

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

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

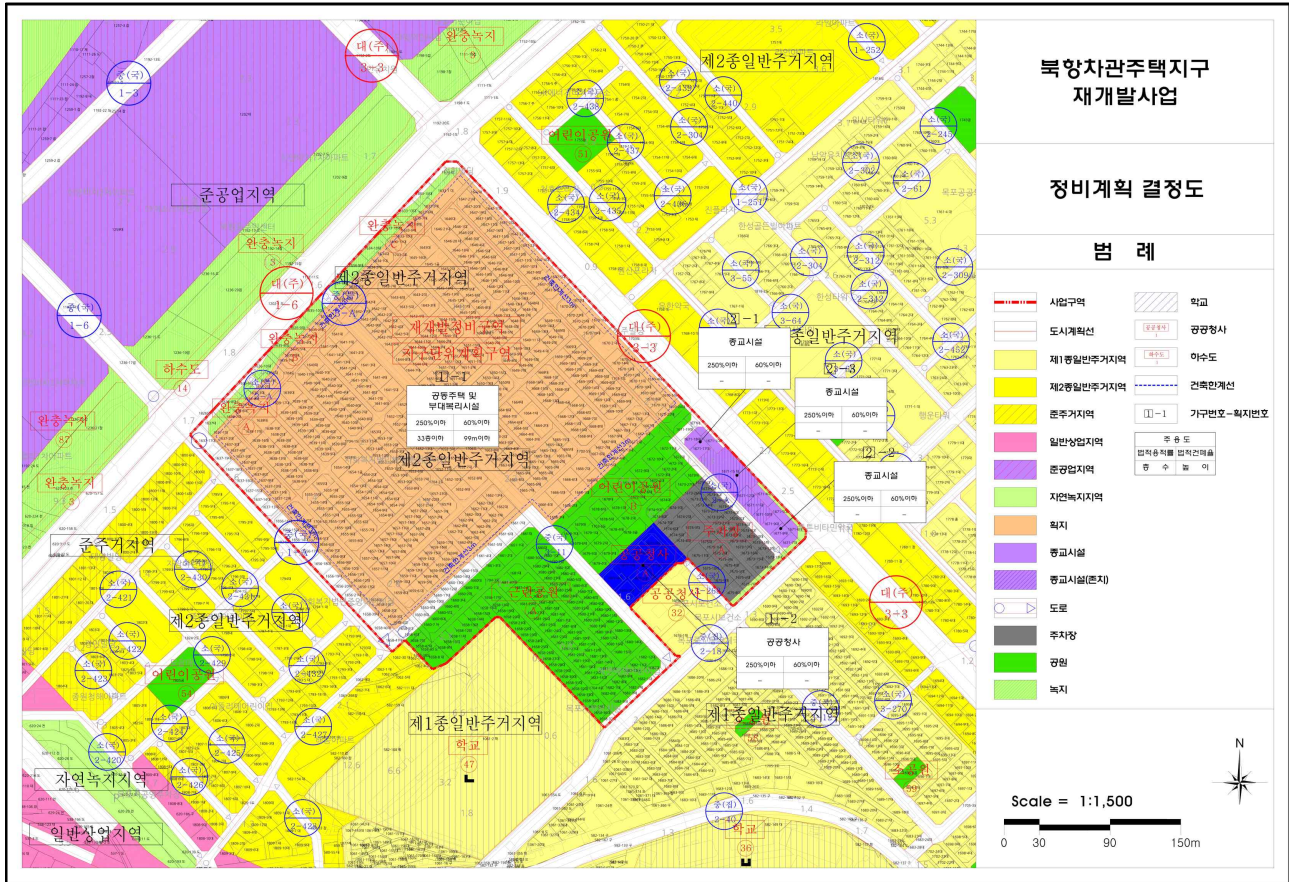
15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

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

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

○ 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 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)	
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 종전 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

5. 검토의견

- 노후·불량 건축물이 밀집된 북항 차관주택 일원에 쾌적한 주거환경조성을 목적으로 토지 등의 소유자로부터 ‘재개발사업 정비계획 입안 제안’이 접수되었음.
- 이 제안에 따라 북항차관주택 일원 124,981.4㎡의 면적을 제2종일반주거지역으로 하여 「목포시 도시계획 조례」 제51조 용도지역내의 용적률 규정에 따라 250%의 용적률로 공동주택, 기반시설을 계획하고자 하며,
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조 규정에 의거 재개발사업 정비계획 입안제안에 따른 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 담당부서에서 상임위 위원님들의 의견을 청취하고자 하는 사안임.

참고

관계법령 발췌

□ 「도시 및 주거환경 정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장 등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

□ 「목포시 도시계획 조례」

제51조(용도지역 안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다, 다만, 지구단위계획구역 내의 용적률은 지구단위계획에서 정한 바에 따른다.

1. 제1종 전용주거지역 : 100퍼센트 이하

2. 제2종 전용주거지역 : 150퍼센트 이하

3. 제1종 일반주거지역 : 200퍼센트 이하

4. 제2종 일반주거지역 : 250퍼센트 이하

5. 제3종 일반주거지역 : 300퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 500퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 1,300퍼센트 이하

8. 일반상업지역 : 1,100퍼센트 이하

9. 근린상업지역 : 700퍼센트 이하 <개정 2012·8·13>

10. 유통상업지역 : 900퍼센트 이하 <개정 2012·8·13>

11. 전용공업지역 : 300퍼센트 이하

12. 일반공업지역 : 350퍼센트 이하

13. 준공업지역 : 400퍼센트 이하

14. 보전녹지지역 : 80퍼센트 이하

15. 생산녹지지역 : 100퍼센트 이하

16. 자연녹지지역 : 100퍼센트 이하

② ~ ⑦ 생략