

목포 북향차관주택지구 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견청취

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 297 |
|----------|-----|

제출년월일 : 2024. 1. .
제안자 : 목포시장

1. 제안사유

- 노후불량 건축물이 밀집된 북향 차관주택 일원에 쾌적한 주거환경조성을 위하여 토지등소유자로부터 ‘재개발사업 정비계획 입안 제안’ 이 신청접수되어
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조 규정에 의거 북향차관주택지구 재개발사업 정비계획 입안제안에 따른 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 지방의회 의견을 청취하고자 함.

【관련법규】

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

2. 그동안 추진사항

- 2023. 02. 21. : 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 입안제안 신청
- 2023. 05. 26. : 정비계획(안) 관계기관(부서) 사전협의 추진
- 2023. 08. 24. : 도시계획위원회 자문
- 2023. 12. 13. : 도시계획위원회 자문의견에 대한 정비계획(안) 제출

3. 주요내용

가. 정비구역 지정(안)

1) 정비구역 입안 조서

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|----|-------------------|--------------------|--------|--------------|-----------|-----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신규 | 북향차관주택지구 재개발사업 | 산정동 1652-8번지 일원 | - | 증) 124,981.4 | 124,981.4 | - |

2) 입안 제안 사유

- 본 구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 제1항[별표1] 제2호 및 전라남도 도시 및 주거환경정비 조례 제5조 제1항 제2호에 따른 재개발사업의 정비계획 입안 대상지역 요건을 충족하므로 주거환경을 개선하기 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제14조 제1항 제3호 및 전라남도 도시 및 주거환경정비 조례 제9조 제1항에 따라 정비계획을 입안하여 정비구역으로 지정하고자 함

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획(안)

| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | 비율(%) | 비고 |
|--------------|--------|-----------|-------|---------------|
| 합 계 | | 124,981.4 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 44,131.0 | 35.3 | - |
| | 도 로 | 11,249.1 | 9.0 | - |
| | 주 차 장 | 5,232.1 | 4.2 | - |
| | 공 원 | 22,276.4 | 17.8 | - |
| | 녹 지 | 2,873.4 | 2.3 | - |
| | 공공청사 | 2,500.0 | 2.0 | - |
| 획 지 | 소 계 | 80,850.4 | 64.7 | - |
| | 획 지 1 | 77,971.8 | 62.4 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| | 종교시설 1 | 497.4 | 0.4 | - |
| | 종교시설 2 | 812.1 | 0.6 | - |
| | 종교시설 3 | 1,569.1 | 1.3 | 존치 |

2) 용도지역 결정에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------|----|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 124,981.4 | - | 124,981.4 | 100.0 | - |
| 주거 지역 | 제1종일반주거지역 | 102,818.0 | 감)102,818.0 | - | - | - |
| | 제2종일반주거지역 | 22,163.4 | 증)102,818.0 | 124,981.4 | 100.0 | - |

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면 표시 번호 | 위치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 용적률 | 변경사유 |
|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------|---|
| | | 기정 | 변경 | | | |
| - | 전라남도 목포시 산정동 1652-8번지 일원 | 제1종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역 | 102,818.0 → 124,981.4 | 250%이하 | • 공동주택 및 기반시설의 효율적인 계획에 따른 용도 지역 변경 |

