목포 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)에 따른 의견청취(안)

- 목포 산정근린공원 민간공원 조성사업 -

의 안 번 호	

제출년월일 : 2021. 11.
제 안 자 : 목 포 시 장

1. 주 문

○ 목포 산정공원 민간공원 조성사업에 따른 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 규정에 의거 목포시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 제안사유

○ 산정근린공원은 1966년 7월 14일 도시계획시설(근린공원)[건설부 고시 제1966-2567호]로 최초 결정된 이후 장기간 미 조성된 상태임.

○ 따라서 2020. 7. 1. 장기미집행 도시계획시설 일몰제에 따른 도시공원의 실효를 방지하고, 민간자본을 투입한 산정근린공원 조성을 위해 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)에 따른 민간공원조성 특례사업으로 추진하였음.

○ 2018. 12. 민간개발 공원조성사업 제안 공고하고, 우선협상대상자를 선정하여 관계기관(부서) 협의, 주민 의견청취, 비공원시설 종류 및 규모 결정을 위한 도시공원·계획 공동위원회 자문, 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 실시계획인가 등의 행정절차를 거쳐

○ 금회 기 결정된 산정근린공원 및 공원 내 비공원시설의 종류 및 규모 등에 대한 용도지역 및 도시계획시설 결정(변경) 등을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획 결정(변경)하고자 함.

3. 추진경위

○ 2018. 12. : 민간개발 공원조성사업 제안 공고
○ 2019. 03. : 우선협상대상자 선정
○ 2019. 04. : 주민설명회(1차)
○ 2019. 06. : 주민설명회(2차)
○ 2019. 07. : 목포시 도시공원·계획 공동위원회 자문
○ 2019. 09. : 사업제안 수용 결정 통보[목포시⇒㈜서희건설 컨소시엄]
○ 2019. 10. : 관계기관(부서) 협의
○ 2019. 10. : 주민설명회(3차)
○ 2019. 10. : 목포시 도시공원위원회 심의(공원조성계획 결정)
○ 2019. 11. : 목포시 도시계획위원회 심의(비공원시설의 종류 및 규모 결정)
○ 2020. 04. : 협약체결 및 사업시행자 지정[공동시행:목포시, 산정공원개발㈜]
○ 2020. 04. : 교통영향평가(공원) - 수정가결
○ 2020. 05. : 환경영향평가, 재해영향평가
○ 2020. 06. : 도시계획시설(산정근린공원)사업 실시계획인가
○ 2021. 05. : 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안) 입안
○ 2021. 06. 01. ~ 16. : 주민의견 청취 공고
○ 2021. 06. 02. : 관계기관(부서) 협의
○ 2021. 09. 02 : 주민설명회(4차)
○ 2021. 09. 06 : 시의회 의견 청취
○ 2021. 09. 13 : 교통영향평가(비공원) - 수정가결

4. 향후 추진계획

○ ‘21. 11. 00 : 시의회 의견 청취(금회)
○ ‘21. 12. : 도시계획위원회 심의
○ ‘22. 01. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
○ ‘22. 02. : 건축/경관 통합심의
○ ‘22. 05. ~ 07. : 주택건설 사업계획승인
○ ‘22. 08. ~ 10. : 구조심의 및 착공신고 협의
○ ‘22. 12. : 착공

5. 관련법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제25조 (도시 · 군관리계획의 입안)

① 도시 · 군관리계획은 광역도시계획과 도시 · 군기본계획에 부합되어야 한다.

② 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과 · 재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.

③ 도시 · 군관리계획은 계획의 상세 정도, 도시 · 군관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농 · 산 · 어촌지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다.

④ 도시 · 군관리계획의 수립기준, 도시 · 군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 · 작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

제28조 (주민과 지방의회의 의견 청취)

⑥ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민“은 “지방의회“로 본다.

⑧ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시 · 군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)

- 목포 산정근린공원 민간공원 조성사업 -

도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)

1. 사업개요

가. 수립범위

1) 공간적 범위

○ 사업부지 위치 : 전라남도 목포시 연산동 산45-4번지 일원

○ 공원결정 면적 : 471,457㎡ → 468,907.6㎡ (공원경계 분할측량 결과 반영 적용)

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2019년

○ 사업시행자 지정년도 : 2020년 [공동시행 : 목포시장, 산정공원개발(주)]

○ 목표연도 : 2023년

3) 내용적 범위

○ 산정근린공원 468,907.6㎡ 중 70%이상 공원을 조성하여 시에 기부채납하고 30%미만을 비공원시설(주거지역에 가능한 용도) 설치

공원면적(㎡)	사업면적(㎡)		
	소계	공원시설	비공원시설
468,907.6	468,907.6 (100.0%)	343,579.6 (73.3%)	125,328.0 (26.7%)

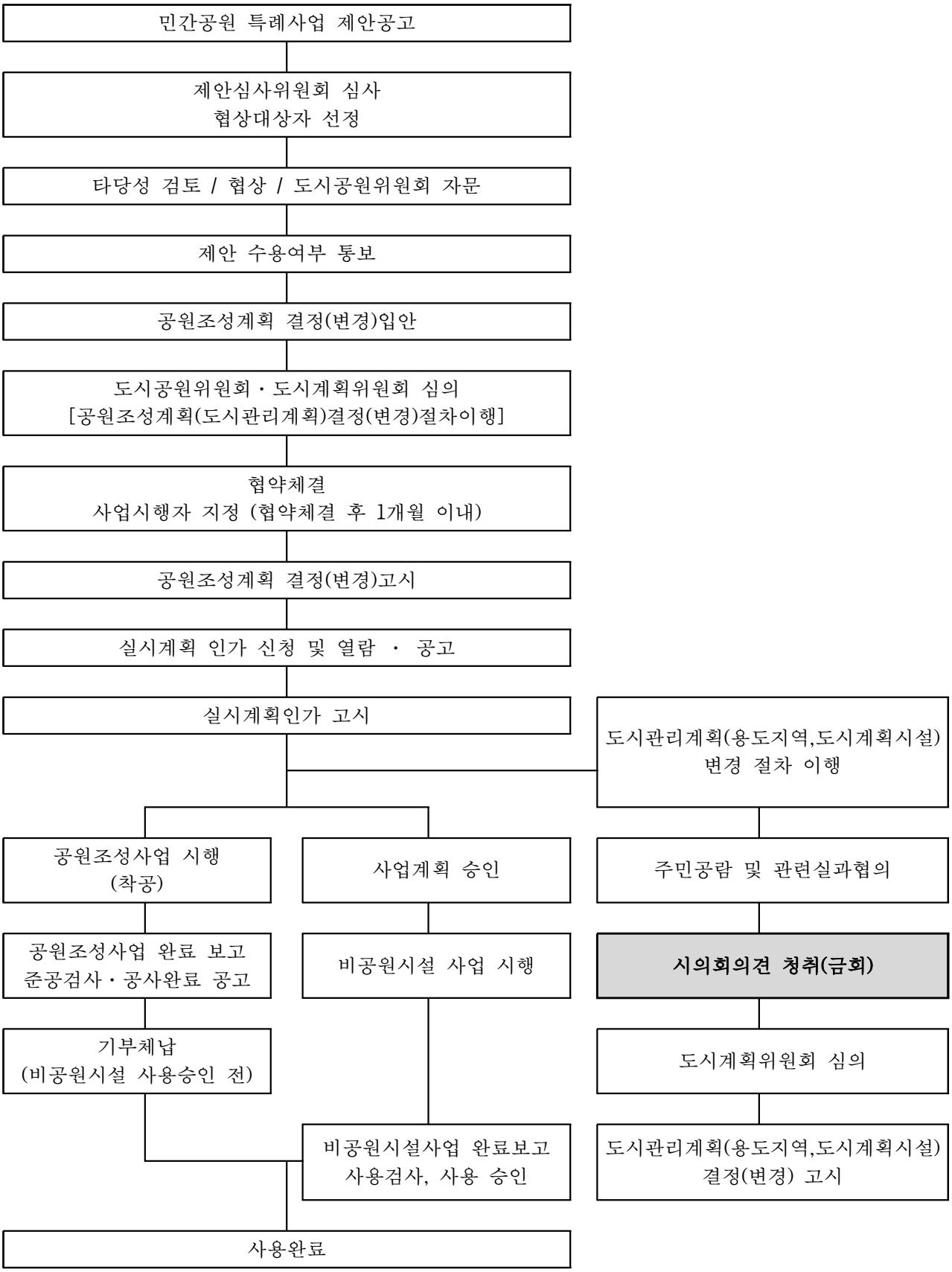
나. 계획수립 목적

○ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)에 따라 도시공원을 민간자본으로 개발하여 목포시에 기부채납

○ 「도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례」에 의거 기부채납 외 부지에 비공원시설(공동주택 등)을 조성할 수 있도록 하고 있으므로 민간사업자에 의한 신속한 도시공원조성을 실현하여 지역주민의 휴식 및 휴양 · 문화 · 체육 등 삶의 질 향상을 위한 도시환경 조성

○ 공원시설 및 비공원시설 조성을 통한 계획적이고 체계적 개발로 난개발 방지

다. 사업추진절차


민간공원 특례사업 제안공고
제안심사위원회 심사
협상대상자 선정
타당성 검토 / 협상 / 도시공원위원회 자문
제안 수용여부 통보
공원조성계획 결정(변경)입안
도시공원위원회・도시계획위원회 심의
[공원조성계획(도시관리계획)결정(변경)절차이행]
협약체결
사업시행자 지정 (협약체결 후 1개월 이내)
공원조성계획 결정(변경)고시
실시계획 인가 신청 및 열람 ・ 공고
실시계획인가 고시
도시관리계획(용도지역,도시계획시설)
변경 절차 이행
공원조성사업 시행
(착공)
사업계획 승인
주민공람 및 관련실과협의
공원조성사업 완료 보고
준공검사・공사완료 공고
비공원시설 사업 시행
시의회의견 청취(금회)
기부체납
(비공원시설 사용승인 전)
도시계획위원회 심의
비공원시설사업 완료보고
사용검사, 사용 승인
도시관리계획(용도지역,도시계획시설)
결정(변경) 고시
사용완료

2. 도시관리계획 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)

▌ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		468,907.6	-	468,907.6	100.00	
주거지역	소 계	-	증) 125,328.0	125,328.0	26.73	
	제2종일반주거지역	-	증) 125,328.0	125,328.0	26.73	
녹지지역	소 계	468,907.6	감) 125,328.0	343,579.6	73.27	
	자연녹지지역	468,907.6	감) 125,328.0	343,579.6	73.27	

※ 상기면적은 민간공원(산정공원) 특례사업구역에 한함.

※ 공원경계 분할측량 결과 반영 [471,457㎡→468,907.6㎡, 감)2,549.4㎡]

▌ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기 정	변 경		
-	연산동 산45-4번지 일원	자연녹지지역	제2종일반주거지역	125,328.0	○ 산정공원 민간조성 특례사업에 따른 비공원시설 조성을 위한 용도지역 변경

나. 도시계획시설 결정(변경)

▌ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	산정공원	근린공원	연산동 산45-4번지 일원	471,457	감)2,549.4	468,907.6	건설부 고시 제1966-2567호 (1966.07.14.)	

