

목포 석현지구외 제1종지구단위계획수립

2010. 04

목 차

I. 계획의 총론

① 계획의 추진배경 및 목적	3
② 계획의 추진전략 및 수행과정	6
③ 지구단위계획의 성격과 유형	9

II. 계획의 여건분석

① 도시현황	11
② 상위계획 및 관련계획	21
③ 관련법규 검토	34

III. 계획수립의 기본방향 및 계획요소 검토

① 기본방향 및 주요과제	45
② 계획기준 검토	49

IV. 석현지구 지구단위계획

① 석현지구 현황분석	63
② 계획의 기본목표 및 방향	69
③ 기본구상	71
④ 부문별 지구단위계획	73

V. 도룡지구 지구단위계획

① 도룡지구 현황분석	91
② 계획의 기본목표 및 방향	97
③ 기본구상	99
④ 부문별 지구단위계획	101

VI. 연산3지구 지구단위계획

① 연산3지구 현황분석	117
② 계획의 기본목표 및 방향	122
③ 기본구상	124
④ 부문별 지구단위계획	126

VII. 용해3지구 지구단위계획

① 용해3지구 현황분석	139
② 계획의 기본목표 및 방향	144
③ 기본구상	146
④ 부문별 지구단위계획	148

VIII. 죽산지구 지구단위계획

① 죽산지구 현황분석	161
② 계획의 기본목표 및 방향	166
③ 기본구상	168
④ 부문별 지구단위계획	170

(첨부)

■ 시행지침	185
■ 지구단위계획 조서	209
■ 지구단위계획 관련도면	

제1장 계획수립의 개요

① 계획의 추진배경 및 목적

1. 계획의 추진 배경

■ 도시의 지속적인 발전 도모

- 도시의 제반기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활 할 수 있도록 지속가능한 발전을 도모하기 위함

■ 토지의 재생 및 도시기능 증진

- 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며, 경관과 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하여 당해 구역을 체계적이고 계획적으로 관리하기 위함

■ 난개발 및 개별 건축물의 난립 방지

- 집합적 건축계획에 관한 입체적 계획으로 개별 건축이 이를 수 없는 바람직한 지구 전체의 수준 높은 환경을 조성

2. 계획의 목적

- 2015년 목포시 도시관리계획(재정비)에서 용도상향 및 제1종지구단위계획으로 지정(전남고시 제2007-29호, 2007.4.5)된 5개 지역의 난개발을 방지 및 계획적 개발을 유도하고,
- 이를 계획적·체계적으로 정비·관리함으로써 향후 토지이용의 합리성 제고와 도시기능 및 미관을 증진시켜 양호한 도시환경 확보를 위하여 지구단위계획을 수립하는데 목적이 있음

3. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 제1종지구단위계획구역으로 지정된 5개지구
- 면 적 : 5개지구(424,603m²)
 - 목포시 석현동 일원(석현지구) : 168,020m²
 - 목포시 카톨릭대학 일원(도룡지구) : 171,550m²
 - 삼창골프장입구 일원(연산3지구) : 20,390m²
 - 보현정사 하단 일원(용해3지구) : 10,333m²
 - 본옥동 마을 일원(죽산지구) : 54,310m²

나. 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2009년
- 목 표 년 도 : 2015년

다. 내용적 범위

구 분	세 부 내 용								
현황조사 및 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 수립을 위한 기초조사 - 상위관련계획 및 제반법규 검토 - 자연 및 인문환경 조사 분석 								
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> • 과제정립 및 목표설정 • 기본구상 및 계획 								
부문별 지구단위계획	<table border="0"> <tr> <td>• 용도지역 · 지구</td><td>• 경관</td></tr> <tr> <td>• 교통처리</td><td>• 건축물의 배치와 건축선</td></tr> <tr> <td>• 건축물에 관한 계획</td><td>• 공동개발 및 맞벽건축</td></tr> <tr> <td>• 기반시설</td><td></td></tr> </table>	• 용도지역 · 지구	• 경관	• 교통처리	• 건축물의 배치와 건축선	• 건축물에 관한 계획	• 공동개발 및 맞벽건축	• 기반시설	
• 용도지역 · 지구	• 경관								
• 교통처리	• 건축물의 배치와 건축선								
• 건축물에 관한 계획	• 공동개발 및 맞벽건축								
• 기반시설									
시행계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획 결정 • 집행계획 								

< 위 치 도 >



② 계획의 추진전략 및 수행과정

1. 계획의 추진전략

■ 시가지 개발의 활성화 여건 구축

- 개발자극 요소의 적극수용
- 현행 토지이용실태를 고려한 긍정적 요인 수용

■ 간선가로변의 토지기능 강화

- 지역의 진입관문에 대한 건축물의 규모와 용도규제를 통해 가로경관 향상

■ 인접지역과 토지이용기능 강화

- 다양한 계획 수법을 적용 인접한 신규개발 지역과의 이질감 해소 및 연계성 강화

■ 시각적경관 개선 및 교통체계 개선

- 질서정연한 가로경관의 유도 및 간선 가로변의 인식성 및 방향성 제고
- 인접한 주거 생활환경 보호 및 시각 경관의 위계 부여
- 간선도로의 통과기능 및 지구 내부 접근 기능 개선으로 안전성 및 쾌적성 확보

■ 기존 여건과 상위계획의 개발방향을 고려한 현실적이고 융통성 있는 계획

- 상위계획의 장기 발전 구상에 대한 적극적 계획과 현황을 고려한 계획수립
- 종전 법규에 대한 적합성 및 현실성 검토

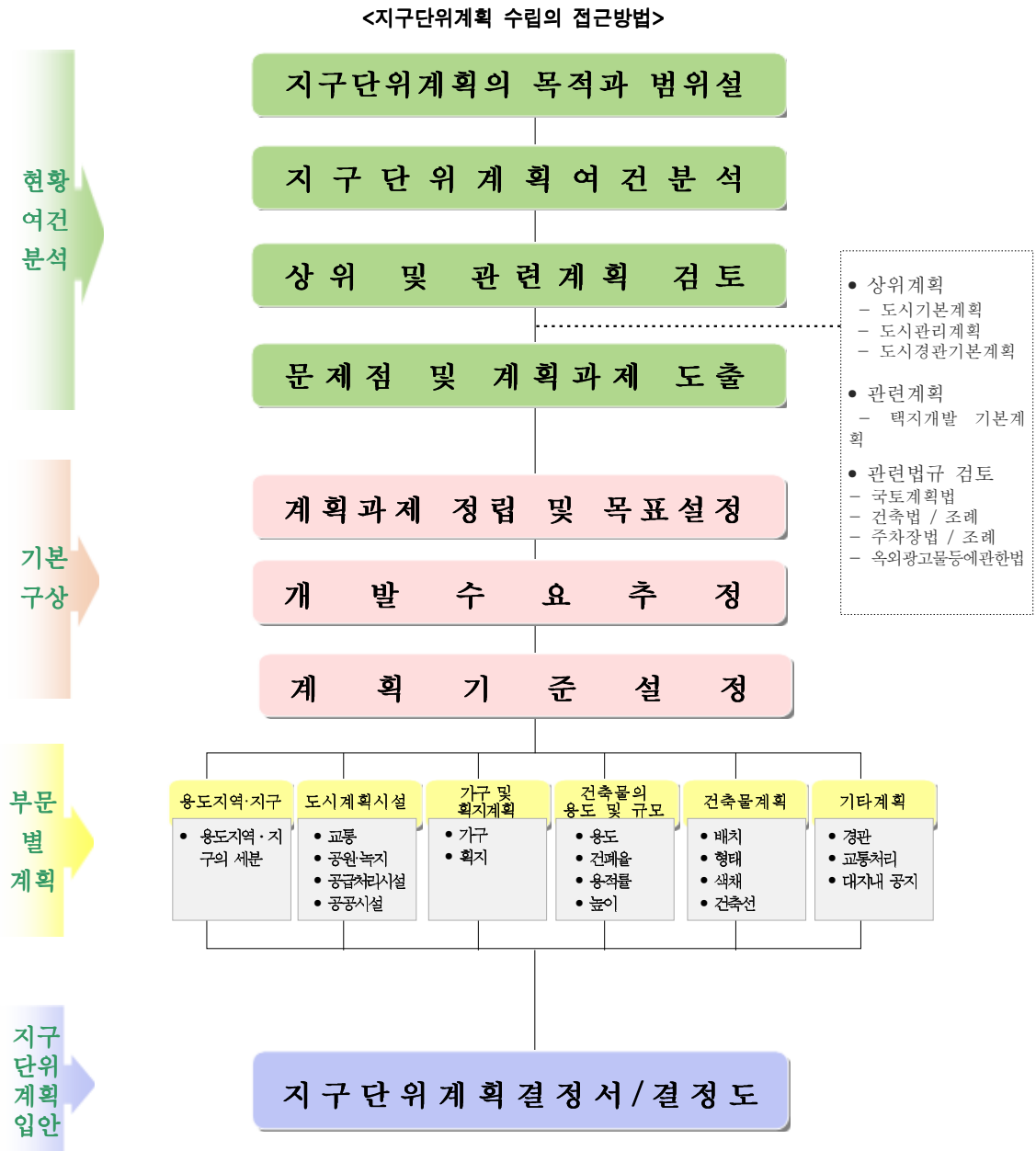
■ 도시기반시설 등 환경 요양을 고려한 적정개발 밀도 유지로 과밀화 방지

- 지구별 토지 잠재가치에 따른 개발 밀도 설정
- 기반 시설의 확보 가능성 및 인접 지역과의 연계성을 고려한 밀도 계획

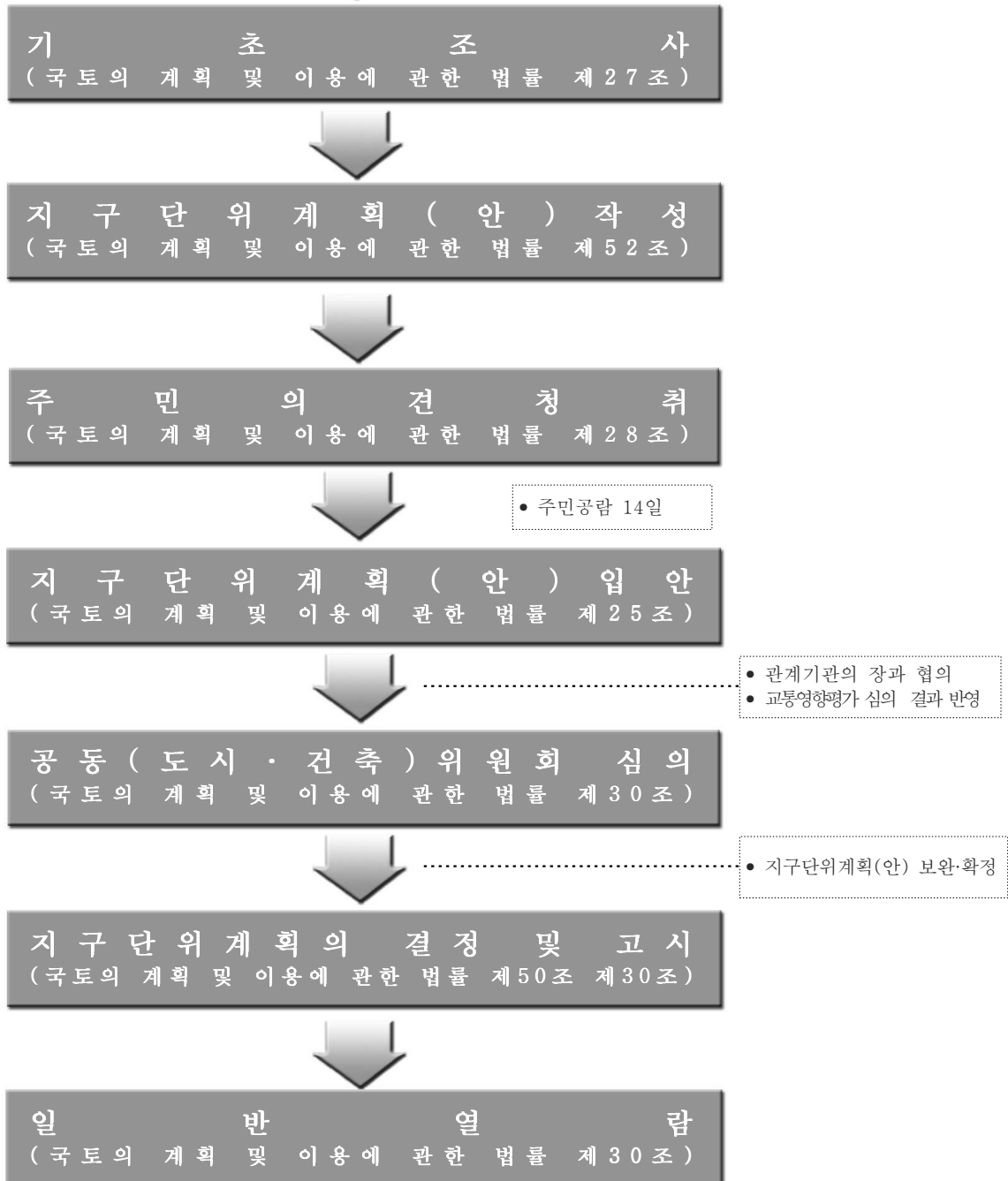
2. 계획의 수행과정

가. 계획의 수립과정

- 본 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 지구단위 계획 절차로 진행



나. 계획수립 및 결정 절차



③ 지구단위계획의 성격과 유형

1. 지구단위계획의 성격

- 지구단위계획은 해당 구역을 대상으로 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 둠
- 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획구역의 인근까지 미쳐 도시의 전체적인 기능과 미관등의 개선에 도움을 주기 위한 계획
- 지구단위계획은 인간과 자연이 공존하는 환경친화적인 환경을 조성하고 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획

■ 도시관리계획과 관련법상 사업들간의 정합성

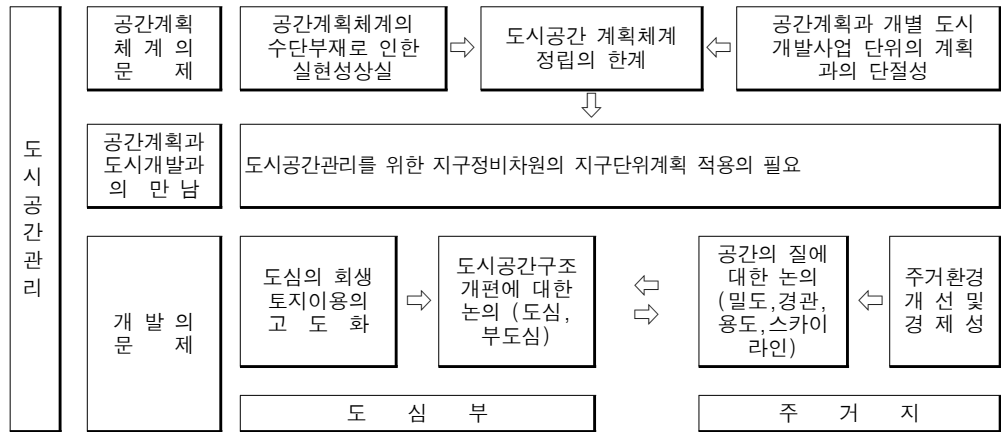
- 제1종 지구단위계획의 대상구역은 국토의계획및이용에 관한법률 제51조, 동법 시행령 제43조에서 보듯이, 도시개발사업, 택지개발사업, 대지조성사업, 산업단지 조성 등을 포함한 각종 사업구역에 적용하도록 하고 있어 도시관리계획과의 정합성을 유지토록 하고 있음

■ 기반시설 용량과 개발밀도의 조화

- 국토의계획및이용에관한법률 제52조에서는 지구단위계획 수립시 도시계획시설의 처리·공급·수용능력이 지구단위계획구역안에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하고 있음
- 도시기반시설 용량과 건축물 개발밀도와의 조화를 강조하면서 지구단위계획은 건축적 접근보다는 도시계획적 접근을 강조하고 있음

■ 구역내외의 환경을 고려하여 세부적으로 수립하는 계획

- 제1종 지구단위계획은 국토의계획및이용에관한법률 제51조, 동법 시행령 제43조에서 구역지정,법 제 52조의 용도지역·지구지정, 기반시설의 배치와 규모, 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획, 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도 또는 최저한도, 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획, 환경관리계획·경관계획, 교통처리계획 등 구역내외의 여건을 고려하여 결정하도록 한 것이 지구단위계획의 특징
- 용도지역제와 달리 지구단위계획에서는 별도의 용도와 용적율, 건폐율, 건물높이를 결정할 수 있게 함으로서 지구의 여건에 맞는 계획을 수립할 수 있는 특별 용도지구 성격을 포함하고 있음



2. 지구단위계획의 유형

유형	지정목적
기존시가지의 정비	• 기존시가지의 도시기능을 상실하거나 낙후된 지역을 정비하고자 하는 경우
기존시가지의 관리	• 도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획을 연계시키고자 하는 경우
기존시가지의 보전	• 도시형태와 기능을 현재의 상태로 유지·정비하는 것이 바람직한 곳으로 개발보다는 유지관리에 초점을 두고자 하는 경우
신시가지의 개발	• 도시안에서 상업 등 특정기능을 강화하고자 도시팽창에 따라 기존도시의 기능을 흡수보완하는 새로운 시가지를 개발하고자 하는 경우
복합구역	• 지정목적 중 2이상의 목적을 복합하여 달성하고자 하는 경우

