

공주시 사곡면 계실지구 성장관리방안 시행지침

2016. 12



공주시 사곡면 계실지구 성장관리방안 시행지침

- ① 성장관리방안 시행지침
- ② 성장관리방안 지침도
- ③ 필지별 시행지침

제3편 공공부문 성장관리방안 시행지침

제 1 장 기본원칙

제1조 (목적)

- ① “공공부문” 이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로 시설물, 녹지, 주차장, 공공 이용 시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성 되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 이 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련법규, 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 이 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.
- ③ 다만, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정에 의거하여 보다 개선된 공공부문 계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 이 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부분 시행지침 제4조를 준용한다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 도로시설물

제4조 (지침의 적용범위)

- ① 이 지침은 대상지내 시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 일반적인 사항은 「도로법」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련법규에 따른다.

제5조 (일반도로)

- ① 간선도로로부터 대지로의 차량 진출입은 도로위계나 폭원이 낮은 도로에서 행해질 수 있도록 기능을 배분한다.
- ② 각 건축물의 차량 진출입 동선과 간선도로와의 교차발생을 가급적 최소화한다.
- ③ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보 한다.

제6조 (설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로(細街路) 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선 가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 기존 도로의 확폭을 통한 보차분리로 보행의 안전을 도모하며, 도로 폭원과 성격에 따라 그 유형을 달리한다.
- ③ 차선폭은 3.0 - 3.5m를 기준으로 하며, 도로 유형별 폭원 및 접도 조건에 따라 조정이 가능 하다.

제7조 (보도의 설치기준)

- ① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다.
- ② 교통시설물의 폭 및 지하매설물 등의 조건을 고려하여 필요한 폭을 확보한다.
- ③ 투수성 있는 재료를 사용하도록 한다.

제8조 (횡단보도)

- ① 일반적 설치 간격은 200m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리가 되도록 설치한다.
- ② 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 블라드 등을 설치한다.

제 2 절 포 장

제9조 (재료 선정기준)

- ① 시공이 용이하고 견고한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 외관이 변질되지 않는 재료
- ⑤ 각 가로의 정체성 및 특수한 환경에 부합되는 재료
- ⑥ 시공과 개수가 용이하고, 염가이며 대량생산이 가능한 재료
- ⑦ 보도, 공공조경 등에는 특별한 사유가 없는 한 투수성이 양호하고, 환경친화적인 투수성 포장재 사용을 적극 권장한다.

제10조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장 재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시 하며 민간부문에서 제시된 개별 포장기준 보다는 우선순위를 둔다.

제11조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장훼손시에는 공사완료 후 필히 당초대로 원상복구 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통 보해야 한다. (통보시 첨부자료 : 공사 시행전/후 현황사진)

제 3 절 도시안내 표지시설

제12조 (적용범위)

- ① 이 지침은 도로, 공공시설 및 주요지점 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 시행지침에서 언급되지 않은 사항은 「도로법」, 「도로표지규칙」, 「도로교통법」, 교통 안전시설관리실무편람(경찰청), 도로교통안전시설 설치 및 관리지침(국토해양부)등 관련 법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로 다른 환경 조형 물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제 4 절 가로 장치물

제13조 (설계기준)

- ① 가로에 배치되는 각종 가로장치물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조정하는 가로장치물 개발 전략 프로그램을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로 성격에 따라 상호 보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 장치물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하도록 한다.

제14조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 보행자도로, 보도 등의 진입부 및 일반도로 경계부에 설치하며 1-2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.

- ② 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량 진입을 위해 이동식을 권장한다.

제 5 절 노외주차장

제15조 (노외주차장 설치·관리)

- ① 이 성장관리방안에 의하여 지정된 노외주차장은 원칙적으로 공공(공주시)에서 설치·관리한다. 다만, 토지소유자가 주차장을 설치할 경우 공주시 관련부서 와 협의하여 관리 할 수 있다.
- ② 그 외 사항은 「주차장법」 및 「공주시 주차장 조례」 기준에 따른다.

제 3 장 성장관리방안 운용에 관한 사항

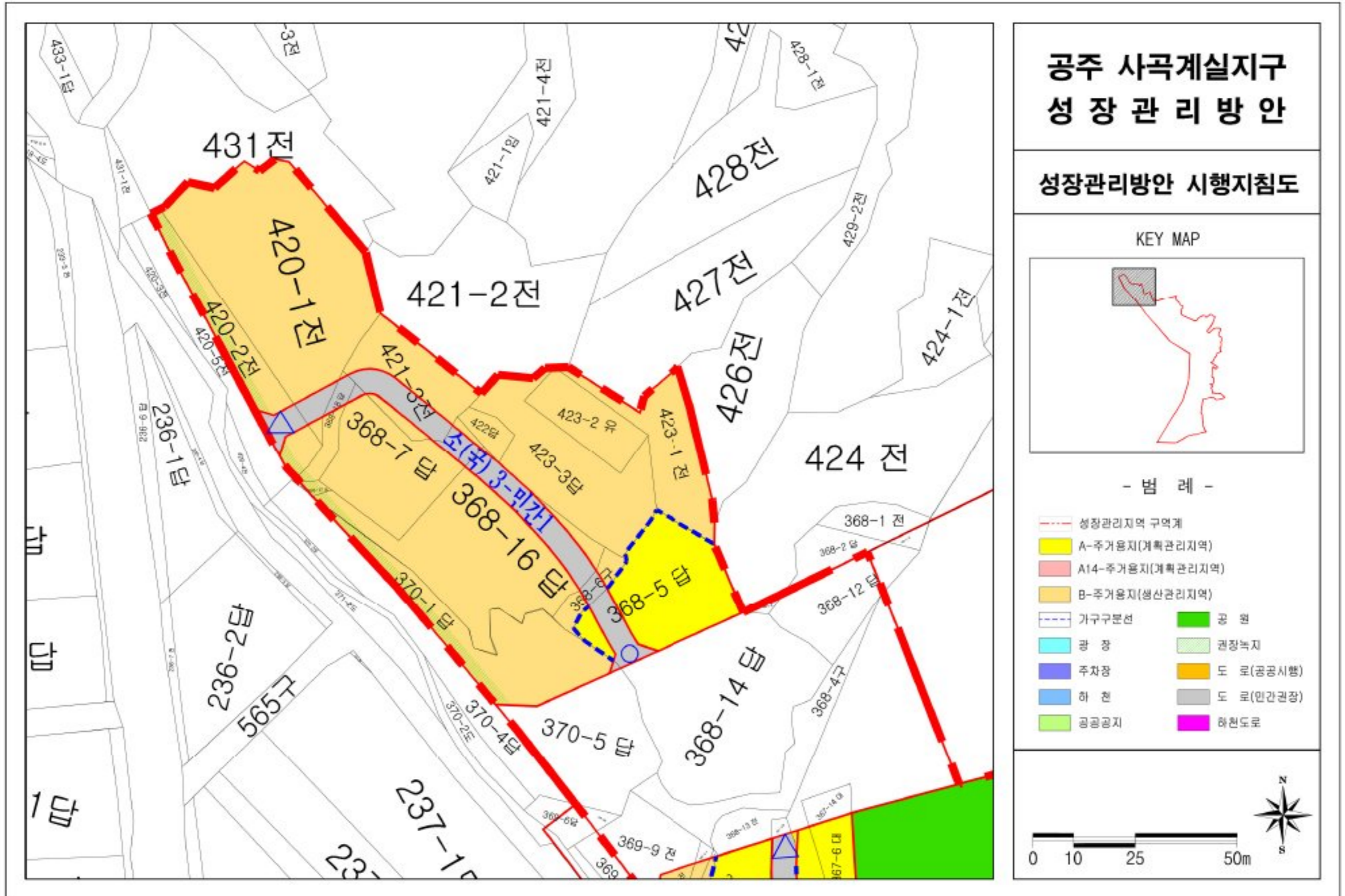
제16조 (성장관리방안 내용의 해석)

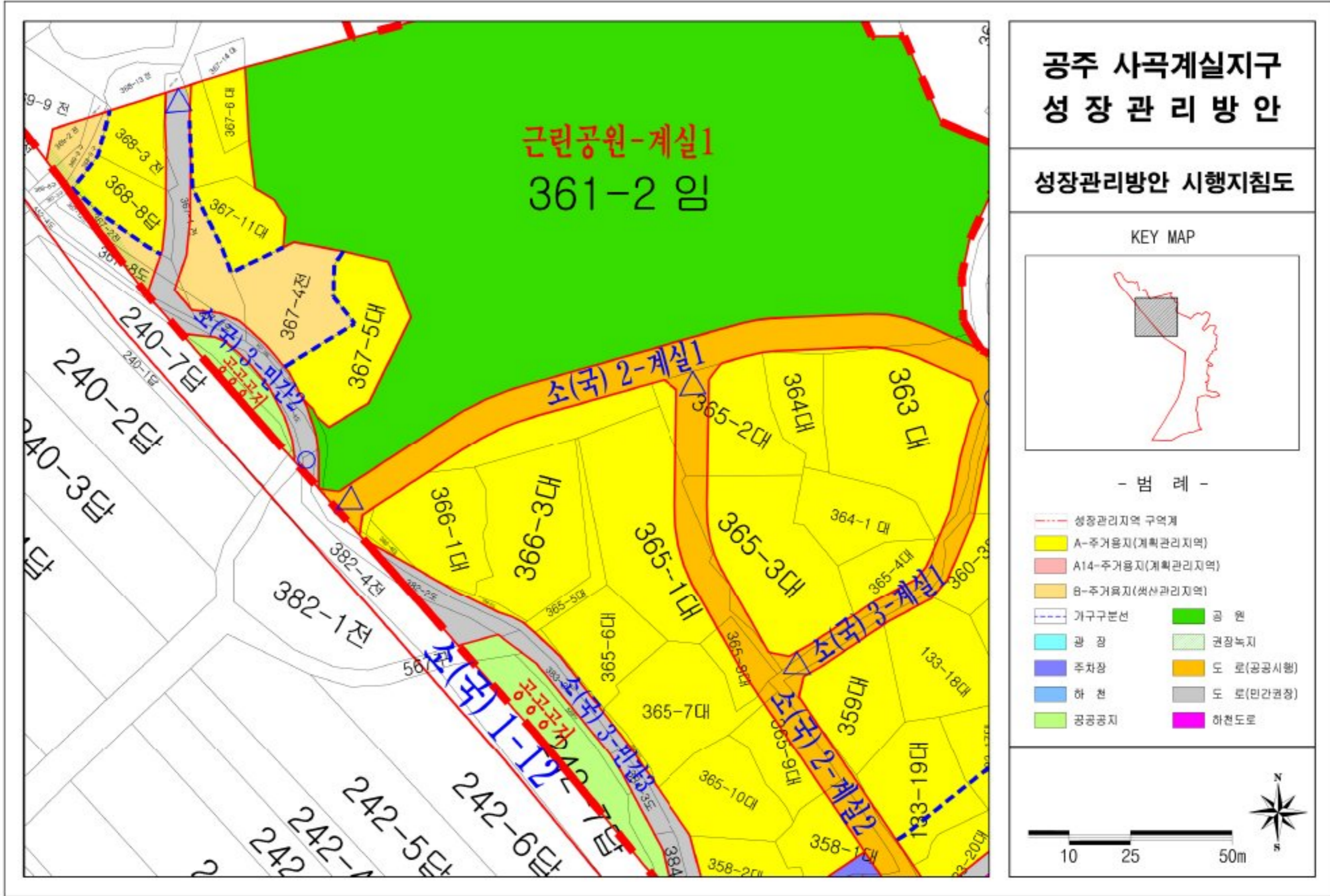
- ① 이 지침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행 지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.

