



*충청남도 서산시 오남·수석동 일원*

# 서산 오남수석지구 도시개발사업

**2019.05**

**(주) 서경이엔지**

# □ 사업의 개요

## 1. 사업의 목적

- 도시 주변 환경의 급속한 발달(자동차 생산단지, 석유화학단지, 현대레저기업도시건설, 대산항의 중국간 여객선카페리 취항확장)과 천혜의 자연조건(바다, 갯벌, 철새도래지 등)을 기반으로
- 급속히 증가하는 서산시 인구유입로 인한 택지 수요에 적극 부응키 위해 보다 효율적인 민간주도 도시개발로 기존 도심을 탈피한 신도시를 조성하여 보다 나은 주거환경을 조성

## 2. 사업의 범위

- 명 칭 : 서산 오남수석지구 도시개발사업(가칭)
- 위 치 : 충남 서산시 오남, 수석동 일원
- 면 적 : 673,384㎡ [약 20만평]
- 용 도 : 주거, 상업, 유통, 문화, 보건, 복지 등
- 개발기간 : 2019년 ~ 2022년
- 사업시행방식 : 환지방식
- 사업시행자 : 오남수석지구 도시개발조합

※ 대상지역 토지의 2/3이상 토지 확보(½이상에 해당되는 토지소유자의 동의)

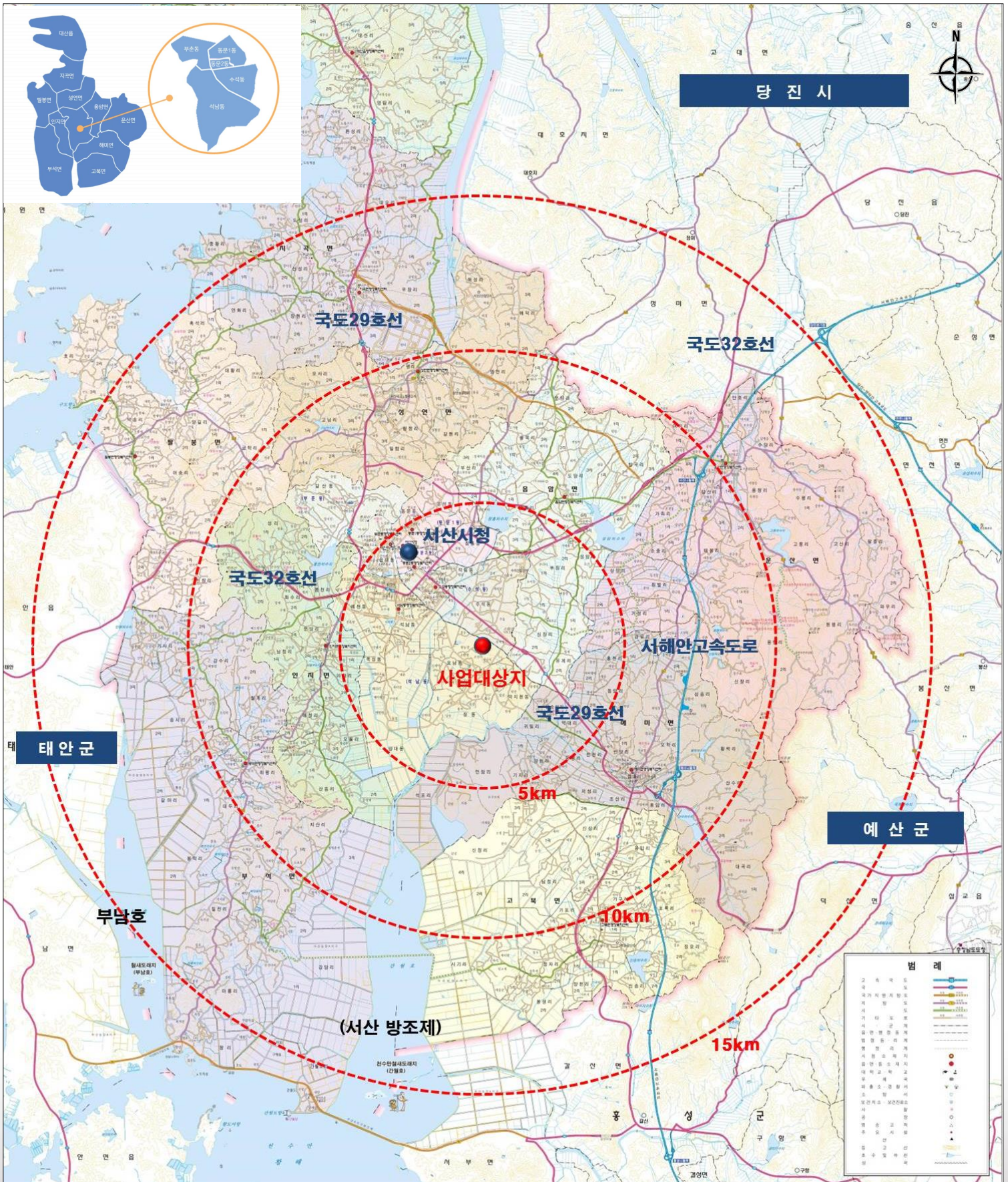
- 사업비 : 약            억원(추정)

