

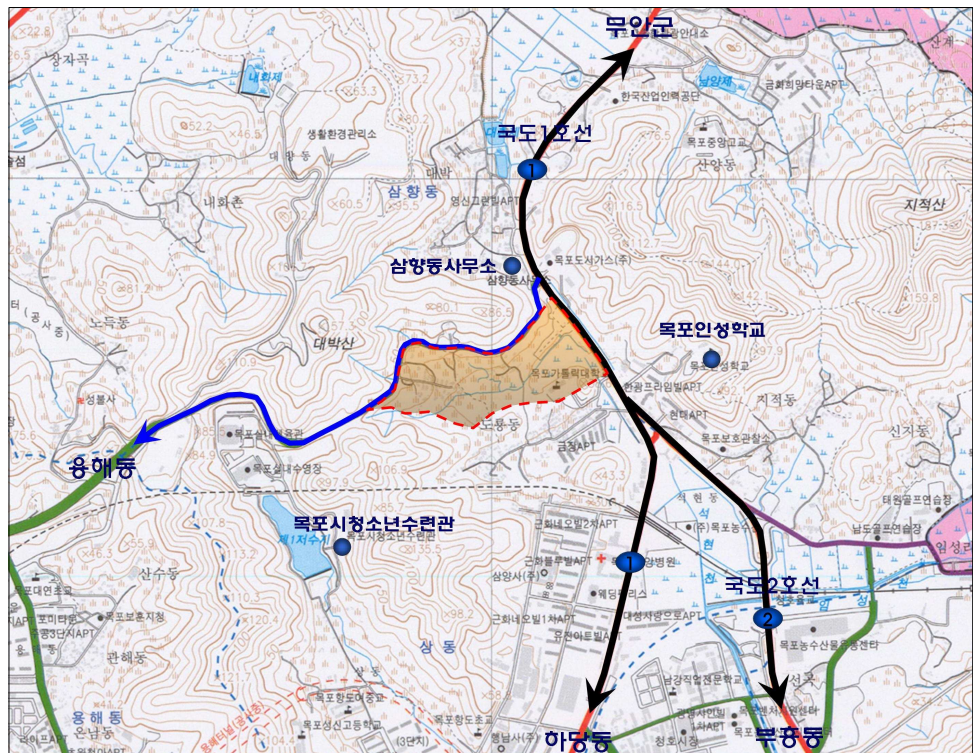
제5장 도룡지구 지구단위계획

① 도룡지구 현황분석

가. 입지여건

- 행정구역상 목포시 석현동에 해당
- 주변으로 북측에 삼향동사무소가 인접해 있고 대상지 안으로 목포 카톨릭 대학교가 위치해 있으며 목포 IC가 근접하여 접근성이 매우 양호함
- 대상지 남동측으로 석현지구가 위치

<위 치 도>



나. 도시관리계획 현황

■ 용도지역

- 계획 대상지는 제1종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 주변지역은 서측, 북측으로 자연녹지지역이며 동측으로 자연녹지지역 및 제1종일반주거지역, 남측으로 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음

<용도지역 현황>

| 구 분 | 합 계 | 제1종일반주거지역 | 기타 |
|-------|---------|-----------|----|
| 면적(㎡) | 171,550 | 171,550 | - |

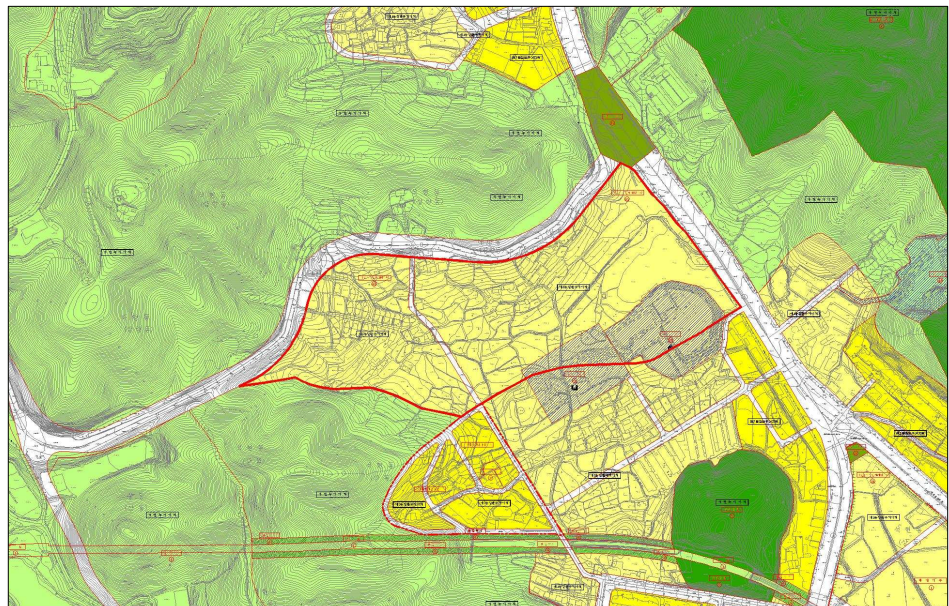
■ 지구단위계획구역

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

■ 도시계획시설

- 교통시설로 소로2-208호선이 관통하고 있으며, 대상지 경계부분으로 동측은 대로1-1호선, 북측으로 대로1-9호선이 개설된 상태임
- 카톨릭대학교, 학교부지가 일부 대상지에 포함됨.

