



시 보



시보는 공문서의
효력을 갖는다.

제1678호 2025. 1. 31. (금)

고시 · 공고

○ 북항차관주택지구 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지형도면 고시----- 2

회람							
----	--	--	--	--	--	--	--

발행 : 목포시 편집 : 홍보과 ☎ 061-270-8539

북향차관주택지구 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정 지형도면 고시

1. 전라남도 목포시 산정동 1652-8번지 일원의 북향차관주택지구 재개발사업에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제16조의 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 목포시청 도시유산과(061-270-3434)에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 01월 24일

목 포 시 장

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭 : 북향차관주택지구 재개발사업

2) 정비구역 지정 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	-

○ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	지정(결정) 사유	비 고
신규	산정동 1652-8번지 일원	124,981.4	• 본 구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 주거환경을 개선하기 위하여 정비구역으로 지정함.	-

2. 정비계획 수립

1) 용도지역·지구 결정에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

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

○ 용도지역별 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

○ 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		124,981.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	44,131.0	35.3	-
	도 로	12,426.9	9.9	-
	주 차 장	5,138.6	4.1	-
	공 원	17,899.7	14.4	-
	녹 지	3,165.8	2.5	-
	공공청사	5,500.0	4.4	-
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

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b) 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)
전용 59.96㎡	246,980,000	100,000,000 × 100.46% = 100,461,000	146,519,000
전용 74.93㎡	309,480,000		209,019,000
전용 84.98㎡	351,070,000		250,609,000
전용 99.97㎡	413,130,000		312,669,000
전용 125.95㎡	518,950,000		418,489,000

※ 상기 분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

- ① 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 목포시청에서 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨으로 현재는 예시로 산정
- ② 추정 비례율산정 방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산총액 X 100%
추정 비례율 약 100.46% : (약 6,879억 - 약 6,539억) / 약 338.5억 X 100%
- ③ 개별 종전자산 추정금액 X 추정비례율 = 권리가액
- ④ 건축설계상의 분양면적 및 세대별 추정 평당가격(인근 시세대비 약 75% ~ 80%)

4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35~38	주간선 도로	4,003	39호광장 용해동 599도	대3-13 죽교동 620-160도	일반 도로	-	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
변경	대로	1	6	35~40 (36~40)	주간선 도로	4,003 (296)	39호광장 용해동 599도	대3-13 죽교동 620-160도	일반 도로	-	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
기정	대로	3	3	25	주간선 도로	2,770	1호광장 호남동 13도	산정동 1110-40	일반 도로	중1-29	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
변경	대로	3	3	25~28 (28)	주간선 도로	2,890 (390)	1호광장 호남동 13도	산정동 1110-40	일반 도로	중1-29	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
기정	중로	2	18	15	집분산 도로	1,500	중1-12 산정동 1275도	중1-1 죽교동 656-1도	일반 도로	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
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	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	435	대1-6 산정동 1706도	중2-18 산정동 1706도	일반 도로	-	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
변경	중로	2	116	15	국지 도로	329	산정동 1658-41대	중2-18 산정동 1706도	일반 도로	-	건설부고시 제1976-37호 (1976. 3. 27.)	-
신설	중로	3	135	12	특수 도로	11	대1-6 산정동 1826도	산정동 1635-1대	보행자 전용 도로	-	-	-
기정	소로	2	433	8	국지 도로	250	대1-6 산정동 1826도	소2-427 산정동 1824도	일반 도로	-	건설부고시 제1980-151호 (1980. 5. 20.)	-
변경	중로	1	106	20	국지 도로	250	대1-6 산정동 1826도	소2-427 산정동 1824도	일반 도로	-	건설부고시 제1980-151호 (1980. 5. 20.)	-
신설	소로	2	701	9	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	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
변경	소로	3	268	6	국지 도로	56	중2-18 산정동 1703-5도	산정동 1675-11대	일반 도로	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
신설	소로	3	603	6	특수 도로	11	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	-	건설부고시 제1980-151호 (1980. 5. 20.)	-
폐지	소로	3	266	6	국지 도로	152	중3-11 산정동 1703-3대	대3-3 산정동 1703-3대	일반 도로	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
폐지	소로	3	267	6	국지 도로	153	중3-11 산정동 1703-6도	대3-3 산정동 1703도	일반 도로	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-
폐지	소로	3	269	6	국지 도로	146	중3-11 산정동 1704-2도	IBRD 지구계 산정동 1704-5도	일반 도로	-	전남고시 제1987-80호 (1987. 6. 5.)	-

