

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구
관광휴양형 지구단위계획

2013. 1



공 주 시

제 출 문

공주시장 귀하

본 보고서를 『도시관리계획(국립공원 해제지역 등) 변경
수립용역』의 지구단위계획 최종 성과품으로 제출합니다.

2013. 1.

주식회사 동 호

대표이사 김 동 갑

주식회사 기산엔지니어링

대표이사 강 도 목

목 차 (Contents)

I 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 동학사지구	3
② 갑사지구	23
③ 동학사온천지구	34

II 지구단위계획에 대한 계획설명서

제1장 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적	51
② 계획의 개요	53
③ 계획의 접근방법	55

제2장 개발여건 분석

① 도시여건분석	57
② 대상지 현황분석	68
③ 관련계획 및 법규 검토	80

제3장 기본구상

① 계획목표 및 방향	126
-------------------	-----

제4장 부문별 지구단위계획

① 동학사지구	127
② 갑사지구	136
③ 동학사온천지구	144

III

지구단위계획 시행지침

- ① 동학사지구 157
- ② 감사지구 161
- ③ 동학사온천지구 165

IV

관련도면

- ① 동학사지구 171
- ② 감사지구 181
- ③ 동학사온천지구 191

V

부 록

- ① 추진경위 203
- ② 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 205
- ③ 과업참여자 명단 219

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

- ① 동학사지구
- ② 갑사지구
- ③ 동학사온천지구

① 동학사 지구

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	-	동학사지구 관광휴양형 지구단위계획 구역	공주시 반포면 학봉리 728-1번지 일원	-	증)159,266	159,266	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(m ²)	변 경 사 유
신설	-	공주시 반포면 학봉리 728-1번지 일원	159,266	○ 국립공원 해제지역(집단지설지구 해제)에 대해 기존 공원계획을 최 대한 반영하여 계획적인 개발과 효율적인 관리를 위해 관광휴양형 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 토지이용계획표

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	159,266	100.0	
공공시설용지	40,660	25.5	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,764	33.8	숙박시설, 상업시설
녹지용지	53,091	33.3	녹지
기타용지	11,751	7.4	하천

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

(1) 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	10	1,872	14,355	2	700	7,216	2	237	1,873	6	935	5,266
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,872	14,355	2	700	7,216	2	237	1,873	6	935	5,266

※ 구역내 연장, 면적만 산출한 사항임

(2) 도로 결정(변경)조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
신설	소로	1	동학1	10	국지 도로	207	학봉리 794-1천	소로 2-동학1	일반 도로			
신설	소로	1	동학2	10	국지 도로	1,484	학봉리 217-3도 (국도1호선)	소로 2-동학1	일반 도로			구역내 493m
신설	소로	2	동학1	8	국지 도로	210	소로 1-동학1	소로 3-동학4	일반 도로			
신설	소로	2	동학2	8	국지 도로	27	2호 주차장	소로 1-동학1	일반 도로			
신설	소로	3	동학1	5	국지 도로	293	소로 2-동학1	학봉리 794-1천	일반 도로			
신설	소로	3	동학2	5	국지 도로	50	소로 3-동학1	학봉리 719-2답	일반 도로			
신설	소로	3	동학3	5	국지 도로	158	소로 1-동학1	소로 2-동학1	일반 도로			
신설	소로	3	동학4	6	국지 도로	213	소로 2-동학1	학봉리 774-1전	일반 도로			
신설	소로	3	동학5	6	국지 도로	107	소로 2-동학1	소로 1-동학2	일반 도로			
신설	소로	3	동학6	3~4	국지 도로	114	소로 1-동학2	학봉리 산19-16임	일반 도로			

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로1-동학1	○ 도로신설 - 폭원: 10m - 연장: 207m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로1-동학2	○ 도로신설 - 폭원: 10m - 연장: 1,484m (구역내 493m)	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역 진입을 위한 도로 신설
-	소로2-동학1	○ 도로신설 - 폭원: 8m - 연장: 210m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로2-동학2	○ 도로신설 - 폭원: 8m - 연장: 27m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학1	○ 도로신설 - 폭원: 5m - 연장: 293m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학2	○ 도로신설 - 폭원: 5m - 연장: 50m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학3	○ 도로신설 - 폭원: 5m - 연장: 158m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학4	○ 도로신설 - 폭원: 6m - 연장: 213m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학5	○ 도로신설 - 폭원: 6m - 연장: 107m	○ 현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-동학6	○ 도로신설 - 폭원: 3~4m - 연장: 114m	○ 기 건축허가 사항을 반영한 도로 신설

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	반포면 학봉리 729-3번지 일원	-	증)7,348	7,348		계획관리 지역
신설	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	-	증)15,831	15,831		계획관리 지역

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 729-3번지 일원 - 면적 : 7,348m² 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 공원계획 반영 및 구역내 주차수요충족을 위한 주차장 신설
2	주차장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 742번지 일원 - 면적 : 15,831m² 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 공원계획 반영 및 구역내 주차수요충족을 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 녹지

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	1호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	-	증)29,336	29,336		계획관리 지역
신설	2	2호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	-	증)1,254	1,254		계획관리 지역
신설	3	3호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	-	증)430	430		계획관리 지역
신설	4	4호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	-	증)536	536		계획관리 지역
신설	5	5호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 710-6번지 일원	-	증)1,528	1,528		계획관리 지역
신설	6	6호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	-	증)412	412		계획관리 지역
신설	7	7호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	-	증)13,268	13,268		계획관리 지역
신설	8	8호녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	-	증)730	730		계획관리 지역
신설	9	9호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	-	증)5,597	5,597		계획관리 지역

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	1호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 719-5번지 일원 - 면적 : 29,336㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
2	2호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 740-1번지 일원 - 면적 : 1,254㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
3	3호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 747번지 일원 - 면적 : 430㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
4	4호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 743-1번지 일원 - 면적 : 536㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
5	5호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 710-6번지 일원 - 면적 : 1,528㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 하천(용수천)변 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
6	6호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 773번지 일원 - 면적 : 412㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 및 하천(용수천)변 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
7	7호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 산19-20번지 일원 - 면적 : 13,268㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 및 하천(용수천)변 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
8	8호녹지	○ 녹지(완충녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 795-7번지 일원 - 면적 : 730㎡	○ 도로변의 각종사고 및 소음, 진동 등의 공해 등을 방지하기 위하여 완충녹지 신설
9	9호녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 산19-5번지 일원 - 면적 : 5,597㎡	○ 기존 공원계획을 반영, 국립공원 인근 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설

나) 공공공지

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	반포면 학봉리 740-2번지 일원	-	증)21	21		계획관리 지역
신설	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	-	증)78	78		계획관리 지역
신설	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	-	증)30	30		계획관리 지역

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	공공공지	○ 공공공지 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 740-2번지 일원 - 면적 : 21㎡	○ 현황 및 보행자의 통행 등을 고려한 공공공지 신설
2	공공공지	○ 공공공지 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 744-1번지 일원 - 면적 : 78㎡	○ 현황 및 보행자의 통행 등을 고려한 공공공지 신설
3	공공공지	○ 공공공지 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 794-1번지 - 면적 : 30㎡	○ 현황 및 보행자의 통행 등을 고려한 공공공지 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(㎡)	
A1	A1	292	①	소 계	292	
				학봉리 794-1	237	
				학봉리 794-98	55	
A2	A2	2,224	①	소 계	2,224	공동개발지정
				학봉리 727	46	
				학봉리 728-3	33	
				학봉리 728-4	11	
				학봉리 728-9	192	
				학봉리 728-10	1,585	
				학봉리 729-2	58	
				학봉리 794-1	33	
학봉리 848-5	266					

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
A3	A3	7,348	①	소 계	7,348	공동개발지정
				학봉리 728-1	3,256	
				학봉리 728-3	24	
				학봉리 728-5	295	
				학봉리 728-6	978	
				학봉리 728-7	7	
				학봉리 728-8	7	
				학봉리 728-9	12	
				학봉리 729-2	198	
				학봉리 729-3	1,031	
				학봉리 738-1	54	
				학봉리 739-1	76	
				학봉리 739-2	185	
				학봉리 739-3	181	
				학봉리 739-5	172	
				학봉리 741-1	1	
				학봉리 741-2	44	
				학봉리 741-3	129	
				학봉리 741-4	3	
				학봉리 743-2	42	
				학봉리 794-1	387	
학봉리 844	56					
학봉리 848-2	22					
학봉리 848-4	161					
학봉리 848-5	27					
A4	A4	481	①	소 계	481	공동개발지정
				학봉리 794-1	104	
				학봉리 산19-22	57	
				학봉리 산19-23	161	
				학봉리 산19-24	36	
				학봉리 산19-25	123	

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
A5	A5	15,831	①	소 계	15,831	공동개발지정
				학봉리 684-2	1,697	
				학봉리 684-4	148	
				학봉리 685	774	
				학봉리 686-1	919	
				학봉리 686-2	906	
				학봉리 708	109	
				학봉리 709-1	154	
				학봉리 709-3	57	
				학봉리 742	724	
				학봉리 794-1	2,136	
				학봉리 794-13	284	
				학봉리 794-102	1,317	
				학봉리 843-1	267	
				학봉리 845	215	
				학봉리 산19-2	2,828	
				학봉리 산19-7	121	
				학봉리 산19-14	136	
				학봉리 산19-24	132	
				학봉리 산19-25	1,467	
				학봉리 산19-27	243	
				학봉리 산19-28	660	
학봉리 산19-29	226					
학봉리 산19-30	147					
학봉리 산19-31	111					
학봉리 산19-32	40					
학봉리 산19-34	13					

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

2) 숙박시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
B1	B1	8,878	①	소 계	8,878	공동개발권장
				학봉리 719	5,212	
				학봉리 719-1	69	
				학봉리 719-2	997	
				학봉리 719-3	307	
				학봉리 720	1,457	
				학봉리 720-2	638	
B2	B2	3,265	①	소 계	3,265	공동개발권장
				학봉리 683-1	132	
				학봉리 683-2	275	
				학봉리 683-12	65	
				학봉리 683-13	406	
				학봉리 709-4	75	
				학봉리 709-6	83	
				학봉리 795-1	920	
				학봉리 795-2	782	
				학봉리 795-3	264	
				학봉리 산19-15	263	
B3	B3	8,162	①	소 계	682	공동개발권장
				학봉리 772	287	
				학봉리 794-1	25	
				학봉리 794-73	370	
			②	소 계	695	공동개발권장
				학봉리 794-1	168	
				학봉리 794-19	1	
				학봉리 794-73	78	
				학봉리 794-74	374	
			③	소 계	721	공동개발권장
				학봉리 794-1	18	
				학봉리 794-9	397	
				학봉리 794-19	241	
			④	소 계	900	공동개발권장
				학봉리 722	225	
				학봉리 794-9	378	
				학봉리 848	89	
학봉리 산17-4	147					
학봉리 산17-5	3					
학봉리 산17-6	58					

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고			
			번호	위 치	면 적(m ²)				
B3	B3	8,162	⑤	소 계	760	공동개발권장			
				학봉리 722	297				
				학봉리 794-1	18				
				학봉리 794-19	6				
				학봉리 848	174				
				학봉리 산17-4	139				
				학봉리 산17-6	126				
			⑥	소 계	2,015	공동개발권장			
				학봉리 724-1	486				
				학봉리 724-2	580				
				학봉리 724-3	904				
				학봉리 794-1	1				
			⑦	소 계	1,072	공동개발권장			
				학봉리 723-3	813				
				학봉리 724	5				
				학봉리 724-3	171				
				학봉리 794-1	31				
				학봉리 848	1				
				학봉리 848-7	24				
			⑧	소 계	1,317	공동개발권장			
				학봉리 723-3	25				
				학봉리 724	848				
				학봉리 724-5	167				
				학봉리 725-5	165				
				학봉리 794-101	29				
				학봉리 848-6	32				
			B4	B4	8,369	①	소 계	1,828	공동개발권장
							학봉리 730-9	229	
학봉리 732-4	79								
학봉리 735-5	1,085								
학봉리 735-10	303								
학봉리 848-2	132								
②	소 계	1,818				공동개발권장			
	학봉리 730-2	88							
	학봉리 732-3	156							
	학봉리 735-4	1,500							
							학봉리 848-2	74	

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고			
			번호	위 치	면 적(m ²)				
B4	B4	8,369	③	소 계	1,538	공동개발권장			
				학봉리 732-3	2				
				학봉리 735-3	1,535				
				학봉리 740-1	1				
			④	소 계	1,764				
				학봉리 735-2	1,600				
				학봉리 740-1	164				
			⑤	소 계	1,421	공동개발권장			
				학봉리 735-1	1,355				
				학봉리 738-1	4				
				학봉리 740-5	1				
				학봉리 740-6	29				
				학봉리 848-2	32				
			B5	B5	1,441	①	소 계	1,441	공동개발권장
							학봉리 710-1	56	
학봉리 710-4	1								
학봉리 711	322								
학봉리 711-1	411								
학봉리 711-2	92								
학봉리 711-3	24								
학봉리 712	362								
학봉리 714-3	65								
학봉리 산22-25	108								
B6	B6	4,223	①	소 계	1,086				
				학봉리 683	274				
				학봉리 683-3	67				
				학봉리 683-6	195				
				학봉리 795-19	550				
			②	소 계	1,064				
				학봉리 683-4	582				
				학봉리 683-7	54				
				학봉리 683-9	304				
				학봉리 795-20	124				
			③	소 계	855				
				학봉리 683-5	397				
				학봉리 683-8	87				
				학봉리 683-10	371				
			④	소 계	1,218				
				학봉리 683-12	1,218				

3) 상업시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고			
			번호	위 치	면 적(㎡)				
C1	C1	7,007	①	소 계	1,802	공동개발권장			
				학봉리 717-4	645				
				학봉리 717-5	559				
				학봉리 717-7	287				
				학봉리 719-7	50				
				학봉리 794-1	16				
			②	소 계	2,272	공동개발권장			
				학봉리 716-2	251				
				학봉리 716-3	86				
				학봉리 716-5	192				
				학봉리 717-1	83				
				학봉리 717-2	539				
				학봉리 717-3	175				
				학봉리 717-6	146				
				학봉리 794-1	111				
				학봉리 794-14	299				
			③	소 계	1,338	공동개발권장			
				학봉리 716-4	479				
				학봉리 716-7	453				
				학봉리 794-1	139				
				학봉리 794-14	67				
			④	소 계	1,595	공동개발권장			
				학봉리 716-1	354				
				학봉리 716-6	440				
				학봉리 794-1	233				
				학봉리 794-11	534				
			C2	C2	3,506	①	소 계	381	공동개발권장
							학봉리 725-3	27	
학봉리 794-1	64								
학봉리 794-8	289								
②	소 계	438				공동개발권장			
	학봉리 725-2	96							
	학봉리 726-1	247							
	학봉리 794-1	8							
	학봉리 794-99	23							
	학봉리 848-2	1							
③	소 계	474				공동개발권장			
	학봉리 725-4	26							
	학봉리 726-1	344							
	학봉리 735-8	53							
	학봉리 848-2	42							
학봉리 848-5	9								

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C2	C2	3,506	④	소 계	709	공동개발권장
				학봉리 726-1	210	
				학봉리 726-2	13	
				학봉리 730-5	7	
				학봉리 730-10	195	
				학봉리 730-11	26	
				학봉리 735-7	30	
				학봉리 735-8	79	
				학봉리 735-20	92	
				학봉리 848-2	45	
			학봉리 848-5	12		
			⑤	소 계	828	공동개발권장
				학봉리 730-4	4	
				학봉리 730-5	5	
				학봉리 730-7	10	
				학봉리 730-9	1	
				학봉리 730-10	349	
				학봉리 735-5	6	
				학봉리 735-6	228	
				학봉리 735-10	16	
				학봉리 735-19	119	
학봉리 735-20	14					
학봉리 848-2	76					
⑥	소 계	676	공동개발권장			
	학봉리 729-2	2				
	학봉리 730-4	22				
	학봉리 730-5	560				
	학봉리 730-10	91				
	학봉리 848-5	1				
C3	C3	3,055	①	소 계	675	공동개발권장
				학봉리 730-1	555	
				학봉리 730-3	2	
				학봉리 730-7	59	
			②	소 계	439	공동개발권장
				학봉리 730-1	417	
				학봉리 730-3	21	
			③	소 계	340	공동개발권장
				학봉리 730-1	169	
				학봉리 730-3	1	
				학봉리 732-1	40	
				학봉리 732-2	3	
				학봉리 734-6	10	
				학봉리 734-7	10	
				학봉리 734-8	4	
				학봉리 736-2	11	
			학봉리 736-3	22		
			학봉리 848-2	70		

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C3	C3	3,055	④	소 계	325	공동개발권장
				학봉리 730-1	69	
				학봉리 730-12	159	
				학봉리 736-2	12	
				학봉리 736-3	34	
				학봉리 739-5	5	
				학봉리 848-2	46	
			⑤	소 계	656	공동개발권장
				학봉리 730-1	27	
				학봉리 730-12	629	
			⑥	소 계	620	
				학봉리 730-12	620	
C4	C4	670	①	소 계	670	공동개발권장
				학봉리 728-4	52	
				학봉리 728-10	194	
				학봉리 729-2	70	
				학봉리 794-1	53	
				학봉리 794-98	139	
				학봉리 848-5	162	
C5	C5	1,423	①	소 계	1,423	공동개발권장
				학봉리 714	725	
				학봉리 714-1	41	
				학봉리 714-2	29	
				학봉리 714-4	319	
				학봉리 714-5	20	
				학봉리 794-23	253	
				학봉리 794-24	17	
				학봉리 794-30	19	
C6	C6	3,765	①	소 계	1,698	공동개발권장
				학봉리 710-2	1,393	
				학봉리 710-4	70	
				학봉리 710-7	58	
				학봉리 710-8	20	
				학봉리 710-12	143	
				학봉리 710-13	9	
				학봉리 711-2	5	
			②	소 계	2,067	공동개발권장
				학봉리 710	609	
				학봉리 710-3	349	
				학봉리 710-4	141	
				학봉리 710-9	5	
				학봉리 710-10	653	
학봉리 산19-22	4					
학봉리 산22-17	306					

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A1	A1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 바목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
A2	A2	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
A3	A3	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목 및 아목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가 구	획 지		
A4	A4	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 아목에 해당하는 시설
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하
			용적률	○ 60.0% 이하
			높이	○ 3층 이하
A5	A5	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하
			용적률	○ 60.0% 이하
			높이	○ 3층 이하

2) 숙박시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B1	B1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B2	B2	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B3	B3	①~⑧	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B4-1	B4	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
B4-2	B4	⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 60.0% 이하
			용적률		○ 150.0% 이하
			높 이		○ 3층 이하
B5	B5	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 60.0% 이하
			용적률		○ 150.0% 이하
			높 이		○ 3층 이하
B6	B6	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 60.0% 이하
			용적률		○ 150.0% 이하
			높 이		○ 3층 이하

3) 상업시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
C1	C1	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C2	C2	①~⑥	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C3	C3	①~⑥	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C4	C4	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가 구	획 지		
C5	C5	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하
			용적률	○ 150.0% 이하
			높 이	○ 3층 이하
C6	C6	①, ②	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하
			용적률	○ 150.0% 이하
			높 이	○ 3층 이하

다. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통처리계획

가) 차량출입불허구간

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	소로3-동학6호선 일부구간	○ 차량출입불허구간 지정	○ 설치위치 : 지구단위계획 결정(변경)도 참조

② 갑사지구

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	-	갑사지구 관광휴양형 지구단위계획 구역	공주시 계룡면 중장리 28-1번지 일원	-	증)60,905	60,905	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(m ²)	변 경 사 유
신설	-	공주시 계룡면 중장리 28-1번지 일원	60,905	○국립공원 해제지역(집단지설지구 해제)에 대해 기존 공원계획을 최대한 반영하여 계획적인 개발과 효율적인 관리를 위해 관광휴양형 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 토지이용계획표

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	60,905	100.0	
공공시설용지	7,114	11.7	도로, 주차장, 광장
관광휴양시설용지	33,817	55.5	숙박시설, 상업시설, 조경휴게지
녹지용지	19,974	32.8	녹지

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

(1) 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	5	467	2,731	1	25	258	1	39	349	3	403	2,124
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	5	467	2,731	1	25	258	1	39	349	3	403	2,124

※ 구역내 연장, 면적만 산출한 사항임

(2) 도로 결정(변경)조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
신설	소로	1	갑사1	10	국지 도로	25	소로 2-갑사1	1호 주차장	일반 도로			
신설	소로	2	갑사1	8	국지 도로	469	증장리 134-2도 (시도 2호선)	소로 3-갑사2	일반 도로			구역내 39m
신설	소로	3	갑사1	6	국지 도로	187	소로 2-갑사1	소로 2-갑사1	일반 도로			
신설	소로	3	갑사2	4~6	국지 도로	79	소로 2-갑사1	1호 광장	일반 도로			
신설	소로	3	갑사3	4	국지 도로	137	1호 광장	증장리 28-5도	일반 도로			

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-갑사1	○도로신설 - 폭원: 10m - 연장: 25m	○현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로2-갑사1	○도로신설 - 폭원: 8m - 연장: 469m (구역내 39m)	○현황, 기존 공원계획 반영 및 구역 진입을 위한 도로 신설
-	소로3-갑사1	○도로신설 - 폭원: 6m - 연장: 187m	○현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-갑사2	○도로신설 - 폭원: 4~6m - 연장: 79m	○현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
-	소로3-갑사3	○도로신설 - 폭원: 4m - 연장: 137m	○현황, 기존 공원계획 반영 및 구역내 원활한 교통소통을 위한 도로 신설

나) 주차장

(1) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	계룡면 중장리 23-1번지 일원	-	증)3,302	3,302		계획관리 지역

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	○ 주차장 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 23-1번지 일원 - 면적 : 3,302㎡	○ 기존 공원계획 반영 및 구역내 주차수요충족을 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 광장

(1) 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	광장	건축물 부설광장	계룡면 중장리 28-13번지 일원	-	증)1,081	1,081		계획관리 지역

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	광장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광장(건축물부설광장) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 28-13번지 일원 - 면적 : 1,081m² 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상업시설지의 이용효과 극대화, 지구내 교통소통, 관광객의 휴식 등을 위한 상업시설지 인근에 광장 신설

나) 녹지

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	1호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 산47-1번지 일원	-	증)475	475		계획관리 지역
신설	2	2호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 산47-31번지 일원	-	증)1,563	1,563		계획관리 지역
신설	3	3호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 29-2번지 일원	-	증)741	741		계획관리 지역
신설	4	4호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 25-2번지 일원	-	증)8,861	8,861		계획관리 지역
신설	5	5호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 28-23번지 일원	-	증)8,334	8,334		계획관리 지역

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	1호 녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 산47-1번지 일원 - 면적 : 475㎡	○ 국립공원 인접지역의 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
2	2호 녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 산47-31번지 일원 - 면적 : 1,563㎡	○ 국립공원 인접지역의 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
3	3호 녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 29-2번지 일원 - 면적 : 741㎡	○ 국립공원 인접지역의 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
4	4호 녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 25-2번지 일원 - 면적 : 8,861㎡	○ 국립공원 인접지역의 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설
5	5호 녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 계룡면 중장리 28-23번지 일원 - 면적 : 8,334㎡	○ 국립공원 인접지역의 자연환경 보전 및 구역내 경관향상을 목적으로 경관녹지 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(㎡)	
A1	A1	3,302	①	소 계	3,302	공동개발지정
				중장리 23-1	2,572	
				중장리 905-33	30	
				중장리 905-34	39	
				중장리 산47-1	661	

2) 숙박시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고	
			번호	위 치	면 적(㎡)		
B1	B1	7,495	①	소 계	3,184		
				중장리 136-1	389		
				중장리 136-2	176		
				중장리 136-3	1		
				중장리 137-1	297		
				중장리 137-2	1,017		
				중장리 산47-1	1,304		
			②	소 계	1,729		
				중장리 136-1	22		
				중장리 136-2	106		
				중장리 136-3	637		
				중장리 산47-1	964		
			③	소 계	2,582		공동개발권장
				중장리 24-2	1,134		
				중장리 136-3	486		
				중장리 136-6	249		
				중장리 136-8	154		
				중장리 136-9	179		
				중장리 136-10	28		
			중장리 산47-1	352			

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
B2	B2	5,302	①	소 계	1,963	공동개발권장
				중장리 136-3	94	
				중장리 136-4	299	
				중장리 136-5	242	
				중장리 136-10	27	
				중장리 136-13	73	
				중장리 137-1	155	
			중장리 137-3	1,073		
			②	소 계	1,442	공동개발권장
				중장리 136-4	401	
				중장리 136-5	548	
				중장리 136-10	60	
				중장리 136-11	10	
				중장리 136-12	204	
				중장리 136-13	8	
			중장리 137-3	211		
			③	소 계	1,897	공동개발권장
				중장리 24	276	
				중장리 136-4	297	
				중장리 136-5	486	
				중장리 136-7	312	
중장리 136-10	61					
중장리 136-11	181					
중장리 137-3	265					
중장리 911	19					
B3	B3	9,835	①	소 계	9,835	공동개발권장
				중장리 24	549	
				중장리 24-1	1,896	
				중장리 24-2	325	
				중장리 24-3	1,086	
				중장리 24-5	896	
				중장리 24-6	785	
				중장리 28-1	536	
				중장리 28-2	185	
				중장리 28-9	673	
				중장리 28-10	43	
				중장리 28-34	201	
				중장리 28-35	8	
				중장리 136-7	152	
				중장리 136-9	389	
중장리 136-10	1					
중장리 산47-31	2,110					

3) 상업시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C1	C1	3,603	①	소 계	477	
				증장리 28-9	117	
				증장리 28-10	285	
				증장리 28-11	75	
			②	소 계	956	
				증장리 24-4	149	
				증장리 28-7	264	
				증장리 28-8	139	
				증장리 28-9	37	
				증장리 28-10	2	
				증장리 28-11	70	
				증장리 28-12	145	
			③	증장리 산47-1	150	
				소 계	663	
				증장리 28-8	75	
				증장리 28-12	4	
				증장리 28-13	212	
				증장리 28-14	58	
			④	증장리 산47-1	314	
				소 계	1,000	
증장리 28-13	107					
증장리 28-14	627					
⑤	증장리 산47-1	266				
	소 계	507				
	증장리 28-14	444				
	증장리 28-15	12				
	증장리 28-16	38				
				증장리 28-17	13	

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C2	C2	4,993	①	소 계	1,469	
				중장리 27-1	69	
				중장리 27-3	646	
				중장리 28-4	13	
				중장리 28-10	324	
				중장리 28-11	417	
			②	소 계	3,524	
				중장리 27-1	4	
				중장리 27-2	94	
				중장리 27-3	2,025	
				중장리 27-4	91	
				중장리 28-11	510	
				중장리 28-13	470	
				중장리 28-14	259	
중장리 28-15	71					

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가구	획지		
A1	A1	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하
			용적률	○ 60.0% 이하
			높이	○ 3층 이하

2) 숙박시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B1-1	B1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 40.0% 이하	
			용적률	○ 120.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B1-2	B1	②, ③	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B2	B2	①~③	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B3	B3	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	

3) 상업시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
C1	C1	①~⑤	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
C2	C2	①, ②	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

다. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통처리계획

가) 차량출입불허구간

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	구역내 가각부	○ 차량출입불허구간(10m) 지정	○ 설치위치 : 지구단위계획 결정(변경)도 참조

③ 동학사온천지구

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	24	동학사 온천지구 관광휴양형 지구단위계획구역	공주시 반포면 학봉리 911번지 일원	-	증)303,890.6	303,890.6	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(m ²)	변 경 사 유
신설	24	공주시 반포면 학봉리 911번지 일원	303,890.6	○ 동학사 온천개발계획 수립(변경) 지역에 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비하기 위해 관광휴양형 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 토지이용계획표

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	303,890.6	100.0	
공공시설용지	46,675.3	15.4	도로, 공공공지, 주차장, 공공시설, 배수장
관광휴양시설용지	184,842.8	60.8	숙박시설, 상업시설, 놀이시설, 자연사박물관
녹지용지	72,372.5	23.8	녹지

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

(1) 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선 수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선 수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선 수	연장 (m)	면적 (m ²)
합계	13	2,921	41,545.0	5	1,074	17,020.2	3	1,085	16,787.0	5	762	7,737.8
중로	6	1,750	30,970.0	2	397	9,823.7	2	926	15,398.7	2	427	5,747.6
소로	7	1,171	10,575.0	3	677	7,196.5	1	159	1,388.3	3	335	1,990.2

주) 구역내 편입사항만 산출한 사항이며, 각각부, 진입로를 포함한 면적임

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

(2) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	43	20	보조간선 도로	843	대로1-11	도시계획 구역계	일반 도로		'92.6	
변경	중로	1	43	20	보조간선 도로	836	대로1-11	도시계획 구역계	일반 도로			연장 정정
변경	중로	1	43	20	보조간선 도로	1,096	대로1-11	학봉리915도	일반 도로			구역내 (260m)
기정	중로	1	44	20	보조간선 도로	148	대로1-6	도시계획 구역계	일반 도로		'92.6	
변경	중로	1	44	20	보조간선 도로	149	대로1-6	도시계획 구역계	일반 도로			연장 정정
변경	중로	1	44	20	보조간선 도로	286	대로1-6	중로1-43	일반 도로			구역내 (137m)
신설	중로	2	학봉1	10~20	보조간선 도로	757	학봉리896도	중로1-43	일반 도로			
신설	중로	2	학봉2	15	보조간선 도로	169	중로1-43	중로2-학봉1	일반 도로			
신설	중로	3	학봉1	12~15	집산도로	259	중로2-학봉1	중로2-학봉1	일반 도로			
신설	중로	3	학봉2	12	집산도로	168	도시계획 구역계	중로2-학봉1	일반 도로			
신설	소로	1	학봉1	10~15	국지도로	390	중로2-학봉1	학봉리 산3-1입	일반 도로			
신설	소로	1	학봉2	10	국지도로	188	중로3-학봉2	중로2-학봉1	일반 도로			
신설	소로	1	학봉3	10	국지도로	99	중로2-학봉2	중로3-학봉2	일반 도로			
신설	소로	2	학봉1	8~9	국지도로	159	중로3-학봉2	중로2-학봉1	일반 도로			
신설	소로	3	학봉1	5	국지도로	100	도시계획 구역계	학봉리 산4입	일반 도로			
신설	소로	3	학봉2	4~8	국지도로	142	중로3-학봉1	학봉리 893수	일반 도로			
신설	소로	3	학봉3	7~8	국지도로	93	중로1-44	학봉리 917-5대	일반 도로			

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-43	중로1-43	○ 연장 정정 - 연장:843m→836m 감)7m	○ 기정 연장오류에 따른 연장 정정
중로1-43	중로1-43	○ 노선 연장 및 종점 변경 - 연장:836m→1,096m 증)260m - 종점:도시계획구역계 →학봉리915도	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 연장 및 종점 변경
중로1-44	중로1-44	○ 연장 정정 - 연장:148m→149m 증)1m	○ 기정 연장오류에 따른 연장 정정
중로1-44	중로1-44	○ 노선 연장 및 종점 변경 - 연장:149m→286m 증)137m - 종점:도시계획구역계 →중로1-43	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 연장 및 종점 변경
-	중로2-학봉1	○ 노선신설 - 폭원:10~20m - 연장:757m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	중로2-학봉2	○ 노선신설 - 폭원:15m - 연장:169m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	중로3-학봉1	○ 노선신설 - 폭원:12~15m - 연장:259m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	중로3-학봉2	○ 노선신설 - 폭원:12m - 연장:168m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로1-학봉1	○ 노선신설 - 폭원:10~15m - 연장:390m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로1-학봉2	○ 노선신설 - 폭원:10m - 연장:188m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로1-학봉3	○ 노선신설 - 폭원:10m - 연장:99m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로2-학봉1	○ 노선신설 - 폭원:8~9m - 연장:159m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로3-학봉1	○ 노선신설 - 폭원:5m - 연장:100m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로3-학봉2	○ 노선신설 - 폭원:4~8m - 연장:142m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설
-	소로3-학봉3	○ 노선신설 - 폭원:7~8m - 연장:93m	○ 온천개발계획(변경)에 따른 노선 신설

2) 공간시설

가) 녹지

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 결 정 일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 884번지일원 (중로2-학봉1호선, 소로1-학봉1호선 북측)	-	증)27,235.8	27,235.8		
신설	2	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 산4번지일원 (중로1-43호선 북측)	-	증)14,885.9	14,885.9		
신설	3	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 896번지일원 (중로3-학봉1호선변)	-	증)3,385.2	3,385.2		
신설	4	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 511-3번지 (자연사박물관 남·북측)	-	증)8,044.2	8,044.2		
신설	5	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 910번지일원 (자연사박물관 남동측)	-	증)7,506.1	7,506.1		
신설	6	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 909번지일원 (중로1-43호선, 중로2-학봉1호선, 중로2-학봉2호선변)	-	증)3,794.2	3,794.2		
신설	7	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 924번지일원 (중로1-43호선, 중로2-학봉2호선변)	-	증)2,413.4	2,413.4		
신설	8	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 949번지일원 (중로 1-43호선변)	-	증)1,064.6	1,064.6		
신설	9	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 958번지 (중로1-43호선변)	-	증)697.8	697.8		
신설	10	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 916번지일원 (중로1-43호선, 중로1-44호선변)	-	증)1,790.7	1,790.7		
신설	11	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 920번지일원 (중로1-43호선, 중로1-44호선변)	-	증)1,554.6	1,554.6		

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 884번지 일원 - 면적 : 27,235.8㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
2	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 산4번지 일원 - 면적 : 14,885.9㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
3	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 896번지 일원 - 면적 : 3,385.2㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
4	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 511-3번지 - 면적 : 8,044.2㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
5	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 910번지 일원 - 면적 : 7,506.1㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
6	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 909번지 일원 - 면적 : 3,794.2㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
7	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 924번지 일원 - 면적 : 2,413.4㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
8	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 949번지 일원 - 면적 : 1,064.6㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
9	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 958번지 - 면적 : 697.8㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
10	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 916번지 일원 - 면적 : 1,790.7㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설
11	경관녹지	○ 녹지(경관녹지) 신설 - 위치 : 반포면 학봉리 920번지 일원 - 면적 : 1,554.6㎡	○ 국립공원 인접지역으로 자연 환경보전 및 개선하기 위한 경관녹지 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(㎡)	
A (공공시설용지)	A1	1,472.6	①	학봉리 893	1,472.6	공동개발지정
	A2	1,516.4	①	학봉리 890	1,500	
				학봉리 891	16.4	
	A3	1,722.6	①	학봉리 919	1,722.6	

2) 관광휴양시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고	
			번호	위 치	면 적(㎡)		
B (관광휴양시설 -숙박시설)	B1	15,498.6	①	학봉리 895	8,946.2	공동개발권장	
			②	학봉리 894	6,552.4		
	B2	12,007.9	①	학봉리 889	6,006.0		
			②	학봉리 888	6,001.9		
	B3	11,157.3	①	학봉리 886	2,414.4		
				학봉리 886-1	1,225.6		
				학봉리 886-2	1,002.6		
				학봉리 886-3	1,225.7		
	B4	3,291.7	②	학봉리 885	5,289.0		
				①	학봉리 879		609.9
				②	학봉리 878		608.0
				③	학봉리 877		608.0
				④	학봉리 876		615.9
				⑤	학봉리 875		849.9

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
B (관광휴양시설 용지 -숙박시설)	B5	3,053.8	①	학봉리 881	620.0	
			②	학봉리 882	619.9	
			③	학봉리 883	1,813.9	
	B6	12,356.4	①	학봉리 963	3,693.7	
			②	학봉리 962	1,622.4	공동개발권장
				학봉리 962-1	1,622.3	
				학봉리 962-2	1,622.3	
			③	학봉리 961	972.3	
			④	학봉리 961-1	923.0	공동개발권장
	학봉리 961-2	977.9				
	⑤	학봉리 961-3	922.5			
	B7	6,376.9	①	학봉리 930	1,752.4	
			②	학봉리 931	955.3	공동개발지정
				학봉리 932	1,180.9	
③			학봉리 933	870.4	공동개발권장	
	학봉리 933-1	352.1				
④	학봉리 934	1,265.8				
B8	14,605.9	①	학봉리 897-1	784.8		
		②	학봉리 897	404.5	공동개발권장	
			학봉리 898	1,234.9		
		③	학봉리 899	947.4		
		④	학봉리 900	1,237.7		
		⑤	학봉리 901	772.7		
		⑥	학봉리 901-1	618.2		
		⑦	학봉리 902	895.4		
		⑧	학봉리 903-1	781.8		
		⑨	학봉리 903	862.6		
		⑩	학봉리 904	1,749.6		
⑪	학봉리 905	1,309.8				
⑫	학봉리 906	972.5				
⑬	학봉리 907	1,142.2				
⑭	학봉리 908	891.8				

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고	
			번호	위 치	면 적(㎡)		
B (관광휴양시설 용지 -숙박시설)	B9	8,390.1	①	학봉리 939	810.1		
			②	학봉리 938	832.2		
			③	학봉리 937	823.9		
			④	학봉리 936	692.5		
			⑤	학봉리 935	931.8		
			⑥	학봉리 944	859.1		
			⑦	학봉리 943	859.3		
			⑧	학봉리 942	1,112.1		
			⑨	학봉리 941	734.6		
			⑩	학봉리 940	734.5		
	B10	7,470.7	①	학봉리 948	701.9		
			②	학봉리 947	839.6		
			③	학봉리 945	872.0		
			④	학봉리 956	610.4		
				학봉리 946	872.1	공동개발지정	
				학봉리 955	1,438.7		
			학봉리 957	42.9			
			⑥	학봉리 954	642.6		
			⑦	학봉리 953	677.1		
			⑧	학봉리 952	773.4		
	B11	4,775.0	①	학봉리 917-5	965.6		
			②	학봉리 917-3	851.8		
			③	학봉리 917-1	884.4		
			④	학봉리 917-7	951.9	공동개발지정	
				학봉리 917-10	60.1		
	⑤	학봉리 917-6	1,061.2				
	C (관광휴양시설 용지 -상업시설)	C1	19,871.3	①	학봉리 911	19,787.5	공동개발지정
					학봉리 912	18.8	
					학봉리 913	27.4	
					학봉리 914	37.6	
C2		6,023.2	①	학봉리 929	6,023.2		

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C (관광휴양시설 용지 -상업시설)	C3	6,178.8	①	학봉리 927	2,169.7	
			②	학봉리 926	4,009.1	
	C4	4,054.0	①	학봉리 950	4,054.0	
	C5	2,926.2	①	학봉리 917-4	1,058.8	
			②	학봉리 917-2	1,014.3	
			③	학봉리 917	853.1	
	C6	602.2	①	학봉리 917-8	542.1	공동개발지정
				학봉리 917-11	60.1	
	C7	3,393.5	①	학봉리 922	14.3	공동개발지정
				학봉리 923	3,379.2	
D (관광휴양시설 용지 -박물관)	D1	40,356.8	①	학봉리 511	1,285.8	공동개발지정
				학봉리 511-1	38,456.6	
				학봉리 511-2	11.0	
				학봉리 511-3	267.5	
				학봉리 814	143.0	
				학봉리 827	192.9	
E (관광휴양시설 용지 -놀이시설)	E1	2,452.5	①	학봉리 918	2,350.0	공동개발지정
				학봉리 918-1	102.5	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A	A1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 아목에 해당하는 시설 ○ 수도법 제3조에 의한 수도시설 중 배수시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
	A2	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 바목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	A3	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부대시설 (부대시설은 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실에 한함)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
건폐율			○ 20.0% 이하		
용적률			○ 60.0% 이하		
높이			○ 3층 이하		

2) 관광휴양시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B	B1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
		높이	○ 5층 이하		
		②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
	용적률		○ 150.0% 이하		
	높이	○ 5층 이하			
	B2	①,②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
	높이	○ 5층 이하			
	B3	①,②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
	높이	○ 5층 이하			
B4	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)	
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60.0% 이하		
		용적률	○ 150.0% 이하		
높이	○ 5층 이하				

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B	B5	①~③	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	B6	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	B7	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	B8	①~⑭	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	B9	①~⑩	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	B10	①~⑧	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
용적률			○ 150.0% 이하		
높이			○ 5층 이하		
B11	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관)	
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60.0% 이하		
		용적률	○ 150.0% 이하		
		높이	○ 5층 이하		

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용			
	가구	획지					
C	C1	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목 내지 다목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목, 아목, 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설 		
				불허	○ 허용용도 이외의 용도		
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
			높이	○ 5층 이하			
			C2	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	○ 60.0% 이하					
	용적률	○ 150.0% 이하					
	높이	○ 5층 이하					
	C3	①			용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제13호 운동시설
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
			높이	○ 5층 이하			
			②	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 	
					불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		○ 60.0% 이하			
		용적률		○ 150.0% 이하			
		높이		○ 5층 이하			
C4		①		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 	
					불허	○ 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
	높이		○ 5층 이하				

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C	C5	①~③	용 도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	
			C6	①	용 도
	불허	○ 허용용도 이외의 용도			
	건폐율	○ 60.0% 이하			
	용적률	○ 150.0% 이하			
	높 이	○ 5층 이하			
	C7	①			용 도
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
건폐율			○ 60.0% 이하		
용적률			○ 150.0% 이하		
높 이			○ 5층 이하		
D			D1	①	용 도
	불허	○ 허용용도 이외의 용도			
	건폐율	○ 20.0% 이하			
	용적률	○ 60.0% 이하			
	높 이	○ 3층 이하			
	E	E1			①
불허			○ 허용용도 이외의 용도		
건폐율			○ 20.0% 이하		
용적률			○ 60.0% 이하		
높 이			○ 3층 이하		

지구단위계획에 대한 계획설명서

제1장 계획의 개요

- ① 계획의 배경 및 목적
- ② 계획의 개요
- ③ 계획의 접근방법

제2장 개발여건 분석

- ① 도시여건분석
- ② 대상지 현황분석
- ③ 관련계획 및 법규 검토

제3장 기본구상

- ① 계획목표 및 방향

제4장 부문별 지구단위계획

- ① 동학사지구
- ② 감사지구
- ③ 동학사온천지구

제 1 장 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

■ 공원구역 및 공원계획 변경에 따른 관리방안 검토 필요

- 「자연공원법」 제15조에 의거 10년마다 공원구역 및 공원계획의 타당성 유무를 검토하여 그 결과를 공원계획의 변경에 반영한 사항
- 국립공원위원회(8. 26) 심의이후 공원구역 및 계획 변경·결정(9. 2) 고시됨 (환경부고시 제2010-111호)
 - 공주시 행정구역내 공원해제 면적은 1,977,100m²이고 신규편입면적은 41,158m²임
 - 용도지구는 공원자연마을지구 2개소(상신, 하신), 공원밀집마을지구 1개소(학봉), 공원집단시설지구 3개소(동학사(1), 동학사(2), 갑사)가 공원구역에서 해제됨과 동시에 용도지구 폐지됨
- ※ 환경부 고시 제2010-188호(2011.1.10)에 의해 공원 경계부 임야인 계룡면 중장리 29-12번지 일원 24,427m²가 추가 편입됨
- 금회 편입지역은 공원경계와 연접하고 생태가치가 높은 국·공유지이며, 해제지역은 공원이전부터 주민들이 집단적으로 거주해온 지역, 숙박·음식업소들이 밀집된 기개발지역 및 주변 농경지 등 사실상 공원으로 지정·관리할 가치가 없는 지역으로
- 환경부는 금회 해제지역에 대해 각 지자체로 하여금 환경관리계획을 수립하며 공원위원회 심의를 거치도록 하였고, 이와 병행하여 사전 환경성검토 및 자연경관심의 절차 등을 통해 무분별한 개발을 규제