3) 도시계획시설의 결정에 관한 계획

○ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비 고 |
|----|-----|----|-----|-------------------|-----------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|------------|-----------------------------|--------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 1 | 6 | 35 | 주간선 도로 | 4,003 | 39호광장 용해동 578도 | 대3-13 죽교동 620-160도 | 일반 도로 | - | 건설부고시 제37호 (1976. 3. 27) | - |
| 변경 | 대로 | 1 | 6 | 35~40 (36~40) | 주간선 도로 | 4,003 (296) | 39호광장 용해동 578도 | 대3-13 죽교동 620-160도 | 일반 도로 | - | 건설부고시 제37호 (1976. 3. 27) | - |
| 기정 | 대로 | 3 | 3 | 25 | 주간선 도로 | 2,890 | 1호광장 호남동 13도 | 죽동 구역계 | 일반 도로 | 중1-29 | 건설부고시 제37호 (76.3.27) | - |
| 변경 | 대로 | 3 | 3 | 25~28 (28) | 주간선 도로 | 2,890 (390) | 1호광장 호남동 13도 | 죽동 구역계 | 일반 도로 | 중1-29 | 건설부고시 제37호 (76.3.27) | - |
| 기정 | 중로 | 2 | 18 | 15 | 집분산 도로 | 1,500 | 중1-12 산정동 1275도 | 중1-1 죽교동 656-1도 | 일반 도로 | - | - | - |
| 변경 | 중로 | 2 | 18 | 15~19.5 (19.5) | 집분산 도로 | 1,500 (159) | 중1-12 산정동 1275도 | 중1-1 죽교동 656-1도 | 일반 도로 | - | - | - |
| 기정 | 중로 | 3 | 11 | 12 | 국지 도로 | 435 | 대1-6 산정동 1706도 | 중2-18 산정동 1706도 | 일반 도로 | - | 건설부고시 제37호 (76. 3. 27) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 11 | 12 | 국지 도로 | 329 | 산정동 1658-41대 | 중2-18 산정동 1706도 | 일반 도로 | - | 건설부고시 제37호 (76. 3. 27) | - |
| 신설 | 중로 | 3 | A | 12 | 특수 도로 | 10 | 대1-6 산정동 1826도 | 산정동 1634-7대 | 보행자 전용 도로 | - | - | - |
| 기정 | 소로 | 2 | 433 | 8 | 국지 도로 | 250 | 대1-6 산정동 1826도 | 소2-427 산정동 1824도 | 일반 도로 | - | 건고제151호 (80. 5. 20) | - |
| 변경 | 중로 | 1 | A | 20 | 국지 도로 | 250 | 대1-6 산정동 1826도 | 소2-427 산정동 1824도 | 일반 도로 | - | 건고제151호 (80. 5. 20) | - |
| 신설 | 소로 | 2 | A | 8 | 국지 도로 | 157 | 대3-3 산정동 1671대 | 중2-18 산정동 1671-7대 | 일반 도로 | - | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 268 | 6 | 국지 도로 | 148 | 중2-18 산정동 1703-5도 | 소3-267 산정동 1703-5도 | 일반 도로 | - | 전남고제80호 (87. 6. 5) | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 268 | 6 | 국지 도로 | 56 | 중2-18 산정동 1703-5도 | 산정동 1675-11대 | 일반 도로 | - | 전남고제80호 (87. 6. 5) | - |
| 신설 | 소로 | 3 | A | 6 | 특수 도로 | 10 | 대1-6 산정동 1636-9대 | 산정동 1636-2대 | 보행자 전용 도로 | - | - | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 160 | 6 | 국지 도로 | 15 | 소2-433 산정동 1704-5도 | 소3-269 산정동 1704-5도 | 일반 도로 | - | 건고제151호 (80. 5. 20) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 266 | 6 | 국지 도로 | 152 | 중3-11 산정동 1703-3대 | 대3-3 산정동 1703-3대 | 일반 도로 | - | 전남고제80호 (87. 6. 5) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 267 | 6 | 국지 도로 | 153 | 중3-11 산정동 1703-6도 | 대3-3 산정동 1703도 | 일반 도로 | - | 전남고제80호 (87. 6. 5) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 269 | 6 | 국지 도로 | 146 | 중3-11 산정동 1704-2도 | IBRD 지구계 산정동 1704-5도 | 일반 도로 | - | 전남고제80호 (87. 6. 5) | - |

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 구분 | 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|----|----------|----------|--|---|
| 변경 | 대로 1-6 | 대로 1-6 | <ul style="list-style-type: none"> 폭원 일부 변경 - B = 35m → 35~40m (36~40m) 증) 5m | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경 |
| 변경 | 대로 3-3 | 대로 3-3 | <ul style="list-style-type: none"> 폭원 일부 변경 - B = 25m → 25~28m (28m) 증) 3m | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경 |
| 변경 | 중로 2-18 | 중로 2-18 | <ul style="list-style-type: none"> 폭원 일부 변경 - B = 15m → 15~19.5m (19.5m) 증) 4.5m | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경 |
| 변경 | 중로 3-11 | 중로 3-11 | <ul style="list-style-type: none"> 연장 변경 - L = 435m → 329m 감) 106m 기점 변경 - 대1-6 산정동 1706도 → 산정동 1658-41대 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 선형 변경 및 이에 따른 연장 및 기점 변경 |
| 신설 | - | 중로 3-A | <ul style="list-style-type: none"> 노선 신설 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설 |
| 변경 | 소로 2-433 | 중로 1-A | <ul style="list-style-type: none"> 폭원 변경 - B = 8m → 20m 증) 12m | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 변경 |
| 신설 | - | 소로 2-A | <ul style="list-style-type: none"> 노선 신설 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설 |
| 변경 | 소로 3-268 | 소로 3-268 | <ul style="list-style-type: none"> 연장 변경 - L = 148m → 56m 감) 92m 종점 변경 - 소로 3-267 산정동 1703-5도 → 산정동 1675-11대 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 선형 변경 및 이에 따른 연장 및 종점 변경 |
| 신설 | - | 소로 3-A | <ul style="list-style-type: none"> 노선 신설 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설 |
| 폐지 | 소로 3-160 | - | <ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지 |
| 폐지 | 소로 3-266 | - | <ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지 |
| 폐지 | 소로 3-267 | - | <ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지 |
| 폐지 | 소로 3-269 | - | <ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 | <ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지 |

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 주차장 결정 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|------------|-----------|-------------------------|--------|------------|---------|------------|-------------|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 노외 주차장 | 목포시 산정동 1673-15번지 일원 | - | 증) 5,232.1 | 5,232.1 | - | 조성후 무상귀속 |

○ 주차장 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|------------|-----------|---|--|
| A | 노외 주차장 | <ul style="list-style-type: none"> 노외주차장 신설 - 면적 : 5,232.1㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 지역주민들의 주차환경 개선 및 편의를 제공하기 위하여 노외주차장 신설 |

○ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|------------------------|--------|-------------|----------|------------------------------------|-------------|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 공원 | 근린 공원 | 목포시 산정동 1681-6번지 일원 | - | 증) 14,839.1 | 14,839.1 | - | 조성후 무상귀속 |
| 신설 | B | 공원 | 어린이 공원 | 목포시 산정동 1672-7번지 일원 | - | 증) 7,437.3 | 7,437.3 | - | 조성후 무상귀속 |
| 폐지 | 55 | 공원 | 소공원 | 목포시 산정동 1645-1번지 | 332.6 | 감) 332.6 | - | 목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.) | - |
| 폐지 | 56 | 공원 | 소공원 | 목포시 산정동 1678-3번지 | 304.9 | 감) 304.9 | - | 목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.) | - |
| 폐지 | 57 | 공원 | 소공원 | 목포시 산정동 1681-1번지 | 312.2 | 감) 312.2 | - | 목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.) | - |
| 폐지 | 144 | 공원 | 소공원 | 목포시 산정동 1654-1번지 일원 | 335.6 | 감) 335.6 | - | 목포시고시 제2014-29호 (2014.2.13.) | - |
| 폐지 | 145 | 공원 | 소공원 | 목포시 산정동 1668-4번지 일원 | 277.5 | 감) 277.5 | - | 목포시고시 제2014-29호 (2014.2.13.) | - |

○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|-----------|-------------------------------|--|
| A | 근린 공원 | • 근린공원 신설 - 면적 : 14,839.1㎡ | • 지역주민들의 휴게공간을 제공하기 위하여 근린공원 신설 |
| B | 어린이 공원 | • 어린이공원 신설 - 면적 : 7,437.3㎡ | • 어린이 및 지역주민들의 휴게공간을 제공하기 위하여 어린이공원 신설 |
| 55 | 소공원 | • 소공원 폐지 - 면적 : 332.6㎡ | • 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지 |
| 56 | 소공원 | • 소공원 폐지 - 면적 : 304.9㎡ | • 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지 |
| 57 | 소공원 | • 소공원 폐지 - 면적 : 312.2㎡ | • 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지 |
| 144 | 소공원 | • 소공원 폐지 - 면적 : 335.6㎡ | • 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지 |
| 145 | 소공원 | • 소공원 폐지 - 면적 : 277.5㎡ | • 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지 |

○ 녹지 결정 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-------------------------|--------|------------|---------|------------|-------------|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 녹지 | 완충 녹지 | 목포시 산정동 1636-8번지 일원 | - | 증) 530.5 | 530.5 | - | 조성후 무상귀속 |
| 신설 | B | 녹지 | 완충 녹지 | 목포시 산정동 1635-8번지 일원 | - | 증) 858.7 | 858.7 | - | 조성후 무상귀속 |
| 신설 | C | 녹지 | 완충 녹지 | 목포시 산정동 1633-12번지 일원 | - | 증) 1,484.2 | 1,484.2 | - | 조성후 무상귀속 |

○ 녹지 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|------------|-----|------------------------------|-----------------------------|
| A | 녹지 | • 완충녹지 신설 - 면적 : 530.5㎡ | • 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설 |
| B | 녹지 | • 완충녹지 신설 - 면적 : 858.7㎡ | • 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설 |
| C | 녹지 | • 완충녹지 신설 - 면적 : 1,484.2㎡ | • 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설 |

○ 공공청사 결정 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|------------|------|------------------------|--------|------------|---------|------------|-------------|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 공공청사 | 목포시 산정동 1677-5번지 일원 | - | 증) 2,500.0 | 2,500.0 | - | 조성후 무상귀속 |

○ 공공청사 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|------------|------|------------------------------|--|
| A | 공공청사 | • 공공청사 신설 - 면적 : 2,500.0㎡ | • 재개발사업에 따른 인구 증가에 따라 장래의 행정수요를 고려하여 대상지 내 공공청사 부지 신설 |

4) 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비 고 |
|----|-------------|-----|-------|------------|---------|---------------------------------|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | 경로당 | ㉠-1 | - | 증) 270.0 | 270.0 | 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제1호 |
| | 어린이집 | | - | 증) 660.0 | 660.0 | 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제3호 |
| | 작은도서관 | | - | 증) 360.0 | 360.0 | 「도서관법 시행령」 별표1 제2호가목의3) |
| | 다함께돌봄센터 | | - | 증) 120.0 | 120.0 | 아동복지법 시행규칙 제21조의2 |
| | 어린이놀이터 | | - | 증) 2,050.0 | 2,050.0 | 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호 |
| | 주민운동시설 | | - | 증) 1,460.0 | 1,460.0 | 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제4호 |
| | 합 계(주민공동시설) | | - | 증) 4,920.0 | 4,920.0 | 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항제2호 |

※ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준을 준용함

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----|--------------------|-----------|-------------|----------|------------------|-----------|----|----|--------|------|-------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 합계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거이주 | |
| 신설 | 북향차관 주택지구 재개발 정비구역 | 124,981.4 | ㉠-1 | 77,971.8 | 산정동 1652-8번지 일원 | 752 | - | - | 752 | - | 전면 개발 |
| | | | ㉠-2 | 2,500.0 | 산정동 1677-5번지 일원 | | | | | | |
| | | | ㉡-1 | 497.4 | 산정동 1671-17번지 일원 | | | | | | |
| | | | ㉡-2 | 812.1 | 산정동 1671-8번지 일원 | | | | | | |
| | | | ㉡-3 | 1,569.1 | 산정동 1671-15번지 일원 | 1 | 1 | - | - | - | 존치 |