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

○ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-6	대로 1-6	• 폭원 일부 변경 - B = 35~38m → 35~40m (36~40m) 증) 2m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경
대로 3-3	대로 3-3	• 폭원 일부 변경 - B = 25m → 25~28m (28m) 증) 3m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경
중로 2-18	중로 2-18	• 폭원 일부 변경 - B = 15m → 15~19.5m (19.5m) 증) 4.5m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 일부 변경
중로 3-11	중로 2-116	• 폭원 변경 - B = 12m → 15m 증) 3m • 연장 변경 - L = 435m → 329m 감) 106m • 기점 변경 - 대1-6 산정동 1706도 → 산정동 1658-41대	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 확폭, 도로 선형 변경 및 이에 따른 연장 및 기점 변경
-	중로 3-135	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
소로 2-433	중로 1-106	• 폭원 변경 - B = 8m → 20m 증) 12m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 폭원 변경
-	소로 2-701	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
소로 3-268	소로 3-268	• 연장 변경 - L = 148m → 56m 감) 92m • 종점 변경 - 소로 3-267 산정동 1703-5도 → 산정동 1675-11대	• 합리적인 토지이용계획을 위한 도로 선형 변경 및 이에 따른 연장 및 종점 변경
-	소로 3-603	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설
소로 3-160	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
소로 3-266	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
소로 3-267	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지
소로 3-269	-	• 노선 폐지	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 폐지

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	147	노외 주차장	목포시 산정동 1673-15번지 일원	-	증) 5,138.6	5,138.6	-	-

○ 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
147	노외 주차장	• 노외주차장 신설 - 면적 : 5,138.6㎡	• 지역주민들의 주차환경 개선 및 편의를 제공하기 위하여 노외주차장 신설

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	180	공원	근린 공원	목포시 산정동 1681-6번지 일원	-	증) 14,333.6	14,333.6	-	-
신설	181	공원	소공원	목포시 산정동 1672-8번지 일원	-	증) 3,566.1	3,566.1	-	-
폐지	55	새뜰 공원	소공원	목포시 산정동 1645-1번지	332.6	감) 332.6	-	목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.)	-
폐지	56	인덕 공원	소공원	목포시 산정동 1678-3번지	304.9	감) 304.9	-	목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.)	-
폐지	57	서부 공원	소공원	목포시 산정동 1681-1번지	312.2	감) 312.2	-	목포시고시 제1988-43호 (1988.3.28.)	-
폐지	144	터진목 공원	소공원	목포시 산정동 1654-1번지 일원	335.6	감) 335.6	-	목포시고시 제2014-29호 (2014.2.13.)	-
폐지	145	어울림 공원	소공원	목포시 산정동 1668-4번지 일원	277.5	감) 277.5	-	목포시고시 제2014-29호 (2014.2.13.)	-

○ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
180	근린공원	• 근린공원 신설 - 면적 : 14,333.6㎡	• 지역주민들의 휴게공간을 제공하기 위하여 근린공원 신설
181	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,566.1㎡	• 지역주민들의 휴게공간을 제공하기 위하여 소공원 신설
55	새뜰 소공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 332.6㎡	• 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지
56	인덕 소공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 304.9㎡	• 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지
57	서부 소공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 312.2㎡	• 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지
144	터진목 소공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 335.6㎡	• 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지
145	어울림 소공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 277.5㎡	• 공동주택 건설에 따른 토지의 효율적 이용을 위하여 폐지

라. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	111	녹지	완충 녹지	목포시 산정동 1636-8번지 일원	-	증) 586.3	586.3	-	-
신설	112	녹지	완충 녹지	목포시 산정동 1635-8번지 일원	-	증) 720.5	720.5	-	-
신설	113	녹지	완충 녹지	목포시 산정동 1633-12번지 일원	-	증) 1,859.0	1,859.0	-	-

○ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
111	녹지	• 완충녹지 신설 - 면적 : 586.3㎡	• 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설
112	녹지	• 완충녹지 신설 - 면적 : 720.5㎡	• 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설
113	녹지	• 완충녹지 신설 - 면적 : 1,859.0㎡	• 토지의 효율적 이용 및 완충기능을 위하여 신설

마. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	40	공공 청사	공공의 청사	목포시 산정동 1677-5번지 일원	-	증) 5,500.0	5,500.0	-	-

○ 공공청사 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
40	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 5,500.0㎡	• 재개발사업에 따른 인구 증가에 따라 장래의 행정수요를 고려하여 대상지 내 공공청사 부지 신설

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	경로당	㉠-1	-	증) 280.0	280.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제1호
	어린이놀이터		-	증) 2,100.0	2,100.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호
	어린이집		-	증) 660.0	660.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제3호
	주민운동시설		-	증) 1,520.0	1,520.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제4호
	작은도서관		-	증) 360.0	360.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제5호
	다함께돌봄센터		-	증) 120.0	120.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제6호
	합 계(주민공동시설)		-	증) 5,040.0	5,040.0	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항제2호

