혁신을 통한 새로운 도약,
신뢰를 향한 New Start LH

오송 제3생명과학 국가산업단지 산업단지계획 승인신청 (요약)

2021. 12.

LH 산업단지처

Ⅰ 사업개요

□ 사업추진 배경

○ ‘19. 05. 22 정부는 ’바이오헬스 국가비전 선포식‘을 통하여 바이오 사업을 차세대 3대 주력산업 분야로 발표

○ 충북 오송은 1997년부터 20년간 보건의료 6대 국책기관 및 바이오 기업과 연구기관 등이 집적화된 세계적인 바이오산업 클러스터 기반을 확고히 구축하였고, 바이오 혁신시스템 생태계 공간 마련을 위한 제반 여건이 충족되었으며,

○ 이와 연계하여 국가의 혁신성장엔진으로서 바이오 산업의 혁신성장 핵심거점 역할 수행을 위한 국가산업단지 조성을 통해 국가 미래 100년 먹거리로 급부상 한 바이오산업 선도 필요

○ 오송 중심의 지역연합(Inter-Reginal) 클러스터 구축으로 글로벌 경쟁력 확보 및 오송 바이오 클러스터의 임계규모 달성 후 충청권을 넘어서는 지역의 바이오산업 거점 역할 수행 필요

□ 사업개요

○ **(사 업 명)** 오송 제3생명과학 국가산업단지 조성사업

○ **(근거법령)** 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지

○ **(위치,면적)** 충북 청주시 흥덕구 오송읍 일원, 6,769,091㎡(204.7만평)

○ **(상위계획)** 보전관리(0.2%), 생산관리(4.7%) , 계획관리(2..6%) , 농림지역(92.5%)

○ **(사 업 비)** 33,413억원 (용지비 23,837, 조성비 9,576) * 간접비 제외

○ **(사업기간)** 산업단지계획승인일(‘2021.12) ~ 사업준공일(‘2032)

○ **(유치업종)** 바이오헬스(식료품, 음료, 화학물질 제조업, 의약품제조업, 통신장비 제조업, 의료정밀, 전기장비 컴퓨터프로그래밍, 연구개발)

□ 추진경위

○ 2017.04 : 대통령 선거공약 발표(국가산업단지 조성)

○ 2018.08 : 국가산업단지 후보지 선정발표(국토교통부)

○ 2018.09 : 신규 국가산단 사업참여 협조 요청(국토교통부→LH)

○ 2019.05 : 바이오헬스국가비전 선포식(VIP 참석)

* 충청북도 바이오헬스산업 육성전략 발표(충북도지사)

○ 2019.09 : 예비타당성조사 사업계획서 제출(LH→기획재정부)

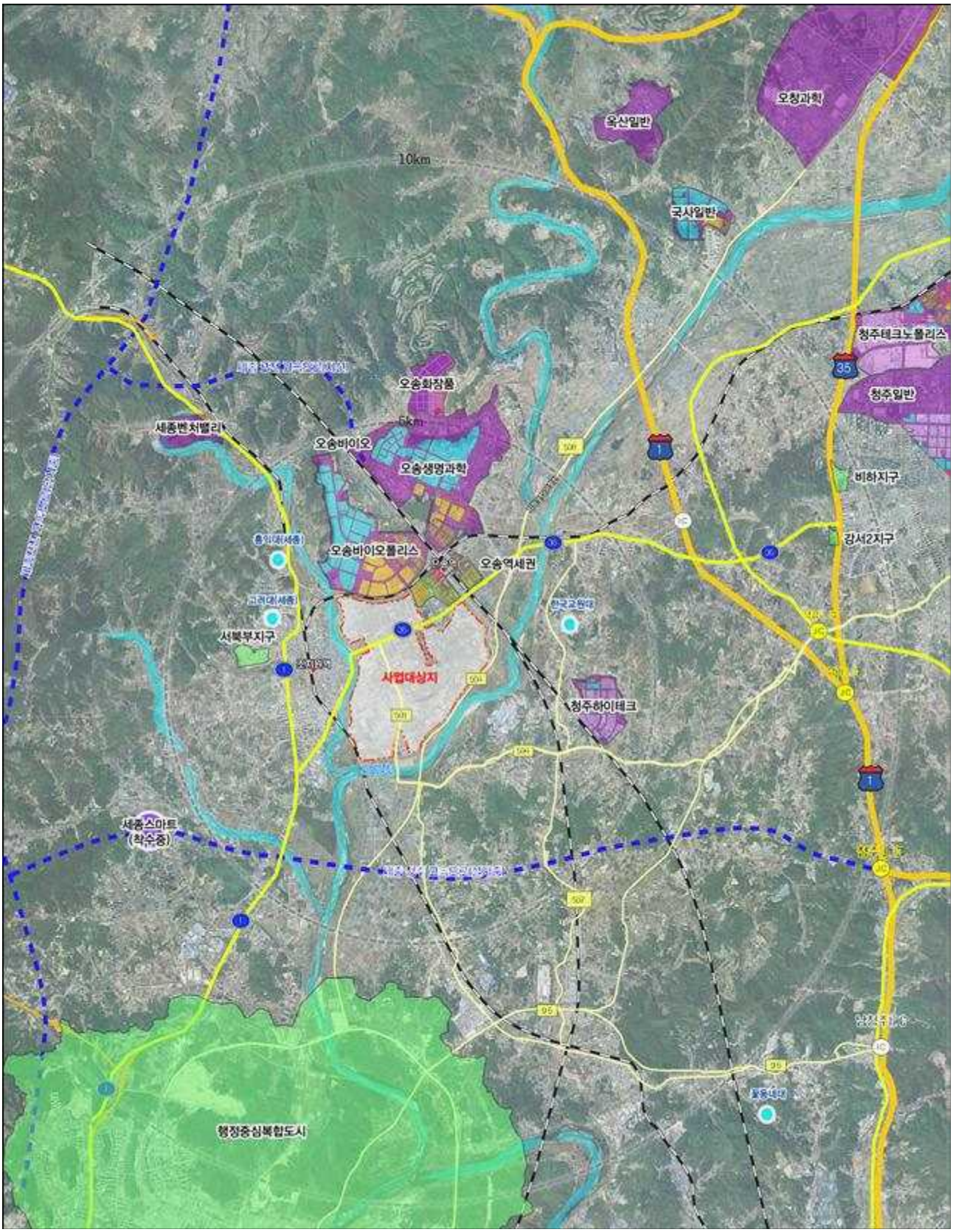
○ 2019.10 : 예비타당성조사 대상사업 선정(기획재정부→LH)

○ 2019.11 : 예비타당성조사 의뢰(LH→기획재정부, KDI)