▌ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	결정(변경)사유
7	산정공원	○ 공원경계 분할측량 결과 반영 - 면적:471,457㎡ → 468,907.6㎡ 감)2,549.4㎡	○ 산정공원 경계 분할측량 결과 반영을 위한 공원면적 축소

▮ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35	주간선 도로	(5,950)	15호 광장	대3-13	일반 도로	-	건설부 고시 제1973-37호 (1973.3.27.)	
변경	대로	1	6	35~38	주간선 도로	(5,950)	15호 광장	대3-13	일반 도로	-	-	
신설	중로	2	A	16~19	국지 도로	740 (100)	대로 3-8	연산동 410-1	일반 도로	-	-	
신설	중로	2	B	15	국지 도로	(17)	연산동 690	대로 1-6	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	(24)	연산동 381-2	대로 1-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	406	8	국지 도로	(657)	대3-8	대3-8	일반 도로	-	건설부 고시 제1980-151호 (1980.5.20.)	
변경	소로	2	406	8	국지 도로	(600)	대3-8	중로 2-A	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	150	6	국지 도로	770 (274)	연산동 328-1	연산동 387-1	일반 도로	-	목포시 고시 제1992-8호 (1992.6.18.)	
변경	소로	3	150	6	국지 도로	(274)	연산동 328-1	연산동 337-6	일반 도로	-	-	

※ ( )는 공원 외 연장

▮ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
대로 1-6	대로 1-6	○ 폭원 변경 - 폭원 : 35m → 35~38m	○ 비공원시설 진출입을 위한 가감속 차로 확보
-	중로 2-A	○ 노선 신설 - 폭원 : 16~19m - 연장 : 740m (공원 외 100m)	○ 소로 3-150호선(다부재길) 기능 대체 및 용해·백련지구 주변 교통량 분산 등 교통흐름 개선을 위한 노선 신설
-	중로 2-B	○ 노선 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 17m (공원 외 17m)	○ 비공원시설 진출입을 위한 진입도로 신설
-	중로 3-A	○ 노선 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 24m (공원 외 24m)	○ 비공원시설 진출입을 위한 진입도로 신설
소로 2-406	소로 2-406	○ 연장 축소 - 연장 : 657m → 600m (공원 외 600m) - 종점 : 대3-8 → 중로2-A	○ 중로 2-A호선 신설에 따른 도로 연장 축소
소로 3-150	소로 3-150	○ 연장 축소 - 연장 : 770m → 274m (공원 외 274m) - 종점 : 연산동 387-1 → 연산동 337-6	○ 산정공원 민간공원 조성에 따른 도로 연장 축소

▌ 도시계획시설(방송통신시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	통신시설 (KBS목포방송국)	용당동 841-5	8,893	감) 634	8,259	전라남도 고시 제1986-16호 (1986.2.7.)	

▌ 도시계획시설(방송통신시설) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
2	통신시설 (KBS목포방송국)	○ 면적 변경 - 면적 : 8,893㎡ → 8,259㎡ (감 634㎡)	○ 중로2-A호선 신설에 따른 면적 축소

▌ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	37	마리아회 고등학교	고등학교	용당동 845-1	54,243	감) 13	54,230	전라남도고시 제1973-87호 (1973.11.9.)	

▌ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	학교명	변경내용	결정(변경) 사유
37	마리아회 고등학교	○ 면적 변경 - 면적 : 54,243㎡ → 54,230㎡ (감 13㎡)	○ 중로2-A호선 신설에 따른 면적 축소

다. 용해지구 지구단위계획 (구역외)

▌ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	A	7	국지 도로	(12)	연산동 1989	중로3-86	일반 도로	-	-	용해 2지구
신설	소로	3	B	7	국지 도로	(15)	연산동 1987	중로3-86	일반 도로	-	-	용해 2지구
폐지	소로	3	429	4	국지 도로	(13)	연산동 1988	연산동 1988	일반 도로	-	전라남도 고시 제2013-186호 (2013.7.3.)	용해 2지구
폐지	소로	3	436	8	특수 도로	(8)	연산동 1940	연산동 1940	보행자 도로	-	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	용해 2지구
폐지	소로	3	437	6	특수 도로	(25)	연산동 1930-2	연산동 1930-2	보행자 도로	-	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	용해 2지구
폐지	소로	3	358	6	국지 도로	5	중로3-73 용해동 1024도	연산동 1024도	일반 도로	-	목포시 고시 제2007-42호 (2007.5.11.)	용해 1지구

※ ( )는 공원 외 연장

▌ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
-	소로 3-A	○ 노선 신설 - 폭원 : 7m - 연장 : 12m (공원 외 12m)	○ 산정공원 내 주차장 진출입을 위한 진입도로 신설
-	소로 3-B	○ 노선 신설 - 폭원 : 7m - 연장 : 15m (공원 외 15m)	○ 산정공원 내 주차장 진출입을 위한 진입도로 신설
소로 3-429	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 4m → 0m - 연장 : 13m → 0m	○ 산정공원 내 주차장 진출입 노선 신설에 따른 기존 노선 폐지
소로 3-436	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 8m → 0m - 연장 : 8m → 0m	○ 산정공원 내 주차장 진출입 노선 신설에 따른 기존 노선 폐지
소로 3-437	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m → 0m - 연장 : 25m → 0m	○ 산정공원 내 주차장 진출입 노선 신설에 따른 기존 노선 폐지
소로 3-358	-	○ 노선 폐지 - 폭원 : 6m → 0m - 연장 : 5m → 0m	○ 산정공원 민간공원 조성에 따른 노선 폐지

▌ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	136	공원	어린이 공원	연산동 1922공	3,137.2	감) 3,137.2	-	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	

▌ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	결정(변경) 사유
136	어린이 공원	○ 공원 폐지 - 면적 : 3,137.2㎡ → 0㎡ 감) 3,137.2㎡	○ 백련초등학교 증축에 따른 공원 폐지 (폐지 후 백련초등학교에 편입)

▌ 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	77	녹지	완충 녹지	연산동 1987공	4,441.9	감) 161.9	4,280.0	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	
변경	79	녹지	경관 녹지	연산동 1943공	6,029.4	감) 56.0	5,973.4	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	

▌ 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
77	녹지	○ 완충녹지 면적 감소 - 면적 : 4,441.9㎡ → 4,280.0㎡(감 161.9㎡)	○ 중로2-A호선 및 공원 내 주차장 진입도로 신설에 따른 완충녹지 면적 축소
79	녹지	○ 경관녹지 면적 감소 - 면적 : 6,029.4㎡ → 5,973.4㎡(감 56.0㎡)	○ 중로2-A호선 신설에 따른 경관녹지 면적 축소

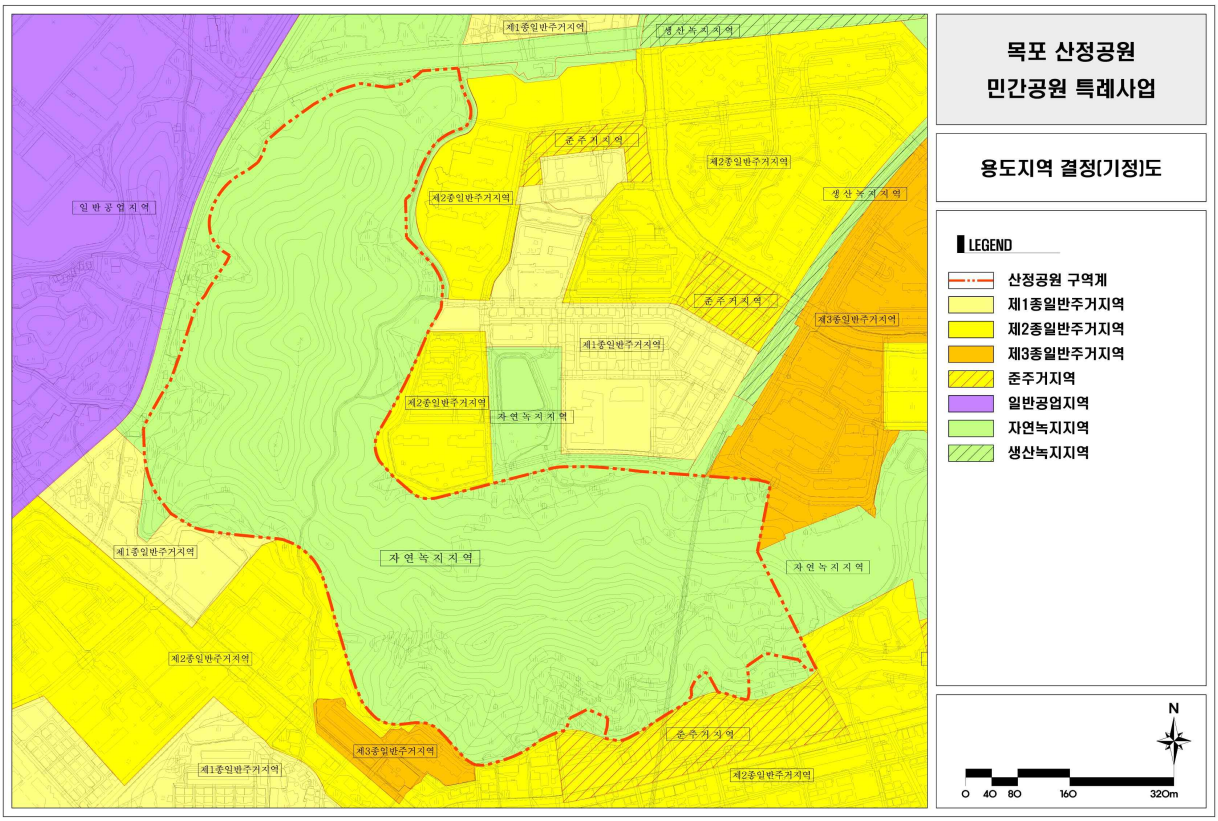
▮ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	85	백련초등학교	초등학교	연산동 1923	11,285.5	증)3,137.2	14,422.7	전라남도 고시 제2007-84호 (2007.7.12.)	

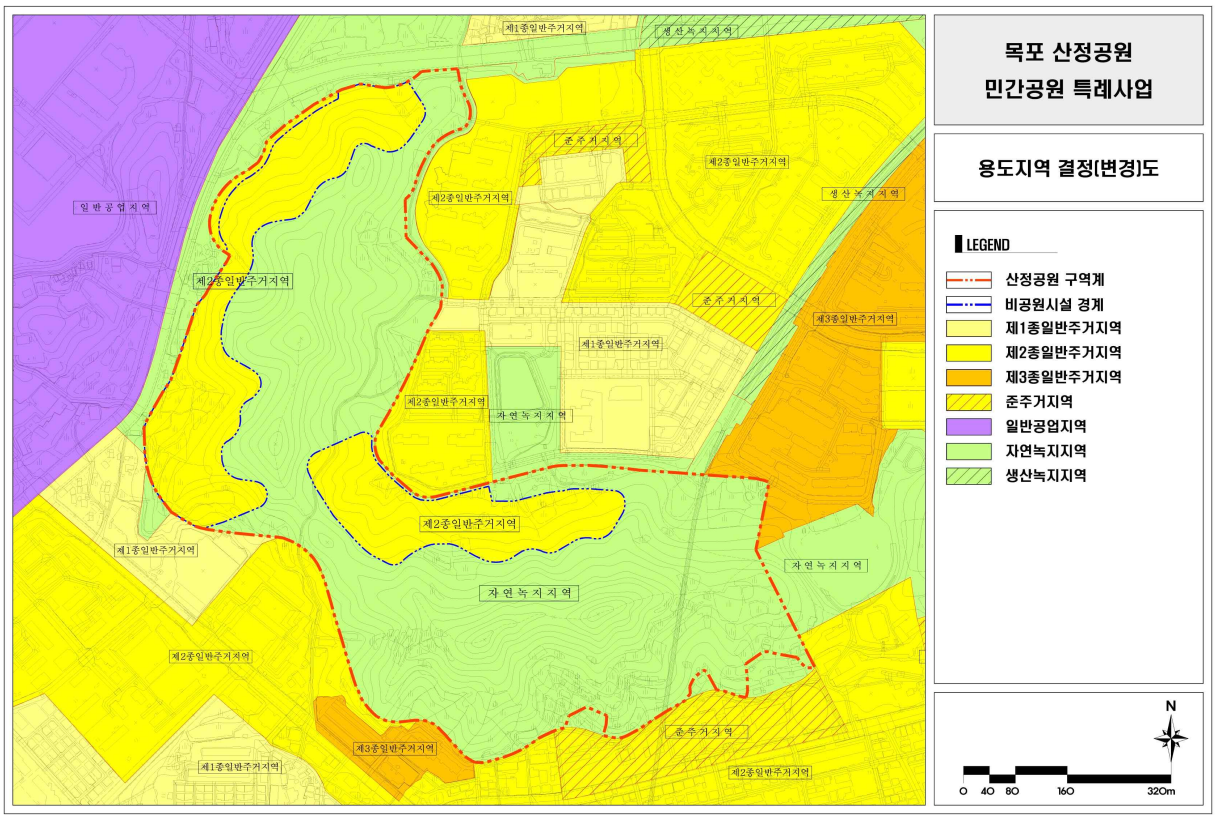
▮ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	학교명	변경내용	결정(변경) 사유
85	백련초등학교	○ 면적 변경 - 면적 :11,285.5㎡ → 14,422.7㎡(증 3,137.2㎡)	○ 산정공원 민간공원 조성사업에 따른 학생 수용을 위한 학교 증축