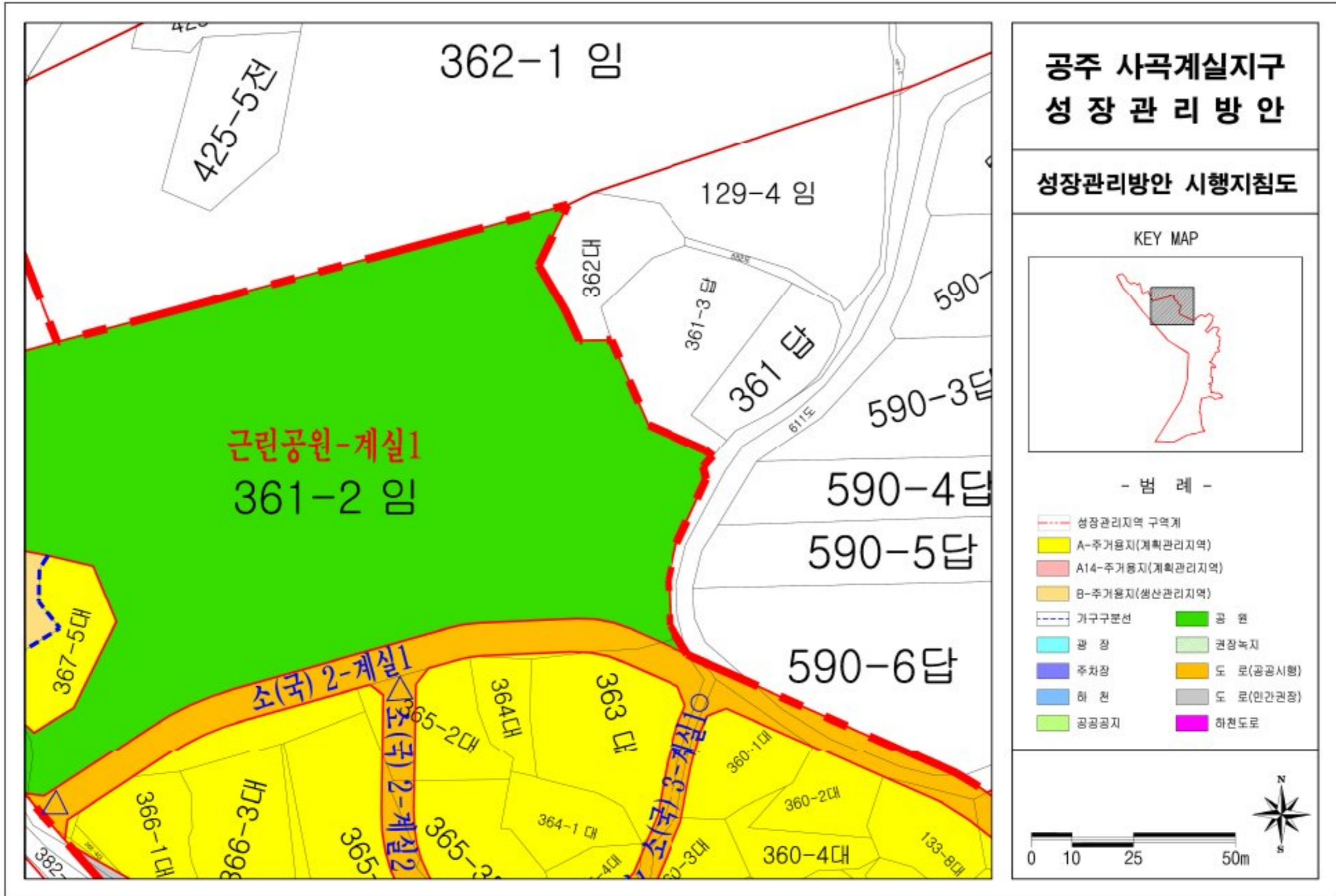
제17조 (성장관리방안의 내용의 변경 및 경미한 변경 등)

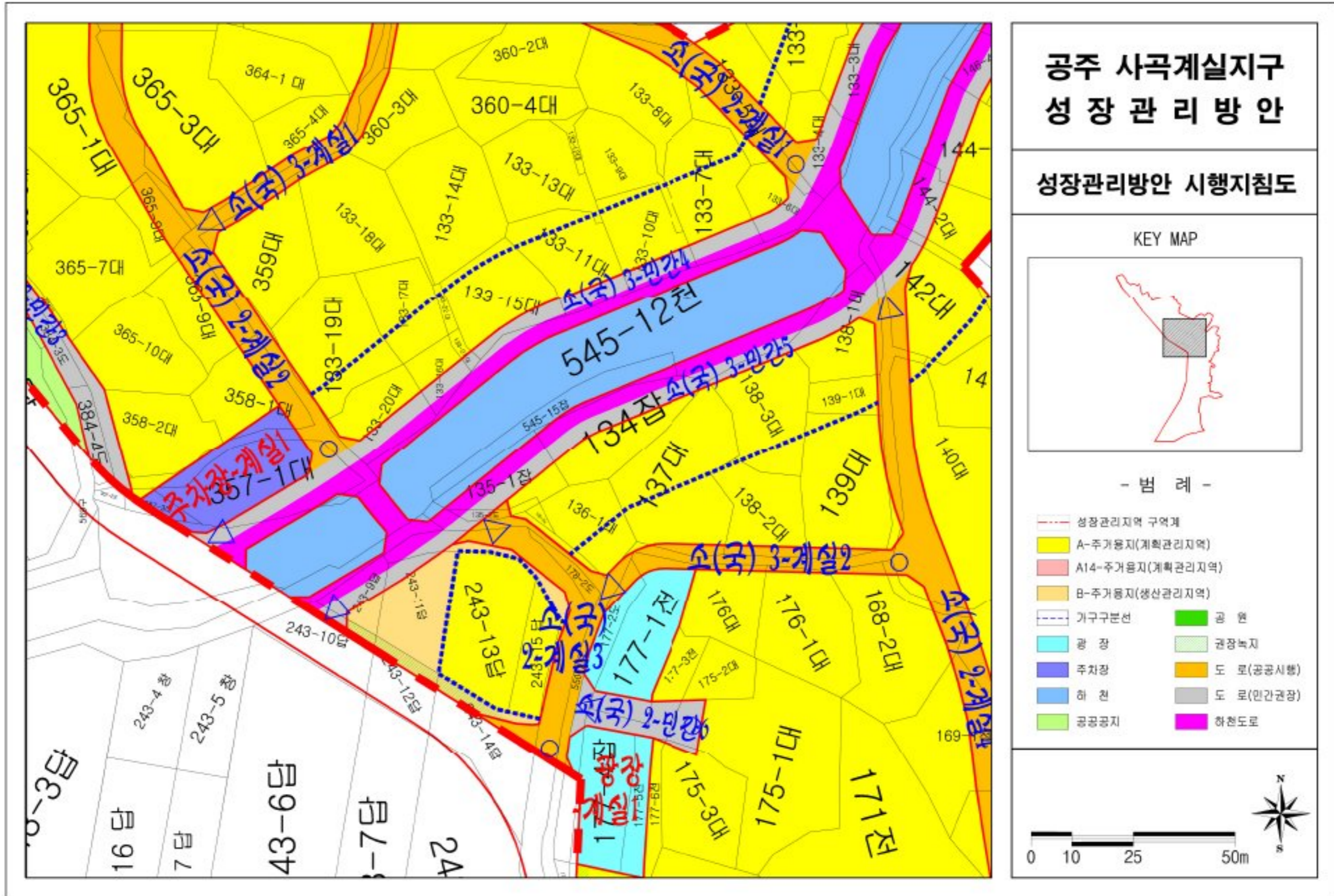
- ① 이 성장관리방안의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 성장관리방안 변경절차를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 성장관리방안 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제56조의3 5항 및 「성장관리방안수립지침」 3-3-2에서 정하는 경미한 사항의 변경은 주민과 해당 지방의 회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 성장관리방안 수립권자가 변경할 수 있다.

