

---

# 서산 오남수석지구 도시개발사업

---

2019. 5

 **하이스종합건설(주)**





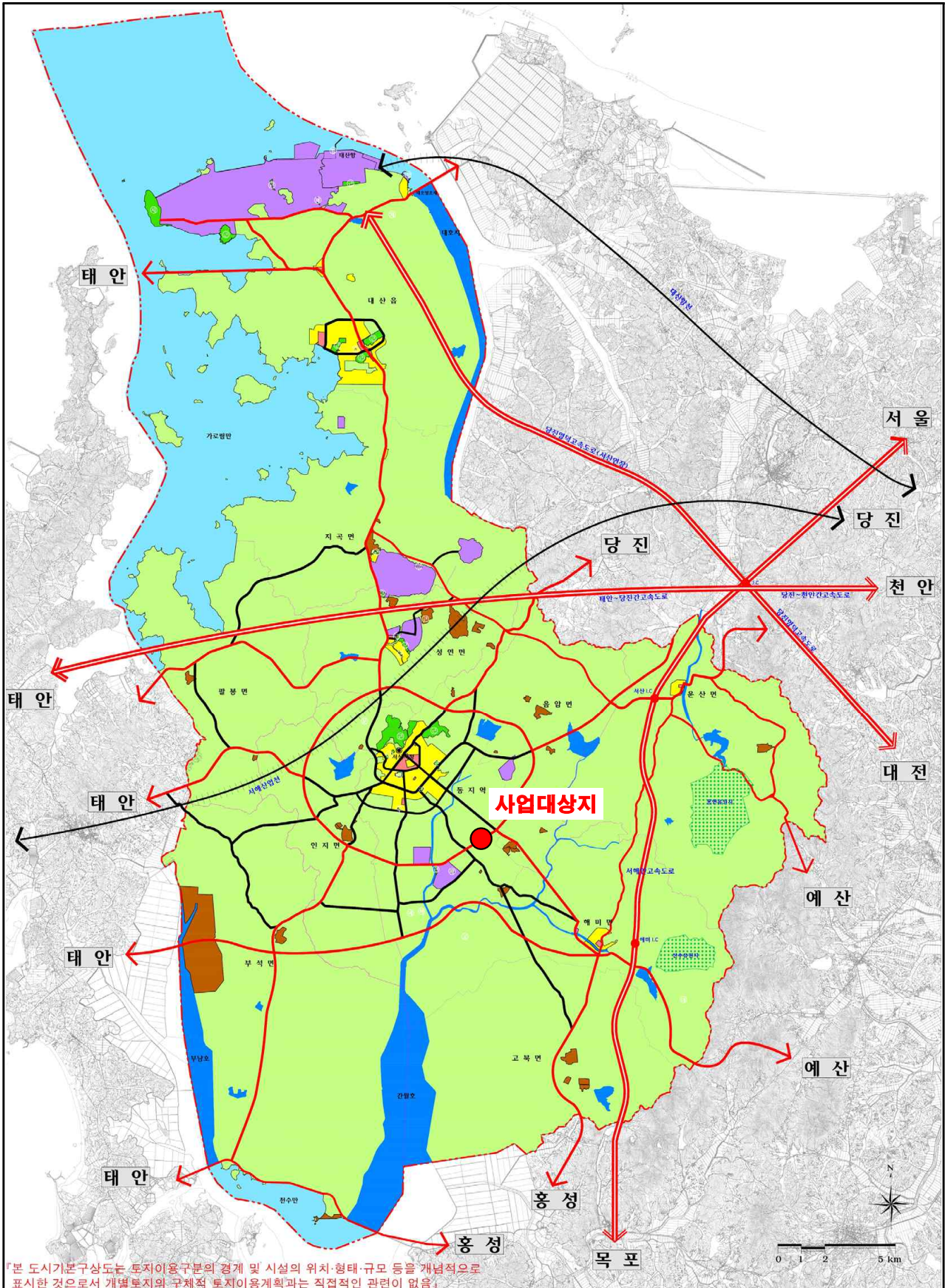


5

입지검토

2030년 서산 도시기본계획 검토

구 분	내 용	검 토																									
인구 배분 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활권별 인구배분계획 <span style="float: right;">(단위 : 인)</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>2015년</th> <th>2020년</th> <th>2025년</th> <th>2030년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>누 계</td> <td>173,715</td> <td>201,000</td> <td>236,000</td> <td>270,000</td> </tr> <tr> <td>서산중생활권</td> <td>115,813</td> <td>124,200</td> <td>133,200</td> <td>141,500</td> </tr> <tr> <td>북부중생활권</td> <td>29,685</td> <td>42,700</td> <td>61,700</td> <td>77,400</td> </tr> <tr> <td>남부중생활권</td> <td>28,217</td> <td>34,100</td> <td>41,100</td> <td>51,100</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2015년	2020년	2025년	2030년	누 계	173,715	201,000	236,000	270,000	서산중생활권	115,813	124,200	133,200	141,500	북부중생활권	29,685	42,700	61,700	77,400	남부중생활권	28,217	34,100	41,100	51,100	<p>-도시기본계획 상 인구배분계획 검토 결과 19,812인이 배분가능함</p> <p>-추후 기사용 및 배분된 물량을 조사 후 재검토하여야함</p>
	구 분	2015년	2020년	2025년	2030년																						
	누 계	173,715	201,000	236,000	270,000																						
	서산중생활권	115,813	124,200	133,200	141,500																						
	북부중생활권	29,685	42,700	61,700	77,400																						
남부중생활권	28,217	34,100	41,100	51,100																							
<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 서산중생활권 인구(19년 3월말) : 113,388인</li> <li>※ 목표연도 2025년 기준 서산중생활권 잔여인구 = 133,200인 - 113,388인 = <b>19,812인</b></li> </ul>																											
<ul style="list-style-type: none"> <li>단계별 토지이용계획(시가화예정용지 총량) <span style="float: right;">(단위 : km<sup>2</sup>)</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>2020년 (1단계)</th> <th>2025년 (2단계)</th> <th>2030년 (3단계)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시가화예정용지</td> <td>4.802</td> <td>9.924</td> <td>12.938</td> </tr> <tr> <td>주거형 용지</td> <td>0.875</td> <td>3.006</td> <td>3.598</td> </tr> <tr> <td>상업형 용지</td> <td>0.188</td> <td>0.647</td> <td>0.775</td> </tr> <tr> <td>공업형 용지</td> <td>3.739</td> <td>6.271</td> <td>8.565</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2020년 (1단계)	2025년 (2단계)	2030년 (3단계)	시가화예정용지	4.802	9.924	12.938	주거형 용지	0.875	3.006	3.598	상업형 용지	0.188	0.647	0.775	공업형 용지	3.739	6.271	8.565							
구 분	2020년 (1단계)	2025년 (2단계)	2030년 (3단계)																								
시가화예정용지	4.802	9.924	12.938																								
주거형 용지	0.875	3.006	3.598																								
상업형 용지	0.188	0.647	0.775																								
