



공주 도시관리계획 결정(변경)

-동학사지구 지구단위계획-

공주시 고시 제2018-205호

2018. 12. 3.



CONTENTS

제1장 지구단위계획 결정(변경)

- 01 지구단위계획 결정(변경) 사유 및 내용 4
- 02 지구단위계획 결정(변경) 조서 12
- 03 지구단위계획 결정(변경) 도면 34

제2장 계획의 개요

- 01 계획의 개요 36
- 02 계획의 접근방법 37

제3장 개발여건분석

- 01 공주시 현황 40
- 02 대상지 현황 49
- 03 숙박시설 입지여건검토 52
- 04 관련계획 및 법규검토 63

제4장 부문별 지구단위계획

- 01 부문별 지구단위계획 82
- 02 시행지침 95

제1장

지구단위계획 결정(변경)

- I. 지구단위계획 결정(변경)
사유 및 내용
- II. 지구단위계획 결정(변경) 도서
- III. 지구단위계획 결정(변경) 도면

I. 지구단위계획 결정(변경) 사유 및 내용

1. 변경 사유 및 주요내용

1.1 생활숙박시설 조성을 위한 지구단위계획 변경

01 ○ 생활숙박시설 입지를 위한 적절한 규모의 획지 조성

- ⊕ 자연경관이 수려한 계룡산 국립공원, 동학사와 인접하여 지속적인 관광수요 발생
 - ✓ 자연경관 보존 및 관광이미지 개선을 위하여 일반숙박(모텔, 무인텔 등)시설 위주의 숙박 기능을 지양하고 가족단위, 여가휴양을 위한 생활숙박(콘도, 단지형펜션)시설 확충 필요
- ⊕ 생활숙박시설(콘도형) 건축을 위한 적절한 규모의 획지 조성
 - ✓ 당초 B2 획지는 개별 숙박시설 (약 200평) 조성에 적합하도록 획지가 구분되어 있어, 획지 합병을 통해 적절한 규모의 획지를 조성토록 함
 - ✓ 인접한 B6획지를 포함하여 5,803㎡(약 1,760평)의 획지 마련

02 ○ 획지 합병에 따른 일부 기반시설계획 변경

- ⊕ 획지 합병에 따라 획지 출입로 폐지 (소로3-동학6)
 - ✓ 당초 B2 획지구분에 따라 출입을 위하여 지정한 소로3류 1개노선 폐지
- ⊕ 생활숙박시설 계획으로 차량진·출입구 완충녹지 일부 변경
 - ✓ 차량진·출입구 계획에 따른 완충녹지 부분 일부 변경 (121㎡ 감소)
- ⊕ 오토캠핑장 진입로 신규개설로 B7 획지변 소로3류 1개노선 폐지
 - ✓ 당초 오토캠핑장 진입을 위해 결정한 소로3-동학7노선에 대하여 지구단위계획구역 외부 신규 진입로 개설에 따라 해당 도로노선 폐지
 - ✓ 도로 노선폐지에 따른 경관녹지 증가 (141㎡ 녹지면적 증가)

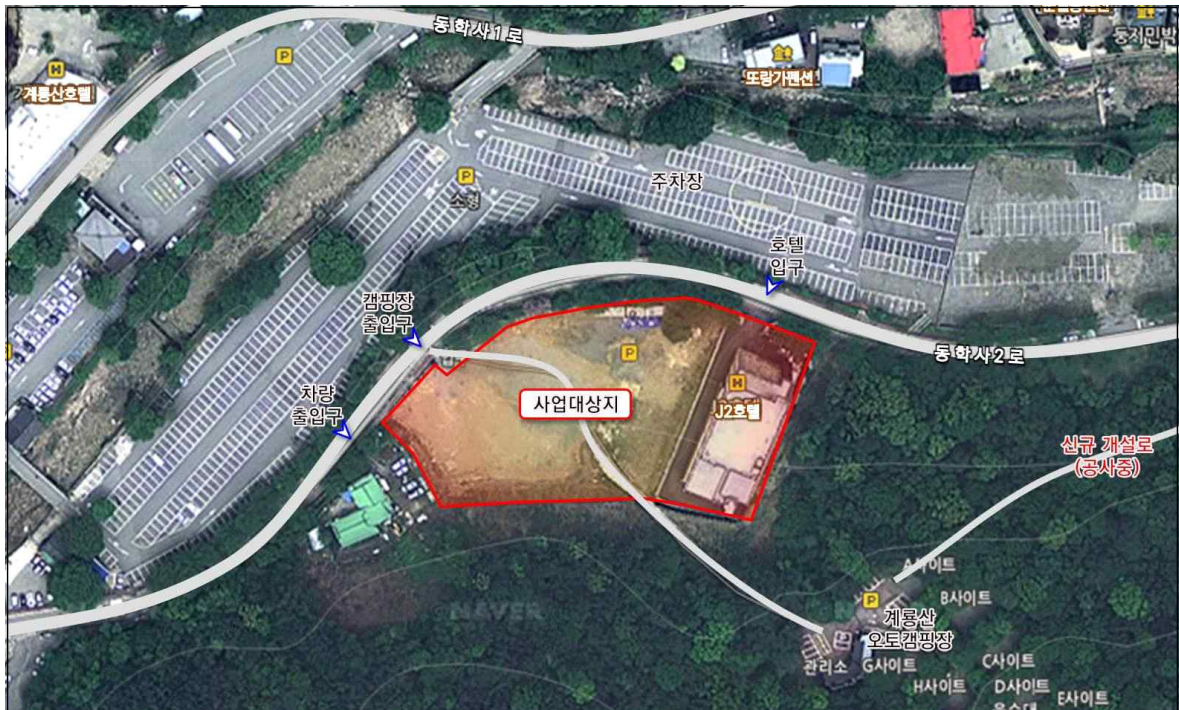


동학사지구의 관광·숙박기능 강화 및 지역경제 활성화를 위한 지구단위계획 변경

➡ 계룡산 오토캠핑장 진입도로

- 계룡산 오토캠핑장 진입 대체도로 개설에 따라 당초 진입도로 (소로3-동학6) 폐지
- 녹지 내 도로 폐지 부분은 경관녹지로 환원

(대상지 현황)



(진입도로)

현 황	신규 개설로
<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내부를 통해 나대지를 이용하여 캠핑장 진입 	<ul style="list-style-type: none"> • 동학사2로에서 직접 진입하는 진입도로 신규개설 
	

1.2 건축계획(안)

㉠ 건축개요

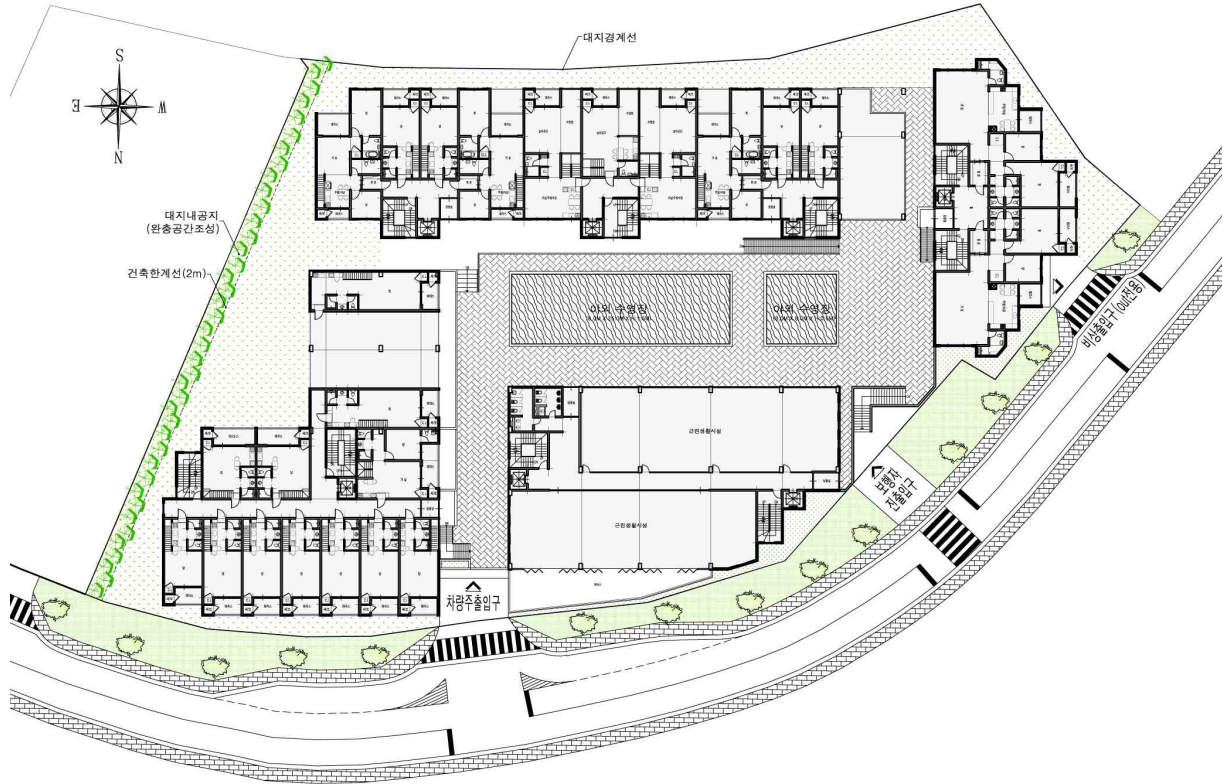
구 분	건축계획(안)	비 고
위 치	• 공주시 반포면 학봉리 795-1번지 일원	
도시관리계획	• 계획관리지역	
건축용도	• 생활숙박시설, 근린생활시설	
부지면적	• 5,803.0㎡	
건축면적	• 3,148.62㎡	
건폐율	• 54.26%	• 법정 60.0%
용적률	• 143.10%	• 법정 150.0%
연면적	• 12,951.43㎡	• 지상 8,365.40㎡
건축규모	• 지하1층 ~ 지상3층	객실 74호실

㉡ 층별 면적

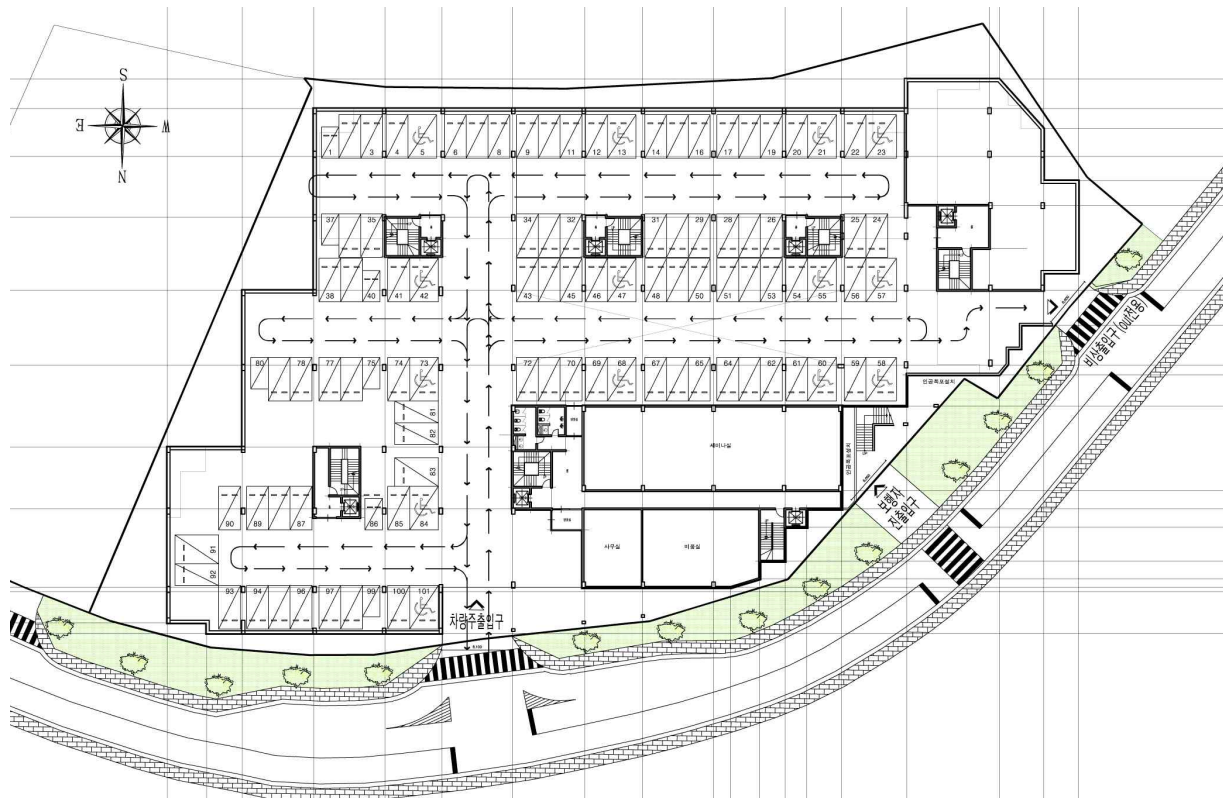
구 분	동별 면적				비 고
	1동	2동	3동	4동	
지하1층	4,647.23				주차장(101대)
1층	840.94	652.18	385.44	772.64	숙박(23객실) / 근생
2층	891.25	835.78	385.44	772.64	숙박(27객실) / 근생
3층	774.03	835.78	385.44	772.64	숙박(24객실) / 근생
지상층 소계	2,506.22	2,323.74	1,156.32	2,317.92	객실 74호실
	8,304.20				
합 계	12,951.43				

㉞ 건축계획(안)

(1층 평면도)



(지하주차장 평면도)



1.3 유사 숙박시설 사례

남해 프랑스리조트

- 위 치 : 경남 남해군 미조면
 송정리 304-4
- 면 적 : 약 6,500㎡
- 규 모 : 42객실, 지상2층
- 개 장 : 2005년
- 시 설
: 수영장, 바비큐장,
 족구장, 산책로 등



제주 오션뷰펜션 2차

- 위 치 : 제주시 구좌읍
 행원리 2790
- 면 적 : 약 4,200㎡
- 규 모 : 12객실, 지상2층
- 개 장 : 2016년
- 시 설
: 식당, 수영장, 바베큐장 등



태백산 민박촌

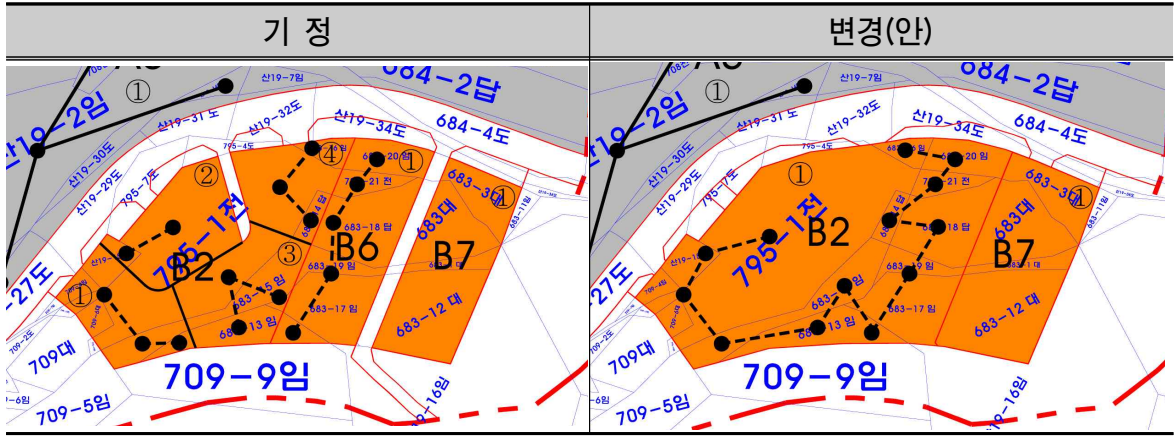
- 위 치 : 강원 태백시
 소도동 311-1
- 면 적 : 약 8,934.8㎡
- 규 모 : 73객실, 지상2층
- 개 장 : 1997년
- 시 설
: 매점, 인공암벽장 등



2. 주요 변경내용

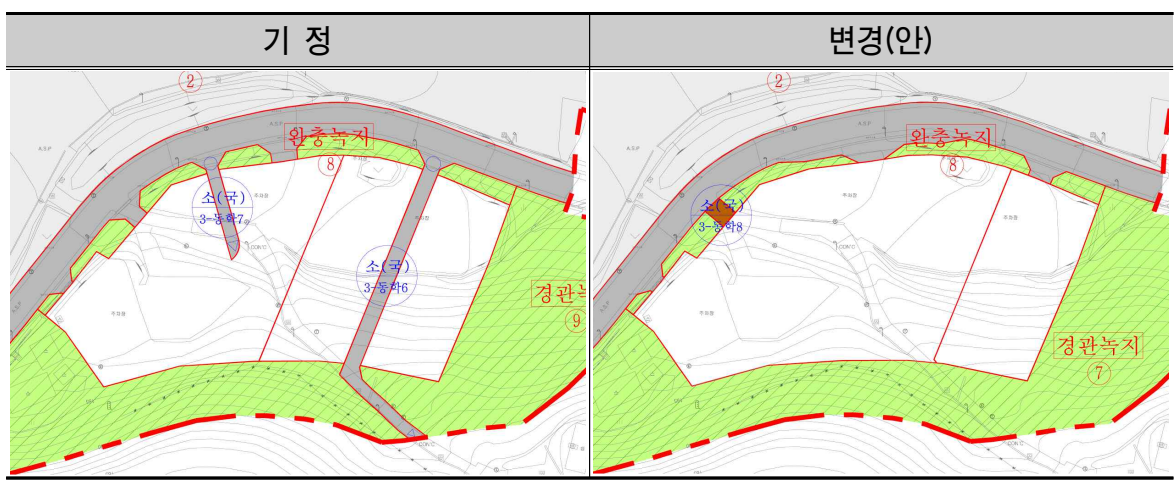
2.1 가구 및 획지에 관한 계획

- 생활숙박시설 입지를 위하여 B2 및 B6 획지 합병
 - B2 ①~④ 획지 및 생활숙박시설 입지에 적절한 규모 조성을 위하여 접하고 있는 B6 획지 합병



2.2 도시계획시설에 관한 계획

- 획지 합병 및 오토캠핑장 진입도로 신규 개설에 따라 소로 2개 노선 폐지
 - 소로3-동학6 : 오토캠핑장 진입도로로 결정되었으나, 진입도로 신규개설로 인하여 도로 폐지
 - 소로3-동학7 : 당초 B2 ③ 획지로의 진입을 위하여 조성하였으나, 획지 합병으로 도로 폐지
- 대상지 내 안전한 보행동선 연계를 위한 보행자도로 신설 (6m)
- 차량출입구 변경에 따른 완충녹지 및 경관녹지 변경
 - 녹지면적 20㎡ 증가 (완충녹지 121㎡ 감소, 경관녹지 141㎡ 증가)



2.3 건축물에 관한 계획

- 획지계획 변경 및 생활숙박시설 입지계획에 따른 허용용도 조정
 - B2 획지 및 B6 획지 합병에 따라 전체 획지에 대하여 B2획지 허용용도 준수

