



제3부 부문별계획

I. 생활권설정 및 인구배분계획

- ① 기본방향
- ② 생활권 설정
- ③ 생활권별 개발방향
- ④ 생활권별 인구배분계획
- ⑤ 생활권별 공공편익시설 배치계획

제3부 부문별계획

I. 생활권 설정 및 인구배분계획

1 기본방향

미래 지향적 생활권계획 수립

- 국제화, 세계화, 정보화 등 미래 지향적인 도시구조 개편을 전제로 삶의 질을 향상시킬 수 있는 생활권계획 수립
- 생활권의 계획을 토지이용상의 전략과 함께 경관성을 확보할 수 있는 방안 모색

토지이용 특성에 맞는 생활권계획 수립

- 자연적환경과 인문적환경을 최대한 감안하고 기 형성된 생활권을 반영한 생활권계획 수립
- 토지이용상의 여러가지 구성요소의 특성들을 파악하여, 양호한 주거환경을 위주로 생활권을 강화하고, 불량한 지역의 경우 가능한 대안을 통해 개선되는 생활권계획 수립

생활권계획과 연계되는 인구배분계획 수립

- 생활권의 적정규모인구에 부합하는 인구의 배분
- 생활권의 특성을 유지할 수 있는 종합적이고 체계적인 개발정책의 수립과 반영
- 미래 개발계획의 적극적 반영을 통한 인구의 적정선 유지

자연환경을 고려한 인구분산 정책수립

- 환경수용능력을 바탕으로 쾌적하고, 인간과 자연이 적절히 어우러질 수 있는 규모를 배분
- 자연적 요소가 강한 지역주변은 개발억제정책을 통한 인구분산정책 수립

2 생활권 설정

1. 생활권 설정의 전제

1.1 생활권 설정의 기본요소

- 생활권 설정의 요소는 지형, 지세, 도로, 공원 등의 물리적 요소뿐만 아니라, 지역별 특성을 나타내는 여러 가지 계획지표나 관련 개발계획 등 사회·문화적 요소로 구성
- 물리적 요소의 가시적 기준보다 지역사회의 정책적, 주민 행태적, 문화적 기준설정의 고려를 통한 결정
- 상위계획을 바탕으로 지역개발의 차원에서 국지적요소와 거시적요소를 동일시하며, 생활권 내에서 공공편익시설이 위계별로 구성될 수 있도록 기준을 통하여 결정
- 인구배분, 토지이용, 교통계획 등의 계획내용과 도보를 기준으로 한 일상생활용품구매 등 생활 활동 범위의 적용

[표 III-1-1] 생활권 설정의 기본요소

권역설정 기준요소	분 석 요 소	세 부 항 목
물리적 요소	• 지형지세 및 주요하천, 철도 위계 • 도시고속도로, 도시내도로 위계	• 지형도 • 도시계획도
도시발전과정	• 시가지의 형성시기 • 시가지 개발 및 정비수법	• 도시연혁 • 택지개발사업현황
도시성장 및 발전축	• 도시간선도로 축 • 교통흐름에 대한 이용권역 분석	• 기존(계획)도로 및 통행량
행정구역검토	• 행정구역의 변천과정	• 읍·면·동 단위 변화
권역별특성 및 주민의 속성	• 각 권역별 주거특성의 분석 • 각 권역별 생활환경수준의 분석	• 1인당 주거면적 • 주택유형, 자가 보유율 • 연령별 인구구조 • 가구소득 • 자동차보유율
도시기능 및 토지이용특성	• 교통특성 분석을 통한 중심성 및 기능 분석 • 토지의 권역별 구성 특성	
관련계획 검토	• 제3차 충청남도종합계획 • 2016년 서산도시기본계획	• 공간구상
문화적 특성	• 지역의 유형·무형의 문화유산 점검 • 역사적 문화변천과정	• 문화재 분포

1.2 위계별 생활권 설정기준

1.2.1 대생활권(서산시 행정구역 전지역)

- 도시의 중심기능으로서 행정, 상업, 금융, 정보, 문화 등의 배분이 가능한 범위로 설정하며 인구규모는 25만인 내외
- 도시생활공간의 실질적 범위로 시청, 대학교, 연구기관, 종합병원, 박물관 등의 도시공공시설과 광역편익시설을 구비한 지역범위로 설정
- 도시를 하나의 공간적 통일체 또는 하나의 동일 통합체로서 종합적으로 계획, 제어 가능한 지역범위
- 상위의 광역공간계획과 환류 및 정합으로 체계적인 관리·운영면에서 동질 공간범위

1.2.2 중생활권

- 도시생활편익시설과 중·고등학교 통학군의 지역중심으로서 인구규모는 5~10만인 권역
- 지역순환교통과 같은 간편한 대중교통의 일상적 이용범위로 2~3가지의 토지용도가 공존하는 권역

1.2.3 소생활권(읍·면·동 단위)

- 상업시설, 기초의료시설, 학군 등 하위 근린생활권의 통합으로 인구규모 2~3만인 내외로 중생활권내 2~3개로 구분
- C. A. Perry의 근린생활권 형태로서 공간영역으로는 인구 2~3만 규모의 행정동 단위로 구성

2. 생활권 설정

- 기존 2016년 도시기본계획에서 제시된 생활권 설정은 1도심, 1부도심, 3거점생활권으로 3단계 위계별 생활권을 계획
- 목표연도 서산시의 생활권 설정은 서산시 전지역을 대상으로 하는 1개 대생활권, 도시기능 및 토지이용의 특성, 인구규모 등 지역여건을 고려한 3개 중생활권, 읍·면·동 단위의 소생활권으로 구분하여 1도심·5생활권중심으로 설정하였음
- 도심생활권은 도시의 중심기능을 수행할 수 있는 지역으로 서산시 동지역과 음암면, 인지면을 1개 도심생활권으로 설정
- 생활권중심은 각 지역별 기능과 토지이용의 특성, 생활환경 여건 등을 고려하여 5개 생활권중심으로 설정
- 소생활권은 각 읍·면·동 단위로 구분하여 총 15개로 설정

[표 Ⅲ-1-2] 생활권 구분

대생활권	중 생 활 권	생활권 중심(소생활권)	면적(km)
대 생 활 권	3 개 중 생 활 권	1도심 · 5생활권중심	749.804
	서 산 중 생 활 권	서산 도심생활권(동지역, 인지면, 음암면)	135.860
	북 부 중 생 활 권	대산생활권(대산읍)	104.118
		지곡·성연생활권(지곡면, 성연면, 팔봉면)	153.220
	남 부 중 생 활 권	운산생활권(운산면)	82.623
		해미생활권(해미면, 고북면)	140.053
		부석생활권(부석면)	133.930

[그림 Ⅲ-1-1] 생활권 구분도



3 생활권별 개발방향

[표 III-1-3] 생활권별 개발방향

생 활 권		주 요 기 능	개 발 방 향
중생활권	생활권중심(소생활권)		
서 산 중생활권	도심생활권 (동지역, 음암면, 인지면)	행정·업무, 상업, 주거	- 도시의 중추관리기능 강화 - 행정·업무 및 중심상업기능 강화
	대산생활권 (대산읍)	산업, 항만·물류, 배후주거, 상업·업무	- 대산·대죽산업단지 등의 대규모 공단조 성과 서해안 신산업개발에 따른 산업기 능 강화 - 대중국 무역의 교두보 역할 수행을 위 한 항만·물류기능 강화 - 산업단지지원을 위한 배후주거기능 강화
남 부 중생활권	지곡·성연생활권 (지곡면, 성연면, 팔봉면)	자동차산업, 배후주거	자동차산업 클러스트 구축에 따른 서해 안 자동차 및 자동차부품산업 육성 및 기존시가지와 연계한 배후주거기능 강화
	운산생활권 (운산면)	관광·휴양, 축산·유통	- 용현유원지와 주변 지역을 연계한 관광· 휴양기능 강화 - 농협중앙회 가축개량사업소를 이용한 축 산·유통기능 강화
	해미생활권 (해미면, 고북면)	주거·상업, 문화, 교육	- 한서대학교 및 주변 기존시가지를 중심 으로 한 주거·상업기능 강화 - 한서대학교와 연계한 교육기능 강화 및 대학촌 조성 - 해미읍성, 천주교 성지 등을 중심으로 한 문화기능 강화
	부석생활권 (부석면)	관광·휴양, 농업·유통, 체육· 위락	- 농특산물 및 간월호, 부남호와 연계한 농업·유통기능 강화 - 간월도, 창리지역의 관광단지개발을 통 한 관광·휴양기능 강화 - 지역경제 활성화를 위한 체육·위락기능 부여

4 생활권별 인구배분계획

1. 인구분포 현황

- 생활권별 인구분포현황을 살펴보면, 도심생활권에 서산시 총인구의 58.4%인 89,034인이 거주하고 있으며, 특히 서산 5개동 지역에 71,419인이 거주하여 인구밀도가 12.67인/ha로 타지역에 비하여 높은 인구밀도 분포를 보이고 있음
- 생활권별 총인구밀도현황은 도심생활권 6.55인/ha, 대산생활권 1.78인/ha, 지곡·성연생활권 0.81인/ha, 운산생활권 0.81인/ha, 해미생활권 1.33인/ha, 부석생활권 0.59인/ha으로 나타났으며, 기존 시가지인 도심생활권은 비교적 인구밀도가 높고 상대적으로 미개발지가 많은 부석생활권은 인구밀도가 낮은 것으로 나타남

[표 III-1-4] 생활권별 인구분포현황(2003년)

생 활 권			면적 (km)	가구수 (가구)	인구수(인)			총인구밀도 (인/ha)
					계	남	여	
합 계			749.804	53,816	152,494	76,858	75,636	2.06
서 산 중생활권	도심생활권	동지역	56.393	24,717	71,419	35,557	35,862	12.67
		음암면	43.963	3,825	10,931	5,481	5,450	2.49
		인지면	35.504	2,456	6,684	3,380	3,304	1.88
		소 계	135.860	30,998	89,034	44,418	44,616	6.55
북 부 중생활권	대산생활권	대산읍	104.118	6,254	18,447	9,599	8,848	1.78
	지 곡·성 연 생 활 권	지곡면	57.947	1,682	4,764	2,447	2,317	0.82
		성연면	43.908	1,278	3,635	1,822	1,813	0.83
		팔봉면	51.365	1,469	3,993	1,984	2,009	0.78
		소 계	153.220	4,429	12,392	6,253	6,139	0.81
남 부 중생활권	운산생활권	운산면	82.623	2,522	6,678	3,366	3,312	0.81
	해미생활권	해미면	68.269	3,804	9,312	4,803	4,509	1.36
		고북면	71.784	3,221	9,340	4,741	4,599	1.30
		소 계	140.053	7,025	18,652	9,544	9,108	1.33
	부석생활권	부석면	133.930	2,588	7,291	3,678	3,613	0.59