3. 지구단위계획의 효과

- 상위계획의 실천전략에 의한 「선계획-후개발」의 원칙에 부합하는 도시계획 수립으로 토지이용의 효율성을 제고
- 도시계획사업을 병행하는 경우 수익자부담원칙에 의한 도시기반시설의 공급가능
- 주변지역과의 조화 및 도시의 발전방향에 부응하고 도시기반시설의 용량에 부합하도록 함으로써 도시기능 및 경관향상에 기여
- 공공시설의 공급이 용이하고 개발밀도에 대한 탄력적 대응이 용이함

제2장 계획의 여건분석

① 도시현황

1. 도시계획 연혁

구 분		면적(km ²)	비고
1937년	도시계획수립	15.138	조선총독부 제263호
1966년	도시계획 일부변경	41.073	건설부 제2567호
1974년	도시계획 재정비		전남도 제272호
1976년	도시계획 재정비	33.19	건설부 제37호
1984년	목포 도시기본계획 수립		건설부 승인 9. 13
1986년	도시계획 재정비		건설부 제176호(86. 4. 23)
1987년	도시계획 재정비		전남도 제80호(87. 5. 30)
1997년	목포·서영암 도시기본계획 승인		
1999년	목포국토이용계획 변경		
2000년	목포·서영암 도시기본계획 일부변경 승인		삼학도공원조성:공업→녹지용지
2000년	목포도시계획 재정비 고시		전남도 제2000-129호(2002. 7 .5)
2003년 7월	목포권 도시기본계획 승인		
2006년 11월	2020년 목포 도시 기본계획 승인		

2. 도시세력권

■ 행정권

- 행정권은 행정적 통치의 권역으로서 목포시 전체 행정구역을 칭함
- 도시관리계획구역 - 112.49km²

■ 경제권

- 경제권은 해당도시에 경제적 의존성을 높게 띠고 있는 지역 범위와 출퇴근 고용인구, 원료공급, 소비상품, 시장이용자 등을 고려하여 설정
- 목포시는 육로와 해운의 결절점으로 주변농촌지역과 도서지역의 생활중심지 기능을 수행하고 있으며, 자체에서 수행하기 어려운 경제기능은 광주에서 수행
- 향후 지방생활권 중심도시로서의 기능강화 및 목포권의 세력권을 고려시 직접경제권은 목포와 지방생활권인 영암, 신안, 무안, 해남, 진도, 영광, 고흥, 강진, 완도, 함평군으로 10개군에 이를 것으로 전망
- 해양관문으로서 상대적 보완관계에 있는 간접경제권을 항만세력권으로 고려해 볼 때 광주, 화순, 나주, 장성, 담양까지를 경제권으로 설정

■ 사회권

- 도시의 각종 시설(학교, 병원, 복지 및 문화시설 등) 즉 도시「서비스」시설을 이용하는 지역적 범위로서 역사적 배경, 문화적 동질성 등을 고려하여 설정하고, 사회·문화권 역시 경제권과 같이 인근도시에 대해 의존도가 높은 것으로써 전남 서남부지역의 중심도시로 형성시킬 수 있도록 유도
- 정주체계상 지방생활권의 중심도시로서, 지방생활권인 서영암, 신안, 무안, 해남, 진도군과 사회적 연관성을 갖고 있어 이들 지역을 사회분야의 직접세력권에 해당

■ 환경권

- 환경권은 목포시의 인접지역을 대상으로 지형·지세, 하천·수계, 풍향 등을 감안하여 자연생태, 수질오염, 대기오염등이 인접 시군 상호간에 미칠수 있는 지역적 범위를 예측하여 설정
- 영암, 신안, 무안, 해남, 진도 등이 직접적인 환경권에 속함

3. 도시특성

가. 자연환경적 특성

■ 지리적 위치

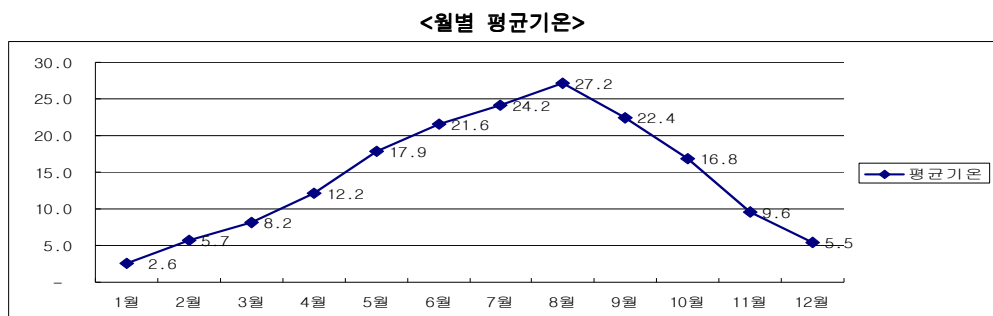
- 국토공간상의 서남단에 위치한 영향으로 주위에 산재한 다도해의 중심에 위치하고 주변 내륙의 농촌지역과 다도해의 결절점으로 지역중심지 역할을 담당하고 있으며 무안군, 신안군, 영암군, 해남군과 근접
- 또한 호남선 철도의 중점이며 국도 1호선(목포~신의주)과 국도 2호선(목포~부산)의 시점, 서해안 고속도로의 중점, 호남선 고속전철의 종착지로 해안과 내륙을 잇는 교통의 요지

■ 지형지세

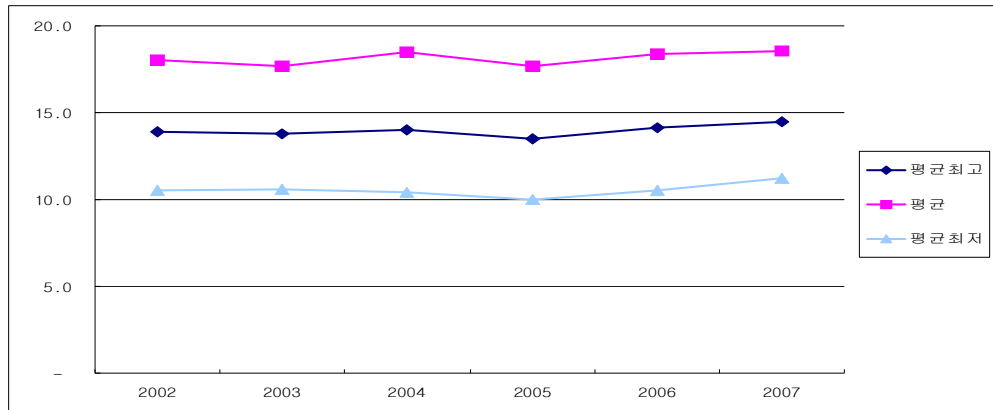
- 전라남도 서남단 무안반도의 영산강 하구에 위치하고 3면이 바다에 면해 있으며 서쪽은 유달산, 동쪽은 양을산이 시가지를 위요한 구릉지로 형성
- 목포시의 남·서해안은 굴곡이 심한 「리아스」 식 해안으로 형성되어 주변에 간척지가 많으며, 유달산(228m)은 북서풍을 막아주는 자연방풍제 역할을 수행
- 도시가 해안에 접한 관계로 매립지가 많아 해수면(최고수위)이하의 저지대가 많은 실정

■ 기 후

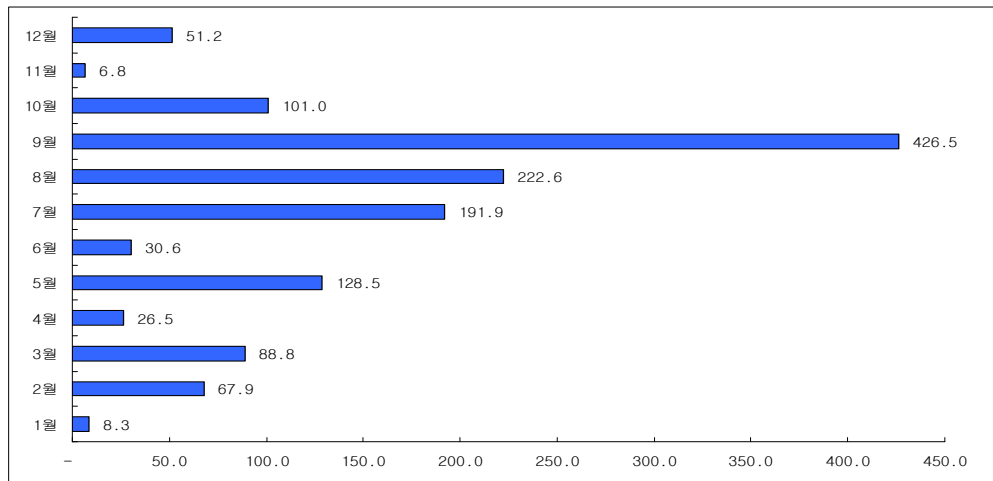
- 목포시의 연평균기온은 14.5℃이며 8월 평균기온이 27.2℃로 가장 높고 1월이 2.6℃로 가장 낮음
- 연최고기온은 33℃, 최저기온은 -4.9℃로 연 기온차가 37.9℃임
- 2007년 총강수량은 1,350.6mm, 9월 강수량이 426.5mm로 가장 높고, 1월 강수량이 6.8mm로 가장 낮음



<목포시 연간 기온변화추이>



<월별 강수량>



■ 수 계

- 수계는 시가지밖의 북동부에서 남동부로 흐르는 영산강이 있으며 도시내부에는 특별한 수계를 형성하고 있지 않음

나. 인문환경적 특성

■ 인구 및 가구

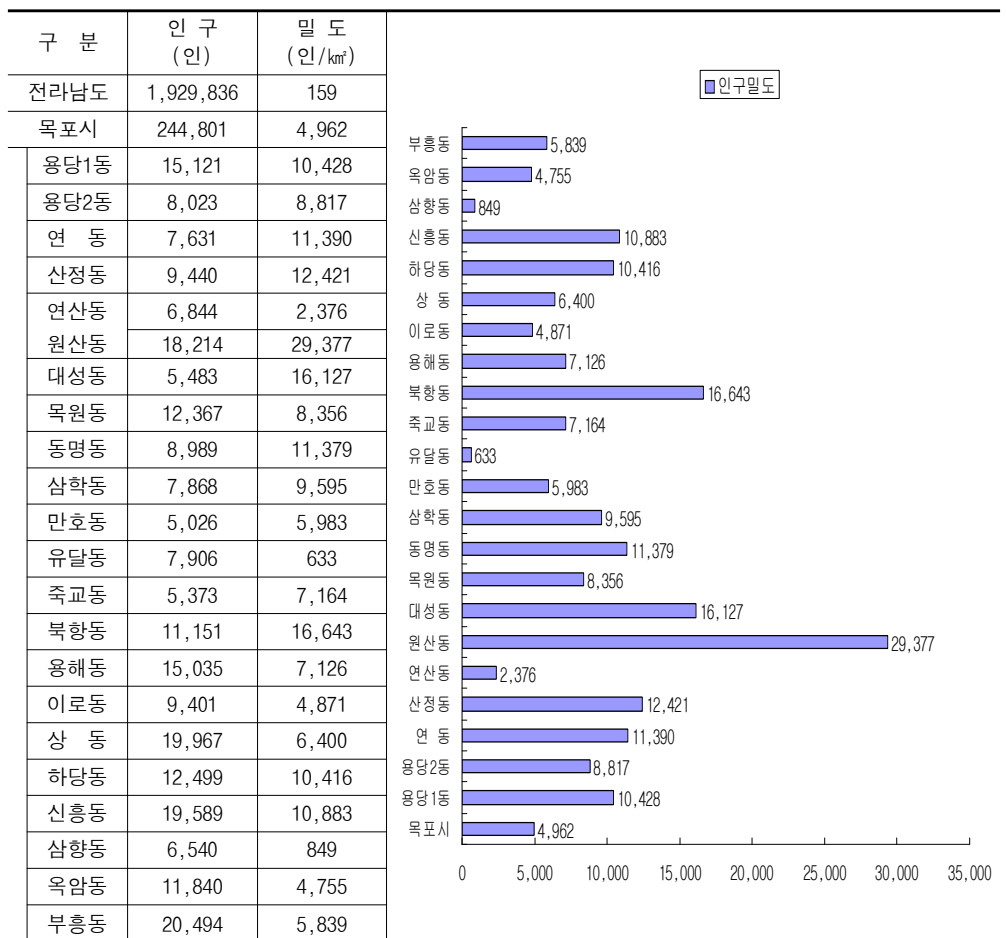
- 2007년 현재 목포시의 총 인구는 244,801명으로 전라남도 인구의 12.7%를 차지하고 있으며, 2003년의 11.9%보다 0.8% 증가한 것임
- 인구 증가율은 1998년부터 2003년까지 평균 0.4%대의 인구 감소 현상을 보이다 2004년부터 최근까지 인구증가의 둔화를 보이고 있으며, 또한 2006년에는 인구감소의 현상이 나타나다 2007년에 다시 증가하는 추세임
- 2007년 현재 목포시 총 세대수는 92,615세대이며, 세대당 인구는 1997년 3.27인에서 2007년 2.64인으로 지속적인 감소추세를 보이고 있음

< 인구 및 가구현황 >

연도	인 구				가 구			
	인 구	증가분	증가율 (%)	밀도 (인/km ²)	가 구	증가분	증가율 (%)	가구원수
1997	250,178	△4,707	△1.9	5,437.5	76,624	△3,116	△4.1	3.27
1998	248,950	▽1,228	▽0.5	5,397.9	77,471	△847	△1.1	3.21
1999	246,741	▽2,209	▽0.9	5,344.2	78,077	△606	△0.8	3.16
2000	245,831	▽910	▽0.4	5,223.8	79,378	△1,301	△1.6	3.10
2001	245,666	▽165	▽0.1	5,220.3	80,961	△1,583	△2.0	3.03
2002	245,315	▽351	▽0.1	5,192.9	82,721	△1,760	△2.1	2.97
2003	241,460	▽3,855	▽1.6	5,109.1	84,356	△1,635	△1.9	2.86
2004	241,717	△257	△0.1	5,044.1	86,027	△1,671	△1.9	2.81
2005	242,988	△1,271	△0.5	5,070.7	88,849	△2,822	△3.2	2.73
2006	242,755	▽233	▽0.1	5,219.5	90,511	△1,662	△1.8	2.68
2007	244,801	△2,046	△0.8	4,962.0	92,615	△2,104	△2.3	2.64

자료 : 목포시 통계연보, 각년도

- 인구밀도는 4,962인/km²으로 동별 인구밀도는 원산동이 29,377인/km²로 타구에 비해 가장 높고 유달동이 633인/km²으로 가장 낮게 나타남



자료 : 목포시 통계연보, 각년도

■ 토지이용

- 계획구역 면적은 행정구역으로 일원화됨에 따라 112.70km²이며, 도시지역은 54.91km², 미지정이 57.79km²임
- 2007년 현재 용도지역은 주거지역 14.63km², 상업지역 1.97km², 공업지역 6.62km², 녹지지역 31.69km²임

<용도지역 변화 추이>

(단위 : km²)

년도	행정구역	도시지역					미지정
		소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2005	78.236	52,969	12,482	2,043	6,665	31,779	25,267
2006	78.236	55,011	13,748	2,104	6,691	32,468	23,225
2007	112.70	54.91	14.63	1.97	6.62	31.69	57.79

자료 : 목포시 통계연보, 각년도

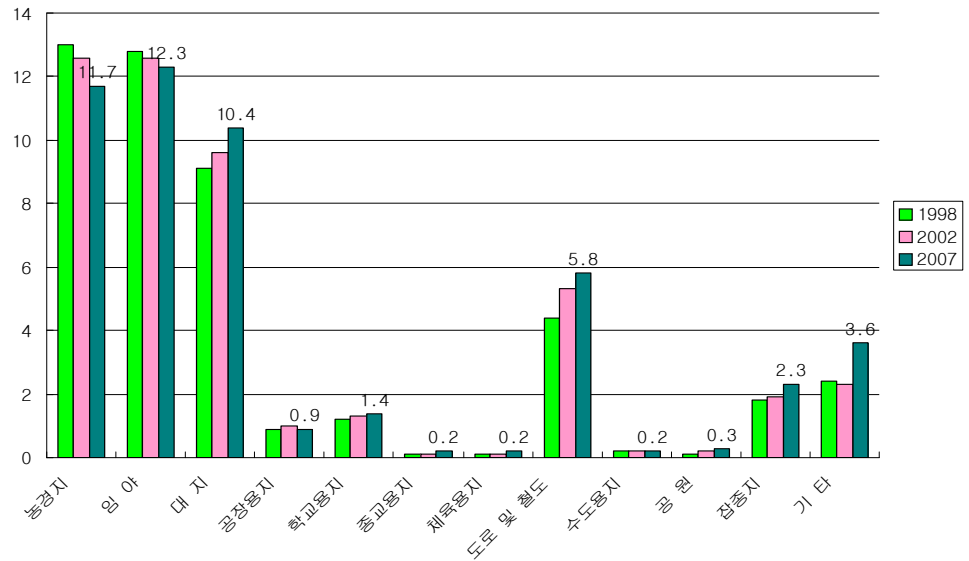
- 목포시의 농경지 및 임야의 면적은 1998년에 각각 28.2%(13.0km²), 27.8%(12.8km²)로 전체면적의 56.0%를 점유하고 있었으나, '02년 53.4%, '07년 48.7%로 매년 감소추세로 나타나고 있으며, '07년 현재에는 48.7%의 점유율을 보이고 있음
- 농경지와 임야의 지속적인 감소는 대지, 공장용지, 도로, 학교, 공원 등의 면적증가로 나타나고 있으며, 이는 대단위 도시개발사업의 영향과 산업단지의 조성에 의한 영향으로 볼 수 있음

