

공주월송지구 A-4BL 공공주택(행복·영구·국민)건설사업에 따른
도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)
승 인 서

2019. 11



도시관리계획(지구단위계획) 변경사항

○ 위치

- 공주월송 공공주택지구 내 공동주택용지(A-4)

○ 주요 내용

: 공공주택 건설을 위해 획지분할에 따른 공공주택용지(60㎡ 이하) 신설

- 지구단위계획구역 : 변경없음
- 용도지역 : 변경없음
- 도시계획시설 : 변경없음
- 가구 및 획지 : 획지분할 및 공공주택용지(60㎡ 이하) 신설



구분	기정 (민간분양)	변경		비고
		민간분양	임대	
가구 및 획지	B-4BL 공동주택(60-85㎡)	B-4BL 공동주택(60-85㎡)	A-4BL 공동주택(60㎡이하)	행복 · 영구 · 국민
면적(㎡)	49,696.6	22,244.0	27,452.6	
건설호수(호)	680	366	820	변경
수용인구(인)	1,700	864	1,721	변경
건폐율/용적률	30% / 175%	30% / 175%	30% / 175%	변경



목 차

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한
도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

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

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

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시
관리계획 결정(변경)조서 (변경)

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

3. 지구단위계획 설명서

4. 관련도면

가. 지구단위계획구역 결정(변경)도(S=1:3,000) (변경없음)

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000) (변경없음)

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000) (변경없음)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000) (변경)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한
도시관리계획 결정(변경)조서
(변경없음)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)
 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	공주월송 공공주택지구	충청남도 공주시 금흥동, 월송동 일원	493,711.7	-	493,711.7	-

2. 지구단위계획에 대한
도시관리계획 결정(변경)조서
(변경)

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	493,711.7	-	493,711.7	100.0	-
주 거 지 역	402,785.1	-	402,785.1	81.6	-
일 반 주 거 지 역	320,036.4	-	320,036.4	64.8	-
제1종일반주거지역	18,105.5	-	18,105.5	3.7	-
제2종일반주거지역	22,076.4	-	22,076.4	4.5	-
제3종일반주거지역	279,854.5	-	279,854.5	56.6	-
준 주 거 지 역	82,748.7	-	82,748.7	16.8	-
녹 지 지 역	90,926.6	-	90,926.6	18.4	-
자 연 녹 지 지 역	90,926.6	-	90,926.6	18.4	-

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

1) 교통시설

① 도로

도로 총괄표

유별	구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)
합계	기정	22	5,196.	93,563.1	8	1,694	31,854.6	5	1,709	41,466.0	9	1,793	20,242.5
	변경	22	5,196.	93,563.1	8	1,694	31,854.6	5	1,709	41,466.0	9	1,793	20,242.5
광로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	3	1,201	39,384.0	1	320	11,358.6	2	881	28,025.4	-	-	-
	변경	3	1,201	39,384.0	1	320	11,358.6	2	881	28,025.4	-	-	-
중로	기정	7	2,497	40,573.7	2	442	10,077.5	2	637	11,870.5	3	1,418	18,625.7
	변경	7	2,497	40,573.7	2	442	10,077.5	2	637	11,870.5	3	1,418	18,625.7
소로	기정	12	1,498	13,605.4	5	932	10,418.5	1	191	1,570.1	6	375	1,616.8
	변경	12	1,498	13,605.4	5	932	10,418.5	1	191	1,570.1	6	375	1,616.8

도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 경과지	최 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	2	35-38 (35)	주간선도로	2,014 (320)	대로2-1	쌍신동지구계	일반 도로	공주대로교 ~ 금흥동	-	-
기정	대로	2	1	30-36	주간선도로	2,776 (572)	6호광장	월송동지구계	일반 도로	공주대로교 ~ 금흥동	-	-
기정	대로	2	3	30-33	주간선도로	2,726 (309)	대로2-2	월송동지구계	일반 도로	신관대로 ~ 월송국도 32호선	-	-
기정	대로	3	6	25-28	주간선도로	1,406	대로3-3	2호 공공공지	일반 도로	-	-	지구 외
기정	중로	1	5	20-23	보조간선 도로	794 (140)	대로3-5	대로1-2	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	16	23.5	보조간선 도로	302	대로2-1	중로3-월1	일반 도로	-	08.1.3	-
기정	중로	2	15	15-21	집산도로	302	대로2-1	중로3-월1	일반 도로	-	08.1.3	-
기정	중로	2	월1	18.5	보조간선 도로	335	대로1-2	2호 공공공지	일반 도로	-	14.12.2	-
기정	중로	3	28	14.5	집산도로	175	대로1-2	중로1-2	일반 도로	-	08.1.3	-
기정	중로	3	월1	12-15.5	보조간선 도로	1,068	대로2-3	대로2-1	일반 도로	-	14.12.2	-
기정	중로	3	월2	12	국지도로	175	중로2-월1	지구경계	일반 도로	-	14.12.2	-

* ()는 전체 도로 연장 중 사업지구 내 포함되는 연장임

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 경 과 지	최 결 정 일	비 고
	등급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	소로	1	15	11	국지도로	105	소로1-16	소로1-16	일반도로	-	08.1.3	-
기정	소로	1	16	11	국지도로	294	중로3-28	중로3-28	일반도로	-	08.1.3	-
기정	소로	1	월1	11	국지도로	154	중로1-5	중로3-28	일반도로	-	14.12.2	-
기정	소로	1	월2	11	국지도로	184	중로1-16	중로2-15	일반도로	-	14.12.2	-
기정	소로	1	월3	11	국지도로	195	소로1-월2	소로1-월2	일반도로	-	14.12.2	-
기정	소로	2	월1	8	국지도로	191	소로1-월2	소로1-월2	일반도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월1	4	국지도로	158	중로3-월2	중로2-월1	일반도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월2	3	특수도로	23	소로1-16	대로1-2	보행자 전용도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월3	3	특수도로	24	중로1-2	소로1-16	보행자 전용도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월4	3	특수도로	14	소로1-월3	중로1-16	보행자 전용도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월5	3	특수도로	14	2호연결녹지	소로2-월1	보행자 전용도로	-	14.12.2	-
기정	소로	3	월6	5	특수도로	142	중로3-월1	2호연결녹지	보행자 전용도로	-	14.12.2	-

② 주차장

주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 결 정 일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
합계	-	-	-	4,095.8	-	4,095.8	-	-
기정	주16	주차장	공주시 금흥동 662차	823.4	-	823.4	08.1.3	-
기정	주17	주차장	공주시 월송동 629차	1,271.4	-	1,271.4	11.12.1	-
기정	주18	주차장	공주시 금흥동 650차	988	-	988	14.12.2	-
기정	주19	주차장	공주시 금흥동 663차	1,013	-	1,013	-	-

2) 공간 시설

① 공원

공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치		면 적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합계				-		79,467.2	-	79,467.2	-	-
기정	근1	공원	근린공원	공주시 금흥동 667공		63,047.7	-	63,047.7	08.1.3	-
기정	근2	공원	근린공원	공주시 공흥동 672공		14,919.5	-	14,919.5	14.12.2	저류시설 중복결정 (7,248m ²)
기정	어2	공원	어린이공원	공주시 월송동 621공		1,500.0	-	1,500.0	14.12.2	-

② 녹지

녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치		면 적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합계				-		25,244.1	-	25,244.1	-	-
소계				-		13,446.7	-	13,446.7	-	-
기정	완14	녹지	완충녹지	공주시 월송동 675공		1,627.2	-	1,627.2	11.12.1	-
기정	완15	녹지	완충녹지	공주시 월송동 674공		1,900.0	-	1,900.0	08.1.3	-
기정	완16	녹지	완충녹지	공주시 금흥동 679공		1,957.5	-	1,957.5	08.1.3	-
기정	완19	녹지	완충녹지	공주시 월송동 694공		5,496.5	-	5,496.5	08.1.3	-
기정	완21	녹지	완충녹지	공주시 월송동 677공		1,091.4	-	1,091.4	08.1.3	-
기정	완22	녹지	완충녹지	공주시 월송동 676공		1,374.1	-	1,374.1	14.12.2	-
소계				-		3,638.1	-	3,638.1	-	-
기정	경1	녹지	경관녹지	공주시 금흥동 670공		3,541.4	-	3,541.4	14.12.2	-
기정	경2	녹지	경관녹지	공주시 금흥동 671공		96.7	-	96.7	-	-
소계				-		8,159.3	-	8,159.3	-	-
기정	연1	녹지	연결녹지	공주시 월송동 678공		2,812.5	-	2,812.5	14.12.2	-
기정	연2	녹지	연결녹지	공주시 월송동 692공		2,278.8	-	2,278.8	14.12.2	-
기정	연11	녹지	연결녹지	공주시 월송동 668공		3,068.0	-	3,068.0	14.12.2	-

③ 공공공지

공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치		면적 (㎡)			최 결 정 일	비 고
			기정	변경	기정	변경	변경후		
합계	-	-	-		5,081.8	-	5,081.8	-	-
기정	공2	공공공지	공주시 금흥동 666공		2,725.5	-	2,725.5	11.12.1	-
기정	공3	공공공지	공주시 월송동 687도		139.6	-	139.6	-	-
기정	공4	공공공지	공주시 월송동 688도		337.1	-	337.1	-	-
기정	공5	공공공지	공주시 월송동 689도		337.5	-	337.5	-	-
기정	공6	공공공지	공주시 금흥동 690도		297.4	-	297.4	-	-
기정	공7	공공공지	공주시 금흥동 674도		297.0	-	297.0	-	-
기정	공8	공공공지	공주시 금흥동 673도		445.9	-	445.9	-	-
기정	공9	공공공지	공주시 금흥동 672도		272.9	-	272.9	-	-
기정	공10	공공공지	공주시 금흥동 669도		228.9	-	228.9	-	-

3) 공공·문화체육시설

① 학교

학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치		면적 (㎡)			최 결 정 일	비 고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합계	-	-	-	-		17,226.5	-	17,226.5	-	-
기정	25	학교	초등학교	공주시 월송동 670학		13,396.2	-	13,396.2	08.1.3	-
기정	27	학교	유치원	공주시 월송동 658학		3,830.3	-	3,830.3	14.12.2	-

4) 방재시설

① 유수지

유수지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치		면적(m ²)			최 결 정 일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합계	-		-	-		7,248.0	-	7,248.0	-	-
기정	3	유수지	저류시설	공주시 월송동 672공		7,248.0	-	7,248.0	11.12.1	근린공원2내 중복결정

5) 환경기초시설

① 하수도

하수도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치		면적(m ²)			최 결 정 일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합계	-	-	-	-		620.0	-	620.0	-	-
기정	3	하수도	오수중계 펌프장	공주시 월송동 673잡		620.0	-	620.0	11.12.1	-

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

① 단독주택용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
합	계	9,439.6	-	-	9,439.6	-
D	D1	570.5	1	공주시 월송동 623대	284.7	-
			2	공주시 월송동 622대	285.8	
	D2	852.5	1	공주시 월송동 668대	283.4	-
			2	공주시 월송동 667대	283.2	
			3	공주시 월송동 666대	285.9	
	D3	2,208.2	1	공주시 월송동 636대	220.2	-
			2	공주시 월송동 637대	220.1	
			3	공주시 월송동 635대	220.3	
			4	공주시 월송동 638대	220.6	
			5	공주시 월송동 634대	220.9	
			6	공주시 월송동 639대	221.0	
			7	공주시 월송동 633대	221.1	
			8	공주시 월송동 640대	221.1	
			9	공주시 월송동 632대	221.4	
			10	공주시 월송동 641대	221.5	
	D4	977.5	1	공주시 월송동 631대	244.1	-
2			공주시 월송동 642대	244.3		
3			공주시 월송동 630대	244.7		
4			공주시 월송동 643대	244.4		

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
D	D5	2,261.4	1	공주시 월송동 650대	224.8	-
			2	공주시 월송동 651대	225.0	
			3	공주시 월송동 649대	225.8	
			4	공주시 월송동 652대	226.9	
			5	공주시 월송동 648대	225.8	
			6	공주시 월송동 653대	226.7	
			7	공주시 월송동 647대	225.9	
			8	공주시 월송동 654대	226.9	
			9	공주시 월송동 646대	226.2	
			10	공주시 월송동 655대	227.4	
	D6	1,025.2	1	공주시 월송동 645대	255.6	-
			2	공주시 월송동 656대	256.5	
			3	공주시 월송동 644대	256.2	
			4	공주시 월송동 657대	256.9	
	D7	1,003.5	1	공주시 월송동 665대	200.9	-
			2	공주시 월송동 664대	200.5	
			3	공주시 월송동 663대	200.9	
			4	공주시 월송동 662대	200.1	
			5	공주시 월송동 661대	201.1	
	D8	540.8	1	공주시 월송동 660대	270.3	-
			2	공주시 월송동 659대	270.5	

② 공동주택용지(변경)

☑ 기정

도면 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
합 계		214,563.6	-	214,563.6	-
A	A-1 BL	24,128.8	공주시 월송동 620대	24,128.8	-
	A-2 BL	33,357.0	공주시 월송동 618대	33,357.0	-
	A-3 BL	25,831.3	공주시 월송동 619대	25,831.3	-
B	B-1 BL	24,756.3	공주시 금흥동 627대	24,756.3	-
	B-2 BL	36,906.0	공주시 금흥동 628대	36,906.0	-
	B-3 BL	19,887.6	공주시 월송동 669대	19,887.6	-
	B-4 BL	49,696.6	공주시 월송동 671대	49,696.6	-

☑ 변경

도면 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합 계		214,563.6	-	214,563.6	-
A	A-1 BL	24,128.8	공주시 월송동 620대	24,128.8	-
	A-2 BL	33,357.0	공주시 월송동 618대	33,357.0	-
	A-3 BL	25,831.3	공주시 월송동 619대	25,831.3	-
	A-4 BL	27,452.6	공주시 월송동 671대	27,452.6	신설
B	B-1 BL	24,756.3	공주시 금흥동 627대	24,756.3	-
	B-2 BL	36,906.0	공주시 금흥동 628대	36,906.0	-
	B-3 BL	19,887.6	공주시 월송동 669대	19,887.6	-
	B-4 BL	22,244.0	공주시 월송동 671대	22,244.0	-

③ 준주거용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
합 계		44,410.0	-	-	44,410.0	-
E	E1	17,012.3	1	공주시 금흥동 629대	17,012.3	분할가능
	E2	1,668.5	1	공주시 금흥동 630대	574.2	합병 가능 (인접한 2개 필지 이내)
			2	공주시 금흥동 631대	544.2	
			3	공주시 금흥동 632대	550.1	
	E3	1,615.5	1	공주시 금흥동 633대	539.2	합병 가능 (인접한 2개 필지 이내)
			2	공주시 금흥동 634대	539.2	
			3	공주시 금흥동 635대	537.1	
	E4	756.0	1	공주시 금흥동 665대	756.0	-
	E5	1,257.0	1	공주시 금흥동 661대	1,257.0	-
	E6	2,140.0	1	공주시 금흥동 664대	2,140.0	-
	E7	2,080.6	1	공주시 금흥동 636대	512.2	합병 가능 (인접한 2개 필지 이내)
			2	공주시 금흥동 637대	522.8	
			3	공주시 금흥동 638대	522.8	
			4	공주시 금흥동 639대	522.8	
	E8	1,391.6	1	공주시 금흥동 660대	695.8	합병 가능
			2	공주시 금흥동 659대	695.8	
	E9	1,202.4	1	공주시 금흥동 658대	601.1	합병 가능
			2	공주시 금흥동 657대	601.3	
	E10	2,282.8	1	공주시 금흥동 654대	571.3	합병 가능 (인접한 2개 필지 이내)
2			공주시 금흥동 653대	570.5		
3			공주시 금흥동 655대	570.5		
4			공주시 금흥동 652대	570.5		

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
E	E11	988.8	1	공주시 금홍동 656대	494.3	합병 가능
			2	공주시 금홍동 651대	494.5	
	E12	2,187.7	1	공주시 금홍동 649대	547.5	합병 가능 (인접한 2개필지 이내)
			2	공주시 금홍동 648대	550.7	
			3	공주시 금홍동 647대	546.8	
			4	공주시 금홍동 646대	542.7	
	E13	2,549.1	1	공주시 금홍동 640대	863.0	합병 가능 (인접한 2개필지 이내)
			2	공주시 금홍동 641대	853.0	
			3	공주시 금홍동 642대	833.1	
	E14	2,059.7	1	공주시 금홍동 643대	661.9	합병 가능 (인접한 2개필지 이내)
			2	공주시 금홍동 644대	656.9	
			3	공주시 금홍동 645대	740.9	
	E15	2,480.5	1	공주시 금홍동 624대	895.3	합병 가능 (인접한 2개필지 이내)
			2	공주시 금홍동 625대	792.6	
			3	공주시 금홍동 626대	792.6	
	E16	2,737.5	1	공주시 금홍동 627대	1,206.8	-
2			공주시 금홍동 628대	1,530.7		

④ 학교용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	17,226.5	-	17,226.5	-
F	F1	13,396.2	공주시 월송동 670학	13,396.2	-
	F2	3,830.3	공주시 월송동 658학	3,830.3	-

⑤ 주차장용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	4,095.8	-	4,095.8	-
G	G1	823.4	공주시 금흥동 662차	823.4	-
	G2	1,271	공주시 월송동 629차	1,271.4	-
	G3	988	공주시 금흥동 650차	988	-
	G4	1,013	공주시 금흥동 663차	1,013	-

⑥ 오수중계펌프장(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	620.0	-	620.0	-
J	J1	620.0	공주시 월송동 673잡	620.0	-

⑦ 저류시설용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	7,248	-	7,248.0	-
K	K1	7,248	공주시 월송동 672공	7,248.0	근린공원2 내 중복결정

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

① 단독주택용지 (변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D	D1~D8	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택(다중주택 제외)으로 공주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함. - 건축연면적의 2/5 범위내에서 1층이하에 설치하는 것으로서 건축법시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 - 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	60% 이하
		용적률	150% 이하
		높 이	4층 이하 (단, 지상부 1층을 피로티 구조로 설치시 층수 산정에서 제외)
		배 치	•건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려, 가급적 남향 또는 동향으로 배치하여 쾌적한 주거환경 조성
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •지붕 형태는 경사지붕을 권장함 •건물 옥상에 옥탑이외의 구조물(물탱크 포함)을 설치할 경우에는 구조체 내부에 설치하거나 차폐시설을 설치 •담장 : 울타리, 옹벽 설치를 지양하고 생울타리 설치 권장 •건축물 외관에 백제의 패턴, 물, 나무 등의 테마를 사용한 디자인을 권장
		색 채	-
		건축선	-
		허용 가구수	•필지당 6가구 이하(단, 근린생활시설 설치시 4가구 이하)

② 공동주택용지 (변경)