주) 면적- 2003년 12월 현재(도시건축과), 인구- 외국인 포함
자료) 서산통계연보(2004년)

- 과거 10년간 생활권별 인구변화 추이를 살펴보면, 기존 시가지인 도심생활권의 인구증가율이 가장 높게 나타나고 있으며, 지곡·성연생활권, 운산생활권, 부석생활권은 계속적으로 인구가 감소하고 있는 추세임

[표 III-1-5] 생활권별 인구증가율 변동추이

(단위 : 인)

구 분			1995년	1996년	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	연평균 증가율 (%)
합 계			142,331	146,187	149,785	150,820	151,021	150,329	150,504	148,697	152,494	0.83
서산중생활권	도심생활권	동지역	60,211	64,921	66,071	66,957	67,839	68,230	68,357	68,827	71,419	1.96
		읍암면	8,507	8,819	9,250	9,418	9,364	9,435	10,531	10,696	10,931	2.77
		인지면	5,786	5,532	5,452	5,709	6,219	6,297	6,086	5,994	6,684	1.68
		소계	74,504	79,272	80,773	82,084	83,422	83,962	84,974	85,517	89,034	2.04
북부중생활권	대산생활권	대산읍	18,182	18,606	20,023	20,169	19,646	19,530	19,213	18,367	18,447	0.18
	지곡·성연생활권	지곡면	5,699	5,457	5,324	5,141	5,030	4,896	4,776	4,580	4,764	-2.45
		성연면	4,117	3,952	3,951	3,915	3,911	3,715	3,685	3,427	3,635	-1.66
		팔봉면	5,272	4,966	4,801	4,610	4,496	4,373	4,221	4,017	3,993	-4.00
		소계	15,088	14,375	14,076	13,666	13,437	12,984	12,682	12,024	12,392	-2.72
	운산생활권	운산면	7,830	7,582	7,425	7,269	7,048	6,914	6,933	6,845	6,678	-2.16
남부중생활권	해미생활권	해미면	9,504	9,328	9,821	9,800	9,685	9,407	9,391	9,120	9,312	-0.26
		고북면	7,903	8,135	9,117	9,530	9,715	9,727	9,706	9,465	9,340	1.92
		소계	17,407	17,463	18,938	19,330	19,400	19,134	19,097	18,585	18,652	0.83
	부석생활권	부석면	9,320	8,889	8,550	8,302	8,068	7,805	7,605	7,359	7,291	-3.48

자료) 서산통계연보(2004년)

주) 인구: 외국인 포함

2. 토지이용 현황

2.1 개발가능지 분석

- 개발가능지 분석기준에 의하여 생활권별 기개발지, 개발불능지, 개발억제지, 개발가능지를 분석
- 개발이 가능한 지역에 대한 토지의 특성을 파악하여 토지의 적정용도 부여 및 개발방향 설정, 개발사업에 대한 시설의 적지 선정을 위한 기초자료로 사용

[표 III-1-6] 개발가능지 분석기준

구 분	대 상 지
기 개발지	• 시가화지역(주거·상업·공업지역) • 개발진흥지구 및 자연취락지구
개발불능지	• 표고 150m초과지역 및 경사도 20%초과 지역 • 도시자연공원구역, 근린공원 • 생태자연도 1등급지, 수산자원보호구역 • 호소 및 지방2급하천
개발억제지	• 생산·보전녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역 • 농업진흥지역(진흥구역 및 보호구역), 보전산지(공익용산지 및 임업용산지) • 생태자연도 2등급지, 군사시설 보호구역, 조수보호구역
개발가능지	• 표고150m이하, 경사도 20%이하 지역중 기개발지, 개발억제지 및 개발불능지를 제외한 지역

자료 : 도시기본계획실무편람

[표 III-1-7] 생활권별 개발가능지 분석표

구 분			계	기개발지	개발불능지	개발억제지	개발가능지
합 계			749.804	36.990	200.514	308.604	203.696
서산중생활권	도심생활권	동 지 역	56.393	7.564	3.584	17.240	28.005
		음 암 면	43.963	0.673	7.831	20.000	15.459
		인 지 면	35.504	0.331	9.136	15.690	10.347
		소 계	135.86	8.568	20.551	52.930	53.811
북부중생활권	대산생활권	대 산 읍	104.118	21.199	16.469	35.546	30.904
	지곡·성연생활권	지 곡 면	57.947	4.140	16.389	17.630	19.788
		성 연 면	43.908	1.137	20.282	11.249	11.240
		팔 봉 면	51.365	0.104	23.564	12.599	15.098
		소 계	153.219	5.381	60.235	41.478	46.126
남부중생활권	운산생활권	운 산 면	82.623	0.324	50.639	17.039	14.621
	해미생활권	해 미 면	68.269	0.840	28.143	23.689	15.597
		고 북 면	71.784	0.341	7.071	48.921	15.451
		소 계	140.053	1.181	35.214	72.610	31.048
	부석생활권	부 석 면	133.93	0.337	17.406	89.001	27.186

2.2 지목별 현황

- 서산시 지목별 현황을 살펴보면 육지부 739.442km² 중 임야가 42.49%인 314.191km²로 가장 많고 전·답등 경지면적은 277.217km²로서 전체의 37.49%를 차지함
- 생활권별 토지이용현황을 살펴보면 임야, 답, 전의 순으로 비율이 높게 분포하고 있음
- 도심생활권은 동지역을 포함하고 있어 대지면적의 비율이 높으며, 타지역에 비하여 임야면적의 비율이 낮음
- 나머지 지역생활권들은 대부분 임야면적의 비율이 높고 대지면적의 비율이 낮은 토지이용 형태를 보이고 있음

[표 III-1-8] 지목별 토지이용 현황

구 분			계	전	답	대 지	임 야	잡종지	기타
합 계			739.442	78.331	198.886	13.922	314.191	15.870	118.242
서산중생활권	도심생활권	동지역	56.393	9.330	17.834	3.647	14.467	1.001	10.115
		음암면	43.963	9.020	10.156	1.091	17.688	0.180	5.827
		인지면	35.504	5.872	10.375	0.916	14.151	0.348	3.843
		소 계	135.860	24.223	38.365	5.654	46.306	1.530	19.784
	대산생활권	대산읍	103.918	7.121	20.130	1.289	48.257	1.449	25.671
북부중생활권	지곡성연생활권	지곡면	57.947	6.239	12.492	0.724	30.859	0.435	7.198
		성연면	43.908	4.441	7.384	0.680	27.046	0.130	4.227
		팔봉면	51.365	7.303	7.494	0.719	31.503	0.821	3.523
		소 계	153.219	17.982	27.371	2.123	89.408	1.386	14.948
	운산생활권	운산면	82.623	6.824	12.661	1.236	52.626	0.332	8.944
남부중생활권	해미생활권	해미면	68.269	4.594	16.615	1.295	31.065	5.906	8.794
		고북면	71.784	7.047	29.693	1.187	17.332	3.280	13.245
		소 계	140.053	11.640	46.308	2.482	48.397	9.185	22.039
	부석생활권	부석면	123.768	10.541	54.051	1.138	29.196	1.988	26.855

자료) 서산통계연보(2004년)

주) 육지부 면적 증가에 의한 행정구역 면적 상이

3. 생활권별 인구배분계획

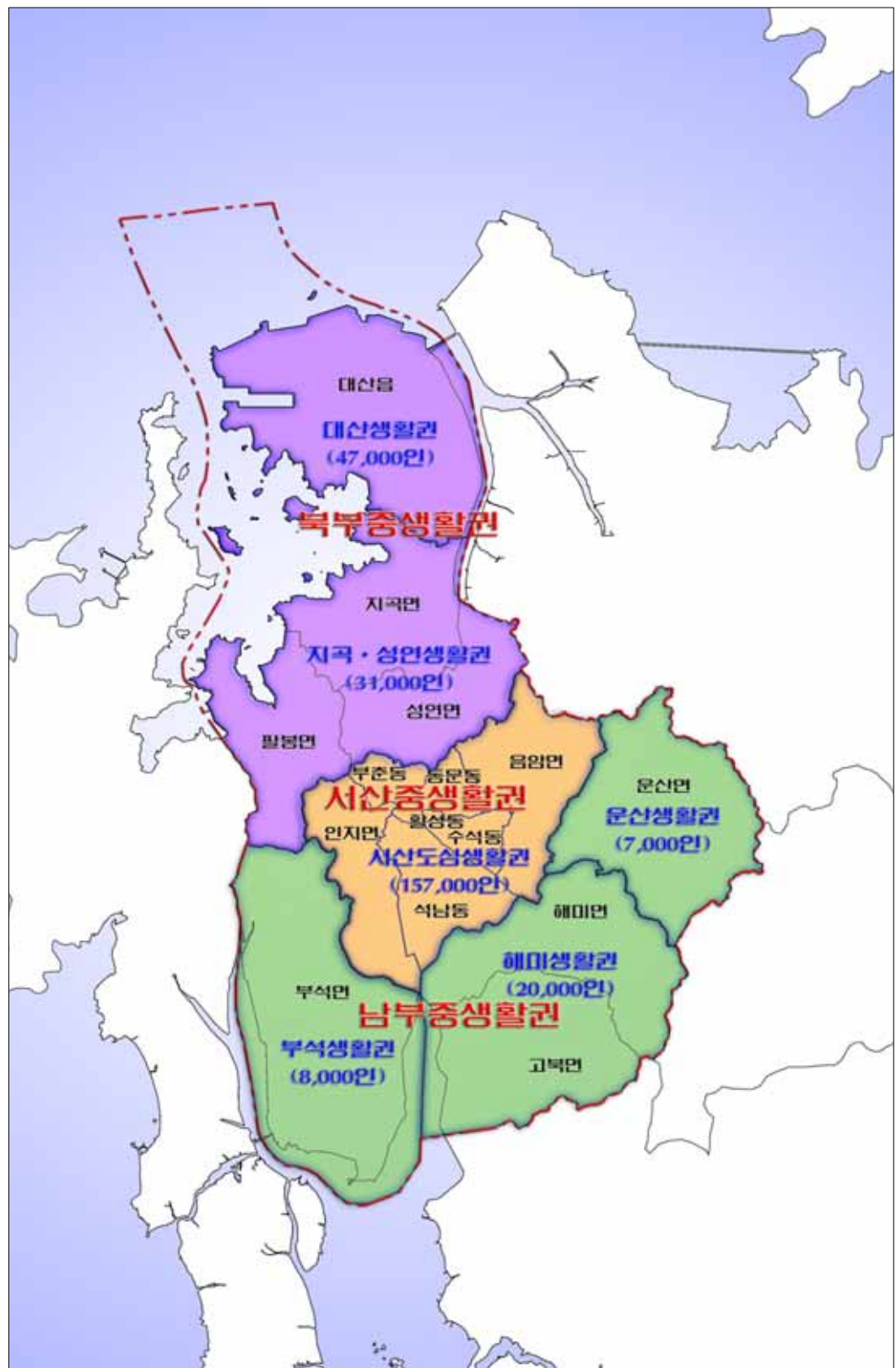
- 자연적 인구증가분과 사회적 인구증가분을 생활권별로 배분하여 각 단계별로 인구배분계획을 수립
- 생활권별 인구배분계획은 도시 전체적으로 균형개발이 이루어지도록 사회적 인구증가분을 각 생활권별로 배분하였으며, 학교, 상·하수도, 도로 등 기반시설을 고려하여 수용 가능한 인구배분계획이 될 수 있도록 하였음
- 생활권별 인구배분계획은 교통, 산업개발, 지역여건 및 개발가능지의 분포 등을 고려하여 생활권별로 수립하였음

