



제III편

부문별 계획

제6장 토지이용계획

제7장 기반시설

제8장 도심 및 주거환경

제9장 환경보전 및 관리계획

제10장 경관 및 미관

제11장 공원 및 녹지

제12장 방재 및 안전계획

제13장 사회·문화개발 및 진흥계획

제14장 경제·산업개발 및 진흥계획

제15장 계획의 실행

제6장 토지이용계획

- I. 토지이용계획
- II. 비도시지역 관리

I. 토지이용계획

1. 개발가능지 분석

1) 개발가능지 분석 방법 및 과정

(1) 개발가능지 분석 방법

GIS 중첩기법 활용

- 국가공간정보포털 및 오픈마켓에서 제공하는 표고, 경사, 임상도, 녹지자연도, 생태자연도 문화재보호구역 등의 오픈데이터를 기반으로 GIS 프로그램을 활용한 분석 실시
- 시가화지역을 기개발지로 분류하고 자연환경(표고, 경사) 등을 고려하여 개발가능지와 개발불가지역의 면적을 추출하였으며 마지막으로 향후 개발이 가능한 잔여부지 면적 추출

〈표 6-1〉 개발가능지 분석 기준

구분	분석기준
기개발지역	· 주거지역, 상업지역, 공업지역, 공공문화시설, 공간시설(공원제외), 취락지구, 산업단지, 개발진흥지구, 개발사업예정지, 도시개발구역, 지구단위계획구역
개발억제지역	· 생산녹지지역, 보전녹지지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역, 농업진흥구역, 농업보호구역, 문화재보호구역, 공간시설(공원), 수변구역, 보전산지(임업용), 자연녹지지역 중 보전가치가 높은지역
개발불가지역	· 표고 300m이상, 경사 20° 이상, 방재시설, 생태자연도 1등급, 비오톱지도 1등급, 임상도 5등급 이상, 하천, 자연환경보전지역, 야생동물보호구역, 보전산지, 토지적성평가 가 등급, 상수원보호구역, 개발제한구역, 자연경관우수지역
개발가능지역	· 기개발지역, 개발억제지역, 개발불가지역을 제외한 지역

(2) 개발가능지 분석 과정

3단계 프로세스를 활용한 개발가능지 추출

- 개별주제도 작성, 개발가능성 분석, 가용토지자원 도출 과정을 거쳐 개발가능지 추출

[1단계] 개별주제도 작성	· 기개발지역, 용도지역, 표고, 경사도, 임상도 등 개별 주제도 작성
[2단계] 개발가능성 분석	· GIS의 중첩기능을 이용하여 개발가능성에 대한 분석
[3단계] 가용토지자원 도출	· 토지의 개발 잠재력에 따라 기개발지, 개발가능지, 개발억제지, 개발불가지역으로 구분

2) 개발가능지 분석 결과

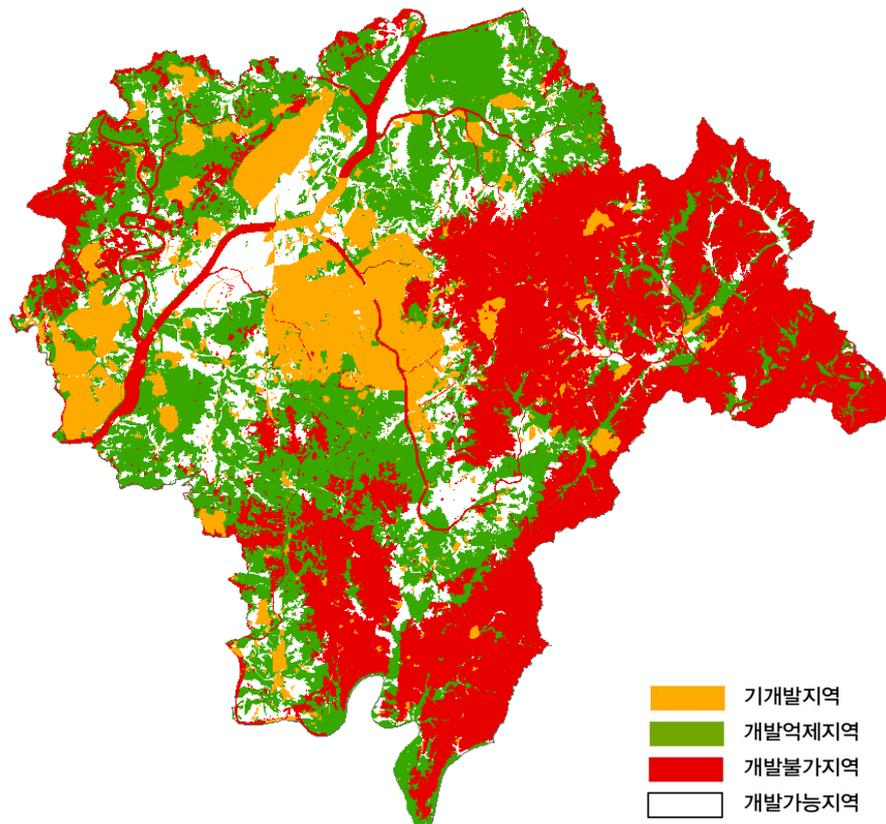
■ 개발가능지 113.595km²

- 전체 행정구역의 76.4%인 719.16km²가 개발억제지역과 개발불가지역으로 구성되며
기개발된 지역 108.091km²를 제외한 향후 개발 가능한 지역은 113.595km²로 나타남

〈표 6-2〉 개발가능지 분석 결과

(단위: km², %)

총면적	기개발지	미개발지			
		소계	개발가능지역	개발억제지역	개발불가지역
940.845	108.091	832.754	113.595	250.649	468.510
(100.00)	(11.5)	(88.5)	(12.1)	(26.6)	(49.8)



〈그림 6-1〉 개발가능지 분석

3) 토지적성평가와 비교 검토

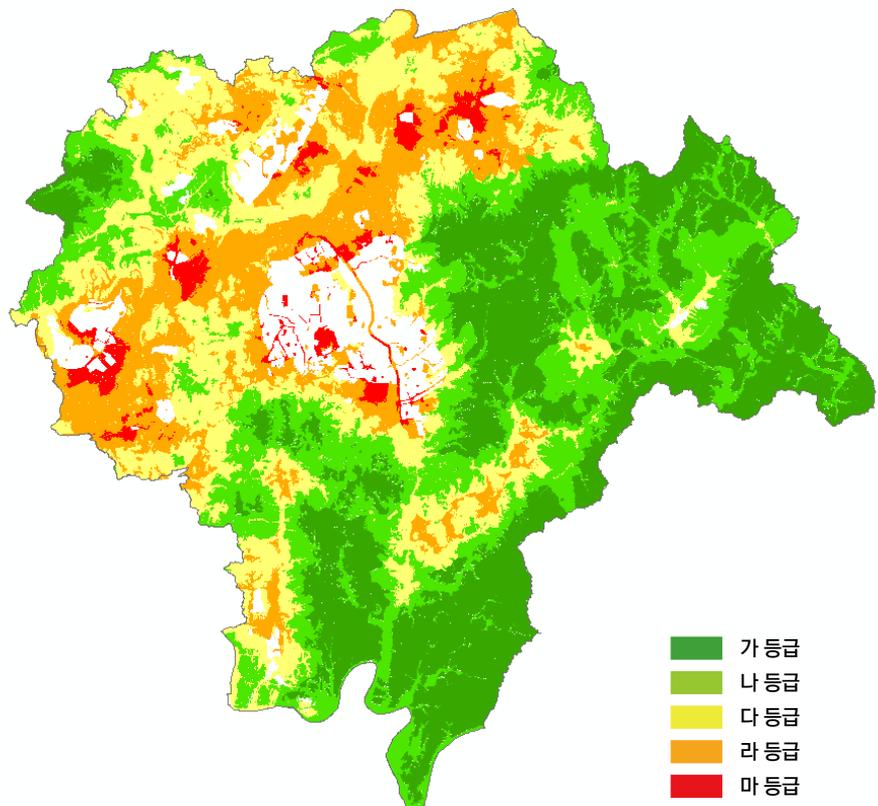
(1) 토지적성평가 분석 결과

- 토지적성평가는 보전 및 개발등급을 가~마 등급으로 구분하고 있으며, 보전등급은 가, 나 등급, 개발등급은 다, 라, 마 등급으로 분류
- 토지적성평가 분석 결과, 보전등급에 해당하는 면적은 529.192km²로 전체 면적의 56.3%를 차지하고 있으며 개발등급에 해당하는 면적은 411.653km²로 전체 면적의 43.7%를 차지

〈표 6-3〉 토지적성평가 분석 결과

(단위: km²)

구분	합계	등급				
		가	나	다	라	마
면적	940.845	277.420	251.772	223.280	162.410	25.963
비율	100.0	29.5	26.8	23.7	17.3	2.7
비고	-	입안제한		입안여부 심의결정	입안가능	



〈그림 6-2〉 토지적성평가 분석 결과

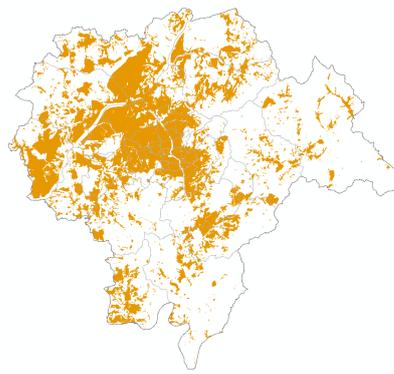
(2) 토지적성평가와 개발가능지 비교

■ 개발등급(다, 라, 마 등급)과 기개발지 및 개발가능지역

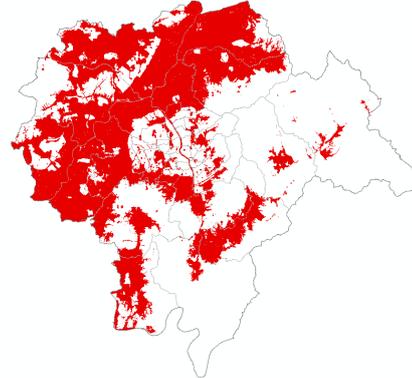
- 전체면적 940.845km² 중 기개발되었거나 개발이 가능한 지역은 221.686km²이며 토지적성평가 개발등급(다, 라, 마 등급)에 해당하는 지역은 411.653km²임
- 개발가능지와 토지적성평가 개발등급을 중첩한 결과, 청주 원도심과 북서부지역을 중심으로 기개발 및 개발가능지역이 집중되어 있는 것으로 나타남

〈표 6-4〉 개발등급과 개발가능지 비교 (단위: km²)

