

동학사지구, 갑사지구 관광휴양형 지구단위계획

2015. 11



공 주 시

제 출 문

공주시장 귀하

본 보고서를 『동학사·갑사지구 지구단위계획 변경용역』의
최종 성과품으로 제출합니다.

2015. 11.

주식회사 기산엔지니어링
대표이사 강 도 목

목 차 (Contents)

I 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 동학사지구	3
② 감사지구	29

II 지구단위계획에 대한 계획설명서

제1장 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적	45
② 계획 개요	46
③ 계획의 접근방법	48

제2장 개발여건 분석

① 도시여건분석	50
② 대상지 현황분석	60
③ 관련계획 및 법규 검토	68

제3장 부문별 지구단위계획

① 동학사지구	100
② 감사지구	111

III 지구단위계획 시행지침

① 동학사지구	123
② 감사지구	127

IV 관련도면

- ① 동학사지구 135
- ② 갑사지구 143

V 부 록

- ① 추진경위 153
- ② 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획 155
- ③ 과업참여자 명단 167

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 동학사지구

② 갑사지구

1 동학사 지구

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 토지이용계획표

구 분	면 적(m ²)		구성비(%)		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	
총 계	159,266	159,266	100.00	100.00	
공공시설용지	40,660	42,386	25.53	26.61	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,764	53,803	33.76	33.78	숙박시설, 상업시설
녹지용지	53,091	47,842	33.33	30.04	녹지
기타용지	11,751	15,235	7.38	9.57	하천

나. 세분된 용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	159,266	-	159,266	100.0	
보전관리지역	-	-	-	-	
생산관리지역	-	-	-	-	
계획관리지역	159,266	-	159,266	100.0	

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경없음)

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

다. 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	1,932	14,551	2	700	7,144	2	237	1,873	7	995	5,534
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,932	14,551	2	700	7,144	2	237	1,873	7	995	5,534

※ 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									
기정	소로	1	동학1	10	국지 도로	207	학봉리 794-1천	소로 2-동학1	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	1	동학2	10	국지 도로	1,484	학봉리 217-3도 (국도1호선)	소로 2-동학1	일반 도로		'12.11.12	구역내 493m
변경	소로	1	동학2	10	국지 도로	1,484	학봉리 217-3도 (국도1호선)	소로 2-동학1	일반 도로			구역내 493m
기정	소로	2	동학1	8	국지 도로	210	소로 1-동학1	소로 3-동학4	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	2	동학2	8	국지 도로	27	2호 주차장	소로 1-동학1	일반 도로		'12.11.12	

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
기정	소로	3	동학1	5	국지 도로	293	소로 2-동학1	학봉리 794-1천	일반 도로		'12.11.12	
변경	소로	3	동학1	5	국지 도로	331	소로 2-동학1	학봉리 794-1천	일반 도로			
기정	소로	3	동학2	5	국지 도로	50	소로 3-동학1	학봉리 719-2답	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	동학3	5	국지 도로	158	소로 1-동학1	소로 2-동학1	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	동학4	6	국지 도로	213	소로 2-동학1	학봉리 774-1전	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	동학5	6	국지 도로	107	소로 2-동학1	소로 1-동학2	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	동학6	3~4	국지 도로	114	소로 1-동학2	학봉리 산19-16임	일반 도로		'12.11.12	
변경	소로	3	동학6	4~5	국지 도로	104	소로 1-동학2	학봉리 산19-16임	일반 도로			
신설	소로	3	동학7	4	국지 도로	32	소로 1-동학2	학봉리 795-1전	일반 도로			

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로1-동학2	소로1-동학2	◦선형 변경 - 연장 변경 없음 - 면적 : 5,185㎡ → 5,144㎡ 감)41㎡	◦기 허가사항(건축, 획지분할 계획 등) 반영, 호텔부지활성화 및 소로3-동학6호선 변경에 따른 선형 변경(면적 감소)
소로3-동학1	소로3-동학1	◦선형 변경 - 연장 : 293m → 331m 증)38m - 면적 : 1,610㎡ → 1,639㎡ 증)29㎡	◦국립공원과 연계, 이용을 고려한 노선 연장 및 효율 적인 토지이용을 고려한 획지 진·출입구간 폐지
소로3-동학6	소로3-동학6	◦선형 변경 - 폭 : 3~4m → 4~5m - 연장 : 114m → 104m 감)10m	◦기건축허가사항을 반영한 선형 변경
-	소로3-동학7	◦도로 신설 - 폭 : 4m - 연장 : 32m	◦호텔부지활성화를 고려한 획지변경으로 발생한 맹지에 대해 해소차원의 도로 신설

나) 주차장 (변경없음)

(1) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	반포면 학봉리 729-3번지 일원	7,348	-	7,348	'12.11.12	계획관리 지역
기정	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	15,831	-	15,831	'12.11.12	계획관리 지역

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		
변경	1	1호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	29,336	감)3,709	25,627	'12.11.12	계획관리 지역
변경	2	2호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	1,254	증)21	1,275	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	3호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	430	-	430	'12.11.12	계획관리 지역
기정	4	4호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	536	-	536	'12.11.12	계획관리 지역
폐지	5	5호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 710-6번지 일원	1,528	감)1,528	-	'12.11.12	계획관리 지역
변경	6	6호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	412	증)16	428	'12.11.12	계획관리 지역
변경	7	7호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	13,268	증)166	13,434	'12.11.12	계획관리 지역
변경	8	8호녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	730	증)30	760	'12.11.12	계획관리 지역
변경	9	9호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	5,597	감)245	5,352	'12.11.12	계획관리 지역

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	1호녹지	○ 면적 감소 - 면적 : 29,336㎡→25,627㎡ 감) 3,709㎡	○ 기결정된 녹지면적 오류 정정, 공원과 연계 및 현황(소하천구역)을 고려한 토지이용계획 변경에 따른 면적 감소
2	2호녹지	○ 면적 정정 - 면적 : 1,254㎡→1,275㎡ 증) 21㎡	○ 기결정된 녹지면적 오류에 따른 면적 정정
5	5호녹지	○ 녹지(경관녹지) 폐지 - 위치 : 반포면 학봉리 710-6번지 일원 - 면적 : 1,528㎡	○ 현황(주차공간)을 고려한 토지이용 계획 변경에 따른 녹지 폐지
6	6호녹지	○ 면적 정정 - 면적 : 412㎡→428㎡ 증) 16㎡	○ 기결정된 녹지면적 오류에 따른 면적 정정
7	7호녹지	○ 면적 증가 - 면적 : 13,268㎡→13,434㎡ 증) 166㎡	○ 기결정된 녹지면적 오류 정정 및 소로3-동학6호선 변경에 따른 면적 증가
8	8호녹지	○ 면적 증가 - 면적 : 730㎡→760㎡ 증) 30㎡	○ 소로3-동학6호선 및 획지계획 변경에 따른 면적 증가
9	9호녹지	○ 면적 감소 - 면적 : 5,597㎡→5,352㎡ 감) 245㎡	○ 기결정된 녹지면적 오류 정정 및 소로3-동학6호선 변경에 따른 면적 감소

나) 공공공지

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공공지	반포면 학봉리 740-2번지 일원	21	-	21	'12.11.12	계획관리 지역
변경	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	78	증) 1	79	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	30	-	30	'12.11.12	계획관리 지역

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
2	공공공지	○ 면적 정정 - 면적 : 78㎡→79㎡ 증)1㎡	○ 기결정된 공공공지 면적오류에 따른 면적 정정

2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

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

1) 공공시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (m ²)		획 지				비 고
		기정	변경	번호	위 치	면 적(m ²)		
						기정	변경	
A1	A1	292	291	①	소 계	292	291	
					학봉리 794-1	237	236	
					학봉리 794-98	55		
A2	A2	2,224	2,225	①	소 계	2,224	2,225	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	34	
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							

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적 (m ²)		획 지				비 고
				번호	위 치	면 적(m ²)		
		기정	변경			기정	변경	
A4	A4	481	2,010	①	소 계	481	2,010	공동개발지정
					학봉리 710-4	-	1	
					학봉리 710-5	-	38	
					학봉리 710-6	-	59	
					학봉리 794-1	104	1,138	
					학봉리 794-25	-	29	
					학봉리 산19-22	57	284	
					학봉리 산19-23	161	302	
					학봉리 산19-24	36		
학봉리 산19-25	123							
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							

2) 숙박시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고
				번호	위 치	면 적(㎡)		
		기정	변경			기정	변경	
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		
					학봉리 산7-35	198		
B2	B2	3,265	3,961	①	소 계	3,265	990	공동개발권장
					학봉리 683-1	132	-	
					학봉리 683-2	275	-	
					학봉리 683-12	65	-	
					학봉리 683-13	406	57	
					학봉리 683-15	-	183	
					학봉리 709-4	75		
					학봉리 709-6	83		
					학봉리 795-1	920	423	
					학봉리 795-2	782	-	
					학봉리 795-3	264	-	
					학봉리 산19-15	263	169	
		②	소 계	-	1,058	공동개발권장		
			학봉리 795-1	-	964			
			학봉리 산19-15	-	94			
		③	소 계	-	1,068	공동개발권장		
			학봉리 683-13	-	255			
			학봉리 683-15	-	331			
			학봉리 683-17	-	18			
		④	소 계	-	845	공동개발권장		
			학봉리 683-14	-	95			
			학봉리 683-16	-	110			
			학봉리 795-1	-	640			

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지			비 고	
		기정	변경	번호	위 치	면 적(㎡)		
						기정		변경
B3	B3	8,162	8,322	①	소 계	682	703	공동개발권장
					학봉리 772	287		
					학봉리 794-1	25		
					학봉리 794-73	370	391	
				②	소 계	695	694	공동개발권장
					학봉리 794-1	168	167	
					학봉리 794-9	-	1	
					학봉리 794-19	1	-	
					학봉리 794-73	78		
					학봉리 794-74	374		
					학봉리 794-75	74		
				③	소 계	721	726	공동개발권장
					학봉리 794-1	18		
					학봉리 794-9	397	643	
					학봉리 794-19	241	-	
					학봉리 794-75	65		
				④	소 계	900	914	공동개발권장
					학봉리 722	225		
					학봉리 794-9	378	392	
					학봉리 848	89		
					학봉리 산17-4	147		
					학봉리 산17-5	3		
				⑤	소 계	760		공동개발권장
					학봉리 722	297		
					학봉리 794-1	18		
					학봉리 794-9	-	6	
					학봉리 794-19	6	-	
학봉리 848	174							
학봉리 산17-4	139							
학봉리 산17-6	126							
⑥	소 계	2,015	2,120	공동개발권장				
	학봉리 724-1	486						
	학봉리 724-2	580	585					
	학봉리 724-3	904	1,001					
	학봉리 794-1	1	2					
	학봉리 848	44	46					

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고
		기정	변경	번호	위 치	면 적(㎡)		
						기정	변경	
B3	B3	8,162	8,301	⑦	소 계	1,072	1,088	공동개발권장
					학봉리 723-3	813		
					학봉리 724	5		
					학봉리 724-3	171	175	
					학봉리 794-1	31	32	
					학봉리 848	1	11	
					학봉리 848-7	24	25	
					학봉리 산7-47	27		
				⑧	소 계	1,317		공동개발권장
					학봉리 723-3	25		
					학봉리 724	848		
					학봉리 724-5	167	393	
					학봉리 725-5	165	-	
					학봉리 794-101	29	-	
학봉리 848-6	32	-						
학봉리 산7-47	51							
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		
				③	소 계	1,538		공동개발권장
					학봉리 732-3	2		
			학봉리 735-3		1,535			
			④	소 계	1,764		공동개발권장	
				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							

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호		가구번호		면적(m ²)		획 지			비 고		
						번호	위 치	면 적(m ²)			
기정	변경	기정	변경	기정	변경			기정	변경		
B5	B5	1,441	①	소 계	1,441		공동개발권장				
				학봉리 710-1	56	-					
				학봉리 710-4	1						
				학봉리 711	322	1,147					
				학봉리 711-1	411	-					
				학봉리 711-2	92						
				학봉리 711-3	24						
				학봉리 712	362	-					
				학봉리 712-1	-	69					
				학봉리 714-3	65	-					
학봉리 산22-25	108										
B6	B6	4,223	1,733	①	소 계	1,086	1,733	-	공동 개발 권장		
					학봉리 683	274	-				
					학봉리 683-3	67	-				
					학봉리 683-6	195	-				
					학봉리 683-13	-	94				
					학봉리 683-14	-	590				
					학봉리 683-15	-	146				
					학봉리 683-16	-	263				
					학봉리 683-17	-	497				
					학봉리 795-1	-	143				
				학봉리 795-19	550	-					
				②	소 계	1,064	-				
					학봉리 683-4	582	-				
					학봉리 683-7	54	-				
					학봉리 683-9	304	-				
				③	소 계	855	-				
					학봉리 683-5	397	-				
					학봉리 683-8	87	-				
				④	소 계	1,218	-				
					학봉리 683-12	1,218	-				
-	B7	-	B7	-	1,594	①	소 계	-	1,594		
							학봉리 683	-	422		
							학봉리 683-1	-	108		
							학봉리 683-3	-	324		
							학봉리 683-12	-	740		

3) 상업시설용지

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고
		기정	변경	번호	위 치	면 적(㎡)		
						기정	변경	
C1	C1	7,007	7,005	①	소 계	1,802		공동개발권장
					학봉리 717-4	645		
					학봉리 717-5	559		
					학봉리 717-7	287		
					학봉리 719-7	50	-	
					학봉리 719-12	-	49	
					학봉리 794-1	16	17	
					학봉리 849	245		
				②	소 계	2,272	2,271	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	110	
				③	소 계	1,338		공동개발권장
					학봉리 716-4	479		
					학봉리 716-7	453		
					학봉리 794-1	139		
					학봉리 794-14	67		
					학봉리 849	200		
				④	소 계	1,595	1,594	공동개발권장
학봉리 716-1	354	786						
학봉리 716-6	440	333						
학봉리 716-8	-	209						
학봉리 794-1	233	232						
학봉리 794-11	534	-						
C2	C2	3,506	3,507	①	소 계	381		공동개발권장
					학봉리 725-3	27		
					학봉리 794-1	64		
					학봉리 794-8	289		
				②	소 계	438	439	공동개발권장
					학봉리 725-2	96		
					학봉리 726-1	247		
					학봉리 794-1	8	9	
					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		

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고			
		기정	변경	번호	위 치	면 적(㎡)					
						기정	변경				
C2	C2	3,506	3,507	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 730-15	-	7				
					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	350				
					학봉리 730-10	91					
					학봉리 730-15	-	210				
				C3	C3	3,055	①	소 계	675		공동개발권장
								학봉리 730-1	555		
								학봉리 730-3	2		
학봉리 730-7	59										
학봉리 730-8	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										

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)		획 지				비 고	
				번호	위 치	면 적(㎡)			
		기정	변경			기정	변경		
C3	C3	3,055		④	소 계	325		공동개발권장	
					학봉리 730-1	69			
					학봉리 730-12	159	-		
					학봉리 730-14	-	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	386		
					학봉리 730-13	-	223		
				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	3,845	①	소 계	1,698	1,697	공동개발권장	
					학봉리 710-2	1,393			
					학봉리 710-4	70	69		
					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	2,148	공동개발권장			
			학봉리 710	609					
			학봉리 710-3	349					
			학봉리 710-4	141					
			학봉리 710-9	5					
			학봉리 710-10	653					
학봉리 산19-18	-		58						
학봉리 산19-22	4	27							
학봉리 산22-17	306								

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

1) 공공시설용지

<기정>

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	

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	

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

<변경>

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 가목(의약품, 의료기기를 판매하는 소매점에 한함), 라목, 바목, 사목에 해당하는 시설 ○건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 하목(금융업소, 사무소에 한함)에 해당하는 시설 ○건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ○건축법 시행령 별표1의 제14호 업무시설 ○건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 가목 내지 라목에 해당하는 시설
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○50.0% 이하	
			용적률	○150.0% 이하	
			높이	○3층 이하	
			건축선	○건축한계선 : 전면도로변 3m	
A3	A3	①	용도	허용	○주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○20.0% 이하	
			용적률	○60.0% 이하	
			높이	○3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
A4	A4	①	용 도	허용	○건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바둑, 사목에 해당하는 시설
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○20.0% 이하	
			용적률	○60.0% 이하	
			높 이	○3층 이하	
A5	A5	①	용 도	허용	○주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○20.0% 이하	
			용적률	○60.0% 이하	
			높 이	○3층 이하	

2) 숙박시설용지

<기정>

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

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 ○건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활 시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○60.0% 이하	
			용적률	○150.0% 이하	
			높이	○3층 이하	
B5	B5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○60.0% 이하	
			용적률	○150.0% 이하	
			높이	○3층 이하	
B6	B6	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목에 해당하는 시설
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○60.0% 이하	
			용적률	○150.0% 이하	
			높이	○3층 이하	

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

<변경>

도면번호	위치		구분	계획내용	
	가구	획지			
B1	B1	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B2	B2	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목(생활숙박시설에 한함), 나목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B3	B3	①~⑧	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 2m				

도면번호	위치		구분	계획내용	
	가구	획지			
B4	B4	①~⑤	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	
B5	B5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
B6	B6	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B7	B7	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

3) 상업시설용지

<기정>

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 ○ 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	
			높이	○ 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 ○ 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	
			높이	○ 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 ○ 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	
			높이	○ 3층 이하	
C4	C4	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	
			높이	○ 3층 이하	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C5	C5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	
			높이	○ 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 ○ 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	
			높이	○ 3층 이하	

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

<변경>

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 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
C2	C2	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	
C3	C3	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C4	C4	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
C5	C5	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
C6	C6	①,②	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	

2] 갑사지구

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 토지이용계획표 (변경없음)

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. 세분된 용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	60,905	-	60,905	100.0	
보전관리지역	-	-	-	-	
생산관리지역	-	-	-	-	
계획관리지역	60,905	-	60,905	100.0	

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경없음)

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

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

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	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									
기정	소로	1	갑사1	10	국지 도로	25	소로 2-갑사1	1호 주차장	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	2	갑사1	8	국지 도로	469	중장리 134-2도 (시도 2호선)	소로 3-갑사2	일반 도로		'12.11.12	구역내 39m
기정	소로	3	갑사1	6	국지 도로	187	소로 2-갑사1	소로 2-갑사1	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	갑사2	4~6	국지 도로	79	소로 2-갑사1	1호 광장	일반 도로		'12.11.12	
기정	소로	3	갑사3	4	국지 도로	137	1호 광장	중장리 28-5도	일반 도로		'12.11.12	

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		
기정	1	주차장	계룡면 증장리 23-1번지 일원	3,302	-	3,302	'12.11.12	계획관리 지역

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		
기정	1	광장	건축물 부설광장	계룡면 증장리 28-13번지 일원	1,081	-	1,081	'12.11.12	계획관리 지역

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		
기정	1	1호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 산47-1번지 일원	475	-	475	'12.11.12	계획관리 지역
기정	2	2호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 산47-31번지 일원	1,563	-	1,563	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	3호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 29-2번지 일원	741	-	741	'12.11.12	계획관리 지역
기정	4	4호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 25-2번지 일원	8,861	-	8,861	'12.11.12	계획관리 지역
기정	5	5호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 28-23번지 일원	8,334	-	8,334	'12.11.12	계획관리 지역

2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

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

1) 공공시설용지

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

2) 숙박시설용지

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

1. 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	
			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					
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	
				중장리 28-9	117	
				중장리 28-10	285	
				중장리 28-11	75	
			②	소 계	956	
				중장리 24-4	149	
				중장리 28-7	264	
				중장리 28-8	139	
				중장리 28-9	37	
				중장리 28-10	2	
				중장리 28-11	70	
				중장리 28-12	145	
			③	중장리 산47-1	150	
				소 계	663	
				중장리 28-8	75	
				중장리 28-12	4	
				중장리 28-13	212	
			④	중장리 28-14	58	
				중장리 산47-1	314	
				소 계	1,000	
				중장리 28-13	107	
⑤	중장리 28-14	627				
	중장리 산47-1	266				
	소 계	507				
	중장리 28-14	444				
	중장리 28-15	12				
C2	C2	4,993	①	중장리 28-16	38	
				중장리 28-17	13	
				소 계	1,469	
				중장리 27-1	69	
				중장리 27-3	646	
				중장리 28-4	13	
				중장리 28-10	324	
중장리 28-11	417					

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C2	C2	4,993	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

<기정>

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

<변경>

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가구	획지		
A1	A1	①	용도	허용 ○주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
				불허 ○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○20.0% 이하
			용적률	○60.0% 이하
			높이	○3층 이하

2) 숙박시설용지

<기정>

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	

<변경>

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
B1-1	B1	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 40.0% 이하	
			용적률	○ 120.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B1-2	B1	②, ③	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B2	B2	①~③	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B3	B3	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목 (생활숙박시설에 한함), 나목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	

3) 상업시설용지

<기정>

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C1	C1	①~⑤	용 도	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	
			높 이	○ 3층 이하	
C2	C2	①, ②	용 도	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	
			높 이	○ 3층 이하	

<변경>

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 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				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 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	

다. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

1) 교통처리계획

가) 차량출입불허구간

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

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 부문별 지구단위계획

- ① 동학사지구
- ② 갑사지구

제 1 장 계획의 개요

1] 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

■ 공원구역 및 공원계획 변경에 따른 관리방안 마련 및 기수립된 지구단위계획 재검토

- 「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 1,977,100㎡이고 신규편입면적은 41,158㎡임
 - 용도지구는 공원자연마을지구 2개소(상신, 하신), 공원밀집마을지구 1개소(학봉), 공원집단시설지구 3개소(동학사(1), 동학사(2), 갑사)가 공원구역에서 해제됨과 동시에 용도지구 폐지됨
- 금회 편입지역은 공원경계와 연접하고 생태가치가 높은 국·공유지이며, 해제지역은 공원지정 이전부터 주민들이 집단적으로 거주해온 지역, 숙박·음식업소들이 밀집된 기개발지역 및 주변 농경지 등 사실상 공원으로 지정·관리할 가치가 없는 지역으로
- 해제된 공원집단시설지구에 한해 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 수립함(충청남도 고시 제2012-382호)
- 기수립된 지구단위계획은 기존 공원계획을 그대로 수용한 계획으로 현 개발여건을 고려하지 못함에 따라 주민불편가중 및 개발수요가 현저히 떨어짐
- 이에 관광·휴양기능 활성화, 현 개발여건 고려 및 주민불편사항을 개선하고자 금회 지구단위계획을 변경하고자 함