## 3. 관련 법규

- 도시개발법
- 도시개발법 시행령
- 도시개발법 시행규칙
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
- 서산시 조례 및 기타 사례
- 도시개발업무지침



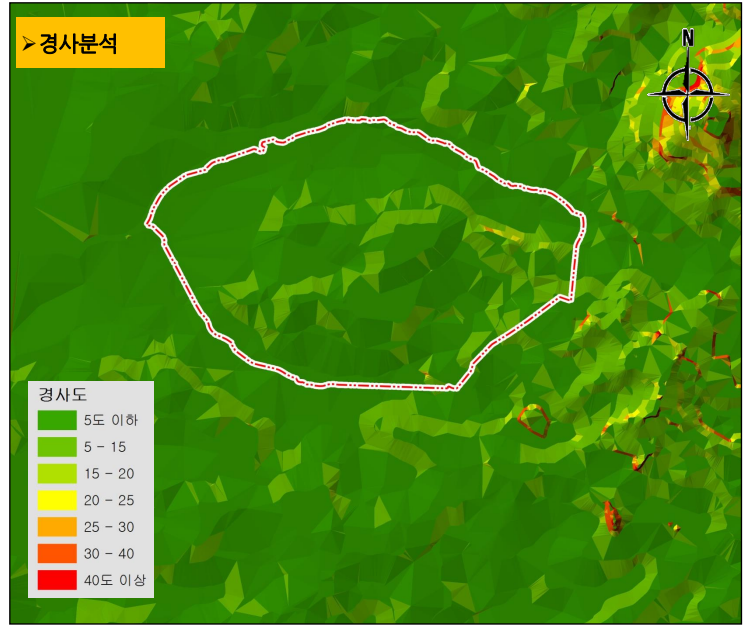
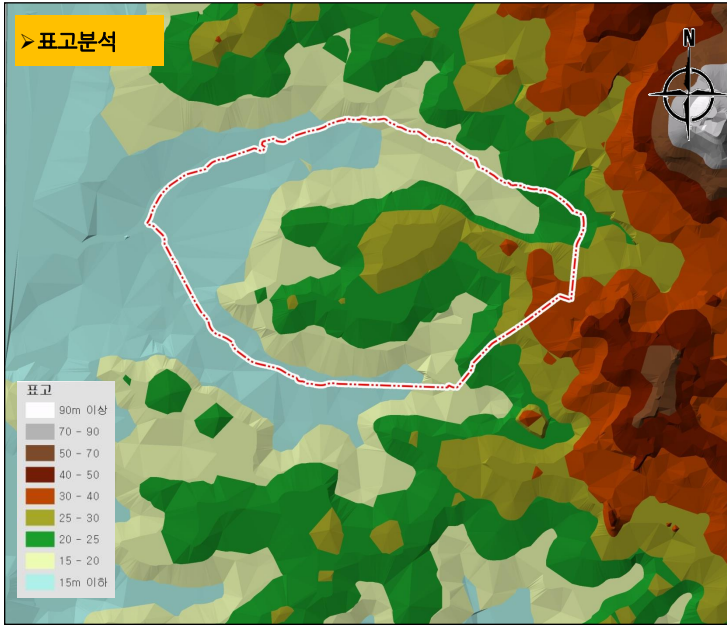
## □ 위치도





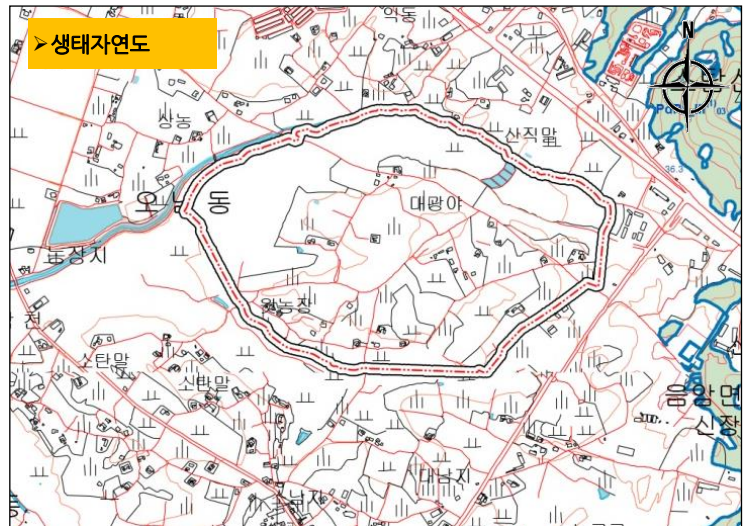
# □ 대상지 현황

## □ 표고, 경사, 도시관리계획, 생태자연도 분석



높이(m)	면적(m <sup>2</sup> )	구성비
0~15	167,755	24.9%
15~20	213,578	31.7%
20~25	184,537	27.4%
25~30	91,029	13.5%
30~	16,485	2.4%
합 계	673,384	100.0%

경사(도)	면적(m <sup>2</sup> )	구성비
0~5	558,056	82.9%
5~15	111,966	16.6%
15~20	2,464	0.4%
20~25	657	0.1%
25이상	241	0.04%
합 계	673,384	100.0%



구분	지역·지구·구역	비고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구등	● 자연녹지지역	
다른 법령 등에 따른 지역·지구등	● 비행안전제6구역, 제한보호구역	

- 사업대상지 내에는 3등급지만 존재하며 식물군락도 존재하지 않음







# □ 계획 지표

## 인구 및 가구 지표

- 인구수 : 9,982인
- 가구수 : 4,340세대 (상주인구에 대한 가구수)
- 가구당 인구 : 2.3인/세대 (2030년 서산도시기본계획의 목표인구 적용)
- 인구밀도 : 159인/ha ( 상주인구에 대한 인구밀도)

## 주택 지표

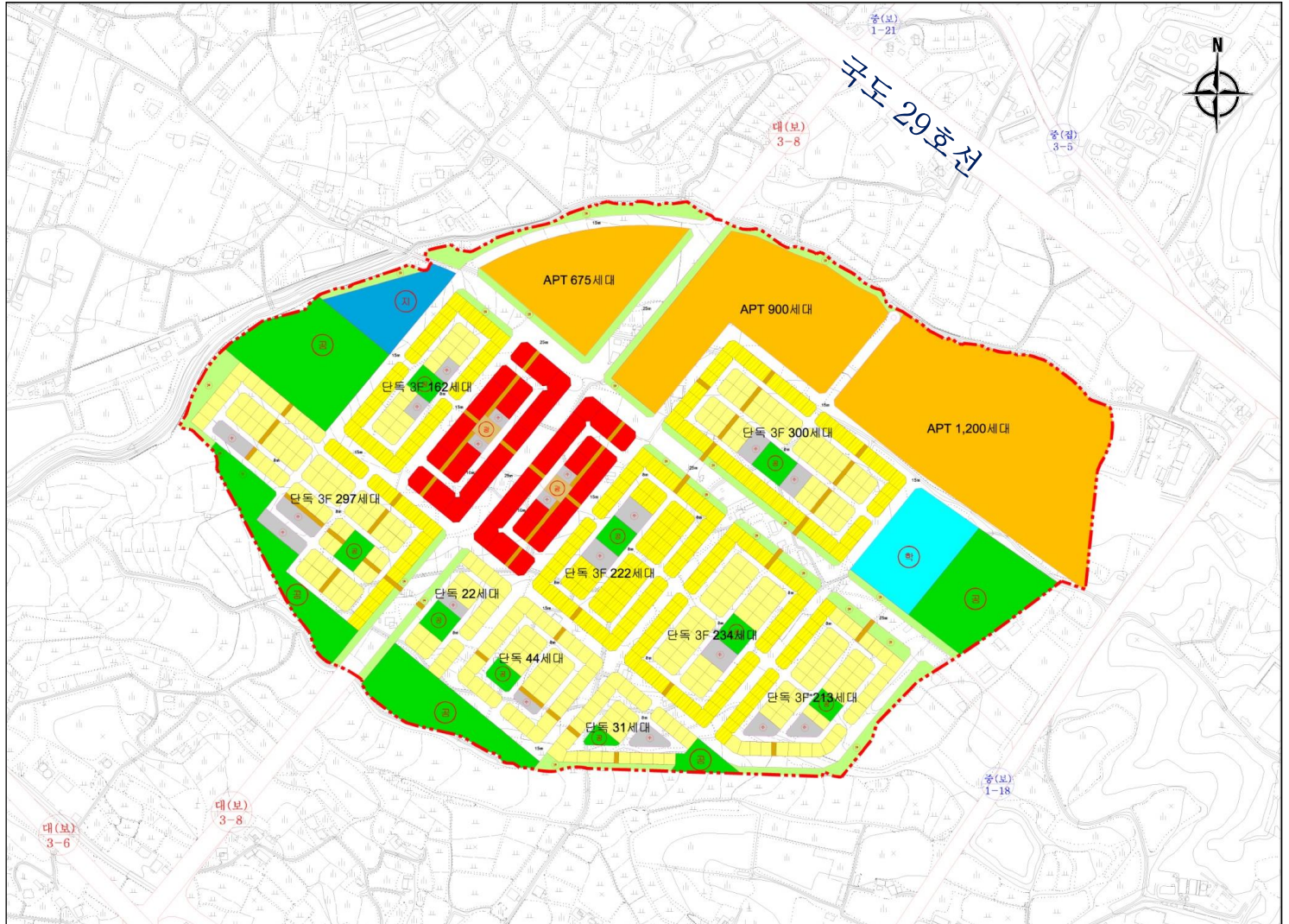
- 단독주택 : 300m<sup>2</sup> (필지단위 평균치)
- 공동주택 : 75m<sup>2</sup> (주택규모 평균치)

## 시설 지표

- 도로율 : 24%
- 주차장 : 1.9% (주택건설기준 등에 관한 규정 및 주차장법 적용)
- 공원·녹지 : 16.1% (도시공원 및 녹지 등에 관한법률 1인당 6m<sup>2</sup>이상 적용)

구분		단위	계획지표	비고
면적		m <sup>2</sup>	100.0%	
인구 및 가구 지표	인구수	인	9,982	
	가구수	가구	4,340	상주인구에 대한 가구수
	가구당 인구	인/가구	2.3	2030년 서산도시기본계획의 목표인구 적용
	인구밀도	인/ha	159	상주인구에 대한 인구밀도
주택 지표	단독주택	m <sup>2</sup>	300	필지단위 평균치
	공동주택	m <sup>2</sup>	75	주택규모 평균치
시설 지표	도로율	%	24	
	주차장	%	1.9	주택건설기준 등에 관한 규정 주차장법 적용
	공원 녹지	%	16.1	도시공원 및 녹지 등에 관한법률 1인당 6m <sup>2</sup> 이상 적용

# □ 토지이용계획(안)

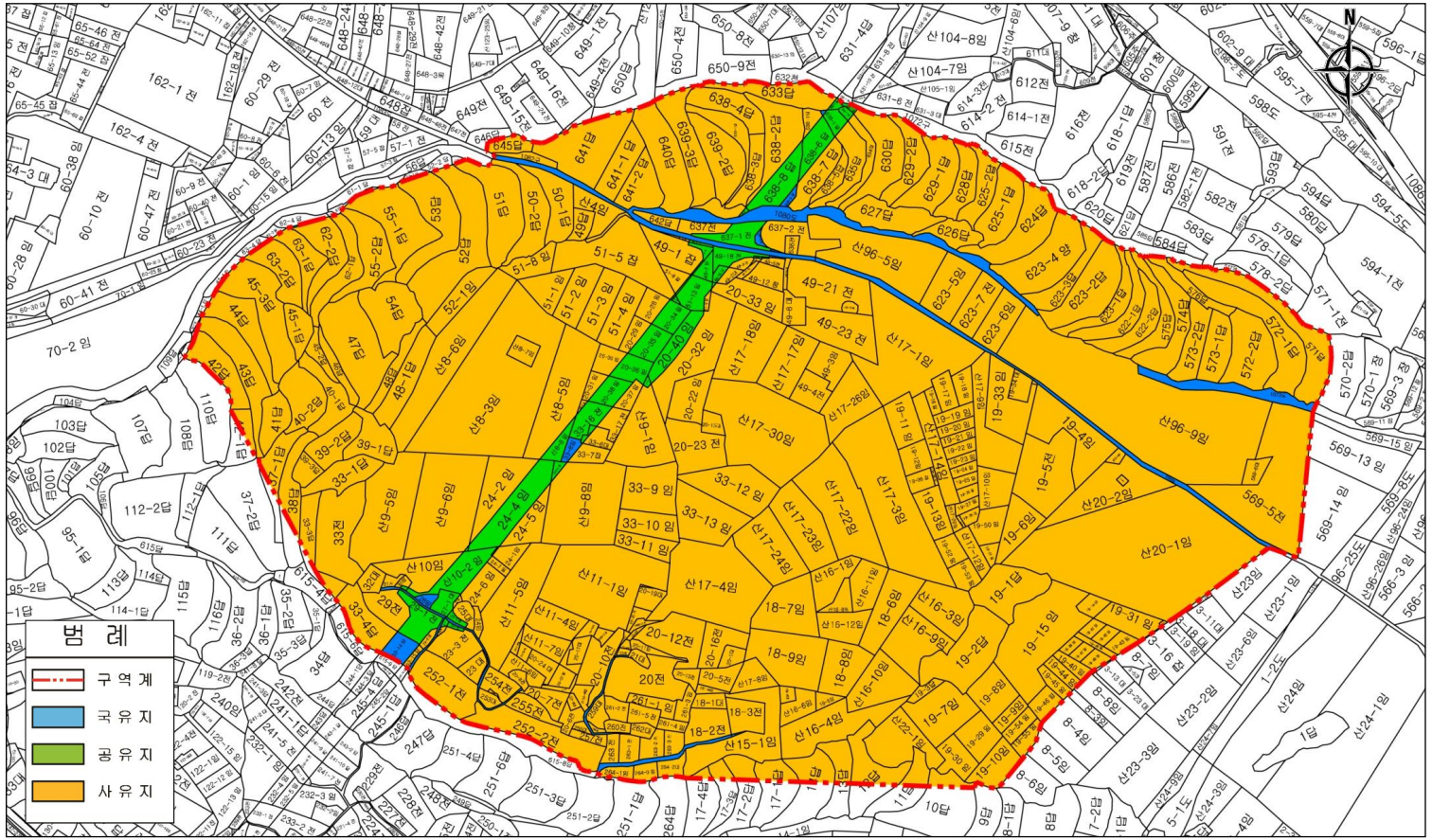


구 분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비	비고
합 계		673,384	100.0%	
주거용지	소계	356,601	48.5%	
	단독주택	151,069	22.4%	
	근린생활시설	37,832	5.6%	
	공동주택	137,755	20.5%	
상업용지	상업시설	29,945	4.4%	
도시기반 시설용지	소계	316,783	47.0%	
	도로	162,123	24.1%	
	보행자도로	7,755	1.2%	
	주차장	12,811	1.9%	
	광장	1,607	0.2%	
	공원	64,178	9.5%	근린공원, 어린이 공원, 소공원
	녹지	44,541	6.6%	완충녹지
	도시지원시설	9,476	1.4%	
	학교시설	14,292	2.1%	



# □ 편입토지현황

## □ 편입토지현황



구분	합계			국유지			공유지			사유지		
	필지	면적(m <sup>2</sup> )	구성비	필지	면적(m <sup>2</sup> )	구성비	필지	면적(m <sup>2</sup> )	구성비	필지	면적(m <sup>2</sup> )	구성비
합계	381	673,384	100.0%	15	13,700	2.0%	41	22,132	3.3%	325	637,552	94.7%
전	64	74,892	11.1%	3	172	1.3%	8	4,380	19.8%	53	70,340	11.0%
답	102	201,135	29.9%	4	1,631	11.9%	8	3,885	17.6%	90	195,619	30.7%
구	2	544	0.1%	1	38	0.3%				1	506	0.1%
임	158	357,941	53.2%	2	559	4.1%	17	12,525	56.6%	139	344,857	54.1%
대	29	12,710	1.9%				4	993	4.5%	25	11,717	1.8%
도	16	11,821	1.8%	5	11,300	82.5%	1	72	0.3%	10	449	0.1%
잡	8	9,061	1.3%				3	277	1.3%	5	8,784	1.4%
창	1	880	0.1%							1	880	0.1%
양	1	4,400	0.7%							1	4,400	0.7%



# □ 도시개발사업 절차

- 근거법 : 도시개발법
- 동법 제3조 및 제4조에 의하여 도시개발계획수립 및 도시개발구역 지정
- 동법 제17조 에 의하여 실시계획인가
- 환지방식의 경우 동법 제29조에 의하여 환지계획인가를 받아 도시개발사업을 시행