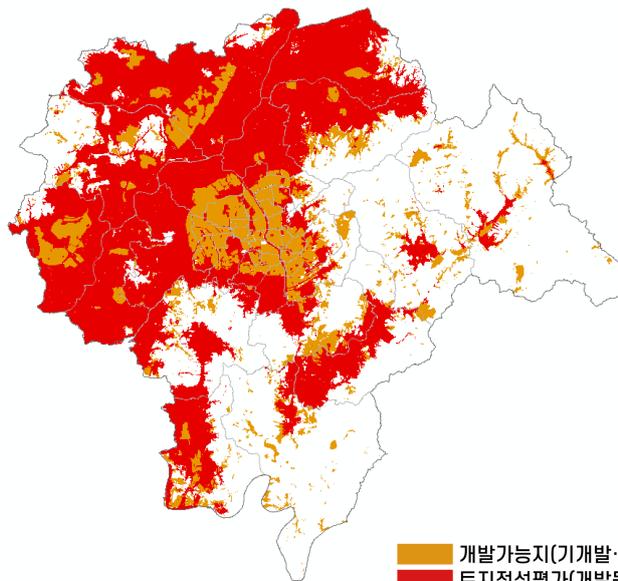
구분	개발가능지 분석(A)			토지적성평가(B)			
	소계	기개발지역	개발가능지역	소계	다 등급	라 등급	마 등급
총 면적	221.686	108.091	113.595	411.653	223.28	162.41	25.963



〈개발가능지(기개발·개발가능지역)〉



〈토지적성평가(개발등급)〉



〈개발가능지(기개발·개발가능지역)+토지적성평가(개발등급)〉

■ 개발가능지(기개발·개발가능지역)
■ 토지적성평가(개발등급)

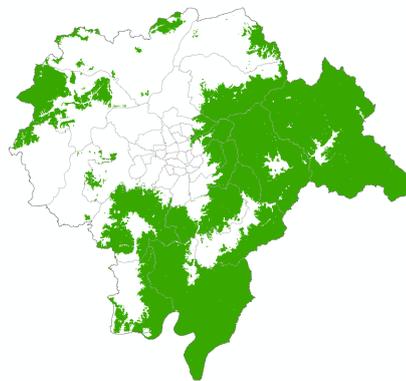
〈그림 6-3〉 개발등급과 개발가능지 비교 분석

■ 보전등급(가, 나 등급)과 개발억제·불가지역 중첩

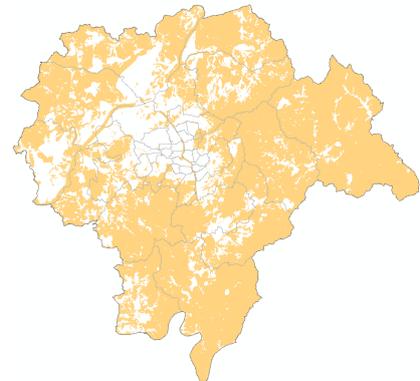
- 전체면적 940.845km² 중 개발억제 및 개발불가지역은 719.159km²이며 토지적성평가 보전등급(가, 나 등급)에 해당하는 지역은 529.192km²임
- 개발가능지와 토지적성평가 보전등급을 중첩한 결과, 동부 산악지역과 남부 산악 및 대청호 일원 등을 중심으로 보전이 필요한 것으로 나타남

〈표 6-5〉 보전등급과 개발가능지 비교 (단위: km²)

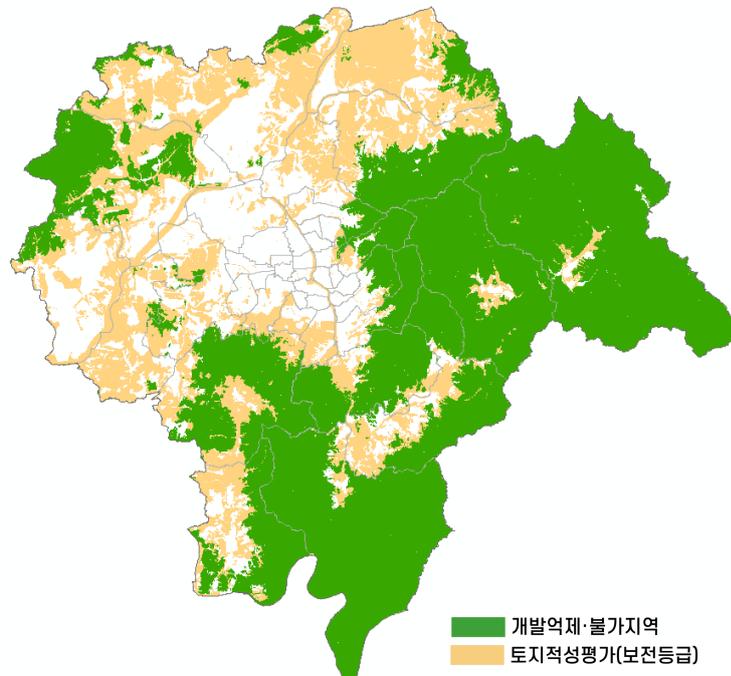
구분	개발가능지 분석(A)			토지적성평가(B)		
	소계	개발억제지역	개발불가지역	소계	가 등급	나 등급
총 면적	719.159	250.649	468.51	529.192	277.42	251.772



〈개발억제·불가지역〉



〈토지적성평가(보전등급)〉



〈개발억제·불가지역+토지적성평가(보전등급)〉

〈그림 6-4〉 보전등급과 개발가능지 비교 분석

2. 토지이용 수요량 산출

1) 기본방향

- 토지이용 수요량 예측은 장래 토지를 이용하게 될 인구 추정치를 기본으로 하되, 주거·상업·공업용지별 관련 지표를 고려하여 단계별로 토지수요 면적을 산정
- 주거용지와 상업용지 수요 예측은 생활권별 개발계획과 연동하여 추정하며, 장래 산업구조 개편 방향을 고려하여 연계 추정
- 토지이용에 대한 수요는 기본적으로 원단위법에 근거하되 도시개발축, 적정 주거밀도의 수용 등 도시개발정책과 방향을 감안하여 추정

2) 용도별 수요면적 산정

(1) 주거용지 수요추정

- 계획인구에 근거하여 장래의 주택 및 주거지 수요를 산출한 것으로 일반적 산정방식인 「인구밀도에 의한 방법」 및 「주택수와 1호당 부지면적에 의한 방법」 사용

■ 주거용지 밀도 구분을 위한 타지자체 및 관련 연구자료 검토

- 인구밀도의 기준은 「지속가능한 신도시 계획기준」, 「도시기본계획 업무 매뉴얼」, 타지역 사례 등의 검토를 통해 고밀:중밀:저밀=250명/ha:175명/ha:100명/ha로 설정

〈표 6-6〉 타 지자체 인구밀도 검토 (단위 : 명/ha)

구분	전주시	화성시	천안시	오산시	평택시	사례 검토 결과
고밀	230	250	250	250	180	232
중밀	180	150	200	180	130	168
저밀	100	100	100	120	90	102

〈표 6-7〉 관련 법규 및 연구자료 검토

구분	도시기본계획 업무매뉴얼	지속가능한 신도시 계획기준	관련 법규 및 연구자료 검토 결과
고밀	300 명/ha 이상	200 명/ha	250 명/ha
중밀	100~300 명/ha	150 명/ha	175 명/ha
저밀	100 명/ha 미만	100 명/ha	100 명/ha

■ 주택형태별 밀도 검토

- 2005년부터 2020년까지의 고밀·중밀·저밀도 주택을 검토한 결과, 고밀·중밀도 주택은 2005년 대비 약 50,000개소 증가하였으나 저밀도 주택은 5,974개소로 상대적으로 적게 증가
- 저밀 : 단독주택, 다세대주택, 중밀 : 연립주택, 소규모 아파트, 고밀 : 아파트로 설정

〈표 6-8〉 주택유형별 밀도 현황

(단위 : 개소)

구분	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
합계	196,875	226,938	242,836	267,024	271,779	283,665	292,600	302,927
고밀	62,367	77,607	85,060	94,546	96,444	102,342	106,966	112,387
중밀	67,366	82,721	89,518	99,811	101,797	107,779	112,085	117,424
저밀	67,142	66,610	68,258	72,667	73,538	73,544	73,549	73,116

- 2020년 주택유형별 건축밀도 증감률 및 공동주택 위주의 주택 공급 등 밀도 추정값을 기반으로 2040년 고밀 40%, 중밀 40%, 저밀 20%로 적용

〈표 6-9〉 주택유형별 밀도 전망

구분	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	적용값
고밀	37.1%	37.9%	38.7%	39.4%	40.2%	≒40.0%
중밀	38.8%	39.4%	40.0%	40.6%	41.1%	≒40.0%
저밀	24.1%	22.7%	21.3%	20.0%	18.7%	≒20.0%

인구밀도에 의한 방법

- 인구밀도에 의한 주거용지 수요면적 산정식

$$Ra = \sum_{i=0}^N \left(\frac{Poi}{di} \right)$$

Ra : 주거용지 면적
 Poi : 주거입지별 인구(명)
 di : 주거입지별 인구밀도(인/ha)
 I...n : 주거입지별 인구밀도 구분

- 계획인구는 2020년 시가지지역 내 수용인구인 93.9%를 적용하였으며, 2040년 수용인구는 883,599명으로 나타남
 - 2020년 기준 국토정보플랫폼 인구 DATA, 국가공간정보포털 토지특성정보 shp 파일을 기준으로 청주 시가지지역 내 거주인구 도출하여 적용
- 밀도 증감률 및 공동주택 위주 공급 등 현 추세를 고려하여 2040년 고밀 40.0%, 중밀 40.0%, 저밀 20.0%로 설정
- 인구밀도는 도시기본계획 업무매뉴얼, 지속가능한 신도시계획기준, 타 지자체 사례 검토 결과를 반영하여 고밀 250명/ha, 중밀 175명/ha, 저밀 100명/ha로 설정

〈표 6-10〉 인구밀도에 의한 주거용지 수요 산정

(단위 : 명, 명/ha, km²)

계획연도	수용인구 적용률	주거지역 수용인구	밀도구분	인구배분율	수용인구	인구밀도	소요면적
2020	93.9%	803,151	고밀	40.0	321,260	250	12.85
			중밀	40.0	321,260	175	18.36
			저밀	20.0	160,630	100	16.06
			소계	100.0	803,151	-	47.27