2] 계획의 개요

1. 계획의 범위

■ 공간적 범위

○ 위치

- 동학사지구 : 공주시 반포면 학봉리 728-1번지 일원
- 갑사지구 : 공주시 계룡면 증장리 28-1번지 일원

○ 면적 : 220,171m²

- 동학사지구 : 159,266m²
- 갑사지구 : 60,905m²

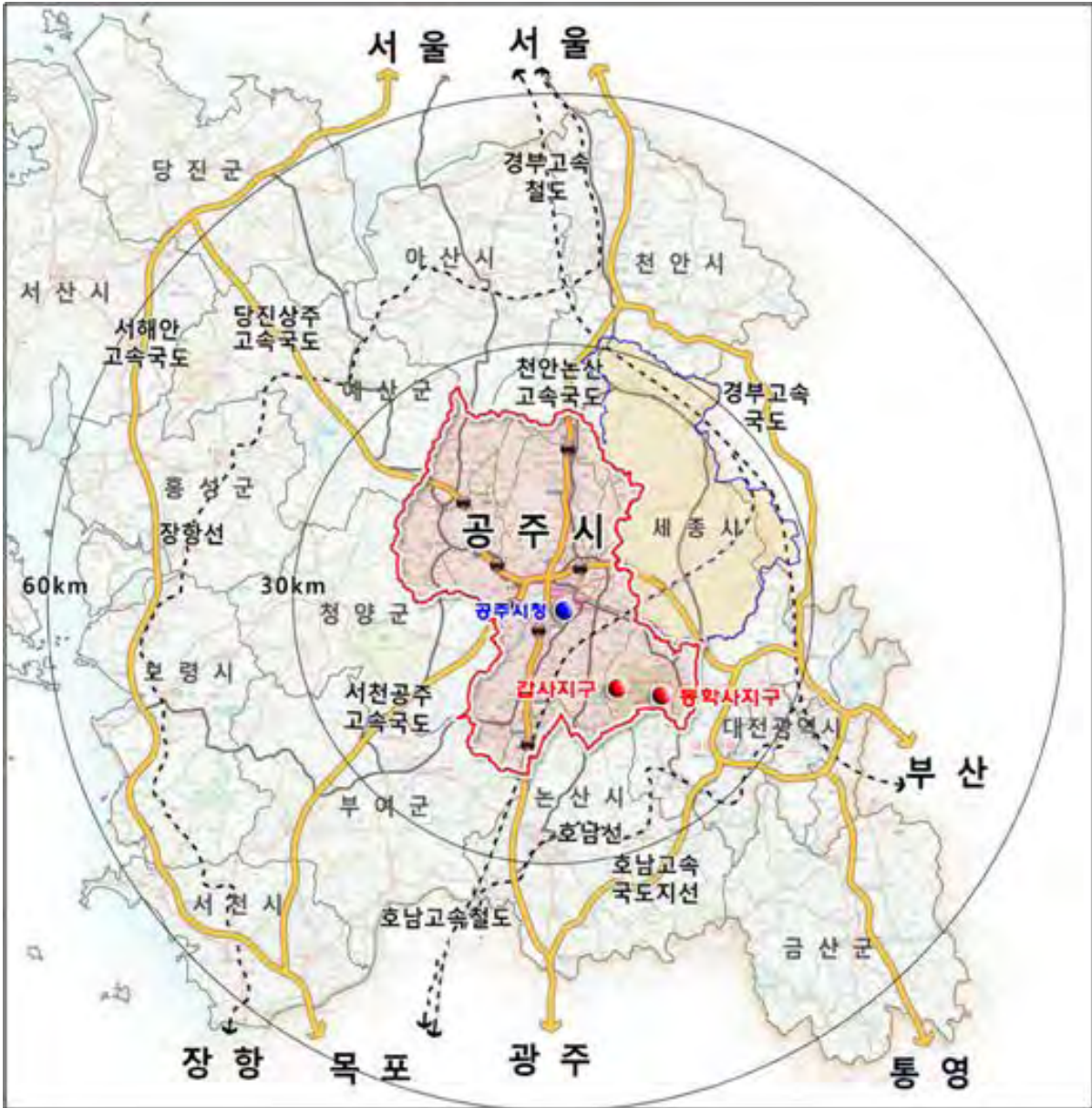
■ 시간적 범위

○ 기준년도 : 2015년

■ 내용적 범위

- 현황조사 및 여건분석
- 용도지역의 세분 및 세분된 용도지역간의 변경에 관한 계획
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획
- 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이등에 관한 계획
- 기타 사항에 관한 계획 등

< 위치도 >

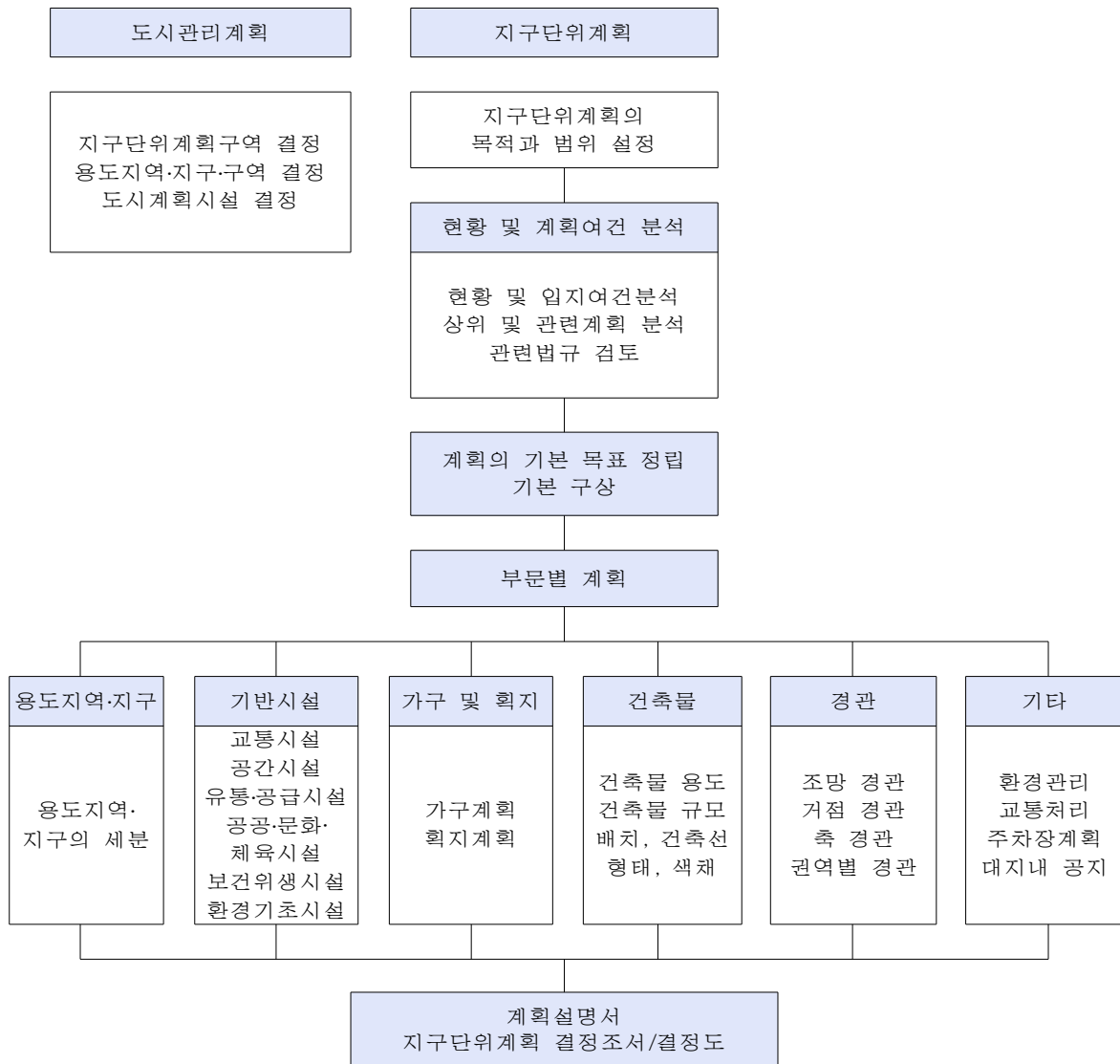


3] 계획의 접근방법

1. 지구단위계획의 접근방법

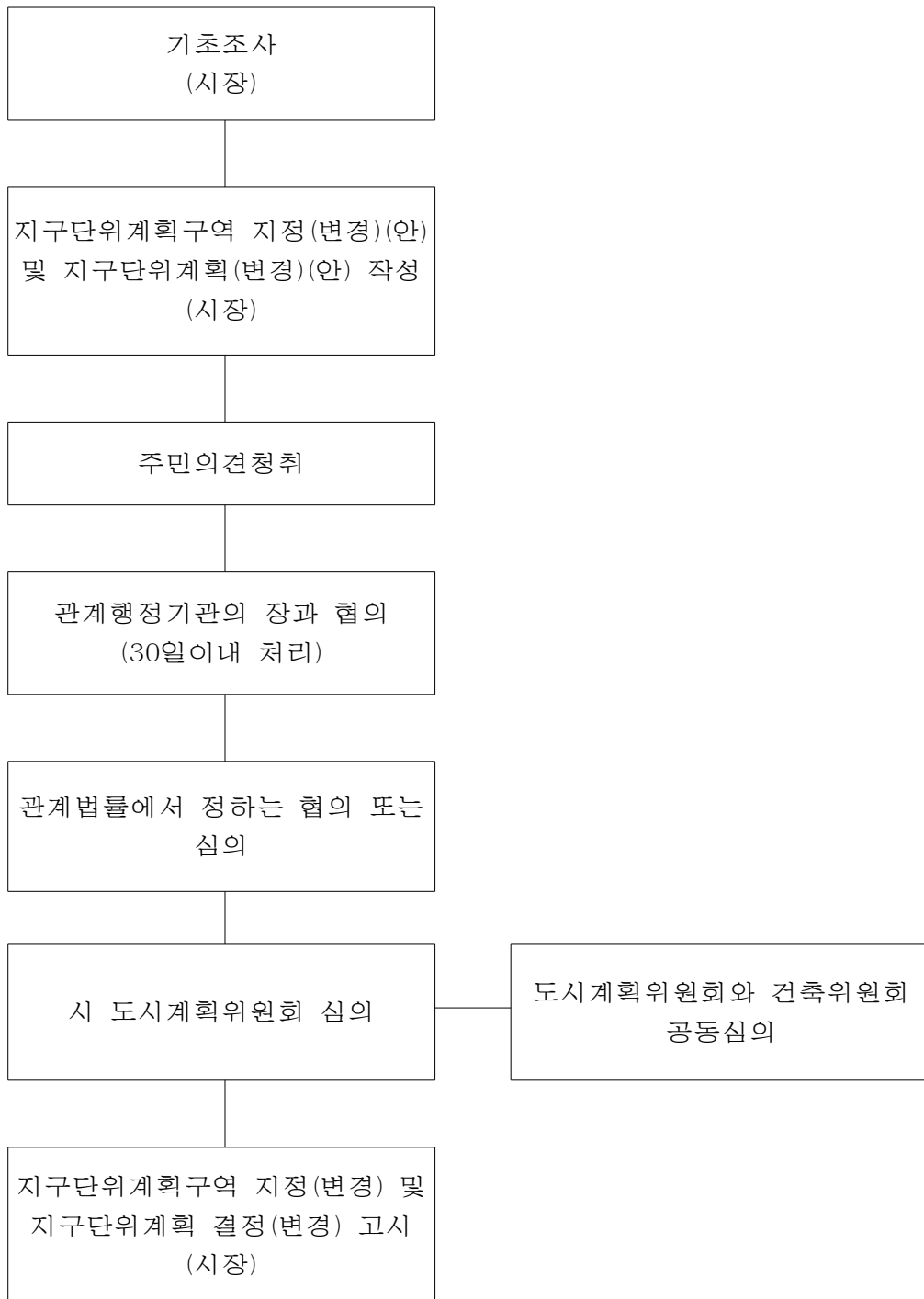
- 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황여건, 관련계획, 관련법규 등을 분석 및 검토
- 계획의 목표와 방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 지구단위계획을 수립
- 계획의 내용을 제도화하는 제반도서 작성

< 지구단위계획의 접근방법 >



2. 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정(변경)절차

< 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정(변경)절차 >



제 2 장 개발여건 분석

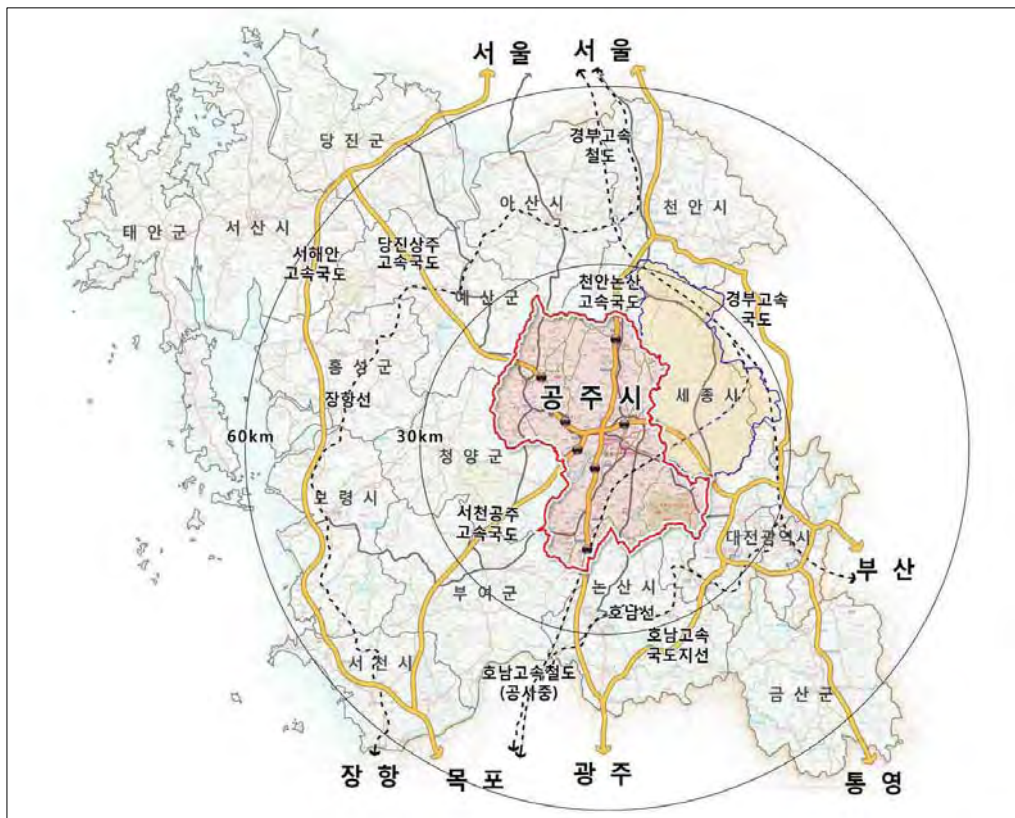
① 도시여건분석

1. 위치 및 입지여건

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 남부 이인면 지역에 호남고속철도(오송~공주~광주) 공주역이 신설됨에 따라 역세권의 체계적·계획적 개발이 예상됨

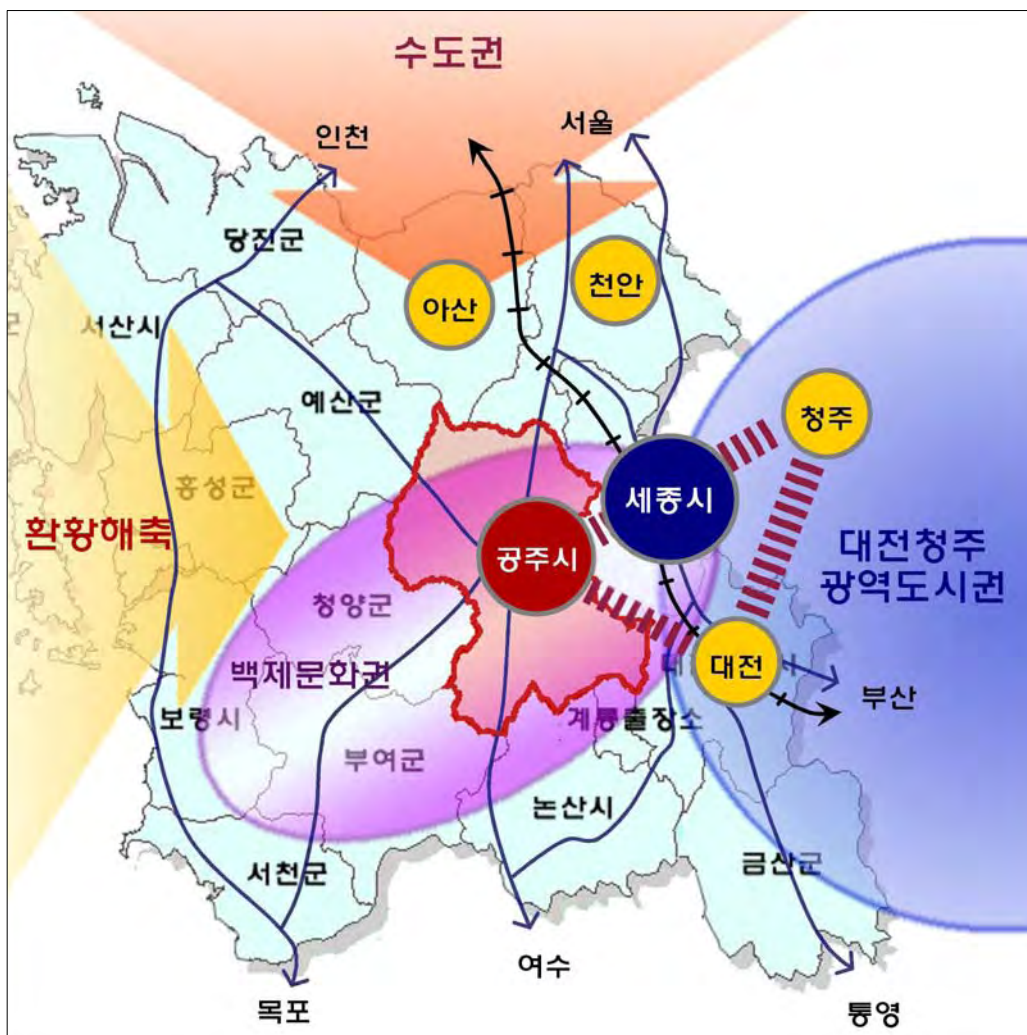
< 공주시 광역 위치도 >



나. 입지 여건

- 세종시 입지로 국가 중추행정 및 국제교류활동의 보완적 역할 기대
- 환황해 경제권내 내륙 교류거점 지역으로서의 잠재력 보유
- 대전 및 청주 광역 도시권과 인접하여 상호 보완적 도시기능 수행 기대
- 백제문화 관광권으로 충남지역의 관광, 문화, 휴양 중심역할 수행
- 공주시는 국토의 중앙부 및 충남의 중심에 위치하고 수도권과 인접하여 개발압력의 1차적 흡수, 완충 및 확산기능 유도가 가능
- 또한, 광역교통망의 결절점으로 충남의 중심부에 위치한 공주시와 주변 도시와의 거리를 살펴보면 대전광역시 36.9km, 천안시와 45.2km, 논산시와 34.3km, 부여군과는 32.5km로서 자동차로 30분 이내에 도달가능하여 지역 접근성이 우수

< 입지여건 분석도 >

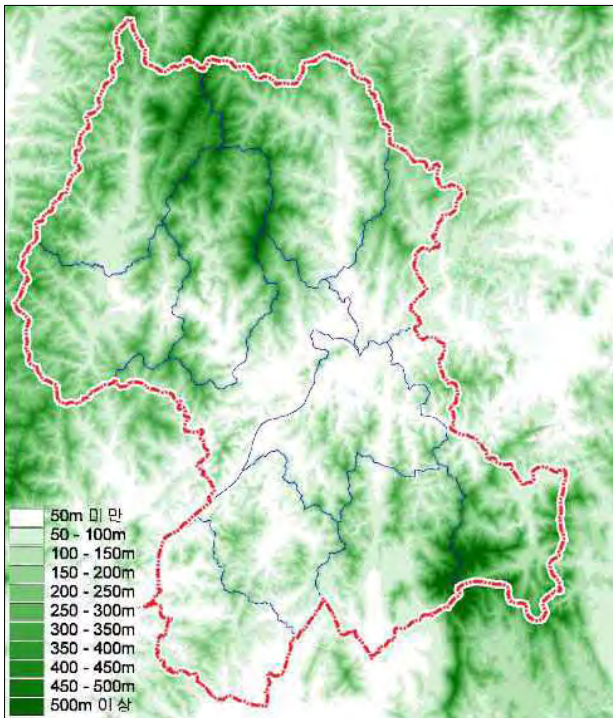


2. 자연환경

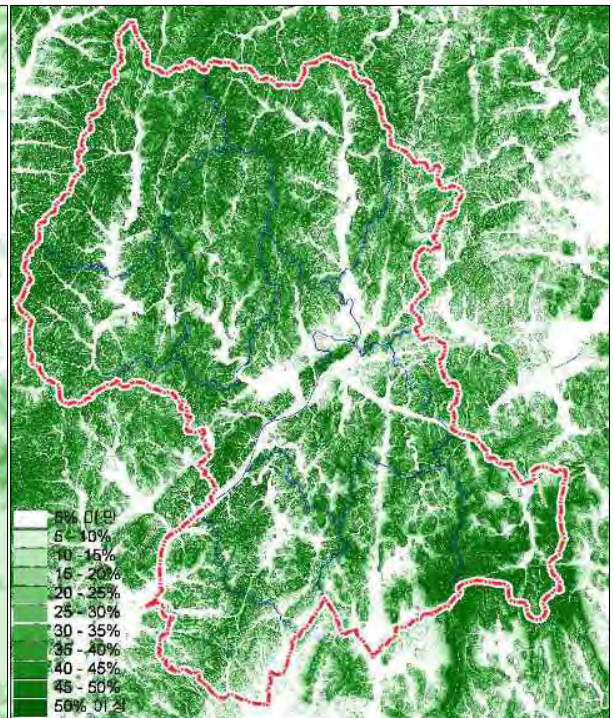
가. 지형·지세·경사

- 차령산맥이 서북쪽 유구읍, 정안면으로 뻗쳐 있고, 계룡산이 남동쪽을 포위하여 도시외곽부를 형성하는 주요 산세를 이룸
- 기존시가지를 중심으로 낮은 지형이 형성되어 있고, 시가지 주변으로 북측 일부지역의 우량농경지를 제외하고는 정지산, 망월산, 주미산, 월미산 등 산악으로 둘러싸인 분지형태의 지형임
- 공주시 행정구역 면적 864.29km² 중 개발이 가능한 표고 100m 이하는 약 42.1%이며, 경사도 30% 이하가 약 50.6%로서 개발여건은 지형적인 측면에서 불리한 편임
- 표고 100m 이상의 고지대가 전체의 57.9%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 79개소, 기타 550개소로 총 630개소의 하천이 산재

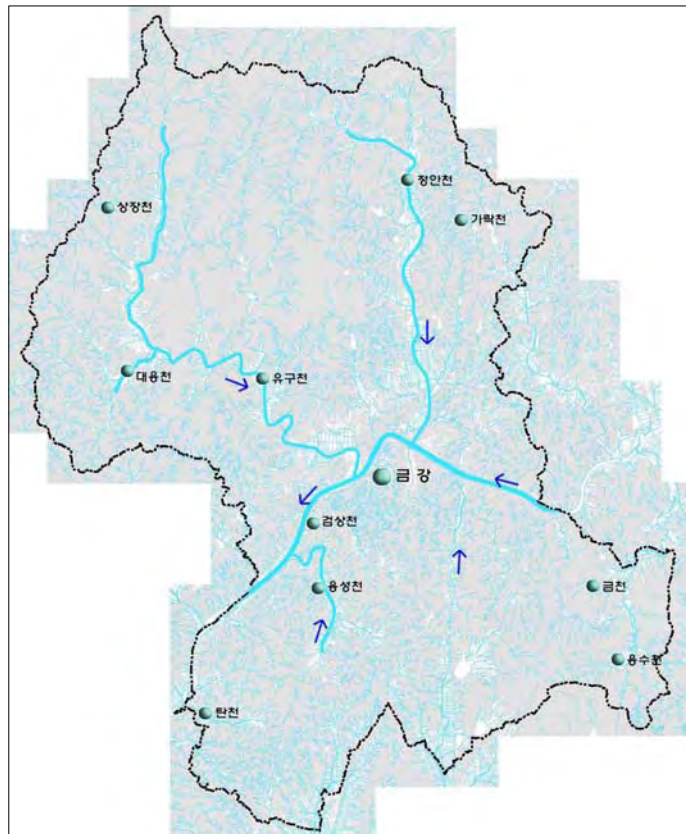
< 하천 현황 >

(단위 : km)