<도시관리계획 현황도>



다. 토지이용 현황

■ 소유자별 현황

- 전체 324필지 중 사유지가 201필지 79.8%를 차지하고, 국·공유지는 123필지로 전체면적의 20.2%를 차지함

<소유자별 현황>

| 구분 | 합계 | 국·공유지 | 사유지 |
|--------|---------|--------|---------|
| 면적(㎡) | 171,550 | 34,588 | 136,962 |
| 필지수 | 324 | 123 | 201 |
| 구성비(%) | 100.0 | 20.2 | 79.8 |

■ 규모별 현황

- 토지구모별 현황은 전체 324필지 중 600㎡ 이하가 243필지, 600㎡~1,200㎡가 37필지, 1,200㎡~1,800㎡가 28필지, 1,800㎡~2,400㎡가 9필지, 2,400㎡이상이 7필지로 나타남
- 현재 토지활용상 대부분 전으로 구성되어 있으며 대규모 필지인 1,000㎡이상 필지가 51필지로서 전체의 58.4% 차지함

<규모별 현황>

| 구분 | 합계 | 600㎡이하 | 600㎡~1,200㎡ | 1,200㎡~1,800㎡ | 1,800㎡~2,400㎡ | 2,400㎡이상 |
|--------|---------|--------|-------------|---------------|---------------|----------|
| 면적 | 171,550 | 48,659 | 30,507 | 40,668 | 18,125 | 33,591 |
| 필지수 | 324 | 243 | 37 | 28 | 9 | 7 |
| 구성비(%) | 100.0 | 28.4 | 17.8 | 23.7 | 10.6 | 19.6 |

라. 건축물 현황

■ 용도별 현황

- 전체 49동중 주택이 61.25%, 30동으로 가장 많이 차지하며 근린생활시설, 교육, 주유소, 창고, 동물관련시설의 순으로 나타남.

<용도별 현황>

| 구분 | 합계 | 근린생활시설 | 창고 | 교육 | 주택 | 동물관련시설 | 주유소 |
|--------|-------|--------|-----|-----|------|--------|-----|
| 동수 | 49 | 11 | 2 | 3 | 30 | 1 | 2 |
| 구성비(%) | 100.0 | 22.5 | 4.1 | 6.1 | 61.2 | 2.0 | 4.1 |

■ 층수별 현황

- 전체 49동중 1층이 36동으로 73.5%를 차지하며, 2층 7동 14.3%, 3층 5동 10.2%를 차지하며, 5층 1동 2.0%로 나타남

<층수별 현황>

| 구분 | 합계 | 1층 | 2층 | 3층 | 4층 | 5층 |
|--------|-------|------|------|------|----|-----|
| 동수 | 49 | 36 | 7 | 5 | - | 1 |
| 구성비(%) | 100.0 | 73.5 | 14.3 | 10.2 | - | 2.0 |

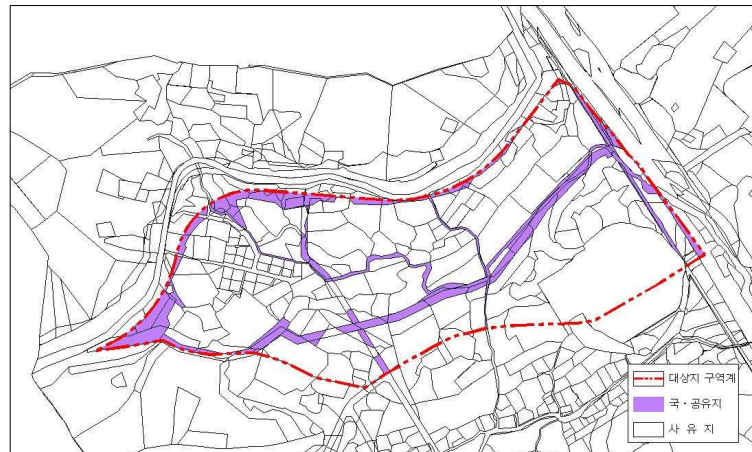
■ 건축물 노후도 현황

- 전체 49동중 5년 이하가 9동 18.4%, 5~10년이 7동 14.3%, 10~15년이 1동 2.0%, 15~20년이 2동 4.1%를 차지하며, 20년 이상 30동 61.2%로 나타남