<지목별 토지이용 변화 추이>

구 분	'98		'02		'07	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%
농경지	13.0	28.2	12.6	26.7	11.7	23.7
임 야	12.8	27.8	12.6	26.7	12.3	25.0
택 지	10.0	21.7	10.6	22.4	11.3	22.9
대 지	9.1	19.7	9.6	20.3	10.4	21.1
공장용지	0.9	2.0	1.0	2.1	0.9	1.8
공공용지	6.1	13.2	7.2	15.3	8.1	16.4
학교용지	1.2	2.6	1.3	2.8	1.4	2.8
종교용지	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2	0.4
체육용지	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2	0.4
도로 및 철도	4.4	9.6	5.3	11.3	5.8	11.8
수도용지	0.2	0.4	0.2	0.4	0.2	0.4
공 원	0.1	0.2	0.2	0.4	0.3	0.6
잡종지	1.8	3.9	1.9	4.0	2.3	4.7
기 타	2.4	5.2	2.3	4.9	3.6	7.3
계	46.1	100.0	47.2	100.0	49.3	100.0

자료 : 목포시 통계연보, 각년도

<지목별 토지이용현황>



다. 생활환경적 특성

1) 주택현황

- 주택수는 매년 지속적인 증가를 보이고 있으며, 단독주택의 증가 폭에 비해 공동주택의 증가폭이 매우 크게 나타나고 있음
- 목포시 주택유형은 공동주택이 약 62.2%를 점유하고 있음

<주택유형별 현황>

(단위 : 가구)

년 도	합 계	단독주택	공동주택			
			소계	아파트	연립주택	다세대주택
2002	71,803	30,472	41,331 (57.6)	38,680	1,337	1,314
2003	73,389	30,739	42,650 (58.1)	39,919	1,337	1,394
2004	75,875	30,514	45,361 (59.8)	42,580	1,367	1,414
2005	77,090	30,465	46,625 (60.5)	43,820	1,383	1,422
2006	80,687	31,007	49,680 (61.6)	46,844	1,406	1,430
2007	82,995	31,370	51,625 (62.2)	49,323	807	1,495

주) 비 거주용 건물내 주택 제외
자료 : 목포시 통계연보, 각년도

- 가구원수 감소와 가구수의 증가에 따라 주택수 또한 매년 지속적으로 증가하고 있으며, 주택보급률은 2007년 현재 95.5%에 이르고 있음

- 가구수의 증가는 핵가족화에 따른 가구원수의 감소로 대변할 수 있으며, 이러한 현상은 향후에도 지속될 것으로 예측됨

< 주택보급 현황 >

년 도	인 구	가 구	가구원수 (인/가구)	주택수 (호)	주택보급률 (%)
2002	245,315	82,721	2.97	71,803	93.0
2003	241,460	84,356	2.86	73,389	93.0
2004	241,717	86,027	2.81	81,694	94.9
2005	242,988	88,849	2.73	82,799	93.2
2006	242,755	90,511	2.68	86,212	95.3
2007	244,801	92,615	2.64	88,500	95.5

자료 : 목포시 통계연보, 각년도

2) 교통시설 현황

■ 도로 현황

- 목포시 도로현황을 살펴보면 2007년 현재 총연장 249,906m로 일반국도 13,030m, 지방도/시군도가 236,876m로 나타남
- 도로개설 추이를 살펴보면 2002년 244,831m이던 것이 2007년 249,906m로 연평균 0.9%의 증가율을 보임.

< 도로시설의 공급 추이 >

(단위:m)

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
합계	계	244,831	246,848	246,848	320,009	247,617	249,906
	포 장	221,353	223,370	226,830	293,531	224,872	228,540
	포장율(%)	89	90	91	91	91	90
	미포장	23,478	23,478	20,018	26,478	22,745	21,366
	미개통	-	-	-	-	-	-
고속도로	계	-	-	-	-	-	-
일반국도	계	13,030	13,030	13,030	13,030	13,030	13,030
	포 장	13,030	13,030	13,030	13,030	13,030	13,030
	포장율(%)	100	100	100	100	100	100
	미포장	-	-	-	-	-	-
	미개통	-	-	-	-	-	-
지방도/ 시군도	계	231,801	233,818	233,818	306,979	234,587	236,876
	포 장	208,323	210,340	213,800	280,501	211,842	215,510
	포장율(%)	89	89	90	90	90	89
	미포장	23,478	23,478	20,018	26,478	22,745	21,366
	미개통	-	-	-	-	-	-

자료 : 목포시 통계연보

< 목포시 주요가로망 >

가로명	노 선 구 분			차로수 (왕복)	노폭 (m)	연장 (km)
	기 점	경유지	종 점			
해안로	동명동4거리	신안비치호텔	죽교동4거리	4	27	5.48
유달로	구조선내화	아리랑고개, 노적봉	덕산마을3거리	2	9	3.77
북향로	목여고앞	홍일고	북향	2~4	12	2.23
청호로	입암천	청호대교, 목여고	해양경찰서	4~8	24~35	5.00
연산로	산정농공단지입구	서해초등교	연동 철도건널목	4	20	0.42
고하대로	서해안 I.C	사회복지관, 북향, 고하도	허사도시경계	6~8	25~34	7.52
대양로	삼진산단입구	실내체육관	삼향동사무소	2~8	10~34	3.60
중앙로	국도1호선시점	목포역, 123호광장	서해안 I.C	2~8	15~35	8.51
용당로	동원예식장	경찰서, 대원초등교	압해대교 I.C	4~6	23~30	4.01
양율로	죽교3거리	시청, 양율산, 버스 터미널	부영아파트옆	4~6	25	2.44
산정로	동명동사거리	2호광장, 목고	연산주공3거리	4~6	26	3.37
삼일로	영화철물옆	정명여고	산정파출소	1~4	7~12	2.40
남교로	KT목포지사	중앙파출소	북교초등앞	2	11	0.69
수문로	목포역앞	구중앙시장	순천당약국	2	10	1.14
노적봉길	국민은행	대동약국	노적봉	1	10	0.46
오거리	진영철물옆	오거리	창평동우체국	1~2	9~10	0.88
삼학로	목포역앞	삼학도3거리	과학대앞	4~8	20~35	3.95
백년로	연동철도건널목	유달경기장	부주교	8	40	3.93
하당로	교육청	신흥, 하당동사무소	하당교	4	25	3.00
문화의거리	제일중 앞	향토문화관	갯바위터널	4	27	2.02
미향로	금강고려화확뒤	평화광장뒤	미향초교	2~4	19	2.24
평화로	금강고려화확뒤	평화광장앞	바다주유소	6	22	1.54
후광로	갯바위터널	하당육교	목포해운항만청	8	35	1.40
영산강 하구로	석현삼학주유소	청호육교	하구둑 시경계	6	35	4.36
장미의 거리	노동부	이즈상가	쵸이스장(모텔)	-	20	1.18
번영로	하당육교	농산물시장	한국SIG문화회관	-	20	1.74
부흥로	노동부	로고스교회앞	부영아파트뒤	4	20	1.19
신흥로	노동부	우성아파트앞	제일2차아파트뒤	4	20	1.17
비파로	윤송웨딩앞	농산물센터	비파아파트옆	6	30	1.28
교육로	교육청	노동부	영흥고뒤4거리	4	25	1.35
석현로	E마트사거리	구, 석현철도건널목	자동차매매센터	4~6	30	1.21
옥암로	부흥상가4거리	소방서	벤처빌딩옆	4	21	1.93
유통로	근대연립뒤	종합유통센터	남도골프연습장	5	25	0.80

■ 철도 현황

- 대량운송수단인 열차는 통상적으로 용량에 의해 서비스 수준이 결정되며 이를 운행속도로 분석하여 보면 노선의 형태 즉, 복선화 여부에 따라 운행속도간의 차이가 발생함
- 목포권 철도시설현황은 호남선 복선화 및 전철화사업이 2004년까지 완료되었고, 신산업철도 1단계가 완료
- 목포(임성)~보성간 단선철도 신설 및 신산업철도 2단계(민자구간) 및 고속전철 등이 추진중임
- 목포시의 역사 시설물로는 목포, 임성리역이며 이들 역을 통한 철도의 연간 운송량은 2007년 현재 여객운송 1,767,808인/년, 화물운송 85,272Ton/년으로 2002년이래 여객운송은 증가추세이나 최근 들어 급격한 감소를 보이고 있으며 화물운송은 감소추세를 보이고 있음.

< 철도시설 현황 >

교통망		연장(km)	사업기간	사업구분	비고
호남선 복선화 (송정리~임성리~목포)		70.6	1996~2003	복선화 사업	2003년준공
호남선 전철화 (서대전~목포)		256.3	2000~2004	복선화 사업	2004년준공
서남권 신산업 철도건설	계	17.6	1997~2008	-	-
	1단계 (일로역~대불산단)	(12.4)	(1997~2002)	단선신설	2002년준공
	2단계 (대불산단~신항)	(5.2)	(2002)~(2008)	단선신설	민자사업추진중
목포(임성리)~보성간철도		77.5	2000~2011	단선신설	공사중 (노반공사)
호남고속철도(고속전철) (서울~목포)		330	2001~2011	고속전철	기본계획수립

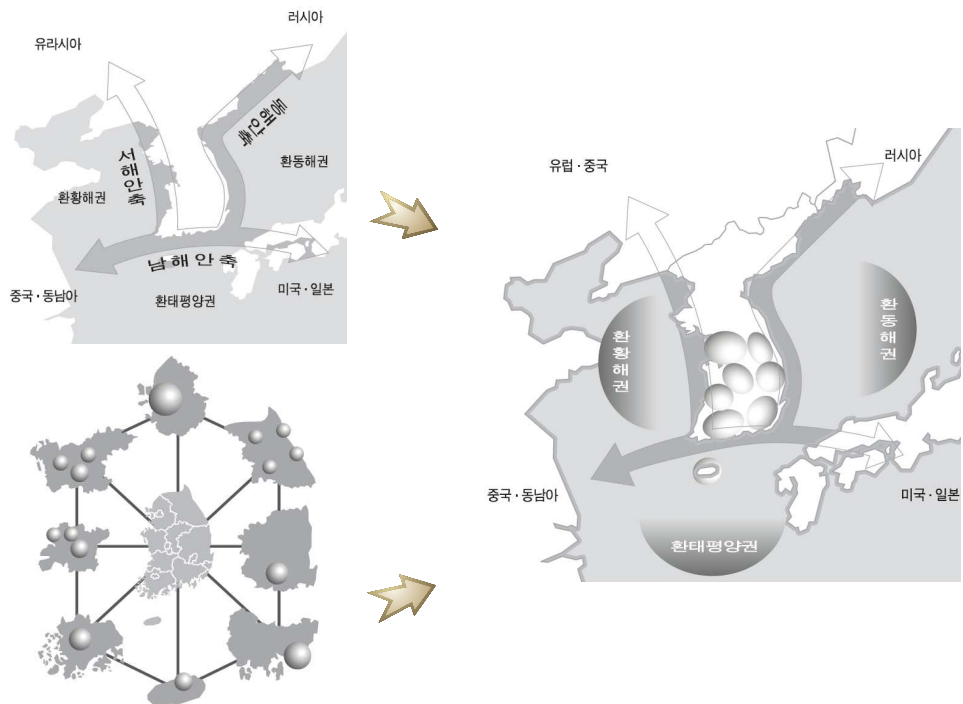
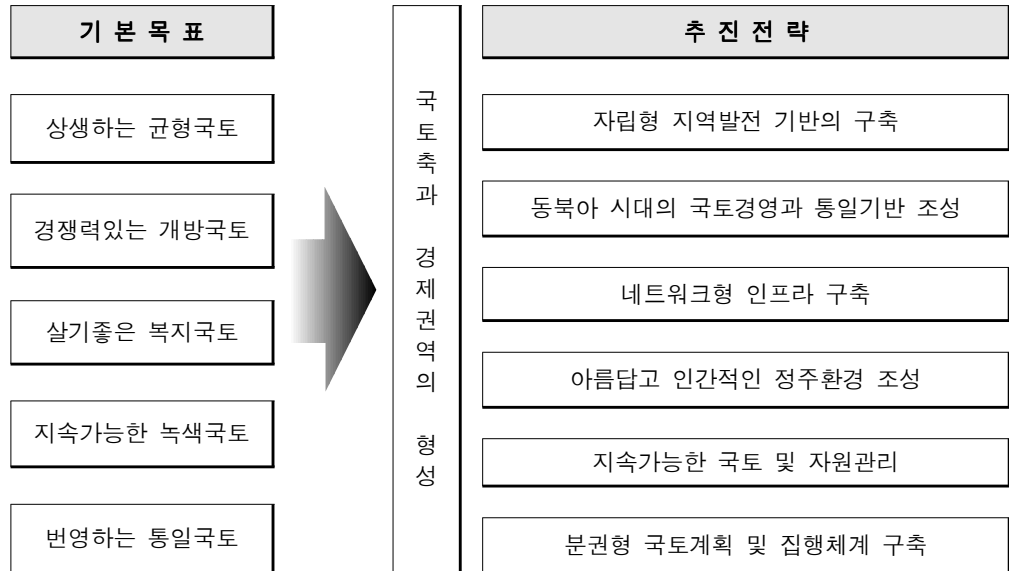
< 철도운송 실적 >

구분 연도	여객(인)			화물(ton)		
	승차인원	하차인원	계	발송톤수	도착톤수	계
2002	832,920	853,367	1,686,287	120,229	46,072	166,301
2003	810,791	796,294	1,607,085	144,403	97,997	242,400
2004	813,219	845,869	1,659,088	120,557	25,047	145,604
2005	983,092	1,032,246	2,015,338	91,210	3,296	94,506
2006	903,392	901,127	1,804,519	107,783	8,338	116,121
2007	882,343	885,465	1,767,808	80,556	4,716	85,272

② 상위계획 및 관련계획

1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2000~2020)

■ 기본목표 및 추진전략



2. 제3차 전라남도 종합계획(2000~2020, 전라남도)

가. 기본방향 및 목표

- 더불어 잘사는 복지전남
- 해양도서를 활용한 해양전남
- 지역특성에 부합하는 신산업 전남
- 자연·문화가 어우러진 GREEN 전남
- 세계로 뻗어가는 개방전남

나. 관련내용

- 주요 추진전략
 - 3각 국제자유항 지역 개발
 - － 광양항, 무안국제공항, 목포신외항을 국제교역거점으로 육성
 - － 무안과 목포는 통합자유항지역으로 운영 가능
 - 신행정거점의 육성과 복합기능 도시화
 - － 전남도청 입지 계기로 행정거점 육성 및 지역산업기능을 수행하는 복합기능도시
 - － 신도청 인근에 지식산업단지 조성 Software산업, 해양산업 관련기업 유치
 - 국제적인 관광벨트 기반의 구축
 - － 국가계획으로 확정된 남해안관광벨트 계획 추진
 - － 목포 Gate City등의 역사문화관광권 개발
 - － 남해안관광벨트사업의 전라남도 사업추진단 결성
 - － 남해안관광벨트와 지리산 통합문화권을 특정관광권역으로 지정 국가 지원 유도
 - 협력·제휴사업의 발굴
 - － 환황해권 교류연구센터, 남도문화테크노폴리스 등의 협력·제휴사업의 발굴선정
- 공간개발구상
 - 목포거점도시권 구상
 - － 무안, 신안, 영암, 해남군을 통합시켜 대도시권 육성, 해양지향적 공간 구조 구축, 대중국 전진기지로 조성
 - － 남악신도시를 첨단, 국제교역·교류, 관광·휴양, 행정타운으로 건설

- 거점 도시권 육성을 위한 순환형 간선기반 정비 및 대중교통시설 확대
- 워터프론트 개발, 신시가지 건설 등 도시기반 정비 및 생활환경시설 확충
- 지역의 전통적 특성을 살린 대학촌 및 국제교류센터 등을 배치 국제교류기능 강화
- 산업회랑의 형성
- 대불, 나주, 울촌, 광양산단 등을 연결하는 회랑을 형성 서남해안 산업벨트 육성
- 관광레저벨트의 조성
- 내륙관광벨트(두륜산~월출산~천관산~조계산~백운산~지리산)와 해양관광벨트(영광~목포~진도~완도~고흥~여수)를 연결

○ 목포권 발전방향

주요기능	발전방향
<ul style="list-style-type: none"> • 국제교역기능 • 행정기능 • 신산업 및 해양관광 • 중심기능 • 시범도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 대중국 및 동남아 전진기지 육성 • 신행정 중심지 발전 위한 관련기능 유도 • 해양산업 및 관련기관 유치와 첨단산업단지 조성 • 남악, 무안, 서영암을 테마별 특색 있는 신도시로 개발 • 쾌적한 정주공간 조성 및 배후 농업특화