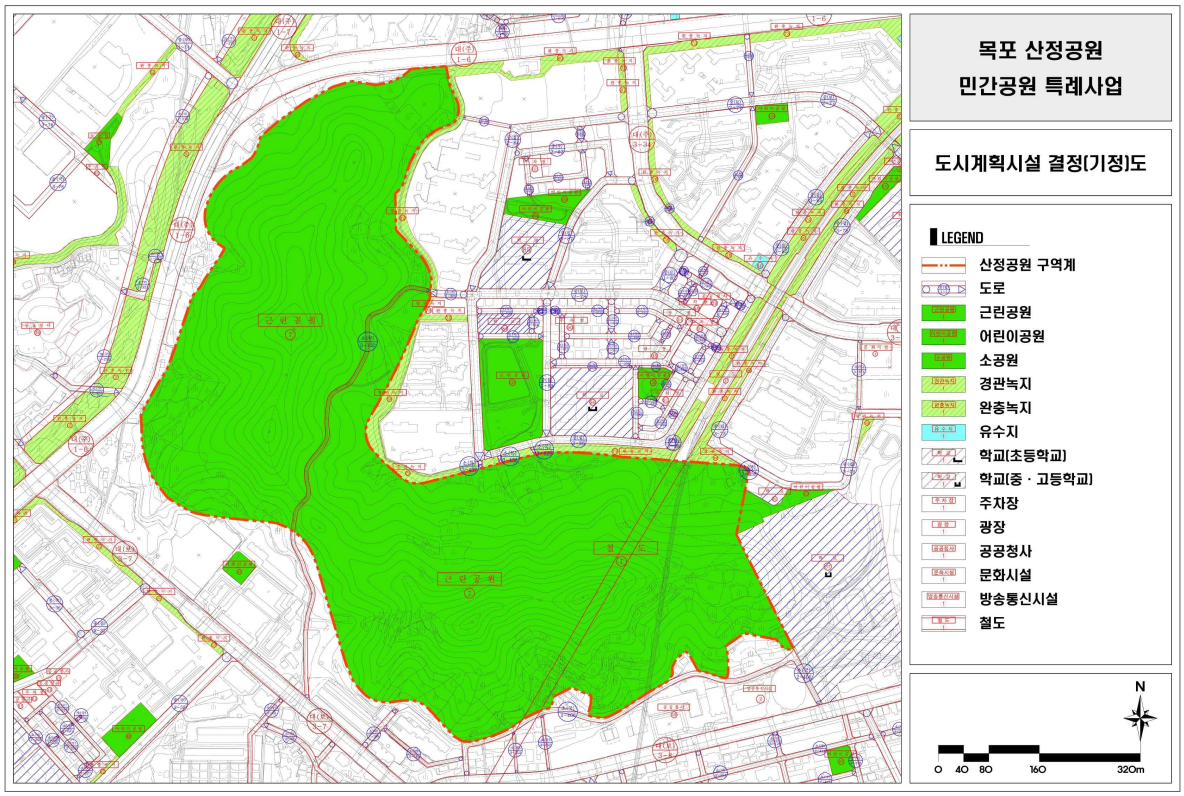
[용도지역 결정(기정)도]



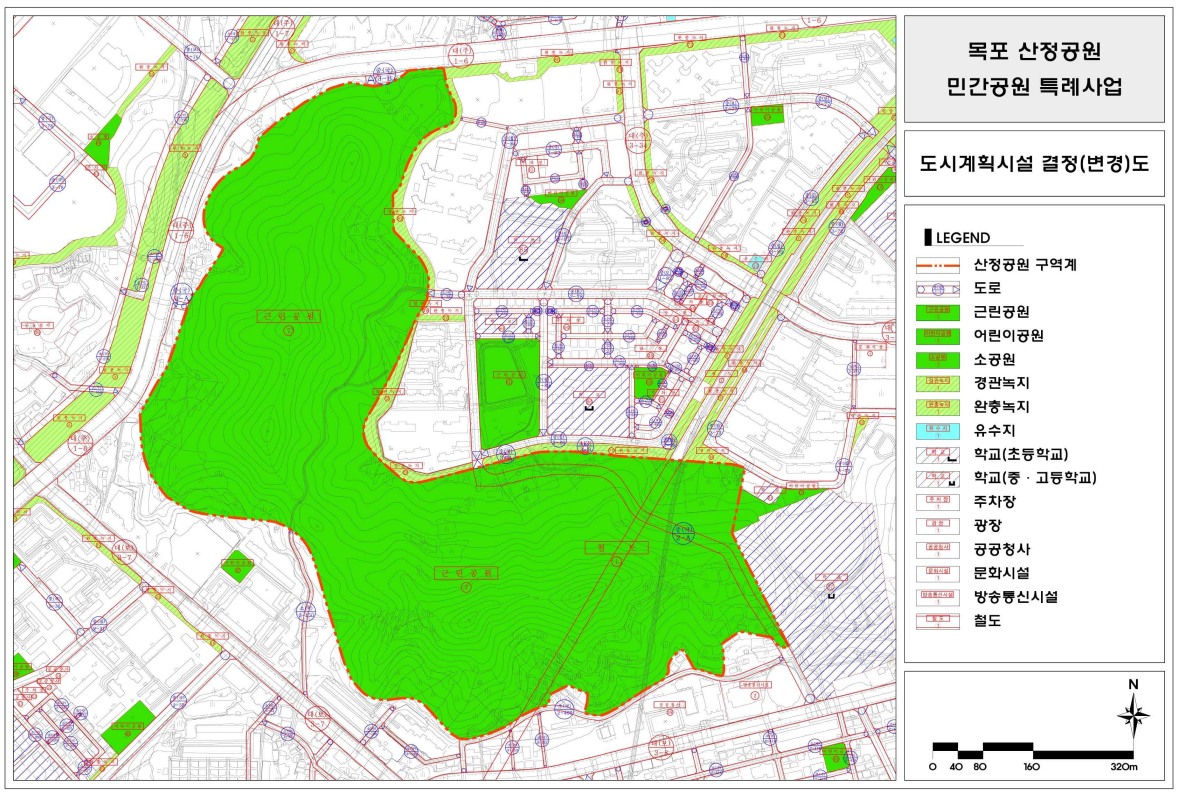
[용도지역 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



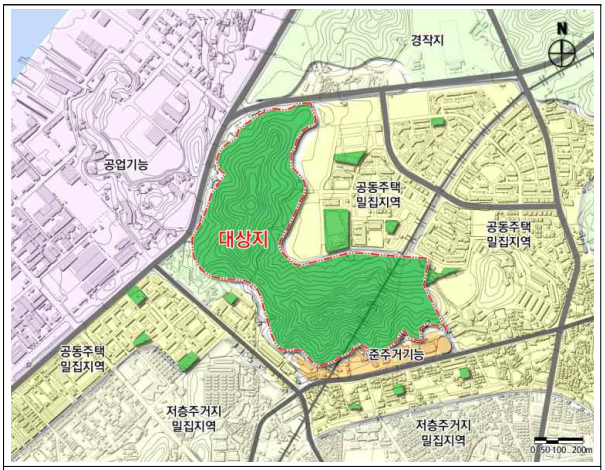
[도시계획시설 결정(변경)도]



3. 대상지 현황

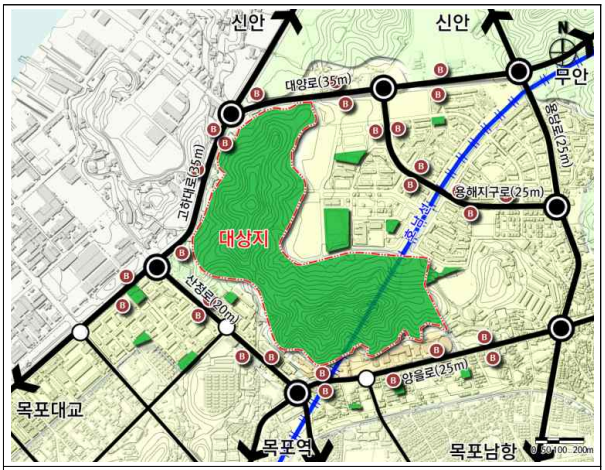
가. 입지여건

【 토지이용 현황 】



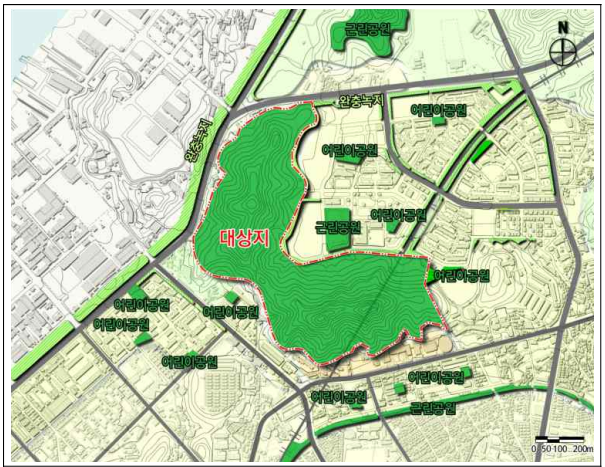
- 대상지 동측으로 용해택지개발지구 및 백련 도시개발구역이 연접하며, 서측으로 산업단지 및 농공단지가 인접
- 대상지 남서측으로 중층 및 고층 공동주택지가 넓게 분포

【 교통 현황 】



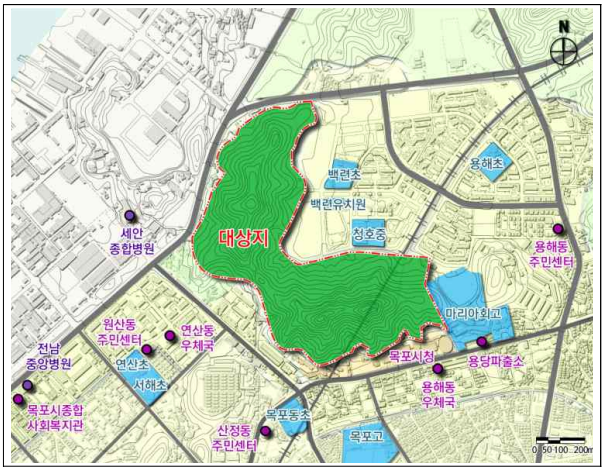
- 대상지 남측으로 호남선이 지나며, 서측 고하 대로(35m), 북측 대양로(35m)등 주간선도로 및 남측으로 양을로(25m)가 인접하여 지남
- 기 개발된 지역과 연계한 교통여건 및 기존계획도로 연계개발로 인한 교통체증을 고려한 개발계획 필요

【 공원·녹지 현황 】



- 대상지는 1966년 7월 근린공원으로 최초 결정
- 산정공원을 중심으로 북서측 공업지역을 따라 완충녹지가 형성되어 있고 기존 시가지에 다수의 근린공원과 어린이공원 입지