구 분	하천수(개소)	총연장	요개수	기개수	미개수	개수율(%)
계	630	1,120	1,105	545	560	49.3
국가하천	1	30	15	5	10	33.3
지방하천	79	418	418	317	101	75.8
기 타	550	672	672	223	449	33.2

자료 : 공주시 통계연보, 2014

< 수계분석도 >



다. 기상 및 기후

- 공주시는 충남 내륙에 위치하여 대륙성 기후를 나타내며, 과거 6년간 12.8℃이고, 연평균 최고기온은 17.8℃, 연평균 최저기온은 8.2℃를 나타내고 있음
- 강수량은 여름철인 6~9월에 집중되어 있음

< 기상개황 >

연도별	기 온(℃)			강수량(mm)	평균운량(10%)	상대습도(%)		일조시간(Hr)	바 람(m/s)	
	평균	평균최고	평균최저			평균	최소		평균풍속	최대풍속
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
2011	12.6	17.6	8.2	1,943.4	5.2	64.3	6.0	2,048.7	1.8	10.5
2012	12.6	17.6	8.1	1,409.5	5.1	67.8	10.0	2,367.6	1.8	13.9
2013	13.1	18.3	8.4	1,120.2	4.9	73.0	11.0	2,513.1	1.6	8.4

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, 2014

- 과거 6년간 추이를 살펴보면 맑은 날이 86일 정도로 1년 중 23.6%를 차지하고 있음

< 일기일수 >

(단위 : 일)

연도별	맑음	흐림	강수	서리	안개	눈	뇌전	폭풍	황사	기타
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	-
2011	87	114	113	92	9	32	17	-	9	-
2012	80	97	128	98	6	42	21	1	2	-
2013	81	86	116	101	6	31	21	-	-	-

주) 공주지역은 측정하지 않아 대전지역 날씨임
자료 : 공주시 통계연보, 2014

3. 인문환경

가. 인구 및 세대

- 공주시 인구는 2004년 13만 1천여명에서 2013년 11만 8천여명으로 지난 10년 동안 9.1% 감소하였고, 연평균 인구증가율은 2013년 대비 6.92%로 인구감소현상을 보이고 있음. 이는 2012년 7월 세종특별자치시 출범으로 행정구역 면적이 감소한데 기인한 것으로 판단됨
- 또한, 세대수는 꾸준히 증가하고 있는 추세(2011년 행정구역 감소에 따른 일시적인 감소)이며, 2004년 4만 8천여 가구였으나 2013년에는 4만 9천여 가구로 2천여가구가 증가하여 3.3%가 증가하였음. 이는 급격한 핵가족화로 세대당 가구원수가 2004년 2.7명에서 2013년 2.4명으로 감소한데 기인한 것으로 판단됨

< 인구 및 세대 추이 >

연 별	세대수 (가구)	인 구			인구밀도		인구 증가율(%)	세대당 인구
		계	남	여	인/km ²	면적(km ²)		
2004	47,696	131,140	66,104	65,036	139.4	940.74	-0.48	2.7
2005	49,016	130,595	65,838	64,757	138.8	940.74	-0.42	2.7
2006	49,744	129,862	65,473	64,389	136.4	940.50	-0.97	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
2011	51,317	127,025	64,062	62,963	135.1	940.39	-0.18	2.5
2012	48,825	119,157	59,999	59,158	137.9	864.28	-6.19	2.4
2013	49,273	118,236	59,654	58,582	136.8	864.28	-6.92	2.4

주) 외국인 세대수 제외
 자료 : 공주시 통계연보, 2014

나. 교통

- 공주시의 자동차 등록은 매년 증가추세로 특히 승용차의 증가추세가 두드러지게 나타났으나 2012년 7월 세종특별자치시 출범으로 관할 행정구역이 감소함에 따라 자동차등록 현황도 감소되었음
- 2013년 인구 2.39명당 1대 소유

< 자동차 등록 현황 >

(단위 : 대)

구 분	합계 ¹⁾	승용차	승합차	화물차	특수차	2륜자동차
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
2011	51,100	34,984	3,135	12,848	133	10,126
2012	48,691	33,869	2,748	11,943	131	10,930
2013	49,834	34,799	2,738	12,159	138	10,712

주1) 2륜자동차 미포함
 자료 : 공주시 통계연보, 2014

- 공주시의 도로 포장률은 44.4%이고, 도로연장은 2011년 대비 일반국도가 증가하였으며, 2010년 대비 시군도의 도로 포장률이 증가하였음

< 도 로 >

(단위 : km, %)

구분	합계		고속도로	일반국도		지방도		시군도	
	연장	포장률	연장	연장	포장률	연장	포장률	연장	포장률
2008	760.6	75.8	43.9	154.3	100.0	235.1	75.9	327.3	61.8
2009	760.6	76.3	43.9	154.3	100.0	235.1	75.9	327.3	62.3
2010	1,316.5	44.2	43.9	154.3	100.0	235.1	75.9	883.2	23.3
2011	1,316.5	44.4	43.9	154.3	100.0	235.1	75.9	883.2	23.6
2012	1,323.5	44.4	43.9	161.3	100.0	235.1	75.9	883.2	23.6
2013	1,323.5	44.4	43.9	161.3	100.0	235.1	75.9	883.2	23.6

자료 : 공주시 통계연보, 2014

- 대전~당진간 고속도로, 공주~서천간 고속도로, 공주~보령간 고속도로로 인해 충남도의 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

다. 주택

- 공주시의 주택보급률은 2004년 95.8%에서 2008년 137.3%, 2013년 현재 111.4%로서 점차적으로 증가하는 추세임

< 주택보급률 >

구분	가구수	주택 보급률 (%)	주 택 수				
			계	단독주택	아파트	연립주택	기타
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
2011	44,400	111.1	49,345	32,285	14,454	1,046	1,560
2012	48,825	110.2	53,822	30,698	14,329	1,021	1,944
2013	49,273	111.4	54,892	37,294	14,491	1,805	1,302

자료 : 공주시 통계연보, 2014

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
- 2014년 교원 1인당 학생수는 20명임

< 학교 및 학생수 >

구분	학교수	학급수	학생수(명)	교원수(명)	교원1인당 학생수
2004	125	975	46,844	2,700	23
2005	120	949	47,353	2,102	23
2006	120	974	47,868	2,176	22
2007	112	1,070	48,494	2,146	23
2008	108	1,127	48,767	2,125	23
2009	109	1,203	48,042	2,109	23
2010	109	1,156	47,581	2,123	22
2011	110	1,069	47,526	2,054	23
2012	107	1,079	46,001	2,190	21
2013	101	1,083	41,546	2,058	20
2014	100	1,019	40,220	2,004	20

자료 : 공주시 통계연보, 2014

마. 도시계획(용도지역)

- 공주시 용도지역 면적은 864,285천 m²로 이 중 농림지역이 전체의 52.1%인 450,273천 m²로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며 주거지역은 0.7%인 6,040천 m²를 차지하고 있음

< 용도지역 >

(단위 : 천 m²)

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
2011	940,907	58,467	6,010	517	854	51,085
2012	863,538	59,145	6,010	517	1,533	51,085
2013	864,285	59,402	6,040	518	2,616	50,228

구분	비도시지역						
	소계	관리지역	계획관리지역	생산관리지역	보전관리지역	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
2011	882,441	-	173,587	42,863	112,404	507,477	46,110
2012	804,393	-	162,645	48,799	99,290	450,986	42,673
2013	804,883	-	163,624	48,952	99,361	450,273	42,673

자료 : 공주시 통계연보, 2014

바. 상하수도

- 공주시의 상수도 보급률은 2012년 76.7%로 매년 증가하는 추세였으나 2013년 72.6%로 일부 감소됨

< 상수도 현황 >

구분	급수도시내 총인구	급수인구	보급률 (%)	시설용량 (m ³ /일)	급수량 (m ³ /일)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수전수
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
2011	124,748	89,768	72.0	60,500	29,963	334	11,577
2012	117,298	89,950	76.7	60,500	29,963	382	12,280
2013	116,369	84,500	72.6	60,500	37,016	392	12,952

자료 : 공주시 통계연보, 2014

- 공주시의 하수도 보급률은 2013년 70.0%로 매년 증가하는 추세임

< 하수도 현황 >

(단위 : 명)

구분	총인구	하수종말처리인구(하수처리구역내)				보급률 (%)
		계	물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
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
2011	127,025	79,952	-	3,821	76,131	63.0
2012	119,157	79,963	-	3,821	76,142	67.0
2013	118,236	81,372	-	876	80,396	70.0

자료 : 공주시 통계연보, 2014

2 대상지 현황분석

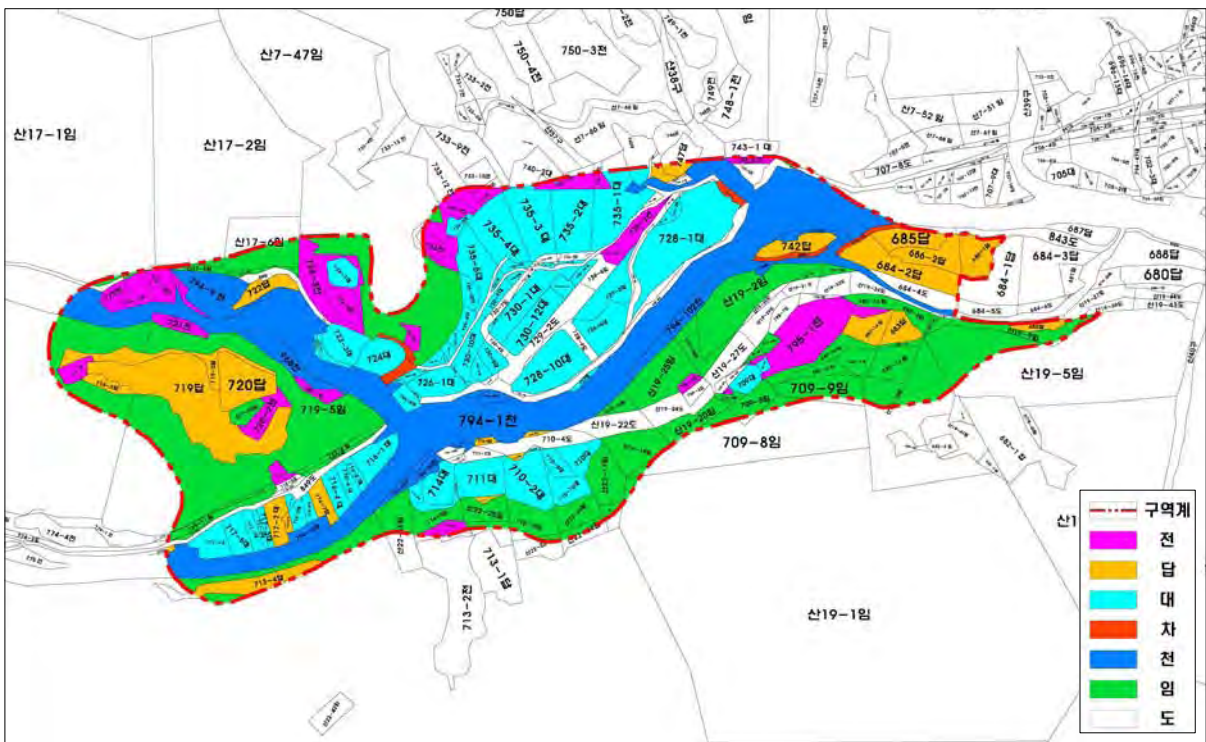
1. 지목별 토지이용현황

가. 동학사지구

- 기정대비 토지분할·합병 등으로 전체 면적은 변경되지 않았으나, 지목별 필지수와 면적은 변경됨
- 전체 필지 중 대지가 72필지, 28.0%로 가장 많으며, 그 다음으로 도로 (60필지, 23.3%), 임야(55필지, 21.4%)순으로 많음
- 전체 면적 중 임야가 46,098㎡, 28.9%로 가장 많으며, 그 다음으로 대지(35,736㎡, 22.4%), 하천(29,395㎡, 18.5%)순으로 많음

< 지목별 토지이용현황 >

구분		합계	임야	답	대지	도로	전	주차장	하천
필지수 (필지)	기정	261	53	28	66	60	38	3	13
	변경	257	55	22	72	60	33	4	11
구성비 (%)	기정	100.0	20.3	10.7	25.3	23.0	14.6	1.1	5.0
	변경	100.0	21.4	8.6	28.0	23.3	12.8	1.6	4.3
면적 (㎡)	기정	159,266	46,098	19,017	34,286	17,144	12,654	643	29,424
	변경	159,266	49,098	17,467	35,736	17,112	12,422	1,036	29,395
구성비 (%)	기정	100.0	28.9	11.9	21.5	10.8	8.0	0.4	18.5
	변경	100.0	28.9	11.0	22.4	10.7	7.8	0.7	18.5

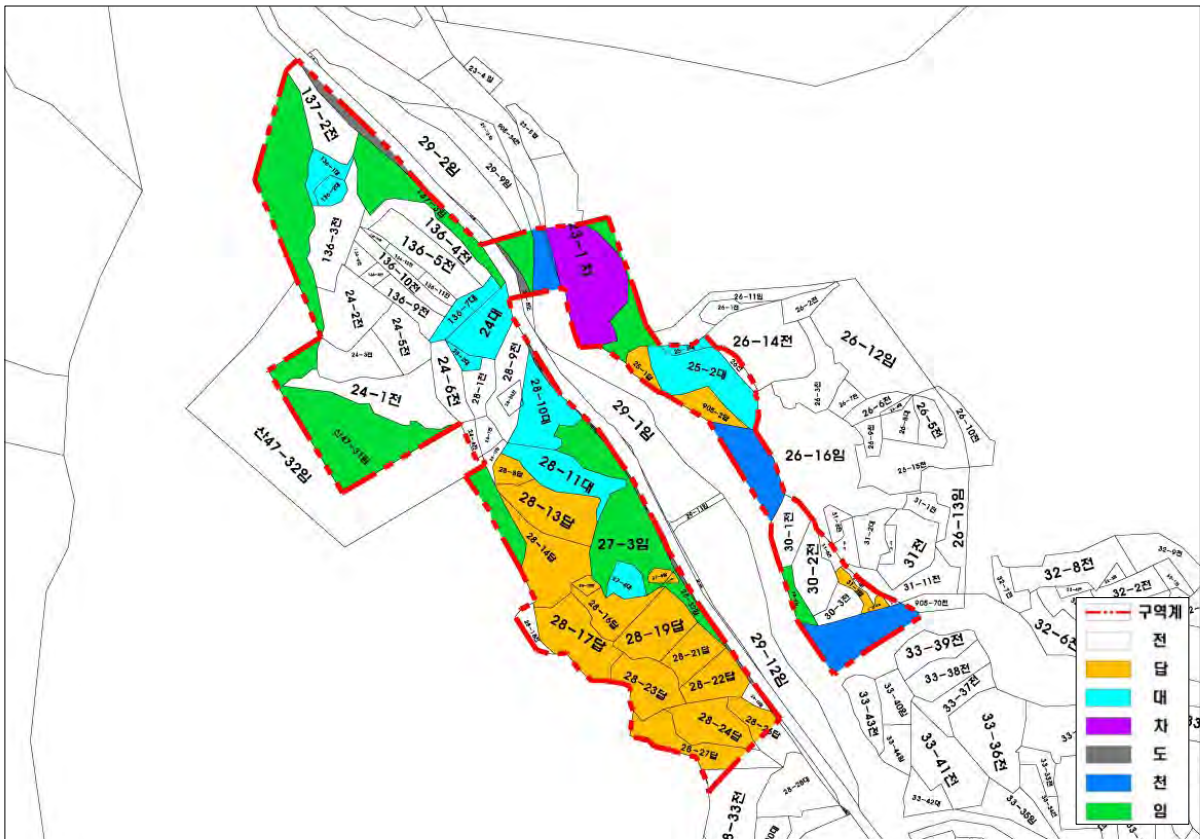


나. 갑사지구

- 지정대비 전체필지수와 면적은 변경되지 않았으나, 전이 1필지(426㎡) 감소되고 대지가 1필지(426㎡)가 증가됨
- 전체 필지 중 전이 33필지, 40.2%로 가장 많으며, 그 다음으로 답(19필지, 23.2%), 대지(11필지, 13.4%)순으로 많음
- 전체 면적 중 전이 18,417㎡, 30.2%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)	기정	82	8	19	10	8	34	1	2
	변경	82	8	19	11	8	33	1	2
구성비 (%)	기정	100.0	9.8	23.2	12.2	9.8	41.4	1.2	2.4
	변경	100.0	9.8	23.2	13.4	9.8	40.2	1.2	2.4
면적 (㎡)	기정	60,905	14,063	13,802	6,972	1,485	18,843	2,572	3,168
	변경	60,905	14,063	13,802	7,398	1,485	18,417	2,572	3,168
구성비 (%)	기정	100.0	23.1	22.7	11.5	2.4	30.9	4.2	5.2
	변경	100.0	23.1	22.7	12.2	2.4	30.2	4.2	5.2



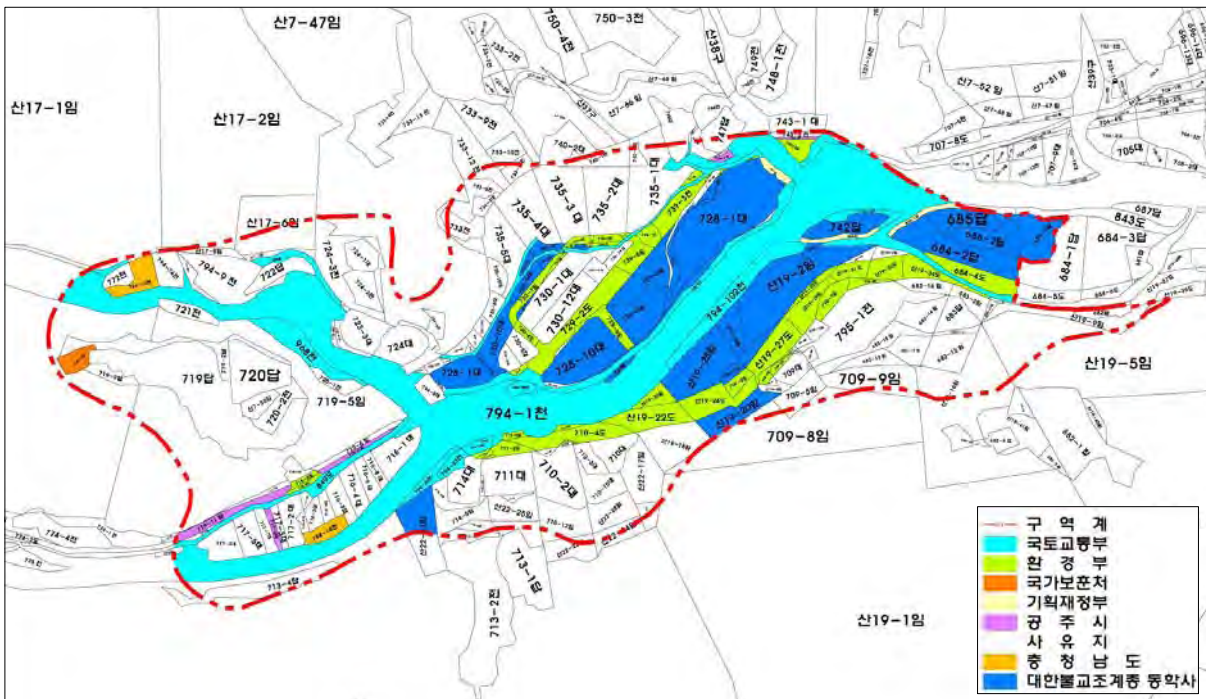
2. 소유자별 토지이용현황

가. 동학사지구

- 지정대비 토지분할·합병 등으로 전체면적은 변경되지 않았으나, 소유자별 필지수와 면적은 변경됨
- 전체필지 중 사유지가 179필지, 69.6%를 차지하고 있으며, 그 중 동학사 소유토지는 31필지, 12.0%를 차지하고 있음
- 전체 면적 중 사유지가 111,925㎡, 70.3%를 차지하고 있으며, 그 중 동학사 소유토지는 22,405㎡, 14.1%를 차지하고 있음

< 소유자별 토지이용현황 >

구분	합계	사유지			국·공유지							
		소계	개인	동학사	소계	국토교통부	국가보훈처	기획재정부	환경부	충청남도	공주시	
필지수 (필지)	기정	261	188	159	29	73	16	1	3	47	5	1
	변경	257	179	148	31	78	16	1	3	47	3	8
구성비 (%)	기정	100.0	72.0	60.9	11.1	28.0	6.1	0.4	1.2	18.0	1.9	0.4
	변경	100.0	69.6	57.6	12.0	30.4	6.2	0.4	1.2	18.3	1.2	3.1
면적 (㎡)	기정	159,266	112,516	90,516	22,000	46,750	32,211	347	643	12,243	1,160	146
	변경	159,266	111,925	89,520	22,405	47,341	32,211	347	643	12,243	955	942
구성비 (%)	기정	100.0	70.6	56.8	13.8	29.4	20.2	0.2	0.4	7.7	0.8	0.1
	변경	100.0	70.3	56.2	14.1	29.7	20.2	0.2	0.4	7.7	0.6	0.6



나. 갑사지구

- 기정대비 국·공유지는 변경되지 않았으나, 사유지의 경우 갑사 소유토지 1필지(1,511㎡)가 개인소유로 변경됨
- 전체 필지 중 사유지가 78필지, 95.1%를 차지하고 있으며, 그 중 갑사 소유토지는 62필지, 75.6%를 차지하고 있음
- 전체 면적 중 사유지가 57,249㎡, 94.0%를 차지하고 있으며, 그 중 갑사 소유토지는 49,594㎡, 81.4%를 차지하고 있음

< 소유자별 토지이용현황 >

구분	합계	사유지			국·공유지			
		소계	개인	갑사	소계	국토교통부	환경부	
필지수 (필지)	기정	82	78	15	63	4	3	1
	변경	82	78	16	62	4	3	1
구성비 (%)	기정	100.0	95.1	18.3	76.8	4.9	3.7	1.2
	변경	100.0	95.1	19.5	75.6	4.9	3.7	1.2
면적 (㎡)	기정	60,905	57,249	6,144	51,105	3,656	3,486	170
	변경	60,905	57,249	7,655	49,594	3,656	3,486	170
구성비 (%)	기정	100.0	94.0	10.1	83.9	6.0	5.7	0.3
	변경	100.0	94.0	12.6	81.4	6.0	5.7	0.3



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
- 최근 신축, 리모델링 건축물은 기수립된 지구단위계획 내용에 맞게 적법한 절차를 거쳐 입지하였음

