

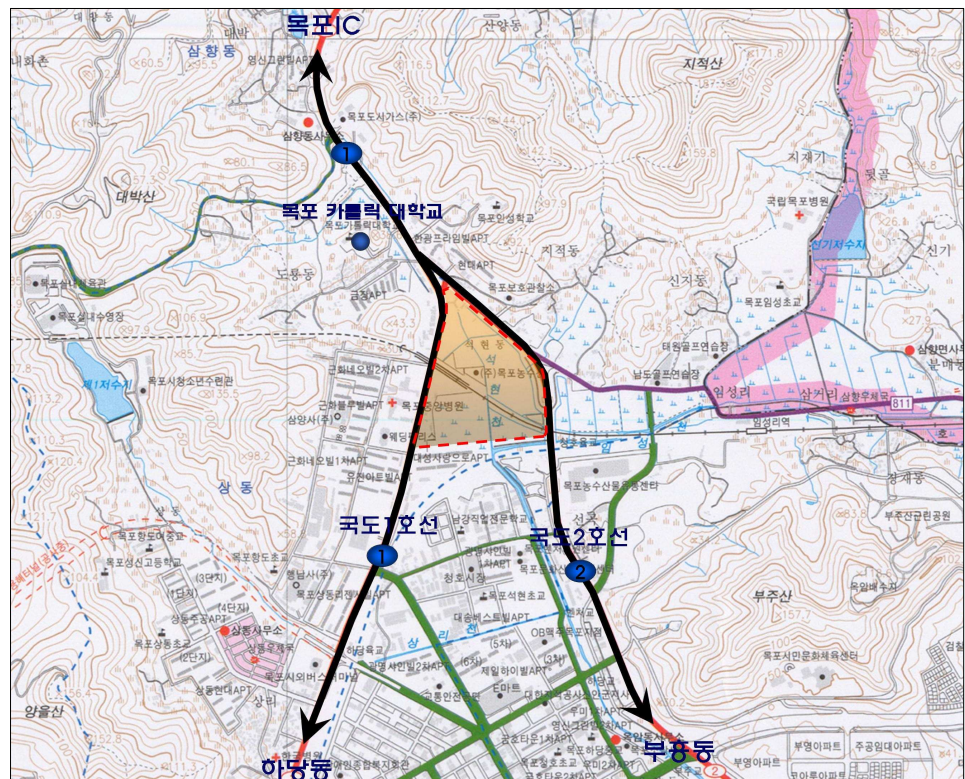
## 제4장 석현지구 지구단위계획

### 1 석현지구 현황분석

#### 가. 입지여건

- 행정구역상 목포시 석현동에 해당
- 주변으로 서측에 목포중앙병원이 인접해 있고 북측으로 목포 카톨릭 대학교가 위치해 있으며 목포 IC가 근접하여 접근성이 매우 양호함
- 대상지 북서측으로 도룡지구가 위치

<위 치 도>



#### 나. 도시관리계획 현황

##### ■ 용도지역

- 계획 대상지는 제1종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 주변지역은 서측, 남측, 북측으로 제2종일반주거지역이며 동측으로 생산녹지지역으로 지정되어 있음

<용도지역 현황>

구 분	합 계	제1종일반주거지역	기타
면적 (㎡)	168,020	168,020	-

## ■ 용도지구

- 사업대상지를 경계로 접해있는 대로1-1호선과 대로1-3호선의 가로변을 따라 방재지구로 지정되어있음

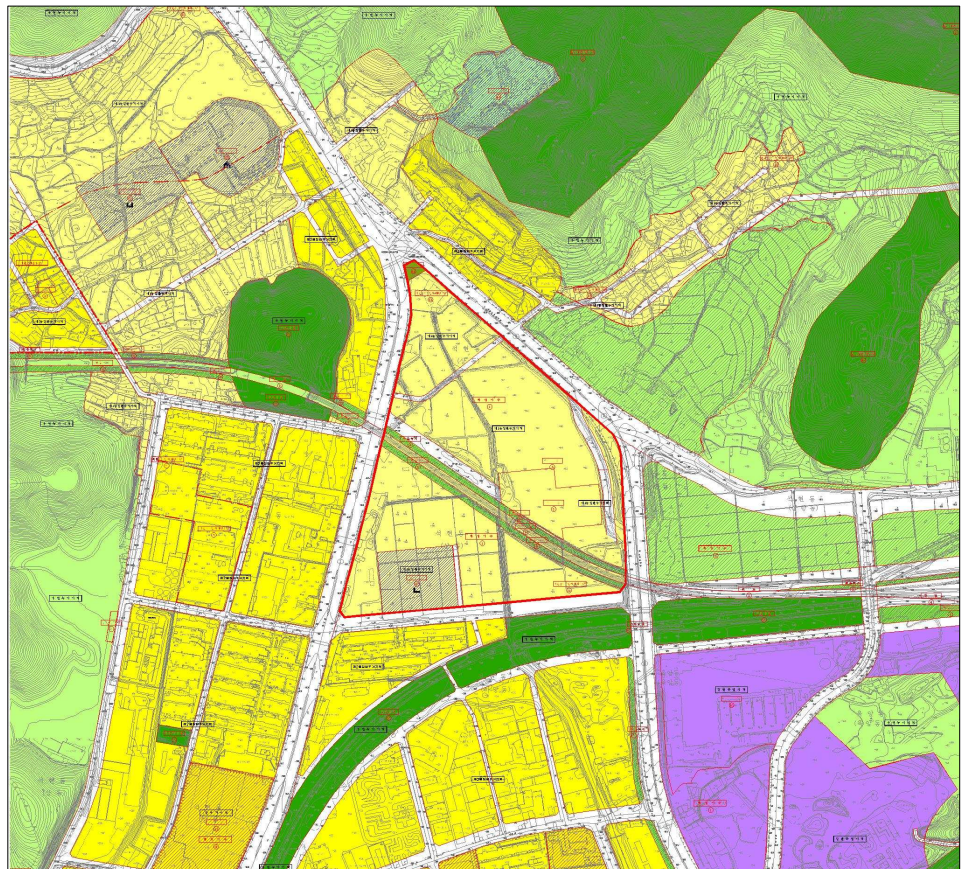
## ■ 지구단위계획구역

- 2015년 목포시 도시관리계획에서 용도상향 및 제1종지구단위계획으로 지정(전남고시 제2007-29호, 2007.4.5)

## ■ 도시계획시설

- 교통시설로 중로1-51, 중로2-64, 소로2-477, 소로2-227호선이 관통하고 있으며, 대상지 경계부분으로 동측은 대로1-3호선, 남측으로 대로3-6호선, 서측으로 대로1-1호선이 개설된 상태임
- 철도, 완충녹지, 광장, 학교, 시장이 도시계획시설로 입지해 있음.

<도시관리계획 현황도>



## 다. 토지이용 현황

### ■ 소유자별 현황

- 전체 240필지 중 사유지가 134필지 75.1%를 차지하고, 국·공유지는 106필지로 전체면적의 24.9%를 차지함

<소유자별 현황>

구분	합계	국·공유지	사유지
면적(㎡)	168,020	41,844	126,176
필지수	240	106	134
구성비(%)	100.0	24.9	75.1

### ■ 규모별 현황

- 토지구모별 현황은 전체 240필지 중 600㎡ 이하가 149필지, 600㎡~1,200㎡가 44필지, 1,200㎡~1,800㎡가 17필지, 1,800㎡~2,400㎡가 16필지, 2,400㎡이상이 14필지로 나타남
- 현재 토지활용상 대부분 답으로 구성되어 있으며 대규모 필지인 1,000㎡이상 필지가 64필지로서 전체의 74.1% 차지함

<규모별 현황>

구분	합계	600㎡이하	600㎡~1,200㎡	1,200㎡~1,800㎡	1,800㎡~2,400㎡	2,400㎡이상
면적	168,020	21,981	40,611	25,521	32,448	47,459
필지수	239	149	44	17	16	14
구성비(%)	100.0	13.1	24.2	15.2	19.3	28.2

## 라. 건축물 현황

### ■ 용도별 현황

- 전체 22동중 근린생활시설이 36.4%, 8동으로 가장 많이 차지하며 주유소, 판매시설, 창고, 주택의 순으로 나타남.

