



## IV. 청주도시관리계획 중점검토사항

- ① 선계획-후개발 체계 확립
- ② 교통인프라 구축
- ③ 도심부 외곽 녹지축 형성
- ④ 지역경제 활성화



## IV. 청주도시관리계획 중점검토사항

### 1. 선계획-후개발 체계 확립

#### 1. 계획적 개발을 전제한 용도지역 변경

- 「선계획-후개발」 체계 확립을 위해 지구단위계획 및 개발계획이 수립된 지역에 대하여 용도지역 변경을 허용·검토하고, 미개발지역의 단순한 용도지역 변경은 지양

〈 단계별 시가화예정용지 총량 〉

구 분		계	주거용지	상업용지	공업용지
1단계 (2011~2015)	시가화예정용지	14.025km <sup>2</sup>	4.004km <sup>2</sup>	2.792km <sup>2</sup>	7.229km <sup>2</sup>
	지구단위계획	0.764km <sup>2</sup> (비도시지역)			
2단계 (2016~2020)	시가화예정용지	21.203km <sup>2</sup>	4.979km <sup>2</sup>	3.033km <sup>2</sup>	13.191km <sup>2</sup>
	지구단위계획	1.921km <sup>2</sup> (비도시지역)			

자료 : 2030년 청주도시기본계획(변경), 청주시, 2016.9

#### 2. 오송역세권 복합개발을 위한 도시개발구역 지정

- 호남선 KTX 개통으로 우리나라 유일의 경유 분기점으로서 오송역은 이동가치와 정주가치의 컨버전스(convergence<sup>1)</sup> : 집중성)를 지향하여 교통, 문화, 주거, 쇼핑의 복합단지로 조성이 필요
- 오송역세권은 민자사업 공모가 다수 무산되어 도시개발사업구역이 해제되었으나 세종시와의 기능적 연계 및 특화발전을 위해 MICE(회의·전시산업)등의 전략적 육성이 필요

- 또한 오송역세권은 세종시의 관문도시로서의 역할을 효과적으로 수행하고, 국제 비즈니스 Hub로서의 역할 수행 기대

- KTX역사를 중심으로 고밀도 공간으로 개발을 유도할 위해 오송역세권 도시개발사업의 개발계획의 내용 수용 및 연계가로망 변경을 통해 역세권 개발의 지원체계 구축



〈 오송역 일원 원도심 활성화 〉

- 오송역 일원 원도심 활성화를 위해 불합리한 주거개발진흥지구 일부를 해제

1) 이동중 잠시 머무르는 공간, 효율 중심의 이동가치를 기본으로 오송역은 서울·경부·호남 지역을 중심으로 광역이동을 하는 사람의 정주가치도 향상

### 3. 행정업무지구 조성을 위한 도시관리계획 반영

- 행정업무타운 : 통합청주시청사, 상당구청, 흥덕구청

〈 청주시 행정업무지구 〉

구 분	위 치	기 능	개발방향
통합 청주시청사	상당구 북문로3가 89-1번지 일원	행정업무 복합타운	행정업무기능과 더불어 문화기능과 상업기 능이 복합된 공공시설 조성
상당구청	상당구 남일면 효촌리 일원	행정업무지구	유기농복합단지 계획과 연계를 통한 복합연계 개발 추진, 공공업무·복지·보건 등 필요한 기능을 집적하여 동남부 지역주민의 행정중 심지로서 통행목적 달성 유도
흥덕구청	흥덕구 강내면 석화리 일원	행정업무지구	강내역을 신설하여 고속화 전철 이용객의 접근성 및 광역적 교통체계 강화, 기존 대학 등 교육시설과 연계한 대학촌 조성, 오송역과 구청사를 중심으로 흥덕구 중심축으로 개편