계획연도	수용인구 적용률	주거지역 수용인구	밀도구분	인구배분율	수용인구	인구밀도	소요면적
2025	93.9%	819,737	고밀	40.0	327,895	250	13.12
			중밀	40.0	327,895	175	18.74
			저밀	20.0	163,947	100	16.39
			소계	100.0	819,737	-	48.25
2030	93.9%	848,090	고밀	40.0	339,236	250	13.57
			중밀	40.0	339,236	175	19.38
			저밀	20.0	169,618	100	16.96
			소계	100.0	848,090	-	49.92
2035	93.9%	878,600	고밀	40.0	351,440	250	14.06
			중밀	40.0	351,440	175	20.08
			저밀	20.0	175,720	100	17.57
			소계	100.0	878,600	-	51.71
2040	93.9%	883,599	고밀	40.0	353,440	250	14.14
			중밀	40.0	353,440	175	20.20
			저밀	20.0	176,720	100	17.67
			소계	100.0	883,599	-	52.01

주택 1호당 부지면적에 의한 방법

주택 1호당 부지면적에 의한 주거용지 수요면적 산정식

- 주거지역면적 = 주택용지 / (1 - 혼합률)
- 주택용지 = 주택부지면적 / (1 - 공공용지율)
- 주택부지면적 = (주택수 × 주택1호당부지면적) / 용적률
- 주택수 = 계획인구 / 가구당 인구

- 세대당 인구는 2040년 행복도시권 광역도시계획, 2040년 세대당 인구 추정치의 평균값을 적용
 - 2025년 2.24명, 2030년 2.18명, 2035년 2.12명, 2040년 2.06명으로 설정
- 인구배분율은 2005~2020년까지의 주택유형별 밀도 변화율을 고려하여 고밀 40%, 중밀 40%, 저밀 20%로 설정
- 호당 면적은 2005~2020년 주택유형별 평균 면적 증감률을 고려하여 2040년 고밀 85㎡, 중밀 85㎡, 저밀 160㎡로 설정
- 용적률은 「도시·군기본계획수립지침」 4-4-2에 근거하여 150%로 일괄 적용
- 공공용지율은 「살고 싶은 도시건설을 위한 도시개발편람(2007)」 내 공공용지율 (20~40%)과 기정 계획의 공공용지율(30~40%) 및 타 지자체 사례를 근거로 고밀 34%, 중밀 33%, 저밀 32%로 설정

- 혼합률은 타 지자체 사례를 근거로 고밀 12%, 중밀 11%, 저밀 10%를 적용
- 주택보급률은 도종합계획 내 계획지표를 참고하여 2025년 112%, 2030년 114%, 2035년 116%, 2040년 118%로 설정

〈표 6-11〉 주택 1호당 부지면적에 의한 주거용지 수요 산정

계획 연도	주택 보급률(%)	세대당 인구(명)	유형	인구 배분율(%)	수용주택 (호)	호당 면적(m ²)	용적률(%)	공공 용지율(%)	혼합률 (%)	수요 면적(km ²)
2020	112.0	2.30	고밀	40	153,646	85	150	34	12	14.99
			중밀	40	153,646	85	150	33	11	14.60
			저밀	20	76,823	160	150	32	10	13.39
			계	100	384,116	-	-	-	-	42.98
2025	112.0	2.24	고밀	40	159,670	85	150	34	12	15.58
			중밀	40	159,670	85	150	33	11	15.17
			저밀	20	79,835	160	150	32	10	13.91
			계	100	399,176	-	-	-	-	44.67
2030	114.0	2.18	고밀	40	177,399	85	150	34	12	17.31
			중밀	40	177,399	85	150	33	11	16.86
			저밀	20	88,699	160	150	32	10	15.46
			계	100	443,496	-	-	-	-	49.63
2035	116.0	2.12	고밀	40	192,297	85	150	34	12	18.76
			중밀	40	192,297	85	150	33	11	18.27
			저밀	20	96,149	160	150	32	10	16.76
			계	100	480,743	-	-	-	-	53.79
2040	118.0	2.06	고밀	40	202,456	85	150	34	12	19.75
			중밀	40	202,456	85	150	33	11	19.24
			저밀	20	101,228	160	150	32	10	17.64
			계	100	506,139	-	-	-	-	56.64

주거용지 산출 면적

- 최종 주거용지는 인구밀도 및 주택호수 방식의 평균값을 적용
- 최종 주거용지 산출 결과, 2020년 45.13km², 2025년 46.46km², 2030년 49.77km², 2035년 52.75km², 2040년 54.32km²로 추정

〈표 6-12〉 주거용지 산출 면적

(단위 : km²)

목표연도	2020	2025	2030	2035	2040
인구밀도방식	47.27	48.25	49.92	51.71	52.01
주택호수방식	42.98	44.67	49.63	53.79	56.64
최종주거용지	45.13	46.46	49.77	52.75	54.32

(2) 상업용지 수요추정

■ 이용인구 1인당 점유면적에 의한 방법

- 상업지역 소요면적은 이용인구 1인당 점유면적에 의한 방법을 사용
- 이용인구 1인당 점유면적에 의한 상업용지 수요면적 산정식

$$\Sigma = \frac{\text{계획인구} \times \text{1인당평균점유면적} \times \text{동시이용률}}{\text{평균층수} \times \text{건폐율} \times (1 - \text{공공용지율})}$$

- 상업지역 이용인구는 전체 계획인구와 주간활동인구의 동시 이용률 80%로 설정
 - 동시이용률은 소상공인진흥공단 상권분석 시스템을 활용하여 상업지역 평균 유동인구를 분석한 결과 92.8%가 도출되었으나 기정 계획과의 정합성을 고려하여 80%로 설정
- 이용인구 분담률은 2020년 유동인구 데이터를 기반으로 도심 25%, 지역중심(동) 45%, 지역중심(읍면) 30%로 설정
- 평균 층수는 상업지역 건축물 층수 분석을 통해 도출된 값인 도심 5.4층, 지역중심(동) 3.8층, 지역중심(읍면) 3.5층을 보정하여 도심 5층, 지역중심(동) 4층, 지역중심(읍면) 3층으로 설정
 - 도심은 가로주택정비사업 등 주거환경정비사업, 지역중심(동)과 지역중심(읍면)은 사가지 확장에 따른 상업지역 수요 등을 고려하여 산정
- 건폐율은 「청주시 도시계획조례」에 제시된 중심, 일반, 근린, 유통상업지역의 건폐율을 참고하여 도심과 지역중심(동)은 70%, 지역중심(읍면)은 65% 적용
- 1인당 점유면적과 공공용지율, 혼합률은 타 지자체 사례 검토를 통해 평균값을 적용
 - 1인당 점유면적은 15㎡~17㎡, 공공용지율은 32~34%, 혼합률은 10~12%를 적용

〈표 6-13〉 이용인구 1인당 점유면적에 의한 상업용지 수요 산정

계획연도	계획인구(명)	동시이용률(%)	유형구분	분담율(%)	이용인구(명)	1인당점유면적(㎡)	층수	건폐율(%)	공공용지율(%)	혼합률(%)	소요면적(㎢)
2020	871,000	80.0	도심	25	174,600	17	5	70	34	12	1.13
			지역중심(동)	45	314,280	16	4	70	33	11	2.38
			지역중심(읍면)	30	209,520	15	3	65	32	10	2.13
			합계	100	698,400	-	-	-	-	-	-
2025	900,000	80.0	도심	25	180,600	17	5	70	34	12	1.17
			지역중심(동)	45	325,080	16	4	70	33	11	2.46
			지역중심(읍면)	30	216,720	15	3	65	32	10	2.20
			합계	100	722,400	-	-	-	-	-	-
2030	943,000	80.0	도심	25	189,000	17	5	70	34	12	1.22
			지역중심(동)	45	340,200	16	4	70	33	11	2.58

계획 연도	계획 인구 (명)	동시 이용률 (%)	유형 구분	분담율 (%)	이용 인구(명)	1인당 점유면적 (㎡)	층수	건폐율 (%)	공공 용지율 (%)	혼합률 (%)	소요 면적 (km ²)
			지역중심(읍면)	30	226,800	15	3	65	32	10	2.30
			합계	100	756,000	-	-	-	-	-	-
2035	987,000	80.0	도심	25	197,800	17	5	70	34	12	1.28
			지역중심(동)	45	356,040	16	4	70	33	11	2.70
			지역중심(읍면)	30	237,360	15	3	65	32	10	2.41
			합계	100	791,200	-	-	-	-	-	-
2040	1,005,000	80.0	도심	25	201,000	17	5	70	34	12	1.30
			지역중심(동)	45	361,800	16	4	70	33	11	2.75
			지역중심(읍면)	30	241,200	15	3	65	32	10	2.46
			합계	100	804,000	-	-	-	-	-	-

주) 상업용지 추정 시, 목표인구와 시 내 주간활동인구를 포함한 인구값을 활용

■ 상업용지 산출 면적

- 최종 상업용지 산출 결과, 2020년 5.64km², 2025년 5.82km², 2030년 6.10km², 2035년 6.39km², 2040년 6.50km²로 추정

〈표 6-14〉 상업용지 산출 면적

(단위 : km²)

목표연도	2020	2025	2030	2035	2040
상업용지	5.64	5.82	6.10	6.39	6.50

(3) 공업용지 수요추정

■ 공업용지 원단위 검토

- 공업용지 원단위의 경우, 시도별·업종별 원단위가 세분화되어 작성된 「산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안연구(2015)」에 명시된 284.3m²/인 원단위를 활용

〈표 6-15〉 관련 연구자료 검토

구분	작성	제조업 평균 면적(원단위)	비고
산업입지 원단위 산정에 관한 연구	국토교통부 (2006)	227.7m ² /인	-
산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안연구	국토연구원 (2015)	전국 : 229.3m ² /인 충북 : 284.3m ² /인	시도별 업종별 원단위 제공
산업입지 원단위 산정 연구	내연구원 (2015)	전국 : 205.6m ² /인 충청 : 229.3m ² /인	산업단지 분석자료

- 공공용지율은 기정 계획과의 정합성을 고려하여 40%로 설정
- 제조업 중심의 산업구조를 지닌 타 지자체(인천광역시, 울산광역시, 평택시, 여주시)의 공업용지 수요 예측 물량 비교

〈표 6-16〉 타 지자체 공업용지 수요추정 사례 검토 (단위 : 명)

구분		2035 여수도시기본계획	2040 인천도시기본계획	2040 울산도시기본계획	2035 평택도시기본계획
계획인구		340,000	3,300,000	1,330,000	900,000
종사자수		62,000	366,000	267,061	165,000
공업 용지	수요예측	31.876km ²	-	-	37.757km ²
	계획반영	64.426km ²	68.374km ²	112.585km ²	54.959km ²
	분담률	80%	85%	90%	80%
산정 방식	원단위	451.0m ² /인	100m ² /인	205m ² /인	200m ² /인
	공공용지율	30%	35%	40%	30%