공업형 용지	3.739	6.271	8.565																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>목표연도 2025년 시가화 예정용지(주거용) : 3.006km<sup>2</sup></li> <li>※ 주거형 시가화예정용지 잔여물량(2025년 - 2020년) = 3.006km<sup>2</sup> - 0.875km<sup>2</sup> = <b>2.131km<sup>2</sup></b></li> <li>※ 사업대상지 소요물량 : 0.675km<sup>2</sup></li> </ul>																											
<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우</li> <li>인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달한 때 수립 지정</li> <li>다만, 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 수요량의 30%내에서 조정할 수 있음</li> </ul>																											
단계별 토지 이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>목표연도 2025년 시가화 예정용지(주거용) : 3.006km<sup>2</sup></li> <li>※ 주거형 시가화예정용지 잔여물량(2025년 - 2020년) = 3.006km<sup>2</sup> - 0.875km<sup>2</sup> = <b>2.131km<sup>2</sup></b></li> <li>※ 사업대상지 소요물량 : 0.675km<sup>2</sup></li> </ul>	<p>-현재 대상지는 2030 서산도시기본계획 상 보전용지로 계획됨</p> <p>-시가화예정용지는 기준에 따라 총량 범위 내에서 도시관리계획 결정(변경)을 통하여 구체적인 위치 및 세부 용도를 결정함</p>																									
시가화 예정용지 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우</li> <li>인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달한 때 수립 지정</li> <li>다만, 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 수요량의 30%내에서 조정할 수 있음</li> </ul>	<p>-단계별 토지이용 계획(2030 서산도시 기본계획, 130P)</p> <p>-총량 내 단계별 수요량의 30%내 조정가능</p>																									



본 도시기본구상도는 토지이용구분의 경계 및 시설의 위치·형태·규모 등을 개념적으로 표시한 것으로서 개별부지의 구체적 토지이용계획과는 직접적인 관련이 없음

<b>검토 내용</b>	○ 2030년 서산도시기본계획 상 보전용지
------------------	-------------------------





6

도시개발사업 관련법규 검토

가. 도시개발법

관 련 조 항	주 요 내 용					
정의 (법 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시개발구역 : 도시개발사업의 시행을 위해 도시개발법에 의해 지정·고시된 구역</li> <li>○ 도시개발사업 : 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업</li> </ul>					
도시개발구역 규 모 (시행령 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 규모</li> <li>- 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모</li> </ul>					
	구분	도시지역 내				도시지역 외
	면적(m <sup>2</sup> )	1만m <sup>2</sup> 이상	3만m <sup>2</sup> 이상	1만m <sup>2</sup> 이상	1만m <sup>2</sup> 이상	30만m <sup>2</sup> 이상
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>도시지역외의 지역 : 30만m<sup>2</sup>이상</b>, 다만, 아파트 또는 연립주택의 건설 계획이 포함되는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 20만m<sup>2</sup>이상으로 한다 {초등학교용지 확보, 4차로이상연결 도로 설치(세부사항은 도시개발법 시행령 제2조 제2항 참조)}</li> <li>- 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역외의 지역에 도시개발구역을 지정 하는 경우에는 광역도시계획 또는 도시기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정</li> <li>- 다만, 광역도시계획 및 도시기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 도시개발구역지정 가능             <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 자연녹지지역(1만m<sup>2</sup> 이상)과 계획관리지역(30만m<sup>2</sup> 이상)에 한함</li> </ul> </li> <li>※ 면적제한이 없는 경우 : 지구단위계획구역, 취약지구, 개발진흥지구</li> </ul>					