<용도별 현황>

구분	합계	근린생활시설	창고	주택	판매시설	주유소
동수	22	8	3	1	4	6
구성비(%)	100.0	36.4	13.6	4.5	18.2	27.3



## ■ 층수별 현황

- 전체 22동중 1층이 13동으로 59.1%, 2층 6동 27.3%를 차지 3층 3동 13.6%로 나타남

<층수별 현황>

구분	합계	1층	2층	3층	4층	5층
동수	22	13	6	3	-	-
구성비(%)	100.0	59.1	27.3	13.6	-	-

## ■ 건축물 노후도 현황

- 전체 22동중 5년 이하가 13동 59.1%, 5~10년이 4동 18.2%, 10~15년이 1동 4.5%를 차지하며, 15년 이상이 4동 18.2%로 나타남

<노후도 현황>

구분	합계	5년 이하	5~10년	10~15년	15년 이상
동수	22	13	4	1	4
구성비(%)	100.0	59.1	18.2	4.5	18.2

<소유자별 현황도>

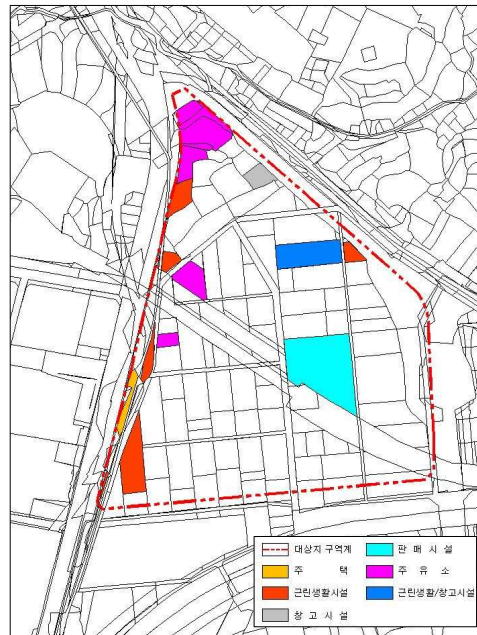


<규모별 현황도>

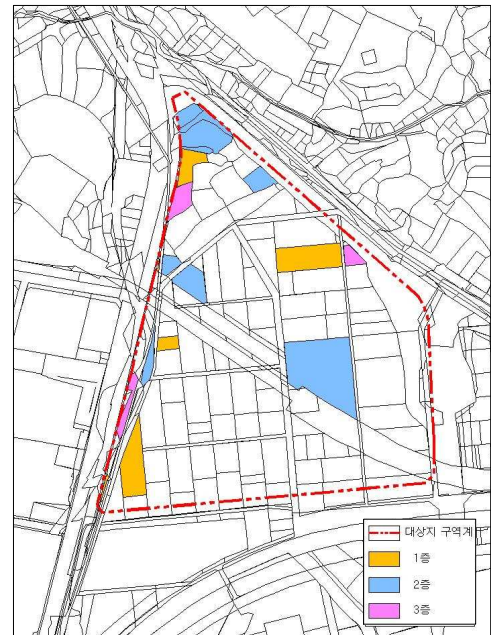




&lt;용도별 현황도&gt;



&lt;층수별 현황도&gt;

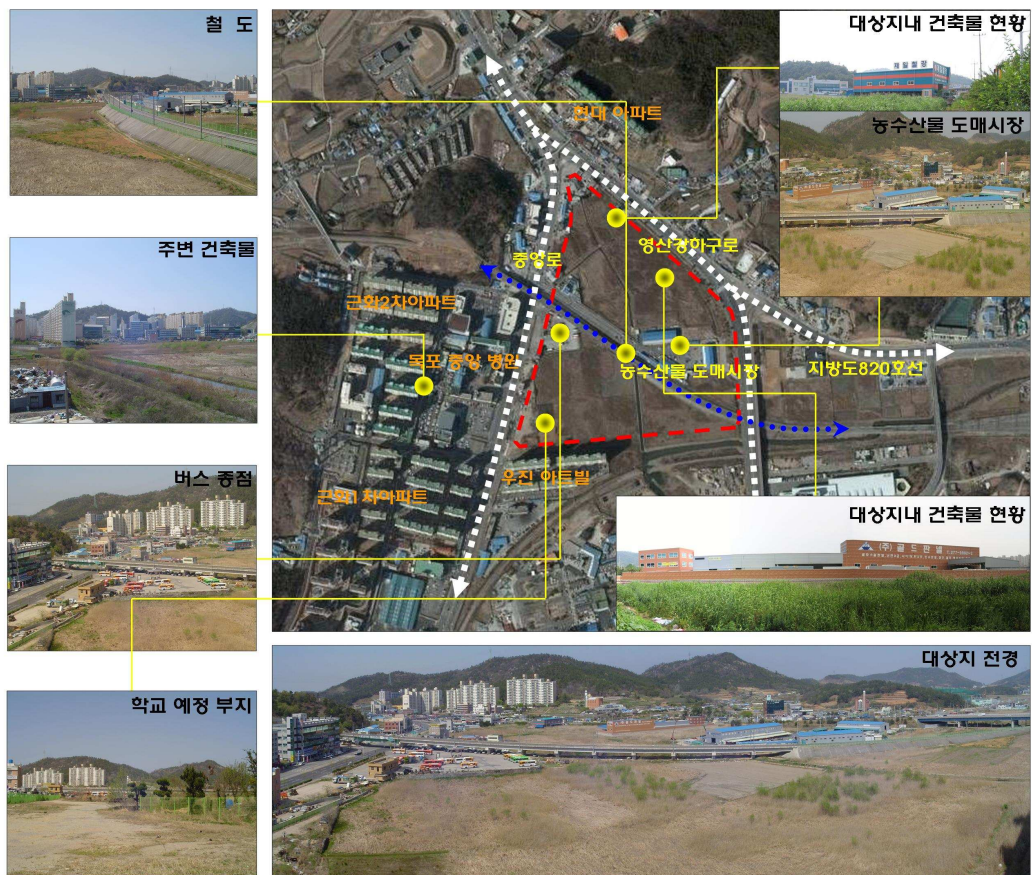


&lt;노후 현황도&gt;



## 마. 종합현황분석 및 계획과제 도출

구분	현황종합분석	계획과제도출
구역계	<ul style="list-style-type: none"> <li>2007년 4월 5일 고시된 목포도시관리계획 제1종 지구단위계획구역 을 수용함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역계 변경 없음</li> </ul>
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙로변의 개발촉상에 있음</li> <li>중앙로 등 도시교통접근체계 양호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변의 용도지역을 감안하여, 계획적 개발을 유도하여 주거지역 기능 강화</li> </ul>
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>농수산물도매시장은 준주거지역으로 변경</li> </ul>
토지이용 및 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 공장, 시장, 주유소, 농경지 등으로 이용하고 있어 가로환경 및 도시경관 미흡</li> <li>공장 및 제조업 등으로 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변의 도시 건축적 맥락에서 도시디자인 가이드 마련</li> <li>주변 주거지역에 부합되는 용도구상</li> </ul>
교통 및 가로환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>남북 연결 가로망 및 동서 연결 가로망 미비</li> <li>세부 가로망 계획 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기반시설의 확보를 통한 보행도선과 차량 동선 정비</li> <li>내부주차 공간의 의무화 및 정착</li> <li>쾌적한 도시환경 확보 및 특색있는 지역 이미지 창출을 위한 계획 지침의 제시</li> </ul>