■ 업종별 원단위법에 의한 공업용지 추정

- 공업용지 소요면적은 1인당 부지면적 원단위 적용방식으로 소요면적 산출

$$A = \frac{2차산업종사자수(n) \times 1인당점유면적(a) \times 공업용지율(r)}{1 - 공공용지율(e)}$$

- 1인당 부지면적은 업종별 부지면적 대비 업종별 제조업 인구를 통해 산정된 1인당 부지면적 284.3m²(부지면적/제조업 인구) 적용
 - 「산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안연구(2015)」 내 충청북도 제조업 평균 면적 원단위(284.3m²)를 활용
 - 제조업 근로자 수는 청주시 인구 중 2차 산업 근로자 비율을 2040년 목표인구에 적용한 결과값
- 공업용지율과 공공용지율은 기정계획 및 타 지자체 사례 검토를 통해 공업용지율 80%, 공공용지율 40%로 설정

〈표 6-17〉 공업용지 수요추정 근거

구분	단위	적용	비고
제조업 근로자수	명	127,544	2차산업 인구
근로자당 평균 부지면적	m ²	284.3	산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안연구(2015)
공업용지율	%	80	기정 계획 및 타 지자체 사례 검토를 통한 공업용지율 적용
공공용지율	%	40	기정 계획 및 타 지자체 사례 검토를 통한 공공용지율 적용

■ 공업용지 산출 면적

〈표 6-18〉 공업용지 산출 면적 (단위 : km²)

목표연도	2020	2025	2030	2035	2040
공업용지	43.95	44.86	46.41	48.08	48.35

(4) 수요추정 결과

- 토지수요 예측결과, 2040년 주거용지 54.32km², 상업용지 6.50km², 공업용지 48.35km²가 필요한 것으로 산정

〈표 6-19〉 수요추정 결과

구분	주거용지(km ²)		상업용지(km ²)		공업용지(km ²)	
	2030 청주	2040 청주	2030 청주	2040 청주	2030 청주	2040 청주
	도시기본계획	도시기본계획	도시기본계획	도시기본계획	도시기본계획	도시기본계획
2020	43.65	45.13	7.63	5.64	36.52	43.95
2025	49.27	46.46	8.20	5.82	39.56	44.86
2030	53.21	49.77	8.43	6.10	40.32	46.41
2035	-	52.75	-	6.39	-	48.08
2040	-	54.32	-	6.50	-	48.35

3. 용도별 토지이용계획

1) 용도구분 기준 설정

(1) 시가화용지

- 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로서 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하여 계획하고, 면적은 계획수립 기준연도의 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 하여 위치별로 표시
 - 도시지역 내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - 택지개발예정지구, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지, 전원개발사업구역
 - 도시공원 중 어린이공원, 근린공원
 - 계획관리지역 중 비도시지역 지구단위계획이 구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)

〈표 6-20〉 시가화용지 계획 방향

구분	내용
대상지역	· 도시지역 내 주거지역·상업지역·공업지역 · 비도시지역 내 지구단위계획구역
계획방향	· 기반시설의 용량과 주변 지역의 여건을 고려하여 도시경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리방향을 제시 · 개발 밀도가 높은 용도지역으로 변경(up-zoning)할 경우 지구단위계획 수립을 수반하여 용도 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 개발사업 시행 시 공공성 확보와 개발이익이 조화될 수 있도록 공원용지 등 기반시설 기부채납을 통해 개발이익 환수 필요 - 다만, 국가 또는 시·군·구 등 공공기관에서 사업시행 하는 경우에는 예외로 할 수 있음

(2) 시가화예정용지

- 개발사업 및 산업단지 조성 등에 따른 도시 발전에 대비한 개발촉과 개발가능지를 중심으로 향후 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지
- 주용도별·단계별 총량만을 설정함으로써 목표연도의 도시지표를 달성하는데 필요한 토지의 수요량에 따라 단계별 총량으로 관리하되, 그 위치는 표시하지 않음
 - 자연녹지지역과 관리지역 중 계획관리지역, 개발진흥지구 중 개발계획 미수립 지역
 - 향후 시가화가 예상되는 지역으로서 시가화용지와 종합적으로 계획, 관리가 필요한 지역
- 시가화예정용지는 토지수요량과 관계없이 포괄적으로 계획하여 지정하며 실제 개발에 있어서는 단계별 총량을 토지수요량 범위 내에서 유지

- 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 현황, 수용인구 및 수요, 적정밀도 등을 고려하여 지역별 또는 생활권별로 배분
- 시가화예정용지의 세부용도와 구체적인 위치는 향후 개발사업과 도시관리계획을 통해 결정
 - 상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우 지정
 - 인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달한 때 지정
- 주거와 상업의 복합적 개발이 필요한 사업에 대하여는 복합형 시가화예정용지로 계획

〈표 6-21〉 시가화예정용지 계획 방향

구분	내용
대상지역	· 도시지역의 자연녹지지역 · 관리지역의 계획관리지역· 개발진흥지구 중 개발계획이 미수립된 지역
계획방향	· 개발 용도지역 부여를 위해서는 지구단위계획을 수반 · 도시의 무질서한 개발방지 및 토지의 계획적 이용·개발 유도

(3) 보전용지

- 보전용지는 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하기 위해 개발억제지 및 개발불가능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역을 대상으로 계획
- 시가화용지 및 시가화예정용지를 제외한 면적을 보전용지로 계획

〈표 6-22〉 보전용지 계획 방향

구분	내용
대상지역	· 도시지역의 개발제한구역· 녹지지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역 · 농림지역· 자연환경보전지역· 보전관리지역· 생산관리지역 및 계획관리지역중 시가화예정용지를 제외한 지역 · 어린이공원과 근린공원을 제외한 도시공원 · 문화재보호구역, 상수원의 수질보전 및 수원함양상 필요한 지역, 호소와 하천구역 및 수변지역
계획방향	· 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시의 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 보전용지가 확보될 수 있도록 계획 · 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 있는 상류지역은 원칙적으로 보전용지로 지정하되, 시가화예정용지로 설정하고자 하는 경우에는 당해 지역에 유수되는 우수의 흡수율을 높이기 위하여 녹지 비율을 강화하는 등 방재 대책을 미리 수립 · 도시 내·외로 녹지체계 연결이 필요한 지역이나 도시확산과 연담화 방지를 위해 필요한 지역 등은 보전용지로 계획 · 기후변화 대응· 미세먼지 감축 등을 위해 도심 내 기존 보전용지의 훼손 지양

2) 용도구분 기준 설정

(1) 시가화용지

- 기 승인된 개발사업 물량 및 도시관리계획을 반영하여 변경
 - 개신2지구, 가경서부지구, 남청주현도산업단지 등 신규 계획에 따른 면적 반영 필요
- 금회 계획 수립을 통해 2019년 1월 이후 산업단지계획 승인, 도시개발사업 실시계획 인가 등 결정 고시 내용을 반영

■ 주거용지

- 주거용지는 2019년 1월 이후 고시된 개발사업을 반영하여 40.542km²로 조정
 - 2019년 1월 이후 고시된 개신2지구, 가경서부지구, 남청주현도산업단지 등 개발사업의 실시계획인가 고시에 따라 1.454km² 증가

〈표 6-23〉 주거용지 소요면적

목표연도	변경내역(km ²)			변경사유
	2030 도시기본계획	2040 도시기본계획	증감	
합계	39.088	40.542	1.454	
개신2지구	보전용지	시가화(주거)	0.130	고시된 사업내용 반영
가경서부지구	보전용지	시가화(주거)	0.060	
강서2지구	보전용지	시가화(주거)	0.057	
홍골2지구	보전용지	시가화(주거)	0.079	
청주테크노폴리스	보전용지	시가화(주거)	0.746	
전통공예문화예술촌	보전용지	시가화(주거)	0.027	
북이산업단지	보전용지	시가화(주거)	0.064	
청주 하이테크밸리	보전용지	시가화(주거)	0.011	
남청주현도산업단지	보전용지	시가화(주거)	0.279	

■ 상업용지

- 상업용지는 2019년 1월 이후 고시된 개발사업을 반영하여 4.934km²로 조정
 - 2019년 1월 이후 실시계획인가 고시된 청주테크노폴리스, 전통공예문화예술촌, 남청주현도산업단지를 포함하여 0.177km² 증가

〈표 6-24〉 상업용지 소요면적

목표연도	변경내역(km ²)			변경사유
	2030 도시기본계획	2040 도시기본계획	증감	
합계	4.757	4.934	0.177	
청주테크노폴리스	보전용지	시가화(상업)	0.083	고시된 사업내용 반영
전통공예문화예술촌	보전용지	시가화(상업)	0.049	
남청주현도산업단지	보전용지	시가화(상업)	0.044	

■ 공업용지

- 공업용지는 2019년 1월 이후 고시된 개발사업을 반영하여 23.967km²로 조정
 - 2019년 1월 이후 강내산업단지, 청주테크노폴리스, 전통공예문화예술촌, 북이산업단지, 청주 하이테크밸리, 서오창테크노밸리, 남청주 현도산업단지 실시계획인가 고시에 따른 4.282km² 증가

〈표 6-25〉 공업용지 소요면적

목표연도	변경내역(km ²)			변경사유
	2030 도시기본계획	2040 도시기본계획	증감	
합계	19.685	23.967	4.282	
강내산업단지	시가화(공업)	보전용지	(0.002)	고시된 사업내용 반영
청주테크노폴리스	보전용지	시가화(공업)	0.930	
전통공예문화예술촌	보전용지	시가화(공업)	0.173	
북이산업단지	보전용지	시가화(공업)	0.948	
청주 하이테크밸리	보전용지	시가화(공업)	0.866	
서오창테크노밸리	보전용지	시가화(공업)	0.872	
남청주현도산업단지	보전용지	시가화(공업)	0.495	

■ 관리용지

- 관리용지는 2019년 1월 이후 고시된 개발사업을 반영하여 6.590km²로 조정
- 비도시지역에서 신규 지구단위계획구역으로 지정된 개발면적 0.041km²를 반영하여 관리용지는 6.590km²로 계획함
 - 2019년 1월 이후 실시계획인가 고시된 초정스파클링버블(주)를 포함하여 0.041km² 증가

〈표 6-26〉 관리용지 소요면적

구분	변경내역(km ²)			변경 사유
	2030 도시기본계획	2040 도시기본계획	증감	
합계	6.549	6.590	0.041	-
기존 관리용지 변경	-	-	-	-
주거형		관리용지	-	-
산업형		관리용지	-	-
유통형		관리용지	-	-
관광휴양형		관리용지	0.041	고시된 사업내용 반영
특정형		관리용지	-	-

■ 시가화용지 총괄

- 시가화용지 면적을 포함하여 당초 70,079km²에서 76,033km²로 조정
- 주거용지는 39.088km²에서 1.454km² 증가한 40.542km², 상업용지는 4.757km²에서 0.177km² 증가한 4.934km², 공업용지는 19.685km²에서 4.282km² 증가한 23.967km²로 조정