관 련 조 항	주 요 내 용
도시개발구역 지정 (법 제3조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정권자               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별시장·광역시장·<b>도지사</b>·특별자치도지사</li> <li>- 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장</li> </ul> </li> </ul>
도시개발구역 지정의 제안 (시행령 제23조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시개발구역지정의 제안               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시개발구역의 지정을 제안하려고하는 자는 도시개발구역지정제안서를 국토교통부장관, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함</li> <li>- 지역이 2 이상의 시·군 또는 구의 행정구역에 걸치는 경우에는 그 지역에 포함된 면적이 가장 큰 행정구역의 시장·군수 또는 구청장에게 제출</li> </ul> </li> <li>○ 도시개발구역지정 제안서 처리               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역지정 제안을 받은 자는 제안내용의 수용여부를 3개월 이내에 제안자에게 통보</li> </ul> </li> </ul>
개발계획 내용 (법제5조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발계획수립을 별도로 하는 경우 구역지정 시 수립사항               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 도시개발구역의 명칭·위치와 면적</li> <li>② 도시개발구역의 지정목적 및 도시개발 사업의 시행기간</li> <li>③ 지구 분할에 관한 사항(필요시)</li> <li>④ 사업시행자에 관한 사항</li> <li>⑤ 도시개발사업 시행방식</li> <li>⑥ 인구수용계획</li> <li>⑦ 토지이용계획</li> <li>⑦ 의2. 원형지로 공급될 대상 토지 및 개발방향</li> <li>⑧ 교통처리계획</li> <li>⑨ 환경보전계획</li> <li>⑩ 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획</li> <li>⑪ 주요 도시기반시설 설치계획</li> <li>⑫ 재원조달 계획</li> <li>⑬ 도시개발구역밖의 기반시설 설치에 필요한 비용의 부담계획</li> <li>⑭ 토지 및 건축물에 정착한 물건에 대한 사용에 관한 권리의 세부목록</li> <li>⑮ 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활 안정 대책</li> <li>⑯ 순환개발 등 단계적 사업추진이 필요한 경우 사업추진 계획 등에 관한 사항</li> <li>⑰ 기타(영제8조, 규칙제9조)</li> </ol> </li> </ul>
개발계획의 수립 (법제4조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발계획구역을 지정하고자 할 때에는 도시개발사업 계획을 수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지지역 및 도시지역외의 지역에 지정하는 경우 구역지정과 개발계획수립을 별도로 할 수 있음</li> </ul> </li> </ul>



관 련 조 항	주 요 내 용
주민의견등의 의견청취 (법제7조) (시행령제11조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주민 및 관계전문가 의견청취(영제11조)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 해당 시·군 또는 구의 인터넷 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반인에게 공람</li> <li>- 10만㎡ 미만인 지역은 공보에 공고 가능</li> </ul> </li> <li>○ 공청회 개최(100만㎡ 이상인 경우)(영제12조)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공람이행 후 공청회 시행</li> <li>- 해당지역 일간신문에 개최14일전1회 이상 공고 및 모든 읍·면·동 사무소 게시공고</li> </ul> </li> </ul>
도시개발구역 지정의 고시 등 (법 제9조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 봄</li> <li>○ 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 같은 법 제37조제1항제8호에 따른 취약지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다.</li> </ul>
시행자 등 (법 제11조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시행자 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가나 지방자치단체</li> <li>- 공공기관, 정부출연기관</li> <li>- 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사</li> <li>- 토지소유자(환지방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2/3이상, 소유자수의 1/2이상 동의)</li> </ul> </li> <li>※ 대통령령으로 정하는 권원 : 토지사용승낙서 및 토지매매계약서</li> </ul>
실시계획 작성·인가 등 (법 제17조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실시계획 작성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시행자는 도시개발사업에 관한 실시계획 작성(지구단위계획포함), 지정권자의 인가를 받아야 함</li> </ul> </li> <li>○ 실시계획에 첨부 사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간 등</li> </ul> </li> <li>※ 실시계획이 고시된 경우, 도시관리계획(용도지역 결정, 지구단위계획 등)이 결정·고시된 것으로 봄</li> </ul>
실시계획 고시 (법 제18조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고시               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지정권자는 관보 또는 공보에 고시, 시장·군수·구청장은 공람시행</li> <li>- 실시계획을 고시한 경우 도시관리계획(지구단위계획 포함)이 결정되어 고시된 것으로 봄</li> </ul> </li> </ul>
도시개발사업의 시행방식 (법 제21조) (시행령 제43조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 환지방식</li> </ul>