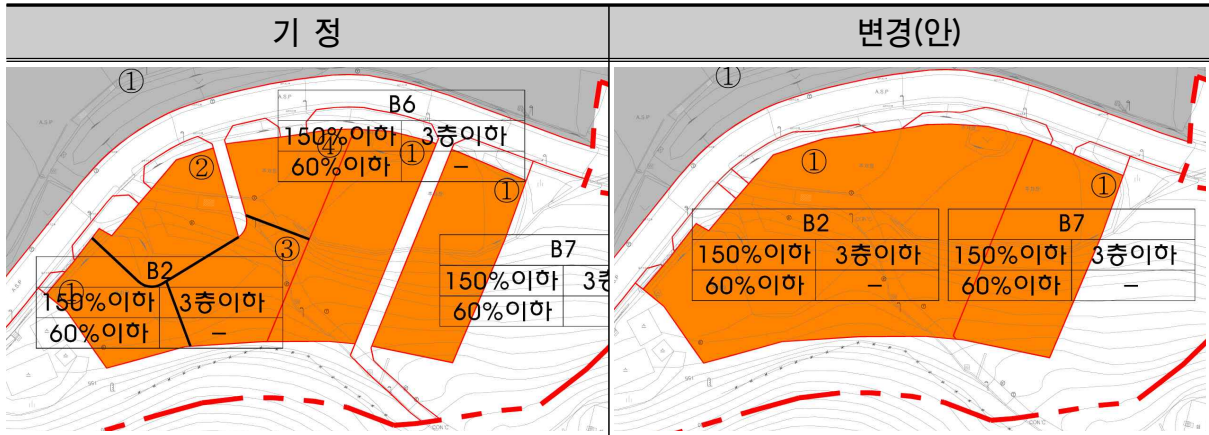
㉞ 기 정

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	

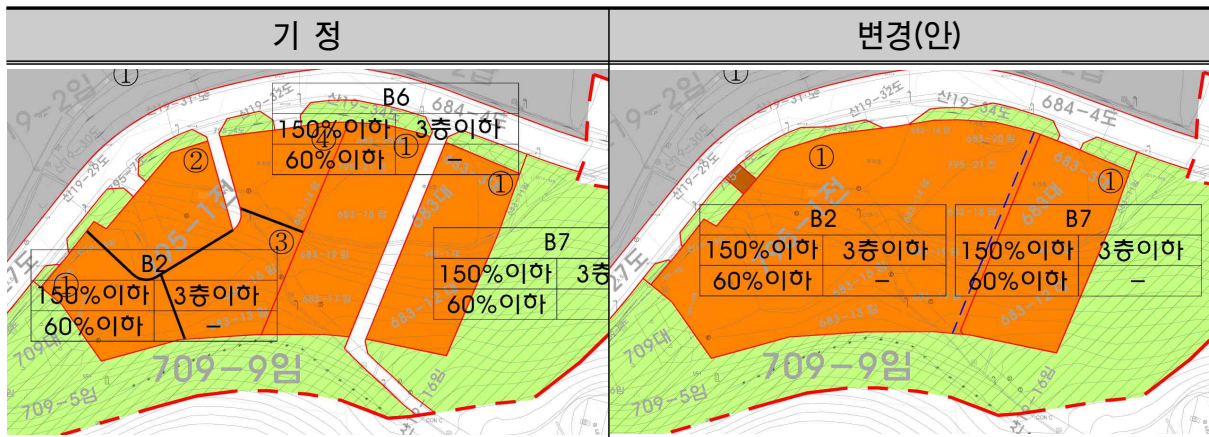
○ 변 경(안)

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용
	가구	획지		
B2	B2	①	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 노래연습장
				불허 <ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도
			건폐율	· 60.0% 이하
			용적률	· 150.0% 이하
			높 이	· 3층 이하
			건축선	· 건축한계선 : B7획지 변 2m (대지 내 공지로 조성)

(건축물에 관한 계획도)



(지구단위계획 결정(변경)도)



II. 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

1.1 토지이용계획표 (변경)

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
총 계	159,266	-	159,266	100.00	
공공시설용지	42,386	감) 457	41,929	26.33	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,803	증) 437	54,240	34.05	숙박시설, 상업시설
녹지용지	47,842	증) 20	47,862	30.05	녹지
기타용지	15,235	-	15,235	9.57	하천

1.2 세분된 용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1.2.1 용도지역 결정조서 (변경없음)

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

1.2.2 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

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

1.3 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1.3.1 도로 (변경)

☞ 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	1,802	14,094	2	700	7,293	2	237	1,873	6	865	4,928
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,802	14,094	2	700	7,293	2	237	1,873	6	865	4,928

※ 구역 내 연장, 면적만 산출한 사항임

☞ 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
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	
기정	소로	3	동학1	5	국지 도로	331	소로 2-동학1	학봉리 794-1천	일반 도로		'12.11.12	
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	
신설	소로	3	동학8	6	특수 도로	6	소로 1-동학2	학봉리 795-1전	보행자 도로			
폐지	소로	3	동학6	4~5	국지 도로	104	소로 1-동학2	학봉리 산19-16임	일반 도로		'12.11.12	
폐지	소로	3	동학7	4	국지 도로	32	소로 1-동학2	학봉리 795-1전	일반 도로		'15.11.02	



☞ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-동학8	• 노선 신설 - B=6m, L=6m	• 안전한 보행환경을 위한 보행자도로 신설
소로3-동학6	-	• 노선 폐지	• 계룡산야영장 진출입로 신규개설에 따라 노선 폐지
소로3-동학7	-	• 노선 폐지	• 획지계획 변경에 따른 노선 폐지

1.3.2 주차장 (변경없음)

☞ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	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	A3
기정	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	15,831	-	15,831	'12.11.12	A5

1.3.3 녹지 (변경)

☞ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	1호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	25,627	-	25,627	'12.11.12	
기정	2	2호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	1,275	-	1,275	'12.11.12	
기정	3	3호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	430	-	430	'12.11.12	
기정	4	4호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	536	-	536	'12.11.12	
기정	6	6호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	428	-	428	'12.11.12	
변경	7	7호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	13,434	증)5,493	18,927	'12.11.12	
변경	8	8호 녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	760	감)121	639	'12.11.12	
폐지	9	9호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	5,352	감)5,352	-	'12.11.12	

㉠ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	7호 녹지	• 면적 증가 - 13,434㎡→18,927㎡, 증) 5,493㎡	• 소로3-동학6호선 폐지에 따라 9호 녹지(경관녹지)와 시설 병합
8	8호 녹지	• 면적 감소 - 760㎡→639㎡, 감) 121㎡	• 획지계획 변경에 따른 차량진·출입구 계획 변경으로 녹지면적 감소
9	9호 녹지	• 폐지 - 5,352㎡→ - , 감) 5,352㎡	• 소로3-동학6호선 폐지에 따라 7호 녹지(경관녹지)에 시설 병합

1.3.4 공공공지 (변경없음)

㉠ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	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	
기정	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	79	-	79	'12.11.12	
기정	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	30	-	30	'12.11.12	



2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

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

2.1.1 공공시설용지 (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
A1	A1	291	①	소 계	291	
				학봉리 794-1	236	
				학봉리 794-98	55	
A2	A2	2,225	①	소 계	2,225	공동개발 지정
				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	34	
A3	A3	7,348	①	소 계	7,348	공동개발 지정
				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					

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
A4	A4	2,010	①	소 계	2,010	공동개발 지정
				학봉리 710-4	1	
				학봉리 710-5	38	
				학봉리 710-6	59	
				학봉리 794-1	1,138	
				학봉리 794-25	29	
				학봉리 산19-22	284	
				학봉리 산19-23	302	
				학봉리 산19-24	36	
				학봉리 산19-25	123	
A5	A5	15,831	①	소 계	15,831	공동개발 지정
				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					

2.1.2 숙박시설용지 (변경)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지				비 고
				번호	위 치	면 적(m ²)		
		기정	변경			기정	변경	
B1	B1	8,878		①	소 계	8,878		공동개발 권장
					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	3,961	5,803	①	소 계	990	5,803	공동개발 권장
					학봉리 683-13	57	406	
					학봉리 683-14	-	99	
					학봉리 683-15	183	518	
					학봉리 683-16	-	108	
					학봉리 683-17	-	516	
					학봉리 683-18	-	586	
					학봉리 683-19	-	142	
					학봉리 683-20	-	265	
					학봉리 709-4	75		
		학봉리 709-6	83					
		학봉리 795-1	423	2,601				
		학봉리 795-21	-	141				
		학봉리 산19-15	169	263				
		②	소 계	1,058	-			
			학봉리 795-1	964	-			
			학봉리 산19-15	94	-			
		③	소 계	1,068	-			
			학봉리 683-13	255	-			
			학봉리 683-15	331	-			
학봉리 683-17	18		-					
학봉리 795-1	464		-					

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획 지				비 고
		기정	변경	번호	위 치	면 적(m ²)		
						기정	변경	
B2	B2	3,961	5,803	④	소 계	845	-	
					학봉리 683-14	95	-	
					학봉리 683-16	110	-	
					학봉리 795-1	640	-	
B3	B3	8,322		①	소 계	703		공동개발 권장
					학봉리 772	287		
					학봉리 794-1	25		
					학봉리 794-73	391		
				②	소 계	694		공동개발 권장
					학봉리 794-1	167		
					학봉리 794-9	1		
					학봉리 794-73	78		
					학봉리 794-74	374		
					학봉리 794-75	74		
				③	소 계	726		공동개발 권장
					학봉리 794-1	18		
					학봉리 794-9	643		
				④	소 계	914		공동개발 권장
					학봉리 722	225		
					학봉리 794-9	392		
					학봉리 848	89		
					학봉리 산17-4	147		
					학봉리 산17-5	3		
					학봉리 산17-6	58		
				⑤	소 계	760		공동개발 권장
					학봉리 722	297		
					학봉리 794-1	18		
					학봉리 794-9	6		
학봉리 848	174							
학봉리 산17-4	139							
학봉리 산17-6	126							

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고			
			번호	위 치	면 적(m ²)				
B3	B3	8,322	⑥	소 계	2,120	공동개발 권장			
				학봉리 724-1	486				
				학봉리 724-2	585				
				학봉리 724-3	1,001				
				학봉리 794-1	2				
				학봉리 848	46				
			⑦	소 계	1,088	공동개발 권장			
				학봉리 723-3	813				
				학봉리 724	5				
				학봉리 724-3	175				
				학봉리 794-1	32				
				학봉리 848	11				
				학봉리 848-7	25				
			⑧	소 계	1,317	공동개발 권장			
				학봉리 723-3	25				
				학봉리 724	848				
				학봉리 724-5	393				
				학봉리 산7-47	51				
			B4	B4	8,369	①	소 계	1,828	공동개발 권장
							학봉리 730-9	229	
							학봉리 732-4	79	
학봉리 735-5	1,085								
학봉리 735-10	303								
②	소 계	1,818				공동개발 권장			
	학봉리 730-2	88							
	학봉리 732-3	156							
	학봉리 735-4	1,500							
③	소 계	1,538				공동개발 권장			
	학봉리 732-3	2							
	학봉리 735-3	1,535							
	학봉리 740-1	1							

도면번호	가구번호		면적(m ²)		획 지			비 고	
					번호	위 치	면 적(m ²)		
							기정		변경
기정	변경	기정	변경						
B4	B4		8,369		④	소 계	1,764		공동개발 권장
						학봉리 735-2	1,600		
						학봉리 740-1	164		
					⑤	소 계	1,421		
						학봉리 735-1	1,355		
						학봉리 738-1	4		
						학봉리 740-5	1		
						학봉리 740-6	29		
					학봉리 848-2	32			
					B5	B5		1,441	
학봉리 710-4	1								
학봉리 711	1,147								
학봉리 711-2	92								
학봉리 711-3	24								
학봉리 712-1	69								
학봉리 산22-25	108								
B6	B6		1,733		①	소 계	1,733	-	
						학봉리 683-13	94	-	
						학봉리 683-14	590	-	
						학봉리 683-15	146	-	
						학봉리 683-16	263	-	
						학봉리 683-17	497	-	
						학봉리 795-1	143	-	
B7	B7		1,594		①	1,922	1,922		
						학봉리 683	422	568	
						학봉리 683-1	108	122	
						학봉리 683-3	324	369	
						학봉리 683-12	740	863	

2.1.3 상업시설용지 (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C1	C1	7,005	①	소 계	1,802	공동개발 권장
				학봉리 717-4	645	
				학봉리 717-5	559	
				학봉리 717-7	287	
				학봉리 719-12	49	
				학봉리 794-1	17	
				학봉리 849	245	
			②	소 계	2,271	공동개발 권장
				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	110	
				학봉리 794-14	299	
				학봉리 849	390	
			③	소 계	1,338	공동개발 권장
				학봉리 716-4	479	
				학봉리 716-7	453	
				학봉리 794-1	139	
				학봉리 794-14	67	
				학봉리 849	200	
			④	소 계	1,594	공동개발 권장
				학봉리 716-1	786	
				학봉리 716-6	333	
				학봉리 716-8	209	
학봉리 794-1	232					
학봉리 794-11	-					
학봉리 849	34					
C2	C2	3,507	①	소 계	381	공동개발 권장
				학봉리 725-3	27	
				학봉리 794-1	64	
				학봉리 794-8	289	
				학봉리 848-5	1	

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C2	C2	3,507	②	소 계	439	공동개발 권장
				학봉리 725-2	96	
				학봉리 726-1	247	
				학봉리 794-1	9	
				학봉리 794-99	23	
				학봉리 848-2	1	
				학봉리 848-5	63	
			③	소 계	474	공동개발 권장
				학봉리 725-4	26	
				학봉리 726-1	344	
				학봉리 735-8	53	
				학봉리 848-2	42	
				학봉리 848-5	9	
			④	소 계	709	공동개발 권장
				학봉리 726-1	210	
				학봉리 726-2	13	
				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	공동개발 권장
				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					

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C2	C2	3,507	⑥	소 계	676	공동개발 권장
				학봉리 729-2	2	
				학봉리 730-4	22	
				학봉리 730-5	350	
				학봉리 730-10	91	
				학봉리 730-15	210	
				학봉리 848-5	1	
C3	C3	3,055	①	소 계	675	공동개발 권장
				학봉리 730-1	555	
				학봉리 730-3	2	
				학봉리 730-7	59	
				학봉리 730-8	59	
			②	소 계	439	공동개발 권장
				학봉리 730-1	417	
				학봉리 730-3	21	
			③	소 계	340	공동개발 권장
				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	
			④	소 계	325	공동개발 권장
				학봉리 730-1	69	
				학봉리 730-14	159	
				학봉리 736-2	12	
				학봉리 736-3	34	
				학봉리 739-5	5	
			⑤	소 계	656	공동개발 권장
				학봉리 730-1	27	
				학봉리 730-12	386	
				학봉리 730-13	223	
				학봉리 730-14	20	
			⑥	소 계	620	
				학봉리 730-12	620	

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면 적(m ²)	
C4	C4	670	①	소 계	670	공동개발 권장
				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	공동개발 권장
				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	3,845	①	소 계	1,697	공동개발 권장
				학봉리 710-2	1,393	
				학봉리 710-4	69	
				학봉리 710-7	58	
				학봉리 710-8	20	
				학봉리 710-12	143	
				학봉리 710-13	9	
				학봉리 711-2	5	
			②	소 계	2,148	공동개발 권장
				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	27					
학봉리 산22-17	306					

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

2.2.1 공공시설용지 (변경없음)

도면 번호	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	
			높 이	· 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	
			높 이	· 3층 이하	
			건축선	· 건축한계선 : 전면도로변 3m	
			A3	A3	①
불허	· 허용용도 이외의 용도				
건폐율	· 20.0% 이하				
용적률	· 60.0% 이하				
높 이	· 3층 이하				

도면 번호	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
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 20.0% 이하	
			용적률	• 60.0% 이하	
			높 이	• 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	
			높 이	• 3층 이하	

2.2.2 숙박시설용지 (변경)

☞ 기정

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
B1	B1	①	용도	허용	• 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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 30.0% 이하	
			용적률	• 90.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 전면도로변 2m 	
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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 도로변 2m, 3m 	

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	
			건축선	• 건축한계선 : 전면도로변 3m	
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	
			건축선	• 건축한계선 : 전면도로변 3m	

○ 변경

도면 번호	위 가구	치 획지	구 분		계 획 내 용
			용도	허용	
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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 30.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 90.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
B2	B2	①	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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : B7획지 변 2m (대지 내 공지로 조성) 	
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 노래연습장
				불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 전면도로변 2m 	

도면 번호	위 가구	치 획지	구 분		계 획 내 용
			용도	허용	
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	
			건축선	• 건축한계선 : 전면도로변 3m	
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 노래연습장
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 60.0% 이하	
			용적률	• 150.0% 이하	
			높 이	• 3층 이하	

2.2.3 상업시설용지 (변경없음)

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
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	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 전면도로변 3m 	
			C2	C2	① ~ ⑥
불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 				
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 				
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 				
높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 				
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 도로변 2m, 3m 				
C3	C3	① ~ ⑥			
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 도로변 2m, 3m 	

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구	획지			
C4	C4	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제3호 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	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 전면도로변 3m 	
C5	C5	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목에 해당하는 시설 건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 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	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 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 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	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60.0% 이하 	
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150.0% 이하 	
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 전면도로변 3m 	



Ⅲ. 지구단위계획 결정(변경) 도면

- ⊙ 지구단위계획구역 결정도
- ⊙ 토지이용계획도
- ⊙ 기반시설계획도
- ⊙ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획도
- ⊙ 건축물의 용도·건폐율·용적률 등에 관한 계획도
- ⊙ 지구단위계획결정(변경)도