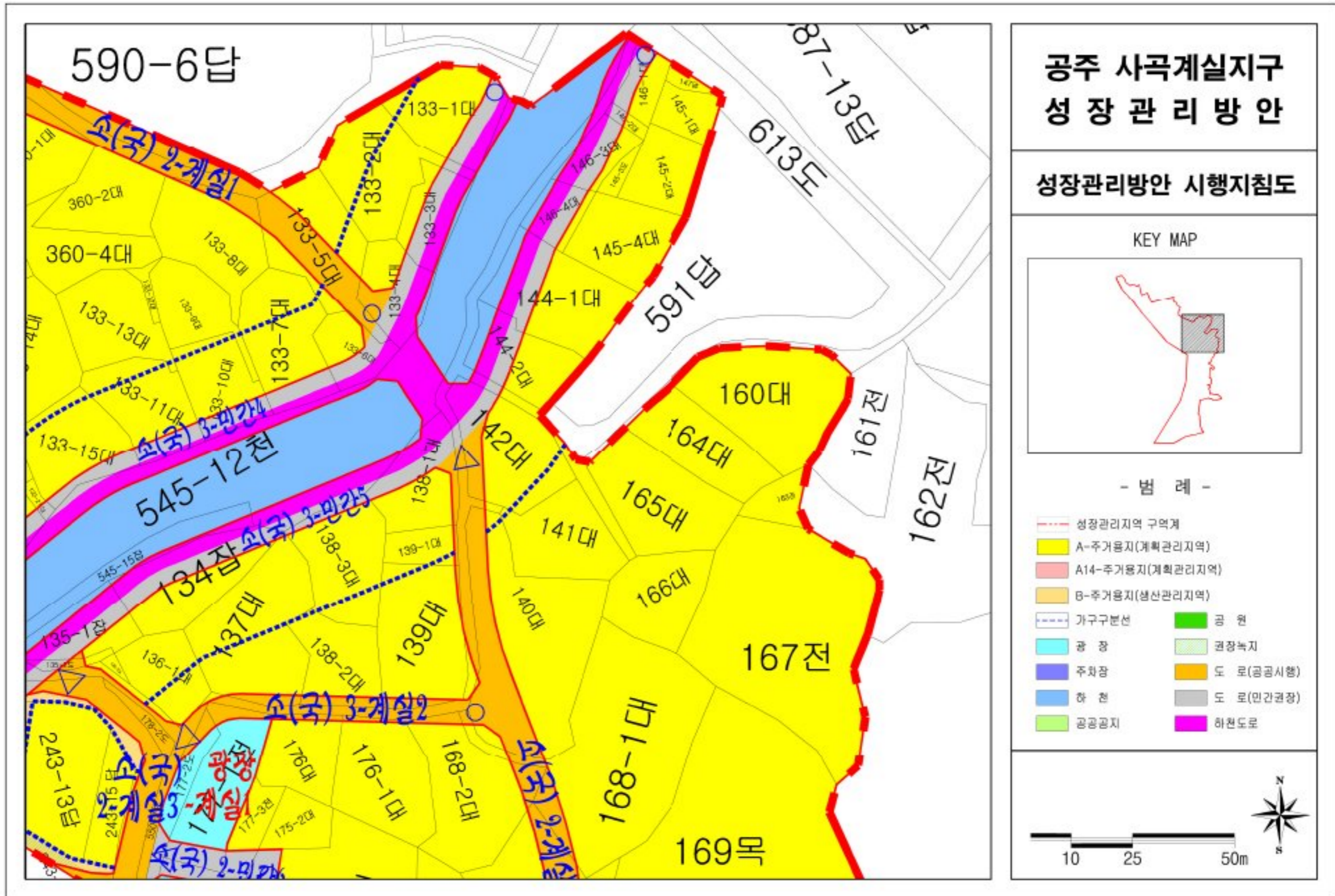
2 성장관리방안 지침도

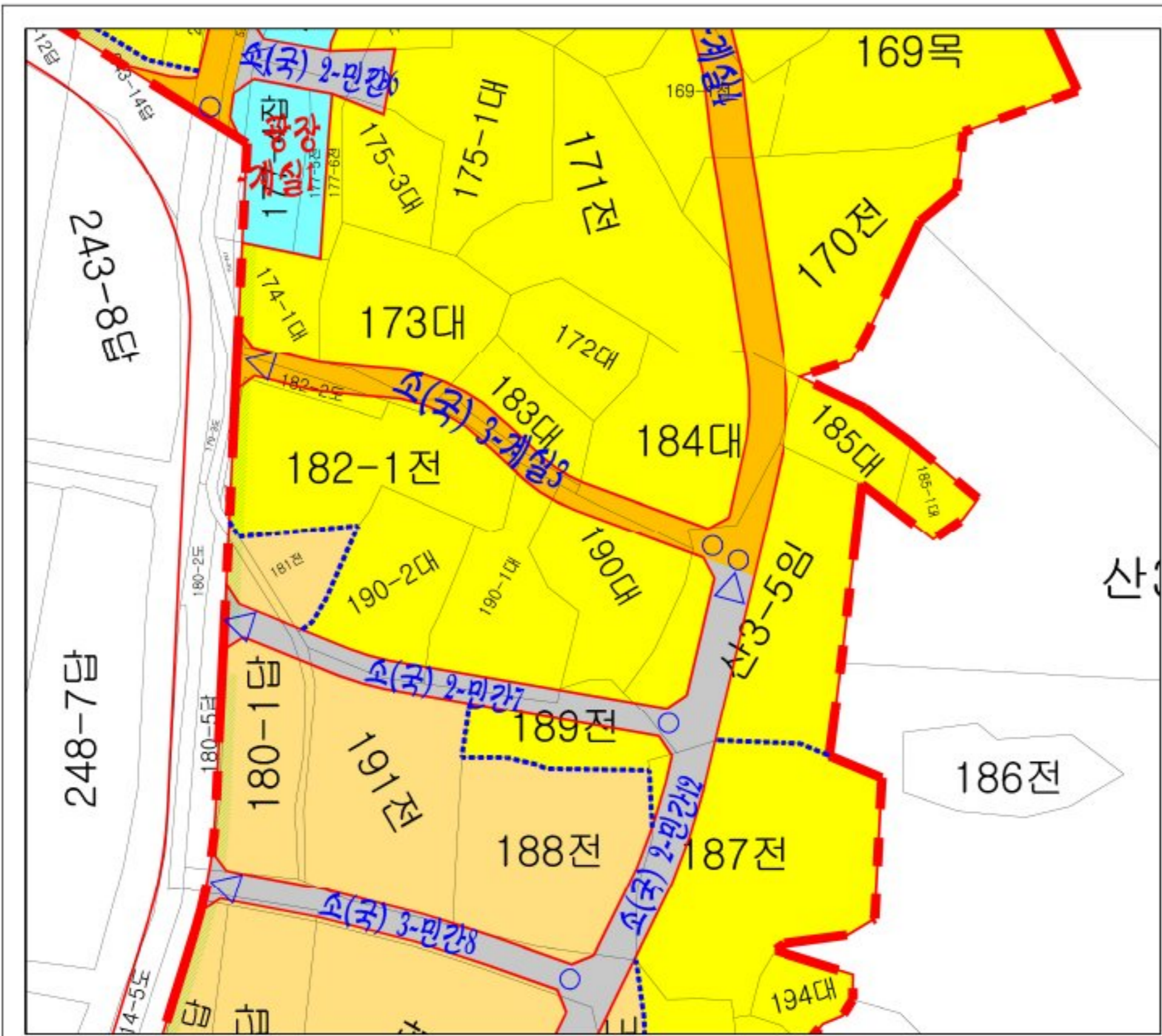






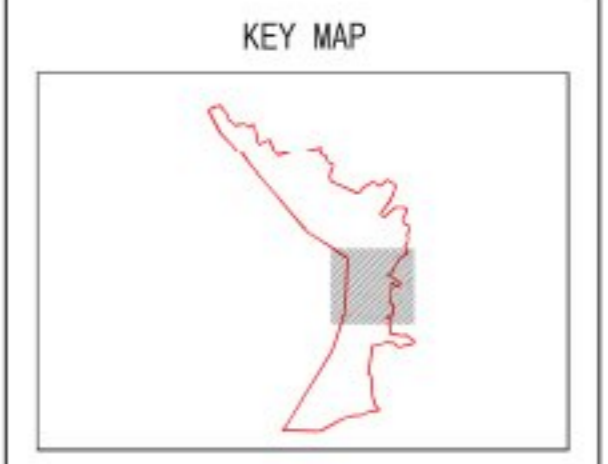




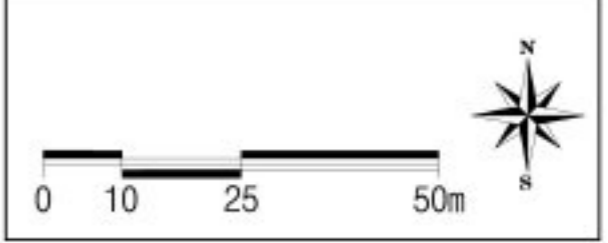


공주 사곡계실지구 성 장 관 리 방 안

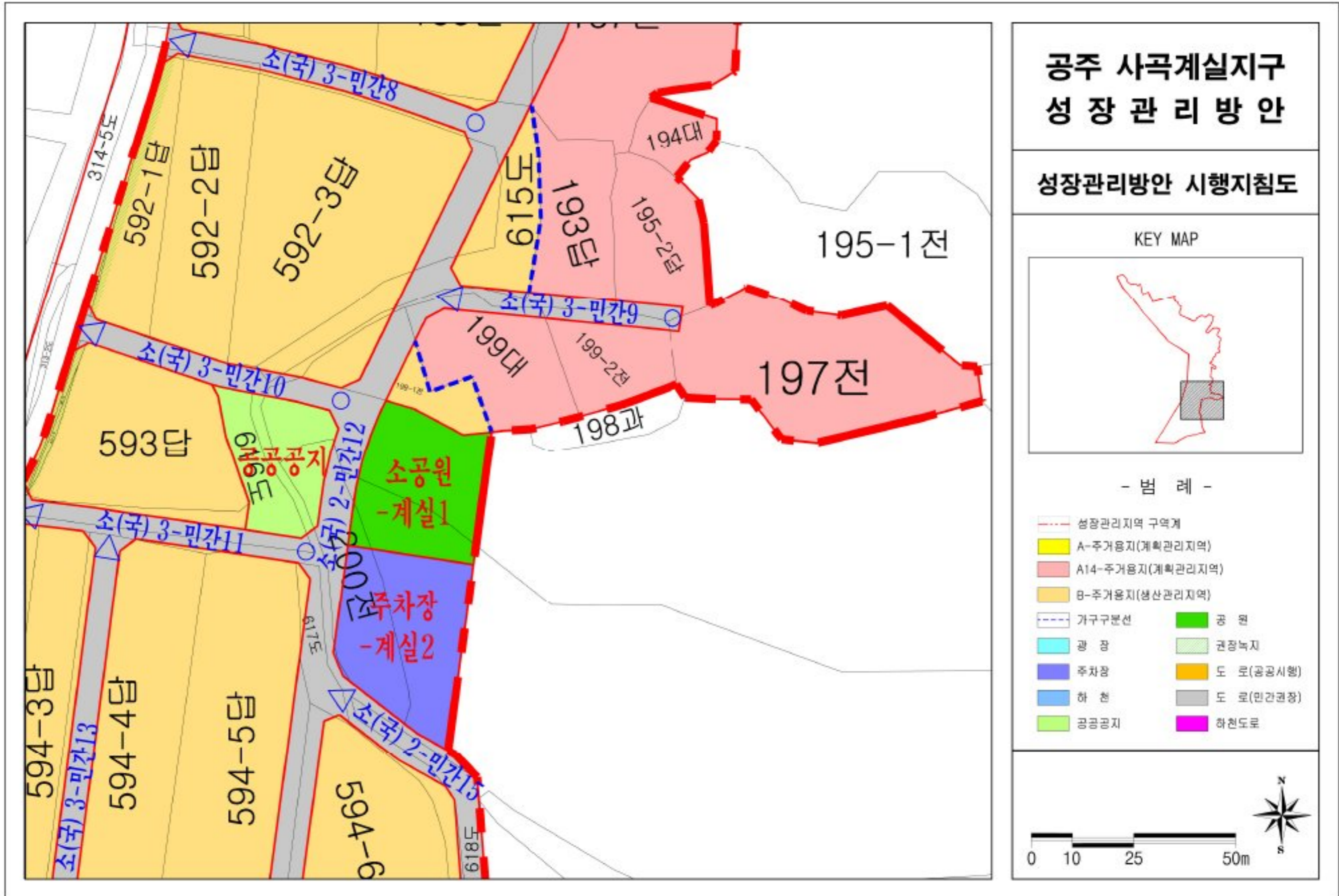
성장관리방안 시행지침도

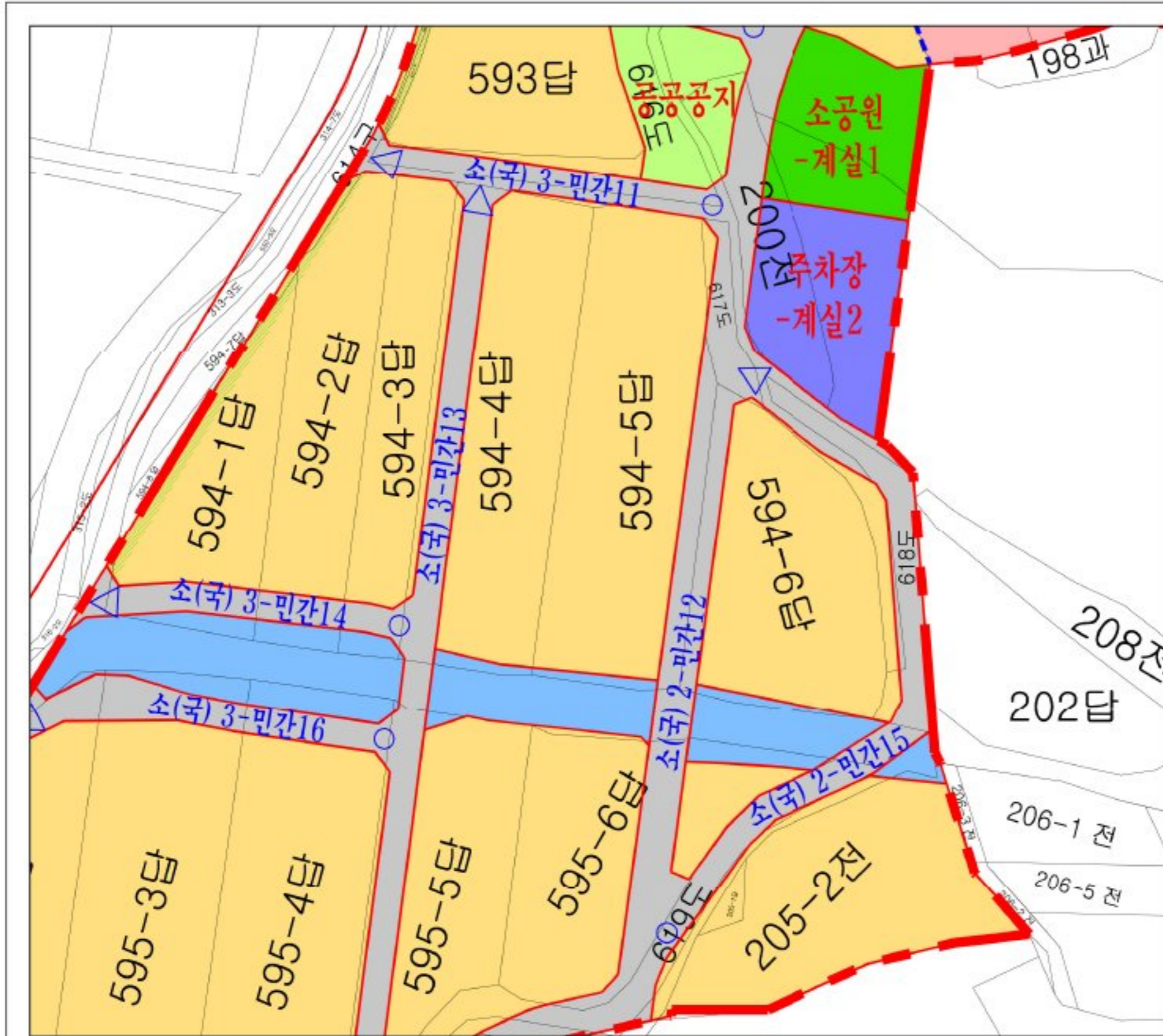


- 범 례 -
- 성장관리지역 구역계
 - A-주거용지(계획관리지역)
 - A14-주거용지(계획관리지역)
 - B-주거용지(생산관리지역)
 - 가구구분선
 - 광 장
 - 주차장
 - 하 천
 - 공공공지
 - 공 원
 - 권장녹지
 - 도 로(공공시행)
 - 도 로(민간권장)
 - 하천도로



