

2030 포항시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 의견 제시의 건 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2026. 06. 08.)

나. 회부일자 : 2026년 06월 08일

다. 상정일자

○ 제330회 포항시의회(임시회)

- 제2차 건설도시위원회(2026. 06. 18) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지(제안설명 : 공동주택과장)

가. 제안이유

- 도시·주거환경정비기본계획은 인구 50만 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획으로 재개발·재건축사업을 위한 정비계획 상위계획으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 2030 포항시 도시·주거환경 정비기본계획의 타당성을 검토하고 그 결과를 반영하여 포항시의 장기적인 도시정비 방향을 재정립하기 위해 같은 법 제6조에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

○ 계획의 범위

가. 시간적 범위 : 기준년도 2026년, 목표연도 2030년

나. 공간적 범위 : 포항시 시가화용지 90.23km²(도시지역 중 녹지지역 제외)

○ 부문별 계획 등

가. 정비구역 지정 요건 변경

* 주거환경개선사업 정비구역 지정 요건

기정

구분		지정요건
기준		필수항목 충족 + 선택항목 1개 이상 충족
필수 항목	건축물현황	• 노후·불량 건축물 50% 이상
	주민동의 (주민제안)	• (주민제안 시)토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
선택 항목	밀도	• 호수밀도 70호/ha 이상
	도로	• 4m미만도로 점유율 40%이상이거나 주택접도율 30%이하
	대지현황	• 과소필지 등 50% 이상
	기타	• 구역 내 주민의 소득수준이 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균소득에 미치지 못하는 사람이 3분의 2 이상인 지역 • 도로, 주차장 또는 상·하수도 등 기반시설에 정비가 필요하다고 시장이 인정한 지역

변경

구분		지정요건	
기준		필수항목 충족 + 선택항목 1개 이상 충족	
필수 항목	노후·불량 건축물	비율	• 50% 이상
		기준	• 5층 이상 ¹⁾ : 30년 • 4층 이하 ¹⁾ : 25년 • 그 외 건축물 : 20년
	구역면적		• 1만㎡ 이상
	주민동의 (주민제안)		• (주민제안 시)토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
선택 항목	도로율(6m 미만)		• 40% 이상
	주택접도율(6m 이상)		• 30% 이하
	과소필지 등 비율		• 50% 이상
	호수밀도		• 50호/ha 이상
	가계평균소득 미달 비율		• 2/3 이상
기타		• 도로, 주차장 또는 상·하수도 등 기반시설에 정비가 필요하다고 시장이 인정한 지역	

1) 철근콘크리트-철골콘크리트-철골철근콘크리트 및 강구조 건축물

1) 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물

* 재개발사업 정비구역 지정 요건

기정			
구분		지정요건	
기준		필수항목 충족 + 선택항목 1개 이상 충족 + 주거정비지수 50점 이상	
대상지 선정기준	필수 항목	주민동의	• 토지등소유자의 2/3 이상 동의 및 토지 면적의 1/2 이상 동의
		구역면적	• 면적 10,000㎡ 이상
		노후도	• 60% 이상
	선택 항목	4m 이상 접도율	• 40% 이하
		4m 미만 도로율	• 30% 이상
		과소필지	• 40% 이상
		호수밀도	• 70호/ha 이상
	노후·불량 건축물 연면적 비율	• 66% 이상	

변경

구분				지정요건
기준				필수항목 총족 + 선택항목 1개 이상 총족 + 주거정비지수 50점 이상
대상지 선정기준	필수 항목	노후·불량 건축물	비율	• 50% 이상
			기준	• 5층 이상 ¹⁾ : 30년 • 4층 이하 ¹⁾ : 25년 • 그 외 건축물 : 20년
		구역면적		• 1만㎡ 이상
		주민동의		• 토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
	선택 항목	6m 이상 주택접도율		• 40% 이하
		6m 미만 도로율		• 30% 이상
		과소필지 등 비율		• 40% 이상
		호수밀도		• 50호/ha 이상
		순환용 주택		• 필요지역
		노후·불량 건축물 연면적 비율		• 50% 이상