제2장

계획의 개요

I. 계획의 개요

II. 계획의 접근방법

I. 계획의 개요

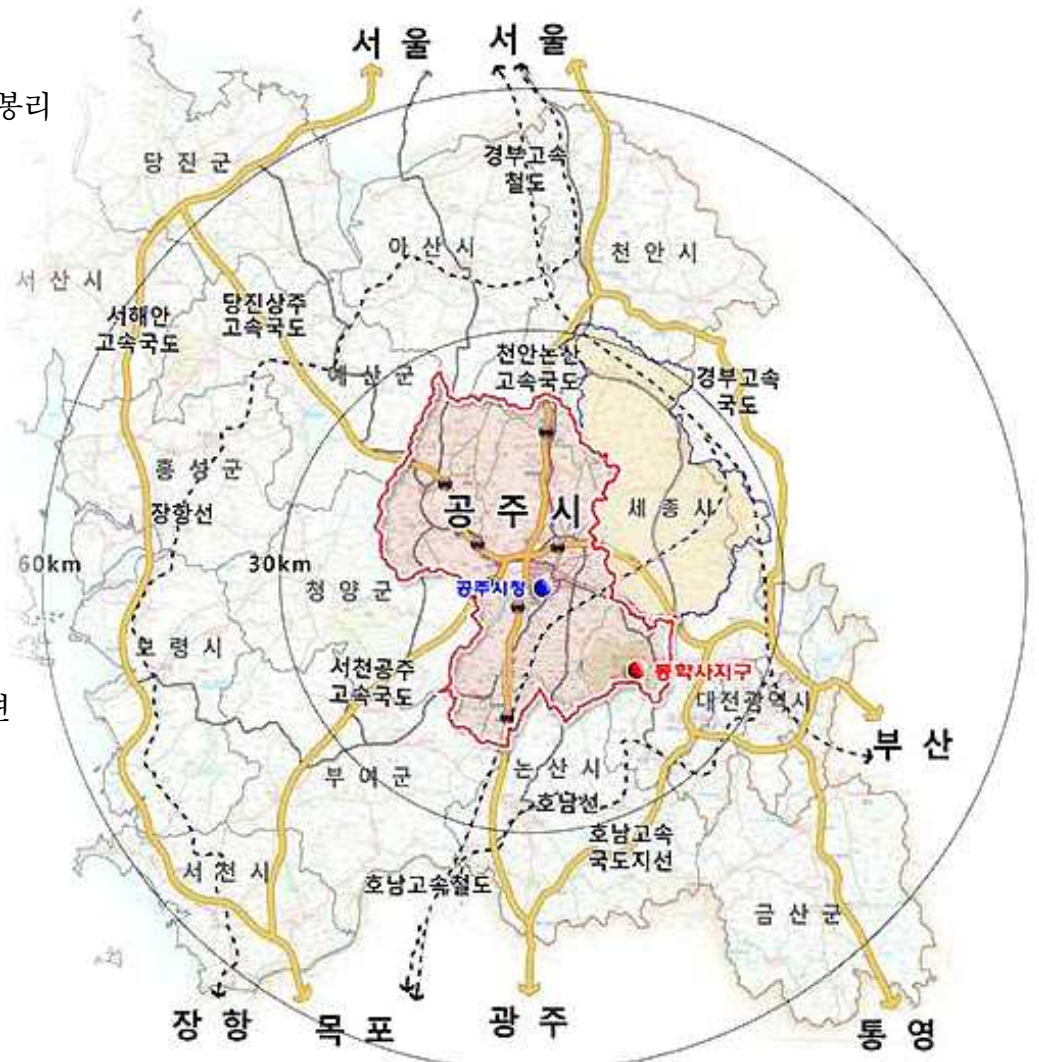
1. 공간적 범위

㉠ 위치

- 공주시 반포면 학봉리
728-1번지 일원

㉡ 면적

- 159,266㎡



2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2015년

3. 내용적 범위

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

II. 계획의 접근방법

1. 지구단위계획의 접근방법

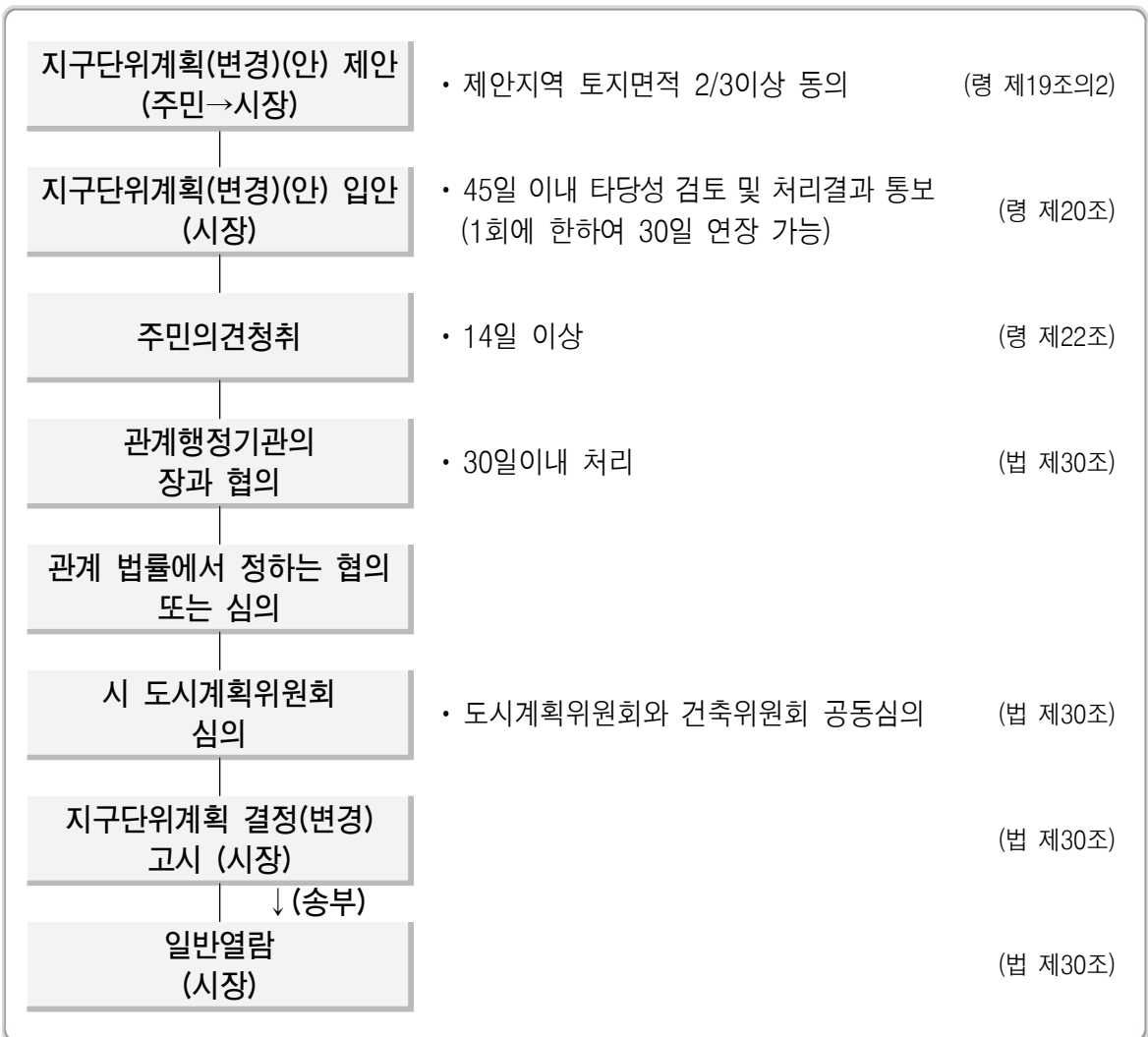
- 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황여건, 관련계획, 관련법규 등을 분석 및 검토
- 계획의 목표와 방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 지구단위계획을 수립
- 계획의 내용을 제도화하는 제반도서 작성

☞ 지구단위계획의 접근방법



2. 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)절차

㉠ 주민제안에 따른 지구단위계획 결정(변경)절차



제3장

개발여건분석

- I. 공주시 현황
- II. 대상지 현황
- III. 숙박시설 입지여건검토
- IV. 관련계획 및 법규검토

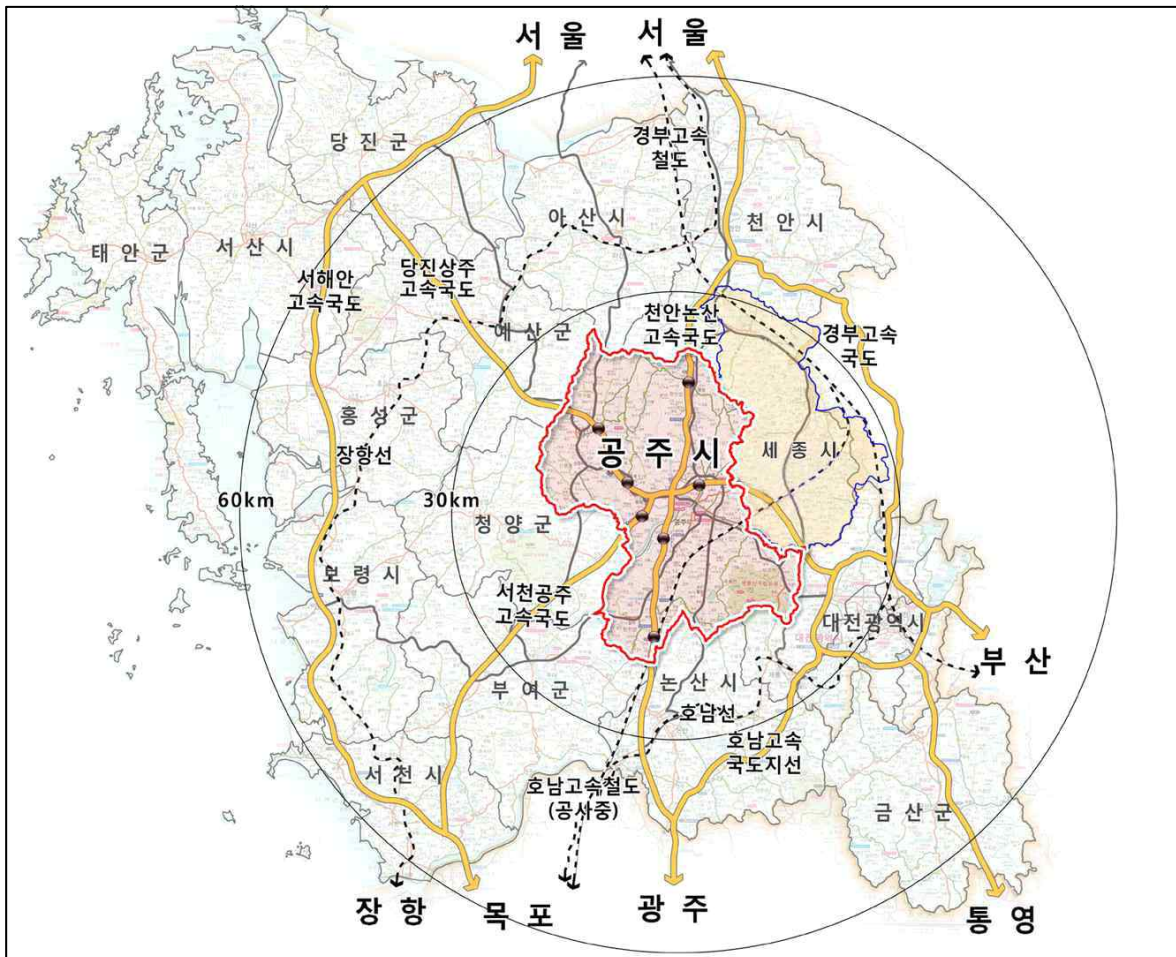
I. 공주시 현황

1. 위치 및 입지여건

1.1 위치

- 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

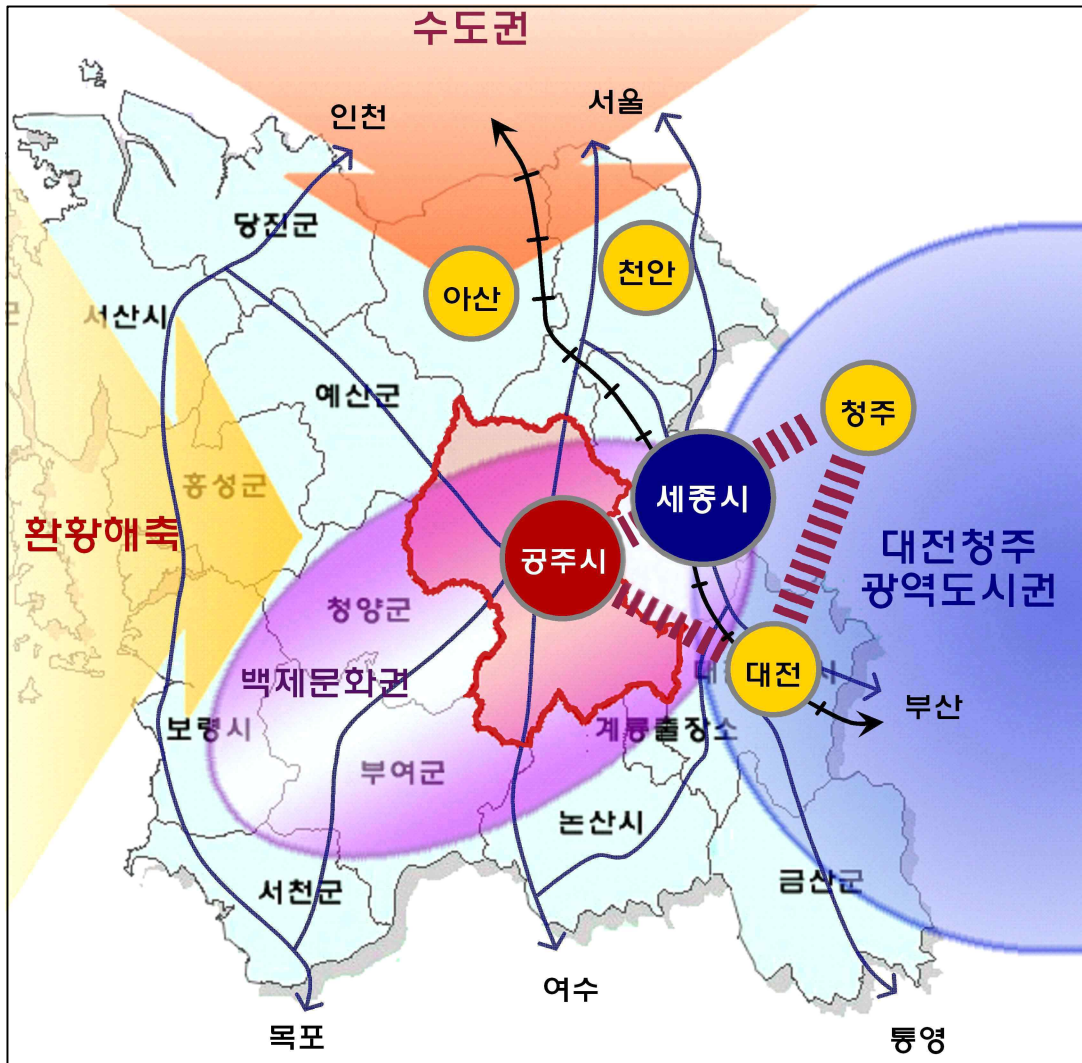
(공주시 광역위지도)



1.2 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 주변도시와의 거리를 살펴보면 대전광역시 36.9km, 천안시와 45.2km, 논산시와 34.3km, 부여군과는 32.5km로서 자동차로 30분 이내에 도달 가능하여 지역접근성이 우수

(입지여건 분석도)

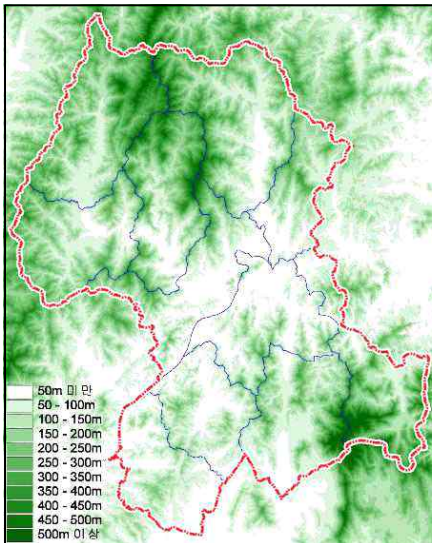


2. 자연환경

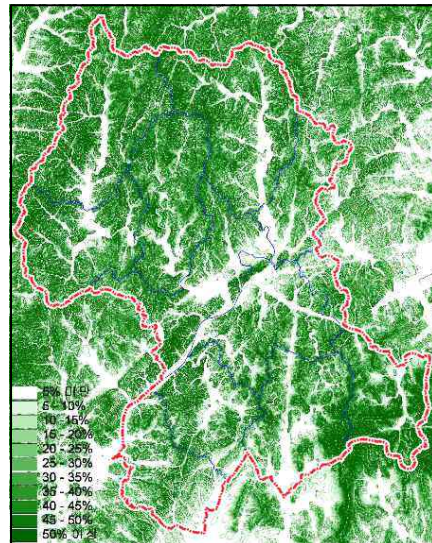
2.1 지형·지세·경사

- 차령산맥이 서북쪽 유구읍, 정안면으로 뻗어 있고, 계룡산이 남동쪽을 포위하여 도시 외곽부를 형성하는 주요 산세를 이룸
- 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 이상이 전체의 57.9%를 차지하여 도시의 확장 및 생활권간의 접근이 제한됨

(표고분석도)



(경사분석도)

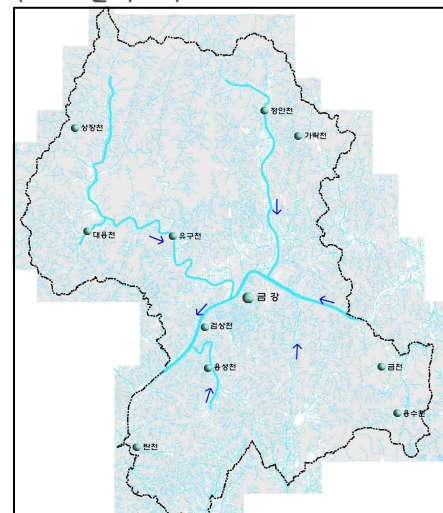


2.2 수 계

- 금강이 공주시의 중앙을 동서로 관통하고 있음
- 지방하천인 유구천은 유구읍, 사곡, 우성면을 경유하여 금강에 유입
- 하천은 국가하천 1개소(금강), 지방하천 79개소, 기타 550개소로 총 630개소의 하천이 산재

구 분	하천수(개소)	총연장
계	630	1,120
국가하천	1	30
지방하천	79	418
기 타	550	672

(수계분석도)





2.3 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)	평균 운량 (10%)	상대습도(%)		일조 시간 (Hr)	바 램(m/s)	
	평균	평균 최고	평균 최저			평균	최소		평균 풍속	최대 풍속
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 산술 평균한 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

3.1 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

3.2 교통

- 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

3.3 주택

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

(주택보급률)

구분	가구수	주택보급률 (%)	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

3.4 교육

- 공주시는 교육도시로서 타지역에 비해 교육인구가 상대적으로 많음
- 교육여건상 대전이나 수도권 대학으로 유출되는 학생수가 계속 증가하고 있음

(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



3.5 도시계획(용도지역)

- 공주시 용도지역 면적은 864,285천㎡로 이 중 농림지역이 전체의 52.1%인 450,273천㎡로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며 주거지역은 0.7%인 6,040천㎡를 차지하고 있음

(용도지역)

(단위 : 천㎡)

구 분	계	도 시 지 역				
		소 계	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

(단위 : 천㎡)

구 분	비 도 시 지 역						
	소 계	관리지역	계획관리	생산관리역	보전관리	농림지역	자연환경보전
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



3.6 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

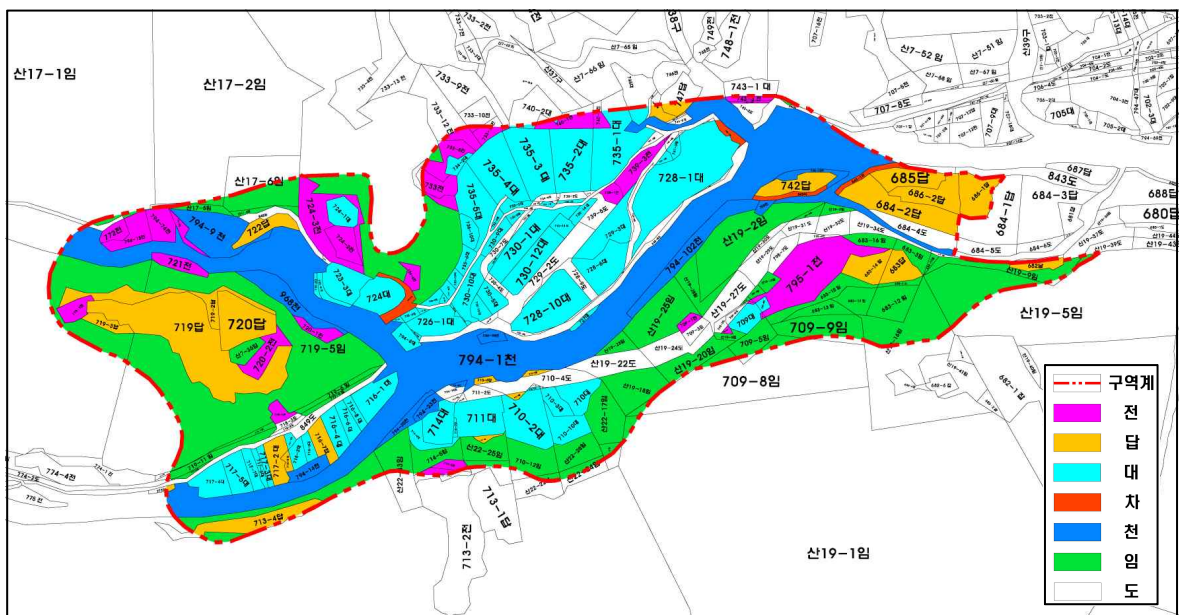
II. 대상지 현황

1. 지목별 토지이용현황

- 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)	257	55	22	72	60	33	4	11
구성비 (%)	100.0	21.4	8.6	28.0	23.3	12.8	1.6	4.3
면적 (㎡)	159,266	49,098	17,467	35,736	17,112	12,422	1,036	29,395
구성비 (%)	100.0	28.9	11.0	22.4	10.7	7.8	0.7	18.5