○ 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위 치 | 주 된 용 도 | 건폐율 (%) | 용적율 (%) | 높이(m) 최고층수 | 비 고 |
|--------------------------|-----------------------------|---|----------------|------------|---------------------|------------------|------------|------------|---------------|--------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 북향차관 주택지구 재개발 정비구역 | 124,981.4 | ①-1 | 77,971.8 | 산정동 1652-8번지 일원 | 공동주택 및 부대복리시설 | 60%이하 | 250%이하 | 99m이하 33층 | - |
| | | | ①-2 | 2,500.0 | 산정동 1677-5번지 일원 | 공공청사 | 60%이하 | 250%이하 | - | - |
| | | | ②-1 | 497.4 | 산정동 1671-17번지 일원 | 종교시설1 | 60%이하 | 250%이하 | - | - |
| | | | ②-2 | 812.1 | 산정동 1671-8번지 일원 | 종교시설2 | 60%이하 | 250%이하 | - | - |
| | | | ②-3 | 1,569.1 | 산정동 1671-15번지 일원 | 종교시설3 | 60%이하 | 250%이하 | - | - |
| 주택의 규모 및 규모별 건설 비율 | | <div>• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2021-952호)</div> <div>- 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 80% 이상</div> <div>• 전라남도 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (전라남도 고시 제2005-147호)</div> <div>- 8.5% 이상</div> | | | | | | | | |
| | | 구 분 | 전용면적(㎡) | 세 대 수 (세대) | 비 율(%) | 비 고 | | | | |
| | | 임대 | 소 계 | 147 | 8.54 | - | | | | |
| | | | 39㎡ | 81 | 4.71 | | | | | |
| | | | 59㎡ | 66 | 3.83 | | | | | |
| | | 분양 | 소 계 | 1,574 | 91.46 | | | | | |
| | | | 59㎡ | 46 | 2.67 | | | | | |
| | | | 74㎡ | 560 | 32.54 | | | | | |
| | | | 84㎡ | 782 | 45.44 | | | | | |
| | | | 99㎡ | 161 | 9.36 | | | | | |
| 125㎡ | 12 | | 0.70 | | | | | | | |
| 149㎡ | 13 | | 0.76 | | | | | | | |
| 전체 계획세대수 | | 1,721 | 100.0 | | | | | | | |
| 심의완화 사항 - | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | ①-1 | <div>• 도로경계선(대로3-3호선)으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 도로경계선(중로1-A호선)으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 도로경계선(중로3-11호선)으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 도로경계선(중로3-A호선)으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 도로경계선(소로3-A호선)으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 구역 내 도시계획시설(어린이공원)경계선으로부터 폭 3m 지정</div> <div>• 구역 내 도시계획시설(완충녹지)경계선으로부터 폭 3m 지정</div> | | | | | | | | |
| | ①-2 | • 관계법 및 관련조례에 따름 | | | | | | | | |
| | ②-1 | • 관계법 및 관련조례에 따름 | | | | | | | | |
| | ②-2 | • 관계법 및 관련조례에 따름 | | | | | | | | |
| | ②-3 | • 관계법 및 관련조례에 따름 | | | | | | | | |

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분 | 계 획 내 용 | | 비 고 |
|------|--|--|-----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> • 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 | | - |
| 재난방지 | 화재 | <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 | - |
| | 수해 | <ul style="list-style-type: none"> • 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 | - |
| | 교통 | <ul style="list-style-type: none"> • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | - |

7) 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|-------|----------------------|--|---|----|
| 재개발사업 | 구역지정 고시일 이후 4년 이내 | 북향차관주택구역 주택재개발 정비사업조합설립 추진위원회 | <ul style="list-style-type: none"> • 현황세대수 : 859세대 • 계획세대수 : 1,721세대 • 증가예상세대수 : 862세대 | - |

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변 교육환경 현황 | 교육환경 보호에 관한 계획 | | 비고 |
|------------------------------|----------------|--|----|
| 대상지 남측 목포서부 초등학교 인접 | 공사시 소음 | <ul style="list-style-type: none"> 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 가설방음판넬 설치 (학교주변 8m) 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감 | - |
| | 일조 | <ul style="list-style-type: none"> 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립 | - |
| | 통학로 | <ul style="list-style-type: none"> 단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공 | - |

9) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

10) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역의 주택밀실 현황

(1) 건축물 동수

| 구역내 건축물 동수 | | | | 구역내 건축물 동수 | | |
|------------|--------|---------|-----|------------|-----|-----|
| 계 | 주거용건축물 | 비주거용건축물 | 복합 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 753 | 584 | 62 | 107 | 753 | 753 | - |

(2) 거주현황

| 유형별 주택 호수 | | 거주 가구수 | | | 구역내 거주 인구수 | | | 비고 |
|-----------|-----|--------|-----|-----|------------|-----|-------|----|
| | | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 859 | 859 | 329 | 530 | 1,976 | 757 | 1,219 | - |
| 단독주택 | 706 | 706 | 274 | 432 | 1,624 | 630 | 994 | - |
| 공동주택 | 7 | 7 | 5 | 2 | 16 | 12 | 4 | - |
| 기타 | 146 | 146 | 50 | 96 | 336 | 115 | 221 | - |