〈표 6-27〉 시가화용지 총괄

구분	2030 도시기본계획		2040 도시기본계획		증감
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	
합계	70,079	100.0	76,033	100.0	증) 5,954
주거용지	39,088	55.8	40,542	53.3	증) 1,454
상업용지	4,757	6.8	4,934	6.5	증) 0.177
공업용지	19,685	28.1	23,967	31.5	증) 4,282
관리용지	6,549	9.3	6,590	8.7	증) 0.041

(2) 시가화에정용지

■ 시가화에정용지 총괄

- 목표연도인 2040년 청주시 개발여건 및 시 정책방향 등을 고려하여 시가화에정용지 산출
- 추정된 용도별 소요면적에서 시가화용지 면적을 감하고 남은 면적을 시가화에정용지로 계획
- 시가화에정용지(C)=용도별 소요면적(A)-시가화용지(B)
- 당초 공업용지는 기정 공업용 소요면적에서 시가화용지를 차감한 면적과 신규 산업단지 개발사업 면적을 시가화에정용지로 변경

〈표 6-28〉 시가화에정용지 총괄

구분	합계	주거용	상업용	공업용
소요면적(A)	109,170	54,320	6,500	48,350
시가화용지(B)	69,443	40,542	4,934	23,967
시가화에정용지(A-B=C)	39,727	13,778	1,566	24,383

■ 비도시지역 지구단위계획

- 비도시지역의 지구단위계획 물량은 소규모 공공개발사업과 민간개발사업 등을 추진하기 위해 필요한 시가화에정용지임
- 2030년 청주도시기본계획(변경)상 계획한 비도시지역 지구단위계획 물량 4.234km² 유지

〈표 6-29〉 비도시지역 지구단위계획

구분	합계	주거용	산업유통형	기타
지구단위계획	4.234	0.576	2.914	0.744

■ 시가화에정용지 총괄

- 시가화에정용지는 당초 42.664km²에서 43.961km²로 1.297km² 증가하였으며, 주거용지는 0.344km², 상업용지는 2.107km² 감소하였고 공업용지는 3.748km² 증가

〈표 6-30〉 시가화에정용지 총괄

구분	2030 도시기본계획		2040 도시기본계획		증감
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	
합계	42.664	100.0	43.961	100.0	1.297
주거용지	14.122	33.1	13.778	31.3	-0.344
상업용지	3.673	8.6	1.566	3.6	-2.107
공업용지	20.635	48.4	24.383	55.5	3.748
지구단위계획	4.234	9.9	4.234	9.6	-

(3) 보전용지

- 향후 개발계획 수립 등 구체적 토지이용구상에 의해 개발여부를 판단하되, 개발억제지 및 개발불능지와 개발가능한 미개발지 중 개발을 유도할 필요가 있는 지역을 대상으로 계획
- 보전용지는 당초 827.606km²에서 6.755km²가 감소된 820.851km²로 계획

〈표 6-31〉 보전용지

구분	변경내역(km ²)		증감
	2030 도시기본계획	2040 도시기본계획	
보전용지	827.606	820.851	감) 6.755

(4) 토지이용계획 총괄

■ 총괄

- 기준연도인 2019년 청주시 통계연보상 행정구역 면적에 맞춰 총괄면적 940.845km²로 조정
- 시가화용지는 주거 40.542km², 상업 4.934km², 공업 23.967km²이며, 시가화예정용지는 총 43.961km²로 주거 13.778km², 상업 1.566km², 공업 24.383km², 지구단위계획 4.234km²로 계획

〈표 6-32〉 토지이용계획 총괄

구분	2030 도시기본계획		2040 도시기본계획		증감
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	
합계	940.349	100.0	940.845	100.0	0.496
시가화용지	70.079	7.5	76.033	8.0	5.954
주거용지	39.088	4.2	40.542	4.3	1.454
상업용지	4.757	0.5	4.934	0.5	0.177
공업용지	19.685	2.1	23.967	2.5	4.282
관리용지	6.549	0.7	6.590	0.7	0.041
시가화예정용지	42.664	4.5	43.961	4.8	1.297
주거용지	14.122	1.5	13.778	1.5	-0.344
상업용지	3.673	0.4	1.566	0.2	-2.107
공업용지	20.635	2.2	24.383	2.6	3.748
지구단위계획	4.234	0.4	4.234	0.5	-
보전용지	827.606	88.0	820.851	87.2	-6.755

생활권·단계별 총량표

〈표 6-33〉 생활권별·단계별 총량표

구분		0단계	1단계 (2021~2025년)	2단계 (2026~2030년)	3단계 (2031~2035년)	4단계 (2036~2040년)
합계		940,845	940,845	940,845	940,845	940,845
시가 화 용 지	소계	70,079	76,033	76,033	76,033	76,033
	주거용	39,088	40,542	40,542	40,542	40,542
	상업용	4,757	4,934	4,934	4,934	4,934
	공업용	19,685	23,967	23,967	23,967	23,967
	관리용	6,549	6,590	6,590	6,590	6,590
소계		-	31,932	37,073	42,011	43,961
생활권	계	-	27,698	32,839	37,777	39,727
	주거용	-	5,919	9,229	12,208	13,778
	상업용	-	0,886	1,167	1,456	1,566
	공업용	-	20,893	22,443	24,113	24,383
도심	계	-	-	-	-	-
	주거용	-	-	-	-	-
	상업용	-	-	-	-	-
	공업용	-	-	-	-	-
상당	계	-	2,786	3,639	4,432	4,800
	주거용	-	1,240	1,933	2,557	2,885
	상업용	-	0,186	0,245	0,305	0,328
	공업용	-	1,360	1,461	1,570	1,587
서원	계	-	1,192	1,557	1,897	2,056
	주거용	-	0,531	0,828	1,095	1,236
	상업용	-	0,079	0,104	0,130	0,140
	공업용	-	0,582	0,625	0,672	0,680
흥덕	계	-	8,321	9,652	10,946	11,421
	주거용	-	1,367	2,132	2,820	3,183
	상업용	-	0,205	0,270	0,337	0,362
	공업용	-	6,749	7,250	7,789	7,876
청원	계	-	15,399	17,991	20,502	21,450
	주거용	-	2,781	4,336	5,736	6,474
	상업용	-	0,416	0,548	0,684	0,736
	공업용	-	12,202	13,107	14,082	14,240
지구단위계획		-	4,234	4,234	4,234	4,234
보전용지		-	832,880	827,739	822,801	820,851

4. 정책의 기본방향

■ 미래수요 대응형 토지이용계획 수립

- 기후변화, AI, 로봇기술의 발전에 따른 생활패턴 변화에 대응한 토지이용계획 수립
- 탈성장 패러다임이 일반화된 상황에서 도시경쟁력 확충을 위한 전략적 토지이용

■ 성장관리형 토지이용계획의 실현 가능성 제고

- 도시의 무분별한 수평적 확산을 방지하기 위한 도시의 성장관리계획 마련
- 성장관리형 토지이용계획을 현실화할 수 있는 제도적 개선방안의 마련

■ 자연재해 및 감염병에 대한 회복탄력성을 위한 토지이용계획

- 기후변화에 따른 다양한 자연재해, 코로나19, 구제역, 조류인플루엔자 등 인간 및 동물 감염병의 발생에 대비한 토지이용계획 수립
- 도시 내 녹지공간(Open Space)은 자연재해 및 감염병의 예방 및 대응에 활용할 수 있는 주요 자원으로 토지이용계획을 통한 녹지공간의 보전과 전략적 배치

5. 정책 및 실천계획

1) 미래 수요 기반의 토지이용계획 수립

(1) 미래 생활패턴 대응을 위한 토지이용계획 체계 도입

■ 주거용지의 복합적 성격 강화

- 단순 주거용지로 활용하는 것이 아닌 다양한 상업기능과 공간을 연계할 수 있도록 주거용지의 복합화를 통해 직주 근접 및 접근 편리성 강화
- 수요 추정 과정에서 상업용지 수요의 일정 비율을 주거용지로 이전하여 복합개발 추진

■ 상업용지 수요의 합리적 예측·관리

- 주택 공급에 따라 상업용지를 적절히 배분하되, 장기적인 관점에서 상업용지 물량의 복합용도 전환을 유도하여 점진적으로 감소시키는 것을 원칙으로 설정
- 외곽지역 상업용지의 경우, 발전방향 및 공간구조에 부합하는 전략적 목적을 제외하고는 원칙적으로 기존 상업용지 수요를 유지

■ 신규 산업단지 수요 예측 및 적정 개발물량에 따른 공업용지 공급

- 오송 제3생명과학 국가산업단지, 오창테크노폴리스 등 신규 산업단지 조성에 따라 공업용지가 급격히 확대됨에 따라 향후 산업단지 수요 예측을 통해 적정 공업용지 물량 공급
- 환경오염 물질이 도심 내 유입되지 않도록 외곽지역을 중심으로 배치하고, 개별입지 공장의 난립 방지를 위해 공업지역 기본계획 수립을 통해 체계적인 관리방안 마련

(2) 토지이용계획의 전략적 활용

■ 유연한 토지이용체계 구축

- 복합용도지구, 개발진흥지구, 도시혁신구역 등 용도지구와 용도구역 설정을 통해 특정 지역의 계획·관리 단계에서 유연한 토지이용이 가능하도록 계획
 - 광역철도 역세권 등 고층, 고밀 입축개발이 필요한 지역에 역세권 복합개발, 도시계획시설 복합화 유도
- 저성장과 미래 토지이용 예측이 어려움에 따라 용도규제 및 밀도규제 등으로 경직되지 않은 토지이용체계 구축을 통해 생활상의 변화에 빠르게 대응할 수 있도록 계획
- 개발·보전지역 구분을 통한 환경친화적인 공간구조 설정을 위해 토지적성평가 결과 활용

■ 적정한 시가화예정용지 산정 및 활용

- 일자리를 창출할 수 있는 기능(산업, R&D, 물류 등)을 중심으로 시가화예정용지를 활용하고 주거용도의 시가화예정용지 활용은 지양
- 개발사업은 성장경계선 내부로 유도하고 가급적 자연녹지 등 보전용지의 시가화예정용지 전환을 지양하며 불가피할 경우 중저층 개발을 원칙으로 함
 - 생태자연도 1·2등급, 비오톱 지도 I·II등급 등 생태환경적으로 보전이 필요한 지역은 원형지로 보존
- 전략사업 부지의 연계 및 중심 시가지와의 연계체계 구축을 위한 시가화예정용지 활용 강화