[표 III-1-9] 생활권별 인구배분계획

(단위 : 인)

구 분		면 적 (km)	2003년	2003년 인구밀도 (인/ha)	2010년	2015년	2020년	목표년도 인구밀도 (인/ha)
합 계		749.804	152,494	2.06	210,000	250,000	270,000	3.65
서 산 중 생활권	도 생 심 활 권	135.860	87,034	6.55	120,600	144,600	157,000	11.56
북 부 중 생활권	소 계	257.338	30,839	1.20	55,000	70,600	78,000	3.03
	대 산 생 활 권	104.118	18,447	1.78	32,800	42,100	47,000	4.52
	지 곡 성 연 생 활 권	153.220	12,392	0.81	22,200	28,500	31,000	2.02
남 부 중 생활권	소 계	356.606	32,621	0.91	34,400	34,800	35,000	0.98
	운 산 생 활 권	82.623	6,678	0.81	6,900	7,000	7,000	0.85
	해 미 생 활 권	140.053	18,652	1.33	19,700	19,900	20,000	1.43
	부 석 생 활 권	133.930	7,291	0.59	7,800	7,900	8,000	0.65

[그림 III-1-2] 생활권별 인구배분계획도



5 생활권별 공공편의시설 배치계획

1. 공공편의시설 현황

- 서산시의 공공시설 분포현황을 살펴보면 파출소 및 우체국을 제외한 대부분 청사가 서산 도심생활권에 편중되어 위치하고 있음
- 의료시설은 현재 종합병원 1개소, 보건소 1개소가 도심생활권에 위치하고 있음
- 교육시설은 초등학교 29개교, 중학교 14개교, 고등학교 7개교, 대학교 1개교로 총 51개교가 각 생활권별로 분포되어 위치하고 있음
- 사회복지 및 문화·체육시설은 도심생활권에 편중되어 있으며, 특히 복지시설의 경우 아동복지, 부녀복지, 노인복지시설의 확충이 시급한 상태임

[표 Ⅲ-1-10] 생활권별 공공편의시설 현황

구 분	합 계	서산중생활권	북부중생활권		남부중생활권			
		도심 생활권	대산 생활권	지곡·성연 생활권	운산 생활권	해미 생활권	부석 생활권	
공공시설	시청	1	1	0	0	0	0	0
	교육청	1	1	0	0	0	0	0
	법원	1	1	0	0	0	0	0
	경찰서	1	1	-	-	-	-	-
	파출소	14	5	2	3	1	2	1
	소방서	1	1	0	0	0	0	0
	우체(분)국	16	6	2	3	1	3	1
	전화국	1	1	0	0	0	0	0
의료	종합병원	1	1	0	0	0	0	0
	보건소	1	1	0	0	0	0	0
교육	초등학교	29	11	3	6	2	4	3
	중학교	14	6	1	3	1	2	1
	고등학교	7	3	0	1	1	1	1
	대학교	1	0	0	0	0	1	0
사회복지	아동복지시설	0	0	0	0	0	0	0
	부녀복지시설	0	0	0	0	0	0	0
	노인복지시설	0	0	0	0	0	0	0
	장애인복지시설	2	2	0	0	0	0	0
문화·체육	시민회관	1	1	0	0	0	0	0
	종합문화예술회관	1	1	0	0	0	0	0
	박물관(미술관)	0	0	0	0	0	0	0
	전수관	0	0	0	0	0	0	0
	도서관	3	1	1	0	0	1	0
	종합운동장	1	1	0	0	0	0	0
	실내체육관	1	1	0	0	0	0	0

2. 공공편익시설 배치계획

2.1 생활권별 시설 배치기준

- 시설별 수요추정은 생활권별 인구계획을 전제로 생활권 위계에 따라 적정배치
- 지역별 특성과 지역주민의 이용형태, 이용거리를 감안하여 계획
- 공공서비스의 균등적인 공급을 통하여 주민에게 균등한 혜택
- 시설의 종류, 이용방법 및 배치기준분석을 통하여 생활권별 적정배치가 되도록 계획

[표Ⅲ-1-11] 생활권 위계별 공공편익시설 배치기준

구 분	제1차 생활권 (소생활권)	제2차 생활권 (중생활권)	제3차 생활권 (대생활권)
행 정	• 동사무소 • 우 체 국 • 파 출 소	-	• 시 청 • 경 찰 서 • 소 방 서
여 가	• 어린이공원 • 근린공원 • 소단위 운동장	• 지구공원 • 운 동 장	• 종합운동장
교 육	• 유 치 원 • 초등학교 • 중 학 교	• 고등학교 • 도 서 관	• 전문대학 • 대 학 • 연구기관
사회복지	• 복지센터 • 탁 아 소 • 경 로 당 • 집 회 장 • 새마을회관	• 종합복지센터 • 청소년회관 • 직업보도소 • 상 담 소	• 특수복지센터 • 양 로 원 • 고 아 원 • 갱 생 원 • 불구자보호소
보 건	• 병 원 • 치 과 • 한 의 원 • 약 국	• 보 건 소 • 종합병원	• 종합병원 • 특수병원 • 보건연구원
유 통	• 근린중심 유통센터 • 슈퍼마켓 • 소매시장 • 은 행 • 지역사회 금고	• 지구중심 쇼핑센터 • 소단위 도매시장	• 지역중심 쇼핑센터 • 백 화 점 • 유통단지

2.2 생활권별 시설 배치계획

[표 III-1-12] 생활권별 공공편의시설 배치계획

구 분	합 계	서산중생활권	북부중생활권		남부중생활권		
		도심 생활권	대산 생활권	지곡·성연 생활권	운산 생활권	해미 생활권	부석 생활권
공 공 시 설	시 청	1	1	-	-	-	-
	교 육 청	1	1	-	-	-	-
	법 원	1	1	-	-	-	-
	경 찰 서	1	1	-	-	-	-
	파 출 소	22	10	4	3	1	3
	소 방 서	1	1	-	-	-	-
	우체(분)국	22	10	4	3	1	3
	전 화 국	1	1	-	-	-	-
의 료	종 합 병 원	3	2	1	-	-	-
	보 건 소	6	1	1	1	1	1
교 육	초 등 학 교	29	17	5	3	1	2
	중 학 교	16	8	1	3	1	1
	고 등 학 교	11	6	1	1	1	1
	대 학 교	4	1	1	1	-	1
사 회 복 지	아 동 복 지 시 설	16	8	1	3	1	2
	청 소 년 복 지 시 설	16	8	1	3	1	2
	보 육 시 설	173	100	30	20	5	13
	여 성 복 지 시 설	6	1	1	1	1	1
	장 애 인 복 지 시 설	18	3	3	3	3	3
	노 인 복 지 시 설	901	519	157	104	25	68
	기 타 복 지 시 설	3	3	-	-	-	-
문 화 · 체 육	시 민 회 관	1	1	-	-	-	-
	종합문화예술회관	2	1	1	-	-	-
	박물관(미술관)	2	1	-	1	-	-
	전 수 관	1	1	-	-	-	-
	도 서 관	8	3	1	1	1	1
	종합운동장	1	1	-	-	-	-
	실내체육관	2	1	1	-	-	-



제3부 부문별계획

II. 토지이용계획

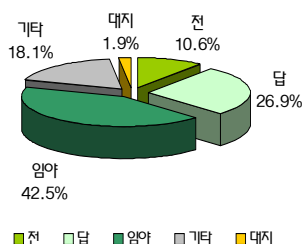
- ① 토지이용 현황
- ② 개발가능지 분석
- ③ 토지이용계획의 기본방향
- ④ 용도별 소요면적 산정
- ⑤ 토지이용계획
- ⑥ 단계별 개발계획
- ⑦ 관리지역 세분

Ⅱ. 토지이용계획

1 토지이용 현황

1. 지목별 토지이용 현황

- 지목별 토지이용현황을 살펴보면 육지부 739.442km² 중 임야가 42.49%인 314.191km²로 가장 많고 전·답등 경지면적은 277.217km²로서 전체의 37.49%를 차지함
- 기타로는 염전, 공장용지, 도로, 하천, 잡종지, 구거, 유지 등 임