2. 계획의 목적

- 계룡산국립공원 해제지역(집단시설지구)에 대한 새로운 도시관리계획(지구단위계획) 수립으로 자연환경보전지역에 준하는 행위제한에 대한 주민불편 해소 및 해제지역의 체계적인 관리
- 종전의 「자연공원법」으로 관리되던 지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 관련법령이 변경됨에 따라 관리·행정업무, 사유재산권 침해 등에 대처하기 위해 현행 관련법령 및 관련지침 등을 검토하여 별도의 관리방안 마련
- 공원계획 등 관련계획 및 개발(일부 개발)된 지역에 대해 현황을 최대한 고려·반영한 계획 수립으로 국립공원 해제에 따른 계획적인 개발·보전 등 지속가능한 국토관리체계 확립

② 계획의 개요

1. 계획의 범위

■ 공간적 범위

○ 위치 : 충청남도 공주시 계룡면 증장리, 반포면 학봉리 일원

○ 면적 : 524,061.6m²

– 동학사지구 : 159,266m²

– 갑사지구 : 60,905m²

– 동학사온천지구 : 303,890.6m²

※ 동학사온천지구는 「온천법」을 적용받는 지역으로 「온천법」에 의한 온천개발계획 변경, 온천개발계획 변경시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정은 의제 처리 사항임

■ 시간적 범위

○ 기준년도 : 2011년

■ 내용적 범위

○ 현황조사 및 여건분석

○ 과제정립 및 개발방향 설정

○ 토지이용에 관한 계획

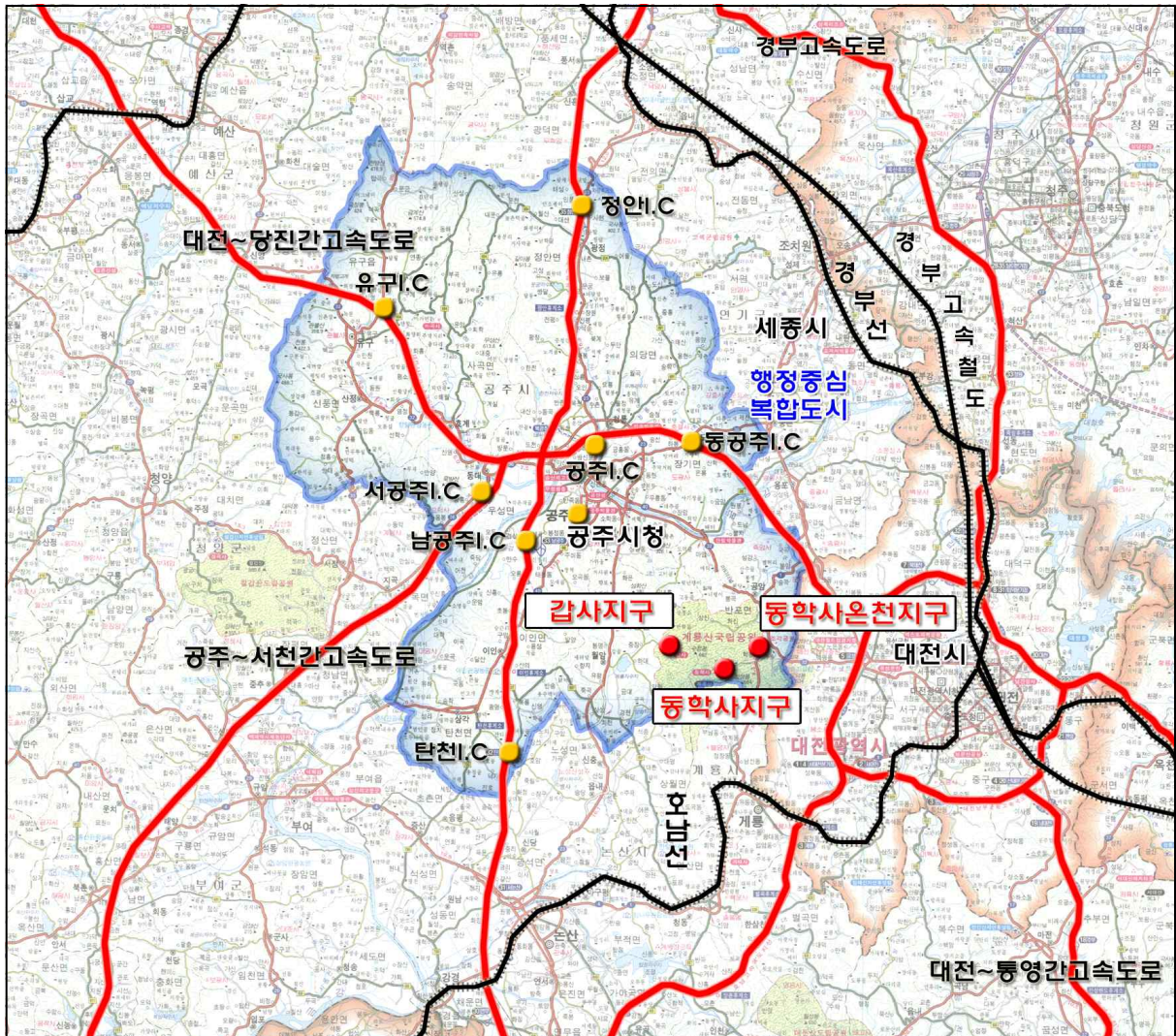
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

○ 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이등에 관한 계획

○ 기타 사항에 관한 계획 등

< 위치도 >

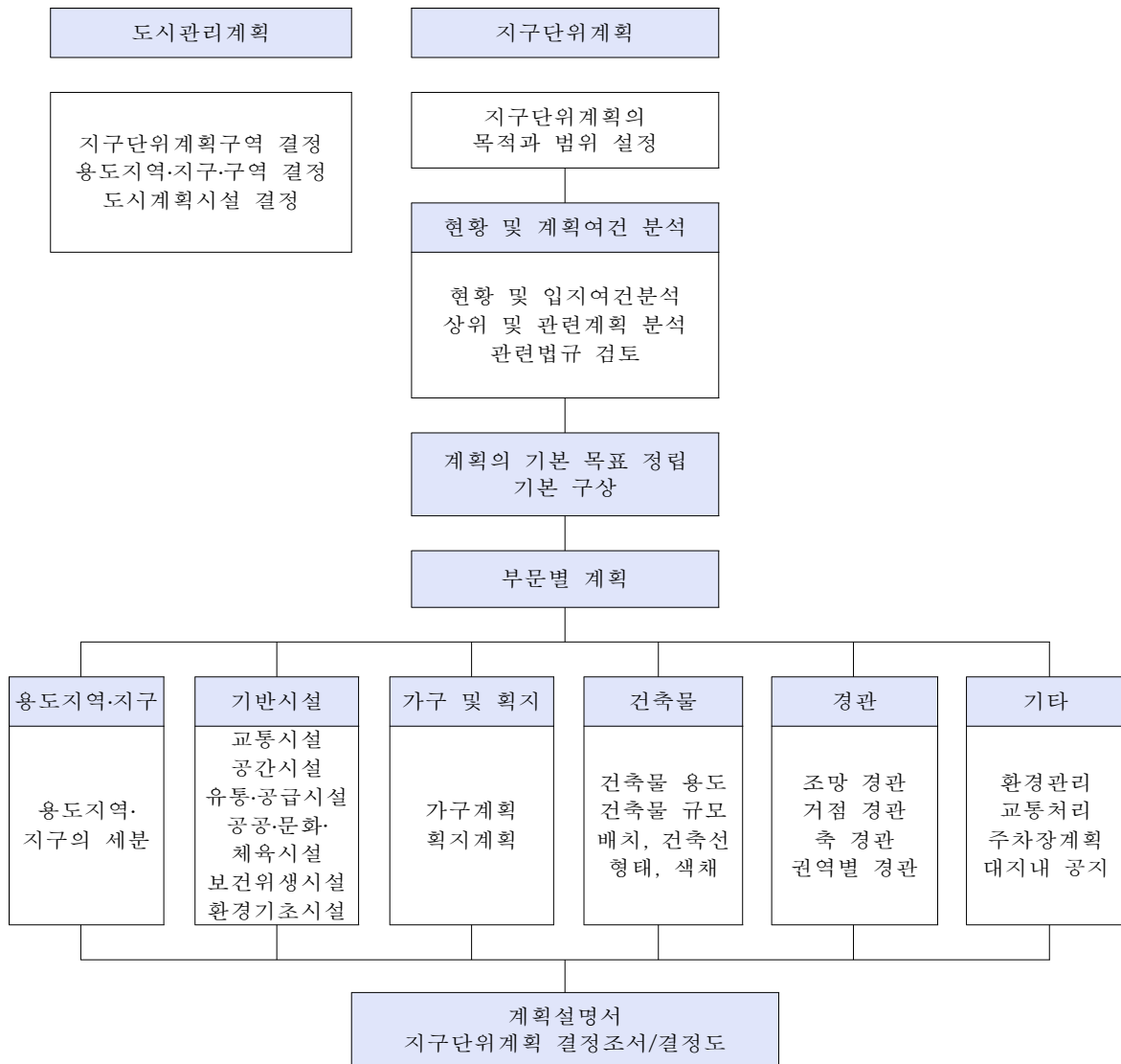


3] 계획의 접근방법

1. 지구단위계획의 접근방법

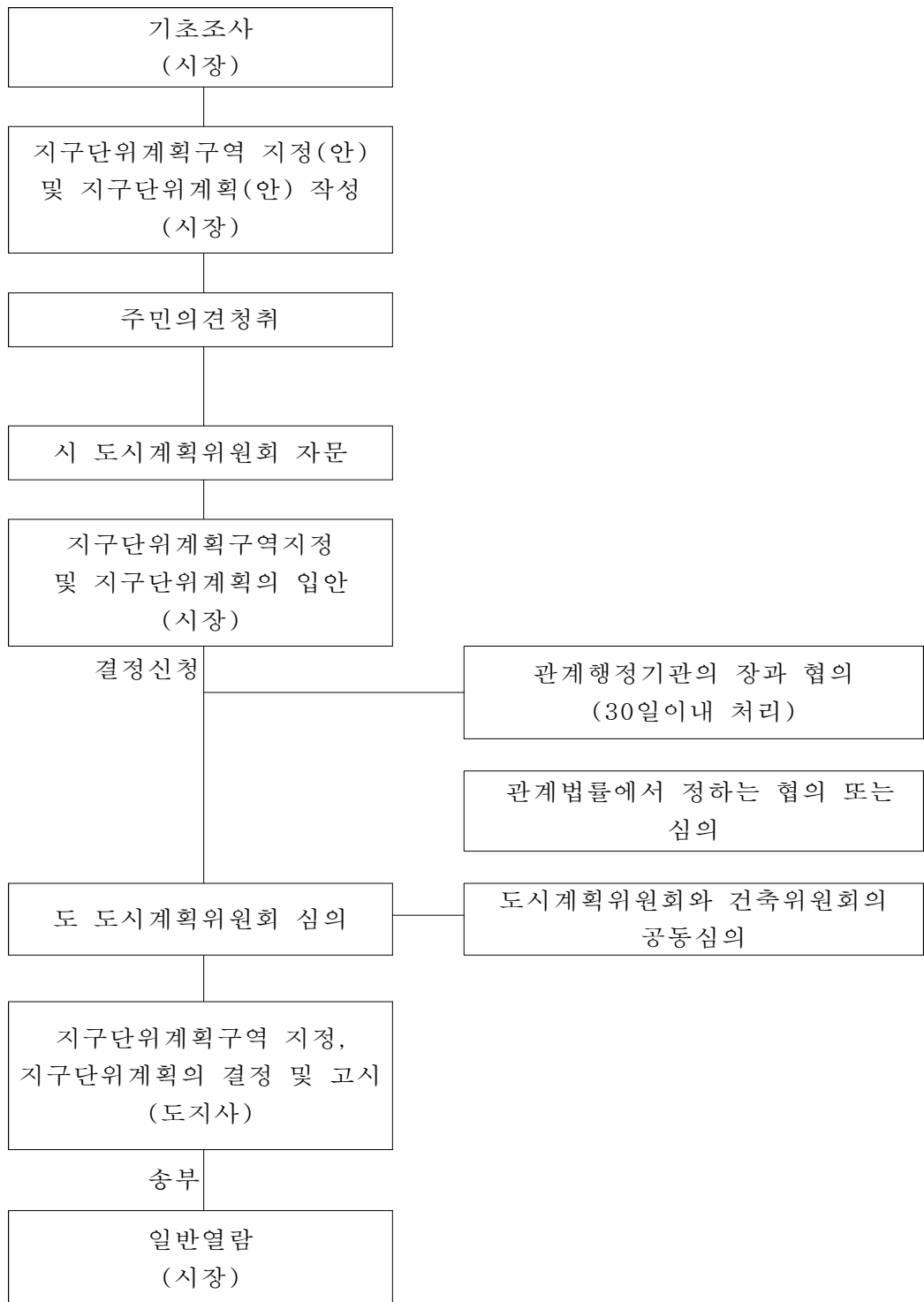
- 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황여건, 관련계획, 관련법규 등을 분석 및 검토
- 계획의 목표와 방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 지구단위계획을 수립
- 계획의 내용을 제도화하는 제반도서 작성

< 지구단위계획의 접근방법 >



2. 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정절차

< 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정절차 >



제 2 장 개발여건 분석

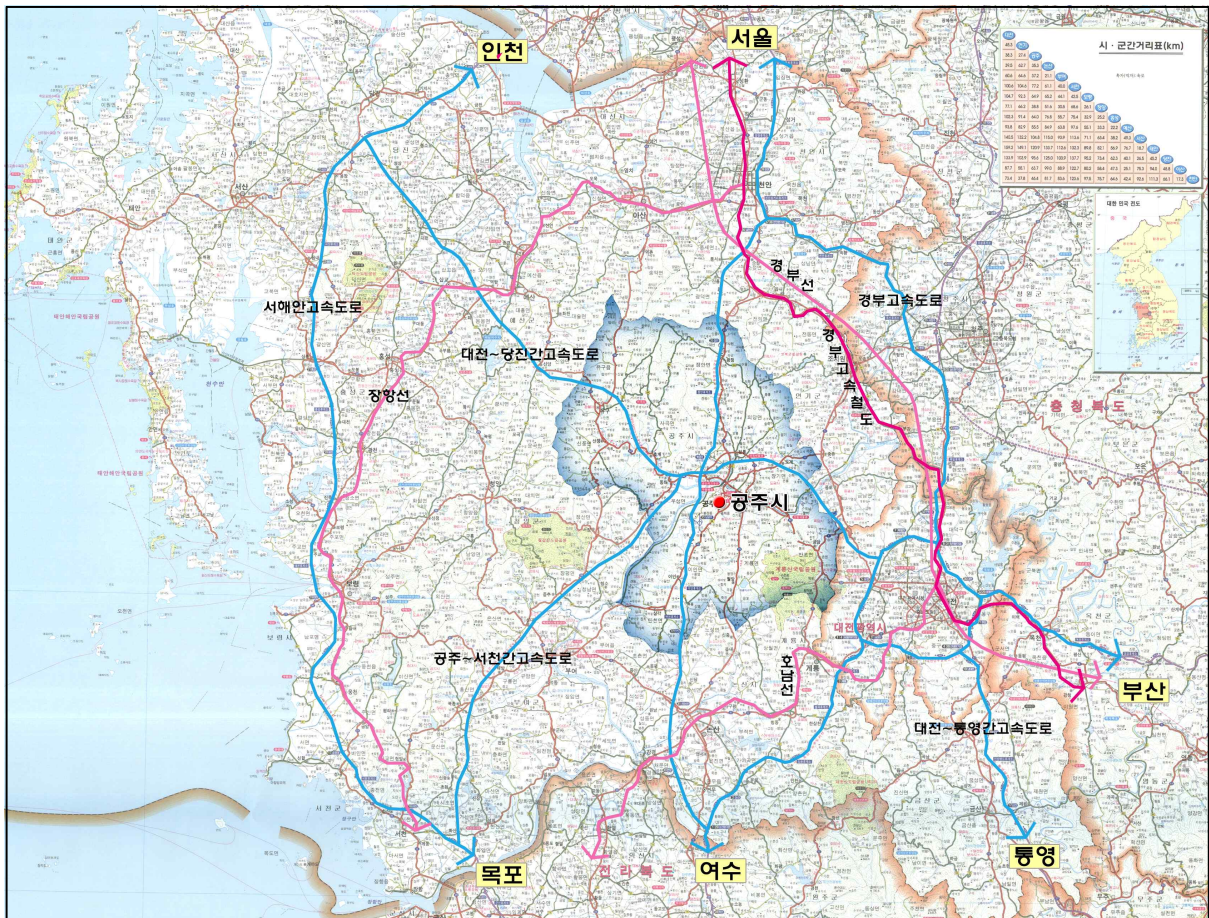
1 도시여건분석

1. 위치 및 세력권

가. 위 치

- 공주시는 국토의 중앙부이며, 충청남도의 중앙부에 위치
- 동쪽에 연기군, 대전광역시, 서쪽에 청양군, 예산군, 남쪽에 부여군, 논산시, 북쪽에 아산시, 천안시 등 충청남도 내에서 가장 많은 8개 시, 군(충남관내)과 접함
- 공주시는 5개 노선의 국도가 통과하며, 천안~논산간 고속도로, 당진~대전간 고속도로, 공주~서천간 고속도로 등으로 인해 타도시로부터의 접근성 향상과 중심성이 강화되고 있음

< 공주시 광역 위치도 >



나. 도시세력권

■ 행정권

- 공주시의 일반 행정력이 미치는 범위는 공주시 행정구역 전지역으로서 940.907km², 5개동 11개 읍·면으로 구성되어 있음

■ 경제권

- 경제권은 출·퇴근 및 시장이용 등 경제활동요소의 의존성이 큰 지역으로서 대전광역시와 직접영향권에 해당되며, 천안, 아산, 논산시 및 예산, 청양, 부여, 연기군이 간접영향권에 해당됨

■ 사회·문화권

- 사회·문화권은 도시의 각종시설인 학교, 병원, 문화시설 등 생활서비스 시설을 이용하는 지역적 범위 및 역사적 배경, 문화적 동질성을 갖는 지역을 대상으로 함
- 대전광역시, 부여군이 직접영향권에 해당되며, 천안, 아산, 논산, 예산, 청양, 연기군이 간접영향권에 해당됨

■ 환경권

- 당해 도시의 인접지역을 대상으로 지형·지세, 하천수계, 풍향 등을 감안하여 자연생태, 수질오염, 대기오염 등이 인접 시·군 상호간에 미칠 수 있는 지역적 범위임
- 대전광역시, 천안시, 부여군이 직접영향권에 해당되며, 아산, 논산시, 예산, 청양, 연기군이 간접영향권에 해당됨

■ 관광권

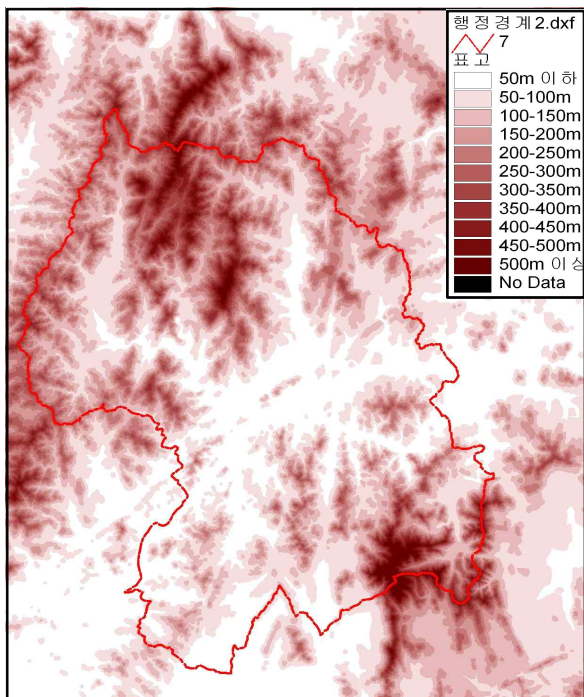
- 관광권은 광역 교통망의 정비 및 새로이 인식되는 백제문화에 대한 관심도 증대에 따라 전국이 공주시의 관광권내에 포함
- 고대 일본의 문화적 발상지로서 일본인 관광객의 증가에 따라 광역적으로는 일본까지를 포함

2. 자연환경

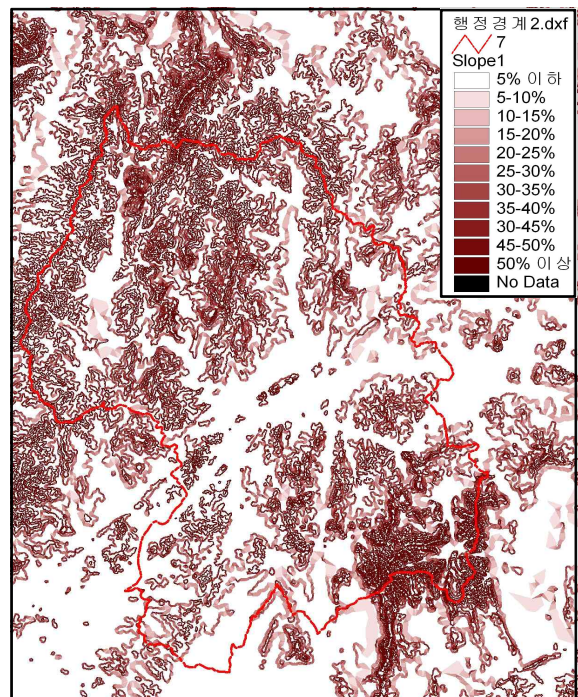
가. 지형·지세·경사

- 차령산맥이 서북쪽 유구읍, 정안면으로 뻗어 있고, 계룡산이 남동쪽을 포위하여 도시외곽부를 형성하는 주요 산세를 이룸
- 기존시가지를 중심으로 낮은 지형이 형성되어 있고, 시가지 주변으로 북측 일부지역의 우량농경지를 제외하고는 정시산, 망월산, 주미산, 월미산 등 산악으로 둘러싸인 분지형태의 지형임
- 공주시 행정구역 면적 940.907km² 중 개발이 가능한 표고 100m 이하는 약 35.7%이며, 경사도 10°이하가 약 54.2%로서 개발여건은 지형적인 측면에서 불리한 편임
- 표고 100m 이상의 고지대가 전체의 64.3%를 차지하여 도시의 확장 및 생활권간의 접근이 제한됨

< 표고분석도 >



< 경사분석도 >



나. 수 계

- 우리나라 4대강 중의 하나인 금강이 공주시의 중앙을 동·서로 관통하며, 하상경사는 1/4,500으로 완만한 경사를 이룸
- 지방하천인 유구천은 유구읍, 사곡, 우성면을 경유하여 금강에 유입됨으로서 금강을 중심으로 한 수계를 형성
- 하천은 국가하천 1개소(금강), 지방하천 90개소, 기타 617개소로 총 708개소의 하천이 산재

< 하천 현황 >

(단위 : km)

구 분	하천수(개소)	총연장	요개수	기개수	미개수	개수율(%)
계	708	1,459.1	1,401.6	628.0	746.7	66.3
국가하천	1	36.2	36.3	36.3	-	100.0
지방하천	90	564.8	507.3	369.7	110.6	72.9
기 타	617	858.1	858.1	222.1	636.1	25.9

자료 : 공주시 통계연보, 2011

다. 기상 및 기후

- 공주시는 충남 내륙에 위치하고 대륙성 기후를 나타내며, 과거 6년간 12.8℃이고, 연평균 최고기온은 18.0℃, 연평균 최저기온은 8.1℃를 나타내고 있음
- 강수량은 여름철인 7~9월에 집중되어 있음

< 기상개황 >

연도별	기 온(℃)			강수량 (mm)	평균 운량 (10%)	상대습도(%)		일조 시간 (Hr)	바 람(%)	
	평균	평균 최고	평균 최저			평균	최소		평균 풍속	최대 풍속
2005	12.4	17.5	7.8	1,656.1	4.7	63.0	7.0	2,144.4	2.0	14.6
2006	13.1	18.3	8.5	1,195.2	5.0	67.0	7.0	1,990.5	1.8	8.3
2007	12.9	17.7	7.7	1,525.0	5.0	73.1	27.4	1,850.7	1.4	4.9
2008	13.0	18.3	8.3	1,037.6	4.7	63.4	23.8	2,117.9	1.8	4.9
2009	12.8	18.2	8.0	1,090.4	5.0	63.0	10.0	2,180.4	1.8	8.2
2010	12.7	17.7	8.2	1,419.7	5.1	66.3	7.0	1,985.3	1.8	10.0

주) 평균기온, 평균습도, 이슬점온도 및 평균운량은 매일 03,06,09,12,15,18,21,24시의 8회 관측치를 산술평균한 것임.(’97.1.1부터 적용) 공주지역은 측정하지 않아 대전지역 기상임
자료 : 공주시 통계연보, 2011

- 과거 6년간 추이를 살펴보면 맑은 날이 88일 정도로 1년 중 24.1%를 차지하고 있음

< 일기일수 >

(단위 : 일)

연도별	맑음	흐림	강수	서리	안개	눈	뇌전	폭풍	황사	기타
2005	97	77	118	82	8	50	27	1	-	343
2006	78	91	115	65	21	17	23	-	-	-
2007	86	91	131	81	19	21	34	-	-	11
2008	95	81	98	66	14	30	19	-	8	184
2009	80	80	110	68	20	29	15	-	6	191
2010	90	101	137	86	22	35	16	-	15	-

주) 공주지역은 측정하지 않아 대전지역 날씨임
자료 : 공주시 통계연보, 2011

3. 인문환경

가. 인구 및 가구

- 공주시 인구는 2001년 13만 4천명에서 2020년 12만 7천명으로 지난 10년 동안 5.3% 감소하였고, 연평균 인구증가율은 2009년 대비 0.57%로 일시적인 인구증가현상을 보이고 있음
- 또한, 세대수는 꾸준히 증가하고 있는 추세이며, 2001년 4만5천 가구였으나 2010년에는 5만 1천가구로 6천여가구가 증가하여 13.4%가 증가하였음. 이는 급격한 핵가족화로 세대당 가구원수가 2001년 3.0명에서 2010년 2.5명으로 감소한데 기인한 것으로 판단됨

< 인구 및 가구 추이 >

연 별	세대수 (가구)	인 구			인구밀도		인구 증가율(%)	세대당 인구
		계	남	여	인/㎢	면적(㎢)		
2001	44,785	134,383	67,450	66,933	142.8	940.81	-1.14	3.0
2002	45,146	133,012	66,704	66,308	141.4	940.91	-1.02	2.9
2003	46,378	131,769	66,175	65,594	140.1	940.82	-0.93	2.8
2004	47,696	131,140	66,104	65,036	139.1	940.74	-0.48	2.7
2005	49,016	130,595	65,838	64,757	138.8	940.74	-0.41	2.7
2006	49,744	129,862	65,473	64,389	136.4	940.50	-0.56	2.6
2007	49,758	128,573	64,864	63,709	136.7	940.35	-0.99	2.5
2008	49,778	127,391	64,215	63,176	135.5	940.36	-0.92	2.6
2009	49,743	126,542	63,762	62,780	134.6	940.41	-0.67	2.5
2010	50,789	127,260	64,178	63,082	135.3	940.41	0.57	2.5

주) 외국인 세대수 제외
 자료 : 공주시 통계연보, 2011

나. 교통

- 공주시의 자동차 등록은 매년 증가추세이며, 특히 승용차의 증가추세가 두드러지게 나타남
- 2010년 인구 2.57명당 1대 소유

< 자동차 등록 현황 >

(단위 : 대)

구 분	합계 ¹⁾	승용차	승합차	화물차	특수차	2륜자동차
2001	33,650	20,517	3,114	9,893	126	9,803
2002	36,443	22,576	3,265	10,462	140	9,986
2003	38,822	24,386	3,330	10,984	122	10,201
2004	40,037	25,349	3,246	11,333	109	16,901
2005	42,299	27,151	3,200	11,834	114	10,167
2006	43,866	28,394	3,238	12,119	115	10,212
2007	45,154	29,357	3,374	12,304	119	10,167
2008	45,851	30,072	3,334	12,324	121	10,166
2009	47,593	31,648	3,328	12,491	126	10,138
2010	49,467	33,400	3,247	12,691	129	10,145

주1) 2륜자동차 미포함
 자료 : 공주시 통계연보, 2011

- 공주시의 도로 포장률은 44.2%이며, 도로연장은 2009년 대비 시도가 증가하였음

< 도 로 >

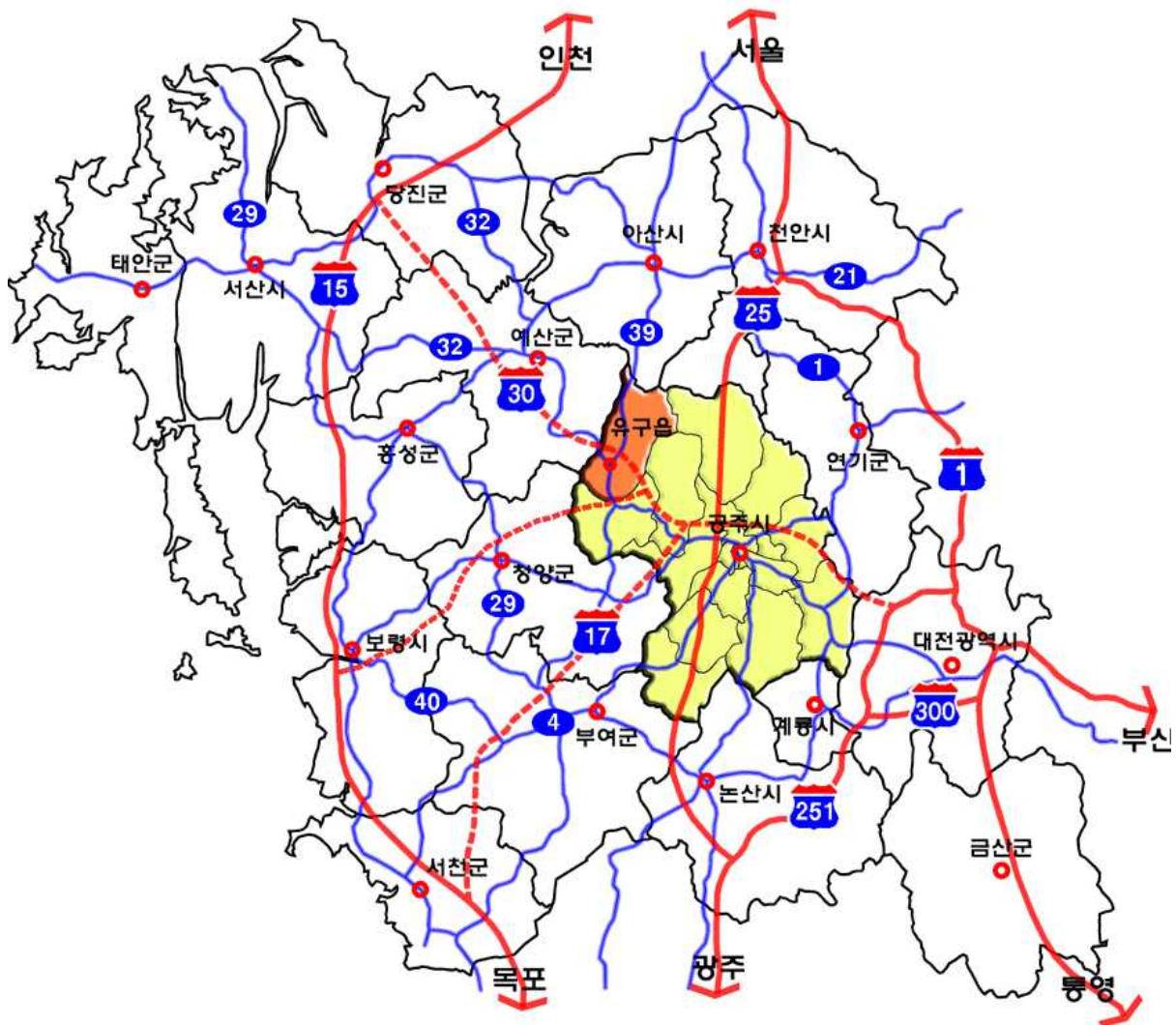
(단위 : m, %)

구분	합계		고속도로	일반국도		지방도		시도	
	연장	포장률	연장	연장	포장률	연장	포장률	연장	포장률
2001	656,534	60.7	-	162,176	99.6	183,900	68.6	310,458	35.8
2002	772,614	62.7	43,962	162,094	99.6	237,700	67.9	328,858	35.8
2003	772,614	62.7	43,962	162,094	99.6	237,700	67.9	328,858	35.8
2004	629,356	74.6	43,962	162,094	99.6	237,700	72.6	185,600	49.2
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2006	760,600	74.8	43,900	154,300	100.0	235,100	75.9	327,300	59.0
2007	760,600	75.8	43,900	154,300	100.0	235,100	75.9	327,400	61.0
2008	760,600	75.8	43,900	154,300	100.0	235,100	75.9	327,300	61.8
2009	760,600	76.3	43,900	154,300	100.0	235,100	75.9	327,300	62.3
2010	1,316,500	44.2	43,900	154,300	100.0	235,100	75.9	883,200	23.3

자료 : 공주시 통계연보, 2010

- 대전~당진간 고속도로, 공주~서천간 고속도로, 공주~보령간 고속도로로 인해 충청도의 교통요충지로서의 역할이 기대됨
- 대전~당진간 고속도로로 인해 당진·서산등 서해안권 시·군과 대전간의 가교적 역할을 담당할 것으로 판단됨
- 천안 ~ 논산간 고속도로로 인해 서울 및 타 지역과의 접근성이 향상

< 광역 교통망도 >



다. 주택

- 공주시의 주택보급률은 2001년 92.9%에서 2005년 95.8%, 2010년 현재 110.1%로서 점차적으로 증가하는 추세임(2006년~2008년 가구수 오류)

< 주택보급률 >

구분	가구수	주택 보급률 (%)	주 택 수				
			계	단독주택	아파트	연립주택	기타
2001	44,785	92.9	41,600	31,854	8,035	1,211	500
2002	45,146	94.9	42,826	31,982	8,924	1,345	575
2003	46,378	98.2	45,528	32,007	10,990	689	1,842
2004	47,696	95.8	45,689	32,071	11,033	689	1,896
2005	49,016	95.8	46,903	32,326	11,564	1,025	1,988
2006	31,678	133.8	42,377	27,396	12,450	1,035	1,496
2007	31,477	133.9	42,160	27,795	12,805	-	1,560
2008	31,304	137.3	42,777	27,919	13,281	-	1,577
2009	43,974	110.2	48,451	32,093	13,832	1,035	1,491
2010	44,587	110.1	49,076	32,097	14,454	1,035	1,490

자료 : 공주시 통계연보, 2011

라. 교육

- 공주시는 교육도시로서 타지역에 비해 교육인구가 상대적으로 많음
- 농촌지역 초등학교 학생수 감소로 폐교가 증가되는 추세임
- 교육여건상 대전이나 수도권 대학으로 유출되는 학생수가 계속 증가하고 있음
- 2011년 교원 1인당 학생수는 23명임

< 학교 및 학생수 >

구분	학교수	학급수	학생수(명)	교원수(명)	교원1인당 학생수
2001	125	993	47,006	2,041	23
2002	126	1,034	46,444	2,044	23
2003	125	1,104	46,776	2,745	23
2004	125	975	46,844	2,700	23
2005	120	949	47,353	2,895	23
2006	120	974	47,868	2,846	22
2007	112	1,070	48,494	2,821	23
2008	108	1,127	48,767	2,804	23
2009	109	1,203	48,042	2,763	23
2010	109	1,156	47,581	2,766	22
2011	108	1,059	47,362	2,704	23

자료 : 공주시 통계연보, 2011

마. 도시계획

- 공주시 용도지역 면적은 940,406천㎡로 이 중 농림지역이 전체의 54.0%인 507,483천㎡로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며 주거지역은 0.6%인 5,507천㎡를 차지하고 있음

< 용도지역 >

(단위 : 천㎡)

구분	계	도시지역				
		소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
2006	941,147	53,726	5,409	541	661	46,705
2007	940,738	53,317	5,411	541	661	46,704
2008	940,556	53,136	5,229	541	661	46,705
2009	940,907	57,654	5,665	517	853	51,136
2010	940,406	57,961	5,507	517	853	51,084

구분	비도시지역						
	소계	관리지역	계획관리지	생산관리지	보전관리지	농림지역	자연환경보전지역
2006	887,421	328,365	-	-	-	515,722	43,334
2007	887,421	328,365	-	-	-	515,722	43,334
2008	887,420	-	8,429	-	319,935	515,722	43,334
2009	882,437	-	173,586	42,863	112,403	507,475	46,110
2010	882,445	-	173,586	42,863	112,403	507,483	46,110

자료 : 공주시 통계연보, 2011

바. 상하수도

- 공주시의 상수도 보급률은 2010년 69.7%로 매년 증가하는 추세임

< 상수도 현황 >

구분	급수도시내 총인구	급수인구	보급률 (%)	시설용량 (㎡/일)	급수량 (㎡/일)	1일1인당 급수량(L)	급수전수
2001	134,383	67,463	50.2	31,500	27,810	412	7,920
2002	133,012	79,225	59.6	31,500	27,367	345	8,458
2003	131,769	79,196	60.1	30,500	27,318	345	8,600
2004	131,140	79,471	60.6	30,500	29,063	366	8,885
2005	130,595	81,550	62.4	30,500	30,671	376	9,045
2006	129,862	84,457	65.0	30,500	30,980	378	9,336
2007	128,573	88,312	68.7	30,500	30,238	365	9,646
2008	127,391	82,888	65.1	30,500	29,205	352	10,976
2009	126,542	83,650	66.1	60,500	26,652	318	10,842
2010	127,260	88,680	69.7	60,500	26,718	301	11,033

자료 : 공주시 통계연보, 2011

○ 공주시의 하수도 보급률은 2010년 63.0%로 매년 증가하는 추세임

< 하수도 현황 >

(단위 : 명)

구분	총인구	하수종말처리인구				보급률 (%)
		계	물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
2001	134,383	64,834	-	64,834	-	48.2
2002	133,012	66,546	-	66,546	-	50.0
2003	131,769	65,854	-	65,854	-	50.0
2004	131,140	65,086	-	65,086	-	50.5
2005	130,595	77,652	-	77,652	-	60.0
2006	129,862	76,928	-	76,928	-	60.0
2007	128,573	78,448	-	78,448	-	61.0
2008	127,391	78,879	-	4,016	74,863	62.0
2009	126,542	78,998	-	3,686	75,312	62.0
2010	127,260	79,232	-	3,861	75,371	63.0

자료 : 공주시 통계연보, 2011

2 대상지 현황분석

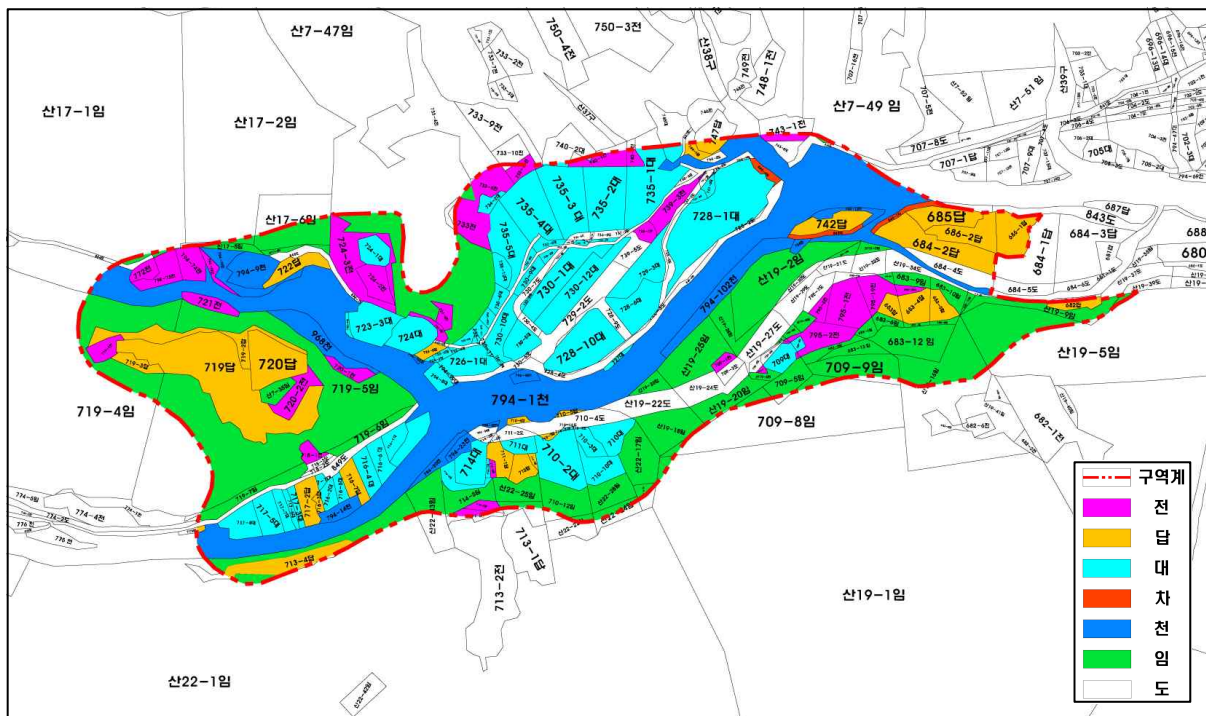
1. 지목별 토지이용현황

가. 동학사지구

- 전체 필지 중 대지가 66필지, 25.3%로 가장 많으며, 그 다음으로 도로 (60필지, 23.0%), 임야(53필지, 20.3%)순으로 많음
- 전체 면적 중 임야가 46,098㎡, 28.9%로 가장 많으며, 그 다음으로 대지(34,286㎡, 21.5%), 하천(29,424㎡, 18.5%)순으로 많음

< 지목별 토지이용현황 >

구분	합계	임야	답	대지	도로	전	주차장	하천
필지수 (필지)	261	53	28	66	60	38	3	13
구성비 (%)	100.0	20.3	10.7	25.3	23.0	14.6	1.1	5.0
면적 (㎡)	159,266	46,098	19,017	34,286	17,144	12,654	643	29,424
구성비 (%)	100.0	28.9	11.9	21.5	10.8	8.0	0.4	18.5