## ② 계획의 기본목표 및 방향

### 1. 계획의 기본목표

“ 도시기능 제고 및 쾌적한 도시환경 조성”

### 2. 기본방향

#### 가. 도시기능 제고

- 주변지역과의 조화 및 도시의 발전방향에 부흥하고 도시기반시설의 용량에 부합하도록 함으로써 도시기능 및 경관 향상

#### 나. 쾌적한 도시환경 조성

- 토지용도의 특성에 맞는 적정수준의 계획으로 주거환경의 쾌적성 확보
- 공개공지, 쌈지형 공지의 Open-Space 적극 확보
- 쾌적한 가로경관 유도 및 간선가로변의 안정성 확보

#### 다. 특색있는 지역이미지 제고

- 새로운 기능 도입과 특화기능 부여
- 기 형성된 기능과 연계·보완·지원 기능을 통한 지역이미지 창출
- 지역주민의 적극적인 개발 유도

### 2. 지표설정

#### 가. 계획인구 산정

- 2020목포 도시기본계획상에서 제시하고 있는 중생활권 인구밀도 적용

구역명	면적 (ha)	생활권	밀도 (인/ha)	계획인구 (인)	계획세대 (세대)	비 고
석현지구	16.8	석현	118.3	1,987	662	2020목포도시기본계획상 가구당인구3.0/세대적용

#### 나. 도시기반시설용지

##### 1) 도로

- 대상지역내 원활한 교통소통 및 보행자의 안전을 위해 도로의 확보는 도시계획시설 설치 기준에 부합하도록 계획함.

구 분	도 로 율	주간선도로	비 고
주거지역	20~30%	10~15%	



## 2) 도시공원 및 녹지

- 공원 및 녹지의 확보는 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 및 “국토계획법” 계획수립지침(국토해양부, 전라남도)에서 제시하고 있는 1만~30만㎡일때 구역면적의 5% 이상 적용

석현지구 면적(㎡)	구역면적의 5%	공원 및 녹지 면적(㎡)	비 고
168,020	8,401	11,976	

## 3) 주차장

- 주차장법 시행령 제4조 사업지구 면적의 0.6% 이상 확보

석현지구 면적(㎡)	사업지구 면적 0.6%	주차장 면적(㎡)	비 고
168,020	1,008	2,066	

## 다. 주요 지표의 설정

구 분		단 위	지 표	비 고
면 적		㎡	168,020	
사회 경제 지표	인 구	인	1,987	
	가 구	호	662	가구당 인구 : 3.0인 (2020년 도시기본계획상 2015년 지표)
	주거용지	%	55.5	
시설 지표	도 로	%	17.1	
	주 차 장	%	1.2	사업지구면적의 0.6% 이상(주차장법)
	학 교	개소	1	초교 1개소
	공 원	%	1.4	소공원 2개소
	녹 지	%	5.5	완충녹지
환경 지표	공원·녹지율	%	6.9	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 기준 이상 확보
	용 적 률	%	200	단독주택

### ③ 기본구상

#### 1. 개발concept

- 자연지형에 순응하고 수림보호 및 절·성토를 최소화하는 친환경적  
구상 : 석현천이 입지하는 지형 특성을 반영
- 목포시 진입관문의 특성부여
- 기능별·용지별 상호 유기적 연계, 이용자의 접근성을 고려한 교통체계  
구상 : 대상지 중심으로 20m 도로 계획
- 현필지구성과 기존건축물을 감안한 도시경관의 구상
- 공동체의식 함양을 위해 단독주택용지내 커뮤니티별로 마을명을 부여  
할 수 있는 방안을 모색하도록 함.

#### 2. 기본구상

##### 가. 도시공간구조 개편에 따른 공간구상

- 동구대생활권 및 석현중생활권의 여건변화에 대응하는 석현지구 공간  
구조체계 형성
- 시가지 개발의 활성화 여건 구축
- 지구의 특성을 반영한 계획 수립

##### 나. 주변지역을 고려한 토지이용구상

- 쾌적한 주거지 개발패턴에 의한 커뮤니티 형성과 교통체계, 도시하부  
구조와의 연관성을 고려한 공간구조 구상
- 침수지역임을 감안한 토지이용 구상
- 주변지역의 토지이용 현황을 고려한 위계 부여
- 대상지 여건을 고려한 불합리한 용도의 규제

##### 다. 기능간 상호 유기적 연계를 고려한 교통체계구상

- 대상지를 관통하고 있는 기존 철도 노선을 고려한 가로망 체계 구상
- 기 결정된 집산도로(중로 1-51호선)의 수용을 통한 가로망 체계 구상
- 기 결정된 도로를 지원할 수 있는 보조간선도로, 집산도로, 국지도로  
의 구상을 통한 가로망 체계의 강화
- 간선가로변의 인식성 및 방향성 제고
- 질서 정연한 가로경관의 유도
- 간선도로의 통과기능 및 지구 내부 접근 기능 개선으로 안정성 및 쾌  
적성 확보

**라. 네트워크 구축을 통한 공원·녹지구상**

- 기존 폐선부지 근린공원과 연계할 수 있는 녹지축의 구상
- 보행동선을 이용한 녹지축의 구상
- 도시생활의 안정성과 쾌적성을 확보하기 위해 보행자전용도로를 중심으로 녹도를 조성하고, 옥상녹화의 활성화, 벽면녹화 등 총량적인 녹지향 확보
- 대상지내 철도시설로 인한 상호간 상충 방지 및 주거환경의 어메니티(Amenity)의 확보를 위한 완충녹지의 구상

**마. 정체성(Identity) 강화를 위한 도시경관구상**

- 하천경관 관리지침
  - 건물에 의한 시각적 차폐완화, 지붕선의 관리로 수변스카이라인 연속성 부여
  - 주변건물, 도로축 등으로부터 하천으로의 시선확보 및 녹지의 확보
- 석현천이 입지하는 지형 특성을 반영
- 목포시 진입관문의 특성부여
- 현 필지구성과 기존 건축물을 감안한 경관구성