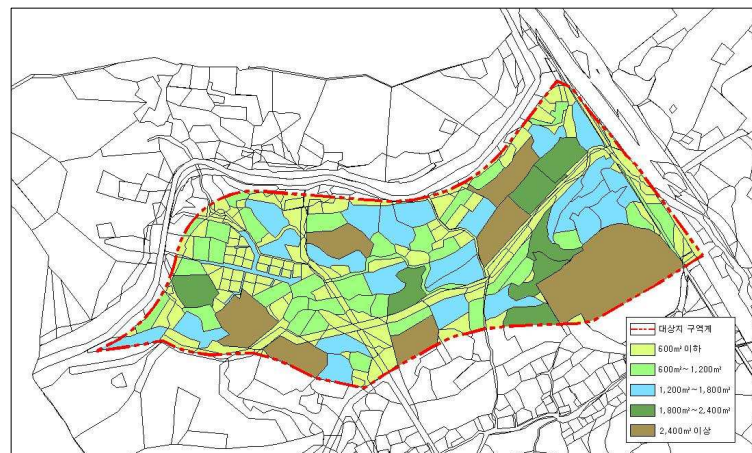
<노후도 현황>

| 구분 | 합계 | 5년 이하 | 5~10년 | 10~15년 | 15~20년 | 20년 이상 |
|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 동수 | 49 | 9 | 7 | 1 | 2 | 30 |
| 구성비(%) | 100.0 | 18.4 | 14.3 | 2.0 | 4.1 | 61.2 |