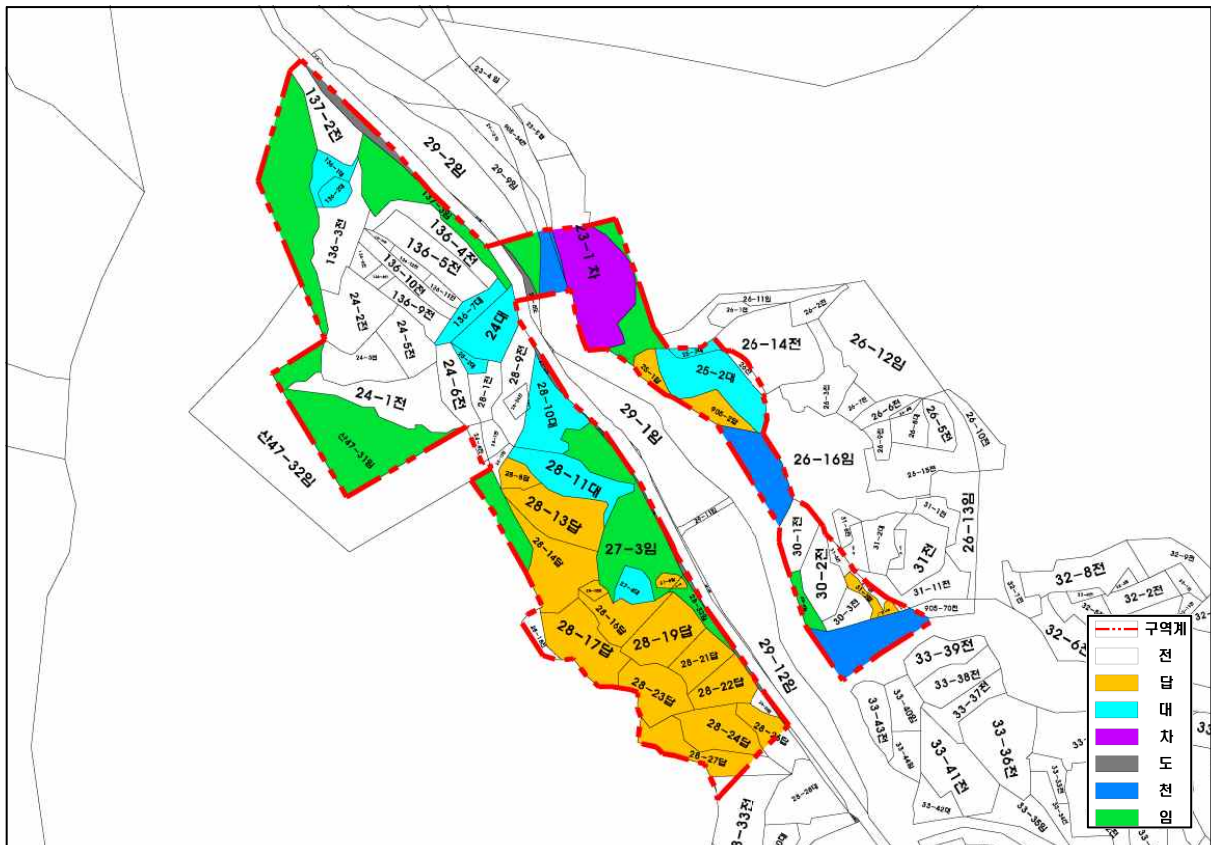


나. 갑사지구

- 전체 필지 중 전이 34필지, 41.4%로 가장 많으며, 그 다음으로 답(19필지, 23.2%), 대지(10필지, 12.2%)순으로 많음
- 전체 면적 중 전이 18,843㎡, 30.9%로 가장 많으며, 그 다음으로 임야(14,063㎡, 23.1%), 답(13,802㎡, 22.7%)순으로 많음

< 지목별 토지이용현황 >

구분	합계	임야	답	대지	도로	전	주차장	하천
필지수 (필지)	82	8	19	10	8	34	1	2
구성비 (%)	100.0	9.8	23.2	12.2	9.8	41.4	1.2	2.4
면적 (㎡)	60,905	14,063	13,802	6,972	1,485	18,843	2,572	3,168
구성비 (%)	100.0	23.1	22.7	11.5	2.4	30.9	4.2	5.2

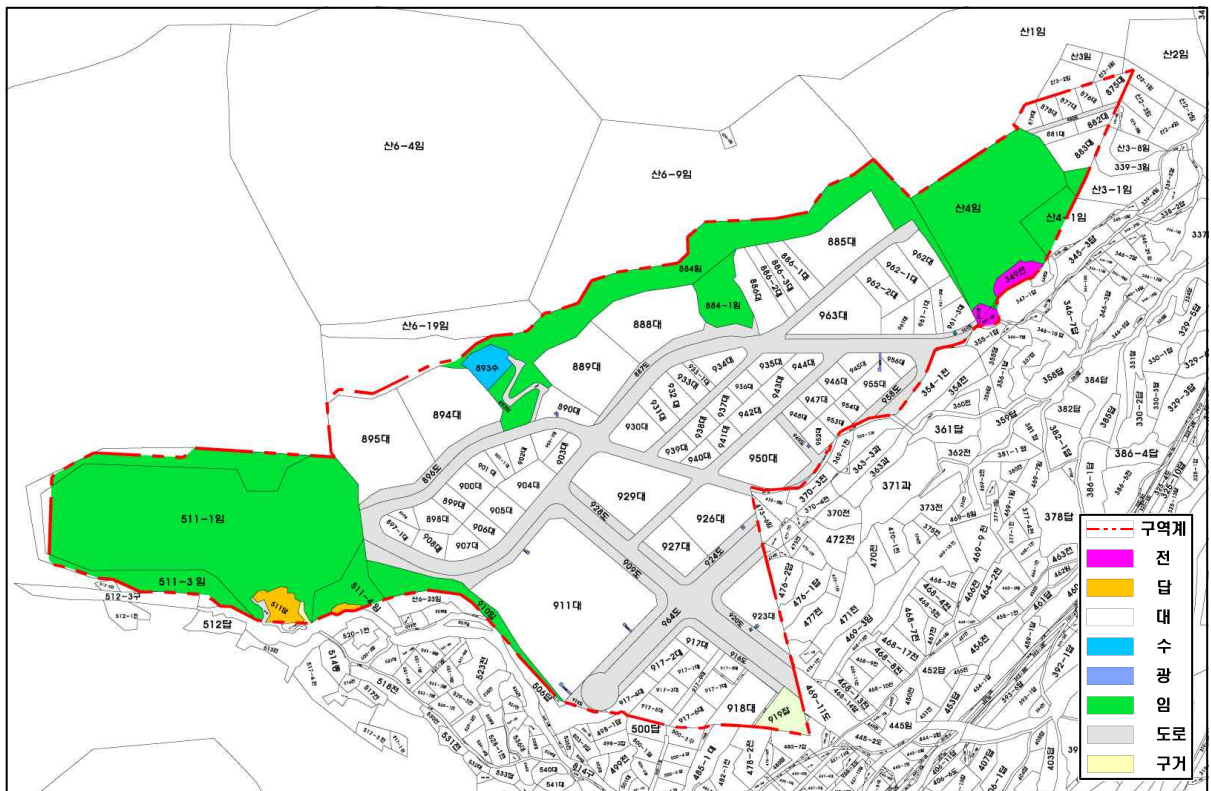


다. 동학사온천지구

- 전체 필지 중 대지가 86필지, 63.2%로 가장 많으며, 그 다음으로 도로 (15필지, 11.0%), 임야(11필지, 8.1%) 순으로 나타나고 있음
- 전체 면적 중 대지가 146,487.9㎡, 48.2%로 가장 많으며, 그 다음으로 임야(94,613.2㎡, 31.1%), 도로(56,268.9㎡,18.5%) 순으로 많음

< 지목별 토지이용현황 >

구분	합계	수도	임야	광천지	구거	담	대지	도로	잡종지	전
필지수 (필지)	136	3	11	8	3	5	86	15	1	4
구성비 (%)	100.0	2.2	8.1	5.9	2.2	3.7	63.2	11.0	0.7	3.0
면적 (㎡)	303,890.6	1,492.5	94,613.2	177.7	167.9	1,563.8	146,487.9	56,268.9	1,722.6	1,396.1
구성비 (%)	100.0	0.5	31.1	0.1	0.1	0.5	48.2	18.5	0.6	0.4



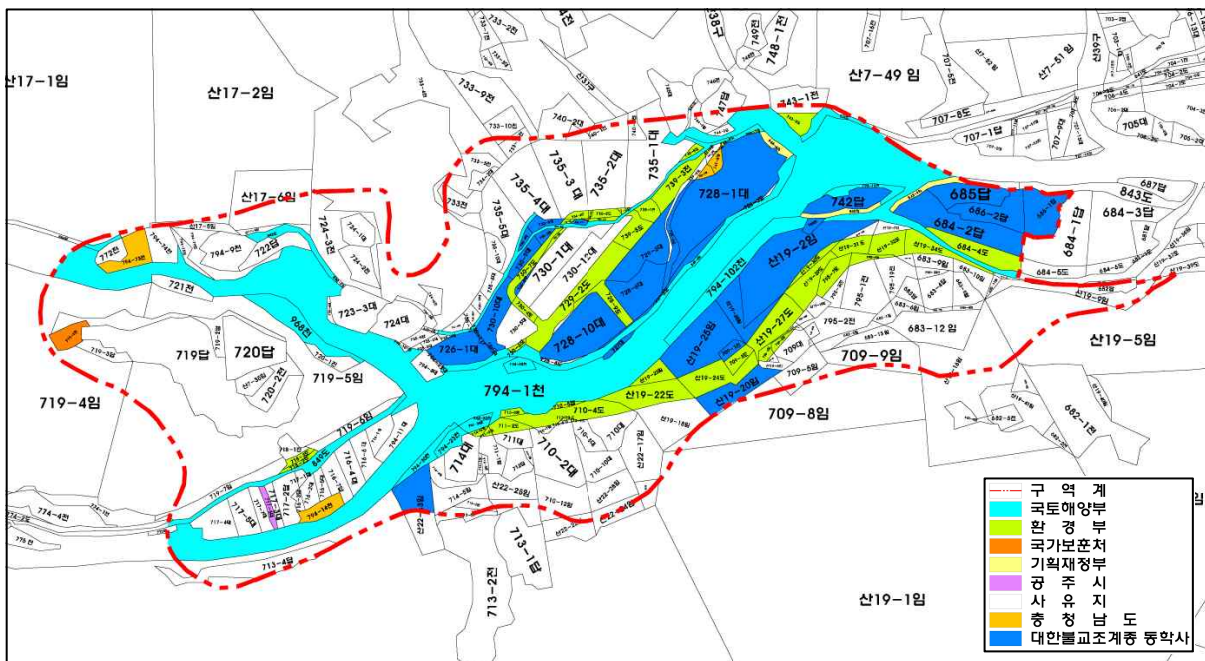
2. 소유자별 토지이용현황

가. 동학사지구

- 전체필지 중 사유지가 188필지, 72.0%를 차지하고 있으며, 그 중 동학사 소유토지는 29필지, 11.1%를 차지하고 있음
- 전체 면적 중 사유지가 112,516m², 70.6%를 차지하고 있으며, 그 중 동학사 소유토지는 22,000m², 13.8%를 차지하고 있음

< 소유자별 토지이용현황 >

구분	합계	사유지			국·공유지						
		소계	개인	동학사	소계	국토해양부	국가보훈처	기획재정부	환경부	충청남도	공주시
필지수 (필지)	261	188	159	29	73	16	1	3	47	5	1
구성비 (%)	100.0	72.0	60.9	11.1	28.0	6.1	0.4	1.2	18.0	1.9	0.4
면적 (m ²)	159,266	112,516	90,516	22,000	46,750	32,211	347	643	12,243	1,160	146
구성비 (%)	100.0	70.6	56.8	13.8	29.4	20.2	0.2	0.4	7.7	0.8	0.1

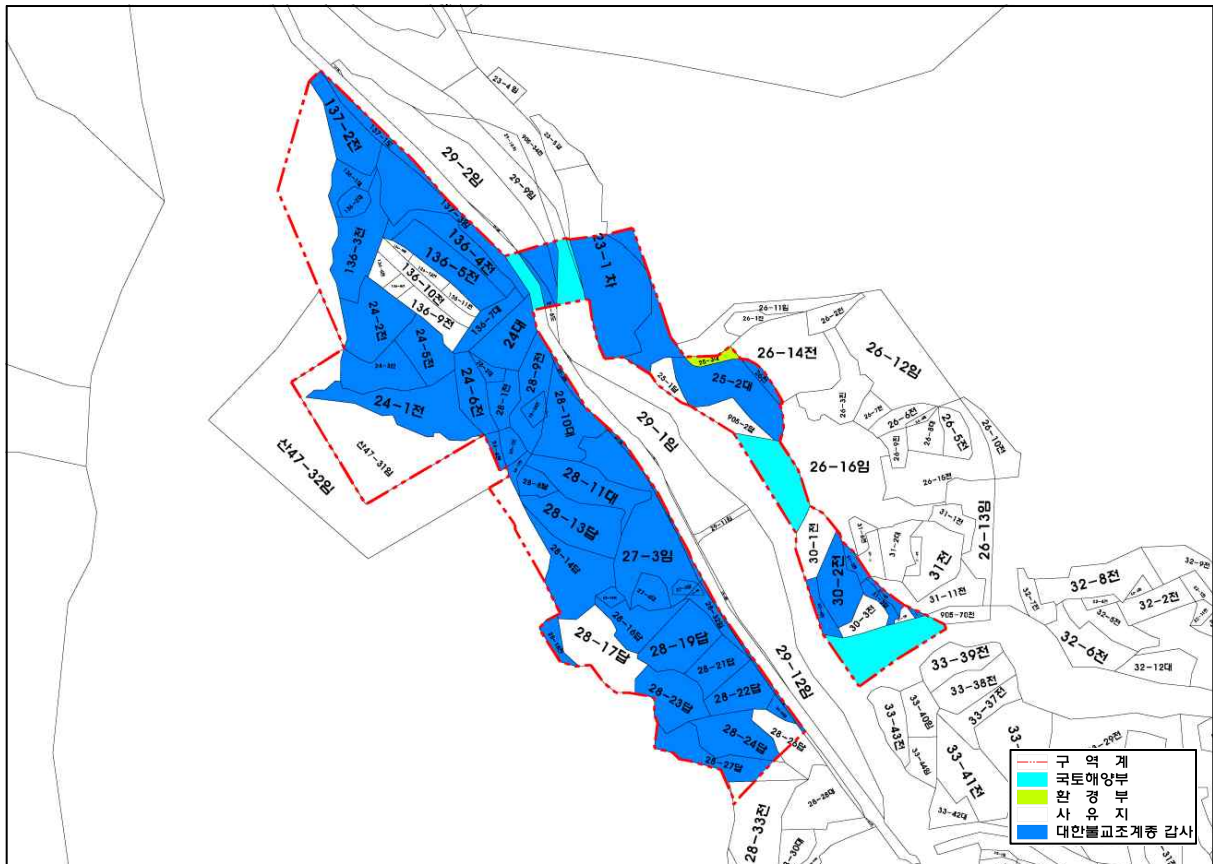


나. 갑사지구

- 전체 필지 중 사유지가 78필지, 95.1%를 차지하고 있으며, 그 중 갑사 소유토지는 63필지, 76.8%를 차지하고 있음
- 전체 면적 중 사유지가 57,249㎡, 94.0%를 차지하고 있으며, 그 중 갑사 소유토지는 51,105㎡, 83.9%를 차지하고 있음

< 소유자별 토지이용현황 >

구분	합계	사유지			국·공유지		
		소계	개인	갑사	소계	국토해양부	환경부
필지수 (필지)	82	78	15	63	4	3	1
구성비 (%)	100.0	95.1	18.3	76.8	4.9	3.7	1.2
면적 (㎡)	60,905	57,249	6,144	51,105	3,656	3,486	170
구성비 (%)	100.0	94.0	10.1	83.9	6.0	5.7	0.3

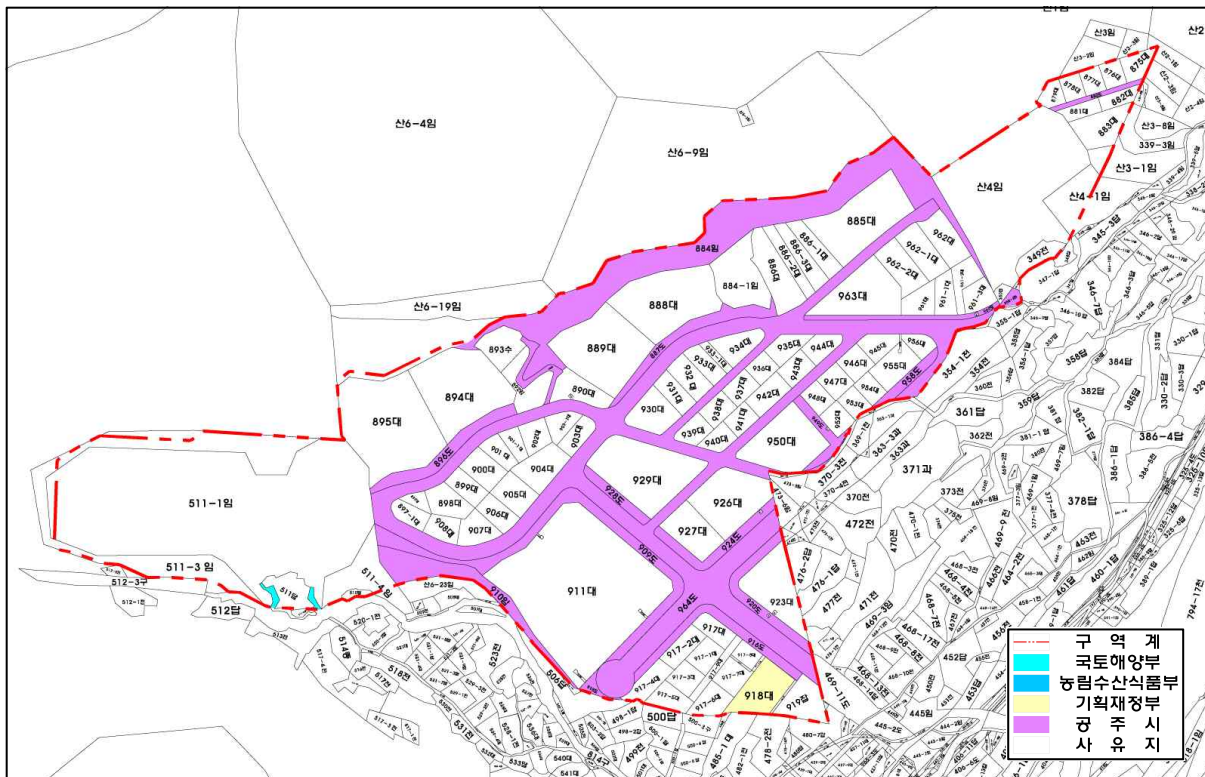


다. 동학사온천지구

- 전체 필지 중 사유지가 111필지, 81.6%를 차지하고 있으며, 국·공유지는 25필지, 18.4%를 차지하고 있음
- 전체 면적 중 사유지가 223,876.9m², 73.7%를 차지하고 있으며, 그 다음으로 공주시가 77,302.9m², 25.4%를 차지하고 있음

< 소유자별 토지이용현황 >

구 분	합 계	사유지	국·공유지				
			소 계	국토해양부	농림수산식품부	기획재정부	공주시
필지수 (필지)	136	111	25	2	2	1	20
구성비 (%)	100.0	81.6	18.4	1.5	1.5	0.7	14.7
면적 (m ²)	303,890.6	223,876.9	80,013.7	335.9	24.9	2,350.0	77,302.9
구성비 (%)	100.0	73.7	26.3	0.1	0.1	0.7	25.4



3. 건축물 용도별 현황

가. 동학사지구

- 대부분의 건축물이 기존 공원계획상 배분된 용지계획대로 입지되어 있음
 - 제1종·제2종근린생활시설, 숙박시설
- 일부 건축물이 기존 공원계획과 상이하게 입지되어 있으나(녹지용지내 건축물 입지), 이는 국립공원 지정이전부터 입지하고 있었던 사항임
 - 단독주택
- 학봉리 734-2번지의 창고시설의 경우 1996년에 건축되었으나 기존 공원계획 자료가 불충분한 사항으로 기존 공원계획상 녹지용지내 건축물 건축 가능 여부 및 건축 이전 토지이용계획 변경 사항 등 건축허가사항 파악이 어려움

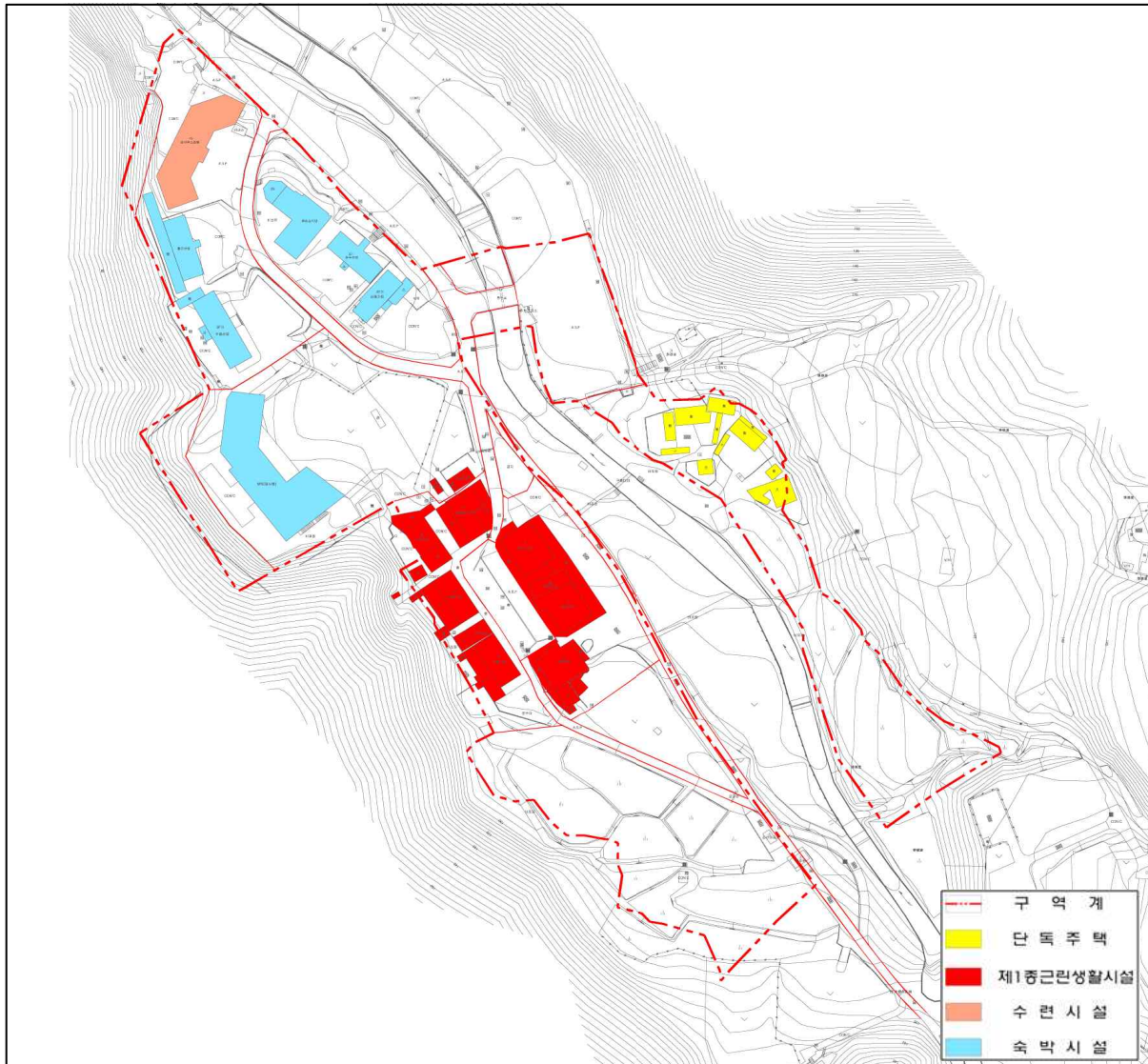
< 건축물 용도별 현황 >



나. 갑사지구

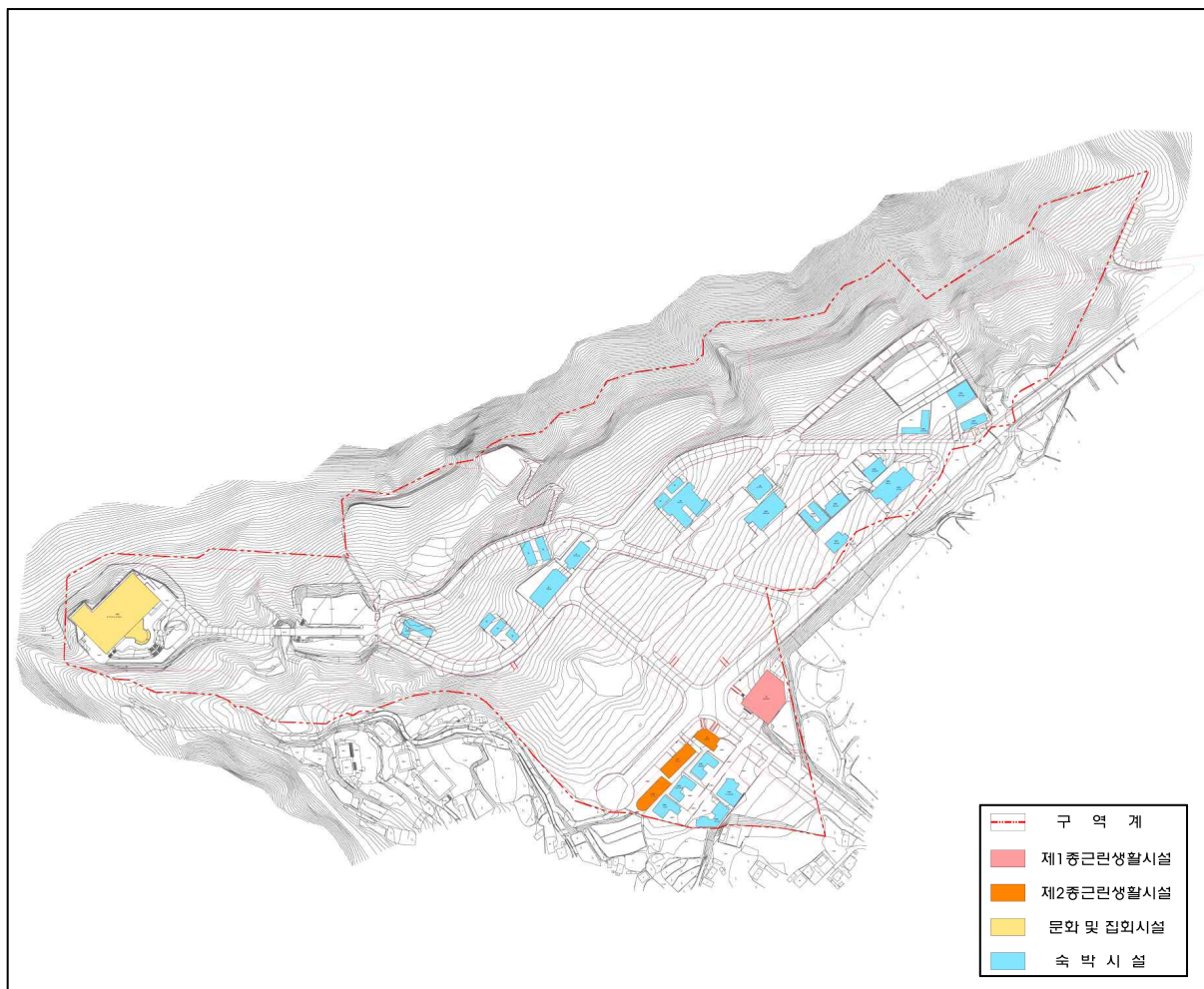
- 대부분의 건축물이 기존 공원계획상 배분된 용지계획대로 입지되어 있음
 - 제1종·제2종 근린생활시설, 수련시설, 숙박시설
- 일부 건축물이 기존 공원계획과 상이하게 입지되어 있으나(조경휴게지내 건축물 입지), 이는 국립공원 지정이전부터 입지하고 있었던 사항임
 - 단독주택

< 건축물 용도별 현황 >



다. 동학사온천지구

- 대부분의 건축물이 기존 공원계획 및 온천개발계획상 배분된 토지이용계획대로 입지되어 있음
 - 제1종·제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 숙박시설
- 온천개발계획상의 시설물 설치 이행률이 저조한 편임



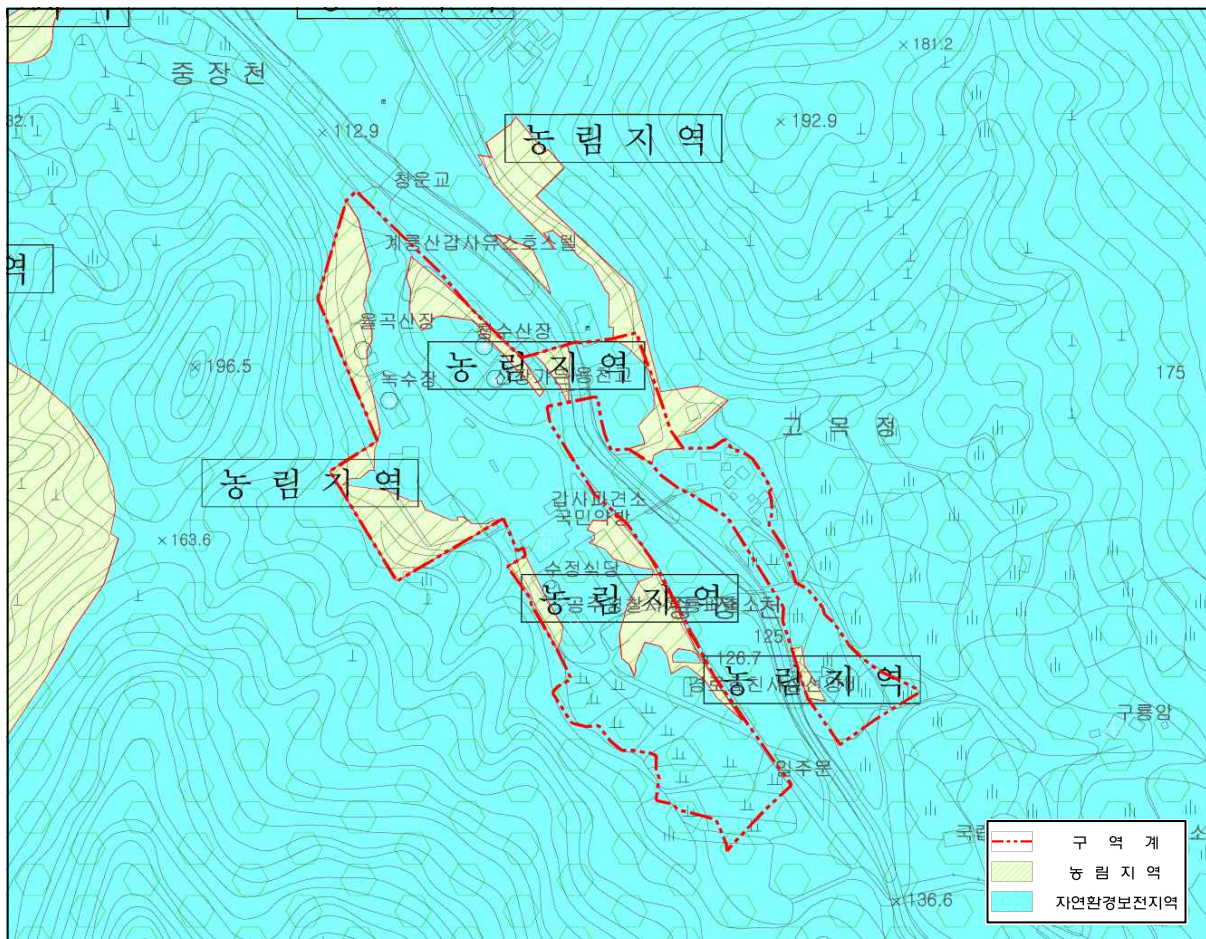
나. 갑사지구

- 국립공원 해제지역으로 대부분의 지역이 용도지역상 자연환경보전 지역임
- 해제지역 중 일부지역은 산지관리법상 보전산지로 지정되어 있어 용도지역상 농림지역임
 - 공주시 고시 제2011-118호(2011.12.15)에 의거 변경결정됨

< 용도지역 현황 >

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	60,905	100.0	
농림지역	14,049	23.1	
자연환경보전지역	46,856	76.9	

< 용도지역 현황도 >



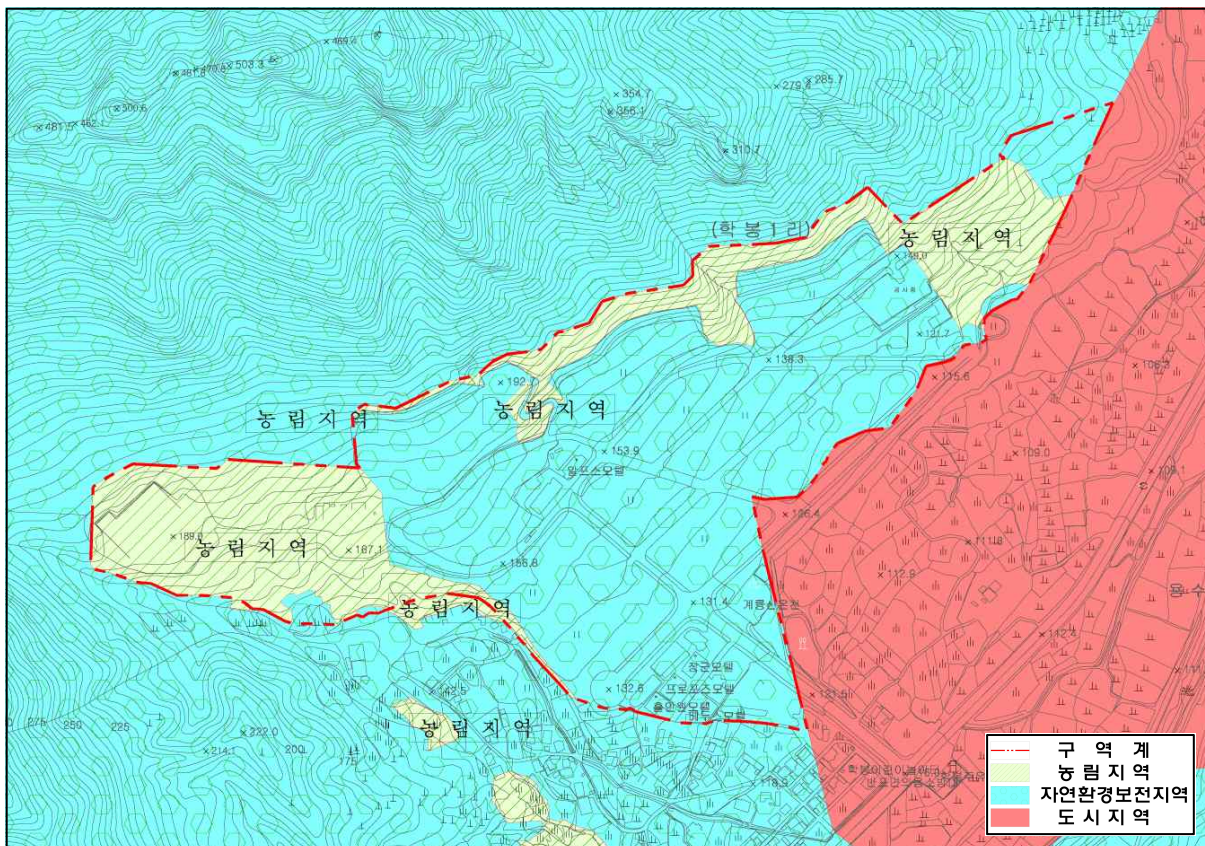
다. 동학사온천지구

- 국립공원 해제지역으로 대부분의 지역이 용도지역상 자연환경보전 지역임
- 해제지역 중 일부지역은 산지관리법상 보전산지로 지정되어 있어 용도지역상 농림지역임
 - 공주시 고시 제2011-118호(2011. 12. 15)에 의거 변경결정됨

< 용도지역 현황 >

구 분	면 적(m ²)	구 성 비(%)	비 고
계	303,890.6	100.0	
농림지역	94,613.2	31.1	
자연환경보전지역	209,277.4	68.9	

< 용도지역 현황도 >



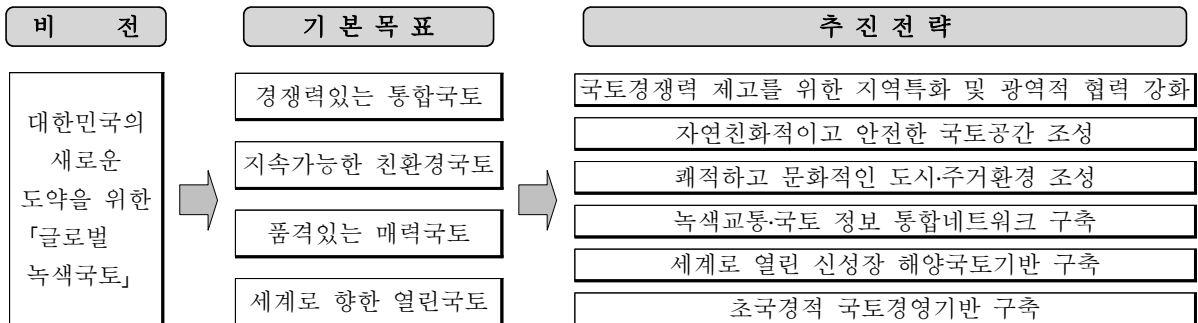
3] 관련계획 및 법규 검토

1. 상위계획 검토

가. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

- 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)수립 이후 진행되고 있는 국내외 여건 변화에 새로운 국가발전전략 및 정책기조 대두에 능동적으로 대응 필요
- 기후변화 대응 및 저탄소 녹색성장을 위한 새로운 국토발전전략 제시
- 글로벌 경쟁체제의 심화에 대응한 개방적 국토기반 형성전략 제시
- 저출산·고령화 등 다양한 사회·경제적 환경 변화에 부합하는 새로운 국토전략 제시

1) 계획의 기본방향



2) 계획목표

- 경쟁력있는 통합국토
- 지속가능한 친환경국토
- 품격있는 매력국토
- 세계로 향한 열린국토

3) 6대 추진전략

- 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
- 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
- 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성
- 녹색교통·국토 정보 통합네트워크 구축
- 세계로 열린 신성장 해양국토기반 구축
- 초국경적 국토경영기반 구축

나. 제3차 충청남도종합계획 수정계획(2008~2020)

1) 기본목표

- 균형있는 지역발전
- 함께하는 복지사회
- 활력이 넘치는 농·어촌
- 역동적인 산업경제
- 깨끗하고 건강한 자연환경

2) 전략별 추진계획

추진전략	주요과제
살기좋은 도시·농촌 정주기반 형성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 혁신적이고 인간적인 도시개발 및 정비 ○ 활력 있는 농산어촌 육성 및 특수지역 활성화
경쟁력 있는 지식기반산업 육성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고부가가치 생명산업으로서 농·림·축·수산업 육성 ○ 제조업의 지식기반화와 신성장산업의 혁신클러스터화 ○ 서비스업의 지식기반화를 통한 경쟁력 강화
특색 있는 지역문화와 매력있는 관광 진흥	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개성있는 지역문화권 형성과 문화기반의 조성 ○ 안정된 관광기반 구축과 특화 관광자원 개발
신속하고 편리한 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전방위 교류·교역 활성화를 위한 입체적 교통체계 구축 ○ 생산·물류 신중심권 구현을 위한 물류·유통기반 강화 ○ 디지털복지사회를 위한 유비쿼터스 충남 구현
더불어 누리는 생활·복지환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다양하고 안정적인 주택공급과 주거환경 조성 ○ 건강한 삶을 위한 복지·의료 서비스체계 구축 ○ 지역 인적자원 개발 및 평생학습사회 실현
지속가능한 자원의 개발 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 친환경적 토지이용과 관리 ○ 개성과 매력의 지역경관 형성과 관리 ○ 안정적인 수자원 확보와 효율적 수요관리 ○ 에너지 및 지하자원 개발
깨끗하고 안전한 푸른 충남 구현	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역생태망 구축과 자연환경 보전·관리 ○ 대기질 관리와 기후변화협약 대응체제 구축 ○ 맑고 깨끗한 물환경 관리 ○ 폐기물의 과학적 관리와 재활용기반 구축 ○ 강한 안전충남 조성

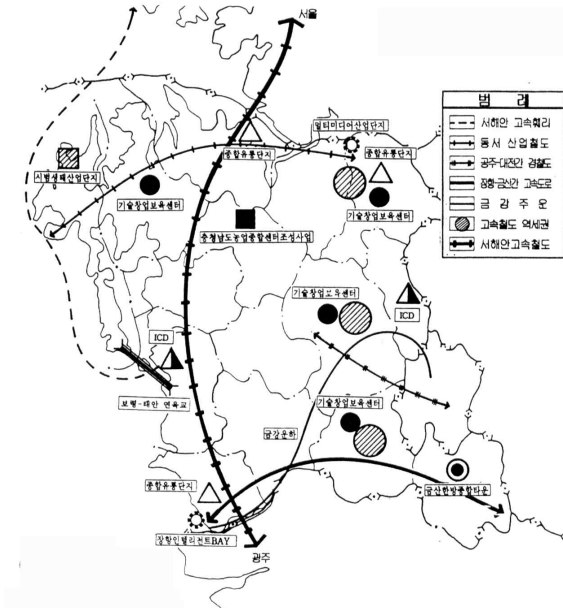
3) 행정중심복합도시와 상생발전하는 SMART CITY(공주시)

- 행정중심복합도시 광역도시권의 중추도시
- 사람과 자연이 공생하고 역사와 문화가 숨쉬는 국제관광 휴양도시
- 지속가능성, 능률성, 쾌적성, 첨단성이 확보된 SMART CITY

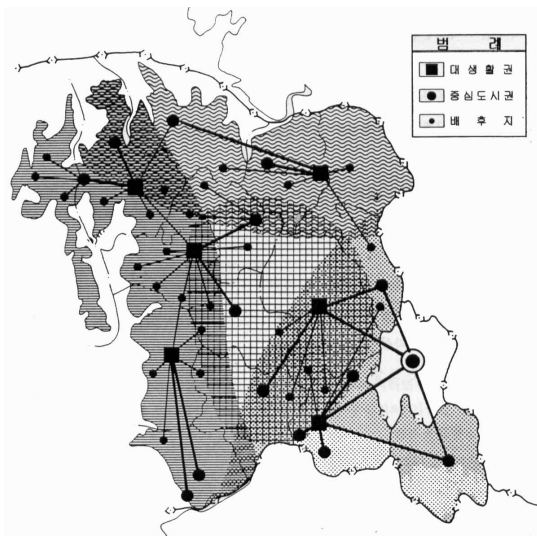
다. 충남 4대권 개발경영구상(1997~2020)

- 4대권(역세권, 서해안권, 금강권, 북부권)중 백제권에 포함
- 백제권 : 국제적 교육·문화권으로 육성, 문화·관광·위락·교육의 복합기능
- 공주역세권 개발사업, 유구산업단지, 공주종합유통단지, 백제문화권 종합개발사업