## 나. 도시개발업무지침

관 련 조 항	주 요 내 용	검 토 내 용
개발구역 지정 - 선정기준 (제1편 제3장)	○ 개발구역 지정대상지 선정 시 고려사항	
	- 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 하며 다른 법령에서 개발을 제한하고 있는 지역이 가능한 포함되지 않도록 함	향후 계획 시 세부검토
	- 해당 개발구역 및 도시의 현황과 발전추세, 도시기본계획상 단계별 개발 계획, 개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석결과에 따른 개발구역의 규모나 위치 등의 합리성	향후 계획 시 세부검토
	- 도시개발사업의 기간과 기간시설 설치시점의 일치 가능성 및 수용능력 감안	향후 계획 시 세부검토
	- 개발구역과 인근지역의 자연환경 및 생태계에 미치는 영향 감안	향후 계획 시 세부검토
	○ 개발구역 경계 설정시 고려사항	
	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역·지구·구역 및 다른 토지이용 관련 법령에 의한 지역·지구·구역 등의 경계 고려	-
	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설사업의 구역경계 고려	-
	- 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세 고려	-
	- 기타 토지이용상황, 토양·지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소, 재해위험 요인 고려	-
	- 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인 고려	-
	○ 동의자 수의 산정방법	
	- 개발구역안의 토지면적에 대한 동의면적을 산정함에 있어서 동의대상자는 『부동산등기법』에 의하여 등기부에 등재된 토지소유자 및 지상권자로 함	-
	- 도시개발구역안의 토지면적을 산정함에 있어서는 국공유지를 포함하여 산정	-
	- 사유지 토지소유자에 대하여 법적 동의요건이 미달되는 경우 국공유지 관리청의 동의를 받아야 함	-

관련조항	주요내용								
시행기간 (제2편 제5장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○시행기간 기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 환지방식 : 개발구역지정일~환지처분일</li> </ul> </li> </ul>								
기초조사 (제2편제7장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○분석대상(2-7-2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변지역 여건/ 대상지역 현황/ 관련계획 검토/ 필요한 경우 설문조사</li> </ul> </li> </ul>								
주택계획 (제2편 제8장 제4절)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○단독주택용지 및 공동주택 용지별로 계획인구를 산정</li> </ul> <table border="1" data-bbox="424 602 1437 759"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 602 568 674">평형</th> <th data-bbox="568 602 1002 674">60㎡ 이하</th> <th data-bbox="1002 602 1262 674">85㎡ 이하</th> <th data-bbox="1262 602 1437 674">85㎡ 초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 674 568 759">배분기준</td> <td data-bbox="568 674 1002 759">           수도권 및 광역시 : 30%이상            기타지역 : 20% 이상         </td> <td data-bbox="1002 674 1262 759">60%이상</td> <td data-bbox="1262 674 1437 759">40%미만</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지정권자가 필요시 공동주택용지의 20%범위내에서 비율 조정가능</li> <li>- 개발구역 면적이 10만㎡ 미만인 경우와 환지방식의 경우 주택건설비율의 기준을 적용치 않을 수 있음</li> </ul>	평형	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	배분기준	수도권 및 광역시 : 30%이상 기타지역 : 20% 이상	60%이상	40%미만
평형	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과						
배분기준	수도권 및 광역시 : 30%이상 기타지역 : 20% 이상	60%이상	40%미만						
토지이용계획 (제2편 제8장 제5절)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○주택용지별 비율 기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시지역 : 단독주택용지 30%, 공동주택·준주거용지 : 70%</li> <li>- 비도시지역 : 단독주택용지 50%, 공동주택·준주거용지 : 50%</li> <li>(다만, 지정권자가 필요시 주거용지의 30%범위내에서 배분비율 가감 조정 가능)</li> </ul> </li> <li>○예외 사항((3)의 ⑦)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발구역 면적이 10만제곱미터 미만인 경우</li> <li>- 환지방식의 경우</li> <li>- 도시지역외에서 20만㎡이상, 30만㎡미만 규모인 공동주택단지를 건설하는 경우</li> <li>- 주택보급률 100%를 초과하는 시·도의 경우</li> <li>- 전원·관광휴양 등 기능을 가진 단지로 개발하기 위해 주거지역을 단독주택단지로 건설하는 경우</li> </ul> </li> </ul>								
교통처리계획 (제2편 제8장 제6절)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○가로망계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로의 분류, 기능별 구분, 가로망계획기준, 가로의 시설기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 및 가로망수립지침에 따라 계획</li> <li>- 교통처리계획은 기능에 따른 가로의 구분과 이에 적합한 가로규모를 설정하고 체계적인 가로망이 구성되계획</li> </ul> </li> <li>○주차장계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주차수요의 산정은 주차장법시행령과 지방자치단체조례 등이 정하는 바에 따라 산정 (전체면적의 0.6% 이상 확보)</li> </ul> </li> </ul>								



관련조항	주요내용
------	------

환경보전계획  
(제2편 제8장  
제7절)