(3) 자연재해 및 감염병, 환경오염사고에 대응 가능한 토지이용계획

■ 일상생활권 기반의 오픈 스페이스 보존 및 확충

- 평상시에는 여가 및 레저공간으로 활용하고 자연재난 및 감염병 상황에서는 대피공간, 여가공간, 방역공간 등으로 활용이 가능한 다목적 오픈 스페이스 조성
- 신규 개발 또는 정비사업 시, 공원과 녹지를 최대한 보존하고 확충할 수 있도록 유도하며 10분 내에 오픈 스페이스에 접근이 가능하도록 소규모 녹지 분산적 공급

■ 오픈 스페이스의 네트워크 체계 구축

- 무심천·미호강 등 수자원과 근린공원, 산지 등 거점 녹지공간과 보행·자전거 등 녹색 교통수단과의 연계성 강화를 통한 오픈 스페이스 접근성 확보 및 연계 강화

- 연계된 녹지공간을 보행, 자전거 등 녹색교통수단으로 이동할 수 있는 공간으로 조성

(4) 시가화예정용지의 계획적 관리

- 보전녹지지역, 생태자연도 2등급 이상 등 보전이 필요한 지역은 별도로 보전계획 수립
- 자연취락을 포함하거나 인접 소규모 시가화예정용지는 주변 지역의 스카이라인을 고려한 친환경적 계획을 수립하도록 유도
- 시가화예정용지의 생태성 강화를 위해, 하천·공원·수림대를 포함하는 경우 비오톱(Biotop)을 조성하여 도시 생태 네트워크의 단절 방지

2) 도시성장경계선의 합리적 운영

(1) 도시성장경계선 내부

■ 도시성장경계선 내부의 총진적 개발 유도

- 도시지역의 무분별한 수평적 확산을 억제하고 계획적 개발을 유도하기 위해 2차 순환도로를 기준으로 도시성장경계(UGB : Urban Growth Boundary)를 설정
- 도시성장경계선 내부는 Living Hub를 중심으로 도시재생, 재건축·재개발 등 정비사업과 잔여지에 대한 총진적 개발(Infill Development) 유도
- 주거용도의 개발은 성장경계선 내부는 총진적 개발(A)을 유도하고, 성장경계선 외부에서의 주거용도 개발은 원칙적으로 지양

■ 원도심 입체적 밀도관리계획 수립

- 원도심 특성 및 도심 주요 조망점인 사직단공원, 무심천, 우암산 가시권 분석 등을 통해 합리적인 고도제한 기준 적용 및 조망 차폐 건축물 규제
- 원도심 내 문화재 및 청주역사 등 근대 건축자원과 원도심 문화벨트축을 연계함으로써 지역의 정체성 유지 및 합리적 경관 형성 유도

(2) 도시성장경계선 외부

■ 도시 외연적 확대 억제

- 성장경계선 외부 개발은 일자리 공급, 성장동력 확보와 관계된 경우에만 제한적으로 허용하며, 허용 시 기존 개발지와 인접한 지역으로 집산화
- 개발 필요시, 성장경계선의 추가 훼손을 최소화하는 방향(D)으로 입지를 유도하고, 용도지역 변경을 수반하여 개발할 경우 중저층·저밀도 개발을 원칙으로 함

- 총수는 「청주시 지구단위계획 수립 세부기준(공동주택 부문)」, 밀도는 인구밀도(저밀도 100명/ha)로 설정
- 기 개발지와 도로 및 하천 등 지형·지물과 이격된 지역에 대한 개발 억제



〈그림 6-5〉 도시성장경계선 개념도

(3) 비도시지역 성장관리계획 수립

■ 읍면소재지 성장관리집단화

- 주요 읍면소재지를 중심으로 주거용지 충전식 개발을 유도하고 추가 수요 발생 시 읍면 중심지(용도지역상 주거용지, 상업용지, 공업용지)에 연접하여 단계적으로 허용
- 도시의 외곽지역(Working Wheel, Play Wheel)과 중심시가지(Living Hub) 사이에는 기존의 녹지가 보존될 수 있도록 개발 억제
- 개발이 예상되는 지역의 난개발 방지를 위해 개별 개발수요를 집단화하고 충분한 기반시설을 설치한 후 개발행위가 이루어지도록 체계적 관리



〈그림 6-6〉 성장관리 개념도

(4) 계획적 도시성장관리를 위한 체계 구축

■ 도시계획 변경 사전협상제 도입 및 공공 기여 기준 마련

- 개발의 적정성, 계획변경의 적정성, 개발이익을 환수하기 위한 공공기여의 적정성을 판단하는 사전협상 과정 제도화
- 사전협상 과정 및 공공 기여율을 통하여 민간개발의 계획 방향에 대한 제도화된 협상절차 운영과 과도한 개발이익의 공공부문 환수

■ 성장관리협의회 구성 및 운영

- 시, 민간, 외부전문가, 시민 등이 참여하는 성장관리 협의회를 구성하여 시 성장관리정책의 쟁점과 문제에 관한 지속적인 협의를 통해 난개발 방지 및 건전한 성장 유도·관리
- 성장관리에 대한 협의·심의·의결 등의 사안을 담당하여 성장관리정책에 관한 실무업무 전담

3) 장기미집행 해제시설에 대한 관리방안

■ 장기미집행 해제시설에 대한 관리방안 마련

- 장기미집행 도시계획시설이 해제된 공원 및 녹지에 대한 지속적인 관리방안의 마련을 통하여 도시 내 녹지가 최대한 보전될 수 있도록 노력
- 도시자연공원구역, 지구단위계획, 용도지구 등을 적극 활용하여 해제시설의 난개발을 방지하고 도시 내 오픈 스페이스로의 기능을 유지하도록 노력

4) 개발제한구역의 합리적 조정방안

(1) 개발제한구역 해제를 위한 가능 대상지 검토

■ 개발제한구역 조정

- 주민생활 불편 해소를 위해 집단취락지역을 우선적으로 해제하여 계획적 정비 추진
- 현도면 내 기존 시가지 및 현도산업단지 등과 인접한 지역을 중심으로 실질적 개발·활용이 가능한 지역, 환경평가 3~5등급으로 보전할 가치가 낮은 지역 등 해제 가능 지역을 검토
- 조정 총량 설정 및 조정대상 집단취락 후보지, 조정가능지역 후보지 설정과 검토과정을 거쳐 개발제한구역 조정계획(안) 확정

■ 개발제한구역 해제절차 수행

- 「2026년 대전권 개발제한구역관리계획」에 따른 개발제한구역 해제가능총량 범주 내에서

해제절차 추진

- 구체적인 해제 대상지 도출 시 도시관리계획에 반영
- 단계적 해제계획 및 해제 기준 재정립 등을 고려한 중장기 개발제한구역 관리계획 수립
 - (단기 계획) 비수도권 개발제한구역 해제 권한 규모 확대에 따라 국가전략사업 유치 등 구체적인 사업계획을 마련하여 환경 부영향을 최소화하는 범위에서 개발제한구역 해제 적극 대응
 - (중장기 계획) 대전권 개발제한구역의 목적과의 부합성, 타 법령과의 행위규제 중첩도, 개발제한구역 해제 관련 타 지자체 사례 검토 등을 통해 개발제한구역 지정 범위 재평가 유도

(2) 개발제한구역의 관리 및 활용

■ 개발제한구역 내 공공성 강화

- 개발제한구역 내 집단취락지구 등에 대한 지원 확대, 공공시설 입지기준 강화를 통해 거주민 편의·정비시설 확충
- 시 재정투입을 우선적으로 검토하여 개발제한구역 내 부지 매수를 통해 개발가능지 사전비축, 토지소유자와의 재산권 분쟁 해결

■ 자연환경 보전 및 훼손환경 복원

- 산림 및 자연 생태계가 양호한 지역의 토지형질변경은 원칙적으로 불허하며, 필요한 소규모 훼손지는 생태문화자원을 중심으로 한 친환경 시설을 조성하여 시민들의 여가문화공간으로 활용
- 개발제한구역의 해제지역은 원칙적으로 저층·저밀도 상태를 유지토록 하여 주변 경관과 조화를 이루도록 유도

■ 환경기능 활용을 통한 시민여가 휴양공간 조성

- 훼손된 지역의 복구사업을 통해 녹지축을 복원하고, 여가활용 공간으로 활용가치가 높은 미집행 도시공원과 훼손지 복구사업으로 추진하도록 유도
- 금강 수변자원을 활용한 누리길 조성 및 야간조명 설치 등을 통한 대청호와 연계축을 조성함으로써 도시민의 친환경적 여가공간으로 조성

■ 개발제한구역 주민지원사업 발굴 및 확대 지원

- 개발제한구역 지정으로 생활 불편을 겪는 현도면 일원 주민을 위해 생활편의, 복지증진, 소득증대, 환경·문화사업, 여가녹지, 경관사업, 생활비용 보조사업 등 주민지원사업 적극 추진
- 각 사업별 지원 대상 및 금액 확대, 실태조사를 통한 사업 유형 다양화와 주민 수요를 반영한 필요사업 지속 추진
- 개발제한구역 내 미집행 도시공원은 생활공원으로 조성

〈표 6-34〉 토지이용계획 부문 정책 및 실천계획

정책과제	전략사업	단계			비고		
		단기	중기	장기			
미래 수요 기반의 토지이용계획 수립	미래 생활패턴 대응을 위한 토지이용계획 체계 도입	· 주거용지의 복합적 성격 강화		●		신규	
		· 상업용지 수요의 합리적 예측·관리			●	신규	
		· 신규 산업단지 수요 예측 및 적정 개발물량에 따른 공업용지 공급		●		신규	
	토지이용계획의 전략적 활용	· 유연한 토지이용체계 구축		●		신규	
		· 적절한 시가화예정용지 산정 및 활용		●		신규	
	자연재해 및 감염병, 환경오염사고에 대응 가능한 토지이용계획	· 일상생활권 기반의 오픈 스페이스 보존 및 확충	●			신규	
		· 오픈 스페이스의 네트워크 체계 구축	●			신규	
		· 시가화예정용지의 계획적 관리	●			신규	
	도시성장 경계선의 합리적 운영	도시성장경계선 내부	· 도시성장경계선 내부의 충전적 개발 유도		●		연계
			· 원도심 입체적 밀도관리계획 수립	●			신규
도시성장경계선 외부		· 도시 외연적 확대 억제		●		신규	
비도시지역 성장관리계획 수립		· 읍면소재지 성장관리집단화		●		신규	
계획적 도시성장관리를 위한 체계 구축		· 도시계획 변경 사전협상제 도입 및 공공기여 기준 마련	●			신규	
		· 성장관리협의회 구성 및 운영	●			신규	
장기미집행 해제시설에 대한 관리방안	· 장기미집행 해제시설에 대한 관리방안 마련	●			신규		
개발제한구역의 합리적 조정방안	개발제한구역 해제를 위한 기능 대상지 검토	· 개발제한구역 조정		●		신규	
		· 개발제한구역 해제절차 수행		●		신규	
	개발제한구역의 관리 및 활용	· 개발제한구역 내 공공성 강화	●			신규	
		· 자연환경 보전 및 훼손환경 복원		●		신규	
		· 환경기능 활용을 통한 시민여가 휴양공간 조성	●			연계	
		· 개발제한구역 주민지원사업 발굴 및 확대 지원		●		신규	