☑ 기정

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용																																										
A-1BL A-2BL A-3BL B-1BL B-2BL B-3BL B-4BL		용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택으로 공주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함. - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선 시설 - 국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 - 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 																																										
		건폐율	30% 이하																																										
		용적률 및 높 이	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">용 적 률 (%)</th> <th colspan="2">높 이</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>최저층수</th> <th>최고층수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1 BL</td> <td>185%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-2 BL</td> <td>180%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-3 BL</td> <td>165%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-1 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-2 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-3 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	용 적 률 (%)	높 이		비 고	최저층수	최고층수	A-1 BL	185%이하	-	-		A-2 BL	180%이하	-	-		A-3 BL	165%이하	-	-		B-1 BL	175%이하	-	-		B-2 BL	175%이하	-	-		B-3 BL	175%이하	-	-		B-4 BL	175%이하	-	-	
		구 분	용 적 률 (%)			높 이			비 고																																				
				최저층수	최고층수																																								
		A-1 BL	185%이하	-	-																																								
		A-2 BL	180%이하	-	-																																								
		A-3 BL	165%이하	-	-																																								
B-1 BL	175%이하	-	-																																										
B-2 BL	175%이하	-	-																																										
B-3 BL	175%이하	-	-																																										
B-4 BL	175%이하	-	-																																										
배 치	<ul style="list-style-type: none"> •직각배치 <ul style="list-style-type: none"> -A-1BL : 대로2-1호선변 -A-2BL : 대로2-1호선변 -B-4BL : 대로2-1호선변 •평행배치 <ul style="list-style-type: none"> -B-3BL : 중로1-16호선에 평행한 판상형 주동배치 •통경축확보 <ul style="list-style-type: none"> -B-4BL : 근린공원2와 대로2-3호선을 잇는 통경축 10m이상 확보 																																												
형 태	<ul style="list-style-type: none"> •「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제40조의2에 따른 공공주택을 제외한 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되, 일부 주동의 특성화 허용 •담장 : 생울타리 또는 투시형 설치를 권장함 																																												
색 채	<ul style="list-style-type: none"> •주변 및 사업지밖 기존단지와의 조화를 고려하여 하나의 색채권으로 통일감을 형성하고 쾌적하고 신선함을 느낄수 있는 색채환경을 조성 																																												
건축선	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로 또는 인접대지의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축(도면참조) ※ 건축한계선은 건축물 외벽선을 기준으로 하되, 부대복리시설 등은 제외함(이하 본 지구단위계획에서는 내용을 같이함). 																																												

☐ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용																																															
A-1BL A-2BL A-3BL A-4BL B-1BL B-2BL B-3BL B-4BL	용 도		<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택으로 공주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함. - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선 시설 - 국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 - 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 																																															
		건폐율	30% 이하																																															
	용적률 및 높 이		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">용 적 률 (%)</th> <th colspan="2">높 이</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>최저층수</th> <th>최고층수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1 BL</td> <td>185%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-2 BL</td> <td>180%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-3 BL</td> <td>165%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-1 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-2 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-3 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	용 적 률 (%)	높 이		비 고	최저층수	최고층수	A-1 BL	185%이하	-	-		A-2 BL	180%이하	-	-		A-3 BL	165%이하	-	-		A-4 BL	175%이하	-	-		B-1 BL	175%이하	-	-		B-2 BL	175%이하	-	-		B-3 BL	175%이하	-	-		B-4 BL	175%이하	-	-	
		구 분	용 적 률 (%)			높 이			비 고																																									
				최저층수	최고층수																																													
		A-1 BL	185%이하	-	-																																													
		A-2 BL	180%이하	-	-																																													
		A-3 BL	165%이하	-	-																																													
A-4 BL		175%이하	-	-																																														
B-1 BL		175%이하	-	-																																														
B-2 BL	175%이하	-	-																																															
B-3 BL	175%이하	-	-																																															
B-4 BL	175%이하	-	-																																															
배 치		<ul style="list-style-type: none"> •직각배치 <ul style="list-style-type: none"> -A-1BL : 대로2-1호선변 -A-2BL : 대로2-1호선변 -A-4BL : 대로2-1호선변 -B-4BL : 대로2-1호선변 •평행배치 <ul style="list-style-type: none"> -B-3BL : 중로1-16호선에 평행한 판상형 주동배치 •통경축확보 <ul style="list-style-type: none"> -A-4BL, B-4BL : 근린공원2와 대로2-3호선을 잇는 통경축 10m이상 확보 																																																
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> •「공공주택특별법」 제40조의2에 따른 공공주택 및 동법 시행령 제2조 제1항 1호~3호의 공공임대주택을 제외한 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되, 일부 주동의 특성화 허용 •담장 : 생울타리 또는 투시형 설치를 권장함 																																																
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> •주변 및 사업지밖 기존단지와의 조화를 고려하여 하나의 색채권으로 통일감을 형성하고 쾌적하고 신선함을 느낄수 있는 색채환경을 조성 																																																
건축선		<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로 또는 인접대지의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축(도면참조) ※ 건축한계선은 건축물 외벽선을 기준으로 하되, 부대복리시설 등은 제외함(이하 본 지구단위계획에서는 내용을 같이함). 																																																

③ 준주거용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E	E1~E16	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> -안마시술소, 장례식장, 납골당 -학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•400% 이하
		높 이	•7층 이하
		배 치	•정연한 가로환경 조성을 위해 인접한 건축물과 조화를 이룰 것.
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •건물 옥상에 옥탑 이외의 구조물(물탱크포함)을 설치 할 경우 구조체 내부에 설치 •건축물 1층 전면부 외벽면은 투시형 외벽, 투시형 서터 설치 권장 •옥상녹화 권장
		색 채	-
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선 : 2m (대로1-2호선, 대로 2-1호선, 중로 1-16호선변) •그밖에, 건축선 및 인접대지경계선에서 건축물까지 떨어져 하는 거리 등 대지의 공지 기준은 건축법 및 공주시 건축조례 중 강화된 기준에 따른다.

④ 학교용지(변경없음)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
F	F1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 「고등학교이하 각급학교설립·운영규정」에 의한 학교 및 그 부속용도 - 「건축법 시행령」 별표1의 교육연구시설 중 초등학교 - 「영유아보육법」에 의한 보육시설 •불허용도 : 허용용도 외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•220% 이하
		높 이	•5층이하
		배 치	-
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •경계부는 담장을 지양하고 학교숲이나 경관식재 등 권장 •담장 : 울타리, 옹벽 설치를 지양하고 생울타리 설치 권장
		색 채	-
		건축선	-

⑤ 유치원용지(변경없음)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
F	F2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 「고등학교이하 각급학교설립·운영규정」에 의한 유치원 및 그 부속용도 - 「건축법 시행령」 별표1의 교육연구시설 중 유치원 - 「영유아보육법」에 의한 보육시설 •불허용도 : 허용용도 외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•220% 이하
		높 이	•5층이하
		배 치	-
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> •경계부는 담장을 지양하고 학교숲이나 경관식재 등 권장 •담장 : 울타리, 옹벽 설치를 지양하고 생울타리 설치 권장
		색 채	-
		건축선	-

⑥ 주차장용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
G	G1~G4	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부대시설(주차전용건축물 포함) -국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> -허용용도 외의 용도 -학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	•90%이하
		용적률	•G1, G3, G4 : 630%이하 •G2 : 450%이하
		높 이	•G1, G3, G4 : 7층이하, •G2 : 5층이하
		배 치	-
		형 태	-
		색 채	-
		건축선	-

⑦ 우수중계펌프장(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
J	J1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙의 제154조 하수도시설 중 하수도법의 규정에 의한 우수중계펌프시설 및 부대시설
		건폐율	•20% 이하
		용적률	•80% 이하

⑧ 저류시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
K	K1	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> -도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙의 제118조 유수지 중 저류시설
		건폐율	•20% 이하
		용적률	•80% 이하

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경)

1) 기타사항에 관한 계획

① 차량출입불허구간에 관한 계획

- 간선가로 및 교차부 일정 구간 이내 차량출입불허구간 지정
- 차량진출입은 획지가 면하고 있는 도로 중 그 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 함
- 부득이 위계가 높은 도로에서 차량 진출입을 해야 하는 경우, 이웃 획지와 연계하여 공동 주차출입구를 설치하도록 함
- 세부사항 도면 참조 : 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

② 대지내 공지

- 건축한계선 후퇴로 인해 생기는 공지 중 보도와 인접되는 공지에는 보행공간, 포켓공간, 녹지 등을 조성하여 가로의 활성화 도모
- 단처리
 - ‘보도연계형 공지’ 는 인접한 보도와 바닥높이를 같도록 조성하고 경계석, 바닥 포장 등을 통해 구분
- 포장
 - 포장패턴은 인접한 보도와 비슷한 질감과 색상을 갖고 있는 재료로서 투수가 가능한 친환경재료(화강석, 벽돌, 투수성포장재 등)를 사용

③ 주차장에 관한 계획

☑ 기정

- 지구내 각 시설별 주차장 확보는 교통영향분석개선대책에 따른다.

☑ 변경

- 지구내 각 시설별 주차장 확보는 교통영향분석개선대책에 따른다. (단, 「공공주택특별법」 시행령 제2조 제1항 1호~3호의 공공임대주택은 「공공주택업무처리지침」 상의 주차장 설치 기준을 적용한다)

2) 경관계획

- 주변 자연환경과 조화로운 친환경적인 단지가 조성되도록 창의성, 상징성, 쾌적성 및 안정성 등을 확보하도록 함
- 평탄 지형을 고려하여 과도한 높이계획 수립을 지양하고 주변 경관의 차폐를 최소화하는

건축물의 배치 유도

- 도로변으로 경관적 회랑을 구성하고 완충녹지를 확보하여 가로경관 향상
- 임상이 양호한 지역을 보존하는 자연친화적 토지이용계획을 수립하고 지구전체 및 인접지역과 조화되는 다양한 sky-line을 고려한 입체적 개발계획의 수립
- 지구내 각 시설별 경관계획은 경관계획보고서에 따른다. 다만, 지자체 협의 결과에 따라 변경 가능함

구 분	계 획 내 용
단독주택	· 이면도로변 · 대문앞 · 정원 · 벽면 등에 녹지를 설치하여 위요감 및 연속감 부여
공동주택	· 건물배치시 통경축을 확보하고, 통경축에는 open space와 휴게공간을 적절히 배치하는 등 공용시설로 계획 · 지구내 근린공원 조망보전을 위하여 시각회랑 확보 · 일정구간 건축선 후퇴를 통하여 보행자 개방감 확보
준주거	· 간선가로변은 건축한계선을 지정하여 공개공간 확보 및 통일된 가로경관 조성 · 인접지구의 건축물 층수 및 경관변화를 고려한 층수계획

3) 교통처리계획

① 가로망계획

▪ 간선도로

- 지역간 간선교통인 대로 1-2호선(개설예정), 대로2-1호선(확폭예정)에 주요 접근도로 기능을 부여

▪ 집산도로

- 지구내 원활한 교통처리를 위해 동서방향 및 남북방향의 집산도로를 계획하여 내부교통 처리

▪ 국지도로

- 교통 혼잡 완화를 위하여 간선도로와의 연결 지양
- 지구내 가구 분할 및 획지의 접근을 위해 폭 8~12m의 도로계획 수립

▪ 보행자 전용도로

- 공원녹지체계의 연결 및 주민의 보행안전과 편익증진을 위해 폭 3~5m로 계획

② 공동주택단지내 도로

- 단지내 주동선은 단지 입구부의 차량출입불허구간을 고려하여 계획하고 내부동선은 향후 주택건설사업시 건축물의 배치에 따라 효율적으로 조정

③ 차량 진출입계획

- 가각에서 일정거리 이격 설치
- 차량 진출입시 원활한 교통흐름을 위해 필지 내에 충분한 진출입 대기 동선 공간 확보
- 주차장내 포장은 단조로운 동일 포장 패턴을 지양하고 주차장내 용도와 기능에 따라 다양한 변화를 줄 수 있도록 계획

3. 지구단위계획 설명서

가. 사업개요

1) 사업의 명칭

- 공주월송 A-4블록 공공주택(행복·영구·국민)건설사업

2) 위치 및 면적

- 위치: 충청남도 공주시 월송동 671
- 면적: 27,452.6㎡

3) 사업의 개념 및 목적

- 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하는 공공주택을 원활히 건설하기 위함

4) 사업의 추진방식

- 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 사업시행기간 : 2018년 11월 ~ 2022년 04월

5) 사업추진일

- 2019. 11 : 사업 승인 (예정)
- 2019. 12 : 사업 착공 (예정)
- 2022. 04 : 사업 준공 (예정)

※ 사업추진 여건에 따라 사업일정 조정될 수 있음

6) 건축 개요

구 분		단위	수 량	비 고		
수 용 세 대	합	계 세대	820	100%	*전용면적기준	
	국 민	2 9 m ²	세대	140		45.6%
		3 7 m ²	세대	101		
		4 6 m ²	세대	133		
		합 계	세대	374		
	영 구	2 6 m ²	세대	150		18.3%
	행 복	2 4 m ²	세대	142		36.1%
		3 6 m ²	세대	96		
		4 9 m ²	세대	58		
		합 계	세대	296		
사 업 면 적 / 대 지 면 적		m ²	27,452.6			
건 축 면 적		m ²	5,915.31			
건 축 연 면 적	합	계	m ²	55,802.85		
	공 동 주 택		m ²	55,451.41		
	근 린 생 활 시 설		m ²	351.44		
규 모			지하2층, 지상 16층			
건 폐 율		%	21.55	법정 30%이하		
용 적 륜		%	155.75	법정 175%이하		
생 활 여 건 시 설	지 하 주 차 장	m ²	10,581.53			
	기 계 실	m ²	122.91			
	전 기 / 발 전 기 실	m ²	253.11			
	관 리 사 무 소	m ²	209.14	* MDF실, 방재실 포함		
	경 로 당	m ²	150.44			
	어 린 이 집	m ²	410.69			
	작 은 도 서 관	m ²	77.07			
	사 회 복 지 관 - 1, - 2	m ²	126.68			
	사 회 적 기 업	m ²	92.62			
	컬 처 센 터	m ²	237.78			
	게 스트 하 우 스	m ²	45.40			
	세 탁 카 페	m ²	19.28			
	커뮤니티키친(공동주방)	m ²	16.84			
	공 동 욕 아 실	m ²	72.15			
	족 욕 실	m ²	24.91			
	피 트 니 스	m ²	205.32			
	경 비 실	m ²	22.76			
	어 린 이 놀 이 터	개소	2			
	주 민 운 동 시 설	개소	1			
	자 전 거 보 관 소	대	247			
주 차 대 수	합	계 대	520	() 는 장애인주차대수		
	아 파 트	지 상 대	218			
		지 하 대	299(16)			
		소 계 대	517			
근 린 생 활 시 설	대	3				

건축 배치도



조감도



7) 공주월송 공공주택지구 인구·주택 수용계획

■ 수용인구 및 주택건설계획

▪ 가구당 인구수 2.5인 → 2.36인으로 감소

- 공주월송지구 지구계획 수립당시 적용된 인구지표는 2.5인/호이며, 당시 2020 공주 도시 기본계획상 인구지표는 2.6인/호이었으나, 2030 공주 도시기본계획상의 2020년 인구지표는 2.36인/호로 감소하였음
- 2019년 현재, 공주시의 인구가 지속적으로 감소하는 점을 고려하여 본 검토에서는 2030 공주 도시기본계획에서 제시된 인구지표 2.36인/호를 적용하기로 함

< 「공주월송 공공주택지구 지구계획 수립」 상 인구배분계획 >

- 본 사업지구의 총 수용인구는 4,016세대로, 가구당 2.5인을 기준으로 하여 9,870인으로 변경 계획 (행복주택은 1.64인 적용)

[주택유형별 인구계획]

구분	면적(m ²)		구성비(%)	세대수(호)	수용인구(인)	비고
	기정	변경				
계	223,966	224,003.2	100.0	4,016	9,870	-
단독주택	9,443	9,439.6	4.2	40	100	-
공동주택	214,523	214,563.6	95.8	3,976	9,770	-

< 2020 공주 도시기본계획 지표 >

구분	단위	2010		2015		2020	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
계획인구	인	184,600	127,260	197,400	150,400	210,000	200,000
가구	계획가구	66,000	45,450	73,200	55,700	80,800	76,900
	가구당인구	인/가구	2.8	2.8	2.7	2.7	2.6

< 2030 공주 도시기본계획 지표 >

구분	주요항목	단위	2015년	2020년	2025년	2030년
	계획인구	인	113,057	119,000	131,000	140,000
	세대당 인구	인/세대	2.33	2.36	2.32	2.30

▪ 수용인구

- 기정: 9,870인(호당 2.5인, 행복주택 1.64인 기준)
- 변경: 10,487인(호당 2.36인, 행복주택 1.64인 기준)

▪ 주택건설계획

- 기정: 4,016호(단독주택 : 40호, 공동주택 : 3,976호)
- 변경: 4,594호(단독주택 : 40호, 공동주택 : 4,554호)

구 분	면적(㎡)		건설호수(호)		수용인구(인)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계	224,003.2	224,003.2	4,016	4,594	9,870	10,487	-
단독주택	9,439.6	9,439.6	40	40	100	94	-
공동주택	214,563.6	214,563.6	3,976	4,554	9,770	10,393	-
60㎡이하	75,260.1	102,712.7	1,917	2,770	4,622	6,179	-
60㎡~85㎡이하	139,303.5	111,850.9	2,059	1,784	5,148	4,213	-

▪ 블록별 주택 계획

- 인구지표 변경(2.5인/호→ 2.36인/호)에 따른 인구수가 감소함에 따라 미착공블록 (A-1, B-1, B-3, B-4)의 세대수 증가


주택규모	블록	주택 유형	면적(㎡)		건설호수(호)		호수비율(%)		수용인구(인)		용적률(%)			
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
총 계			224,003.2	224,003.2	4,016	4,594	100.0	100.0	9,870	10,487	-	-		
단독주택	계		9,439.6	9,439.6	40	40	1.0	0.9	100	94	-	-		
공동주택	계		214,563.6	214,563.6	3,976	4,554	99.0	99.1	9,770	10,393	-	-		
60㎡이하	공공주택		계		83,317.1	110,769.7	2,055	2,908	51.2	63.3	4,967	6,505	-	-
	소계		75,260.1	102,712.7	1,917	2,770	47.8	60.3	4,622	6,179	-	-		
	A-1	공공분양	24,128.8	24,128.8	558	591	13.9	12.9	1,395	1,395	185	185		
	A-2	10년임대	25,300	25,300	569	569	14.2	12.4	1,423	1,343	180	180		
	A-3	행복주택	5,450	5,450	200	200	5.0	4.4	328	328	165	165		
		영구임대	3,290	3,290	121	121	3.0	2.6	303	286	165	165		
		국민임대	17,091.3	17,091.3	469	469	11.7	10.2	1,173	1,107	165	165		
	A-4(신설)	행복주택	-	27,452.6	-	296	-	6.4	-	485	-	175		
		영구임대	-	27,452.6	-	150	-	3.3	-	354	-	175		
		국민임대	-	27,452.6	-	374	-	8.1	-	882	-	175		
60㎡~85㎡	소계		139,303.5	111,850.9	2,059	1,784	51.2	38.8	5,148	4,213	-	-		
A-2	10년임대	8,057	8,057	138	138	3.4	3.0	345	326	180	180			
60㎡~85㎡	B-1	민간분양	24,756.3	24,756.3	376	398	9.4	8.7	940	940	175	175		
	B-2	민간분양	36,906	36,906	562	562	14.0	12.2	1,405	1,326	175	175		
	B-3	민간분양	19,887.6	19,887.6	303	321	7.5	7.0	758	758	175	175		
	B-4(변경)	민간분양	49,696.6	22,244.0	680	366	16.9	7.9	1,700	864	175	175		

나. 지구단위계획에 관한 설명서

1) 용어의 정의

① 본 지구단위계획에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- “지구단위계획구역” 이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 의해 지구단위계획이 수립되어 계획적 요소가 적용되는 지역적 범위를 말한다.