※ 주택과 기타 용도가 혼재된 건축물의 경우, 기타로 구분함

(3) 규모별, 유형별 거주현황

| 구 분 | | 계 | 단독주택 | | | | 공동주택 | | | | |
|---------------|----------------|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|----|-----|----|
| | | | 소계 | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계 | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타 |
| 합 계 | | 859 | 853 | 545 | 85 | 222 | 7 | - | - | 7 | - |
| 60㎡이하 | 소계 | 502 | 502 | 486 | 4 | 12 | - | - | - | - | - |
| | 30㎡이하 | 196 | 196 | 192 | 4 | - | - | - | - | - | - |
| | 30㎡초과 ~ 50㎡이하 | 278 | 278 | 275 | - | 3 | - | - | - | - | - |
| | 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | 28 | 28 | 19 | - | 9 | - | - | - | - | - |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | | 68 | 68 | 32 | 11 | 25 | - | - | - | - | - |
| 85㎡초과 | 소계 | 289 | 282 | 27 | 70 | 185 | 7 | - | - | 7 | - |
| | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 276 | 269 | 27 | 70 | 172 | 7 | - | - | 7 | - |
| | 135㎡초과 | 13 | 13 | - | - | 13 | - | - | - | - | - |

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

○ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분 | | 계 | 분양 | 임대주택 | 비 고 |
|---------------|----------------|-------|-------|------|-----|
| 합 계 | | 1,721 | 1,574 | 147 | - |
| 60㎡이하 | 소 계 | 193 | 46 | 147 | - |
| | 30㎡이하 | - | - | - | - |
| | 30㎡초과 ~ 50㎡이하 | 81 | - | 81 | - |
| | 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | 112 | 46 | 66 | - |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | | 1,342 | 1,342 | - | - |
| 85㎡초과 | 소 계 | 186 | 186 | - | - |
| | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 173 | 173 | - | - |
| | 135㎡초과 | 13 | 13 | - | - |

※ 추후 세부계획 수립 시 변동될 수 있음

11) 세입자주거대책

- 「주택법」 제2조제6항에 따른 국민주택규모(전용면적 85㎡이하) 이하의 소형 주택 위주로 공급
- 세입자 등 주거대책은 당해 조합원의 책임으로 상호 협의 하에 처리
- 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자 간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립
 - 이주 시 전·월세 보증금 즉시 지급
 - 신규 및 연장 전·월세 계약시 이주에 관한 특약사항 명시
- 법적 임대주택 건설비율에 따라 8.54%(법적 임대주택 건설비율 : 8.5%이상)를 계획함

| 구 분 | 국민주택규모 | 임대주택 건설비율 | | 임대주택 건설규모 |
|-----------|-----------------------------------|--|--|---|
| | | 국토교통부 | 전라남도 | |
| 재개발 사업 | 전체 세대수의 80%이상을 85㎡이하로 건설 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 전체 세대수의 20%이상 단, 시·도지사가 임대 주택 건설 비율을 공보에 고시한 경우 고시된 기준에 따름 | <ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 40퍼센트 이상을 전용면적 85제곱미터 이하로 건설 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5퍼센트 이상을 임대주택으로 건설 | 임대주택의 15%이상 또는 전체세대수의 2.5%이상을 40㎡이하로 건설 |

12) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 현재 목포시는 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험 개선지구인 임곡지구(침수위험지구)가 있으나 사업대상지에는 포함되지 않음

13) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 구 분 | | 계 획 내 용 | 비 고 |
|----------|-----|---|-----|
| 조 경 | 단 지 | • 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보 | - |
| | 주차장 | • 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보 | - |
| 조 명 | 단 지 | • 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보 | - |
| | 주차장 | • 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 | - |
| 자연적 접근통제 | 단 지 | • 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제 | - |
| 영역성 강화 | 단 지 | • 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 | - |

※ “범죄예방 건축기준 고시” (국토교통부, 2021.06.29.)를 적용, 사업시행계획인가 시 건축계획을 수립하여 반영

14) 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가구 | 면적 | 획지 | | 비고 |
|----|-----|-----------|------------------|----------|--------------|
| | | | 위치 | 면적(㎡) | |
| 신설 | ①-1 | 124,981.4 | 산정동 1652-8번지 일원 | 77,971.8 | 공동주택 및부대복리시설 |
| 신설 | ①-2 | | 산정동 1677-5번지 일원 | 2,500.0 | 공공청사 |
| 신설 | ②-1 | | 산정동 1671-17번지 일원 | 497.4 | 종교시설1 |
| 신설 | ②-2 | | 산정동 1671-8번지 일원 | 812.1 | 종교시설2 |
| 신설 | ②-3 | | 산정동 1671-15번지 일원 | 1,569.1 | 종교시설3 |