○ 2020.09 : 예비타당성조사 완료

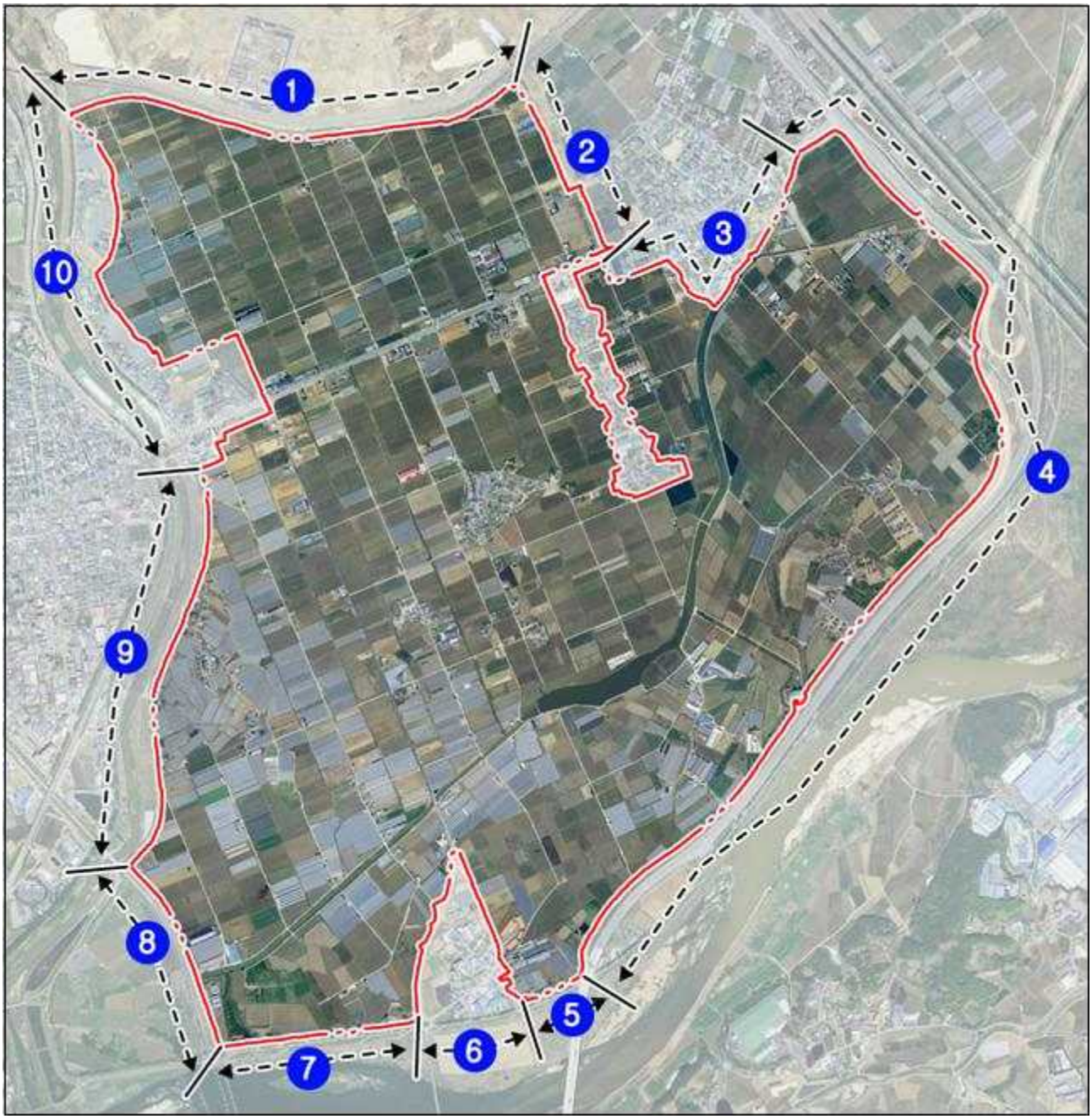
○ 2021.12 : 산업단지계획 승인 신청(LH→국토교통부)

□ 위치도


오창과학
옥산일반
10km
국사일반
청주테크노폴리스
청주일반
오송화장품
5km
세종벤처밸리
오송바이오
오송생명과학
비하지구
강서2지구
오송바이오폴리스
오송역세권
서북부지구
사업대상지
청주하이테크
세종스마트
(착수중)
행정중심복합도시

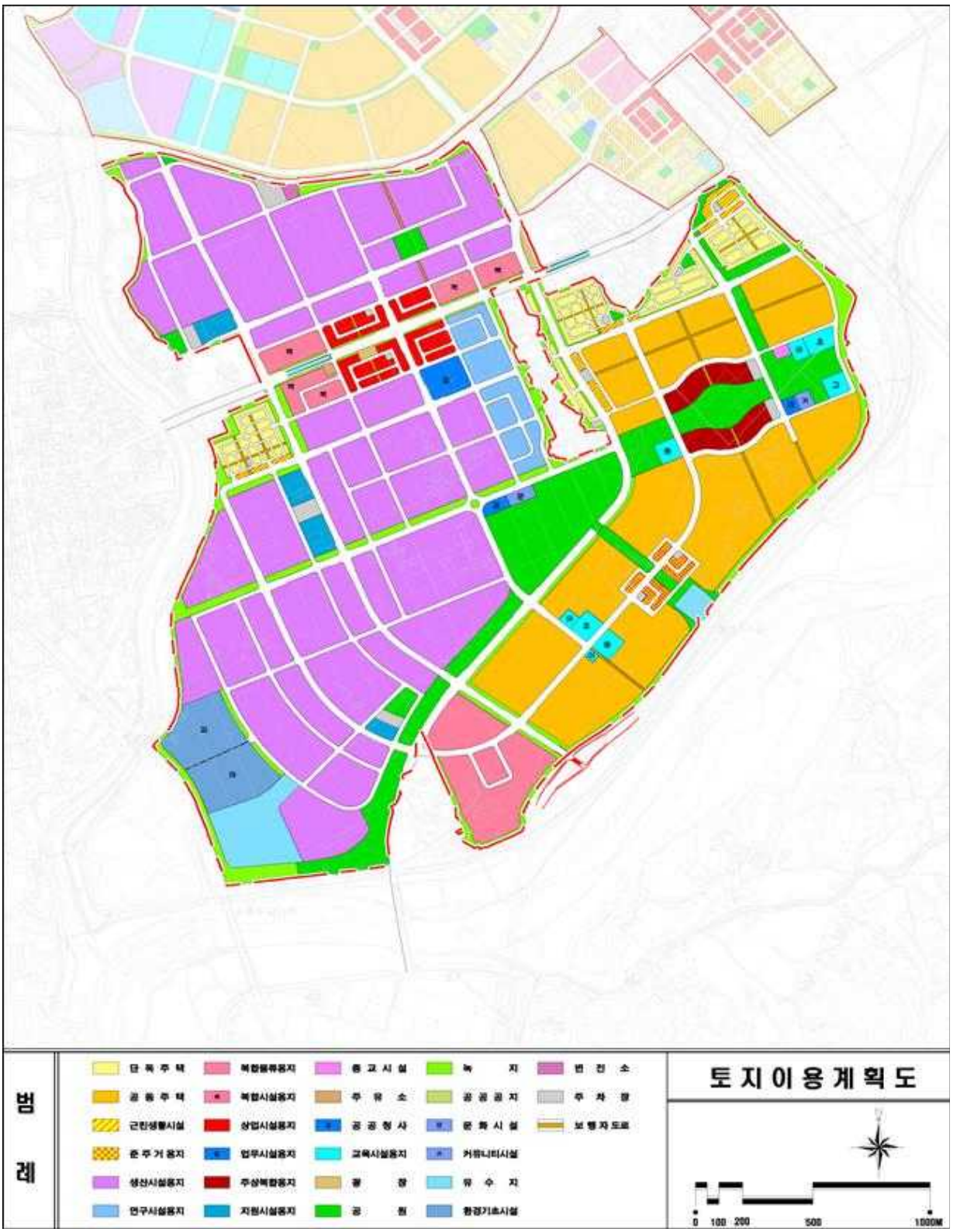
Ⅱ 지구계 설정 사유

구 분	결정사유	구 분	결정사유
①	도시계획시설(충북선 철도)	⑥	도로구역 및 용도지역(계획관리지역)
②	도로구역경계(일부포함)	⑦	하천구역(미호천)
③	개발진흥지구(취락지)	⑧	도시계획시설(경부선 철도)
④	도로구역(지방도504호선)	⑨	하천구역(조천)
⑤	하천구역(미호천)	⑩	용도지역(계획관리지역)



Ⅲ 산업단지계획(안)