· 도면표시 : 

- 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

· “허용용도” 라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도 중에서 허용용도 이외의 용도는 건축할 수 없도록 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.

· “불허용도” 라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의해 건축할 수 없도록 지정된 용도를 말한다.

· “부수용도” 라 함은 건축물의 주용도 이외의 용도를 말한다.

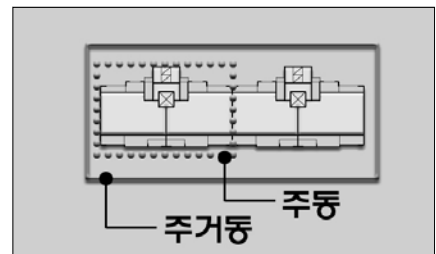
· “부대복리시설” 이라 함은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

· “근린생활시설” 이라 함은 「건축법 시행령」 별표1의 3과 4에 해당하는 시설을 말한다.

· “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.

· “주동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 독립된 1개 단위의 건축물을 말한다.

하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



- 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

· “건폐율” 이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

· “용적률” 이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

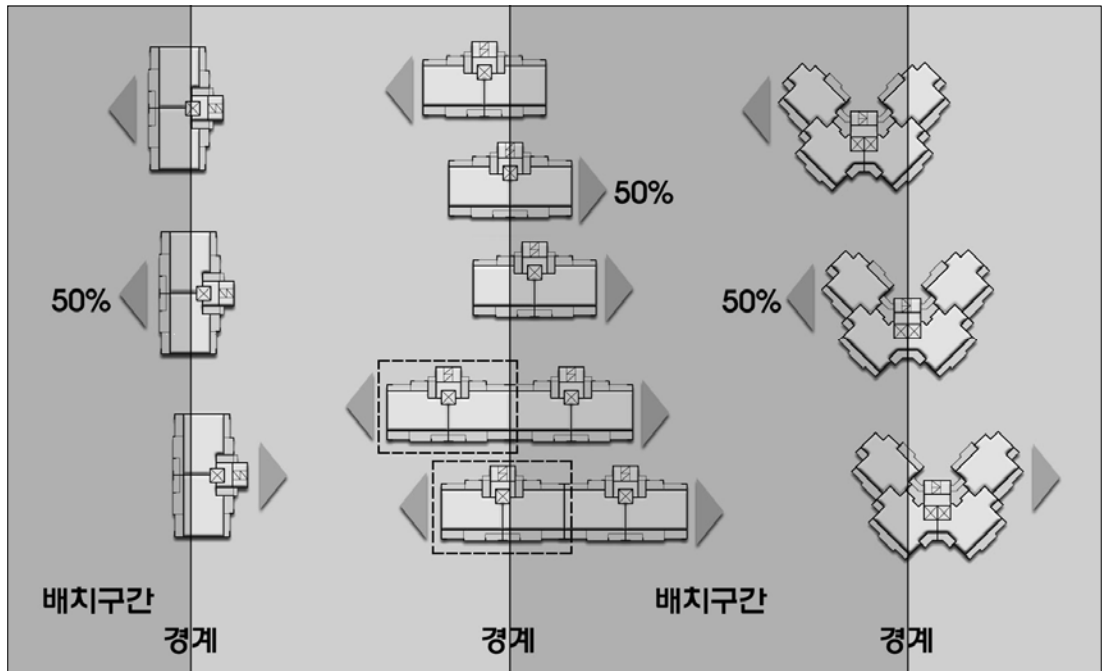
- 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

· “배치구간” 이라 함은 도시경관차원에서의 다양한 경관변화를 유도하기 위해 지정된 건축물 규제구간을 말한다.


– 배치구간에는 “건축물 직각배치구간” 이 있다.

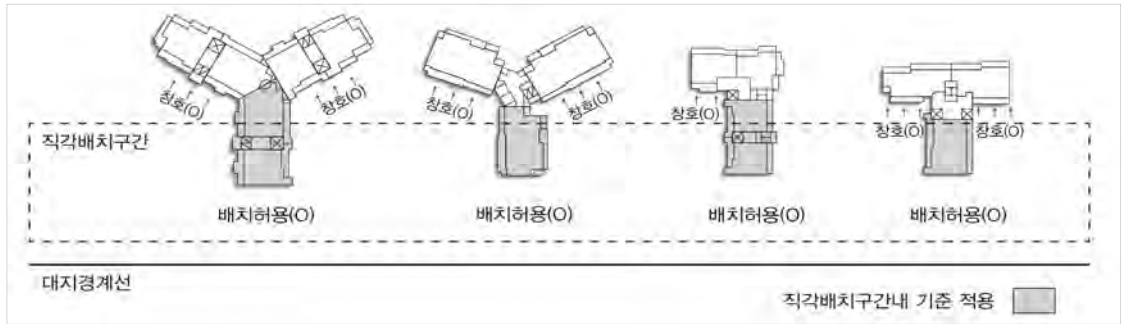
– 배치구간에 주동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적

중 50퍼센트 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이때, 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50퍼센트 이상이 각각의 배치구간에 있는 경우에 한하여 인정한다.



<배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도>

- “건축물 직각배치구간” 이라 함은 차량 소음 저감, 가로변 폐쇄감 저감 등을 목적으로 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
 - 도면표시 : 
 - 직각배치구간 내 공동주택 단위세대의 개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 하며, 도로를 바라보는 벽면에 개구부 및 창호를 설치하지 아니한다.
 - 직각배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.
 - 대지형상이나 건축물 배치 등으로 직각을 준수하지 못할 경우 주택건설사업자가 별도의 소음예측 등 소음저감대책을 수립하여 주택건설사업계획 승인권자와 협의한 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다.



<직각배치구간 예시도>

- “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
 - 도면표시 :
- “건축물 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
- “통경축” 이라 함은 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린공간을 말한다.
 - 도면표시 :
- **건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.**
 - “투시형셔터” 라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
 - “주조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
 - “보조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 20% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.
 - “강조색” 이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.
- **교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.**
 - “차량출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접하는 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 불허되는 구간을 말한다.
 - 도면표시 :
 - “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- **대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.**
 - “전면공지” 라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 등으로 인하여 인접 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지안의 공지를 말한다.
 - “공개공지” 라 함은 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2 및 「공주시 건축조례」 규정에서 정하는 바에 의해 확보되는 공지로서 주요 보행 결절점 주변과 지구단위계획구역

내 휴게공간의 확보를 목적으로 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

- “차폐조경” 라 함은 지구단위계획에서 지정된 건축한계선 등으로 인한 대지안의 공지내에 서로 상충되는 용도사이를 시각적으로 차단시키고 공간적으로 구분하기 위하여 지정된 곳으로 지침이 정한 식수방법에 따라 조경하는 것을 말한다.

② 본 설명서에 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

2) 필지의 분할 및 합병

① 단독주택용지

- 개별 획지로 분할된 단독주택용지는 과소토지 및 주거환경 악화 방지를 위해 구획된 획지의 분할 및 합병을 금지한다.

② 공동주택용지

- 획지선이 지정되지 않은 공동주택 용지의 분할은 원칙적으로 불허한다.
- 주택건설사업계획 수립시 사업유형별 단지분리의 필요가 있는 경우에는 같은 가구내에서 주택건설사업계획에 적합하도록 심의를 득하여 분할할 수 있다.

③ 준주거용지

- 지구단위계획 결정조서에 의해 세장비를 고려하여 분할을 허용하되, 분할된 각 획지의 면적은 가구면적의 1/2미만이 되어서는 아니된다.
- 인접한 2획지 이내에서 합병을 허용한다.

④ 공공 및 기타시설용지

- 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위로 건축하여야 하며, 분할하거나 합병을 금지한다.

다. 기초조사 결과

1) 공주시 현황

① 일반현황

▪ 위치

- 공주시는 충청남도 동부에 위치하며, 동측으로 세종시, 남쪽으로 계룡시, 서쪽으로 청양군, 북쪽으로 아산시와 경계하고 있음
- 서울-호남지대와 대전-서해안방면으로 연결하는 사통팔달의 육로가 방사형으로 뻗쳐있어 교육, 문화, 교통의 중심지로 부상하고 있으며, 국토의 중앙 및 충남의 중심에 위치하여 수도권과 인접하여 개발압력의 1차적 흡수, 완충기능 및 확산유도 가능함

▪ 행정구역 및 면적

- 공주시의 행정구역은 1개 읍, 9개 면, 6개 동으로 이루어짐
- 공주시의 면적은 864.21km²로 충청남도 전체 면적 8,226.17km² 중 10.5%를 차지함
- 공주시 전체 면적 중 정안면이 가장 넓은 면적을 차지하며, 대상지가 위치한 월송동의 경우 공주시에서 12번째로 넓은 면적을 차지함

〈 충청남도 행정구역도 〉



〈 공주시 행정구역도 〉



〈 공주시 행정구역별 면적 비교 〉

구분	면적 (km ²)	구성비 (%)	구분	면적 (km ²)	구성비 (%)
월송동	23.56	2.7	우성면	79.56	9.2
유구읍	101.48	11.7	사곡면	80.13	9.3
탄천면	64.15	7.4	신평면	80.48	9.3
계룡면	84.06	9.7	중학동	1.46	0.2
반포면	60.07	7.0	웅진동	6.61	0.8
의당면	51.32	5.9	금학동	29.99	3.5
정안면	108.91	12.6	옥룡동	20.42	2.4
신관동	9.09	1.1	이인면	62.90	7.3

※ 자료: 충청남도 공주시 기본통계(2018)

■ **지목별 토지현황**

- 공주시는 임야가 69.7%로 가장 많은 면적을 차지하며 답이 11.8%, 전이 6.3%, 하천이 3.6%, 대지가 2.3%를 차지함

〈 공주시 지목별 토지현황 〉

구분	총면적	임야	답	전	도로	대지	하천	기타
면적(km ²)	864.2	602.6	102.2	54.4	17.5	19.9	31.5	36.1
구성비(%)	100.0	69.7	11.8	6.3	2.0	2.3	3.6	4.2

※ 자료: 충청남도 공주시 기본통계(2018)

② **인구현황**

■ **세대 및 인구**

- 공주시는 2017년 기준 49,393세대, 110,428명이 거주하고 있으며, 이는 충청남도 총 세대수 중 5.3%, 인구수 중 5.1%를 차지함
- 공주시 인구수는 2011년 이후 감소하고 있는데 반해 세대수는 2015년 이후 증가하고 있음에 따라 1~2인 가구가 증가하고 있는 것을 알 수 있음

〈 충청남도 · 공주시 세대 및 인구수 〉

년도	세대수(세대)			인구수(명)			세대당 인구(명)	
	충청남도	공주시	비율(%)	충청남도	공주시	비율(%)	충청남도	공주시
2011	868,768	51,317	5.9	2,149,374	127,025	5.9	2.5	2.5
2012	842,446	48,825	5.8	2,074,918	119,157	5.7	2.5	2.4
2013	857,699	49,273	5.7	2,097,555	118,236	5.6	2.4	2.4
2014	871,459	48,794	5.6	2,116,830	115,352	5.4	2.4	2.4
2015	885,968	48,632	5.5	2,164,232	113,057	5.2	2.4	2.3
2016	902,294	48,835	5.4	2,157,080	111,849	5.2	2.4	2.3
2017	923,499	49,393	5.3	2,180,925	110,428	5.1	2.4	2.2

※ 자료: 통계청

▪ 연령 및 성별에 따른 인구

- 공주시의 60세 이상 인구 비율이 충청남도의 60세 이상 인구 비율에 비해 약 7.9% 높게 나타나 충청남도보다 고령화 되어 있는 인구구조를 가지고 있는 것으로 나타남
- 공주시 남녀 인구의 비율은 각각 50.2%와 49.8%로 비슷하게 나타남

〈 충청남도 · 공주시의 연령 및 성별에 따른 인구 〉

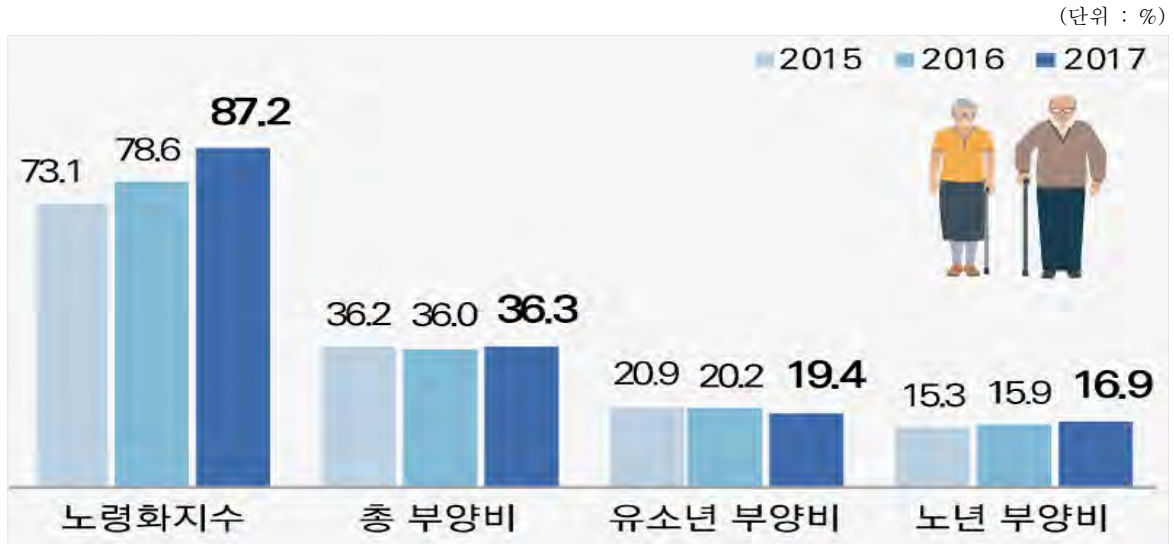
(단위: 명)

연령별	충청남도			공주시		
	인구	남자	여자	인구	남자	여자
합계	2,116,770 (100%)	1,076,270 (50.8%)	1,040,500 (49.2%)	108,432 (100%)	54,437 (50.2%)	53,995 (49.8%)
0~9세	193,878 (9.2%)	99,537 (9.1%)	94,341 (9.1%)	6,735 (6.2%)	3,479 (6.4%)	3,256 (6.0%)
10~19세	218,457 (10.3%)	113,825 (10.6%)	104,632 (10.1%)	9,736 (9.0%)	5,092 (9.4%)	4,944 (9.2%)
20~29세	248,359 (11.7%)	134,845 (12.5%)	113,514 (10.9%)	12,576 (11.6%)	6,966 (12.8%)	5,610 (10.4%)
30~39세	292,363 (13.8%)	156,432 (14.5%)	135,931 (13.1%)	10,866 (10.0%)	5,809 (10.7%)	5,057 (9.4%)
40~49세	336,528 (15.9%)	179,060 (16.6%)	157,468 (15.1%)	15,103 (13.9%)	7,951 (14.6%)	7,152 (13.2%)
50~59세	330,207 (15.6%)	172,342 (16.0%)	157,865 (15.2%)	19,397 (17.9%)	9,991 (18.4%)	9,406 (17.4%)
60세 이상	496,978 (23.5%)	220,229 (20.5%)	276,749 (26.6%)	34,019 (31.4%)	15,149 (27.8%)	18,870 (34.9%)

※ 자료: 충청남도 공주시 통계연보(2018), 외국인제외

▪ **연령구조**

- 공주시의 고령 인구(65세 이상)가 증가함에 따라 노령화지수가 증가하는 추세임
- 유소년인구의 감소에 따라 유소년부양비는 점차 감소하는 반면 노년부양비는 고령 인구가 점차 증가함에 따라 증가하는 추세임

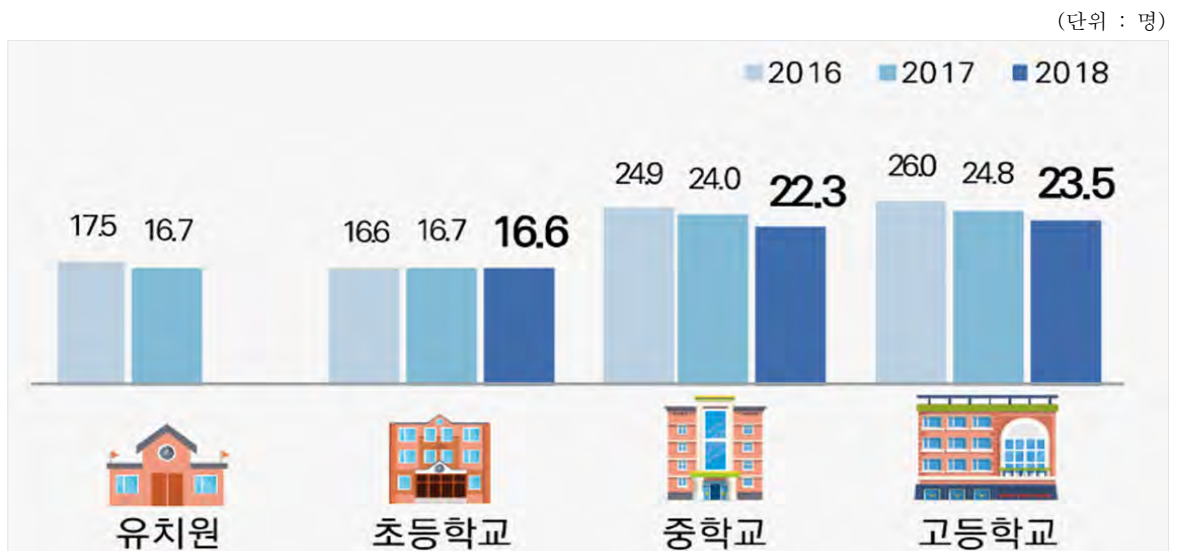


※ 노령화지수 = [고령 인구(65세 이상)/유소년인구(0-14세)]*100
 ※ 총 부양비 = 유소년부양비 + 노년부양비
 ※ 유소년부양비 = [유소년인구(0-14세)/생산가능인구(15 - 64세)]*100
 ※ 노년부양비 = [고령 인구(65세 이상)/생산가능인구(15 - 64세)]*100
 ※ 자료 : 행정안전부, 주민등록인구통계

③ **학급 현황**

▪ **학급당 학생수**

- 공주시의 학급당 학생수는 저출산에 따른 지속적인 학령인구 감소에 따라 감소추세임
- 고등학교의 학급당 학생수는 2016년 26명에서 2018년 23.5명으로 2.5명이 감소함



※ 출처: 한국교육개발원, 교육기본통계

④ 주택 현황

■ 주택 보급률

- 공주시 주택보급률은 2011년 이후부터 110% 이상의 범위에서 변동폭을 보이며 꾸준히 상승세를 나타내고 있으며 2017년 기준 116.4%로 나타남
- 공주시에 보급된 주택의 유형으로는 2017년 기준 단독주택이 67.3%로 주택 중 가장 큰 비율을 차지하며 아파트(27.1%), 연립주택(3.2%), 다세대주택(2.4%) 순으로 많음

〈 공주시 주택현황 및 보급률 추이 〉

(단위: 호)

구분	연도	일반 가구수	주택 수					주택 보급률 (%)
			합계	단독주택 (다가구 주택 포함)	아파트	연립 주택	다세대 주택	
공주시	2011	44,400	49,345	32,285	14,454	1,905	620	111.1
	2012	48,825	47,992	30,698	14,329	1,909	697	111.4
	2013	49,273	54,892	37,294	14,491	1,778	1,187	111.4
	2014	48,794	55,247	37,599	14,491	1,805	1,302	113.2
	2015	48,632	55,721	38,025	14,491	1,821	1,384	114.5
	2016	49,031	56,034	38,338	14,491	1,821	1,384	114.3
	2017	49,375	57,451	38,685	15,545	1,821	1,400	116.4