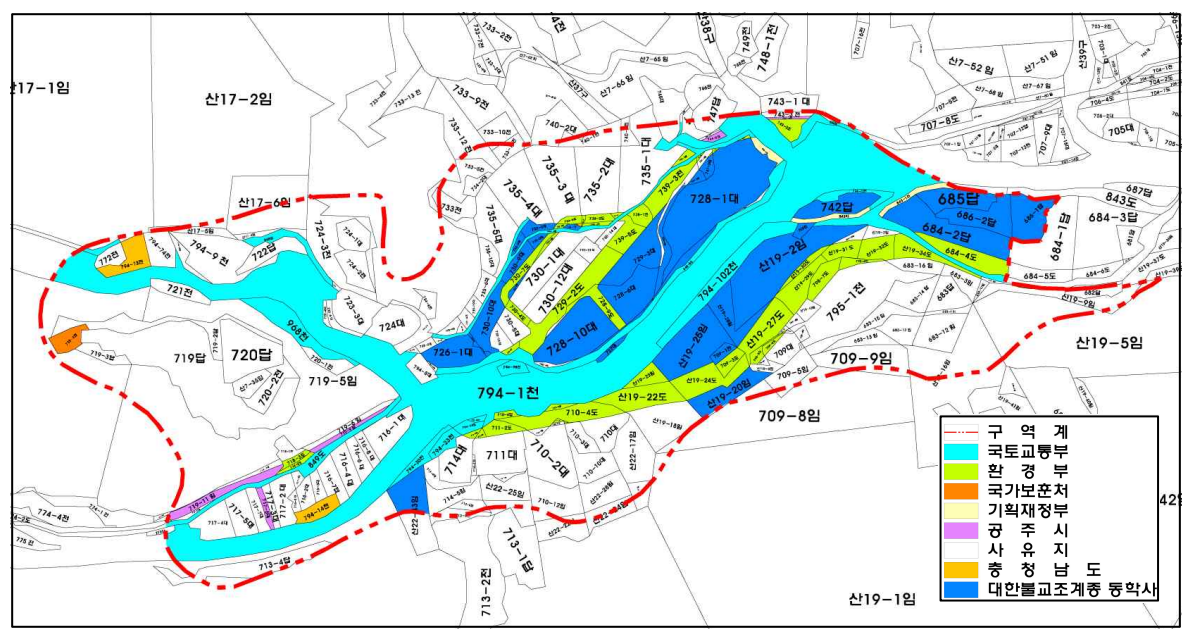


2. 소유자별 토지이용현황

- 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)

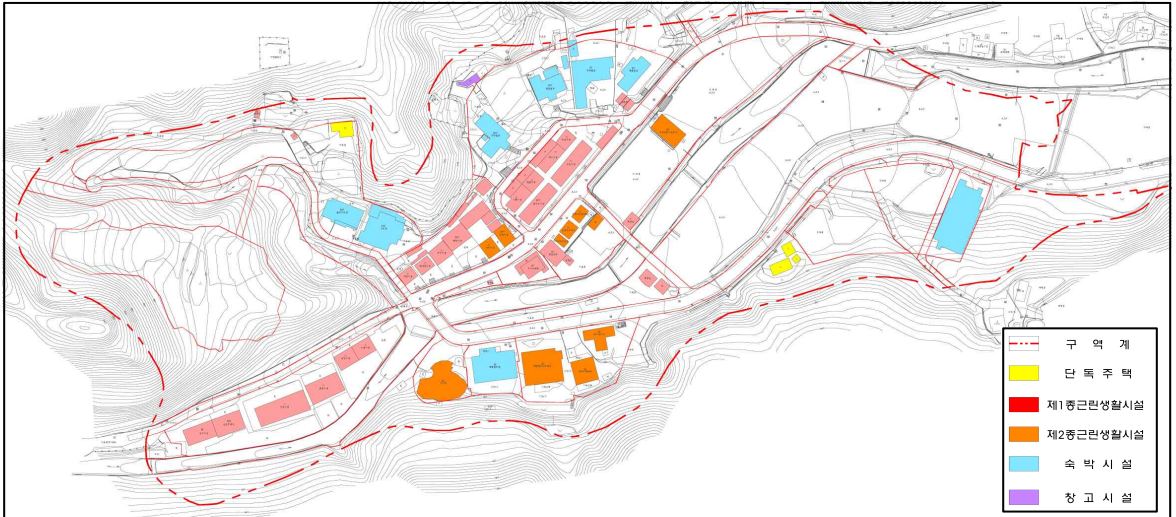
구분	합계	사유지			국·공유지						
		소계	개인	동학사	소계	국토교통부	국가보훈처	기획재정부	환경부	충청남도	공주시
필지수 (필지)	257	179	148	31	78	16	1	3	47	3	8
구성비 (%)	100.0	69.6	57.6	12.0	30.4	6.2	0.4	1.2	18.3	1.2	3.1
면적 (㎡)	159,266	111,925	89,520	22,405	47,341	32,211	347	643	12,243	955	942
구성비 (%)	100.0	70.3	56.2	14.1	29.7	20.2	0.2	0.4	7.7	0.6	0.6



3. 건축물 용도별 현황

- 대부분의 건축물이 기존 공원계획상 배분된 용지계획대로 입지되어 있음
- 일부 건축물이 기존 공원계획과 상이하게 입지되어 있으나 (녹지용지내 건축물 입지), 이는 국립공원 지정이전부터 입지하고 있었던 사항임 (단독주택 등)

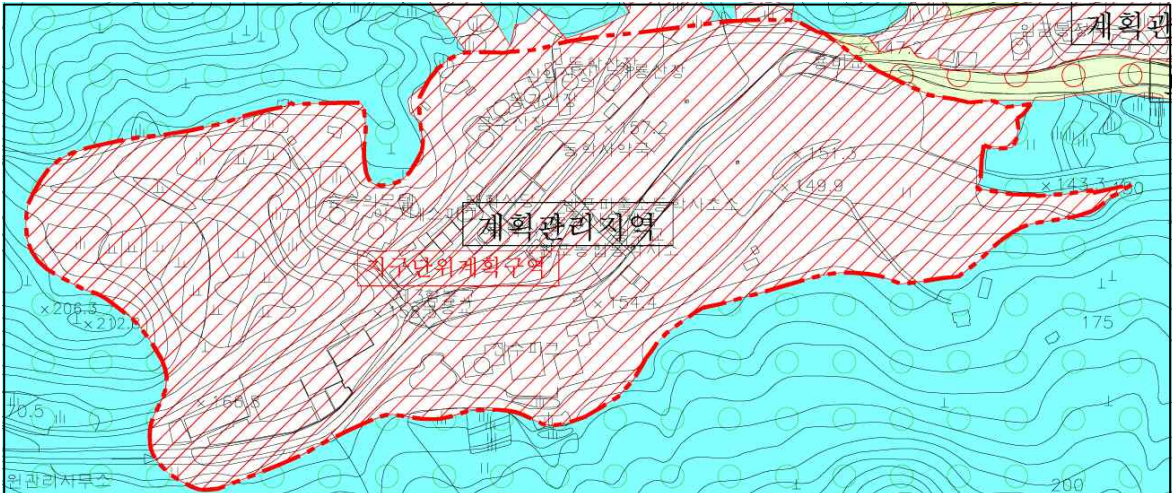
(건축물 용도별 현황)



4. 도시관리계획 현황

- 국립공원 해제지역으로 관광휴양형 지구단위계획구역으로 지정·관리되고 있으며, 용도지역상 계획관리지역으로 결정되어 있음
- 충청남도 고시 제2012-382호(2012.11.10)에 의거 결정됨

(도시관리계획 현황도)



Ⅲ. 숙박시설 입지여건검토

1. 관광 수요 및 전망 검토

1.1 관광객 현황

▷ 국민 국내여행 총량

- 2015년 국민여행실태조사에 따르면 2015년 내국인 국내여행 이동총량은 약 407백만일로 집계되었으며, 소폭 증가하고 있는 추세로 조사되었음

구 분 (일)	2015년			2014년	2013년
	전체	숙박	당일		
국내여행참가자수	38,307,303	32,084,253	30,202,196	38,027,454	37,800,004
(명)	관광여행	32,586,226	24,513,932	21,873,941	31,968,762
	기타여행	30,526,444	21,436,465	21,749,858	31,058,115
국내여행이동총량	406,818,700	268,297,184	138,521,516	397,846,767	389,220,312
(일)	관광여행	197,825,692	132,508,111	65,317,581	190,394,184
	기타여행	208,993,008	121,888,052	73,203,935	207,452,583

※ 문화체육관광부(2016), 2015 국민여행실태조사

- 국민 1인당 평균 여행일수(2015년 기준 만 15세 이상 전국민) 9.34일로 2014년 9.03일, 2013년 8.90일보다 증가한 수치임
- 숙박여행의 경우 조사년도 3개년 간 꾸준히 증가하고 있는 것으로 조사되었음

구 분 (일/인)	2015년			2014년			2013년			
	전체	숙박	당일	전체	숙박	당일	전체	숙박	당일	
국내	만15세이상	9.34	6.16	6.18	9.03	6.11	2.92	8.90	5.90	3.01
	여행경험자	10.62	8.36	4.59	10.46	8.36	4.19	10.30	8.30	4.38
관광	만15세이상	4.54	3.04	1.50	4.32	2.94	1.38	4.24	2.79	1.45
	여행경험자	6.07	5.44	2.99	5.96	5.28	2.79	5.91	5.11	3.00
기타	만15세이상	4.80	3.12	1.68	4.71	3.17	1.53	4.66	3.11	1.55
	여행경험자	6.85	6.33	3.37	6.68	6.40	2.98	6.82	6.63	3.14

※ 문화체육관광부(2016), 2015 국민여행실태조사



㉠ 연도별 관광객 현황

- 최근 5년간 충청남도 및 공주시를 방문하는 관광객수는 지속적으로 증가하고 있음
- 공주시는 최근 5년간 약 100만명 가량의 관광객이 증가하여 2013년 대비 약 140%의 관광객 증가율을 보이고 있음

(충청남도 연도별 관광객 추이)

구분	관광객수	유료관광지			무료관광지
		소계	내국인	외국인	
2013년	11,817,769	8,789,466	8,728,278	61,188	3,028,303
2014년	17,516,796	11,288,646	11,228,803	59,843	6,228,150
2015년	18,726,691	12,130,694	12,049,086	81,608	6,595,997
2016년	22,499,081	14,254,605	14,184,752	69,853	8,244,476
2017년	24,170,931	15,850,136	15,779,846	70,290	8,320,795

※ 자료 : 관광지식정보시스템(www.tour.go.kr)

(공주시 연도별 관광객 추이)

구분	관광객수	유료관광지			무료관광지
		소계	내국인	외국인	
2013년	2,442,714	985,097	975,244	9,853	1,457,617
2014년	2,402,997	906,547	897,882	8,665	1,496,450
2015년	2,685,256	1,119,389	1,106,987	12,402	1,565,867
2016년	3,138,503	1,750,218	1,730,293	19,925	1,388,285
2017년	3,425,453	1,979,996	1,957,414	22,582	1,445,457

※ 자료 : 관광지식정보시스템(www.tour.go.kr)

㉡ 충청남도 내 시·군별 관광객 비율

- 2017년 기준 충청남도 시·군의 주요 관광지점의 관광객 비율은 공주시가 14.2%를 차지하여, 아산시 다음으로 관광객 비율이 높은 것으로 조사되었으며,
- 최근 5년간 시·군별 주요 관광지점의 관광객 비율 조사 결과에서도 공주시는 아산시에 이어서 지속적으로 두 번째로 관광객의 비중이 높은 지역으로 조사되었음

(충남 주요 지점별 관광객 비율(%))

구 분	2013	2014	2015	2016	2017	비고
충청남도	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
공주시	20.8	13.9	14.3	13.9	14.2	
천안시	-	12.5	10.6	9.2	8.9	
보령시	1.8	2.3	2.6	3.2	3.5	
아산시	11.8	16.0	15.4	15.1	14.5	
논산시	3.6	1.0	1.0	1.0	0.9	
당진시	2.0	1.6	1.6	1.7	1.8	2013년
서산시	1.5	1.3	1.4	1.2	5.2	천안시
계룡시	-	0.2	0.2	0.2	0.1	보령시
부여군	13.6	8.0	10.5	12.1	11.0	내용없음
서천군	3.8	6.3	7.3	6.8	9.2	
홍성군	4.6	2.6	2.7	2.2	2.1	
예산군	15.9	8.3	6.8	7.4	8.1	
태안군	6.9	12.4	12.9	11.2	10.7	
청양군	5.1	8.0	11.5	9.4	8.5	
금산군	8.6	5.6	1.2	5.4	1.3	

※ 자료 : 관광지식정보시스템(www.tour.go.kr)

㉠ 공주시 계룡산국립공원 관광객수

- 공주시 내 계룡산국립공원 주요 관광지점은 동학사를 포함하여 7개소 집계하고 있으며, 2013년 전후로 무료입장 전환에 따른 관광객수 조사 차이가 있으나, 2013년에서 2015년 까지 꾸준히 증가하는 것을 알 수 있음

관광지	총계	(2010년 ~ 2015년)					
		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
계룡산	8,068,669	1,177,416	923,128	1,498,324	944,136	999,069	1,026,172
갑사	1,969,794	276,849	266,122	312,089	256,866	262,956	263,895
동학사	4,161,666	787,984	544,224	1,019,380	358,021	398,890	416,059
병사골	62,568	-	-	-	-	6,665	21,925
상신	292,052	-	-	-	56,550	63,814	73,289
신원사	768,016	112,583	112,782	166,855	92,989	88,349	80,824
지석골	61,164	-	-	-	-	4,942	19,850
천정	753,409	-	-	-	179,710	173,453	150,330

※ 자료 : 관광지식정보시스템(www.tour.go.kr)



1.2 충청남도 관광수요 전망 (제6차 충남권 관광개발계획)

㉠ 관광수요 전망

- 제6차 충남권 관광개발계획상 국내관광수요를 예측하기 위하여, 제3차 관광개발기본계획상 예측수요를 반영하는 방법 및 국민여행실태조사 현황을 기준으로 예측 수요를 설정하는 방법 2가지를 제시하여 평균값을 관광수요로 예측하였음
- 종합 수요 분석 결과 2021년 충남권 국내 당일관광 수요는 32,673천명, 숙박관광 수요는 32,695천명 규모로 나타남
 - 관광수요는 지속적으로 증가할 것으로 예측되며, 당일관광의 증가폭이 클 것으로 예측 됨
 - 숙박관광은 5개년(2017년~2021년) 연평균 3.9%로 지속적으로 증가할 것으로 예측 됨

(단위: 천명)

구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
종합 수요 예측	당일	18,054	20,689	23,902	27,837	32,673
	숙박	27,009	28,282	29,648	31,116	32,695
	계	45,063	48,971	53,550	58,953	65,369

※ 자료 : 제6차 충남권 관광개발계획 (충청남도, 2017)

㉡ 최대 관광수요예측

- 계획일 집중률과 동시체재율을 고려하여 최대시 관광수요를 예측하였으며, 최대시 관광수요는 2017년 510천명, 2021년 739천명 규모로 예측되었음

(단위: 천명)

구분	국민국내관광객	외래관광객	총량	최대시 수요
2017년	45,063	602	45,665	510
2021년	65,369	834	66,203	739

※ 자료 : 제6차 충남권 관광개발계획 (충청남도, 2017)

㉢ 관광수급분석

- 제6차 충남권 관광개발계획에서는 관광수요에 대비하여 관광공급 능력의 부족을 예측하여, 신규 관광자원 개발 및 기존 관광자원의 보완 등 관광개발이 필요할 것으로 예측함

구분	최대시 관광수요 (A)	공급 능력 (B)	초과 수요 규모 (A-B)
2017년	510	476	34
2021년	739	481	258

※ 주 : 공급 능력은 충청남도 내 관광지 개발면적에 대한 공간원단위(m²/인)를 적용하여 산정함

※ 자료 : 제6차 충남권 관광개발계획 (충청남도, 2017)

2. 동학사지구 및 온천지구 현황

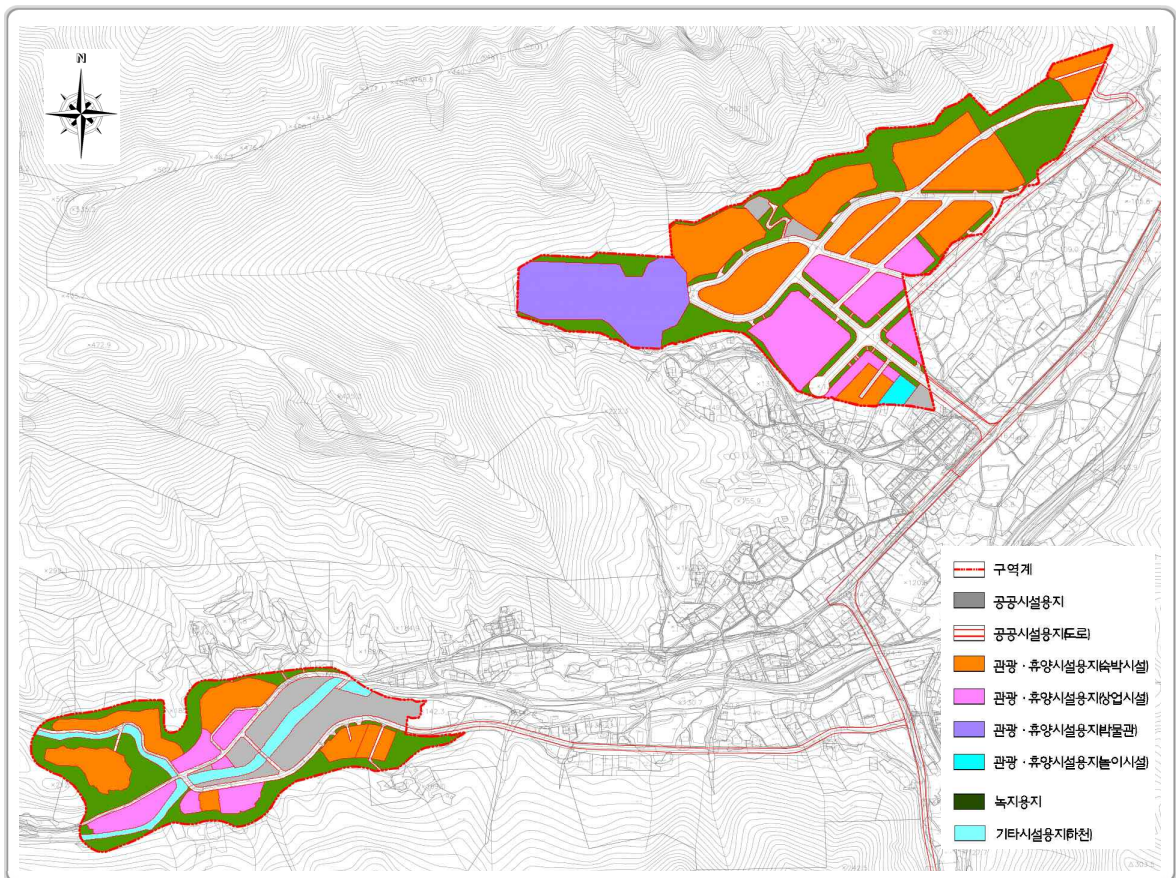
2.1 토지이용계획

- 대상지가 속한 동학사지구 및 인근 온천지구 토지이용계획 비교 결과, 구역면적에 대비하여 동학사지구는 숙박시설용지가 약 22%, 온천지구는 약 33%로 계획되어 있음
- 동학사지구의 경우 숙박시설용지가 온천지구보다 소규모로 계획된 것으로 조사되었음

☞ 토지이용계획표

구 분	동학사지구		온천지구		비고
	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	
총 계	159,266.0	100.0	303,890.6	100.0	-
숙박시설용지	34,298.0	21.5	98,984.3	32.6	-
상업시설용지	19,505.0	12.2	43,049.2	14.2	-
공공시설용지	42,386.0	26.6	46,675.3	15.4	도로, 주차장, 배수장 등
녹지용지	47,842.0	30.1	72,372.5	23.8	완충녹지, 경관녹지 등
기타시설용지	15,235.0	9.6	42,809.3	14.1	하천, 놀이시설, 박물관

☞ 토지이용계획도





2.2 도시계획시설 현황

㉠ 도로

- 동학사지구와 온천지구는 약 2km 거리에 입지하고 있으며, 동학사 1로 및 동학사2로를 통해서 접근이 가능함
- 동학사지구 내 도로는 10개소가 결정되어 있으며, 온천지구는 13개소가 결정되어 있음