#### 4 부문별 지구단위계획

## 1. 토지이용에 관한 계획

### 가. 용도지역에 관한 계획

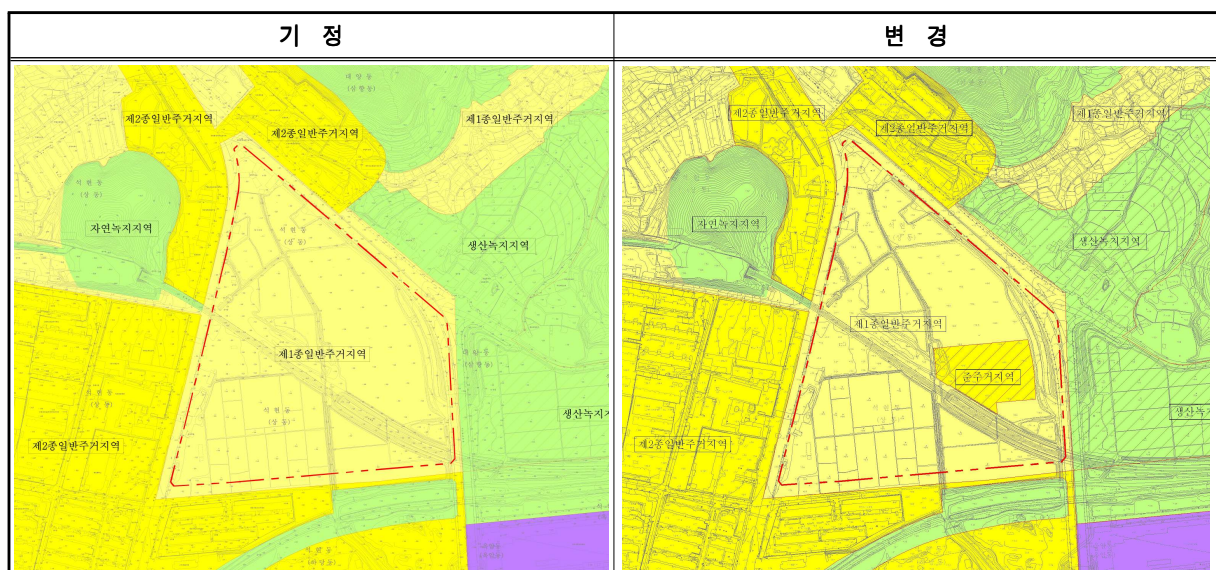
○ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		168,020	—	168,020	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	168,020	감)14,275	153,745	91.5
	준주거지역	—	증)14,275	14,275	8.5

○ 용도지역 지정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
목포시 석현동 일원	제1종일반 주거지역	준주거지역	14,275	500	•농수산물도매시장으로 이용 되고 있는 지역을 현 실정 에 맞게 용도지역을 부여함.

## ■ 석현지구 용도지역 결정(변경)



## 나. 지구단위계획구역 지정에 관한 계획

### ○ 제1종지구단위계획구역

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	14	석현지구 단위계획 구역	목포시 석현동 일원	168,020	—	168,020	

### ○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 역 명	변경내용	결정(변경)사유
석현지구 단위계획구역	•명칭변경 석현1지구→석현지구	•구역명 중복에 따른 명칭 변경

## 2. 기반시설 배치와 규모에 관한 계획

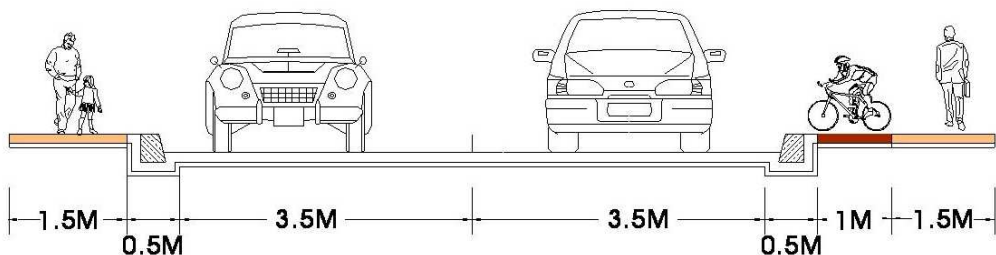
### 가. 도 로

#### ■ 기본방향

- 기존 가로망체계와 연계하고 교통수요의 분석을 통해 통과 교통류와의 상충해소를 위한 가로망 체계 구축
- 장래 개발에 따른 교통수요량의 증가에 대비한 효율적 가로망의 구축

#### ■ 도로 계획

- 지구 외부의 통과교통처리는 기존 주간선도로인 대로 1-1호선과 대로 1-3호선을 통해 처리하여 가급적 지구를 가로지르는 통과 목적의 교통량은 배제하도록 계획함.
- 지구 내부에서 발생하는 교통량은 보조간선도로와 집·분산도로를 축으로 이루어지도록 하고, 이 도로에서 각 시설로의 직접적인 진·출입은 지양하는 것으로 계획함.
- 보조간선도로는 주간선도로와 주요 교통발생원을 연결하여 교통의 집산기능을 하도록 하고, 집·분산도로는 근린생활권의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주구의 골격을 형성할 수 있도록 계획함.
  - 보조간선도로는 폭원 20m, 집산도로는 폭원 15~20m로 계획
- 교통량 부하의 최소화 및 교차로 간격을 고려한 좌·우회전의 교통제어를 통해 교통의 원활한 흐름을 유도하도록 계획함.



<도로횡단구성 예시도>



## ■ 도로의 결정(변경) 현황

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	1	3	35	간선 도로	4,430	대1-1 석현동 511-4도	하구독 옥암동 946도	일반 도로	전남고시 제19996-264호 (1996.95)
변경	대로	1	3	35	간선 도로	4,430	대1-1 석현동 511-4도	하구독 옥암동 946도	일반 도로	전남고시 제19996-264호 (1996.95)
기정	중로	1	51	20	집산 도로	227	대1-1 석현동 503-16수	농수산물 도매시장 석현동 1128-44 구	일반 도로	목포시고시 제2004-99호 (2004.1.5)
신설	중로	1	73	20	집산 도로	490	대3-6 석현동 1066-2답	중3-77 석현동 555-9답	일반 도로	
기정	중로	2	64	15	국지 도로	236	석현동 1090-1도	석현동 1039-5도	일반 도로	목포고시 제2008-33호 (2008.4.18)
변경	중로	2	64	15	국지 도로	246	대1-3 석현동 1100-2도	대1-3 석현동 1039-5도	일반 도로	목포고시 제2008-33호 (2008.4.18)
신설	중로	3	76	12	국지 도로	213	중1-51 석현동 1050-3답	중2-64 석현동 1039-2답	일반 도로	
신설	중로	3	77	12	국지 도로	45	대1-3 석현동 553답	중1-73 석현동 555-9답	일반 도로	
신설	소로	1	296	10	국지 도로	333	대3-6 석현동 1068-2답	대1-1 석현동 624-5전	일반 도로	
신설	소로	1	297	10	국지 도로	170	소1-296 석현동 1063-2답	소1-296 석현동 1060답	일반 도로	
신설	소로	1	298	10	국지 도로	55	중1-73 석현동 1065-2답	소1-296 석현동 1064-2답	일반 도로	
신설	소로	1	299	10	국지 도로	150	대3-6 석현동 1083-1답	중1-73 석현동 1086-2답	일반 도로	
신설	소로	1	300	11	국지 도로	13	중2-64 석현동 1039-5도	대1-3 석현동 1039-5도	일반 도로	
신설	소로	2	608	8	국지 도로	65	농수산물 도매시장 석현동 1041-1답	중3-76 석현동 1040-2답	일반 도로	
폐지	소로	2	227	8	국지 도로	210	대1-1 석현동 606-8도	대1-3 석현동 563-5도	일반 도로	전남고제68호 (77.3.30)
폐지	소로	2	477	8	국지 도로	100	대3-6 석현동 1068-2답	석현동 1063-2답	일반 도로	

## 나. 주차장

### ■ 기본방향

- 무분별한 주차방지
- 원활한 교통흐름을 유도

### ■ 주차장 계획

- 이용권 및 생활권을 고려하여 구역면적의 1.0%이상 계획

구 역 명	구역 면적 (㎡)	주차장 면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
목포시 석현동 일원	168,020	2,066	1.2	2개소

### ■ 주차장(노외주차장) 결정 현황

구 분		시설명	위 치	면 적 (㎡)		
				기 정	변 경	변경후
목포시 석현동 일원	신설	주차장	석현동 1047-2답 일원	-	증)1,166	1,166
	신설	주차장	석현동 1065-3답 일원	-	증)900	900

## 다. 철 도

### ■ 철도 계획

- 목포시 석현동 일원에 기 도시계획시설로 결정된 철도를 반영

### ■ 철도 결정 현황

구분		시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
목포시 석현동 일원	기정	일반철도 (본선)	목포시 경계	목포시 호남동 1-1	임성리역 석현공원 목포체육관 목포역	6,290 (460)	215,938 (5,570)	목포시고시 제2008-42호 (2008.6.13)	