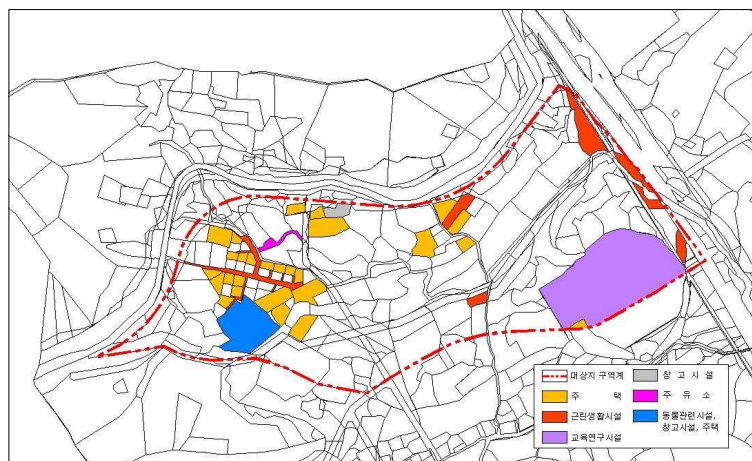
<규모별 현황도>



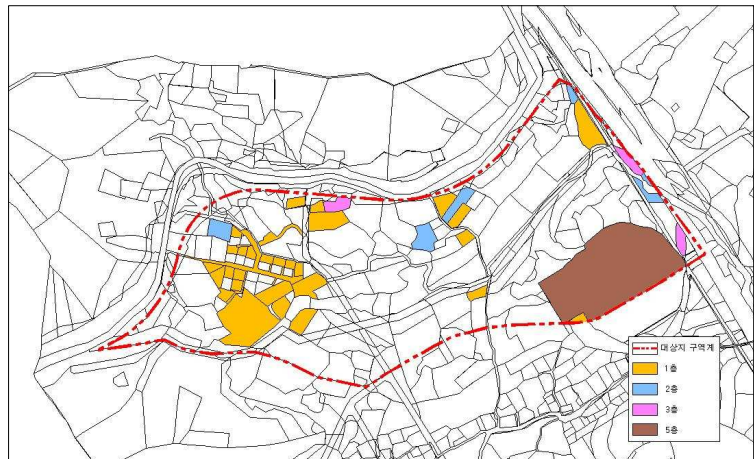
<규모별 현황도>



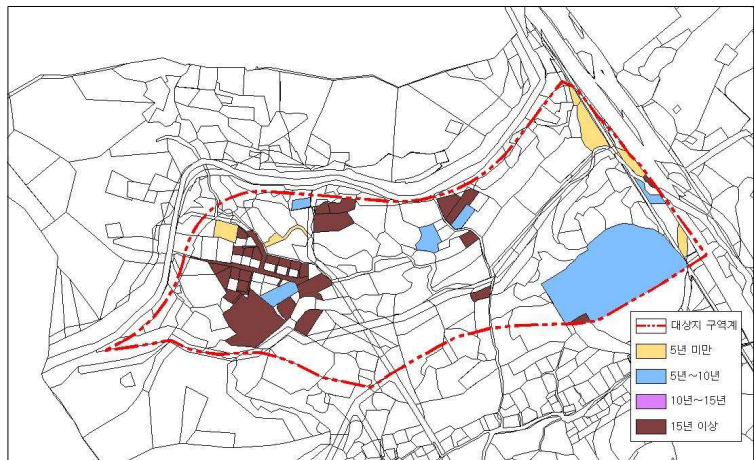
<용도별 현황도>



<층수별 현황도>

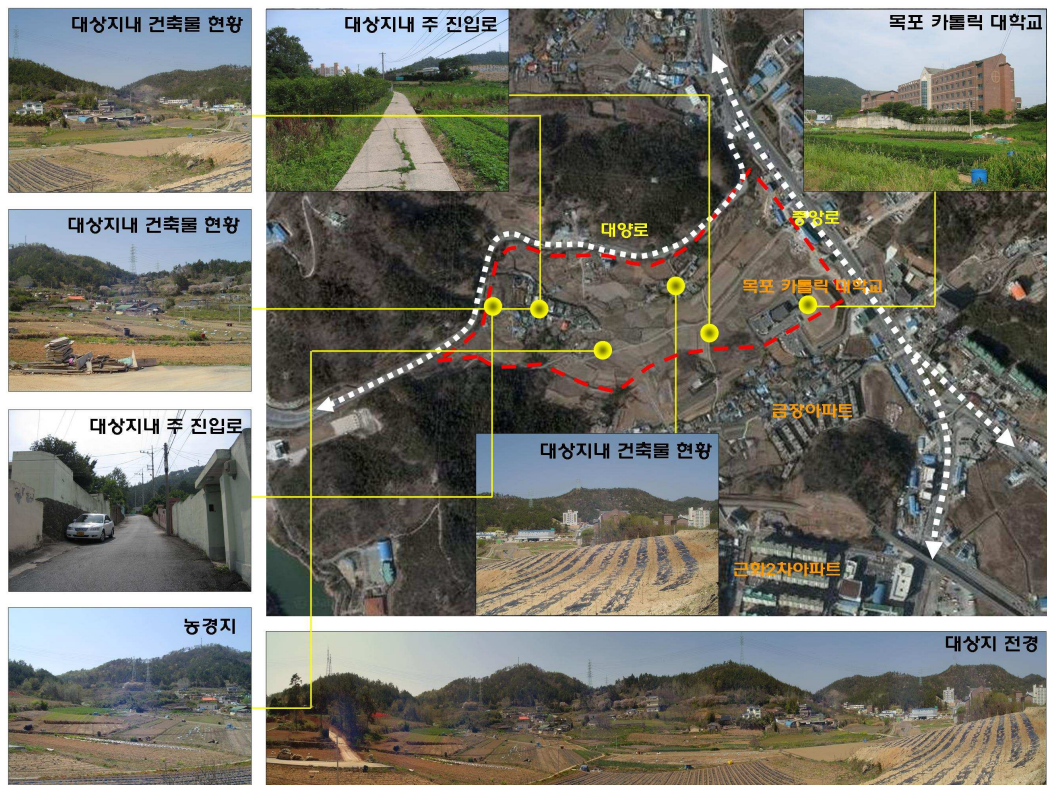


<노후 현황도>



마. 종합현황분석 및 계획과제 도출

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



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 |
|------|------------|-----|--------------|-------------|--------------|--------------------------------|
| 도룡지구 | 17.155 | 석현 | 118.3 | 2,029 | 676 | 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

| 도룡지구 면적(㎡) | 구역면적의 5% | 공원 및 녹지 면적(㎡) | 비 고 |
|---------------|----------|---------------|-----|
| 171,550 | 8,578 | 8,646 | |

3) 주차장

- 주차장법 시행령 제4조 사업지구 면적의 0.6%이상 확보

| 도룡지구 면적(㎡) | 사업지구 면적 0.6% | 주차장 면적(㎡) | 비 고 |
|---------------|--------------|-----------|-----|
| 171,550 | 1,029 | 1,726 | |

다. 주요 지표의 설정

| 구 분 | | 단위 | 지 표 | 비 고 |
|----------------|--------|----|---------|---|
| 면 적 | | ㎡ | 171,550 | |
| 사회 경제 지표 | 인 구 | 인 | 2,029 | |
| | 가 구 | 호 | 676 | 가구당 인구 : 3.0인 (2020년 도시기본계획상 2015년 지표) |
| | 주거용지 | % | 61.3 | |
| 시설 지표 | 도 로 | % | 20.6 | |
| | 주 차 장 | % | 1.0 | 사업지구면적의 0.6% 이상(주차장법) |
| | 학 교 | 개소 | 2 | 일부포함 (중교 1개소, 대학교 1개소) |
| | 공 원 | % | 5.0 | 소공원 3개소, |
| | 녹 지 | % | — | |
| 환경 지표 | 공원·녹지율 | % | 5.0 | 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 기준 이상 확보 |
| | 용 적 륜 | % | 200 | 단독주택 |

③ 기본구상

1. 개발concept

- 자연지형에 순응하고 수림보호 및 절·성토를 최소화하는 친환경적
구상 : 계곡형 지형의 특성을 반영
- 목포시 진입관문의 주거지 특성부여
- 기능별·용지별 상호 유기적 연계, 이용자의 접근성을 고려한 교통체계
구상 : 기존 상수도관망을 중심으로 15m 도로 계획
- 기존 주택을 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 도룡지구 공간
구조체계 형성
- 인접지역과 토지이용기능 격차해소 및 연계성 강화
- 적정개발 밀도 유지 및 과밀화 방지

나. 주변지역을 고려한 토지이용구상

- 입지여건을 고려하여 블록별 토지의 용도를 세분 구상
- 배후에 입지하고 있는 대박산 등 산악경관의 스카이라인을 고려한 공
동주택용지의 입지 구상
- 주택공급 위주의 개발에서 탈피하여 인간과 자연이 공존하는 환경친
화적 환경을 조성
- 지속가능한 개발 또는 관리가 가능 할 수 있도록 유도

다. 기능간 상호 유기적 연계를 고려한 교통체계구상

- 기존 상수도관망을 고려한 가로망 체계 구상
- 기 결정된 도로를 지원할 수 있는 보조간선도로, 집산도로, 국지도로
의 구상을 통한 가로망 체계의 강화
- 주변 지역과의 연계를 고려한 격자형 가로망체계를 기본으로 구상
- 목포시 진입관문으로 가로경관을 고려한 가로망 체계 구상
- 보행자의 안전을 확보하고, 시설간 상호 연결할 수 있는 보행동선의
구상