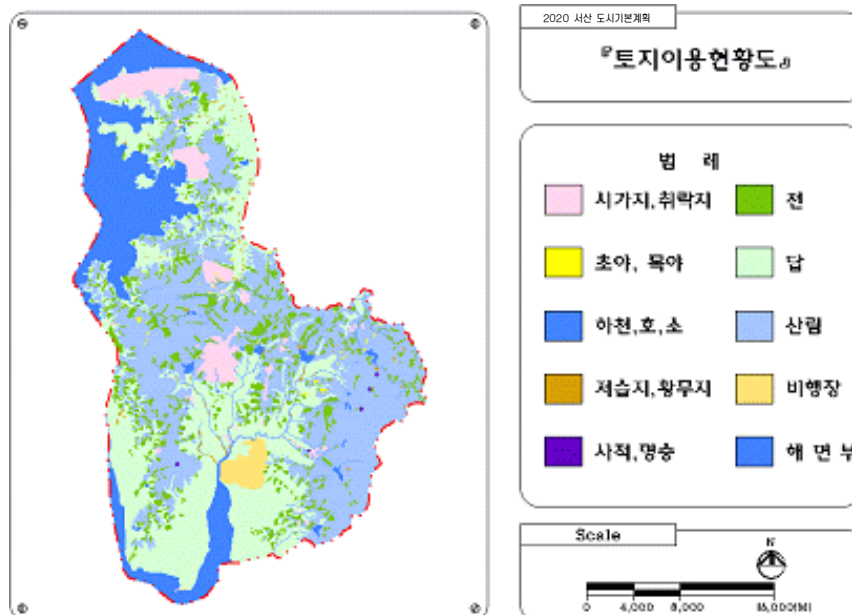
[표 Ⅲ-2-1] 지목별 토지이용 현황

(단위 : 인)

지목	면적(km)	구성비(%)	지목	면적(km)	구성비(%)
합 계	739.442	100.00	하 천	9.296	1.26
전	78.331	10.59	제 방	2.942	0.40
답	198.886	26.90	구 거	19.591	2.65
과 수 원	0.431	0.06	유 지	43.014	5.82
목 장 용 지	3.112	0.42	수 도 용 지	0.293	0.04
임 야	314.191	42.49	공 원	0.057	0.01
주 차 장	0.059	0.01	체 육 용 지	0.156	0.02
염 전	5.975	0.81	창 고 용 지	0.242	0.03
대 지	13.923	1.88	양 어 장	0.679	0.09
공 장 용 지	8.699	1.18	종 교 용 지	0.205	0.03
학 교 용 지	1.169	0.16	사 적 지	0.135	0.02
도 로	19.341	2.62	묘 지	2.739	0.37
주유소용지	0.106	0.01	잡 종 지	15.870	2.15

자료) 서산통계연보(2004년)

[그림 Ⅲ-2-1] 토지이용 현황도



2. 국토이용 현황

- 국토이용현황을 살펴보면 농림지역(46.5%), 관리지역(31.7%), 도시지역(19.0%), 자연환경보전지역(2.8%)의 순으로 나타남
- 부석면은 지형적으로 대부분의 지역이 농림지역(65.6%)으로 이루어져 있음
- 관리지역은 종전 국토이용관리법상 준도시지역과 준농림지역 임
- 읍면동별 국토이용 현황을 살펴보면 동지역과 성연면, 대산읍과 지곡면, 운산면, 해미면이 각각 기존 서산·대산·운산·해미도시계획구역의 일부임

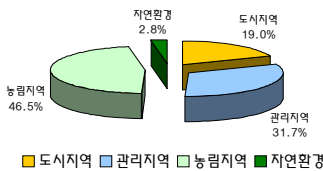
[표 III-2-2] 읍면동별 국토이용 고시현황

(단위 : km², (%))

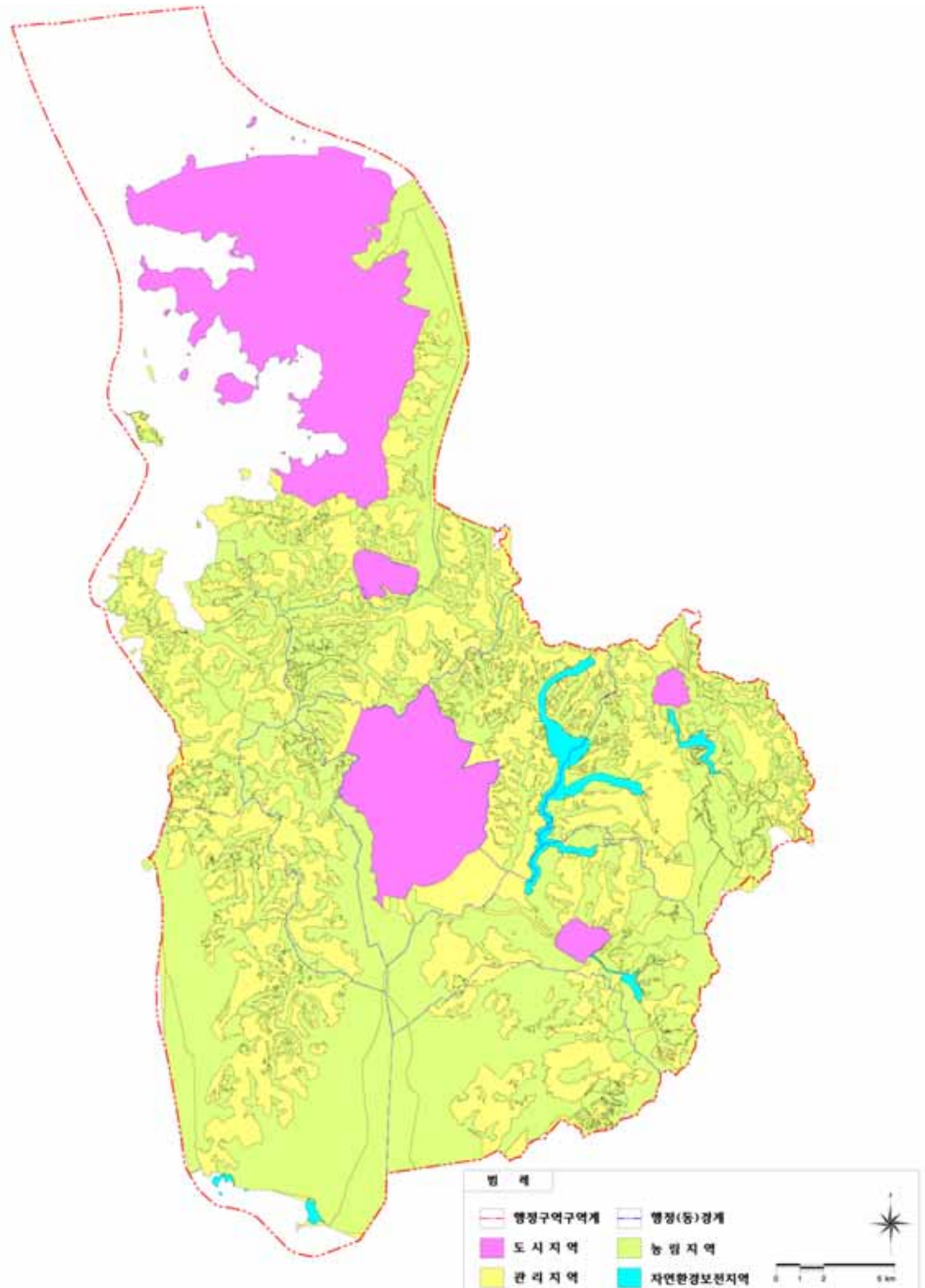
구 분	고시면적	육 지				해 면	
		도시지역	관리지역	농림지역	자연환경	도시지역	자연환경
합 계	749.804 (100.0)	142.256 (19.0)	237.535 (31.7)	348.548 (46.5)	11.103 (1.5)	0.200 (0.0)	10.162 (1.4)
동지역	56.393 (100.0)	37.111 (65.8)	9.581 (17.0)	9.701 (17.2)	-	-	-
대산읍	104.118 (100.0)	80.604 (77.4)	5.593 (5.4)	17.721 (17.0)	-	0.200 (0.2)	-
인지면	35.504 (100.0)	-	16.97 (47.8)	18.534 (52.2)	-	-	-
부석면	133.930 (100.0)	-	34.866 (26.0)	87.849 (65.6)	1.053 (0.8)	-	10.162 (7.6)
팔봉면	51.365 (100.0)	-	24.827 (48.3)	26.538 (51.7)	-	-	-
지곡면	57.947 (100.0)	19.925 (34.4)	14.323 (24.7)	23.699 (40.9)	-	-	-
성연면	43.908 (100.0)	0.069 (0.2)	19.719 (44.9)	24.120 (54.9)	-	-	-
음암면	43.963 (100.0)	-	20.020 (45.5)	19.952 (45.4)	3.991 (9.1)	-	-
운산면	82.623 (100.0)	1.866 (2.3)	43.980 (53.2)	32.601 (29.5)	4.176 (5.1)	-	-
해미면	68.269 (100.0)	2.681 (3.9)	29.192 (42.8)	34.513 (50.6)	1.883 (2.8)	-	-
고북면	71.784 (100.0)	-	18.464 (25.7)	53.320 (74.3)	-	-	-

자료) 1. 서산시 도시건축과 (2003. 12월 기준)

2. 대산도시계획구역(대산읍, 지곡면 일원)면적은 해면부 면적이 포함되어 도시지역 면적과 차이가 있음



[그림 Ⅲ-2-2] 국토이용계획도



3. 용도지역 현황

- 기존 도시계획구역별 용도지역 현황으로 서산·대산·운산·해미 도시계획구역의 면적은 193.214km²로 행정구역 면적대비 25.8%임
- 기존 해미도시계획구역의 주거지역이 전체면적대비 21.1%로 비중이 가장 높고, 대산도시계획구역의 공업지역 지정 면적이 10.8%로 비중이 가장 높음
- 기존 대산도시계획구역의 경우 시가화지역의 비중이 가장 낮게 나타남

[표 III-2-3] 지정 도시계획구역별 용도지역 현황

(단위 : km², (%))