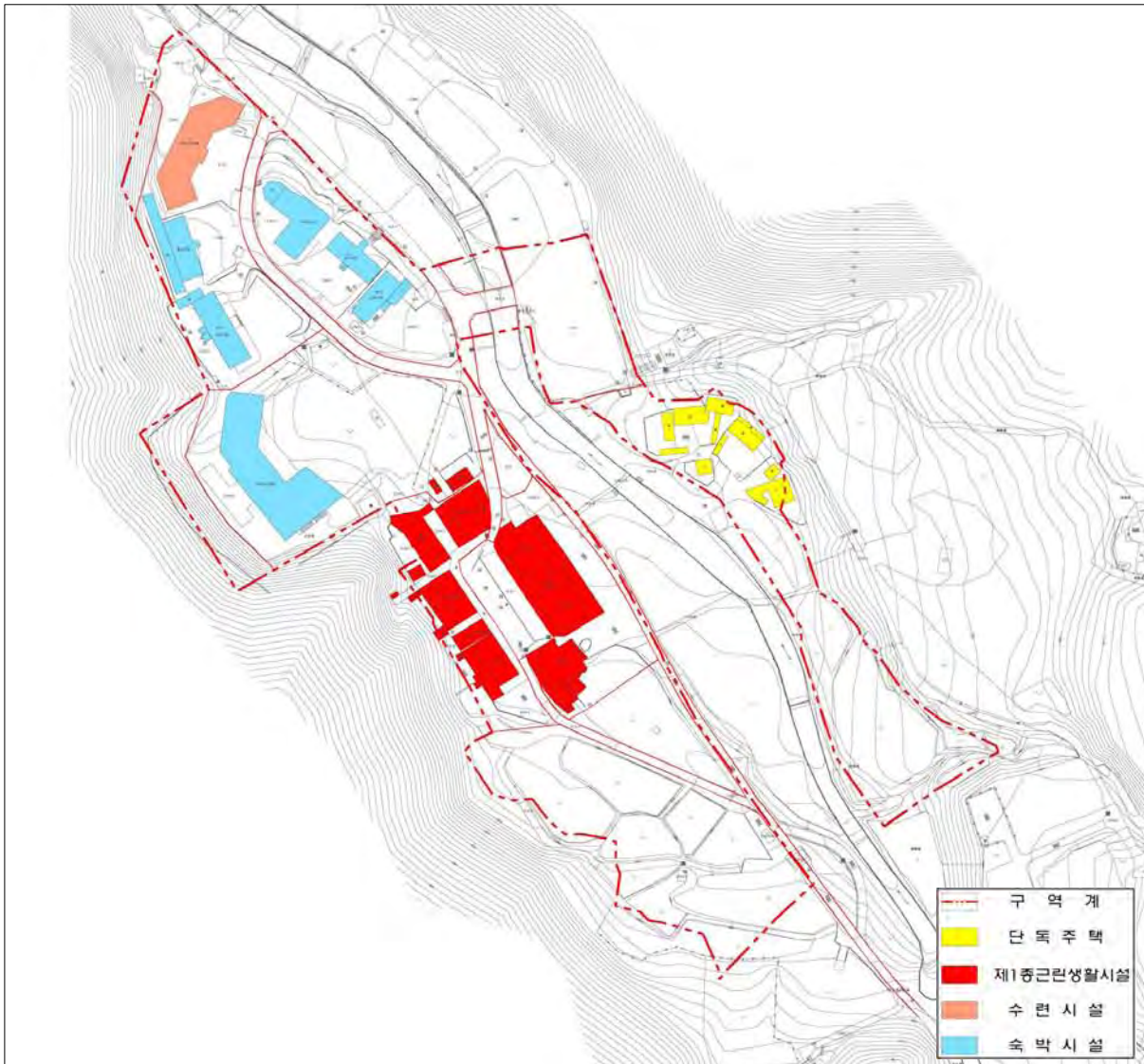
< 건축물 용도별 현황 >



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 >



4. 도시관리계획 현황

가. 동학사지구

- 국립공원 해제지역으로 지구 전체가 용도지역상 계획관리지역으로 결정되어 있음
- 과거 공원집단지설지구로 인해 지구내 현행법상 행위제한을 고려 관광휴양형 지구단위계획구역으로 지정·관리되고 있음
 - 충청남도 고시 제2012-382호(2012.11.10)에 의거 결정됨

< 용도지역 현황 >

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	159,266	100.0	
계획관리지역	159,266	100.0	

< 도시관리계획 현황도 >



③ 관련계획 및 법규 검토

1. 상위계획 검토

가. 상위계획

1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

가) 계획의 기본방향



나) 전략별 추진계획

- 광역경제권 전략 : 특성화 발전을 통한 지역경쟁력 제고

다) 충청권역의 발전방향

- 충청권내 지역발전거점 도시네트워크 구축과 연계 강화
- 충청권 광역연계 인프라 구축 및 접근성 강화
- 신성장동력산업의 육성과 녹색성장 기반 구축
- 광역·공동개발사업의 협력적 추진체계 구축
- 충청권 녹색국토 창조 및 역사·문화·관광자원 연계 개발

라) 공주시 관련 주요 내용

- 대도시권 구축과 충청권내 특성화된 지역발전 거점도시 육성
- 역사·문화축 조성을 통한 국토의 문화적 품격 제고
- 문화관광권역별 특성화로 관광산업의 경쟁력 제고
- 고도(古都) 육성을 통한 국토의 문화경쟁력 제고

2) 제3차 충청남도 종합계획 재수정계획(2012~2020)

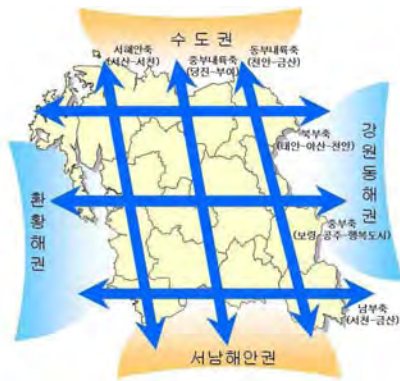
가) 계획의 목표와 추진전략

- 최근 대내외적인 여건변화 속에서 충남의 발전을 위해서는 사람 중심으로의 새로운 변화가 요구되어 “행복한변화, 새로운충남”을 본 계획의 기조로 설정
- 균형있는 지역발전, 내실있는 산업경제, 활력있는 농어촌, 함께하는 교육·복지, 매력적인 문화·환경을 계획의 목표로 설정

나) 공간구조의 설정

- 국내외 교류·협력을 위한 개방형 지역 발전축 구축
 - 중부축 : 세종시-보령(세종시-공주-청양-보령)
 - 서해안과 중부내륙 연계 문화·관광·물류지대
 - 해양과 내륙의 물류·산업·행정 연계
- 상생적 지역발전을 위한 개발경영권 구상
 - 내륙권(공주·계룡·세종·홍성·예산·청양)
 - 국가·지방 중추행정 연계축, 지역균형발전 촉진지대
- 협력과 제휴의 지역생활권 형성
 - 세종시근교권 : 공주·세종
 - 중부권(홍성, 청양, 예산)과 행정도시근교권(공주, 세종)은 각각 도내포신도시와 세종시를 중심으로 네트워크 도시체계를 구축하기 위하여 하나의 생활권으로 구분
- 권역별 특화산업 육성
 - 행정도시근교권 : 공주·세종
 - 육성방향 : 역사문화·관광레저·교육 도시
 - 주요 특화산업 : 역사문화, 관광, 레저, 문화콘텐츠, 애니메이션, 첨단농업
- 신성장 거점도시 육성
 - 공주역 역세권 개발을 통해 세종시와 백제문화권의 관문 혁신 거점으로 조성

< 충청남도 발전축 >



< 개발경영권 구상도 >



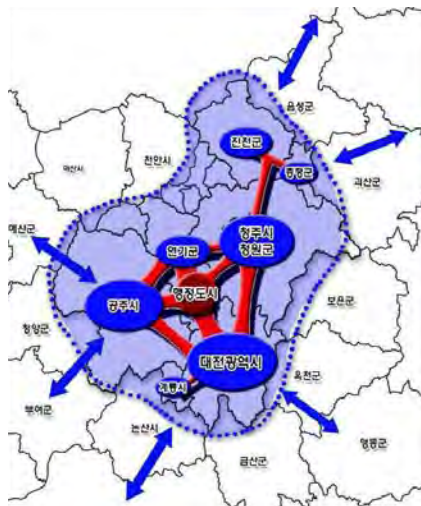
3) 행정중심복합도시 광역도시계획(2007)

가) 계획의 개요

- 시간적 범위 : 2005년~2030년
- 공간적 범위 : 3,597km²
 (대전광역시 540km², 충청남도 1,601km², 충청북도 1,456km²)
- 대전광역시 전역, 충남도 연기군·공주시·계룡시 전역·천안시 일부, 충청북도 청주시·청원군·진천군·증평군 전역

나) 공간구조

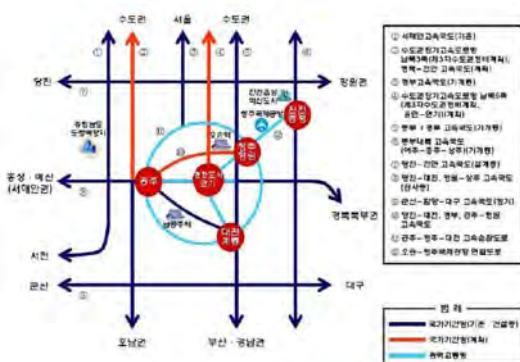
< 행정도시 광역계획권 공간구조 >



< 행정도시 광역계획권 개발축 >



< 행정도시 광역계획권 교통축 >



< 행정도시 광역계획권 녹지축 >



4) 2020년 대전권 광역도시계획(변경)(2010)

가) 계획의 개요

- 시간적 범위 : 2001년~2020년
- 공간적 범위 : 4,633.87km²
(대전광역시, 충청남도 3시 2군, 충청북도 2군 4면)

나) 인구 지표

- 인가지표는 2020년 기준으로 대전광역시 210만명, 충청남도(공주, 논산, 연기, 금산) 49만명, 충청북도(옥천, 영동 및 청원, 보은군 일부) 15.5만명을 계획인구로 설정

다) 공간구조의 구상

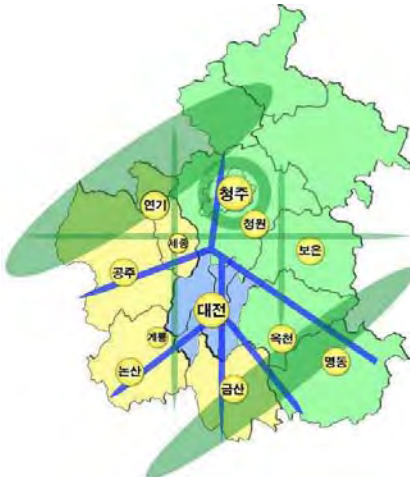
< 개발축 구상 >



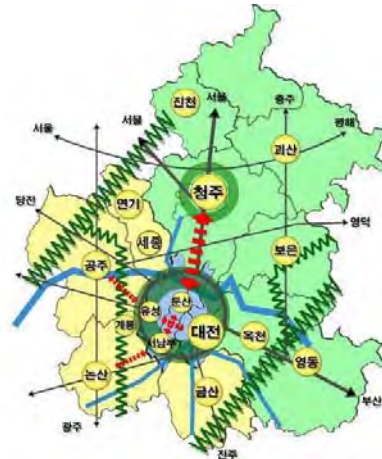
< 교통축 구상 >



< 녹지축 구상 >



< 공간구조 구상 >



나. 관련계획

1) 행정중심복합도시 개발계획

가) 계획의 개요

- 공간적 범위 : 약 72.91km²

< 행정중심복합도시의 공간적 범위 >

군	면	리
연기군	금남면	반곡리, 봉기리, 석교리, 석삼리, 전지역, 대평리, 부용리, 성덕리, 신촌리, 영곡리, 용포리, 장재리, 호탄리, 황용리 일부 지역
	남면	갈운리, 고정리, 나성리, 방축리, 송담리, 송원리, 양화리, 월산리, 종촌리, 진의리 전지역, 보통리, 연기리 일부 지역
	동면	용호리 전지역 및 문주리, 합강리 일부 지역
공주시	장기면	당암리 전지역, 금암리, 산학리, 제천리 일부 지역
	반포면	원봉리 일부 지역

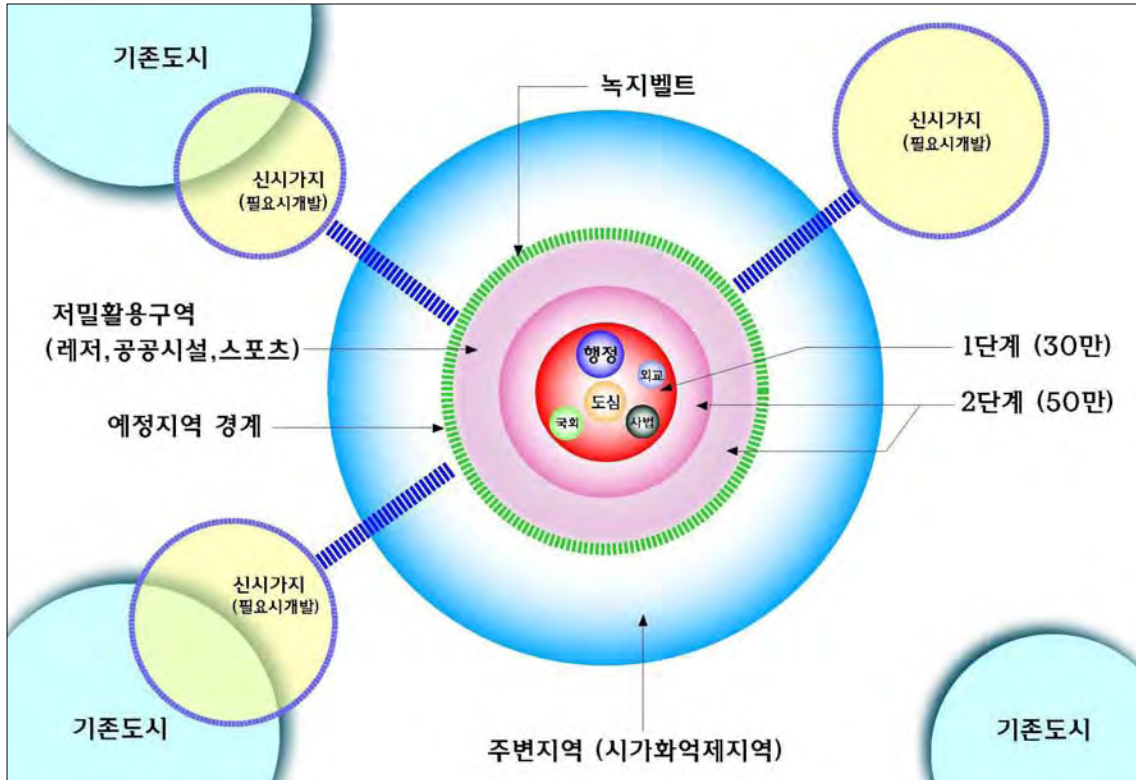
나) 계획의 내용

- 대중교통축을 따라 2~3만인 단위의 21개 생활권을 조성
- 20만호의 주택을 공급, 총밀도 68인/ha 수준으로 계획
- 전국 주요도시에서 2시간내 접근이 가능하도록 간선망을 조기에 구축
- 도시내 지역은 BRT 등 대중교통과 녹색교통 계획
- 예정지역 면적의 52%를 녹지공간 등으로 설정, 녹지축과 하천축을 연계한 Green-Blue Network 구축
- 3단계로 나누어 사업을 시행

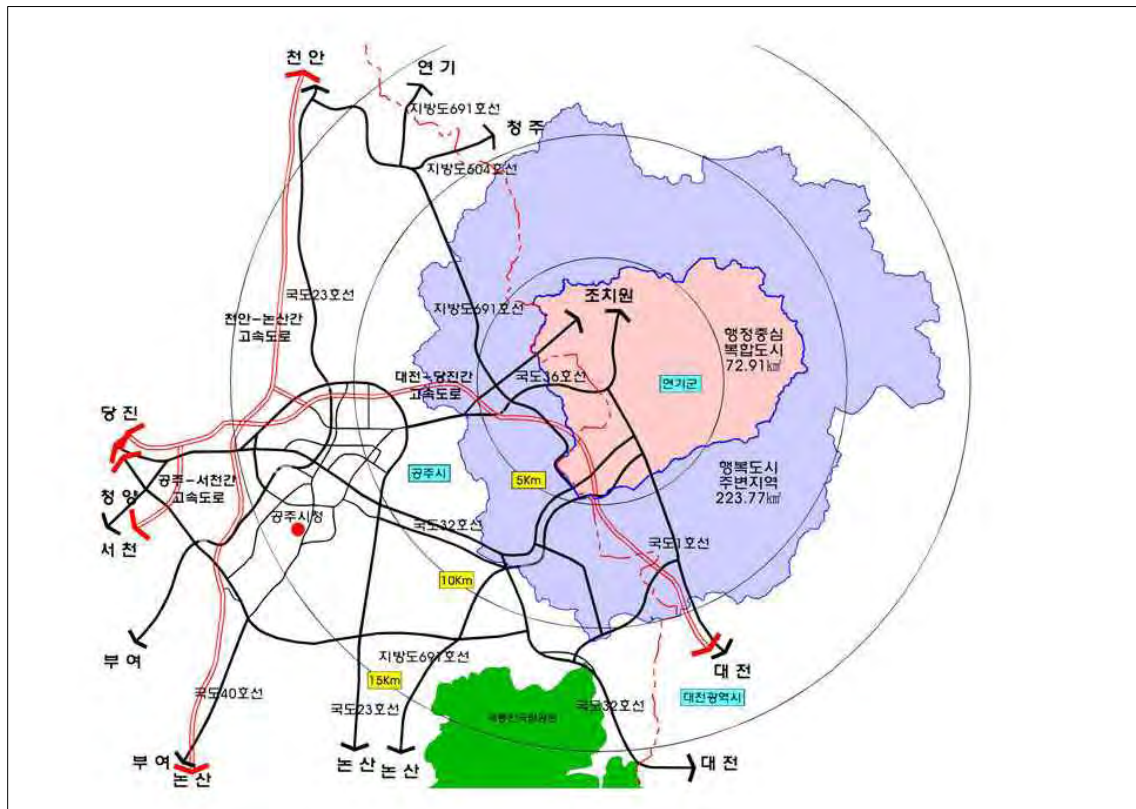
< 행정중심복합도시의 단계별 사업계획 >

단계	1단계 ('07~'15)	2단계 ('16~'20)	3단계 ('21~'30)
기능	중앙행정·도시행정기능 정부출연연구기능 국제교류 및 문화기능	대학기능 의료·복지기능 첨단지식기반기능	도입기능의 완비
규모	15만	30만	50만
개발방향	초기집중개발 유도	자족기능 중심의 개발 확대	주거지 확충 도시기반 시설 완비

< 행정중심복합도시 및 주변지역 개발모형 >



< 행정중심복합도시 입지에 따른 행위제한범위 >



2) 충남 비전 2020(2010~2020)

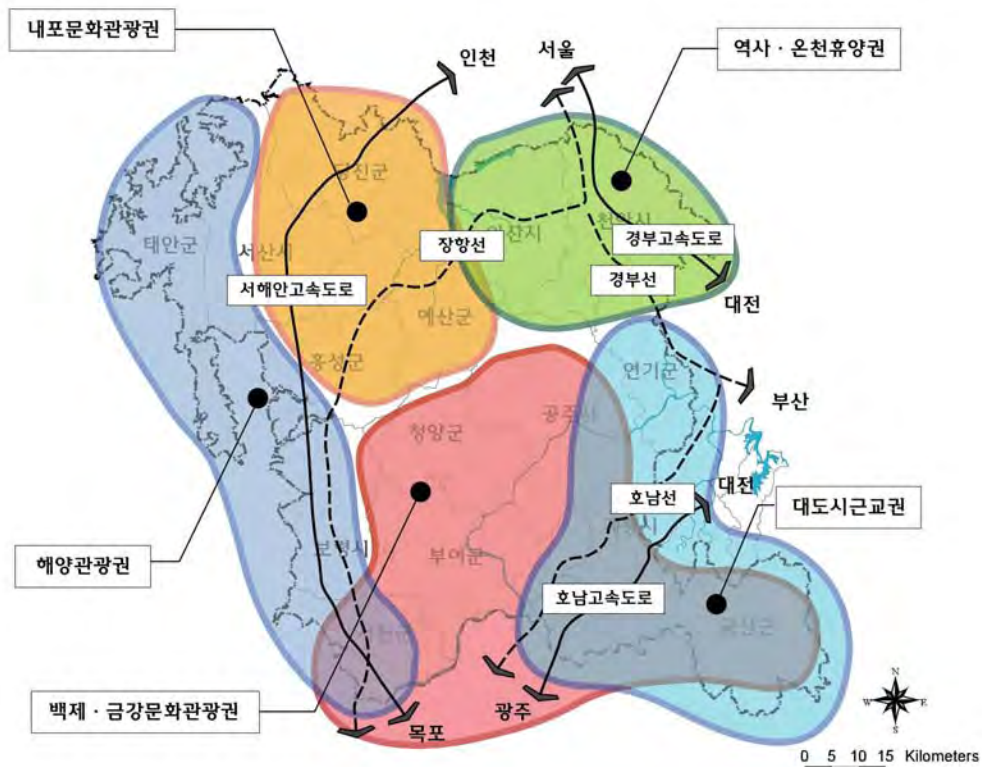
가) 계획의 목적

- 국내외 환경변화에 적극 대응한 지역 발전전략 마련
- 충남의 장기비전 및 미래상 제시
- 충남의 미래상을 가장 합리적으로 수행할 수 있는 개발전략을 설정하고 각 전략별 추진방안을 수립함

나) 전략별 추진계획

- 금강 관광경전철(세종시-서천) 건설
- 공주역세권 신도시 개발
- 전통문화유산의 체계적 보전
- 공주·부여 역사문화도시 조성사업
- 충남 5대권 관광거점도시 조성
- 소방방재교육원단지 조성

< 충남 권역별 관광개발 >



3) 공주 중장기 발전계획(2008~2022)

가) 계획의 배경과 목적

- 행정중심복합도시건설 등 공주를 둘러싼 대내·외적 여건 급변
- 제4차 국토종합계획과 제3차 충청남도종합계획 수립
- 민선4기 출범에 따른 지역의 새로운 미래상 정립

공주시 중장기발전계획

- 새로운 여건 변화에 대응한 발전전략 수립
- 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 중장기 발전전략 마련
- 새로운 미래상 정립과 목표 달성을 위한 로드맵 제시

나) 계획의 내용

- 권역별 개발구상

< 권역별 개발구상 >

권역별	중심기능
역사문화개발권	◦ 역사문화 관광, 주거 및 상업, 교통중심, 도시생활, 교육, 문화 기능
전원관광개발권	◦ 휴양, 휴식, 산림욕, 위락, 임산자원화, 산림보양 기능
환경농업개발권	◦ 생태유기농업, 첨단농업, 친환경농업, 체험관광농업, 토종농업 보존기능
세종시주변권	◦ 휴양·휴식, 교류, 특수교육기능

○ 주요사업내용

- 산업단지 조성
- 전원복합기능형 첨단과학타운 조성
- 시민에게 사랑받는 공원 환경 정비
- 공원·녹지·수변의 네트워크화 및 녹지의 증진
- 친환경적, 효율적 공주시 교통체계 확립
- 호남고속철도 건설에 따른 공주역세권 개발
- 금강운하 조성

< 권역별 기본 구상 >



4) 2020년 공주도시기본계획 변경(2013.11)

가) 계획의 목표

- 세종시를 지원하는 충남의 행정중심상생도시
- 꿈을 현실화하는 정보화 미래도시
- 역사와 문화가 살아 숨쉬는 역사관광휴양도시
- 저탄소 에너지 절약형 친환경도시