라. 네트워크 구축을 통한 공원·녹지구상

- 기존대박산과 지적산을 연계할 수 있는 녹지축의 구상
- 이용권 및 접근성 등을 감안한 공원의 분산 배치 구상
- 도시생활의 안정성과 쾌적성을 확보하기 위해 보행자전용도로를 중심으로 녹도를 조성하고, 옥상녹화의 활성화, 벽면녹화 등 총량적인 녹지향 확보

마. 정체성(Identity) 강화를 위한 도시경관구상

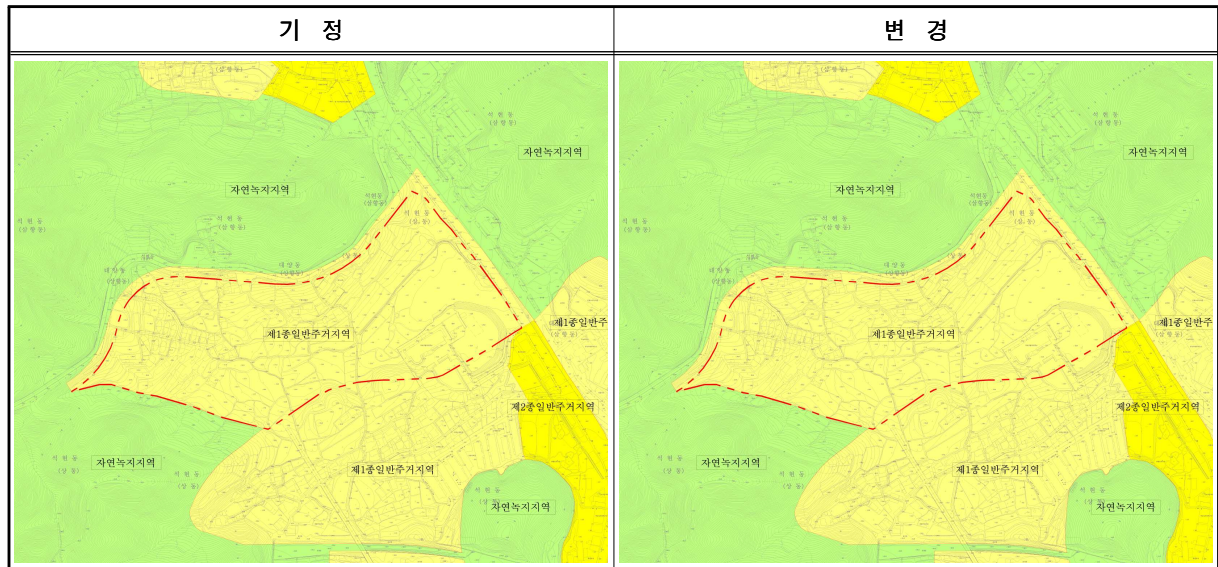
- 산지경관 관리지침
 - 유달산과 승달산을 기준으로 현성되는 목포시의 산악경관 보호를 위해 구역별 정비계획 수립시 수평배치에 따른 6부능선 이상을 차폐하는 건축물계획은 불허함을 원칙으로 하되 수직배치등을 통해 목포시 건축위원회및 경관위원회의 심의 또는 자문을 통해 허용하는 경우는 인정
- 지적산과 대박산 사이의 계곡형 지형의 특성을 살리는 조화로운 경관 연출
- 목포시 진입관문의 주거지 특성부여
- 기존주택을 감안한 경관구성

④ 부문별 지구단위계획

1. 토지이용에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획 : 변경없음

■ 도룡지구 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 | 10 | 도룡지구 단위계획 구역 | 목포시 카톨릭대학 일원 | 171,550 | — | 171,550 | |

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

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

2. 기반시설 배치와 규모에 관한 계획

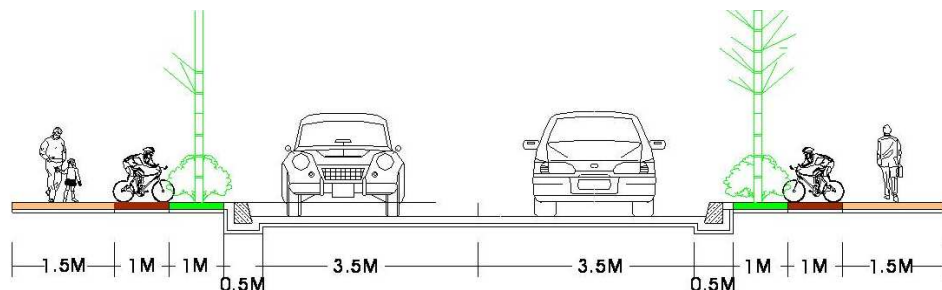
가. 도 로

■ 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 1-9호선과 대로 1-1호선을 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 15m, 국지도로는 폭원 8m로 계획
- 교통량 부하의 최소화 및 교차로 간격을 고려한 좌·우회전의 교통제어를 통해 교통의 원활한 흐름을 유도하도록 계획함.