구 분		면 적				
		서 산	대 산	해 미	운 산	합 계
합 계		37.094 (100.0)	151.573 (100.0)	2.681 (100.0)	1.866 (100.0)	193.214 (100.0)
주거 지역	소 계	6.093 (16.4)	4.644 (3.1)	0.567 (21.1)	0.324 (17.4)	11.628 (6.0)
	전용주거지역	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역	5.796 (15.6)	4.395 (2.9)	0.542 (20.2)	0.324 (17.4)	11.057 (5.7)
	준주거지역	0.297 (0.8)	0.249 (0.2)	0.025 (0.9)	-	0.571 (0.3)
상업 지역	소 계	0.517 (1.4)	0.378 (0.3)	0.049 (1.8)	0.026 (1.4)	0.97 (0.5)
	전용상업지역	-	-	-	-	-
	일반상업지역	0.502 (1.3)	0.378 (0.3)	0.049 (1.8)	0.026 (1.4)	0.955 (0.4)
	근린상업지역	0.015 (0.1)	-	-	-	0.015 (0.1)
공업 지역	소 계	0.935 (2.5)	16.421 (10.8)	0.032 (1.2)	-	17.388 (9.0)
	전용공업지역	-	11.573 (7.6)	-	-	11.573 (6.0)
	일반공업지역	0.935 (2.5)	4.188 (2.8)	0.032 (1.2)	-	5.155 (2.7)
	준공업지역	-	0.660 (0.4)	-	-	0.66 (0.3)
녹지 지역	소 계	29.549 (79.7)	76.225 (50.3)	2.033 (75.9)	1.516 (81.2)	109.323 (56.6)
	보전녹지지역	4.765 (12.9)	10.564 (7.0)	0.288 (10.8)	-	15.617 (8.1)
	자연녹지지역	20.419 (55.0)	63.682 (42.0)	1.277 (47.6)	0.815 (43.7)	86.193 (44.6)
	생산녹지지역	4.365 (11.8)	1.979 (1.3)	0.468 (17.5)	0.701 (37.5)	7.513 (3.9)
기 타	소 계	-	53.905 (35.5)	-	-	53.905 (27.9)
	해면부	-	53.905 (35.5)	-	-	53.905 (27.9)

자료) 서산시 도시건축과 (2003. 12월 기준)

4. 용도지구 현황

- 용도지구 현황은 전체 서산시 행정구역에 총 53개소, 16.235km²가 지정되어 있음
- 종전 국토이용관리법상 준도시지역의 취락지구 및 산업촉진지구, 시설용지지구가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률로 통합되면서 개발진흥지구로 변경
- 주거개발진흥지구는 총 28개소 2.283km²로 종전 국토이용관리법상 준도시지역(현 관리지역)내 지정된 취락지구임
- 운산면의 경우 지역내 지정된 지구가 없으며, 동지역의 경우 19개의 지구지정으로 가장 많은 도시계획적 제약을 받고 있음

[표 III-2-4] 읍면동별 용도지구 현황

(단위 : km² (개소))

구 분	합 계	미관지구	고도지구	방화지구	취락지구	보전지구	개발진흥지구		
							주거	산업	관광·휴양
합 계	16.235 (53)	0.100 (6)	0.071 (3)	0.836 (4)	0.288 (5)	11.416 (2)	2.283 (28)	1.091 (4)	0.150 (1)
동지역	1.336 (19)	0.100 (6)	- (-)	0.459 (1)	0.288 (5)	- (-)	0.288 (5)	0.201 (2)	
대산읍	0.448 (6)	- (-)	0.071 (3)	0.377 (3)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	
인지면	0.313 (5)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.313 (5)	- (-)	
부석면	11.547 (3)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	11.215 (1)	0.182 (1)	- (-)	0.150 (1)
팔봉면	0.092 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.092 (1)	- (-)	
지곡면	0.283 (3)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.283 (3)	- (-)	
성연면	1.005 (4)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.227 (3)	0.778 (1)	
음암면	0.556 (6)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.556 (6)	- (-)	
운산면	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	
해미면	0.359 (2)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.201 (1)	0.158 (1)	- (-)	
고북면	0.298 (4)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	0.186 (3)	0.112 (1)	

자료) 서산시 도시건축과 (2003. 12월 기준)

② 개발가능지 분석

1. 개발가능지 분석의 목적

- 개발가능지 분석은 보존가치가 있는 지역을 분석하여 개발에서 우선적으로 배제함으로써 무분별한 난개발을 방지하고 친환경적 개발을 도모
- 개발이 가능한 지역에 대한 토지의 특성을 파악하여 토지의 적정용도 부여 및 개발 방향 설정, 개발사업에 대한 시설의 적지 선정을 위한 기초자료로 사용

2. 분석기준 및 과정

2.1 분석기준

- 기본적으로 개발가능지 분석자료(표고, 경사, 농업진흥지역도, 생태자연도, 임야도, 용도지역, 시가화 도면, 공원지정현황 등)를 토대로 개발가능지 면적 추출
- 자연환경(표고, 경사 등)을 고려하여 개발가능지와 개발불능지의 면적을 추출
- 개발가능지 중 시가화지역 및 개발진흥지구, 기타 주요시설을 기개발지로 분류
- 기존 도시계획구역내의 생산녹지지역, 보전녹지지역은 개발은 가능하지만 개발을 유보해야 하는 지역으로 판단하여 개발억제지로 분류하여 면적 추출
- 기존 도시계획구역내의 공원현황을 분석하여 개발불능지로 분류하여 면적 추출

[표 III-2-5] 개발가능지 분석기준

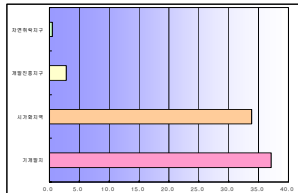
구 분	대 상 지
기 개발지	• 시가화지역(주거·상업·공업지역) • 개발진흥지구 및 자연취락지구
개발불능지	• 표고 150m초과지역 및 경사도 20%초과 지역 • 근린공원, 도시자연공원구역 • 생태자연도 1등급지, 수산자원보호구역 • 호소 및 지방2급하천
개발억제지	• 생산·보전녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역 • 농업진흥지역(진흥구역 및 보호구역), 보전산지(공익용산지 및 임업용산지) • 생태자연도 2등급지, 군사시설 보호구역, 조수보호구역
개발가능지	• 서산시 행정구역 전지역중 표고150m이하, 경사도 20%이하 지역의 기개발지, 개발억제지 및 개발불능지를 제외한 지역

자료 : 도시기본계획실무편람

2.2 분석과정

2.2.1 기개발지

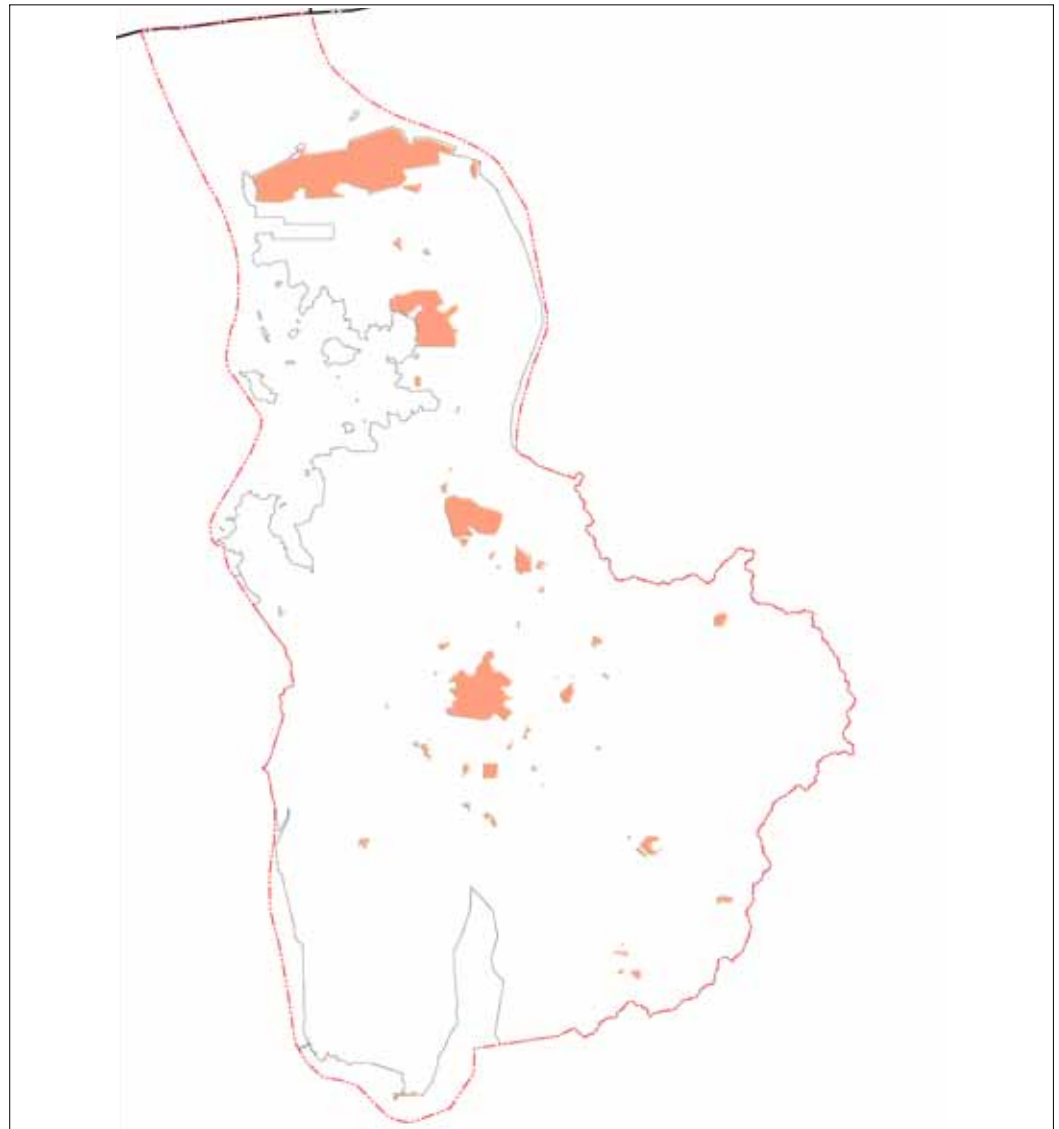
- 시가화지역(주거 · 상업 · 공업지역)
- 개발진흥지구 및 자연취락지구