나) 지표 설정

- 인구 : 200,000명
- 가구 : 76,900가구

다) 도시공간구조 구상

- 중심지 체계
 - 1도심 : 공주
 - 5지역 중심 : 정안, 유구, 탄천, 계룡, 반포

< 도시공간구조 구상도 >



< 도시개발축 >



< 도시보전축 >



라) 생활권 설정

구 분		기 능 배 분	개 발 방 향
북부 중생 활권	강북생활권 (신관동,월송동, 의당면,우성면)	<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 첨단산업 단지 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 농산물유통 기능 강화 - 주변도시와 연계한 전원주택지 개발
	유구생활권 (유구읍,사곡면, 신평면)	<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 중생 활권	강남생활권 (산성동,중학동, 웅진동,금학동, 옥룡동)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도심기능 ◦ 역사문화관광거점기능 ◦ 중심상업,주거,교육 	<ul style="list-style-type: none"> - 고도 역사문화환경의 계획적 보존 및 복원 - 구시가지의 정비위주의 개발 - 관광거점지역 개발 (공주문화관광단지, 고도보존지역 일원) - 신규 주택단지개발 및 기존농공단지 확장
	강변생활권 (탄천면,이인면, 계룡면)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부도심역세권기능 ◦ 전원주거 ◦ 관광·휴양기능 ◦ 공업생산기능 	<ul style="list-style-type: none"> - 역세권 개발 및 첨단산업육성 - 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

2. 관련계획 검토

- 「자연공원법」 제18조 및 동법 시행령 제15조에 의거, 집단시설지구내 용지 세분(2011. 4. 5 개정이전)
- 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·편의 시설	매점	30.0%이하	3층이하	
	주차장	주차장	20.0%이하	3층이하	
	지원시설	공중변소	20.0%이하	3층이하	

< 토지이용계획도 >



○ 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. 갑사집단시설지구 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		
	관리분소	50.0%이하	3층이하		
공공시설지	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	

○ 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 1,742㎡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

3. 관련법규 검토

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

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)	계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고
1. 단독주택 (가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지주택 제외) 포함	가. 단독주택 (학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조, 독립된 주거의 형태가 아닐 것, 연면적이 330㎡이하이고 층수가 3층이하)	●	☆ ⁴⁾ , ×	●	●	☆
나. 다중주택 (학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조, 독립된 주거의 형태가 아닐 것, 연면적이 330㎡이하이고 층수가 3층이하)	●	●	●	●	☆	
다. 다가구주택 -공동주택에 해당하지 않는 것 (주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장면적 제외)의 합계가 660㎡이하, 19세대이하가 거주할 수 있을 것)	●	●	●	●	☆	
라. 공관	●	●	●	●	☆	
2. 공동주택 (가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지주택 제외) 및 원룸형주택 포함	가. 아파트 (주택으로 쓰이는 층수가 5개층이상인 주택)	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁵⁾	× ⁵⁾	●	☆ 허용 가능
나. 연립주택 (주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(2개이상의 동을 지하주차장으로 연결시 각각의 동으로 뺀)이 660㎡를 초과, 층수가 4개층이하)	●	☆ ⁵⁾ , × ⁵⁾	× ⁵⁾	●	☆	
다. 다세대주택 (주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적이 660㎡이하, 층수가 4개층이하, 2개이상의 동을 연결시 각각의 동으로 뺀)	●	☆ ⁵⁾ , × ⁵⁾	× ⁵⁾	●	☆	
라. 기숙사 (학교 또는 공장등의 학생 또는 종업원등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(학생복지주택포함))	●	☆ ⁵⁾ , × ⁵⁾	× ⁵⁾	●	☆	
3. 제1종 근린생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품외로 기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로 바닥면적합계가 1천㎡미만	●	●	●	●	●
나. 휴게음식점·제과점등으로 바닥면적의 합계가 300㎡미만	☆ ²⁾ , × ³⁾	●	●	●	●	● 허용 가능
다. 이용원·미용원·목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것, 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것 제외)	●	●	●	●	●	●
라. 의원·치과·한의원·침술원·점골원·조산원 및 안마원·산후조리원	●	●	●	●	●	●
마. 탁구장 및 체육도장으로 500㎡미만	●	●	●	●	●	●
바. 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국보건소·공공도서관지역 건강보험조합, 그 밖에 등 이와 유사한 것으로 바닥면적 합계 1천㎡미만	●	●	●	●	●	●
사. 마을회관·마을공동작업소·마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외)	●	●	●	●	●	●
아. 변전소·도시가스배관시설·양수장·정수장	●	●	●	●	●	●

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허
 2) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외한다.
 ① 저수를 광역상수원으로 이용하는 법의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시만수위선을 말한다. 이하 같다)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 ② 저수를 광역상수원으로 이용하는 법의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 ③ 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 지천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ④ 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 ⑤ 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ⑥ 유류저수량이 30만세제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 ⑦ 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(도시·군계획조례로 정하는 지방하천은 제외한다)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
 ⑧ 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(속박시설을 설치하는 경우에 한정하되, 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서를 제외한다)
 3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 휴게음식점은 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 반경 250미터 이내에 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역과 주유소·시설운영과 관련된 시설의 권(부대)시설은 제외하며, 숙박시설은 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광단지의 조성계획(지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획에 따른다)에 의하여 건축하는 경우와 관광농원 또는 관광휴양단지에 건축하는 경우, 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」과 「농어촌진흥법」에 따른 농어촌정비지구 등 다른 법률에 따라 지정된 지역·지구 등은 제외한다.
 ① 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 ② 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ③ 유류저수량이 30만세제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 ④ 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(유구천)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
 ⑤ 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(속박시설을 설치하는 경우에 한정한다)
 4) 다른 용도와 복합된 것은 제외
 5) 3공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고
4. 제2종근린생활 시설	가. 공연장 ²⁾ 으로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	나. 종교집회장 ³⁾ 으로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	다. 자동차영업소로서 바닥면적 1,000㎡미만	●	●	●	●	●	
	라. 서점(제1종근린생활시설에 해당하지 않는 것)	●	●	●	●	●	
	마. 총포판매소	●	●	●	●	●	
	바. 사진관, 표구점	●	●	●	●	●	
	사. 청소년게입제공업소, 복합유통게입제공업소, 인터넷컴퓨터게입시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게입관련 시설로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	아. 휴게음식점, 제과점등 음료·차음식·빵·떡·과자등을 조리하거나 판매하는 시설(너 목록 또는 제17호에 해당하는 것은 제외)로서 바닥면적 300㎡이상	☆ ⁶⁾ , × ⁷⁾	●	●	●	●	허용 가능
	자. 일반음식점	☆ ⁶⁾ , × ⁷⁾	●	●	●	●	허용 가능
	차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것	●	●	●	●	●	
	가. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외), 교습소(자동차교습 및 무도교습을 위한 시설제외), 직업훈련소(운전, 정비관련 직업훈련소 제외)로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	다. 독서실, 기원	●	●	●	●	●	
	파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설등 주민의 체육활동을 위한 시설로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소등 소개업소, 출판사등 일반업무시설로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	가. 다중생활시설 ⁴⁾ 로서 바닥면적 500㎡미만	●	●	●	●	●	
	나. 제조업소, 수리점등 물품의 제조·가공·수리등을 위한 시설로서 바닥면적 500㎡미만이고 요건 ⁵⁾ 중 하나에 해당하는 것	●	●	●	●	●	
더. 단란주점으로 바닥면적 150㎡미만	☆	●	●	●	●	허용 가능	
러. 안마시술소, 노래연습장	●	●	●	●	●		
5. 문화 및 집회 시설	가. 공연장으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	●	●	●	●	●	
	나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장의발매소·마권전화부표소 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·체력관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것)	●	●	●	●	●	
	마. 동식물원(동물원·식물원수족관 기타 이와 유사한 것)	●	●	●	●	●	

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허
 2) 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서극장, 비디오품감상실, 비디오품수극장, 그 밖에 이와 비슷한 것
 3) 교회, 성당, 사경, 기도원, 수도원, 수녀원, 제사, 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것
 4) 「대기환경보전법」의 「수질 및 수생태계보전에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시영업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것
 5) ① 「대기환경보전법」의 「수질 및 수생태계보전에 관한 특별법」 또는 「소음·진동 관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
 ② 「대기환경보전법」의 「수질 및 수생태계보전에 관한 특별법」 또는 「소음·진동 관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상시설이나 귀금속장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것
 6) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역, 다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외한다.
 ① 저수를 광역상수원으로 이용하는 법의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시만수위선을 말한다. 이하 같다)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 ② 저수를 광역상수원으로 이용하는 법의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 ③ 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 지천의 양안 중 해당 지천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ④ 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 ⑤ 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ⑥ 유효저수량이 30만제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 ⑦ 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(도시·군계획조례로 정하는 지방하천은 제외한다)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
 ⑧ 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정하되, 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서를 제외한다)
 7) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역, 다만, 휴게음식점은 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 반경 250미터 이내에 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역과 주유소 시설운영과 관련된 시설의 편(부대)시설은 제외하며, 숙박시설은 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광단지의 조성계획(지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획에 따른다)에 의하여 건축하는 경우와 관광농원 또는 관광휴양단지에 건축하는 경우, 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」과 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비지구 등 다른 법률에 따라 지정된 지역·지구 등은 제외한다.
 ① 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 ② 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 ③ 유효저수량이 30만제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 ④ 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(유구천)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
 ⑤ 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정한다)

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고	
6. 종교시설	가. 종교집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	●	●	●	●	●		
	나. 종교집회장(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)에 설치하는 봉안당	●	●	●	●	●		
7. 판매시설	가. 도매시장(농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그밖에 비슷한 것, 근린생활시설 포함)	☆ ³⁾	●	●	× ⁴⁾	●	허용 가능	
	나. 소매시장(대규모점포, 그밖에 이와 유사한 것, 근린생활시설을 포함)	☆ ³⁾	●	●	× ⁴⁾	●	허용 가능	
	다. 상점-상점에 소재한 근린생활시설을 포함 ²⁾	☆ ³⁾	●	●	× ⁴⁾	●	허용 가능	
8. 운수시설	가. 여객자동차터미널	●	●	●	●	●		
	나. 철도시설	●	●	●	●	●		
	다. 공항시설	●	●	●	●	●		
	라. 항만시설	●	●	●	●	●		
9. 의료시설	가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양병원)	●	●	●	●	☆		
	나. 격리병원 (전염병원과약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것)	●	×	☆	●	☆		
10. 교육연구시설 (제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외)	가. 학교(유치원·초등학교·중학교·고등학교·전문대학·대학대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교)	유치원	●	×	●	●	●	
		초등학교	●	×	●	●	●	
		중학교	●	×	●	●	●	
		고등학교	●	×	●	●	●	
		그 외	●	×	●	●	●	
	나. 교육원(연수원, 기타 이와 비슷한 것)	●	●	●	●	●		
	다. 직업훈련소 (운전 및 정비 관련 직업훈련소를 제외)	●	●	●	●	●		
	라. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외)	●	●	●	●	●		
마. 연구소 (연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	●	●	●	●	●			
바. 도서관	●	●	●	●	●			
11. 노유자시설	가. 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	●	●	●	●	●		
	나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것)	●	●	●	●	●		
	다. 그 밖에 다른 용도로 분류하지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	●	●	●	●	●		

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허
 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) 성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡미만인 경우 제외
 4) 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)	계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고		
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·실내농구·골프연습장·물놀이·이행시설, 그 밖에 이와 유사한 것으로 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	●	●	●	●	●		
	나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천㎡미만)	●	●	●	●	●		
	다. 운동장(육상구·볼링·수영·스케이트·롤러스케이팅·승마·사격·공도·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)	☆	●	●	●	●	허용 가능	
	나. 일반업무시설(금융업무사무소·결혼상담소 등 소개업소, 출판사·신문사 기타 이와 유사한 것으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니한 것, 오피스텔 ²⁾)	☆	●	●	●	●	허용 가능	
15. 숙박시설	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설	☆ ³⁾ , × ⁴⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	
	나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔, 호텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양콘도미니엄)	☆ ³⁾ , × ⁴⁾	●	●	●	●	●	허용 가능
	다. 다중생활시설(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	☆ ³⁾ , × ⁴⁾	●	●	●	●	●	허용 가능
	라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것	☆ ³⁾ , × ⁴⁾	●	●	●	●	●	허용 가능
16. 위탁시설	가. 단란주점으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	
	나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	
	다. 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종근린생활시설과 운동시설에 해당한 것 제외)	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	
	라. 삭제 <2010. 2. 18>	-	-	-	-	-	-	일부 허용 가능
	마. 무도장, 무도학원	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	
	바. 카지노영업소	☆	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	☆ ⁵⁾ , × ⁶⁾	일부 허용 가능	

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허
 2) 업무를 주로 하는 건축물이고, 분양 또는 임대하는 구획에서 일부 속식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것
 3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역, 다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외한다.
 1. 지수를 광역상수원으로 이용하는 범의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시반수위선을 말한다. 이하 같다)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 2. 지수를 광역상수원으로 이용하는 범의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
 3. 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 4. 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 5. 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 6. 유효저수량이 30만제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 7. 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(도시·군계획조례로 정하는 지방하천은 제외한다)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역은 제외한다)
 8. 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정하되, 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서를 제외한다)
 4) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역, 다만, 휴게음식점은 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 반경 250미터 이내에 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역과 주유도 시설운영과 관련된 시설의 편의(부대)시설은 제외하며, 숙박시설은 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광단지의 조성계획(지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획에 따른다)에 의하여 건축하는 경우와 관광농업 또는 관광휴양단지에 건축하는 경우, 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」과 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비지구 등 다른 법률에 따라 지정된 지역·지구 등은 제외한다.
 1. 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
 2. 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
 3. 유효저수량이 30만제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
 4. 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(유구천)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역은 제외한다)
 5. 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정한다)
 5) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외
 6) 공원·녹지 또는 지형지물(건축물을 제외)에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 전용주거지역으로부터 100m이내, 일반주거지역으로부터 50m이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외

II. 지구단위계획에 대한 계획설명서

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)	계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고	
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	☆ ⁴⁾	☆ ⁵⁾ , ×	☆ ⁸⁾	☆ ⁸⁾	☆	일부 허용 가능
18. 창고시설 (위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당 하는 것을 제외)	가. 창고(물품저장시설로서 일반창고, 냉장·냉동창고 포함)	●	●	●	●	●	
	나. 하역장	●	●	●	●	●	
	다. 물류터미널	●	●	●	●	●	
	라. 집배송시설	●	●	●	●	●	
19. 위험물저장 및 처리시설 ²⁾	가. 주유소(기계식 세차설비를 포함) 및 석유판매소	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	
	나. 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함)	●	☆ ⁶⁾	☆ ⁶⁾ , × ⁹⁾	☆ ⁶⁾ , × ⁹⁾	☆ ⁶⁾ , × ⁹⁾	
	다. 위험물제조소·저장소·취급소	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	
	라. 액화가스취급소·판매소	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	
	마. 유독물보관·저장·판매시설	×	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	허용 가능
	바. 고압가스충전소·판매소·저장소	●	☆ ⁷⁾	☆ ⁷⁾ , × ⁹⁾	☆ ⁷⁾ , × ⁹⁾	☆ ⁷⁾ , × ⁹⁾	
	사. 도료류 판매소	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	
	아. 도시가스제조시설	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	
	자. 화약류저장소	×	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾	허용 가능
차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것	●	●	× ⁹⁾	× ⁹⁾	× ⁹⁾		

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허
 2) 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·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
 3) ① 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
 ② 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장내지 3종사업장에 해당하는 것
 ③ 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영 하는 경우를 제외
 ④ 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것
 4) 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장은 제외
 ① 주3)의 ①내지 ④. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리 하는 경우는 제외
 ② 화학제품제조시설(석유정제시설 포함). 다만, 물·용제류 등 액체성물질을 사용하지 않고 제품의 성분이 용해·용출되지 않는 고체성 화학제품 제조시설 제외
 ③ 제1차 금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
 ④ 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
 ⑤ 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
 ⑥ 「수도경비계획법」 제6조 제1항 제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역의 사업장 중 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리입허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조 제5항 제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질유해물질이 배출되지 않는 경우는 제외
 ⑦ 「수도경비계획법」 제6조 제1항 제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 부지면적(둘 이상의 공장을 합계 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말함) 1만제곱미터 미만의 것. 다만, 특별시장·광역시·특별자치시·특별자치도·시·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지 하는 경우는 제외
 5) 도시계획조례에서 정하는 것은 제외
 6) 시내버스차고지외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소에 한함
 7) 시내버스차고지외의 지역에 설치하는 고압가스충전소·저장소에 한함
 8) 다음 어느 하나에 해당하는 것
 ① 주3) ①, ③, ④
 ② 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장내지 4종사업장에 해당하는 것
 ③ 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
 ④ 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배이상인 것
 9) 시내버스차고지에 설치하는 것은 제외

● : 건축 허용, × : 공주시도시계획조례 불허, ☆ : 법령불허

건축물의 종류 (건축법시행령 별표1 중)		계획관리지역 ¹⁾	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역	비고
20. 자동차 관련시설 (건설기계관 련시설을 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」·「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 의 한 차고 및 주차장	●	●	●	×	×	
21. 동물 및 식물관련 시설	가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)	●	☆	☆	☆	☆	
	나. 가축시설(가축용운동시설·인공수정센터·관리 사·가축용차고·가축시장·동물검역소·실험동 물사육시설 기타 유사한 것)	●	☆	☆	☆	☆	
	다. 도축장	●	☆	☆	☆	☆	
	라. 도계장	●	☆	☆	☆	☆	
	마. 작물재배사	●	☆	●	●	☆	
	바. 종묘배양시설	●	☆	●	●	☆	
	사. 화초 및 분재 등의 온실	●	☆	●	●	☆	
아. 식물과 관련된 마목 내지 사목의 시설과 유사한 것(풍·식물원 제외)	●	☆	●	●	☆		
22. 자원순환 관련시설	가. 하수등 처리시설	●	☆	☆	☆	☆	
	나. 고분상	●	☆	☆	☆	☆	
	다. 폐기물재활용시설	●	☆	☆	☆	☆	
	라. 폐기물처리시설	●	☆	☆	☆	☆	
	마. 폐기물감량화시설	●	☆	☆	☆	☆	
23. 교정 및 군사시설 (제1종근린생 활시설에 해 당하는 것을 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 활시설에 해 당하는 것을 제외)	가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수 신·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 제1종근린생활시설 로 분류되지 아니한 것	●	●	●	●	●	
26. 묘지 관련 시설	가. 화장시설	●	☆	☆	☆	☆	
	나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외)	●	☆	☆	☆	☆	
	다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	●	☆	☆	☆	☆	
27. 관광휴게 시설	가. 야외음악당	●	●	●	●	●	
	나. 야외극장	●	●	●	●	●	
	다. 어린이회관	●	●	●	●	●	
	라. 전망탑	●	●	●	●	●	
	마. 휴게소	●	●	●	●	●	
	바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설	●	●	●	●	●	
28. 장례식장	가. 의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조 제1 호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시 설)에 해당하는 것은 제외	●	×	●	●	×	

주) 1) 4층을 초과하는 모든 건축물 불허

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구 분	관 련 내 용	
지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 (법 제50조)	검토결과	<p>지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정시 도시관리계획 결정절차 이행
도시·군관리계획의 결정권자 (법 제29조)	검토결과	<p>① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)이 직접 결정하고, 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 관한 도시관리계획은 시장·군수 결정사항임
도시·군관리계획의 입안 (법 제25조)	검토결과	<p>(중 략)</p> <p>② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시관리계획 입안시 도시관리계획도서와 계획설명서 작성 필요
도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등 (법 제27조)		<p>① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다.</p> <p>④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.</p>

구 분	관 련 내 용
도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유등 (시행령 제21조)	① 법 제27조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. ② 법 제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다. 1. 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우 나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우 다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우 라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 제1호가목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 경우 나. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우 3. 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 제1호가목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 경우 나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 다. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 라. 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우 마. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 제3항제1호·제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우 바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우 사. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우 아. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우

구 분	관 련 내 용		
<p>도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유등 (시행령 제21조)</p>	<p>1) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)</p> <p>2) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)</p> <p>3) 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)</p> <p>자. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우</p> <p>1) 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설</p> <p>2) 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설</p> <p>3) 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)</p> <p>4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)</p> <p>5) 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설</p> <p>4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>가. 제1호가목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우</p> <p>다. 제3호사목 및 아목의 어느 하나에 해당하는 경우(방재지구의 지정·변경은 제외한다)</p> <p>라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우</p> <p>1) 제3호자목1)의 기반시설</p> <p>2) 제3호자목2)의 기반시설(도시지역에서 설치하는 것은 제외한다)</p> <p>3) 공간시설 중 녹지·공공공지</p> <table border="1" data-bbox="437 1397 1386 1487"> <tr> <td data-bbox="437 1397 600 1487">검토결과</td> <td data-bbox="600 1397 1386 1487">◦ 금회 결정(변경)사항은 시행령 제21조 제2항에 의거, 기초조사등을 하지 아니할 수 있음</td> </tr> </table>	검토결과	◦ 금회 결정(변경)사항은 시행령 제21조 제2항에 의거, 기초조사등을 하지 아니할 수 있음
검토결과	◦ 금회 결정(변경)사항은 시행령 제21조 제2항에 의거, 기초조사등을 하지 아니할 수 있음		
<p>주민과 지방의회의 의견청취 (법 제28조) (시행령 제22조)</p>	<p>① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다 (중 략)</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.</p>		

구 분	관 련 내 용
<p>주민과 지방의회의 의견청취 (법 제28조) (시행령 제22조)</p>	<p>① 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 제25조제3항 각호 및 동조제4항 각호의 사항을 말한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때 [법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정 2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정 <ul style="list-style-type: none"> 가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다) 나. 철도중 도시철도 다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다) 라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다) 마. 유통업무설비 바. 학교중 대학 사. 운동장 아. 삭제 <2005.9.8.> 자. 공공청사중 지방자치단체의 청사 차. 화장장 카. 공동묘지 타. 납골시설

구 분	관 련 내 용	
주민과 지방의회의 의견청취 (법 제28조) (시행령 제22조)	파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다) 하. 폐기물처리시설 거. 수질오염방지시설 검토결과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 금회 결정(변경)사항은 주민의견 청취대상으로 법적근거에 따른 관련 절차이행 필요 ◦ 금회 결정(변경)사항은 지방의회 의견청취대상에 해당되지 않음 	
도시·군관리계획의 결정 (법 제30조)	① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. (중 략) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. (중 략) ⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. (중 략) ⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "시·도지사"는 "시장 또는 군수"로, "시·도도시계획위원회"는 "제113조제2항에 따른 시·군·구 도시계획위원회"로, "「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회"는 "「건축법」 제4조에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회"로, "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"는 "시장 또는 군수"로 본다. 검토결과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 금회 결정(변경)사항은 법적 근거에 따른 관련절차이행 (관계 행정기관의 장과 협의, 도시계획위원회 심의)필요 ◦ 도시관리계획 결정시 고시 및 일반 열람조치 이행 필요 	

구 분	관 련 내 용
도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등 (법 제32조)	<p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정(이하 "도시·군관리계획결정"이라 한다)이 고시되면 지적(地籍)이 표시된 지형도에 도시·군관리계획에 관한 사항을 자세히 밝힌 도면을 작성하여야 한다.</p> <p>검토결과</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 금회 결정(변경)사항에 대해 도시관리계획 결정고시 이후에 지형도면고시 절차 이행 필요

다. 환경영향평가법

구 분	관 련 내 용
재협의 (법 제20조) 변경협의 (법 제21조) 재협의대상 (시행령 제28조) 개발기본계획에 대한 변경협의 (시행령 제29조)	<p>법 제20조(재협의) 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 개발기본계획을 변경하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조부터 제19조까지의 규정에 따라 전략환경영향평가를 다시 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발기본계획 대상지역을 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상으로 증가시키는 경우 2. 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역을 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 개발하거나 그 위치를 변경하는 경우 <p>법 제21조(변경협의)</p> <p>① 주관 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 개발기본계획에 대하여 제20조 각 호에 해당하지 아니하는 변경을 하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우에는 미리 환경부장관과 변경 내용에 대하여 협의를 하여야 한다.</p> <p>② 주관 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 정책계획을 변경하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우에는 환경부장관과 변경 내용에 대하여 협의를 하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 변경협의를 대하여는 제16조부터 제19조까지의 규정을 준용한다.</p> <p>시행령 제28조(재협의 대상)</p> <p>① 법 제20조에 따라 전략환경영향평가를 다시 하여야 하는 경우는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 30퍼센트 이상 증가하는 경우(누적된 변경으로 증가한 규모가 법 제18조에 따른 협의 및 법 제20조에 따른 재협의에 반영된 규모보다 30퍼센트 이상인 경우를 포함한다). 다만, 별표 2 제2호가목1), 마목2) 및 사목2)의 개발기본계획이 법 제11조에 따라 결정된 평가항목별 영향을 받게 되는 지역 중 최소 지역범위에서 증가하는 경우는 제외한다.