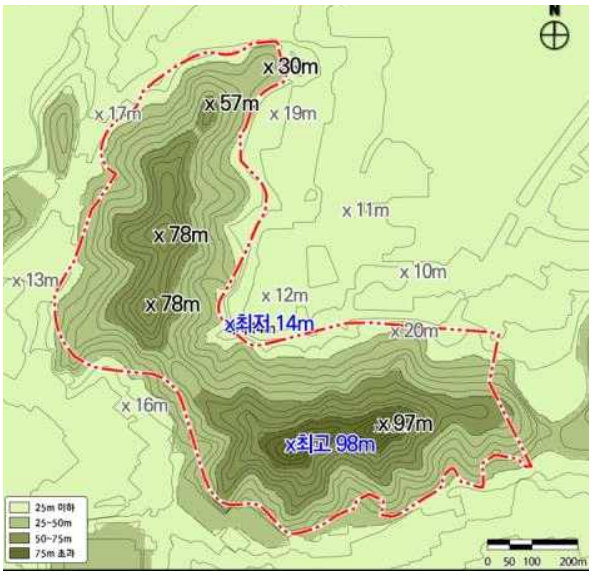
【 주요시설 현황 】



- 대상지 1㎞내에 백련초·연산초·목포고, 목포대학교 등 다수의 교육시설 입지
- 대상지 남측으로 목포시청이 입지하고, 서측으로 목포종합사회복지관, 목포해양경찰서, 북측으로 목포국제축구센터 등 각종 시설이 입지

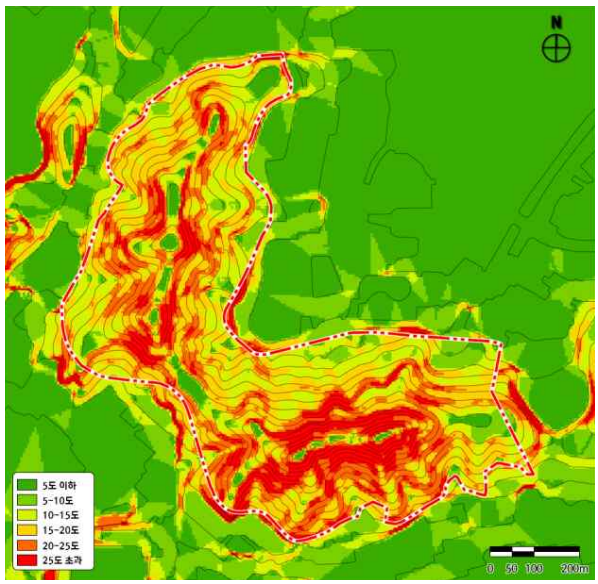
나. 자연 · 생태환경

【 표고 분석 】



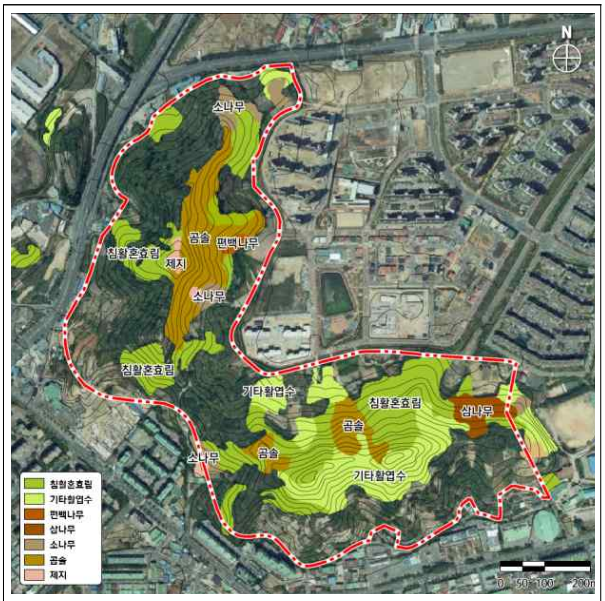
- 표고는 최저14m~최고98m이며, 평균표고는 44.5m
- 표고 50m이상은 개발을 지양

【 경사 분석 】



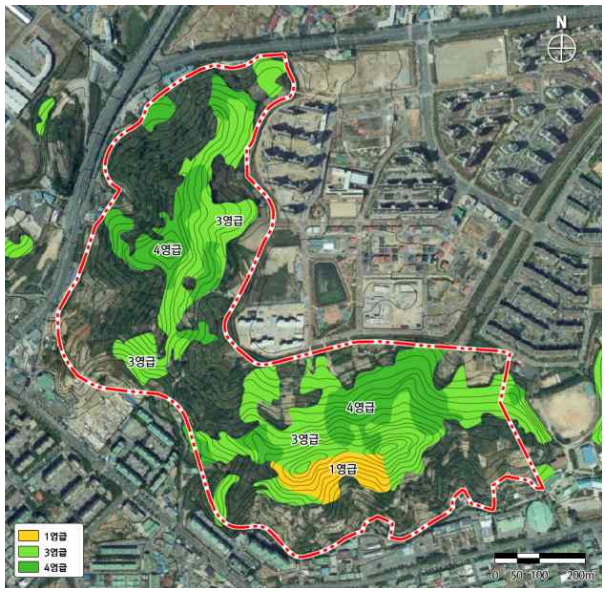
- 대상지 평균 경사도는 17.6도
- 경사가 낮은 20도 이하 중심으로 개발하여 지형훼손을 최소화하는 계획 필요

【 임상도(수종별) 】



- 곰솔나무, 침활혼효림, 기타활엽수가 분포하고 일부 소나무, 제지, 편백나무등이 식생

【 임상도(영급별) 】



- 3~4영급 수목이 대부분으로 보전대상인 5영급이상은 없음

다. 현황사진



① 산정공원 서측 고하대로	② 산정로 280번길	③ 산정공원 남쪽 양을로171번길
		

④ 호반리젠시빌아파트 도로변	⑤ 연산백련로	⑥ 산정공원 내부 산정로280번길
		

4. 비공원시설 계획(안)

가. 토지이용계획

1) 공원시설

○ 비공원시설 부지의 최소화로 공원시설 부지 최대 확보

○ 훼손지 위주 개발 및 복원, 지형의 보존 및 한계의 극복, 지역 주민의 이용 편의성 고려 등 공공성 확보 기대

○ 이식목 활용으로 기존 공원의 식생을 유지하는 환경 조성

2) 비공원시설

○ 지형여건을 고려하여 공원기능을 상실한 훼손지는 복원하고, 기훼손지 및 주변 주거단지와의 간섭 최소화를 고려한 비공원시설 계획

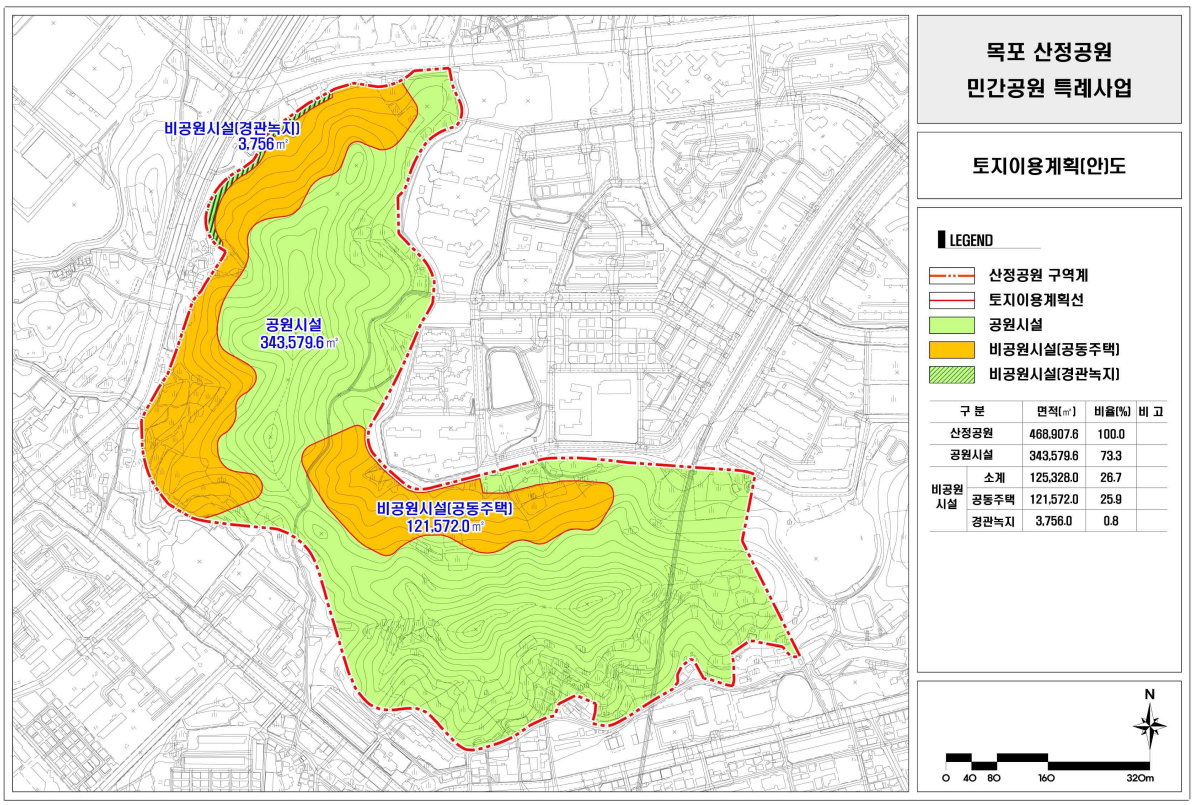
○ 공원시설과 어우러져 교감하고, 다양한 경관을 형성하는 차별화된 주거단지 조성

○ 공원경계 분할측량 결과 반영[471,457㎡→468,907.6㎡(감2,549.4㎡)]

○ 전체 공원면적 468,907.6㎡중 73.3%인 343,579.6㎡는 공원시설로 계획하고, 나머지 26.7%인 125,328㎡(경관녹지 3,756㎡ 포함)를 비공원시설로 계획함

※ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 공원·녹지 의무 확보 기준에 따라 경관녹지 3,756㎡ 계획

【토지이용계획도】



나. 건축계획

1) 행정절차 진행에 따른 비공원시설 계획 비교

○ 비공원시설 면적 감소(130,609㎡ →125,328㎡)로 인한 용적률 증가

○ 평형 타입의 다양성을 위한 소형 및 대형 세대 적용에 따른 세대수 증가 (1,810세대 → 1,798세대 → 1,825세대)

○ 지형 단차 극복을 위한 단면계획 조정 및 테라스 하우스 배치, 일부 부대시설 및 근생시설 지상층 배치

【비공원시설 계획 비교】

구분		도시계획위원회 심의 조치계획안 ('19. 12.)		도시계획시설 실시계획인가안 ('20. 06.)		교통영향평가 심의 반영안 ('21. 09.)		증감		비고
		1BL	2BL	1BL	2BL	1BL	2BL	1BL	2BL	
비공원시설 면적		130,609㎡ (27.70%)		125,328㎡ (26.58%)		125,328㎡ (26.73%)		-		비공원시설 면적 축소 (환경청 협의 반영)
세대수		1,810세대		1,798세대		1,825세대		증) 27세대		소형평형 등 세대유형 다양화 (84 단일TY → 69, 84, 105, 115TY)
건폐율		11%이하	14%이하	12%이하	15%이하	13%이하	15%이하	-	증)1%	-
용적률		160%이하	190%이하	160%이하	200%이하	160%이하	200%이하	-	-	-
높이		28층이하	23층이하	28층이하	23층이하	28층이하	23층이하	-	-	-
연면적	전체	298,677.01㎡		296,728.77㎡		305,840.81㎡		증)9,112.04㎡		지형 단차 극복 및 테라스하우스 설치 등
	용적률 산정 (지상부)	211,021.01㎡		209,635.57㎡		212,167.24㎡		증)2,531.67㎡		

2) 건축계획(안)