※ ( ) 는 대상지내 면적임

## 라. 공원·녹지

### ■ 기본방향

- 생활속의 친숙한 공원녹지 공간의 확보
- 쾌적한 주거환경조성을 위하여 이용형태 및 이용권을 고려하여 계획

### ■ 공원·녹지 계획

- 공원 계획
  - 주거지역으로서 활용이 곤란하고, 공원 지정이 불가피한 지역에 한하여  
공원 계획

구 역 명	구역 면적 (㎡)	공원·녹지 면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
목포시 석현동 일원	168,020	11,976	6.9	

### ■ 공원 결정 현황

구분		시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	변경후
목포시 석현동 일원	신설	공원	소공원	석현동 1039-5도 일원	-	증)448	448
	신설	공원	소공원	석현동 1128-2구 일원	-	증)2,338	2,338

### ■ 녹지 결정 현황

구분		시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	변경후
목포시 석현동 일원	기정	녹지	완충녹지	호남선 복선화 철도변	32,880	-	32,880 (9,190)

※ ( ) 는 대상지내 면적임

## 마. 광 장

### ■ 광장 계획

- 목포시 석현동 일원에 기 도시계획시설로 결정된 광장을 반영

### ■ 광장 결정 현황

구분		시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
목포시 석현동 일원	기정	교통광장	목포시 석현검문소 앞	675	-	675	



## 바. 시 장

### ■ 시장 계획

- 목포시 석현동 일원에 기 도시계획시설로 결정된 시장 및 추가확장으로 인한 시장 변경

### ■ 시장 결정 현황

구분		시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
목포시 석현동 일원	변경	· 농수산물 도매시장	석현동 1086-1 일원	12,060	2,215	14,275	

## 사. 학 교

### ■ 학교 계획

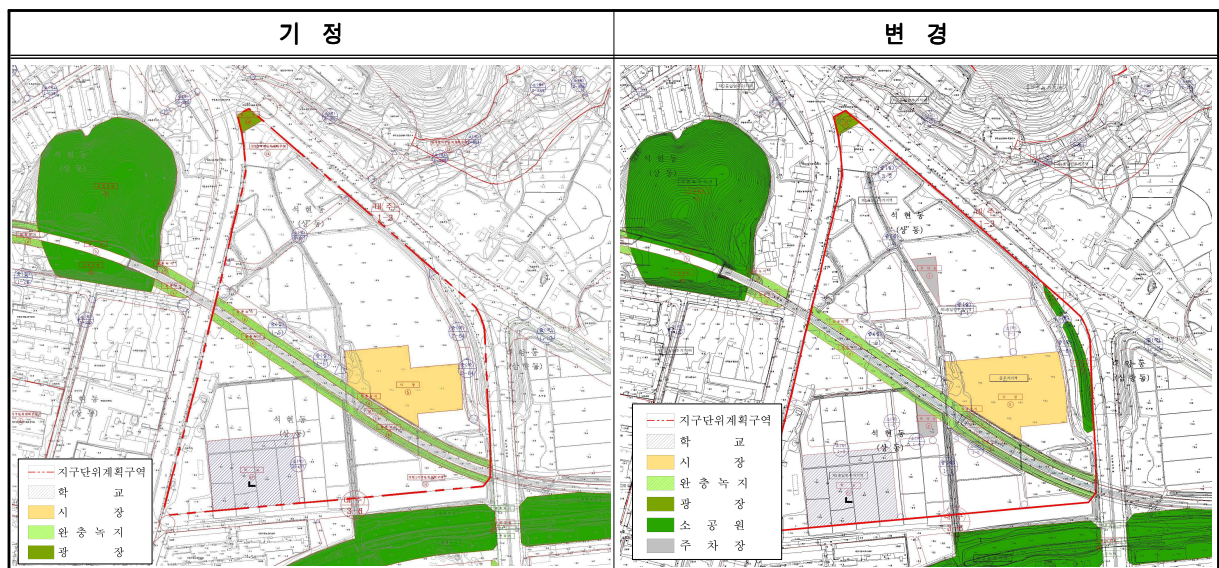
- 목포시 석현동 일원에 기 도시계획시설로 결정된 학교를 반영

### ■ 학교 결정 현황

구분		시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
목포시 석현동 일원	기정	초등 학교	석현동 1060 일원	12,240	-	12,240	

※ ( ) 는 대상지내 면적임

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도 >



### 3. 가구 및 획지에 관한계획

#### 가. 기본방향

- 개별 필지의 난개발 방지 및 맹지형 필지의 최소화
  - 소형필지의 단독개발을 제한하여 구역 여건에 부합되는 토지이용을 유도
  - 주민의 개발의지와 토지소유현황 등을 고려한 공동개발을 권장
  - 구역 특성에 부합하지 않고 가로경관을 저해하는 획지구모의 불균형 문제를 해소하고, 비슷한 규모의 건물이 들어서도록 유도
- 개발잠재력에 상응하는 적적대지구모 유도 및 기존 개발관성의 유지
  - 개발잠재력에 상응하는 획지의 경제규모를 확보
  - 토지이용, 건물 및 교통특성, 차량진출입 위치 등을 고려한 적정가구의 분할을 도모
- 효율적인 토지이용 도모
  - 획지형태의 정형화를 유도하고, 맹지형 대지 문제를 해소
- 자율적 공동개발구역의 지정을 통한 공동개발을 유도

#### 나. 용어의 정의

##### 1) 일반사항

- 가구(街區) : 6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(BLOCK)
- 획지(劃地) : 일단의 계획적인 개발단위로써 획지선으로 구획
- 필지(筆地) : 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위
- 대지(垞地) : 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지

##### 2) 필지의 분할 및 교환

- 필지분할(가능)선
  - 주변의 필지와 크기가 현격하게 차이가 나는 필지에 대해 주변 건축물과의 조화 또는 개발 촉진 등을 위하여 분할하여 개발할 수 있도록 위치를 지정한 선
- 필지교환(가능)선
  - 필지 형태를 정형화하고 필지의 효율성을 증진하기 위하여 인접한 각 필지와 상호 교환이 가능하도록 위치를 지정한 선

### 3) 공동개발 및 맞벽건축

- 공동개발
  - 제1종지구단위계획수립지침(국토해양부) 제12절의 규정에 따라 두 필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 선을 말함
- 공동개발지정
  - 인접 필지간 혹은 일단의 필지를 대상으로 지구단위계획에서 정한 기준에 따라 건축시 반드시 공동개발을 해야만 하는 규정을 의미
- 공동개발권장
  - 강제조항은 아니지만 공동개발이 권장되는 경우를 말함
- 선택적 공동개발
  - 지정된 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모를 벗어나지 않는 범위에서 토지소유자가 선택적으로 공동개발을 추진토록 하는 규정을 말함
- 맞벽건축
  - 건축법 제50조의2에 의한 건축으로 개발시기의 차이 및 연속된 가로경관 조성 등을 위하여 인접한 필지의 건축물의 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말함
- 동시건축
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 46조6항 다목에 의해 주차장, 보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어있는 2필지 이상의 필지가 동시에 건축하는 것을 말함

### 4) 자율적 공동개발구역의 지정

- 목적 : 일단의 필지들 사이에 자율적으로 공동개발을 유도
- 자율적 공동개발구역의 인센티브와 페널티는 획지계획 기준을 근거로 적용한다
  - 최소획지규모 이하인 개별 필지의 건축은 불허한다.
  - 개발규모가 최소획지규모 이상이고, 최대획지규모 이하일 경우에는 인센티브를 부여한다
  - 최대획지규모 이상일 경우에는 기존 과대필지에 한하여 개발은 허가하되 페널티를 부과한다