〈 행정업무타운 계획 〉



- 행정업무타운 개발계획을 토대로 확장·신설예정인 행정업무타운 건설 지원과 주변지역 난개발 방지방안 마련 및 효율적인 시설입지 유도
- 행정업무타운 지원에 따라 통합청주시의 생활권별 중심지체계 확립을 통한 지역중심기능 역할 수행 및 이용자와 지역주민들의 편의를 제공하여 시민중심의 행정실현
- 행정업무타운 주변지역에 계획적 개발을 유도하기 위하여 기반시설 설치부지의 先확보 및 효율적인 토지관리와 시설입지에 따른 난개발방지
- 도시관리계획 검토
  - 공공청사 및 진입도로 등 기반시설 부지확보를 위한 도시계획시설 결정
  - 신설 공공청사 주변지역의 계획적 개발유도로 난개발 방지 : 도시계획시설 도로 先계획을 통한 부지의 정형화를 유도하여 토지이용의 효율성 향상



#### 4. 밀레니엄타운 일원 계획적 개발 유도

- 밀레니엄타운 : 유원지 A=575,604㎡, 청주시고시 제2002-15호 (2002.2.1.)
- 3순환도로, 공항로 등이 인접하여 접근성이 양호한 지역으로 용도지역은 생산녹지지역 및 자연녹지지역으로 결정되어 있음
- 난개발방지 및 계획적 개발을 유도하기 위해 기반시설 부지확보가 필요한 지역
  - 발산천변 개발여건 향상에 따라 다수의 공장 건축물이 기 입지
  - 도시계획도로의 신설 및 구획의 정형화를 통한 계획적 개발유도
- 유원지 진입도로 활용을 통한 재정부담 최소화 모색
- 밀레니엄타운 부지를 관통하는 중로 2개 노선 신설
- 발산천 부근의 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로(소로 2개소) 신설