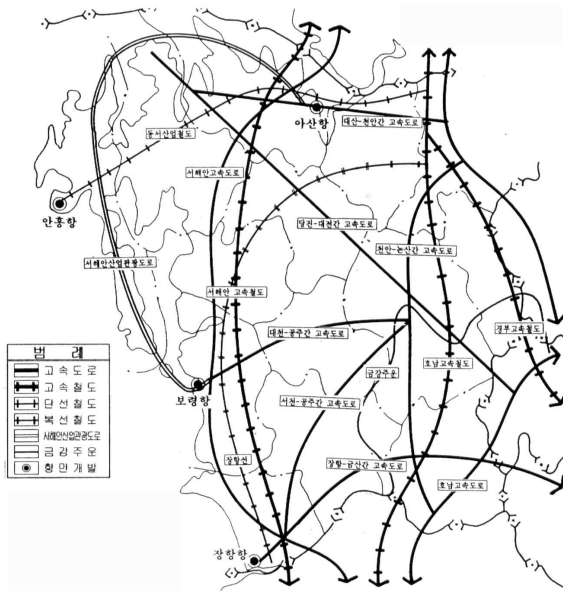
< 주요 전략사업 >



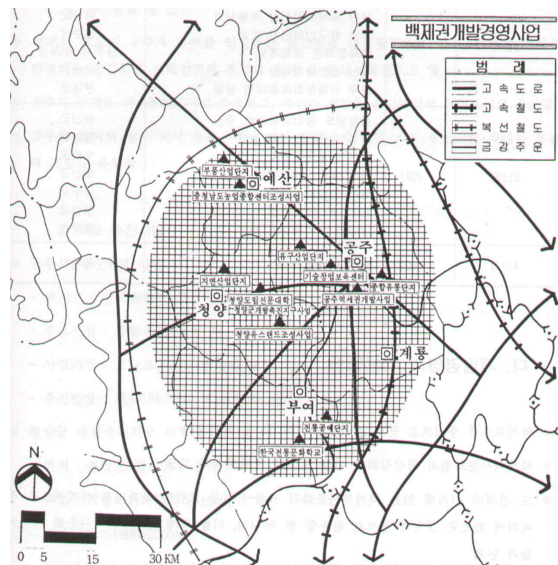
< 생활권별 중심지체계도 >



< 간선 교통망체계도 >



< 백제권 개발경영사업 >



마. 2020년 공주시도시기본계획(2006, 공주시)

1) 기본목표 및 전략

■ 행정중심복합도시와 상호보완적 기능을 유지하는 신행정중심 도시

- 행정중심복합도시 조성에 따른 ‘행정중심배후도시’로서 행정지원시설을 유치하고 충남의 중추 관리기능 담당
- 대중교통망 체계강화, 물류시스템 정비
- 중심상업·업무기능의 강화 및 문화, 교육, 학습, 건강, 의료 등 생활문화 서비스산업 육성
- 행복중심복합도시 및 대전광역시와 효율적이며 상호보완적인 기능분담

■ 꿈을 현실화하는 정보화 미래도시

- 전통과 첨단, 지식·정보산업이 결합된 문화컨텐츠산업 육성(게임, 영상, 어패럴 등)
- 지역 정보화기반산업 확충 및 주변 광역지역권과의 연계 도모
- 대학의 전문화 기능 강화 및 연구소 유치를 통한 연구, 교육기능 강화
- 지역적 특성을 고려한 지역간 균형발전을 위한 첨단농업중심의 경제 기반 구축

■ 역사와 문화가 살아 숨쉬는 역사관광휴양도시

- 역사문화의 전통성 유지 및 이와 연계한 그린투어리즘, 소도읍의 체계적 육성
- 금강변 친수공간 활용 및 체험형 관광기반시설 조성
- 도시중심성의 강화를 위한 기존 강남 도심지 활성화 방안 강구
- 골프빌리지(콘도, 펜션) 조성 및 체험형 관광기반시설 조성

2) 주요 계획지표 설정

< 생활환경지표 >

구 분		단위	2002	2005	2010	2015	2020
계획인구		인	133,012	133,900	184,600	197,400	210,000
가 구	계획가구	가구	45,866	46,200	66,000	73,200	80,800
	가구당인구	인/가구	3.0	2.9	2.8	2.7	2.6
주 택	주택수 ¹⁾	동	45,826	46,900	68,000	76,500	89,200
	주택보급율	%	94.9	96.4	97.9	99.4	105
상. 하수도	1인1일급수량	L/일/인	345	375	390	400	420
	상수도보급율	%	59.6	69.7	79.8	89.9	95
	하수도보급율	%	50	60	70	85	95
	하수처리장	개소	1	5	6	8	9
청 소	쓰레기수거율	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	분뇨수거율	%	79.0	82.0	95.0	100.0	100.0
	수세식 보급율	%	89.0	92.0	95	95	98.0
교통 · 통신	자동차보유대수	대/천인	234	236	294	358	439
	도로율	%	7.6	8.0	10.0	13.0	16.0
	도로포장율	%	62.7	75.0	82.0	90.0	95.0
	전화보급수	대/백인	44	50	60	70	70
	우체(분)국	개소	15	15	15	16	16
	전화국	개소	1	1	1	1	1

주1) 감실율 평균 5% 적용

< 복지환경지표 >

구 분		단위	2002	2005	2010	2015	2020	
계획인구		인	133,012	133,900	184,600	197,400	210,000	
교 육	초등학교	개교	38	39	46	47	48	
	중학교	개교	16	16	19	19	19	
	고등학교	개교	11	11	15	16	17	
	대학교(전문대포함)	개교	3	3	3	4	5	
문 화	도서관	개소	6	6	7	9	10	
	박물관	개소	4	4	4	5	6	
	시민회관	개소	1	1	1	1	1	
	문화센터(읍·면민회관)	개소	1	1	1	2	3	
사 회 복 지	영·유아보육시설	개소	56	56	74	79	84	
	부녀복지시설	개소	2	2	2	3	4	
	노인복지시설	개소	1	1	6	7	8	
	장애인 복지시설	생활시설	개소	2	5	6	7	9
		종합복지관	개소	1	1	2	3	3
	청소년수련시설	개소	-	-	3	6	7	
	아동복지시설	개소	2	5	5	6	7	
의 료	종합병원/병원	개소	3	6	8	8	8	
	병상수	상/천인	4.6	8	9	9	10	
	의 원	개소	99	105	150	180	210	
	의 사 수	인/만인	17.7	18	19	19	19	
	보건(지)소	개소	12	12	13	13	13	

< 위락환경지표 >

구 분		단위	2002	2005	2010	2015	2020
운 동	종합운동장	개소	1	1	1	1	1
	실내체육관	개소	1	1	1	1	1
공 원	국립공원	개소	1	1	1	1	1
	도시자연공원	개소	5	5	6	7	8
	근린공원	개소	4	5	10	12	14
	체육공원	개소	-	-	1	2	2
	묘지공원	개소	-	1	1	1	1
유원지		개소	1	2	2	2	2
골프빌리지		개소	-	1	3	4	7

3) 생활권계획

■ 생활권별 개발방향

구 분		기 능 배 분	개 발 방 향
북부 중 생 활 권	강북생활권 (신관동, 우성면, 장기면, 의당면)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신도심기능 ○ 중추관리기능 ○ 복합업무, 교육기능 ○ 첨단산업기능 ○ 거점유통기능 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정지원시설 및 신시가지 개발 ○ 업무·문화복합기능의 집약단지 개발 ○ 영상, 문화, 정보산업위주 첨단산업단지 조성 ○ 거점유통단지조성
	정안생활권 (정안면)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역중심기능 ○ 전원주거기능 ○ 공업생산, 유통기능 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권 개발압력의 완충기능 ○ 관광·첨단농업개발 및 농산물유통기능 강화 ○ 주변도시와 연계한 전원주택지 개발
	유구생활권 (유구읍, 사곡면, 신흥면)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역중심기능 ○ 관광·휴양기능 ○ 공업생산 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자카드산업 특성화 및 BT지원시설 설립 ○ 배후 농촌 중심기능 강화 ○ 관광·첨단농업개발 및 관광지 정비
남부 중 생 활 권	강남생활권 (산성동, 중학동, 용진동, 금학동, 옥룡동)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도심기능 ○ 관광거점기능 ○ 중심상업,주거,교육 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구시가지의 정비위주의 개발 ○ 관광거점지역 개발 (공주문화관광단지 일원) ○ 신규 주택단지개발 및 기존농공단지 확장
	강변생활권 (탄천면, 이인면, 계룡면)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역중심기능 ○ 전원주거기능 ○ 관광·휴양기능 ○ 공업생산기능 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 배후 농촌중심 및 관광지원기능 육성 ○ 관광·첨단농업개발 및 휴양단지 개발 ○ 골프빌리지조성 및 전원주택단지조성 ○ 지방산업단지 조성
	반포생활권 (반포면)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역중심기능 ○ 관광·휴양기능 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대전권 개발압력의 완충 ○ 배후 농촌중심 및 관광지원기능 강화 ○ 주변관광지와 연계한 관광자원 개발 ○ 신시가지 개발

■ 생활권별 인구배분계획

- 강북생활권 : 강북으로의 시가지 확장에 의해 인구가 계속 증가하고 있으며, 2020년에는 87,000명을 계획인구로 설정
- 정안생활권 : 2002년 현재 인구가 감소하고 있으며, 2020년에는 정안 골프장, 농공단지 확장 등을 감안하여 7,700명을 계획인구로 설정
- 유구생활권 : 2002년 현재 인구가 감소하고 있으며, 2020년에는 소도읍 육성 계획 및 골프장 건설을 감안하여 21,500명을 계획인구로 설정
- 강남생활권 : 2002년 현재 인구가 감소하고 있으며, 2020년에는 검상공단 확장, 공주문화관광단지 조성을 감안하여 47,700명을 계획인구로 설정
- 강변생활권 : 2002년 현재 인구가 감소하고 있으며, 2020년에는 지방산업단지, 농공단지 확장 및 관광휴양용지의 증가를 감안하여 28,800명을 계획인구로 설정
- 반포생활권 : 2002년 현재 인구가 감소하고 있으며, 2020년에는 도시지역 신설, 골프장 건설을 감안하여 17,300명을 계획인구로 설정

< 단계별 생활권별 계획인구 산정 >

구 분	2002	2005	2010	2015	2020
계	133,012	133,900	184,600	197,400	210,000
강북생활권	46,357	45,600	61,600	72,900	87,000
강남생활권	38,662	38,700	50,700	49,400	47,700
유구생활권	19,836	19,800	22,700	22,000	21,500
정안생활권	6,142	7,700	7,500	8,000	7,700
강변생활권	16,439	16,600	24,600	27,800	28,800
반포생활권	5,576	5,500	17,500	17,300	17,300

2. 관련계획 검토

- 「자연공원법」 제18조 및 동법 시행령 제15조에 의거, 집단시설지구내 용지 세분(2011. 4. 5 개정 이전)
- 현행 자연공원법상 공원집단시설지구의 내용은 삭제됨

가. 동학사 제1집단시설지구 토지이용계획

- 환경부 고시 제2001-127호(2001.10.8)

< 토지이용계획 결정(변경) 조서 >

구분	기정			변경(B)	증감(B-A)	비고
	계(A)	고시면적	구적오차			
계	171,068	166,500	4,568	171,068	-	
숙박시설지	35,926	36,689	763	35,982	증)56	도로선형 현실화에 따른 조정
상업시설지	14,868	15,140	272	14,793	감)75	도로선형 현실화에 따른 조정
공공시설지	2,800	2,600	200	2,800	-	
녹지	64,831	58,085	6,746	66,982	증)2,151	도로선형 현실화에 따른 조정
유보지	12,849	15,300	2,451	-	감)12,849	주차장으로 용도변경
기타시설지	39,794	38,686	1,108	50,511	증)10,717	
도로 및 광장	16,950	16,486	464	16,439	감)511	도로선형 현실화에 따른 조정
주차장	22,844	22,200	644	33,102	증)10,258	유보지 용도변경
조경 휴게지	-	-	-	970	증)970	도로선형 현실화에 따른 조정

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구분	세부시설명		건폐율	층수	비고
숙박시설지	여관		60.0%이하	3층이하	
	일반호텔		30.0%이하	3층이하	명칭조정(호텔)
	국민호텔		30.0%이하	3층이하	명칭조정(유스호스텔)
상업시설지	상가		60.0%이하	3층이하	
공공시설지	관광안내소		50.0%이하	3층이하	
기타시설지	휴양·편익 시설	매점	30.0%이하	3층이하	
	주차장	주차장	20.0%이하	3층이하	
	지원시설	공중변소	20.0%이하	3층이하	

○ 환경부 고시 제2009-16호(2009. 2)

< 토지이용계획 결정(변경) 조서 >

구분	기정(A)	변경(B)	증감(B-A)	비고
계	171,068	171,068	-	
숙박시설지	35,982	35,982	-	
상업시설지	14,793	15,179	증)386	
공공시설지	1,919	1,919	-	
녹지	66,982	66,596	감)386	
기타시설지	51,392	51,392	-	
도로 및 광장	16,439	16,439	-	
주차장	33,983	33,983	-	
조경휴게지	970	970	-	

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구분	세부시설명	건폐율	층수	비고
숙박시설지	여관	60.0%이하	3층이하	
	일반호텔	30.0%이하	3층이하	
	국민호텔	30.0%이하	3층이하	
상업시설지		60.0%이하	3층이하	
공공시설지		50.0%이하	3층이하	
기타시설지	도로 및 광장	-	-	
	주차장	-	-	
	조경휴게지	-	-	

나. 갑사집단지설지구 토지이용계획

○ 환경부 고시 제2001-127호(2001.10. 8)

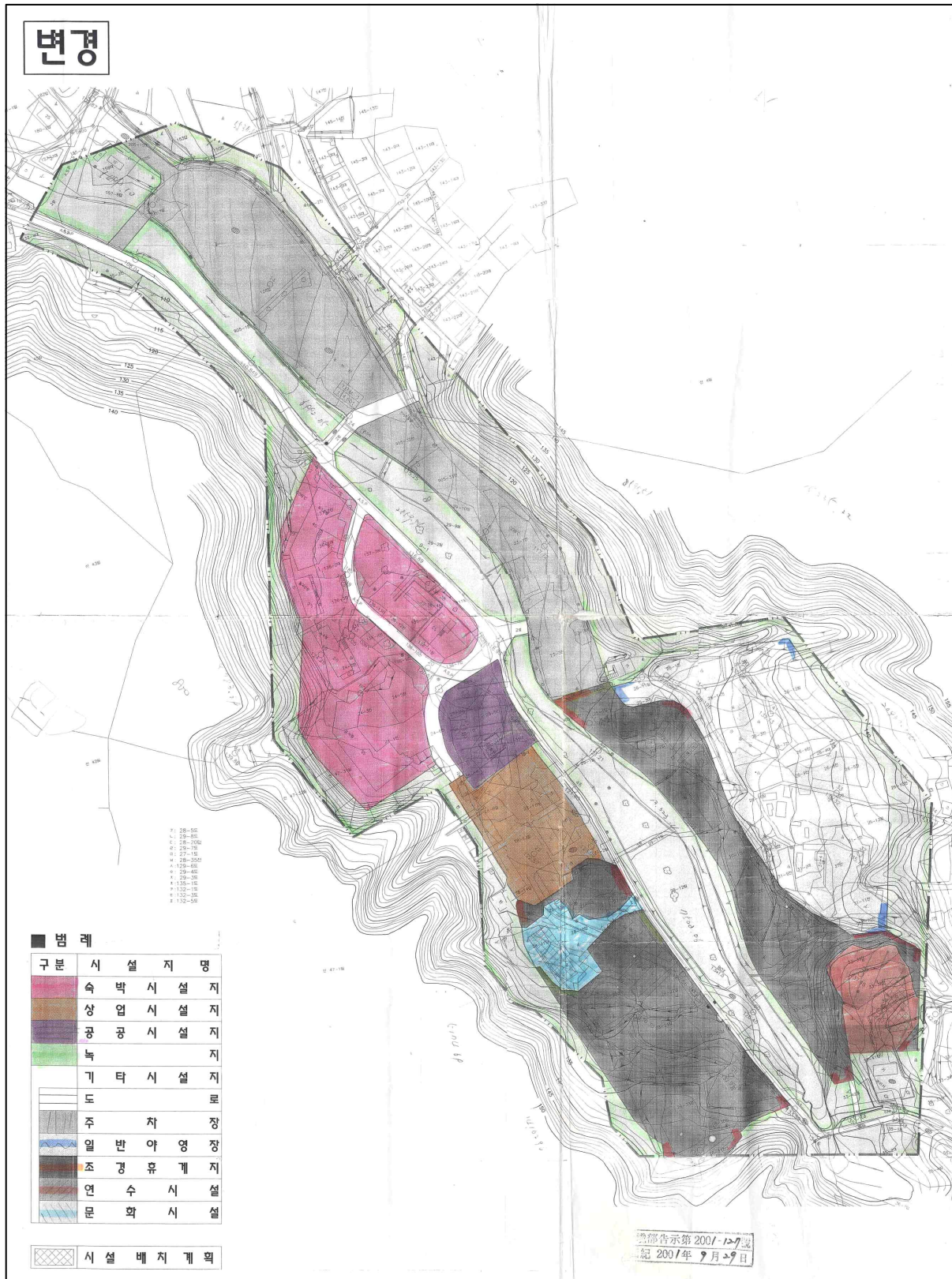
< 토지이용계획 결정(변경) 조서 >

구분	기정			변경(B)	증감(B-A)	비고
	계(A)	고시면적	구적오차			
계	193,662	189,890	3,772	193,662	-	
숙박시설지	19,234	18,778	456	19,234	-	
상업시설지	7,411	7,862	451	6,508	감)903	
공공시설지	6,860	6,635	225	3,723	감)3,137	분소설치취소에 따른 조정
녹지	68,968	67,432	1,536	70,909	증)1,941	도로변 녹지 신설
기타시설지	91,189	89,183	2,006	93,288	증)2,099	
도로 및 광장	10,811	10,339	472	10,291	감)520	도로선형 현실화
주차장	24,426	22,779	1,647	24,451	증)25	
일반야영장	20,842	20,730	112	20,842	-	
조경휴게지	28,539	28,657	118	31,212	증)2,673	
연수시설	3,788	3,600	188	3,788	-	청소년수련원
문화시설	2,783	3,078	295	2,704	감)79	전시관

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구분	세부시설명	건폐율	층수	비고	
숙박시설지	여관	60.0%이하	3층이하		
	일반호텔	25.2%이하	5층이하	공사중	
	국민호텔	35.4%이하	3층이하	명칭조정 (유스호스텔)	
상업시설지	상가	60.0%이하	3층이하		
공공시설지	관리분소	50.0%이하	3층이하		
	탐방안내소	50.0%이하	3층이하	명칭조정 (미지타센타)	
	매표소	50.0%이하	3층이하		
기타시설지	연수시설	청소년수련원	30.0%이하	3층이하	명칭조정 (청소년수련관)
	문화시설	전시관	30.0%이하	3층이하	명칭조정 (문화전시관)
	휴양·편익시설	휴게소	30.0%이하	3층이하	
	주차장	관리소	20.0%이하	3층이하	명칭조정 (주차관리소)
	일반야영장	관리소	20.0%이하	3층이하	명칭조정 (야영장관리소)
		취사장	20.0%이하	3층이하	
	지원시설	공중변소	20.0%이하	3층이하	

< 토지이용계획도 >



○ 환경부 고시 제2008-79호(2008. 5)

< 토지이용계획 결정(변경) 조서 >

구분	기정(A)	변경(B)	증감(B-A)	비고
계	193,662	193,662	-	
숙박시설지	19,234	19,234	-	중장리 136-3, 136-4, 136-5, 137-3번지 1,742m ² 를 숙박·상업 복합시설지로 변경
상업시설지	6,508	6,508	-	
공공시설지	3,723	3,723	-	
녹지	70,909	70,909	-	
기타시설지	93,288	93,288	-	
도로 및 광장	10,291	10,291	-	
주차장	24,451	24,451	-	
일반야영장	20,842	20,842	-	
조경휴게지	31,212	31,212	-	
연수시설	3,788	3,788	-	
문화시설	2,704	2,704	-	

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구분	세부시설명	건폐율	층수	비고
숙박시설지	여관	60.0%이하	3층이하	
	일반호텔	26.0%이하	5층이하	
	국민호텔	36.0%이하	3층이하	
상업시설지		60.0%이하	3층이하	
공공시설지		50.0%이하	3층이하	탐방안내소 매표소 관리분소
기타시설지	도로 및 광장	-	-	
	주차장	-	-	
	일반야영장	-	-	
	조경휴게지	-	-	
	연수시설	50.0%이하	3층이하	청소년수련원
	문화시설	20.0%이하	3층이하	전시관

다. 동학사 제2집단시설지구 토지이용계획

○ 환경부 고시 제2001-127호(2001. 10. 8)

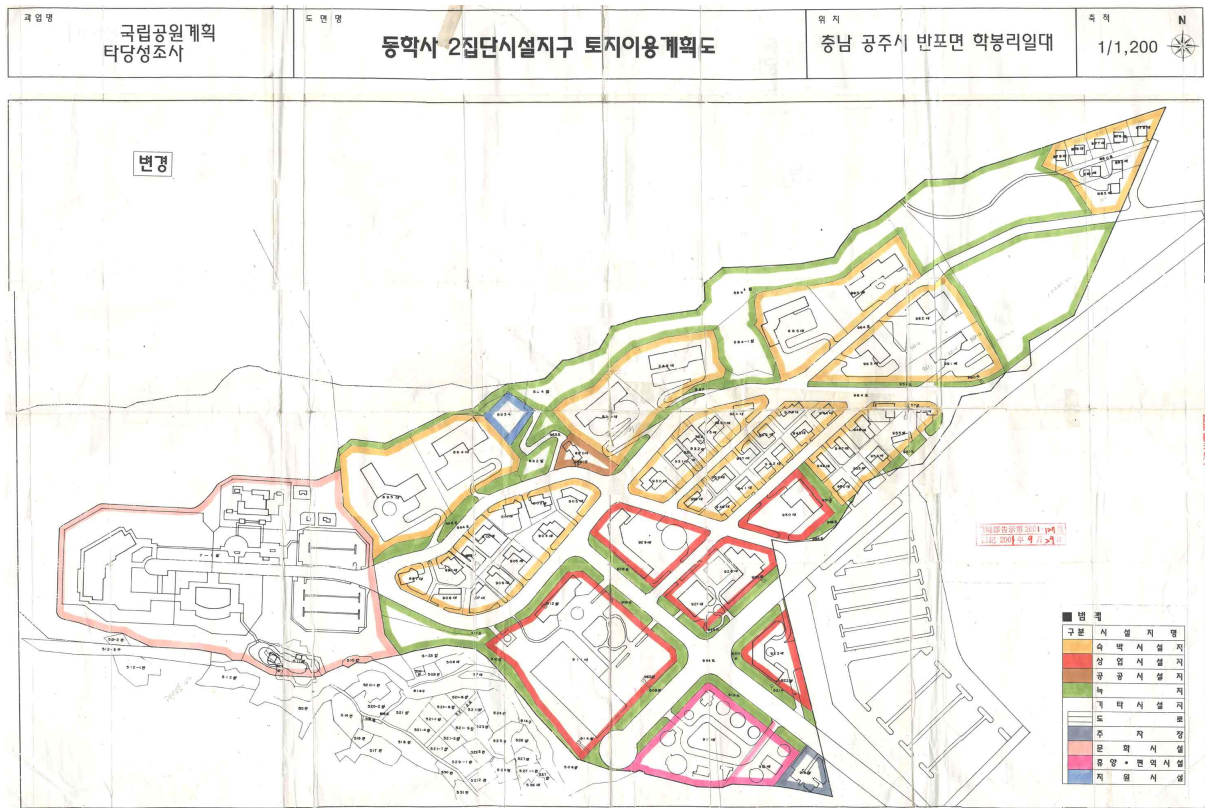
< 토지이용계획 결정(변경)조서 >

구 분	기 정			변경(B)	증감(B-A)	비고
	계(A)	고시면적	구적오차			
계	325,772	325,772	-	325,772	-	
숙 박 시 설 지	98,698	98,698	-	98,698	-	
상 업 시 설 지	43,683	43,683	-	43,683	-	
공 공 시 설 지	1,500	1,500	-	1,500	-	
녹 지	100,007	100,007	-	98,480	감)1,527	일부도로 신설
기 타 시 설 지	81,884	81,884	-	83,411	증)1,527	
휴양·편익시설	2,453	2,453	-	2,453	-	놀이시설
문 화 시 설	41,002	41,002	-	41,002	-	박물관
주 차 장	1,978	1,978	-	1,978	-	
지 원 시 설	1,508	1,508	-	1,508	-	상수도시설
도로 및 광장	34,943	34,943	-	36,470	증)1,527	도로

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구 분	세부시설명	건폐율	층수	비 고
숙박시설지	여 관	60.0% 이하	5층 이하	
	일 반 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	명칭조정(호텔)
	국 민 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	
상업시설지	상 가	60.0% 이하	5층 이하	
	스 포 츠 센 타	60.0% 이하	5층 이하	
	종 합 온 천 시 설	60.0% 이하	5층 이하	
	시 범 온 천 장	60.0% 이하	5층 이하	
공공시설지	공 공 및 업 무 시 설	50.0% 이하	3층 이하	
기타시설지	문 화 시 설 박 물 관	10.0% 이하	3층 이하	명칭조정(박물관) 건축면적:4,867.0㎡
	휴양·편익시설 놀 이 시 설	30.0% 이하	3층 이하	
	주 차 장 주 차 장	20.0% 이하	3층 이하	
	지 원 시 설 상수도시설	20.0% 이하	3층 이하	명칭조정(온천배수장)

< 토지이용계획도 >



II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

○ 환경부 고시 제2003-4호(2003. 1. 16)

- 환경부 고시 제2001-127호 중 오류사항 정정

< 토지이용계획 결정(변경)조서 >

구 분	기 정			변경(B)	증감(B-A)	비고
	계(A)	고시면적	구적오차			
계	325,772	325,772	-	325,772	-	
숙박시설지	98,698	98,698	-	98,698	-	
상업시설지	43,683	43,683	-	43,683	-	
공공시설지	1,500	1,500	-	1,500	-	
녹지	99,757	99,757	-	98,230	감)1,527	
기타시설지	82,134	82,134	-	83,661	증)1,527	
휴양·편익시설	2,453	2,453	-	2,453	-	
문화시설	41,002	41,002	-	41,002	-	
주차장	1,978	1,978	-	1,978	-	
지원시설	1,508	1,508	-	1,508	-	
도로 및 광장	34,943	34,943	-	36,470	증)1,527	
조경휴게지	250	250	-	250	-	

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구 분	세부시설명	건폐율	층수	비고
숙박시설지	여관	60.0% 이하	5층 이하	
	일반호텔	30.0% 이하	5층 이하	
	국민호텔	30.0% 이하	5층 이하	
상업시설지		60.0% 이하	5층 이하	스포츠센터 종합운동장 시범운동장
공공시설지		50.0% 이하	5층 이하	
기타시설지	휴양·편익시설	20.0% 이하	3층 이하	놀이시설
	문화시설	10.0% 이하	3층 이하	박물관
	주차장	-	-	
	지원시설	20.0% 이하	3층 이하	상·하수도시설
	도로 및 광장	-	-	

- 환경부 고시 제2007-122호(2007. 8)
- 환경부 고시 제2003-4호 중 오류사항 정정

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구 분	세부시설명	건폐율	층수	비 고
숙박시설지	여 관	60.0% 이하	5층 이하	
	일 반 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	
	국 민 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	
상업시설지		60.0% 이하	5층 이하	스포츠센터 종합온천장 (호텔A 1동 포함) 시범온천장
공공시설지		50.0% 이하	5층 이하	
기타시설지	휴 양·편 익 시 설	20.0% 이하	3층 이하	놀이시설
	문 화 시 설	10.0% 이하	3층 이하	박물관
	주 차 장	-	-	
	지 원 시 설	20.0% 이하	3층 이하	상·하수도시설
	도 로 및 광 장	-	-	

- 환경부 고시 제2008-208호(2008. 12. 30)

< 시설계획 결정(변경) 조서 >

구 분	세부시설명	건폐율	층수	비 고
숙박시설지	여 관	60.0% 이하	5층 이하	
	일 반 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	
	국 민 호 텔	30.0% 이하	5층 이하	
상업시설지		60.0% 이하	5층 이하	스포츠센터 종합온천장 (관광호텔 1동 포함) 시범온천장
공공시설지		50.0% 이하	5층 이하	
기타시설지	휴 양·편 익 시 설	20.0% 이하	3층 이하	놀이시설
	문 화 시 설	10.0% 이하	3층 이하	박물관
	주 차 장	-	-	
	지 원 시 설	20.0% 이하	3층 이하	상·하수도시설
	도 로 및 광 장	-	-	

※ 협의 조건
 나이트클럽은 자연공원법 시행령 제2조(공원시설) 제6호의 규정에 따라 공원지역에 설치할 수 없으므로 제외하여야 함

3. 관련법규 검토

가. 자연공원법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(허용행위 비교검토)

구 분	공원집단시설지구	자연환경보전지역	개발진흥지구	지구단위계획구역
지정대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연공원에 들어가는 자에 대한 편의제공 및 자연공원의 보전·관리를 위한 공원시설이 모여 있거나 공원시설을 모아 놓기에 알맞은 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거·공업·유통물류·관광휴양기능을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 대해 지정 ○ 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내인 지역(관광·휴양개발진흥지구는 제외)에는 지정불가(시장이 불가피하다고 인정하는 경우에는 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획관리지역, 계획관리지역안에 지정된 개발진흥지구 ○ 지구단위계획구역 면적의 50%이상이 계획관리지역이고, 나머지 용도지역은 생산관리지역에 해당하는 지역 ○ 개발진흥지구 지정불가지역은 지정불가 ○ 관광휴양형 개발진흥지구 지정불가지역은 지정불가
허용행위 기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원시설의 설치 ○ 공원집단시설지구로 결정되기 전의 기존 건축물에 대한 개축 및 재축 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물의 연면적의 범위에서 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 시행령 별표1의 단독주택(현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위안에서 건축하는 농어가주택), 초등학교 ○ 경관훼손의 우려가 없고, 정화시설 등 수질 오염방지시설을 갖춘 것에 한함 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법」 시행령 별표1의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것), 종교시설(지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것), 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실, 식물과 관련된 시설(동·식물원은 제외), 양어시설, 발전시설, 묘지관련시설 ○ 개발행위허가 : 5천㎡미만 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획 또는 관계 법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없음 ○ 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위안에서 건축물을 건축할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 시가화조정구역안에서 할 수 있는 행위(축사, 퇴비사, 잠실, 창고, 생산시설 등의 건축, 주택의 증축, 부속건축물의 건축 등) - 국가 또는 지방자치단체가 시급성을 요한다고 판단하는 도시계획시설의 설치 및 건축물(도시계획위원회의 심의를 거친 경우에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 안에서는 건축물의 행위제한기준을 완화하여 적용가능 <ul style="list-style-type: none"> - 관광휴양형 지구단위계획 <ul style="list-style-type: none"> → 녹지지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화 → 관광진흥법에 의한 관광숙박, 관광객이용시설, 국제회의시설, 카지노, 유원시설, 관광편의시설 → 관광진흥법에 의한 시설과 함께 설치되는 체육시설 ○ 지구단위계획에서 행위제한의 완화범위가 반영되어 있지 않은 경우에는 건축허가시 행위제한을 완화할 수 없음 ○ 관광휴양형 지구단위계획 <ul style="list-style-type: none"> - 녹지용지는 원칙적으로 구역면적의 30% 이상 - 진입도로 확보 - 구역내 도로는 폭 6m이상, 보도 설치 - 원칙적으로 건축물의 높이는 10층이하, 시설물의 높이는 40m이하로 제한
건 폐 율	○ 60%이하	○ 20%이하 (농지법 제32조에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율은 60%이하)	○ 40%이하	○ 지구단위계획으로 당해 용도지역 또는 개발진흥지구 적용되는 건폐율의 150% 및 용적률의 200%이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용가능
용 적 률	○ 150%이하	○ 50%이하	○ 100%이하	
검 토	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금회 해제지역이 기존 국립공원의 규제사항보다 강력한 규제가 적용될 경우 재산권침해 등으로 인해 많은 민원이 발생할 것으로 사료됨 ○ 금회 해제지역에 대해 우선적으로 용도지역 변경(계획관리지역)을 통해 기존 공원지역내 허용 건축물, 건폐율 및 용적률을 확보하고, 관광휴양형 지구단위계획 수립으로 계획적인 관리, 건폐율 및 용적률을 확보할 수 있을 것으로 사료됨 			

* 공원집단시설지구에 관한 내용은 현행 자연공원법상 삭제된 사항으로 허용행위에 대한 사항은 자연공원법 개정이전(2011. 4. 5) 내용으로 비교 검토한 사항임

나. 자연공원법(2011. 4. 5 개정이전)

○ 현행 자연공원법상 공원집단시설지구는 삭제됨

조 항	내 용
<p>용도지구 (법 제18조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원관리청은 자연공원을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 하기 위하여 용도지구를 공원계획으로 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 공원집단시설지구 : 자연공원에 들어가는 자에 대한 편의 제공 및 자연공원의 보전·관리를 위한 공원시설이 모여 있거나 공원시설을 모아놓기에 알맞은 지역 ○ 공원관리청은 공원집단시설지구를 공원계획으로 세분 가능
<p>공원집단시설지구의 세분 (시행령 제15조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원집단시설지구를 세분하고자 할 때에는 다음의 기준에 따라야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 공공시설지 : 공원관리사무소·탐방안내소·매표소·우체국·경찰관파출소·마을회관·경로관·도서관·환경기초시설 등의 공원시설 및 그 부대시설이 필요한 지역 - 상업시설지 : 기념품 판매점·약국·식품접객업소(유흥주점을 제외)·미용업소·목욕장·유기장 등의 공원시설 및 그 부대시설이 필요한 지역 - 숙박시설지 : 호텔·여관 등의 공원시설 및 그 부대시설이 필요한 시설 - 녹지 : 공원집단시설지구의 경관 및 생태계보전을 위하여 특별히 보전이 필요한 지역 - 기타시설지 : 공공시설지, 상업시설지, 숙박시설지, 녹지 이외의 시설이 필요한 지역 - 유보지 : 이용자의 증가에 대처할 예비지로서 필요한 지역 ○ 다음에 해당하는 지역의 경우 상업시설지에 숙박시설 및 그 부대시설을, 숙박시설지에는 상업시설 및 그 부대시설이 필요한 지역을 포함하여 세분 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 온천법에 따라 온천원 보호지구로 지정된 지역 - 지리적 여건 및 탐방객의 이용편의 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 공원집단시설지구

다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 (용도지역별 건축제한 검토)

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)	관리지역			자연환경 보전지역	
	계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾		
1. 단독주택 (가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지주택 제외) 포함	가. 단독주택	●	●	●	● ³⁾
	나. 다중주택 (학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조, 독립된 주거의 형태가 아닐 것, 연면적이 330㎡이하이고 층수가 3층이하)	●	●	●	● ³⁾
	다. 다가구주택 - 공동주택에 해당하지 않는 것 (주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개층이하, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장면적 제외)의 합계가 660㎡이하, 19세대이하가 거주할 수 있을 것)	●	●	●	● ³⁾
	라. 공 관	●	●	●	● ³⁾
2. 공동주택 (가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 원룸형주택 포함)	가. 아파트 (주택으로 쓰이는 층수가 5개층이상인 주택)	×	×	×	×
	나. 연립주택 (주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장면적 제외)이 660㎡을 초과, 층수가 4개층이하)	△	△	×	×
	다. 다세대주택 (주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)이 660㎡이하, 층수가 4개층이하)	△	△	×	×
	라. 기숙사 (학교 또는 공장등의 학생 또는 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(학생복지주택포함))	△	△	×	×
3. 제1종근린생활시설	가. 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등)등의 소매점으로 바닥면적합계가 1천㎡미만	●	●	△	×
	나. 휴게음식점·제과점으로 바닥면적의 합계가 300㎡미만	△ ²⁾	×	×	×
	다. 이용원·미용원·목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것, 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것 제외)	●	△	△	×
	라. 의원·치과환의원·침술원·점골원·조산원 및 안마원	●	△	△	×
	마. 탁구장 및 체육도장으로 500㎡미만	●	△	△	×
	바. 지역자치센터파출소지구대소방사무체국방송국보건소·공공도서관·지역건강보협조합, 그 밖에 등 이와 유사한 것으로 바닥면적 합계 1천㎡미만	●	△	△	×
	사. 마을회관·마을공동작업소·마을공동구관장, 그 밖에 이와 비슷한 것	●	△	△	×
	아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것	●	●	△	×
	자. 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것)	●	△	△	×
	차. 가스배관시설	●	△	△	×

주) 1) 4층이상의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.

2) 국토해양부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한함

① 다음 각 목의 어느하나에 해당하지 아니하는 지역
 가) 상수원보호구역으로부터 500미터이내인 집수구역
 나) 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 500미터이내인 집수구역
 다) 유효저수량이 30만세제곱미터이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터이내인 집수구역
 라) 「하천법」에 의한 국가하천·지방하천(유구천에 한한다)의 양안중 당해 하천의 경계로부터 100미터이내인 집수구역
 마) 「도로법」에 의한 도로의 경계로부터 50미터이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한한다)

② 10호이상의 자연마을이 형성된 면소재지로서 시장이 고시한 지역과 「하수도법」에 의한 하수종말처리시설 또는 마을하수도가 설치·운영되거나 반경 150미터이내에 10호이상의 주택이 분포되어 있는 지역(①의 각 목에 해당되는 지역을 포함)

3) 현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위안에서 건축하는 농어가주택

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		관리지역			자연환경 보전지역
		계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾	
4. 제2종근린 생활시설	가. 일반음식점·기원	● ²⁾ △ ^{3,4)}	△ ²⁾	△ ²⁾	×
	나. 휴게음식점·제과점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△ ⁵⁾	×	×	×
	다. 서점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	●	△	△	×
	라. 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프 연습장·물놀이행시설 등 기타 유사한 것으로 바닥면적 500㎡ 미만	●	△	△	×
	마. 공연장 ¹⁰⁾ ·종교집회장 ¹¹⁾ 등 바닥면적 300㎡ 미만	●	△	△	△ ^{7,9)}
	바. 금융업소 사무소 부동산중개사무소 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 기타 유사한 것으로 바닥면적 500㎡ 미만	●	△	△	×
	사. 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 것으로 바닥면적 500㎡ 미만 ⁸⁾	△	×	×	×
	아. 청소년게이제공업의 시설, 복합유통게이제공업의 시설(청소년 이용 불가계열물을 제공하는 경우 제외)로 바닥면적 500㎡ 미만, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로 바닥면적 300㎡ 미만	●	△	△	×
	자. 사관·관·표구점·학원(바닥면적 500㎡ 미만인 것에 한함. 자동차학원·무도학원 제외)·직업훈련소(바닥면적 500㎡ 미만인 것에 한함. 운전·정비 관련 직업훈련소 제외)·장의사·동물병원·독서실·총포 판매사, 그 밖에 유사한 것	●	△	△	×
	차. 단란주점 바닥면적 합계가 150㎡ 미만	×	×	×	×
	카. 의약품판매소, 의료기기판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 1,000㎡ 미만	●	△	△	×
	타. 안마시술소 및 노래연습장	● ⁶⁾	△ ⁶⁾	△ ⁶⁾	×
파. 고시원(독립된 주거형태를 갖추지 아니하는 것) 바닥면적 1,000㎡ 미만	●	△	△	×	
5. 문화 및 집회시설	가. 공연장으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△	×	×	×
	나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장의발매소·마권전화투표소 기타 이와 유사한 것)으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△	×	×	×
	다. 관람장(경마장·경륜장·경정장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것과 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 이상인 것)	△	×	×	×
	라. 전시장(박물관·미술관·과학관·문화관·체험관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것)	△	×	×	×
	마. 동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것)	△	×	×	×

- 주) 1) 4층이하의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.
 2) 일반음식점 제외
 3) 일반음식점 허용
 4) 국토해양부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한함
 ① 다음 각 목의 어느하나에 해당하지 아니하는 지역
 가) 상수원보호구역으로부터 500미터이내인 집수구역
 나) 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 500미터이내인 집수구역
 다) 유효저수량이 30만세제곱미터이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터이내인 집수구역
 라) 「하천법」에 의한 국가하천·지방하천(유구천에 한한다)의 양안중 당해 하천의 경계로부터 100미터이내인 집수구역
 마) 「도로법」에 의한 도로의 경계로부터 50미터이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한한다)
 ② 10호이상의 자연마을이 형성된 면소재지로서 시장이 고시한 지역과 「하수도법」에 의한 하수종말처리시설 또는 마을하수도가 설치·운영되거나 반경 150미터이내에 10호이상의 주택이 분포되어 있는 지역(①의 각 목에 해당되는 지역을 포함)
 5) 주4)에 해당하는 것으로 휴게음식점에 한함
 6) 안마시술소 제외
 7) 종교집회장으로서 지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것
 8) ① 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동 관리법」에 의한 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
 ② 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동 관리법」에 의한 설치허가 또는 신고대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전략 위탁처리하는 것
 9) 경관훼손의 우려가 없고, 정화시설 등 수질오염방지시설을 갖춘것에 한한다.
 10) 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것
 11) 교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실, 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		관리지역			자연환경 보전지역	
		계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾		
6. 종교시설	가. 종교집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△	×	△	△ ^{6,7)}	
	나. 종교집회장에 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△	×	×	△ ^{6,7)}	
7. 판매시설	가. 도매시장(농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그밖에 비슷한 것, 근린생활시설 포함)	×	△ ⁵⁾	×	×	
	나. 소매시장(대규모점포, 그밖에 이와 유사한 것, 근린생활시설을 포함)	×	△ ⁵⁾	×	×	
	다. 상점 -상점에 소개한 근린생활시설을 포함 ²⁾	×	△ ⁵⁾	×	×	
8. 운수시설	가. 여객자동차터미널	△	×	×	×	
	나. 철도시설	△	×	×	×	
	다. 공항시설	△	×	×	×	
	라. 항만시설	△	×	×	×	
9. 의료시설	가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양병원)	● ³⁾ △ ⁴⁾	△ ⁴⁾	△ ⁴⁾	×	
	나. 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것)	●	×	×	×	
10. 교육연구 시설 (제2종근린생활 시설에 해당 하는 것 제외)	가. 학 교(유치원·초등학교·중학교·고등학교· 전문대학·대학·대학교 기타 이에 준하는 각종 학교)	초등학교	●	●	●	●
		중 학교	●	△	△	×
		고등학교	●	△	△	×
		그 외	●	×	×	×
	나. 교육원(연수원, 기타 이와 유사한 것)	●	△ ⁵⁾	×	×	
	다. 직업훈련소(운전 및 경비 관련 직업훈련소를 제외)	△	×	×	×	
	라. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외)	△	×	×	×	
	마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	△	×	×	×	
바. 도서관	●	×	×	×		
11. 노유자시설	가. 아동관련시설(아동복지시설·영유아보육시설, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	●	△	△	×	
	나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것)	●	△	△	×	
	다. 그 밖에 다른 용도로 분류하지 아니한 사회복지시설 및 근로복지 시설	●	△	△	×	

주) 1) 4층이하의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.
 2) ① 제3호 가목에 해당하는 용도(서점 제외)로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
 ② 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
 3) 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원을 제외
 4) 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원
 5) 농업·임업·축산업·수산업용에 한함
 6) 지목이 종교용지인 토지
 7) 경관훼손의 우려가 없고, 정화시설 등 수질오염방지시설을 갖춘것에 한한다.