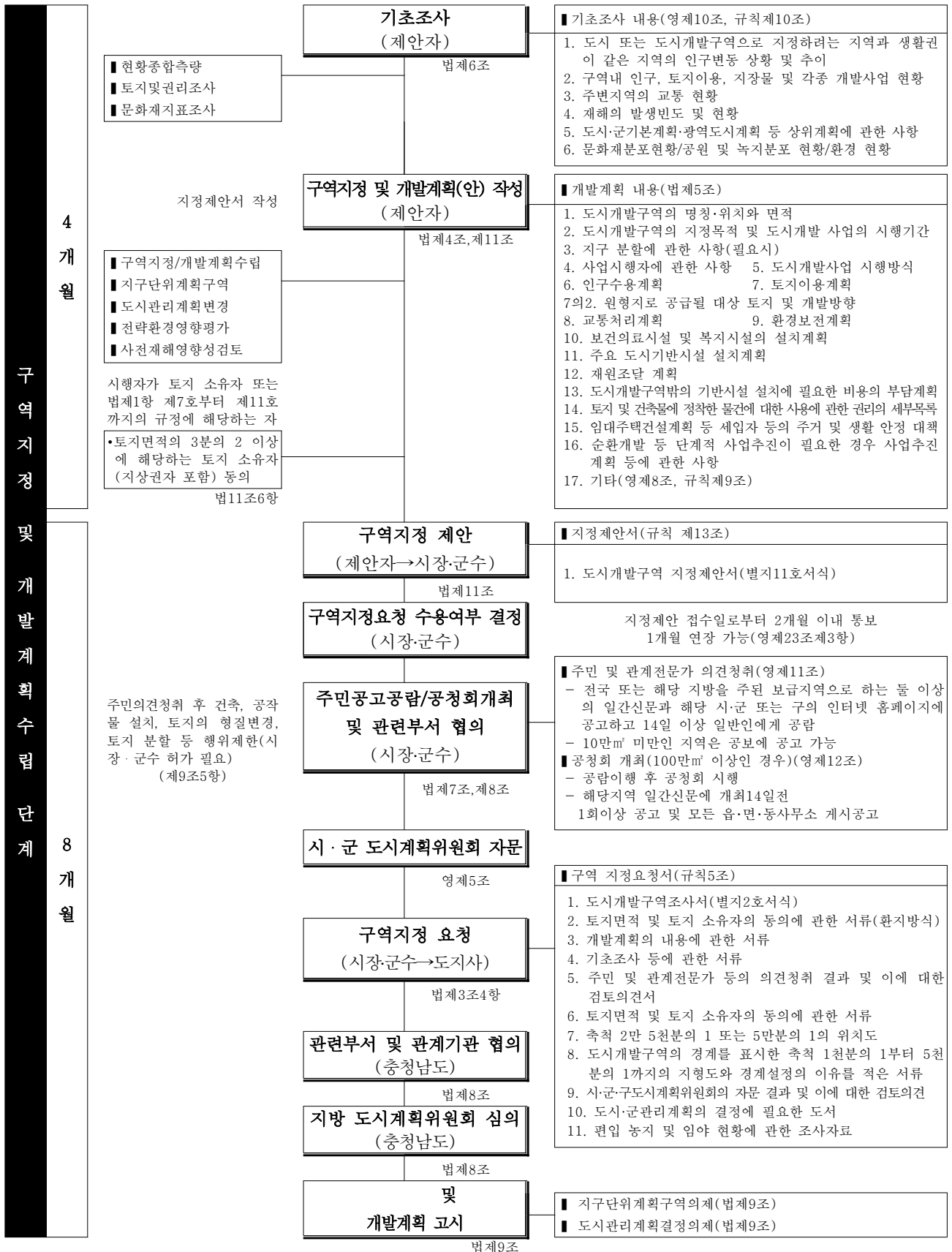
- 공원·녹지체계 구성계획
  - 주거·상업지역 및 공업지역 : 기 계획된 공원면적(어린이공원면적 제외)과 수용계획인구 1인당 0.6제곱미터 이상의 어린이 공원
  - 기타지역 : 수용계획인구 1인당 도시 및 녹지 등에 관한법률 시행규칙 제3조의 규정에 의한 기준에 따라 산정한 면적, 이 경우 어린이 공원의 면적은 1인당 0.6제곱미터 이상 포함되어야 한다.

<도시 및 녹지 등에 관한법률> 시행규칙 제4조 내지 제6조의 규정

- 도시지역 : 주민 1인당 6제곱미터 이상
- 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역 : 주민 1인당 3제곱미터 이상으로 한다.
- 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적
- 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적
- 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적