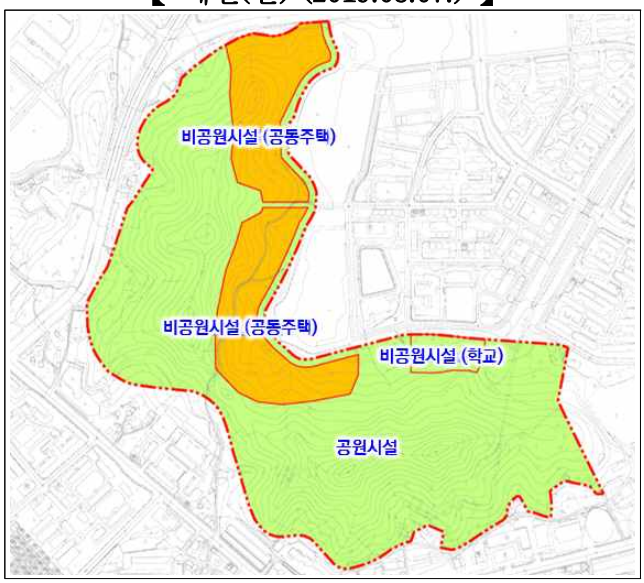
구 분		1BL	2BL	비 고
주용도		공동주택 및 부대시설		
대지면적(㎡)		75,112.93	46,458.62	121,571.55
연면적(㎡)	합계	175,223.18	130,617.63	305,840.81
주택규모	69㎡	200세대	36세대	총 1,825세대
	84㎡	787세대	475세대	
	105㎡	65세대	246세대	
	115㎡	13세대	3세대	
건폐율(%)		12.35	14.52	법정 60% 이하
용적률(%)		159.02	199.58	법정 250% 이하
층수		지하2~3층 /지상3층~28층	지하2~3층 /지상9층~23층	
주차대수(대)		1,523대 (법정 1,105대)	1,089대 (법정 868대)	근생 및 장애인주차 포함

【 배 치 도 】



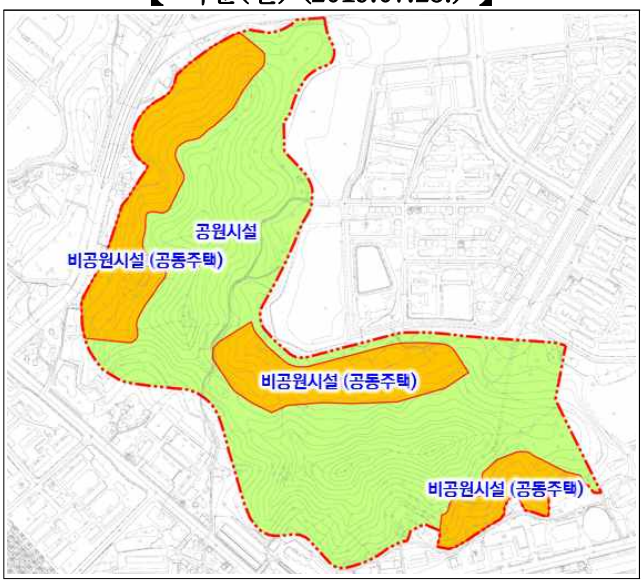
3) 비공원시설 계획 비교

【 제안(안) (2019.03.07.) 】



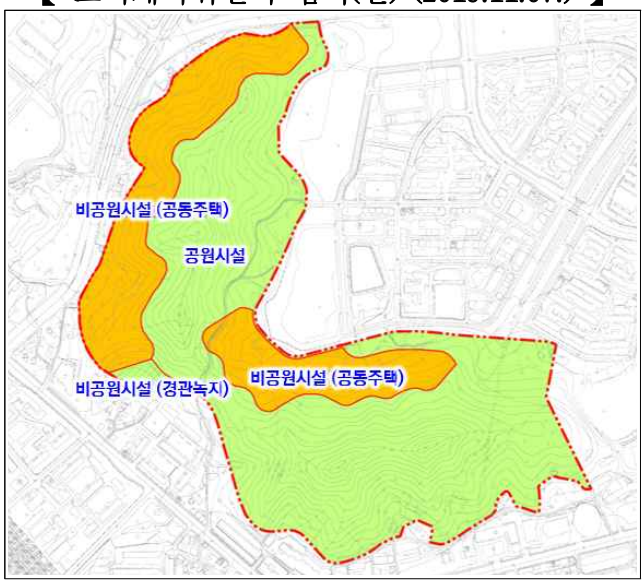
구분		면적(㎡)	비율(%)
산정공원		471,457	100.0
공원시설		368,070	78.1
비공원시설	소계	103,387	21.9
	공동주택	93,385	19.8
	학교	10,002	2.1

【 자문(안) (2019.07.25.) 】



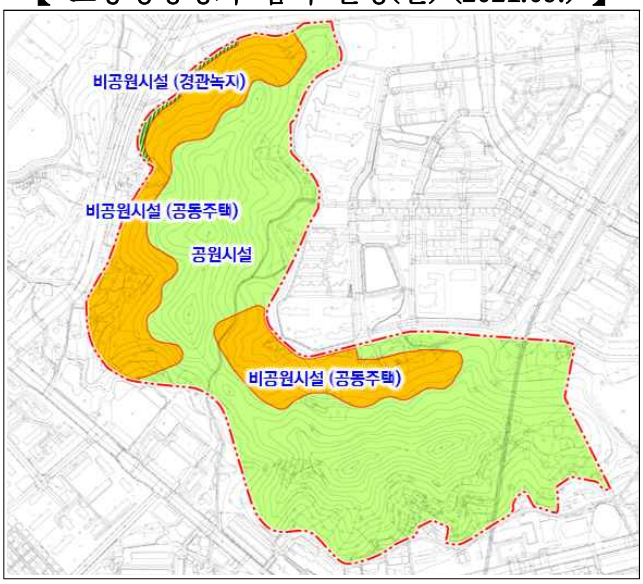
구분	면적(㎡)	비율(%)
산정공원	471,457	100.0
공원시설	335,431	71.2
비공원시설	136,026	28.8

【 도시계획위원회 심의(안) (2019.11.07.) 】



구분		면적(㎡)	비율(%)
산정공원		471,457	100.0
공원시설		335,984	71.3
비공원시설	소계	135,473	28.7
	공동주택	131,268	27.8
	경관녹지	4,205	0.9

【 교통영향평가 심의 반영(안) (2021.09.) 】



구분		면적(㎡)	비율(%)
산정공원		468,907.6	100.0
공원시설		343,579.6	73.3
비공원시설	소계	125,328.0	26.7
	공동주택	121,572.0	25.9
	경관녹지	3,756.0	0.8

제안안 (2019년)



비공원시설 면적		93,385㎡(21.93%)	
세대수	1BL	855세대	1,855세대
	2BL	1,000세대	
연면적	1BL	138,733.80㎡ (100,932.80㎡)	301,367.40㎡ (218,606.40㎡)
	2BL	162,633.60㎡ (117,673.60㎡)	
용적률	1BL	231.34%	234.09%
	2BL	236.50%	
층수	1BL	지상29층	
	2BL	지상29층	
비고		① 84type 단일평형	

도시공원 공동위원회 자문안 (2019.11)



비공원시설 면적		136,026㎡(28.85%)	
세대수	1BL	848세대	1,855세대
	2BL	642세대	
	3BL	365세대	
연면적	1BL	139,413.45㎡ (98,484.65㎡)	306,097.80㎡ (216,926.42㎡)
	2BL	106,107.66㎡ (75,351.21㎡)	
	3BL	60,576.69㎡ (43,090.56㎡)	
용적률	1BL	149.27%	159.47%
	2BL	157.91%	
	3BL	192.98%	
층수	1BL	지상19층	
	2BL	지상24층	
	3BL	지상24층	
비고		① 3개 단지로 계획 ② 84type 단일평형	

도시계획위원회 심의 조치계획안 (2019.12)



비공원시설 면적		130,609㎡(27.70%)	
세대수	1BL	1,042세대	1,810세대
	2BL	768세대	
연면적	1BL	171,798.20㎡ (121,147.65㎡)	298,677.02㎡ (211,021.01㎡)
	2BL	126,878.81㎡ (89,873.36㎡)	
용적률	1BL	152.84%	161.57%
	2BL	189.68%	
층수	1BL	지상28층	
	2BL	지상23층	
비고 (주요반영사항)		① 2개 단지로 계획 ② 주동 4호조합 이하 배치 ③ 1BL 중앙 주동 삭제 ④ 84type 단일평형	

실시계획인가 안 (2020.06)



비공원시설 면적		125,328㎡(26.58%)	
세대수	1BL	1,030세대	1,798세대
	2BL	768세대	
연면적	1BL	169,849.96㎡ (119,762.21㎡)	296,728.77㎡ (209,635.57㎡)
	2BL	126,878.81㎡ (89,873.36㎡)	
용적률	1BL	159.44%	172.44%
	2BL	193.45%	
층수	1BL	지상28층	
	2BL	지상23층	
비고 (주요반영사항)		① 비공원시설 면적 감소로 인한 용적률 증가 ② 대지경계선 변경에 따른 배치 변경 및 세대수 감소 ③ 입면차폐도 적용으로 주거동 호수 조정 ④ 84type 단일평형	

도시관리계획 입안안 (2021.05)



비공원시설 면적		125,328㎡(26.72%)	
세대수	1BL	1,066세대	1,826세대
	2BL	760세대	
연면적	1BL	172,735.63㎡ (120,020.50㎡)	299,501.30㎡ (212,274.61㎡)
	2BL	126,765.67㎡ (92,254.11㎡)	
용적률	1BL	159.79%	174.61%
	2BL	198.57%	
층수	1BL	지상28층	
	2BL	지상23층	
비고 (주요반영사항)		① 평형 타입의 다양성을 위한 소형 및 대형 세대 적용에 따른 세대수 증가 ② 지형 단차 극복을 위한 단면계획 조정 및 테라스 하우스 배치, 일부 부대시설 및 근린생활시설 지상층 배치 ③ 69type, 84type, 105type, 115type세대 구성 조정	

교통영향평가 심의 반영안(2021.09)



비공원시설 면적		125,328㎡(26.72%)	
세대수	1BL	1,065세대	1,825세대
	2BL	760세대	
연면적	1BL	175,223.18㎡ (119,445.53㎡)	305,840.81㎡ (212,167.24㎡)
	2BL	130,617.63㎡ (92,721.71㎡)	
용적률	1BL	159.02%	174.52%
	2BL	199.58%	
층수	1BL	지상28층	
	2BL	지상23층	
비고 (주요반영사항)		① 평형 타입의 다양성을 위한 소형 및 대형 세대 적용에 따른 세대수 증가 ② 지형 단차 극복을 위한 단면계획 조정 및 테라스 하우스 배치, 일부 부대시설 및 근린생활시설 지상층 배치 ③ 69type, 84type, 105type, 115type세대 구성 조정	

다. 스카이라인 및 단면계획

○ 스카이라인 계획

- 대박산(157m), 양을산(156m)의 배후 스카이라인을 보존하고 도시 스카이라인과 조화될 수 있는 높이계획 수립
- 주변 산자락 높이를 고려한 스카이라인 형성과 통경축 확보로 인접 주거지와 조화로운 경관 형성