① 성장관리방안 시행지침

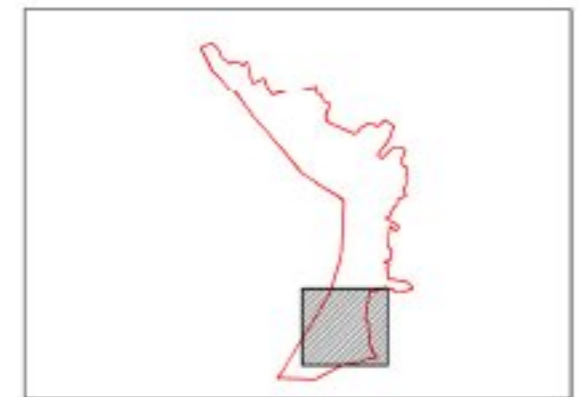




공주 사곡계실지구 성 장 관 리 방 안

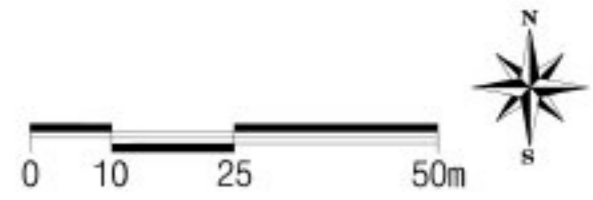
성장관리방안 시행지침도

KEY MAP



- 범 례 -

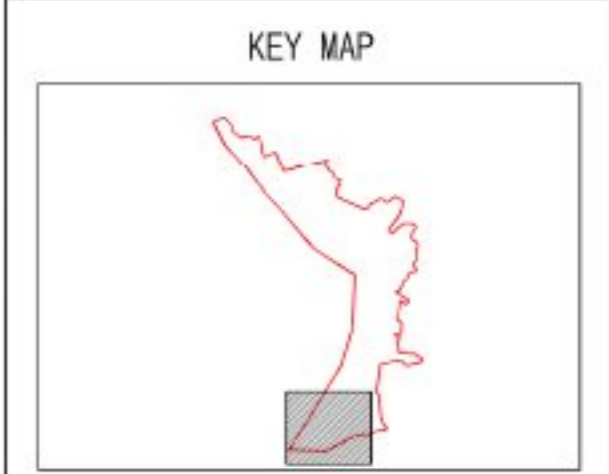
- 성장관리지역 구역계
- A-주거용지(계획관리지역)
- A14-주거용지(계획관리지역)
- B-주거용지(생산관리지역)
- 가구구분선
- 공 원
- 광 장
- 권장복지
- 주차장
- 도 로(공공시행)
- 하 천
- 도 로(민간권장)
- 공공공지
- 하천도로



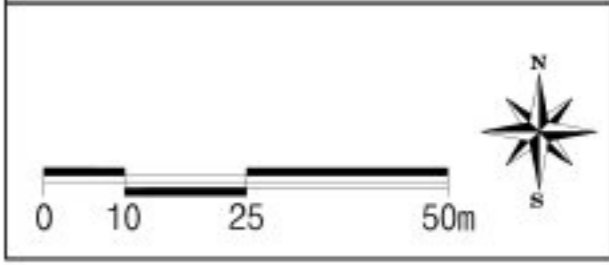


공주 사곡계실지구 성 장 관 리 방 안

성장관리방안 시행지침도



- 범 례 -
- 성장관리지역 구역계
 - A-주거용지(계획관리지역)
 - A14-주거용지(계획관리지역)
 - B-주거용지(생산관리지역)
 - 가구구분선
 - 공 원
 - 공 경
 - 주차장
 - 하 천
 - 공공공지
 - 공 원
 - 연접녹지
 - 도 로(공공시행)
 - 도 로(민간권장)
 - 하천도로



③ 필지별 시행지침

1. 성장관리방안 필지별 시행지침

가. 용어의 정의

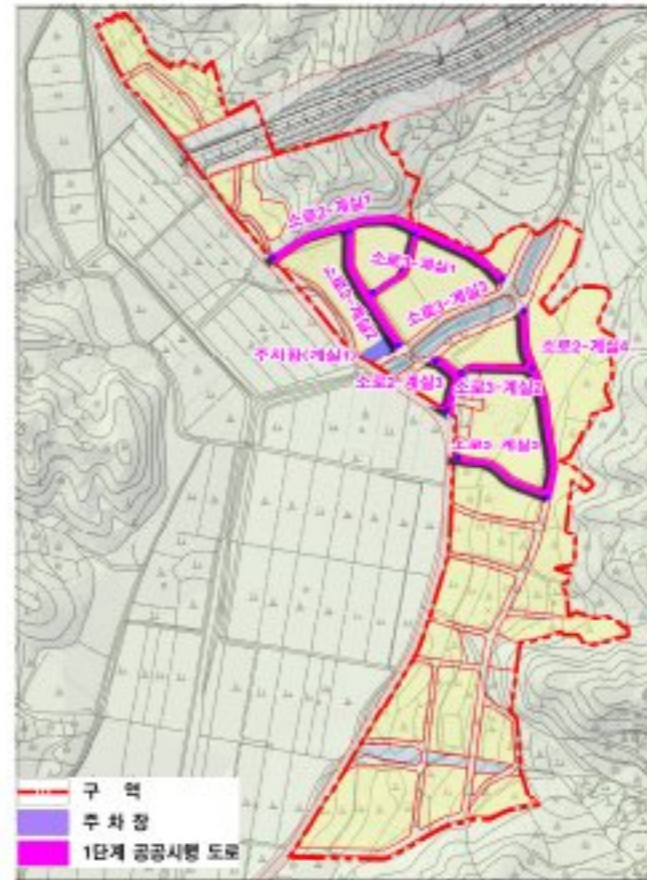
- 소재지 : 각 필지가 속한 최소 행정구역 표기
- 지 목 : 현재 각 필지의 지목현황 표기
- 대장면적 : 각 필지의 토지대장 면적 표기
- 편입면적 : 대장면적 중 성장관리지역에 포함되는 면적 표기
- 용도지역 : 각 필지에 해당되는 용도지역 표기
 - ※ 보전관리지역 및 농림지역은 성장관리방안 수립대상 지역은 아니나 기반시설 확보를 위하여 포함한 지역임
- 도시계획시설 저촉여부 : 성장관리방안으로 계획된 공공시행 기반시설의 저촉여부 표기(첨부1 참고)
- 허용용도 : 성장관리방안으로 계획된 용도지역별 허용용도 표기(첨부2 참고)
 - A : 계획관리지역에 포함된 필지
 - B : 생산관리지역에 포함된 필지
 - 기반시설 : 해당 토지 전체가 기반시설(도시계획시설 및 민간권장시설)에 포함된 필지
- 민간권장 기반시설 편입현황 : 성장관리방안으로 계획된 민간권장 기반시설이 각 필지별 포함여부 표기
- 인센티브 적용 : 성장관리방안으로 계획된 인센티브 적용방안을 각 필지별 적용사항 표기(첨부3 참고)

〈첨부1〉 단계별 기반시설계획

- 1단계 기반시설계획 : 성장관리방안 수립과 도시계획시설 결정 동시 추진
 - 성장관리방안 수립과 대상지 내 개발압력이 높은 기존 마을 지역의 계획적 개발 유도를 위한 최소한의 기반시설(도로·주차장)에 대하여 도시관리계획(도시계획시설) 결정 동시 추진
- 2단계 기반시설계획 : 도시관리계획 재정비시 민간에서 추진이 어려운 기반시설(공원, 주차장, 공공공지, 광장 등)은 도시계획시설 결정 여부 검토 후 추후 반영
- 민간권장시설 : 공공시행 외 도로는 민간 자율 개발 유도

구 분		내 용	
공공 시행	1단계	도로 7개소, 주차장1개소	소로2-계실1~4, 소로3-계실1~3, 주차장 계실1
	2단계	주차장 1개소 근린공원 1개소, 소공원 1개소 공공공지 3개소, 광장 1개소	주차장 계실2, 근린공원, 소공원, 광장, 공공공지
민간권장		도로 16개소, 권장녹지	소로3-민간권장1~16, 권장녹지

〈1단계 기반시설계획〉



〈2단계 및 민간권장 기반시설계획〉



〈첨부2〉 건축물의 용도계획

도면 번호	위치	구 분	계획내용	비 고	
A	A1 ~ A14	용도	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 전체지역 : 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 (「농어촌정비법」 제2조16호 라목의 농어촌 민박) 계실전에 접한 건축물 중 1층 : 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(유계음식점등) : 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 아목(유계음식점등), 자목(일반음식점) 	
			허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) (단, A14지역은 노래연습장 허용) 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(연면적3,000㎡이하) 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (같은 호 다목, 마목 및 자목은 제외한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 권장용도, 허용용도 이외의 건축물 		

도면 번호	위치	구 분	계획내용	비 고	
B	B1 ~ B17	용도	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 전체지역 : 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(「농어촌정비법」 제2조16호 라목의 농어촌 민박) 	
			허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(같은 호 나목은 제외한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 아목, 자목, 너목, 더목 및 러목은 제외한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 병원 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교 및 교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설에 한한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다) 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (같은 호 다목, 마목 및 자목은 제외한다) 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 권장용도, 허용용도 이외의 건축물 		

〈첨부3〉 인센티브에 관한 계획

1. 계획관리지역(A) 인센티브 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따라 건폐율, 용적률 완화 적용
- 계획관리지역(A)의 인센티브는 권장용도 이행 및 민간권장시설(도로, 권장녹지, 전면공지 등) 설치로 이원화 적용
- 권장용도 이행시 건폐율 5% 완화, 용적률 10% 완화이며, 민간권장시설(도로, 권장녹지, 전면공지 등) 설치시 건폐율은 5% 완화, 용적률 15% 완화하여 인센티브 적용 시 최대 건폐율은 50%이하, 용적률은 125%이하임
- 계획관리지역(A)의 도로 및 주차장은 도시관리계획 결정을 통해 공공이 시행하므로 각 필지에 계획된 민간권장시설(도로, 권장녹지, 전면공지 등)을 반드시 설치하여야만 인센티브 부여
- 민간권장시설이 미 계획된 필지는 권장용도 이행에 따른 인센티브만 가능

〈계획관리지역(A) 인센티브 적용방안〉

구 분	내 용								
공주시 도시계획조례 기준	○ 건폐율 40%이하 ○ 용적률 100%이하								
인센티브 기준	○ 용도 및 기반시설 이원화 적용								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>건폐율</th> <th>용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>권장용도 이행시</td> <td>5% 완화</td> <td>10% 완화</td> </tr> <tr> <td>민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치</td> <td>5% 완화</td> <td>15% 완화</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 민간권장도로 및 권장녹지, 전면공지가 계획된 필지는 반드시 설치하여야 함</p>	구 분	건폐율	용적률	권장용도 이행시	5% 완화	10% 완화	민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치	5% 완화
구 분	건폐율	용적률							
권장용도 이행시	5% 완화	10% 완화							
민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치	5% 완화	15% 완화							
인센티브 적용 (최대)	○ 건폐율 50%이하 ○ 용적률 125%이하								