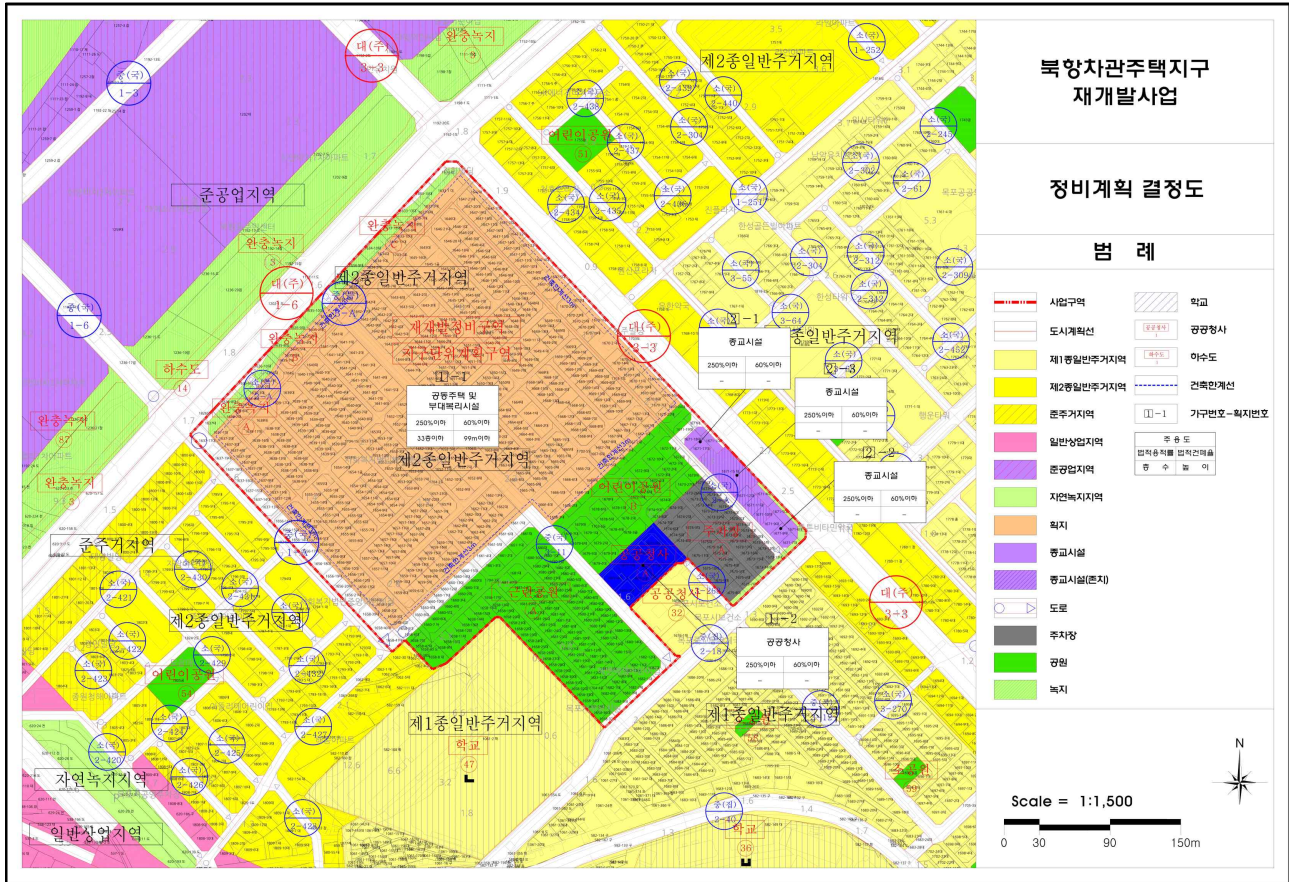
15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

| 건립 위치 | 부지면적(㎡) | 동 수 | 세대수 | 세대규모 (전용) | 비고 (연면적) |
|-----------------|----------|-----|------|-----------|----------|
| 산정동 1652-8번지 일원 | 77,971.8 | - | 81세대 | 39.98㎡ | 7,225.8㎡ |
| | | | 66세대 | 59.96㎡ | 8,827.2㎡ |

16) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

○ 해당사항 없음

< 정비계획 결정도 >



17) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 수입(분양대지 및 건축시설의 총 추산액)

(1) 아파트(조합원분양)

(금액 : 원)

| 구분 | 전용면적 (㎡) | 공급면적 (평형) | 조합원 분양세대 | 조합원 분양 | | 분양수입 | 비고 |
|-----------|-------------|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|----|
| | | | | 3.3㎡단가 | 세대당 분양가 | | |
| 조합원 분양 | 74.93 | 31평형 | 100 | 9,900,000 | 309,480,000 | 30,948,000,000 | |
| | 84.98 | 35평형 | 254 | 9,900,000 | 351,060,000 | 89,169,240,000 | |
| | 99.97 | 41평형 | 161 | 9,900,000 | 413,130,000 | 66,513,930,000 | |
| | 125.95 | 52평형 | 12 | 9,900,000 | 518,970,000 | 6,227,640,000 | |
| | 149.65 | 62P형 | 13 | 9,900,000 | 615,720,000 | 8,004,360,000 | |
| | 소 계 | | 540 | | | 200,863,170,000 | |

※ 위의 금액은 추정금액으로 추후 중후 감정평가 및 일반분양 결과에 따라 변경될 수 있음

(2) 아파트(일반분양)

(금액 : 원)

| 구분 | 전용면적 (㎡) | 공급면적 (평형) | 일반 분양세대 | 일반 분양 | | 분양수입 | 비고 |
|----------|-------------|--------------|------------|------------|-------------|-----------------|----|
| | | | | 3.3㎡단가 | 세대당 분양가 | | |
| 일반 분양 | 59.96 | 24평형 | 46 | 13,000,000 | 324,330,000 | 14,919,180,000 | |
| | 74.93 | 31평형 | 460 | 13,000,000 | 406,380,000 | 186,934,800,000 | |
| | 84.98 | 35평형 | 528 | 13,000,000 | 460,980,000 | 243,397,440,000 | |
| | 99.97 | 41평형 | - | 13,000,000 | 542,490,000 | - | |
| | 125.95 | 52평형 | - | 13,000,000 | 681,470,000 | - | |
| | 149.65 | 62P형 | - | 13,000,000 | 808,520,000 | - | |
| | 소 계 | | 1,034 | | | 445,251,420,000 | |