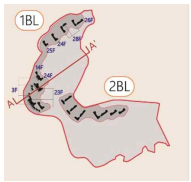
▌남측 뷰

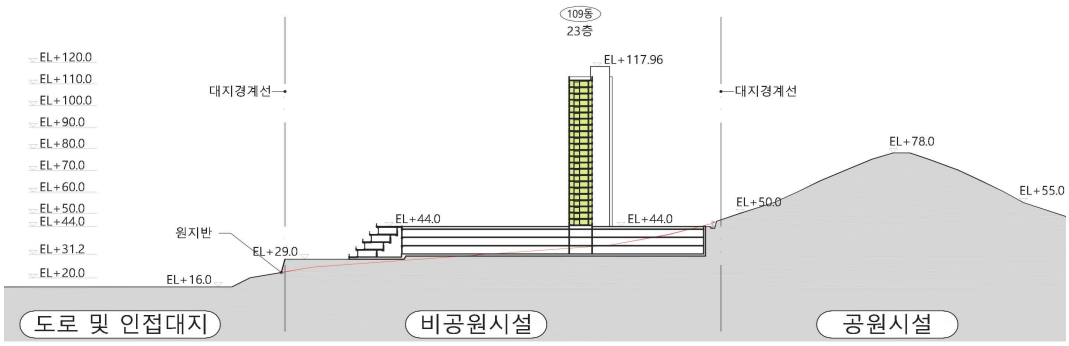


▌서측 뷰



○ 단면 계획



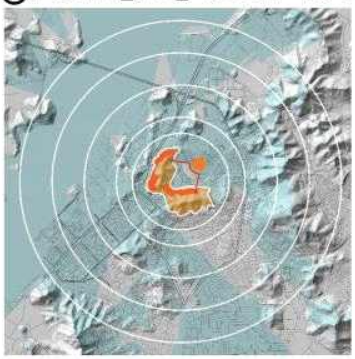






라. 경관시뮬레이션

✓ 조망점 1 _근경_ 백련공원 북동측 교차로(160m)

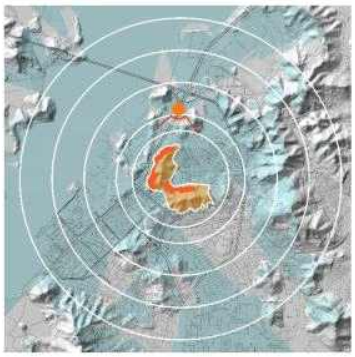






- 시행전 : 주거지내에 입지하여 자연 및 공원의 녹지와 건축물 경관이 혼재
- 시행후 : 기존 공동주택 사이로 비공원시설 주동이 조망되어 경관변화 예상

✓ 조망점 2 _근경_ 고하대로 산정교차로 북향 접속부(500m)

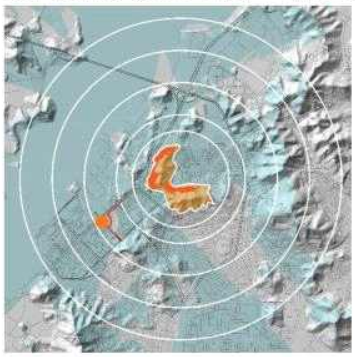






- 시행전 : 북측 간선도로에서의 조망지점으로 도로경관과 자연녹지경관이 조망됨
- 시행후 : 사업시행 후 자연녹지경관 및 스카이라인의 변화 예상

조망점 3_중경 고하대로 원산로69번길 접속부(1.2㎞)



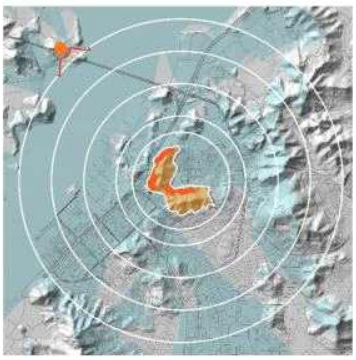
- 시행전 : 도로 및 건축물에 의한 시가지 경관이 형성되고 산정공원 일부 조망

- 시행후 : 사업 시행후 주변 시가지 기존 건축물 높이와 연속되어 주동이 일부 조망됨





조망점 4_원경 압해대교 신안군측 시점부 인근 (2.1㎞)



- 시행전 : 바다 및 산림의 자연경관과 공업지역 및 시가지경관 혼재

- 시행후 : 시행후 주변의 스카이라인과 연속적 흐름 유도 및 통경축 확보





마. 교통처리계획

주요 개선사항

▪ 사업지 내부 도로 개설 및 신설

① 연산백련로 연결도로 확폭
- B=8.0m, L=490.0m

② 양을로 연결도로 신설
- B=16.0~19.0m, L=720.0m

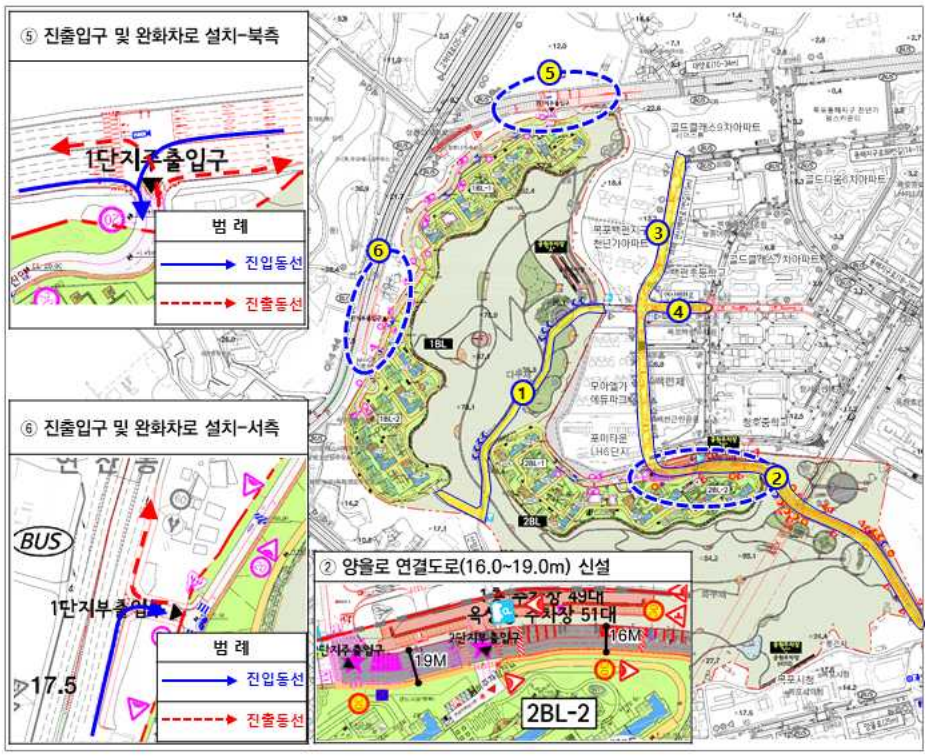
③ 연산백련로1번길
(포미타운~천년가아파트)
차로운영계획 (2→3차로)

④ 연산백련로(백련초등학교앞)
차로운영계획 (2→3차로)

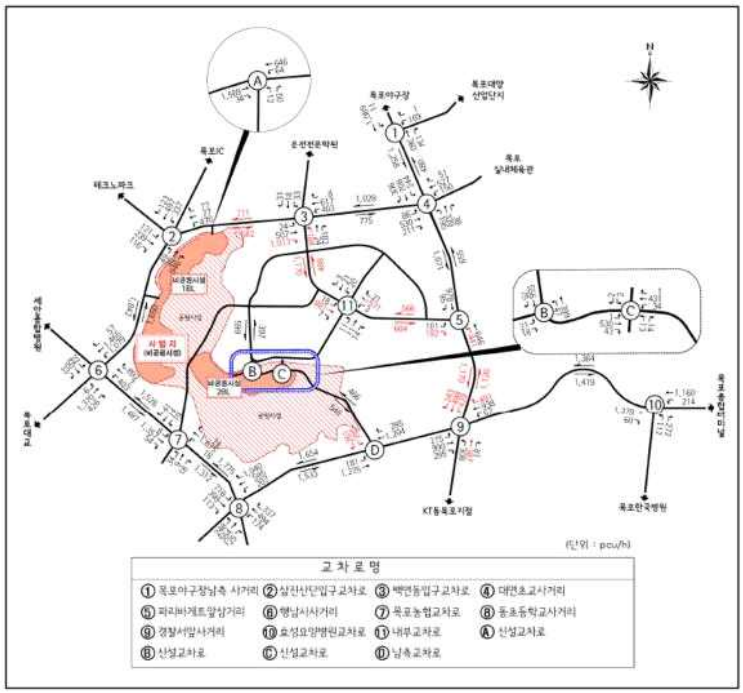
▪ 진출입 동선

⑤ 공동주택"1BL" 차량 진출입 운영방안 제시
- 북측 : 신호교차로 신설을 통한 전방향 진입 · 진출 계획
- 서측 : 우회전 진입 · 진출 계획

⑥ 공동주택"1BL" 차량 진출입구 완화차로 설치
- 북측 : B=3.0m, L=140.0m
- 서측 : B=3.0m, L=130.0m



교차로 분석



교차로명	평균제어지체(초/대)	
	금번안	서비스수준
① 목포야구장남측삼거리	15.5	B
② 삼진산단입구교차로	48.9	C
③ 백연동입구교차로	68.4	D
④ 대연초교사거리	58.5	D
⑤ 파리바게트앞삼거리	35.9	C
⑥ 행남사사거리	67.9	D
⑦ 목포농협교차로	25.0	B
⑧ 동초등학교사거리	82.4	F
⑨ 경찰서앞사거리	125.5	F
⑩ 효성요양병교차로	24.5	B
⑪ 내부교차로	26.3	B
Ⓐ 신설교차로	14.9	A
Ⓑ 신설교차로	9.3	A
Ⓒ 신설교차로	21.7	B
Ⓓ 남측교차로	17.2	B

주 : 최종목표연도(2026년) 시행시 최적신호를 적용하여 분석한 값임.

▮ 주차시설 계획

- ▪ 비공원시설(공동주택)
  - – 계획주차 : 2,595대 (세대당 1.42대)
  - – 법정대비 132.2%, 수요대비 115.4% 확보
- ▪ 비공원시설(근린생활시설)
  - – 계획주차 : 17대
  - – 법정대비 170.0%, 수요대비 106.3% 확보
- ▪ 공원시설
  - – 계획주차 : 191대
  - – 주차수요 : 106대, 수요대비 180.2% 확보

구 분	공동주택			근린생활시설		
	1BL	2BL	합계	1BL	2BL	합계
법정주차대수	1,099	864	1,963	6	4	10
주차수요	1,292	956	2,248	10	6	16
계획주차대수	1,513	1,082	2,595	10	7	17
법정대비	137.7%	125.2%	132.2%	166.7%	175.0%	170.0%
수요대비	117.1%	113.2%	115.4%	100.0%	116.7%	106.3%