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		관리지역			자연환경 보전지역
		계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾	
12. 수련시설	가. 생활권수련시설(청소년수련관·청소년문화의 집·청소년특화시설, 그 밖에 이와 유사한 것)	●	△	×	×
	나. 자연권수련시설(청소년수련원·청소년야영장, 그 밖에 이와 유사한 것)	●	△	△	×
	다. 유스호스텔	●	△	×	×
13. 운동시설	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·물놀이행시설, 그 밖에 이와 유사한 것으로 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	△	×	×	×
	나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천㎡미만)	△	×	×	×
	다. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로올러스케이트·승마사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천㎡미만)	●	●	×	×
14. 업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니한 것)	×	×	×	×
	나. 일반업무시설(금융업소·사무소·신문사·오피스텔 ⁴⁾ 기타 이와 유사한 것으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니한 것)	×	×	×	×
15. 숙박시설	가. 일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)	△ ^{2,3)}	×	×	×
	나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양 콘도미니엄)	△ ^{2,3)}	×	×	×
	다. 고시원(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	△ ^{2,3)}	×	×	×
	라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것	△ ^{2,3)}	×	×	×
16. 위락시설	가. 단란주점으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	×	×	×	×
	나. 주점영업(유흥주점과 이와 유사한 것 포함)	×	×	×	×
	다. 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설 기타 유사한 것(제2종근린생활시설과 운동시설에 해당한 것 제외)	×	×	×	×
	라. 삭제 <2010. 2. 18>				
	마. 무도장과 무도학원	×	×	×	×
	바. 카지노영업소	×	×	×	×

- 주) 1) 4층이하의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.
- 2) 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지의 조성계획에 의하여 건축하는 경우와 관광농원 또는 관광휴양단지에 건축하는 경우로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터이하이고 3층이하로 건축하는 것에 한함
- 3) 국토해양부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한함
- ① 다음 각 목의 어느하나에 해당하지 아니하는 지역
- 가) 상수원보호구역으로부터 500미터이내인 집수구역
 - 나) 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 500미터이내인 집수구역
 - 다) 유효저수량이 30만세제곱미터이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터이내인 집수구역
 - 라) 「하천법」에 의한 국가하천·지방하천(유구천에 한한다)의 양안중 당해 하천의 경계로부터 100미터이내인 집수구역
- 마) 「도로법」에 의한 도로의 경계로부터 50미터이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한한다)
- ② 10호이상의 자연마을이 형성된 면소재지로서 시장이 고시한 지역과 「하수도법」에 의한 하수종말처리시설 또는 마을하수도가 설치·운영되거나 반경 150미터이내에 10호이상의 주택이 분포되어 있는 지역(①의 각 목에 해당되는 지역을 포함)
- 4) 업무를 주로 하는 건축물이고, 분양 또는 임대하는 구획에서 일부 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준에 적합한 것

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		관리지역			자연환경 보전지역
		계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾	
17. 공장	가. 물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니하는 것	● ^{2, 4)} △ ³⁾	△ ⁷⁾	×	×
18. 창고시설 (위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것을 제외)	가. 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고 포함)	● ⁵⁾ △ ⁶⁾	● ⁵⁾	△ ⁵⁾	×
	나. 하역장	△ ⁶⁾	×	△ ⁵⁾	×
	다. 물류터미널	△ ⁶⁾	×	△ ⁵⁾	×
	라. 집배송시설	△ ⁶⁾	×	△ ⁵⁾	×
19. 위험물저장 및 처리시설 ⁸⁾	가. 주유소(기계식 세차설비를 포함) 및 석유판매소	△	△	△	×
	나. 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함)	△	△	△	×
	다. 위험물제조소·저장소·취급소	△	△	△	×
	라. 액화가스취급소·판매소	△	△	△	×
	마. 유독물보관·저장·판매시설	△	△	△	×
	바. 고압가스충전소·판매소·저장소	△	△	△	×
	사. 도료류 판매소	△	△	△	×
	아. 도시가스제조시설	△	△	△	×
	자. 화학류저장소	△	△	△	×
차. 그 밖에 가목 내지 자목의 시설과 유사한 것	△	△	△	×	

- 주) 1) 4층이상의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.
- 2) 주3)의 ①내지 ⑤)의 어느하나에 해당하지 아니하는 것. (다음의 어느하나에 해당하는 공장을 기존 공장부지 안에서 증축 또는 개축하거나 부지를 확장하여 증축 또는 개축하는 경우에 한한다. 이 경우 확장하려는 부지가 기존 부지와 너비 8미터미만의 도로를 사이에 두고 접하는 경우를 포함한다.)
- ① 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장
- ② 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제19조에 따라 종전의 「국토이용관리법」, 「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장
- 3) 「수도권 정비계획법」 제6조 제1항 제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역에 설치되는 공장중 부지면적(2이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 2이상의 부지가 너비 8미터미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다.)이 1만제곱미터 이상인 것과 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역안에 입지하는 것으로서 다음의 어느하나에 해당하지 아니하는 것.
- ① 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
- ② 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표8에 따른 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것
- ③ 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외
- ④ 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것
- ⑤ 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함). 다만, 물-용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품 제조시설을 제외
- ⑥ 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설중 「폐기물관리법」 시행령, 별표1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- ⑦ 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- ⑧ 섬유제조시설중 감량·정련·표백 및 염색시설
- 4) 「수도권 정비계획법」 제6조 제1항 제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 특별대책지역외의 지역에 설치되는 공장중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- ① 주3)의 ①내지 ⑧)
- ② 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 중 폐기물중간처리업(재활용만을 하는 경우에만 해당한다.)으로서 특정수질유해물질이 배출되지 아니하는 경우는 제외
- 5) 농업·임업·축산업·수산업용만 해당
- 6) 농업·임업·축산업·수산업용을 제외
- 7) 공장(「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 제조업소를 포함한다)중 도정공장 및 식품공장과 읍·면 지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 주3)의 ①내지 ④)의 어느하나에 해당하지 아니하는 것
- 8) 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「중포·도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

● : 법령 허용, △ : 공주시도시계획조례 허용, × : 건축불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		관리지역			자연환경 보전지역
		계획 관리 ¹⁾	생산 관리 ¹⁾	보전 관리 ¹⁾	
20. 자동차 관련시설 (건설기계 관련시설을 포함)	가. 주차장	△	×	×	×
	나. 세차장	△	×	×	×
	다. 폐차장	△	×	×	×
	라. 검사장	△	×	×	×
	마. 매매장	△	×	×	×
	바. 정비공장	△	×	×	×
	사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련소를 포함)	△	△	×	×
	아. 「여객자동차운수사업법」·「화물자동차운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 의한 차고 및 주기장	△	△	×	×
21. 동물 및 식물관련 시설	가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)	●	△	△	△ ^{2, 3)}
	나. 가축시설(가축운동시설·인공수정센터·관리사·가축용창고·가축시장·동물검역소·실험동물사육시설 기타 유사한 것)	●	△	×	×
	다. 도축장	●	△	×	×
	라. 도계장	●	△	×	×
	마. 작물재배사	●	●	△	△ ³⁾
	바. 종묘배양시설	●	●	△	△ ³⁾
	사. 화초 및 분재 등의 온실	●	●	△	△ ³⁾
아. 식물과 관련된 마목 내지 사목의 시설과 유사한 것 (동·식물원 제외)	●	●	△	△ ³⁾	
22. 분뇨 및 쓰레기 처리시설	가. 분뇨처리시설	●	△	×	×
	나. 고물상	●	△	×	×
	다. 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	●	△	×	×
23. 교정 및 군사시설 (제1종근린생 활 시설에 해당하는 것 을 제외)	가. 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소)	●	●	●	×
	나. 보호관찰소, 갱생보호소 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설	●	●	●	×
	다. 소년원 및 소년분류심사원	●	●	●	×
	라. 국방·군사시설	●	●	●	×
24. 방송통신시설 (제1종근린생 활 시설에 해당하는 것 을 제외)	가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설 포함)	●	△	△	×
	나. 전신전화국	●	△	△	×
	다. 촬영소	●	△	△	×
	라. 통신용시설	●	△	△	×
	마. 그 밖에 가목부터 라목까지의 시설과 비슷한 것	●	△	△	×
25. 발전시설	가. 발전소(집단에너지 공급시설을 포함)로 사용되는 건축물로서 제1종근린생활시설로 분류되지 아니한 것	●	●	△	△ ³⁾
26. 묘지관련 시설	가. 화장시설	●	△	△	△ ³⁾
	나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외)	●	△	△	△ ³⁾
	다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	●	△	△	△ ³⁾
27. 관광휴게 시설	가. 야외음악당	△	×	×	×
	나. 야외극장	△	×	×	×
	다. 어린이회관	△	×	×	×
	라. 관망탑	△	×	×	×
	마. 휴게소	△	×	×	×
	바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설	△	×	×	×
28. 장례식장	가. 의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설)에 해당하는 것은 제외	●	△	△	×

주) 1) 4층이하의 건축물에 한한다. 다만 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 층수를 정하는 경우에는 그 층수이하의 건축물에 한한다.

2) 양어시설(양식장을 포함한다).

3) 경관훼손의 우려가 없고 정화시설 등 수질오염방지지설을 갖춘것에 한한다.

라. 온천법

조 항	내 용
<p>온천개발계획의 수립 (법 제10조)</p>	<p>① 시장·군수는 온천이 발견된 지역 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 온천개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 제21조제2항에 따라 온천발견신고를 수리한 날부터 6개월 이내에 온천개발계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 수립하여 시·도지사의 승인(특별자치도지사의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 다만, 시장·군수가 그 기간에 개발계획을 수립하지 아니하거나 그 승인을 신청하지 아니하였을 때에는 온천우선이용권자가 개발계획을 수립하여 시·도지사에게 승인(특별자치도지사의 경우에는 수립을 말한다)을 신청할 수 있다.</p> <p>② 개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주변 여건, 수요 전망 및 개발 방향 2. 온천자원의 개발·이용·관리·보호 및 기존 온천원에 대한 영향 등에 관한 온천전문검사기관의 검사보고서 3. 개발면적, 토지이용계획, 온천이용시설 설치계획을 포함한 해당 지역의 조성·정비에 관한 사항 4. 폐기물·하수 처리 등 주변 환경 정비 및 관광자원 등과의 연계에 관한 사항 5. 그 밖에 온천의 개발과 관리를 위하여 필요한 사항 <p>③ 개발계획의 대상 지역이 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제9조에 따른 개발촉진지구, 「자연공원법」 제4조, 제4조의2부터 제4조의4까지, 제5조 및 제6조에 따른 공원구역, 「관광진흥법」 제52조제1항에 따른 관광지등, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제23조에 따른 유치지역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제8조에 따른 국가산업단지·일반산업단지·농공단지 또는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따른 경제자유구역에 있는 경우에는 해당 개발촉진지구개발계획, 공원계획, 관광지등 조성계획, 산업집적활성화 기본계획, 산업단지관리기본계획 또는 경제자유구역개발계획에 맞게 개발계획을 수립하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수 또는 온천우선이용권자는 제2항 각 호의 사항이 변경되면 그 변경된 사항에 맞게 개발계획을 변경하여 시·도지사의 승인(특별자치도지사의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항에 대하여는 그러하지 아니하다.</p>

조 항	내 용
	<p>⑤ 시·도지사는 다음 각 호의 경우에 개발계획 또는 그 승인을 취소할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 온천원이 고갈된 경우 2. 개발·이용할 가치가 떨어졌다고 인정하는 경우 3. 개발사업이 중단됨으로써 지하수를 오염시키거나 환경이나 미관을 크게 해치는 경우 4. 개발계획이 수립되거나 승인된 날부터 2년 이내에 사업을 시작하지 아니한 경우 <p>⑥ 제5항제4호에 따라 개발계획 또는 그 승인을 취소하는 경우 행정절차의 이행 등 부득이한 사유로 사업 착수기한의 연장이 불가피하다고 인정되면 6개월의 범위에서 한 번만 그 기한을 연장할 수 있다.</p> <p>⑦ 시·도지사는 제4항 본문에 따라 온천자원의 변동으로 개발계획을 변경 또는 변경승인하는 경우 또는 제5항제1호의 사유로 개발계획 또는 그 승인을 취소하는 경우에는 온천전문검사기관의 검사를 거쳐야 한다.</p>
<p>다른 법령에 따른 인·허가 등 의제 (법 제10조의2)</p>	<p>① 제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여 제10조에 따른 개발계획의 승인 또는 변경승인(특별자치도지사의 경우에는 개발계획을 수립하거나 변경수립한 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 받은 경우에는 다음 각 호의 허가·신고·결정·승인·지정·인가·면허·협의·해제 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 제5항에 따라 온천원보호지구 지정이 고시되었을 때에는 다음 각 호의 법률에 따라 요구되는 고시가 된 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제11조에 따른 허가, 같은 법 제14조에 따른 신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고 사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고 및 제29조에 따른 협의 2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가 3. 「국유재산법」 제30조에 따른 행정재산의 사용허가 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 중 대통령령으로 정하는 시설, 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제49조제2호에 따른 제2종 지구단위계획 및 같은 법 제51조제3항에 따른 제2종 지구단위계획구역의 지정계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제32조제2항에 따른 지형도면의 승인, 같은 법 제36조제1항에 따른 용도지역 중 도시지역이 아닌 지역의 도시관리계획 결정, 같은 법 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구의 지정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

조 항	내 용
	5. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인 6. 「관광진흥법」 제15조에 따른 사업계획 승인, 같은 법 제31조에 따른 조건부 영업허가, 같은 법 제52조에 따른 관광지 및 관광단지의 지정, 같은 법 제54조에 따른 관광지·관광단지 조성계획의 승인 및 같은 법 제55조에 따른 조성사업 시행의 허가 7. 「광업법」 제24조에 따른 불허가처분 및 같은 법 제34조에 따른 광업권의 취소처분 또는 광구의 감소처분 8. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인 및 같은 법 제82조제2항에 따른 농어촌 관광휴양단지 사업계획의 승인 9. 「농지법」 제34조제1항에 따른 농지전용허가 10. 「도로법」 제5조에 따른 도로 관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제34조에 따른 도로공사 시행허가 및 같은 법 제38조에 따른 도로점용허가 11. 「사도법」 제4조에 따른 사도개설허가 12. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지의 지정해제 13. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조에 따른 입목벌채등의 허가, 「산림보호법」 제9조에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가 및 같은 법 제11조에 따른 산림보호구역의 지정해제 14. 「산지관리법」 제6조에 따른 보전산지의 변경·해제, 같은 법 제11조에 따른 산지전용·일시사용제한지역지정의 해제, 같은 법 제14조에 따른 산지전용허가, 같은 법 제15조에 따른 산지전용신고 및 같은 법 제25조에 따른 토석채취허가 15. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천점용허가 16. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가, 같은 법 제49조에 따른 공업용수도사업의 인가 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도 설치의 인가 17. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

조 항	내 용
	<p>18. 「자연공원법」 제13조에 따른 도립공원계획의 결정, 같은 법 제14조에 따른 군립공원계획의 결정, 같은 법 제20조에 따른 공원관리청이 아닌 자의 공원사업의 시행 및 공원시설의 관리 허가(도립공원 및 군립공원으로서 같은 법 제9조제1항에 따른 도립공원위원회 또는 군립공원위원회의 심의를 거친 경우로 한정한다) 및 같은 법 제23조에 따른 행위허가</p> <p>19. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 분묘의 개장 허가</p> <p>20. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고</p> <p>21. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인</p> <p>22. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의</p> <p>23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가</p> <p>24. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 체육시설업 사업계획의 승인</p> <p>25. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 심사 및 같은 법 제86조제1항에 따른 도시개발사업 등의 착수·변경 및 완료의 신고</p> <p>26. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획의 수립 및 같은 법 제9조에 따른 택지개발사업실시계획의 승인</p> <p>27. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치 승인 또는 신고</p> <p>28. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 공사 등의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 점용허가</p> <p>29. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 등의 허가 및 실시계획의 인가 및 같은 법 제33조에 따른 하천점용의 허가</p> <p>② 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 제1항 각 호의 어느 하나의 사항이 포함되어 있는 개발계획을 승인하거나 변경승인할 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.</p>

조 항	내 용
	<p>④ 시·도지사는 개발계획을 승인하거나 변경승인할 때에는 지체 없이 관계 행정기관의 장에게 그 내용을 통보하고 개발계획 예정지역의 경계로부터 1킬로미터 이내의 지역을 온천원보호지구로 지정하거나 변경지정하여야 한다. 다만, 제10조제5항에 따라 개발계획을 취소할 때에는 온천원보호지구 지정을 해제하여야 한다.</p> <p>⑤ 시·도지사가 제4항에 따라 온천원보호지구를 지정하거나 변경 또는 해제하였을 때에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다.</p> <p>⑥ 제4항에 따라 온천원보호지구가 지정되거나 변경된 경우에 그 지역이 「지하수법」 제12조에 따라 지하수보전구역으로 지정된 지역이면 지하수보전구역의 지정이 해제된 것으로 본다.</p>
<p>사전환경성검토 등 (법 제10조의3)</p>	<p>시·도지사는 「환경정책기본법」 및 「환경영향평가법」에도 불구하고 지방환경관서의 장에게 다음 각 호의 구분에 따라 해당 온천개발로 인한 사전환경성검토 또는 환경영향평가를 요청하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 온천개발면적이 30만제곱미터 미만인 경우: 개발계획 승인(특별자치도지사의 경우에는 수립을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 실시 2. 온천개발면적이 30만제곱미터 이상인 경우: 개발계획 승인 전 「환경영향평가법」 제2조제1호에 따른 환경영향평가 실시. 이 경우 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토는 실시하지 아니한다.
<p>개발계획의 수립 등 (시행령 제7조)</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 법 제10조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 온천개발이 필요하다고 인정하는 지역"이란 3만 제곱미터 이상으로 온천원보호지구를 지정하여 온천개발을 할 필요성이 인정되는 지역을 말한다. ② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제1항 본문에 따라 개발계획을 수립할 때 효율적인 온천수의 공급을 위하여 필요하다고 인정되면 온천공이 있는 토지의 소유자와 협의하여 온천이용시설에 대한 온천공별 책임급수망의 구성·운영에 관한 사항을 포함시킬 수 있다. ③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제1항 본문에 따라 개발계획의 승인을 신청하려는 때에는 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 예정지구 안의 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 지리적 여건 2. 온천원보호지구 지정이 필요한 사유 3. 예정지구 안의 토지조서

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

조 항	내 용
	<p>4. 예정지구 안의 온천자원에 관한 온천전문검사기관의 검사보고서</p> <p>5. 예정지구 면적의 타당성 및 온천의 경제성 검토결과보고서</p> <p>6. 다른 지역개발계획과의 관련성</p> <p>④ 법 제10조제1항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 개발계획을 승인하거나 특별자치도지사가 개발계획을 수립하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 온천공의 1일 적정 양수량 2. 온천의 효율적인 이용을 위한 시설 등의 배치 3. 주변환경과의 적합성 4. 다른 지역개발계획과의 관련성 5. 온천개발로 인한 수질악화 등 자연생태계에 미치는 영향
<p>개발계획의 변경 (시행령 제9조)</p>	<p>① 온천우선이용권자(제1호의 경우에 한정한다) 또는 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발계획을 변경하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 개발계획을 변경하여 승인을 신청하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제10조제2항 각 호의 사항이 변경된 경우
<p>개발계획의 변경 (시행령 제9조)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. 온천이용시설의 증설이나 그 밖의 사유로 온천개발면적 또는 온천원보호지구의 범위 확대가 불가피한 경우 3. 온천공의 1일 적정 양수량의 감소나 천재지변 등으로 온천개발면적 또는 온천원보호지구의 범위 축소가 바람직하다고 인정되는 경우 4. 온천원보호지구 지정 당시의 여건에 현저한 변동이 있어 조정이 불가피한 경우 <p>② 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 발생하여 개발계획의 변경이 필요함에도 불구하고 제1항에 따른 변경승인 신청이 없는 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 개발계획을 변경하여 승인 신청할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>③ 온천우선이용권자(제1항제1호의 경우에 한정한다) 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 개발계획의 변경승인을 신청하려는 때에는 변경승인 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 예정지구 안의 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지리적 여건

조 항	내 용
	2. 변경하려는 사유 3. 예정지구 안의 토지조서 4. 예정지구 안의 온천자원에 관한 온천전문검사기관의 검사보고서 5. 예정지구 면적의 타당성 및 온천의 경제성 검토결과보고서 6. 다른 지역개발계획과의 관련성 ④ 특별자치도지사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 개발계획을 변경할 수 있다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 개발계획을 변경하여야 한다. ⑤ 법 제10조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 온천개발 면적, 개발계획에 따른 예정지구 또는 온천원보호지구 전체 면적의 10퍼센트 범위에서 해당 면적이 증가하거나 감소하는 경우를 말한다.
온천개발계획자문위원회 (시행령 제11조)	① 법 제10조에 따른 개발계획의 수립, 법 제21조에 따른 온천발견신고의 수리 등 온천개발에 관한 주요 사항에 대하여 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 자문에 응하기 위하여 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장 소속으로 온천개발자문위원회를 둘 수 있다. ② 온천개발자문위원회의 구성·기능 및 운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

마. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

조 항	내 용
<p>다른 법률에 따른 도시·군관리의 변경 제한 (법 제9조)</p>	<p>중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에서 이 법에 따른 도시·군관리계획의 결정을 의제(擬制)하는 내용이 포함되어 있는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회 또는 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제8조제2항에 따라 국토해양부장관의 협의 또는 승인을 받은 경우 2. 다른 법률에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받은 경우 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
<p>다른 법률에 의한 용도지역 등의 변경 제한 (시행령 제6조)</p>	<p>① 법 제9조 본문의 규정에 의하여 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우에는 미리 다음 각호의 구분에 따라 법 제106조의 규정에 의한 중앙도시계획위원회(이하 "중앙도시계획위원회"라 한다) 또는 법 제113조의 규정에 의한 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 받아야 한다. 다만, 법 제8조제2항제1호에 해당하거나 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획에서 그 계획면적의 5퍼센트 미만을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우 <p>가. 중앙행정기관의 장이 30만제곱미터 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우</p>

조 항	내 용
	<p>나. 지방자치단체의 장이 5제곱킬로미터 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우</p> <p>2. 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우 : 지방자치단체의 장이 30만제곱미터 이상 5제곱킬로미터 미만의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우</p> <p>②중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 제1항의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각호의 서류를 국토해양부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 계획서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용을 포함한다) 2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도 3. 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1천분의 1(도시지역외의 지역은 5천분의 1 이상으로 할 수 있다)의 도면 4. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

바. 지구단위계획 수립지침

항 목	내 용	
지구단위계획의 성격	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획 ○ 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정 ○ 지구단위계획은 난개발 방지를 위하여 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획 	
지구단위계획수립의 일반원칙	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획에는 법 제52조 제1항 각 호의 사항 중 다음의 사항을 포함한 2이상의 사항을 포함하여 수립 (1) 기반시설의 배치와 규모 (2) 건축물의 용도제한·건폐율·용적률·높이의 최고한도 또는 최저한도 	
지구단위계획수립기준 (공통)	일반원칙	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역이 재개발구역·도시개발구역·택지개발예정지구·대지조성사업지구·주거환경개선지구·산업단지·관광특구·시범도시·주택단지·농공단지·유통단지 등인 경우로서 당해 구역 또는 지구에 대한 개발계획이나 사업계획이 수립되어 있는 경우에는 당해 계획의 내용을 지구단위계획으로 수용하여 개발이나 사업이 끝난 후 도시·군관리계획 차원에서 사후관리가 되도록 할 수 있다. ○ 도시지역외 지역에서 수립하는 지구단위계획으로는 용도지역을 변경하거나 세분하지 않으나, 원활한 토지이용계획을 수립하기 위하여 주거·상업·공업·녹지용지 및 공공시설용지 등으로 세분할 수 있다.
	행위제한의 완화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획으로 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150% 및 200%를 각각 넘을 수 없다.(도시지역외 지역에서 수립하는 지구단위계획에서는 공공시설등의 부지나 공공시설등의 설치제공 여부와 관계없이 건폐율 및 용적률을 각각 150% 및 200%까지 완화하여 적용할 수 있다) ○ 행위제한의 완화범위는 지구단위계획으로 결정되어야 하며, 지구단위계획에서 완화범위가 반영되어 있지 않은 경우에는 건축허가시에 행위제한을 완화 불가
관광휴양형 지구단위계획수립기준	토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획하되, 필요한 경우 용지구획을 추가 가능 ○ 관광·휴양시설용지는 관광휴양시설의 특성, 입지여건, 지형여건을 고려하여 구획 ○ 구역의 면적은 지역적특성·입지여건·경사도·표고 등의 지형여건, 시설의 특성 등을 감안 ○ 녹지용지는 원지형보전면적과 용지사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역 면적의 30% 이상 ○ 공공시설용지는 도로·주차장·환경오염방지시설 등을 위한 부지로 구획

항 목	내 용
<p>관광 휴양형 지구 단위 계획 수립 기준</p>	<p>기반시설</p> <ul style="list-style-type: none"> ○도로는 다음의 요건에 적합하게 계획 <ul style="list-style-type: none"> (1) 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음 각목의 1에서 정한 기준에 따라 계획 <ul style="list-style-type: none"> ① 구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m이상 ② 구역면적이 30만㎡ 이상 60만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m이상 ③ 구역면적이 60만㎡ 이상인 경우에는 폭 12m 이상 (2) 구역내 도로는 폭 6m 이상으로 하되, 보도를 설치하여야 한다. ○상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획 <ul style="list-style-type: none"> (1) 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획 구역까지의 수도를 포함 (2) 상수도시설은 숙박시설의 경우 1실(4인 기준)에 1,200리터를 기준으로 하고 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려 (3) 상수도는 수도법에 따른 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 따른 음용수의 수질 기준에 적합하게 지하수등을 이용하여 사용 가능 (4) 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영 ○하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획 <ul style="list-style-type: none"> (1) 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 지구단위계획 구역까지의 하수도를 포함 (2) 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려 (3) 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리 가능 (4) 당해 구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영 (5) 구역안에서 발생하는 하수는 최소한 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치 ○공원 및 녹지는 도시공원법에 따른 공원 및 녹지의 설치 기준에 따라 설치 ○구역내 폐기물 발생시설이 있는 경우에는 폐기물관리법에 따른 처리시설(소각장을 포함한다)을 계획(다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.)

항 목	내 용
<p>관광 휴양형 지구 단위 계획 수립 기준</p>	<p>건축계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 배치계획은 설치하고자 하는 시설의 종류별로 수립 ○ 건축물과 시설물의 배치는 구역의 특성을 감안하여 수립 하되, 특별한 사유가 없는 한 다음의 기준에 적합해야 함 <ul style="list-style-type: none"> (1) 산지에 건축물을 배치하는 경우에 건축물을 배치하고자 하는 부지는 경사도는 25도 이하이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 250m 이하인 지역 (2) 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하되 양호한 조망을 확보 (3) 건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내 (4) 경사도가 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치 하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5분 이상을 이격 ○ 원칙적으로 건축물의 높이는 10층 이하, 시설물의 높이는 40m 이하로 제한. 다만, 사전경관분석을 통해 랜드마크 등 관광휴양지에 필요한 경우로서 도시계획위원회가 인정하는 경우 층수 또는 높이를 완화 가능 ○ 표고·경사도는 계획 입안 당시의 지형을 기준으로 산정 ○ 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치 불가
	<p>경관</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건물의 색채 <ul style="list-style-type: none"> (1) 건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 그 범위를 결정 가능 (2) 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택 (3) 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 계획 ○ 담장의 형태 <ul style="list-style-type: none"> (1) 가시철조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용 (2) 담장색채나 재료의 유형화를 통해 구역 전체적으로 통일 감을 부여 ○ 스카이라인(skyline) 형성을 위하여 고층건물의 고지대 입지를 억제하고, 건축억제선을 설정하거나 표고에 따라 건축물의 높이를 규제

항 목	내 용
<p>관광 휴양형 지구 단위 계획 수립 기준</p>	<p>환경</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 생태계의 보전 <ul style="list-style-type: none"> (1) 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상의 지역은 원형대로 보전 (2) 진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림 연결축이 단절되지 않도록 함 (3) 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토 수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용 (4) 토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 높이는 20m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 1m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 함 ○ 녹지 및 공원 확보 <ul style="list-style-type: none"> (1) 구역 경계도로 주변은 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치 하되, 폭원의 1/3 높이로 마운딩을 설치하여 녹지의 기능과 효과를 제고 (2) 계획상 도로나 보행도로로 인하여 오픈스페이스가 단절 되는 것이 더 효과적인 경우에도 가급적 계획구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계되도록 계획 ○ 환경오염 방지 <ul style="list-style-type: none"> (1) 자동차 도로와 건물 사이에 건축선 후퇴로 완충공간을 두고 녹지를 이용하여 분리 (2) 자동차도로와 관광휴양지내 숙박시설 사이에 방음벽을 설치할 경우 주로 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 인공적인 방음벽뿐 아니라 자연지형도 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 식재한 둔덕을 설치하는 것이 좋음 ○ 방재계획 <ul style="list-style-type: none"> (1) 방재계획은 입안대상지역안에서 발생 가능한 재해를 예방함으로써 구역내 거주자 또는 이용자의 안전을 도모 하기 위하여 수립하는 계획 (2) 방재계획에는 구역안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함 ○ 구역안에 보존할 가치가 있는 문화재가 있는 경우에는 원형 그대로 보존하는 것을 원칙으로 하고, 문화재 보호를 위하여 토지이용계획이나 건축물 설치 등 개발에 따른 영향이 최소화

사. 관광진흥법

조 항	내 용
<p>관광사업의 종류 (법 제3조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광숙박업 <ul style="list-style-type: none"> - 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업 - 휴양콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공원 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업 ○ 관광객 이용시설업 <ul style="list-style-type: none"> - 관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 - 대통령령으로 정하는 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업 ○ 국제회의업 : 대규모 관광 수요를 유발하는 국제회의(세미나·토론회·전시회 등을 포함)를 개최할 수 있는 시설을 설치·운영하거나 국제회의의 계획·준비·진행 등의 업무를 위탁받아 대행하는 업 ○ 카지노업 : 전문 영업장을 갖추고 주사위·트럼프·슬롯머신 등 특정한 기구 등을 이용하여 우연의 결과에 따라 특정인에게 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 행위 등을 하는 업 ○ 유원시설업 : 유기시설이나 유기기구를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업(다른 영업을 경영하면서 관광객의 유치 또는 광고 등을 목적으로 유기시설이나 유기기구를 설치하여 이를 이용하게 하는 경우를 포함) ○ 관광 편의시설업 : 위 관광사업 외에 관광 진흥에 이바지할 수 있다고 인정되는 사업이나 시설 등을 운영하는 업

조 항	내 용
<p>관광사업의 종류 (시행령 제2조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 여행업의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 일반여행업 : 국내외를 여행하는 내국인 및 외국인을 대상으로 하는 여행업(사증을 받는 절차를 대행하는 행위를 포함한다) - 국외여행업 : 국외를 여행하는 내국인을 대상으로 하는 여행업(사증을 받는 절차를 대행하는 행위를 포함) - 국내여행업 : 국내를 여행하는 내국인을 대상으로 하는 여행업 ○ 호텔업의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 관광호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 수상관광호텔업 : 수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 매어 놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 한국전통호텔업 : 한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 가족호텔업 : 가족단위 관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 호스텔업: 배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화·정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 업 ○ 관광객 이용시설업의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 전문휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 숙박업 시설(「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항제1호 및 제2호의 시설을 포함)이나 「식품위생법 시행령」 제21조제8호가목·나목 또는 바목에 따른 휴게음식점영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업의 신고에 필요한 시설을 갖추고 별표 1 제4호가목(2)(가)부터 (거)까지의 규정에 따른 시설 중 한 종류의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

조 항	내 용
<p>관광사업의 종류 (시행령 제2조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 종합휴양업 <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 종합휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업이나, 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설과 종합유원시설업의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 • 제2종 종합휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 관광숙박업의 등록에 필요한 시설과 제1종 종합휴양업의 등록에 필요한 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설 또는 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설 및 종합유원시설업의 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 자동차야영장업 : 자동차를 이용하는 여행자의 야영·취사 및 주차에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 관광유람선업 <ul style="list-style-type: none"> • 일반관광유람선업: 「해운법」에 따른 해상여객운송사업의 면허를 받은 자나 「유선 및 도선사업법」에 따른 유선사업의 면허를 받거나 신고한 자가 선박을 이용하여 관광객에게 관광을 할 수 있도록 하는 업 • 크루즈업: 「해운법」에 따른 순항 여객운송사업이나 복합 해상여객운송사업의 면허를 받은 자가 해당 선박 안에 숙박시설, 위락시설 등 편의시설을 갖춘 선박을 이용하여 관광객에게 관광을 할 수 있도록 하는 업 - 관광공연장업 : 관광객을 위하여 적합한 공연시설을 갖추고 공연물을 공연하면서 관광객에게 식사와 주류를 판매하는 업 - 외국인전용 관광기념품판매업 : 외국인 관광객(출국 예정 사실이 확인되는 내국인을 포함한다)에게 물품을 판매하기에 적합한 시설을 갖추어 국내에서 생산되는 주원료를 이용하여 제조하거나 가공된 물품을 판매하는 업 ○ 국제회의업의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 국제회의시설업 : 대규모 관광 수요를 유발하는 국제회의를 개최할 수 있는 시설을 설치하여 운영하는 업 - 국제회의기획업 : 대규모 관광 수요를 유발하는 국제회의의 계획·준비·진행 등의 업무를 위탁받아 대행하는 업

조 항	내 용
<p>관광사업의 종류 (시행령 제2조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유원시설업(遊園施設業)의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 종합유원시설업 : 유기사설이나 유기기구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서 대규모의 대지 또는 실내에서 법 제33조에 따른 안전성검사 대상 유기사설 또는 유기기구 여섯 종류 이상을 설치하여 운영하는 업 - 일반유원시설업 : 유기사설이나 유기기구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서 법 제33조에 따른 안전성검사 대상 유기사설 또는 유기기구 한 종류 이상을 설치하여 운영하는 업 - 기타유원시설업 : 유기사설이나 유기기구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서 법 제33조에 따른 안전성검사 대상이 아닌 유기사설 또는 유기기구를 설치하여 운영하는 업 ○ 관광 편의시설업의 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 관광유흥음식점업: 식품위생 법령에 따른 유흥주점 영업의 허가를 받은 자가 관광객이 이용하기 적합한 한국 전통 분위기의 시설을 갖추어 그 시설을 이용하는 자에게 음식을 제공하고 노래와 춤을 감상하게 하거나 춤을 추게 하는 업 - 관광극장유흥업: 식품위생 법령에 따른 유흥주점 영업의 허가를 받은 자가 관광객이 이용하기 적합한 무도(舞蹈)시설을 갖추어 그 시설을 이용하는 자에게 음식을 제공하고 노래와 춤을 감상하게 하거나 춤을 추게 하는 업 - 외국인전용 유흥음식점업 : 식품위생 법령에 따른 유흥주점 영업의 허가를 받은 자가 외국인이 이용하기 적합한 시설을 갖추어 그 시설을 이용하는 자에게 주류나 그 밖의 음식을 제공하고 노래와 춤을 감상하게 하거나 춤을 추게 하는 업 - 관광식당업 : 식품위생 법령에 따른 일반음식점영업의 허가를 받은 자가 관광객이 이용하기 적합한 음식 제공시설을 갖추고 관광객에게 특정 국가의 음식을 전문적으로 제공하는 업 - 시내순환관광업 : 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차운송사업의 면허를 받거나 등록을 한 자가 버스를 이용하여 관광객에게 시내와 그 주변 관광지를 정기적으로 순회하면서 관광할 수 있도록 하는 업

조 항	내 용
관광사업의 종류 (시행령 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> - 관광사진업 : 외국인 관광객과 동행하며 기념사진을 촬영하여 판매하는 업 - 여객자동차터미널시설업 : 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업의 면허를 받은 자가 관광객이 이용하기 적합한 여객자동차터미널시설을 갖추고 이들에게 휴게시설·안내시설 등 편의시설을 제공하는 업 - 관광펜션업 : 숙박시설을 운영하고 있는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 관광케도업: 「케도운송법」에 따른 케도사업의 허가를 받은 자가 주변 관광과 운송에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업 - 한옥체험업: 한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

아. 하천법

조 항	내 용
정의 (법 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천구역 : 하천기본계획상 결정된 토지의 구역
점용허가 등 (법 제33조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 하천관리청의 허가를 받아야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 토지의 점용 - 공작물의 신축·개축·변경 - 토지의 굴착·성토·절토, 그 밖의 토지의 형질 변경 - 토석·모래·자갈의 채취 - 그 밖에 하천의 보전·관리에 장애가 될 수 있는 행위 <ul style="list-style-type: none"> ● 죽목·갈대·목초 또는 수초 등을 채취하는 행위 ● 식물을 식재하는 행위 ● 선박을 운항하는 행위 ● 스케이트장, 유선장·도선장 및 계류장(유선장·도선장 및 계류장은 부유식인 경우로 한정한다)을 설치하는 행위 ● 「수상레저안전법」에 따른 수상레저기구를 이용한 수상레저사업 목적의 물놀이 행위 ● 하천관리청이 아닌 자가 하천을 점용하는 물건에 새로 하천의 보전에 영향을 미칠 수 있는 물건을 추가하는 행위

제 3 장 기본구상

1] 계획 목표 및 방향

■ 기존 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영

- 「자연공원법」에 의해 수립된 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영하여 국립공원 해제이후 발생될 민원 및 개발압력을 최소화
- 현황 및 개발여건을 충분히 고려·검토하여 계획 변경의 최소화

■ 개발 위주의 계획 수립이 아닌 관리위주의 계획수립

- 「자연공원법」으로 관리되던 지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 관련법령이 변경됨에 따라 기존의 지구관리방안을 최대한 충족할 수 있도록 계획 수립
- 기존 공원계획에 의해 조성된 지역 및 기반시설이 설치되어 있음에 따라 개발위주의 계획수립이 아닌 관리위주의 계획 수립

■ 관련법령 및 지침에 적합한 계획수립

- 현행 관련법령 및 지침을 검토하여 규정에 위배되지 않는 계획 수립
 - 관광휴양형 지구단위계획 수립지침상 녹지용지 30% 이상 확보 등
 - 구역 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로 확보 등

제 4 장 부문별 지구단위계획

1 동학사지구

1. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 기존 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영하고 현황을 고려하여 일부 토지이용계획을 변경
- 구역내를 관통하는 지방하천(용수천)은 별도 시설용지로 배분하고 국립공원 인접지역은 녹지공간으로 배분하여 현행 관련지침을 충족하는 충분한 녹지공간을 확보

나. 용도별 토지이용계획

1) 공공시설용지

- 기존 공원계획 및 기 입지된 우체국, 금융기관(농협), 치안센터 및 주차장, 관광안내소, 도로 등에 대해 현황 등을 고려하여 공공시설용지 배분

2) 관광휴양시설용지

- 기존 공원계획 및 기 입지된 숙박시설, 상업시설, 기허가된 숙박시설 등에 대해 현황 등을 고려하여 숙박시설용지 및 상업시설용지 배분

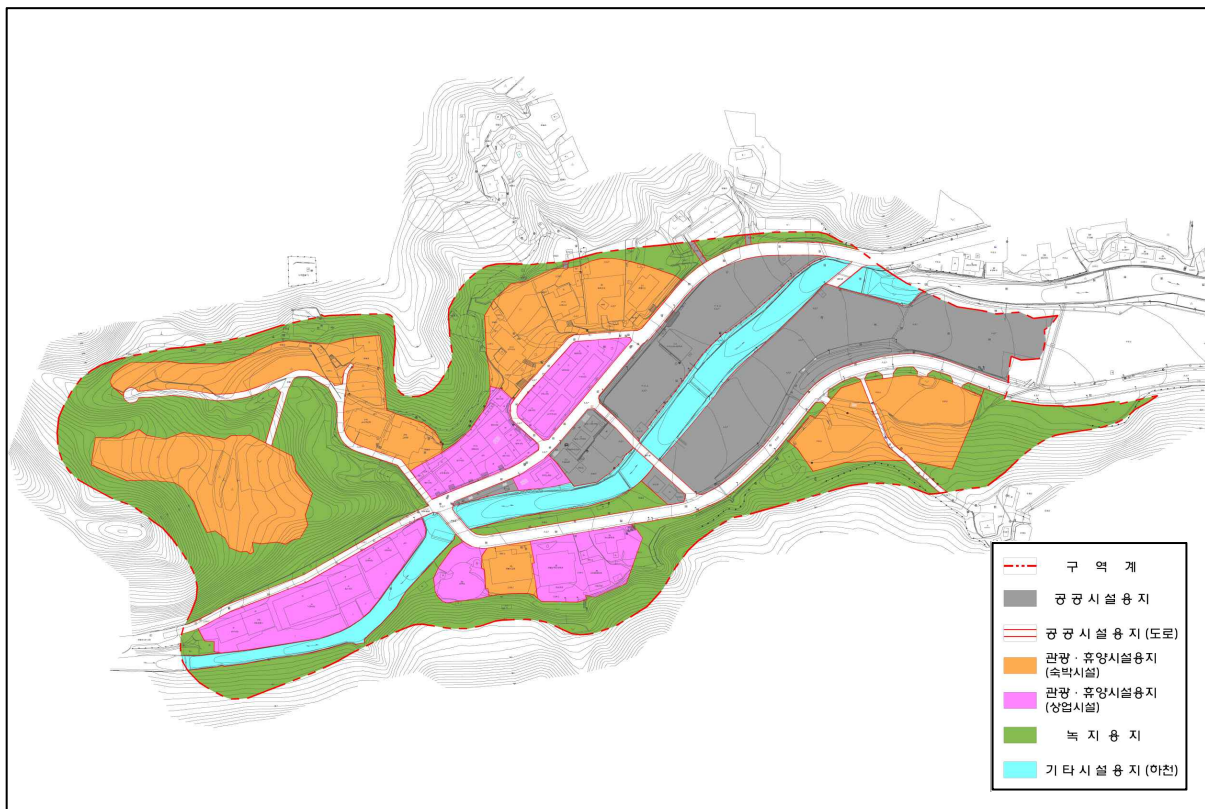
3) 녹지 및 기타시설용지

- 기존 공원계획 반영 및 국립공원 인접지역은 현행 지구단위계획 수립 지침(녹지용지 비율 30%이상 충족)을 충족할 수 있도록 녹지용지 배분
- 구역내를 관통하는 지방하천(용수천)은 하천 현황을 고려하여 기타시설용지 배분

< 토지이용계획표 >

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	159,266	100.0	
공공시설용지	40,660	25.5	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,764	33.8	숙박시설, 상업시설
녹지용지	53,091	33.3	녹지
기타용지	11,751	7.4	하천

< 토지이용계획도 >



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

가. 교통시설계획

1) 도로계획

- 기존 공원계획 및 기 개설된 도로, 기허가된 사항 등에 대해 현황을 고려하여 도로계획 수립

< 도로계획 >

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	10	1,872	14,355	2	700	7,216	2	237	1,873	6	935	5,266
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,872	14,355	2	700	7,216	2	237	1,873	6	935	5,266

2) 주차장계획

- 기존 공원계획 및 기 설치된 주차장을 반영
- 추가적인 주차장 조성을 고려하지 않음

< 주차장계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	반포면 학봉리 729-3번지 일원	-	증)7,348	7,348		계획관리 지역
신설	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	-	증)15,831	15,831		계획관리 지역