1) 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물

1) 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물

* 재건축사업 정비구역 지정 요건

기정			변경		
구분		기준	구분		기준
필수 항목	건축물 현황	- 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 - 포항시 조례 기준에 따름	필수 항목	주인동의	(주민제안 시)토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의 (안전진단 요청 시)토지등소유자의 1/10 이상
	주인동의	(주민제안 시)토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의 (안전진단 요청 시)토지등소유자의 1/10 이상	선택 항목	세대수	• 기존 세대수 200세대 이상
선택 항목	부지면적	• 1만㎡ 이상		부지면적	• 1만㎡ 이상
	세대수	• 기존 세대수 200세대 이상	선택 항목	노후·불량 건축물	- 노후·불량 건축물 기준 5층 이상¹⁾ : 30년 4층 이하¹⁾ : 25년 - 그 외 건축물 : 20년
				기타	- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전 사고의 우려가 있는 지역 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 - 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 1만㎡ 이상의 지역으로 재건축 진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축 판정을 받은 지역

1) 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물

나. 주거관리지수 및 주거정비지수 변경

- * 주거환경개선사업의 주거관리지수 : 재해안전성·호수밀도 항목 변경, 산업단지 배후지 항목 신설 등
- * 재개발사업의 주거정비지수 : 재해안전성 및 산업단지 배후지 항목 신설

다. 정비(예정)구역 변경사항 반영

- * 신규 지정 정비구역(6개소) : 옥성2리(주거환경개선), 흥해향교(주거환경개선), 대신1(재개발), 용흥5(재개발), 죽도4(재개발), 죽도5(재개발)
- * 해제된 정비예정구역(2개소) : 대신1(재건축), 죽도4(재건축)

☞ 기존 재건축 정비예정구역에서 재개발 정비구역으로 신규 지정되면서 해제

라. 권장구역 개념 도입

- * 해제된 정비(예정)구역 및 노후화된 주거지의 체계적 관리를 위해 관리권장구역(유형1·2), 관리권장 및 정비권장구역(유형3), 정비권장구역(유형4) 등 4개 유형 설정 (총 28개소)

마. 건축물 밀도계획 : 용적률 인센티브 산정체계 변경, 인센티브 항목 확대 도입

- * 용적률 인센티브 산정 체계를 기준용적률 대비 상대량($\alpha\%$)에서 항목별 절대량($\alpha\%$ p)으로 변경하여 용도지역 간 형평성 제고
- * 허용용적률 인센티브 항목 : 장수명주택, 녹색건축물, 제로에너지건축물, 지능형건축물 외에 주차대수 추가확보(신설), 전기차 충전시설 추가 설치(신설), 유니버설디자인(신설), 임대주택 건립(신설), 지역업체 참여(신설), 공공보행통로(신설) 등 신설 항목 대폭 확대
- * 상한용적률 인센티브 항목 : 공개공지(신설), 재해방지시설(신설), 지속가능 건축물(신설) 항목 신설

바. 생활기반시설계획 : 주거생활권별 관리방향에서 생활기반시설이 상대적으로 부족한 시설(주차장, 공원)을 우선하는 계획 수립 유도

○ 추진경과

- 2025. 5.22 : 2030 포항시 도시·주거환경정비 기본계획 타당성 검토용역 착수
- 2026. 3. 4 : 중간보고
- 2026. 5.26 ~ 6. 2. : 관련기관 및 부서 협의
- 2026. 5.26 ~ 6. 9. : 주민공람·공고

○ 향후계획

- 시의회 의견청취(60일 이내) 후 포항시 도시계획위원회 심의

3. 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항(도시·주거환경정비기본계획의 수립)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)

4. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 박명권)

- 본 안건은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제2항 및 같은 법 제6조 제2항에 따라 2030 포항시 도시·주거환경정비기본계획의 5년 주기 타당성 검토 결과를 반영한 변경계획에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 하는 것으로,

○ 주요 내용으로

- 「포항시 도시 및 주거환경정비 조례」 개정사항 및 포항시 현황여건을 반영하여 정비구역 지정 요건을 변경하고, 주거관리지수 및 주거정비지수에 재해안전성 항목 및 산업단지 배후지 항목 등을 신설함.
- 정비구역 변경 사항으로는 신규 지정 정비구역 6개소와 해제된 정비 예정구역 2개소를 반영하였으며, 권장구역 개념을 새롭게 도입하여 해제된 정비(예정)구역 및 노후화된 주거지의 체계적 관리를 도모하고자 함.
- 용적율 인센티브 산정 체계를 기준용적률 대비 상대량에서 항목별 절대량으로 변경하여 용도지역 간 형평성을 제고하고, 허용용적률 인센티브 항목에 주차대수 추가확보, 전기차 충전시설 추가설치, 유니버설디자인 인증, 임대주택 건립, 지역업체 참여 등 주거생활환경 향상과 지역경제활성화를 도모하는 항목을 신설함.