〈 개발여건 현황도〉

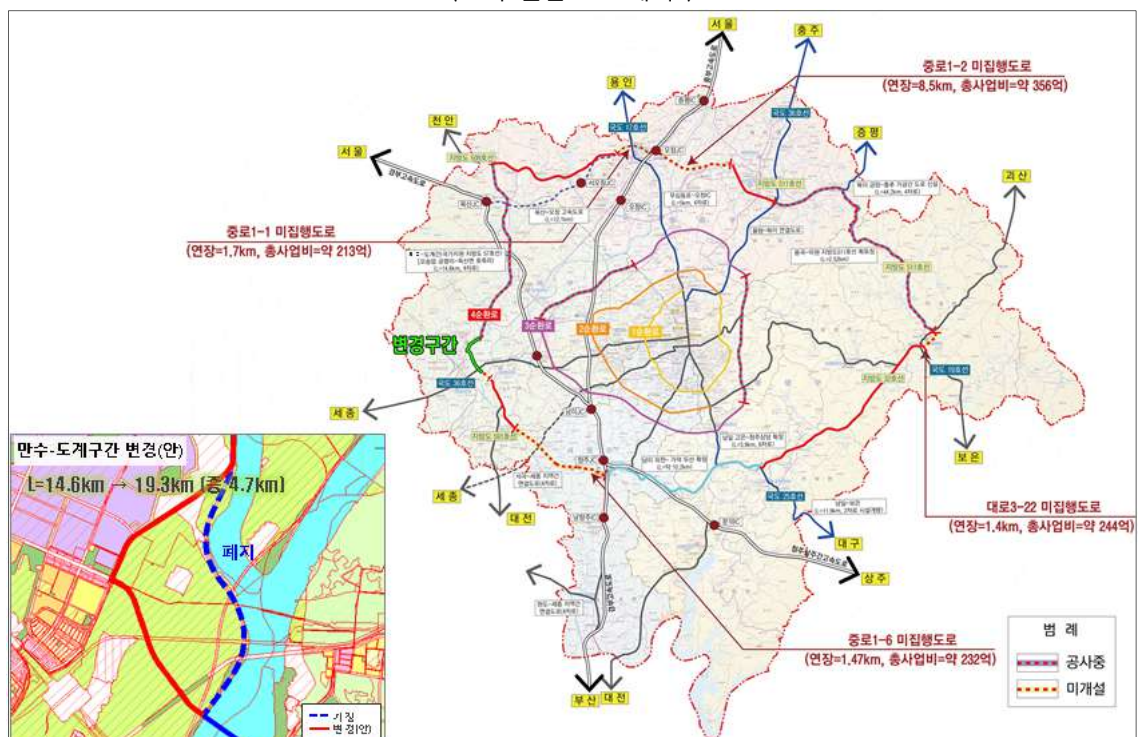


## 2 교통인프라 구축

### 1. 4차 순환도로 연계가로망 구축 : 도농상생도시 청주 인프라 확보

- 4차 순환도로 사업개요 : 2015년~2020년, 연장 84Km
  - 만수~도계(지역간 도로)간 도로 변경 : 오송~청주공항 연결도로와 중복을 고려하여 중로 1개노선 변경 및 중로 1개노선 신설
  - 옥산~오창고속도로, 용곡~미원 지방도 확포장 등 기결정 도로 활용
  - 현행도로의 확폭 및 지형여건을 감안한 노선신설(옥산~미원구간, 옥산~낭성구간)
- 4차 순환도로를 통한 방사환상형 가로망 구축으로 접근성 향상 및 지역발전의 기틀 마련
  - 산업단지 및 주거단지 등 개발사업수립시 접근성 향상을 통한 양호한 입지여건 조성
  - 청주시 전역에 대한 접근성 향상으로 농촌지역의 입지여건 향상
- 통합청주시의 읍·면 생활권간 단절현상 해소 및 지역간 교통량 분산
- 4차 순환도로망과 내부순환도로와 연계를 통한 내부가로망 확보
- 지방도 및 국도와 연계하여 광역도로망의 연계축 구축을 통한 사통팔달의 교통중심지로서 위상 구축
  - 고속도로 : 경부고속도로, 중부고속도로, 청주-상주간고속도로
  - 국도 : 17호선, 36호선, 25호선
  - 지방도 : 540호선, 511호선, 32호선, 96호선, 591호선, 596호선