나. 기타시설계획

1) 공간시설(녹지)계획

- 구역내 관통하는 지방하천(용수천)변과 국립공원 인접지역은 하천 및 국립공원의 자연환경보호를 위해 경관녹지 계획
- 기 건축허가된 숙박시설 전면부에는 기존 공원계획 반영 및 매연·소음과 악취 등의 제반공해의 차단 및 완화를 위해 완충녹지 계획

< 공간시설(녹지)계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	1호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	-	증)29,336	29,336		계획관리 지역
신설	2	2호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	-	증)1,254	1,254		계획관리 지역
신설	3	3호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	-	증)430	430		계획관리 지역
신설	4	4호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	-	증)536	536		계획관리 지역
신설	5	5호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 710-6번지 일원	-	증)1,528	1,528		계획관리 지역
신설	6	6호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	-	증)412	412		계획관리 지역
신설	7	7호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	-	증)13,268	13,268		계획관리 지역
신설	8	8호녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	-	증)730	730		계획관리 지역
신설	9	9호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	-	증)5,597	5,597		계획관리 지역

2) 공간시설(공공공지)계획

- 금회 계획(녹지계획)으로 인해 구역외로 통행가능하던 기존 현황도로가 단절되는 구간에 대해 공공공지 계획

< 공간시설(공공공지)계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	반포면 학봉리 740-2번지 일원	-	증)21	21		계획관리 지역
신설	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	-	증)78	78		계획관리 지역
신설	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	-	증)30	30		계획관리 지역

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도 >



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획

가. 기본 방향

- 기존 공원계획(집단지설지구)을 최대한 반영하여 가구를 결정하고 기입지 및 기허가된 현황을 고려하여 획지를 계획
- 토지소유자 등을 고려하여 공동개발방식 부여

나. 용지별 가구계획

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
A1	A1	292	①	292	
A2	A2	2,224	①	2,224	공동개발지정
A3	A3	7,348	①	7,348	공동개발지정
A4	A4	481	①	481	공동개발지정
A5	A5	15,831	①	15,831	공동개발지정

2) 숙박시설용지

- 기 입지된 숙박시설용지의 경우 현황을 고려하여 획지계획을 수립
- 입지되지 않은 숙박시설용지의 경우, 기 허가된 사항 및 인근 온천개발 계획을 고려하여 획지계획을 수립(지적을 고려하여 약 660m²로 획지 분할)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
B1	B1	8,878	①	8,878	공동개발권장
B2	B2	3,265	①	3,265	공동개발권장
B3	B3	8,162	①	682	공동개발권장
			②	695	공동개발권장
			③	721	공동개발권장
			④	900	공동개발권장
			⑤	760	공동개발권장
			⑥	2,015	공동개발권장
			⑦	1,072	공동개발권장
			⑧	1,317	공동개발권장

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
B4	B4	8,369	①	1,828	공동개발권장
			②	1,818	공동개발권장
			③	1,538	공동개발권장
			④	1,764	
			⑤	1,421	공동개발권장
B5	B5	1,441	①	1,441	공동개발권장
B6	B6	4,223	①	1,086	
			②	1,064	
			③	855	
			④	1,218	

3) 상업시설용지

○ 기 입지된 상업시설을 고려하여 획지계획을 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
C1	C1	7,007	①	1,802	공동개발권장
			②	2,272	공동개발권장
			③	1,338	공동개발권장
			④	1,595	공동개발권장
C2	C2	3,506	①	381	공동개발권장
			②	438	공동개발권장
			③	474	공동개발권장
			④	709	공동개발권장
			⑤	828	공동개발권장
			⑥	676	공동개발권장
C3	C3	3,055	①	675	공동개발권장
			②	439	공동개발권장
			③	340	공동개발권장
			④	325	공동개발권장
			⑤	656	공동개발권장
			⑥	620	
C4	C4	670	①	670	공동개발권장
C5	C5	1,423	①	1,423	공동개발권장
C6	C6	3,765	①	1,698	공동개발권장
			②	2,067	공동개발권장

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 건축물의 용도계획

1) 기본방향

- 기존 공원계획(집단시설지구) 및 현황을 고려하여 건축물 용도계획을 수립
- 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례에서 제시한 용도에 따르되 금회 계획대상지의 성격인 관광·휴양기능에 부적합하거나 미관을 저해할 우려가 있는 용도는 배제하여 효율적인 개발이 이루어지도록 유도

2) 건축물 용도계획

가) 공공시설용지

- 구역내 공공시설, 관리안내 및 관광객들의 공공편익 제공을 위한 건축물의 건축 유도
- 주차장, 관광안내센터, 공중화장실, 우체국, 금융기관, 치안센터

나) 관광휴양시설용지

- 숙박시설용지
 - 구역내 체류형 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 펜션, 호텔, 여관, 유스호스텔
- 상업시설용지
 - 구역내 특색있는 먹거리 제공 및 기타물품구매 등 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 수퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장

< 건축물의 용도계획 >

구 분	건축물 용도계획	
	허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 파출소, 우체국, 공중화장실, 금융업소, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 ○ 자동차 관련시설 중 주차장 및 부속시설 ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터 	○ 허용용도 이외의 용도
관광휴양시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 ○ 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점 	○ 허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 	○ 허용용도 이외의 용도

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

1) 기본방향

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례를 감안하고 쾌적한 구역조성을 유도하기 위하여 건폐율, 용적률, 높이 등을 계획

2) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획

- 기존 공원계획, 관련법령 및 조례를 감안하여 계획

< 건축물의 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획 >

구 분	건폐율	용적률	높 이	비 고	
공공시설용지	관광안내센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	우체국, 금융업소, 치안센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	주차장, 공중화장실	20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	
관광휴양시설용지	숙박시설용지 (유스호스텔, 호텔)	30.0% 이하	90.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (여관, 펜션 등)	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	

② 갑사지구

1. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 기존 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영하고 현황을 고려하여 일부 토지이용계획을 변경
- 국립공원 인접지역을 녹지공간으로 배분하여 현행 관련지침을 충족하는 충분한 녹지공간을 확보

나. 용도별 토지이용계획

1) 공공시설용지

- 기존 공원계획 및 기 입지된 주차장, 도로 등에 대해 현황 등을 고려하여 공공시설용지 배분
- 상업시설용지내 중정부분에 대해 공공시설용지 배분으로 주민 및 관광객의 인근 상가 이용효과 상승 및 만남의 장소 제공

2) 관광휴양시설용지

- 기존 공원계획 및 기 입지된 숙박시설, 상업시설 등에 대해 현황을 고려하여 숙박시설용지 및 상업시설용지 배분
- 현재 장승 및 라이온스클럽기념비 등이 입지하여 휴게공간으로 이용되고 있는 지역에 대해 조경휴게지로 배분

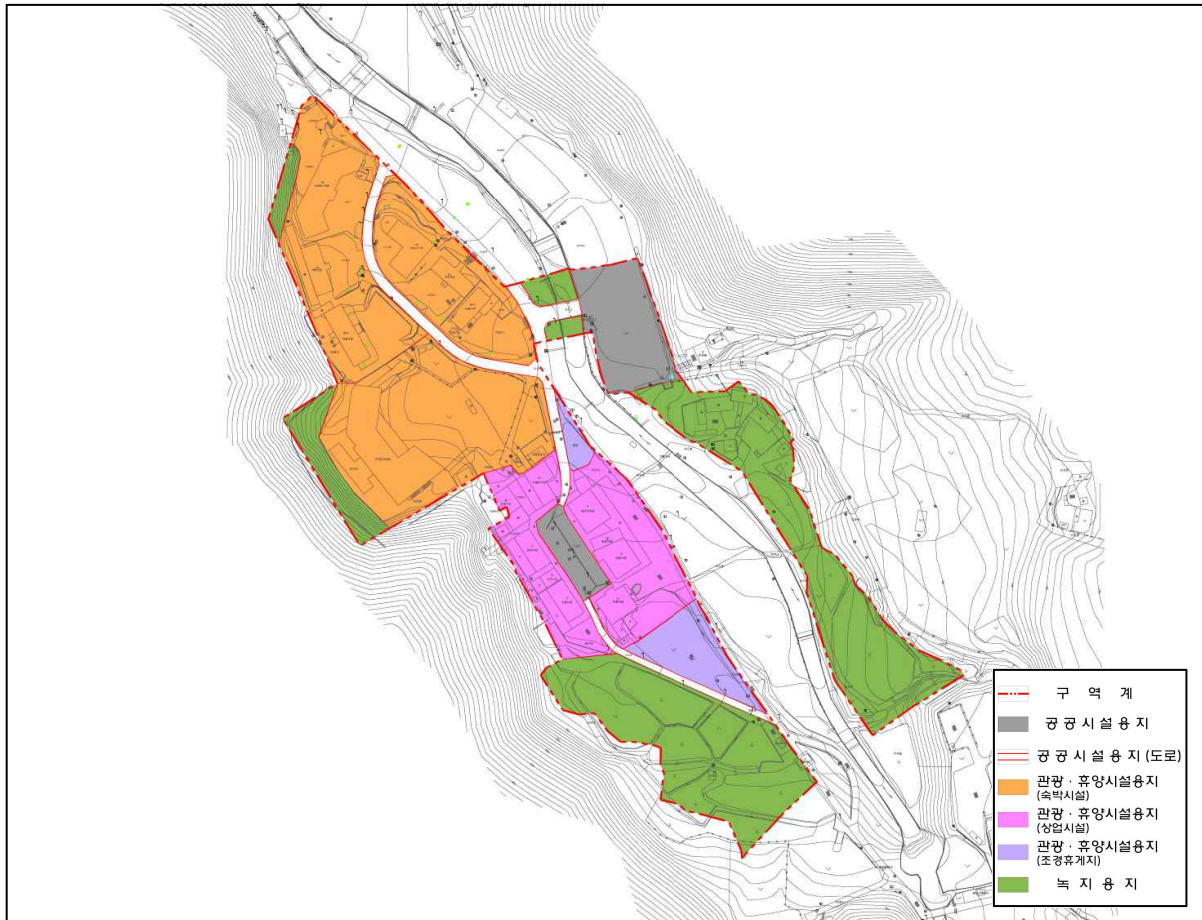
3) 녹지 및 기타시설용지

- 기존 공원계획 반영 및 국립공원 인접지역은 현행 지구단위계획 수립 지침(녹지용지 비율 30%이상 충족)을 충족할 수 있도록 녹지용지 배분

< 토지이용계획표 >

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	60,905	100.0	
공공시설용지	7,114	11.7	도로, 주차장, 광장
관광휴양시설용지	33,817	55.5	숙박시설, 상업시설, 조경휴게지
녹지용지	19,974	32.8	녹지

< 토지이용계획도 >



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

가. 교통시설계획

1) 도로계획

- 기존 공원계획 및 기 개설된 도로 등에 대해 현황을 고려하여 도로 계획 수립

< 도로계획 >

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	5	467	2,731	1	25	258	1	39	349	3	403	2,124
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	5	467	2,731	1	25	258	1	39	349	3	403	2,124

2) 주차장계획

- 기존 공원계획 및 기 설치된 주차장을 반영
- 추가적인 주차장 조성을 고려하지 않음

< 주차장계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	계룡면 중장리 23-1번지 일원	-	증)3,302	3,302		계획관리 지역

나. 기타시설계획

1) 공간시설(광장)계획

- 상업시설용지의 이용효과 극대화, 지구내 교통소통, 관광객의 휴식 등을 위한 상업시설용지 중정부분에 광장(건축물부설광장) 계획

< 공간시설(광장)계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	광장	건축물 부설광장	계룡면 중장리 28-13번지 일원	-	증)1,081	1,081		계획관리 지역

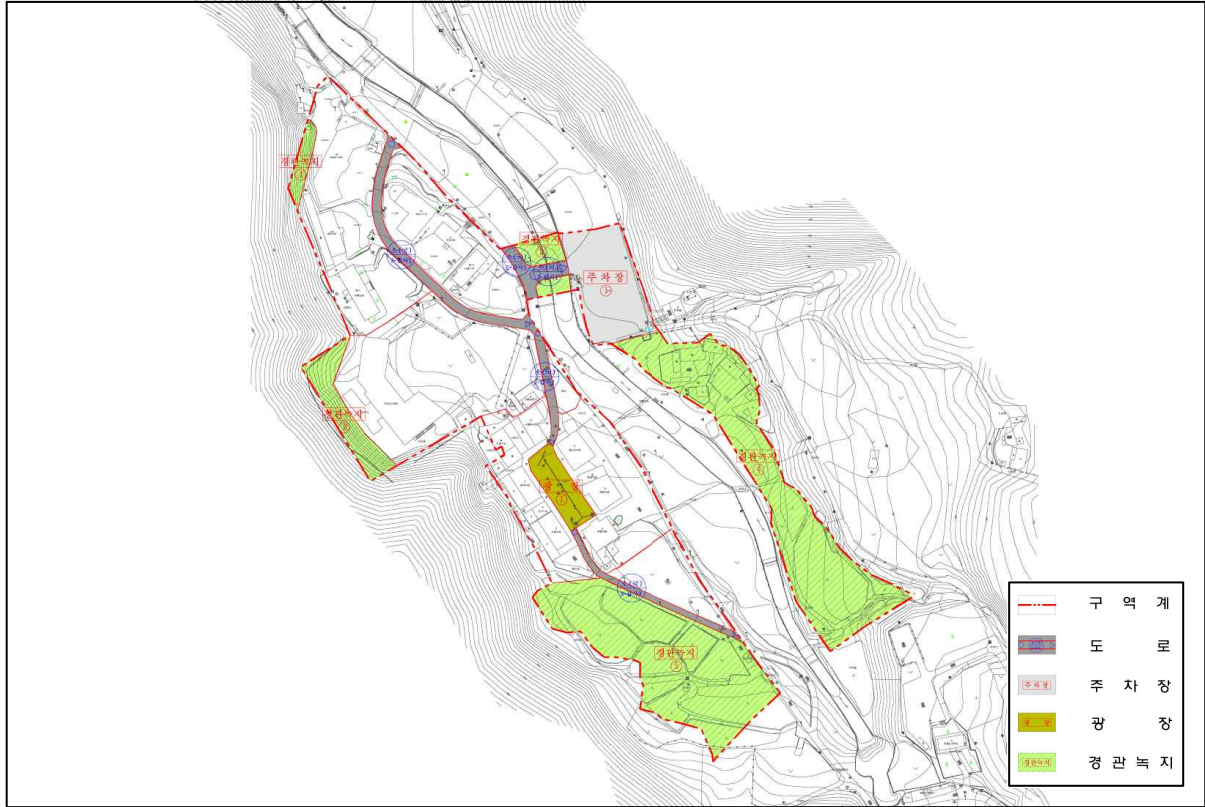
2) 공간시설(녹지)계획

- 국립공원 인접지역은 하천 및 국립공원의 자연환경보호를 위해 경관 녹지 계획

< 공간시설(녹지)계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	1호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 산47-1번지 일원	-	증)475	475		계획관리 지역
신설	2	2호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 산47-31번지 일원	-	증)1,563	1,563		계획관리 지역
신설	3	3호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 29-2번지 일원	-	증)741	741		계획관리 지역
신설	4	4호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 25-2번지 일원	-	증)8,861	8,861		계획관리 지역
신설	5	5호녹지	경관녹지	계룡면 중장리 28-23번지 일원	-	증)8,334	8,334		계획관리 지역

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도 >



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획

가. 기본 방향

- 기존 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영하여 가구를 결정하고 기입지된 현황을 고려하여 획지를 계획
- 토지소유자 등을 고려하여 공동개발방식 부여

나. 용지별 가구계획

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
A1	A1	3,302	①	3,302	공동개발지정

2) 숙박시설용지

○ 기 입지된 숙박시설용지를 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
B1	B1	7,495	①	3,184	
			②	1,729	
			③	2,582	공동개발권장
B2	B2	5,302	①	1,963	공동개발권장
			②	1,442	공동개발권장
			③	1,897	공동개발권장
B3	B3	9,835	①	9,835	공동개발권장

3) 상업시설용지

○ 기 입지된 상업시설을 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번 호	면적(m ²)	
C1	C1	3,603	①	477	
			②	956	
			③	663	
			④	1,000	
			⑤	507	
C2	C2	4,993	①	1,469	
			②	3,524	

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 건축물의 용도계획

1) 기본방향

- 기존 공원계획(집단시설지구) 및 현황을 고려하여 건축물 용도계획을 수립
- 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례에서 제시한 용도에 따르되 금회 계획대상지의 성격인 관광·휴양기능에 부적합하거나 미관을 저해할 우려가 있는 용도는 배제하여 효율적인 개발이 이루어지도록 유도

2) 건축물 용도계획

가) 공공시설용지

- 구역내 공공시설 및 관광객들의 공공편의 제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 주차장

나) 관광휴양시설용지

- 숙박시설용지
 - 구역내 체류형 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 펜션, 호텔, 여관, 유스호스텔
- 상업시설용지
 - 구역내 특색있는 먹거리 제공 및 기타물품구매 등 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 수퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장

< 건축물의 용도계획 >

구 분		건축물 용도계획	
		허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지		○ 자동차 관련시설 중 주차장 및 부속시설	○ 허용용도 이외의 용도
관광휴양시설용지	숙박시설용지	○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설용지	○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장	○ 허용용도 이외의 용도

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

1) 기본방향

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례를 감안하고 쾌적한 구역조성을 유도하기 위하여 건폐율, 용적률, 높이 등을 계획

2) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획

- 기존 공원계획, 관련법령 및 조례를 감안하여 계획

< 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획 >

구 분		건폐율	용적률	높 이	비 고
공공시설용지		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	
관광휴양시설용지	숙박시설용지 (호텔)	30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	
	숙박시설용지 (유스호스텔)	40.0% 이하	120.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (여관, 펜션 등)	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	

③ 동학사온천지구

1. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 공원구역 및 계획 변경 결정(2010. 9. 2)에 따른 토지이용계획 변경
- 기존 공원계획(집단시설지구) 및 온천개발계획을 최대한 반영하고 일부 현황을 고려하여 토지이용계획을 변경
- 국립공원 인접지역을 녹지공간으로 배분하여 녹지공간 확보

나. 용도별 토지이용계획

1) 공공시설용지

- 기존 공원계획, 온천개발계획 및 현황 등을 고려하여 공공시설용지 배분
- 상업시설용지 일부 진입로(녹지용지)에 대해 공공시설용지 배분으로 상업시설 이용객의 통행로 제공

2) 관광휴양시설용지

- 기존 공원계획, 온천개발계획 및 기 입지된 숙박시설, 상업시설, 자연사 박물관 등에 대해 현황 등을 고려하여 관광휴양시설용지 배분

3) 녹지용지

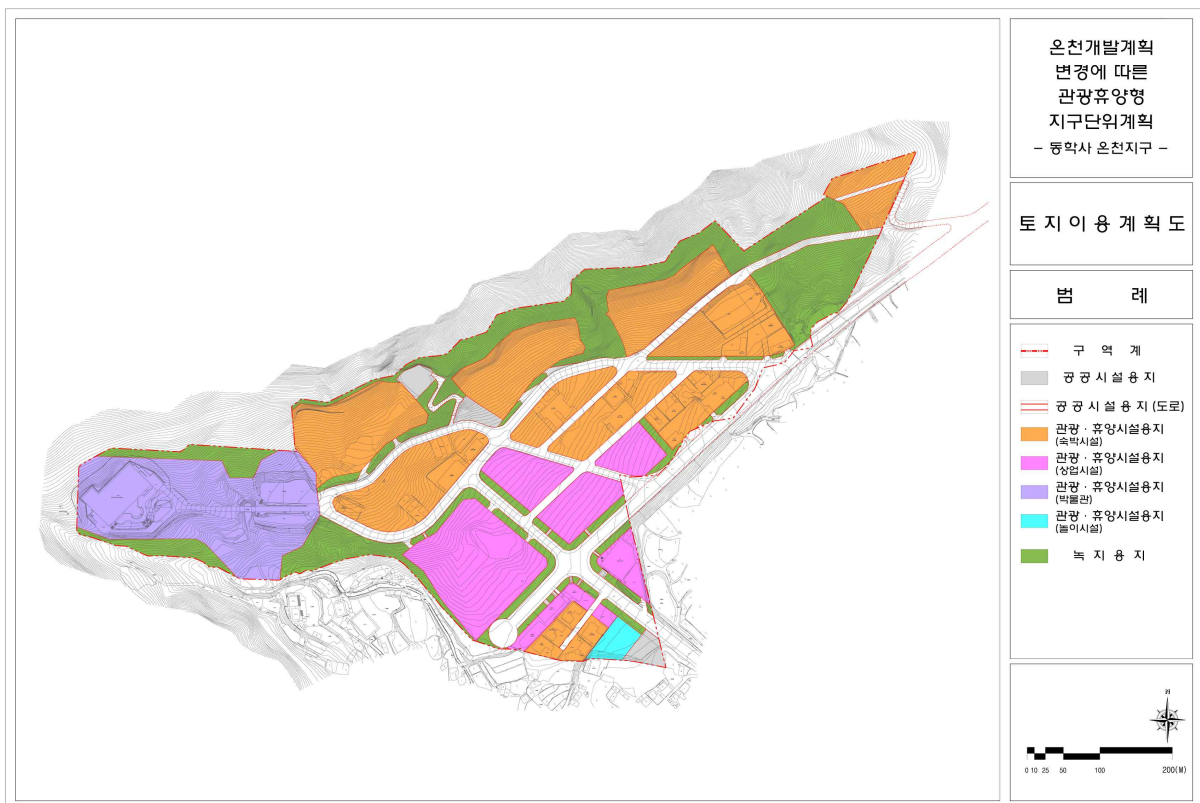
- 기존 공원계획, 온천개발계획 반영 및 국립공원 인접지역은 현행 지구 단위계획 수립지침(녹지용지비율 30%이상)을 충족할 수 있도록 녹지용지 배분
- 기존 공원계획 및 온천개발계획상 녹지용지비율 30%이상 확보되어 있는 것으로 고시가 되어 있었으나, 실제 면적 산출 결과 녹지용지비율 30%가 되지 않으며, 금회 제척지역이 녹지용지로 현행 지구단위계획 수립지침을 충족하지 못함

- 추가 녹지확보를 위해 인접지역을 검토 하였으나 국립공원, 개발제한 구역, 사유지 등으로 녹지용지 추가 확보의 어려움

< 토지이용계획표 >

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
총 계	303,890.6	100.0	
공공시설용지	46,675.3	15.4	도로, 공공공지, 주차장, 공공시설, 배수장
관광휴양시설용지	184,842.8	60.8	숙박시설, 상업시설, 놀이시설, 자연사박물관
녹지용지	72,372.5	23.8	녹지

< 토지이용계획도 >



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

가. 교통시설계획

1) 도로계획

- 기존 공원계획, 온천개발계획 및 기 건설된 도로 등에 대해 현황을 고려하여 도로계획 수립

< 도로 계획 >

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	13	2,921	41,545.0	5	1,074	17,020.2	3	1,085	16,787.0	5	762	7,737.8
중로	6	1,750	30,970.0	2	397	9,823.7	2	926	15,398.7	2	427	5,747.6
소로	7	1,171	10,575.0	3	677	7,196.5	1	159	1,388.3	3	335	1,990.2

주) 구역내 편입사항만 산출한 사항이며, 각각부, 진입로를 포함한 면적임

나. 공간시설계획

1) 녹지계획

- 온천개발계획 수립지역인근이 국립공원으로 자연환경보전 및 개선을 위한 녹지(경관녹지)계획

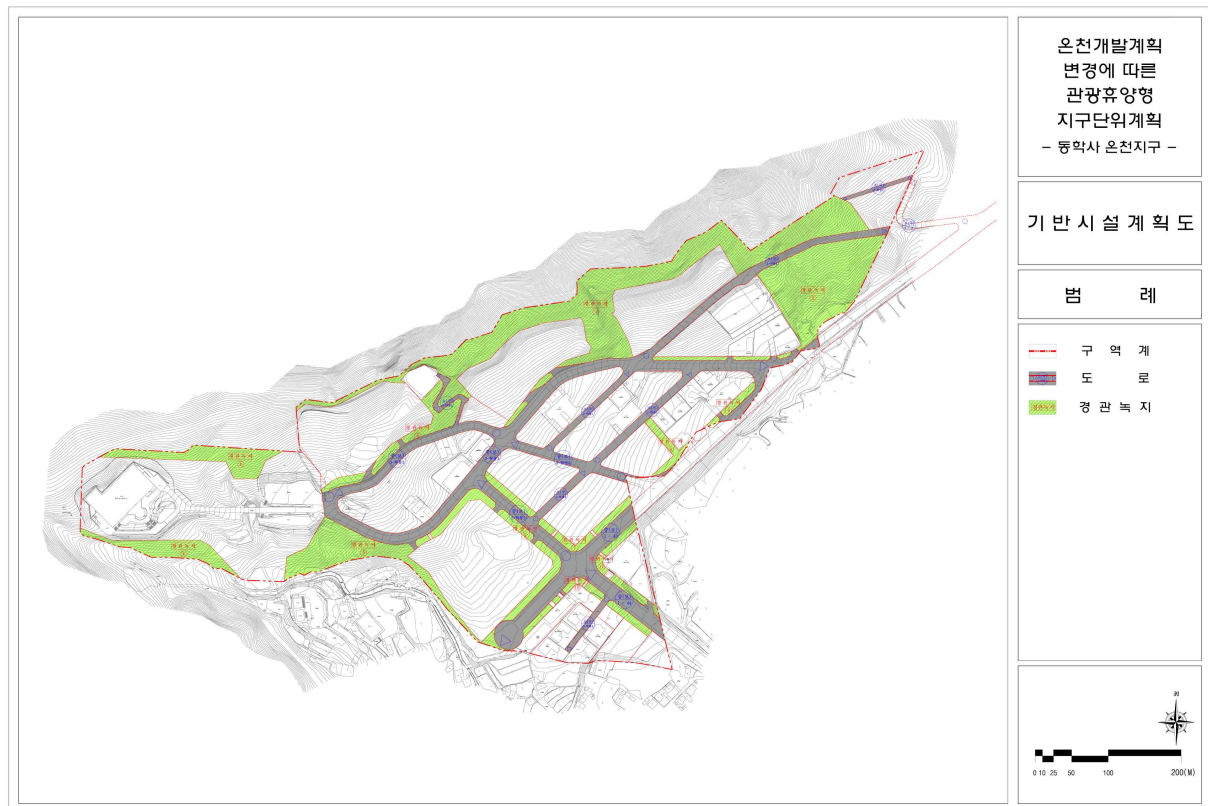
< 녹지 계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 884번지일원 (중로2-학봉1호선, 소로1-학봉1호선 북측)	-	증)27,235.8	27,235.8		
신설	2	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 산4번지일원 (중로1-43호선 북측)	-	증)14,885.9	14,885.9		
신설	3	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 896번지일원 (중로3-학봉1호선변)	-	증)3,385.2	3,385.2		
신설	4	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 511-3번지 (자연사박물관 남·북측)	-	증)8,044.2	8,044.2		

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 결 정 일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	5	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 910번지일원 (자연사박물관 남동측)	-	증)7,506.1	7,506.1		
신설	6	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 909번지일원 (중로1-43호선, 중로2-학봉1호선, 중로2-학봉2호선변)	-	증)3,794.2	3,794.2		
신설	7	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 924번지일원 (중로1-43호선, 중로2-학봉2호선변)	-	증)2,413.4	2,413.4		
신설	8	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 949번지일원 (중로 1-43호선변)	-	증)1,064.6	1,064.6		
신설	9	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 958번지 (중로1-43호선변)	-	증)697.8	697.8		
신설	10	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 916번지일원 (중로1-43호선, 중로1-44호선변)	-	증)1,790.7	1,790.7		
신설	11	녹지	경관 녹지	반포면 학봉리 920번지일원 (중로1-43호선, 중로1-44호선변)	-	증)1,554.6	1,554.6		

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도 >



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획

가. 기본방향

- 기존 공원계획(집단시설지구) 및 온천개발계획을 최대한 반영하여 가구를 계획하고 기존 건축물 입지현황 및 지적 등을 고려하여 획지를 계획
- 토지소유자 및 기존 건축물입지현황 등을 고려하여 공동개발방식 부여

나. 용지별 가구계획

1) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			번호	면적(㎡)	
A1	A1	1,472.6	①	1,472.6	
A2	A2	1,516.4	①	1,516.4	공동개발지정
A3	A3	1,722.6	①	1,722.6	

2) 관광휴양시설용지(숙박시설용지)

- 기존 공원계획, 온천개발계획 및 현황(지적)등을 고려하여 획지계획 수립
- 기 입지된 숙박시설의 경우 현황을 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			번호	면적(㎡)	
B1	B1	15,498.6	①	8,946.2	
			②	6,552.4	
B2	B2	12,007.9	①	6,006.0	
			②	6,001.9	
B3	B3	11,157.3	①	5,868.3	공동개발권장
			②	5,289.0	

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비고
			번호	면적(m ²)	
B4	B4	3,291.7	①	609.9	
			②	608.0	
			③	608.0	
			④	615.9	
			⑤	849.9	
B5	B5	3,053.8	①	620.0	
			②	619.9	
			③	1,813.9	
B6	B6	12,356.4	①	3,693.7	
			②	4,867.0	공동개발권장
			③	972.3	
			④	1,900.9	공동개발권장
			⑤	922.5	
B7	B7	6,376.9	①	1,752.4	
			②	2,136.2	공동개발지정
			③	1,222.5	공동개발권장
			④	1,265.8	

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비고
			번호	면적(m ²)	
B8	B8	14,605.9	①	784.8	공동개발권장
			②	1,639.4	
			③	947.4	
			④	1,237.7	
			⑤	772.7	
			⑥	618.2	
			⑦	895.4	
			⑧	781.8	
			⑨	862.6	
			⑩	1,749.6	
			⑪	1,309.8	
			⑫	972.5	
			⑬	1,142.2	
			⑭	891.8	
B9	B9	8,390.1	①	810.1	
			②	832.2	
			③	823.9	
			④	692.5	
			⑤	931.8	
			⑥	859.1	
			⑦	859.3	
			⑧	1,112.1	
			⑨	734.6	
			⑩	734.5	

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			번호	면적(㎡)	
B10	B10	7,470.7	①	701.9	
			②	839.6	
			③	872.0	
			④	610.4	
			⑤	2,353.7	공동개발지정
			⑥	642.6	
			⑦	677.1	
			⑧	773.4	
B11	B11	4,775.0	①	965.6	
			②	851.8	
			③	884.4	
			④	1,012.0	공동개발지정
			⑤	1,061.2	

3) 관광휴양시설용지(상업시설용지)

○ 기존 공원계획, 온천개발계획 및 현황 등을 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			번호	면적(㎡)	
C1	C1	19,871.3	①	19,871.3	공동개발지정
C2	C2	6,023.2	①	6,023.2	
C3	C3	6,178.8	①	2,169.7	
			②	4,009.1	
C4	C4	4,054.0	①	4,054.0	
C5	C5	2,926.2	①	1,058.8	
			②	1,014.3	
			③	853.1	
C6	C6	602.2	①	602.2	공동개발지정
C7	C7	3,393.5	①	3,393.5	공동개발지정

4) 관광휴양시설용지(박물관)

○ 기존 공원계획, 온천개발계획 및 현황 등을 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비고
			번호	면적(m ²)	
D1	D1	40,356.8	①	40,356.8	공동개발지정

5) 관광휴양시설용지(놀이시설)

○ 기존 공원계획 및 온천개발계획 등을 고려하여 획지계획 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비고
			번호	면적(m ²)	
E1	E1	2,452.5	①	2,452.5	공동개발지정

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이등에 관한 계획

가. 건축물의 용도계획

1) 기본 방향

- 기존 공원계획(집단시설지구), 온천개발계획 및 현황을 고려하여 건축물 용도계획을 수립
- 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례에서 제시한 용도에 따르되 금회 계획대상지의 성격인 관광·휴양기능에 부적합하거나 미관을 저해할 우려가 있는 용도는 배제하여 효율적인 개발이 이루어지도록 유도

2) 건축물 용도계획

가) 공공시설용지

- 구역내 공공시설, 관리안내 및 관광객들의 공공편익 제공을 위한 건축물의 건축유도
- 주차장, 관리사무실, 안내실, 파출소, 의료분실, 우체국분소, 배수시설 등

나) 관광휴양시설용지

- 숙박시설용지
 - 구역내 체류형 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축유도
 - 펜션, 호텔, 여관, 유스호스텔
- 상업시설용지
 - 온천지구로서의 특색에 부합될 수 있는 온천이용시설 등의 건축유도
 - 구역내 특색있는 먹거리 제공 및 기타물품구매 등 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축유도
 - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 운동시설, 숙박시설 등
- 기타시설용지
 - 지역적 특색 및 어린이이용객의 학습, 놀이를 위한 건축물의 건축유도
 - 자연사박물관, 유원시설

< 건축물의 용도계획 >

구 분		건축물 용도계획	
		허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지		○ 제1종근린생활시설 중 파출소, 우체국, 보건소, 배수시설, 소방서 등 ○ 제2종근린생활시설 중 사무소, 금융업소 등 ○ 자동차관련시설 중 주차장 및 부대시설 (부대시설은 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실에 한함) ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터 등	○허용용도 이외의 용도
관광 휴양 시설 용지	숙박시설용지	○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔	○허용용도 이외의 용도
	상업시설용지	○ 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 목욕장 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장 등 ○ 운동시설 ○ 숙박시설 중 관광숙박시설	○허용용도 이외의 용도
	박물관	○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	○허용용도 이외의 용도
	놀이시설	○ 위락시설 중 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설 ○ 관광휴게시설	○허용용도 이외의 용도

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이등에 관한 계획

1) 기본 방향

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례를 감안하고 쾌적한 구역조성을 유도하기 위하여 건폐율, 용적률, 높이등을 계획

2) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획

- 기존 공원계획, 온천개발계획, 관련 법령 및 조례를 감안하여 계획

< 건축물의 건폐율, 용적률, 높이등에 관한 계획 >

구 분		건폐율	용적률	높 이	비 고
공공시설용지		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	주차장
		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	배수시설
		50.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	공공시설
관광휴양 시설용지	숙박시설용지	30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	호텔
		30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	유스호스텔
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	여관
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	종합온천장
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	시범온천장
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	스포츠센터
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	상가
	박물관	20.0% 이하	60.0% 이하	5층 이하	
	놀이시설	20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	

지구단위계획 시행지침



- ① 동학사지구
- ② 갑사지구
- ③ 동학사온천지구

① 동학사지구

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 “동학사지구 관광휴양형 지구단위계획”에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (시행지침의 적용범위)

본 지침은 동학사지구 관광휴양형 지구단위계획에 한하여 적용한다.

제 3 조 (시행지침의 구성)

본 지침은 두 개의 장으로 구성되며 제1장(총칙), 제2장(시설용지)로 구분되며, 총칙에 관한 사항은 모든 시설용지에 공통으로 적용된다.

제 4 조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항에 대해서는 관련법규나 공주시 관련조례에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. (단, 지구단위계획 결정이후 관련법, 시행령, 시행규칙, 조례가 재개정되어 달라지는 경우에는 당초의 지구단위계획에 따른다.)
- ③ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

- ④ 대지상호간 분할·합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑤ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 상위계획 수용범위 내에서 공주시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 획지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 - 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 2. “획지”라 함은 건물이 들어서는 단위토지를 말한다.
 - 3. “대지”라 함은 「건축법」 제2조제1항제1호의 규정에 의하여 정의된 토지를 말한다.
- ② 건축물의 용도에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 해당 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말한다.
 - 2. “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 해당 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ③ 건축물의 규모에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 - 2. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ④ 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 시설용지

제 6 조 (대지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 획지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 승인하는 경우에는 그 선에 의해 획지분할을 할 수 있다.
- ② 합병은 지구단위계획 지침도상의 ‘연접한 2획지 이상’으로 합병하는 경우에 한하여 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 각 획지별 용도제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 공주시 조례에 따르되, “건축물 용도분류표”에 의해 불허된 용도는 입지할 수 없다.
- ② 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 용도제한은 다음과 같이 표기한다.

예)

A

 ⇒ 용도분류표에 따른 획지별 용도제한

■ 건축물 용도분류표

구 분	건축물 용도계획	
	허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 파출소, 우체국, 공중화장실, 금융업소, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 ○ 자동차 관련시설 중 주차장 및 부속시설 ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터 	○ 허용용도 이외의 용도
관광 휴양 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 ○ 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점 	○ 허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 	○ 허용용도 이외의 용도

제 9 조 (건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 사항)

- ① 건폐율 및 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 공주시 도시계획조례의 규정에 따른다.
- ② 건축물의 높이는 건축물의 최고층수 3층 이하로 제한한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다.

예)

150% 이하	3층 이하
60% 이하	-

⇒ 용적률 150%이하, 최고층수 3층이하
건폐율 60%이하

■ 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획

구 분	건폐율	용적률	높 이	비 고	
공공시설용지	관광안내센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	우체국, 금융업소, 치안센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	주차장, 공중화장실	20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	
관광휴양시설 용지	숙박시설용지 (유스호스텔, 호텔)	30.0% 이하	90.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (여관, 펜션 등)	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	

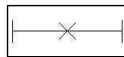
제 10 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- ① 대지안의 조경면적 확보기준은 관계법규에 따른다.

제 11 조 (차량 진출입에 관한 사항)

- ① 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다.
- ② 차량출입구에 대한 별도 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 도로모퉁이에서 10m이내에는 두지 아니한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 차량출입불허구간은 다음과 같이 표기한다.

차량출입불허구간 :



제 12 조 (주차장 설치에 관한 사항)

- ① 주차장 설치기준은 「주차장법」 및 「충청남도 주차장조례」, 「공주시 주차장조례」에 따른다.

② 갑사지구

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 “갑사지구 관광휴양형 지구단위계획”에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (시행지침의 적용범위)

본 지침은 갑사지구 관광휴양형 지구단위계획에 한하여 적용한다.

제 3 조 (시행지침의 구성)

본 지침은 두 개의 장으로 구성되며 제1장(총칙), 제2장(시설용지)로 구분되며, 총칙에 관한 사항은 모든 시설용지에 공통으로 적용된다.

제 4 조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항에 대해서는 관련법규나 공주시 관련조례에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. (단, 지구단위계획 결정이후 관련법, 시행령, 시행규칙, 조례가 재개정되어 달라지는 경우에는 당초의 지구단위계획에 따른다.)
- ③ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

- ④ 대지상호간 분할·합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑤ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 상위계획 수용범위 내에서 공주시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 획지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 - 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 2. “획지”라 함은 건물이 들어서는 단위토지를 말한다.
 - 3. “대지”라 함은 「건축법」 제2조제1항제1호의 규정에 의하여 정의된 토지를 말한다.
- ② 건축물의 용도에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 해당 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말한다.
 - 2. “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 해당 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ③ 건축물의 규모에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 - 2. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ④ 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 시설용지

제 6 조 (대지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 획지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 승인하는 경우에는 그 선에 의해 획지분할을 할 수 있다.
- ② 합병은 지구단위계획 지침도상의 ‘연접한 2획지 이상’으로 합병하는 경우에 한하여 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 각 획지별 용도제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 공주시 조례에 따르되, “건축물 용도분류표”에 의해 불허된 용도는 입지할 수 없다.
- ② 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 용도제한은 다음과 같이 표기한다.

예)

A

 ⇒ 용도분류표에 따른 획지별 용도제한

■ 건축물 용도분류표

구 분	건축물 용도계획		
	허 용 용 도	불 허 용 도	
공공시설용지	○ 자동차 관련시설 중 주차장 및 부속시설	○ 허용용도 이외의 용도	
관광 휴양 시설 용지	숙박시설 용지	○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장	○ 허용용도 이외의 용도

제 9 조 (건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 사항)

- ① 건폐율 및 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 공주시 도시계획조례의 규정에 따른다.
- ② 건축물의 높이는 용지별로 제한한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다.

예)

150% 이하	3층 이하
60% 이하	-

⇒ 용적률 150%이하, 최고층수 3층이하
건폐율 60%이하

■ 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획

구 분		건폐율	용적률	높 이	비 고
공공시설용지		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	
관광휴양시설 용지	숙박시설용지 (호텔)	30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	
	숙박시설용지 (유스호스텔)	40.0% 이하	120.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (여관, 펜션 등)	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	

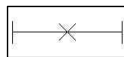
제 10 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- ① 대지안의 조경면적 확보기준은 관계법규에 따른다.

제 11 조 (차량 진출입에 관한 사항)

- ① 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다.
- ② 차량출입구에 대한 별도 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 도로모퉁이에서 10m이내에는 두지 아니한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 차량출입불허구간은 다음과 같이 표기한다.

차량출입불허구간 :



제 12 조 (주차장 설치에 관한 사항)

- ① 주차장 설치기준은 「주차장법」 및 「충청남도 주차장조례」, 「공주시 주차장조례」에 따른다.

③ 동학사온천지구

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 “동학사 온천지구 관광휴양형 지구단위계획”에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (시행지침의 적용범위)

본 지침은 동학사 온천지구 관광휴양형 지구단위계획에 한하여 적용한다.

제 3 조 (시행지침의 구성)

본 지침은 두 개의 장으로 구성되며 제1장(총칙), 제2장(시설용지)로 구분되며, 총칙에 관한 사항은 모든 시설용지에 공통으로 적용된다.

제 4 조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항에 대해서는 관련법규나 공주시 관련조례에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. (단, 지구단위계획 결정이후 관련법, 시행령, 시행규칙, 조례가 재개정 되어 달라지는 경우에는 당초의 지구단위계획에 따른다.)
- ③ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

- ④ 대지상호간 분할·합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑤ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 상위계획 수용범위 내에서 공주시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수 있다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 획지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 - 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 2. “획지”라 함은 건물이 들어서는 단위토지를 말한다.
 - 3. “대지”라 함은 「건축법」 제2조제1항제1호의 규정에 의하여 정의된 토지를 말한다.
- ② 건축물의 용도에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 해당 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말한다.
 - 2. “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 해당 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ③ 건축물의 규모에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 1. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 - 2. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ④ 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 시설용지

제 6 조 (대지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 획지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 승인하는 경우에는 그 선에 의해 획지분할을 할 수 있다.
- ② 합병은 지구단위계획 결정도상의 ‘동일한 용지에 한해 연접한 2획지 이상’으로 합병하는 경우에 한하여 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 결정 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 각 획지별 용도제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 공주시 조례에 따르되, “건축물 용도분류표”에 의해 불허된 용도는 입지할 수 없다.
- ② 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 용도제한은 다음과 같이 표기한다.

예)

A

 ⇒ 용도분류표에 따른 획지별 용도제한

■ 건축물 용도분류표

구 분	건축물 용도계획	
	허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종근린생활시설 중 파출소, 우체국, 보건소, 배수시설, 소방서 등 ○ 제2종근린생활시설 중 사무소, 금융업소 등 ○ 자동차관련시설 중 주차장 및 부대시설 (부대시설은 관리사무소, 휴게소 및 공중 화장실에 한함) ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터 등 	○ 허용용도 이외의 용도
관광휴양시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 	○ 허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 목욕장 등 ○ 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장 등 ○ 운동시설 ○ 숙박시설 중 관광숙박시설 	○ 허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 	○ 허용용도 이외의 용도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위락시설 중 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설 ○ 관광휴게시설 	○ 허용용도 이외의 용도

제 9 조 (건폐율, 용적률 및 높이등에 관한 사항)

- ① 건폐율 및 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 공주시 도시계획조례의 규정에 따른다.
- ② 건축물의 높이는 건축물의 최고층수 5층 이하로 제한한다.
- ③ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다.