※ 위의 금액은 추정금액으로 추후 중후 감정평가 및 일반분양 결과에 따라 변경될 수 있음

(3) 근린생활시설

(금액 : 원)

| 구분 | 공급면적(㎡) | 분양가(3.3㎡당) | 합계 |
|--------|----------|------------|----------------|
| 근린생활시설 | 5,873.55 | 9,000,000 | 16,018,770,000 |
| 계 | 5,873.55 | | 16,018,770,000 |

※ 위의 금액은 추정금액으로 추후 중후 감정평가 및 일반분양 결과에 따라 변경될 수 있음

(4) 수입추산액(분양예정 대지 및 건축물의 추산액)

(금액 : 원)

| 구분 | | 금액 | 수입계 |
|---------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| 향후자산 (분양예정 대지 및 건축물의 추산액) | 임대주택 매각 | 12,803,760,000 | 674,937,120,000 |
| | 조합원 분양 | 200,863,170,000 | |
| | 일반분양 | 445,251,420,000 | |
| | 근린생활시설 | 16,018,770,000 | |

※ 상기 개산액은 개략적인 분담금 추정에 의해 산출된 금액이며, 사업추진계획 변경, 관련법령개정 및 기타 사항 발생시 변동될 수 있음

○ 지출(총사업비:건축물 철거 및 신축비용 개산액)

(금액 : 원)

| 구분 | 금액 | 비고 |
|-------|-----------------|-----------------------------|
| 철 거 비 | 532,869,590,000 | 향후 사업추진과정에서 비용이 일부 변동될 수 있음 |
| 신 축 비 | | |
| 기타사업비 | 109,778,269,000 | |
| 합 계 | 642,647,859,000 | |

○ 종전자산평가

(1) 종전자산평가총액(추정보정율(1.10%)로 가정시)

(금액 : 원)

| 종전자산 | 목포시 산정동 2022년도 공시지가 및 주택공시가격을 참작하여 개략적으로 산정한 총금액(약 52,697,936,153원) × 1.1 | |
|------|---|----------------|
| | 계 | 57,967,729,769 |

※ 종전자산평가총액은 국토교통부에서 2022년도에 공시한 공시지가 및 주택공시가격을 바탕으로 추후 감정가격에 준하는 추정보정율을 적용한 예상 평가총액으로서 향후 실제 감정평가시 변경될 수 있음

(2) 분양대상조합원 전체 종전자산 평가총액

(금액 : 원)

| 종전평가 총금액 ① | 제외금액 ② | 분양대상조합원 종전평가 총금액 ③ = ① - ② |
|----------------|--|-------------------------------|
| | 청산대상자(분양미신청자, 철회자, 분양대상 미자격자 등) 및 국공유지, 종교시설 | |
| 57,976,729,769 | 28,036,007,111 | 29,931,722,659 |

※ 종전자산평가총액은 국토교통부에서 2022년도에 공시한 공시지가 및 주택공시가격을 바탕으로 추후 감정가격에 준하는 추정보정율을 적용한 예상 평가총액으로서 향후 실제 감정평가시에 차이가 발생할 수 있음

○ 추정비례율

(금액 : 원)

| 총수입 ① | 총지출 ② | 분양대상 조합원 전체 종전자산 평가총액 ③ | 비례율(%) ④ = (①-②) / ③ |
|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| 674,937,120,000 | 642,647,859,000 | 29,931,722,659 | 107.88% |

※ 추정비례율은 향후 본 구역 사업진행과정에서 구역내 분양대상 조합원 종전 총 평가액 및 사업완료후 대지 및 건축시설의 총 평가액, 총 사업비등의 증감이 있을 경우 변경될 수 있음

$$\begin{aligned}
 \text{■ 비례율} &= \frac{\text{예상 총수익금(총 수입 - 총 지출)}}{\text{분양대상 조합원 전체 종전자산 평가총액}} \times 100 \\
 &= \frac{674,937,120,000 - 642,647,859,000}{29,931,722,659} \times 100 = 107.88\%
 \end{aligned}$$

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

(금액 : 원)

| 토지등소유자별 종전감정평가 금액 (C) | 추정비례율 (107.88%) 적용시 권리가액 (D) | 토지등소유자가 희망하는 분양주택 선택(예시) | | | | 추가부담금액 (H=G-D) |
|-----------------------------|--|--------------------------|-------------|-----------|---------------|-------------------|
| | | 평형 | 공급면적 (㎡) | 3.3㎡당 분양가 | 세대당분양가 (G) | |
| 70,000,000 | 75,513,000 | 24.90 | 82.33 | 9,900,000 | 246,990,000 | 171,477,000 |
| | | 30.94 | 103.16 | 9,900,000 | 309,480,000 | 233,967,000 |
| | | 35.03 | 117.02 | 9,900,000 | 351,060,000 | 275,547,000 |
| | | 41.27 | 137.71 | 9,900,000 | 413,130,000 | 337,617,000 |
| | | 52.13 | 172.99 | 9,900,000 | 518,970,000 | 443,457,000 |
| | | 61.85 | 205.24 | 9,900,000 | 615,720,000 | 540,207,000 |
| 100,000,000 | 107,876,000 | 24.90 | 82.33 | 9,900,000 | 246,990,000 | 139,114,000 |
| | | 30.94 | 103.16 | 9,900,000 | 309,480,000 | 201,604,000 |
| | | 35.03 | 117.02 | 9,900,000 | 351,060,000 | 243,184,000 |
| | | 41.27 | 137.71 | 9,900,000 | 413,130,000 | 305,254,000 |
| | | 52.13 | 172.99 | 9,900,000 | 518,970,000 | 411,094,000 |
| | | 61.85 | 205.24 | 9,900,000 | 615,720,000 | 507,844,000 |