<15m 도로횡단구성 예시도>

도로의 결정(변경) 현황

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초결정일 |
|----|-----|----|-----|-----------|----------|--------------|-------------------------|---------------------------|----------|----------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | |
| 신설 | 중로 | 2 | 69 | 15 | 집산 도로 | 740 | 대1-9 석현동 1000전 | 대1-1 석현동 940-2전 | 일반 도로 | |
| 기정 | 소로 | 2 | 208 | 8 | 국지 도로 | 637 (275) | 대1-9 석현동 816-67대 | 대1-6 석현동 969대 | 일반 도로 | 전남고제68호 (77.3.30) |
| 신설 | 소로 | 2 | 609 | 8 | 국지 도로 | 140 | 소2-323 석현동 860-1전 | 중2-69 석현동 1006-1전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 2 | 610 | 8 | 국지 도로 | 135 (105) | 소2-22 석현동 892대 | 중2-69 석현동 900-2전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 2 | 611 | 8 | 국지 도로 | 165 | 소2-618 석현동 872-3전 | 소2-208 석현동 968-1전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 2 | 612 | 8 | 국지 도로 | 50 | 중2-69 석현동 879-3수 | 중2-618 석현동 872-3전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 2 | 613 | 8 | 국지 도로 | 235 | 소2-208 석현동 989전 | 소2-614 석현동 903-6전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 2 | 614 | 8 | 국지 도로 | 100 | 중2-69 석현동 900-1수 | 석현동 907전 | 일반 도로 | |
| 신설 | 소로 | 3 | 395 | 6 | 국지 도로 | 200 | 석현동 977-39도 | 소2-208 석현동 1031-17구 | 일반 도로 | |

※ ()는 지구내 연장임

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 카톨릭대학 일원 | 171,550 | 1,726 | 1.0 | 2개소 |

■ 주차장(노외주차장) 결정 현황

| 구 분 | | 시설명 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | |
|--------------|----|-----|-------------|---------|---------|-------|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 |
| 목포시 카톨릭대학 일원 | 신설 | 주차장 | 석현동 868답 일원 | - | 증)360 | 360 |
| | 신설 | 주차장 | 석현동 902전 일원 | - | 증)1,366 | 1,366 |

다. 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
 - 이용권 및 생활권을 고려하여 분산 배치계획

| 구 역 명 | 구역 면적 (㎡) | 공원·녹지 면적 (㎡) | 구성비 (%) | 비 고 |
|--------------|-----------|--------------|---------|-----|
| 목포시 카톨릭대학 일원 | 171,550 | 8,646 | 5.0 | |

■ 공원 결정 현황

| 구분 | | 시설명 | 시설의 세 분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | |
|--------------|----|-----|---------|-------------|---------|---------|-------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 |
| 목포시 카톨릭대학 일원 | 신설 | 공원 | 소공원 | 석현동 987전 일원 | - | 증)2,113 | 2,113 |
| | 신설 | 공원 | 소공원 | 석현동 879전 일원 | - | 증)4,260 | 4,260 |
| | 신설 | 공원 | 소공원 | 석현동 898답 일원 | - | 증)2,273 | 2,273 |