○ 부문별 계획

- 산업 및 기술경쟁력 강화
- 제조업 : 해양수송기기(조선, 레저용 선박, 단거리수송용 선박), 농기계장비, 항공우주기기, 기계부품, 음식료품 제조업 등을 대불산단과 기존 농공단지에 배치
- 유통·물류산업 : 임성리역 연계지역에 물류단지(233,000㎡), 남악신도시에 교외쇼핑센터(48,700㎡) 확보
- 교통물류 및 정보통신망 구축
- 교 통
 - 광주-목포, 일로-대불간 고속도로 타당성 검토
 - 목포북항-고하도 신외항간 대체연장(국도 1호선)
 - 국도 우회도로 건설계획 : 국도2호선 대체도로, 국도 1호선 대체도로

- 목포~임성~무안 일로간 지방도 확장
- 호남선 전철화, 호남선 복선화, 서남권 신산업철도, 호남고속철도
- 목포 신외항 조기 건설(2000~2010), 무안국제공항 건설(2000~2004, 국비)
- 정보·통신
 - 목포에 지역정보통신 거점센터 설치
 - 남악신도시 전역에 걸친 초고속 정보통신망 구축 포함
 - 선진생활 및 복지환경의 조성
- 보건·의료 : 도민 평생 건강·체력관리센터 운영
- 미래사회 적응 교육 : 목포(초등1), 남악시(초등 11, 중등8, 고등4)
- 남악신도시 체육시설(광역종합체육시설단지 397,700m²) 조성
- 지역특성을 살린 문화관광산업 육성
- 문 화
 - 해양 테마파크 조성 : 남악신도시에 해양수산정보센터, 전시관, 수족관, 영상관, 컨벤션센터등 조성
 - 국제크루즈 관광터미널 개발 : 기존 일반터미널 활용 및 개발
 - 남해안일주도로의 친수형네트워크 및 Scenic Beauty Tour Road 조성: 항구 해안로변의 자전거도로 및 경관도로 조성

3. 광주·목포권 광역개발계획(1998~2011)

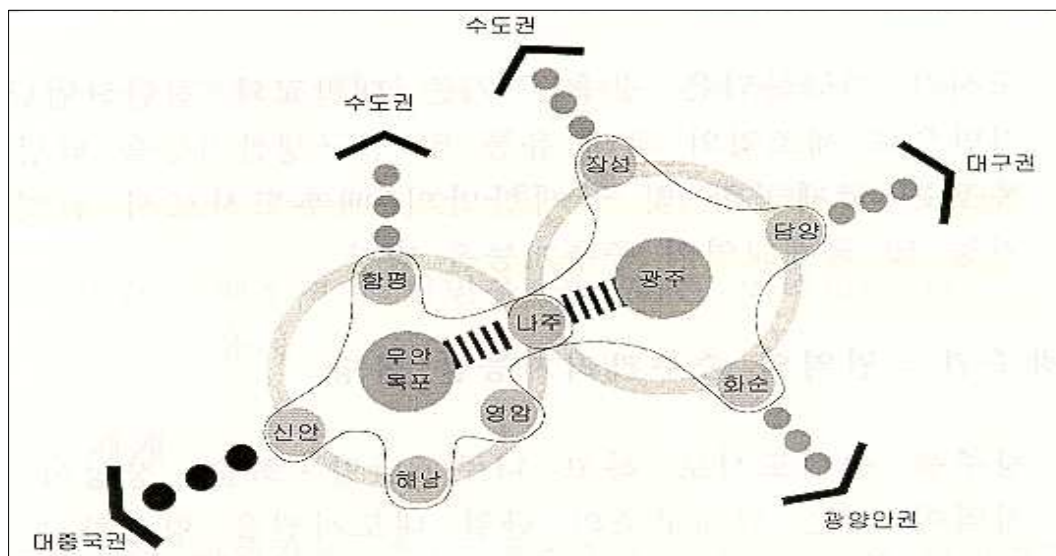
가. 기본목표

구 분		사군	면적(km ²)
광주광역시		전 지역	501
전라남도	2개 시	목포시, 나주시 전 지역	644
	8개 군	장성, 화순, 담양, 화순, 영암, 무안군, 전 지역 신안군 압해면 해남군 해남읍 화원, 산이, 문내, 황산, 계곡, 마산, 화산현산, 송지면	3,832

나. 공간구조 기본구상

- 광주권과 목포권을 하나의 경제권으로 통합
- 목포 : 국제공항, 항만의 배후도시로서 권역지원기능 및 국제교역의 중추기능 담당, 목포시 주변에 복합단지 (유통단지, 산업단지, 신시가지)개발

<광주·목포권 공간구조 개편구상도>

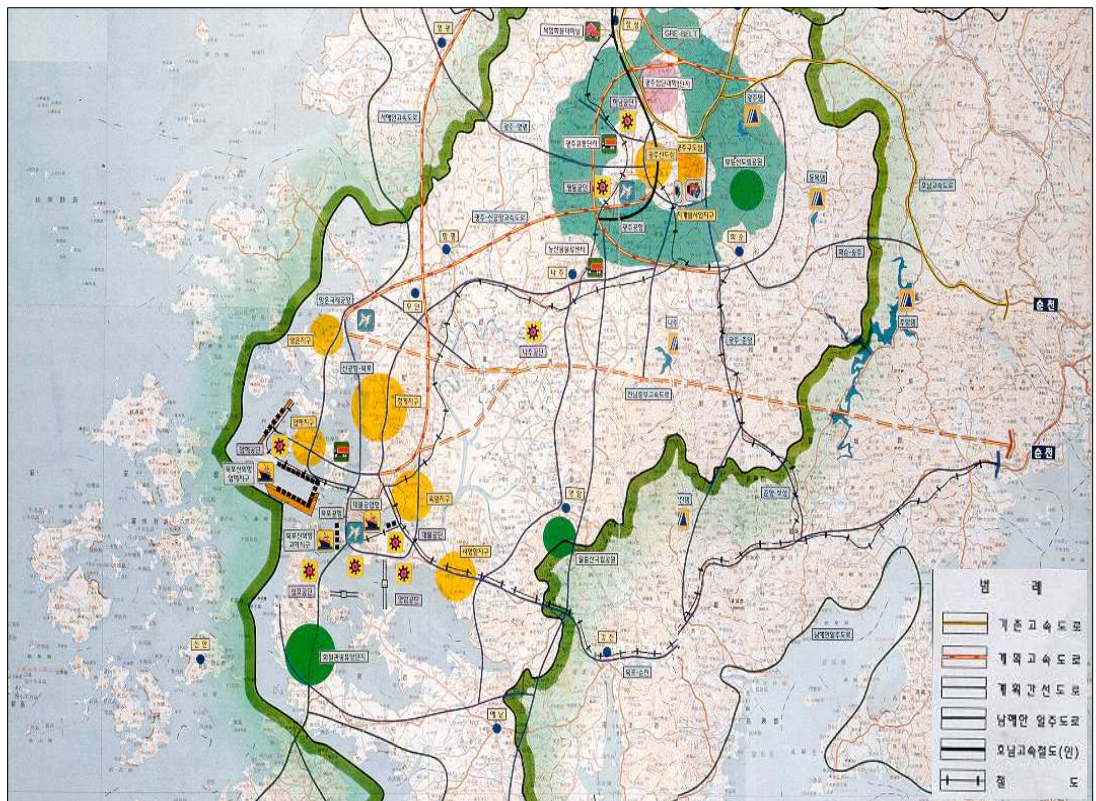


다. 목포권 도시개발 및 정비계획

○ 목포·서영암권

구 분	위 치	개 발 방 향
목포지구	목포시 옥암·하당지구 무안군 삼향면	·대불·삼호산단의 배후도시
영암지구	영암군 삼호·서호·미암면	·대불·삼호산단의 배후도시기능 분담 ·고하지구 신항의 배후도시
압해지구	신안군 압해면	·압해유통단지(컨테이너부두 및 복합유통단지) ·압해임해공단(공단 및 배후도시) ·항만 및 공단의 배후도시
망운지구	무안군 무안읍 망운·운남면, 함평군 일부	·망운국제공항 및 물류단지(항공화물터미널) ·항공산업단지(수리 및 부품제작 등) ·공항 및 공단 배후도시
청계지구	무안군 청계·삼향면	·목포광역권 중심업무지구 ·압해지구 조성사업과 병행 추진

<광주·목포권 광역 개발계획>



4. 2020 목포도시기본계획(2002-2020)

가. 범위

1) 시간적 범위

- 기준년도 : 2002년
- 목표연도 : 2020년

2) 공간적 범위

- 112,49km²

나. 도시의 미래상

- 생산·물류, 행정·업무, 상업·주거, 관광·여가기능이 조화된 복합도시 건설
- 국제해양 관광·문화·역사를 겸비한 미항도시
- 경제적으로 번영하는 도시
- 세계적으로 교류하는 도시
- 쾌적하고 질 높은 정주도시

다. 주요지표

구 분		2002	2005	2010	2015	2020
인 구 (인)		245,315	242,380	279,000	294,500	310,000
가 구 및 주 택	계 획 가 구 (호)	81,771	80,793	93,000	98,166	103,333
	가 구 당 인 구 (인 / 호)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
	주 택 총 수 요 (호)	80,053	79,985	92,535	98,166	103,333
상 수 도	보 급 률 (%)	97.9	99.0	99.5	100.0	100.0
	급 수 인 구 (천 인)	244.3	242.4	279.0	294.5	310.0
	보 급 률 (%)	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	1 인 1 일 평 균 급 수 량 (ℓ)	390	400	400	400	400
하 수 도	시 설 용 량 (천 m ³ / 인)	125	139	169	201	234
	보 급 률 (%)	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	1 인 1 일 오 수 량 (ℓ)	350	360	360	360	360
	1일평균오수량(생활오수) (천 m ³ / 인)	86	87	100	106	112

라. 공간구조 개편

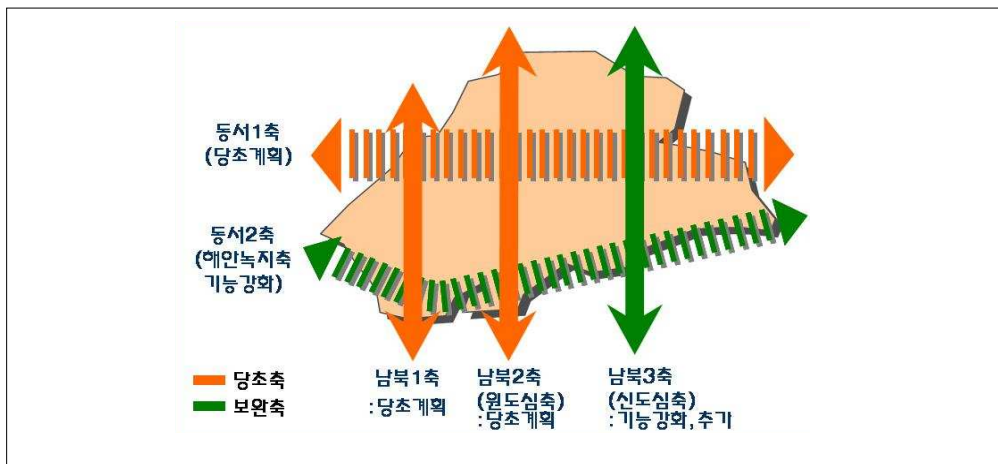
1) 중심지 체계

- 당초 1도심(원도심), 1부도심을 2도심(원도심, 하당)체계로 변경



2) 도시개발축

- 동서축
 - 1축(중앙축) : 중추관리, 상업, 업무기능
 - 2축(해안녹지축) : 관광, 휴양, 향만기능
- 남북축
 - 1축 : 물류, 산업, 상업, 주거기능
 - 2축(원도심축) : 상업, 행정, 관광, 주거기능
 - 3축(신도심축) : 상업, 교육, 유통, 업무, 주거기능



마. 토지이용계획

- 둔지머리 공원 주변 보전용지로 변경
- 구 분료장일대를 공업용지로 변경
- 철도역사 상업용지를 보전용지로 변경
- 마리너시설 계획을 위해 남향부근 용도변경
- 원도심 활성화 측면에서 만호동인근 상업용지로 변경
- 서산온금지구의 원활한 개발을 위해 용도변경
- 고하도 유원지 확장을 위해 일부 용도변경
- 옥암지구는 남악신도시지구 택지개발사업에 따른 토지이용 변경
- 삼진 둔전머리 공원 북서측 공원 일원을 시가화예정용지로 변경

바. 교통·물류계획

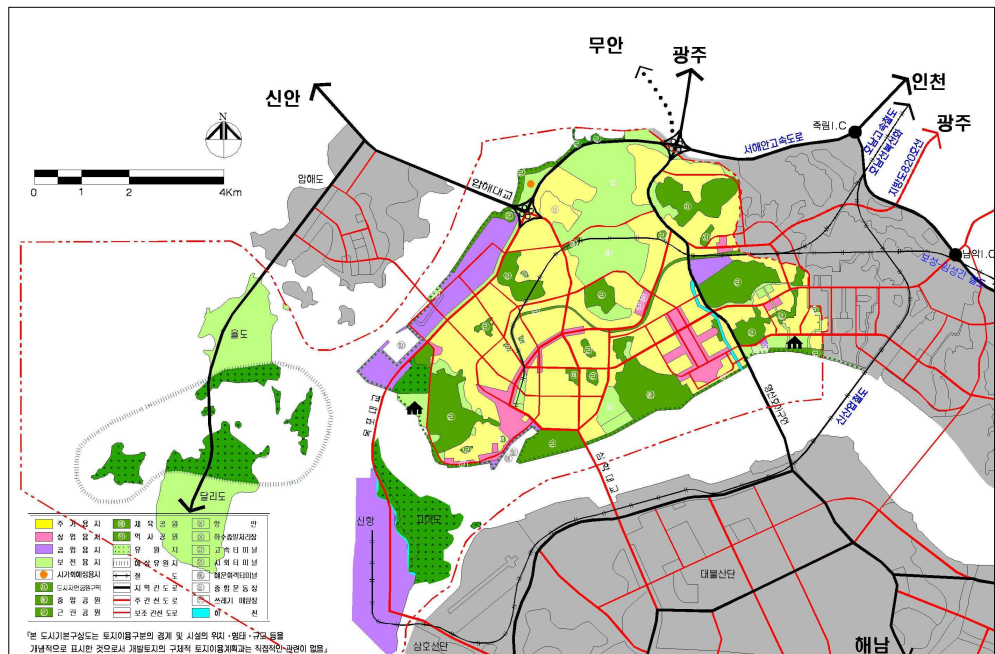
- 1순환체계(도심구간 순환)

목포역 - 버스터미널 - 석현삼거리 - 농산물 유통센터 - 백년로 - 삼학도 - 산정동

- 2순환체계(광역순환)

목포IC - 압해IC - 목포대교 - 국지도49호선 - 국도대체우회도로 - 서해안 고속도로

- 서해안고속도로와 원도심의 연계성 강화
- 해안관광도로 설치



5. 2010년 목포시 도시 및 주거환경정비기본계획

가. 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 목포시 주거지역, 기성 시가지내 상업지역
- 면적 : 약 17.6km²

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2005년(기초자료 기준)
- 목표연도 : 2010년

나. 기본구상

1) 기본방향

- 지역적 특성을 고려한 주거지 정비방안 수립
 - 목포시는 택지개발사업으로 형성된 계획적 신개발지와 상대적으로 자연 발생적인 기성시가지로 양분된 형태이며 주거환경 및 삶의 질적 측면에서 차이가 심한 상태임
 - 정비예정구역을 추출함에 있어 각 구역별 지역적 특성을 고려하여 유형별 정비방식 및 관리방식을 설정하여 효율적인 주거지 정비방안을 수립하여야 할 것임
- 무분별한 재개발 및 재건축정비사업의 조정
 - 목포시에서 택지개발사업으로 형성된 신개발지의 경우 노후·불량지역이 상대적으로 적으므로 정비예정구역 대상지는 대부분 기성 시가지에 집중되어 있음
 - 정비사업이 동시다발적으로 사업을 시행될 경우 개발로 인한 혼란과 사회·경제적 비용의 과다발생 등의 문제점이 예상되는 바 시기별 계획적 통제가 필요함
- 커뮤니티 기반의 주거환경 정비
 - 각 생활권별로 체계적인 정비방안을 제시함으로써 지역 커뮤니티의 중심인 공공·문화·편의시설 확보 및 보행·자전거 통행을 이용한 network 조성을 통해 각 커뮤니티간 연계시스템 구축
- 효율적인 기반시설 확보방안 수립
 - 기성 시가지의 경우 비교적 작은 획지규모와 다세대·다가구 등의 주거형태로 말미암아 기반시설 확보가 용이치 않음

다. 주요지표설정

1) 인구 및 주택공급

- 인구 및 주택의 공급은 예정구역별 면적 및 용도지역 등을 감안하여 설정하되 본 계획에서는 예상치를 제시
- 예정구역별 정비사업 시행시 본 지표를 기준으로 기반시설에 대한 기여도 등을 감안하여 건축물 밀도계획에서 제시하는 인센티브를 적용
- 제시하는 기준용적율은 주거지역의 경우 1단계 종상향하는 것을 전체로 적용
- 주택수는 예정구역 면적에 기준용적율을 적용하여 전체 건축면적을 산정한 후 세대당 평균 주택 규모는 106㎡를 적용하여 산정
- 계획 인구는 2020년 목포도시기본계획의 가구당 인구 3.0인을 적용하여 산정