II. 비도시지역 관리

1. 대·내외 환경 및 현황 분석

1) 대·내외 환경

■ 관련 법·조례 개정 지속 추진

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「청주시 도시계획조례」 개정을 통해 비도시지역의 난개발 방지를 위한 입지규제 합리화 등 제도 개선
- 생활물류시설 입지규제 개선과 도시관리계획 결정 없이 설치할 수 있는 기반시설 확대 등 국토의 효율적 이용을 위한 제도 개선

■ 개발행위허가제도 등 관리 제도 미흡

- 1962년 「도시계획법」 제정을 통해 도입된 개발행위허가제도는 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행을 통해 비도시지역까지 개발행위허가를 실시함으로써 적용범위 확대하였으나,
- 허가기준이 추상적이고 모호한 항목들과 재량권 기준이 부재하여 난개발을 막는데 한계

〈표 6-35〉 비도시지역 관리제도

구분	내용	문제점
개발행위 허가제도	· 난개발 방지를 위해 해당지자체에게 개발행위에 대한 허가를 받는 제도	· 보직순환, 과도한 업무로 인한 전문성 부재
지구단위계획	· 계획관리지역, 개발진흥지구를 대상 · 3만㎡ 이상 계획 개발 유도	· 획일적 면적기준 · 비도시지역 관련법간 위계 불분명
기반시설 부담구역제도	· 기반시설 설치가 필요한 지역 대상 · 기반시설 설치비용 개발사업자에게 부과	· 면제·감면시설의 과다 및 무원칙성 보유 · 지자체 도입 한계
준산업단지 제도	· 개별공장 밀집도가 높은 지역 대상 · 3만㎡이상/공장면적 40%이상 등 지역	· 지원제도의 재정적 근거 미확보 · 지자체 도입 한계
공장입지 유도지구	· 공장의 입지수요가 있는 지역을 사전에 지정하여 공장 설립을 지원하는 제도	· 계획수립지침의 부재 · 지정기준 모호
성장관리계획	· 계획적 개발을 유도	

■ 개별공장입지로 인한 주거지역 피해

- 비도시지역은 대부분 관리지역으로 지정되어 있으며 단독주택, 공동주택, 제1종·제2종 근린생활시설, 숙박시설, 공장, 위험물저장시설 등 다양한 건축물의 설치가 가능
- 계획관리지역은 건축물 허용용도 폭이 넓어 토지이용의 혼재와 주거용지, 공장용지 간의 토지이용이 충돌하여 주민 피해
 - 개발행위허가 시, 인접토지의 토지이용 행태에 대한 고려 미흡 등으로 용도간 상충 유발

2) 비도시지역 일반현황

■ 용도현황

- 비도시지역의 용도지역은 관리지역 238,963천㎡, 농림지역 275,074천㎡, 자연환경보전지역 88,378천㎡로 지정되어 있으며 전체 용도지역의 64.1% 차지

〈표 6-36〉 비도시지역 용도현황 (단위: 천㎡, %)

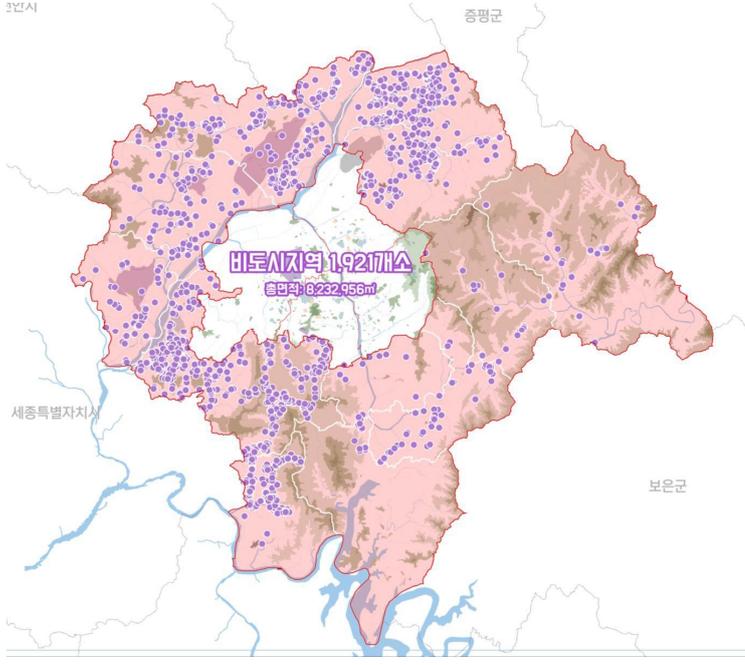
구분	합계	관리지역			농림지역	자연환경보전	
		계	계획관리	생산관리			보전관리
면적	602,415	238,963	114,302	44,971	79,690	275,074	88,378
구성비	100.0	39.7	19.0	7.5	13.2	45.7	14.7

출처 : 청주시 통계연보(2020)

■ 개별입지공장 현황

- 비도시지역의 개별입지 공장은 총 1,921개소로 전체의 34.7%를 차지하고 있으며 난개발 및 비계획적 입지로 인한 생활환경 저해 및 경관 훼손 발생
 - 북이면(352개소), 오창읍(339개소), 남이면(275개소), 강내면(228개소) 등 지역에 밀집

〈표 6-37〉 개별입지공장 현황 (단위 : ㎡, 개소)

개별입지공장 현황	구분	면적	사업체수
	가덕면	389,481	58
	강내면	1,488,853	228
	남이면	1,001,325	275
	남일면	28,103	15
	낭성면	63,180	23
	내수읍	622,470	219
	문의면	87,728	18
	미원면	160,909	37
	북이면	1,537,131	352
	오송읍	184,138	55
	오창읍	1,267,117	339
	옥산면	836,584	129
	현도면	565,937	173
	합계	8,232,956	1,921

출처 : 청주시 내부자료(2020)

개발행위허가 현황

- 2019년 기준 개발행위허가는 4,431건(21,748,711㎡)으며, 그 중 건축물의 건축이 2,378건, 토지형질변경 1,364건, 토지분할 396건, 공작물의 설치 281건임
- 2018년 대비 허가건수는 1,092건 감소하였으며, 그 중 건축물의 건축, 토지형질변경, 물건의 적치는 감소하였으나 공작물의 설치, 토지분할은 증가

〈표 6-38〉 개발행위허가 현황(시군구) (단위 : 건, ㎡)

구분	2018		2019	
	건수	면적	건수	면적
합계	5,523	28,493,884	4,431	21,748,711
건축물의 건축	3,252	22,305,980	2,378	17,919,100
공작물의 설치	176	342,379	281	433,139
토지형질변경	1,694	3,402,596	1,364	2,276,828
토석채취	3	66,890	3	38,183
토지분할	384	2,339,512	396	1,066,532
물건의 적치	14	36,527	8	14,929

출처 : 국가통계포털(KOSIS)

용도지역별 개발행위허가 현황

- 용도지역별 개발행위허가 현황은 2019년 기준 총 2,053건, 3,840,013㎡이고 이 중 관리지역은 총 812건, 농림지역 192건, 자연환경보전지역 31건 도시자연공원구역 1건임
- 도시지역과 관리지역의 개발행위허가는 2018년 대비 145건, 113건 감소한 반면, 농림지역과 자연환경보전지역은 각각 23건, 16건 증가함

〈표 6-39〉 개발행위허가 현황(용도지역) (단위 : 건, ㎡)

구분	2018		2019		
	건수	면적	건수	면적	
도시지역	1,162	2,494,348	1,017	1,511,102	
관리지역	계	925	2,776,367	812	1,693,490
	보전관리	146	928,202	126	377,263
	생산관리	163	68,947	159	286,632
	계획관리	616	1,158,918	527	1,029,595
농림지역	169	889,340	192	609,393	
자연환경보전지역	15	27,849	31	15,626	
개발제한구역	80	238,184	-	-	
도시자연공원구역	2	915	1	10,402	

출처 : 국가통계포털(KOSIS)

3) 비도시지역 관리제도 현황

■ 계획적 관리제도

- 비도시지역의 체계적인 관리를 위해 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획 등 총 7가지 세부관리방안을 활용하여 비도시지역 관리 추진
- 장기적인 도시계획 및 경관관리 방안에 대한 지침적 계획을 수립하였으며, 비도시지역을 포함한 성장관리계획 수립

〈표 6-40〉 계획적 관리제도 세부 관리방안

구분	관리수단	비고
도시기본계획	· 시가화예정용지, 보전용지로 관리	-
도시관리계획	· 용도지역/지구/구역, 도시계획시설 결정 등	-
지구단위계획	· 도로, 공원, 건축물의 밀도 등 관리	-
성장관리계획	· 기반시설, 건축물 용도 등 관리방안 마련	-
경관기본계획	· 경관의 보전 및 관리방안 마련	-

출처 : 김영환, 2013, “도농통합시의 개발행위허가 실태 분석에 관한 연구”, 한국지적정보학회지, 15(1), p.250.
 〈표 8〉 난개발 방지 관련법 및 규정 내용을 참고하여 재정리함.

■ 규제적 관리제도

- 시가화조정구역 지정, 기반시설부담구역 지정 등 총 5가지 방안으로 비도시지역 관리 추진

〈표 6-41〉 규제적 관리제도 세부 관리방안

구분	관리수단	비고
시가화조정구역 지정	· 건축물에 대한 행위제한	-
기반시설부담구역 지정	· 건축행위시 기반시설 설치비 부과	-
토지거래허가구역 지정	· 토지거래시 허가, 토지투기 및 개발 억제	-
개발행위허가기준 운영	· 표고, 경사도, 도로 폭 등 기준 강화	-
수질오염총량관리제 의무화	· 오염물질의 배출총량 관리	-

출처 : 김영환, 2013, “도농통합시의 개발행위허가 실태 분석에 관한 연구”, 한국지적정보학회지, 15(1), p.250.
 〈표 8〉 난개발 방지 관련법 및 규정 내용을 참고하여 재정리함.

■ 유도적 관리제도

- 개발행위허가 심의 강화·경관심의 강화, 내부지침에 의한 유도 등을 통한 관리 추진

〈표 6-42〉 유도적 관리제도 세부관리방안

구분	관리수단	비고
개발행위허가 심의 강화	· 도시계획위원회 심의 강화	-
경관심의 강화	· 주변지역과 어울리는 건축 유도	-
내부지침에 의한 유도	· 개발행위 세부 검토기준 마련 및 적용	-

출처 : 김영환, 2013, “도농통합시의 개발행위허가 실태 분석에 관한 연구”, 한국지적정보학회지, 15(1), p.250.
 〈표 8〉 난개발 방지 관련법 및 규정 내용을 참고하여 재정리함.