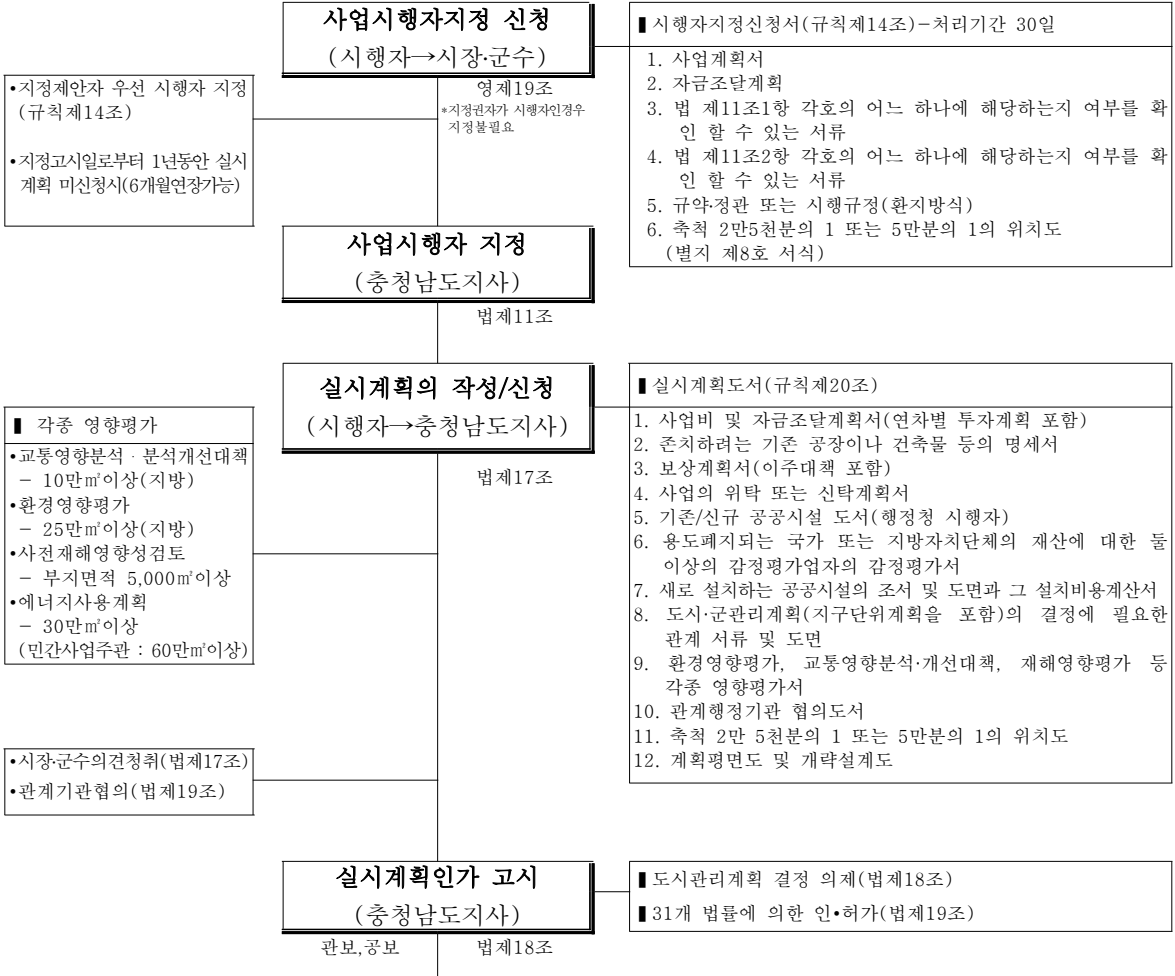
구분	적용지역	1인당	부지면적	비고	
공원 면적	주거·상업·공업지역	• 기계획된 공원면적 + 어린이공원 (어린이공원제외) (0.6㎡/1인당)			
	기타 지역 (㎡)	1만이상~30만미만	3㎡	5%	-해당면적 중 큰면적 (어린이공원 포함)
		30만이상~100만미만	6㎡	9%	
		100만이상	9㎡	12%	

## 다. 도시개발사업 추진절차도(충청남도지사 권한)



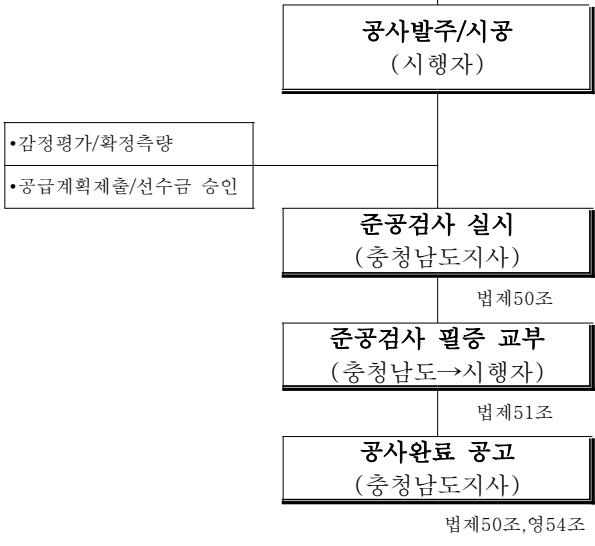
시행자 지정 및 실시시 계획 수립 단계

6 개월



사업시행 단계

48 개월



※상기 일정은 향후 관련부서(기관)협의 및 심의결과에 따라 변경될 수 있음.