2) 도로 및 교통

- 2020년 목포시 도시기본계획(안)에서 제시한 가로망 계획을 수용하고 개발여건 변화에 적극적으로 대처할 수 있는 도로계획 수립
- 정비사업의 시행으로 발생하는 밀도 증가와 그에 따른 교통문제를 최소화하기 위한 도로시설 확충 및 교통계획 수립
- 정비기본계획의 실현을 위해 정비예정구역을 중심으로 도로 설치 및 교통체계 정비

3) 학교

- 학교의 배치에 있어 초등학교의 경우 근린생활권의 중심으로 생활권내에 배치하는 것이 타당하며 2020 목포시 도시기본계획(안)에서 2010년까지 75개교, 2020년까지 104개교를 계획하고 있음
- 실질적으로 정비예정구역이 집중되어 있는 지역에 대하여 초등학교의 추가수요가 필요함
- 중학교는 2010년까지 23개교, 2020년까지 32개교로 계획되며, 고등학교는 2010년까지 21개교, 2020년까지 30개교가 계획되어 있음
- 대학 및 전문대학은 도시규모에 적합하도록 4개교로 계획되어 있음
- 향후 택지개발사업과 같은 대규모 개발사업과 주택재건축 및 주택재개발과 같은 기성 시가지 정비사업을 통한 인구증가가 예상되므로 학교시설의 확충은 개발사업 및 정비사업과 연계하여 계획
- 학교시설은 500m를 유치거리로 설정함을 원칙으로 하고, 계획세대 2,000~3,000세대를 기준으로 초등학교 1개소를 계획하며 OECD 기준을 충

족할 수 있도록 계획

4) 공원·녹지

- 생활권별 중심지 인접공원은 시설공원으로, 도시자연공원, 유원지 등은 관광·휴양공간으로 개발
- 생활권 설정, 기존 공원, 주변 환경 등을 고려한 공원의 적정 배치 필요

4) 문화·복지

- 사회복지시설은 이용의 편리성을 고려하여 각 생활권별로 적정 배분토록 계획
- 인구의 노령화, 여성의 사회참여의 기회 확대 등으로 복지시설에 대한 수요가 증대될 것으로 예상됨
- 소생활권 단위의 주민공동시설, 보육시설 및 경로당 등은 생활권 계획 및 이용권을 감안하여 확보
- 학교시설과 사회시설 및 공공시설과의 연계성 강화
- 도시개발 진행에 따라 열악한 도시 문화공간의 다양한 개발을 추진하여 시민의 문화생활의 질적 향상 추구

③ 관련법규 검토

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 변화

< 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 변화 >

구분	개정전	현행 (2003.1.1 시행)
지역 및 지구안의 건축물	•건축법 제45조 지역 및 지구안에서의 건축물의 건축으로 운용	•국토의계획및이용에관한법률 제6장(용도지역·지구 및 용도구역안에서의 행위제한)에서 운용
도시설계	•건축법 제60조 및 제60조의2, 제61조 등에서 도시설계 및 도시설계구역 지정, 구역안에서의 건축에 대해 운용	•국토의계획및이용에관한법률에서 지구단위계획 구역으로 통합지정 •국토의계획및이용에관한법률 제51조 지구단위 계획구역의 지정과 제54조 지구단위계획구역안에서의 건축에 대해 운용

- 지구단위계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 지정·수립되며, 토지이용을 합리화하고 도시의 기능과 미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 도시관리계획의 내용을 보다 구체화하는 계획
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획 제어 요소는 용도지역의 세분, 용도지역안에서의 건축제한, 건폐율과 용적률계획, 경관 및 환경관리계획 등으로 구분

< 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 지구단위계획 관련내용 >

구 분	국토의 계획 및 이용에 관한 법		목포시 도시계획조례
	법	시 행 령	
지구단위계획 구역의 지정	법51조 (지구단위계획구역의 지정 등)	령 제43조, 44조 (지구단위계획구역의 지정대상지역)	조례 제13조
지구단위 계획내용	법 제52조 (지구단위계획의 내용)	령 제45조 (지구단위계획의 내용) 시행규칙 제9조 (지구단위계획의 내용)	
용도지역	법 제36조 (지역의 지정)	령 제30조 (지역의 세분)	
용도지역안 에서의 건축제한	법 제76조 (용도지역 또는 용도지구안에서의 건축제한)	령71조 (용도지역안에서의 건축제한)	조례 제27조
건폐율	법 제77조 (지역안에서의 건폐율)	령 제84조 (지역안에서의 건폐율)	조례 제47조
용적률	법 제78조 (지역안에서의 용적률)	령 제85조 (지역안에서의용적률)	조례 제51조

< 지구단위계획 구역지정 및 결정 >

구 분	내 용
지구단위계획의 구분 (법제49조)	<ul style="list-style-type: none"> •도시계획구역안에서 토지이용을 합리화구체화하고 도시기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 필요할 때에는 지구단위계획구역의 지정을 도시계획으로 결정(제1종지구단위계획)
구역지정 대상 (법제51조) (영제43조)	<ul style="list-style-type: none"> •국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지구 •국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 기반시설 부담구역 •도시개발법에 의한 도시개발구역 •도시및주거환경정비법에 의한 정비구역 •택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구 •주택법에 의한 대지조성사업지구 •산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지 •관광진흥법에 의한 관광특구 •개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역 •기타 대통령령이 정하는 지역 등
지구단위계획의 내용 (법제52조) (영제45조)	<ul style="list-style-type: none"> •지역지구의 세분 •도시기반시설의 배치와 규모 •가구 및 획지의 규모와 조성계획 •건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율·용적률과 높이의 최고한도 및 최저한도 •건축물의 배치·형태·색채와 건축선에 관한 계획 •환경관리계획 또는 경관계획 •교통처리계획 •기타계획 - 지하 또는 공공공간에 설치할 시설물의 높이·길이·배치 또는 규모 - 대문, 담 또는 울타리의 형태 또는 색채 등
지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정의 실효등 (법제53조) (영제50조))	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정의 고시일로부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음날에 당해 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정은 그 효력을 상실 •지구단위계획구역지정의 실효고시는 실효일자 및 실효사유와 실효된 지구단위계획구역의 내용을 당해 시·도의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
지구단위계획구역안에서의 건축등 (법 제54조)	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경 •다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우와 지구단위계획의 범위안에서 시차를 두어 단계적으로 건축물을 건축하는 경우에는 그러지 않아도됨

2. 건축법 및 건축조례

- 건축을 포함한 민간의 환경조성행위는 국토의계획 및 이용에 관한 법률상의 지역·지구에 일차적으로 제어되나, 그 구체적인 통제는 건축법과 시행령, 시행규칙, 조례에 의해 제어
- 건축법은 도시환경조성과 관련된 기본적인 사항을 제어하고 있으며, 일체적이고도 효율적인 환경의 조성을 지향하는 지구단위계획은 이를 보다 구체화하고 그 범위와 대상을 한정하는 역할을 수행
- 건축법에 의한 지구단위계획 제어요소는 대지에 관한 사항, 대지안의 공지에 관한 사항, 건축물에 관한 사항 등으로 구분

<건축법상의 지구단위계획 관련내용>

구분		건축법	건축법 시행령
대지에 관한사항		<ul style="list-style-type: none"> •법 제2조(정의) •법 제30조(대지의안전 등) •법 제33조 (대지와 도로의 관계) •법 제49조 (대지의 분할제한) 	<ul style="list-style-type: none"> •영 제3조 (대지의 범위) •영 제28조 (대지와 도로의 관계) •영 제80조 (건축물이 있는 대지의 분할제한)
대지안의 공지에 관한사항	대지내 조경	•법 제32조 (대지안의 조경)	•영 제27조 (대지안의 조경)
	공개공지	•법 제67조 (공개공지 등의 확보)	•영 제113조 (공개공지 등의 확보)
건축물에 관한사항	용도	<ul style="list-style-type: none"> •법 제2조 2항(정의) •법 제14조(용도변경) 	<ul style="list-style-type: none"> •영 제3조의 4 (용도별 건축물의 종류) •영 제14조(용도변경)
	높이	<ul style="list-style-type: none"> •법 제51조 (건축물의 높이제한) •법 제53조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 	<ul style="list-style-type: none"> •영 제82조 (건축물의 높이제한) •영 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
	배치	<ul style="list-style-type: none"> •법 제36조 (건축선의 지정) •법 제37조 (건축선에 의한 건축제한) 	•영 제31조(건축선)

< 용도지역별 행위제한 사항>

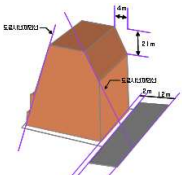
구 분	국토의 계획 및 이용에 관한 법률			목포시 조례		
	건폐율(%) (령84조)	용적률(%) (령85조)	층수(층) (별표)	건폐율(%) (조례47조)	용적률(%) (조례51조)	층수(층)
주 거 지 역	70	500				
제1종 전용주거	50	50~100		50	100	
제2종 전용주거	50	100~150		50	150	
제1종 일반주거	60	100~200	4	60	200	4
제2종 일반주거	60	150~250	15	60	250	15
제3종 일반주거	50	200~300		50	300	
준 주 거	70	200~500		70	500	
상 업 지 역	90	1,500				
중 심 상 업	90	400~1,500		90	1300	
일 반 상 업	80	300~1,300		70	1100	
근 린 상 업	70	200~900		70	600	
유 통 상 업	80	200~1,100		80	700	
공 업 지 역	70	400				
전 용 공 업	70	150~300		70	300	
일 반 공 업	70	200~350		70	350	
준 공 업	70	200~400		70	400	
녹 지 지 역	20	100				
보 전 녹 지	20	50~80		20	80	
생 산 녹 지	20	50~100		20	100	
자 연 녹 지	20	50~100		20	100	

■ 건축법 및 건축조례

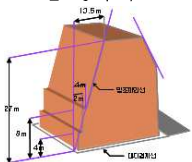
구 분	주 요 내 용								
용도변경 [법제 32]	<ul style="list-style-type: none"> 허가대상 : 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우 신고대상 : 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우 								
대지내 조경 [법제32조, 시행령 제27조]	<ul style="list-style-type: none"> 면적 200㎡ 이상에 건축물의 건축시 대지안에 조경 기타 필요한 조치 [대지안의 조경기준] <table border="1"> <tr> <td>연면적 2000㎡ 이상</td><td>대지면적의 15%</td></tr> <tr> <td>연면적 1000~2000㎡ 이상</td><td>대지면적의 13%</td></tr> <tr> <td>연면적 1000㎡ 미만</td><td>대지면적의 7%</td></tr> <tr> <td>녹지지역안의 건축물</td><td>대지면적의 30% (건축위원회 심의를 거쳐 20% 이상으로 완화가능)</td></tr> </table>	연면적 2000㎡ 이상	대지면적의 15%	연면적 1000~2000㎡ 이상	대지면적의 13%	연면적 1000㎡ 미만	대지면적의 7%	녹지지역안의 건축물	대지면적의 30% (건축위원회 심의를 거쳐 20% 이상으로 완화가능)
연면적 2000㎡ 이상	대지면적의 15%								
연면적 1000~2000㎡ 이상	대지면적의 13%								
연면적 1000㎡ 미만	대지면적의 7%								
녹지지역안의 건축물	대지면적의 30% (건축위원회 심의를 거쳐 20% 이상으로 완화가능)								
공개공지 [법제67조, 시행령 제113조]	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개공간을 설치 주거, 준주거, 상업, 준공업지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 공개공지·공개공간 확보 확보대상 : 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설 판매 및 영업시설, 업무시설, 숙박시설 [공개공지] 대지면적 7% 이상 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 완화 - 높이제한 완화 - 필로티 구조로 된 공개공지는 면적의 1/2만 산입 								
전면도로에 의한 건축물의 높이제한	<ul style="list-style-type: none"> 가로구역을 단위로 건축물의 최고높이 지정·공고가능 전면도로 반대쪽 경계선까지의 수평거리 1.5배를 초과 할 수 없음 								
일조등의확보를 위한 건축물의 높이제한	<ul style="list-style-type: none"> 전용주거지역·일반주거지역의 경우 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 일정거리 이상 이격하여 건축 <table border="1"> <tr> <td>층수 및 높이</td><td>인접대지경계선으로 부터의 거리</td></tr> <tr> <td>높이 4m이하인 부분</td><td>1m 이상</td></tr> <tr> <td>높이 8m이하인부분</td><td>2m 이상</td></tr> <tr> <td>높이 8m를 초과하는 부분</td><td>건축물의 높이의 1/2이상</td></tr> </table>	층수 및 높이	인접대지경계선으로 부터의 거리	높이 4m이하인 부분	1m 이상	높이 8m이하인부분	2m 이상	높이 8m를 초과하는 부분	건축물의 높이의 1/2이상
층수 및 높이	인접대지경계선으로 부터의 거리								
높이 4m이하인 부분	1m 이상								
높이 8m이하인부분	2m 이상								
높이 8m를 초과하는 부분	건축물의 높이의 1/2이상								

• 건축물 높이제한 예시도

[전면도로]



[일조등의 확보]



< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
1. 단독주택	가. 단독주택 (가정보육시설 포함)	●	●	●	●	●	●	○
	나. 다중주택 (3층이하, 연면적 330㎡ 이하)	●	●	●	●	●	●	○
	다. 다가구주택(3층이하, 1개동바닥면적 660㎡이하, 19세대 이하)	—	●	●	●	●	●	○
	라. 공관	●	●	●	●	●	●	○
2. 공동주택	가. 아파트 (5층 이상)	×	●	×	●	●	●	● ²⁾
	나. 연립주택 (4층이하, 연면적 660㎡ 초과)	—	●	●	●	●	●	● ²⁾
	다. 다세대주택 (4층이하, 연면적 660㎡ 이하)	—	●	●	●	●	●	● ²⁾
	라. 기숙사	×	●	●	●	●	●	● ²⁾
3. 제1종근린 생활시설	가. 슈퍼마켓 · 일용품소매점 (바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	나. 휴게음식점 (바닥면적의 합계 300㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	다. 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것 제외)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	라. 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산소	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	마. 탁구장·체육도장 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	바. 동사무소 · 경찰관 · 파출소 · 소방서 · 우체국 · 전신전화국 ·방송국·보건소, ·공공도서관·지역의료보험조합 (바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	사. 마을공회당·마을공동작업소·마을공동구판장	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실	—	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	자. 지역아동센터	—	● ¹⁾	●	●	●	●	●
4. 제2종근린 생활시설	가. 일반음식점·기원	×	×	○	○	○	●	●
	나. 휴게음식점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것))	×	×	○	○	○	●	●
	다. 서 점	×	×	○	○	○	●	●
	라. 테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내 낚시터 · 골프연습장(바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	마. 종교집회장·공연장·비디오감상실·비디오물소극장 (바닥면적의 합계 300㎡ 미만)	—	—	○	○	○	●	●
	바. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소·출판사 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	사. 제조업소·수리점·세탁소(바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	아. 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합 유통·제공업소 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	자. 사진관·표구점·학원(바닥면적의 합계 500㎡ 미만, 자동차 학원 · 무도학원 제외) · 장의사 · 동물병원 · 독서실 · 총포판매소	×	×	○	○	○	●	●
	차. 단란주점 (바닥면적의 합계 150㎡ 미만)	×	×	×	×	×	×	●
	카. 의약품도매점·자동차영업소(바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	타. 안마시술소 노래연습장	×	×	×	×	×	×	●

주1) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것

주2) 다른 용도와 복합되고, 주거용으로 사용되는 부분이 연면적 합계의 90%미만인 것

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)			주거지역					일반상업지역	
			전용		일반				준
			1종	2종	1종	2종	3종		
5. 문화 및 집회시설	가. 공연장 (극장·영화관·연예장·음악당·서커스장·비디오 감상실·비디오물소극장으로서 제2종근린생활시설에 해당 하지 아니하는 것)		×	×	×	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
	나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장외발매소·마권전화 투표소)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지아니하는 것		×	×	—	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
	다. 관람장(경마장·자동차경기장 및 체육관·운동장, 관람석 바닥 면적의 합계 1,000㎡ 이상)		×	×	×	—	×	○ ⁵⁾	●
	라. 전시장(박물관·미술관·기념관) (산업전시장·박람회장)		○ ¹⁾ ×	○ ¹⁾ ×	○ ²⁾ —	○ ³⁾ ○ ³⁾	○ ⁵⁾ ○ ⁵⁾	○ ○	●
	마. 동식물원(동식물원, 수족관)		×	×	○ ²⁾	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
6. 종교시설	가. 종교집회장(교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당), 제2종근린생활시설에 해당하지아니하는 것		—	—	○ ²⁾	●	●	●	●
	나. 종교집회장 안에 설치하는 납골당으로서 제2종 근린생활시 설에 해당하지 아니하는 것		—	—	○ ²⁾	●	●	●	●
7. 판매시설	가. 도매시장		×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁷⁾	○	●
	나. 소매시장(유통산업발전법에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼 핑센터)		×	×	—	○ ⁴⁾⁶⁾	○ ⁴⁾⁷⁾	○	●
	다. 상점 (1)수퍼마켓과 일용품소매점에 해당하는 용도로서 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상인 것 (2)게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소및 복합· 유통제공업소에 해당하는 용도로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것		×	×	—	○ ⁴⁾	○ ⁴⁾	○	●
8. 운수시설	가. 여객자동차터미널 및 화물터미널		×	×	×	×	×	—	●
	나. 철도역사		×	×	×	×	×	—	●
	다. 공항시설		×	×	×	×	×	—	●
	라. 항만시설 및 종합여객시설		×	×	×	×	×	—	●
	마. 집배송시설		×	×	×	×	×	—	●
9. 의료시설	가. 병원	종합병원·병원·치과병원·한방병원	×	×	○	○	○	●	●
		정신병원 및 요양소	×	×	—	○	○	●	●
	나. 격리병원(전염병원·마약진료소)		×	×	×	×	×	×	●