구 분	관 련 내 용
<p>재협의 (법 제20조) 변경협의 (법 제21조) 재협의대상 (시행령 제28조) 개발기본계획에 대한 변경협의 (시행령 제29조)</p>	<p>2. 법 제18조에 따라 통보된 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역의 10퍼센트 이상 토지이용계획을 변경하는 경우로서 변경되는 면적이 1만제곱미터 이상인 경우. 다만, 환경영향평가 협의를 마쳤거나 진행 중인 사업의 경우는 제외한다.</p> <p>② 제1항제1호 본문에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획의 경우에는 증가하는 부분이 다음 각 호의 면적 이상이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 계획하는 경우에는 6만제곱미터 2. 제1호에 따른 지역 외의 지역에서 계획하는 경우에는 1만제곱미터 3. 계획을 수립하려는 지역이 제1호와 제2호의 지역을 모두 포함하는 경우에는 다음 계산식에 따라 산출한 수치의 합이 1이 되는 면적 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>[제1호에 해당하는 면적 / 제1호에 따른 최소 전략환경영향평가 대상 면적] + [제2호에 해당하는 면적 / 제2호에 따른 최소 전략환경영향평가 대상 면적]</p> </div> <p>③ 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장이 보안관리, 안전관리 또는 완충공간 확보 등의 사유로 개발행위 없이 단순히 주변의 토지 등을 개발기본계획 대상지역에 편입시키는 경우에는 제1항제1호에 따른 계획규모의 증가로 보지 아니한다.</p> <p>시행령 제29조(개발기본계획에 대한 변경협의)</p> <p>① 법 제21조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 5퍼센트 이상 30퍼센트 미만으로 증가하는 경우 2. 제28조제1항제1호 본문에 따른 재협의 대상에 해당되지 아니하는 경우로서 최소 전략환경영향평가 대상 규모 이상으로 증가하는 경우 3. 제28조제1항제1호 단서에 해당하는 경우 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획의 경우에는 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 30퍼센트 이상 증가하면서 그 증가하는 면적이 제28조제2항 각 호에 따른 면적 미만인 경우

구 분	관 련 내 용
재협의 (법 제20조) 변경협의 (법 제21조) 재협의대상 (시행령 제28조) 개발기본계획에 대한 변경협의 (시행령 제29조)	5. 법 제18조에 따라 통보된 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역을 개발하는 경우에는 그 개발면적이 제28조제1항제2호 본문에 따른 재협의를 받아야 하는 면적 미만인 경우 6. 법 제18조제1항에 따라 협의 내용을 통보하면서 해당 사업계획의 특성을 고려하여 사업계획의 협의 내용을 변경할 때 미리 협의기관의 장의 의견을 듣도록 정한 사항을 변경하는 경우 ② 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장이 보안관리, 안전관리 또는 완충공간 확보 등의 사유로 개발행위 없이 단순히 주변의 토지 등을 개발기본계획 대상지역에 편입시키는 경우에는 제1항 각 호에 따른 변경으로 보지 아니한다. ③ 제1항에도 불구하고 변경하려는 개발기본계획에 대하여 법 제27조, 제32조 및 제33조에 따라 환경영향평가에 관하여 협의기관의 장과 협의를 하거나 협의기관의 장의 의견을 듣는 경우에는 제1항에 따른 협의를 하지 아니할 수 있다. ④ 승인기관의 장은 개발기본계획을 변경할 때 계획 변경의 적정성 및 입지의 타당성 등에 대하여 협의기관의 장의 의견이 필요하다고 판단하는 경우에는 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 사항에 대해서도 협의기관의 장과 변경협의를 할 수 있다. ⑤ 법 제21조제1항에 따른 개발기본계획에 대한 변경협의를 하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 작성하여 협의기관의 장에게 제출하여야 한다. 1. 개발기본계획의 변경 내용 2. 개발기본계획 변경의 적정성 및 입지의 타당성 등에 관한 내용
검토결과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 금회 결정(변경)사항은 관련 규정에 의거 전략환경영향평가 제외 대상임 - 지구단위계획구역 면적 변경없음

라. 자연재해대책법

구 분	관 련 내 용				
사전재해 영향성검토 협의대상 및 협의방법 등 (시행령 제6조 제1항, 별표1)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">대상 행정계획</th> <th style="text-align: center;">협의 시기</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조의2에 따른 시·군·도시·군기본계획 </td> <td style="text-align: center;"> 관계 행정기관의 장과 협의 시 </td> </tr> </tbody> </table>	대상 행정계획	협의 시기	4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조의2에 따른 시·군·도시·군기본계획	관계 행정기관의 장과 협의 시
대상 행정계획	협의 시기				
4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제22조의2에 따른 시·군·도시·군기본계획	관계 행정기관의 장과 협의 시				

구 분	관 련 내 용	
<p>사전재해 영향성검토 협의대상 및 협의방법 등 (시행령 제6조 제1항, 별표1)</p>	<p>비고</p> <p>1. 위 표의 개발사업 중 사전재해영향성 검토협의를 하여야 하는 개발사업의 범위는 개별 법령에서 정하는 바에 따라 허가·승인 등을 하려는 개발사업의 부지면적이 5천제곱미터(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가의 경우에는 같은 법 시행령 제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가의 규모를 초과하는 경우로 한정하며, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 승인의 경우에는 1만제곱미터) 이상이거나 길이가 2킬로미터(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따른 임도 설치의 경우에는 4킬로미터) 이상인 경우로 한다. 다만, 개발사업 부지의 전부가 법 제12조에 따른 자연재해위험개선지구 또는 법 제25조의3에 따른 해일위험지구에 포함되는 경우에는 모든 대상 개발사업에 대하여 사전재해영향성 검토협의를 하여야 한다.</p> <p>2. 사전재해영향성 검토협의를 하여야 하는 개발사업에 대하여 변경 허가·승인 등을 할 때에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에만 사전재해영향성 검토협의를 다시 하여야 한다.</p> <p>가. 개발사업의 대상 규모(부지면적)가 30퍼센트 이상 증가하는 경우 나. 개발사업의 대상 규모(부지면적)가 30퍼센트 미만으로 증가하더라도 그 증가하는 대상 규모(부지면적)가 4만5천제곱미터 이상인 경우 다. 영구적으로 설치하기로 협의한 저류시설의 용량이 10퍼센트 이상 변경되는 경우</p>	
	<p>검토결과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 금회 결정(변경)사항은 관련 규정에 의거, 사전재해영향성 검토 제외대상임 -지구단위계획구역 면적 변경없음

제 3 장 부문별 지구단위계획

① 동학사지구

1. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 기수립된 지구단위계획 면적오류사항 정정, 토지이용현황, 지적변경(분할·합병) 및 주민제안사항 등을 고려한 토지이용계획 변경
- 구역내 관통하는 지방하천(용수천) 및 소하천은 별도 시설용지로 배분하고 국립공원 인접지역은 녹지공간으로 배분하여 현행 관련지침을 충족하는 충분한 녹지공간을 확보

나. 용도별 토지이용계획

1) 공공시설용지

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

2) 관광휴양시설용지

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

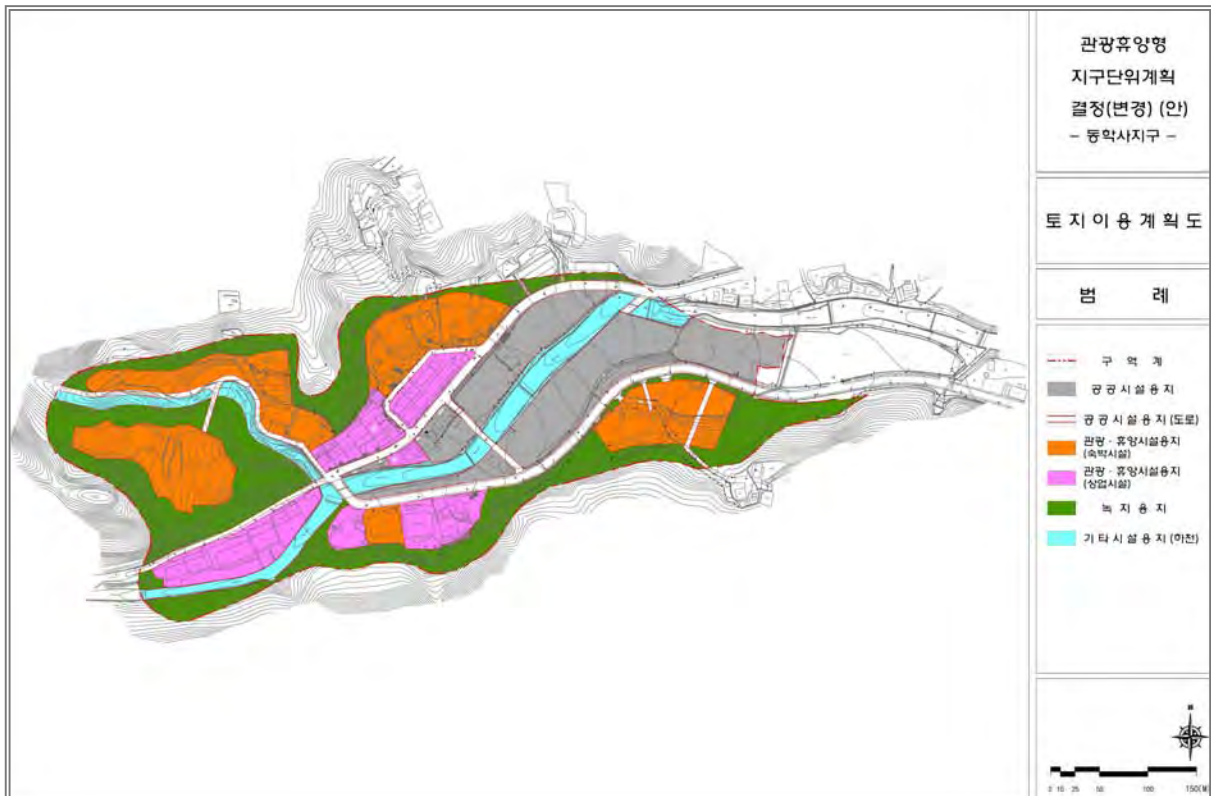
3) 녹지 및 기타시설용지

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

< 토지이용계획표 >

구 분	면 적 (m ²)		구성비 (%)		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	
총 계	159,266	159,266	100.00	100.00	
공공시설용지	40,660	42,386	25.53	26.61	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,764	53,803	33.76	33.78	숙박시설, 상업시설
녹지용지	53,091	47,842	33.33	30.04	녹지
기타용지	11,751	15,235	7.38	9.57	하천

< 토지이용계획도 >



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

가. 교통시설계획

1) 도로계획

- 기수립된 지구단위계획을 유지하는 것을 원칙으로 일부 토지의 효율적인 이용, 국립공원과의 연계, 기건축 허가사항 및 획지계획 변경 등을 고려한 도로계획 변경

< 도로계획 >

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	10	1,932	14,551	2	700	7,144	2	237	1,873	7	995	5,534
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,932	14,551	2	700	7,144	2	237	1,873	7	995	5,534

2) 주차장계획

- 기수립된 지구단위계획을 유지
- 추가적인 주차장 조성을 고려하지 않음

< 주차장계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	반포면 학봉리 729-3번지 일원	7,348	-	7,348	'12.11.12	계획관리 지역
기정	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	15,831	-	15,831	'12.11.12	계획관리 지역

나. 기타시설계획

1) 공간시설(녹지)계획

- 구역내 관통하는 지방하천(용수천)변과 국립공원 인접지역은 하천 및 국립공원의 자연환경보호를 위해 경관녹지 계획
- 지구내 남동측 숙박시설 전면부에는 기존 공원계획 반영 및 매연·소음과 악취 등의 제반공해의 차단 및 완화를 위해 완충녹지 계획
- 기수립된 녹지계획 중 현황상 주차공간, 법면 등으로 이용중인 부분은 공공시설용지로 변경 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		
변경	1	1호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	29,336	감)3,709	25,627	'12.11.12	계획관리 지역
변경	2	2호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	1,254	증)21	1,275	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	3호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	430	-	430	'12.11.12	계획관리 지역
기정	4	4호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	536	-	536	'12.11.12	계획관리 지역
폐지	5	5호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 710-6번지 일원	1,528	감)1,528	-	'12.11.12	계획관리 지역
변경	6	6호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	412	증)16	428	'12.11.12	계획관리 지역
변경	7	7호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	13,268	증)166	13,434	'12.11.12	계획관리 지역
변경	8	8호녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	730	증)30	760	'12.11.12	계획관리 지역
변경	9	9호녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	5,597	감)245	5,352	'12.11.12	계획관리 지역

2) 공간시설(공공공지)계획

- 기수립된 공공공지계획을 유지
- 구역외로 통행가능하던 기존 현황도로 단절되는 구간에 대해 공공공지 계획

< 공간시설(공공공지)계획 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공공지	반포면 학봉리 740-2번지 일원	21	-	21	'12.11.12	계획관리 지역
변경	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	78	증) 1	79	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	30	-	30	'12.11.12	계획관리 지역

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도 >



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획

가. 기본 방향

- 기수립된 지구단위계획 면적오류사항 정정, 지적변경(분할·합병) 및 토지이용계획 변경에 따른 획지계획 변경
- 기수립된 지구단위계획을 유지하는 것을 원칙으로 토지소유자 등을 고려, 공동개발방식 부여

나. 용지별 가구계획

1) 공공시설용지

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지			비 고
		기정	변경	번 호	면적(m ²)		
					기정	변경	
A1	A1	292	291	①	292	291	
A2	A2	2,224	2,225	①	2,224	2,225	공동개발지정
A3	A3	7,348		①	7,348		공동개발지정
A4	A4	481	2,010	①	481	2,010	공동개발지정
A5	A5	15,831		①	15,831		공동개발지정

2) 숙박시설용지

- 기 입지된 숙박시설용지의 경우 현황을 고려하여 획지계획을 수립
- 입지되지 않은 숙박시설용지의 경우, 인근 운천개발계획을 고려하여 획지계획을 수립(지적을 고려하여 약 660m²로 획지분할)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지			비 고
		기정	변경	번 호	면적(m ²)		
					기정	변경	
B1	B1	8,878		①	8,878		공동개발권장
B2	B2	3,265	3,961	①	3,265	990	공동개발권장
				②	-	1,058	공동개발권장
				③	-	1,068	공동개발권장
				④	-	845	공동개발권장
B3	B3	8,162	8,322	①	682	703	공동개발권장
				②	695	694	공동개발권장
				③	721	726	공동개발권장
				④	900	914	공동개발권장
				⑤	760		공동개발권장
				⑥	2,015	2,120	공동개발권장
				⑦	1,072	1,088	공동개발권장
				⑧	1,317		공동개발권장

도면번호		가구번호		면적(m ²)		획 지			비 고		
						번호	면적(m ²)				
기정	변경	기정	변경	기정	변경		기정	변경	기정	변경	
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	1,733	①	1,086	1,733	-	공동개발권장			
				②	1,064	-					
				③	855	-					
				④	1,218	-					
-	B7	-	B7	-	1,594		①	-	1,594		

3) 상업시설용지

○ 기 입지된 상업시설을 고려하여 획지계획을 수립

도면번호	가구번호	면적(m ²)		획 지			비 고
				번호	면적(m ²)		
기정	변경	기정	변경		기정	변경	
C1	C1	7,007	7,005	①	1,802		공동개발권장
				②	2,272	2,271	공동개발권장
				③	1,338		공동개발권장
				④	1,595	1,594	공동개발권장
C2	C2	3,506	3,507	①	381		공동개발권장
				②	438	439	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	3,845	①	1,698	1,697	공동개발권장
				②	2,067	2,148	공동개발권장

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 건축물의 용도계획

1) 기본방향

- 기존 공원계획(집단지구) 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
- 지구 활성화 및 현황을 고려한 건축물의 지정용도 복수허용으로 미개발지 개발 및 관광객 유입효과 기대

2) 건축물 용도계획

가) 공공시설용지

- 구역내 공공시설, 관리안내 및 주민, 관광객들의 공공편의 제공을 위한 건축물의 건축 유도
- 의약품, 의료기기 등 소매점, 의원, 주차장, 관광안내센터, 공중화장실, 금융기관, 치안센터, 사무소, 전시장(체험관) 등

나) 관광휴양시설용지

- 숙박시설용지
 - 구역내 체류형 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 현황 등을 고려한 최소한의 상업시설 허용
 - 펜션, 호텔, 여관, 유스호스텔, 소매점, 체육도장, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 등
- 상업시설용지
 - 구역내 특색있는 먹거리 제공 및 기타물품구매 등 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 현황 등을 고려한 일부 허용용도 완화
 - 단독주택, 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장, 전시장(체험관) 등

< 건축물의 용도계획(기정) >

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	숙박시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 숙박시설 중 일반숙박시설, 관광숙박시설 ○ 수련시설 중 유스호스텔 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장	○ 허용용도 이외의 용도

< 건축물의 용도계획(변경) >

구 분		건축물 용도계획	
		허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지		<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종, 제2종근린생활시설 중 의약품·의료기기 소매점, 의원, 한의원, 침술원, 파출소, 마을회관, 공중화장실, 대피소, 공연장, 금융업소, 사무소 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장(체험관, 기념관) ○ 업무시설 ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터, 야외음악당, 어린이회관 ○ 주차장법에 따른 노외주차장 및 부대시설 	○ 허용용도 이외의 용도
관광 휴양 시설 용지	숙박시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수련시설 중 유스호스텔 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 숙박시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 체육활동시설, 노래연습장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 단독주택 중 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치 	○ 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
- 호텔부지에 한해 인근 지구단위계획 수립지역의 건폐율·용적률·높이 계획과의 형평성 및 부지활성화를 고려한 변경계획

< 건축물의 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획(기정) >

구 분	구 분	건폐율	용적률	높이	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	

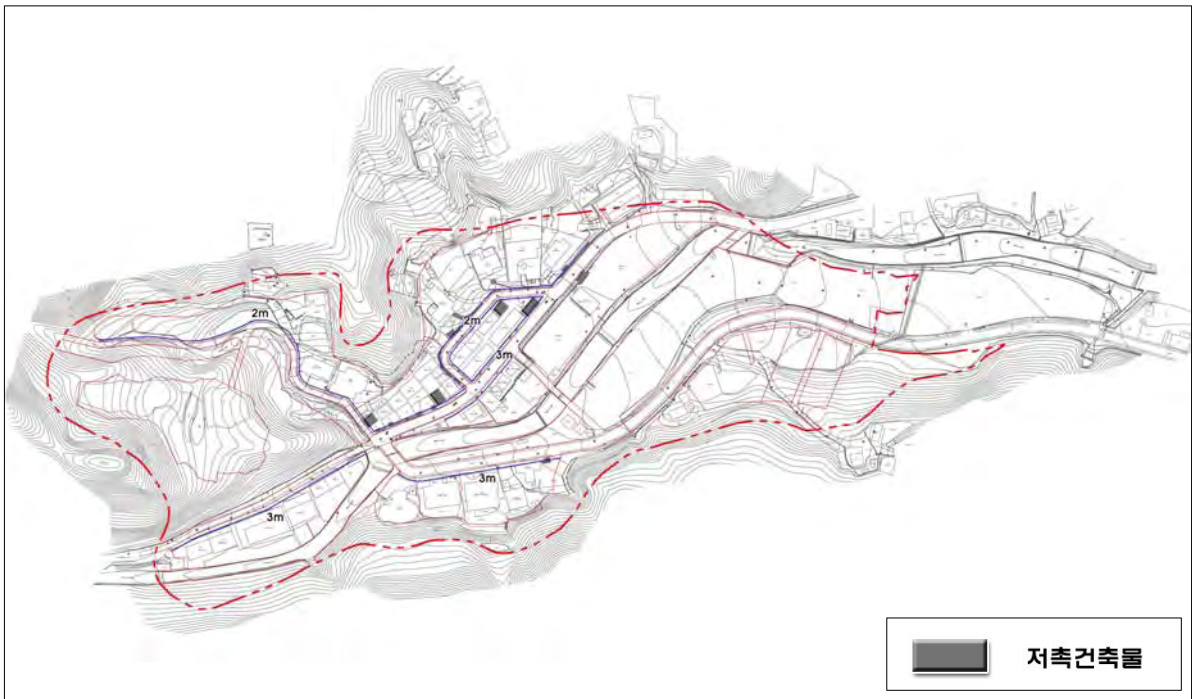
< 건축물의 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획(변경) >

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

3) 건축선 계획

- 지구내 계획적인 가로경관확보를 위한 동학사 주요 진·출입로(동학사1로, 동학사 2로)변 폭 3m, 그 외 폭 2m 건축한계선 계획
 - 지구내 도로의 중요도에 따른 상이한 기준 적용

< 건축선 계획 >



※ 건축한계선

: 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축할 필요가 있는 곳에 지정하는 것으로 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말함

② 갑사지구

1. 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

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 (변경없음)

가. 교통시설계획

1) 도로계획

- 기존 공원계획 및 기 개설된 도로 등에 대해 현황을 고려하여 도로 계획 수립
- 관련지침상 구역경계에서 시도에 연결되는 진입도로에 대해 현황을 고려한 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	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		
기정	1	주차장	계룡면 중장리 23-1번지 일원	3,302	-	3,302	'12.11.12	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		
기정	1	광장	건축물부설 광장	계룡면 증장리 28-13번지 일원	1,081	-	1,081	'12.11.12	계획관리 지역