구 분	동학사지구			온천지구			비고
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	
합 계	10	1,932	14,551	13	2,921	41,545	
대 로	-	-	-	-	-	-	
중 로	-	-	-	6	1,750	30,970	
소 로	10	1,932	14,551	7	1,171	10,575	

㉡ 주차장

- 주차장의 경우 동학사지구는 지구내 하천변으로 대규모 공영주차장 2개소를 운영중에 있으며, 온천지구는 1개소 운영중임

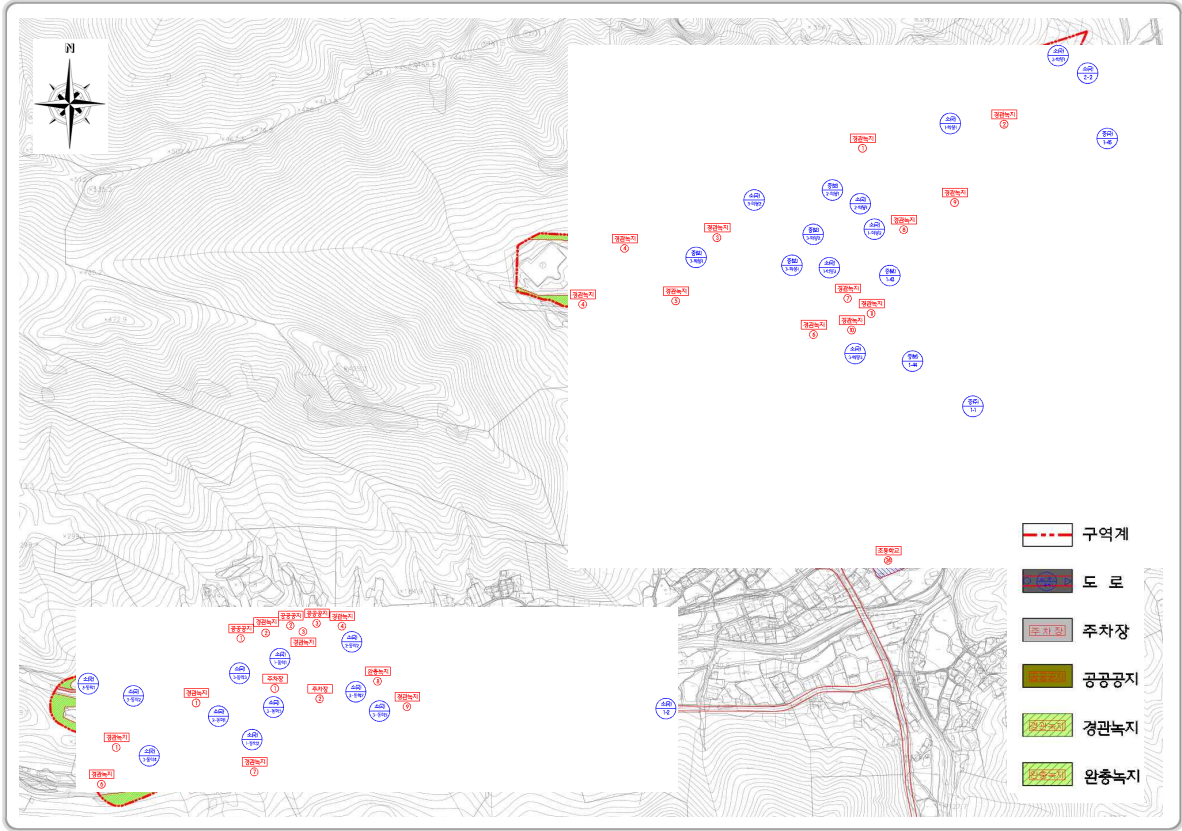
구 분	동학사지구		온천지구		비고
	면적(m ²)	개소(개)	면적(m ²)	개소(개)	
합 계	23,179	2	1,722.6	1	

㉢ 공간시설

- 동학사 지구내 녹지는 약 4.8만m² 결정되어 있으며, 온천지구는 약 7.2만m²가 결정되어 있음

구 분	동학사지구		온천지구		비고
	면적(m ²)	개소(개)	면적(m ²)	개소(개)	
합 계	47,972.0	11	72,372.5	11	
경관녹지	47,082.0	7	72,372.5	11	
완충녹지	760.0	1	-	-	
공공공지	130.0	3	-	-	

도시계획시설도



(동학사 · 온천지구 전경)



※ 자료 : 네이버 항공 촬영사진



3. 숙박시설 현황

3.1 충청남도 및 공주시 관광숙박시설 현황

- 충남의 관광숙박시설은 도내에 41개 업체, 4,584개의 객실을 보유하고 있으며, 아산에 9개소, 1,243객실로 가장 많은 업체와 객실 수를 보유하고 있음
- 공주시의 경우 관광호텔 2개 업체, 60객실이 등록 되어있으며, 그 외 관광숙박시설은 전무함 (홀리데이호텔은 온천지구 내 위치하고 있음)

(충남 관광숙박시설 등록 현황)

구 분	합 계		호텔업		휴양콘도업	
	업체	객실	업체	객실	업체	객실
총 계	41	4,584	26	1,820	15	2,764
공주시	2	60	2	60	-	-
천안시	7	896	6	645	1	251
보령시	5	796	2	155	3	641
아산시	9	1,243	4	519	5	724
논산시	2	66	2	66	-	-
당진시	1	45	1	45	-	-
서산시	1	115	-	-	1	115
부여군	2	362	1	40	1	322
서천군	1	12	1	12	-	-
홍성군	1	47	1	47	-	-
예산군	4	517	2	110	2	407
태안군	6	425	4	121	2	304

(공주시 숙박시설 등록 현황)

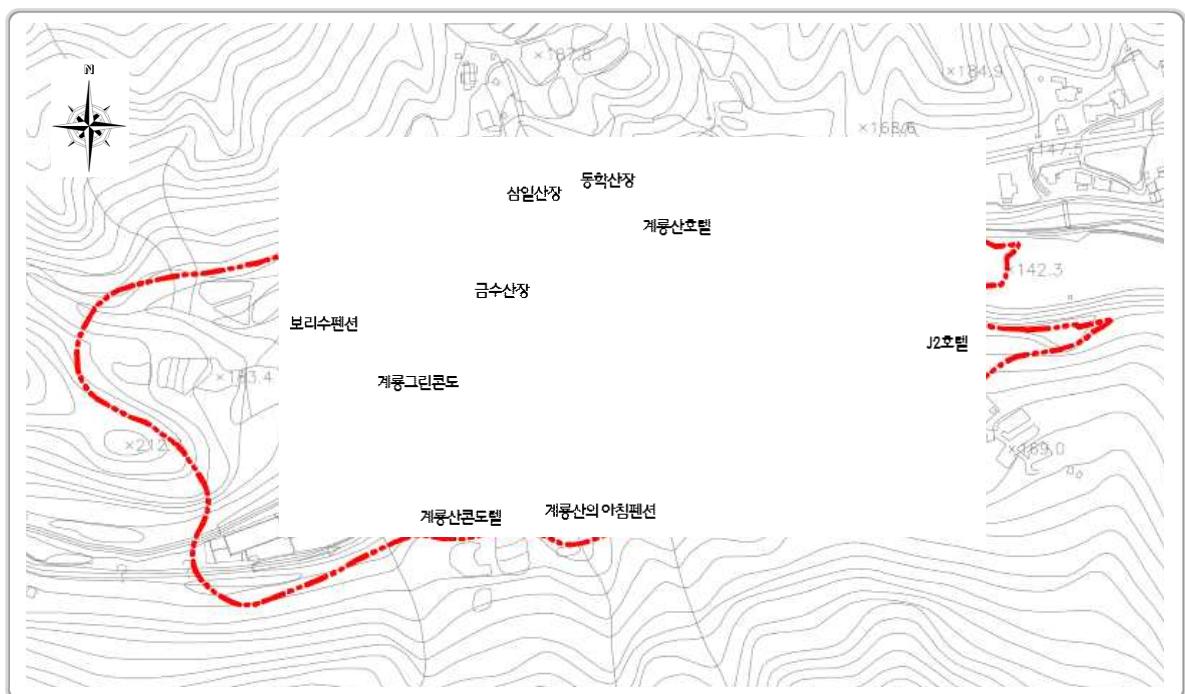
구 분	업종	등급	호텔명(등록명칭)	객실수	주소
호텔업	관광호텔업	1성급	호텔홀리데이 계룡산	53	충남 공주시 반포면 임금봉길 61
	호스텔업	-	공주 하숙마을	7	충남 공주시 반죽동 253-3
휴양콘도업	-	-	-	-	-

3.2 동학사지구 및 온천지구 내 숙박시설 현황

㉠ 동학사지구

- 현재 동학사지구 내 숙박시설은 총 9개소, 총 객실 220객실이 운영 중에 있으며, 대부분 일반숙박시설 및 생활숙박시설 등이 입지하고 있음
- 2002년 이후에는 2개소의 숙박시설이 입지하였으나, 일반숙박시설로 운영중에 있음

구분	지번	건물명칭	주용도	규모	객실	사용승인일
총계	-	-	-	-	220	-
1	723-3대	보리수펜션	숙박시설(여관)	지하1층-지상3층	18	2002.12.18
2	724대	계룡그린콘도	숙박시설(여관)	지하1층-지상2층	26	2002.06.27
3	735-5대	금수산장	숙박시설(여관)	지하1층-지상2층	17	1977.05.03
4	735-3대	삼일산장	숙박시설	지하1층-지상2층	18	1996.08.30
5	735-2대	호텔동학산장	숙박시설	지하1층-지상3층	37	1992.11.05
6	735-1대	계룡산호텔	숙박시설(여관)	지하1층-지상3층	40	2016.02.26
7	711대	계룡산콘도텔	숙박시설(여관)	지하1층-지상2층	19	1988.08.06
8	710-2대	계룡산의 아침	일반음식점, 소매점	지하1층-지상2층	9	1989.02.11
9	683-12대	J2호텔	숙박시설(여관)	지하1층-지상3층	36	2015.11.12



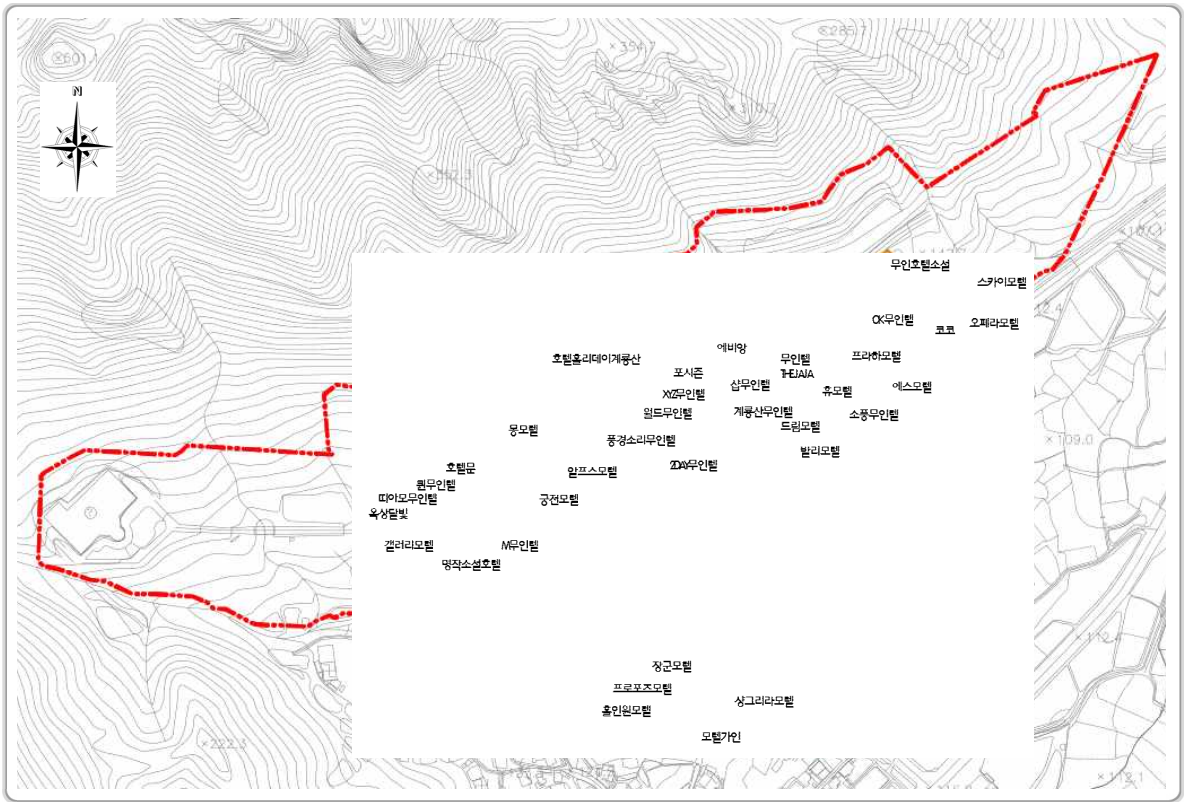


☞ 온천지구

- 온천지구의 경우 36개소, 881객실의 숙박시설이 운영중에 있으나, 관광호텔 1개소를 제외하고 대부분 일반숙박시설로 입지하고 있음

구분	지번	건물명칭	주용도	규모	객실	사용승인일	비고
총계	-	-	-	-	881	-	-
1	934대	에비앙	숙박시설(여관)	지하1층-지상4층	25	2014.03.14	
2	933대	포시즌	숙박시설	지하1층-지상4층	26	2014.07.16	
3	932대	XYZ무인텔	숙박시설	지하1층-지상3층	17	2009.10.21	
4	931대	월드무인텔	숙박시설	지하1층-지상4층	16	2010.05.24	
5	930대	풍경소리무인텔	숙박시설	지하1층-지상4층	27	2014.06.19	
6	939대	2 DAY무인텔	숙박시설(여관)	지상1층-지상3층	11	2015.04.21	
7	936대	샹무인모텔	숙박시설	지상1층-지상4층	12	2011.07.11	
8	942대	계룡산무인텔	숙박시설	지하1층-지상2층	18	2009.05.01	
9	935대	무인텔THEJAJA	숙박시설(여관)	지하1층-지상4층	41	2014.09.17	
10	899대	호텔홀리데이	숙박시설(여관)	지하1층-지상3층	53	2014.04.24	관광
11	945대	프라하모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	29	2006.09.29	
12	955대	에스모텔	숙박시설	지하1층-지상4층	32	2011.03.24	
13	947대	휴모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	40	2003.10.04	
14	948대	드림모텔	숙박시설	지하1층-지상3층	12	2011.08.01	
15	952대	발리모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	29	2004.12.31	
16	954대	소풍무인텔	숙박시설	지하1층-지상2층	12	2013.12.05	
17	962-2대	무인호텔소설	숙박시설(여관)	지하1층-지상5층	39	2014.11.13	일반
18	961대	OK무인텔	숙박시설	지하1층-지상3층	12	2008.01.31	
19	961-1대	코코	숙박시설	지하1층-지상3층	14	2014.04.17	
20	961-2대	스카이모텔	숙박시설(여관)	지하1층-지상5층	33	2004.01.07	
21	961-3대	오페라 모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	28	2003.07.25	
22	917-7대	장군모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	29	2004.02.05	
23	917-3대	프로포즈모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	30	2002.07.06	
24	917-5대	홀인원모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	34	2002.08.28	
25	917-6대	모텔가인	숙박시설	지하1층-지상3층	35	2002.06.15	
26	917-7대	상그리라마otel	숙박시설	지하1층-지상5층	29	2004.02.05	
27	897-1대	갤러리 모텔	숙박시설,관리사무실	지상1층-지상3층	11	2011.01.26	
28	897대	옥상달빛	숙박시설	지하1층-지상5층	13	2015.08.21	생활

구분	지번	건물명칭	주용도	규모	객실	사용승인일	비고
29	898대	띠아모무인텔	숙박시설	지상1층-지상3층	16	2014.02.24	
30	907대	명작소설호텔	숙박시설	지상1층-지상3층	13	2016.03.23	
31	899대	퀵무인텔	숙박시설(여관)	지하1층-지상3층	15	2014.04.24	
32	906대	M 무인텔	숙박시설	지하1층-지상3층	13	2011.04.06	
33	900대	호텔문	숙박시설	지하1층-지상5층	29	2017.07.18	
34	902대	몽모텔	숙박시설	지하1층-지상2층	15	2010.09.07	
35	903대	알프스모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	35	2003.06.05	
36	904대	궁전모텔	숙박시설	지하1층-지상5층	38	2003.10.06	



4. 숙박시설 입지여건검토

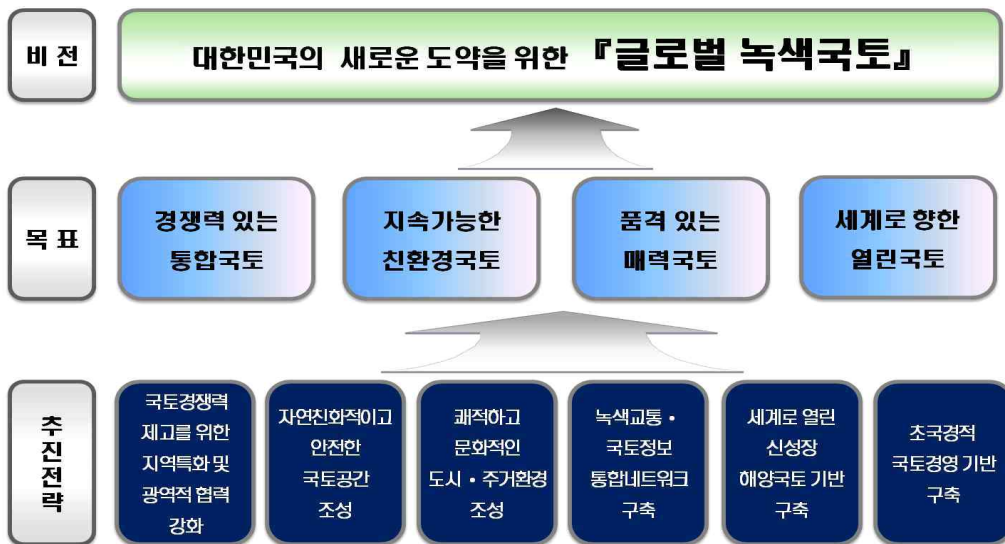
- 현재 공주시를 방문하고 있는 관광객수는 지속적으로 증가하고 있으며, 계룡산 국립공원을 찾는 방문객수도 비례하여 증가하고 있는 추세임
- 동학사지구는 인접한 온천지구에 비하여 숙박기능이 부족한 것으로 보이며, 최근 들어선 일반숙박(모텔, 무인텔 등)시설 위주의 숙박기능을 지양하고 가족단위, 여가·휴양을 위한 생활숙박(콘도, 단지형펜션)시설 확충이 필요함
- 개별 숙박시설보다 높은 서비스제공이 가능한 적정 규모의 생활숙박시설 입지는 적정할 것으로 판단됨

IV. 관련계획 및 법규검토

1. 상위계획 및 관련계획

1.1 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

☞ 계획의 기본방향



☞ 충청권역의 발전방향

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

☞ 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

1.2 제3차 충청남도 종합계획 재수정계획(2012~2020)