※ 자료: 공주시 통계연보(2018)

■ 연면적별 주택 현황

- 충청남도는 주택 유형 가운데 아파트가 67.3%로 높은 비율을 차지하고 있는 반면, 공주시에서는 단독주택의 보급 비율이 56.5%로 가장 높음
- 주택 유형별 연면적을 살펴보면 60㎡ ~ 85㎡, 40㎡ ~ 60㎡ 순으로 소형 면적의 주택들의 분포도가 높은 것으로 나타남
- 이는 세대당 인구수가 감소함에 따라 소형 평수에 대한 선호도가 높아진 것으로 판단됨

〈 공주시 연면적별 주택현황 〉

(단위: 호)

구분	주택 연면적	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택
충청남도	계	805,555	307,083	426,251	21,552	39,808	10,861
	20㎡ 이하	11,040	1,880	4,686	542	3,766	166
	20㎡ ~ 40㎡	102,140	27,307	63,788	2,355	7,943	747
	40㎡ ~ 60㎡	212,081	52,598	136,074	7,971	14,242	1,196
	60㎡ ~ 85㎡	284,269	84,361	175,625	8,949	13,159	2,175
	85㎡ ~ 100㎡	75,943	66,021	7,228	721	428	1,545
	100㎡ ~ 130㎡	62,849	30,785	29,136	653	225	2,050
	130㎡ ~ 165㎡	27,367	17,485	8,106	273	44	1,459
	165㎡ ~ 230㎡	13,707	11,246	1,409	77	-	974
	230㎡ 초과	16,159	15,400	199	11	-	549
공주시	계	42,343	23,938	15,254	1,187	1,264	700
	20㎡ 이하	538	128	88	42	268	12
	20㎡ ~ 40㎡	5,116	2,311	2,049	479	226	51
	40㎡ ~ 60㎡	11,791	4,464	6,638	257	342	90
	60㎡ ~ 85㎡	13,259	6,880	5,514	323	398	144
	85㎡ ~ 100㎡	5,420	5,148	167	7	11	87
	100㎡ ~ 130㎡	2,952	2,175	557	57	18	145
	130㎡ ~ 165㎡	1,729	1,412	230	10	-	76
	165㎡ ~ 230㎡	978	905	11	-	-	61
	230㎡ 초과	560	515	-	11	-	34

※ 자료: 통계청, 주택총조사(2017)

⑤ 산업현황

▪ 사업체수 및 종사자수

- 공주시의 2017년 기준 사업체수는 8,983개로 충청남도 사업체 수의 약 5.4%를 차지하고 있음
- 도·소매업 및 음식점업을 제외하면 협회 및 단체수리 및 개인서비스업, 제조업, 운수업 순으로 사업체 수가 많이 분포함
- 종사자수는 45,952명으로 충청남도 종사자 수의 약 5.1%가 공주시에서 근무 중이며, 그 중 제조업 종사자가 19.1%로 가장 높음

〈 공주시 사업체수 및 종사자수 〉

구 분	사업체수(개)			종사자수(명)		
	충청남도	공주시	공주시 내 비율(%)	충청남도	공주시	공주시 내 비율(%)
계	166,247	8,983	100.0	897,794	45,952	100.0
농업·임업 및 어업	434	25	0.3	4,136	190	0.4
광업	104	5	0.1	792	41	0.1
제조업	17,694	821	9.1	284,336	8,780	19.1
전기·가스·증기 및 수도사업	113	4	0.0	6,199	56	0.1
하수·폐기물처리 원료 재생 및 환경복원업	517	4	0.0	6,423	367	0.8
건설업	6,559	41	0.5	54,247	4,231	9.2
도매 및 소매업	41,638	2,182	24.3	106,142	5,690	12.4
운수업	13,688	627	7.0	36,310	1,982	4.3
숙박 및 음식점업	35,593	2,115	23.5	93,601	5,311	11.6
출판·영상·방송통신 및 정보서비스업	791	44	0.5	5,941	355	0.8
금융 및 보험업	1,666	94	1.0	19,835	1,192	2.6
부동산업 및 임대업	4,929	214	2.4	12,717	699	1.5
전문과학 및 기술서비스업	2,946	175	1.9	19,333	1,135	2.5
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	2,882	147	1.6	30,839	1,408	3.1
공공행정·국방 및 사회보장행정	767	54	0.6	30,985	2,712	5.9
교육 서비스업	6,685	334	3.7	65,280	4,019	8.7
보건업 및 사회복지서비스업	6,356	354	3.9	70,730	4,355	9.5
예술·스포츠 및 여가관련 서비스	4,894	252	2.8	14,322	132	0.3
협회 및 단체수리 및 개인서비스업	17,991	1,092	12.2	35,626	2,397	5.2

※ 자료: 통계청, 공주시 통계연보(2018)

⑥ 종합검토

■ 공주시 현황 종합

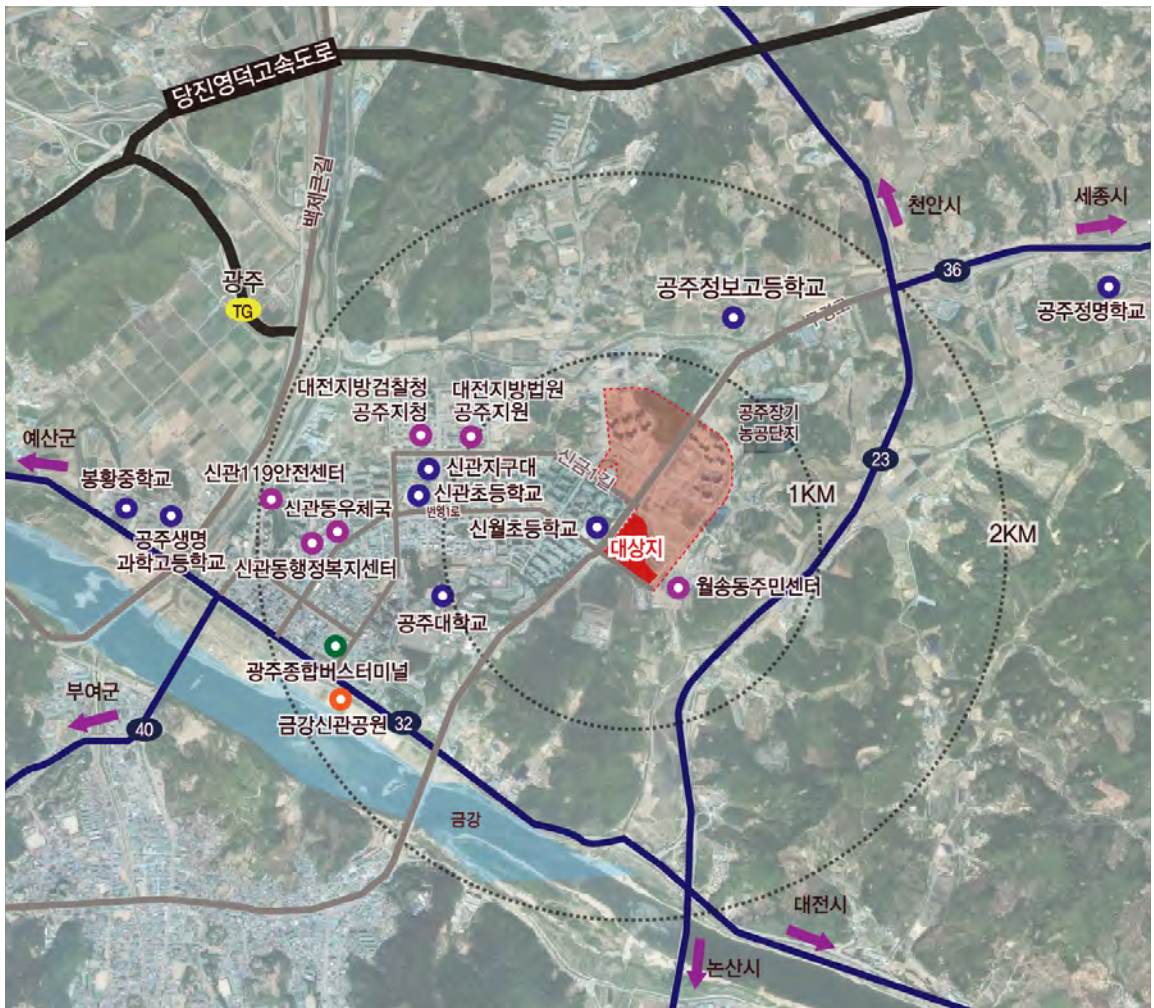
- 공주시는 충청남도 면적의 10.5%를 차지하고 있으며 충청남도 인구의 5.1%가 거주함
- 공주시의 60세 이상 노인 인구가 전체 거주인구의 31.4%를 차지하며 다른 지방 도시와 같이 인구의 고령화 문제를 겪고 있는 것으로 파악됨
- 공주시의 주택보급률은 110% 이상에서 강보합세를 보임
- 공주시의 세대수는 증가하는 한편 인구수는 감소하여 세대 당 인구수가 줄어들고 있으며 그에 따라 주택의 소형평수에 대한 선호도가 높아지고 있음
- 사업체는 도·소매업 및 음식점을 제외한 협회 및 단체 수리 및 개인 서비스업, 제조업, 운수업 순으로 높은 비율을 차지하고 있으며, 이 중 제조업에 근무하는 종사자 수가 가장 많은 것으로 나타남

2) 대상지 입지환경 분석

① 일반현황

▪ 입지여건

- 반경 2km 부근에 광주 톨게이트가 인접하여 당진영덕고속도로, 논산천안고속도로의 접근 가능으로 광역도로망으로의 접근성이 우수
- 광역교통망의 결절점이면서 충남의 중심부에 위치한 공주시와 주변시와의 거리를 살펴보면 대전광역시 36.9km, 천안시와 45.2km, 논산시와 34.3km로서 자동차로 약 30~40분 이내에 도달 가능함
- 공주월송 공공주택지구 내에 36번 국도와 23번 국도를 연결하는 동서방향의 무령로가 지나가고 있어 주변지역과의 접근 용이하며 36번 국도를 통해 세종시에 자동차로 10분 이내에(거리: 5km)내에 도달
- 대상지 인근에 월송동 주민센터, 초등학교가 인접하여 주민들에게 편의성 제공함
- 광주종합버스터미널이 2km내에 인접해있어 대중교통 광역권 교통이용이 용이함



〈 대상지 입지현황도 〉

② 공주월송 공공주택지구 개발계획

■ 공주월송 공공주택지구

- 대상지인 B-4BL은 60㎡~85㎡이하의 민간분양용지로 용도지역은 제3종일반주거지역임
- B-4BL 건폐율 30%, 용적율 175% 규모로 건축 가능하며, B-4BL과 인접하여 근린공원이 위치함



〈 대상지 주택건설 계획 〉

주택규모	블록	주택유형	면적(㎡)	건설호수(호)	호수비율(%)	수용인구(인)	용적률(%)
총계			224,003.2	4,016	-	9,870	-
단독주택		계	9,439.6	40	-	100	150
공동주택		계	214,563.6	3,976	100.0	9,770	-
A블록		계	83,317.1	2,055	51.7	4,967	-
60㎡이하	소계		75,260.1	1,917	48.2	4,622	-
	A-1	공공분양	24,128.8	558	14.0	1,395	185
	A-2	10년임대	25,300	569	14.3	1,423	180
	A-3	행복주택	5,450	200	5.0	328	165
		영구임대	3,290	121	3.0	303	165
	국민임대	17,091.3	469	11.8	1,173	165	
60㎡~85㎡	A-2	10년임대	8,057	138	3.5	345	180
B블록		소계	139,303.5	2,059	51.8	5,148	
60㎡~85㎡	B-1	민간분양	24,756.3	376	9.5	940	175
	B-2	민간분양	36,906	562	14.1	1,405	175
	B-3	민간분양	19,887.6	303	7.6	758	175
	B-4	민간분양	49,696.6	680	17.1	1,700	175

③ 교통시설 현황

▪ 도로현황

- 대상지 외곽으로 국도 36호선(6차선), 23호선(4차선), 32호선(4-6차선), 40호선(4차선) 이 지나가며 주간선도로의 역할을 수행하여 천안시, 세종시, 대전시, 논산시, 부여군, 예산군 등 각 지역으로 연결됨
- 대상지를 통과하는 무령로(6차선, 30-36m)는 주간선도로의 역할을 수행하여 동남측을 지나치며 국도36호선, 국도32호선과의 연결됨
- 그 외 대상지 좌측 변영1로(6차선, 30-36m), 신금1길(4차선, 20m) 등 지나고 있으며 국도32번과 연결됨

〈 대상지 도로현황 〉



〈 교통시설 현황 〉

구 분		기능별	차선	폭원(m)	
일반 국도	①	국도36호선	주간선도로	6	35-147
	②	국도23호선	주간선도로	4	16-32
	③	국도32호선	주간선도로	4-6	25-30
	④	국도40호선	주간선도로	4	25
시도	⑤	무령로	주간선도로	6	30-36
	⑥	변영1로	주간선도로	6	30-33
	⑦	신금1길	보조간선도로	4	20
	⑧	한적1길	보조간선도로	2-4	20
	⑨	한적2길	주간선도로	6	35-38
	⑩	백제큰길	주간선도로	4	25-38
	⑪	신관로	주간선도로	4	25
	⑫	전막1길	주간선도로	6	25-30
	⑬	공주대학로	보조간선도로	4	20
	⑭	장기로	보조간선도로	4	24-27

3) 상위계획 및 관련법규 검토

① 상위계획 분석

■ 제4차 충청남도 종합계획(2012~2020)

· 계획의 목표

- 균형있는 지역발전/ 내실 있는 산업·경제
- 함께하는 교육·복지/활력 있는 농·어촌/ 매력적인 문화·환경

· 공주시 발전방향

7대 추진전략	공주시 발전방향
살기좋은 도시·농촌 생활환경 조성 순환과 공생의 지역경제 육성 역사와 문화가 흐르는 매력적인 지역문화 창달 사통팔달의 교통·정보 인프라 구축 근심없는 주거·복지·평생교육 실현 안정적·창조적인 지역자원의 활용 및 관리 지속가능한 자연 및 생활환경 조성	고속·광역교통망 활용 지역발전 견인 세종시와 상호 보완적 기능을 유지하는 네트워크 도 시체계 강화 사람과 자연이 함께하는 5도2촌 주말도시 기반 강화 금강주변 친수공간 개발을 통한 수상레저·관광 강화 전통이 살아있는 문화관광·교육 창조지역 육성

■ 2030 공주도시기본계획

· 계획목표 및 전략

- 유네스코 세계유산을 담은 세계문화관광도시
- 살기 좋고 안전한 교육·복지도시
- 소통하고 교류·협력하는 균형상생도시
- 자연과 어우러진 친환경 녹색도시
- 지역특화산업기반의 경제활력도시

· 생활권별 개발방향

구분	기능배분	개발방향
강북생활권 (신관동, 월송동, 의당 면, 우성면)	도심 중추관리기능 복합업무, 교육기능 첨단산업기능 거점유통기능	행정지원시설 및 신시가지 개발 첨단산업 및 업무·문화복합기능의 집약단지 개발 세종특별자치시 개발압력 완충지역 거점 유통(물류)단지 조성

② 관련법규 분석

■ 공공주택 특별법

- 「공공주택 특별법」은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정한 것으로, 공공주택사업에 관하여 다른 법률에 우선 적용하도록 명시되어 있음
- "공공주택"이란 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택

〈 공공주택의 종류 〉

구분	내용	비고
공공임대주택	임대 또는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택	-
공공분양주택	분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모(주거전용면적 85㎡이하) 이하의 주택	-

■ 공공주택 업무처리지침 [지구단위계획 변경 제한사항]

- 공공주택 업무처리지침 제24조에 따라 지구 준공 후 5년 이내 지구단위계획 변경 불가능
 - 준공년도 : 공주월송지구 준공(국토교통부공고제2017-69호,2017.01.12.)
- 예외조항(제24조제2항)에 따라 지구단위계획 변경 가능
 - 제24조제2항제6호. 제21조의2제5항에 따른 지구단위계획 변경
 - 최초 공급 공고일로부터 6개월 경과 후에도 매각되지 않은 토지는 당초 계획된 규모별 전용면적 보다 작은 전용면적의 주택 건설을 위한 세대수 변경 가능하며, 기반시설을 고려하여 당초 계획된 용적률을 변경하지 않는 범위에서 가능

제24조(지구단위계획)

- ① 지구계획승인권자는 지구조성사업 지구계획승인시에 법 제17조제1항제7호에 따라 지구단위계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 법 제17조제3항에 따른 지구계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.
- ② 준공된 공공주택지구는 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 5년간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 제23조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
 2. 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
 3. 도시관리계획의 정비
 4. 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우
 6. 제21조의2제5항에 따른 지구단위계획의 변경

제21조의2(조성된 토지의 공급)

⑤ 지구계획 수립권자(준공된 공공주택사업지구는 지구단위계획 결정권자를 말한다)는 공공주택사업으로 개발된 공동주택건설용지(분양주택에 한정하며 주상복합용지 주거부분 포함)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 당초 계획된 규모별 전용면적 범위에서 토지의 매각 또는 주택건설이 어렵다고 판단되어 조정이 필요한 경우에는 도로, 상·하수도 등 도시기반시설 및 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률을 변경하지 않는 범위에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)로 조성된 토지가 최초 토지공급공고일 이후 6개월이 경과하여도 매각되지 않아 공공주택사업자가 당초 계획된 규모별 전용면적 범위보다 작은 전용면적의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우
2. 주택법 제2조에 따른 사업주체가 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부분 포함)로 공급받은 토지가 토지사용일 이후에도 해당 토지에 주택건설이 어렵다고 판단하여 공공주택사업자(준공된 공공주택지구는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자를 말한다)와 협의하여 당초 계획된 규모별 전용면적 범위보다 작은 전용면적의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우. 다만, 토지공급가격은 변경할 수 없다.