## 7

## 개략공사비 산정

구 분	단위공사비 (m <sup>2</sup> /원)	면 적 (m <sup>2</sup> )	공 사 비 (백만원)	구 성 비 (%)	비 고
합 계	사업면적 : 627,247m <sup>2</sup>		53,171	100.0	물가상승분 요율적용(4%/연)
토목공사비			37,561	70.6	
토 공	13,068	627,247	14,426	27.1	전체부지면적
포 장 공	11,675	440,006	9,041	17.0	각시설용지, 도로 등
상 수 공	2,549	627,247	2,814	5.3	전체부지면적
오 수 공	1,879	627,247	2,074	3.9	전체부지면적
우 수 공	8,338	627,247	9,205	17.3	전체부지면적
조 경 공	17,604	459,639	14,241	26.8	각 시설용지
전 기 공	1,240	627,247	1,369	2.6	가로등, 경관조명, 신호등 등

### ■ 입지여건 및 분석

- 사업대상지(627,247m<sup>2</sup>)의 용도지역은 모두 자연녹지지역으로 지정기준에 적합
- 환경적 입지여건 분석결과 대부분이 생태자연도 3등급지로 환경적 보전 가치가 높지 않은 것으로 판단됨
- 검토대상지 내 대로 3-8호선이 계획되어 진입도로로 활용이 가능

### ■ 상위계획(2030년 서산도시기본계획) 상 부합여부

- 2030년 서산도시기본계획 상 시가화예정용지(주거형) 물량배정 가능
- 추후 정확한 시가화예정용지의 세부 검토를 통하여 기배분된 용량을 체크하고 추가 물량 필요시 서산시, 충청남도과 도시기본계획변경에 대한 협의를 하여야 함

### ■ 종합검토의견

- 본 사업대상지는 2030년 서산도시기본계획 상 보전용지로 서산시, 충청남도와 협의하여 도시개발사업을 진행함이 타당할 것으로 사료됨
- 사업대상지 예상계획인구는 13,453인(200인/ha 기준)으로 학교 2개소(초등학교 1개소, 중학교 1개소)가 필요한 규모로 향후 추진가능성 및 사업성으로 고려하여 적정규모로 조정하여 개발을 하는 것이 타당할 것으로 사료됨

■ 하이스종합건설(주) 주요사업

<p>하이스타운 1차, 2차, 3차</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 천안시 두정동</li> <li>○ 시행·시공·임대[하이스부동산관리(주)]</li> <li>○ 주택건설사업 우수업체 국토교통부 장관 표창</li> </ul>
<p>아산 온천지구 도시개발사업</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아산시 온천동 959번지 일원</li> <li>○ 환지방식, 49,885㎡ (15,090평)</li> </ul>
<p>아산용화체육공원 특례사업</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 민간공원특례사업 아산시 용화동 133-13 일원</li> <li>○ 230,579㎡ (69,750평), 공동주택 1,622세대</li> <li>○ 총사업비 4,195 억원 (금융주관 한화투자증권)</li> </ul>

■ 하이스종합건설(주) 신용평가 BBBo

발급번호 2019-0J-2939 [www.ecredit.co.kr](http://www.ecredit.co.kr)

## 신용평가

신용평가

하이스종합건설(주) 귀중

귀사의 의뢰에 따라 작성된 신용평가등급을 아래와 같이 통보합니다.

회사명	하이스종합건설(주)
대표자	정원욱/신용홍
법인등록번호	161511-0074777
사업자번호	312-81-78297
주소	(31106) 충남 천안시 서북구 우정삼거리 30, 201호
제출연산기준일	2017.12.31
평가평가일	2019.03.11
평가유효기간	2019.06.30
제출처 및 용도	역대실사 및 공공기관 제출용

기업신용평가등급  
(상용 회사채등급)

# BBBo

**■ 유의사항**

- 본 신용평가등급 확인서는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조 제1항 제1호의 신용조회회사가 관련 법령에 따라 작성하였습니다.
- 본 신용평가등급 확인서는 조달청 및 공공기관 제출 목적으로 사용이 가능하고, 홈페이지 등을 통해 외부에 공시할 수 있습니다.
- 상기 신용등급은 대상업체가 제출한 각종 자료 및 현장실사 결과 등을 기초로 당사 평가한 것입니다.
- 상기 신용등급은 유효기간 동안 기업의 신용도를 표시하는 것이 목적이며, 평가대상(회사채, 기업어음 등) 발행의 용도로 사용할 시 본 신용등급은 효력을 가질 수 없습니다.
- 상기 신용등급은 평가일자로부터 유효일자까지 유효하며, 평가일자 이후 기업의 변동내역은 반영되지 않습니다.
- 상기 신용등급을 활용한 어떠한 의사결정에 대하여도 당사는 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 신용평가 완료 후 신용변동 사유 발생 시 신속히 재평가를 받아야 합니다. (사유 : 회사명, 대표자, 주사건, 주소 변경 등)
- 본 기업신용평가등급확인서의 유효기간 내 대상업체의 신용상태의 변동이 있을 시에 : 기업회생, 면제, 소송 등) 재평가를 실시하여 그 결과를 수요기관에 자동전송 통보할 수 있습니다.
- 신용등급에 대한 확인 및 문의사항은 NICE평가정보에 평가사연락처(02-3771-1130-4)로 연락하여 주시기 바랍니다.

발급번호 2019-0J-2939 [www.ecredit.co.kr](http://www.ecredit.co.kr)

## 신용평가

하이스종합건설(주) 귀중

귀사의 의뢰에 따라 작성된 신용평가등급을 아래와 같이 통보합니다.