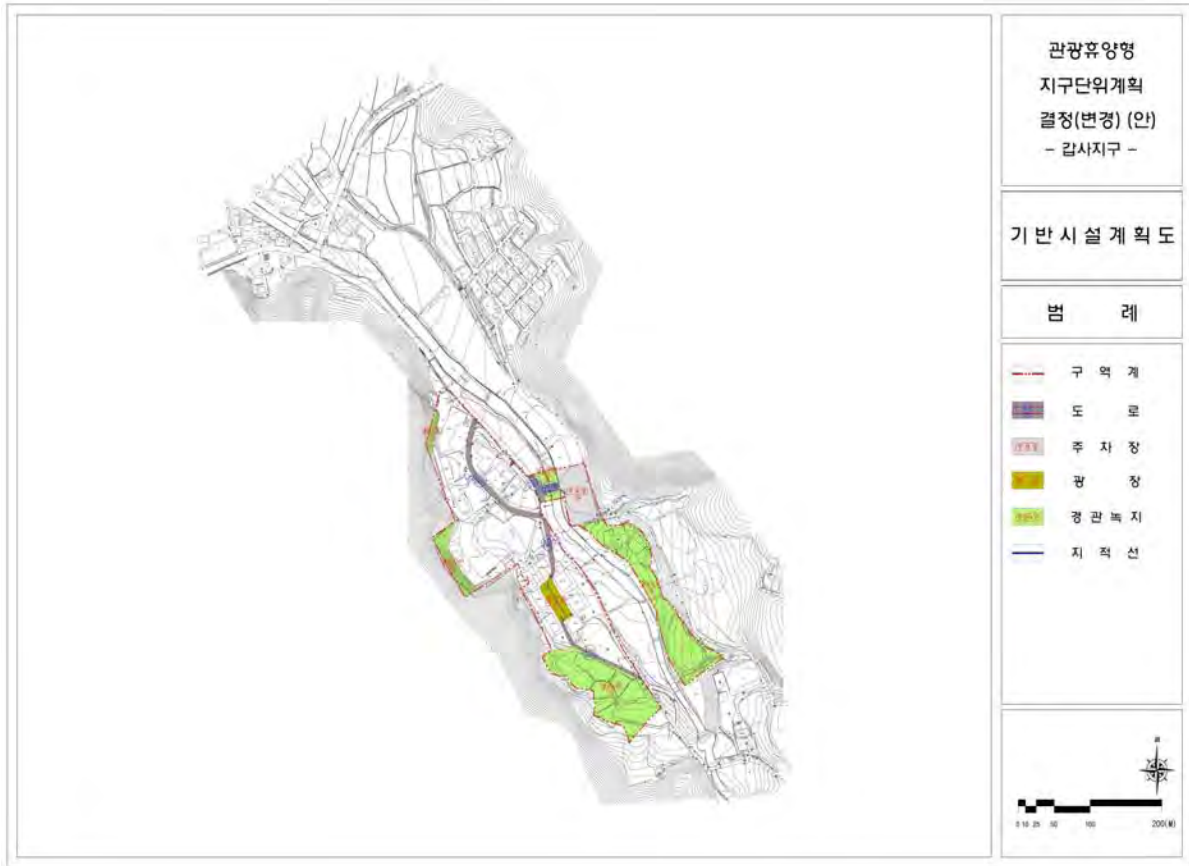
2) 공간시설(녹지)계획

- 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		
기정	1	1호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 산47-1번지 일원	475	-	475	'12.11.12	계획관리 지역
기정	2	2호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 산47-31번지 일원	1,563	-	1,563	'12.11.12	계획관리 지역
기정	3	3호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 29-2번지 일원	741	-	741	'12.11.12	계획관리 지역
기정	4	4호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 25-2번지 일원	8,861	-	8,861	'12.11.12	계획관리 지역
기정	5	5호녹지	경관녹지	계룡면 증장리 28-23번지 일원	8,334	-	8,334	'12.11.12	계획관리 지역

< 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도 >



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획 (변경없음)

가. 기본 방향

- 기존 공원계획(집단시설지구)을 최대한 반영하여 가구를 결정하고 기입지 된 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
- 지구 활성화 및 현황을 고려한 건축물의 지정용도 복수허용으로 미개발지 개발 및 관광객 유입효과 기대

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
 - 현황 등을 고려한 최소한의 상업시설 허용
 - 펜션, 호텔, 여관, 유스호스텔, 소매점, 체육도장, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 등
- 상업시설용지
 - 구역내 특색있는 먹거리 제공 및 기타물품구매 등 관광객들의 편의제공을 위한 건축물의 건축 유도
 - 현황 등을 고려한 일부 허용용도 완화
 - 단독주택, 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장, 전시장(체험관) 등

< 건축물의 용도계획(기정) >

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

< 건축물의 용도계획(변경) >

구 분		건축물 용도계획	
		허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지		○ 주차장법에 따른 노외주차장 및 부대시설	○ 허용용도 이외의 용도
관광 휴양 시설 용지	숙박시설 용지	○ 수련시설 중 유스호스텔 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 숙박시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 체육활동시설, 노래연습장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 단독주택 중 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치	○ 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
- 호텔부지에 한해 부지활성화 및 현 건축추세를 고려한 변경계획

< 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획(기정) >

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	

< 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획(변경) >

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

지구단위계획 시행지침



① 동학사지구

② 갑사지구

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.
 - 4. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 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, 획지 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.
- ③ 별도의 획지계획을 작성, 승인받았을 경우 그로 인해 개설이 필요한 기반시설은 승인받은 자가 개설 후 시에 기부채납하는 것을 원칙으로 미이행시 승인된 획지분할계획은 취소, 환원된다.
단, 소로3-동학7호선은 B2가구 ③획지에 대한 개발자가 개설 후 공주시에 기부채납하여야 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 의약품소매점, 의원, 한의원, 침술원, 파출소, 마을회관, 공중화장실, 대피소, 공연장, 금융업소, 사무소 ○ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장(체험관, 기념관) ○ 업무시설 ○ 관광휴게시설 중 관광안내센터, 야외음악당, 어린이회관 ○ 주차장법에 따른 노외주차장 및 부대시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도

관광휴양시설 용지	숙박시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수련시설 중 유스호스텔 ※단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 숙박시설 ※단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 체육활동시설, 노래연습장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 단독주택 중 단독주택 ※단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치 	○ 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	높이	비고
공공시설 용지	관광안내센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	금융업소, 치안센터	50.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	주차장, 공중화장실	20.0% 이하	60.0% 이하	3층 이하	
관광휴양시설 용지	숙박시설용지 (유스호스텔)	30.0% 이하	90.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (호텔, 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 (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 적용합이 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.
- ③ 별도의 획지계획을 작성, 승인받았을 경우 그로 인해 개설이 필요한 기반시설은 승인받은 자가 개설 후 시에 기부채납하는 것을 원칙으로 미이행시 승인된 획지분할계획은 취소, 환원된다.

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		○ 주차장법에 따른 노외주차장 및 부대시설	○ 허용용도 이외의 용도
관광 휴양 시설 용지	숙박시설 용지	○ 수련시설 중 유스호스텔 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 숙박시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장	○ 허용용도 이외의 용도
	상업시설 용지	○ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ○ 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 체육활동시설, 노래연습장 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장 ○ 단독주택 중 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치	○ 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	5층 이하
60%이하	-

 ⇒ 용적률 150%이하, 최고층수 5층 이하
 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 (유스호스텔)	40.0% 이하	120.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (여관, 펜션 등)	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	
	숙박시설용지 (호텔)	60.0% 이하	150.0% 이하	5층 이하	
	상업시설용지	60.0% 이하	150.0% 이하	3층 이하	

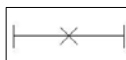
제 10 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- 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 :



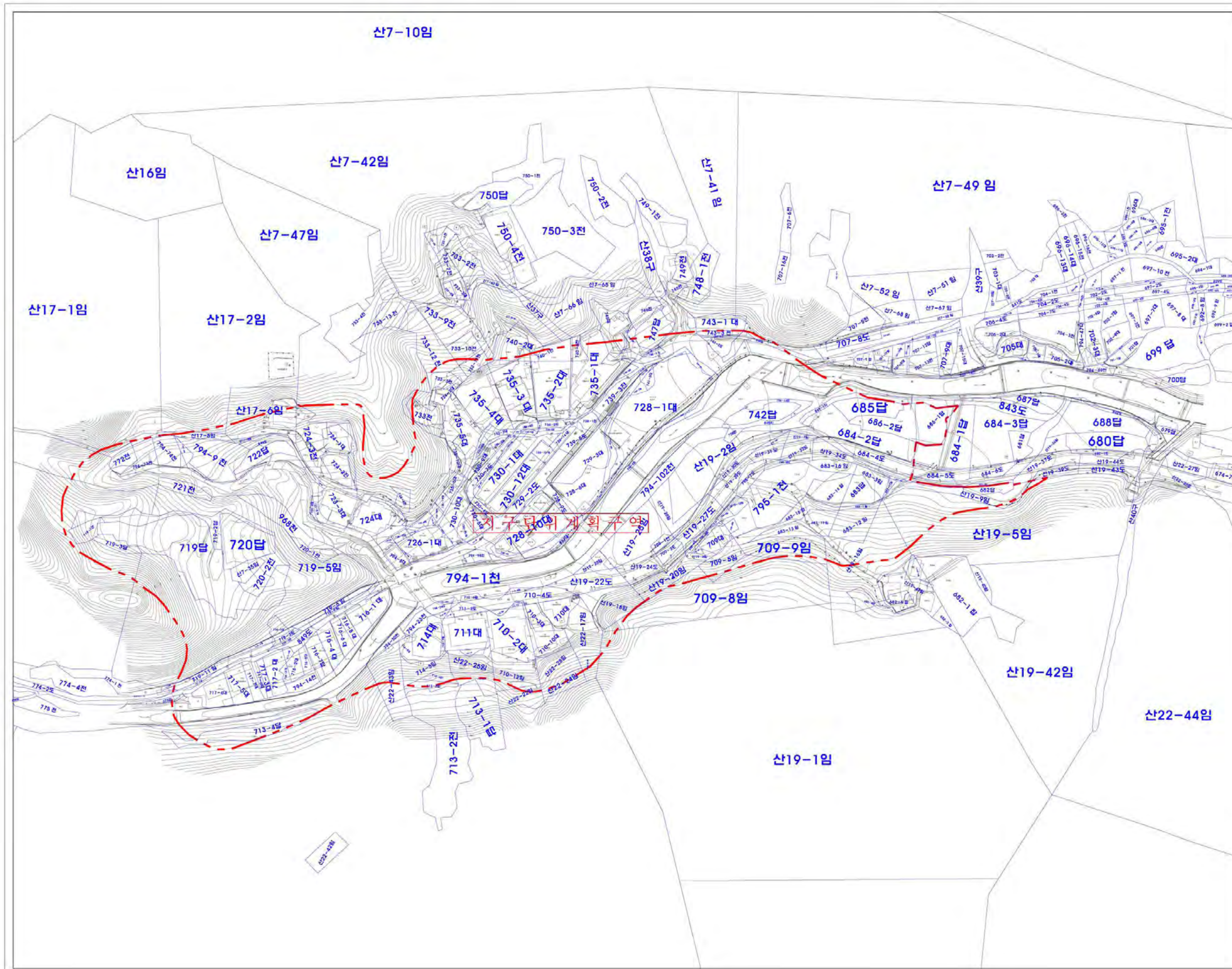
제 12 조 (주차장 설치에 관한 사항)

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

관 련 도 면

- ① 동학사지구
- ② 갑사지구

동 학 사 지 구

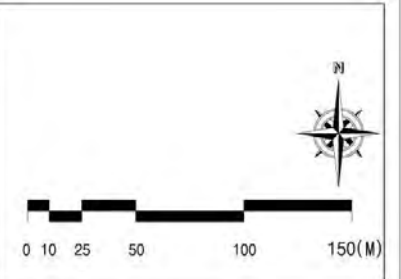


관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 동학사지구 -

지구단위계획구역
결정(변경)도

범례

- 구역계
- 지적선

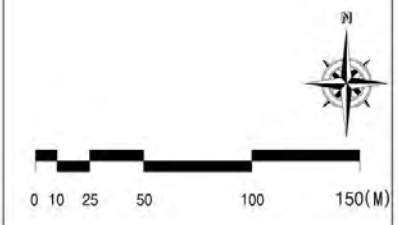


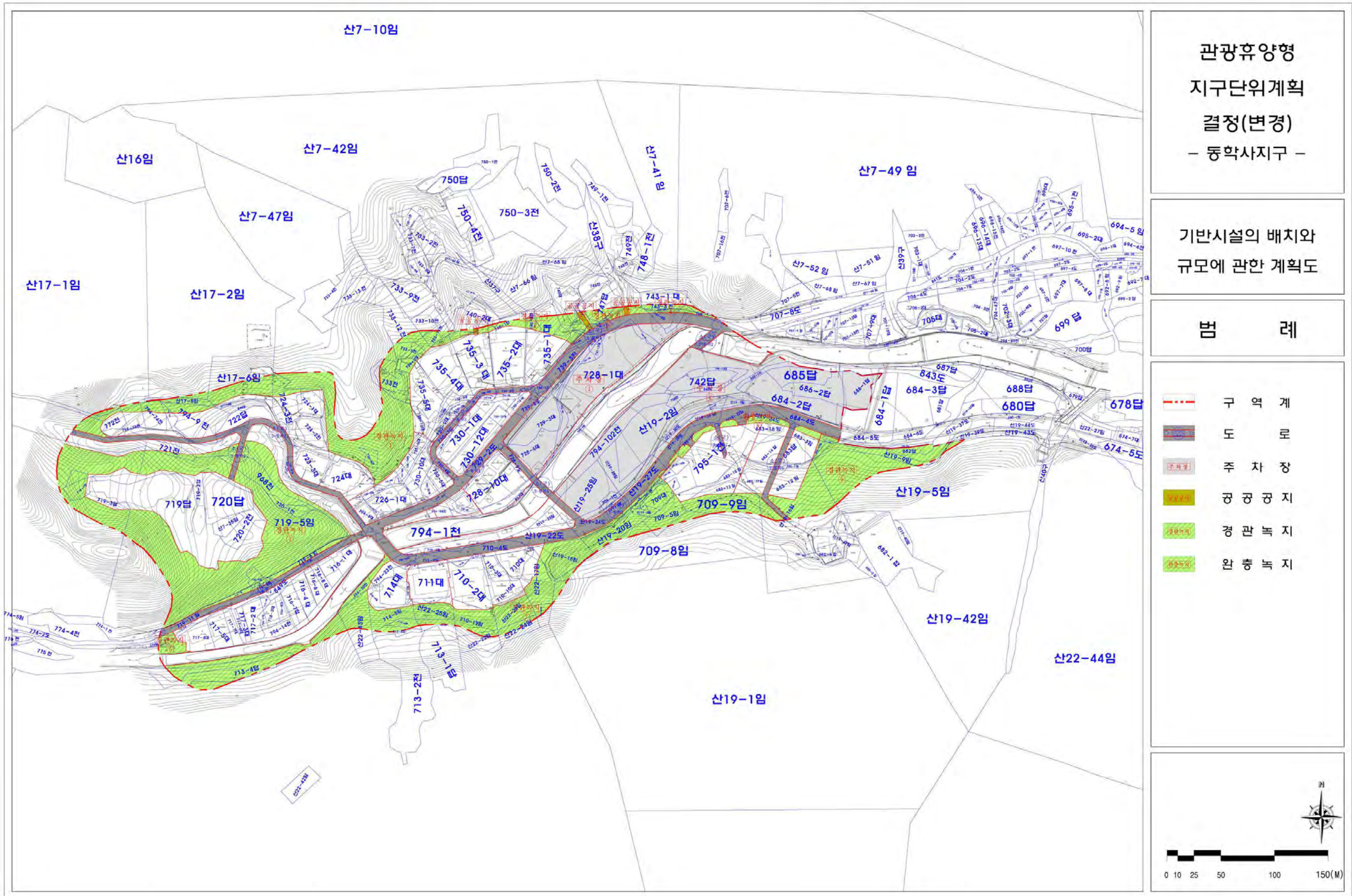
관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 동학사지구 -

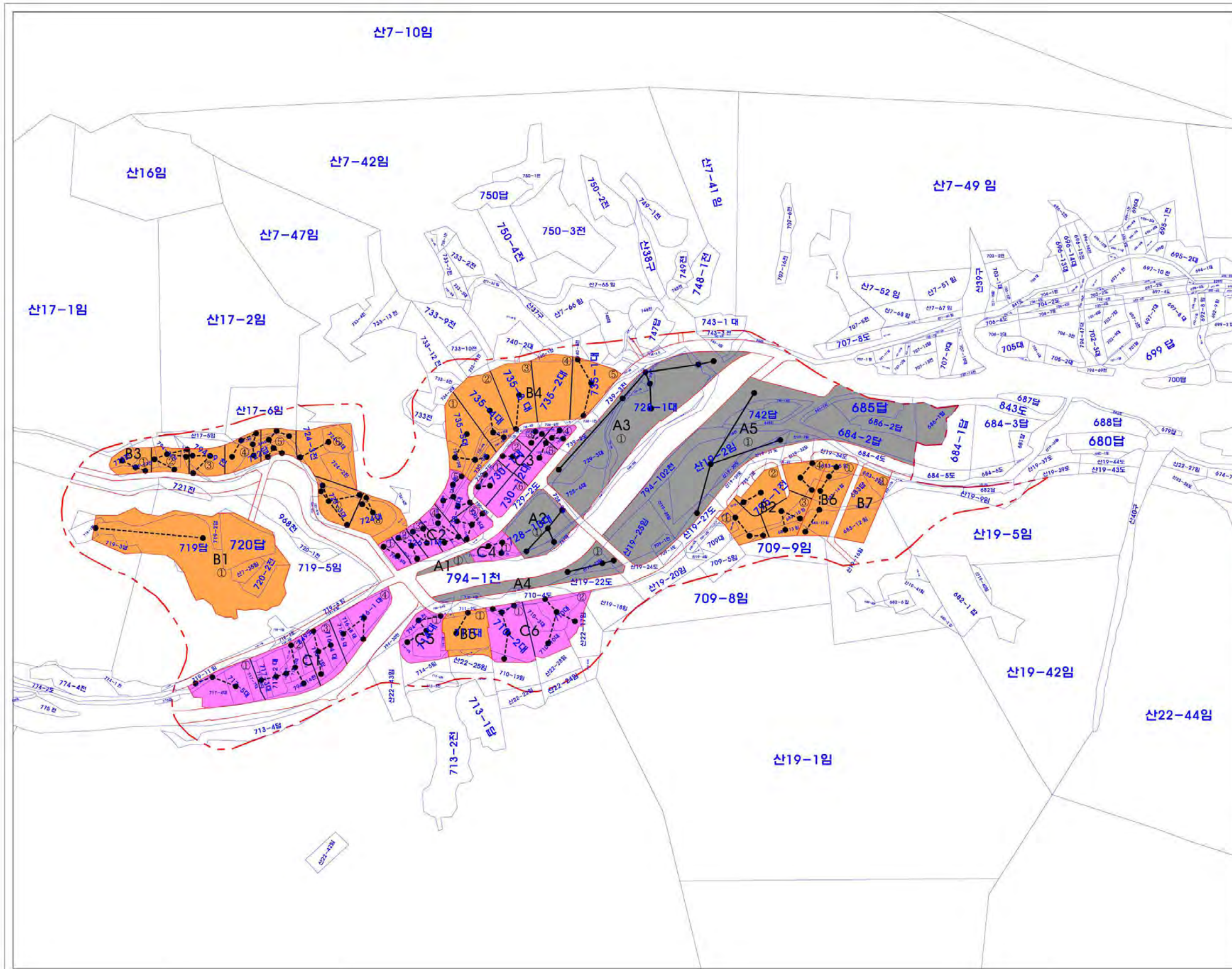
토지이용계획도

범례

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





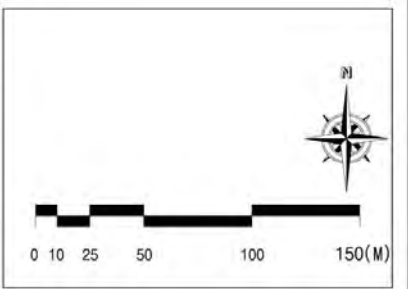


관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 동학사지구 -

가구 및 획지의 규모와
조성에 관한 계획도

범례

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

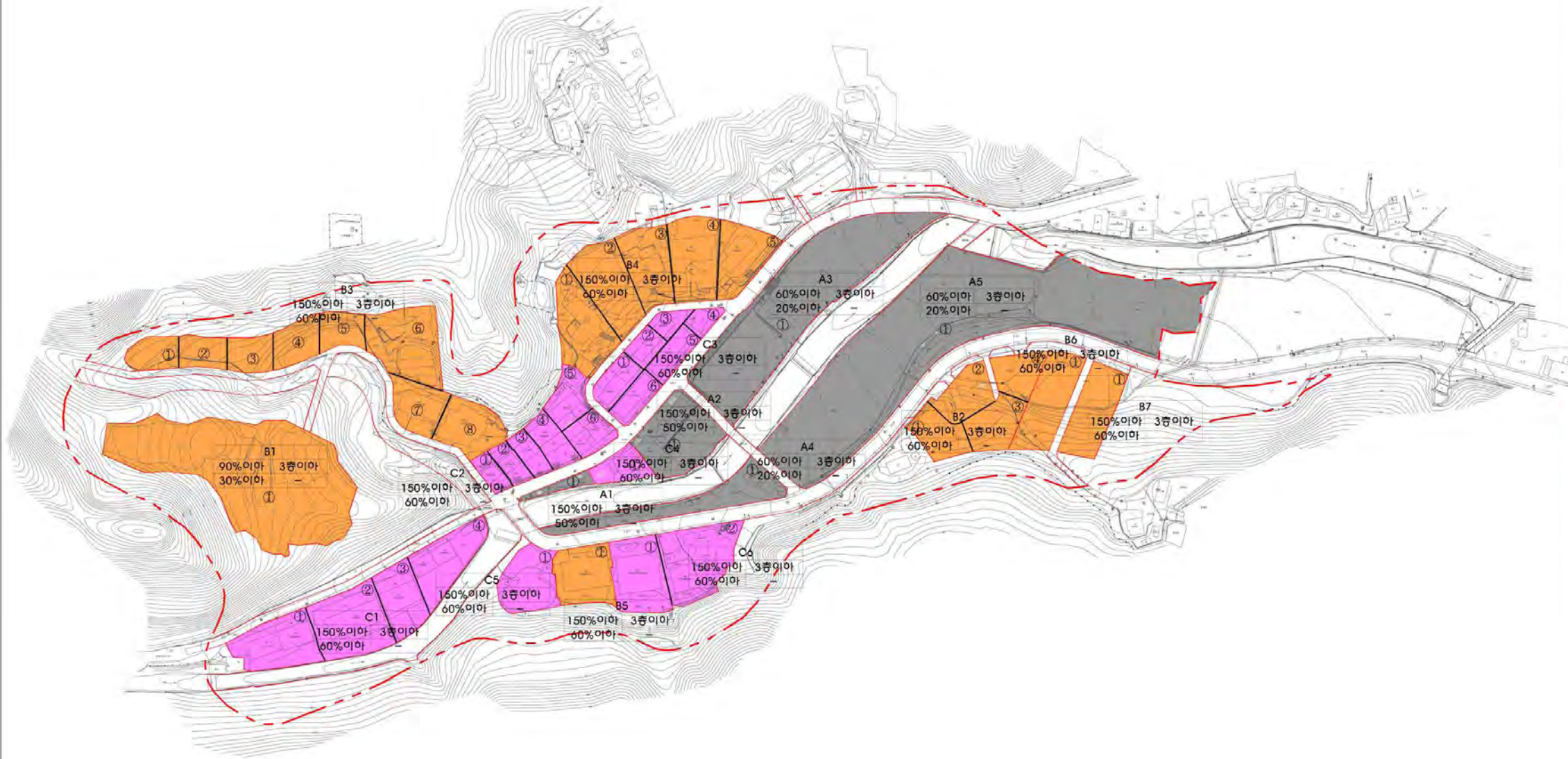
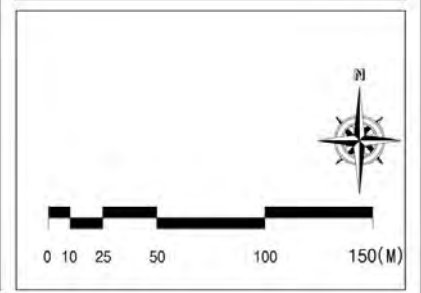


관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 동학사지구 -

건축물의 용도 · 건폐율 ·
용적률 등에 관한 계획도

범례

-  구역계
 -  공공시설용지
 -  관광·휴양시설용지
(숙박시설)
 -  관광·휴양시설용지
(상업시설)
 -  ①~⑧ 획지번호
 -  획지분할선
- | | |
|-----------|----------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율, |
| 용적률, 최고높이 | 용적률 등에 관한 계획 |
| 건폐율, 최저높이 | |