주1) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것

주2) 너비12m이상인 도로에12m이상 접한대지로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡미만인것

주3) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡미만인 것

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡미만인 것(너비15m이상의 도로에 접한대지에 건축하는 것에 한함

주5) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡미만인 것

주6) 기존의 도·소매시장을 재건축하는 경우로서 바닥면적의 합계의 3배이하 또는 대지면적의 2배이하인 것

주7) 기존의 도·소매시장을 재건축하는 경우로서 바닥면적의 합계의 4배이하 또는 대지면적의 2배이하인 것

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)			주거지역						일반 상업 지역
			전용		일반			준	
			1종	2종	1종	2종	3종		
10. 교육 연구시설	가. 학교	초등학교	○	○	●	●	●	●	○
		중·고등학교	—	○	●	●	●	●	○
		전문대학·대학·대학교	×	×	○	○	○	●	○
	나. 교육원(연수원 포함)	×	×	○	○	○	●	○	
	다. 직업훈련소	×	×	○	○	○	●	○	
	라. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외)	×	×	○	○	○	●	○	
	마. 연구소	×	×	○	○	○	●	○	
	바. 도서관	×	×	○	○	○	●	○	
11. 노유자 시설	가. 아동관련시설(영아복지시설·아동복지시설·유치원 제1종근린생활 시설에 해당하지 아니한 것)		—	—	●	●	●	●	○
	나. 노인복지시설		—	—	●	●	●	●	○
	다. 사회복지시설 및 근로자복지시설		—	—	●	●	●	●	○
12. 수련시설	가. 생활수련시설(청소년수련관·청소년문화의집·유스호텔)		×	×	—	○ ²⁾	○ ²⁾	●	○
	나. 자연권수련시설(청소년수련원·청소년야영장)		×	×	—	○	○	●	—
13. 운동시설	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링 장·당구장·실내낚시터·골프연습장(제2종근린생활시설에 해 당하지 아니하는 것)		×	×	○ ¹⁾	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
	나. 체육관(관람석이 없거나, 관람석 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것)		×	×	○	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
	다. 운동장 (육상·구기·볼링·수영·스케이트·롤러스케이트· 승마·사격·궁도·골프장(관람석이 없거나, 관람석 바닥면적 이 1,000㎡ 미만인 것))		×	×	○	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
14. 업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사, 외국공관으로 서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)		×	×	×	○ ⁴⁾	○ ⁵⁾	○	●
	나. 일반업무시설(금융업소·사무소·오피스텔로서 제2종근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것)		×	×	—	○ ⁴⁾	○ ⁵⁾	○	●
15. 숙박시설	가. 일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)		×	×	×	×	×	×	○ ⁶⁾
	나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호 텔 및 휴양콘도미니엄)		×	×	×	×	×	×	○ ⁶⁾

주1) 옥외 철타입이 설치된 골프연습장 제외

주2) 유스호텔의 경우 너비 15m 이상의 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것만함

주3) 너비12m 미만인 도로에 접한 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이하인 것에 한함

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이하인 것에 한함

주5) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함

주6) 숙박시설중 주거지역 경계로부터 100m 초과한 것(100m이내는 건축위원회 심의)

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
16. 위락시설	가. 단란주점(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	나. 주점영업(유흥주점)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	다. 삭제(2003. 2. 24)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	라. 관광진흥법에 의한 유원시설업	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	마. 투전기업소 및 카지노업소	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	바. 무도장과 무도학원	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
17. 공 장	물품의제조·가공 (염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄) 또는 수리에 이용되는 건축물(제2종근린생활시설, 위험물저장및처리시설, 자동차 관련시설, 분뇨및쓰레기처리시설로 따로 분류되지 아니한 것)	×	×	—	○ ³⁾	○ ³⁾	○ ³⁾	○ ¹³⁾
18. 창고시설	가. 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고 포함)	×	×	○ ¹⁾	○ ⁴⁾	○ ²⁾	○	●
	나. 하역장	×	×	○ ¹⁾	○ ⁴⁾	○ ²⁾	○	●
19. 위험물 저장 및 처리시설	가. 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소	×	×	—	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ¹⁰⁾
	나. 액화석유가스충전소 (기계식세차설비 포함)	×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ¹¹⁾
	다. 위험물제조소	×	×	×	×	×	—	—
	라. 위험물저장소	×	×	×	×	×	—	—
	마. 위험물취급소	×	×	×	×	×	—	—
	바. 액화가스취급소	×	×	×	×	×	—	—
	사. 액화가스판매소	×	×	—	○	○	○	○
	아. 유독물보관·저장시설	×	×	×	×	×	—	—
	자. 고압가스충전·저장소	×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ¹¹⁾
	차. 도료류 판매소	×	×	—	—	—	—	—
	카. 기타 가목 내지 아목의 시설과 유사한 것	×	×	—	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	○ ¹¹⁾

주1) 너비12m이상인 도로에 12m이상 접한대지로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하인것

주2) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 미만인 것에 한함

주3) 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업의 공장 및 아파트형공장으로서 비공해 공장

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것에 한함

주5) 주유소의 경우 너비30m 이상 도로에 접한 경우에 한함

주6) 시내버스차고지에 설치하는 것에 한함

주7) 대기환경보전법에 의한 무공해·저공해자동차의 연료공급시설

주8) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함

주9) 위락시설중 주거지역경계로부터 50m이내는 원칙적으로 불허, 50m를 초과하고 100m이내에 위치한 경우에는 관할 건축위원회 심의를 거쳐 인근의 주거환경 유지에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한하여 허용

주10) 주유소의 경우 너비30m이상 도로에 접한 경우에 한함

주11) 시내버스차고지에 설치하는 것에 한함

주13) 컴퓨터 및 주변기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업·두부제조업의 공장 및 아파트형 공장으로서 비공해 공장에 한함

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
20. 자동차 관련시설	가. 주차장	－	○	○	○	○	○	○
	나. 세차장	×	×	－	○	○	○	○
	다. 폐차장	×	×	×	×	×	×	×
	라. 검사장	×	×	×	×	×	○	○
	마. 매매장	×	×	×	×	×	○	○ ¹⁾
	바. 정비공장	×	×	×	×	×	○	○
	사. 운전학원·정비학원	×	×	×	×	×	○	○
	아. 여객자동차운수사업법·화물자동차운수사업법 및 건설기계 관리법에 의한 차고·주기장	×	×	×	－	○	○	○
21. 동물 및 식물관련 시설	가. 축사(양장·양봉·양어시설 및 부화장 포함)	×	×	×	×	×	－	×
	나. 가축시설(가축운송시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설)	×	×	×	×	×	－	×
	다. 도축장	×	×	×	×	×	×	×
	라. 도계장	×	×	×	×	×	×	×
	마. 버섯재배사	×	×	×	－	－	－	－
	바. 종묘배양시설	×	×	×	－	－	－	－
	사. 화초 및 분재시설 등의 온실	×	×	－	○	○	○	○
	아. 기타 식물관련시설	×	×	×	○	○	○	○
22. 분뇨 및 쓰레기 처리시설	가. 분뇨·폐기물처리시설	×	×	×	×	×	×	×
	나. 고물상	×	×	×	×	×	×	×
	다. 폐기물재활용시설	×	×	×	×	×	×	×
23. 교정 및 군사시설	가. 교도소(구치소·소년원 및 소년분류심사원 포함)	×	×	－	－	－	－	－
	나. 감화원	×	×	－	－	－	－	－
	다. 군사시설	×	×	－	－	○	○	●
24. 방송통신 시설	가. 방송국(방송프로그램제작시설, 송신·수신·중계시설 포함)	×	×	－	○	○	○	●
	나. 전신전화국	×	×	－	○	○	○	●
	다. 촬영소	×	×	－	○	○	○	●
	라. 통신용시설	×	×	－	○	○	○	●
25. 발전시설	가. 발전소	×	×	－	－	○	○	●
26. 묘지관련 시설	가. 화장장	×	×	×	×	×	×	×
	나. 납골당(문화 및 집회시설에 해당하는 것 제외)	×	×	×	×	×	×	×
	다. 묘지에 부수되는 건축물	×	×	×	×	×	×	×
27. 관광휴게 시설	가. 야외음악당	×	×	×	×	×	○	○
	나. 야외극장	×	×	×	×	×	○	○
	다. 어린이회관	×	×	×	×	×	○	○
	라. 관망탑	×	×	×	×	×	×	○
	마. 휴게소	×	×	×	×	×	×	○
	바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설	×	×	×	×	×	×	○
28. 장례식장	가. 장례식장	×	×	×	×	×	○ ²⁾	●

주1) 폐차매매장 제외

주2) 학교(초·중·고)의 출입문으로부터 50m 이내, 경계선으로부터 200m 이내인 경우 관할 건축위원회 심의를 거쳐 주거환경유지에 지장이 없는 경우에 한함

3. 주차장법 및 주차장 조례

■ 주차전용 건축물

○ 주차전용 건축물의 기준

구 분	건폐율	용적률	최소대지면적
기 준	90%이하	1,500%이하	45㎡이상

○ 주차전용 건축물의 높이기준

구 분	높이기준
<ul style="list-style-type: none"> 대지가 너비12m 미만의 도로에 접하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리 3배
<ul style="list-style-type: none"> 대지가 너비12m 이상의 도로에 접하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리(36/도로너비)배

■ 노외주차장

○ 면적 200㎡이상에 건축물의 건축시 대지안에 조경 기타 필요한 조치

■ 부설주차장 설치기준

○ 위락시설

주차장법	목포시 주차장 조례
시설면적 200㎡당 1대	시설면적 100㎡당 1대

○ 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 의료시설, 운동시설, 업무시설, 방송통신시설

주차장법	목포시 주차장 조례
시설면적 150㎡당 1대	시설면적 150㎡당 1대

○ 제1·2종 근린생활시설, 숙박시설, 노유자 시설

주차장법	목포시 주차장 조례
시설면적 200㎡당 1대	시설면적 200㎡당 1대

○ 단독주택(다가구주택 제외)

주차장법	목포시 주차장 조례
<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 50㎡ 초과 150㎡이하는 1대시설면적150㎡ 초과시 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 (1+시설면적-150㎡)/100㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 50㎡ 초과 150㎡이하 : 1대 시설면적 150㎡초과시 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 (1+(시설면적-150㎡)/100㎡)

○ 다가구주택, 공동주택(기숙사 제외), 업무시설 중 오피스텔

주차장법	목포시 주차장 조례
<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡이하시 85㎡당 1대, 전용면적 85㎡ 초과시 70㎡당 1대 또는 세대당 1대 이상 (전용면적 60㎡이하의 세대당 0.7대) 	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설기준등에관한규정 제27조제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.

○ 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장

주차장법	목포시 주차장 조례
<ul style="list-style-type: none"> 골프장 : 1홀당 10대 골프연습장 : 1타석당 1대 옥외수영장 : 정원 15인당 1대 관람장 : 정원 100인당 1대 	<ul style="list-style-type: none"> 골프장 : 1홀당 10대 골프연습장 : 1타석당 1대 옥외수영장 : 정원 15인당 1대 관람장 : 정원 100인당 1대

○ 수련시설, 공장(아파트형 제외), 발전시설

주차장법	목포시 주차장 조례
<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 350㎡당 1대 	<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 350㎡당 1대

○ 기타 건축물

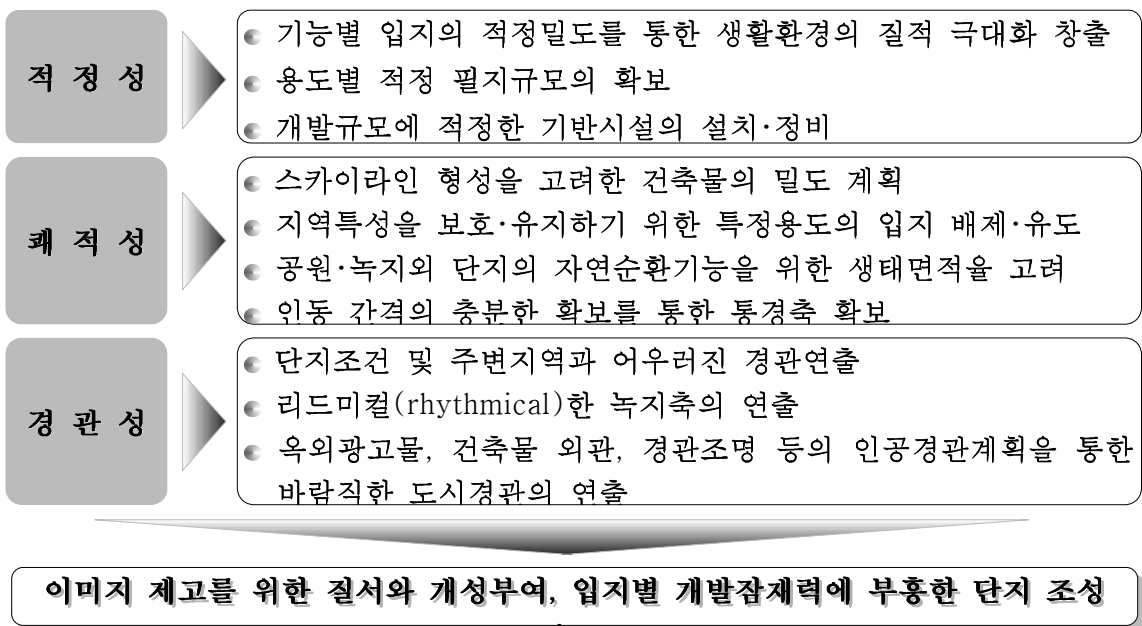
주차장법	목포시 주차장 조례
<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 300㎡당 1대 	<ul style="list-style-type: none"> 시설면적 300㎡당 1대

제3장 계획수립의 기본방향 및 계획요소 검토

① 기본방향 및 주요과제

1. 기본방향

- 계획의 다양한 실현방안 및 계획 수단간의 상충을 검토·조정하여 적절한 제어수단을 제시하고 사업시행후 개별 건축물의 질서있는 개발을 유도
- 필지별 대지의 분할·합병, 건축물의 용도·밀도·높이 및 보차동선, 주차 등 개별 건축행위를 통해 보다 바람직한 공간이 이루어지도록 유도
- 도로, 공원·녹지, 가로장치물, 안내체계 등 도시기반시설의 정비를 통하여 개발의 활성화를 유도하여 개발수준의 질적 향상을 도모
- 지구 특성을 감안한 다양한 업종유치 및 중소기업의 원활한 입지 유도를 위해 중·소규모의 필지 분할·합병이 용이하고, 장래 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 계획의 수립



【기본개념도】

가. 가구 및 획지

- 토지이용, 건물 및 교통특성, 차량진출입 위치 등을 고려한 적정 가구분할 도모
- 주민의 개발의지와 토지소유현황 등을 고려한 공동개발 유도
- 최대·최소 대지면적을 제한하여 구역 특성에 부합하지 않고 가로경관을 저해하는 획지규모의 불균형 문제를 해소하고 유사 규모의 건물 입지 유도
- 획지형태의 정형화를 유도하고, 맹지형 대지 문제 해소
- 교차부 공동개발 유도를 통한 랜드마크적 대형건물의 입지 유도

나. 건축물 용도

- 저층부 용도 관리를 통한 가로변 보행 활성화 및 건전한 정주환경 도모
- 가로경관을 저해하는 부적격한 용도의 입지 제한을 통한 가로경관 및 생활환경, 교육환경 등의 보호
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한)의 규정에 따른 용도지역별 허용용도 이외의 건축물은 불허하며, 허용되는 용도라 하더라도 계획목표에 부합되지 않는 용도는 불허
- 다만, 공업지역내 다양한 기업체 수요에 부응할 수 있는 유연적인 건축물 용도 부여
- 전체구역의 일률적인 용도규제는 지양하고, 특정성격이 필요한 구역에 대해서는 부분적으로 용도를 제어

다. 건축물 밀도

- Open-space 확보, 바람길 조성 등 도시환경의 유지와 향상을 위해 대지내 공지를 확보하고 적정 개발밀도를 유도하여 도시과밀화를 방지
- 일률적인 건축물 밀도 제한보다는 대지규모 및 위치별로 차별화된 밀도 적용방안 검토
- 도시내 주요기능을 담당할 결절부 및 지역의 토지이용 효율을 높이고 개발 활성화를 유도
- 관련 밀도 규제요소의 연동방안을 검토하여 밀도규제의 실효성 증대
- 스카이라인 형성을 위한 개발규모를 감안하고, 건축물의 기능·구조·미관, 주변 환경과의 조화 등 바람직한 도시경관 형성 유도

라. 건축물 배치

- 가로의 연속성, 장소성 및 시각통로의 확보를 통한 간선가로변 경관 수준 제고
- 보도변 공지의 확충을 통해 보행공간을 확보하여 보행환경의 안전성 및 보행의 원활화 도모
- 건축선 지정을 통해 개방공간을 조성하여 전면공지의 연속성을 도모하되, 건축가능면적, 필지별 규제의 형평성, 지구단위계획의 목표 등을 고려하여 꼭 필요한 곳에 한하여 계획함.
- 대지내 공지 및 건축물의 배치는 공공기여도에 따라 차등적인 인센티브 방안을 검토함.

