두호주공 2·3차 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 의견제시의 건 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2026. 08. 31.)

나. 회부일자 : 2026년 09월 01일

다. 상정일자

❍ 제333회 포항시의회(임시회)

- 제2차 건설도시위원회(2026. 09. 11) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명 : 공동주택과장)

가. 제안이유

❍ 도시·주거환경 정비계획은 노후·불량건축물이 밀집하는 등 주거환경이 불량한 지역을 계획적이고 체계적으로 정비하기 위한 계획임

❍ 두호주공2, 3차 아파트는 노후·불량건축물이 밀집하는 등 주거환경이 불량한 지역으로 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위한 정비계획을 수립하여 주거환경개선과 기반시설 확충 등을 통해 주민의 삶의 질을 향상시키고자 본 정비계획(안)에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함

나. 주요내용

❍ 정비구역 지정조서

지정구분	사업시행 방법	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	재건축사업	두호주공 2·3차 재건축 정비구역	포항시 북구 창포동 611번지 일원	62,971.4	-

❍ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적 (㎡)	비율 (%)	비 고
합 계		62,971.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	62,930.9	99.9	-
	자연녹지지역	40.5	0.1	

❍ 정비계획(안) : 생략

❍ 추진경과

- 2025. 12. 01 : 정비구역 지정 및 정비계획 입안 제안
- 2026. 12. 08 ~ 26. 01. 09 : 관련부서 및 기관 협의 (1차)
- 2026. 03. 17 ~ 26. 03. 31 : 관련부서 및 기관 협의 (2차)
- 2026. 06. 29 ~ 26. 08. 03 : 주민의견청취
- 2026. 07. 08 : 주민설명회 개최

3. 제안근거

❍ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

- 포항시의회 의견 청취사항 : 정비계획(안)에 대한 의견

4. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 박명권)

❍ 본 안건은 노후·불량건축물이 밀집한 두호주공 2·3차 아파트의 주거환경을 개선하기 위하여, 기반시설을 확충하고 노후 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위한 정비계획을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 시의회 의견을 제시하려는 것으로,

❍ 주요 내용으로

포항시 북구 창포동 611번지 일원의 면적 62,971.4㎡에 대하여 정비구역을 신설하는 것으로, 용도지역은 제3종일반주거지역 62,930.9㎡와 자연녹지지역 40.5㎡로 기존과 변경 없음,

❍ 토지이용계획을 살펴보면, 공동주택 부지로는 A1, B1 두 개의 획지 총 50,687.5㎡로 계획되었으며, 정비기반시설로는 공원 부지 4,529.8㎡, 도로 부지 7,754.1㎡가 계획되었음.

❍ 건축계획을 살펴보면, A1획지는 지상 33층, 지하2층 규모, B1획지는 지상 29층, 지하2층 규모이며, 총 세대수는 1,493세대로 114형 106세대, 84형 665세대, 59형 이하 722세대로 구성되었음.

❍ 추진경과를 살펴보면, 2025년 12월 정비구역 지정 및 정비계획 입안 신청 후, 관련부서 협의를 거쳐 주민 공람공고 및 주민설명회를 실시하였으며, 접수된 주민 의견으로는 사업성 확보 및 조합원 분담금 최소화를 위해 용적률 및 건축계획을 적극적으로 검토해 줄 것을 요청하는 의견이 있었음.

❍ 정비구역 지정요건을 살펴보면, 존치기간 30년 이상의 노후 건축물로서 부지 면적 62,971.4㎡(기준 : 10,000㎡이상), 세대수 990세대(기준 : 200세대 이상)로 정비계획 입안 대상지역 요건을 만족하는 것으로 판단됨.

❍ 종합검토 결과,

두호주공 2,3차 아파트는 준공 후 37년 이상 경과한 노후화된 건축물로 주거환경이 불량하며, 협소한 도시계획도로와 불법 주정차로 인해 교통 흐름이 원활하지 않아 재건축사업을 통한 주거환경 개선과 기반시설 정비가 시급한 상황임.

❍ 이에 주거환경의 안정성을 확보하고 도시기반시설의 정비를 통해 도시기능 회복에도 기여할 것으로 기대되는 본 사업이 원활히 추진될 수 있도록 다음과 같은 주요 문제에 대한 검토와 보완이 필요함.

❍ 첫째, 사업 관련 사항에 대한 충분한 홍보와 안내를 실시하여 주민들이 관련 내용을 제대로 알지 못해 불이익을 받는 일이 없도록 할 것.

❍ 둘째, 창포 재개발사업 및 우현동 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 등 주변 개발사업에 따른 장래 교통량을 함께 고려하여 창포사거리 및 우창로 구간의 교통혼잡 해소를 위한 종합적인 교통개선대책을 마련할 것.

❍ 셋째, 인접 초·중학교 학생들의 안전한 통학을 위해 보행로 및 보행환경을 개선하고, 현장 여건과 실제 교통 흐름을 종합적으로 고려하여 교통안전 시설을 적정하게 설치할 것.

❍ 넷째, 사업 대상지가 상습침수구역인 점을 고려하여 집중호우 등에 대비한 배수 및 침수방지대책을 충분히 마련할 것.

❍ 다섯째, 예상 분양가 및 주민 분담금 등 사업성에 미치는 영향을 면밀히 검토하고, 사업지구 명칭의 적정성도 함께 검토할 것.

5. 질의 및 답변의 요지 : 생 략

6. 토론의 요지 : 없음

7. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)

두호주공 2·3차 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의 견 서

❍ 두호주공 2,3차 아파트는 준공 후 37년 이상 경과한 노후화된 건축물로 주거환경이 불량하며, 협소한 도시계획도로와 불법 주정차로 인해 교통 흐름이 원활하지 않아 재건축사업을 통한 주거환경 개선과 기반시설 정비가 시급한 상황임.

❍ 이에 주거환경의 안정성을 확보하고 도시기반시설의 정비를 통해 도시기능 회복에도 기여할 것으로 기대되는 본 사업이 원활히 추진될 수 있도록 다음과 같은 주요 문제에 대한 검토와 보완이 필요함.

❍ 첫째, 사업 관련 사항에 대한 충분한 홍보와 안내를 실시하여 주민들이 관련 내용을 제대로 알지 못해 불이익을 받는 일이 없도록 할 것.

❍ 둘째, 창포 재개발사업 및 우현동 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 등 주변 개발사업에 따른 장래 교통량을 함께 고려하여 창포사거리 및 우창로 구간의 교통혼잡 해소를 위한 종합적인 교통개선대책을 마련할 것.

❍ 셋째, 인접 초·중학교 학생들의 안전한 통학을 위해 보행로 및 보행환경을 개선하고, 현장 여건과 실제 교통 흐름을 종합적으로 고려하여 교통안전 시설을 적정하게 설치할 것.

❍ 넷째, 사업 대상지가 상습침수구역인 점을 고려하여 집중호우 등에 대비한 배수 및 침수방지대책을 충분히 마련할 것.

❍ 다섯째, 예상 분양가 및 주민 분담금 등 사업성에 미치는 영향을 면밀히 검토하고, 사업지구 명칭의 적정성도 함께 검토할 것.

2026년 9월 16일

포 항 시 의 회