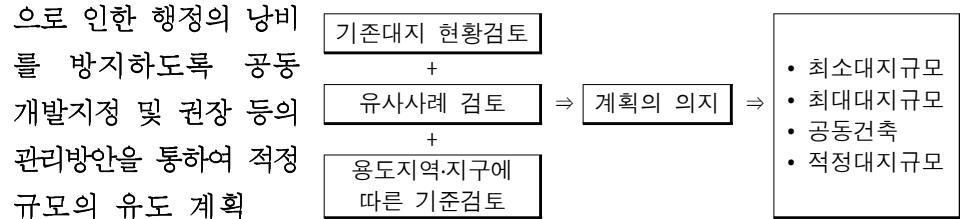
< 자율적 공동개발의 예시도 >

## 다. 획지계획 기준

### 1) 계획원칙

- 과대 필지 분할 유도 및 지역상황에 맞지 않는 과대 개발 억제
- 합리적 필지 소유관계 조정
- 과소 필지에 대한 공동개발 유도
- 잦은 도시계획의 변경으로 인한 행정의 낭비를 방지하도록 공동개발지정 및 권장 등의 관리방안을 통하여 적정 규모의 유도 계획

< 가구 및 획지계획의 흐름 >



### 2) 획지구모의 설정

- 건축법상 대지분할제한 기준, 현황 대지구모, 사례검토 등을 통해 적정규모로 유도하되 소유자, 노후도, 필지형상 등 지역여건을 감안하여 계획
- 건축법상 대지분할제한 기준

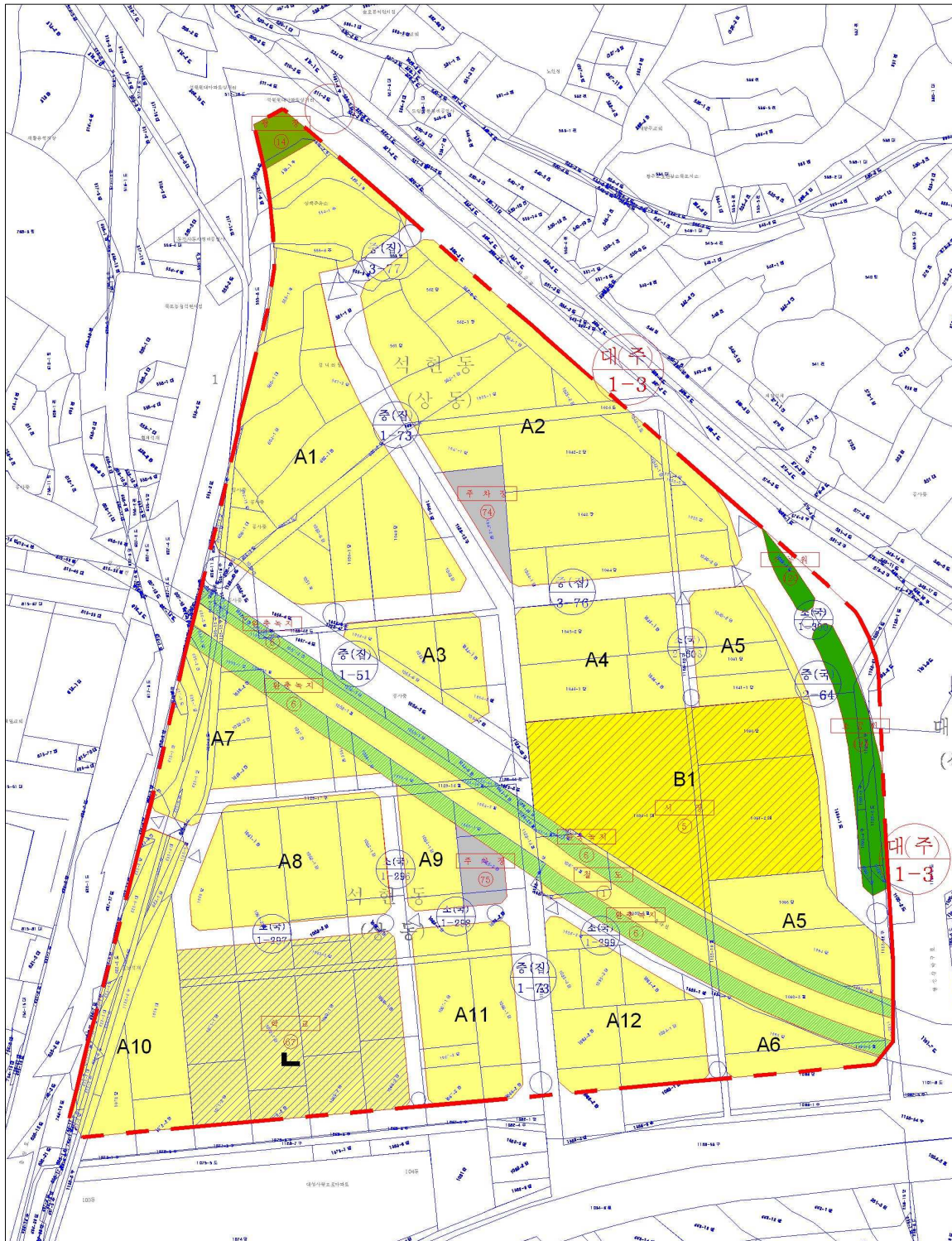
구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	기타지역
건축법시행령(제80조)	60㎡	150㎡	200㎡	200㎡	60㎡
시건축조례(제55조)	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

### 3) 가구 및 획지 계획

도면	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적	
A1	A1	18,574	석현동 560-1대 일원	18,574	자율적 공동개발권장
A2	A2	20,114	석현동 1035-1답 일원	20,114	
A3	A3	2,956	석현동 1054-1답 일원	2,956	
A4	A4	5,861	석현동 1045-2답 일원	5,861	
A5	A5	8,205	석현동 1041답 일원	8,205	
A6	A6	2,242	석현동 1095답 일원	2,242	
A7	A7	5,841	석현동 1058-3잡 일원	5,841	
A8	A8	7,114	석현동 1061-1답 일원	7,114	
A9	A9	1,840	석현동 1064-1답 일원	1,840	
A10	A10	7,403	석현동 1059대 일원	7,403	
A11	A11	5,410	석현동 1067-1답 일원	5,410	
A12	A12	6,268	석현동 1084-2답 일원	6,268	
B1	B1	14,275	석현동 1086-1 일원	14,275	-



## &lt; 가구 및 획지 계획도 &gt;



#### 4. 건축물에 관한계획

##### 가. 건축물의 용도계획

###### 1) 기본방향

- 낙후된 지역의 중심기능 강화
  - 기능의 활성화 및 파급효과가 높은 용도를 유치
- 가로경관 및 생활환경, 교육환경 등의 보호
  - 부적격 용도(가로경관 저해용도 등)의 입지를 제한

###### 2) 계획목표와 과제

구 분	계 획 목 표	계 획 과 제
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역중심의 부적합기능 입지 제한</li> <li>최소한의 용도규제로 자율적 개발유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역별 행위제한을 고려한 부적격 용도의 검토</li> </ul>
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역중심기능 활성화</li> <li>지역특화기능의 육성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용계획 및 지역특성에 부합하는 적정용도 검토</li> </ul>

###### 3) 건축물 용도계획

- 불허용도의 최소화로 주민의 자발적 참여에 의한 계획적 개발유도
- 도시기능의 원활한 수행을 위하여 토지이용 및 가로성격에 부합한 적정 용도 권장
- 일정한 성격의 구역으로 구분한 후 특성에 맞도록 용도를 제어