〈 4차 순환도로 계획 〉

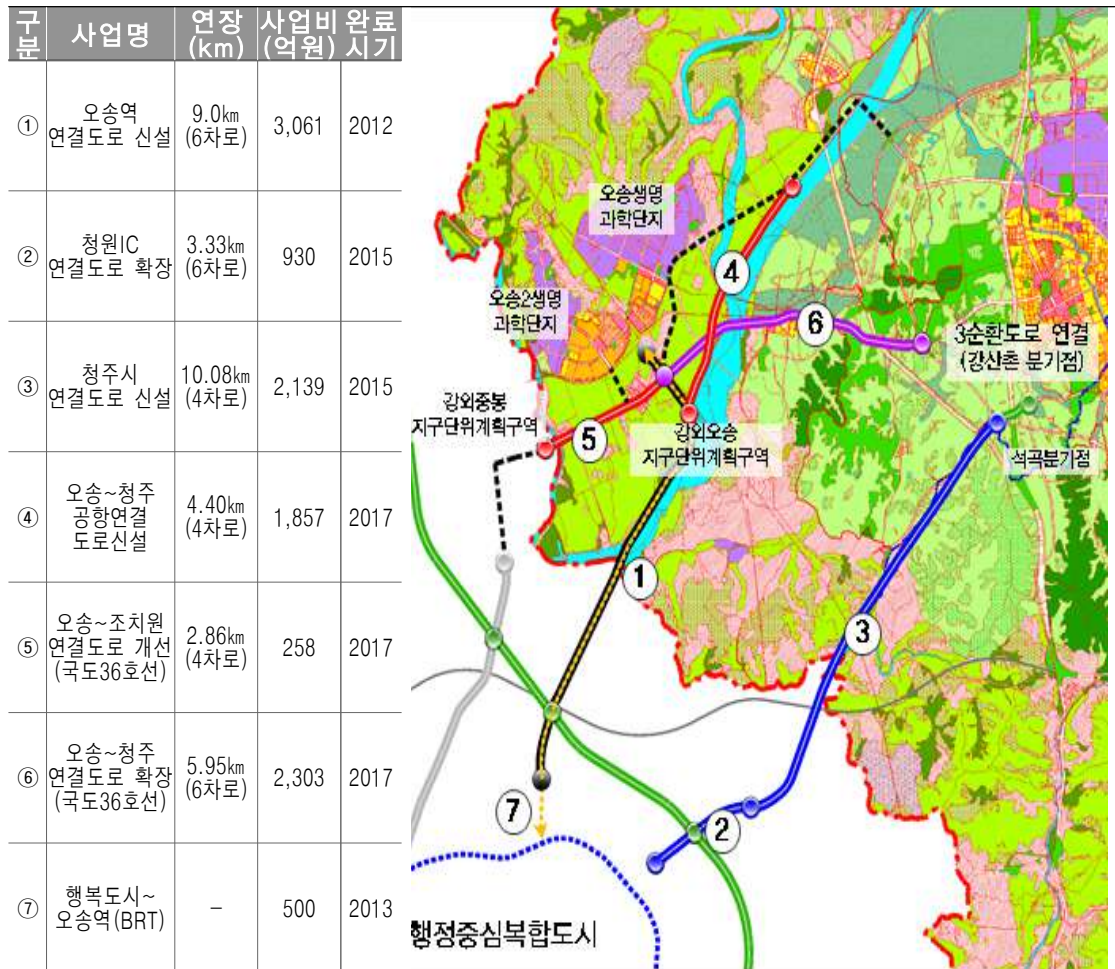




## 2. 행정중심복합도시로의 연계성 강화

- 행정중심복합도시건설청 주관사업을 반영하여 해당 노선의 도시계획시설결정으로 도시권 연결성 강화
- 국도36호선의 정비를 통하여 청주시 경계부에서 도심부로의 접근성 향상 및 청주공항으로의 연계성 강화
- 국도36호선의 선형개량사업을 수용하여 도시계획시설(도로) 선형 결정
- 청주국제공항 활성화 검토, KTX오송역주변 개발 지원, 천안~청주공항 복선전철 건설 등 광역교통시설과 연결하여 교통의 요지로서의 위상 확립
- 관련계획 및 타 법령에 의거 신설된 도로(청주시연결도로, 오송~청주공항 연결도로) 및 사업 진행중인 도로는 도시계획시설(도로)로 결정
- 행정중심복합도시 경계부 및 오송역 일원의 접근성 향상으로 지역개발여건 향상