○ 종합검토 결과,

2030 포항시 도시·주거환경정비 기본계획 변경내용은 포항시의 노후 주거지 정비 촉진, 도심기능 회복, 주거복지 향상에 기여할 수 있는 방향으로 계획이 수립된 것으로 판단되나, 계획의 실효성 확보를 위해 다음과 같은 사항에 대해서는 추가적인 검토와 및 보완이 필요함.

- 첫째, 정비구역 지정 요건 및 주거정비지수·주거관리지수가 포항시의 도시 특성과 현장여건을 충분히 반영하고 있는지에 대하여 지속적인 모니터링과 재검토 체계를 마련하여 향후 도시 여건 변화에 따라 능동적인 대처가 가능하도록 할 것.
- 둘째, 해제된 정비예정구역의 슬럼화 방지 및 체계적 관리를 목적으로 하는 권장구역 제도의 도입 취지는 타당한 것으로 판단되나 이번 변경계획에서 지정된 권장구역이 28개소에 달하는 만큼, 제도의 도입에 그치지 않고 현장에서 실효성 있게 작동할 수 있도록 업무에 만전을 기할 것.

- 셋째, 용적률 인센티브 산정체계 개편과 관련하여, 기준용적률 대비 상대량 방식을 절대량 방식으로 전환함으로써 용도지역 간 형평성을 제고한 점은 긍정적이며, 지역업체 참여, 공공보행통로 등 지역 특성을 반영한 신규 인센티브 항목의 도입도 도심기능 활성화와 지역경제 기여 측면에서 적절한 것으로 보이나, 공공보행통로 확보 인센티브와 관련하여서는 보행통로의 위치·규모·연결성 등 공공성 확보 기준을 구체화하고, 준공 이후에도 공공보행통로로서의 기능이 유지되는지 여부를 지속적으로 관리·점검하는 체계가 필요할 것임.

5. 질의 및 답변의 요지 : 생 략

6. 토론의 요지 : 없 음

7. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)

2030 포항시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견서

- 2030 포항시 도시·주거환경정비 기본계획 변경내용은 포항시의 노후 주거지 정비 촉진, 도심기능 회복, 주거복지 향상에 기여할 수 있는 방향으로 계획이 수립된 것으로 판단되나, 계획의 실효성 확보를 위해 다음과 같은 사항에 대해서는 추가적인 검토와 및 보완이 필요함.
- 첫째, 정비구역 지정 요건 및 주거정비지수·주거관리지수가 포항시의 도시 특성과 현장여건을 충분히 반영하고 있는지에 대하여 지속적인 모니터링과 재검토 체계를 마련하여 향후 도시 여건 변화에 따라 능동적인 대처가 가능하도록 할 것.
- 둘째, 해제된 정비예정구역의 슬럼화 방지 및 체계적 관리를 목적으로 하는 권장구역 제도의 도입 취지는 타당한 것으로 판단되나 이번 변경계획에서 지정된 권장구역이 28개소에 달하는 만큼, 제도의 도입에 그치지 않고 현장에서 실효성 있게 작동할 수 있도록 업무에 만전을 기할 것.
- 셋째, 용적률 인센티브 산정체계 개편과 관련하여, 기준용적률 대비 상대량 방식을 절대량 방식으로 전환함으로써 용도지역 간 형평성을 제고한 점은 긍정적이며, 지역업체 참여, 공공보행통로 등 지역 특성을 반영한 신규 인센티브 항목의 도입도 도심기능 활성화와 지역경제 기여 측면에서 적절한 것으로 보이나, 공공보행통로 확보 인센티브와 관련하여서는 보행통로의 위치·규모·연결성 등 공공성 확보 기준을 구체화하고, 준공 이후에도 공공보행통로로서의 기능이 유지되는지 여부를 지속적으로 관리·점검하는 체계가 필요할 것임.

2026년 6월 일

포항시의회