2. 생산관리지역(B) 인센티브 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 시행령 제84조의3에 따라 건폐율 완화 적용
- 생산관리지역(A)의 인센티브 권장용도 이행 및 기반시설 설치 면적에 따라 차등 적용
 - 권장용도 이행시 건폐율 5%완화
 - 공공의 기여도를 감안하여 기반시설 설치면적에 따라 건폐율 최대 5% 완화
- 기반시설 설치 권장을 위해 「지구단위계획수립지침」 내 건폐율 완화 산식에 의해서 계산된 순 증가율에 가중치 ×3 적용
- 건폐율 최대 완화는 30%까지 차등 적용

〈생산관리지역(B) 인센티브 적용방안〉

구 분	내 용					
공주시 도시계획조례 기준	○ 건폐율 20%이하 ○ 용적률 80%이하					
인센티브 기준	○ 용도 및 기반시설 이원화 적용(최대 10%이내)					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건폐율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>권장용도 이행시</td> <td>5% 완화</td> </tr> <tr> <td>민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 차등 적용</td> <td>5% 완화</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 산식 : (조례로 정하는 건폐율) × [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)/(당초의 대지면적)] × 가중치(3.0) ※ 본 산식에 의해 인센티브가 5% 초과하는 경우 5% 적용 ※ 기반시설 설치 권장을 위해 가중치 부여(3.0)</p>	구분	건폐율	권장용도 이행시	5% 완화	민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 차등 적용
구분	건폐율					
권장용도 이행시	5% 완화					
민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 차등 적용	5% 완화					
인센티브 적용 (최대)	○ 건폐율 30%이하 ○ 용적률 80%이하					

나. 계획관리지역 사유지 필지별 시행지침

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전문공지	적용사항	건폐율	용적률
1	사곡면 계실리	133	1	대	516	516	계획관리지역	A	-	90,6	90,6	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
2	사곡면 계실리	133	2	대	579	579	계획관리지역	A	-	10,1	10,1	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
3	사곡면 계실리	133	3	대	291	291	계획관리지역	A	-	93,5	93,5	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
4	사곡면 계실리	133	4	대	324	324	계획관리지역	A	1단계	75,8	75,8	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
5	사곡면 계실리	133	5	대	638	638	계획관리지역	A	1단계	10,7	10,7	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
6	사곡면 계실리	133	6	대	241	241	계획관리지역	A	1단계	58,4	58,4	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
7	사곡면 계실리	133	7	대	585	585	계획관리지역	A	-	67,7	67,7	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
8	사곡면 계실리	133	8	대	579	579	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
9	사곡면 계실리	133	9	대	350	350	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
10	사곡면 계실리	133	10	대	380	380	계획관리지역	A	-	71,5	71,5	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
11	사곡면 계실리	133	11	대	466	466	계획관리지역	A	-	67,9	67,9	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
12	사곡면 계실리	133	12	대	36	36	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
13	사곡면 계실리	133	13	대	473	473	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
14	사곡면 계실리	133	14	대	701	701	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
15	사곡면 계실리	133	15	대	502	502	계획관리지역	A	-	75.9	75.9	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
16	사곡면 계실리	133	16	대	158	158	계획관리지역	A	-	51.7	51.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
17	사곡면 계실리	133	17	대	369	369	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
18	사곡면 계실리	133	18	대	648	648	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
19	사곡면 계실리	133	19	대	638	638	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
20	사곡면 계실리	133	20	대	364	364	계획관리지역	A	1단계	89.0	89.0	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
21	사곡면 계실리	133	21	대	30	30	계획관리지역	A	-	11.5	11.5	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
22	사곡면 계실리	133	22	대	31	31	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
23	사곡면 계실리	134	0	잡	575	575	계획관리지역	A	-	166.5	166.5	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
24	사곡면 계실리	135	1	잡	334	334	계획관리지역	A	1단계	85.0	85.0	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
25	사곡면 계실리	135	2	도	53	53	계획관리지역	A	1단계	16.0	16.0	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
26	사곡면 계실리	136	1	대	334	334	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
27	사곡면 계실리	136	2	도	17	17	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
28	사곡면 계실리	137	0	대	840	840	계획관리지역	A	1단계	1.4	1.4	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
29	사곡면 계실리	138	1	대	426	426	계획관리지역	A	1단계	98.3	98.3	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

1 성장관리방안 시행지침

제1편 총 칙

제1조 (목적)

성장관리방안 시행지침(이하 '지침' 이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조(개발행위허가의 기준 등) 및령 제56조의 2(성장관리방안의 대상지역 등)의 규정에 의하여 작성되는 공주시 "계실지구 성장관리방안"에 적용하며, 이의 시행을 위하여 성장관리방안 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 성장관리방안의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 성장관리지역 내 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 등과 성장관리방안 결정도 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 기본원칙

제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① "민간부문 시행지침"은 건축물이나 대지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 성장관리방안에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- ④ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용하며, 본 지침 내용이 상이한 경우 강화된 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

- ⑤ 대지 상호간의 합병 또는 공동개발 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 면적이 넓은 필지, 면적이 같은 경우에는 넓은 도로에 전면이 면한 필지를 따르고 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.
- ⑥ 이 지침과 결정도간의 해석상의 이견이 있을 경우는 결정도를 우선적으로 적용한다.
- ⑦ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 성장관리방안으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 성장관리방안 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑧ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. "가구"라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
 2. "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
 3. "최대개발규모"라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대 한도를 말한다.
 4. "최소개발규모"라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소 한도를 말한다.
 5. "공동개발(권장)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 6. "대지분할가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
 7. "최고층수"라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고층수를 말한다.
 8. "최고높이"라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
 9. "불허용도"라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 성장관리방안을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
30	사곡면 계실리	138	2	대	410	410	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
31	사곡면 계실리	138	3	대	532	532	계획관리지역	A	-	39.9	39.9	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
32	사곡면 계실리	139	0	대	717	717	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
33	사곡면 계실리	139	1	대	152	152	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
34	사곡면 계실리	140	0	대	1,362	1,362	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
35	사곡면 계실리	141	0	대	493	493	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
36	사곡면 계실리	142	0	대	621	621	계획관리지역	A	1단계	50.2	50.2	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
37	사곡면 계실리	144	1	대	661	661	계획관리지역	A	-	86.6	86.6	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
38	사곡면 계실리	144	2	대	393	393	계획관리지역	A	-	59.7	59.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
39	사곡면 계실리	145	1	대	179	179	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
40	사곡면 계실리	145	2	대	321	321	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
41	사곡면 계실리	145	4	대	433	433	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
42	사곡면 계실리	146	1	대	154	154	계획관리지역	A	-	61.8	61.8	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
43	사곡면 계실리	146	2	대	36	36	계획관리지역	A	-	13.6	13.6	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
44	사곡면 계실리	146	3	대	203	203	계획관리지역	A	-	74.8	74.8	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
45	사곡면 계실리	146	4	대	172	172	계획관리지역	A	-	62.6	62.6	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
46	사곡면 계실리	147	0	답	42	42	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
47	사곡면 계실리	160	0	대	887	887	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
48	사곡면 계실리	163	0	전	142	142	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
49	사곡면 계실리	164	0	대	473	473	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
50	사곡면 계실리	165	0	대	681	681	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
51	사곡면 계실리	166	0	대	483	483	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
52	사곡면 계실리	167	0	전	1,944	1,944	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
53	사곡면 계실리	168	1	대	1,643	1,643	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
54	사곡면 계실리	168	2	대	747	747	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
55	사곡면 계실리	169	0	목	2,311	2,311	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
56	사곡면 계실리	169	1	전	803	803	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
57	사곡면 계실리	170	0	전	1,772	1,772	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
58	사곡면 계실리	171	0	전	1,656	1,656	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
59	사곡면 계실리	172	0	대	559	559	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
60	사곡면 계실리	173	0	대	992	992	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
61	사곡면 계실리	174	1	대	383	364	계획관리지역	A	1단계	57.8	-	57.8	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
62	사곡면 계실리	175	1	대	1,217	1,217	계획관리지역	A	-	77.8	77.8	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
63	사곡면 계실리	175	2	대	198	198	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
64	사곡면 계실리	175	3	대	502	502	계획관리지역	A	-	9.5	9.5	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
65	사곡면 계실리	176	0	대	362	362	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
66	사곡면 계실리	176	1	대	613	613	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
67	사곡면 계실리	177	1	전	559	559	계획관리지역	기반 시설	1단계, 2단계	73.9	73.9	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
68	사곡면 계실리	177	2	도	317	222	계획관리지역	기반 시설	1단계, 2단계	39.5	39.5	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
69	사곡면 계실리	177	3	전	132	132	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
70	사곡면 계실리	177	4	잡	555	528	계획관리지역	기반 시설	2단계	114.5	114.5	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
71	사곡면 계실리	177	5	전	159	159	계획관리지역	기반 시설	2단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
72	사곡면 계실리	177	6	전	105	105	계획관리지역	A	-	0.9	0.9	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
73	사곡면 계실리	182	1	전	1,324	1,341	계획관리지역	A	1단계	83.2	-	83.2	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
74	사곡면 계실리	182	2	도	185	145	계획관리지역	A	1단계	7.8	-	7.8	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
75	사곡면 계실리	183	0	대	463	463	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
76	사곡면 계실리	184	0	대	1,312	1,312	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
77	사곡면 계실리	185	0	대	384	384	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
78	사곡면 계실리	185	1	대	188	188	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
79	사곡면 계실리	187	0	전	2,241	2,241	계획관리지역	A	-	280.7	280.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
80	사곡면 계실리	189	0	전	621	621	계획관리지역	A	-	176.7	176.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
81	사곡면 계실리	190	0	대	864	864	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
82	사곡면 계실리	190	1	대	911	911	계획관리지역	A	1단계	87.5	87.5	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
83	사곡면 계실리	190	2	대	846	846	계획관리지역	A	-	89.1	89.1	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
84	사곡면 계실리	193	0	답	811	811	계획관리지역	A	-	65.7	65.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
85	사곡면 계실리	194	0	대	268	268	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
86	사곡면 계실리	195	2	답	800	800	계획관리지역	A	-	49.2	49.2	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
87	사곡면 계실리	197	0	전	1,881	1,881	계획관리지역	A	-	8.7	8.7	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
88	사곡면 계실리	199	0	대	930	930	계획관리지역	A	-	111.9	111.9	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
89	사곡면 계실리	199	2	전	627	627	계획관리지역	A	-	97.1	97.1	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
90	사곡면 계실리	243	13	답	660	660	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
91	사곡면 계실리	243	15	답	226	226	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
92	사곡면 계실리	357	1	대	706	706	계획관리지역	A	1단계	121.4	121.4	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
93	사곡면 계실리	358	1	대	443	443	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
94	사곡면 계실리	358	2	대	429	429	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
95	사곡면 계실리	358	3	대	1	1	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
96	사곡면 계실리	359	0	대	598	598	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
97	사곡면 계실리	360	1	대	681	681	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
98	사곡면 계실리	360	2	대	431	431	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
99	사곡면 계실리	360	3	대	433	433	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
100	사곡면 계실리	360	4	대	395	395	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
101	사곡면 계실리	363	0	대	1,413	1,413	계획관리지역	A	1단계, 2단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
102	사곡면 계실리	364	0	대	324	324	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
103	사곡면 계실리	364	1	대	495	495	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
104	사곡면 계실리	365	1	대	1,345	1,345	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
105	사곡면 계실리	365	2	대	787	787	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
106	사곡면 계실리	365	3	대	1,150	1,150	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
107	사곡면 계실리	365	4	대	294	294	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
108	사곡면 계실리	365	5	대	155	155	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
109	사곡면 계실리	365	6	대	463	463	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
110	사곡면 계실리	365	7	대	727	727	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
111	사곡면 계실리	365	8	대	202	202	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
112	사곡면 계실리	365	9	대	397	397	계획관리지역	A	1단계	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
113	사곡면 계실리	365	10	대	532	532	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
114	사곡면 계실리	365	13	도	17	17	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
115	사곡면 계실리	366	1	대	621	621	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
116	사곡면 계실리	366	3	대	922	922	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
117	사곡면 계실리	367	5	대	681	681	계획관리지역	A	-	2.0	2.0	-	의무	민간권장시설 설치	5.0% 완화	15.0% 완화
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
118	사곡면 계실리	367	6	대	163	163	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화
119	사곡면 계실리	367	11	대	320	320	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	10.0% 완화