▪ 공공주택 업무처리지침 [부대시설 기준]

구분	내용		비고			
진입도로	<ul style="list-style-type: none"> · 영구임대주택 <table border="1"> <tr> <td>주택단지의 총세대수</td> <td>기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭</td> </tr> <tr> <td>300세대 미만</td> <td>6m이상</td> </tr> </table>	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	300세대 미만	6m이상	제31조
주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭					
300세대 미만	6m이상					
자전거길이이용시설	자전거 전용길: 1.5m이상, 자전거보행자겸용길 : 3m이상		제33조			
사회복지관	<ul style="list-style-type: none"> · 영구임대주택 <table border="1"> <tr> <td>단지규모</td> <td>사회복지관</td> </tr> <tr> <td>100세대 이상 300세대 미만</td> <td>100㎡이상</td> </tr> </table>	단지규모	사회복지관	100세대 이상 300세대 미만	100㎡이상	제34조
단지규모	사회복지관					
100세대 이상 300세대 미만	100㎡이상					
사회적기업 등 입주공간 및 입주민 일상생활지원센터	<ul style="list-style-type: none"> · 장기공공임대주택 <table border="1"> <tr> <td>세대수</td> <td>입주공간총면적</td> </tr> <tr> <td>500세대 이상 1천세대 미만</td> <td>70㎡이상</td> </tr> </table>	세대수	입주공간총면적	500세대 이상 1천세대 미만	70㎡이상	제34조의6
세대수	입주공간총면적					
500세대 이상 1천세대 미만	70㎡이상					
행복주택의 주민공동시설 특화 등	경로당 면적 : 50+(고령자세대*0.1)		제34조의8			

▪ 주택건설기준 등에 관한 규정

구분	내용	비고				
관리사무소 (50세대 이상)	$10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$ (최대100㎡)	제28조				
주민공동시설 (100세대 이상)	세대수 X 2.5 · (500세대 이상) 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 포함	제55조의2				
진입도로	· 진입도로가 1인경우 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">주택단지의 총세대수</td> <td style="width: 50%;">기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭</td> </tr> <tr> <td>500세대 이상 1천세대 미만</td> <td>12m이상</td> </tr> </table>	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	500세대 이상 1천세대 미만	12m이상	제25조
주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭					
500세대 이상 1천세대 미만	12m이상					
주택단지 안의 도로	7m이상(보도 1.5m이상 포함(자전거도로 제외))	제26조				

▪ 공주시 건축 조례

구분	내용	비고						
조경면적	대지면적의 10%이상	제25조						
일조 높이 제한	· 높이 9M이하 : 인접대지 경계선에서 1.5미터 · 높이 9M를 초과하는 부분 : 인접대지 경계선에서 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1	제33조						
대지 안의 공지	· 공동주택 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">대상건축물</td> <td style="width: 40%;">건축선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리</td> <td style="width: 40%;">인접대지경계선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리</td> </tr> <tr> <td>아파트</td> <td>4미터 이상</td> <td>6미터 이상</td> </tr> </table>	대상건축물	건축선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리	인접대지경계선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리	아파트	4미터 이상	6미터 이상	별표3
대상건축물	건축선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리	인접대지경계선에서 건축물까지 떨어져야 하는 거리						
아파트	4미터 이상	6미터 이상						

▪ 공주시 주차장 설치 및 관리 조례 / 공공주택업무처리지침

구분	내용	비고																					
주차장 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> · 근린생활시설 : 시설면적 / 150㎡ 당 1대 	조례 별표2/ 공공주택업무처리 지침 별표4																					
	<ul style="list-style-type: none"> · 영구임대주택 <table border="1" data-bbox="563 450 1222 495"> <tr> <td>시지역 및 수도권내 군지역</td> <td>0.30(대/세대)</td> </tr> </table>		시지역 및 수도권내 군지역	0.30(대/세대)																			
	시지역 및 수도권내 군지역		0.30(대/세대)																				
	<ul style="list-style-type: none"> · 국민임대주택 <table border="1" data-bbox="563 568 1222 674"> <tr> <td>전용면적별</td> <td>시지역 및 수도권내 군지역</td> </tr> <tr> <td>40㎡미만</td> <td>0.70(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>40㎡이상~50㎡미만</td> <td>0.80(대/세대)</td> </tr> </table>		전용면적별	시지역 및 수도권내 군지역	40㎡미만	0.70(대/세대)	40㎡이상~50㎡미만	0.80(대/세대)															
	전용면적별		시지역 및 수도권내 군지역																				
	40㎡미만		0.70(대/세대)																				
	40㎡이상~50㎡미만		0.80(대/세대)																				
	<ul style="list-style-type: none"> · 행복주택 <table border="1" data-bbox="563 752 1222 1223"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>서울특별시, 광역시 및 수도권내시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)</th> <th>그 밖의 지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>청년, 창업 지원 주택 및 지역전략산업지원주택 입주자</td> <td>0.50(대/세대)</td> <td>0.70(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>대학생</td> <td colspan="2">0(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>신혼부부</td> <td colspan="2">1.00(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>주거급여수급자</td> <td colspan="2">0.30(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>고령자</td> <td colspan="2">0.30(대/세대)</td> </tr> <tr> <td>산단근로자</td> <td colspan="2">0.85(대/세대)</td> </tr> </tbody> </table>		구분	서울특별시, 광역시 및 수도권내시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)	그 밖의 지역	청년, 창업 지원 주택 및 지역전략산업지원주택 입주자	0.50(대/세대)	0.70(대/세대)	대학생	0(대/세대)		신혼부부	1.00(대/세대)		주거급여수급자	0.30(대/세대)		고령자	0.30(대/세대)		산단근로자	0.85(대/세대)	
	구분		서울특별시, 광역시 및 수도권내시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)	그 밖의 지역																			
	청년, 창업 지원 주택 및 지역전략산업지원주택 입주자		0.50(대/세대)	0.70(대/세대)																			
	대학생		0(대/세대)																				
	신혼부부		1.00(대/세대)																				
주거급여수급자	0.30(대/세대)																						
고령자	0.30(대/세대)																						
산단근로자	0.85(대/세대)																						
장애인 전용 주차장 설치기준	총 주차대수의 3% 이상	제17조																					

4) 종합분석

■ 대상지 현황 종합

- 대상지는 공주월송 공공주택지구 내 B-4BL으로 제3종일반주거지역이며 공동주택용지로 민간분양필지임 또한 세대수는 680호로 계획됨
- B-4BL의 건폐율은 30%, 용적율은 175%의 제한을 두고 있음
- 대상지는 광주종합버스터미널, 월송동주민센터, 지방법원, 다수의 학교시설 및 근린생활시설이 주변에 조성되어 있음
- 대상지 서쪽으로는 공주톨게이트가 위치하며 광역도로망으로의 접근성 우수함
- 대상지 반경 2Km내에 국도가 위치하고 천안시, 대전시, 세종시, 예산군, 부여군 등 다른지역으로의 이동이 편리하여 광역교통망 우수함

■ 상위계획 및 관련 법규 종합

- 상위계획 검토 결과 강북생활권의 개발방향은 세종특별자치시 개발압력 완충지역이며 거점유통단지 조성 등 임

구분	기능배분	개발방향
강북생활권 (신관동, 월송동, 의당면, 우성면)	도심 중추관리기능 복합업무, 교육기능 첨단산업기능 거점유통기능	행정지원시설 및 신시가지 개발 첨단산업 및 업무·문화복합기능의 집약단지 개발 세종특별자치시 개발압력 완충지역 거점 유통(물류)단지 조성

- 공공주택 업무처리지침 제24조에 따라 지구 준공 후 5년 이내 지구단위계획의 변경이 불가능하나, 예외사항인 제21조의2 제5항에 해당되어 지구단위계획 변경 가능함
- (공주월송지구 준공(국토교통부공고제2017-69호,2017.01.12)
- 제21조의2 제5항에 따라 최초 공급 공고일로부터 6개월 경과 후에도 매각되지 않은 토지는 당초 계획된 규모별 전용면적 보다 작은 전용면적의 주택 건설을 위한 세대수 변경 가능하며, 기반시설을 고려하여 당초 계획된 용적률을 변경하지 않는 범위에서 가능함

5) 기반시설 용량 검토

① 상수

- 당초 수립된 지구 내 상수 공급계획에 적용된 1인1일 최대 급수량은 공주시 수도정비기본 계획 상 2단계인 2015년 원단위 472 l/인·일이나, 본 대상지 내 입주시점인 2020년 이후의 최대급수량은 445 l/인·일로서 변경된 원단위를 감안한 용량 검토가 필요함

당초 상수 공급계획 (2017. 01 준공도서)

○ 본 사업지구의 개발계획면적은 493,711.7㎡으로서 주택건설용지, 준주거용지, 공공시설용지로 구분되어있으며, 상수공급은 사업대상지 및 주변지역을 고려하여 원활한 급수가 될 수 있도록 관망계획 수립

○ 공주시 수도정비기본계획보고서(2010.12)에 의거하여 용수공급을계획

- 2015년 1인1일 평균급수량:360 l/인·일
- **2015년 1인1일 최대급수량:472 l/인·일**(평균급수량×첨두부하율1.31)
- 급수인구:10,170인(계획인구:9,870인) : 10,170인 [공동:9,770인,단독:400인(세입자포함)]
- 일평균급수량 : 10,170인×360 l/인·일=3,661㎡/일
- 일최대급수량 : 10,170인×472 l/인·일=4,800㎡/일

○ 본 사업지구는 충남중부권광역상수도에서 통합정수장을 통하여 대로2-1호선에 매설되어 있는 상수관로(D=400mm)에서 분기하여 공급토록 계획 설정
[상수도공급계통]

충남중부권
광역상수도

D=1,200
mm

통합정수장
Q=30천㎡/일

D=400mm

사업지구
Q=4.8천㎡/일

공주시 수도정비기본계획 보고서

○ 공주시 수도정비기본계획 상 본 대상지의 **입주시점인 2020년 이후의 최대급수량은 472 l/인·일 → 445 l/인·일로** 변경됨에 따라 지구 내 상수 원단위도 변경지표로 적용 필요

나. 계획1인1일 최대급수량 원단위

상기 검토된 계획1인1일 평균급수량 원단위에 첨두부하율을 적용한 계획1인1일 최대급수량 원단위는 다음과 같다.

일최대 급수량 원단위 (단위 : l pcd)

구 분		계획 일최대 급수량 원단위				비 고
		1단계 (2010년)	2단계 (2015년)	3단계 (2020년)	4단계 (2025년)	
공주시	동지역	485	472	445	445	1,31
	읍지역	393	393	367	380	1,31
	면지역	275	262	249	236	1,31

주) 비고 : 첨두부하율

- 당초 계획인구 대비 B-4BL 지구단위계획 변경을 통해 증가한 지구 전체의 인구수를 고려한 일 최대 급수량 산정을 통해 영향 여부를 검토함
- 당초 지구 계획인구 10,170인에 대한 일 최대 급수량은 4,800m³/일이며, B4BL 변경시 증가된 지구 인구 10,787인에 대한 일 최대 급수량은 4,800m³/일로 **당초 대비 증감없는 것으로 나타나 상수 영향은 없을 것으로 검토됨**

구분	지구 계획시	B-4BL 변경시	비고
기준인구	10,170	10,787	단독 세입자 300인 포함
1인1일 최대급수량 (ℓ/인·일)	472	445	
일 최대 급수량 (m ³ /일)	4,800	4,800	증감없음

② 하수

- 당초 계획인구 대비 B-4BL 지구단위계획 변경을 통해 증가한 지구 전체의 인구수를 고려한 일 최대 오수량 산정을 통해 영향 여부를 검토

당초 오수 처리계획 (2017. 01 준공도서)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업지구의 우·오수는 장래 하수가 환경에 미치는 영향 및 유지관리 등을 고려하여 우·오수 분류식으로 계획 ○ 우 수 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구내 우수처리는 2개의 유역으로 구분되어 북측은 중산천으로 직접 방류하며, 남측은 재해 저감시설인 저류지를 통해 옹골천으로 배제토록 계획 ○ 오 수 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구의 오수처리는 2개의 유역으로 구분되며 남측에서 발생하는 오수는 지형상 자연유하 처리가 어려워 오수중계펌프장을 통해 가압을 하여 자연유하가 가능한 고지대까지 펌핑을 하고 산업지에서 발생하는 전체 오수는 사업지 북측에 신설예정인 차집관거에 연결하여 <u>신관하수처리장</u>으로 연계하여 처리토록 계획 ○ 공주시 하수도정비기본계획 변경보고서(2008.10)에 의거하여 오수처리 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 1인 1일 평균 오수량 : 243 ℓ/인·일 - 1인 1일 최대오수량 : 316 ℓ/인·일(평균오수량 × 침투부하율 1.30) - 지하수량 : 일최대오수량 × 10% - 오수발생인구 : 10,170인(계획인구 : 9,870인) - 일평균 오수량 : 10,170인 × 243 ℓ/인·일 = 2,471m³/일 - 일최대 오수량 : 10,170인 × 316 ℓ/인·일 = 3,214m³/일 - <u>계획 일최대 오수량 : 3,214m³/일 + 321 m³/일(지하수량) = 3,535m³/일</u>

- 당초 지구 계획인구 10,170인에 대한 일 최대 오수량은 3,535m³/일이며, B-4BL 변경시 증가된 지구 인구 10,787인에 대한 일 최대 오수량은 3,749m³/일로 당초 대비 214m³/일이 초과하는 것으로 나타남

구분	지구 계획시	B-4BL 변경시	비고
기준인구	10,170	10,787	
1인1일 최대오수량 (ℓ/인·일)	316	316	
일 최대 오수량 (m ³ /일)	3,535	3,749	지하수량 일최대 오수량의 10% 포함, 214m³/일 초과

- 2017년 말 기준, 신관하수처리장의 시설용량은 4,500m³/일이며 유입하수량은 1,870.0m³/일므로 2,630m³/일의 여유용량이 있음

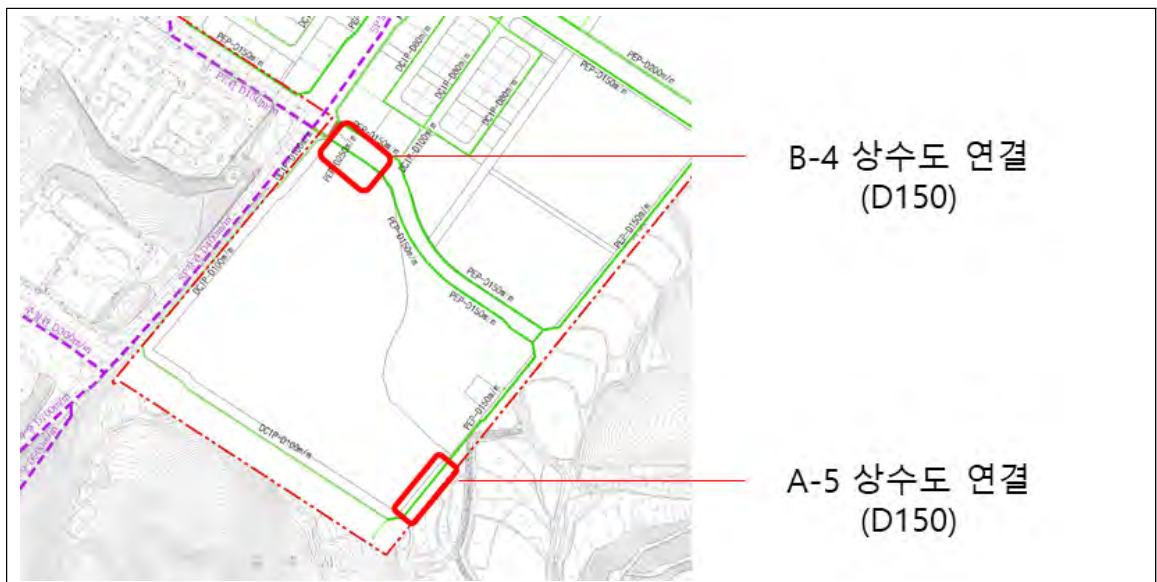
시설용량 (m ³ /일)	유입 하수량 (m ³ /일)	여유처리용량 (m ³ /일)
4,500	1,870.0	2,630

※ 출처 : 환경부, 2017년 하수도 통계자료 중 공주시 신관하수처리장

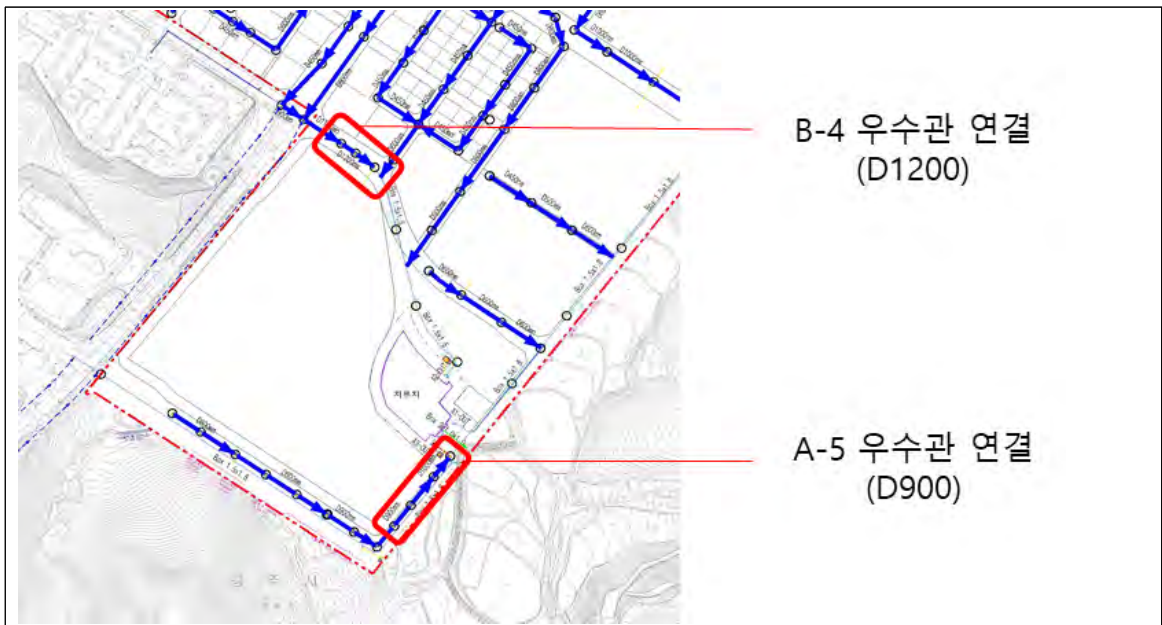
- B-4BL 변경으로 증가하는 오수량 214m³/일은 신관하수처리장의 여유용량 2,630m³/일 내에서 처리가 가능한 것으로 검토됨

■ 상하수도 관망 검토

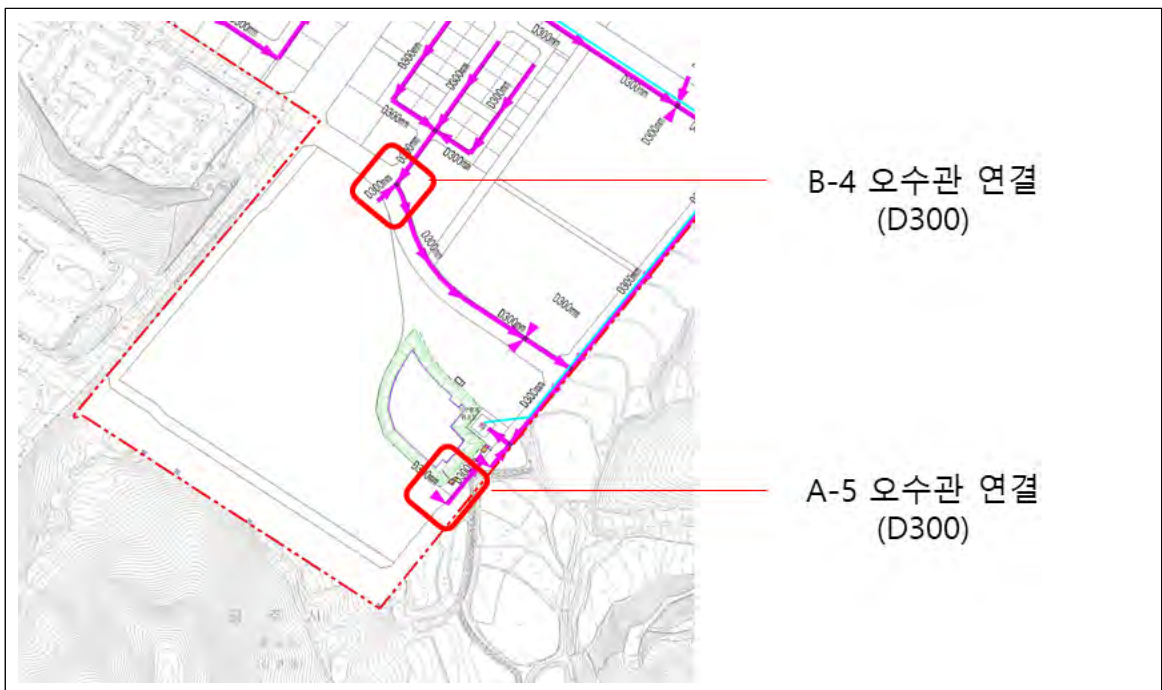
- 상수도 : 분필시 2개 부지 각 상수관 접속 가능



- 우수 : 분필시 2개 부지 각 우수관 접속 가능



- 오수 : 분필시 2개 부지 각 오수관 접속 가능



③ 도로

- 도로에 대한 분석은 주차대수의 증감비교를 통해 검토
- 당초 B-4BL의 세대수 대비 필요한 주차대수는 680대이나, 변경시 임대주택건설에 따른 완화된 주차대수 기준 적용으로 장기임대주택 484대와 분양 366대로 총 850대가 소요되어 당초 대비 총 170대 증가