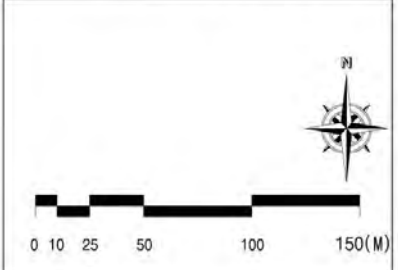
관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 동학사지구 -

지구단위계획결정(변경)도

범례



- 구역계
 - 공공시설용지
 - 관광·휴양시설용지 (숙박시설)
 - 관광·휴양시설용지 (상업시설)
 - 기타시설용지 (하천)
 - 주차장
 - 공공공지
 - 완충녹지, 경관녹지
 - 획지번호
 - 획지분할선
 - 건축안계선
- | | |
|---------|----------------|
| 건축물의 용도 | 건축물의 용도 및 건폐율, |
| 용적률 | 최고높이 |
| 건폐율 | 최저높이 |
| | 용적률 등에 관한 계획 |



갑 사 지 구

관광휴양형

지구단위계획

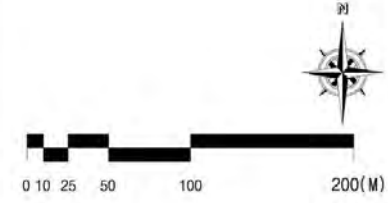
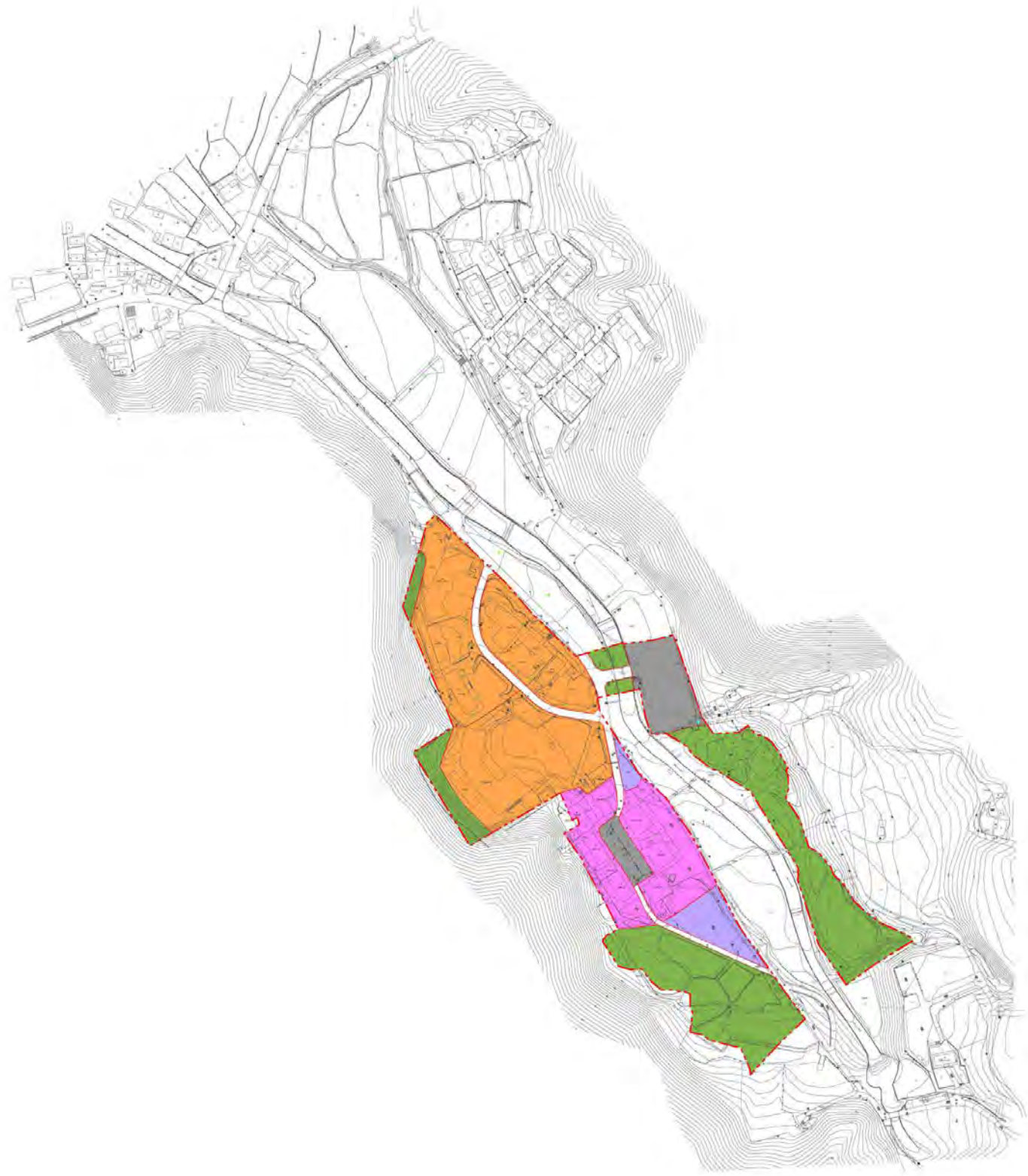
결정(변경)

- 갑사지구 -

토지이용계획도

범례

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

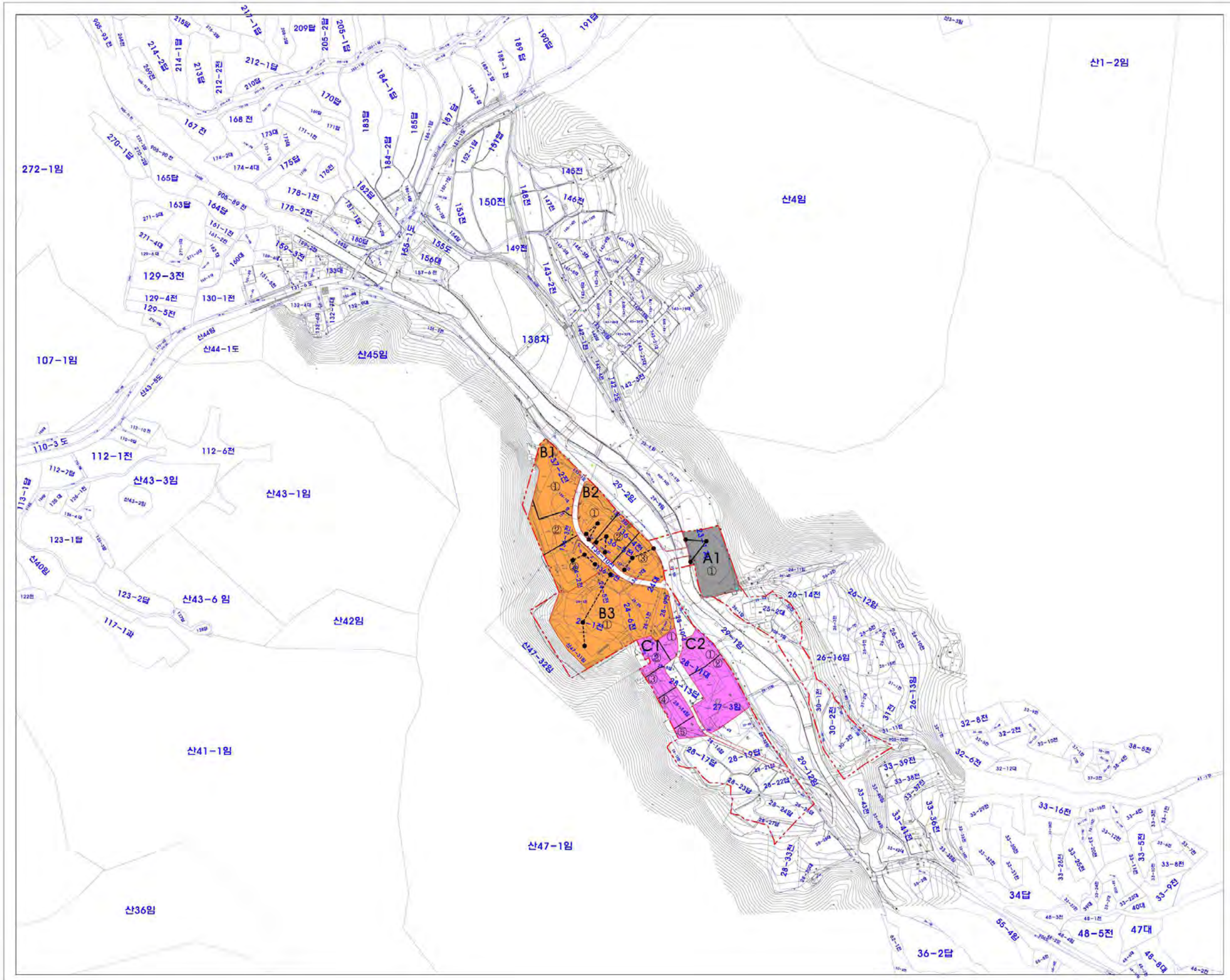
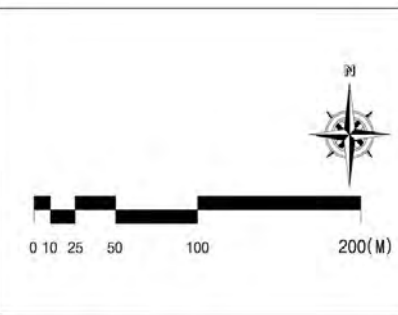


관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 갑사지구 -

가구 및 획지의 규모와
조성에 관한 계획도

범례

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



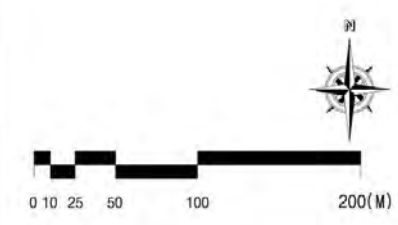
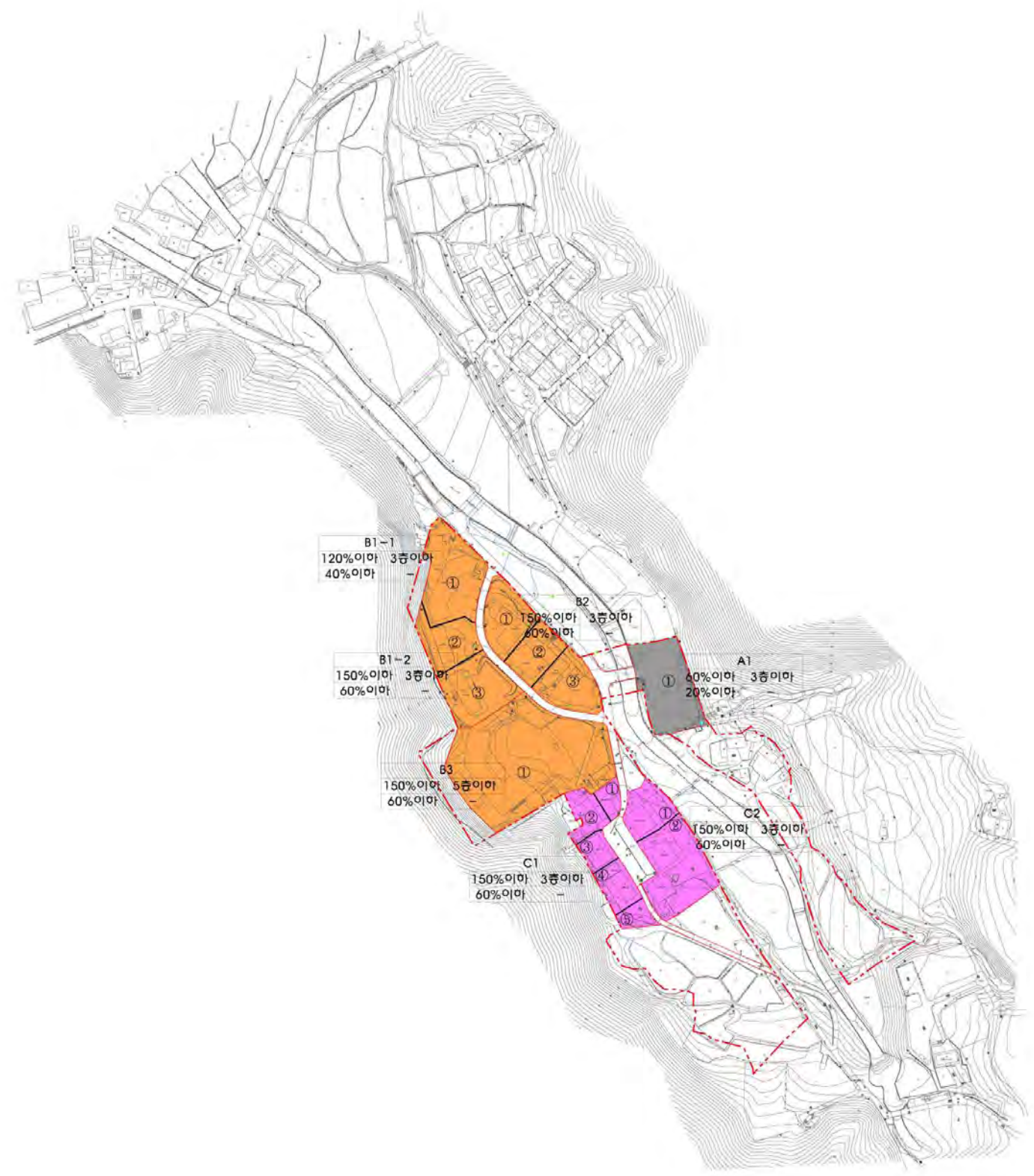
관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 갑사지구 -

건축물의 용도 · 건폐율 ·
용적률 등에 관한 계획도

범 례

-  구 역 계
-  공공 시설 용 지
-  관광 · 휴양시설용지
(숙박시설)
-  관광 · 휴양시설용지
(상업시설)
-  획 지 번 호
-  획 지 분 할 선

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

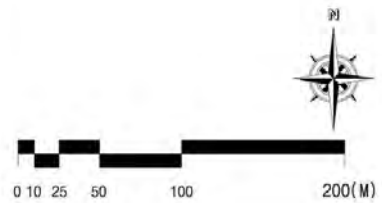
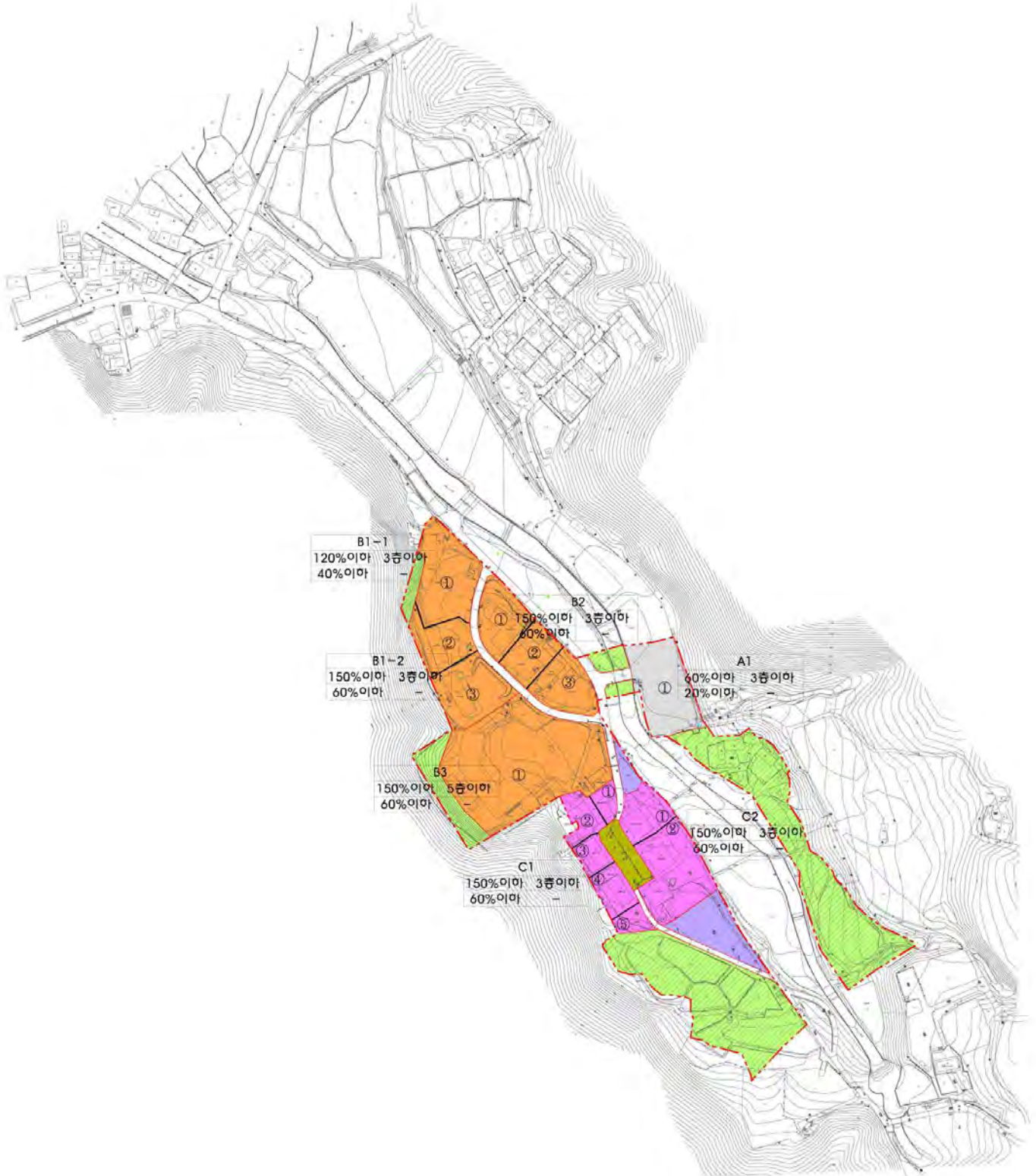


관광휴양형
지구단위계획
결정(변경)
- 갑사지구 -

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 |
| 층적용 | 최고높이 |
| 건폐율 | 용적률 등에 관한 계획 |
| 최저높이 | |



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. 7. 1 : 반포면 주민설명회
- 2011. 7. 8 : 계룡면 주민설명회
- 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. 25 : 공주시 도시계획위원회 자문
- 2012. 6. 18 : 결정신청(공주시→충청남도)
- 2012. 6. 26 ~ 9. 13 : 충청남도 관련기관(부서) 협의
- 2012. 10. 31 : 충청남도 지방도시계획위원회(전체·공동) 심의
- 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)
- 2015. 2. 16 : 동학사·갑사지구 지구단위계획 변경 용역 착수
- 2015. 7. 31 ~ 10. 15 : 공주시 관련부서 및 유관기관 협의
- 2015. 9. 15 ~ 9. 30 : 주민의견청취
- 2015. 9. 16 : 반포면 주민설명회
- 2015. 10. 22 : 공주시 도시계획(공동)위원회 심의
- 2015. 11. 2 : 도시관리계획(동학사지구, 갑사지구 지구단위계획)
결정(변경) 및 지형도면고시(공주시 고시 제2015-157호)

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	용 도	허용	○건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 바목에 해당하는 시설 - 관광안내센터			
				불허	○허용용도 이외의 용도			
			건폐율	○50.0% 이하				
			용적률	○150.0% 이하				
			높 이	○3층 이하				
A2	A2	①	용 도	허용	○건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목(의약품, 의료기기를 판매하는 소매점에 한함), 라목, 바목, 사목에 해당하는 시설 - 의약품소매점, 의원, 한의원, 침술원, 파출소, 지역자치센터, 마을회관, 대피소 ○건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 가목, 하목(금융업소, 사무소에 한함)에 해당하는 시설 - 공연장, 금융업소, 사무소 ○건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 - 공연장, 전시장(체험관, 기념관) ○건축법 시행령 별표1의 제14호 업무시설 ○건축법 시행령 별표1의 제27호 관광휴게시설 중 가목 내지 라목에 해당하는 시설 - 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑			
				불허	○허용용도 이외의 용도			
			건폐율	○50.0% 이하				
			용적률	○150.0% 이하				
			높 이	○3층 이하				
			건 축 선	○건축한계선 : 전면도로변 3m				
			A3	A3	①	용 도	허용	○주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
							불허	○허용용도 이외의 용도
건폐율	○20.0% 이하							
용적률	○60.0% 이하							
높 이	○3층 이하							

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
A4	A4	①	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 바목, 사목에 해당하는 시설 - 지구대, 공중화장실 등
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 20.0% 이하	
			용적률	○ 60.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
A5	A5	①	용도	허용	○ 주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
				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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 - 유스호스텔 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 30.0% 이하	
			용적률	○ 90.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B2	B2	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목(생활숙박시설에 한함), 나목에 해당하는 시설 - 생활숙박시설, 관광숙박시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B3	B3	①~⑧	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 2m				

도면번호	위치		구분	계획내용	
	가구	획지			
B4	B4	①~⑤	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	
B5	B5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
B6	B6	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				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		
B7	B7	①	용 도	허 용 <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게입제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불 허 <ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도
			건 폐 율 <ul style="list-style-type: none"> ○ 60.0% 이하 	
			용 적 륜 <ul style="list-style-type: none"> ○ 150.0% 이하 	
			높 이 <ul style="list-style-type: none"> ○ 3층 이하 	

다. 상업시설용지

도면번호	위치		구분	계획내용	
	가구	획지			
C1	C1	①~④	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
C2	C2	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C3	C3	①~⑥	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 도로변 2m, 3m	
C4	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"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C5	C5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	
C6	C6	①,②	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 - 단독주택 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
			건축선	○ 건축한계선 : 전면도로변 3m	

2. 갑사지구

가. 공공시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
A1	A1	①	용 도	허용	○ 주차장법 제2조에 의한 노외주차장 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 의한 부대시설 ※ 노외주차장 및 부대시설 설치에 관한 사항은 주차장법 및 동법 시행규칙의 규정에 따른다.
				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	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제12호 수련시설 중 다목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 유스호스텔 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게입제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 40.0% 이하	
			용적률	○ 120.0% 이하	
			높이	○ 3층 이하	
B1-2	B1	②, ③	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게입제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				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			
B2	B2	①~③	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목, 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 일반숙박시설, 생활숙박시설, 기타 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
B3	B3	①	용 도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 가목 (생활숙박시설에 한함), 나목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 생활숙박시설, 관광숙박시설 ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 ○ 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 마목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목 내지 자목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 청소년게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장
				불허	○허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 5층 이하	

다. 상업시설용지

도면번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가 구	획 지			
C1	C1	① ~ ⑤	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"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 <p>※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치</p>
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	
C2	C2	①, ②	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"> - 소매점, 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 아목, 자목, 파목에 해당하는 시설 및 러목의 노래 연습장 <ul style="list-style-type: none"> - 휴게음식점, 일반음식점, 당구장, 노래연습장 ○ 건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전시장(체험관, 기념관) ○ 건축법 시행령 별표1의 제1호 단독주택 중 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 <p>※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치</p>
				불허	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	○ 60.0% 이하	
			용적률	○ 150.0% 이하	
			높 이	○ 3층 이하	

③ 과업참여자 명단

1. 공 주 시

소 속	직 위	성 명	비 고
공주시	도시정책과장	노평중, 김대환	
	도시계획담당	이영행	
	도시계획담당자	박남규, 김대영, 조창근	

2. 과업수행기술자

구 분	과 업 수 행 기 술 자
사업책임기술자	서승환
도시계획	책임기술자 윤상욱 참여기술자 임혁우 김병욱 박정현