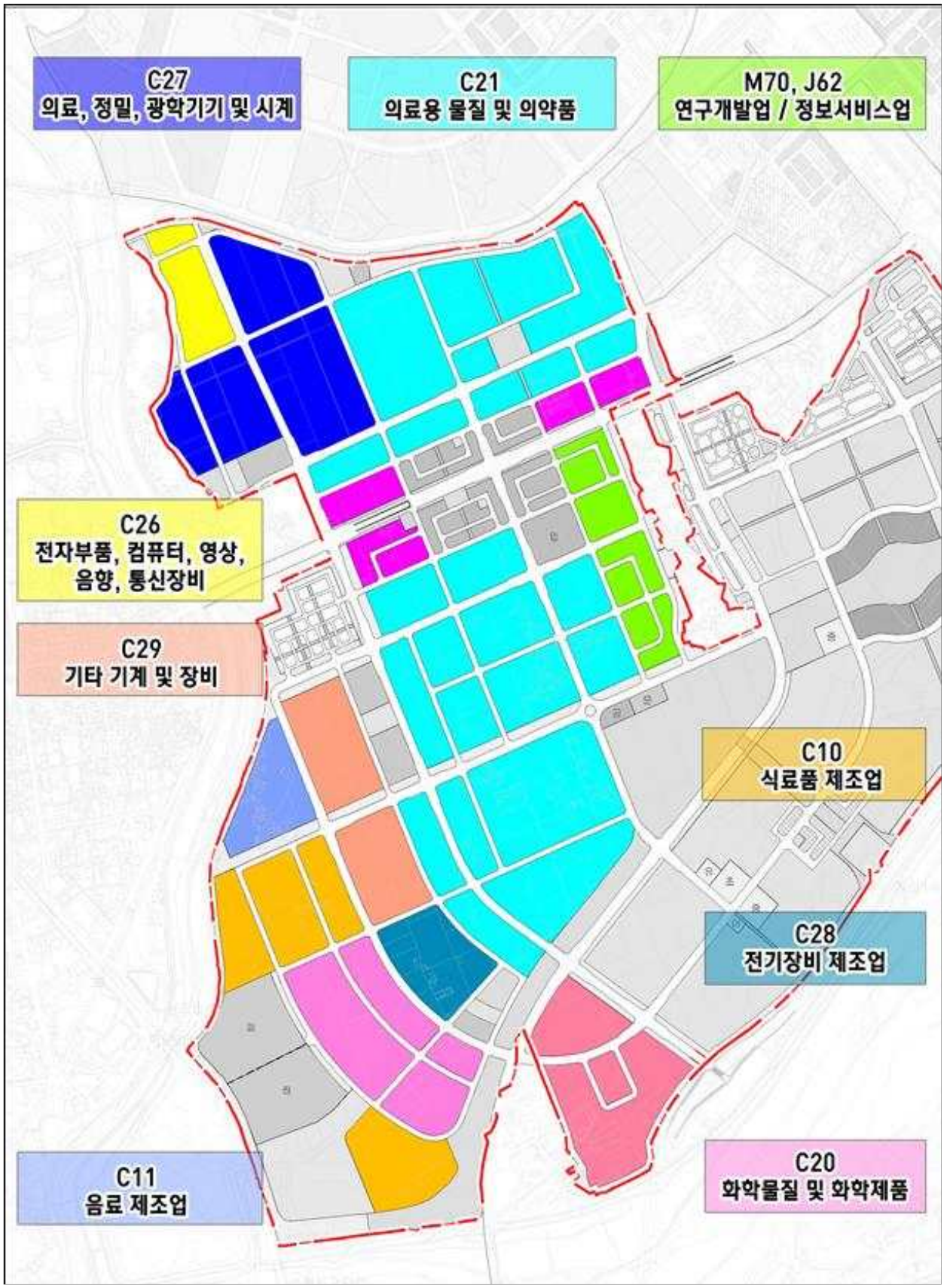
□ 토지이용계획안



[토지이용계획(안)표]

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		6,769,091	100.0	
산업시설용지		2,619,922	38.7	
생산시설용지		2,229,542	32.94	
연구시설용지		109,939	1.62	
복합물류용지		183,063	2.7	
복합용지		97,378	1.44	
주거용지		1,268,374	18.74	
단독주택용지		153,012	2.26	
공동주택용지		1,060,560	15.67	
근린생활시설용지		31,444	0.46	
준주거용지		23,358	0.35	
상업업무용지		190,452	2.81	
상업시설용지		88,113	1.3	
업무시설용지		27,274	0.4	
주상복합용지		75,065	1.11	
지원시설용지		58,387	0.86	
공공시설용지		2,631,956	38.89	
도로		1,168,862	17.26	
보행자도로		39,365	0.58	10m이상 36,408㎡
주차장		49,175	0.73	
공원·녹지	소계	985,251	14.56	
	공원	565,607	8.36	
	녹지	419,644	6.2	
광장		11,212	0.17	
공공공지		17,038	0.25	
어린이집		2,000	0.03	1개소
유치원		10,366	0.15	2개소
학교		50,774	0.75	초2, 중2, 고1
커뮤니티시설		4,842	0.07	1개소
문화시설		6,863	0.1	1개소
공공청사		11,268	0.17	
종교시설		3,500	0.05	1개소
주유소		2,381	0.04	1개소
변전소		4,086	0.06	1개소
환경기초시설	소계	148,385	2.20	
	폐기물처리시설	74,164	1.10	
	하수처리시설	74,221	1.10	
유수지		116,588	1.72	

□ 업종배치계획


C27
의료, 정밀, 광학기기 및 시계
C21
의료용 물질 및 의약품
M70, J62
연구개발업 / 정보서비스업
C26
전자부품, 컴퓨터, 영상,
음향, 통신장비
C29
기타 기계 및 장비
C10
식료품 제조업
C28
전기장비 제조업
C11
음료 제조업
C20
화학물질 및 화학제품

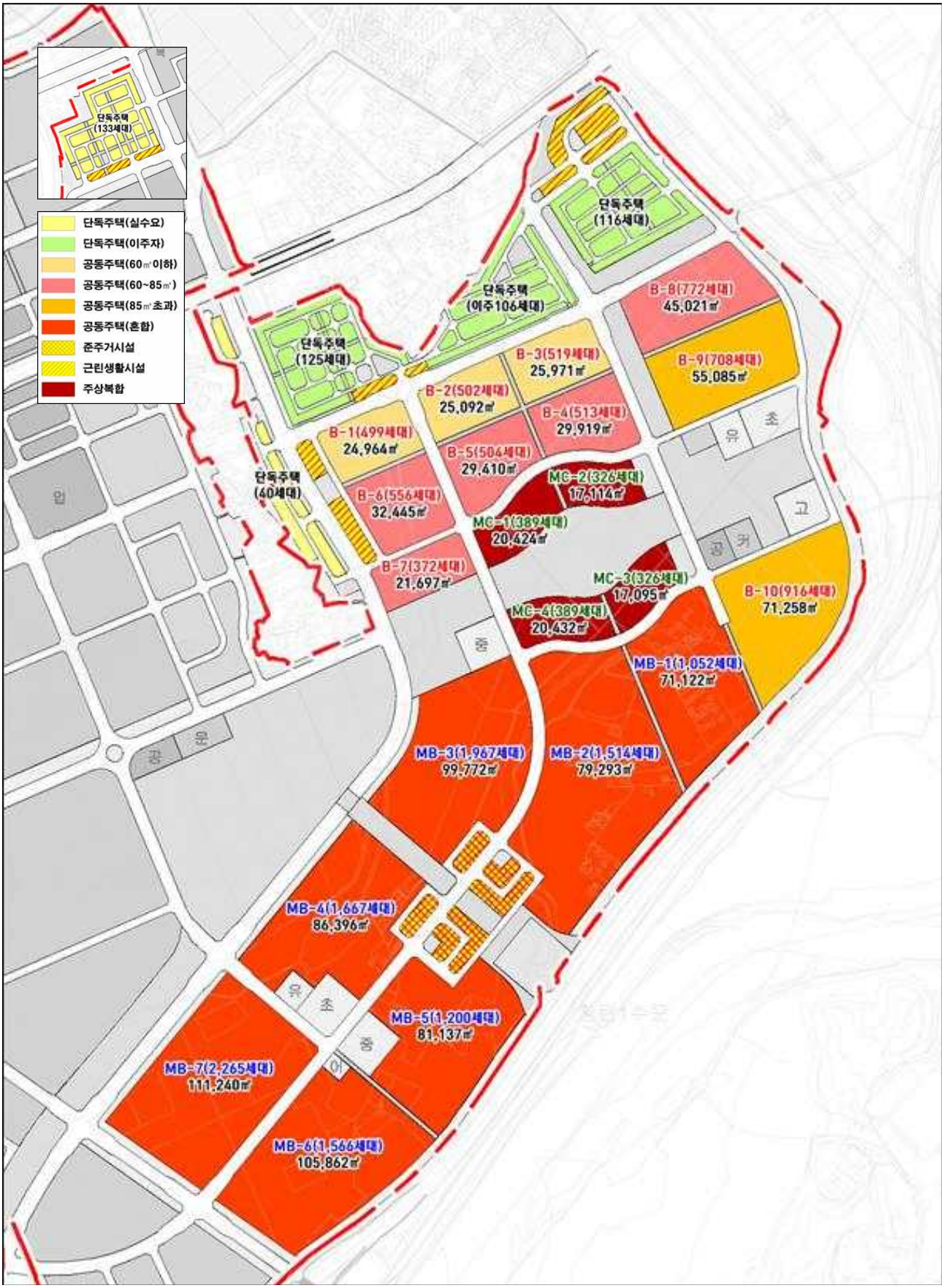
[업종배치계획]