〈 행정중심복합도시로 연계성 강화 〉







### ③ 도심부 외곽 녹지축 형성 : 도시자연공원구역 결정 등

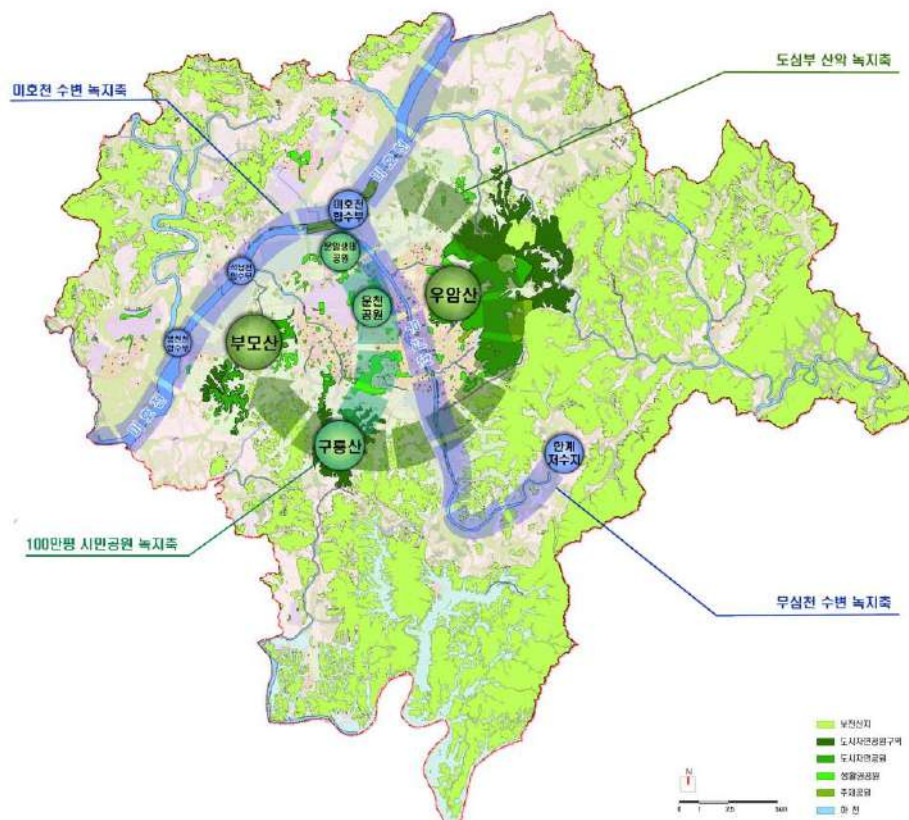
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 「2025년 청주공원녹지기본계획」에 따라 도시자연공원을 도시자연공원구역으로 전환
- 기정 도시계획시설 우암산도시자연공원 외 5개소의 도시자연공원을 도시자연공원구역으로 전환
- 연계성 있는 녹지축 형성, 녹지공간 보존을 통한 자연환경 보호와 시민 여가지대 조성을 위해 구.청주시 도시자연공원 6개소를 도시자연공원구역으로 전환 구.청원군 도시자연공원구역과 통합하여 관리의 일원화 도모

〈 도시자연공원의 변경 〉

기 정	변경
우암산도시자연공원	우암산근린공원 우암산삼일역사공원
부모산도시자연공원	부모산역사공원
가경도시자연공원	가경근린공원
봉화도시자연공원	봉화근린공원
	169호 가로공원
	96호 체육공원

- 도시자연공원구역 통합 및 지침에 따라 경계부 조정(2016.9.2.)

〈 도심부 외곽 녹지축 형성 〉



#### 4 지역경제 활성화

##### 1. 유기농산업 복합서비스 지원단지 사업 반영

###### 1) 사업개요

- 위치 : 상당구 지북동 일원
- 사업내용
  - 유기농마켓팅센터 : 유기농식당, 팜투유 마켓, 가공상품전시판매장 등
  - 유기농 실증시험 및 연구시설
  - 유기농 생산단지 조성 등

〈 유기농산업 복합서비스 지원단지 〉



###### 2) 도시관리계획 검토

- 당해 사업은 청주시 농업기술센터에서 유기농과 관련하여 시험, 연구, 생산, 전시, 판매 및 영업 등이 복합된 단지 조성을 위한 사업으로 시설 결정 후 원활한 사업시행을 위해 일단의 구역계로 지구 지정 요청
- 사업내용상 「농어촌정비법」 또는 「농촌진흥법」에 의한 농어촌산업육성 등의 일환에 의한 사업으로 판단되며, 해당 법률에 의한 사업시행 상 도시관리계획에의 저촉사항 검토
- 사업내용을 수용하기 위한 도시계획시설로는 “연구시설” 또는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 “도시농업공원”으로의 지정 검토

〈 연구시설 및 농업공원검토 〉

	연구시설	도시농업공원
장 · 단점	- 300㎡미만의 휴게음식점은 편의시설로 설치 가능	- 공원시설을 40% 이하 - 공원시설에 연구시설이 미포함

- 유기농산업복합서비스 지원단지를 도시계획시설(연구시설, A=73,461㎡)로 지정