▮ 교통안전 및 기타

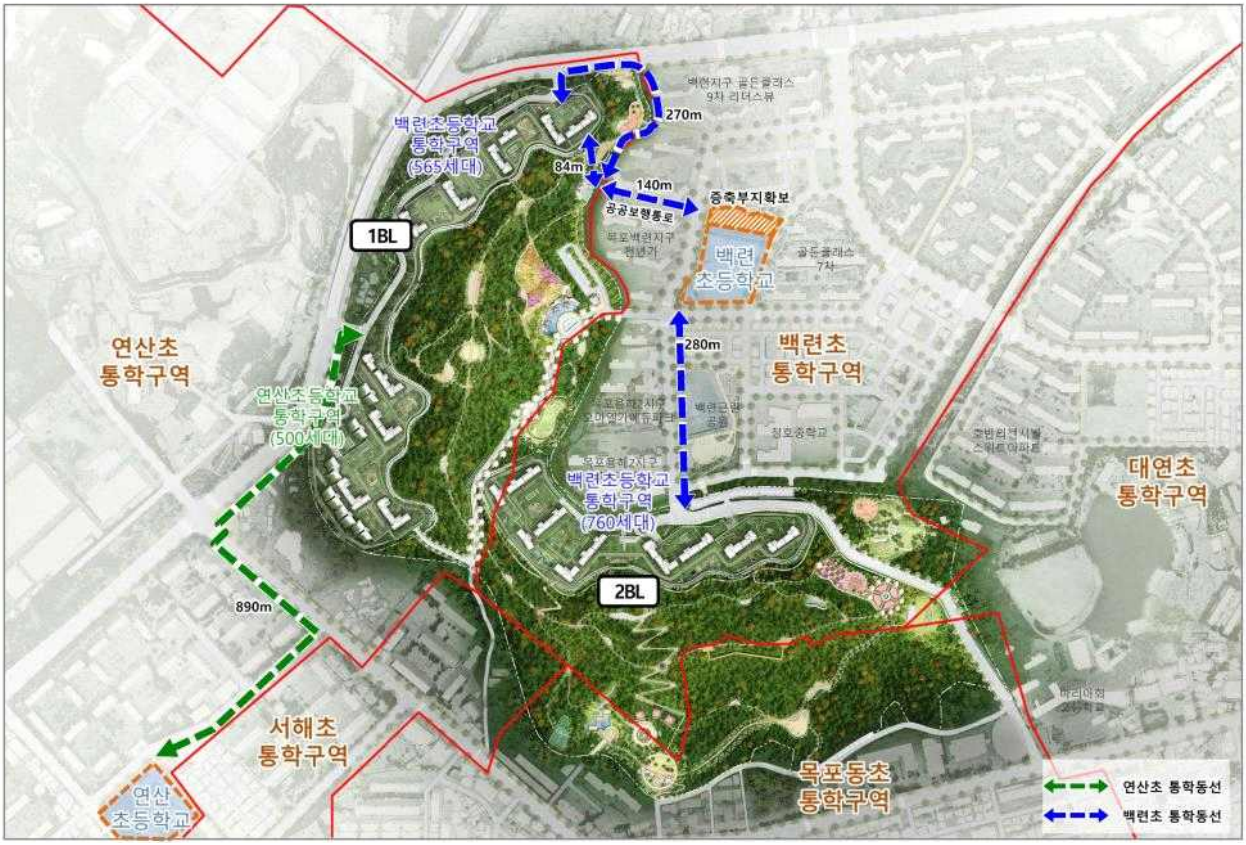
- ▪ 사업지 내부도로 과속방지턱 설치(18개소)
- ▪ 사업지 내부 미끄럼방지 포장 설치
- ▪ 사업지 내부도로 곡선구간 갈매기표지판 설치 (6개소)
- ▪ 사업지 내부 시거불량 지점 반사경 설치 (24개소)
- ▪ 1BL 서측 진출입구 안전성 향상을 위한 안전지대 및 시선유도봉 설치
- ▪ 기타 교통안전시설물 (교통안전표지 및 노면표시) 설치



바. 학생수용계획

1) 학생수요예측 및 통학계획

○ 관계기관 협의의견(목포교육지원청-9272호, 2021.06.22.)에 따라 유발 초등학생 연산초등학교 및 백련초등학교로 분산배치



○ 통학구역별 유발 학생수 및 학급수 예측

구분	계획 세대수	초등학생 비율 주)1	예상유발 초등학생수	학급당 학생수	필요 학급수	비 고
전체	1,825	20%	365명	30명	13학급	-
백련 초등학교	1,325		265명		9학급	학교용지 부담금 내 증축부지 확보 및 증축비용 부담
연산 초등학교	500		100명		4학급	학생수용 가능

※ 주)1 초등학생수는 계획세대수의 20%로 산정(목포교육지원청)

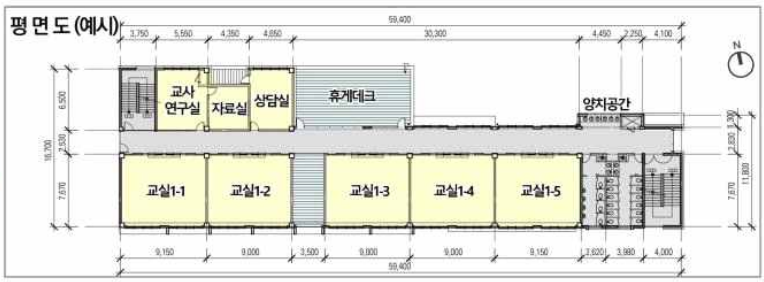
2) 학교 증축 및 건축계획

○ 백련초등학교 북측 경계부 어린이공원을 학교부지로 변경 후 증축









5. 협의의견 및 조치계획

가. 관계기관(실과) 협의의견 및 조치계획 (2021.06.02.~2021.08.05.)

구분	협의의견	조치계획	비고
건설과	〈도로정비팀〉 ▪ 민간공원조성 특례사업과 연계하여 잔여구간(목포농협산정지점 건너편 ~ 현대아파트 후면)인 소로3류150호선이 추진될 수 있도록 협조	▪ 해당구간은 산정공원 민간조성 특례사업의 사업외구간으로 확장에 필요한 추가토지매입, 기존건물 등 지장물이 다수저촉되어 시행이 어려운 구간임. 추후 목포시와 협의하여 도출된 정비방안에 협조하겠음	부분반영
	〈건설행정팀〉 ▪ 공유재산 7필지(용당동 1207-3, 용당동 1207-4, 용당동 1207-5, 용당동 1207-6, 용당동 1207-7, 연산동 378-68, 연산동 688-9)에 대하여 재산관리관 변경(건설과⇒공원녹지과) 하였으므로 공원녹지과와 협의 바람	▪ 실시계획 변경 인가 후 용도폐지 및 토지매입 절차를 이행하겠음	반영
건축행정과	〈주택공급팀〉 ▪ 인근 용해2지구 및 백련지구 등 공동주택 층수를 고려하여 최고층수 조정 검토	▪ 제안당시 최고 29층으로써, 자문의견 및 인근 신시가지 주민설명회 의견을 반영하여 최고층수 조정(24층→23층)축소 반영. 변화감 있는 층수와 동간거리를 확보하여 공원경관 및 신시가지와의 조화로운 스카이라인을 고려하여 반영하였음. 향후 도시관리계획변경심의 및 건축, 경관심의, 사업승인 등의 절차이행시 추가 검토, 협의하겠음	반영
	▪ 절개지 법면 및 옹벽 등 공원 친화적 설계 검토	▪ 경사지 개발의 불가피한 요소인 법면 및 옹벽 발생에 대한 최소화 및 경관성향상을 위해 테라스하우스를 적용하였고 추가로 특화디자인을 적용하여 건축심의 진행 시 제안하겠음	반영
	▪ 다부재길 확장	▪ 해당구간은 산정공원 민간조성 특례사업의 사업외구간으로 확장에 필요한 추가토지매입, 기존건물 등 지장물이 다수저촉되어 시행이 어려운 구간임. 추후 목포시와 협의하여 도출된 정비방안에 협조하겠음	부분반영

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획과	〈도시계획팀〉 ▪ 도시관리계획 결정(변경) 사항 - 공원녹지과 -12815(2021.6.23.)호 의견을 반영하여 도시관리계획 결정(변경)하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제4항에 따라 다시 공고·열람하여 주민의 의견을 들어야 함	▪ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 고시 전 재공고 · 열람에 대해 협의 · 진행하겠음	반영
	▪ 비공원시설 내 건축물 배치계획 - 연산골드클래스8차 804동과 1BL 서남측 공동주택과 관련법규정에 맞는 이격 거리 확보	▪ 건축법 제60조 및 건축법시행령 제86조, 목포시 건축조례 제33조의 기준을 적용하여 이격거리를 확보하였음. ▪ 해당동으로 인한 일조영향은 분양시 관련사항을 명시하겠음	반영
공원녹지과	▪ 산정근린공원 실시계획에 대한 검토의견 및 협약조건 반영 사항 - 비공원시설에 대한 공원지역 해제는 협약 및 사업 관련 법률 등에 따라 비공원시설 준공 후 시행 - 2020. 6. 18. 인가 시 민원 요구사항(사업설명회 등) 준수 철저	▪ 공원지역 해제는 협약 및 사업 관련 법률 등에 따라 도시관리계획 변경 절차를 이행하겠음 ▪ 민원요구사항에 대하여 적극 협의하여 조치하겠음	반영
	▪ 산정근린공원 조성계획 적합 여부 - 6월 중 공원조성계획 변경 예정(검토 중) - 측량 결과에 따른 사업면적 변경사항 반영	▪ 공원조성계획은 시와 협의 후 변경 예정 ▪ 측량 결과에 따른 사업면적 변경사항 반영	반영
	▪ 산지분야 협의 - 2020. 6 . 18. 실시계획인가 시 조건 사항에 대하여 사업시행 전 대체산림자원조성비 납부	▪ 사업시행 전 대체산림자원조성비를 납부하겠음	반영
	▪ 비공원시설 계획 재검토 및 수정 요청 - 4,5 층수 하향 및 배치조정(P70) - 5.1 비공원시설 배치 및 타당성 재고(P71) ⇒ 조치계획안 삭제, 협의안 및 2020. 6. 18 일자 실시계획 인가 안으로 작성	▪ 협의의견을 반영하여 2020. 6 . 18 일자 실시계획 인가 안으로 작성하였음	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
공원 녹지과	▪ 소로 3-150호 노선변경 미반영 – 2BL 배치계획에 따라 소로 3-150호선의 동선계획이 변경됨, 이에 대한 미반영	▪ 소로 3-150호선의 공원 외 구간에 대한 노선변경사항을 반영하였음	반영
	▪ 어린이공원 폐지 학교용지로의 변경을 검토중이나 학교 증축을 위한 최소한의 면적만을 변경하도록 하고 잔여부지에 대해 인접 어린이공원에 편입토록 재검토 – 편입에 따른 어린이공원 시설 변경 및 리모델링 사업 산정공원개발㈜ 시행 검토	▪ 도교육청에서 학교증축부지 면적에 대해 증축설계 및 내부검토를 통해 확정할 예정으로 검토중이며, 검토결과에 따라 잔여부지가 발생시 도시관리계획변경 등의 절차를 거쳐 어린이공원에 편입토록 하겠으며, 편입에 따른 어린이공원 시설 변경 및 리모델링사업은 공원녹지과와 협의후 시행할 예정임	반영
	▪ 공원 및 비공원시설 개발 사업에 따른 절개지 과다 – 산지에 대한 무분별한 훼손으로 산지와의 단절로 인해 이용자의 불편과 경관 훼손이 심히 우려됨 – 이에 따른 친환경적 설계 및 방안 등 검토 반영	▪ 법면 및 옹벽 발생에 대한 최소화 및 경관성향상을 위해 테라스하우스를 적용하였고 추가로 공원으로의 연결통로(산책로)등 특화디자인을 적용하여 건축심의 진행 시 제안하겠음 ▪ 공원시설의 자연지형을 최대한 활용한 친환경적 조성계획을 통해 이용자 불편과 경관훼손을 최소화 할 수 있도록 검토 반영 하겠음	반영
수도과	▪ 용도지역 변경에 따른 수도관련 변경사항 없음 실시계획인가시 검토의견 참조 [관련 공문 : 수도과-5708(2020.4.23.)호] · 상수도 인입 관련 – 개발예정지역 용수공급 시 기존 관단면 부족으로 출수불량이 예상됨에 따라 아파트 전용 배수관로 매설 필요 – 아파트 및 주변 급수지역의 원활한 용수공급을 위하여 저수조, 정유량 밸브, 가압시설 등 설치 필요 – 전용 배수관로 매설 관련은 설계시 별도 협의 (관망확인, GIS 변동자료 구축, 분기시 부단수 천공, 공기변 이토변 설치 등) · 음용수 배관자재 – 수도법 시행령 제24조의2(수도용 자재와 제품의 사용)에 규정한 자재 사용	▪ 실시계획인가 의견을 참조하여 반영하고 사업계획승인 전 협의하겠음.	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
수도과	· 절수 설비 설치 대상 – 수도법 제15조(절수설비 등의 설치) 및 시행령 제25조 (절수설비의 설치 대상)에 의거 설치		
하수과	▪ 해당 구역은 하수도정비기본계획 미반영 지역임 ▪ 우 · 오수처리계획 및 수리계산 등에 따른 기존관로, 백련저류조, 용해오수중계펌프장 등 기존 하수시설 용량 검토 결과 및 처리방안 제시 바람	▪ 하수시설 용량검토에 대해 전문업체와 검토계획을 수립중이며 검토완료 시 협의를 진행하고 이후 처리방안을 수립하여 사업계획승인 전 제시하여 협의하겠음.	추후반영
전라남도 목포교육 지원청	▪ 입주가 예상되는 2025년에 목포연산초등학교는 학생수용이 가능하나, 목포백련초등학교는 여유교실이 없어 공동주택 건립에 따른 유입 학생 배치는 어려운 상황임 ▪ 다만, 사업시행자가 공동주택 사업을 추진하기에 앞서(착공 승인전) 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 학교용지부담금 범위 내에서 증축부지 확보 및 교실 증축비용을 부담하여 배치대책이 확보된다면 유입학생 배치가 가능할 것으로 판단되며, 안전한 학생 통학로를 반드시 확보하여야 함 (착공전 교육청과 협의)	▪ 사업승인 진행 시 관련 계획을 첨부하여 협의할 예정이며 통학로 및 관련사항을 교육환경영향평가를 진행하여 협의하겠음. ▪ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 학교용지부담금 범위 내에서 증축부지 확보 및 교실 증축비용을 부담하여 배치대책을 확보하고, 안전한 학생 통학로를 교육청과 협의하여 확보하겠음	반영
목포 기상대	▪ 기상측기별 설치기준에 의거하여 목포기상대 관측장소 시뮬레이션을 시행한 결과, 일사 일조 등 최소 관측조건에는 만족하나 이후 설계 변경 시(건축층고가 높아지거나 단지가 확장하는 등) 목포기상대와 충분한 협의 후 진행될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	▪ 인허가 및 심의진행 중 변경사항 발생 시 재협의하겠음.	반영
영암 국유림 관리소	▪ 편입 국유림 및 잔여지 (산정동 산48-27 외 1필지, 임야 141㎡) 포함하여 사업시행자 소유 공 · 사유림과 교환 후 사업시행	▪ 편입 국유림 및 잔여지(산정동 산48-27 외 1필지, 임야 141㎡)를 포함하여 사업시행자 소유 공 · 사유림과 교환 후 사업시행 하겠음	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
한국자산관리공사	▪ (기타사항) 본 협의의견은 「국유재산법 제73조의2(도시관리계획협의등) 제1항」에 따른 협의의견이므로, 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 사용 등에 관해서는 별도로 협의가 필요하며, 무단으로 사용(착공) 되지 않도록 주의 바랍니다. 해당건에 대한 도시 · 군관리계획 고시 즉시 고시결과 및 편입토지 조서를 우리 공사로 통보하여 주시기 바랍니다.	▪ 사업시행 전까지 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 사용에 관련하여 별도 협의를 진행하겠음	반영
국가철도공단	〈재산부〉 ▪ (토지분야) 귀 시에서 요청한 국유재산(연산동 8-74, 8-75, 산52-8 이상 3필지)은 호남선 본선 부지로 매각이 불가함 ▪ (시설분야) 우리본부 안전혁신처와 별도 협의 요함	▪ 매각이 불가한바 공원시설의 설치 및 해당부지 사용의 유무 상관계를 목포시 및 국가철도공단과 협의하여 공사 시행전까지 절차를 이행하겠음	반영
	〈시설안전부〉 ▪ 철도안전법 제45조에 의거 철도보호지구 행위신고 대상에 해당되므로 반드시 건축주가 붙임 서식에 의거 행위신고 후 수리를 득한 후 공사를 시행하여야 함.	▪ 관련법에 의거하여 공사 시행전 철도보호지구 행위신고를 이행하겠음	반영
	▪ 동 건 준공 후 건물의 거주자(사용자)가 철도 관련 소음·진동 및 분진 등에 대한 이의를 제기하는 일이 없도록 충분한 사전 조치가 되어야 하며, 동 건 관련 각종 민원 및 문제는 건축주(운영자 등)에게 책임이 있음.	▪ 사업계획승인 이후 분양시 철도 관련 내용을 표기하여 명시하겠음	반영
	▪ 지하층 굴착은 안전을 우선으로 하는 가시설 공법으로 설계하여 주시기 바라며, 굴착에 따른 철도에 대한 영향을 즉시 파악할 수 있도록 가시설 자동화계측을 설계에 반드시 포함.	▪ 흙막이 가시설 공법은 안정성을 우선으로 계획하고 철도측에 자동화 계측계획을 수립하겠음	반영