회사명	하이스종합건설(주)
대표자	정원욱/신용홍
법인등록번호	161511-0074777
사업자번호	312-81-78297
주소	(31106) 충남 천안시 서북구 우정삼거리 30, 201호
제출연산기준일	2017.12.31
평가평가일	2019.03.11
평가유효기간	2019.06.30
제출처 및 용도	역대실사 및 공공기관 제출용

기업신용평가등급  
(상용 회사채등급)

# BBBo

**■ 유의사항**

- 본 신용평가등급 확인서는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조 제1항 제1호의 신용조회회사가 관련 법령에 따라 작성하였습니다.
- 본 신용평가등급 확인서는 조달청 및 공공기관 제출 목적으로 사용이 가능하고, 홈페이지 등을 통해 외부에 공시할 수 있습니다.
- 상기 신용등급은 대상업체가 제출한 각종 자료 및 현장실사 결과 등을 기초로 당사 평가한 것입니다.
- 상기 신용등급은 유효기간 동안 기업의 신용도를 표시하는 것이 목적이며, 평가대상(회사채, 기업어음 등) 발행의 용도로 사용할 시 본 신용등급은 효력을 가질 수 없습니다.
- 상기 신용등급은 평가일자로부터 유효일자까지 유효하며, 평가일자 이후 기업의 변동내역은 반영되지 않습니다.
- 상기 신용등급을 활용한 어떠한 의사결정에 대하여도 당사는 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 신용평가 완료 후 신용변동 사유 발생 시 신속히 재평가를 받아야 합니다. (사유 : 회사명, 대표자, 주사건, 주소 변경 등)
- 본 기업신용평가등급확인서의 유효기간 내 대상업체의 신용상태의 변동이 있을 시에 : 기업회생, 면제, 소송 등) 재평가를 실시하여 그 결과를 수요기관에 자동전송 통보할 수 있습니다.
- 신용등급에 대한 확인 및 문의사항은 NICE평가정보에 평가사연락처(02-3771-1130-4)로 연락하여 주시기 바랍니다.

**■ 기업개요**

회사명	하이스종합건설(주)
대표자	정원욱/신용홍
설립일	2005.09.26
임직원수	21명
기업형태	일반 / 중소기업
표준산업분류	[F41220] 토목시설물 건설업
본사주소	(31106) 충남 천안시 서북구 우정삼거리 30, 201호
공정주소	-
주요상품	토목공사, 일반건축공사, 주택공사, 조경공사, 전기공사, 소방설비공사, 시설물유지관리공사/ 부동산 임대

**■ 주요재무비율**

재무비율	단위	2015년	2016년	2017년
수익성				
총자산순이익률	%	2.8	1.8	5.1
자기자본순이익률	%	4.2	2.5	5.9
매출액영업이익률	%	3.3	3.7	4.6
안정성				
부채비율	%	59.4	18.6	13.5
유동비율	%	316.8	1,087.1	1,115.3
활동성				
총자산회전율	회	1.2	0.6	1.0
활동성				
자기자본회전율	회	1.8	0.8	1.2
성장성				
매출액증가율	%	-54.1	-51.3	44.8
총자산증가율	%	17.3	-24.7	1.1
생성성				
총자산부채비율	%	28.1	20.8	35.3
부가가치율	%	23.6	33.9	34.3

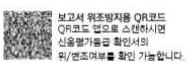
**■ 주요재무현황** (단위: 백만원)

결산일자	총자산	납입자본금	자기자본	매출액	순이익
2017.12.31	7,389	1,762	6,510	7,571	373
2016.12.31	7,308	1,762	6,161	5,228	153
2015.12.31	9,708	1,762	6,091	10,733	250

**■ 신용등급의 정의**

우수	AAA	상거래를 위한 신용능력이 최우등급이며, 환경변화에 충분한 대처가 가능한 기업
우수	AA	상거래를 위한 신용능력이 우월하며, 환경변화에 적절한 대처가 가능한 기업
	A	상거래를 위한 신용능력이 양호하며, 환경변화에 대한 대처능력이 제한적인 기업
	BBB	상거래를 위한 신용능력이 양호하나, 경제여건 및 환경변화에 따라 거래안정성 저하가능성 있는 기업
보통	BB	상거래를 위한 신용능력이 보통이며, 경제여건 및 환경변화에 따라 거래안정성 저하가 우려되는 기업
	B	상거래를 위한 신용능력이 보통이며, 경제여건 및 환경변화에 따라 거래안정성 저하가능성이 높은 기업
	CCC	상거래를 위한 신용능력이 보통 이하이며, 거래안정성 저하가 예상되며 주의 필요하는 기업
위험	CC	상거래를 위한 신용능력이 매우 낮으며, 거래의 안정성이 낮은 기업
	C	상거래를 위한 신용능력이 최하위 수준이며, 거래위험 발생가능성이 매우 높은 기업
부도	D	현재 신용위험이 실제 발생했거나 신용위험에 준하는 상태에 처해있는 기업
	R	1년 미만의 결산재무제표 불유형이거나, 경영실적 급락(합병, 영업실종, 영업연장 등)으로 기업신용 평가등급 부여를 유보하는 기업

\* 'AA' 등급부터 'CCC' 등급까지는 등급 내 우열에 따라 +, - 의 세부등급이 부여됩니다.



NICE평가정보 주식회사  
NICE Information Service Co., Ltd.



NICE평가정보(주) NICE