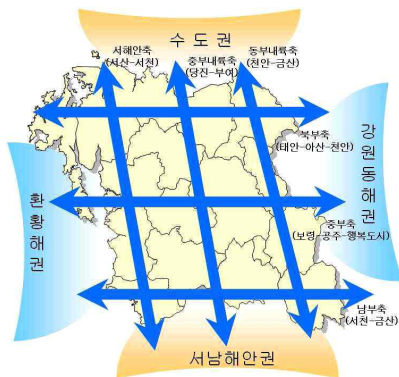
㉠ 계획의 목표와 추진전략

- 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

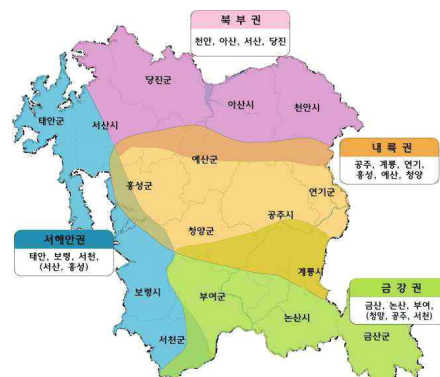
㉡ 공간구조의 설정

- 국내외 교류·협력을 위한 개방형 지역 발전축 구축 → 중부축 : 세종시-보령(세종시-공주-청양-보령)
 - 서해안과 중부내륙 연계 문화관광물류지대
 - 해양과 내륙의 물류산업행정 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)



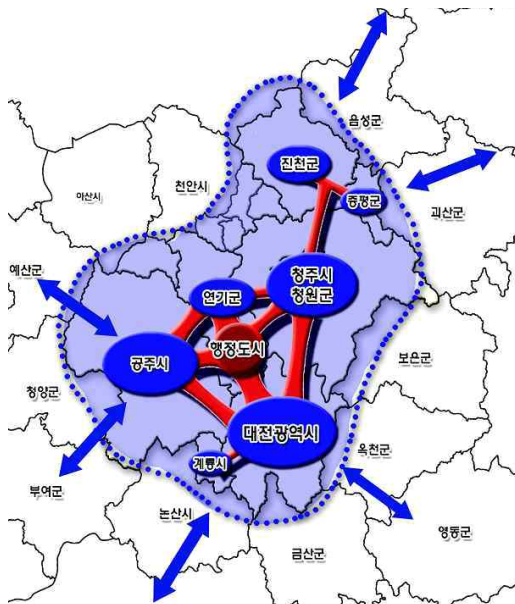
1.3 행정중심복합도시 광역도시계획(2007)

☞ 계획의 개요

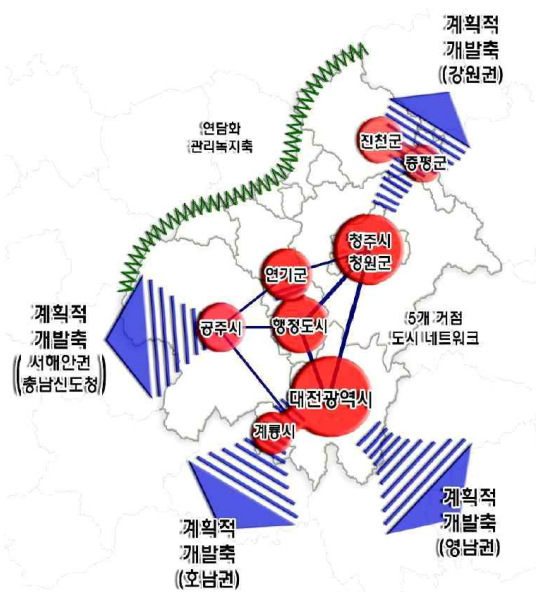
- 시간적 범위 : 2005년~2030년
- 공간적 범위 : 3,597km² (대전광역시 540km², 충청남도 1,601km², 충청북도 1,456km²)
- 대전광역시 전역, 충남도 연기군·공주시·계룡시 전역·천안시 일부, 충청북도 청주시·청원군·진천군·증평군 전역

☞ 공간구조

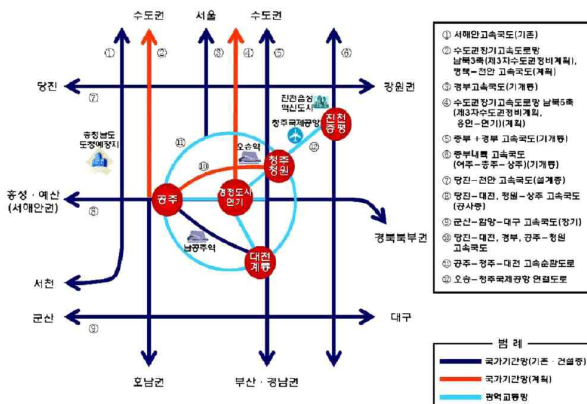
(행정도시 광역계획권 공간구조)



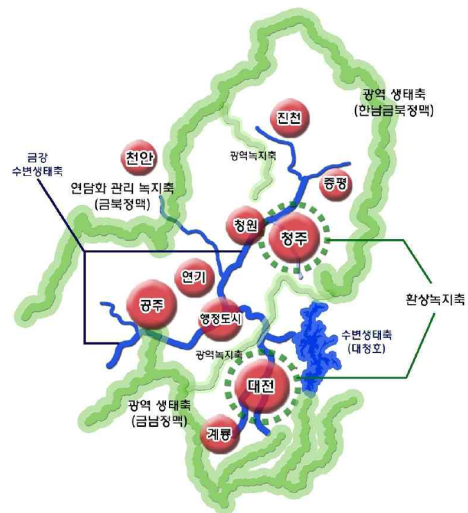
(행정도시 광역계획권 개발축)



(행정도시 광역계획권 교통축)



(행정도시 광역계획권 녹지축)



1.4 2020년 대전권 광역도시계획(변경)(2010)

☞ 계획의 개요

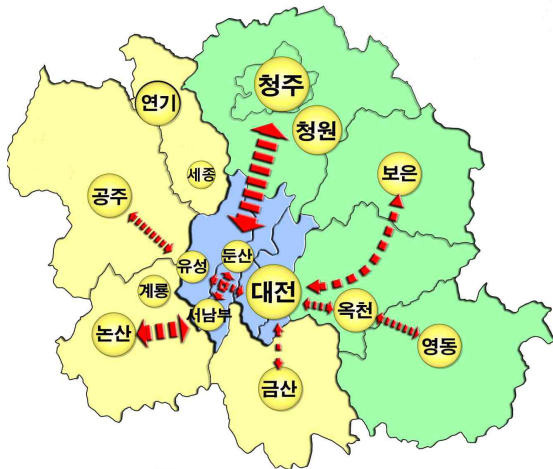
- 시간적 범위 : 2001년~2020년
- 공간적 범위 : 4,633.87km² (대전광역시, 충청남도 3시 2군, 충청북도 2군 4면)

☞ 인구 지표

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

☞ 공간구조의 구상

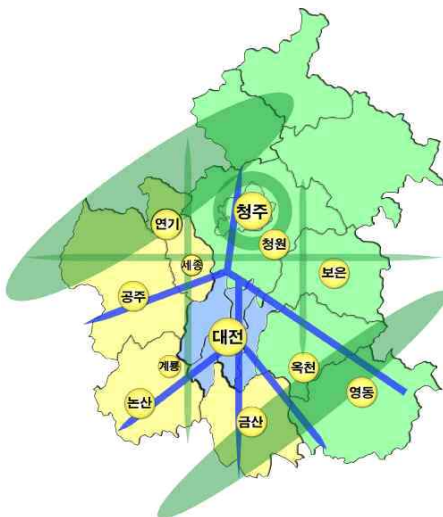
(개발축 구상)



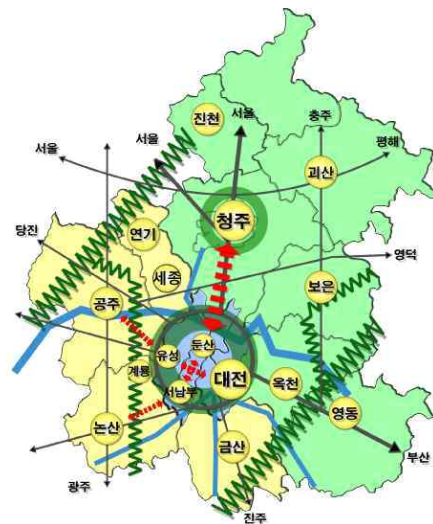
(교통축 구상)



(녹지축 구상)



(공간구조 구상)





1.5 행정중심복합도시 개발계획

☞ 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

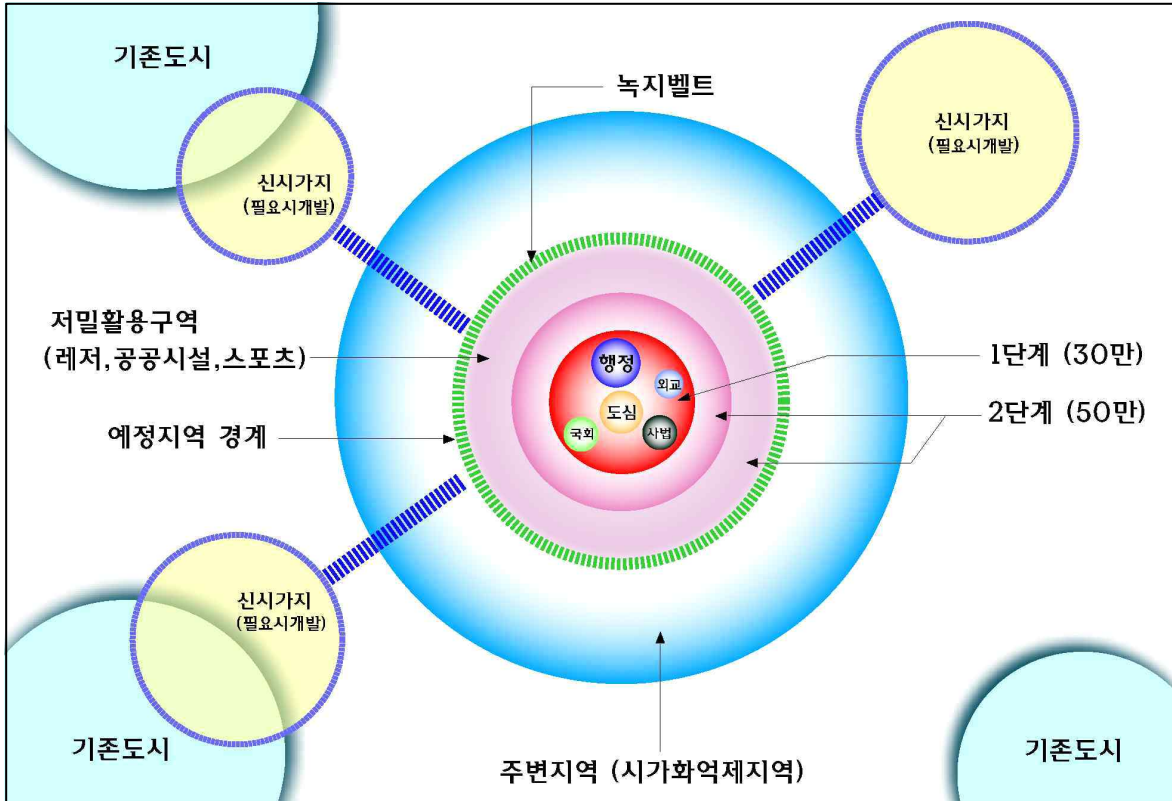
☞ 계획의 내용

- 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

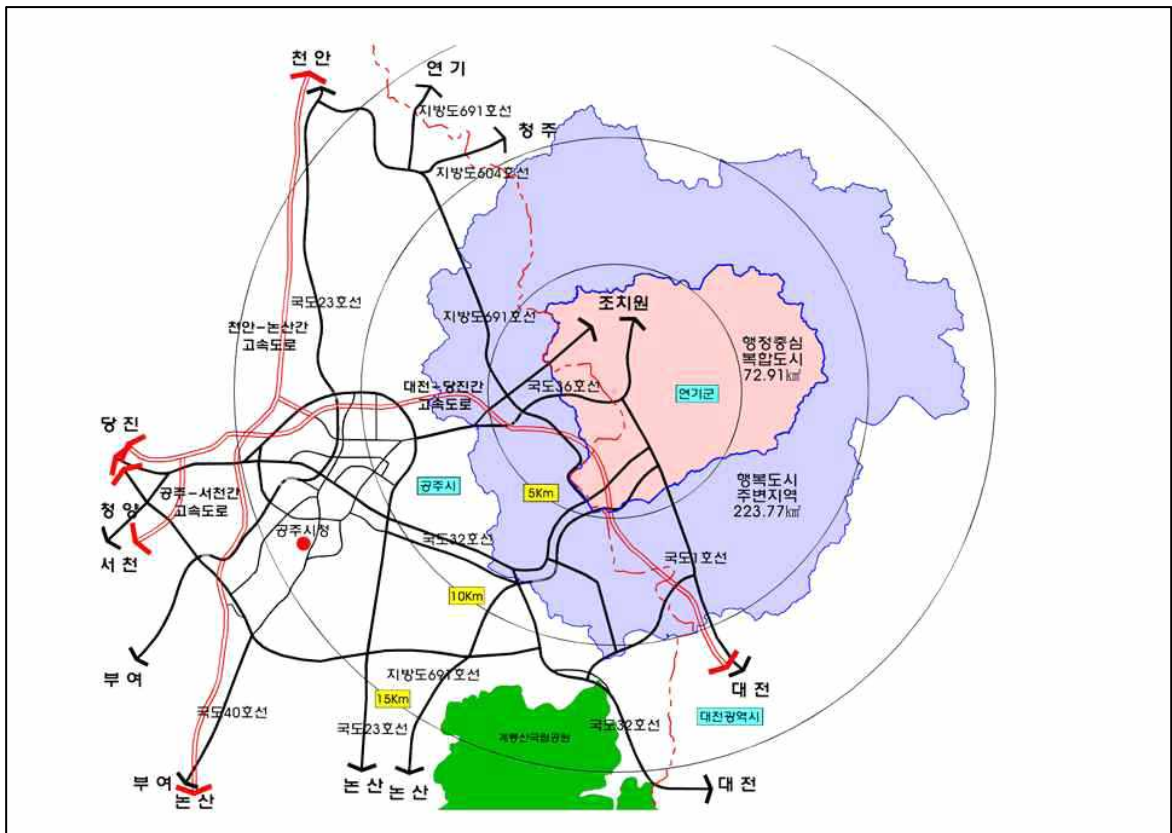
(행정중심복합도시의 단계별 사업계획)

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 개발확대	• 주거지 확충 도시기반 시설 완비

(행정중심복합도시 및 주변지역 개발모형)



(행정중심복합도시 입지에 따른 행위제한범위)



1.7 공주 중장기 발전계획(2008~2022)

☞ 계획의 배경 및 주요 권역별 내용

(권역별 개발구상)

배경 및 목적	권역별	중심기능
<p>공주시 중장기발전계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 행정중심복합도시건설 등 공주를 둘러싼 대내·외적 여건 급변 ● 제4차 국토종합계획과 제3차 충청남도종합계획 수립 ● 민선4기 출범에 따른 지역의 새로운 미래상 정립 <ul style="list-style-type: none"> ● 새로운 여건 변화에 대응한 발전전략 수립 ● 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 중장기 발전전략 마련 ● 새로운 미래상 정립과 목표 달성을 위한 로드맵 제시 	역사문화 개발권	· 역사문화 관광, 주거 및 상업, 교통 중심, 도시생활, 교육, 문화 기능
	전원관광 개발권	· 휴양, 휴식, 삼림욕, 위락, 임산자원화, 산림보양 기능
	환경농업 개발권	· 생태유기농업, 첨단농업, 친환경농업, 체험관광농업, 토종농업보존기능
	세종시 주변권	· 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 공주역 세권 개발
 - 금강운하 조성

☞ 권역별 기본 구상



1.8 2020년 공주도시기본계획 변경(2013.11)

㉠ 계획의 목표

- 세종시를 지원하는 충남의 행정중심 상생도시
- 역사와 문화가 살아 쉬는 역사관광 휴양도시
- 꿈을 현실화하는 정보화 미래도시
- 저탄소 에너지 절약형 친환경도시

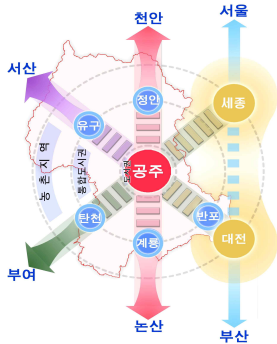
㉡ 지표 설정

- 인구 : 200,000명
- 가구 : 76,900가구

㉢ 도시공간구조 구상

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

(도시공간구조 구상도)



(도시개발축)



(도시보전축)



㉣ 생활권 설정

구 분	기능 배 분	개 발 방 향	
부 부 중 생 활 권	강북생활권 (신관동,월송동,의당면,우성면)	<ul style="list-style-type: none"> • 신도심 · 중추관리기능 • 복합업무, 교육기능 • 첨단산업 / 거점유통 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무 · 문화 · 복합 행정지원시설 및 신시가지 개발 • 영상, 문화, 정보산업위주 첨단산업단지 조성 • 거점유통단지조성
	정안생활권 (정안면)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역중심기능 • 전원주거기능 • 공업생산, 유통기능 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 개발압력의 완충기능 • 관광첨단농업개발 및 농산물유통 기능 강화 • 주변도시와 연계한 전원주택지 개발
	유구생활권 (유구읍,사곡면,신동면)	<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 • 관광첨단농업개발 및 관광지 정비
과 과 중 생 활 권	강남생활권 (산성동,중학동,웅진동,금학동,옥룡동)	<ul style="list-style-type: none"> • 도심기능 • 역사 · 문화 · 관광거점 • 중심상업, 주거, 교육 	<ul style="list-style-type: none"> • 구시가지의 정비위주의 개발 • 관광거점지역 개발 (문화관광단지, 고도보존지역) • 신규 주택단지개발 및 기존농공단지 확장
	강변생활권 (탄천면,이인면,계룡면)	<ul style="list-style-type: none"> • 부도심역세권기능 • 전원주거 / 관광 · 휴양 • 공업생산기능 	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 개발 및 첨단산업육성 / 지방산업단지조성 • 배후 농촌중심 및 관광지원기능 육성 • 골프블리지조성 및 전원주택단지조성
	반포생활권 (반포면)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역중심기능 • 관광 · 휴양기능 	<ul style="list-style-type: none"> • 대전권 개발압력의 완충 / 신시가지 개발 • 배후 농촌중심 및 관광지원기능 강화 • 주변관광지와 연계한 관광자원 개발

1.9 동학사 제1집단시설지구계획

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

☞ 환경부 고시 제2001-127호(01.10.8)