4) 주요 이슈

■ 개발압력이 높은 지역에 대한 성장관리계획 시범사업 추진 중

- 개발압력이 높은 강내면, 북이면, 내수읍 등 47.12km²를 대상으로 비도시지역에 대한 성장관리계획을 수립 중이며, 운영 결과에 따라 전 지역으로 확대할 방침
- 지역 현황에 적합한 기반시설 확보, 주거·공장 용도 분리, 경관 훼손 등으로부터 시민들의 주거환경을 개선 및 보호

■ 개별입지공장 DB 구축사업 착수

- 정부 지원사업으로 추진 중인 공공데이터 기업 매칭 지원사업에 선정되어 국비 3.6억원을 지원받아 현재 개별공장입지 DB 구축사업 착수
- 주소, 공시지가, 용도지역 등의 행정자료와 현장사진, 교통정보 등을 연계해 기업인에게 살아 있는 데이터를 제공하기 위한 통합 플랫폼의 역할 수행 기대

■ 난개발 방지를 위한 도시계획조례 일부 개정

- 비도시지역의 난개발 방지, 건축물 허용 용도의 합리적 정비, 경관지구 조경 설치 기준 신설 등의 내용을 담아 도시계획조례를 일부 개정
- 일정 규모 이상의 개발행위에 대해 도시계획위원회를 통해 체계적인 개발을 유도하고 택지식 토지분할 토지 쪼개기 등을 근절하며 점진적인 녹색 경관 개선 기대

〈표 6-43〉 도시계획조례 변경내용

주요 변경내용
1. 난개발 방지 방안으로서 유보 및 보전용도 지역의 도시계획위원회 심의 대상을 대지면적 5,000㎡ 이상
2. 계획관리지역 내 숙박시설 중 일반시설과 생활시설은 건축이 불가하고, 관광시설에 한해 건축 가능
3. 토지분할기준은 한 필지 당 3필지 이내 분할, 3년 이내 재분할 금지, 분할 후 면적은 1,000㎡ 이상
4. 건축물 허용 용도의 정비방안으로서 보전녹지 내 '전통사찰 보존 및 지원에 관한 법률'에 따라 지정·등록된 기존 건축물의 증·개축 및 부대시설 건축 가능
5. 생산·자연녹지 내 기반시설 미설치 지역 내 기존 주거용 건축물의 경우 330㎡ 규모로 증·개축 가능
6. 자연경관지구·특화경관지구 안에서 건축하는 경우 주거지역은 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역은 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보

출처: 청주시 도시계획조례 중 일부 발췌

2. 문제점 및 여건 전망

■ 난개발로 인한 환경오염, 건강 악화 등 주민피해 가속화

- 현재 직전 기간 공장건축 집행물량을 고려하여 시군별 공장허용량을 배정하기 때문에 개별입지공장이 많은 지역에 더 많은 공장허용량이 배정되는 악순환 반복
- 산업단지의 높은 지가와 개발이익 기대심리로 인한 비도시지역의 공장입지 추세는 지역주민들의 생활환경 악화로 이어짐

■ 비도시지역 성장관리계획 수립을 통한 체계적 관리 강화

- 주거·공장 용도를 분리함으로써 개별입지공장 등 난개발 문제를 해결하고 기반시설 확충을 위해 비도시지역을 포함한 성장관리계획 수립 중
- 개발압력이 높은 강내면, 복이면, 내수읍 등 47.12km²를 대상으로 비도시지역에 대한 성장관리계획을 수립 중이며, 운영 결과에 따라 전 지역으로 확대할 방침

3. 정책의 기본방향

■ 비도시지역 대상 토지이용관리를 위한 대책 도입 확대

- 지역별 특성, 난개발 지표, 향후 지역 발전방향 등을 고려하여 비도시지역을 세분화하고 난개발 관리수단의 도입 근거 마련
- 제도 간 모호한 위계로 인해 제도 대응이 어려운 경우 2가지 이상의 제도를 복합적으로 고려하여 도입하거나 법령 규정의 강화를 통해 비도시지역 관리의 효율성 제고

■ 비도시지역의 효율적 관리방안 모색

- 분산적 토지이용에 따른 비효율적 토지이용에서 벗어난 비도시지역 대상 집약적 토지이용을 유도하여 규제와 관리라는 이중적 문제에 효과적 대응방안 구축
- 지역별 특성, 향후 지역 발전방향 등을 고려하여 비도시지역을 세분화하고 사용 가능한 계획적 제도와 연계하여 도입 근거를 마련하고 수단간 명확한 위계 정립

■ 도시기본계획, 관리계획 등 계획간 연계성 강화

- 도시기본계획, 도시관리계획, 경관계획 등 법정계획 상 비도시지역 전역에 대한 관리기준 및 관리방안 등을 구체적으로 명시하는 등 계획 간 연계를 통한 시너지 확보
- 관련 계획에서의 시가화예정용지, 중점경관관리구역 등을 계획거나 지정할 경우 해당 지역의 성장관리계획과 연계하여 관리

4. 정책 및 실천계획

1) 인허가 제도의 관리기능 강화 및 관리대책 발굴

(1) 관리제도의 기능 및 행정의 전문성 강화

■ 제도 개선을 통한 개발행위허가 기준 강화

- 난개발 문제를 해결하기 위하여 도시계획조례를 개정하여 평균경사도 강화, 표고차 지점 변경 등의 기준 강화
- 심의제도 개선을 위해 '청주시 개발행위 가이드라인'을 마련하고 개발행위 허가 기준을 보완

■ 비도시지역 용도지역의 관리 강화

- 과다하게 지정된 개발 가능 용도지역을 조정하고 용도지역 지정 기준 및 관리지침 마련을 통한 관리 기능
- 표고, 경사도 등 지역별 차이를 고려하여 취락지구의 유형과 지정기준을 마련, 취락규모 및 토지이용 상황을 고려한 지구 지정 및 관리 추진

■ 비도시지역 관리 전문성 강화

- 개발행위허가부서의 전문성 강화를 위한 역량 강화 및 전문관 제도 도입
- 개발행위허가부터 시공·운영 실태까지 전반적인 모니터링 관리시스템을 운영하고 모니터링은 개발행위허가 전담 과를 신설하여 운영

(2) 개별입지공장 및 환경오염 유발시설의 계획적 관리 유도

■ 개별입지공장 및 환경오염 유발시설 관리를 위한 규제 강화

- 무분별한 공장입지, 악취·소음 등 환경오염을 유발하는 축사 등 환경오염시설을 관리대상으로 포함하여 통합적으로 규제
- 고속도로 IC 주변 및 도로와 인접한 나대지 등 성장이 예상되는 지역에 대한 관리는 선계획·후개발의 계획적 관리를 유도

2) 지속가능한 토지이용 유도

(1) 토지이용의 효율성 제고

■ 거점지역을 중심으로 한 압축적 개발 유도

- 개발과 정비, 규제와 관리라는 이중적 문제에 대응하기 위해 비도시지역의 산재된 개발행위를 집산화하도록 일정규모 이상의 개발·유도
- 중심지역, 주변지역, 외곽지역으로 위계를 달리하여 규제와 관리수준을 차등 적용함으로써 신규개발 입지유도-계획적 개발 허용-보전우선 등의 개발원칙 수립

■ 계획관리지역 내 특성을 고려한 개발행위 허용용도 조정

- 용도지역 상 보전관리·생산관리·농림·자연환경보전지역에 공장입지를 제한하고, 관리지역의 경우, 특정용도 개발을 위해 비도시지역 지구단위계획 등 수립을 통해 입지가 가능토록 계획
- 시가화예정용지 한계선 설정을 통해 계획관리지역의 허용용도 강화

(2) 계획의 강화를 통한 비도시지역 관리

■ 성장관리계획 청주시 전지역 확대 적용

- 개발압력이 높은 강내면, 북이면, 내수읍을 시범지역으로 지정하고 기반시설, 건축물의 용도 및 밀도, 경관 등에 대한 계획기준을 설정하여 계획적 개발 및 체계적 관리 유도
- 향후 제도적 불합리한 부분 및 운영 과정상 문제점 등을 개선·보완하여 청주시 전역(주거·상업·공업 지역 제외)에 확대 적용할 수 있는 종합적인 관리수단으로서의 활용성 강화

■ 마을정비형 지구단위계획 유형 도입 및 가이드라인 마련·운영

- 친환경·교통·경관·커뮤니티·재해예방 등 농촌마을 정비에 필요한 유형별 가이드라인을 마련함으로써 체계적인 농촌마을 관리·운영
- 기존 전통취락 중심의 지구 설정에서 마을권역 단위로 확대 지정이 가능토록 지정기준을 개선하고, 지구 지정 시 마을권역 지구단위계획 수립 의무화

■ 마을단위 인프라 확충을 위한 종합적 계획 및 지원

- 도시계획도로 또는 농어촌도로 정비(구거복개, 확폭 등) 등을 통한 폭 8m 이상(최소 6m이상) 마을 진입도로의 확보 및 정비
- 마을 단위로 에너지, 공급처리시설을 자급자족이 가능한 기초생활인프라 지원

■ 난개발 발생지역 대상의 계획적 관리 추진

- 난개발 발생지역을 대상으로 공장입지유도지구, 기반시설부담구역 지정 등을 지정하여 추가 난개발이 발생하지 않도록 억제

〈표 6-44〉 비도시지역 관리부문 정책 및 실천계획

정책과제	전략사업	단계			비고
		단기	중기	장기	
인허가 제도의 관리기능 강화 및 관리대책 발굴	· 제도 개선을 통한 개발행위허가 기준 강화		●		연계
	· 비도시지역 용도지역의 관리 강화		●		신규
	· 비도시지역 관리 전문성 강화		●		신규
	· 개별입지공장 및 환경오염 유발시설의 계획적 관리 유도		●		신규
지속가능한 토지이용 유도	· 거점지역을 중심으로 한 압축적 개발 유도		●		신규
	· 계획관리지역 내 특성을 고려한 개발행위 허용용도 조정	●			연계
	· 성장관리계획 청주시 전 지역 확대 적용	●			신규
	· 마을정비형 지구단위계획 유형 도입 및 가이드라인 마련·운영		●		신규
계획의 강화를 통한 비도시지역 관리	· 마을단위 인프라 확충을 위한 종합적 계획 및 지원	●			신규
	· 난개발 발생지역 대상의 계획적 관리 추진	●			신규