[표 Ⅲ-2-6] 기개발지 분석표

구 분		면 적 (km)	구 성 비 (%)	비 고
기개발지	면 적	37.102	4.9	
	시 가 화 지 역	33.814	4.5	
	개발진흥지구	2.789	0.4	
	자연취락지구	0.499	0.1	

[그림 Ⅲ-2-3] 기개발지



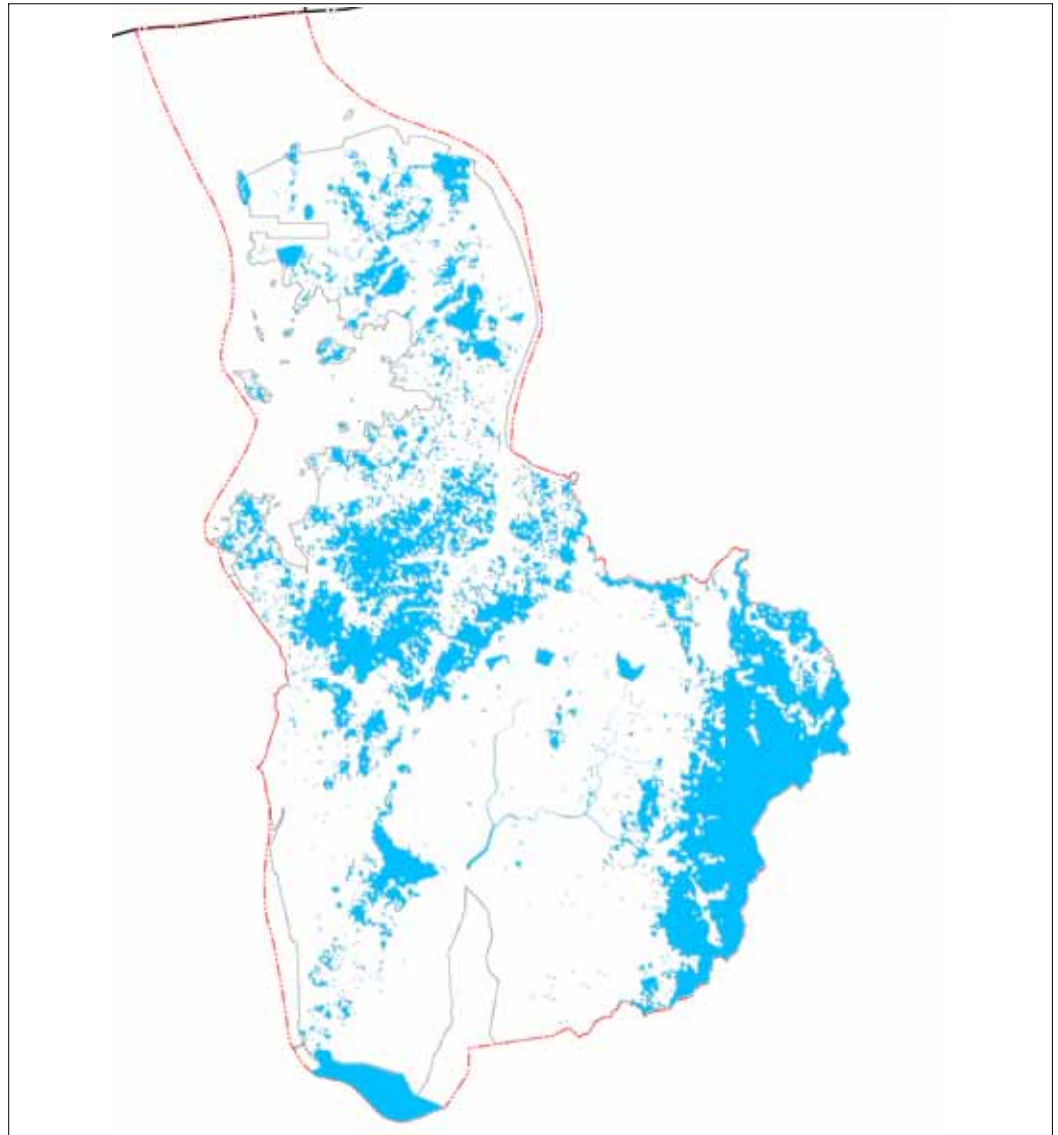
2.2.2 개발불능지

- 표고 150m초과지역 및 경사도 20%초과 지역
- 도시자연공원구역, 근린공원
- 생태자연도 1등급지, 상수원보호구역, 수산자원보호구역
- 호소 및 지방2급하천

[표 III-2-7] 개발불능지 분석표

구 분		면 적 (km)	구 성 비 (%)	비 고
개발불능지	면 적	223.082	29.8	
	경 사 도 20% 초 과	199.650	26.6	
	표 고 150 m 초 과	58.653	7.8	
	생태자연도1등급지	19.349	2.6	
	수 자 원 보 호 구 역	11.365	1.5	
	도시자연공원구역, 근린공원	10.027	1.3	
	호소 및 지방2급하천	6.960	0.9	

[그림 III-2-4] 개발불능지



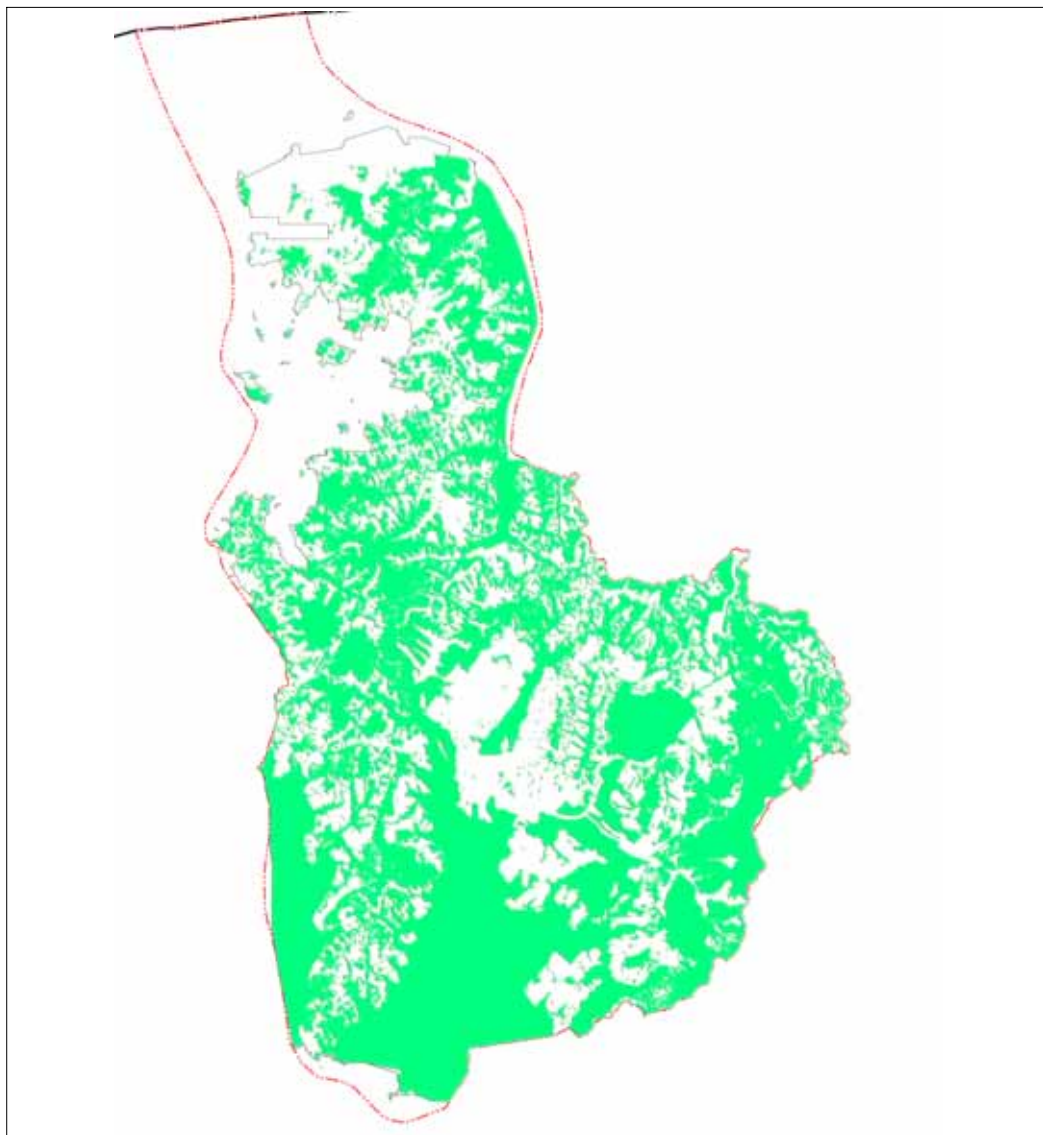
2.2.3 개발억제지

- 생산·보전녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역
- 농업진흥지역(진흥구역 및 보호구역), 보전산지(공익용산지 및 임업용산지)
- 생태자연도2등급지, 군사시설 보호구역, 조수보호구역

[표 Ⅲ-2-8] 개발억제지 분석표

구분	면적 (km)	구성비 (%)	비고
면적	340.684	45.4	
생산·보전녹지지역	23.130	3.1	
농림지역	361.909	48.3	
자연환경보전지역	11.284	1.5	
농업진흥지역	270.948	36.1	
보전산지	125.751	16.8	
생태자연도2등급지	217.583	29.0	
군사시설보호구역	3.479	0.5	
조수보호구역	64.750	8.6	