※ - 금액은 조합원 여러분들께 돌려드리는 환급금이고, - 가 없는 금액은 조합원 여러분들께서 부담하셔야 하는 금액이며, 위 금액은 추후 종전 및 종후평가에 따라 달라질 수 있음.

(금액 : 원)

| 토지등소유자별 중전감정평가 금액 (C) | 추정비례율 (107.88%) 적용시 권리가액 (D) | 토지등소유자가 희망하는 분양주택 선택(예시) | | | | 추가부담금액 (H=G-D) |
|-----------------------------|--|--------------------------|-------------|-----------|---------------|-------------------|
| | | 평형 | 공급면적 (㎡) | 3.3㎡당 분양가 | 세대당분양가 (G) | |
| 200,000,000 | 215,752,000 | 24.90 | 82.33 | 9,900,000 | 246,990,000 | 31,238,000 |
| | | 30.94 | 103.16 | 9,900,000 | 309,480,000 | 93,728,000 |
| | | 35.03 | 117.02 | 9,900,000 | 351,060,000 | 135,308,000 |
| | | 41.27 | 137.71 | 9,900,000 | 413,130,000 | 197,378,000 |
| | | 52.13 | 172.99 | 9,900,000 | 518,970,000 | 303,218,000 |
| | | 61.85 | 205.24 | 9,900,000 | 615,720,000 | 399,968,000 |
| 300,000,000 | 323,629,000 | 24.90 | 82.33 | 9,900,000 | 246,990,000 | -76,639,000 |
| | | 30.94 | 103.16 | 9,900,000 | 309,480,000 | -14,149,000 |
| | | 35.03 | 117.02 | 9,900,000 | 351,060,000 | 27,431,000 |
| | | 41.27 | 137.71 | 9,900,000 | 413,130,000 | 89,501,000 |
| | | 52.13 | 172.99 | 9,900,000 | 518,970,000 | 195,341,000 |
| | | 61.85 | 205.24 | 9,900,000 | 615,720,000 | 292,091,000 |

※ - 금액은 조합원 여러분들께 돌려드리는 환급금이고, - 가 없는 금액은 조합원 여러분들께서 부담하셔야 하는 금액이며, 위 금액은 추후 중전 및 종후평가에 따라 달라질 수 있음.

다. 건축계획(안)

○ 건축개요

| 구 분 | | | 내 용 | | 비 고 |
|----------|--------|------|-----------------------------------|--------|---------------------|
| 주용도 | | | 공동주택 및 부대복리시설 | | - |
| 구역면적(㎡) | | | 124,981.4㎡ | | - |
| 대지면적(㎡) | | | 77,971.8㎡ | | - |
| 건축면적(㎡) | | | 10,672.40㎡ | | - |
| 건폐율(%) | | | 13.69% | | - |
| 연면적(㎡) | | | 314,012.44㎡ | | - |
| | 지상층(㎡) | | 195,228.90㎡ | | - |
| | 지하층(㎡) | | 118,783.54㎡ | | - |
| 용적률(%) | | | 249.56% | | - |
| 규모 | | | 15개동, 지하2층 ~ 지상33층 | | - |
| 최고높이 | | | 99m이하 | | - |
| 세대수 | | | 1,721세대 (분양 1,574세대. 임대 147세대) | | - |
| | 임대 | 39㎡ | 81세대 | 4.71% | 임대주택 8.54% 확보 |
| | | 59㎡ | 66세대 | 3.83% | |
| | 분양 | 59㎡ | 46세대 | 2.67% | - |
| | | 74㎡ | 560세대 | 32.54% | - |
| | | 84㎡ | 782세대 | 45.44% | - |
| | | 99㎡ | 161세대 | 9.36% | - |
| | | 125㎡ | 12세대 | 0.70% | - |
| | | 149㎡ | 13세대 | 0.76% | - |
| 주차 대수 | 법정 | | 1,911대 | | 법정주차대비 513대 추가확보 |
| | 계획 | | 2,424대 | | |

○ 건축 배치도



라. 교통처리계획(안)

○ 교통처리계획도



○ 도로 횡단면도

| 구분 | 현 황 | 개 선 |
|------|-----|-----|
| A-A' | | |
| B-B' | | |
| C-C' | | |
| D-D' | | |
| E-E' | | |
| F-F' | | |
| G-G' | | |
| H-H' | | |

4. 앞으로 추진계획

○ 지방의회의 의견 청취를 거쳐 2024년 3월 중 경관 및 도시계획위원회 심의 상정 예정

희망찬 도약!
청년이 찾는 큰 목표