마. 건축물 형태 및 외관

- 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에는 건축물 형태에 질서를 부여하여 건축물 형태가 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성이 확보되도록 함.
- 건축물의 형태와 외관은 주변 지역의 경관 및 스카이라인과 균형·조화를 이룰 수 있도록 함.
- 건축물의 통일성, 연속성 및 다양성 확보를 목표로 하되 개별 건축행위의 세부적인 내용은 관련 내용을 포함한 계획도를 제출하여 행정절차시 검토되도록 함.
- 보행공간의 휴먼스케일을 유지하고, 건물 저층부의 공공성 및 개방성을 확보
- 경관계획과 연계시켜 획일적인 계획을 지양하며 지역특성과 정체성의 강화를 도모하도록 함.

바. 차량 동선 및 주차

- 가구 전면부의 차량진입을 억제하고, 차량동선으로 인한 보행공간의 단절 및 침해를 최소화함.
- 간선도로변 대지내 차량 진·출입으로 인한 간선도로변 차량 흐름의 저해를 최소화하고 차량 소통의 증대를 도모함.
- 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우에는 공동주차통로를 검토하여 주차출입을 최소화함.
- 원활한 교통소통을 위해 필요한 경우 건축물 부설주차장을 당해 대지가 속한 가구 안에서 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하는 방안 검토

2. 계획의 주요과제

지구단위계획 내용	주요과제
가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별 필지의 난개발 방지 및 맹지형 필지 발생의 억제 ○ 개발잠재력에 상응하는 적정 대지규모 유도 ○ 효율적인 토지이용 도모 ○ 이면부 주거기능 등의 보호
건축물의 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 저층부의 용도관리를 통한 가로변 보행 및 상업 활동의 활성화 ○ 가로경관 및 생활환경·교육환경 등의 보호 ○ 중심기능 강화 및 민간 개발의 활성화 유도
건축물의 밀도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무분별하고 급격한 개발의 제어 ○ 도시기반시설 여건 등을 감안한 적정 개발밀도 유도 ○ 도시경관의 제고 : 연속성·식별성(중심성, 랜드마크)·통일성·시각통로 확보 ○ 개발의 활성화 및 토지이용의 효율성 제고
건축물의 배치	<ul style="list-style-type: none"> ○ 간선도로변 경관수준의 제고 ○ 건축선 지정 등 보행공간의 확보로 보행환경의 안전성 및 개방감 확보 ○ 이면부 동선체계정비와 오픈스페이스의 확보
차량동선 및 주차계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통환경의 종합적인 개선 ○ 시설물의 합리적인 배치 관계 ○ 보행단절의 최소화와 차량 진출입 제어
외관계획, 환경계획 등 기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로경관의 연속성, 장소성, 개방감, 시야, 건축적 통일감 확보 ○ 보행공간의 휴먼스케일 유지 및 결절부의 공공성 및 개방성 확보 ○ 건축외관·형태 관련 제어요소의 현실화 ○ 환경친화적이고 지속가능한 계획의 유도 ○ 가로별 다양한 포장패턴을 통한 장소성 강화 ○ 지역색을 반영한 가로장치물 디자인을 통한 가로 특성 확보 ○ 가로변 가로식재의 유형 및 공간특성에 따른 식재계획

② 계획기준의 검토

1. 지구단위계획의 내용

■ 계획내용은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에서 제시하고 있는 항목에 따라 작성하되, 다음에 열거한 바와 같이 필수사항과 선택사항으로 구분하여 적용함.

구 분	계 획 내 용	필수/선택 여부
용도지역, 용도지구 지정·변경	○ 토지이용계획에 의한 지역·지구의 지정 및 변경에 관한 계획(기지정된 용도지역의 내용을 근거로 계획 수립)	○
기반시설의 배치와 규모	○ 개발규모와 연계한 도로, 주차장, 공원·녹지 등의 기반시설설치계획 수립	●
가구 및 획지계획	○ 토지이용의 효율을 높이고, 각 필지로의 접근 및 서비스가 원활히 이루어질 수 있는 가구계획	●
	○ 건축물의 용도·규모에 맞도록 적정규모의 획지계획을 수립하되, 실수요자를 고려하여 탄력적으로 운영될 수 있는 계획의 수립	○
	○ 지반고 지정을 통한 입체적인 가구 및 획지계획	○
건축물에 관한 사항	○ 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이 등 건축물 규모에 대한 계획	●
	○ 건축물의 배치, 건축선에 대한 계획	○
	○ 건축물의 형태, 색채, 공동개발 등에 대한 계획	○
환경관리계획	○ 환경성검토를 통한 환경훼손방지 및 저감방안 강구	○
	○ 절·성토를 최소화하여 가급적 자연지형을 살릴 수 있도록 하고, 환경오염방지를 위한 계획 검토	○
경관계획	○ 건축물 외관의 형태, 색채, 스카이라인, 야간경관 등에 대한 계획기준의 제시	○
	○ 공원이미지의 특성을 부여하고, 단지의 이미지 연출을 위해 안내표지판·가로시설물·옥외광고물 등의 설치기준 제시	○
교통처리계획	○ 교통량 예측·배분 등을 통한 도로망 계획, 보행자전용도로계획, 자전거도로계획 등 검토	○
기타사항	○ 대지내 공지, 차량출입허용구간, 보행주출입구 등	○

주 1. 필수 : ●, 선택 : ○

2. 가구 및 획지 계획

가. 가구계획

- 간선가로변 및 녹지와 접한 가구는 1열 가구로, 내부 가구는 2열 가구로 계획함을 원칙으로 하고, 주택의 남향배치가 용이하도록 가능한 남북장방향으로 배치함.
- 남북방향의 가구 단변의 길이 : 26~34m
- 동서방향의 가구 단변의 길이 : 32~44m
- 가구의 장변은 도로율과 적정 보행거리를 감안하여 90~150m 범위내에서 적정하게 계획하고, 장변의 길이가 길어질 경우 보행자전용도로를 설치하도록 함.

나. 획지계획

- 도로의 위계가 높고 폭이 넓은 도로에 면한 획지일수록 대형획지로 구획하고, 각각획지는 내부획지보다 가급적 크게 구획하도록 함.
- 동일가로에 접한 획지들은 가로를 따라 유사한 규모의 건축물이 입지할 수 있도록 가구별로 비슷한 규모의 획지로 분할하도록 함.
- 내부도로의 활용 및 차량·보행자의 진·출입 등을 고려하되 최대한 정형화를 도모하도록 함.
- 도시의 미관 유지 및 적정 개발단위를 위한 전반적인 획지구모 등을 고려하도록 함.

【최소획지구모의 예시】

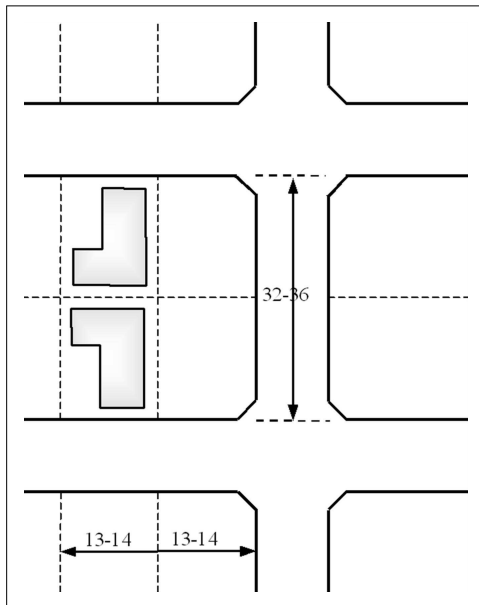
구 분	계 획 기 준				
	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	기타지역
건축물이 있는 대지의 분할제한(시행령 제80조)	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡
건축물이 있는 대지의 분할제한(조례 제26조)	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

■ 단독주택용지

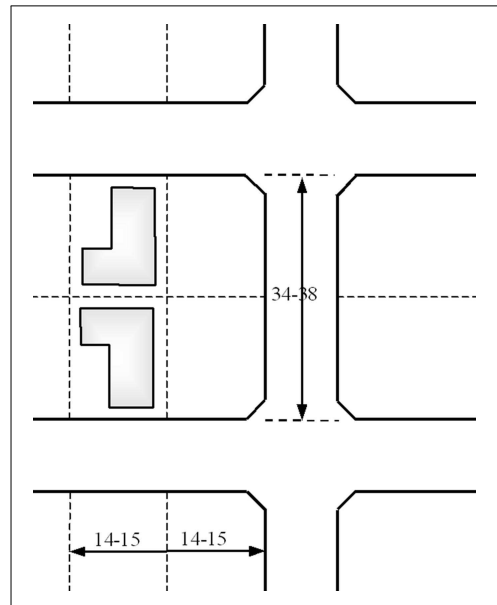
【획지의 앞너비, 깊이에 따른 적정 규모】

구분		최소 (m)	최대 (m)	적정규모		적정세장비
				블록축이 정남북향이 아닌 경우(m)	블록축이 정남북향인 경우(m)	
60평	앞너비	12	16	13	15.5	0.8 ~ 1.4
	깊이	12.5	17	15.5	13	
70평	앞너비	12.5	17	13	17	0.8 ~ 1.5
	깊이	13.5	18.5	18	14	
80평	앞너비	13.5	18	14	18	0.8 ~ 1.5
	깊이	14.5	20	20	15	
100평	앞너비	15	20.5	15.5	21	0.8 ~ 1.5
	깊이	16	22	21.5	16	

TYPE A(70평형)



TYPE B(80평형)



【단독주택의 획지분할 예시도】

3. 건축물 용도계획

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
1. 단독주택	가. 단독주택 (가정보육시설 포함)	●	●	●	●	●	●	○
	나. 다중주택 (3층이하, 연면적 330㎡ 이하)	●	●	●	●	●	●	○
	다. 다가구주택(3층이하, 1개동바닥면적 660㎡이하, 19세대 이하)	—	●	●	●	●	●	○
	라. 공관	●	●	●	●	●	●	○
2. 공동주택	가. 아파트 (5층 이상)	×	●	×	●	●	●	● ²⁾
	나. 연립주택 (4층이하, 연면적 660㎡ 초과)	—	●	●	●	●	●	● ²⁾
	다. 다세대주택 (4층이하, 연면적 660㎡ 이하)	—	●	●	●	●	●	● ²⁾
	라. 기숙사	×	●	●	●	●	●	● ²⁾
3. 제1종근린 생활시설	가. 슈퍼마켓 · 일용품소매점 (바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	나. 휴게음식점 (바닥면적의 합계 300㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	다. 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것 제외)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	라. 의원·치과의원·한의원·침술원·점골원 및 조산소	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	마. 탁구장·체육도장 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	바. 동사무소 · 경찰관 · 파출소 · 소방서 · 우체국 · 전신전화국 · 방송국·보건소, · 공공도서관·지역의료보험조합 (바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	사. 마을공회당·마을공동작업소·마을공동구판장	● ¹⁾	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실	—	● ¹⁾	●	●	●	●	●
	자. 지역아동센터	—	● ¹⁾	●	●	●	●	●
4. 제2종근린 생활시설	가. 일반음식점·기원	×	×	○	○	○	●	●
	나. 휴게음식점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것))	×	×	○	○	○	●	●
	다. 서 점	×	×	○	○	○	●	●
	라. 테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내 낙시터 · 골프연습장(바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	마. 종교집회장·공연장·비디오감상실·비디오물소극장 (바닥면적의 합계 300㎡ 미만)	—	—	○	○	○	●	●
	바. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소·출판사 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	사. 제조업소·수리점·세탁소(바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	아. 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합 유통·제공업소 (바닥면적의 합계 500㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	자. 사진관·표구점·학원(바닥면적의 합계 500㎡ 미만, 자동차 학원 · 무도학원 제외) · 장의사 · 동물병원 · 독서실 · 총포판매소	×	×	○	○	○	●	●
	차. 단란주점 (바닥면적의 합계 150㎡ 미만)	×	×	×	×	×	×	●
	카. 의약품도매점·자동차영업소(바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만)	×	×	○	○	○	●	●
	타. 안마시술소 노래연습장	×	×	×	×	×	×	●

주1) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것

주2) 다른 용도와 복합되고, 주거용으로 사용되는 부분이 연면적 합계의 90%미만인 것

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)			주거지역					일반상업지역	
			전용		일반				준
			1종	2종	1종	2종	3종		
5. 문화 및 집회시설	가. 공연장 (극장·영화관·연예장·음악당·서커스장·비디오 감상실·비디오물소극장으로서 제2종근린생활시설에 해당 하지 아니하는 것)		×	×	×	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
	나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장외발매소·마권전화 투표소)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지아니하는 것		×	×	—	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
	다. 관람장(경마장·자동차경기장 및 체육관·운동장, 관람석 바닥 면적의 합계 1,000㎡ 이상)		×	×	×	—	×	○ ⁵⁾	●
	라. 전시장(박물관·미술관·기념관) (산업전시장·박람회장)		○ ¹⁾ ×	○ ¹⁾ ×	○ ²⁾ —	○ ³⁾ ○ ³⁾	○ ⁵⁾ ○ ⁵⁾	○ ○	●
	마. 동식물원(동식물원, 수족관)		×	×	○ ²⁾	○ ³⁾	○ ⁵⁾	○	●
6. 종교시설	가. 종교집회장(교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제 실·사당), 제2종근린생활시설에 해당하지아니하는 것		—	—	○ ²⁾	●	●	●	●
	나. 종교집회장 안에 설치하는 납골당으로서 제2종 근린생활시 설에 해당하지 아니하는 것		—	—	○ ²⁾	●	●	●	●
7. 판매시설	가. 도매시장		×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁷⁾	○	●
	나. 소매시장(유통산업발전법에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼 핑센터)		×	×	—	○ ⁴⁾⁶⁾	○ ⁴⁾⁷⁾	○	●
	다. 상점 (1)수퍼마켓과 일용품소매점에 해당하는 용도로서 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상인 것 (2)게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소및 복합· 유통제공업소에 해당하는 용도로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것		×	×	—	○ ⁴⁾	○ ⁴⁾	○	●
8. 운수시설	가. 여객자동차터미널 및 화물터미널		×	×	×	×	×	—	●
	나. 철도역사		×	×	×	×	×	—	●
	다. 공항시설		×	×	×	×	×	—	●
	라. 항만시설 및 종합여객시설		×	×	×	×	×	—	●
	마. 집배송시설		×	×	×	×	×	—	●
9. 의료시설	가. 병원	종합병원·병원·치과병원·한방병원	×	×	○	○	○	●	●
		정신병원 및 요양소	×	×	—	○	○	●	●
	나. 격리병원(전염병원·마약진료소)		×	×	×	×	×	×	●

주1) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것

주2) 너비12m이상인 도로에12m이상 접한대지로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡미만인것

주3) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000m미만인 것

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000m미만인 것(너비15m이상의 도로에 접한대지에 건축하는 것에 한함

주5) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000m미만인 것

주6) 기존의 도·소매시장을 재건축하는 경우로서 바닥면적의 합계의 3배이하 또는 대지면적의 2배이하인 것

주7) 기존의 도·소매시장을 재건축하는 경우로서 바닥면적의 합계의 4배이하 또는 대지면적의 2배이하인 것

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)			주거지역						일 반 상 업
			전용		일반			준	
10. 교육 연구시설	가. 학교	초등학교	○	○	●	●	●	●	○
		중·고등학교	—	○	●	●	●	●	○
		전문대학·대학·대학교	×	×	○	○	○	●	○
	나. 교육원(연수원 포함)	×	×	○	○	○	●	○	
	다. 직업훈련소	×	×	○	○	○	●	○	
	라. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외)	×	×	○	○	○	●	○	
	마. 연구소	×	×	○	○	○	●	○	
	바. 도서관	×	×	○	○	○	●	○	
11. 노유자 시설	가. 아동관련시설(영아복지시설·아동복지시설·유치원 제1종근린생활 시설에 해당하지 아니한 것)		—	—	●	●	●	●	○
	나. 노인복지시설		—	—	●	●	●	●	○
	다. 사회복지시설 및 근로자복지시설		—	—	●	●	●	●	○
12. 수련시설	가. 생활수련시설(청소년수련관·청소년문화의집·유스호스텔)		×	×	—	○ ²⁾	○ ²⁾	●	○
	나. 자연권수련시설(청소년수련원·청소년야영장)		×	×	—	○	○	●	—
13. 운동시설	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링 장·당구장·실내낚시터·골프연습장(제2종근린생활시설에 해 당하지 아니하는 것)		×	×	○ ¹⁾	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
	나. 체육관(관람석이 없거나, 관람석 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것)		×	×	○	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
	다. 운동장 (육상·구기·볼링·수영·스케이트·롤러스케이트· 승마·사격·궁도·골프장(관람석이 없거나, 관람석 바닥면적 이 1,000㎡ 미만인 것))		×	×	○	○ ³⁾	○ ³⁾	●	○
14. 업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사, 외국공관으로 서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)		×	×	×	○ ⁴⁾	○ ⁵⁾	○	●
	나. 일반업무시설(금융업소·사무소·오피스텔로서 제2종근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것)		×	×	—	○ ⁴⁾	○ ⁵⁾	○	●
15. 숙박시설	가. 일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)		×	×	×	×	×	×	○ ⁶⁾
	나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호 텔 및 휴양콘도미니엄)		×	×	×	×	×	×	○ ⁶⁾