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준을 준용함

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 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	81m이하 27층	-
			①-2	5,500.0	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		• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2021-952호) - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 80% 이상 • 전라남도 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (전라남도 고시 제2005-147호) - 8.5% 이상								
		구 분	전용면적(㎡)	세 대 수(세대)	비 율(%)	비 고				
		임대	소 계	155	8.68	-				
			39㎡	78	4.37					
			59㎡	77	4.31					
		분양	소 계	1,630	91.32					
			59㎡	139	7.79					
			74㎡	676	37.87					
			84㎡	711	39.83					
			99㎡	98	5.49					
125㎡	6		0.34							
전체 계획세대수		1,785	100.00							
심의완화 사항		-								
건축물의 건축선에 관한 계획	①-1	• 도로경계선(대로3-3호선)으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선(중로1-106호선)으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선(중로2-116호선)으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선(중로3-135호선)으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선(소로3-603호선)으로부터 폭 3m 지정 • 구역 내 도시계획시설(소공원)경계선으로부터 폭 3m 지정 • 구역 내 도시계획시설(완충녹지)경계선으로부터 폭 3m 지정								
	①-2	• 관계법 및 관련조례에 따름								
	②-1	• 관계법 및 관련조례에 따름								
	②-2	• 관계법 및 관련조례에 따름								
	②-3	• 관계법 및 관련조례에 따름								

나. 용적률 산정

구분	계(구역면적)	대지면적	정비기반시설 등 면적	계획기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지 되는 국공유지
토지이용계획	124,981.4㎡	77,971.8㎡	44,131.0㎡	9,734.9㎡	16,710.9㎡
기반시설 부지제공 면적	- 정비기반시설 등 면적 - 계획기반시설내 국공유지 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 = 44,131.0㎡-9,734.9㎡-16,710.9㎡ = 17,685.2㎡				
기준용적률	- 제1종 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역 면적 : 102,818.0㎡ - 제2종 일반주거지역 면적 : 22,163.4㎡ - 기준용적률 가중평균 = $[(102,818㎡ \times 180) + (22,163.4㎡ \times 210)] / 124,981.4㎡$ = 185.3% ※ 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역은 용도지역별 면적비례로 기준용적률을 가중평균하여 적용				
허용용적률	- 공공시설 등 제공에 따른 허용용적률 = $185.3 \times [1.5 \times 1 \times (17,685.2㎡ / 77,971.8㎡)]$ = 63.0% ※ 공공시설 등 제공에 따른 허용용적률 60%이하 적용				
	- 계획적 요소에 따른 허용용적률 :녹색건축 인증 및 에너지효율 인증을 적용하여 6%의 완화를 적용				
상한용적률	= 기준용적률 + 공공시설 등 제공에 따른 허용용적률 + 계획적 요소에 따른 허용용적률 = 185.3%+60%+6% = 251.3% ※ 상한용적률 250%이하 적용				

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려하여 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	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대를 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 남측 목포서부 초등학교 인접	공사시 소음	「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 - 가설방음판넬 설치 (학교주변 8m) - 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
	일조	일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	-
	통학로	단지내 보행자도로를 확보하여 단지내 및 주변지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공	-

9) 세입자 주거대책

- 「주택법」 제2조제6항에 따른 국민주택규모(전용면적 85㎡이하) 이하의 소형주택 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 8.68%(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	- 주택 전체 세대수의 20%이상 - 단, 시·도지사가 임대 주택 건설 비율을 공보에 고시한 경우 고시된 기준에 따름	- 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

10) 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내

11) 공공지원민간임대주택을 공급하거나, 주택임대관리업자에 위탁하려는 사항

- 해당사항 없음

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신규	45	북향차관주택지구 지구단위계획구역	산정동 1652-8번지 일원	-	증) 124,981.4	124,981.4	-

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	지정(결정) 사유	비 고
45	산정동 1652-8번지 일원	124,981.4	본 구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 주거환경을 개선하기 위하여 지구단위계획구역으로 지정함.	-

나. 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ “1) 용도지역·지구 결정에 관한 계획” 참조

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ “4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ “22) 가구 또는 획지에 관한 계획” 참조

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시
관리계획 결정 조서

○ “6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

13) 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

14) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

15) 정비사업의 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	북향차관주택구역 재개발정비사업 조합설립추진준비위원회	- 현황세대수 : 859세대 - 계획세대수 : 1,785세대 - 증가예상세대수 : 926세대	-

16) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

17) 정비기반시설의 설치계획

○ “4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획” 참조

18) 건축물의 건축선에 관한 계획

○ “6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획” 참조

19) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 현재 목포시는 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정된 자연재해위험개선지구인
임곡지구(침수위험지구)가 있으나 사업대상지에는 포함되지 않음

20) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

○ 건축물 동수

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

○ 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

○ 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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양	임대주택	비 고
합 계		1,785	1,630	155	-
60㎡이하	소 계	294	139	155	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	78	-	78	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	216	139	77	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,387	1,387	-	-
85㎡초과	소 계	104	104	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	104	104	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

※ 추후 세부계획 수립 시 변동될 수 있음

21) 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	-

22) 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	①-1	124,981.4	산정동 1652-8번지 일원	77,971.8	공동주택 및 부대복리시설
신설	①-2		산정동 1677-5번지 일원	5,500.0	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

23) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립 위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
산정동 1652-8번지 일원	77,971.8	-	78세대	39.98㎡	7,068.98㎡
			77세대	59.96㎡	10,462.38㎡

24) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

○ 해당사항 없음

3. 관계도면 : 정비구역(도시관리계획 결정도 포함) 및 지형도면 : 열람장소에 비치. 끝.