구분	당초 (B-4)	변경	
		(B-4)	(A-4)
유형	분양 (60~85㎡)	분양 (60~85㎡)	장기임대 (60㎡이하)
세대수	680	366	820 (행복 296, 영구 150, 국민 374)
주차대수 기준	호당 1대 (주택건설기준)	좌동	① 영구 0.3대 ② 국민 40㎡미만: 0.7대 40㎡이상~50㎡미만: 0.8대 ③ 행복 대학생 0대 사회초년생 0.7대 고령자 0.3대 취약 0.3대 신혼 1대 (공공주택업무처리지침 별표4) ④ 근린생활시설 : 시설면적 150㎡당 1대
필요 주차대수	680대	366대	① 행복 대학생 0대(58*0) 청년 84대(120*0.7) 고령자 9대(30*0.3) 취약 9대(30*0.3) 신혼 58대(58*1.0) ② 영구 : 45대 (150*0.3) ③ 국민 : 40㎡미만 - 168.7대(241*0.7) 40㎡이상~50㎡미만 - 106.4대(133*0.8) ④ 근린생활시설 : 3대 소계 : 484대
		850대	

※ 행복주택내 유형별 세대수는 예정치로 사업진행과정에서 변화될 수 있음

④ 학교

· 당초 대비 변경시 유발 학생수는 약 38.8명 감소할 것으로 예상됨

- 경기도교육청 학교용지 조성·개발 계획 관련 업무처리지침의 유발학생수 산정방식 적용
(충청남도교육청 관련 지침 부재)

구분	당초 (B-4)	변경			
		(B-4)	(A-4)		
유형	분양 (60~85㎡)	분양 (60~85㎡)	국민 (60㎡이하)	행복 (60㎡이하)	영구 (60㎡이하)
세대수	680	365	376	294	150
학생유발 가능성	○	○	○	X 대학생 및 청년층	X 취약계층
학생수 점유율	40%	40%	20.2%	해당사항 없음	
학생수 감소율 (2020년 기준)	77.6%				
학생수	211.0	113.3	58.9		
증가 학생수	변경 후(113.3+58.9)-당초(211.0) = -38.8명				

학교용지 조성·개발 계획 관련 업무처리 지침 (경기도교육청)

제4장 학교용지 위치 및 배치

4-1. 적정규모 학교 조성 및 통학, 접근의 용이성을 위하여 아래의 기준에 의하여
근린주거구역을 설정하고 초등학교는 1개의 근린주거구역, 중학교는 2개의
근린주거구역 중앙에 학교가 위치하도록 배치하여야 한다

가. 초등학교

아래의 추정학생수 산출방식을 적용하여 적정규모 학교(36학급이상, 급당 35명기준)가
될 수 있도록 근린주거구역을 정하되, 1개의 근린주거구역중심에 학교가 위치되도록
계획하여야 한다.

- 산출방식 : 세대수×평형별 학생수 점유율×연도별 학생수 감소 적용율
- ☞ 평형별 학생수 점유율 [감사원 제시]

구분	공동주택				연립및 단독
	20평형대↓	30평형대	40평형대	50평형대↑	
학생수점유율	20.2%	40%	35.2%	19%	33.5%

☞ 연도별 학생수 감소 적용율(초-연평균 1.6% 감소, 중-연평균 0.8% 감소)

(단위:%)

입주년도	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
초	98.4	96.8	95.2	93.6	92	90.4	88.8	87.2	85.6	84	82.4	80.8	79.2	77.6

⑤ 공원녹지

- 지구단위계획 수립지침 상 공원·녹지율 확보기준에 의거, 공주월송지구 면적이 30만㎡이상 (493,711.7㎡)임에 따라 지구 내 확보해야 할 공원녹지 면적은 상주인구 1인당 6㎡ 또는 부지면적의 9%이상 중 큰 면적임

지구단위계획 수립지침	
4-2-7. 근린공원·어린이공원·완충녹지·경관녹지 등 구역내 공원 또는 녹지의 총면적은 다음과 같이 계획한다.	
(1)	구역면적이 30만제곱미터 미만인 경우에는 거주인구당 3제곱미터 이상 또는 구역면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
(2)	<u>구역면적이 30만제곱미터 이상인 경우에는 거주인구당 6제곱미터 이상 또는 구역면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적</u>

- 변경시 공주월송지구의 계획인구수 기준, 지구 내 확보해야할 공원녹지 면적은 62,922㎡임

구분	계획인구에 의한 기준	면적 비율 기준
계획인구 / 면적	10,487인(변경인구)	전체 면적 493,711.7㎡
확보기준	6㎡/인	9%
확보기준 면적	62,922㎡	44,434㎡
비고	둘 중 큰 면적이므로 62,922㎡이상 확보해야 함	

- 토지이용계획상 지구 내 기 확보된 공원녹지 면적은 109,793.1㎡으로 지구 전체의 22.2%를 차지하며 법상 확보기준을 충족함

구분	면적(㎡)	비고	
지구 전체	493,711.7		
공원 녹지	계	109,793.1	지구 면적의 22.2%
	공원	79,467.2	
	경관녹지	3,638.1	
	완충녹지	13,446.7	
	연결녹지	8,159.3	
공공공지	5,081.8		

라. 재원조달방안

1) 사업비 및 자금계획

구분	사업비(천원)		자금계획(천원)	
[아파트]	대지비	18,933,886	사업주체자금	11,998,548
	주택 건축비	70,061,466	국민주택기금	33,772,770
	부대복리시설 설치비	8,477,250	정부재정지원금	38,395,909
	간선시설 설치비	0	금융기관자금	0
	소계	97,472,602	그 밖의 자금	13,305,375
	일반 분양비	0		
	사업비 계	97,472,602	자금계획 계	97,472,602
[상가]	사업비(천원)		자금계획(천원)	
	대지비	1,145,063	사업주체자금	1,906,142
	주택 건축비	761,079	국민주택기금	0
	부대복리시설 설치비	0	정부재정지원금	0
	간선시설 설치비	0	금융기관자금	0
	소계	1,906,142	그 밖의 자금	0
	일반 분양비	0		
사업비 계	1,906,142	자금계획 계	1,906,142	
[계]	사업비(천원)		자금계획(천원)	
	대지비	20,078,949	사업주체자금	13,904,690
	주택 건축비	70,822,545	국민주택기금	33,772,770
	부대복리시설 설치비	8,477,250	정부재정지원금	38,395,909
	간선시설 설치비	0	금융기관자금	0
	소계	99,378,744	그 밖의 자금	13,305,375
	일반 분양비	0		
사업비 계	99,378,744	자금계획 계	99,378,744	

마. 환경에 대한 검토결과

1) 종합의견

- 본 사업시행에 따른 환경에 대한 영향은 사업내용 및 지역특성 등을 고려할 때, 토지점유에 따른 지형 및 토지이용 변화, 육상 동·식물상의 변화, 공사시 일시적인 장비 가동으로 인한 소음·진동 발생 및 대기질, 수질 변화가 예상되며, 운영시 난방 및 차량에 의한 대기질 변화, 생활오수 발생으로 인한 수질 변화 및 차량운행으로 인한 소음발생 등의 영향이 예상되어 적절한 저감방안을 제시하였음
- 본 사업의 시행에 따른 자연환경, 생활환경 및 사회·경제환경상의 불가피한 환경영향이 예상되나 항목별로 적절한 저감대책을 수립·시행함으로써 본 사업으로 인한 환경영향을 최소화하고자 함

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
대기환경분야	기상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대전기상대 - 평균기온 : 12.6℃ - 평균풍속 : 1.8 m/s - 주풍향 : 북북서풍 - 강수량 : 1,413.2mm 	-	-
	대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 환경조사결과(5개지점) - PM-10 39~43$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO2 0.013~0.018ppm → 환경기준 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 대기질 예측결과 대기질 환경기준 만족 -PM10: 40.777~43.008$\mu\text{g}/\text{m}^3$ -NO2: 0.0168~0.0288ppm -SO2: 0.0064~0.0131ppm -CO: 0.4109~0.4429ppm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 -청정연료 사용(LNG) -환경정화수종 식재 -공원 및 녹지조성 -신·재생에너지 적용 -대중교통 활성화 -에너지 절약형 건축설계 -환경친화형 도로 사용

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안									
수환경	수질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천수질 현황 조사결과 하천수질환경기준 I a등급(매우 좋음)~II 등급(약간 좋음) -pH: 6.86~8.11 -DO: 8.06~9.97mg/L -BOD: 1.3~3.0mg/L -SS: 1.5~11.0mg/L 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -목표년도: 2015년 -급수인구: 10,170인 (세입자 포함) -일최대급수량: 4,800m³/일 -일최대오수량: 3,214m³/일 ○ 개발로 인한 배출부하량 <ul style="list-style-type: none"> -BOD: 27.81kg/일 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -용수 공급 <ul style="list-style-type: none"> ●충남중부권 광역상수도 통합정수장에서 공급되는 배수관로에서 분기하여 급수 공급 -우수 처리 <ul style="list-style-type: none"> ●북측은 관로를 통해 중산천으로 배제, 남측은 저류지를 통해 용골천으로 배제 -오수 처리 <ul style="list-style-type: none"> ●신관하수처리장(2013년 06월 준공)으로 연계하여 처리 -비점오염저감시설 <ul style="list-style-type: none"> ●여과형 처리시설 5개소 설치 									
	수리수문	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천현황 <ul style="list-style-type: none"> -금강, 정안천, 중산천, 월송천, 용골천 ·유역면적: 0.80~379.79km² ·유로연장: 1.60~9,912.15km ·유역평균폭: 0.04~0.85km ·형상계수: 0.000004~0.31 ○ 수문분석: 대전관측소 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> -홍수량: 증가 -토사유출량: 증가 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -홍수량: 감소 -토사유출량: 감소 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> -임시저류지겸 침사지 2개소를 설치 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -영구저류지 1개소를 설치 									
토지환경분야	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구지목별 토지이용현황 ·사업지구의 지목별 토지이용 현황은 임 210,438m²(42.9%),답 105,674m²(21.5%),전 91,131m²(18.6%),대지 28,967m²(5.9%) 등의 순으로 조사됨 ○ 지장물 <ul style="list-style-type: none"> ·지구내 가옥 16동, 근린생활시설 9동, 비닐하우스 15동 등이 분산 분포하는 것으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용계획 <table border="1"> <tr> <td>주택건설용지</td> <td>224,003.2</td> <td>45.4%</td> </tr> <tr> <td>준주거용지</td> <td>44,410</td> <td>9.0%</td> </tr> <tr> <td>공공시설용지</td> <td>225,298.5</td> <td>45.6%</td> </tr> </table> ○ 인구및주택건설계획 <ul style="list-style-type: none"> -계획인구 9,870인, 세대수 4,016호 	주택건설용지	224,003.2	45.4%	준주거용지	44,410	9.0%	공공시설용지	225,298.5	45.6%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업시행으로 인하여 불가피하게 편입되는 토지나 지장물 등의 철거나 이주 및 이설이 예상되므로 관계 법령에 의거 적정 보상을 실시할 계획
주택건설용지	224,003.2	45.4%											
준주거용지	44,410	9.0%											
공공시설용지	225,298.5	45.6%											

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
토지환경분야	토양	<ul style="list-style-type: none"> 토양오염 우려지역 현황 <ul style="list-style-type: none"> 폐차장 및 카센터, 축사 등 분포 토양오염현황(7지점, 1회 측정) <ul style="list-style-type: none"> 7개 지점의 전 측정항목이 토양오염 우려기준(가 및 나 지역) 이내로 환경기준을 만족하고 있는 것으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 공사장비에 의해 발생하는 폐유등이 주변지역에 무단 폐기될 경우 국지적인 토양오염이 유발될 수 있음 사업지구내 위치하는 폐차장, 카센터 등의 실제 철거시 예기치 못한 토양오염을 유발할 우려가 있음 사업지구내 성토재 반입시 토양오염을 유발할 우려가 있음 운영시 <ul style="list-style-type: none"> 사업지구에서 발생하는 오수는 사업지구 인근지역에 신설되는 하수처리시설로 이송하여 처리할 계획이므로 오수 유출에 따른 악영향은 없을 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 <ul style="list-style-type: none"> 공사시 각종장비의 오일 및 폐유의 교환은 지구내 일정 장소를 지정하여 실시할 계획임 취락내 철거대상 화장실은 철거전 분뇨처리업자에게 위탁처리하고, 분뇨를 제거한 화장실은 즉시 파쇄하거나 폐쇄할 계획임 폐차장 및 카센터 등의 실제 철거시 유류의 누출 등 예기치 못한 토양오염유발 시설물이 발견될 경우에는 적법하게 처리할 계획임 성토재 반입시 성토재 공급원의 오염 가능성을 파악하여 필요시 토양오염도 검사를 실시할 계획임 운영시 발생하는 오수는 사업지구 인근지역에 신설되는 하수처리시설로 이송하여 처리할 계획임
	지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> 지형 <ul style="list-style-type: none"> 사업지구의 표고가 50m 미만 지역이 전체면적의 약 82.4%임 사업지구의 경사도가 20° 미만인 지역이 전체면적의 약 83.3%임 지질 <ul style="list-style-type: none"> 사업지구의 지질은 제4기의 충적층, 시대미상의 반상쇄설편마상화강암등으로 구성되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 토공계획 <ul style="list-style-type: none"> 절토 : 1,097,803m³ 성토 : 1,127,263m³ 부족토 : 29,460m³ 절성토 작업으로 지형의 변화 강우에 의한 토사유출 예상 비옥도발생 : 10,624m³ 사면발생지역의 사면안정대책 수립이 요구됨. 부족토는 지구외에서 반입토로 해결 	<ul style="list-style-type: none"> 사면처리계획 <ul style="list-style-type: none"> 각 기관별 표준경사를 검토하여 적용가능한 사면구배 적용 사면안정공법 <ul style="list-style-type: none"> 식생공과 구조물공중 현장여건에 맞는 공법 선택 침사지설치 비옥토는 배수용이한 곳을 선정하여 보관(가배수로설치, 방수재료 도포)
생활환경분야	친환경적 자원순환	<ul style="list-style-type: none"> 공주시 폐기물발생 현황 <ul style="list-style-type: none"> -생활: 130.6ton/일 -배출: 183.9ton/일 -건설: 806.0ton/일 -지정: 10,912.0ton/년 	<ul style="list-style-type: none"> 운영시 생활폐기물 발생현황 <ul style="list-style-type: none"> -전체: 27.654ton/일 ●가연성: 9.932ton/일 ●불연성: 2.075ton/일 ●재활용: 8.287ton/일 ●음식물: 7.360ton/일 	<ul style="list-style-type: none"> 운영시 <ul style="list-style-type: none"> -생활폐기물 처리시설 <ul style="list-style-type: none"> ●소각시설 및 음식물류 폐기물처리시설은 현재 운영 중인 시설에서 처리 가능 -폐기물처리 분담금 납부 -사업지구 운영시 폐기물 종합처리계획 수립 -폐기물 발생 감량화 방안 수립

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
생활환경분야	소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음·진동 현황 조사결과 생활 소음·진동규제기준 만족 -주간소음: 48.3~54.0dB(A) -야간소음: 41.2~42.9dB(A) -주간진동: 19.2~22.7dB(V) -야간진동: 15.0~16.1dB(A) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 소음도 예측결과 주거시설의 경우 a6↔a7, 5↔6 구간에서 소음환경기준(주간 65dB(A), 야간 55dB(A))을 초과 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영시 -a6↔a7, 5↔6 구간 ● 건축선 이격(7~9m), 직각배치, 저소음포장
	위락	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원현황 · 공주시 공원은 총 36개소로, 국립공원 1개소, 어린이공원 13개소, 소공원 6개소, 근린공원 10개소, 문화공원 1개소, 도시자연공원 5개소 등이 존재 ○ 사업지구현황 · 사업지구는 임이(42.9%), 전, 답이(40.1%)로 대부분을 차지하며 위락시설 등은 분포하고 있지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위락 · 본 사업시행으로 인하여 직접적으로 영향을 받거나 주변에 영향을 받을 수 있는 범위 내에 위치하고 있는 법에 의해 지정된 지역이나, 위락시설은 없으며, 이용 시 녹지, 공원, 광장 등의 조성으로 지역주민에게 휴양 및 여가공간 제공 등 긍정적인 영향이 있을 것으로 판단됨 	
	경관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관현황 · 사업지구 반경 2km이내에는 자연공원, 생태경관보전지역, 야생동식물보호구역이 없는 것으로 조사되었음 · 그러나 사업지구 남측으로 약 1.3km이상 이격되어 있는 금강 일대에 상수원보호구역이 위치하고 있음 · 사업지역 주변에는 산림녹지경관과 도시경관이 분포하고 있으며, 사업지역 남측으로 금강을 중심으로 수경관을 형성하고 있고, 서측의 정안천 주변에는 농촌경관이 형성되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관변화 분석 · 후보조망점 : 21개지점 분석 · 대표조망점 선정 : 10개 지점 · 분석방법 : 와이어프레임 시뮬레이션 등을 실시(객관적, 정량적인 분석 실시) · 분석결과 -사업지구주변으로 산림녹지경관과 도시경관을 형성하고 있으며, 사업지구의 공동주택 등의 조성으로 인하여 인공적인 스카이라인이 형성할 것으로 예상됨 -구릉지와 자연스럽게 이어지는 경관을 유지하며 주변경관자원을 직접적으로 저해하는 경관영향은 미미함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사면처리계획 · 사업시행으로 인하여 불가피하게 발생하는 사면에 대해서는 사면의 안정성, 경제성, 미관 등을 고려한 사면녹화공법을 시행하여 주변경관과 조화를 이루도록 조성함 ○ 건축물조성에 따른 저감방안 · 대로 2-1 주변으로 준주거시설물을 배치함으로써 개방감을 확보하고, 주요조망대상인 근린공원에 대한 조망기회를 증가시킬 수 있도록 계획 ○ 스카이라인계획 · 사업지구 중앙부에 단독주택과 공공시설물 등을 배치함으로써 리듬감 있는 스카이라인이 형성

