천광역시 중구
<ul style="list-style-type: none"> 방음벽 또는 차폐형 식재계획 (의무 사항) 부지경계부 조경식재 또는 펜스설치 (의무 사항) 	- (계획없음)	<ul style="list-style-type: none"> 방음벽 또는 차폐형 식재계획 (권장 사항) 부지경계부 조경식재 또는 펜스설치 (권장 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 방음벽 또는 차폐형 식재계획 (권장 사항) 부지경계부 조경식재 또는 펜스설치 (권장 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 방음벽 또는 차폐형 식재계획 (의무 사항) 부지경계부 조경식재 또는 펜스설치 (의무 사항)

환경저감대책 수립

- 제2종근린생활시설(제조업소), 공장, 동물 및 식물관련시설, 위험물저장시설, 자원순환시설 건축 시 부지 경계부는 조경식재로 차폐하여 환경영향 최소화
 - 개발토지로부터 2m 완충공간을 확보하고 교목식재 (차량진출입구 제외) (인센티브 제공)
- * 입지여건상 조경식재가 어려운 경우 펜스 또는 담장을 설치하되 도시계획위원회 자문을 통하여 완화(인센티브 없음)

조경식재 시 세부기준

- 수고 4m 이상 교목식재, 식재간격은 6~8m 간격으로 식재
 - 대지 내 의무조경면적에서 제외(개발행위 허가기준 및 건축법)
- * 조경식재에 대한 세부기준은 개발행위 허가기준 및 건축법 등 관련법에 따름



바. 경관계획에 관한 사항

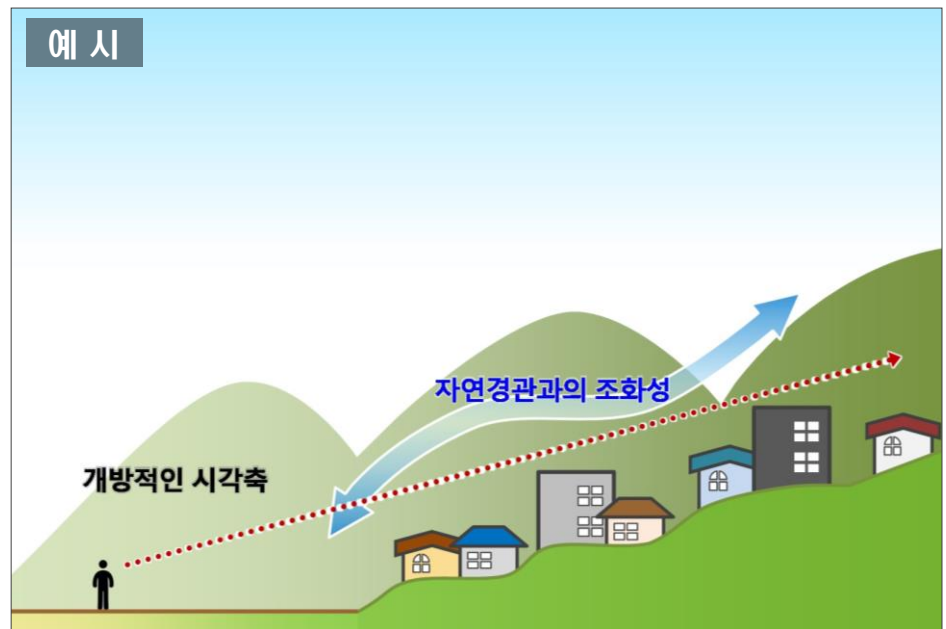
지형순응형 개발 [권장 사항] (건폐율 2%, 용적률 5%)

타 지자체 사례

세종특별자치시	경기도 화성시	경기도 광주시	경기도 남양주	인천광역시 중구
<ul style="list-style-type: none"> 도로 경사율 14%이하 (의무 사항) 	<p>- (계획없음)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경사율 14%이하 (의무 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경사율 16%이하 (권장 및 의무 사항) <ul style="list-style-type: none"> - 16% 이하 (의무 사항) - 14% 이하 (권장 사항) 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경사율 14%이하 (의무 사항)

지형순응형 개발

- 주변 산림 및 구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물 배치 유도
- 개발시 차도의 종단경사는 16% 이하 (「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제25조 산지개발 시 기준 준용)
 - 도로경사도 산정 기준은 도로 중심선 기준
 - 경사도가 일정하지 않을 경우 경사도가 변하는 구간별 산정



04. 성장관리계획 운용계획(안)

01 기본방향

성장관리계획 유형 선정

- 성장관리계획 제도의 체계적인 운용을 위한 세부적인 운용계획 마련
 - 체크리스트 작성(안) 수립

02 운용계획(안)

가. 성장관리계획 운용에 관한 사항

도시계획위원회 자문

관련법령 및 타 지자체 사례

- 성장관리계획 수립지역은 도시계획위원회 심의 면제 (국토계획법 제59조 제2항)
- 타 지자체 운영현황은 도시계획위원회 심의면제에도 불구하고, 자문을 거쳐 개발행위허가 추진
 - 도시계획위원회 심의 대상인 5,000㎡ 이상의 단독주택, 공동주택 등은 도시계획위원회 자문시행

도시계획위원회 자문시행 계획

- 성장관리계획 지침에 명기
- 「국토계획법」 상 도시계획위원회 심의 대상인 경우 도시계획위원회 자문 시행

* 도시계획위원회자문은 개발행위 해당 구·군위원회에서 시행

* 도시계획위원회 심의 제외대상 사례

- 5,000㎡ 미만 단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
- 1,500㎡ 미만 유치원, 아동관련시설, 노인복지시설
- 660㎡ 미만 창고(농업·임업·어업 목적), 동물 및 식물 관련시설(도축장, 도계장 제외) (국토계획법 시행령 제57조 및 울산광역시 도시계획 조례 제19조의2 참조)