[그림 Ⅲ-2-5] 개발억제지



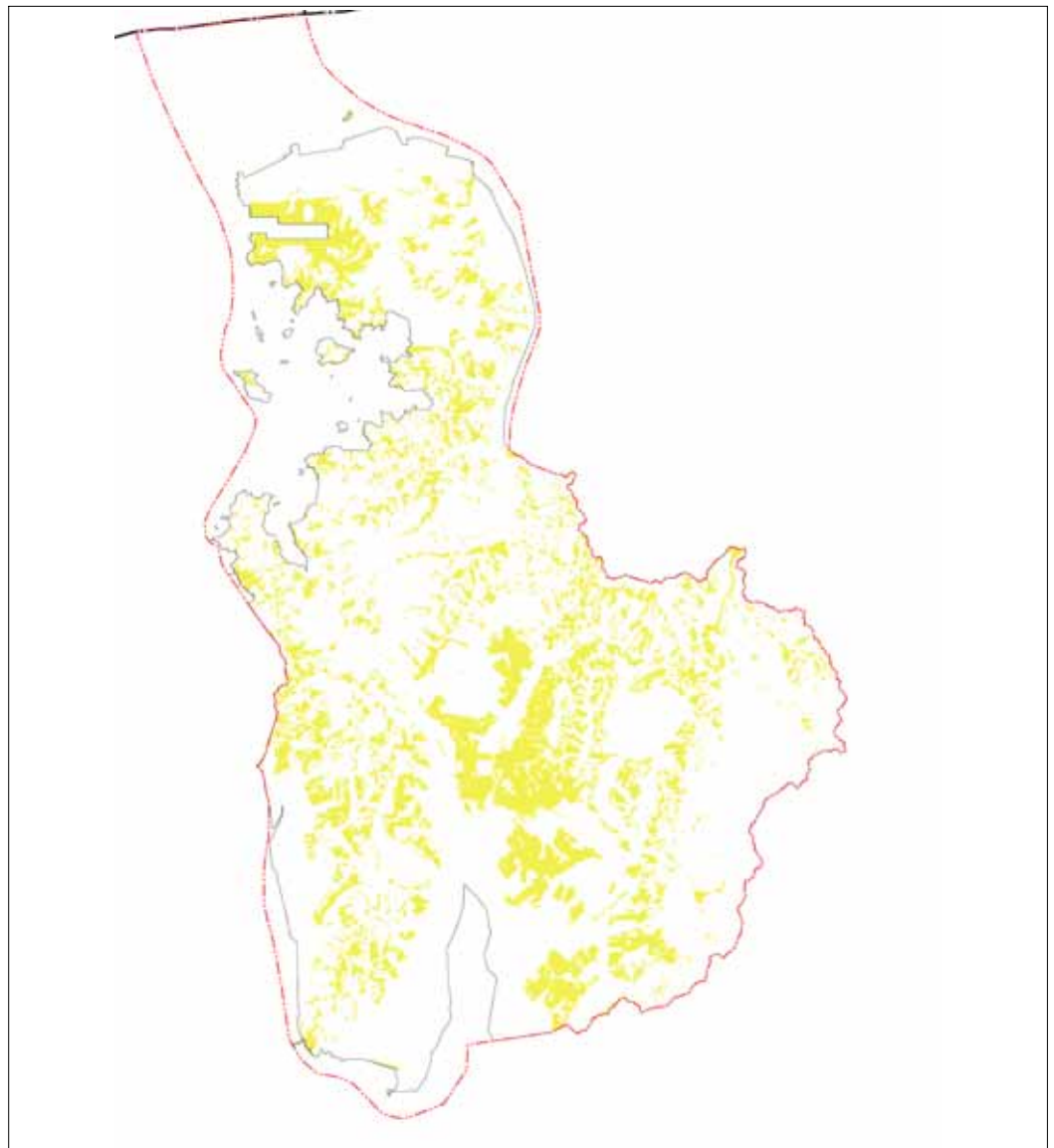
2.2.4 개발가능지

- 서산시 행정지역 전지역중 표고 150m이하, 경사도 20%이하 지역의 기개발지, 개발억제지 및 개발불능지를 제외한 지역

[표 Ⅲ-2-9] 개발가능지 분석표

구 분		면 적 (km)	구 성 비 (%)	비 고
개발가능지	면 적	148.936	19.9	
	서산시 전지역	749.804	100.0	
	기 개 발 지	37.102	4.9	
	개 발 불 능 지	223.082	29.8	
	개 발 억 제 지	340.684	45.4	

[그림 Ⅲ-2-6] 개발가능지

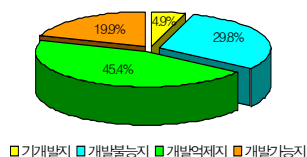


3. 분석결과

- 서산시 행정구역면적 749.804km² 중 기개발지 면적은 전체의 4.9%인 37.102km² 임
- 서산시는 간월호, 천수만, 부남호 일원의 농업진흥·보호구역과 망일산, 부춘산, 팔봉산, 도비산, 가야산 일원에 생태자연도 2등급지 및 보전임지가 많이 분포하여 전체 면적의 45.4%인 340.684km²가 개발억제지로 분석됨
- 개발불능지의 경우 표고 150m이상, 경사도 20%이상을 제외한 개발가능지 면적은 전체 면적의 29.8%임

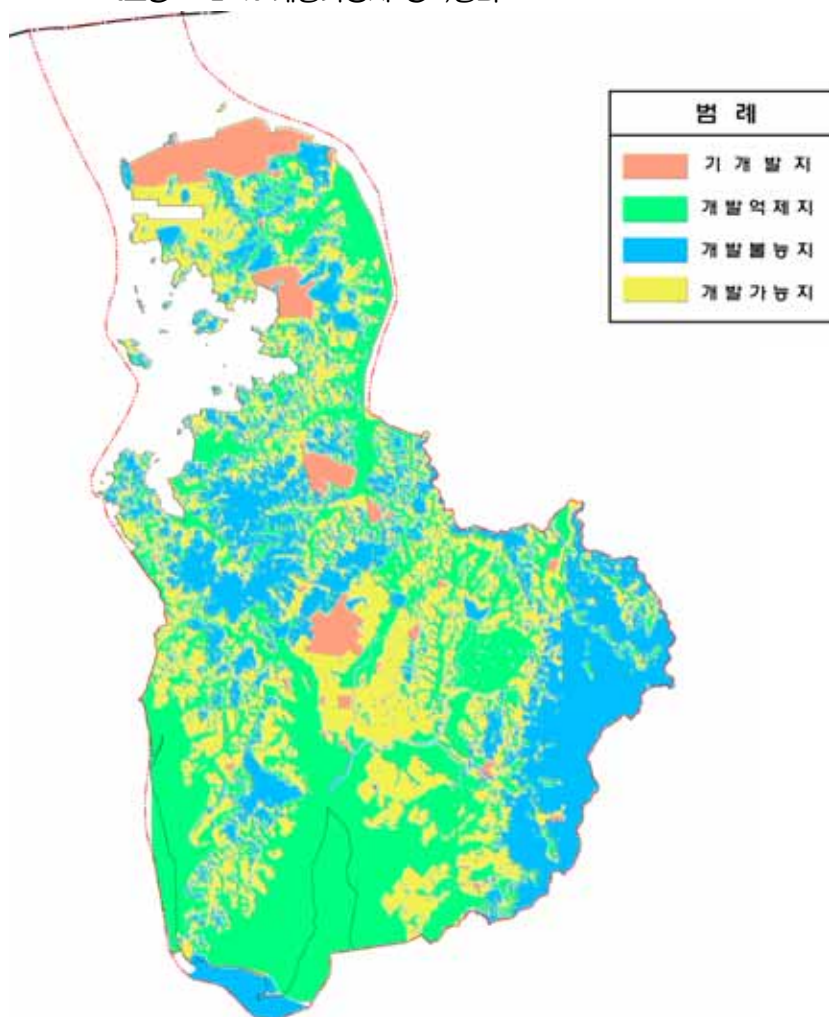
[표 Ⅲ-2-10] 개발가능지 분석결과표

구 분	면 적 (km ²)	구 성 비 (%)	비 고
합 계	749.804	100.0	
기 개 발 지	37.102	4.9	
개 발 불 능 지	223.082	29.8	
개 발 억 제 지	340.684	45.4	
개 발 가 능 지	148.936	19.9	



■기개발지 ■개발불능지 ■개발억제지 ■개발가능지

[그림 Ⅲ-2-7] 개발가능지 분석결과도



③ 토지이용계획의 기본방향

1. 기본원칙

기본원칙

시대적 여건 반영

도시미래상 구현

지속가능한 전략수립

사회적 여건변화에 따른 시대적 여건 반영

- 제4차국토종합계획 수정계획, 제3차충청남도종합계획 등 상위계획과의 적합성 유지
- 관련법 및 지침 개정에 따른 토지이용계획 수립
- 장기미집행 도시계획시설 조정 등 여건변화의 적극적인 반영

도시공간구조에 부합하는 도시미래상 구현

- 도시공간구조 개편에 따른 체계적인 계획 및 방향제시
- 생활권별 주요 기능 및 시설변화에 따른 기능 재정비

미래 지향적이고 지속가능한 전략수립

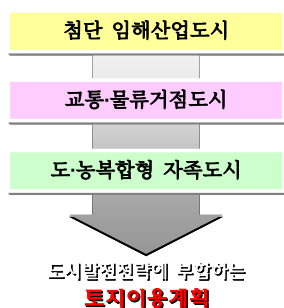
- 선계획 - 후개발 원칙에 입각한 개발방향 제시
- 환경친화적 개발을 원칙으로 하며 자연자원을 최대한 보전하는 계획 수립
- 천수만 주변 지역의 토지이용변화 전략 수립(농업→첨단산업)

2. 기본방향

- 기존 시가지에 재개발방식을 통한 도심기능의 회복 및 주거환경개선사업의 지속적 추진으로 도심활성화, 각 지역의 효율적 연계를 강화하여 도시균형 발전
- 개발가능지분석, 토지용도규모의 합리적 추정 및 토지이용배분을 통하여 계획인구의 적정한 시가화구역을 확보하고 시가지의 단계적 개발을 통해 탄력적이고 효율적인 도시개발 유도
- 서산시의 지역경제 기반강화 및 산업구조 고도화를 위한 입지기반을 마련하고 부족한 도시기반시설의 공간 확보
- 기존 도시기본계획(2016년) 및 도시관리계획상의 내용을 반영하되 개발이 예상되는 지역에 대하여는 토지이용을 배분하고 개발이 사실상 불가능한 지역에 대하여 보전용도 부여

- 토지이용계획에 지속가능한 도시개발 원칙을 반영하여 환경친화적이고 여건변화에 탄력적으로 대처할 수 있는 계획 수립
- 공원 및 녹지체계를 구축하고 공원 및 녹지용지 확보
- 교통 및 물류계획 등 부문별계획과 부합하는 계획 수립
- 도심시설에 대하여 이전이 가능할 경우 신규 개발지역으로 이전을 유도하고 기존 시설부지의 효율적 활용을 통해 도시의 효율성 제고