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
생활환경	위생 및 공중보건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 의료현황(공주시, 2012년말) · 병원수 : 135개소 · 병상수 : 3,359실 · 의료인1인당인구수 : 90인 ○ 급수보급율 : 76.7% ○ 하수도보급율 : 67.0% ○ 전염병발생현황 : 총107건 (2012년말 기준) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상수도 공급 · 계획1일 최대급수량 : 4,800m³/일 ○ 생활오수 발생 · 계획1일 최대오수량 : 3,535m³/일 ○ 폐기물 발생 · 공사시 : 지장물 철거에 따른 다량의 건축 폐기물이 발생하며 폐기물을 장기간 적치시 곤충, 쥐, 들짐승 등의 번식과 사업지구 및 인근의 주거지역 등으로 이동할 가능성이 높으며 이에 건설폐기물의 적정처리 대책 수립이 요구됨 · 운영시 : 각 시설들로부터 발생하는 폐기물에 대한 처리대책이 수립되지 않을 경우 주거지역내의 폐기물 적치, 불법배출 등 도시위생 및 보건에 대한 악영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상수도 공급계획 · 충남중부권 광역상수도에서 통합정수장을 통하여 공급 ○ 오수처리계획 · 발생오수량 전량을 지구인근에 신설예정인 하수처리장에서 처리할 계획임 · 공사시 발생하는 폐기물은 발생과 동시에 처리하며, 주기적인 소독활동을 실시 · 운영시 발생하는 생활폐기물은 철저한 분리수거 실시 · 성상별로 공주시의 폐기물 처리계획에 의거하여 처리할 계획임
	일조장해	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대전기상대 일조시간 분석결과 총 2,367.6hr/년으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일영분석결과 B2블럭 공동주택에 의해 북측 단독주택 일부 영역에서 일조권고 기준치를 초과하는 것으로 예측됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법에 의거 영향을 최소화 하도록 할 계획임
사회경제환경분야	인구 및 주거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구현황(2012년말 기준) · 119,157인 ○ 주택현황(2012년말 기준) · 총48,825호 · 주택보급율 : 110.2% 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구내의 적정인구수용과 이들의 안정적이고 쾌적한 주거생활이 매우 중요한 과제임 ○ 따라서, 사업초기에 상위계획, 부분별 계획 및 주변지역의 개발현황 등을 종합적이고 다각적인 분석을 통한 장래 인구수용 및 주택공급계획 수립이 요구됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구계획 : 10,487명 ○ 세대수 : 4,594세대
	산업	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업체수 8,246개, 종사자수 39,202인 ○ 농가수 14,740가구, 농가인구 30,457명 ○ 경지면적은 총 14,147ha이며 가구당 경지면적은 100.5a/가구 ○ 임야면적은 총 60,533ha · 국유림이 7,266ha, 공유림이 1,435ha, 사유림이 51,832ha 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 준주거용지는 주변지역으로부터의 접근성, 다수인이 집산하는 특성 등을 고려하여 지구중앙 대로2-1호선에 연결하여 배치하여 이용 편의성 및 상업성 향상 도모 	

구분	항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
자연생태환경분야	동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 <ul style="list-style-type: none"> ·58과 135종 21변종 2품종으로 총 158분류군 ○ 식생 <ul style="list-style-type: none"> ·사업지구내 식생은 경작지 35.2%, 산지식생 34.1%, 조성지 18.8% 등의 순으로 분포함 ○ 녹지자연도 <ul style="list-style-type: none"> ·1등급(18.8%), 2등급(35.2%), 3등급(3.1%), 4등급(8.3%), 5등급(0.5%), 6등급(24.6%), 7등급(9.5%)로 사정됨 ○ 사업시행전 현존량 및 순생산량 <ul style="list-style-type: none"> ·현존량 : 1,571.38ton ·순생산량 : 414.89on/yr ○ 노거수 1주가 사업지구내에 생육 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> ·포유류 : 4목 7과 8종 ·조류 : 15과 18종 (현지조사결과 까치, 참새, 멧비둘기 등이 우점) ·양서류 : 3과 3종 ·파충류 : 1과 1종 ·곤충류 : 5목 12과 15속 16종(1차) 8목 20과 38속 42종(2차) ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> ·어류 : 2목 2과 3속 3종 ·저서성대형무척추동물 : 12목 29과 37종 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생 <ul style="list-style-type: none"> ·공사시 지구내 생육하고 있는 경작식생 및 식재수목의 소실로 사업부지내 일년생식물이 주를 이루는 초본식생의 종조성이 다소 변화 ○ 훼손수목의 발생 <ul style="list-style-type: none"> ·12,283주의 훼손수목이 발생 하는 것으로 예측됨 ○ 사업시행후 현존량 및 순생산량 <ul style="list-style-type: none"> ·현존량 : 961.42ton ·순생산량 : 215.82on/yr ○ 육상동물상 변화 <ul style="list-style-type: none"> ·포유류와 조류의 경우 공사시 소음 및 분진으로 인하여 주변 삼림지역으로 이동할 것으로 예상되며 일시적으로 서식환경 축소가 예상됨 ·사업이 완료된 후 조성될 공원·녹지 등에서 다시 종조성을 회복하게 될 것으로 예상됨 ·양서류·파충류의 경우 이동성이 낮으므로 공사시 서식지 훼손에 따른 일시적인 개체수 감소가 예상됨 ·어류의 경우 이동성이 비교적 높으며, 서식공간이 넓기 때문에 탁도의 영향을 피하여 오염이 비교적 적은 공간이나 하천 상류로 이동할 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생 <ul style="list-style-type: none"> ·사업지구 내의 복측 수림대 녹지자연도 7등급지역을 근린공원으로 지정하여 최대한 보전함으로써 주변 식생에 미치는 영향을 최소화 할 계획 ·사업지구 내 녹지공간 및 공원지역에 자연식생을 모방한 숲이 조성되면 사업시행 후에는 양호한 식생환경을 갖추게 될 것임 ·사업지구내의 조경면적, 활착율 등을 고려하여 훼손수목 중 447주가이식후 공원 및 녹지지역에 이식 할 계획임 ○ 동물상 <ul style="list-style-type: none"> ·야생동물이 새로운 서식지의 확보 및 환경에 적응 할 수 있도록 이들의 보호관리 및 수렵, 밀렵 등을 방지토록 할 계획임 ·조류의 먹이원인 양서류·파충류, 수서곤충 등이 서식하기에 적합하도록 주변에 대해 조경을 통하여 조류 및 먹이원의 서식처를 최대한 보전임 ·사업지구 주변지역의 하천오염 악화를 방지하기 위해 공사시 침사지설치, 가배수로 설치 등의 공법을 도입하여 주변하천(중산천, 월송천)수계생태계에 미치는 영향을 최소화

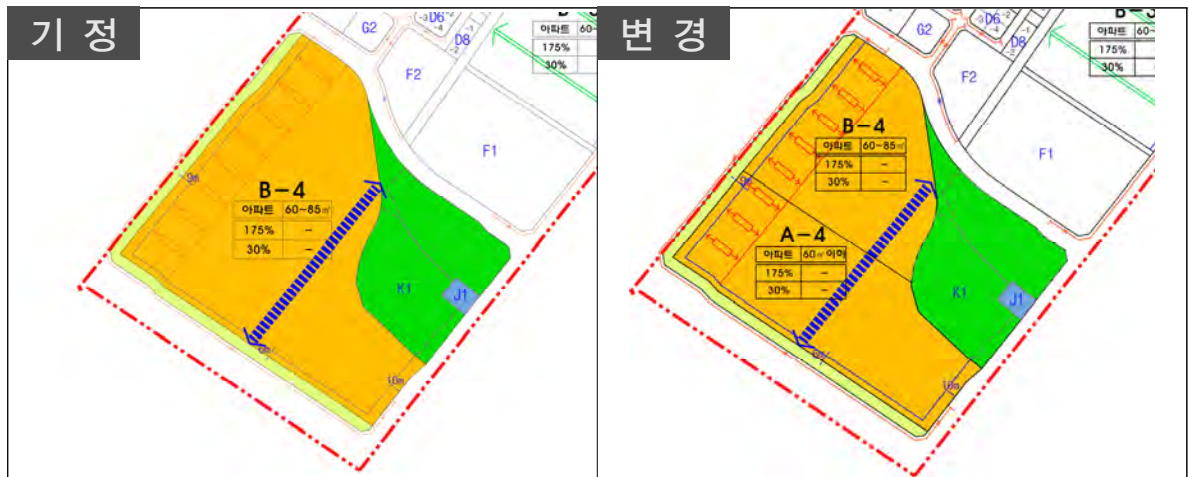
바. 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

- 공주월송지구에 공공임대주택(행복·영구·국민)건설을 위해 기존 B-4BL을 획지 분할하여 A-4BL을 신설함에 따라 가구 및 획지, 건축물, 기타사항 등 지구단위계획의 변경사항에 대하여 도시관리계획으로 결정하고자 함

1) 도시관리계획(지구단위계획) 주요 변경 사항

- 가구 및 획지 : 획지분할 및 공공주택용지(60㎡ 이하) 신설

구분	기정 (민간분양)	변경		비고
		민간분양	임대	
가구 및 획지	B-4BL 공동주택(60-85㎡)	B-4BL 공동주택(60-85㎡)	A-4BL 공동주택(60㎡이하)	행복·영구·국민
면적(㎡)	49,696.6	22,244.0	27,452.6	
건설호수(호)	680	366	820	변경
수용인구(인)	1,700	864	1,721	변경
건폐율/용적률	30% / 175%	30% / 175%	30% / 175%	변경



2) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

■ 공동주택용지

☑ 기정

도면 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	214,563.6	-	214,563.6	-
A	A-1 BL	24,128.8	공주시 월송동 620대	24,128.8	-
	A-2 BL	33,357.0	공주시 월송동 618대	33,357.0	-
	A-3 BL	25,831.3	공주시 월송동 619대	25,831.3	-
B	B-1 BL	24,756.3	공주시 금흥동 627대	24,756.3	-
	B-2 BL	36,906.0	공주시 금흥동 628대	36,906.0	-
	B-3 BL	19,887.6	공주시 월송동 669대	19,887.6	-
	B-4 BL	49,696.6	공주시 월송동 671대	49,696.6	-

☑ 변경

도면 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
합	계	214,563.6	-	214,563.6	-
A	A-1 BL	24,128.8	공주시 월송동 620대	24,128.8	-
	A-2 BL	33,357.0	공주시 월송동 618대	33,357.0	-
	A-3 BL	25,831.3	공주시 월송동 619대	25,831.3	-
	A-4 BL	27,452.6	공주시 월송동 671대	27,452.6	신설
B	B-1 BL	24,756.3	공주시 금흥동 627대	24,756.3	-
	B-2 BL	36,906.0	공주시 금흥동 628대	36,906.0	-
	B-3 BL	19,887.6	공주시 월송동 669대	19,887.6	-
	B-4 BL	22,244.0	공주시 월송동 671대	22,244.0	변경

3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 사항

▪ 공동주택용지

☑ 지정

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용																																										
A-1BL A-2BL A-3BL B-1BL B-2BL B-3BL B-4BL		용 도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택으로 공주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함. - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선 시설 - 국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 - 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 																																										
		건폐율	30% 이하																																										
		용적률 및 높 이	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">용 적 률 (%)</th> <th colspan="2">높 이</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>최저층수</th> <th>최고층수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1 BL</td> <td>185%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-2 BL</td> <td>180%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-3 BL</td> <td>165%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-1 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-2 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-3 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	용 적 률 (%)	높 이		비 고	최저층수	최고층수	A-1 BL	185%이하	-	-		A-2 BL	180%이하	-	-		A-3 BL	165%이하	-	-		B-1 BL	175%이하	-	-		B-2 BL	175%이하	-	-		B-3 BL	175%이하	-	-		B-4 BL	175%이하	-	-	
		구 분	용 적 률 (%)			높 이			비 고																																				
				최저층수	최고층수																																								
		A-1 BL	185%이하	-	-																																								
		A-2 BL	180%이하	-	-																																								
A-3 BL	165%이하	-	-																																										
B-1 BL	175%이하	-	-																																										
B-2 BL	175%이하	-	-																																										
B-3 BL	175%이하	-	-																																										
B-4 BL	175%이하	-	-																																										
배 치	<ul style="list-style-type: none"> •직각배치 <ul style="list-style-type: none"> -A-1BL : 대로2-1호선변 -A-2BL : 대로2-1호선변 -B-4BL : 대로2-1호선변 •평행배치 <ul style="list-style-type: none"> -B-3BL : 중로1-16호선에 평행한 판상형 주동배치 •통경축확보 <ul style="list-style-type: none"> -B-4BL : 근린공원2와 대로2-3호선을 잇는 통경축 10m이상 확보 																																												
형 태	<ul style="list-style-type: none"> •「공동주택건설 등에 관한 특별법」 제40조의2에 따른 공공주택을 제외한 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되, 일부 주동의 특성화 허용 •담장 : 생울타리 또는 투시형 설치를 권장함 																																												
색 채	<ul style="list-style-type: none"> •주변 및 사업지밖 기존단지와의 조화를 고려하여 하나의 색채권으로 통일감을 형성하고 쾌적하고 신선함을 느낄수 있는 색채환경을 조성 																																												
건축선	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로 또는 인접대지의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축(도면참조) ※ 건축한계선은 건축물 외벽선을 기준으로 하되, 부대복리시설 등은 제외함(이하 본 지구단위계획에서는 내용을 같이함). 																																												

☑ 변경

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용																																															
A-1BL A-2BL A-3BL A-4BL B-1BL B-2BL B-3BL B-4BL	용 도		<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택으로 공주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함. - 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선 시설 - 국토계획법 및 공주시도시계획조례에 의거 당해 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 •불허용도 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 외의 용도 - 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 																																															
		건폐율	30% 이하																																															
	용적률 및 높이		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">용 적 률(%)</th> <th colspan="2">높 이</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>최저층수</th> <th>최고층수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1 BL</td> <td>185%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-2 BL</td> <td>180%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-3 BL</td> <td>165%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-1 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-2 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-3 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B-4 BL</td> <td>175%이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	용 적 률(%)	높 이		비 고	최저층수	최고층수	A-1 BL	185%이하	-	-		A-2 BL	180%이하	-	-		A-3 BL	165%이하	-	-		A-4 BL	175%이하	-	-		B-1 BL	175%이하	-	-		B-2 BL	175%이하	-	-		B-3 BL	175%이하	-	-		B-4 BL	175%이하	-	-	
		구 분	용 적 률(%)			높 이			비 고																																									
				최저층수	최고층수																																													
		A-1 BL	185%이하	-	-																																													
		A-2 BL	180%이하	-	-																																													
A-3 BL		165%이하	-	-																																														
A-4 BL		175%이하	-	-																																														
B-1 BL	175%이하	-	-																																															
B-2 BL	175%이하	-	-																																															
B-3 BL	175%이하	-	-																																															
B-4 BL	175%이하	-	-																																															
배 치		<ul style="list-style-type: none"> •직각배치 <ul style="list-style-type: none"> -A-1BL : 대로2-1호선변 -A-2BL : 대로2-1호선변 -A-4BL : 대로2-1호선변 -B-4BL : 대로2-1호선변 •평행배치 <ul style="list-style-type: none"> -B-3BL : 중로1-16호선에 평행한 판상형 주동배치 •통경축확보 <ul style="list-style-type: none"> -A-4BL, B-4BL : 근린공원2와 대로2-3호선을 잇는 통경축 10m이상 확보 																																																
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> •「공공주택특별법」 제40조의2에 따른 공공주택 및 동법 시행령 제2조 제1항 1호~3호의 공공임대주택을 제외한 아파트 지붕은 경사지붕 형태를 권장하되, 일부 주동의 특성화 허용 •담장 : 생울타리 또는 투시형 설치를 권장함 																																																
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> •주변 및 사업지막 기존단지와의 조화를 고려하여 하나의 색채권으로 통일감을 형성하고 쾌적하고 신선함을 느낄수 있는 색채환경을 조성 																																																
건축선	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로 또는 인접대지의 경계선으로부터 지침도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축(도면참조) ※ 건축한계선은 건축물 외벽선을 기준으로 하되, 부대복리시설 등은 제외함(이하 본 지구단위계획에서는 내용을 같이함). 																																																	

4) 기타사항

▪ 주차장에 관한 계획

기정

- 지구내 각 시설별 주차장 확보는 교통영향분석·개선대책에 따른다.

변경

- 지구내 각 시설별 주차장 확보는 교통영향분석·개선대책에 따른다. (단, 「공공주택특별법」 시행령 제2조 제1항 1호~3호의 공공임대주택은 「공공주택업무처리지침」 상의 주차장 설치 기준을 적용한다)

4. 관련도면

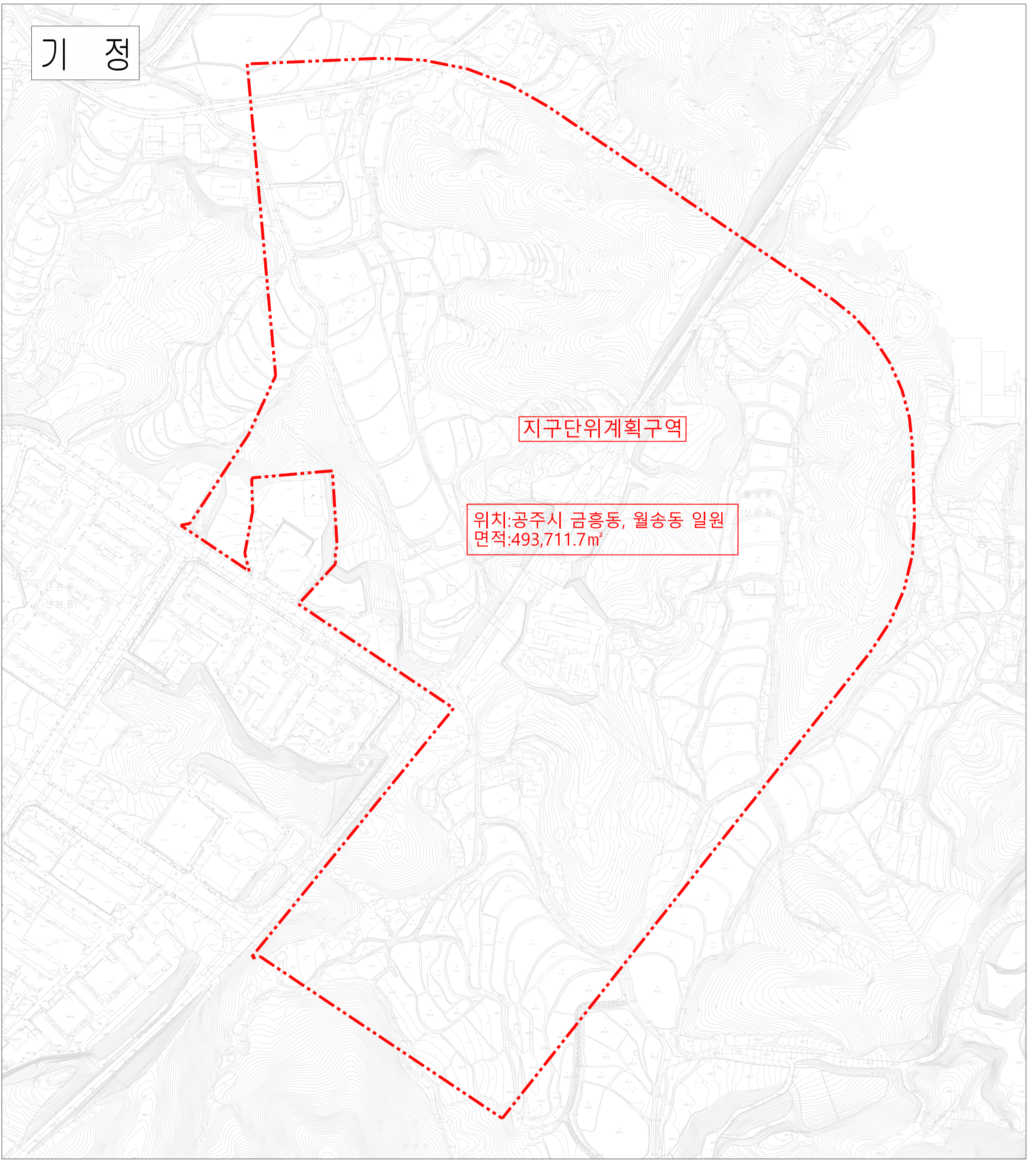
가. 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1:3,000) (변경없음)