구 분	계 획 내 용
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역별 행위제한을 고려한 부적격 용도</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>권장하는 용도</li> </ul>

##### <건축물 용도계획 >

구 분		허용용도	권장용도	불허용도
목포시 석현동 일원	제1종 일반 주거 지역	•목포시 도시계획 조례 중 제1종일반주거지역 에서 불허용도를 제외 한 용도	•공장중 인쇄업, 기록 매체복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기제 조업, 컴퓨터관련 전 자제품조립업, 두부제 조업의 공장 및 아파 트형 공장으로서 유해 물질을 배출하지 아니 하는 것	•교정 및 군사시설, 발 전시설
	준 주거 지역	•목포시 도시계획 조례 중 준주거지역에서 불 허용도를 제외한 용도	•판매시설	•교정 및 군사시설, 발 전시설

## 나. 건축물의 밀도 및 높이계획

### 1) 기본방향

- 도시공간구조 위계상의 지역발전 전망, 개발수요 및 기반시설의 용량 등을 종합적으로 고려하여 설정
- 도시내 주요기능을 담당할 결정부의 토지이용효율을 높이고 개발 활성화를 유도
- 향후 토지이용과 개발압력을 대비하여 밀도 규제에 있어서 융통성을 확보할 수 있는 규제안 마련
- 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하고, 건축물의 기능, 구조, 미관, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 규정
- 건폐율, 용적률 등 관련 밀도 규제요소와 상호 연동될 수 있는 높이 기준을 마련

### 2) 밀도 및 높이계획

- 건폐율은 목포시 도시계획조례를 준용하여 계획
- 용적율은 목포시 도시계획조례를 준용하여 계획
- 제1종일반주거지역에서 최고높이 4층 이하로 계획하나 별도의 높이계획이 수립되지 않더라도 개발밀도 및 전면도로 사전제한에 의해 규제가 이루어짐

< 밀도 계획 >

구 분	제1종일반주거지역	준주거지역
건폐율(%)	60% 이하	70%이하
용적률(%)	200% 이하	500%이하
높 이(층)	4층 이하	-

## 다. 건축물 배치 등에 관한 계획

### 1) 배치

- 건축물의 주방향은 일조, 채광, 통풍 등을 고려하여 동향 또는 남향의 배치를 권장하고, 불가피한 경우 대지조건에 맞는 방향으로 배치하도록 함.
- 보조간선도로 및 집산도로에 면한 획지는 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되어 폭 1.0m의 건축한계선을 지정하여 가로 개방감을 확보하고, 보행공간을 추가적으로 확보함으로써 건축물로의 접근성을 제고하도록 함.



## 2) 형태 및 색채

### ○ 지붕형태

- 지붕형태는 통일감 형성 및 가로경관 향상을 위하여 경사지붕을 하되, 30% 범위 이내에서 평지붕을 허용하도록 하며, 이 경우 옥상층에는 물탱크 등의 부대시설이 노출되지 아니하도록 설치하여야 하고, 옥상 녹화를 권장함.
- 경사지붕의 구배는 3/10이상, 7/10이하가 되도록 하여야 함.

### ○ 담장 및 대문

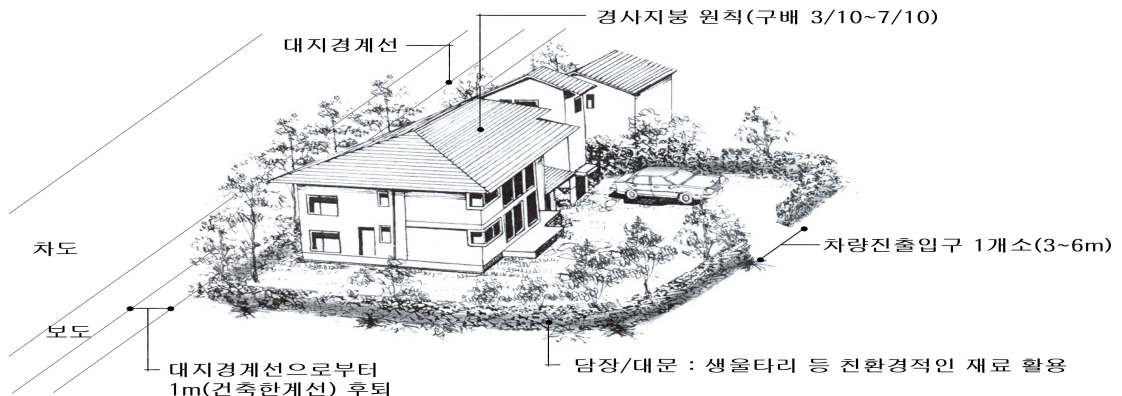
- 담장 및 대문을 설치할 경우에는 투시형 또는 생울타리 등 친환경적인 재료로 설치하도록 하고 높이는 1.2m 이하로 계획함.



<투시형 담장 / 대문 설치 예시도>

### ○ 외벽의 재료 및 색채

- 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 계획함.
- 건축물 색채는 원색의 사용을 지양하고, 별도의 색채 가이드라인에서 제시하고 있는 유형(type)을 사용하도록 유도함.
- 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 함.



<단독주택 건축물 형태 예시도>

## 5. 기타사항에 관한계획

### 가. 대지내 공지 계획

- 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의한 국토해양부장관이 고시된 조경기준 및 목포시 건축조례에 의하여 설치하도록 함

### 나. 대지내 차량 진출입

- 차량출입불허구간
  - 간선도로변의 차량출입은 원칙적으로 금지하며, 이면도로에서의 경우 가구의 단변부에 대하여 차량진출입금지구간으로 제한
- 제한적 차량출입불허구간
  - 간선도로변의 차량출입은 원칙적으로 금지하되, 주유소 등의 차량진출입을 위한 구간에 대해서는 제한적으로 허용

### 다. 주차장 설치





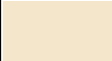

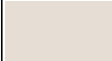




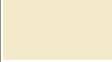


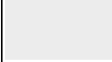

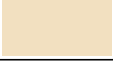

















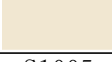
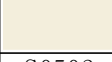
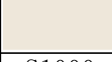



























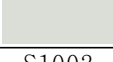
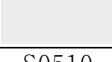


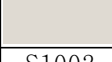
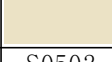


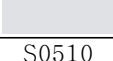
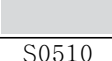






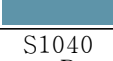
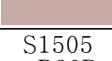
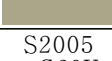
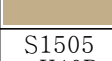

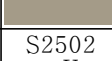
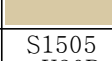

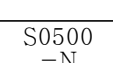
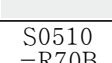
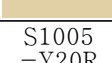
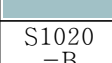
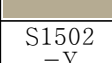
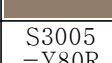
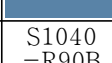
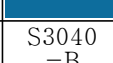
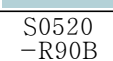
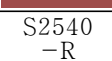
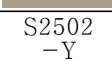
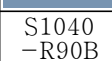

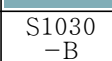
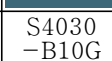
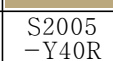
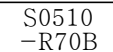
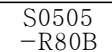
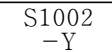
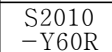
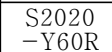
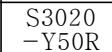
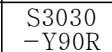
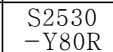
- 주차장의 설치는 목포시 주차장 조례에 의거하여 설치하도록 함.