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
120	사곡면 계실리	368	3	전	285	285	계획관리지역	A	-	14,2	14,2	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
121	사곡면 계실리	368	5	답	879	879	계획관리지역	A	-	118,7	118,7	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
122	사곡면 계실리	368	8	답	327	327	계획관리지역	A	-	41,9	32,5	9,4	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
123	사곡면 계실리	545	15	잡	299	299	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화
124	사곡면 계실리	산3	5	임	1,983	1,983	계획관리지역	A	1단계	329,1	329,1	-	의무	민간권장시설 설치	5,0% 완화	15,0% 완화
														권장용도 이행	5,0% 완화	10,0% 완화

나. 생산관리지역 사유지 필지별 시행지침

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전업공지	적용사항	건폐율	용적률
1	사곡면 계실리	178	2	도	50	50	생산관리지역	기반 시설	1단계	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
2	사곡면 계실리	180	1	답	976	976	생산관리지역	B	-	243.4	105.8	137.6	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
3	사곡면 계실리	181	0	전	291	291	생산관리지역	B	-	1.1	0.5	0.6	권장	민간권장시설 설치	0.2% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
4	사곡면 계실리	188	0	전	1,479	1,479	생산관리지역	B	-	97.3	97.3	-	권장	민간권장시설 설치	3.9% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
5	사곡면 계실리	191	0	전	1,549	1,549	생산관리지역	B	-	114.1	114.1	-	권장	민간권장시설 설치	4.4% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
6	사곡면 계실리	199	1	전	577	577	생산관리지역	B	-	169.7	169.7	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
7	사곡면 계실리	200	0	전	852	852	생산관리지역	기반 시설	2단계	211.2	211.2	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
8	사곡면 계실리	205	1	답	62	62	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
9	사곡면 계실리	205	2	전	2,016	1,982	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
10	사곡면 계실리	243	9	답	169	169	생산관리지역	B	-	62.5	61.9	0.6	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
11	사곡면 계실리	243	11	답	400	400	생산관리지역	B	-	44.8	44.8	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
12	사곡면 계실리	251	2	구	83	13	생산관리지역	기반 시설	-	13.0	13.0	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
13	사곡면 계실리	251	3	전	2,776	11	생산관리지역	기반 시설	-	11.0	11.0	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
14	사곡면 계실리	252	2	구	53	1	생산관리지역	기반 시설	-	1.0	1.0	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
15	사곡면 계실리	307	2	구	49	5	생산관리지역	기본 시설	-	5.0	5.0	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
16	사곡면 계실리	367	1	전	491	491	생산관리지역	B	-	215.8	215.8	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
17	사곡면 계실리	367	2	전	118	118	생산관리지역	B	-	68.9	24.0	44.9	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
18	사곡면 계실리	367	3	구	17	2	생산관리지역	기본 시설	-	2.0	-	1.9	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
19	사곡면 계실리	367	4	전	615	615	생산관리지역	B	-	10.0	10.0	-	권장	민간권장시설 설치	1.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
20	사곡면 계실리	368	6	구	122	122	생산관리지역	B	-	29.0	29.0	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
21	사곡면 계실리	368	7	답	736	736	생산관리지역	B	-	62.0	62.0	-	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
22	사곡면 계실리	368	9	구	42	42	생산관리지역	B	-	5.3	-	5.3	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
23	사곡면 계실리	368	16	답	1,400	1,400	생산관리지역	B	-	270.0	247.2	22.8	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
24	사곡면 계실리	368	17	답	16	16	생산관리지역	B	-	12.5	-	12.5	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
25	사곡면 계실리	368	18	답	115	115	생산관리지역	B	-	41.4	33.7	7.7	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
26	사곡면 계실리	369	3	구	59	59	생산관리지역	B	-	12.9	-	12.9	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
27	사곡면 계실리	370	1	답	780	780	생산관리지역	B	-	187.4	3.8	183.6	권장	민간권장시설 설치	5.0% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
28	사곡면 계실리	383	2	도	132	132	생산관리지역	기본 시설	-	132.0	132.0	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-
29	사곡면 계실리	420	1	전	1,838	1,838	생산관리지역	B	-	50.6	49.7	0.9	권장	민간권장시설 설치	1.7% 완화	-
														권장용도 이행	5.0% 완화	-

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
30	사곡면 계실리	420	2	전	492	492	생산관리지역	B	-	259,1	69,5	189,6	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
31	사곡면 계실리	421	3	전	519	519	생산관리지역	B	-	158,2	158,2	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
32	사곡면 계실리	422	0	답	86	86	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
33	사곡면 계실리	423	1	전	519	519	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
34	사곡면 계실리	423	2	유	331	331	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
35	사곡면 계실리	423	3	답	853	853	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
36	사곡면 계실리	592	1	답	700	700	생산관리지역	B	-	148,5	4,8	143,7	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
37	사곡면 계실리	592	2	답	1,354	1,354	생산관리지역	B	-	2,5	2,5	-	권장	민간권장시설 설치	0,1% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
38	사곡면 계실리	592	3	답	2,945	2,945	생산관리지역	B	-	250,4	250,4	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
39	사곡면 계실리	592	4	답	15	7	생산관리지역	기반 시설	-	7,0	1,0	6,0	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
40	사곡면 계실리	592	5	답	11	11	생산관리지역	기반 시설	-	11,0	1,8	9,2	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
41	사곡면 계실리	593	0	답	1,501	1,501	생산관리지역	B	-	13,2	0,5	12,7	권장	민간권장시설 설치	0,5% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
42	사곡면 계실리	593	2	답	26	26	생산관리지역	기반 시설	-	26,0	-	26,0	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
43	사곡면 계실리	594	1	답	1,448	1,426	생산관리지역	B	-	385,6	190,2	195,4	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
44	사곡면 계실리	594	2	답	1,672	1,672	생산관리지역	B	-	136,7	106,5	30,2	권장	민간권장시설 설치	4,9% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-

10. “권장용도” 라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 성장관리방안을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
11. “허용용도” 라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 성장관리방안에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말한다.
12. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
13. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
14. “건축지정선” 이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야하는 선을 말한다.
15. “전면공지” 라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로 등 다른 유형으로 지정 되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
16. “공동주차출입구” 라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.

제 2 장 대지에 관한 사항

제5조 (단위대지)

- ① 성장관리지역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 1. 공동개발이 지정되지 않는 기존의 필지
 2. 자율적 공동개발 시행에 의한 일단의 필지(권장)

제6조 (대지의 최소 개발규모 : 규제사항)

- ① 성장관리방안에서 제시되지 않은 필지 분할시 최소규모 기준에 적합하도록 해야 한다.

제7조 (대지의 최대 개발규모 : 권장사항)

- ① 필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우 최대개발 규모를 적용한다.

< 대지의 최대·최소 개발규모 >

최소 획지규모(규제)		최대 획지규모(권장)	
구 분	면적기준	구 분	면적기준
단독주택 및 다세대주택 근린생활시설 및 기타용도	60㎡	단독주택 및 다세대주택	660㎡
		근린생활시설 및 기타용도	1000㎡

제8조 (자율적 공동개발 : 권장사항)

- ① 공동개발은 적정대지규모 확보, 부지 정형화 등을 위해 다음과 같은 경우 ‘권장’ 하는 것을 원칙으로 한다.
 1. 토지소유자가 다른 과소필지, 부정형 필지 등이 인접해 있어 향후 개별적으로 신규 건축행위가 곤란한 경우
 2. 인접한 주변 개발규모와 필지체계를 고려 할 때 공동개발이 적합한 경우
- ② 다음 각 호의 경우 공동개발을 제한한다.
 1. 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 2. 공동개발에 의해 인접 대지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우
- ③ 공동개발을 할 경우 인센티브 적용은 용도지역별 인센티브 적용방식을 따른다

제9조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 대지의 분할 및 합병은 각 필지가 대지의 최소개발규모 이상, 최대개발규모 이하가 되도록 한다. 다만 하천, 구거, 도로의 용도폐지시 인접대지경계에 맞춰 최소개발규모 이하로 분할이 가능하며, 최대개발규모 이상이라도 합병이 가능하다.

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
45	사곡면 계실리	594	3	답	1,250	1,250	생산관리지역	B	-	81,8	81,8	-	권장	민간권장시설 설치	3,9% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
46	사곡면 계실리	594	4	답	2,821	2,821	생산관리지역	B	-	624,3	624,3	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
47	사곡면 계실리	594	5	답	2,851	2,851	생산관리지역	B	-	298,2	298,2	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
48	사곡면 계실리	594	6	답	2,153	2,153	생산관리지역	B	-	234,9	234,9	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
49	사곡면 계실리	594	8	답	80	2	생산관리지역	기반 시설	-	2,0	-	2,0	권장	-	-	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
50	사곡면 계실리	595	1	답	1,345	1,207	생산관리지역	B	-	232,5	6,2	226,3	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
51	사곡면 계실리	595	2	답	2,854	2,790	생산관리지역	B	-	220,4	152,2	68,2	권장	민간권장시설 설치	4,7% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
52	사곡면 계실리	595	3	답	3,149	3,149	생산관리지역	B	-	220,0	220,0	-	권장	민간권장시설 설치	4,2% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
53	사곡면 계실리	595	4	답	2,938	2,938	생산관리지역	B	-	188,5	188,5	-	권장	민간권장시설 설치	3,8% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
54	사곡면 계실리	595	5	답	1,982	1,982	생산관리지역	B	-	520,0	520,0	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-
55	사곡면 계실리	595	6	답	2,162	2,162	생산관리지역	B	-	434,8	434,8	-	권장	민간권장시설 설치	5,0% 완화	-
														권장용도 이행	5,0% 완화	-

다. 보전관리지역 및 농림지역 필지별 시행지침

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저촉여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전업공지	적용사항	건폐율	용적률
1	사곡면 계실리	240	7	답	779	95	농림지역	기반 시설	2단계	0.1	0.1	-	권장	-	-	-
2	사곡면 계실리	242	7	답	1,223	494	농림지역	기반 시설	2단계	-	-	-	권장	-	-	-
3	사곡면 계실리	590	6	답	3,423	177	농림지역	기반 시설	1단계	-	-	-	권장	-	-	-
4	사곡면 계실리	산2	12	임	68,416	170	보전관리지역	기반 시설	-	170.0	170.0	-	권장	-	-	-
5	사곡면 계실리	산3	2	임	106,714	1,064	농림지역	기반 시설	2단계	13.8	13.8	-	권장	-	-	-
6	사곡면 계실리	산3	4	임	107,210	1,104	보전관리지역	기반 시설	2단계	260.6	260.6	-	권장	-	-	-