라. 학 교

■ 학교 계획

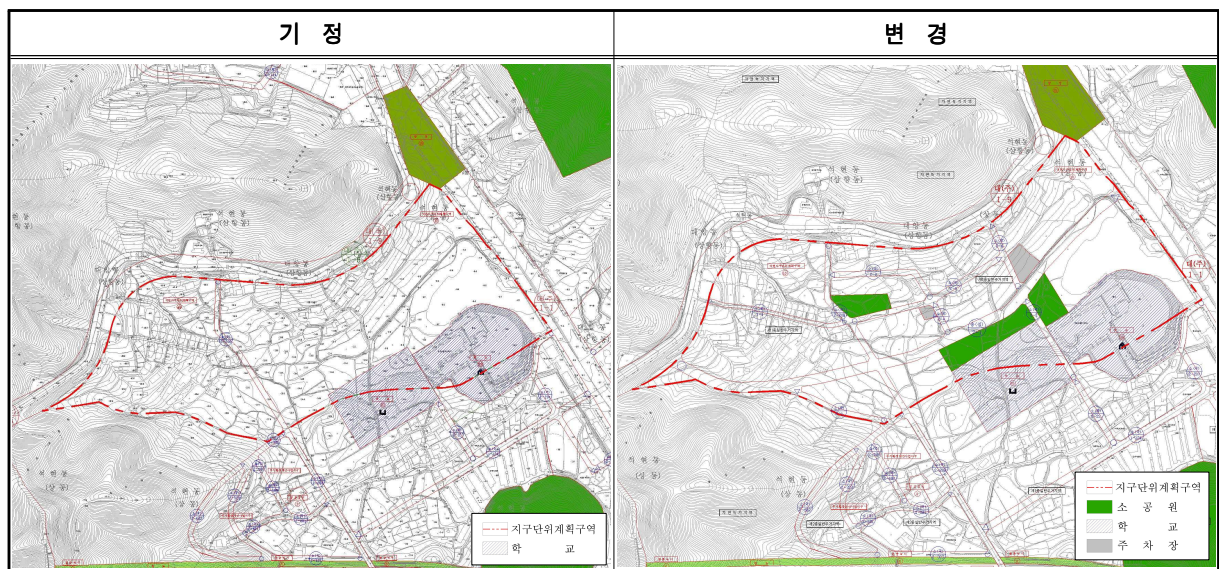
○ 목포시 카톨릭대학 일원에 기 도시계획시설로 결정된 학교를 반영

■ 학교 결정 현황

| 구분 | | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비고 |
|-----------------|----|-----------|-----------------|--------|----|--------------------|------------|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 목포시 카톨릭대학 일원 | 기정 | 중학교 | 석현동 895 일원 | 15,000 | - | 15,000 (5,500) | |
| | 기정 | 대학교 | 석현동 894-1 일원 | 23,158 | - | 23,158 (15,254) | 카톨릭 대학교 |

※ () 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



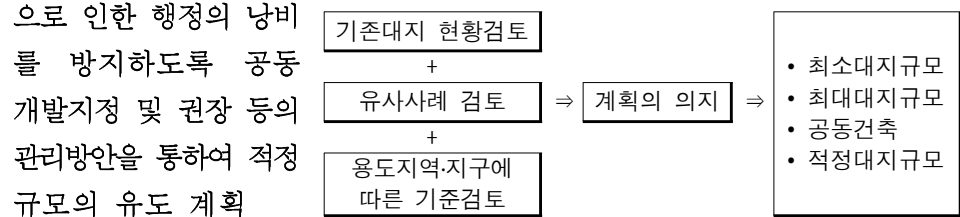
< 자율적 공동개발의 예시도 >

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 적정규모의 유도 계획

< 가구 및 획지계획의 흐름 >



2) 획지구모의 설정

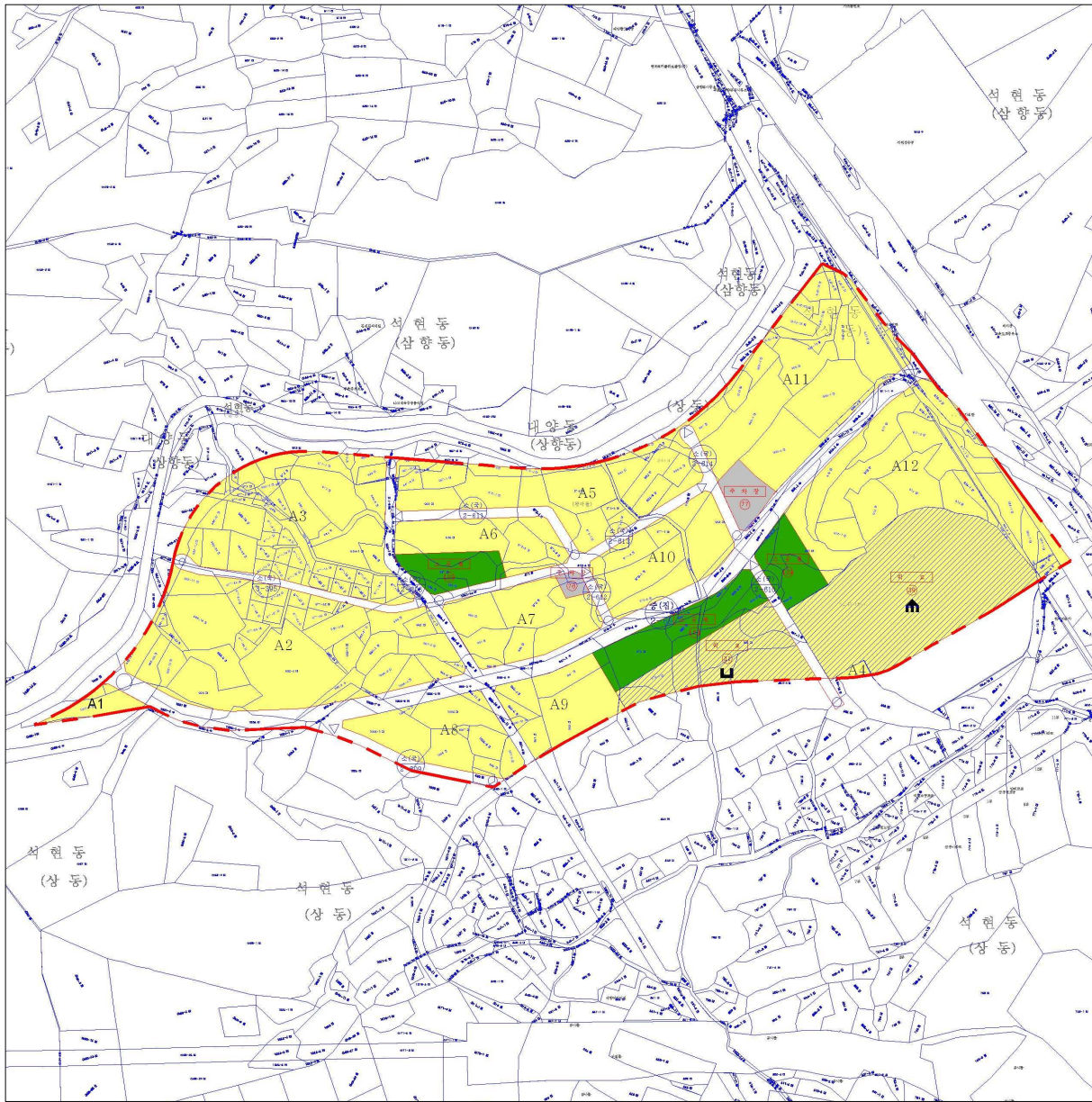
- 건축법상 대지분할제한 기준, 현황 대지구모, 사례검토 등을 통해 적정규모로 유도하되 소유자, 노후도, 필지형상 등 지역여건을 감안하여 계획
- 건축법상 대지분할제한 기준