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		2,561,495	100.0	
제조업	소계	2,229,542	87.2	
	C10 : 식료품제조업	224,359	8.8	
	C11 : 음료제조업	70,694	2.8	
	C20 : 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)	201,347	7.9	
	C21 : 의료용 물질 및 의약품 제조업	1,135,419	44.3	
	C26 : 전자부품, 컴퓨터, 영상, 및 통신장비 제조업	63,755	2.5	
	C27 : 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	293,360	11.5	
	C28 : 전기장비제조업	81,872	3.2	
	C29 : 기타 기계 및 장비 제조업	158,736	6.2	
연구개발	소계	109,939	4.2	
	M70 : 연구개발업	54,970	2.1	
	J62 : 컴퓨터프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	54,969	2.1	
기타	소계	222,014	8.6	
	물류시설	183,063	7.1	
	복합용지	38,951	1.5	

주1) 산업시설용지 총면적 : 2,619,922㎡

주2) 복합시설용지 내 산업시설 50% 반영

□ 주택건설계획


단독주택(133세대)
단독주택(실수요)
단독주택(이주자)
공동주택(60㎡이하)
공동주택(60~85㎡)
공동주택(85㎡초과)
공동주택(혼합)
준주거시설
근린생활시설
주상복합
단독주택(116세대)
단독주택(이주106세대)
단독주택(125세대)
단독주택(40세대)
B-8(772세대) 45,021㎡
B-9(708세대) 55,085㎡
B-3(519세대) 25,971㎡
B-2(502세대) 25,092㎡
B-4(513세대) 29,919㎡
B-1(499세대) 24,964㎡
B-5(504세대) 29,410㎡
B-6(556세대) 32,445㎡
MC-2(326세대) 17,114㎡
MC-1(389세대) 20,424㎡
B-7(372세대) 21,697㎡
MC-3(326세대) 17,095㎡
MC-4(389세대) 20,432㎡
B-10(916세대) 71,258㎡
MB-1(1,052세대) 71,122㎡
MB-3(1,967세대) 99,772㎡
MB-2(1,514세대) 79,293㎡
MB-4(1,667세대) 86,396㎡
MB-5(1,200세대) 81,137㎡
MB-7(2,265세대) 111,240㎡
MB-6(1,566세대) 105,862㎡

1. 수용인구 및 주택 산정

◦ 타당성 조사 보고서(2020.LH), 주변지역 개발사례 등을 기반으로 인구수용계획(안)을 수립

◦ 세대수: 19,876세대 (단독 520세대, 공동 17,926세대, 주상복합 1,430세대)

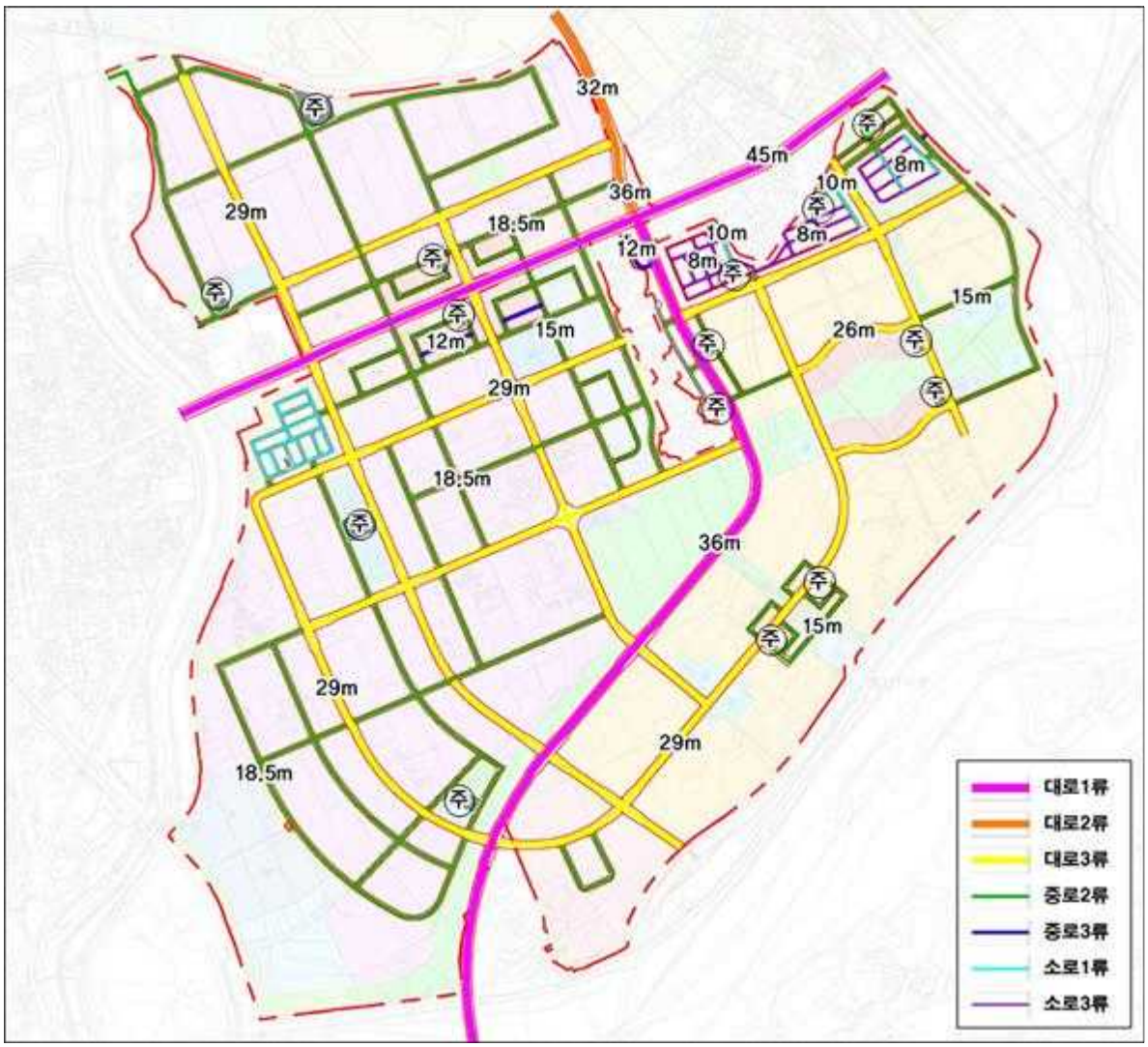
◦ 계획인구 : 49,697인 (세대당 2.5인)

구 분		면적(㎡)	수용세대(호)	수용인구(인)	용적률(%)	평균면적(㎡)	비고
합 계		1,288,637	19,876	49,679	-	-	세대당 2.5인
단독주택		153,012	520	1,300	-	-	-
	실수요	52,989	173	432	200	265	-
	이주자택지	100,023	347	868	200	265	-
공동주택		1,060,560	17,926	44,821	-	-	-
	소계	360,862	5,861	14,654	-	-	-
	B-1	24,964	499	1,248	160	80	60㎡이하
	B-2	25,092	502	1,255	160	80	
	B-3	25,971	519	1,298	160	80	
	B-4	29,919	513	1,283	180	105	60~85㎡
	B-5	29,410	504	1,260	180	105	
	B-6	32,445	556	1,390	180	105	
	B-7	21,697	372	930	180	105	
	B-8	45,021	772	1,930	180	105	
	B-9	55,085	708	1,770	180	140	85㎡초과
	B-10	71,258	916	2,290	180	140	
	소계	699,698	12,065	30,167	-	-	혼합블럭
	MB-1	32,005	549	1,373	180	105	60~85㎡
		39,117	503	1,258	180	140	85㎡초과
	MB-2	28,834	649	1,623	180	80	60㎡이하
		50,459	865	2,163	180	105	60~85㎡
		64,876	834	2,085	180	140	85㎡초과
	MB-3	47,891	1,078	2,695	180	80	60㎡이하
		51,881	889	2,223	180	105	60~85㎡
	MB-4	34,558	778	1,945	180	80	60㎡이하
		51,838	889	2,223	180	105	60~85㎡
	MB-5	36,512	626	1,565	180	105	60~85㎡
		44,625	574	1,435	180	140	85㎡초과
	MB-6	47,638	817	2,043	180	105	60~85㎡
		58,224	749	1,873	180	140	85㎡초과
	MB-7	66,744	1,502	3,755	180	80	60㎡이하
		44,496	763	1,908	180	105	60~85㎡
주상복합		75,065	1,430	3,576	-	-	주거 80%
	MC-1	20,424	389	973	250	105	60~85㎡
	MC-2	17,114	326	815	250	105	
	MC-3	17,095	326	815	250	105	
	MC-4	20,432	389	973	250	105	

□ 교통시설계획

- 산업용지와 주거용지의 유기적 연계 및 주변지역 가로망과의 연결성을 고려
- 주 진입로인 국도36호선 및 지방도504호선에서 단지 내 순환형가로망체계 계획
- 주차장 면적은 청주시 주차장 조례에의거 사업부지면적의 0.7%(49,175㎡) 확보

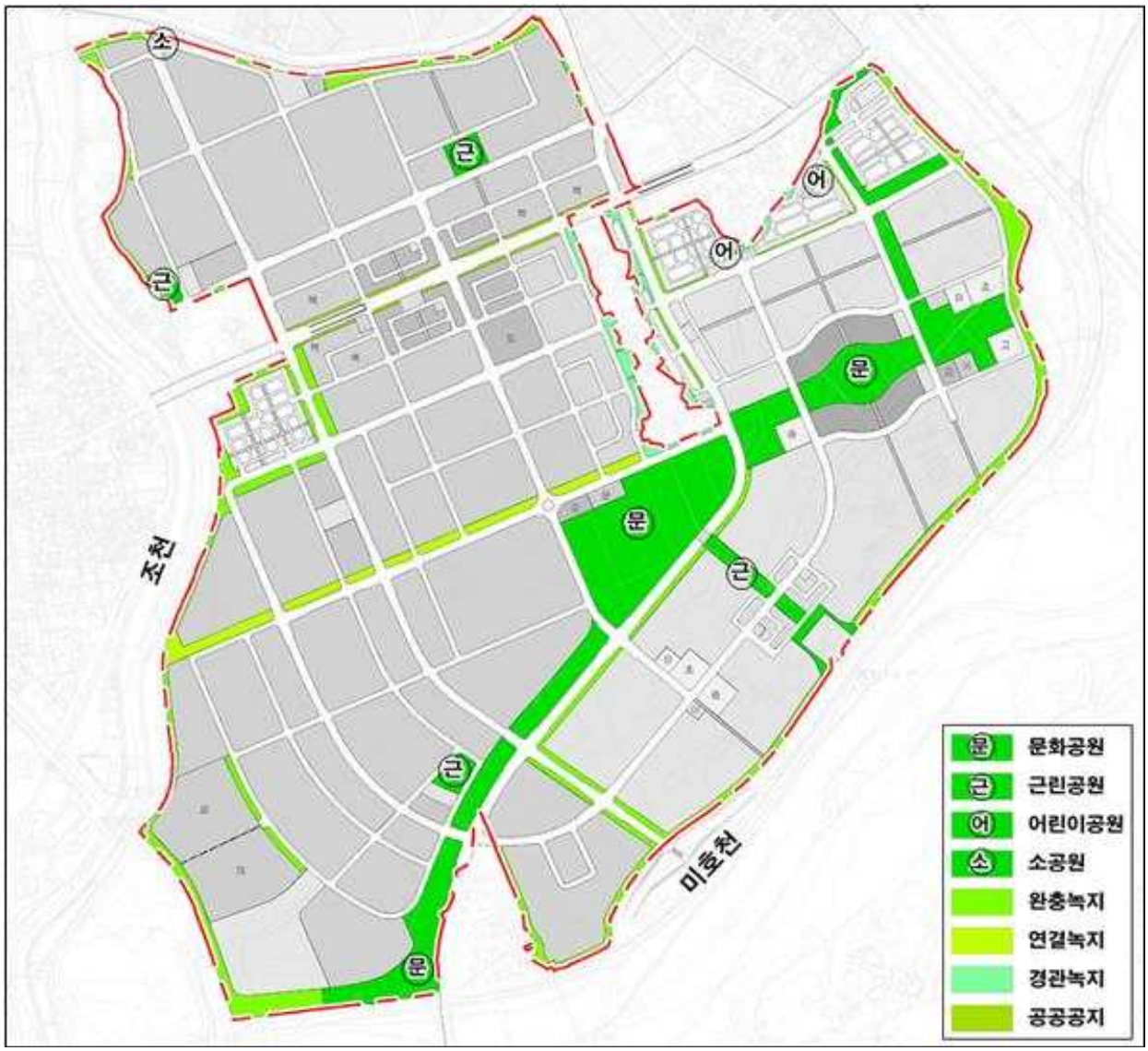
구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	189	53,067	1,269	58	6,938	154	105	29,708	515	26	16,421	600
대로	24	16,453	629	2	311	147	2	232	8	20	15,910	474
중로	74	26,046	480	-	-	-	70	25,555	474	4	491	6
소로	91	10,568	160	56	6,627	7	33	3,921	33	2	20	120



□ 공원녹지계획

- 산업단지 내 종사자 및 지역주민의 휴식·여가공간 확보를 위한 공원 조성
- 산업 근로자, 주거 입주민의 접근성과 편의성을 위해 공원 분산배치
- 주거 및 산업 등 용도간 상충되는 지역에 녹지대 설치로 완충공간 확보

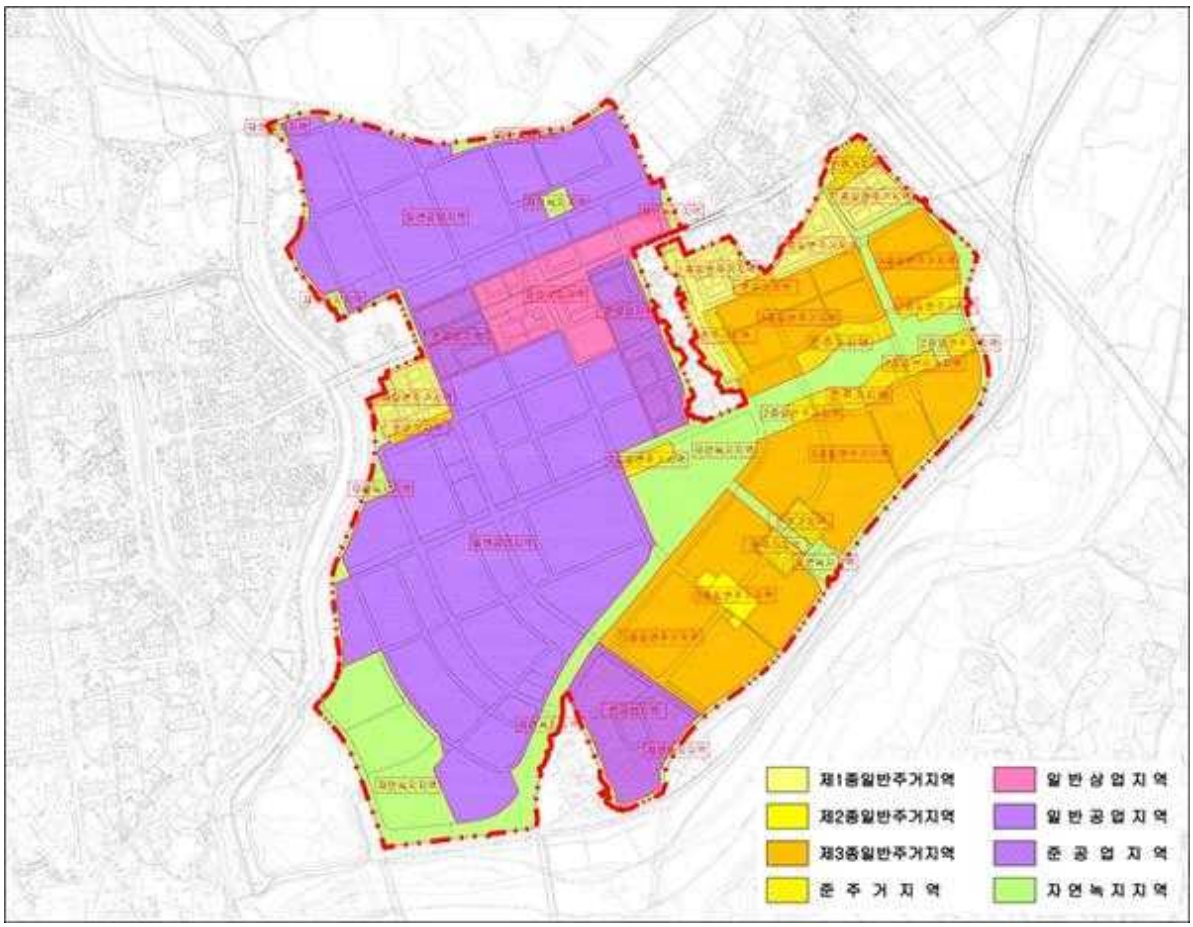
구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계(사업대상지)	6,769,091	100.0	-
공원·녹지계획	1,001,155	14.8	
공 원	565,607	8.3	문화, 근린, 어린이, 소공원
녹 지	418,510	6.2	완충, 경관, 연결녹지
공공공지	17,038	0.3	



□ 도시관리계획

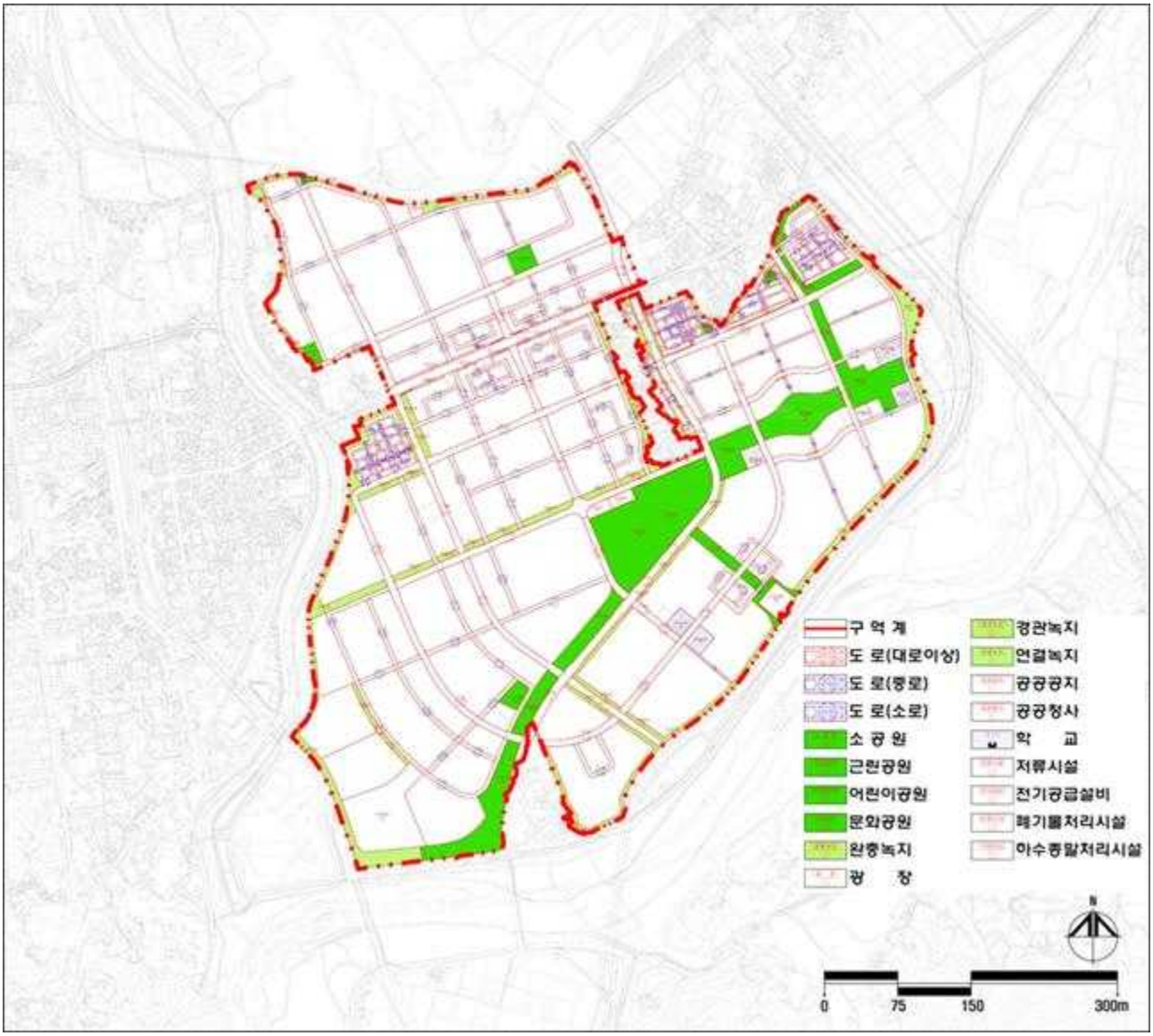
ㅇ 용도지역 결정(변경)(안)

구분		면적(㎡)				구성비(%)	비고
		기정	변경		변경후		
합계		6,769,091			6,769,091	100.00	
주거지역		-	증)	1,901,355	1,901,355	28.09	
	제1종일반주거지역	-	증)	296,491	296,491	4.38	
	제2종일반주거지역	-	증)	106,980	106,980	1.58	
	제2종전용주거지역	-	증)	1,294,330	1,294,330	19.12	
	준주거지역	-	증)	203,554	203,554	3.01	
상업지역		-	증)	268,048	268,048	3.49	
	일반상업지역	-	증)	268,048	268,048	3.49	
공업지역		-	증)	3,378,162	3,378,162	50.37	
	일반공업지역	-	증)	2,881,493	2,881,493	42.57	
	준공업지역	-	증)	496,669	496,669	7.80	
녹지지역		-	증)	1,221,526	1,221,526	18.05	
	자연녹지지역	-	증)	1,221,526	1,221,526	18.05	
관리지역		504,244	감)	504,244	-	-	
	계획관리지역	176,990	감)	176,990	-	-	
	생산관리지역	316,515	감)	316,515	-	-	
	보전관리지역	10,739	감)	10,739	-	-	
농림지역		6,264,847	감)	6,264,847	-	-	



ㅇ 도시계획시설 결정(변경)(안)