예)

150% 이하	5층 이하
60% 이하	

 ⇒ 용적률 150%이하, 최고층수 5층이하
 건폐율 60%이하

■ 건폐율, 용적률 및 높이등에 관한 계획

구 분		건폐율	용적률	높 이	비 고
공공시설용지		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	주차장
		20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	배수시설
		50.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	공공시설
관광휴양 시설용지	숙박시설용지	30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	호텔
		30.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	유스호스텔
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	여관
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	종합온천장
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	시범온천장
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	스포츠센터
		60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	상가
	박물관	20.0% 이하	60.0% 이하	5층 이하	
	놀이시설	20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	

제 10 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- ① 대지안의 조경면적 확보기준은 관계법규에 따른다.

관 련 도 면

- ① 동학사지구
- ② 감사지구
- ③ 동학사온천지구

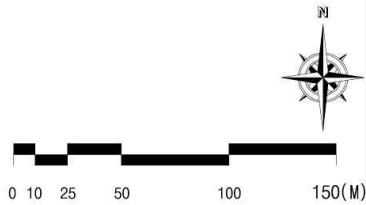
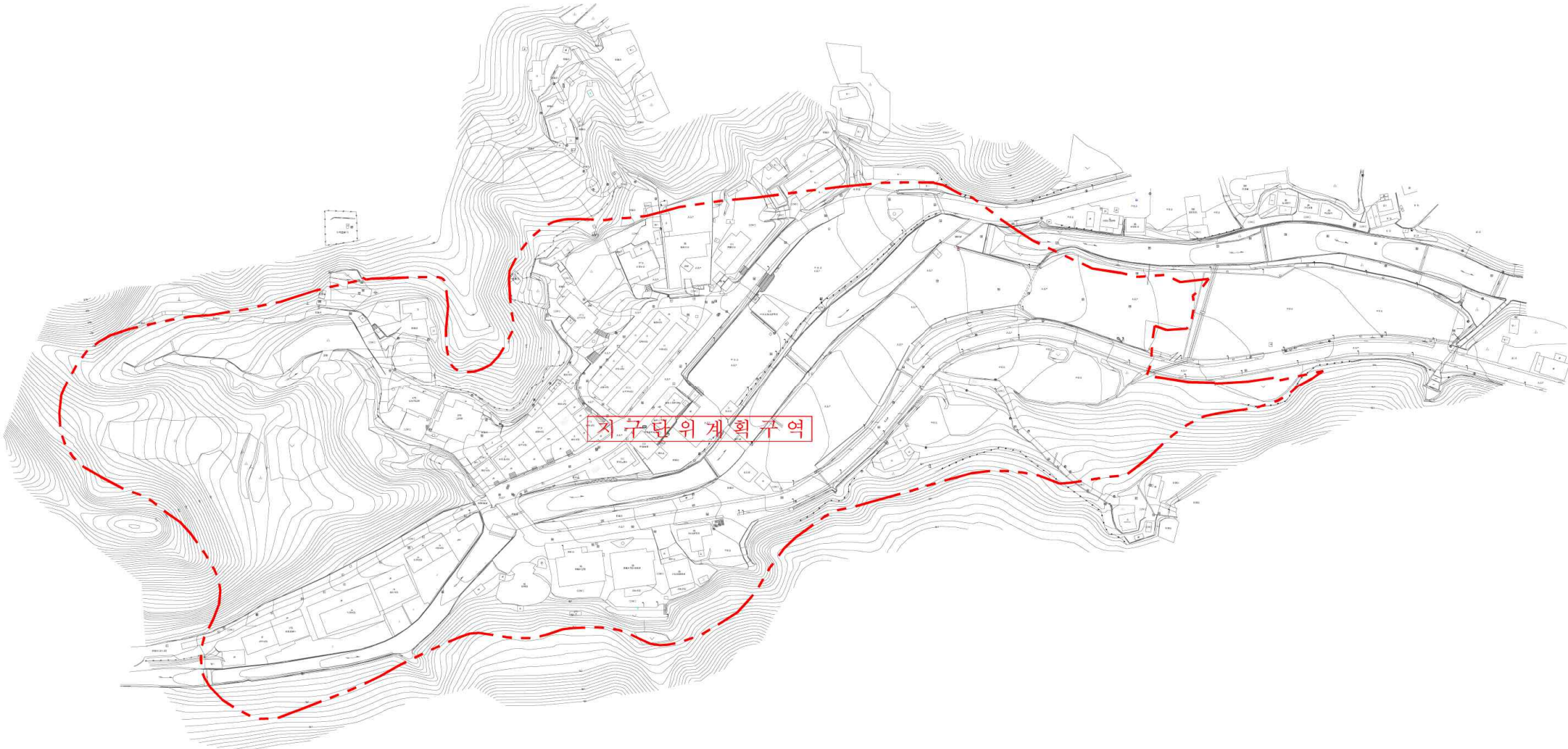
동 학 사 지 구

도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

지구단위계획구역
결정(변경)도

범 려








--- 구역계

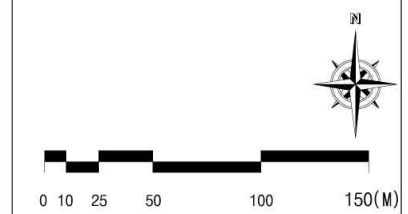
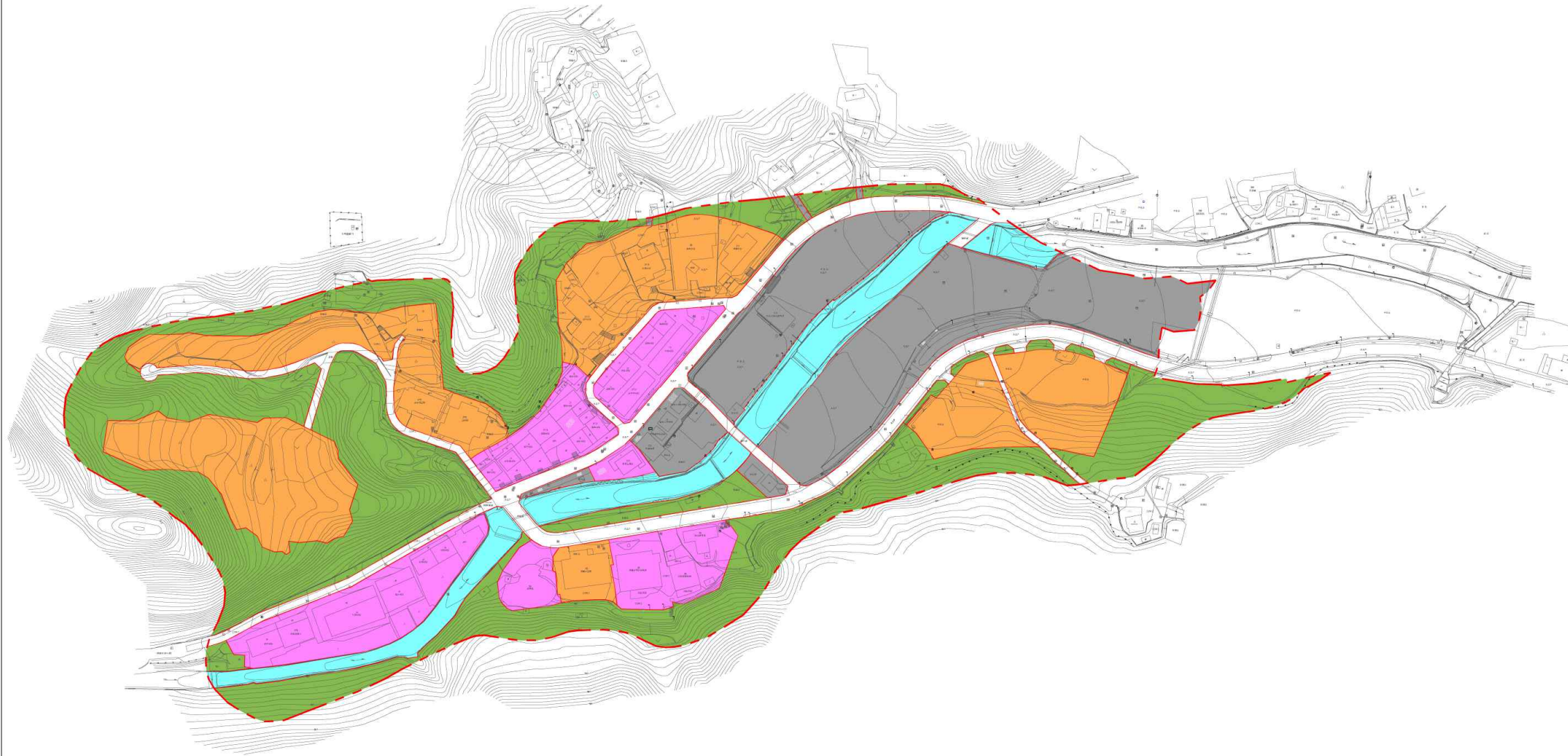


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

토지이용계획도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  공공시설용지(도로)
-  관광·휴양시설용지(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지(상업시설)
-  녹지용지
-  기타시설용지(하천)

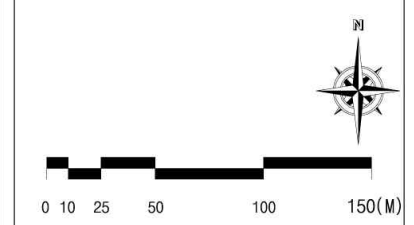
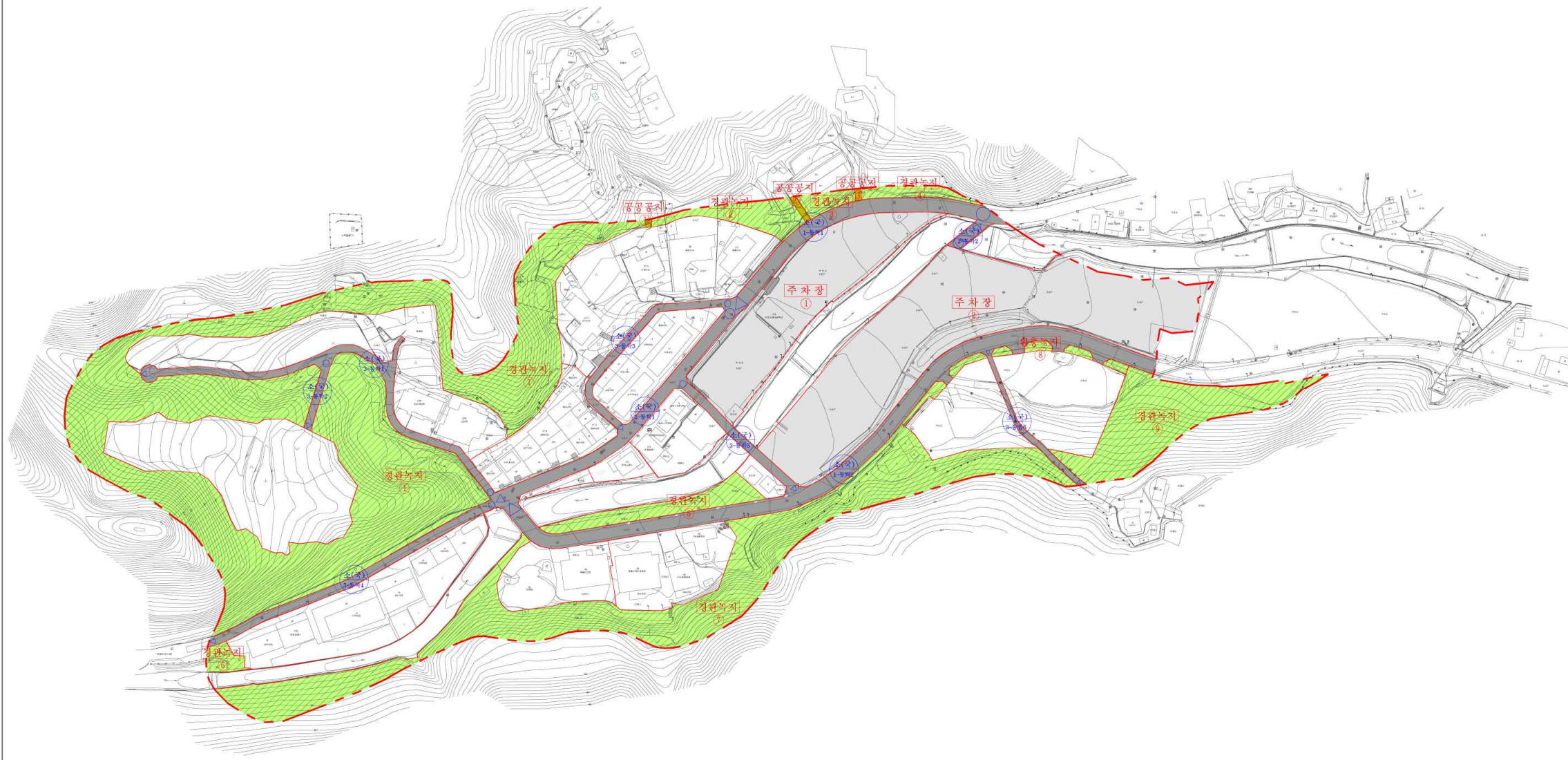


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

기반시설 계획도

범례










-  구역계
-  도로
-  주차장
-  공공공지
-  경관녹지
-  완충녹지

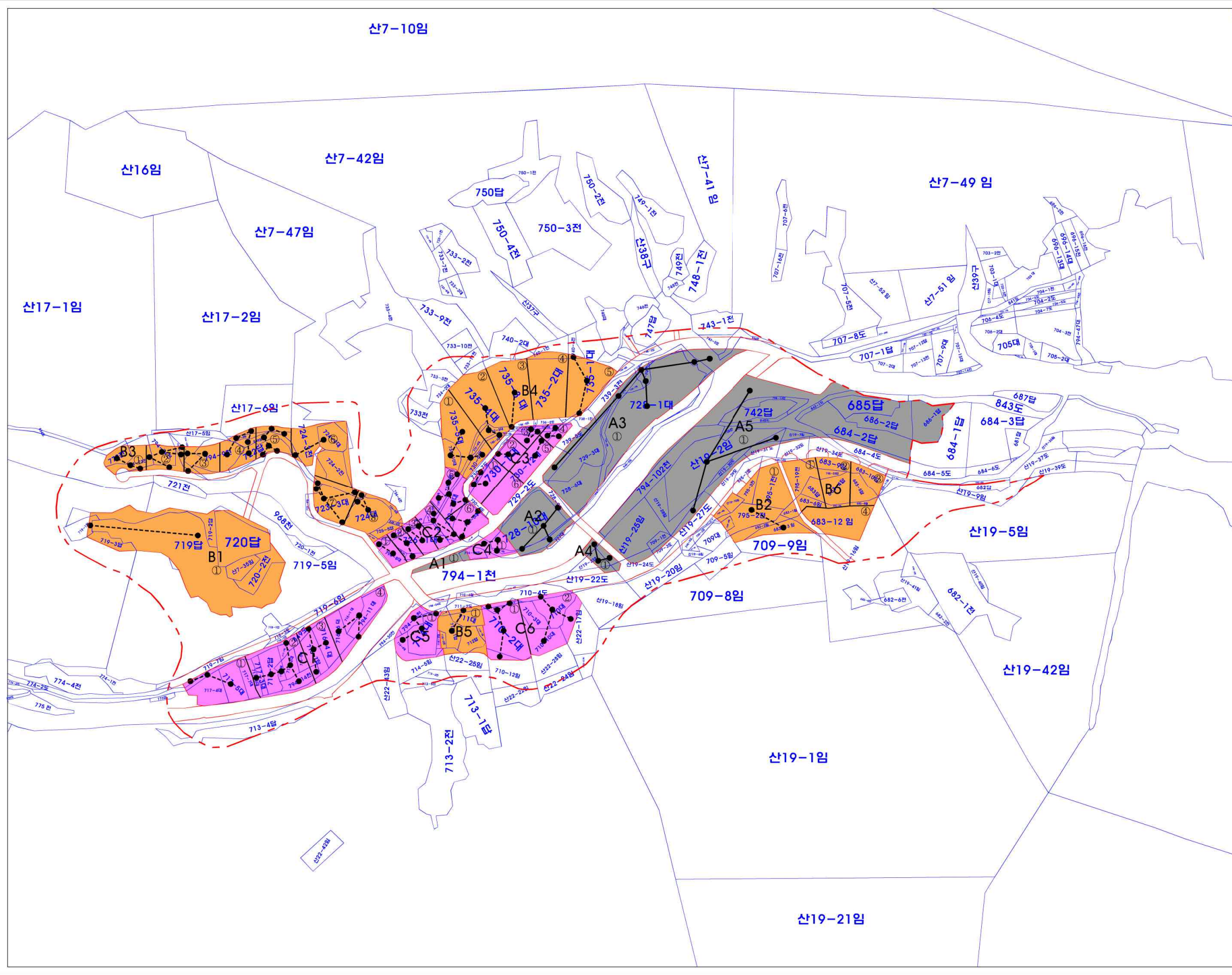
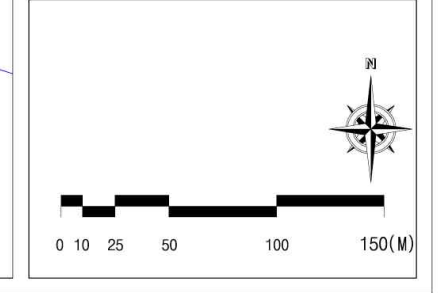


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

가구 및 획지의 규모와
조성에 관한 계획도

범례







-  구역계
-  공공시설용지
-  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지
(상업시설)
-  가구번호
-  획지경계선
-  공동개발(지정)
-  공동개발(권장)
-  지적선



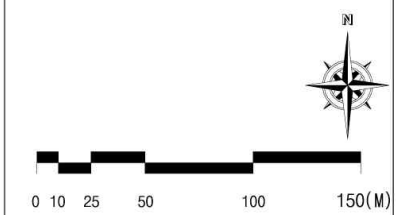
도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

건축물의 용도 · 건폐율 ·
용적률 등에 관한 계획도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지
(상업시설)
-  획지번호
-  획지분할선

건축물의 용도	건축물의 용도 및 건폐율,
용적률	최고높이
건폐율	용적률 등에 관한 계획
최저높이	



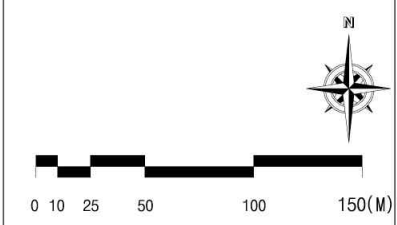
도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

지구단위계획결정(변경)도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  관광·휴양시설용지 (숙박시설)
-  관광·휴양시설용지 (상업시설)
-  기타시설용지 (하천)
-  주차장
-  공공공지
-  완충녹지, 경관녹지
-  획지번호
-  획지분할선
-  차량진출입불허구간



건축물의 용도, 용적률, 최고높이, 건축물의 용도 및 견제율, 용적률 등에 관한 계획

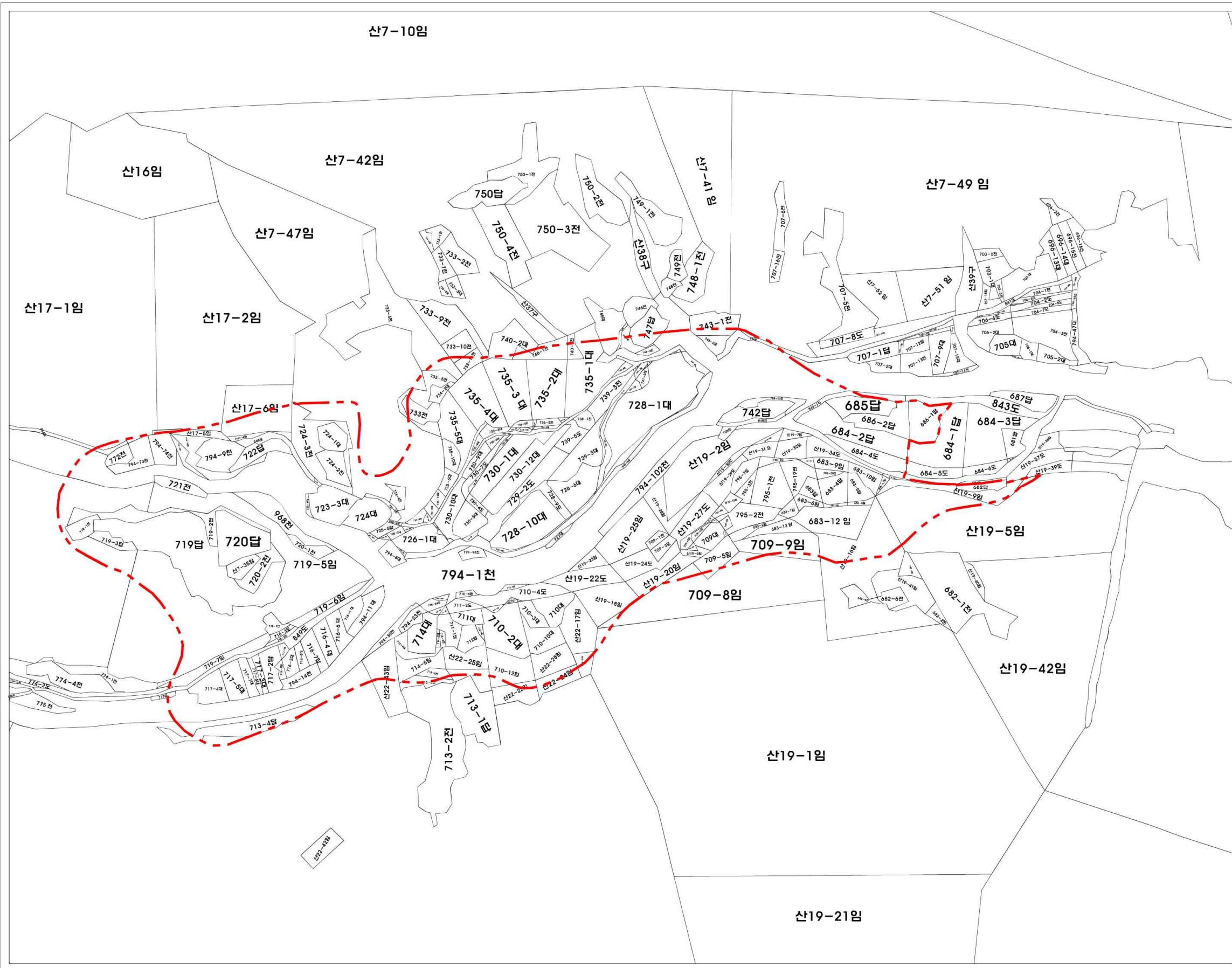
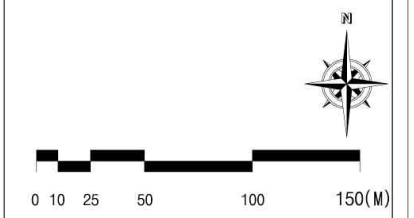


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사지구 -

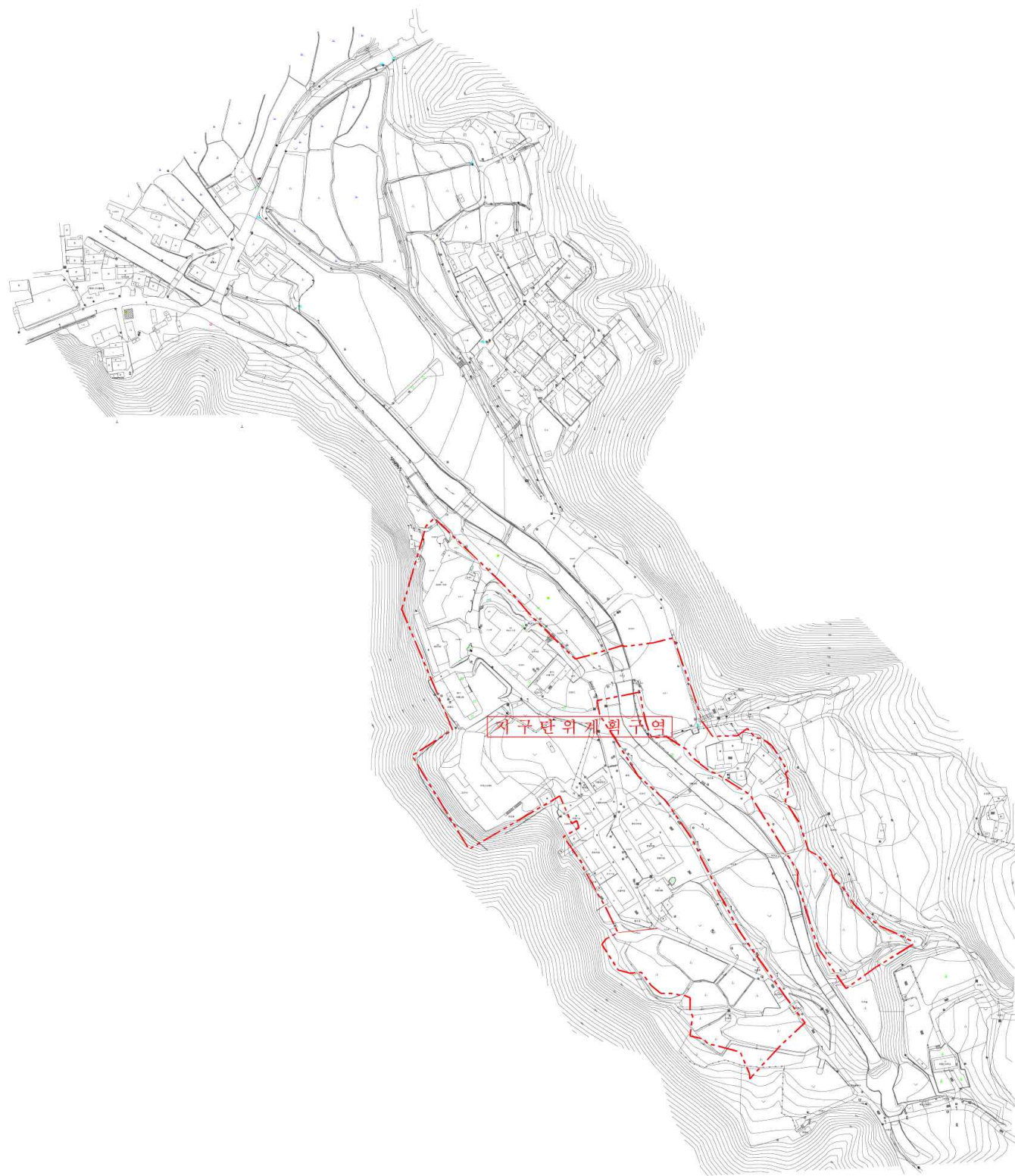
지 적 도

범 려

-  구 역 계
-  지 적 선



갑 사 지 구

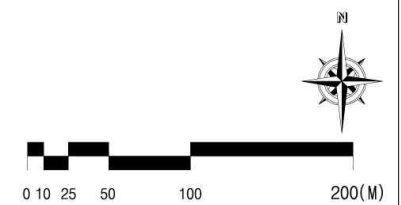


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 감사지구 -

지구단위계획구역
결정(변경)도

범 려

 구 역 계

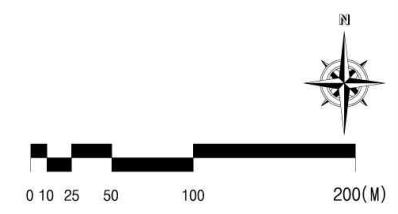
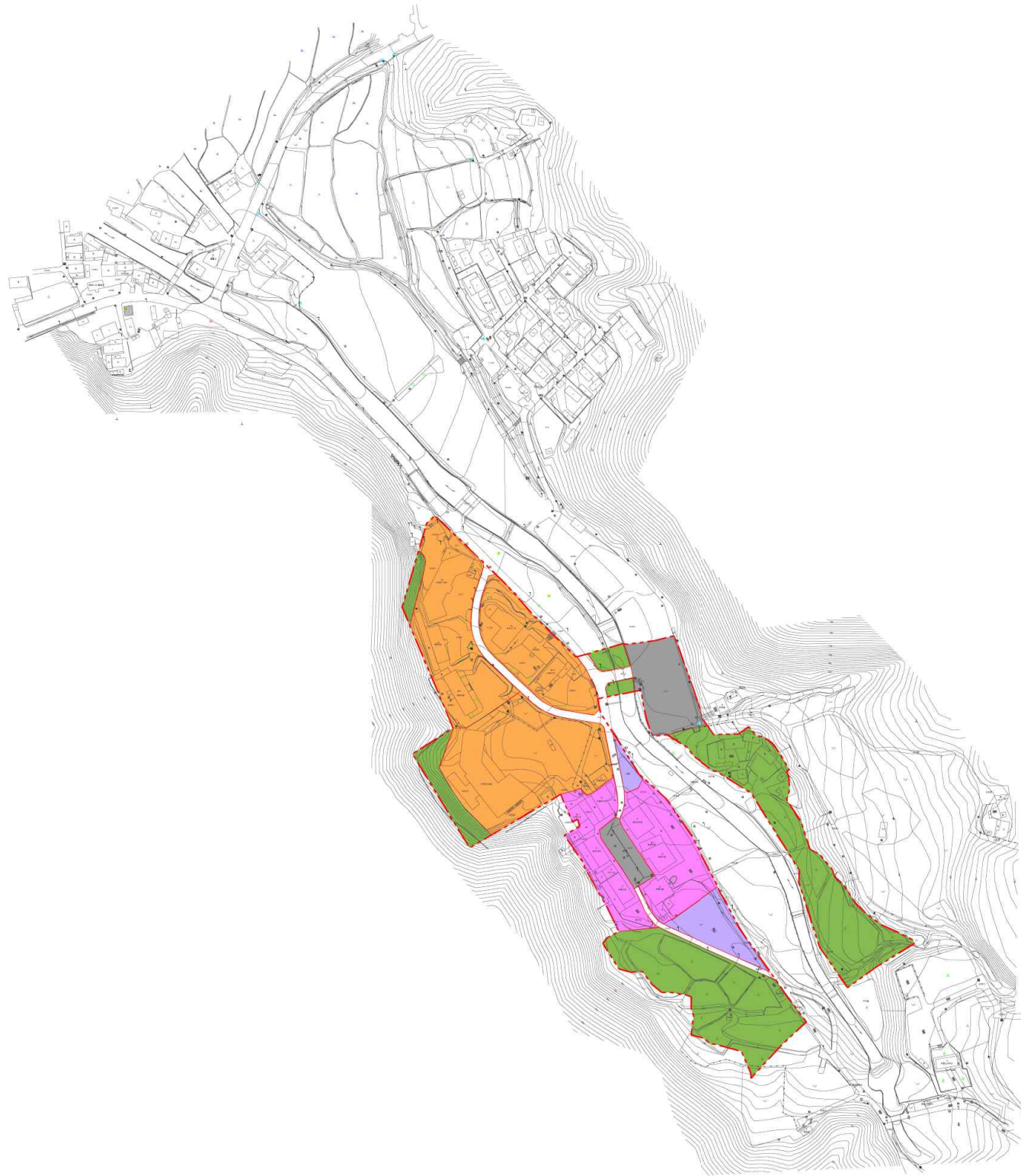


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 갑사지구 -

토지이용계획도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  공공시설용지(도로)
-  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지
(상업시설)
-  관광·휴양시설용지
(조경휴게지)
-  녹지용지

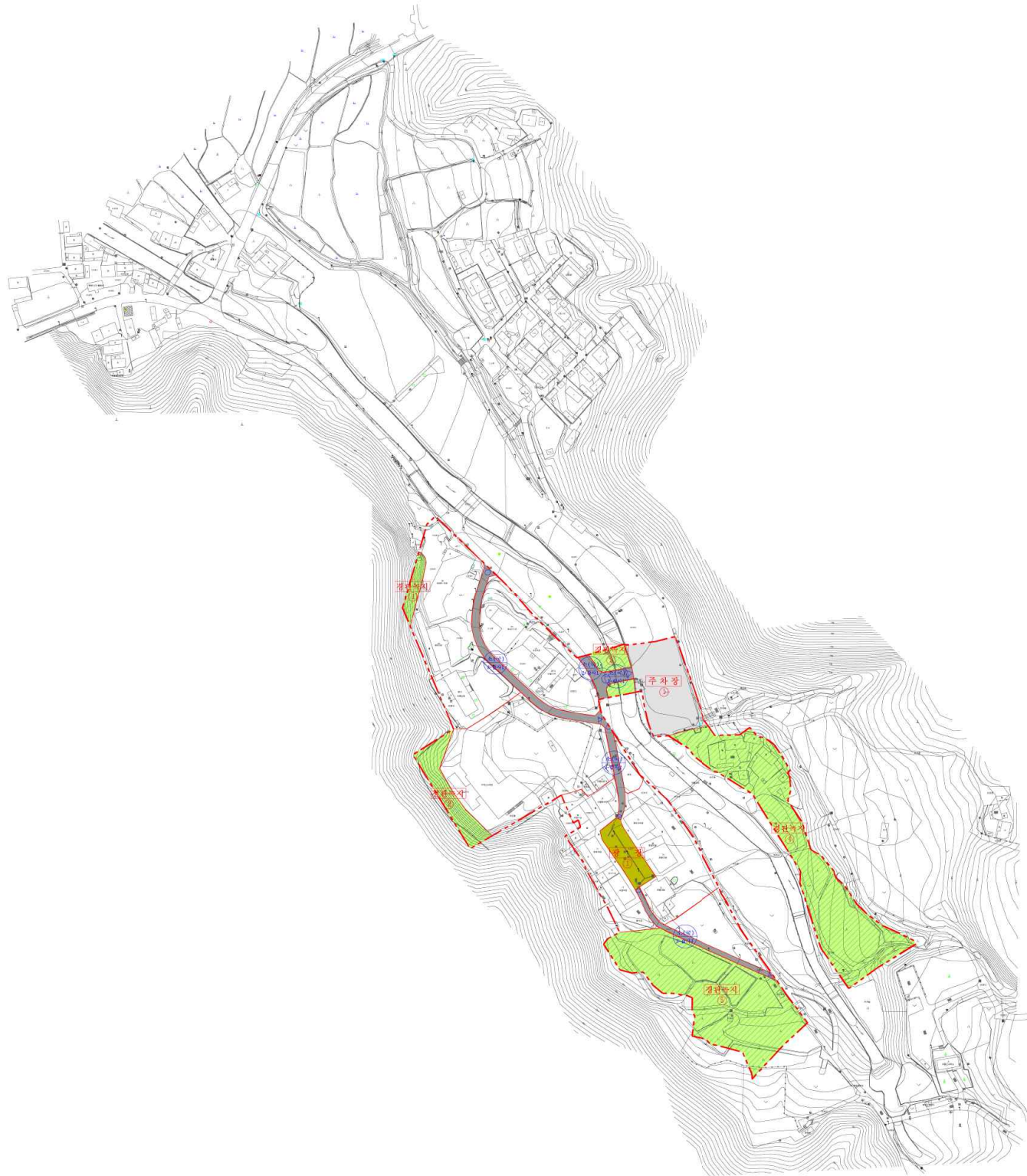
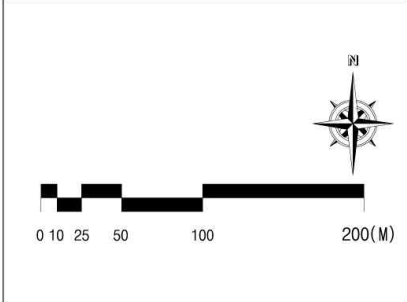


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 감사지구 -

기반시설계획도

범례

-  구역계
-  도로
-  주차장
-  광장
-  경관녹지

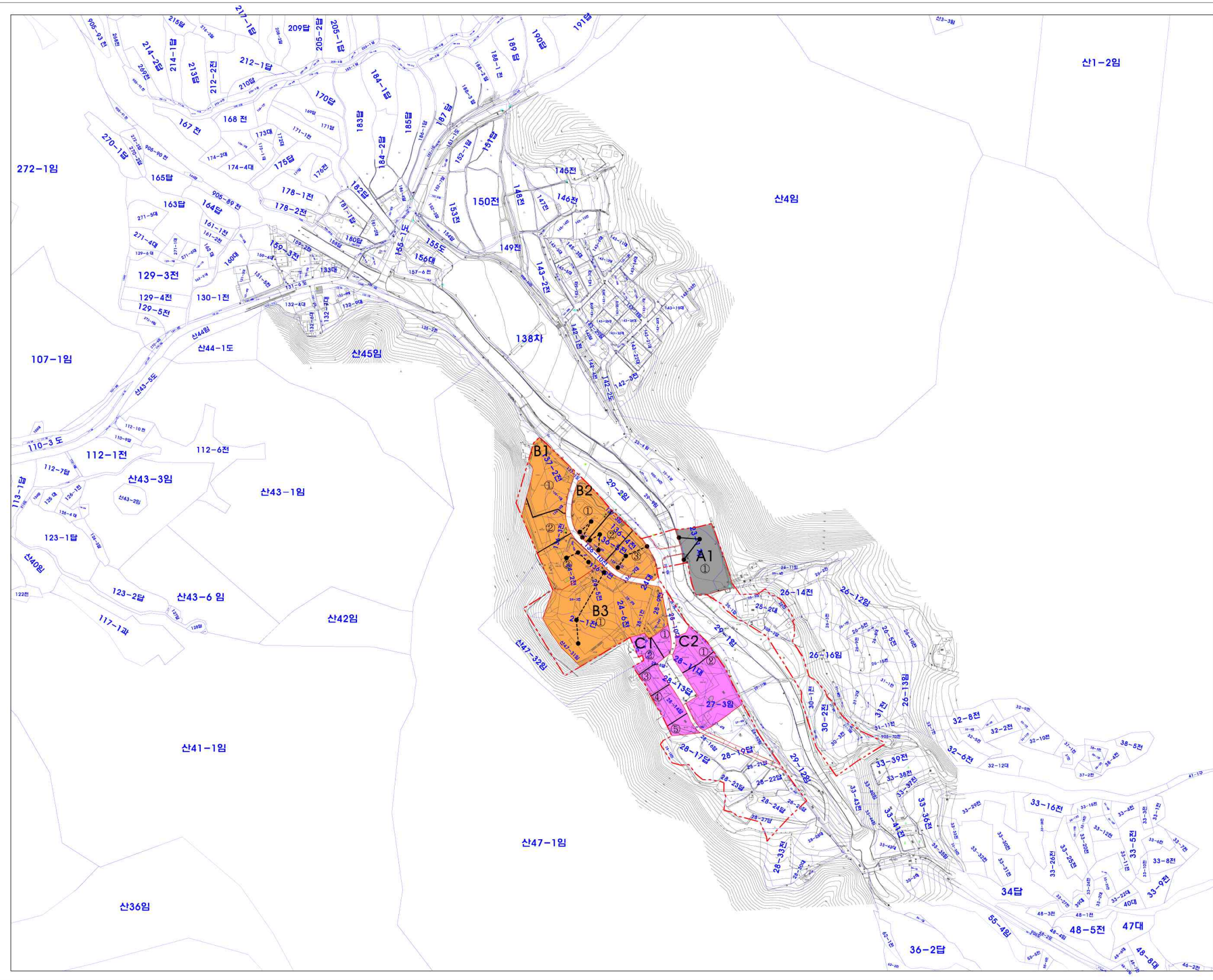
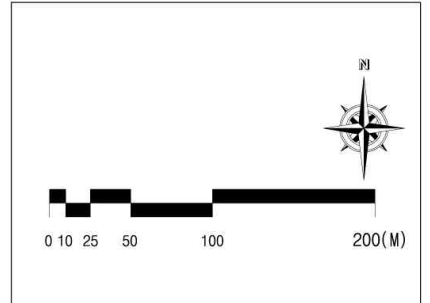


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 갑사지구 -

가구 및 획지의 규모와
조성에 관한 계획도

범례







-  구역계
-  공공시설용지
-  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지
(상업시설)
-  가구번호
-  획지경계선
-  공동개발(지정)
-  공동개발(권장)
-  지적선

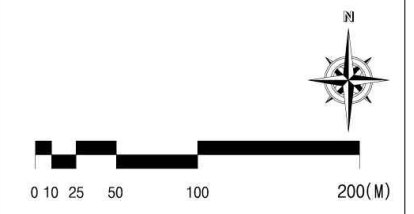
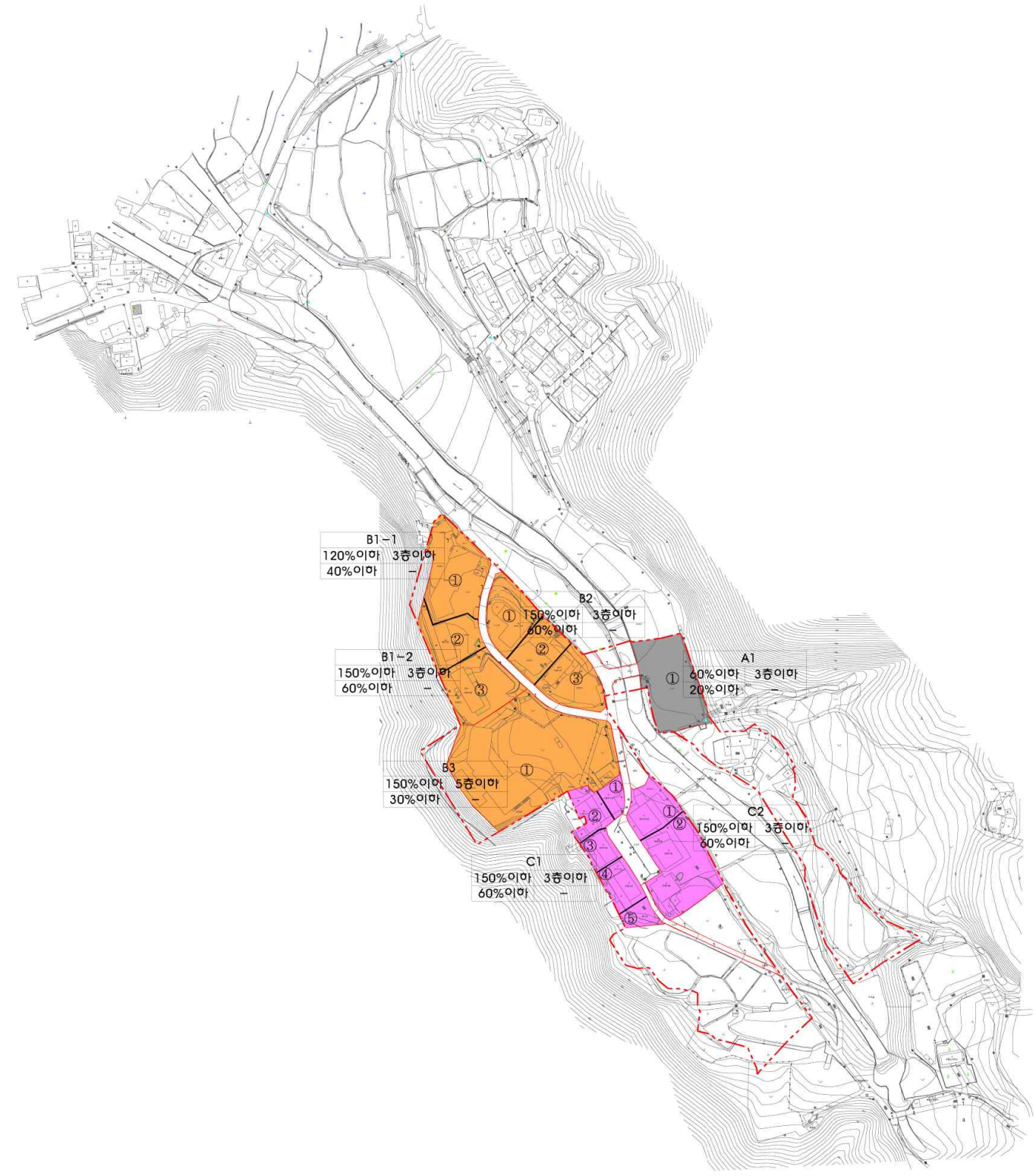