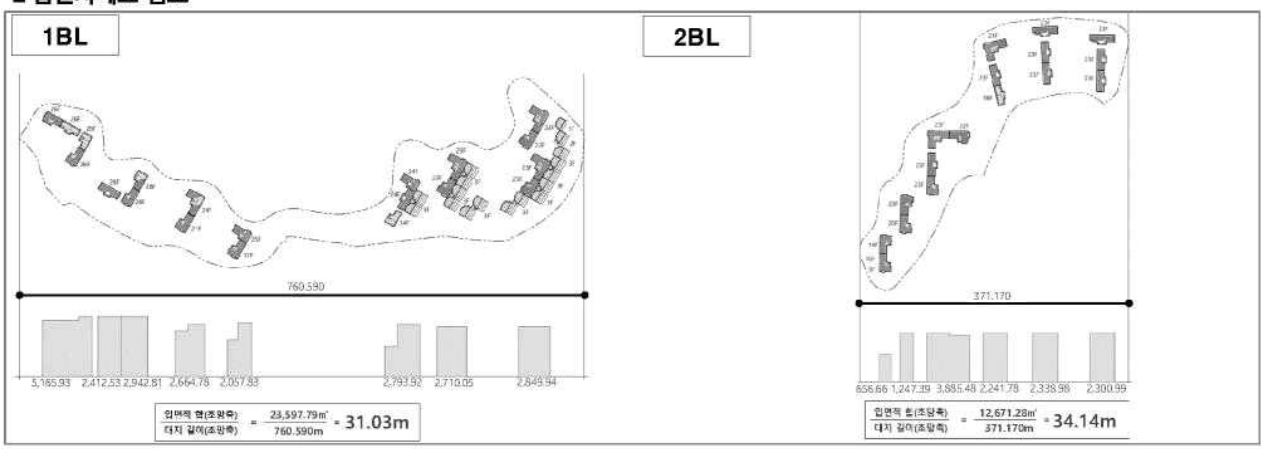
나. 도시계획위원회 심의 조치계획 (2019.11.07.)

심의의견	조치계획	비고
1. 4호조합 이상 주동 수정	▪ 4호 조합 이하로 반영 (판상형 주동)	부분반영
2. 주동 입면 차폐 면적 : 3,500㎡ 이하, 35m 이하	▪ 주동 입면적 : 3,500이하 부분반영 (일부주동 4,025이하 반영) ※ 위원회에서 위압감이나 시계차단 등의 영향을 고려하여 인정하는 경우 15% (탑상형은 20%)범위 내에서 그러하지 아니할 수 있다. 「광주광역시 공동주택건축심의에 관한 규칙」 제5조(입면적) 참조 적용 (입면차폐도 : 35m 이하 반영)	
3. 층수 하향 검토 및 1BL 비공원시설 배치 및 타당성 재고	▪ 목포기상대 및 환경청의견을 고려하여 장변으로 나열된 1BL 중간 공원 고점(EL:78.2) 부분을 최대한 열어 줌 (부득이하게 1BL 층수가 높아지게 됨) ※ 조치계획안 : 24세대 축소, 입안안 : 8세대 축소 (심의 1,834세대/조치계획 1,810세대/입안 1,826세대) ▪ 비공원 개발가용지에 대한 입지 검토를 하여 반영	
4. 커뮤니티 시설 특화	▪ 커뮤니티시설 사례조사를 통한 특화시설도입 및 단지의 적합한(랜드마크)위치에 반영하겠음	
5. 안전율 20%를 고려한 오 · 우수 유출량 산정	▪ 향후 실시설계시 시 오.우수계획에 대하여 면밀히 검토한 후 오 · 우수 유출량 안전율을 20% 반영토록 검토 고려 하겠음	반영
6. 1BL 백련초교 통학로 추가 확보방안 검토	▪ 1BL에서 백련지구(백련초) 방면으로의 통학로 및 보행로를 추가조성 반영함	반영
7. 산사태 위험지도 1,2등급 표기, 방지대책(공법) 제시	▪ 산사태위험 1, 2등급 지역을 최대한 지양하여 시설을 배치하였으며, 비공원시설 일부에 저촉된 산사태위험 1, 2등급 지역은 발생 사면의 규모에 따른 안정성검토 및 저감방안 (안정구배, 녹화, 옹벽 등 보강공법 등)을 반영하겠음	반영

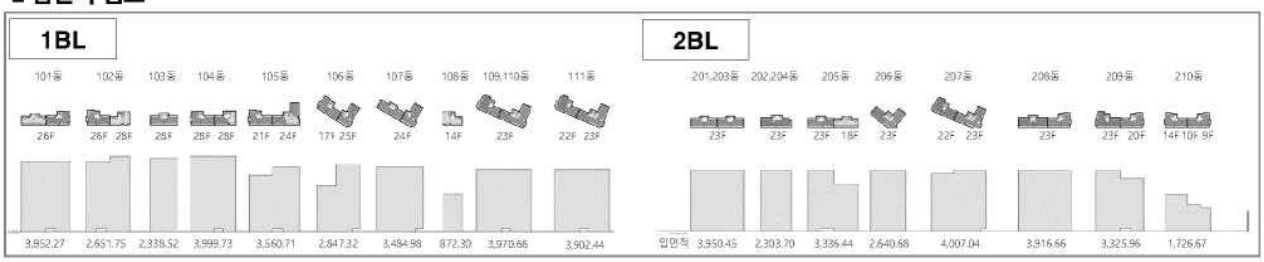




■ 입면차폐도 검토



■ 입면적 검토



다. 교통영향평가 심의(공원) 조치계획 (2020.04.20.~ 04.23.)

심의의견	조치계획	수용여부
1. 2단지 진출입부 추가설치(가감속차로 포함) 2. 사업지 차량출입구 추가 검토	▪ 기계획되어있는 공원주차장 진출입구를 고려하여 가감속차로를 포함한 2단지 진출입구 추가설치	수용
3. 다부재길의 폭원 8m를 산정로280번길도 유지할 것(신설)	▪ 산정로 280번길은 장기미집행(1992년 결정) 도시계획시설(소로(국) 3-150호선, B=6.0m)이며, 도시계획시설 실시계획인가 진행 중임	부분수용
4. 다부재길 연결을 위한 지구외 도로 (산정로280번길) 개설검토	▪ 구조 안전문제 및 현대아파트 옹벽파손 우려로 도로선형변경 (목포시 고시 제2020-122호, 2020.4.16.) ▪ 정비방안에 대한 시행계획을 민간사업자와 목포시가 협의 중이며, 협의결과에 따라 지구외 도로 개설 · 정비를 진행할 예정임	수용
5. 목포시청쪽에서의 공원이용객을 위한 공원주차장 확보	▪ 목포시청쪽에서의 공원이용객을 위하여 공원 주차장 40면을 확보하였음	수용





심의의견	조치계획	수용여부
6. 공원중앙부(허리부분) 2BL 비공원시설의 공동주택으로 인해 공원기능의 단절이 우려되므로 이에 대한 대책 마련	▪ 비공원의 위치는 기훼손지를 중심으로 계획하여 자연수림의 훼손을 최소화 하였음 ▪ 현재 높은 단차로 인해 산책로 및 공원 접근로가 미설치 되어 있어, 사업시행시 2BL 양쪽에 차량동선을 확폭 및 신설하고 도로주변 훼손지를 중심으로 공원시설을 배치하여 쉽게 접근할 수 있도록 하였으며, 접근로를 추가 신설하여 공원시설 이용이 용이하도록 하였음 ▪ 비공원시설에서 공원으로 진입할 수 있는 보행로 설치를 통해 공원이용의 불편을 최소화 하도록 하겠음	수용