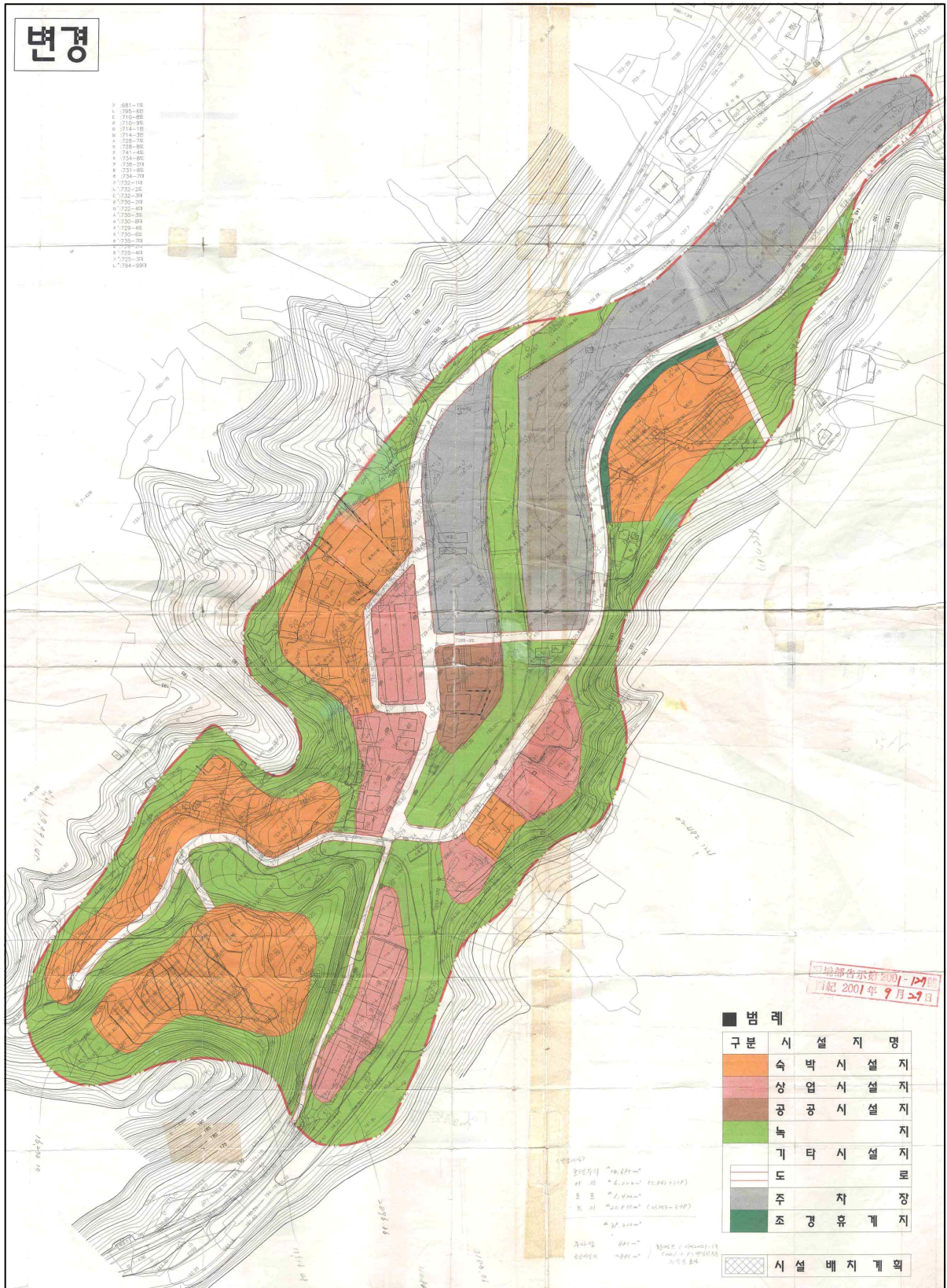
(토지이용계획 결정(변경) 조서)

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 현실화
상업시설지	14,868	15,140	272	14,793	감)75	도로선형 현실화
공공시설지	2,800	2,600	200	2,800	-	
녹지	64,831	58,085	6,746	66,982	증)2,151	도로선형 현실화
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 현실화
주차장	22,844	22,200	644	33,102	증)10,258	유보지 용도변경
조경 휴게지	-	-	-	970	증)970	도로선형 현실화

(시설계획 결정(변경) 조서)

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

2. 관련법규 검토

㉠ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구 분	관 련 내 용	
지구단위계획구역 및 계획 결정 (법 제50조)		<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
도시·군 관리계획의 결정권자 (법 제29조)	검토결과	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 및 계획 결정시 도시관리계획 결정절차 이행
도시·군 관리계획의 입안의 제안 (법 제26조)	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 대도시의 경우에는 해당 시장이 직접 결정하고, 다음 각 호의 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획 <p>· 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 관한 도시관리계획은 시장·군수 결정사항임</p> <p>① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> 가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구 나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구 <p>② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.</p> <p>④ 제1항제3호에 따른 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안을 위한 토지소유자의 동의 비율, 제안서의 처리 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다</p>

구 분	관 련 내 용
주민과 지방의회의 의견청취 (법 제28조) (시행령 제22조)	<p>[법 제28조]</p> <p>① 국토교통부장관, 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 사항이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관이나 도지사가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 "주민"은 "지방의회"로 본다.</p> <p>⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.</p> <p>[시행령 제22조]</p> <p>⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경 결정하는 사항은 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도 지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다. 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. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

☞ 환경영향평가법

구 분	관 련 내 용	
<p>전략환경 영향평가 대상계획 및 협의 요청시기 (시행령 별표2)</p>	<p>대상 행정계획</p> <p>3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리 계획(같은 호 다목의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 같은 조 제5호 지구단위계획 제외)</p>	<p>협의 시기</p> <p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때</p>
<p>재협의 (법 제20조)</p>	<p>① 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 개발기본계획을 변경하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조부터 제19조까지의 규정에 따라 평가를 다시 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대상지역을 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상으로 증가 시키는 경우 2. 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역을 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 개발하거나 그 위치를 변경하는 경우 <p>② 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하면 전략환경영향평가 재협의를 생략할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 전략환경영향평가 대상계획이 환경부장관과 협의를 거쳐 확정된 후 취소 또는 실효된 경우로서 협의 내용을 통보받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간을 경과하지 아니한 경우 2. 대상계획이 환경부장관과 협의를 거친 후 지연 중인 경우로서 협의 내용을 통보받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간을 경과하지 아니한 경우 <p>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>	
<p>변경협의 (법 제21조)</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 변경협의를 대하여는 제16조부터 제19조까지의 규정을 준용한다.</p>	
<p>재협의대상 (시행령 제28조)</p>	<p>① 법 제20조1항에 따라 평가를 다시 하여야 하는 경우는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 30퍼센트 이상 증가하는 경우. 2. 통보된 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역의 10% 이상 토지이용계획을 변경하는 경우로서 변경되는 면적이 1만㎡ 이상인 경우. <p>다만, 변경하려는 개발기본계획에 대하여 법 제27조, 제32조 및 제33조에 따라 환경영향평가에 관하여 협의기관의 장과 협의를 한 경우는 제외한다.</p>	

구 분	관 련 내 용
<p>재협의대상 (시행령 제28조)</p>	<p>② 제1항제1호 본문에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호에 따른 도시·군관리계획의 경우에는 증가하는 부분이 다음 각 호의 면적 이상이어야 한다.</p> <p>2. 도시지역 외의 지역에서 계획하는 경우에는 1만제곱미터</p> <p>③ 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장이 보안관리, 안전관리 또는 완충공간 확보 등의 사유로 개발행위 없이 단순히 주변 토지 등을 개발기본계획 대상지역에 편입시키는 경우에는 제1항제1호에 따른 계획규모의 증가로 보지 아니한다.</p>
<p>개발기본계획에 대한 변경협의 (시행령 제29조)</p>	<p>① 법 제21조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 5% 이상 30%미만으로 증가하는 경우</p> <p>2. 제28조제1항제1호 본문에 따른 재협의 대상에 해당되지 아니하는 경우로서 최소 전략환경영향평가 대상 규모 이상으로 증가하는 경우</p> <p>3. 제28조제1항제1호 단서에 해당하는 경우</p> <p>4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획의 경우에는 법 제18조에 따라 협의 내용에 반영된 규모보다 30퍼센트 이상증가하면서 그 증가하는 면적이 제28조제2항 각 호에 따른 면적 미만인 경우</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>② 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장이 보안관리, 안전관리 또는 완충공간 확보 등의 사유로 개발행위 없이 단순히 주변의 토지 등을 개발기본계획 대상 지역에 편입시키는 경우에는 제1항 각 호에 따른 변경으로 보지 아니한다.</p> <p>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.</p> <p>④ 승인기관 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.</p> <p>⑤ 법 제21조제1항에 따른 개발기본계획에 대한 변경협의를 하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 작성하여 협의기관의 장에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. 개발기본계획의 변경 내용</p> <p>2. 개발기본계획 변경의 적정성 및 입지의 타당성 등에 관한 내용</p>
<p>검토결과</p>	<p>• 금회 결정(변경)사항은 관련 규정에 의거 전략환경영향평가 재협의 제외 대상임 -지구단위계획구역 면적 변경없음</p>

☞ 자연재해대책법

구 분	관 련 내 용					
<p>사전재해영향성 검토 협의대상 및 협의방법 등 (시행령 별표1)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="438 353 986 416">대상 행정계획</td> <td data-bbox="986 353 1398 416">협의 시기</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 416 986 495">5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획</td> <td data-bbox="986 416 1398 495">관계 행정기관의 장과 협의 시</td> </tr> </table>	대상 행정계획	협의 시기	5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획	관계 행정기관의 장과 협의 시	<p>2. 위 표 가목5)에 따른 도시·군관리계획의 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에만 사전재해영향성 검토협의를 한다.</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따른 도시·군관리계획의 정비 (지구단위계획만 따로 정비하는 경우는 제외한다)</p> <p>나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역을 같은 호 가목부터 다목까지의 규정에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경하거나 같은 항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 또는 용도가 지정되지 않은 지역을 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역으로 변경하는 경우</p> <p>다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시·군계획시설을 결정하는 경우(부지면적이 5천제곱미터 이상이거나 길이가 2킬로미터 이상인 경우로 한정한다)</p>
대상 행정계획	협의 시기					
5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획	관계 행정기관의 장과 협의 시					
<p>사전재해영향성 재검토협의 (법 제5조의 2)</p>	<p>① 관계행정기관의 장은 제4조에 따라 사전재해영향성 검토협의를 완료한 개발계획 등이 변경되는 경우에는 그 변경되는 개발계획등의 확정·허가등을 하기 전에 제4조에 따라 행정안전부장관과 사전재해영향성 검토협의를 다시 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 사전재해영향성 검토협의를 다시 하여야 하는 개발계획등의 범위 및 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>					
<p>사전재해영향성 재검토협의 대상 (시행령 제6조의 2)</p>	<p>① 관계행정기관의 장은 법 제4조에 따라 사전재해영향성 검토협의를 완료한 개발계획등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제5조의2에 따라 행정안전부장관과 사전재해영향성 검토협의를 다시 하여야 한다.</p> <p>1. 개발계획등의 부지면적이 30퍼센트(개발계획등이 2회 이상 변경되는 경우에는 누적된 증가 비율이 30퍼센트인 경우를 말한다) 이상 증가하는 경우</p> <p>2. 개발사업의 부지면적이 4만5천제곱미터(2회 이상 변경되는 경우에는 누적된 증가 규모가 4만5천제곱미터인 경우를 말한다) 이상 증가하는 경우</p> <p>3. 개발사업에 포함된 저류시설(영구적으로 설치하는 저류시설로 한정한다)의 저류용량이 10퍼센트(개발사업이 2회 이상 변경되는 경우에는 누적된 변경 비율이 10퍼센트인 경우를 말한다) 이상 변경되는 경우</p> <p>② 제1항에 따른 사전재해영향성 재검토협의를 포함하여야 할 사항 및 검토 결과의 통보에 관하여는 제3조 및 제4조를 준용한다.</p>					
<p>검토결과</p>	<p>· 금회 결정(변경)사항은 관련 규정에 의거 사전재해영향성 재검토 제외 대상임 -지구단위계획구역 면적 변경없음</p>					

제4장

부문별 지구단위계획

I. 부문별 지구단위계획

II. 시행지침

I. 부문별 지구단위계획

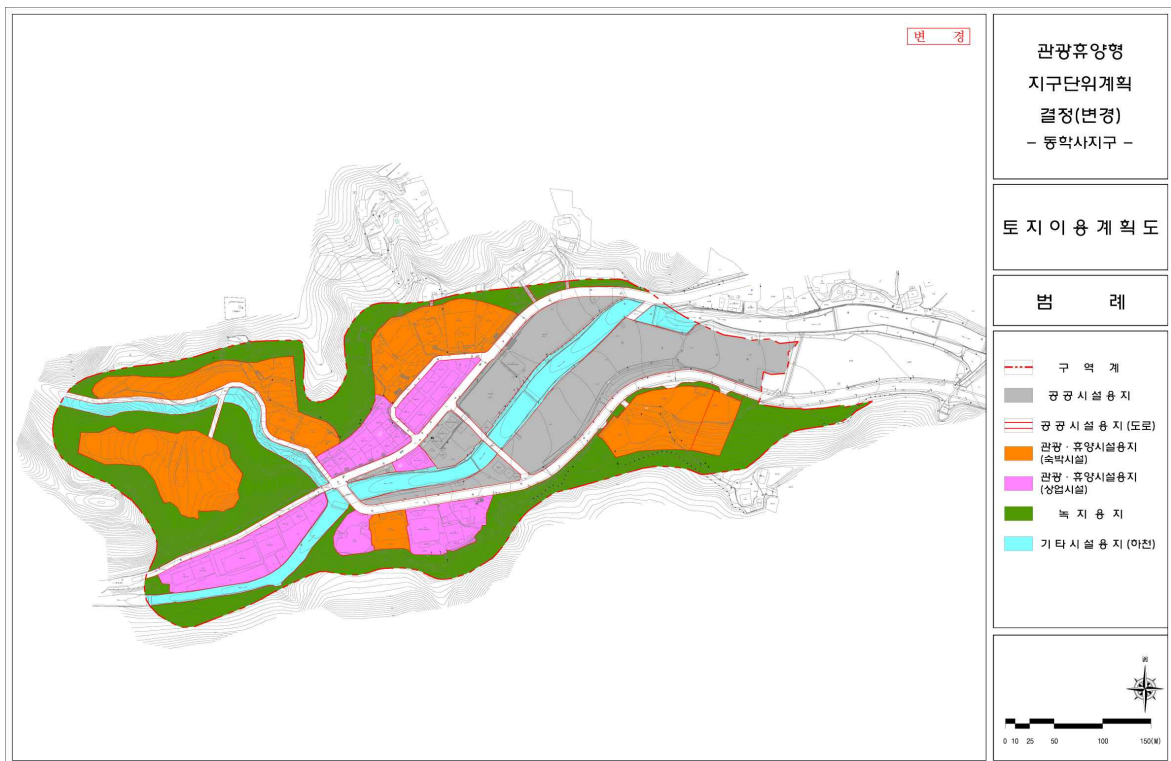
1. 토지이용에 관한 계획

㉠ 기본방향

- 기수립된 지구단위계획에 대하여 관광휴양기능 강화 및 현황여건 반영, 주민제안사항 등을 고려한 토지이용계획 변경
- 계룡산 오토캠핑장 진입도로 신설로 당초 진입도로 폐지 및 획지 합병에 따른 일부 도시계획시설 변경

㉡ 토지이용계획

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	42,386	41,929	26.61	26.33	도로, 주차장, 공공시설
관광휴양시설용지	53,803	54,240	33.78	34.05	숙박시설, 상업시설
녹지용지	47,842	47,862	30.04	30.05	녹지
기타용지	15,235	15,235	9.57	9.57	하천



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

2.1 교통시설계획

☞ 도로계획

- 기수립된 지구단위계획을 유지하는 것을 원칙으로 일부 토지의 효율적인 이용, 계룡산 오토캠핑장 진입도로 개설에 따른 도로계획 변경

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	1,802	14,094	2	700	7,293	2	237	1,873	6	865	4,928
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	10	1,802	14,094	2	700	7,293	2	237	1,873	6	865	4,928

☞ 주차장계획

- 기수립된 지구단위계획 유지

구분	도면표 시번호	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	A3
기정	2	주차장	반포면 학봉리 742번지 일원	15,831	-	15,831	'12.11.12	A5

2.2 공간시설계획

☞ 공공공지계획

- 기수립된 지구단위계획 유지

구분	도면표 시번호	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	
기정	2	공공공지	반포면 학봉리 744-1번지 일원	79	-	79	'12.11.12	
기정	3	공공공지	반포면 학봉리 794-1번지	30	-	30	'12.11.12	

㉞ 녹지계획

- 기수립된 지구단위계획을 유지하되, 계룡산 오토캠핑장 진입도로 개설에 따른 당초 도시계획도로는 경관녹지로 환원 (경관녹지 변경에 따라 7호녹지 및 9호녹지 시설 합병)

구분	도면표 시번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	1호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 719-5번지 일원	25,627	-	25,627	'12.11.12	
기정	2	2호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 740-1번지 일원	1,275	-	1,275	'12.11.12	
기정	3	3호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 747번지 일원	430	-	430	'12.11.12	
기정	4	4호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 743-1번지 일원	536	-	536	'12.11.12	
기정	6	6호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 773번지 일원	428	-	428	'12.11.12	
변경	7	7호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-20번지 일원	13,434	증)5,493	18,927	'12.11.12	
변경	8	8호 녹지	완충녹지	반포면 학봉리 795-7번지 일원	760	감)121	639	'12.11.12	
폐지	9	9호 녹지	경관녹지	반포면 학봉리 산19-5번지 일원	5,352	감)5,352	-	'12.11.12	

(기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도)



3. 가구 및 획지의 규모에 관한 계획

㉠ 기본 방향

- 기수립된 토지이용계획 변경에 따른 숙박시설용지 획지계획 변경

㉡ 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번호	면적(m ²)	
A1	A1	291	①	291	
A2	A2	2,225	①	2,225	공동개발지정
A3	A3	7,348	①	7,348	공동개발지정
A4	A4	2,010	①	2,010	공동개발지정
A5	A5	15,831	①	15,831	공동개발지정

㉢ 숙박시설용지

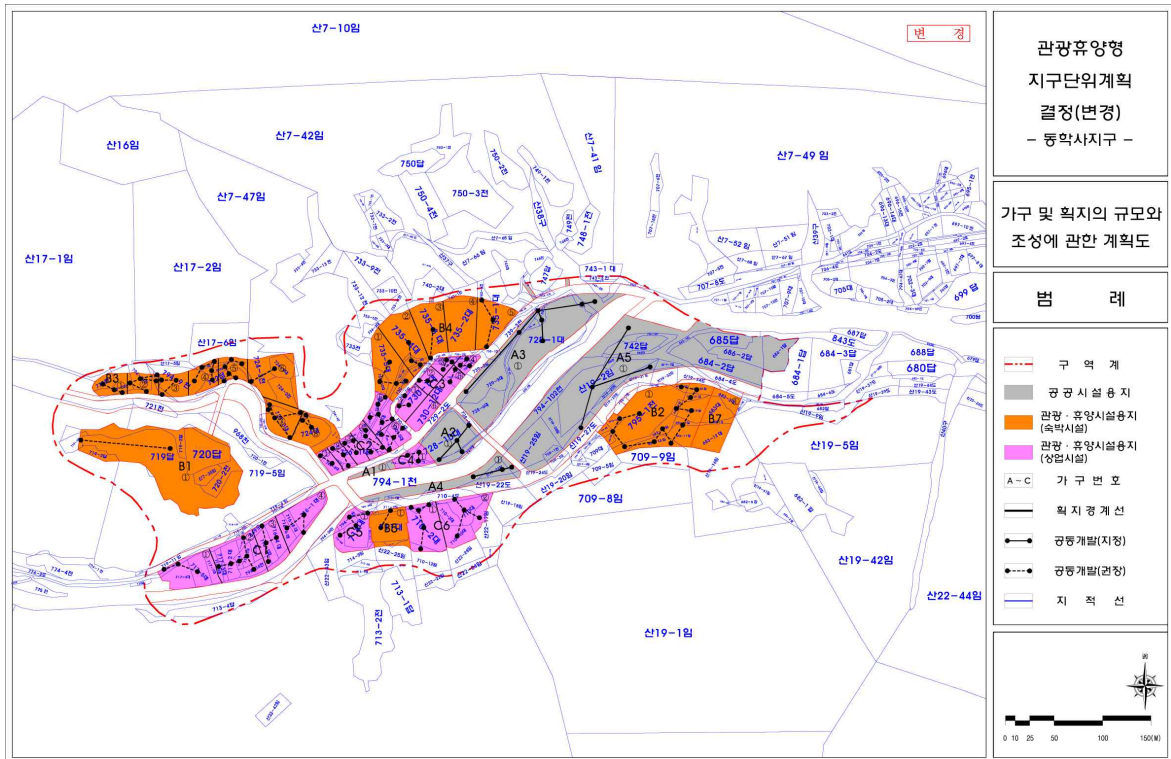
- 관광·숙박기능 활성화를 위한 숙박시설 획지 합병

도면번호	가구번호		면적(m ²)		번호	획 지 면 적(m ²)		비 고
	기정	변경	기정	변경		기정	변경	
B1	B1		8,878		①	8,878		공동개발권장
B2	B2		3,961 5,803		①	990	5,803	공동개발권장
					②	1,058	-	
					③	1,068	-	
					④	845	-	
B3	B3		8,322		①	703		공동개발권장
					②	694		공동개발권장
					③	726		공동개발권장
					④	914		공동개발권장
					⑤	760		공동개발권장
					⑥	2,120		공동개발권장
					⑦	1,088		공동개발권장
					⑧	1,317		공동개발권장
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	-	1,733	-	1,733	-	
B7	B7		1,594 1,922		①	1,594	1,922	