주1) 옥외 철타입이 설치된 골프연습장 제외

주2) 유스호스텔의 경우 너비 15m 이상의 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것만함

주3) 너비12m 미만인 도로에 접한 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이하인 것에 한함

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이하인 것에 한함

주5) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함

주6) 숙박시설중 주거지역 경계로부터 100m 초과한 것(100m이내는 건축위원회 심의)

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
16. 위락시설	가. 단란주점(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	나. 주점영업(유흥주점)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	다. 삭제(2003. 2. 24)	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	라. 관광진흥법에 의한 유원시설업	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	마. 투전기업소 및 카지노업소	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
	바. 무도장과 무도학원	×	×	×	×	×	×	○ ⁹⁾
17. 공 장	물품의제조·가공 (염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄) 또는 수리에 이용되는 건축물(제2종근린생활시설, 위험물저장및처리시설, 자동차 관련시설, 분뇨및쓰레기처리시설로 따로 분류되지 아니한 것)	×	×	—	○ ³⁾	○ ³⁾	○ ³⁾	○ ¹³⁾
18. 창고시설	가. 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고 포함)	×	×	○ ¹⁾	○ ⁴⁾	○ ²⁾	○	●
	나. 하역장	×	×	○ ¹⁾	○ ⁴⁾	○ ²⁾	○	●
19. 위험물 저장 및 처리시설	가. 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소	×	×	—	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ¹⁰⁾
	나. 액화석유가스충전소 (기계식세차설비 포함)	×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ¹¹⁾
	다. 위험물제조소	×	×	×	×	×	—	—
	라. 위험물저장소	×	×	×	×	×	—	—
	마. 위험물취급소	×	×	×	×	×	—	—
	바. 액화가스취급소	×	×	×	×	×	—	—
	사. 액화가스판매소	×	×	—	○	○	○	○
	아. 유독물보관·저장시설	×	×	×	×	×	—	—
	자. 고압가스충전·저장소	×	×	—	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ¹¹⁾
	차. 도료류 판매소	×	×	—	—	—	—	—
	카. 기타 가목 내지 아목의 시설과 유사한 것	×	×	—	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	○ ¹¹⁾

주1) 너비12m이상인 도로에 12m이상 접한대지로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하인것

주2) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 미만인 것에 한함

주3) 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업의 공장 및 아파트형공장으로서 비공해 공장

주4) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것에 한함

주5) 주유소의 경우 너비30m 이상 도로에 접한 경우에 한함

주6) 시내버스차고지에 설치하는 것에 한함

주7) 대기환경보전법에 의한 무공해·저공해자동차의 연료공급시설

주8) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함

주9) 위락시설중 주거지역경계로부터 50m이내는 원칙적으로 불허, 50m를 초과하고 100m이내에 위치한 경우에는 관할 건축위원회 심의를 거쳐 인근의 주거환경 유지에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한하여 허용

주10) 주유소의 경우 너비30m이상 도로에 접한 경우에 한함

주11) 시내버스차고지에 설치하는 것에 한함

주13) 컴퓨터 및 주변기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업·두부제조업의 공장 및 아파트형 공장으로서 비공해 공장에 한함

< 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 >

● 시행령에서 허용 / × 시행령에서 불허 / ○ 조례에서 허용 / - 조례에서 불허

건 축 물 용 도 (건축법시행령 제3조의 4 관련)		주거지역						일반 상업
		전용		일반			준	
		1종	2종	1종	2종	3종		
20. 자동차 관련시설	가. 주차장	—	○	○	○	○	○	○
	나. 세차장	×	×	—	○	○	○	○
	다. 폐차장	×	×	×	×	×	×	×
	라. 검사장	×	×	×	×	×	○	○
	마. 매매장	×	×	×	×	×	○	○ ¹⁾
	바. 정비공장	×	×	×	×	×	○	○
	사. 운전학원·정비학원	×	×	×	×	×	○	○
	아. 여객자동차운수사업법·화물자동차운수사업법 및 건설기계 관리법에 의한 차고·주차장	×	×	×	—	○	○	○
21. 동물 및 식물관련 시설	가. 축사(양장·양봉·양어시설 및 부화장 포함)	×	×	×	×	×	—	×
	나. 가축시설(가축운송시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설)	×	×	×	×	×	—	×
	다. 도축장	×	×	×	×	×	×	×
	라. 도계장	×	×	×	×	×	×	×
	마. 버섯재배사	×	×	×	—	—	—	—
	바. 종묘배양시설	×	×	×	—	—	—	—
	사. 화초 및 분재시설 등의 온실	×	×	—	○	○	○	○
	아. 기타 식물관련시설	×	×	×	○	○	○	○
22. 분뇨 및 쓰레기 처리시설	가. 분뇨·폐기물처리시설	×	×	×	×	×	×	×
	나. 고물상	×	×	×	×	×	×	×
	다. 폐기물재활용시설	×	×	×	×	×	×	×
23. 교정 및 군사시설	가. 교도소(구치소·소년원 및 소년분류심사원 포함)	×	×	—	—	—	—	—
	나. 감화원	×	×	—	—	—	—	—
	다. 군사시설	×	×	—	—	○	○	●
24. 방송통신 시설	가. 방송국(방송프로그램제작시설, 송신·수신·중계시설 포함)	×	×	—	○	○	○	●
	나. 전신전화국	×	×	—	○	○	○	●
	다. 촬영소	×	×	—	○	○	○	●
	라. 통신용시설	×	×	—	○	○	○	●
25. 발전시설	가. 발전소	×	×	—	—	○	○	●
26. 묘지관련 시설	가. 화장장	×	×	×	×	×	×	×
	나. 납골당(문화 및 집회시설에 해당하는 것 제외)	×	×	×	×	×	×	×
	다. 묘지에 부수되는 건축물	×	×	×	×	×	×	×
27. 관광휴게 시설	가. 야외음악당	×	×	×	×	×	○	○
	나. 야외극장	×	×	×	×	×	○	○
	다. 어린이회관	×	×	×	×	×	○	○
	라. 관망탑	×	×	×	×	×	×	○
	마. 휴게소	×	×	×	×	×	×	○
	바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설	×	×	×	×	×	×	○
28. 장례식장	가. 장례식장	×	×	×	×	×	○ ²⁾	●

주1) 폐차매매장 제외

주2) 학교(초·중·고)의 출입문으로부터 50m 이내, 경계선으로부터 200m 이내인 경우 관할 건축위원회 심의를 거쳐 주거환경유지에 지장이 없는 경우에 한함

4. 건축물 밀도계획

가. 건폐율 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 목포시 도시계획조례에서 정하고 있는 범위에서 하되, 대지내 공지확보, 인접대지경계선에서의 이격거리(공동주택용지는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경면적 확보, 옥외주차장의 확보 등을 고려한 건폐율 규제방안 검토
- 공공성 확보(건축선 후퇴, 공공보행통로 조성 등)에 따른 건축물 밀도의 완화방안 검토

나. 용적률 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 여수시 도시계획조례에서 정하고 있는 범위에서 하되, 개발수요 및 기반시설 여건, 전면도로의 폭, 경관 등 입지여건 등을 고려하여 블록별, 필지별로 용적률 규제방안 검토
- 용도지역별 건축물 밀도기준

구분	건폐율(%)		용적률(%)		비고
	국토계획법	도시계획조례	국토계획법	도시계획조례	
제1종일반주거지역	60	60	200	200	—

다. 높이 계획

- 높이에 있어 휴먼스케일과 도시스케일의 조화를 추구하고 연속성, 식별성, 통일성, 시각통로 확보, 주요 결절부 랜드마크 형성 등 구역의 경관계획 목표에 맞는 개발 유도
- 양호한 경관형성을 위해 건축물의 높이는 전라남도 경관조례, 건축법, 목포시 건축조례 등 관련법에 의거하여 적용함.
- 건축물의 높이 제한에 대한 법적 검토
 - 전라남도 경관조례
 - － 필요에 따라 자문·심의를 받아야 하는 대규모 행위 : 높이 21m 이상의 건축물 또는 공작물

○ 건축법 및 건축 조례

구 분	건축법	건축조례	비 고
도로 사선제한	○ 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로 의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배 미만	○ 2이상의 도로에 접하는 경우 - 넓은 도로의 너비 적용 ○ 대지와 도로사이 또는 도로 반 대측에 건축이 금지된 공지가 있 는 도로 - 공지포함하여 적용	
구 분	건축법	건축조례	비 고
일조 등의 확보 (일반주거 지역)	○ 건축물의 각 부분을 정북 혹은 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 - 높이 4M이하 ; 1M이상 - 높이 8M이하 ; 2M이상 - 높이 8M초과 ; 건축물 높이의 1/2이상 거리를 띄워 건축 ○ 예외 규정 및 공동주택에 대한 추가조항 등은 목포시 건축조 례에 따름.		20M이상 의 도로에 접한 대지 예외

5. 건축물 배치계획

가. 건축선 및 벽면선 계획

1) 건축한계선

- 필지의 위치 및 형상을 고려하여 지정함으로써 과도한 건축한계선 지정에 따른 개발 억제 등의 문제가 발생하지 않도록 함.
- 건축한계선 후퇴로 발생하는 공지에 대해서는 구체적인 조성지침을 함께 수립
- 전면도로의 반대쪽 대지에 건축한계선이 지정된 경우에는 그 건축한계선을 사선제한의 기준선으로 함.

2) 벽면한계선

- 특정층에 보행공간(공공보행통로 등)이나 공동주차통로 등의 확보가 필요한 지역과 가로의 개방감 확보가 필요한 지역에 대한 지정 검토
- 벽면한계선에 의해 조성된 공간에 대해서는 조성지침을 제시함.

3) 건축지정선

- 가로경관의 연속적인 형태를 유지할 필요가 있거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우 지정 검토
- 인접 건물과의 이격거리가 넓은 경우에는 식재 및 담장 등을 이용하여 가로경관의 연속성을 확보

4) 벽면지정선

- 쇼핑물에 면하는 판매시설, 특수한 가로경관(아케이드, 캐노피 등) 등 특화거리 조성에 있어서 상점가의 1층 벽면을 가지런히 할 필요가 있는 경우 지정 검토

나. 대지내 공지계획

- 공개공지는 일반시민의 이용이 편리하도록 조성되어야 하며 조성기준을 별도로 제시하도록 함.
- 보행량이 많은 가로변은 동적 공간으로 조성하고, 보행량이 적은 곳은 휴식공간과 식재 면적을 증가시키도록 함.
- 연면적 5,000㎡ 이상인 건축물의 공개공지 설치기준
 - 건축물의 용도별 확보면적

건축물의 용도	공개공지 또는 공개공간 확보기준	비고
문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 업무시설, 숙박시설	대지면적의 10% 이상	

○ 의무설치시설

- 설치위치는 시민이 도로에서 접근이 용이하고 이용하기가 편리한 장소에 설치
- 공개공지의 면적은 40%이상을 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함.(다만, 필로티 구조의 경우에는 그러하지 아니함)
- 조도 50룩스 이상의 조명시설
- 벤치, 식수대, 조형물 등 미술품

○ 완화 조항

- 용적률의 완화 : 당해지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하
- 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한 완화 : 당해 건축물에 적용되는 높이 기준의 1.2배 이하

- 전면공지의 이용 효율을 극대화할 수 있도록 공지 이용방안을 제시하여 전

면공지가 주차장으로 이용되는 것을 미연에 방지하도록 함.

6. 건축물 형태 및 외관계획

가. 건축물 형태계획

- 인접 건물간 유사한 형태로 계획하는 것을 원칙으로 하되 다양한 형태가 필요한 경우에는 경관계획에 근거하여 조화를 이루도록 함.
- 합벽(맞벽)건축인 경우 인접건물과 유사한 디자인, 재질, 색채를 사용하고 1층의 높이는 인접건물과 동일하게 함.
- 건축물 전면의 개구부와 투시형 셔터 등은 야간 도시경관 및 건축물 내부에서의 조명을 고려하도록 함.
- 지붕형태에 대한 통일성을 필요로 하는 지역에는 지붕형태의 통일성을 확보하도록 함.
- 타워형 건축물은 지역의 랜드마크적 요소인 점을 감안하여 지역의 경관, 스카이라인 등과 균형·조화를 이루도록 함.

나. 건축물 외관계획

- 저층 건축물의 지붕 모양과 색채는 주변 지역의 디자인, 외벽과 어울리도록 계획함.
- 옥상부의 옥탑, 냉각탑 등 건축설비는 가급적 시각적 차폐물을 설치하도록 유도함.
- 건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 주변 건축물과의 조화를 유지하도록 유도하고, 특별히 상이한 건축물 색채 등으로 경관을 해치지 않도록 규제함.
- 건축물의 색채는 주변과 조화를 이루도록 계획하여 연속적인 가로경관을 조성하고, 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있도록 함.

다. 옥외광고물 설치계획

- 옥외광고물은 외부에 지나치게 노출되거나 건축물 또는 주변 건축물과 색채의 이질감이 생기지 않도록 간판의 크기, 형태, 색채, 재질 등의 통일성을 유도함.
- 하나의 건축물에 여러 업소의 광고물이 설치될 경우 광고물의 통일감을 부여할 수 있도록 규제지침을 마련하도록 함.

■ 광고물의 일반적 표시 방법(옥외광고물 등 관리법 시행령)

간판의 종류	표시 방법	비고
가로형 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가로의 크기는 건물의 폭이내, 세로크기는 윗층과 아래층의 창문과 벽면의 폭이내 ○ 벽면으로부터 돌출폭은 30cm이내 ○ 업소별 1개(꼭각지점에 접한 업소는 2개) ○ 1~3층까지만 표시 가능 ○ 4층 이상에는 건물명, 상호 또는 이를 상징하는 도형을 상단 중 3면에 입체형으로 부착 ○ 측면 또는 후면의 4층이상 벽면에는 판류를 이용하는 하나의 간판을 부착가능 	
돌출 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광고물의 하단과 지면과의 간격은 3m이상(인도가 없는 경우에는 4m) ○ 광고물의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2m이내 세로의 길이는 20m이내(상업지역은 30m) ○ 광고물의 두께는 50cm이내 ○ 건물의 전면폭이 10m이하인 건물은 1줄, 10m초과시마다 1줄씩 추가 ○ 벽면과 간판과의 간격은 30cm이내 ○ 목조 및 가설건축물은 표시허가 불가 	
옥상광고물	○ 표시가능 최저층수 : 4층	
지주이용 광고물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당해업소 등의 건물부지안에 설치 ○ 상단까지의 높이는 10m이내로 1면의 면적은 10㎡, 합계면적은 40㎡이하 ○ 보도의 경계선으로부터 50cm(보도가 없는 도로의 경우 1m) 이상의 거리 이격 	

라. 기타 외관요소 처리계획

- 상업시설의 경우 전면과 후면 양쪽에 출입구를 설치하여 사용자의 편의를 도모하고 가로를 활성화하도록 함.
- 실외설치 설비기기는 별도의 공간을 확보하고, 가로에서 차폐를 의무화하도록 함.
- 가로의 보행자 환경을 보호하기 위해 보행 장애물이 생기지 않도록 유도함.

7. 차량동선 및 주차계획

가. 차량동선계획

- 주요간선도로에서 대지로의 직접적인 차량 진·출입은 원칙적으로 허용되지

아니하며, 그 구간을 차량 진·출입불허구간으로의 지정을 검토함.

- 필요한 경우 도로 폭과 도로성격에 관계없이 차량과 보행의 상충이 예상되는 지점에 차량 진·출입불허구간으로의 지정을 검토함.

나. 주차계획

- 대지의 여건을 고려하여 특정지점에 주차 진·출입이 이루어지도록 진·출입구의 위치를 지정하는 방안 검토
- 간선도로로부터 주차출입이 불가피하거나 2 이상의 대지가 공동으로 사용될 경우 공동주차출입구를 지정함.
- 공동주차장을 설치할 경우 건축물부설주차장의 위치 및 규모 등을 지정하고, 출입구는 가급적 위계가 낮은 도로에 지정하도록 함.
- 시설별 부설주차장은 여수시 주차장 조례에 의거하여 설치하도록 함.
- 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준(조례 제14조 관련)

시 설 물	설 치 기 준
1. 위탁시설	○ 시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
2. 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 의료시설, 운동시설, 업무시설, 공공용 시설중 방송국	○ 시설면적 150㎡당 1대(시설면적/150㎡)
3. 제1종 근린생활시설(건축법시행령 별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)
4. 단독주택(다가구주택을 제외한다)	○ 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1대 ○ 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 [1+{(시설면적-150㎡)/100㎡}]
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사를 제외한다), 업무시설중 오피스텔	○ 주택건설기준등에관한규정 제27조제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수. 이 경우 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	○ 골프장 : 1홀당 10대(홀의 수×10대)
	○ 골프연습장 : 1타석당 1대(타석의 수×1)
	○ 옥외수영장 : 정원 15인당 1대(정원/15인)
	○ 관람장 : 정원 100인당 1대(정원/100인)
7. 기타 건축물	시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡)