

# 청주동남지구 BuSeong TOWER



# I. 사업개요

## 청주 동남지구 BuSeong Tower

구 분		계 획 내 용
건 축 개 요	대 지 위 치	동남택지지구 상업시설용지 303 -11BL
	지 역 / 지 구	일반상업지역, 지구단위계획구역
	대 지 면 적	1,281.00㎡
	도 로 현 황	전면 / 좌 / 우측면 15m도로에 각각 접함
	용 도	근린생활시설 / 위락시설 / 숙박시설
	건 축 면 적	1,016.83㎡
	건 폐 율	79.38% (법정 : 80%)
	용 적 률	653.11% (법정 : 700%)
	연면적(지상)	8,489.56㎡
	연면적(지하)	1,946.76㎡
	연 면 적 (용적률 산정용)	8,366.37㎡
	총 연면적	10,436.32㎡
	구 조	철근콘크리트구조
	층 수	지하 2층 ~ 지상 10층
주 차	주차대수(법정)	총 90대
	주차대수(계획)	(자주식 주차:29대, 기계식 주차:68대) 총 97대



[ 제1, 2 종 근린생활시설 & 유흥·숙박(호텔) 시설 / 지하 2층 ~ 지상10층 ]

사통팔달 빠른 교통과 쾌적한 자연환경, 도시의 편리한 생활까지 갖춘

**청주 택지개발지 중 최대규모!!! 신도시급 택지개발지구!!!**

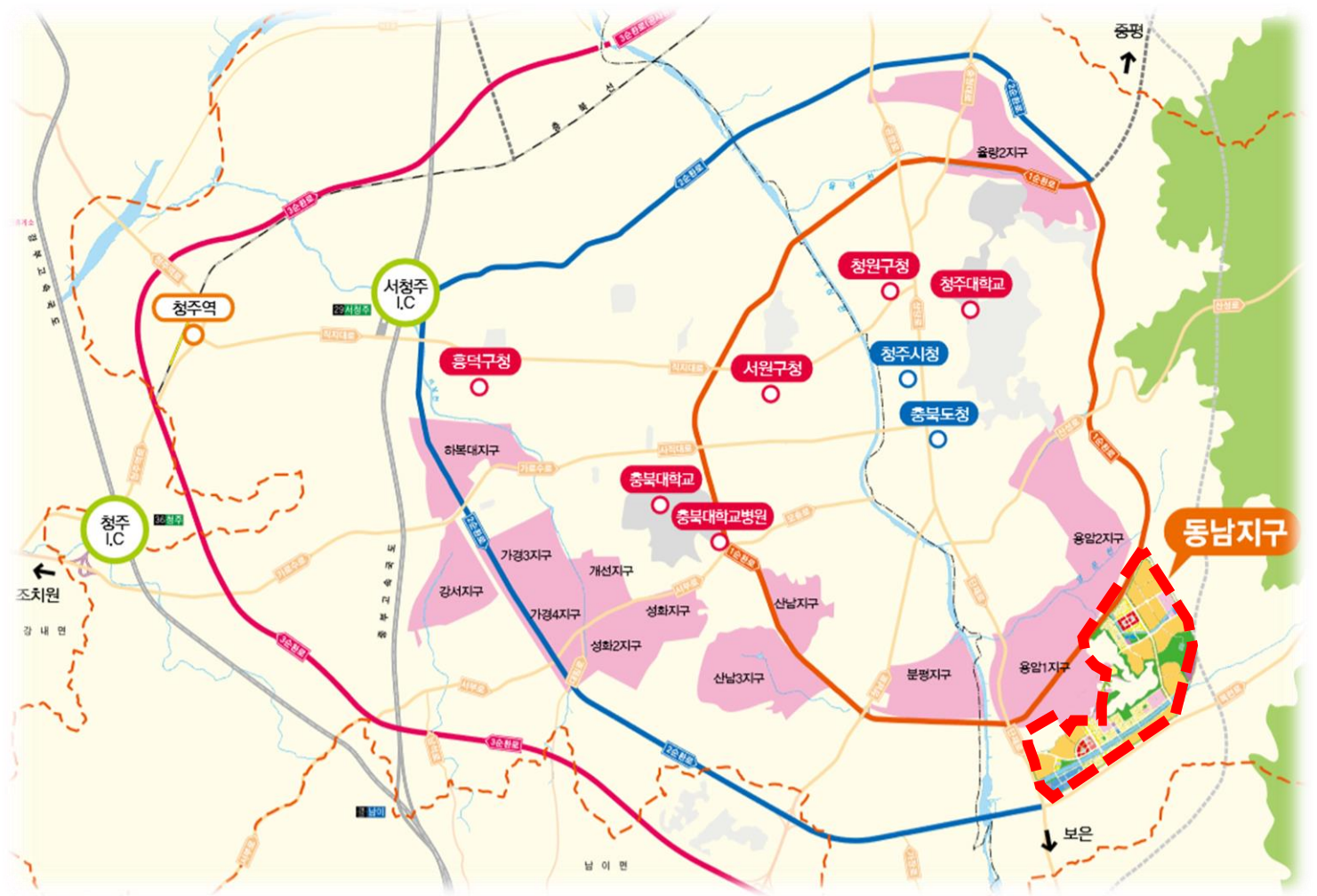
구 분		계 획 내 용
동 남 지 구 사 업 개 요	사 업 장	청주동남지구 택지개발사업
	사 업 주 최	LH한국토지주택공사
	위 치	충청북도 청주시 상당구 용암동, 용정동 일원
	사 업 면 적	2,073,999m <sup>2</sup>
	사 업 기 간	2008.5 ~ 2019.12

**청주의 새로운 중심**

- 충북도청 및 청주시청 등 중심도심과 인접하고 청주공항 활성화 및 세종시 근접에 따른 신규 인구 유입이 예상되며, 인근 용암 1·2택지 개발지구의 개발완료에 따른 새로운 동남부 생활권의 중심이 됩니다.

**사통팔달의 쾌속교통**

- 경부고속도로(서청주IC) 및 중부고속도로(청주IC)로 부터 가까이 있으며, 예정지구 서측 및 북측으로 국도 25호선 및 제 1순환 도로가 개설 되어있고, 동남지구 남측으로 제 2순환도로가 개통되어 사통팔달의 빠른 교통 환경을 갖추고 있습니다.

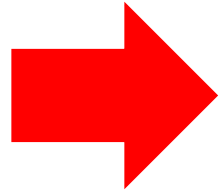
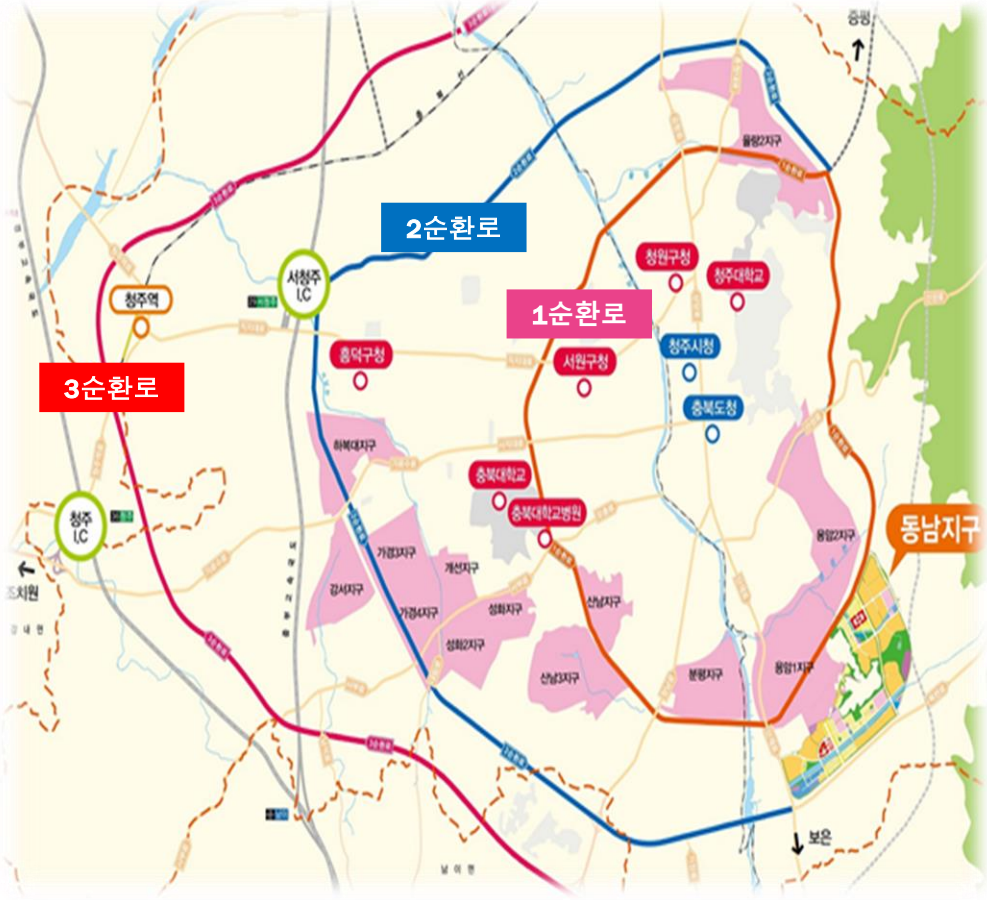


본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.



# 2023년 “제3 순환로” 완전 개통 → 청주 순환로 이용 시 청주 전역 이동이 용이함

## 청주시 전역 30분 생활권 기반 마련!



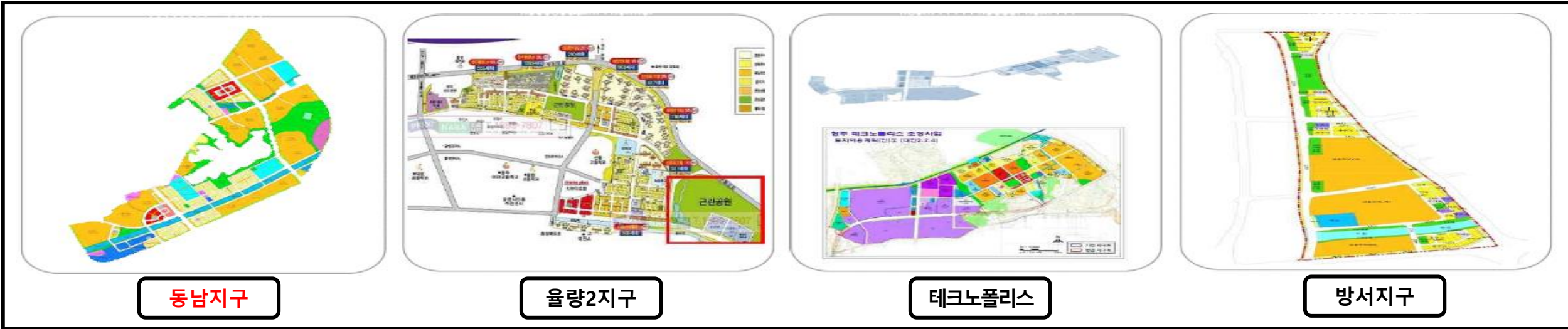
**2016년**  
3차 우회도로(효촌-휴암-오동-목방) 30.1km개통(16'08)

**2023년**  
3차 우회도로(목방-용정-효촌) 11.73km개통(예정)

**동남지구에서 청주시 전역을 30분 內 진입이 가능하여 "교통여건이 크게 개선될 것으로 기대되는 상황!!!"**

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.

# 청주시에서 공급되는 최대규모, 마지막 택지지구 중심상업지 1.6% 수준의 상업지역 희소가치 UP!!!



구 분	동남지구	율량2지구	테크노폴리스	방서지구
대지면적	62.7만평	54.7만평	64.5만평	14만평
세 대 수	16,000세대	7,583세대	3,380세대	3,750세대
수용인구	42,166명	23,315명	10,464명	10,000명
비 고	청주 최대 규모 마지막 택지지구 인구대비 상업 비율 ↓	상업지역 분배 / 상권집중 가치 ↓	기업 및 산업단지 밀집 지역	주거 밀집지역



# 동남택지개발지구 및 방서지구 약 18,000여 세대 신규 입주 예정 청주 동남권역 신흥 상권으로 발전 가능성 UP!!!



### 성안길 상권

- 충북도청이 위치하는 청주 대표 상권
- 쇼핑 및 문화시설이 집중된 문화 / 쇼핑 상권

### 북대동 및 가경동 상권

- 현대 백화점 및 지웰시티 몰 중심으로 한 상권
- 가경동 상권의 경우 오피스, 금융권 밀집으로 상권 변화 중

### 용량동 상권

- 주거밀집지역 구 상권
- 오창산업단지 접근성 우수
- 청주 동북부 최대 상권 형성

### 용암동/동남지구 상권

- 용암동 상권 유희 / 먹자 중심 상권
- 동남, 방서지구 약 18000세대 입주 예정에 따른 청주 동남권 유일 신흥 상권으로 주목

# 63만평 동남지구 상업용지 중 위락/숙박시설 허용 필지 단 2필지!!



## 상당구 약10년만에 숙박시설부지 허용

- 약 10년간 숙박시설부지 미 공급으로 인근 구 상권 비즈니스호텔, 모텔 노후화로 인한 숙박업 수요자가 동남지구로 이전을 계획 함.
- 청주 최대 규모의 택지이면서 단 2필지만 숙박 허용이 되기 때문에 모텔창업을 희망하는 신규 수요자 유치에 수월하며, 숙박시설 희소성이 높음.

## 동남지구 먹자상권 중심의 위락시설

- 순환로를 통한 관공서 / 중소기업과 접근성이 매우 좋고, 약 1만6천세대 배후 수요가 뒷받침 되기 때문에 구상권 1종 위락업 수요자가 동남지구로 이전을 계획 함.
- 청주 지역사회 특성상 신규 택지 상권이 형성되면 소비자들의 이동으로 인한 대대적으로 상권이 이동 됨.
- 먹자 상권 중심에 위치함으로 인해 2종업 수요자가 이전을 계획 함.

### 상업시설용지(일반상업지역)

### 상업시설용지건축물 용도에 관한 사항

지 번	위치	구 분	계 획 내 용		시 설 물 용 도	상업시설용지		
			S1	S2		S1 (일반상업지역)	S2	
301-11~306-13		유 형	S1 S2		업무시설	○	○	
		용 도	허용용도	· 별표 2-1에 규정된 내용에 따름		문화 및 집회시설 (제한상영관 제외)	○	○
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 「학교보건법」 제6조(학교환경위생정화구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설(정화구역내 위치한 필지에 한함) · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 청주시 도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도		종교시설 / 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○	○
		건 폐 율	· 80% 이하		운동시설(옥외 철타미 설치된 폴프연습장은 제외)	○	○	
		용 적 률	· 700% 이하		관광휴게시설	○	○	
		높 이	· -		판매시설	●	●	
		배 치	· 지구단위계획 시행지침 참조		위락시설 (투전기업소 및 카지노 업소 제외)	○	X	
		형 태	· 지구단위계획 시행지침 참조		숙박시설	○	X	
		색 채	· 지구단위계획 시행지침 참조		의료시설(정신병원 및 요양소, 격리병원 제외)	○	○	
		건 축 선	· 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위 계획결정도 참조 · 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획결정도에 별도로 언급하지 않은 사항이라 하더라도 관련 법규 및 청주시 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.		1종 근린생활시설	○	○	
			2종근린생활시설	○	○			
			자동차 관련 시설 (주차장, 세차장에 한함)	○	○			
			방송통신시설	○	○			

주) ● : 권장용도 / ○ : 허용용도 / X : 불허용도



## 위락상가란?

항시 영업시간 제한 없이 **24시간 운영이 가능한 상가로**  
**주7일, 365일 연중무휴**로 위락시설, 유흥주점, 마사지, 바(Bar), 등 업종 제한이 없는 상가 입니다.  
위락상가는 입점 할 수 있는 자리가 매우 한정되어 있으므로  
**중심상업지역 중에서도 가장 선호도와 희소성이 높은 상가** 입니다.





# 동남지구 항아리상권 內 중심에 위치!!!

동남지구 중심상업지 주변 현황



## ■ 동남지구 內 유일한 숙박/위락/근생 복합건물

- 지구단위계획상 숙박 / 위락 허용부지는 단 2필지.  
※ 해당 필지는 당 사업지(303-11) & 304-11 2개 BL
- 당 사업지만 유일하게 숙박과 위락시설을 복합 건물로 설계.

## ■ 항아리상권 중심에 3면 코너 상가

- 항아리상권 진입 시 거쳐갈 수 밖에 없는 위치.
- 항아리상권 內 노출성이 가장 좋음.
- 근생 / 위락 / 숙박 모두 가능하기 때문에 제한 없는 업종으로 다양성 확보.

19년 12월 촬영

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.



# IV-3.투자성



## BuSeong 타워 FACT

- Fact1**  
- 다양한 컨셉 및 업종으로 수요자들이 업종의 제한을 받지 않고 접근 할 수 있는 근생/위락/호텔 복합 건물로 구성!!!
- Fact2**  
- 약 63만평 청주의 마지막 택지지구 / 동남 택지지구 內 유일하게 BuSeong Tower만 숙박시설을 보유한 복합건물!!!
- Fact3**  
- 청주 동남택지지구 중심상업지 향아리상권 중심의 위치한 3면 코너상가로 최상의 입지!!!
- Fact4**  
- 동남택지지구 1만6천여 세대, 구도심(금천동,용암동,용정동,탑동,영운동)약 3만 세대 / 총 4만6천 세대의 수요자!!!
- Fact5**  
- 구도심 광장(용암동,금천동)에서 동남택지지구 중심상가로 상권이동 예상 및 자영업수요자 다량 확보 가능!!!

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적인 책임을 지지 않습니다.



# V. 층별 구성

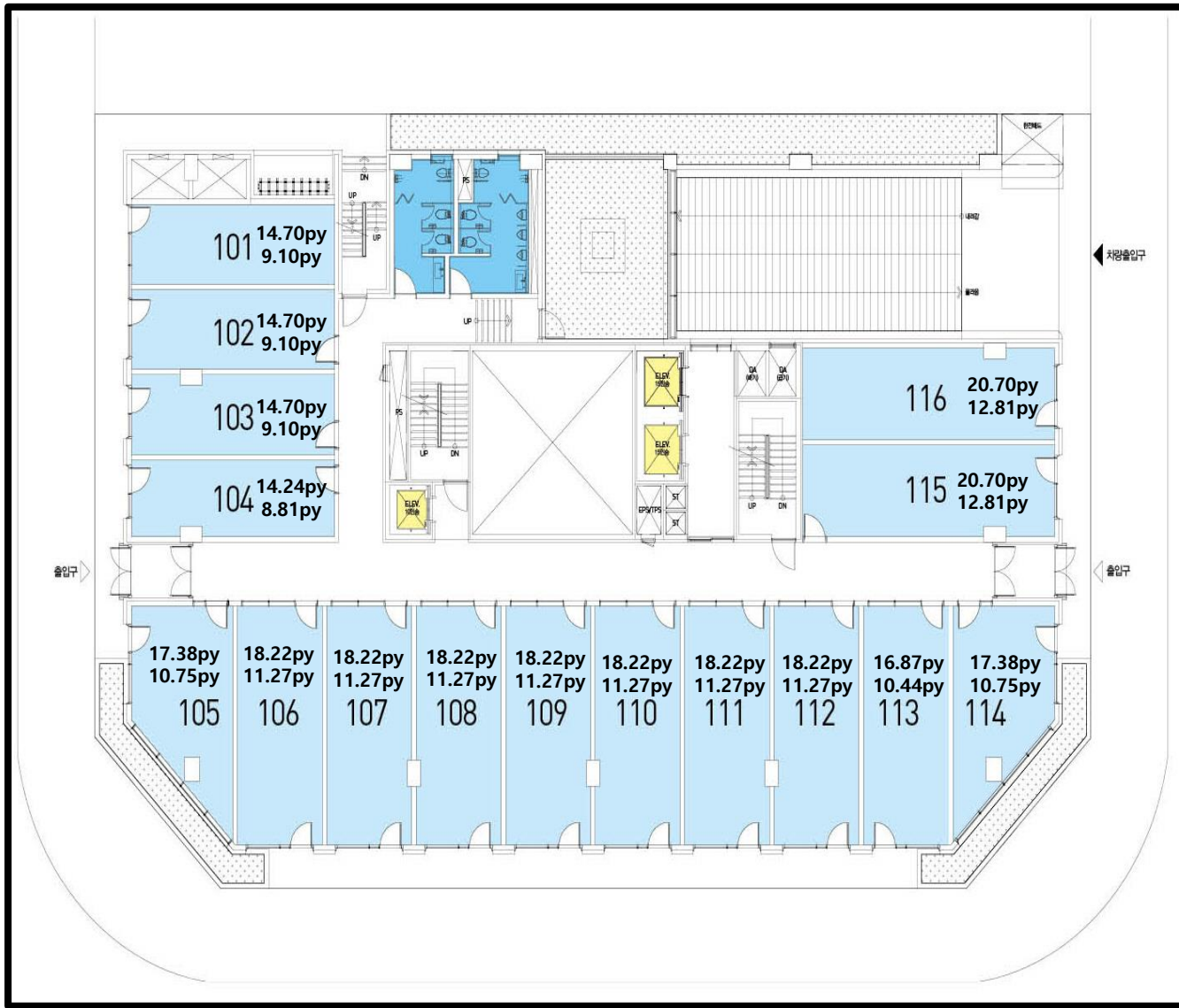
루프탑 파티시설 및 수영장



층수	용도	층면적(m <sup>2</sup> )
10F	숙박시설	713.04
9F	숙박시설	707.43
8F	숙박시설	707.92
7F	위락시설	905.02
6F	위락시설	905.02
5F	위락시설	905.02
4F	근린생활시설	905.02
3F	근린생활시설	905.02
2F	근린생활시설	905.02
1F	근린생활시설	931.05
B1	주차장	965.68
B2	주차장,기전실	981.08

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.

# 1층 - 평면도(근생상가)



**MD**

편의점, 화장품판매점, 은행, 커피전문점, 휴대폰대리점, 베이커리 프랜차이즈, 일반음식점, 네일샵 등.



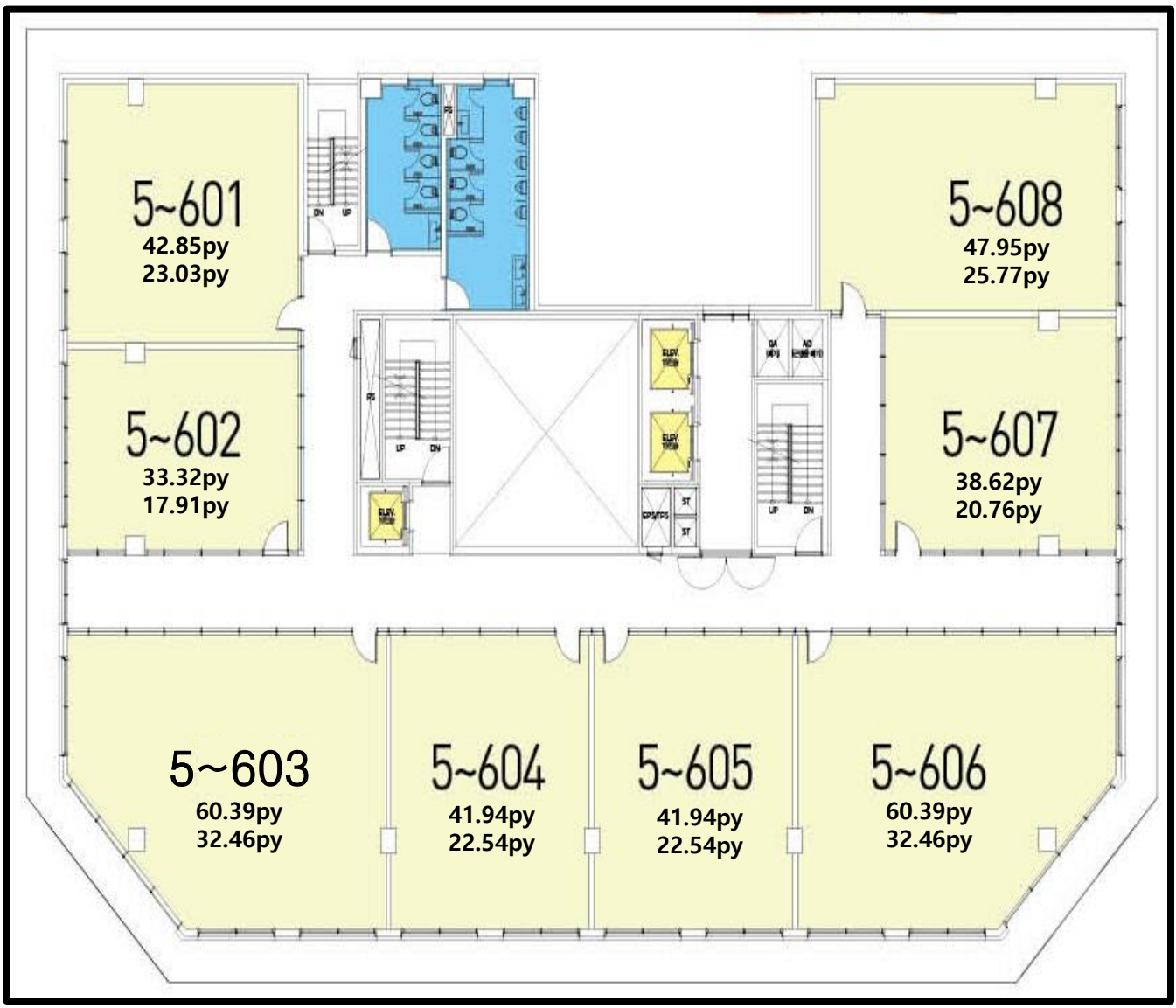
# 2층~4층 - 평면도(근생상가)



**MD**  
 요식업 프랜차이즈, 일반음식점, 이자카야,  
 호프집, PC방, 스크린골프장, 스크린야구장, 마사지샵,  
 패밀리레스토랑, 당구장, 미용실 등.

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.

# 5층~6층 - 평면도(위락상가)



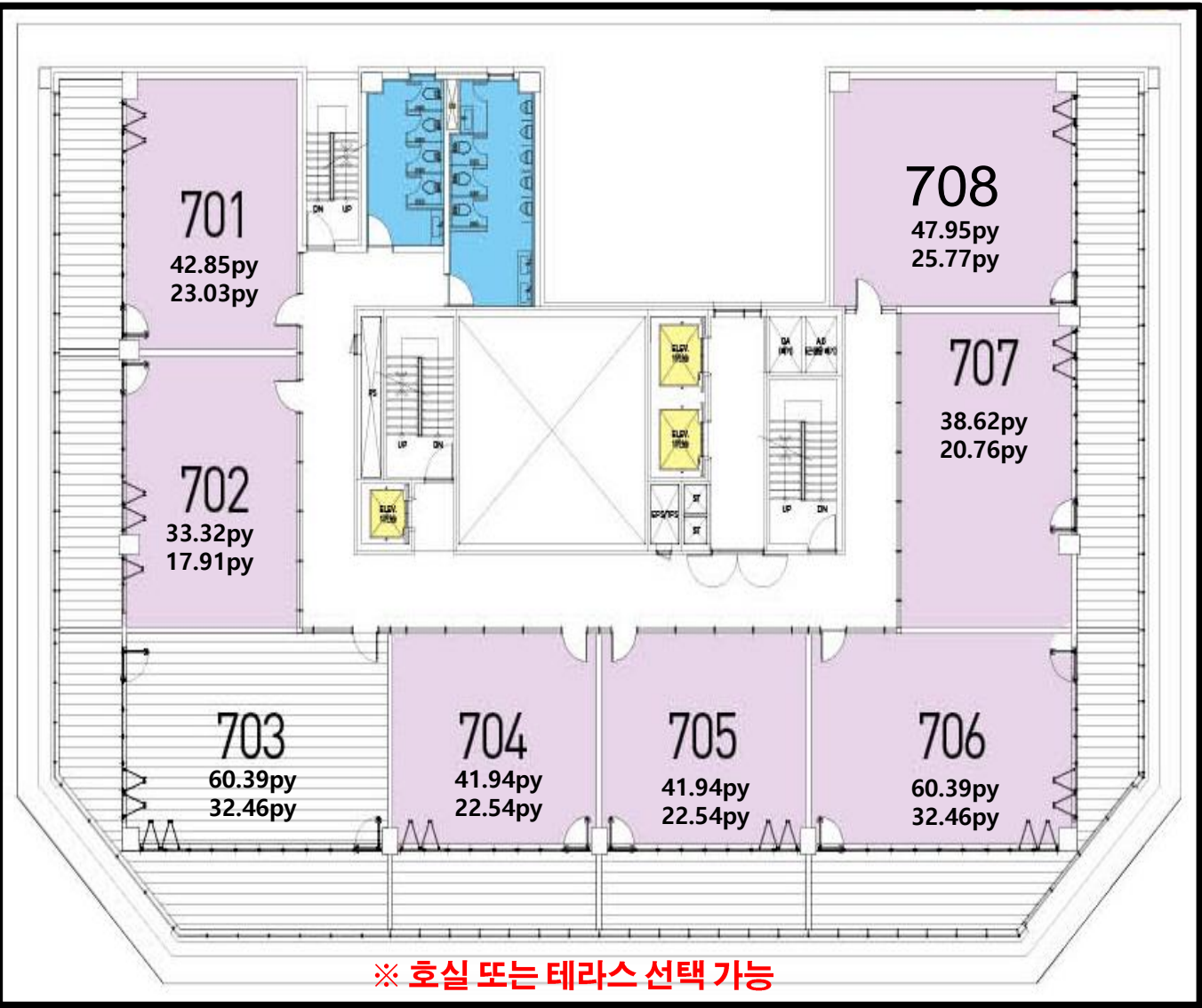
**MD**

**노래방, 와인바, 유흥주점, 마사지샵 등.**

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.



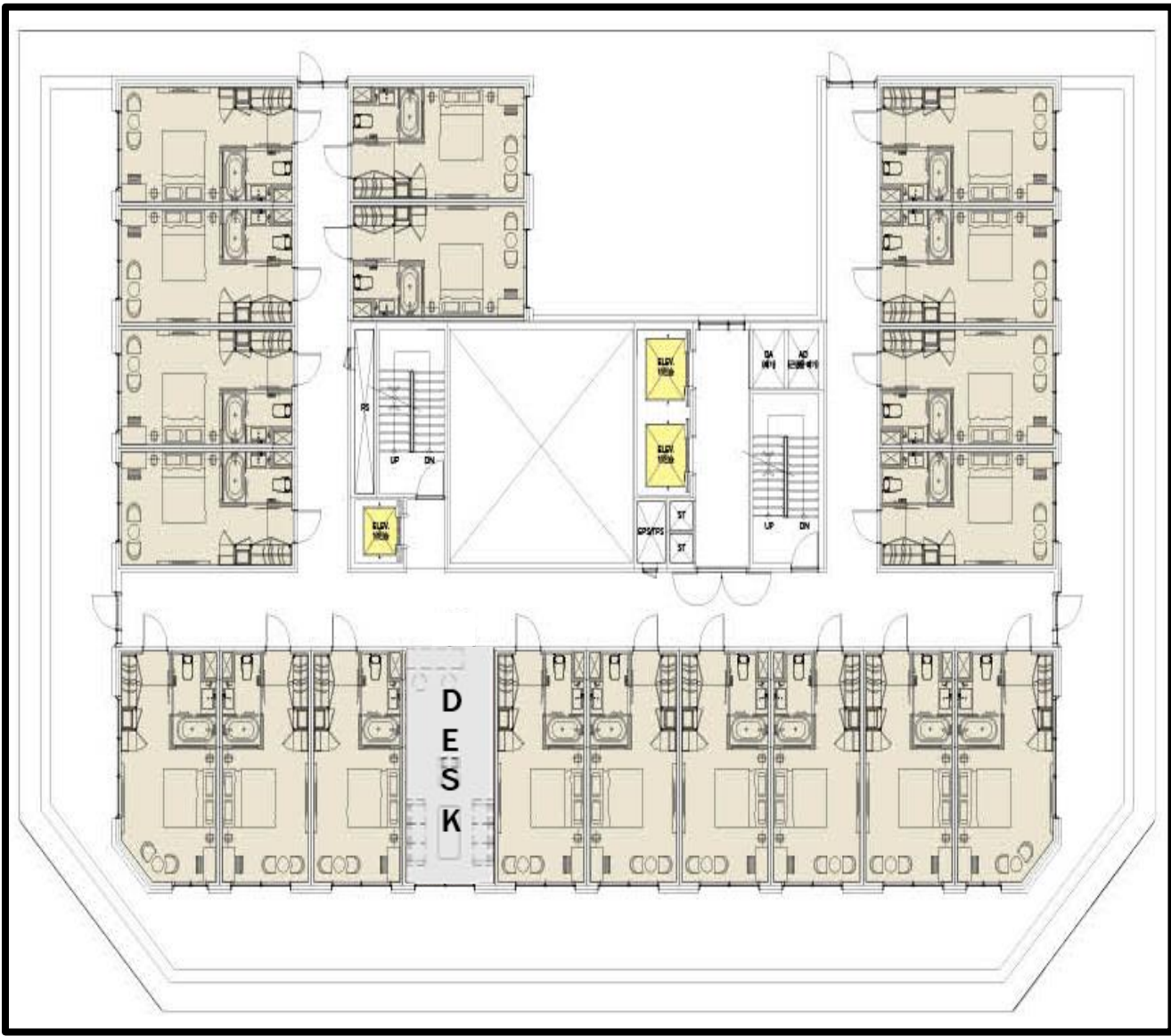
# 7층 - 평면도(위락상가)



**MD**  
**테라스 펍, 유흥주점, 클럽, 7080 감성주점 등.**

본 자료는 실제와 차이가 있을 수 있으며, 자료 참고 및 단순 참고 용도로써 유출을 금하여 이에 관하여 모든 법적 책임을 지지 않습니다.

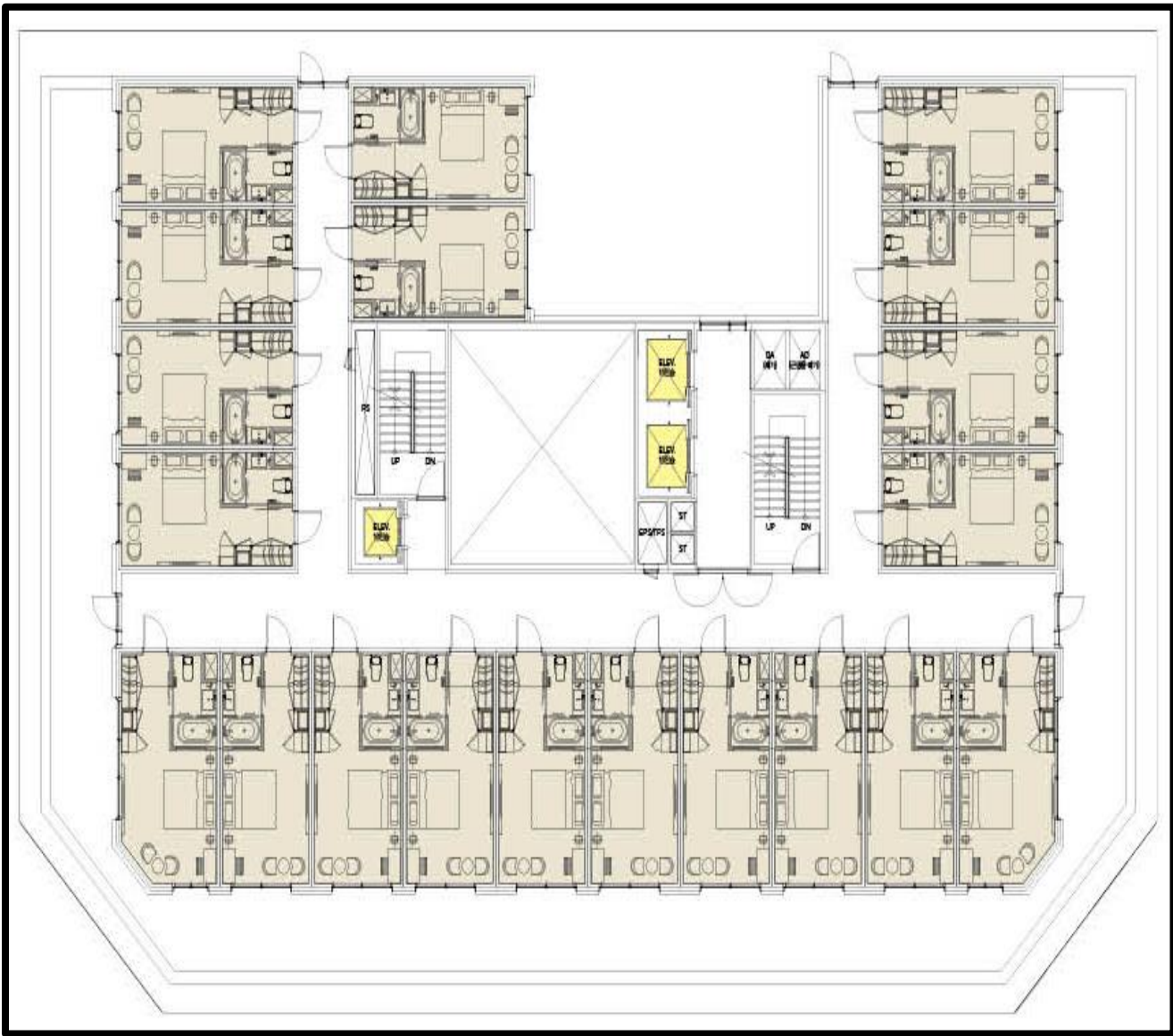
# 8층 - 평면도(숙박시설)



**MD**  
**Standard Room, Deluxe Room**



# 9층 - 평면도(숙박시설)



MD

Standard Room, Deluxe Room

# 10층 - 평면도(숙박시설)



MD

Suite Room, Party Room



# 옥상 - 평면도(루프탑 파티시설 및 수영장)