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 갑사지구 -

건축물의 용도 · 건폐율 ·
용적률 등에 관한 계획도

범 례

-  구역계
 -  공공시설용지
 -  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
 -  관광·휴양시설용지
(상업시설)
 -  획지번호
 -  획지분할선
- | | |
|---------|---------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율 |
| 용적률 | 최고높이 |
| 건폐율 | 최저높이 |
| | 용적률 등에 관한 계획 |

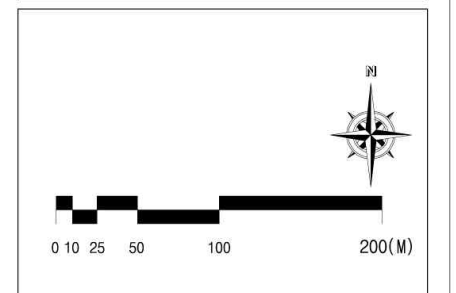
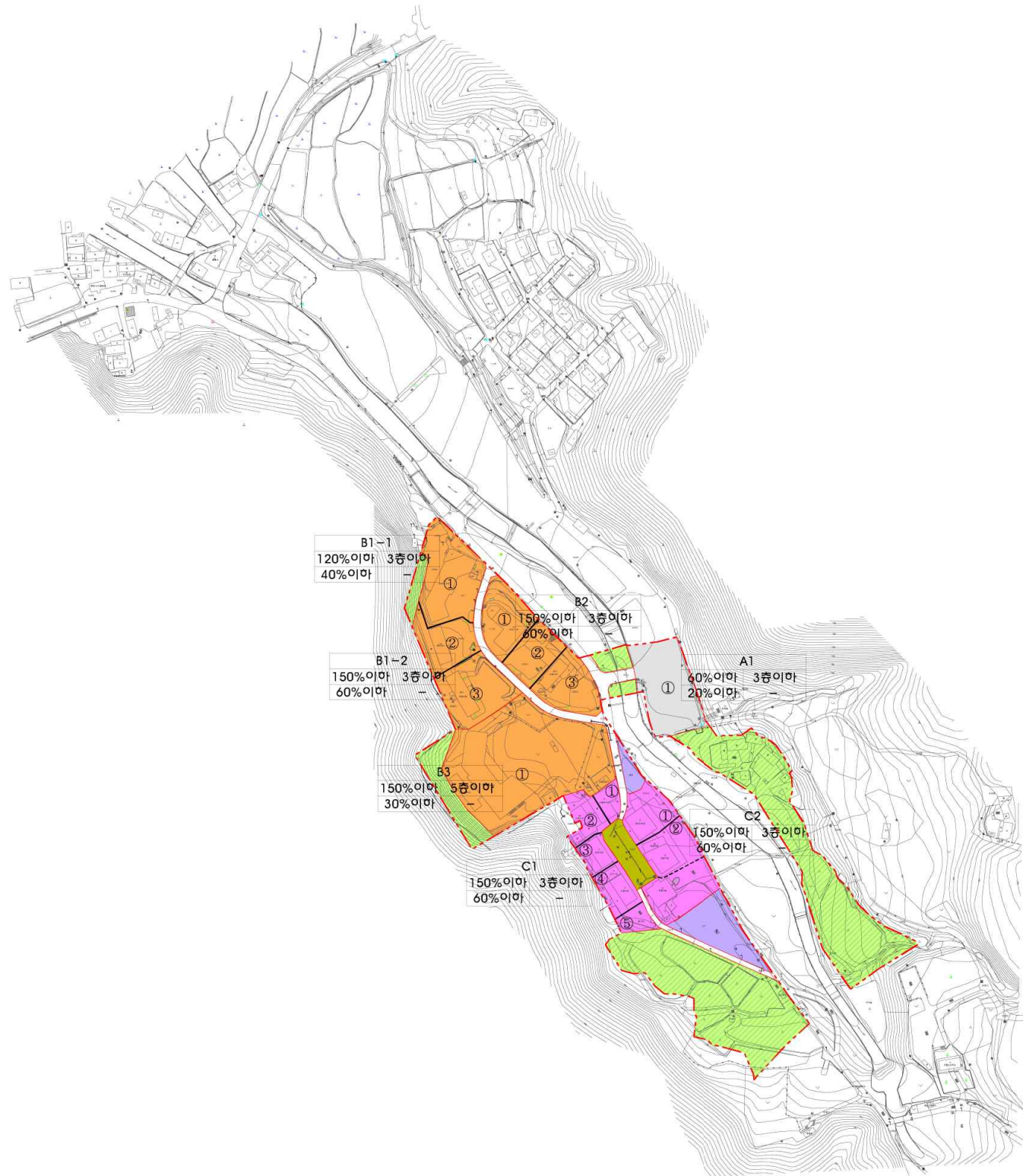


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 갑사지구 -

지구단위계획 결정(변경)도

범례



-  구역계
 -  공공시설용지
 -  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
 -  관광·휴양시설용지
(상업시설)
 -  관광·휴양시설용지
(조경휴게지)
 -  주차장
 -  광장
 -  경관녹지
 -  획지번호
 -  획지분할선
 -  차량진출입불허구간
- | | |
|---------|----------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율, |
| 용적률 | 최고높이 |
| 건폐율 | 용적률 등에 관한 계획 |

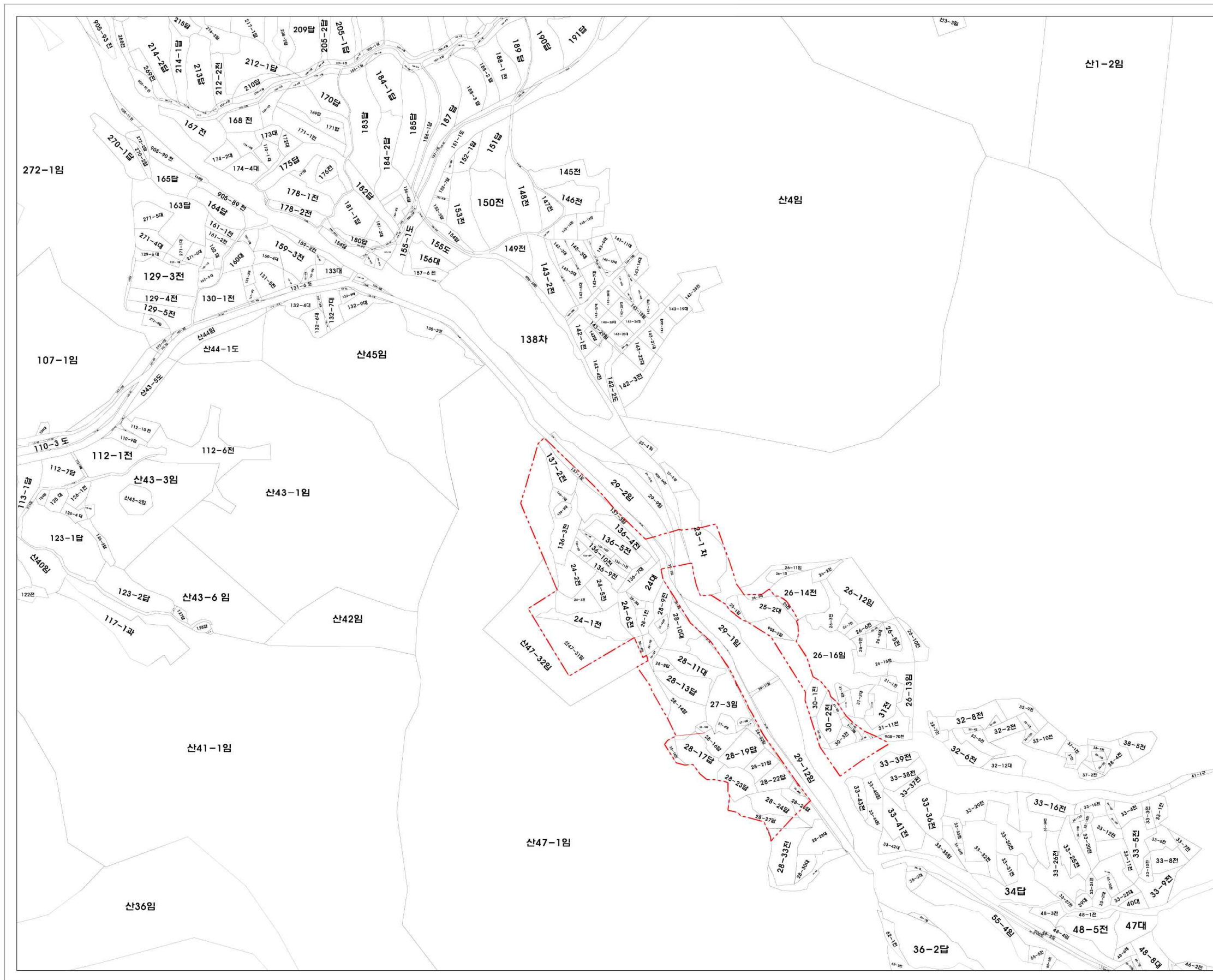
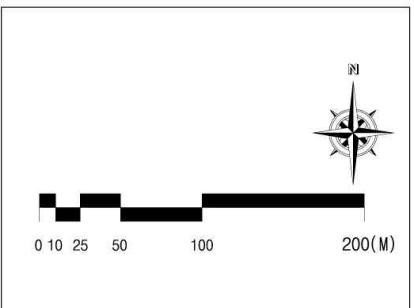


도시관리계획
(국립공원 해제지역 등)
결정(변경)에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 갑사지구 -

지 적 도

범 레

-  구 역 계
-  지 적 선



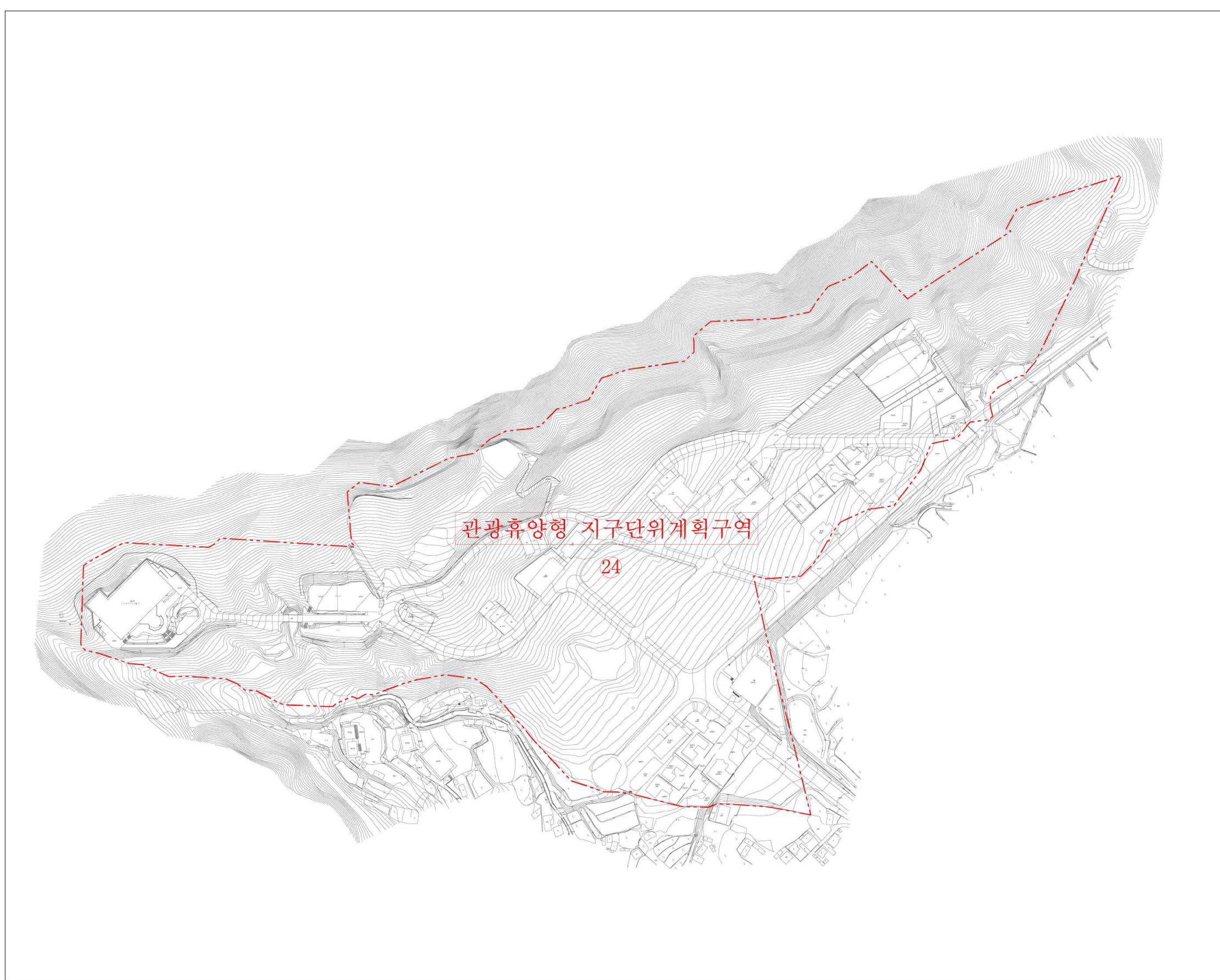
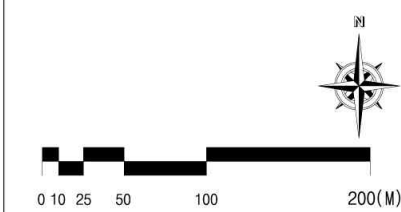
동 학 사 온 천 지 구

온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

관광휴양형
지구단위계획
구역결정(변경)도

범 례

 구 역 계

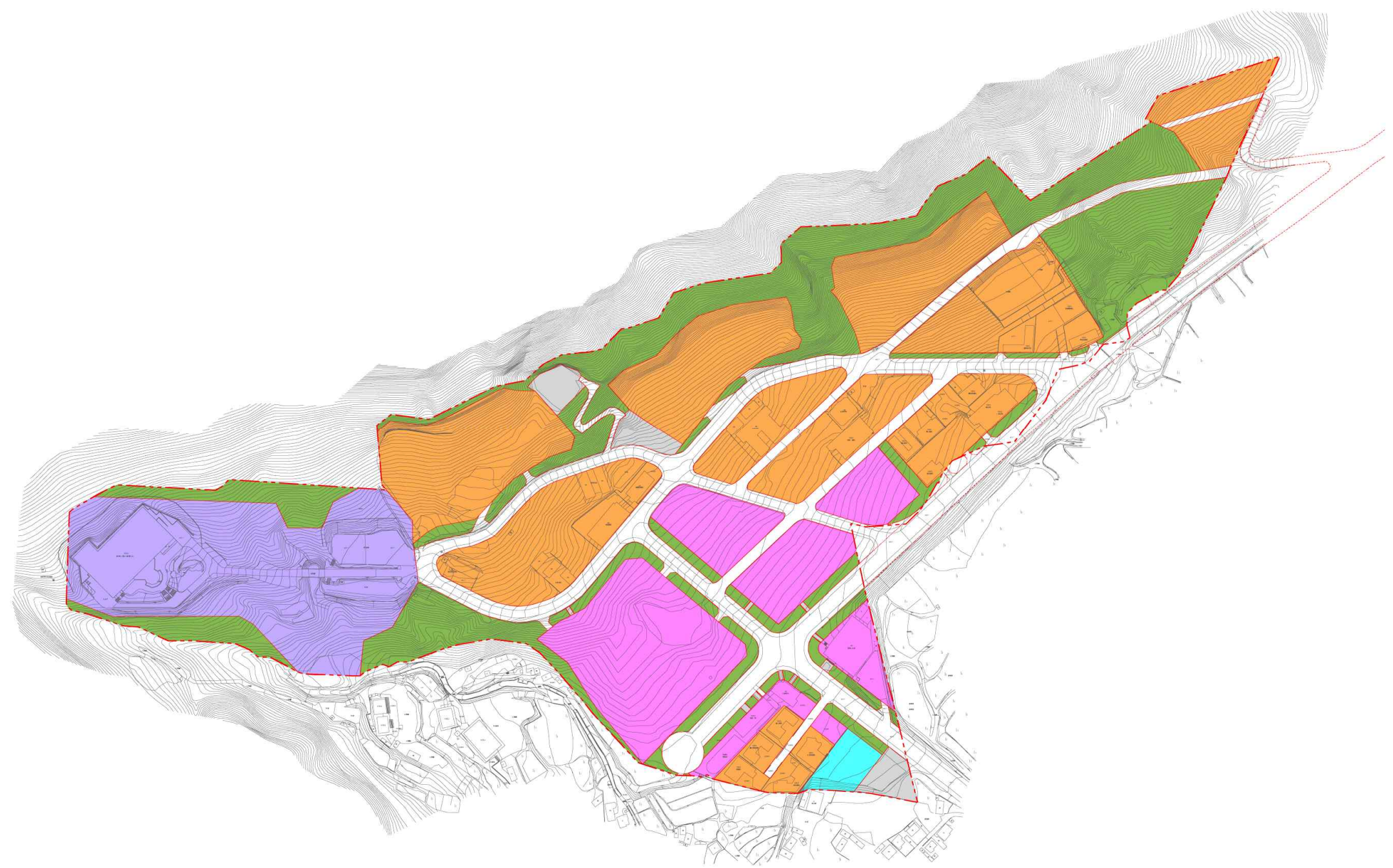
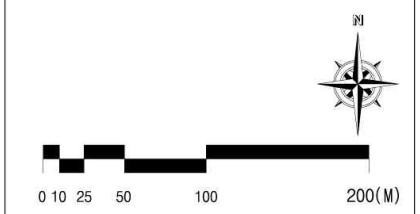


온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

토지이용계획도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  공공시설용지(도로)
-  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광·휴양시설용지
(상업시설)
-  관광·휴양시설용지
(박물관)
-  관광·휴양시설용지
(놀이시설)
-  녹지용지

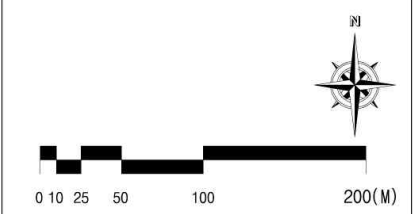


온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

기반시설 계획도

범례

-  구역계
-  도로
-  경관녹지

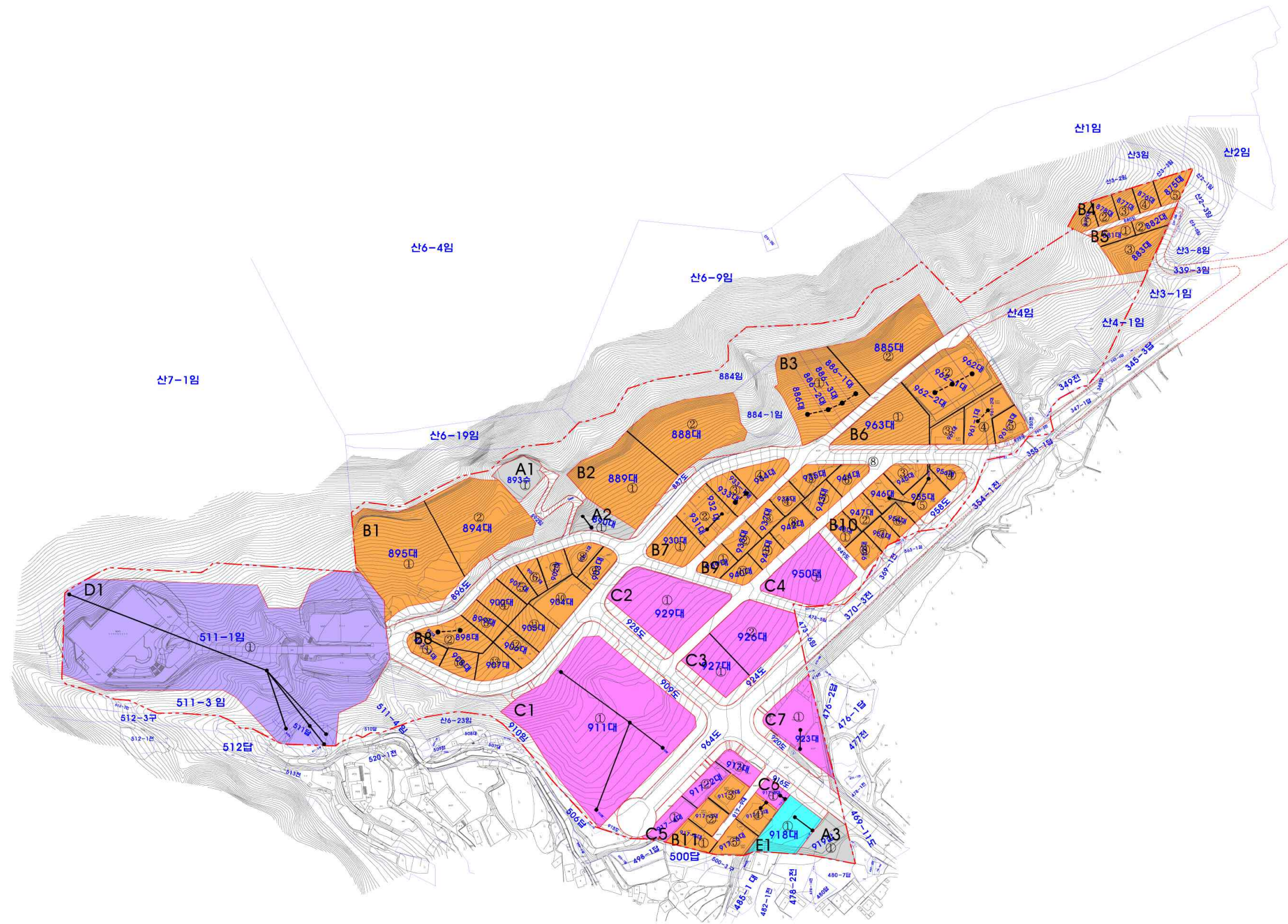
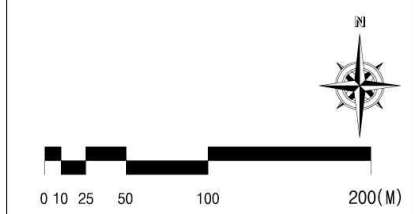


온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

가구 및 획지의 규모와
조성에 관한 결정(변경)도

범례

-  구역계
-  공공시설용지
-  관광·휴양시설용지 (숙박시설)
-  관광·휴양시설용지 (상업시설)
-  관광·휴양시설용지 (박물관)
-  관광·휴양시설용지 (놀이시설)
-  가구번호
-  획지번호
-  획지분할선
-  공동개발(지정)
-  공동개발(권장)



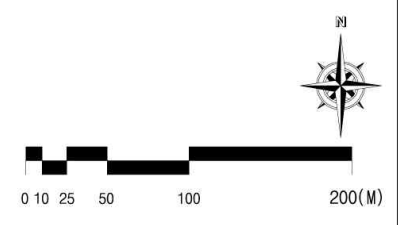
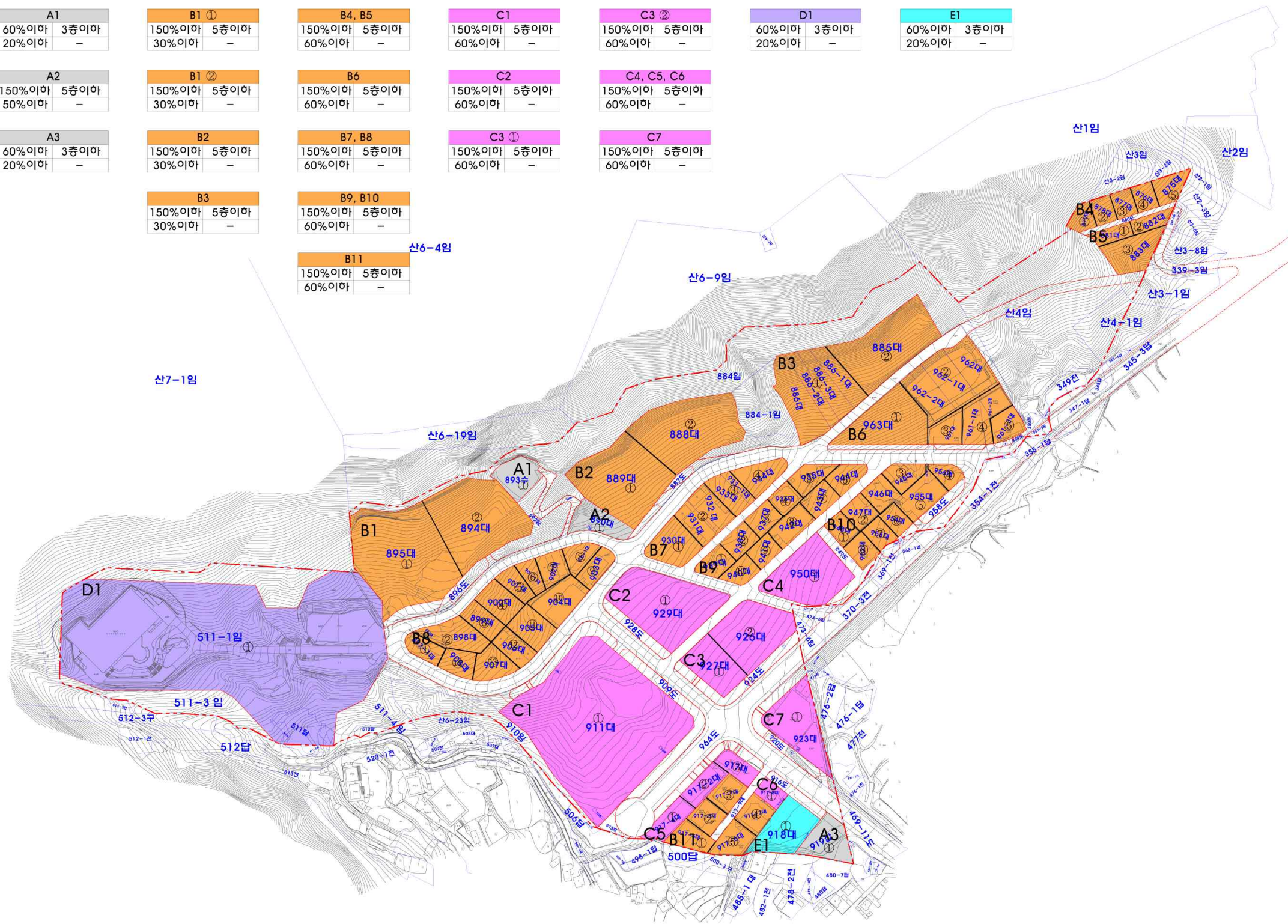
A1 60%이하 3층이하 20%이하 -	B1 ① 150%이하 5층이하 30%이하 -	B4, B5 150%이하 5층이하 60%이하 -	C1 150%이하 5층이하 60%이하 -	C3 ② 150%이하 5층이하 60%이하 -	D1 60%이하 3층이하 20%이하 -	E1 60%이하 3층이하 20%이하 -
A2 150%이하 5층이하 50%이하 -	B1 ② 150%이하 5층이하 30%이하 -	B6 150%이하 5층이하 60%이하 -	C2 150%이하 5층이하 60%이하 -	C4, C5, C6 150%이하 5층이하 60%이하 -		
A3 60%이하 3층이하 20%이하 -	B2 150%이하 5층이하 30%이하 -	B7, B8 150%이하 5층이하 60%이하 -	C3 ① 150%이하 5층이하 60%이하 -	C7 150%이하 5층이하 60%이하 -		
	B3 150%이하 5층이하 30%이하 -	B9, B10 150%이하 5층이하 60%이하 -				
		B11 150%이하 5층이하 60%이하 -				

온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

건축물의 용도, 건폐율·
용적률 등에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

범례

- 구역계
 - 공공시설용지
 - 관광·휴양시설용지 (숙박시설)
 - 관광·휴양시설용지 (상업시설)
 - 관광·휴양시설용지 (박물관)
 - 관광·휴양시설용지 (놀이시설)
 - A~E 가 구 번호
 - 1~14 획 지 번호
 - 획 지 분할 선
- | | |
|---------|----------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율, |
| 용적률 | 최고높이 |
| 건폐율 | 최저높이 |
| | 용적률 등에 관한 계획 |

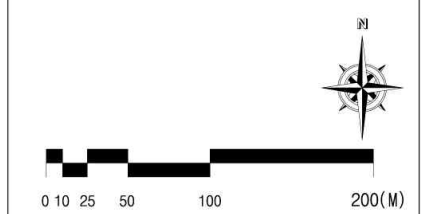


온천개발계획
변경에 따른
관광휴양형
지구단위계획
- 동학사 온천지구 -

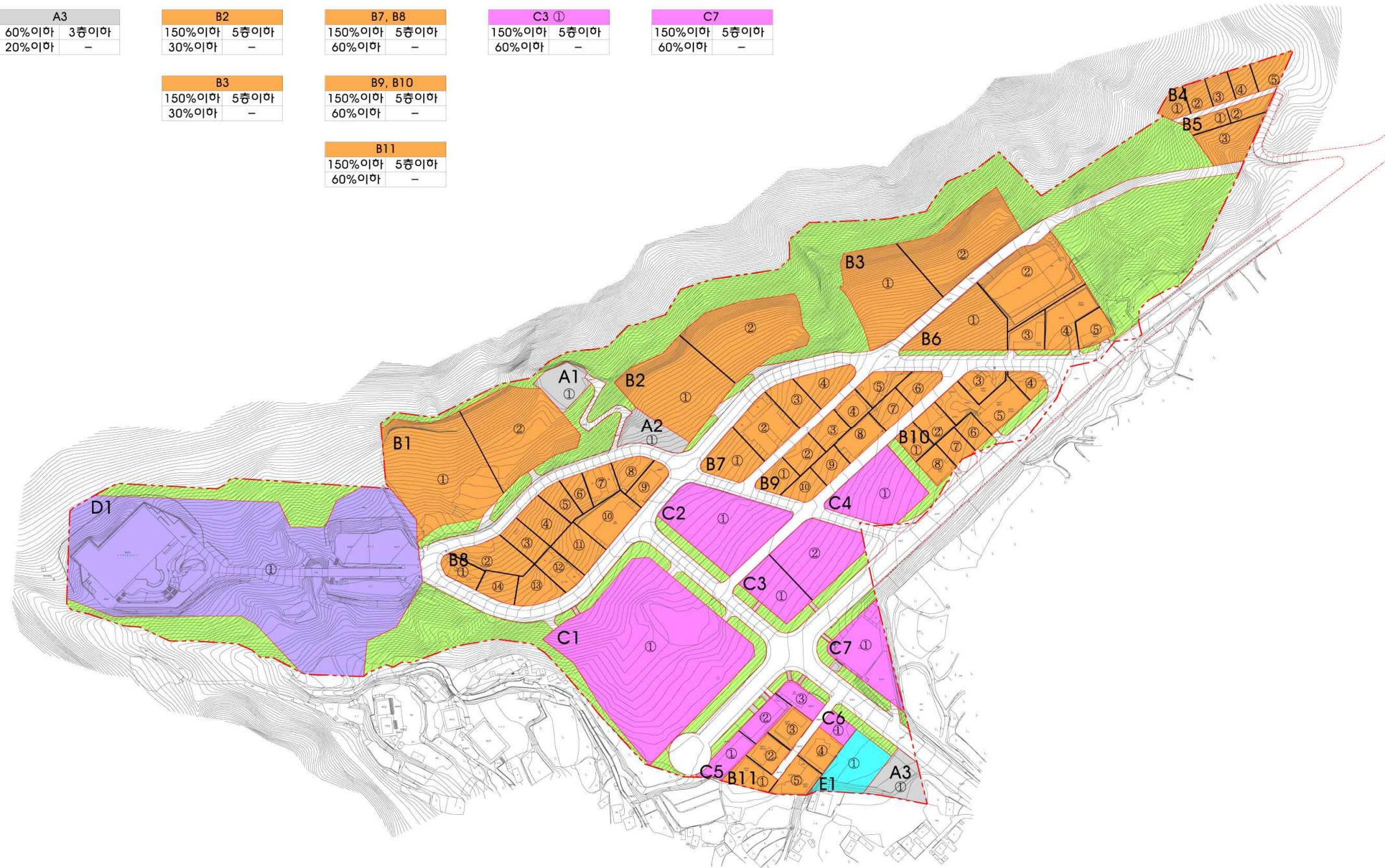
지구단위계획 결정(변경)도

범례

- 구역계
 - 공공시설용지
 - 관광·휴양시설용지 (숙박시설)
 - 관광·휴양시설용지 (상업시설)
 - 관광·휴양시설용지 (박물관)
 - 관광·휴양시설용지 (놀이시설)
 - 경관녹지
 - A~E 가구번호
 - ①~⑭ 획지번호
 - 획지분할선
- | | |
|--------------|----------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율, |
| 용적률 | 최고높이 |
| 건폐율 | 최저높이 |
| 용적률 등에 관한 계획 | |



A1 60%이하 3층이하 20%이하 -	B1 ① 150%이하 5층이하 30%이하 -	B4, B5 150%이하 5층이하 60%이하 -	C1 150%이하 5층이하 60%이하 -	C3 ② 150%이하 5층이하 60%이하 -	D1 60%이하 3층이하 20%이하 -	E1 60%이하 3층이하 20%이하 -
A2 150%이하 5층이하 50%이하 -	B1 ② 150%이하 5층이하 30%이하 -	B6 150%이하 5층이하 60%이하 -	C2 150%이하 5층이하 60%이하 -	C4, C5, C6 150%이하 5층이하 60%이하 -		
A3 60%이하 3층이하 20%이하 -	B2 150%이하 5층이하 30%이하 -	B7, B8 150%이하 5층이하 60%이하 -	C3 ① 150%이하 5층이하 60%이하 -	C7 150%이하 5층이하 60%이하 -		
	B3 150%이하 5층이하 30%이하 -	B9, B10 150%이하 5층이하 60%이하 -				
		B11 150%이하 5층이하 60%이하 -				



부 록

- ① 추진경위
- ② 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획
- ③ 과업참여자 명단

① 추진경위

- 2010. 9. 2 : 계룡산국립공원구역 변경(환경부 고시 제2010-111호)
- 2011. 5. 31 : 용역착수
- 2011. 7. 1 : 반포면 주민설명회
- 2011. 7. 8 : 계룡면 주민설명회
- 2011. 8. 30 : 공주 상수원보호구역 지정해제
(충청남도 공고 제2011-756호, 공주시 고시 제2011-86호)
- 2011. 11. 15~ 12. 5 : 주민의견청취(1차)
- 2012. 2. 3~ 2. 23 : 주민의견청취(2차)
- 2012. 2. 17~ 6. 13 : 공주시 관련부서 협의
- 2012. 3. 14 : 공주시 의회의견청취
- 2012. 5. 3~ 5. 22 : 주민의견청취(동학사온천지구)
- 2012. 5. 25 : 공주시 도시계획위원회 자문
- 2012. 6. 18 : 결정신청(공주시→충청남도)
- 2012. 6. 26~ 9. 13 : 충청남도 관련기관(부서) 협의
- 2012. 7. 4~ 7. 13 : 공주시 관련부서 협의(동학사온천지구)
- 2012. 9. 21 : 승인신청(공주시→충청남도)(동학사온천지구)
- 2012. 10. 31 : 충청남도 지방도시계획위원회(전체·공동) 심의
- 2012. 11. 2~ 11. 23 : 충청남도 관련기관(부서) 협의(동학사온천지구)
- 2012. 11. 10 : 공주시 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정
(변경)고시(충청남도 고시 제2012-382호)
- 2012. 11. 15 : 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경) 지형
도면고시(공주시 고시 제2012-137호)
- 2012. 12. 12 : 충청남도 지방도시계획위원회(용도지구 의제) 심의
(동학사온천지구)
- 2013. 1. 10 : 동학사온천원보호지구 지정 변경 고시
(충청남도 고시 제2013-6호)
- 2013. 1. 15 : 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 지구단위계획) 결정
(변경) 지형도면고시(공주시 고시 제2013-7호)

② 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

1. 동학사지구

가. 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가구	획지		
A1	A1	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 바목에 해당하는 시설 - 관광안내센터
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하
			용적률	○ 150.0% 이하
			높이	○ 3층 이하
A2	A2	①	용도	허용 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 - 파출소, 지구대, 우체국 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 - 금융업소
				불허 ○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하
			용적률	○ 150.0% 이하
			높이	○ 3층 이하

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A3	A3	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목 및 아목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 공중화장실 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설 <ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
A4	A4	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 아목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공중화장실
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
A5	A5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설 <ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

나. 숙박시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B1	B1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 - 유스호스텔
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B2	B2	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(호텔), 관광숙박시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B3	B3	①~⑧	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(여관 및 여인숙)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B4-1	B4	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(여관 및 여인숙)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B4-2	B4	⑤	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설(여관 및 여인숙) ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B5	B5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설(여관 및 여인숙)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B6	B6	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설(여관 및 여인숙)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

다. 상업시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C1	C1	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C2	C2	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C3	C3	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

동학사지구, 갑사지구, 동학사온천지구 관광휴양형 지구단위계획

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
C4	C4	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C5	C5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C6	C6	①, ②	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

2. 감사지구

가. 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A1	A1	①	용 도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부속시설 - 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

나. 숙박시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B1-1	B1	①	용 도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 - 유스호스텔
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 40.0% 이하	
			용적률	○ 120.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B1-2	B1	②, ③	용 도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(여관 및 여인숙) ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활 시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 일반음식점, 휴게음식점
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B2	B2	①~③	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(여관 및 여인숙) ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 일반음식점, 휴게음식점
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B3	B3	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설(호텔, 관광숙박시설)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	

다. 상업시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
C1	C1	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
C2	C2	①, ②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 및 타목의 노래연습장 - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

3. 동학사온천지구

가. 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A	A1	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 아목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 배수장 ○ 수도법 제3조에 의한 수도시설 중 배수시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
	A2	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 지역자치센터, 파출소, 지구대, 우체국 등 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 바목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 금융업소, 사무소 등 ○ 건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 바목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 관광지에 부수되는 시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 50.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 5층 이하	
	A3	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제20호 자동차관련시설 중 주차장 ○ 주차장법 제2조에 의한 주차장 및 부대시설 (부대시설은 관리사무소, 휴게소 및 공중화장실에 한함)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

나. 관광휴양시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B	B1	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 - 유스호스텔
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
		높이	○ 5층 이하		
		②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설 - 관광숙박시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
	용적률		○ 150.0% 이하		
	높이	○ 5층 이하			
	B2	①,②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설 - 관광숙박시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
	높이	○ 5층 이하			
	B3	①,②	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설 - 관광숙박시설
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
	높이	○ 5층 이하			
B4	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)	
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60.0% 이하		
		용적률	○ 150.0% 이하		
높이	○ 5층 이하				

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B	B5	①~③	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	
	B6	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	
	B7	①~④	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	
	B8	①~⑭	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	
	B9	①~⑩	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
높 이			○ 5층 이하		
B10	①~⑧	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)	
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60.0% 이하		
		용적률	○ 150.0% 이하		
		높 이	○ 5층 이하		
B11	①~⑤	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설(여관) - 일반숙박시설(여관)	
			불허	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60.0% 이하		
		용적률	○ 150.0% 이하		
		높 이	○ 5층 이하		

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용			
	가 구	획 지					
C	C1	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목 내지 다목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 목욕장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목, 아목, 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 청소년게임제공업, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업 ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 관광숙박시설 		
				불허	○ 허용용도 이외의 용도		
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
			높이	○ 5층 이하			
			C2	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
					건폐율	○ 60.0% 이하	
	용적률	○ 150.0% 이하					
	높이	○ 5층 이하					
	C3	①			용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 체력단련장, 볼링장, 당구장 등 ○ 건축법 시행령 별표1의 제13호 운동시설 <ul style="list-style-type: none"> - 체력단련장, 볼링장, 당구장 등
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
					건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하			
		높이	○ 5층 이하				
		②	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장 		
불허				○ 허용용도 이외의 용도			
건폐율			○ 60.0% 이하				
용적률	○ 150.0% 이하						
높이	○ 5층 이하						

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용			
	가구	획지					
C	C4	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장 		
				불허	○ 허용용도 이외의 용도		
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
			높 이	○ 5층 이하			
			C5	①~③	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	○ 60.0% 이하					
	용적률	○ 150.0% 이하					
	높 이	○ 5층 이하					
	C6	①			용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하			
			용적률	○ 150.0% 이하			
			높 이	○ 5층 이하			
			C7	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목 내지 다목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 목욕장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 나목 및 타목(단, 안마시술소는 제외)에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반음식점, 휴게음식점, 노래연습장
						불허	○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	○ 60.0% 이하					
	용적률	○ 150.0% 이하					
	높 이	○ 5층 이하					

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
D	D1	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공연장, 전시장(박물관 등)
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
E	E1	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제16호 위락시설 중 다목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 유원시설업의 시설 등 ○ 건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 <ul style="list-style-type: none"> - 야외음악당, 야외극장 등
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

③ 과업참여자 명단

1. 공 주 시

소 속	직 위	성 명	비 고
공주시	도시재생과장	이재권	
	도시계획담당	김대환	
	도시계획담당자	서동은, 권재천, 박남규	

2. 과업수행기술자

구분	(주)동 호	(주)기산엔지니어링
사업책임기술자	오인철	
도시계획	책임기술자 김건희	참여기술자 서승환 박경식 윤상욱 임혁우 이관영 김병욱 박정현 탁윤석 윤의섭 홍관영 임소영
	참여기술자 구영만 최상석 김근태	
	안상훈 최동규 박홍철	
	박지선 조용걸 진승언	
	장진구 박진호 조영제	
	전영업 노용남 백기영	
	박승혁 최상호 정정순	
	최현호 김종남 조신호	
	이남현 박상수 정철우	
	김민희 주성규 박규남	
	김찬희 이 회 위훈복	
	이원수 조한혁 이재황	
	황준원 송상훈	
도로 및 공항	책임기술자 구정균	참여기술자 이동우 홍익수 김기선 강재중 김환균
	참여기술자 이철영 방만수 송재현	
	권태성	
교 통 분 야	책임기술자 조근형	참여기술자 김준효 김미성 권수정
	참여기술자 이선수 박창혁 김현수	
	김재익 백승직	
상하수도	책임기술자 홍태희	참여기술자 이상준 이형석
	참여기술자 양성철 이지현 박영무	
	변동근	
조경	책임기술자 김윤곤	참여기술자 이수경 박선영 박영선 이정민
	참여기술자 정경아 조대현 조현준	