☞ 상업시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			번호	면적(m ²)	
C1	C1	7,005	①	1,802	공동개발권장
			②	2,271	공동개발권장
			③	1,338	공동개발권장
			④	1,594	공동개발권장
C2	C2	3,507	①	381	공동개발권장
			②	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	3,845	①	1,697	공동개발권장
			②	2,148	공동개발권장

(가구 및 획지에 관한 계획도)



4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

4.1 건축물의 용도계획

☞ 기본방향

- 기존 지구단위계획 기초 유지
- 관광휴양기능 강화 및 지구 활성화 등을 고려한 건축물용도 계획 수립으로 미개발지 개발 및 관광객 유입효과 기대

☞ 건축물 용도계획

구 분	건축물 용도계획	
	허 용 용 도	불 허 용 도
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종, 제2종근린생활시설 중 의약품·의료기기소매점, 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
관광휴양시설용지	<p>숙박시설용지</p> <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 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	<p>상업시설용지</p> <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 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도

4.2 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

㉠ 기본방향

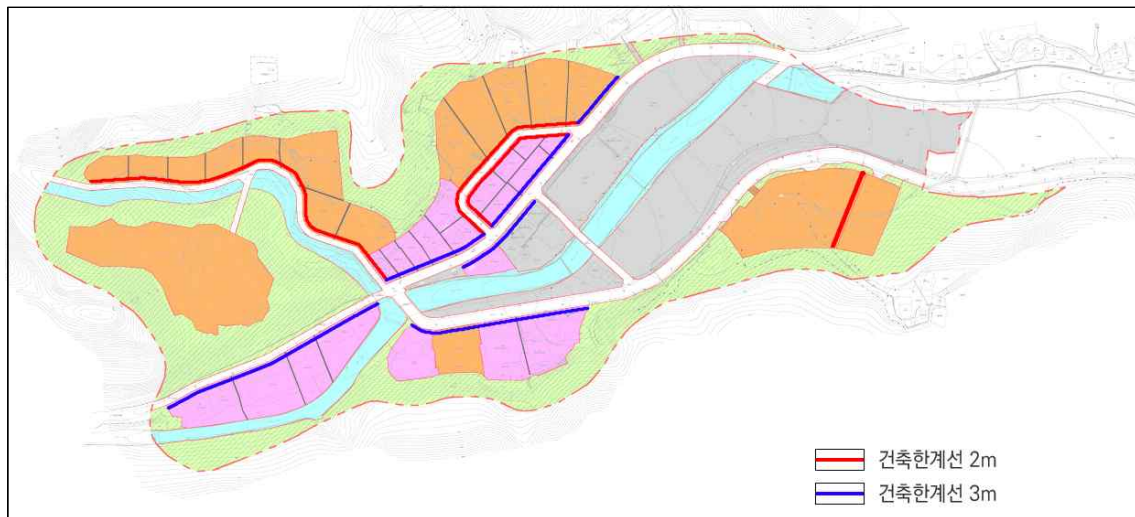
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 공주시 도시계획조례를 감안하고 쾌적한 구역 조성을 유도하기 위하여 건폐율, 용적률, 높이 등을 계획

㉡ 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획

구분		건폐율	용적률	높이	비고
공공 시설 용지	관광안내센터	50.0%이하	150.0%이하	3층이하	
	금융업소, 치안센터	50.0%이하	150.0%이하	3층이하	
	주차장, 공중화장실	20.0%이하	60.0%이하	3층이하	
관광 휴양 시설 용지	숙박시설용지 (유스호스텔)	30.0%이하	90.0%이하	3층이하	
	숙박시설용지 (호텔, 여관, 펜션 등)	60.0%이하	150.0%이하	3층이하	
	상업시설용지	60.0%이하	150.0%이하	3층이하	

4.3 건축선 계획

- 지구내 계획적인 가로경관확보를 위한 동학사 주요 진·출입로(동학사1로, 동학사 2로)변 폭 3m, 그 외 폭 2m 건축한계선 계획
- 금회 합병되는 획지(B2)의 경우 인접한 획지(B7)경계선으로부터 2m 건축한계선을 신설 지정하고, 대지 내 공지로 조성하여 향후 획지간 차폐가 될 수 있도록 조성하여야 함



※ 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

5. 경관계획 (2020 공주시 경관기본계획)

5.1 기본방향

5.1.1 컨셉

- 하나의 경관이 아니라 연속적인 경관으로 인식하여 단절감 없는 경관 창출
- 자연과 인문환경이 공존하는 경관창출
- 과거 역사를 이어가는 고도공주의 경관창출
- 기존 경관자원과 새로운 경관사업 간의 “이음”으로 관광 네트워크를 창출



5.1.2 기본방향

구 분	내 용
시간적인 이음	<ul style="list-style-type: none"> · 시가지 내 집중적으로 분포된 문화자원 활성화 · 대표문화유산의 이미지를 도시경관에 반영 : 랜드마크 기능부여 · 금강의 자연요소와 전통문화유산, 시가지 생활경관의 단절해소 및 조화
공간분열의 이음	<ul style="list-style-type: none"> · 단절된 녹지의 네트워크화로 녹지로의 개방감 형성 · 금강을 중심으로 생태하천의 원경관 보전과 생태계 보호 · 사계의 변화를 수용하는 테마가 있는 생태의 아름다운 표출 · 계룡산, 무성산을 배경으로 한 산악경관 및 주변환경 보전화 · 농촌과 도시의 조화로운 경관형성으로 삶의 질 향상 · 관광사업과 연계된 경관사업 활성화
미래발전으로의 이음	<ul style="list-style-type: none"> · 수려한 자연 및 역사자원과 경관사업간의 네트워크화 · 걷고싶은 거리를 조성하면서 주요 가로조경의 개성화 유도 · 공주시의 특징적 경관을 위한 가로 환경 시설물의 재정비 · 공주시 도시경관에 문화적 유산을 창출하는 21세기적 조경의 접근

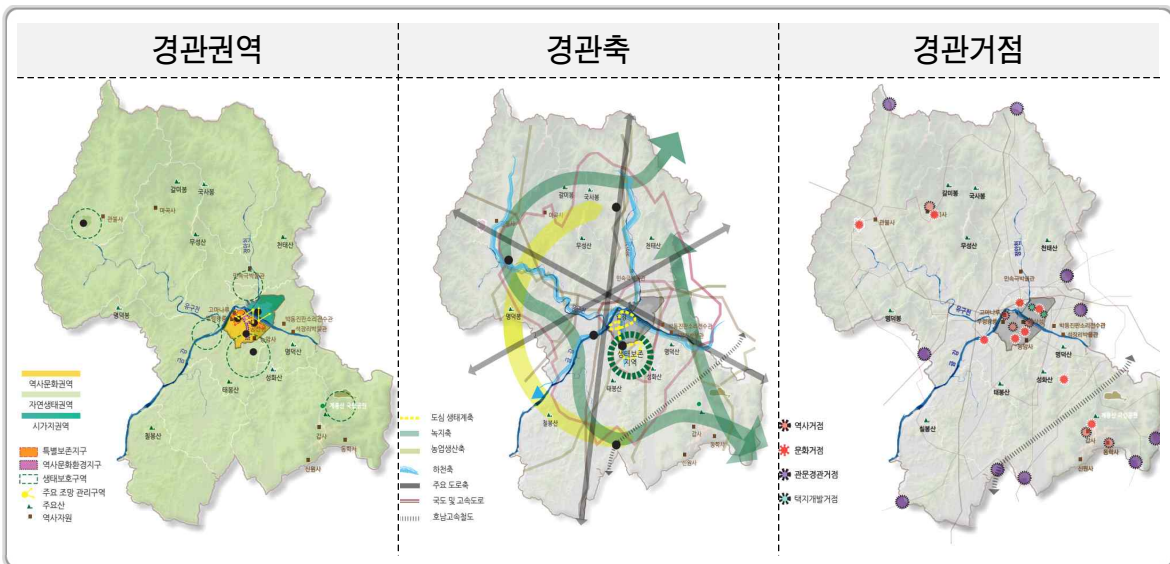


5.1.3 경관단위 설정

- 원활한 경관관리를 위해 동질의 경관특성을 지니는 점, 선, 면적인 경관요소를 지리적 특성에 맞추어 권역, 축, 거점으로 설정

구 분	내 용
경관 권역	<ul style="list-style-type: none"> • 면(面)적 경관특성에 따른 보전/관리/형성을 위한 기본구상의 수립 • 물리적 경관구조특성, 토지이용적 특성, 경관자원의 면적 분포특성을 기준으로 분류 • 경관자원 중 면적특성으로 분류할 수 있는 역사·문화권역, 생태·농촌권역, 신시가 지권역으로 구분
경관축	<ul style="list-style-type: none"> • 동질한 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나 형성의 잠재성이 있는 산림, 녹지, 수계, 도로 등의 자원을 대상으로 함 • 선적인 경관특성이 나타나는 요소로서 녹지축, 수변축, 도로축으로 분류함
경관 거점	<ul style="list-style-type: none"> • 경관 인지의 지표가 되는 상징적 인공물과 자연물 • 경관역 스케일의 주요소 및 경관축 스케일에서의 목표점이 되는 요소임 • 역사경관거점, 문화경관거점과 랜드마크 지점으로 진출입부를 중심으로 한 진출입 거점, 공원녹지거점 등으로 세분화

(경관기본구상)



5.1.4 동학사지구 주요 내용

- 생태·농촌권역 : 수려한 생태환경을 네트워크화하고 활기찬 생태전원 마을경관 형성
- 녹지경관축 : 산림 및 녹지자원을 연계한 관광자원 개발과 유기적 체계구성
- 역사문화관광거점 : 다양한 역사문화자원의 네트워크를 통한 다채로운 경관 이미지 형성

5.2 동학사지구 관련 주요 경관계획

구분	생태농촌권역	녹지경관축	역사문화거점
기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> 아름다운 농촌 전원경관을 위한 색상 관리 벽면녹화 등 개발에 의한 녹지 훼손 제한 소규모 농촌시가지구역의 무분별한 개발에 따른 경관 단절 개선 습지 및 갈대숲 등 생태환경 보전 농공·산업단지 등과 주변 자연환경과의 단절감 완화 수변공간·산악경관의 경관을 보전하고 생태파괴 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지축 지형지세 보전 및 관리 농촌마을 개발규제 및 친환경 개발로 자연 경관의 보전 훼손된 녹지축 복원을 통한 시각적 녹지축 연장선 확보 주요 도로, 조망점, 오픈스페이스에서 산지로의 조망 경관 관리 필요 산림 및 녹지자원과 연계한 관광자원 개발 유기적 체계 구성 생활형 녹지/산림의 녹지축 연결로 연속성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화자원 보존 및 발굴을 통한 문화특구 형성 자원 네트워크를 통한 다채로운 경관 이미지 형성 자원의 접근성 강화 및 주변 경관관리를 통한 가치 제고 주변 자연경관의 훼손을 방지하고 보존하는 경관관리 문화자원 접근성 강화 및 주변 경관관리를 통한 가치 제고 외부공간, 가로시설물, 옥외광고물 등의 통합계획으로 역사문화자원 연속성 유지
추진 전략	보전·복원 <ul style="list-style-type: none"> 계룡산국립공원 등 산악경관 보전 금학생태공원 등 생태공원의 보전 제민천 등 생태하천의 보전 	주요 녹지축의 보전 및 복원 <ul style="list-style-type: none"> 우수한 생태환경 녹지경관 보전 단절된 녹지공간의 회복 및 복원 개발제한을 통한 보전관리 유도 	역사문화자원과 주변자연경관의 복원·보전 <ul style="list-style-type: none"> 역사문화 자원 보존 및 복원 불교 문화유산 보존 및 복원 문화재주변 자연경관 보전
	관리·유지 농촌경관 및 하천경관 관리 <ul style="list-style-type: none"> 농촌마을의 불량경관 개선 마을 진입부 진입경관 개선 하천경관 주변 인공 구조물 관리 	농촌마을 주변 경관요소의 관리 <ul style="list-style-type: none"> 주요 녹지자원으로의 녹지 조망관리 광역녹지축 및 주요 산맥의 경관관리 산림 인접지 및 완충지역의 경관관리 	문화재의 주변환경에 따른 경관관리 <ul style="list-style-type: none"> 주변의 건축물의 배치, 높이 등 경관 관리 문화재 사인시스템 통일 관리 주요 안내체계 등의 공공시설물 관리
	형성·구축 농촌마을 활성화를 위한 방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> 주변 생태환경과 연계한 마을 축제 활성화 주민 주도형 마을가꾸기 사업 도로경관 주변 녹지 및 수변 경관관리 	녹지축의 연속성 확보 <ul style="list-style-type: none"> 주요산림의 도시형 녹지축 형성 녹지축과 수변환경의 생태네트워크 형성 생활형 연결 녹지축 조성 	관광자원과의 연계성 강화 <ul style="list-style-type: none"> 기존관광자원 활성화 유도 역사문화자원과의 관광네트워크화 관광상품화를 위한 다양한 자원개발

5.3 설계지침 (생태농촌권역 내 역사문화환경지구)

5.3.1 목표 및 방향

구 분	내 용
역사적 이미지 보존 및 복원 방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> 자연경관과 어우러지는 역사유적지를 원형 그대로 보존 역사적 문화 환경의 보존 및 복원방안 마련 유적지 인근 인공 구조물 설치를 지양하며 자연경관을 보전하고 배후경관 활용 인공적인 건축물, 색채, 시설물 등의 노출 최소화
경관에 대한 연계 및 개선을 통한 경관관리 방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> 관리를 통해 이질경관을 해소하고 역사유적지 관문으로써의 완충경관 형성 녹지의 훼손을 규제하고 주변자연경관과 자연스럽게 이어지는 녹지로 복원 공주시 관광유적지 아이덴티티로 통일하여 입구 사인시스템을 개발 및 설치 건축물 고도 제한을 통한 역사문화 자원으로의 개방적인 조망 경관관리 유도
찾아오기 편리하고 휴식하기 좋은 부대시설 형성	<ul style="list-style-type: none"> 진입로의 개선 및 휴게시설 확충 보행에 제한이 없는 유니버설 가로환경 개선 / 주차환경 개선사업 내부 안내도 및 이정표를 비롯하여 안내 사인시스템의 개선사업 녹지 및 생태자원과 연계한 관광 상품화

5.3.2 생태농촌권역 내 역사문화지구 체크리스트

구 분	내 용
조망	<ul style="list-style-type: none"> 조망권 규제에 의한 건축물 높이 제한과 통경축 확보 조망점에서 조망대상에 대한 시각확보를 위해 시곡면 이하로 건축물 높이 규제 주요 조망대상, 산지, 구릉지 연결부의 주택, 공동주택의 통경축 확보유도
건축물경관 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 높이, 배치, 형태, 지붕, 색채, 외관을 통일감 있게 조성 유도 산지 및 구릉지를 고려한 급격한 스카이라인 변화 방지 역사자원 및 자연경관이 연결한 건축물의 경우 조화되는 형태, 색채 유도
옥외광고물경관 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> 역사문화가로 이미지 느낄 수 있는 옥외광고물 계획 권고 건축물 입면의 재료 및 색상과 조화유도, 인위적인 네온사인 지양 원색 사용을 지양하며, 문자는 저명도 낮은 채도를 사용 (단, 배경이 있을 경우 배경은 자연의 색에 가까운 색을 사용하며 고명도, 저채도의 색을 사용함) 단독으로 설치된 광고물의 경우 높이를 1.5m 폭을 0.5m 이내로 제한하며, 자연 환경에서 조화롭지 못한 재질(스틸, 알루미늄 등 반사재질)의 사용을 지양하고, 석재나 목재를 사용하도록 권장 광고물이 설치되는 건축물의 전면 면적의 1/50 이내 규모로 설치하여 자연경관과의 이질감을 최소화 하도록 함
색채가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> 색채가이드라인 수립을 통한 역사문화경관의 이미지 형성 유도
야간경관 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> 역사자원, 주거, 상업, 공공 등의 위계를 설정하고 이미지를 연출 할 수 있는 조명 방식의 선택을 통한 통합된 범위에서 맞춤형 계획 유도

5.4 색채경관 가이드라인

5.4.1 생태농촌권역 색채 가이드라인

생태 농촌 권역	권역 테마색	· 자연환경과 조화로운 색채를 선정하여 인공경관과의 이질감을 해소하는 색상 선정				
생태 농촌 권역	구분	농촌시가지주거	농촌주거	상업·공업	공공시설·사인물	보도·역사환경
	주조색	· 고명도 저채도 색상을 사용하여 이질적이지 않으며 조화로운 공간을 조성 · 특별집중경관인 경우 도시테마색·보조색·강조색을 주조색으로 사용 가능				
	보조색 10~30%					
강조색 10%이내						
지붕	· YR계열 명도4-6 채도2이하	· YR계열 명도4-6 채도3이하	· N6이하 Y,YR계열 명도3-6 채도4이하	· 자연재질 N계열 · 주변환경에 돌출되지않는 색상사용	· N계열 · 유채색적용 시 YR계열 채도4이하	
벽체	· 채도 2이하	· 명도6이상 채도 4이하	· N6이하 채도6이하	· 강조색은 권역테마색 적용		
예시				· 공공시설물, 사인물, 안내표지 등은 무채색을 주조색으로 사용하며 도시테마색을 강조색으로 사용	· 보도공간은 무채색을 주조색으로 적용	

5.4.2 색채경관 가이드라인 사례 (예시)

개선이 필요한 사례	개선 방향 사례
	
자연생태권역 내 고채도의 적색 옥외광고물	주위환경과 조화로운 색상의 옥외광고물
	
주변환경과 어울리지 않는 지붕색채	정돈된 주거환경과 권역특성에 적합한 주택색채
	
군집경관을 형성하는 주택간의 색채 부조화	색채관리로 도심의 아름다운 부감 연출
	
고채도 청색 웬스와 문양과의 부조화	시설물은 무채색을 사용하되, 특별관리구역의 경우 권역테마색을 강조색으로 사용



II. 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

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.

제2조 (시행지침의 적용범위)

본 지침은 동학사지구 관광휴양형 지구단위계획에 한하여 적용한다.

제3조 (시행지침의 구성)

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

제4조 (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 결정 이후 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 규제 내용은 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.

제5조 (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」 제2조 제1항 제1호의 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 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 시설용지

제6조 (대지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 획지의 기본 단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 획지 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 승인하는 경우에는 그 선에 의해 획지 분할을 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 승인 받은 자가 개설 후 시에 기부채납하는 것을 원칙으로 미이행시 승인된 획지분할 계획은 취소, 환원된다.

제7조 (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.

예시)

A	

⇒ 용도분류표에 따른 획지별 용도제한

㉔ 건축물 용도분류표

구 분	건축물 용도계획	
	허용용도	불허용도
공공시설 용지	<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
관광 휴양 시설 용지	숙박 시설 용지 <ul style="list-style-type: none"> 수련시설 중 유스호스텔 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 건축연면적 70%이상을 수련시설 용도로 설치 숙박시설 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 건축연면적 70%이상을 숙박시설 용도로 설치 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 탁구장, 체육도장 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 휴게음식점, 일반음식점, 노래연습장 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
	상업 시설 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 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 건축연면적 70%이상을 상업시설 용도로 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도

제8조 (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	⇒ 용적률 150%이하, 최고층수 3층이하 건폐율 60%이하
60%이하	-	

㉠ 건폐율, 용적률 및 높이 등에 관한 계획

구 분		건폐율	용적률	높이	비고
공공 시설 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	
관광 휴양 시설 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	

제9조 (대지안의 조경에 관한 사항)

① 대지안의 조경면적 확보기준은 관계법규에 따른다.

제10조 (주차장 설치에 관한 사항)

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