※ 보전관리지역 및 농림지역은 성장관리방안 수립대상 지역은 아니나 기반시설 확보를 위하여 포함한 지역임

라. 국·공유지 필지별 시행지침

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
1	사곡면 계실리	145	3	도	50	50	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
2	사곡면 계실리	180	5	답	357	31	생산관리지역	기반 시설	-	31.0	6.0	25.0	권장	-	-	-
3	사곡면 계실리	243	10	답	343	52	생산관리지역	B	-	44.2	20.4	23.8	권장	-	-	-
4	사곡면 계실리	243	12	답	244	59	생산관리지역	기반 시설	-	59.0	-	59.0	권장	-	-	-
5	사곡면 계실리	243	14	답	514	124	생산관리지역	B	1단계	49.3	-	49.3	권장	-	-	-
6	사곡면 계실리	357	2	도	33	1	계획관리지역	기반 시설	-	1.0	1.0	-	의무	-	-	-
7	사곡면 계실리	357	3	대	81	60	생산관리지역	B	1단계	10.8	2.8	8.0	권장	-	-	-
8	사곡면 계실리	361	2	임	16,800	16,746	계획관리지역	A	1단계, 2단계	8.5	4.4	4.1	의무	-	-	-
9	사곡면 계실리	362	1	임	16,630	1,072	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
10	사곡면 계실리	365	12	도	13	13	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
11	사곡면 계실리	366	2	도	20	20	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
12	사곡면 계실리	366	4	대	34	34	계획관리지역	A	-	8.0	-	8.0	의무	-	-	-
13	사곡면 계실리	367	7	도	53	53	생산관리지역	B	-	39.4	39.4	-	권장	-	-	-
14	사곡면 계실리	367	8	도	215	106	생산관리지역	B	-	91.2	52.5	38.7	권장	-	-	-

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
15	사곡면 계실리	367	9	도	3	3	생산관리지역	기반 시설	-	3.0	3.0	-	권장	-	-	-
16	사곡면 계실리	367	10	도	13	13	생산관리지역	기반 시설	-	13.0	13.0	-	권장	-	-	-
17	사곡면 계실리	367	13	전	18	18	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
18	사곡면 계실리	367	14	대	82	82	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
19	사곡면 계실리	368	4	구	456	456	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
20	사곡면 계실리	368	12	답	486	403	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
21	사곡면 계실리	368	13	전	138	138	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
22	사곡면 계실리	368	14	답	1,571	1,571	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
23	사곡면 계실리	368	15	구	1	1	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
24	사곡면 계실리	369	1	답	30	30	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
25	사곡면 계실리	369	2	전	67	67	생산관리지역	B	-	11.5	-	11.5	권장	-	-	-
26	사곡면 계실리	369	9	전	330	330	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
27	사곡면 계실리	369	10	구	15	15	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
28	사곡면 계실리	370	5	답	791	791	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
29	사곡면 계실리	381	4	도	89	89	생산관리지역	기반 시설	2단계	82.3	82.3	-	권장	-	-	-

연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
30	사곡면 계실리	382	2	도	198	127	생산관리지역	기반 시설	-	127,0	127,0	-	권장	-	-	-
31	사곡면 계실리	382	4	전	437	85	생산관리지역	기반 시설	-	85,0	85,0	-	권장	-	-	-
32	사곡면 계실리	384	3	도	99	99	계획관리지역	기반 시설	-	99,0	99,0	-	의무	-	-	-
33	사곡면 계실리	384	4	도	119	99	계획관리지역	기반 시설	-	99,0	99,0	-	의무	-	-	-
34	사곡면 계실리	424	2	전	17	17	계획관리지역	A	-	-	-	-	의무	-	-	-
35	사곡면 계실리	545	12	천	4,888	4,282	생산관리지역	B	1단계	121,5	121,5	-	권장	-	-	-
36	사곡면 계실리	550	2	도	1,704	1,445	계획관리지역	A	1단계	69,7	59,2	10,5	의무	-	-	-
37	사곡면 계실리	552	4	도	1,793	1,092	계획관리지역	A	1단계, 2단계	424,9	413,2	11,7	의무	-	-	-
38	사곡면 계실리	564	0	천	33,488	2	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
39	사곡면 계실리	566	0	도	736	172	생산관리지역	기반 시설	2단계	46,2	46,2	-	권장	-	-	-
40	사곡면 계실리	567	0	구	1,184	63	생산관리지역	기반 시설	2단계	2,5	2,5	-	권장	-	-	-
41	사곡면 계실리	568	0	도	74	74	생산관리지역	기반 시설	2단계	-	-	-	권장	-	-	-
42	사곡면 계실리	569	0	구	533	88	생산관리지역	기반 시설	2단계	-	-	-	권장	-	-	-
43	사곡면 계실리	571	0	도	7,821	172	생산관리지역	B	-	-	-	-	권장	-	-	-
44	사곡면 계실리	572	0	구	11,829	553	생산관리지역	B	1단계	39,8	39,8	-	권장	-	-	-

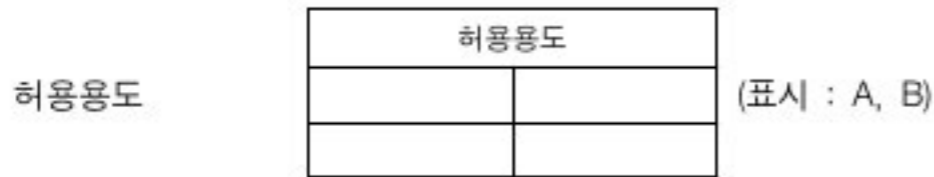
연번	소재지	본번	부번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	용도지역	허용 용도	도시계획시설 저축여부	민간권장 기반시설 편입 면적(㎡)				인센티브 적용		
										합계	민간권장도로	권장녹지	전면공지	적용사항	건폐율	용적률
45	사곡면 계실리	593	1	답	38	38	생산관리지역	기반 시설	-	38,0	3,3	34,7	권장	-	-	-
46	사곡면 계실리	594	7	답	218	20	생산관리지역	기반 시설	-	20,0	-	20,0	권장	-	-	-
47	사곡면 계실리	611	0	도	1,644	269	생산관리지역	기반 시설	1단계	-	-	-	권장	-	-	-
48	사곡면 계실리	614	0	구	5,544	3,938	생산관리지역	B	2단계	1,852,2	1,736,0	116,2	권장	-	-	-
49	사곡면 계실리	615	0	도	1,445	1,430	생산관리지역	B	-	659,5	659,5	-	권장	-	-	-
50	사곡면 계실리	616	0	도	722	722	생산관리지역	B	2단계	276,6	276,6	-	권장	-	-	-
51	사곡면 계실리	617	0	도	239	239	생산관리지역	B	-	204,3	204,3	-	권장	-	-	-
52	사곡면 계실리	618	0	도	476	476	생산관리지역	B	-	434,2	434,2	-	권장	-	-	-
53	사곡면 계실리	619	0	도	1,491	1,492	생산관리지역	B	-	1,184,2	1,184,2	-	권장	-	-	-
54	사곡면 계실리	622	0	구	5,958	1	생산관리지역	기반 시설	1단계	-	-	-	권장	-	-	-

- ② 성장관리방안에서 필지의 분할 및 합병이 권장되어 있지 않은 필지라도 이 지침 제6조 내지 제7조의 기준 범위 내에서 필지의 분할 및 합병이 가능하다. 다만, 필지를 분할 및 합병할 경우 모든 필지에 차량출입이 가능하도록 하여야 한다.(규제)
- ③ 필지의 분할로 인해 요철형 대지 발생 및 세장비 과다(1:3이상) 필지 발생 시 대지의 분할을 불허한다.(규제)
- ④ 필지분할을 할 경우 최소개발규모 미만으로 개발 할 수 없다. 다만, 기존 필지규모가 최소개발규모에 미달하는 경우와 도시기반시설에 포함되어 과소대지가 되는 경우는 예외로 한다.(규제)
- ⑤ 60㎡ 미만이라도 인접대지와 합병을 통해 최소개발면적 이상을 확보 할 시 분할이 가능하다.

제 3 장 건축물 용도에 관한 사항

제10조 (허용용도 : 규제사항)

- ① 허용용도가 계획된 대지는 당해 허용용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
- ② 도면표시



< 허용용도 분류표 >

구분	용도지역	허 용 용 도
A	계획 관리지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트 제외) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

<이하 계속>

구분	용도지역	허 용 용 도
A	계획 관리지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) (단, A14지역은 노래연습장 허용) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(연면적3,000㎡이하) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 참고시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (같은 호 다목, 마목 및 자목은 제외한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
B	생산 관리지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(같은 호 나목은 제외한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 아목, 자목, 너목, 더목 및 러목은 제외한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 (농업·임업·축산업·수산업용에 한한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 병원 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교 및 교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설에 한한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 가목의 참고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다) ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (같은 호 다목, 마목 및 자목은 제외한다)

※ 건축물 용도별 분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.

제11조 (권장용도 : 권장사항)

- ① 권장용도가 표시된 대지에 대해서는 해당 용도를 권장한다.
- ② 도면표시

권장용도	권장용도		(표시 : A, B)

< 권장용도 분류표 >

구분	용도지역	권 장 용 도
A	계획관리지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전체지역 : 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「농어촌정비법」 제2조16호 라목의 농어촌 민박 ◦ 계실전에 접한 건축물 중 1층 : 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점등) : 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 아목(휴게음식점등), 자목(일반음식점)
B	생산관리지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전체지역 : 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 (「농어촌정비법」 제2조16호 라목의 농어촌 민박)

주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.

제 4 장 건축물의 밀도(규모)에 관한 사항

제12조 (건폐율 : 규제사항)

- ① 건폐율은 공주시 도시계획조례 제42조 관련규정을 따른다.
- ② 계획관리지역은 40%이하, 생산관리지역은 20%이하로 건축하여야 한다.
- ③ 도면표시

건폐율	건폐율		계획관리지역 : 40%이하 생산관리지역 : 20%이하
	건폐율		

제13조 (용적률 : 규제사항)

- ① 성장관리지역 안에서는 용도지역별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 계획관리지역은 100%이하, 생산관리지역은 80%이하를 적용한다.
- ③ 도면표시

용적률	용적률		계획관리지역 : 100%이하 생산관리지역 : 80%이하
	용적률		

제14조 (인센티브 적용)

- ① 성장관리지역에서 권장하는 다음과 같은 사항이 충족되었을 시 인센티브가 적용되어 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
- ② 계획관리지역의 경우 권장용도 이행시 건폐율 5% 완화, 용적률 10%완화이며, 민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치시 건폐율은 5% 완화, 용적률 15% 완화하여 인센티브 적용 시 최대 건폐율은 50%이하, 용적률은 125%이하임
- ③ 생산관리지역의 경우 권장용도 이행시 건폐율 5% 완화, 민간권장 기반시설 설치 시 설치면적에 따라 건폐율 5% 완화하여 인센티브 적용 시 최대 건폐율은 30%이하임

< 계획관리지역(A) 인센티브 적용방안 >

구 분	내 용		
공주시 도시계획조례 기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건폐율 40%이하 ○ 용적률 100%이하 		
인센티브 기준	○ 용도 및 기반시설 이원화 적용		
	구 분	건폐율	용적률
	권장용도 이행시 민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치	5% 완화 5% 완화	10% 완화 15% 완화
※ 민간권장도로 및 권장녹지, 전면공지가 계획된 밀지는 반드시 설치하여야 함			
인센티브 적용 (최대)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건폐율 50%이하 ○ 용적률 125%이하 		

<생산관리지역(B) 인센티브 적용방안>

구 분	내 용					
공주시 도시계획조례 기준	○ 건폐율 20%이하 ○ 용적률 80%이하					
인센티브 기준	○ 용도 및 기반시설 이원화 적용(최대 10%이내)					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건폐율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>권장용도 이행시</td> <td>5% 완담</td> </tr> <tr> <td>민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 자동 적용</td> <td>5% 완담</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 산식 : (조례로 정하는 건폐율) × [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)/(당초의 대지면적)] × 가중지(3.0) ※ 본 산식에 의해 인센티브가 5% 초과하는 경우 5%적용 ※ 기반시설 설치 권장을 위해 가중지 부여(3.0)</p>	구분	건폐율	권장용도 이행시	5% 완담	민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 자동 적용
구분	건폐율					
권장용도 이행시	5% 완담					
민간권장도로, 권장녹지, 전면공지 설치 면적에 따라 자동 적용	5% 완담					
인센티브 적용 (최대)	○ 건폐율 30%이하 ○ 용적률 80%이하					

제15조 (높이제한의 적용대상 : 규제사항)

- ① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다.
- ② 도면표시

최고층수

	최고층수

4층이하
※ 식별요령 : 층수를 숫자로 표기

제 5 장 건축물 배치에 관한 사항

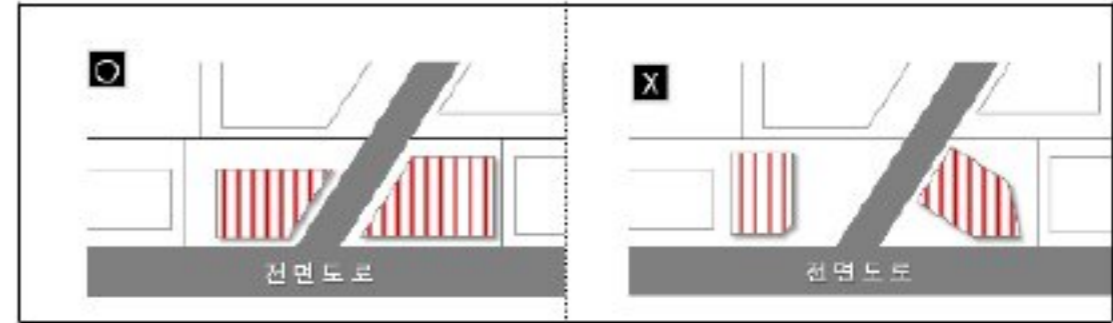
제16조 (건물의 방향성 : 권장사항)

- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 대지 내 여건 또는 계획적 이유로 전면가로 방향과 일치하기 곤란한 경우에는 이웃 건축물과의 관계와 경관적 조화를 충분히 고려한다.
- ② 건축물의 방향을 고려하여 가로경관의 통일감 및 연속성을 유지한다.
- ③ 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록

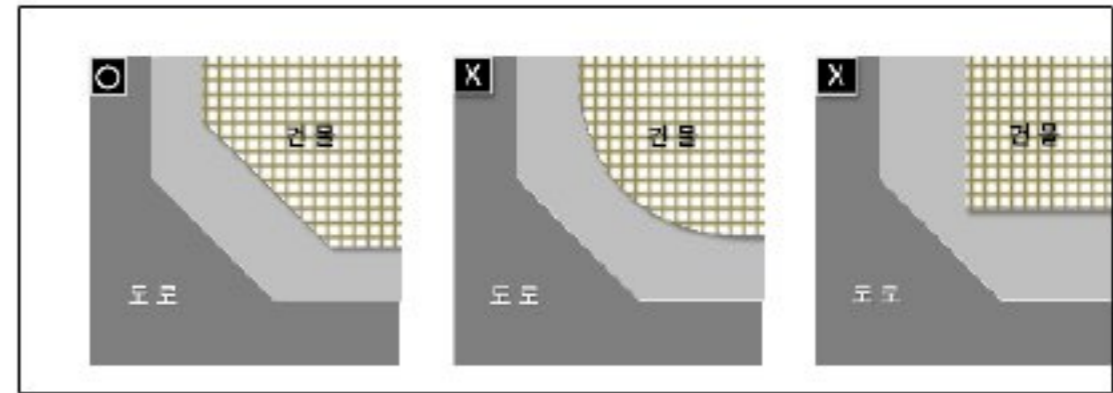
설치할 것을 권장한다.

- ④ 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다.

< 건물의 방향성 예시 >



< 가각에 접한 대지의 벽면 조성 예시 >



제 6 장 건축물의 외관에 관한 사항

제17조 (건축물의 외관 및 지붕처리 : 권장사항)

- ① 외벽의 재료는 주변경관과 조화를 고려하여 벽돌, 자연석재 등 친환경 재료의 사용을 권장하고, 외벽 전체의 불투명 반사유리 또는 원색계열의 도료 사용을 지양한다.
- ② 외벽의 색채는 주변 건축물 및 자연경관과 충분히 조화되도록 「공주시 경관기본계획」 중 생태농촌권역 색채경관 가이드라인 준용을 원칙으로 한다.
- ③ 단독 주택의 경우 조화로운 군집경관을 형성해야 하며, 돌출경관의 형성은 지양한다.
- ④ 대지경계선으로부터 이격되는 구간은 조경 식재 처리, 주택의 주차장 및 마당 재질은 녹화 및 투수성 재질 권장한다.

- ⑤ 지붕은 경량기와 또는 신소재, 아스팔트 싱글 등의 소재 사용하고 옥상층의 물탱크는 건축물 내에 설치, 인접 건축물과의 조화를 위해 반복적 형태를 권장
- ⑥ 과장된 도색을 지양하고 조경 식재 등을 통한 주변 자연경관 및 건축물과 조화로운 친환경 이미지 연출 권장한다.

제18조 (담장 및 용벽의 처리 : 권장사항)

- ① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 부득이한 경우 인접 건축물과 조화를 고려하여 1.2m미만의 개방형 담장을 설치하고 자연재료를 권장한다. (생울타리, 돌, 흙, 관목류 등)
- ② 대문을 설치하는 경우, 담장과 조화되도록 연속성 있게 조성하고, 지나치게 광택감이나 이질감이 생기지 않도록 차분하고 안정감 있는 재질 및 색채를 사용한다.

제 7 장 대지내 공지에 관한 사항

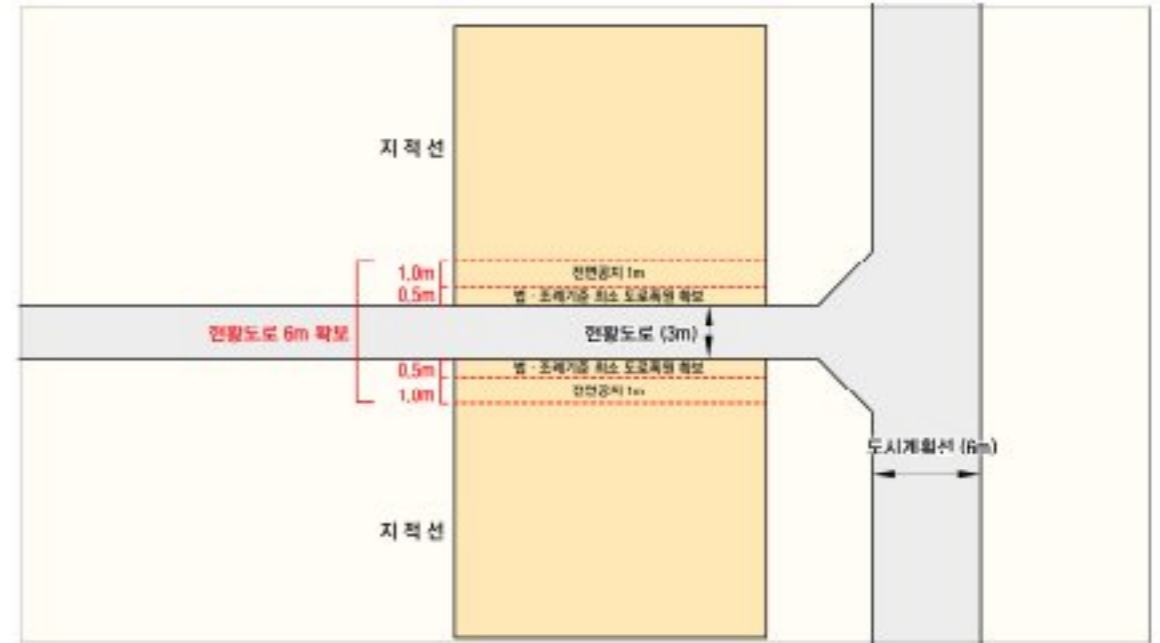
제19조 (전면공지의 조성방식 : 계획관리지역-의무사항, 생산관리지역-권장사항)

- ① 전면공지는 성장관리방안 내 모든 도로(법정도로, 민간권장도로, 현황도로 등)에서 1m 이상 이격하여 설치하며 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분한다.
 - 1. 보도부속형 전면공지
 - : 보도와 접하는 필지의 건축선에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
 - 2. 차도부속형 전면공지
 - : 보도가 없는 이면도로와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다.
 - 1. 전면공지는 건축물의 신축시 건축주가 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 단, 연접한 도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
 - 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을

주는 일체의 시설을 설치할 수 없다.

- 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.

< 도로계획선이 없는 경우 도로확보 방안 >



제20조 (전면공지를 적용한 진입도로 확보 : 의무사항)

- ① 도로계획선이 없는 필지의 건물 건축시 전면공지(편측1m)를 적용하여 차량교행이 가능하도록 6m를 확보하도록 한다.

제21조 (권장녹지에 관한 사항 : 의무사항)

- ① 권장녹지는 소로1-12호선(농어촌도로 101호선)변에 접한 필지를 대상으로 하며 폭원은 3m로 하여 조성 한다
- ② 권장녹지는 장식포장 및 환경장식물과 야간조명 등을 설치한다.
- ③ 수목 식재 등의 조경을 통해 녹지를 확보하고, 잔디식재, 석재포장 등 투수성이 높은 자연친화적인 재료 사용을 권장한다.
- ④ 권장녹지에는 비닐하우스, 컨테이너 박스 등 미관을 해치는 부속시설물을 설치 할 수 없다
- ⑤ 권장녹지의 설치기준은 공주시 건축조례 제26조를 준용한다

제 8 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제22조 (차량출입구의 설치 :규제사항)

- ① 성장관리지역 내 대지 중 2면이상이 도로에 접한 대지로의 차량출입구는 폭이 가장 좁은 도로에 설치하되 대지에 접한 도로폭이 6m 이하인 경우에는 건축선을 후퇴하여 폭 6m 이상(기존 도로폭 포함)의 통로를 확보하여 차량출입구를 설치하여야 한다.
- ② 하나의 대지에는 하나의 주차출입구를 허용하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간에는 주차출입구를 설치할 수 없다. 다만, 필지규모 및 형상에 따라 불가피한 경우 5m 이내로 조정할 수 있다.
- ④ 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.

제23조 (공동주차출입구의 적용)

- ① 연접한 대지와 공동으로 이용할 수 있도록 공동주차출입구를 설치할 것을 권장한다.
- ② 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 시설을 설치할 수 없다.(규제사항)
- ③ 둘이상의 도로에 접한 필지의 공동주차출입구는 접한 도로중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다.(규제사항)

제24조 (부설주차장의 설치기준 : 규제사항)

- ① 부설주차장의 설치기준은 「공주시 주차장조례」 별표2에서 제시된 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준을 준용한다.

제 9 장 성장관리방안 운용에 관한 사항

제25조 (기존 건축물에 대한 성장관리방안의 적용)

- : 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선(수선)이전·용도변경의 경우 본 성장관리방안의 적용은 다음과 같다.
- ① 기존 건축물을 개축, 재축, 대수선(수선)의 경우 기존건축물의 규모 및 용도를 인정한다.
 - ② 기존 건축물을 개축하는 경우에는 개축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 이 지침을 적용하여야 한다.
 - ③ 기존 건축물에 대한 대수선(수선)의 경우에는 이 지침 중 건축물 외관에 관한 사항을 적용한다.
 - ④ 용도변경의 경우 용도 변경하고자 하는 부분에 대하여 이 지침의 용도계획에 적합하여야 한다.

제26조 (성장관리방안 2단계 기반시설 설치)

- ① 성장관리방안으로 계획된 기반시설 중 2단계로 구분된 기반시설(공원, 광장, 주차장, 공공공지 등)의 집행에 관련하여서는 계실지구 성장관리방안의 진행정도에 따라 탄력적으로 운영할 수 있으며, 필요시 본 지침 제26조와 연계하여 그 내용을 변경 할 수 있다.

제27조 (성장관리방안 내용의 변경 및 경미한 변경등)

- ① 이 성장관리방안의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ① 성장관리방안 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제56조의3 5항 및 「성장관리방안수립지침」 3-3-2에서 정하는 경미한 사항의 변경은 주민과 해당 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 성장관리방안 수립권자가 변경할 수 있다.