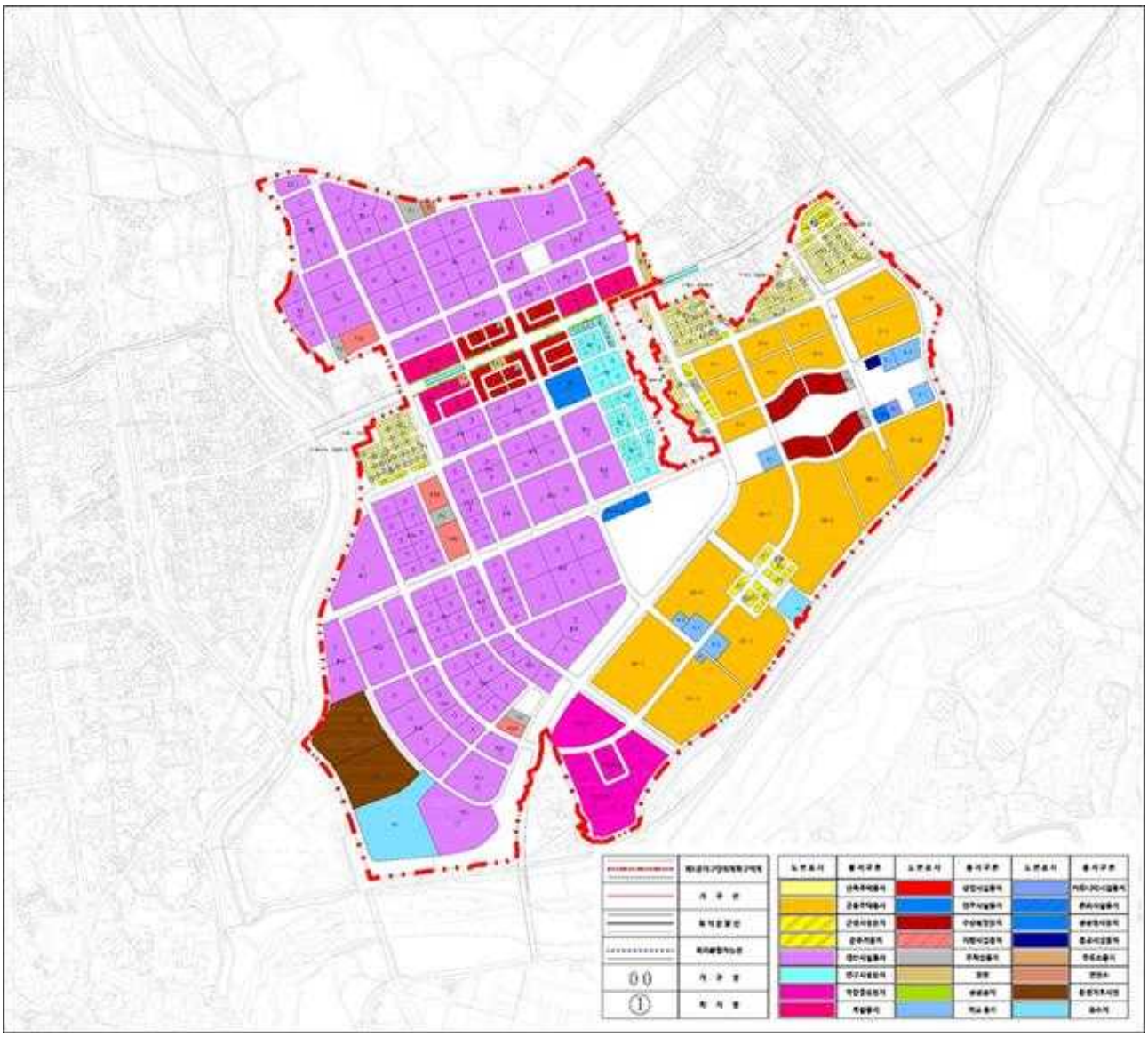
- 오송제3생명과학 국가산업단지 조성사업에 따른 **도시계획시설 신설** 및 **인접시설(도로)** 변경
- 교통시설 : 186개소 신설, 3개소 변경
  - 도로 189개소 변경(신설186, 변경3)
- 공간시설: 37개소 신설 (광장 2개소 신설, 공원 9개소 신설, 녹지 24개소 신설, 공공공지2개소 신설)
- 공공문화체육시설 : 8개소 신설 (공공청사 2개소 신설, 문화시설 1개소 시설, 학교 5개소 신설)
- 방재시설 : 2개소 신설 (유수지 2개소 신설)
- 유통및공급시설 : 1개소 신설 (전기공급설비 1개소 신설)
- 환경기초시설 : 2개소 신설 (폐기물처리시설1개소 신설, 하수도 1개소 신설)



ㅇ 지구단위계획

1) 가구 및 획지계획

주거 시설 용지	단독주택용지	1~5	공공 시설 용지	주차장	1~16
	공동주택용지	B: 1~10, MB: 1~7		광장	1~2
	근생시설용지	1~11		학교(어린이집, 유치원포함)	5
	준주거용지	1~6		커뮤니티시설	1
산업 시설 용지	생산시설용지	1~42		문화시설	1
	연구시설용지	1~7		공공청사	1~2
	복합물류용지	1~3		종교시설	1
	복합 용지	1~5		주유소	1
상업 업무 용지	상업시설용지	1~10		변전소	1
	업무시설용지	1		폐기물처리시설	1
	주상복합용지	1~4		하수처리시설	1
지원시설용지		1~4		유수지	1~2



2) 건축물 등에 관한 계획

생산시설용지 (생1~42)	
350%	6
80%	-

복합용지 (복1~5)	
350%	15
70%	-

복합물류용지 (복합물류1~3)	
350%	6
70%	-

단독주택용지 (단독1,5)	
150%	3
50%	-

단독주택용지 (단독2~4)	
200%	4
60%	-

상업시설용지 (상1~10)	
500%	8
80%	-

연구시설용지 (연1~연7)	
350%	6
80%	-

업무시설용지 (업1)	
400%	25
70%	-

근린생활시설용지 (근1~13)	
250%	5
60%	-

준주거시설용지 (준1~6)	
350%	5
70%	-

공동주택용지 (B-1~MB-7)	
180%	30
50%	-

주차장용지 (주5, 8, 12, 13)	
240%	3
80%	-

지원시설용지 (지원1~4)	
400%	6
70%	-

환경기초시설 (폐1)	
100%	-
20%	-

환경기초시설 (하1)	
210%	-
70%	-

변전소 (변1)	
80%	4m
20%	-

커뮤니티시설용지, 문화시설 (커1, 문1)	
250%	5
60%	-

주차장용지 (주9, 10, 11, 16)	
480%	6
80%	-

공공청사 (공공청사1~2)	
250%	5
60%	-

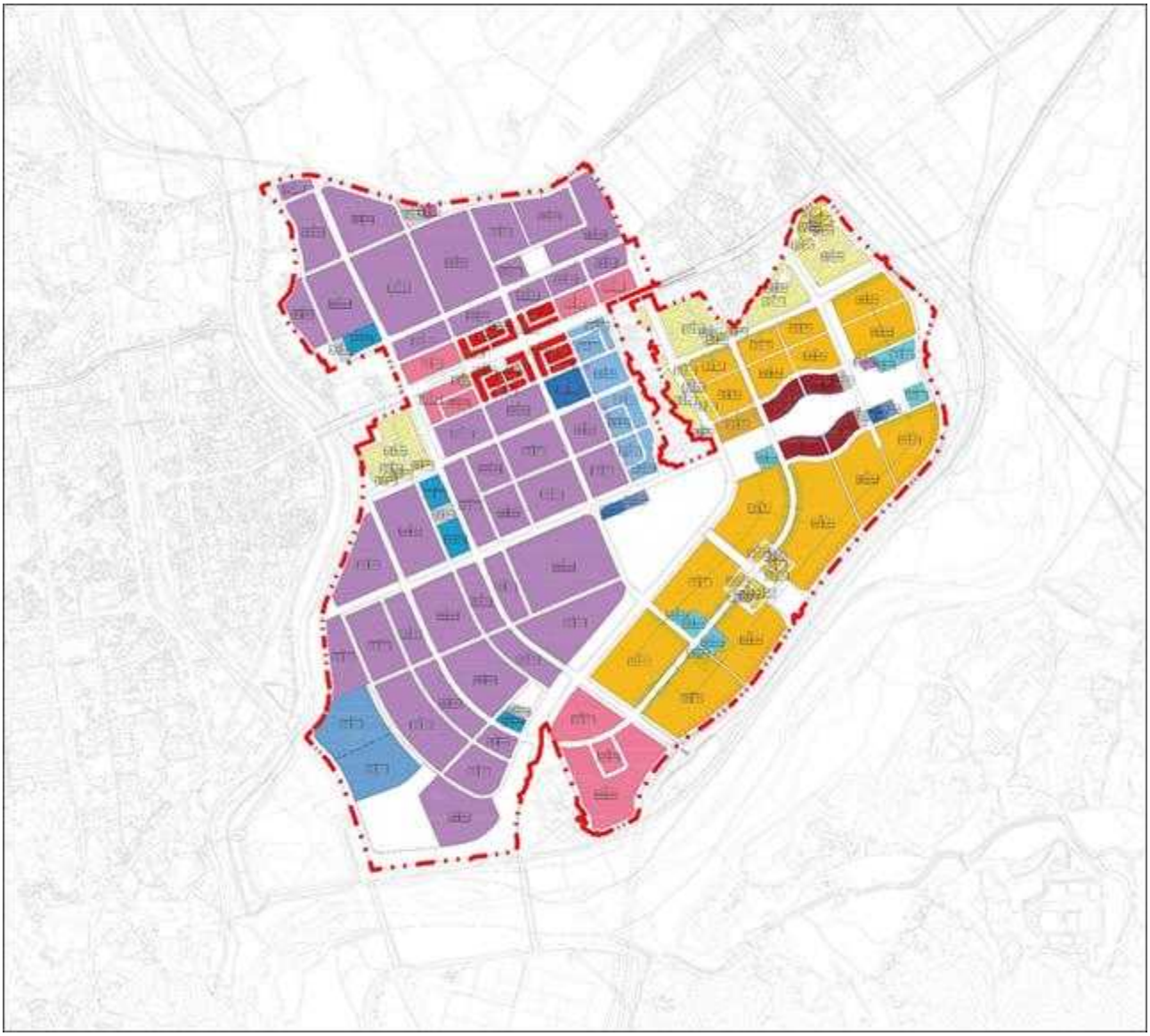
주상복합용지 (주상복합1~2)	
250%	30
50%	-

교육시설용지 (어1,유1~2,초1~2, 중1~2,고1)	
250%	5
60%	-

종교시설용지 (종1)	
250%	16m
60%	-

주유소(주1)	
250%	5
60%	-

주차장용지 (주1, 2, 3, 4, 6, 7, 14, 15)	
640%	8
80%	-



구분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
생산시설용지(생1 ~42)	80% 이하	350% 이하	6층 이하	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 공장
				• 허용용도 이외의 용도 • 「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
연구시설용지(연1~7)	80% 이하	350% 이하	6층 이하	• 「건축법시행령」 별표1 제10호 교육연구시설
				• 허용용도 이외의 용도 • 「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
복합물류용지(복합물류 1~3)	70% 이하	350% 이하	6층 이하	• 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 제2호에 의한 물류터미널 • 「유통산업발전법」 제2조 제15호에 의한 집배송시설 • 「유통산업발전법」 제2조 제16호에 의한 공동집배송센터 • 「유통산업발전법」 제17조의2에 의한 중소유통공동도매물류센터 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 제7호에 의한 물류단지시설 중 창고시설 • 「관세법」 제183조에 의한 보세창고 • 「건축법시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제33조 제2항 제1호에 의한 부대시설(주유소, 변전실, 보일러실, 공해방지시설, 자동차정비시설, 방송실, 배차실, 안내실, 차고, 세차장, 종업원용휴게실/목욕실/기숙사, 승무원대기실) • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제33조 제2항 제2호에 의한 편익시설 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제64조 제2항 제1호 주차장
				• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
복합용지(복1~3)	70% 이하	350% 이하	15층 이하	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 및 전시장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제7호 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설 - 제9호 의료시설 중 병원 - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 사회복지시설, 근로복지시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설
				• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도

구분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
복합 용지 (복4, 5)	70% 이하	350% 이하	15층 이하	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 및 전시장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설 중 병원 - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 사회복지시설, 근로복지시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설
				• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
단독 주택 용지 (단독1, 5)	50% 이하	150% 이하	3층 이하 (단, 1층 전체가 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우 주택층수에서 제외한다.)	▪ 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외)
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪ 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
단독 주택 용지 (단독2~4)	60% 이하	200% 이하	4층 이하	▪ 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택(다중주택 제외) - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외)
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪ 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
공동 주택 용지 (B1 ~ 10 MB1 ~ 7)	60% 이하	180% 이하	30층 이하	▪ 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 ▪ 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪ 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
준주거 용지 (준1 ~ 6)	70% 이하	350% 이하	5층 이하	▪ 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 학원 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 사회복지시설, 근로복지시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪ 「교육환경 보호에 관한 법률」, 「청주시 도시계획조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도

구분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
근린 생활 시설 용지 (근1 ~ 9)	60% 이하	250% 이하	5층 이하	▪「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 제조업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 학원
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
상업 시설 용지 (상업1 ~ 10)	80% 이하	500% 이하	8층 이하	▪ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 (안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제6호 종교시설 (봉안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설 - 제10호 교육연구시설 - 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 - 제20호 자동차 관련시설 중 주차장 - 제24호 방송통신시설
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
업무 시설 용지 (업1)	70% 이하	400% 이하	25층 이하	▪ 「건축법 시행령」별표1 제14호 업무시설 ▪ 「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 및 전시장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제10호 교육연구시설 (학교 제외) - 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제24호 방송통신시설 (촬영소 제외)
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪ 「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
주상 복합 용지 (MC1~4)	50% 이하	250% 이하 (주거용도는 80% 미만)	30층 이하	▪ 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택(주거복합건축물에 한함) ▪ 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 ▪ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 (안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

구분		건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
					- 제7호 판매시설 중 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것(일반게임제공업의 시설 제외) - 제9호 의료시설 중 가목에 의한 병원 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 (학교 및 연구소 제외) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
					▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
지원시설용지 (지원1~4)		70% 이하	400% 이하	6층 이하	•「건축법시행령」별표1에 따른 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장(산업전시장·박람회장에 한정한다) - 제7호 판매시설 중 해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설 - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제14호 업무시설(일반업무시설로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정한다) - 제24호 방송통신시설
					▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
공공청사용지 (공공청사1~2)		60% 이하	250% 이하	6층 이하	•「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 공공청사 및 그 부속용도
					•허용용도 이외의 용도 •「청주시 도시계획 조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
교육시설용지	어1	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「영유아보육법」에 의한 어린이집
					▪ 허용용도 이외의 용도
	유1~2	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「건축법시행령」별표1 제10호 중 가목의 학교 중 유치원
					▪ 허용용도 이외의 용도
	초1~2 중1~2 고1	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「유아교육법」제9조에 의한 병설유치원 •「건축법시행령」별표1 제10호 중 가목의 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교) •「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」제3조의2에 따른 복합시설
					▪ 허용용도 이외의 용도

구분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
주유소 용지 (주유1)	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「건축법시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소
				•허용용도 이외의 용도 •「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
종교 시설 용지 (종1)	60% 이하	250% 이하	16m 이하	•「건축법시행령」 별표1 제6호 종교시설(종교집회장에 설치하는 봉안당 제외)
				•허용용도 이외의 용도 •「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
변전소 (변1)	20% 이하	80% 이하	4층 이하	•「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 전기공급설비 중 변전시설
				•허용용도 이외의 용도 •「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
커뮤니티 시설 용지 (커1)	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「건축법시행령」 별표1에 따른 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설중 바목 - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 •「사회복지사업법」에 의한 사회복지시설 •「건축법시행령」 별표1에 따른 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제10호 교육연구시설
				•허용용도 이외의 용도 •「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
문화 시설 용지 (문1)	60% 이하	250% 이하	5층 이하	•「건축법시행령」 별표1에 따른 다음의 용도 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) •「건축법시행령」 별표1에 따른 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제10호 교육연구시설
				•허용용도 이외의 용도 •「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획 조례」 등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
환경기초시설용지 폐1	20% 이하	100% 이하	-	•「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 폐기물처리시설
				•허용용도 이외의 용도
환경기초시설용지 하1		210% 이하		•「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 하수도
				•허용용도 이외의 용도

구분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도/불허용도
주차장 용지 (주5, 8, 12, 13)	80% 이하	240% 이하	3층 이하	▪「주차장법」제2조 제1호 나목의 노외주차장 ▪「주차장법」제2조 제11호의 주차전용건축물
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
주차장 용지 (주9, 10, 11, 16)		480% 이하	6층 이하	▪「주차장법」제2조 제1호 나목의 노외주차장 ▪「주차장법」제2조 제11호의 주차전용건축물
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도
주차장 용지 (주1, 2, 3, 4, 6, 7, 14, 15)		640% 이하	8층 이하	▪「주차장법」제2조 제1호 나목의 노외주차장 ▪「주차장법」제2조 제11호의 주차전용건축물
				▪ 허용용도 이외의 용도 ▪「교육환경 보호에 관한 법률」,「청주시 도시계획조례」등 기타 법령에 의해 당해 획지에 불허되는 용도