| 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 | 1,080 | 석현동 1001-1전 일원 | 1,080 | 자율적 공동개발권장 |
| A2 | A2 | 20,485 | 석현동 982-11전 일원 | 20,485 | |
| A3 | A3 | 593 | 석현동 984주 일원 | 593 | |
| A4 | A4 | 202 | 석현동 893전 일원 | 202 | |
| A5 | A5 | 10,714 | 석현동 874전 일원 | 10,714 | |
| A6 | A6 | 4,153 | 석현동 986전 일원 | 4,153 | |
| A7 | A7 | 5,793 | 석현동 870전 일원 | 5,793 | |
| A8 | A8 | 6,906 | 석현동 1008전 일원 | 6,906 | |
| A9 | A9 | 4,688 | 석현동 867전 일원 | 4,688 | |
| A10 | A10 | 6,205 | 석현동 877-1전 일원 | 6,205 | |
| A11 | A11 | 15,395 | 석현동 909-1전 일원 | 15,395 | |
| A12 | A12 | 15,881 | 석현동 912답 일원 | 15,881 | |

< 가구 및 획지 계획도 >



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"> 지역중심의 부적합기능 입지 제한 최소한의 용도규제로 자율적 개발유도 | <ul style="list-style-type: none"> 용도지역별 행위제한을 고려한 부적격 용도의 검토 |
| 권장용도 | <ul style="list-style-type: none"> 지역중심기능 활성화 지역특화기능의 육성 | <ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획 및 지역특성에 부합하는 적정용도 검토 |

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"> 용도지역별 행위제한을 고려한 부적격 용도 |
| 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> 불허용도 이외의 용도 |
| 권장용도 | <ul style="list-style-type: none"> 권장하는 용도 |

<건축물 용도계획 >

| 구 분 | | 허용용도 | 권장용도 | 불허용도 |
|------------------------|-----------------------|--|--|--|
| 목포시 카톨릭 대학 일원 | 제1종 일반 주거 지역 | <ul style="list-style-type: none"> 목포시 도시계획 조례 중 제1종일반주거지역에서 불허용도를 제외한 용도 | <ul style="list-style-type: none"> 공동주택 | <ul style="list-style-type: none"> 주유소, 석유판매소, 액화가스판매소, 도료류판매소, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소, 교정 및 군사시설, 발전시설 |

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 60%이하로 계획
- 용적율은 목포시 도시계획조례를 준용하여 200%이하로 계획
- 최고높이 4층 이하로 계획하나 별도의 높이계획이 수립되지 않더라도 개발밀도 및 전면도로 사전제한에 의해 규제가 이루어짐

< 밀 도 계 획 >

| 구 분 | 제1종일반주거지역 |
|--------|-----------|
| 건폐율(%) | 60% 이하 |
| 용적률(%) | 200% 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 가로외 개방감을 확보하고, 보행공간을 추가적으로 확보함으로써 건축물로의 접근성을 제고하도록 함.

2) 형태 및 색채

○ 지붕형태

- 지붕형태는 통일감 형성 위하여 평지붕을 허용하도록 하며, 이 경우 옥상층에는 물탱크 등의 부대시설이 노출되지 아니하도록 설치하여야 하고, 옥상녹화를 권장함.

○ 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.

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 ± 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>

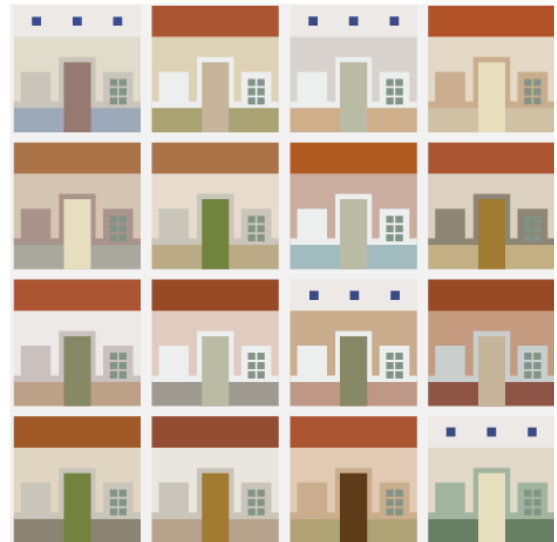
| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 유형 (Type) I | 주조색 | | | | | | | | |
| | | S2005 -Y10R | S4020 -Y30R | S2020 -Y20R | S2005 -Y60R | S3030 -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 |
| 유형 (Type) 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】