### 라. 경관색채 계획

- 외벽 색채는 <건축물에 사용할 수 있는 색>에 유형별로 지정된 색채 범위 내에서 사용하여야 함(단, 명도  $\pm 2$  이내 범위의 오차는 허용).
- 사용방법은 주조색, 보조색, 윤곽색, 강조색, 지붕색으로 구분하여 제시하고, 사용의 용이성을 위하여 추천배색을 제시함.
- 건축물 전체는 주조색, 보조색 범위내에서 색채 사용이 가능함.
- 담장이 발생할 경우 가로시설물 색채범위를 따르도록 함.
- 창틀은 윤곽색, 문은 강조색에서 사용할 수 있고 원하는 색이 없는 경우 주조색, 보조색 범위 내에서도 사용할 수 있음.
- 지붕색은 지정된 색범위내에서 사용하여 전체적인 통일성을 줌(단, 흰색은 금지).
- 자연재료를 사용하는 경우에는 재료 고유의 색채를 허용하도록 함.

<건축물에 사용할 수 있는 색>

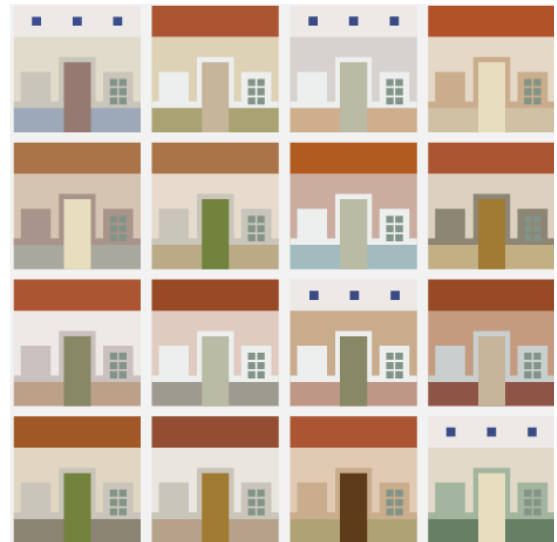
<b>유형 (Type)</b>  I	주조색								
		S2005 -Y10R	S4020 -Y30R	S2020 -Y20R	S2005 -Y60R	S3030 -Y40R	S1005 -G90Y	S2040 -Y30R	S2005 -Y
		S1002 -Y	S2020 -Y10R	S3030 -Y20R	S3030 -Y80R	S2020 -Y40R	S2010 -Y70R	S2030 -Y80R	S2020 -Y40R
	보조색								
		S2030 -R	S2005 -Y40R	S3010 -Y80R	S3005 -Y80R	S2010 -Y20R	S2220 -Y	S3005 -Y50R	S2010 -Y40R
		S3010 -Y70R	S4030 -Y80R	S3020 -Y30R	S2010 -Y30R	S3020 -Y30R	S2020 -Y30R	S3010 -Y40R	S2020 -Y
	윤곽색								
		S0500 -N	S1002 -R50B	S1000 -N	S1002 -Y	S0510 -R80B	S1010 -R70G	S2030 -Y10R	S1010 -G50Y
	강조색								
		S2020 -G60Y	S3020 -B90G	S5020 -B	S4005 -R50B	S2050 -R80B	S2010 -R90B	S4030 -R70G	S3040 -Y90R
	지붕색								
		S3030 -Y30R	S4030 -Y50R	S4030 -Y30R	S4230 -Y30R	S4030 -Y40R	S5020 -Y60R	S4040 -Y50R	S5030 -Y30R
<b>유형 (Type)</b>  II	주조색								
		S1002 -G50Y	S1005 -Y10R	S1005 -R80B	S1002 -Y10R	S1505 -Y50R	S0805 -Y10R	S1510 -R	S1202 -Y
		S1002 -R30B	S0805 -R	S1510 -Y60R	S2010 -Y80R	S1203 -Y	S0502 -G	S1005 -Y70R	S1002 -Y
	보조색								
		S1505 -Y40R	S1510 -Y40R	S2505 -Y70R	S2005 -Y20R	S2010 -Y20R	S2010 -Y	S2005 -Y70R	S2020 -R80B
		S2010 -G80Y	S2502 -R	S1520 -R	S4020 -Y90R	S2002 -B	S3502 -Y	S1020 -R90B	S4010 -G10Y
	윤곽색								
		S0502 -B50G	S1500 -N	S2010 -Y60R	S2005 -R30B	S3502 -G	S1502 -R50B	S0510 -R80B	S2005 -B80G
	강조색								
		S4010 -R10B	S1505 -Y80R	S2005 -G20Y	S0505 -Y	S3005 -G20Y	S3030 -G40Y	S3030 -Y20R	S5020 -Y60R
	지붕색								
		S1000 -N	S3020 -Y50R	S3040 -Y70R	S2050 -Y70R	S3040 -Y60R	S3040 -Y50R	S3030 -Y70R	S4030 -Y70R

유형 (Type) III	주조색								
		S2010 -Y60R	S2005 -Y40R	S2005 -Y60R	S2020 -Y60R	S1005 -Y20R	S2005 -Y70R	S0502 -R50B	S2010 -Y40R
									
		S1502 -Y10R	S2010 -Y60R	S2010 -Y10R	S1005 -Y10R	S1505 -Y40R	S1505 -Y20R	S0505 -R60B	S1510 -Y60R
	보조색								
		S1005 -Y20R	S1010 -Y10R	S2020 -Y30R	S1505 -Y70R	S1515 -Y80R	S2010 -Y70R	S1010 -R10B	S2005 -Y30R
									
		S4020 -Y70R	S3020 -Y60R	S3010 -Y80R	S2005 -Y60R	S2010 -Y20R	S2510 -Y60R	S1510 -R50B	S2520 -R
	윤곽색								
		S0500 -N	S0510 -R70B	S1005 -Y10R	S0502 -Y	S1000 -N	S1005 -Y	S4030 -B	S1015 -B10G
	강조색								
		S2050 -G10Y	S2020 -Y30R	S1502 -B50G	S4040 -G20Y	S1505 -Y70R	S2030 -B90G	S2525 -Y60R	S3020 -R50B
	지붕색								
		S3040 -Y40R	S2040 -Y60R	S3030 -Y50R	S2050 -Y70R	S2050 -Y60R	S2030 -Y60R	S2040 -Y60R	S2040 -Y70R
유형 (Type) IV	주조색								
		S1010 -R80B	S1502 -Y50R	S0510 -R80B	S1002 -Y	S0505 -R90B	S0802 -Y	S0500 -N	S0505 -R80B
									
		S1002 -B	S0510 -R70B	S0505 -B	S1005 -Y20R	S1002 -R50B	S0502 -Y	S0810 -R70B	S0505 -R70B
	보조색								
		S0510 -R70B	S0510 -R80B	S0510 -R90B	S1005 -R70B	S1010 -R70B	S1002 -B	S1502 -B50G	S1005 -R80B
									
		S1040 -B	S1505 -R20B	S2005 -G60Y	S1505 -Y40R	S1010 -R60B	S2502 -Y	S1505 -Y20R	S1008 -R70B
	윤곽색								
		S0500 -N	S0510 -R70B	S1005 -Y20R	S1020 -B	S1502 -Y	S3005 -Y80R	S1040 -R90B	S3040 -B
	강조색								
		S0520 -R90B	S2540 -R	S2502 -Y	S1040 -R90B	S2005 -Y50R	S1030 -B	S4030 -B10G	S2005 -Y40R
	지붕색								
		S0510 -R70B	S0505 -R80B	S1002 -Y	S2010 -Y60R	S2020 -Y60R	S3020 -Y50R	S3030 -Y90R	S2530 -Y80R

● 건축물 적용 추천배색



【유형 I】



【유형 II】



【유형 III】



【유형 IV】