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000)
(변경없음)

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000)
(변경없음)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1:3,000)
(변경)

기 정



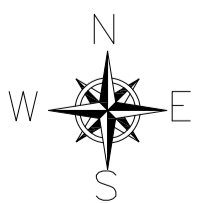
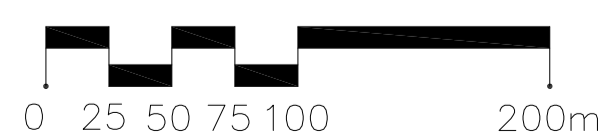
면
례

 지구단위계획구역

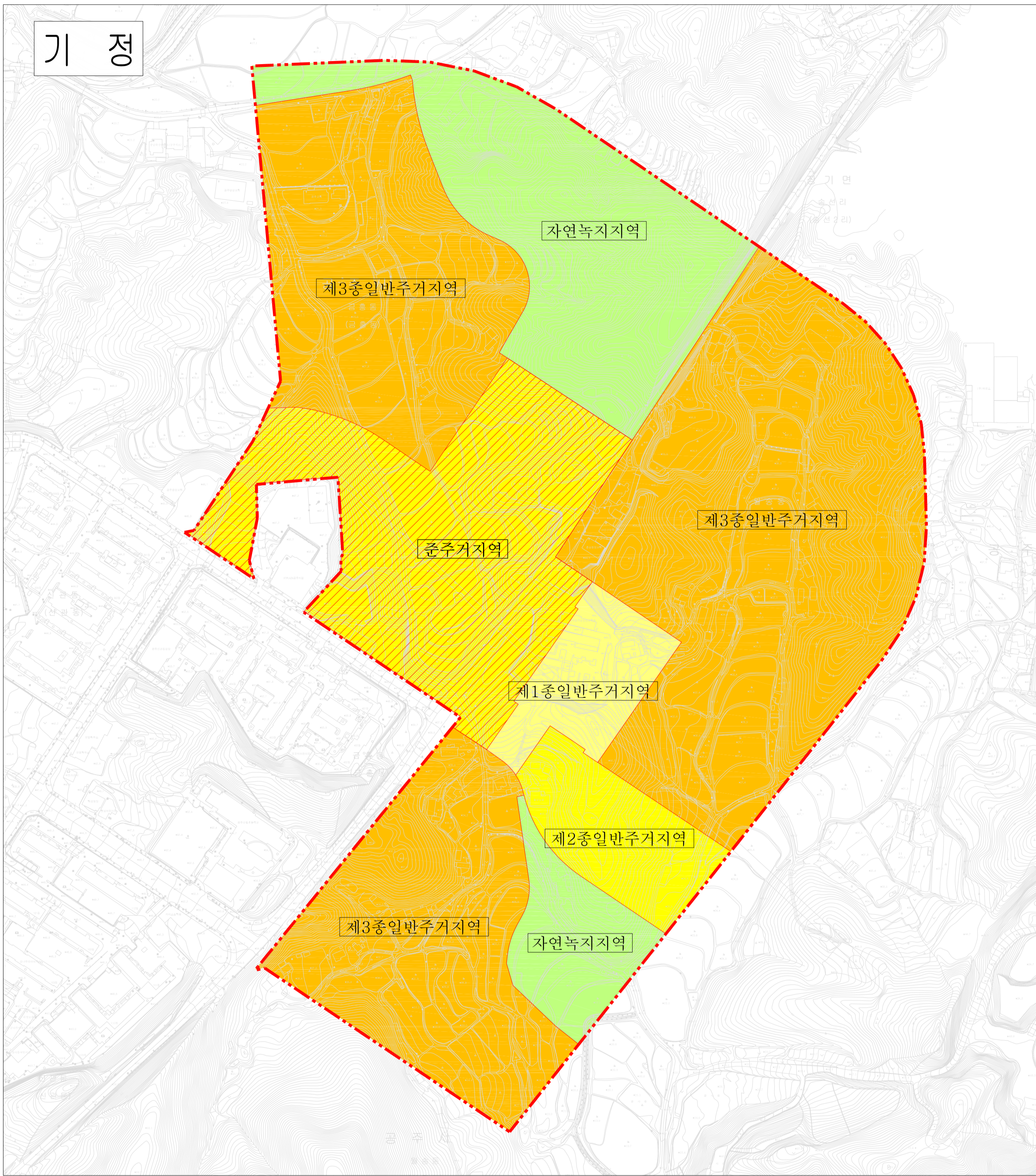
공 주 월 송 공 공 주 택 지 구
지구단위계획결정(변경)

지구단위계획구역 결정도

S = 1 : 3 , 0 0 0



기 정

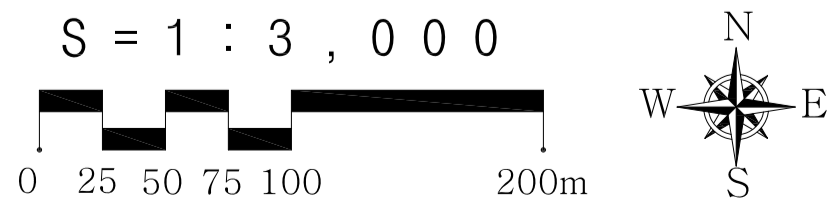


범 례

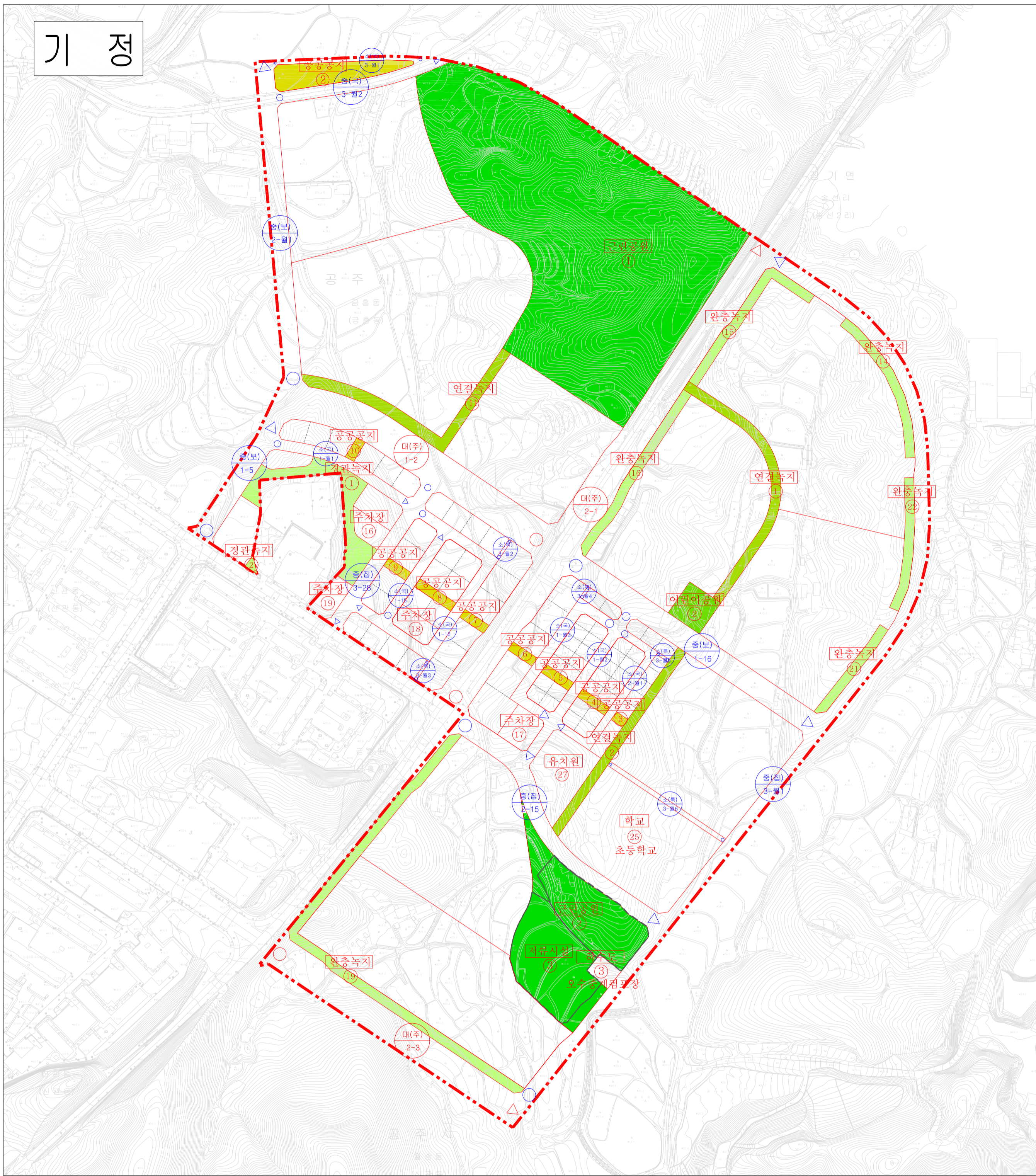
- | | |
|---|---|
|  지구단위계획구역 |  제3종일반주거지역 |
|  제1종일반주거지역 |  준주거지역 |
|  제2종일반주거지역 |  자연녹지지역 |

공 주 월 송 공 공 주 택 지 구 지구단위계획결정(변경)

용도지역·지구의 결정에 관한
도시관리계획 결정(변경)도



기 정



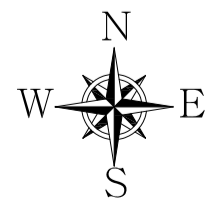
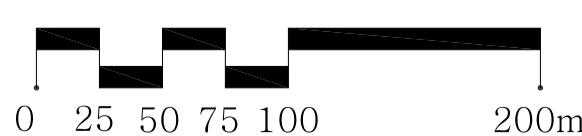
면
례

	지구단위계획구역		소로(보행자도로)		학 교
	대 로		주차장		유치원
	중 로		완충녹지		하 천
	소 로		공 원		기타 도시계획시설

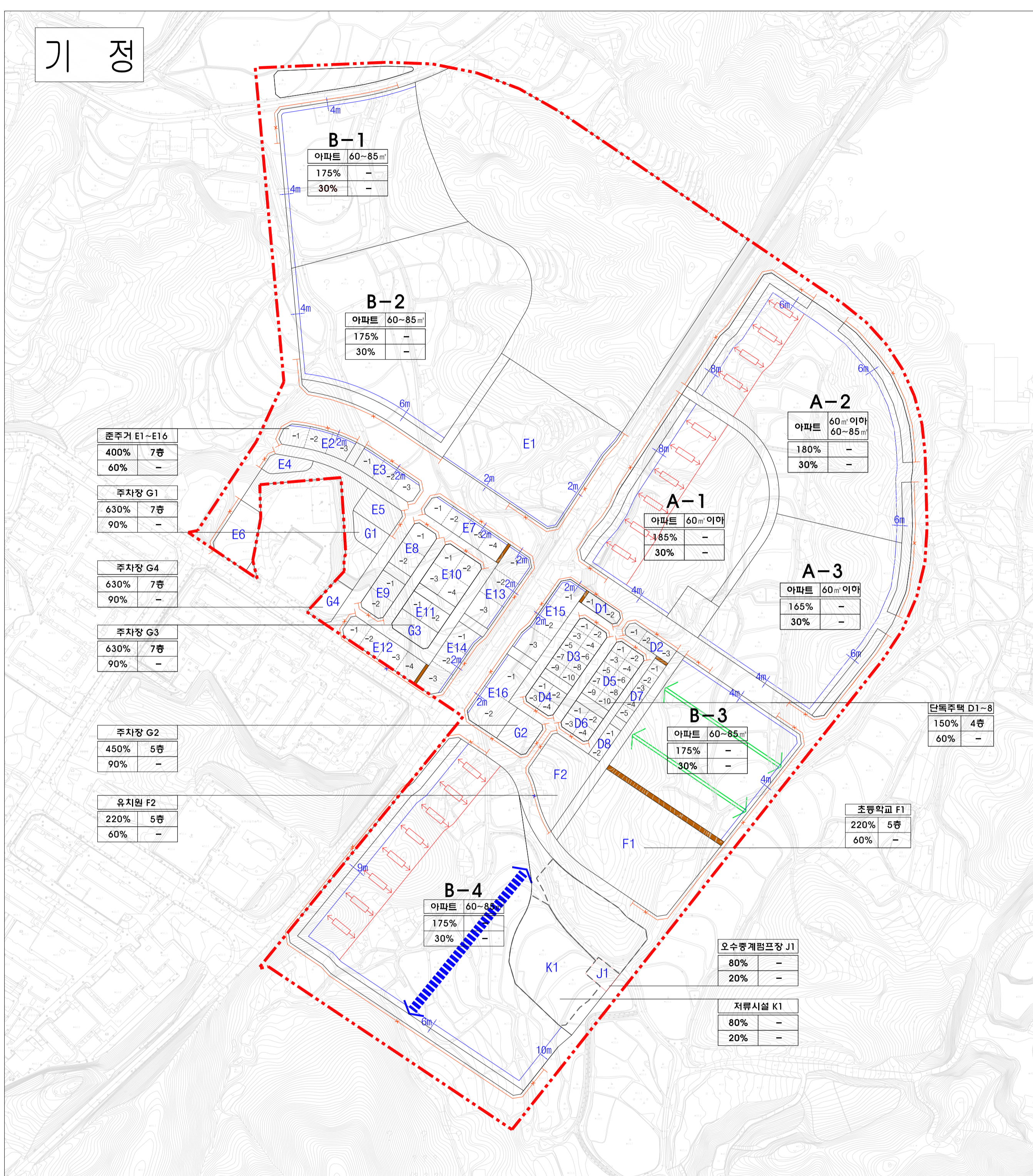
공 주 월 송 공 공 주 택 지 구 지구단위계획결정(변경)

기반시설의 배치와 규모에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

S = 1 : 3 , 0 0 0



기 정



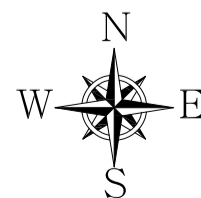
범례

- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 판상형 평행배치
- A0 가구번호
- 차량진출입불허
- 건축물의 밀도 등
- 00 획지번호
- 건축물 직각배치구간
- 용적률(%)
- 최고층수
- 획지분할선
- 통경축(10M)
- 건폐율(%)
- 최저층수

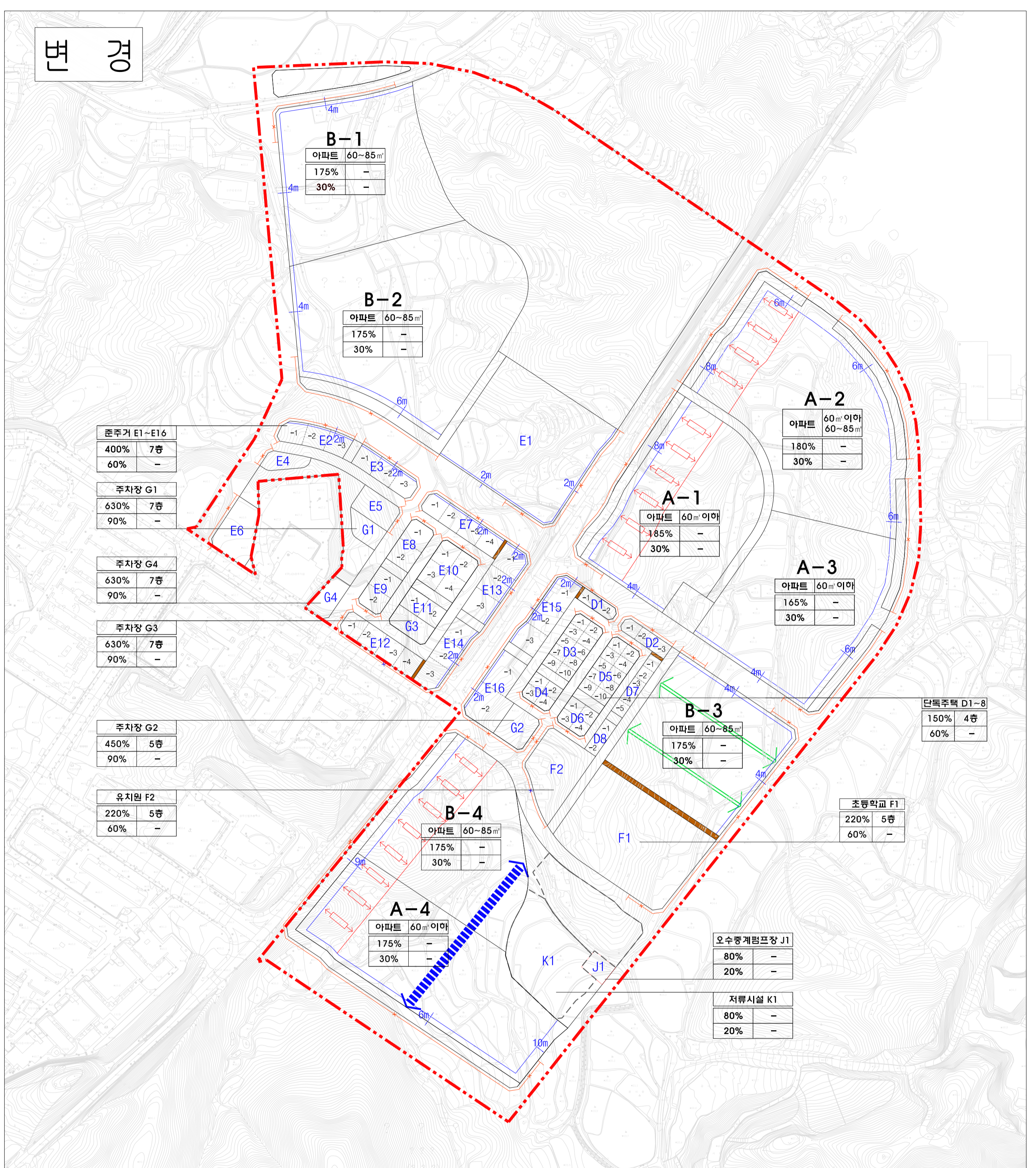
공주월송 공공주택지구 지구단위계획결정(변경)

획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

S = 1 : 3, 0 0 0



변경



범례

- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 판상형 평행배치
- A0 가구번호
- X 차량진출입불허
- 건축물의 밀도 등
- 00 획지번호
- < 건축물 직각배치구간
- | | |
|---------|------|
| 용적률 (%) | 최고층수 |
| 건폐율 (%) | 최저층수 |
- 획지분할선
- 통경축(10M)

공주월송 공공주택지구 지구단위계획결정(변경)

획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

S = 1 : 3, 0 0 0