3. 주요목표 및 계획과제



목표 1 : 대중국교역 및 환황해권 교류, 광역교통의 거점 중심 및 경제산업거점의 기능을 지원하는 토지이용

- 과제1 : 지리적으로 중국과 최단거리의 대산항의 개발 육성
- 과제2 : 대중국 교역을 중심으로 환황해권 물류기지 확충을 위한 물류단지 육성
- 과제3 : 석유화학산업과 해양자원을 연계한 임해형 신산업지대 육성
- 과제4 : 자동차 관련산업의 집적화와 산업클러스터 육성(서해안 자동차수출산업의 메카 육성)

목표 2 : 분담과 협조로 도·농이 공생하는 토지이용

- 과제1 : 비도시지역에 대한 토지이용방안 검토
- 과제2 : 면소재지에 대한 지구단위계획수립으로 균형 있는 개발 유도

목표 3 : 기정계획에 대한 면밀한 검토를 통한 현실성 있는 토지이용

- 과제1 : 실현성 없는 대산대로지구 개발예정용지에 대한 토지이용 검토
- 과제2 : 대산, 독곶 · 오지지방산업단지에 대한 토지이용 재검토

목표 4 : 문화·관광·휴양도시를 지원하는 토지이용

- 과제1 : 내포문화권 개발계획과 연계한 역사·문화 관광도시로 개발 유도
- 과제2 : 서산시의 관광자원과 주변 도시의 관광자원과의 적극적인 연계를 통한 관광네트워크 구축(체류형·체험형 관광의 거점 육성)
- 과제3 : 우수한 관광자원을 장기적으로 유지할 수 있는 토지이용 도모

④ 용도별 소요면적 산정

1. 주거용지 소요량 추정

1.1 주거용지 소요면적 산정방법

1.1.1 밀도방식에 의한 소요면적 산정

■ 주거용지내 수용인구 산정

- 서산시 2003년 도시지역과 비도시지역의 인구비는 약 70:30이며, 과거추세연장법에 의해 목표연도 2020년 도시지역 비율을 유추해 보면 74%로 예상됨
- 서산시 장래 목표연도 계획인구 27만인 중 사회적 증가인구는 111,500인으로 46.5%를 차지하고 있으며, 사회적 증가인구 대부분 기존 도시지역 및 장래 시가화가 예상되는 지역으로 유입이 예상되는바 이를 고려하여 도시지역내 인구 수용률을 85%로 상향 설정
- 주거용지내 수용인구는 타 용도를 제외한 순수한 주거지역내 수용인구로 현재 도시지역내 신규 주택은 대부분 공동주택으로 공급되는 점을 감안하여 95%로 설정하였으며, 그 외 팔봉면과 고북면을 90%로 설정하여 서산시 전체 주거지역내 인구 수용률을 94.1%로 설정하도록 함

[표Ⅲ-2-11] 도시지역 및 주거지역 수용인구 추정

구 분		계획인구 (인)	도시지역내 수용인구		주거용지내 수용인구	
			수용률(%)	인구(인)	수용률(%)	인구(인)
서산 대생활권(행정구역 전체)		270,000		229,500	94.1	223,082
서산중생활권	도심생활권	157,000		133,450	95.0	126,778
	소 계	78,000		66,300	94.1	68,461
북부중생활권	대산생활권	47,000		39,950	95.0	37,953
	지곡·성연 생활권	31,000	85	26,350	93.3	30,508
	소 계	27,000		22,950	93.8	27,843
남부중생활권	운산생활권	7,000		5,950	95.0	5,653
	해미생활권	20,000		17,000	92.5	15,730
	부석생활권	8,000		6,800	95.0	6,460

■ 인구밀도 설정

- 인구밀도는 지역여건상 도·농복합도시의 특성을 감안하여 환경친화적 택지개발편람상의 친환경적 인구밀도 및 2016년(기정) 도시기본계획상의 밀도기준을 고려하여 중저밀도의 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 하향조정 하였으며, 목표년도에 따라 점진적으로 낮추어 가도록 설정

[표 III-2-12] 인구밀도 적용범위

(단위 : 인/ha)

구 분	환경친화적 택지개발편람	2016년(기정) 도시기본계획	2020년(변경) 도시기본계획
고 밀 도	250이상	300	200이상
중 밀 도	150이상~250이하	200	1200이상~2000이하
저 밀 도	150이하	100	1200이하

■ 밀도별 배분비율 설정

- 2003년 현재 서산시의 주택유형별 분포율은 단독주택 54%, 공동주택 33%, 연립주택 10%, 비주거용주택 3%로 나타나며, 단독주택은 감소추세를 공동주택 및 연립주택은 꾸준한 증가추세를 보이고 있음

[표 III-2-13] 주택유형별 분포추이

구 분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	다가구주택	비주거용주택
1995년	38,958	27,190	8,771	1,819	993	-	185
	100.0%	69.8%	22.5%	4.7%	2.5%	-	0.5%
2000년	48,259	28,689	14,457	1,387	2,340	36	1,350
	100.0%	59.4%	30.0%	2.9%	4.8%	0.1%	2.8%
2003년	54,140	28,977	17,944	1,558	2,662	1,617	1,382
	100.0%	53.5%	33.1%	2.9%	4.9%	3.0%	2.6%

- 밀도별 배분기준은 2003년 현재 서산시의 주택분포율과 쾌적한 주거환경조성을 위해 서산시가 지향하는 저층의 중저밀도 주택공급정책을 고려하여 목표년도에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 차등 적용하였으며, 지역여건 및 주택유형별 개발추이 등을 고려하여 생활권별 밀도배분 기준을 세분하여 설정

[표 III-2-14] 밀도별 배분비율 설정

(단위 : %)

구 분	서산 중생활권	북부 중생활권		남부 중생활권		
	도심생활권	대산생활권	지곡·성연생활권	운산생활권	해미생활권	부석생활권
고 밀 도	20~30	10~30	30~40	10~20	10~30	10~20
중 밀 도	20	20	20	20~30	20	10~20
저 밀 도	50~60	50~70	40~50	50~70	50~70	60~80

■ 소요면적 산정

○ 생활권별 소요면적 산정결과

[표 Ⅲ-2-15] 생활권별 소요면적 산정결과

(단위 : km²)

구 분		계획인구 (인)	주거용지 수용인구(인)	2005년	2010년	2015년	2020년
서산 대생활권(행정구역 전체)		270,000	223,082	11.697	15.900	20.250	22.633
서 산 중생활권	도 심 생 활 권	157,000	126,778	6.646	9.155	11.855	13.003
	소 계	78,000	68,461	2.441	4.040	5.482	6.532
	대 산 생 활 권	47,000	37,953	1.536	2.494	3.456	4.143
	지 곡 · 성 연 생 활 권	31,000	30,508	0.905	1.546	2.026	2.389
북 부 중생활권	소 계	35,000	27,843	2.610	2.705	2.913	3.098
	운 산 생 활 권	7,000	5,653	0.543	0.559	0.583	0.617
	해 미 생 활 권	20,000	15,730	1.435	1.481	1.607	1.749
	부 석 생 활 권	8,000	6,460	0.632	0.665	0.723	0.732

○ 목표년도별 소요면적 산정결과

[표 Ⅲ-2-16] 목표년도별 소요면적 산정결과

계획년도	계획인구 (인)	도시지역내 수용인구 (인)	주거용지 수용인구 (인)	밀도구분	인구밀도 (인/ha)	밀도배분율 (%)	수용인구 (인)	소요면적 (km ²)
2005년	154,400	131,240	124,075	고밀도	250	30	36,730	1.836
				중밀도	180	20	25,372	2.114
				저밀도	100	50	61,973	7.747
				합 계			124,075	11.697
2010년	210,000	178,500	168,959	고밀도	230	30	50,513	2.526
				중밀도	150	20	34,365	2.864
				저밀도	100	50	84,081	10.510
				합 계			168,959	15.900
2015년	250,000	212,500	201,263	고밀도	220	20	43,081	2.154
				중밀도	130	20	40,253	3.354
				저밀도	80	60	117,929	14.741
				합 계			201,263	20.250
2020년	270,000	229,500	217,426	고밀도	200	17	37,230	1.862
				중밀도	120	19	42,082	3.507
				저밀도	80	64	138,114	17.264
				합 계			217,426	22.633

1.1.2 주택호수방식에 의한 방법

■ 평균가구원수 설정

- 주택호수 산정시 평균가구원수는 1995년 3.4인에서 2003년 2.8인으로 감소추세에 있으며, 핵가족화의 심화와 독신자 및 노인가구의 증가로 장래 평균가구원수는 지속적인 감소추세가 예상됨
- 목표년도 평균가구원수는 지속적인 감소추세를 반영하여 2010년 2.7인, 2020년 2.6인으로 설정

[표 III-2-17] 평균가구원수 현황

구 분	면적 (km ²)	세 대 (호수)	인 구(명)			인 구 증가율(%)	밀 도 (인/km ²)	세대당 인구(명)
			계	남	여			
1995	739.05	41,462	142,331	71,778	70,533	1.43	192.00	3.40
2003	739.48	53,816	152,494	76,858	75,636	2.55	206.00	2.80

■ 주택보급률 설정

- 주택보급율은 2003년도 현재 전국평균과 같은 100.6%의 보급률을 보이고 있으며 최근 5년간 꾸준한 증가추세를 보이고 있어 제3차 충청남도종합계획에서 제시된 2020년 주택보급율 106.0%보다 다소 높은 110.0%를 적용하였음

[표 III-2-18] 주택보급률

구 분	2003년	2010년	2015년	2020년
주택보급률(%)	100.6	105	107	110

■ 주거용지내 주택수요량 산정

- 가구실수요 산정은 가구총수요량의 90%로 기준 설정(도시기본계획 실무편람 : 80~90%)
- 도시지역내 주택수요량은 전체 주택수요량의 85%로 설정하여 적용하였음
- 주거용지내 주택수요량은 도시지역내 주택수요량의 90%로 설정하여 적용하였음

[표 III-2-19] 주거용지내 주택수요량 산정

구 분	계획인구 (인)	평균 가구 원수	가구(호)		주택 보급률	주택수요		
			총수요	실수요		계	도시지역	주거용지
서산 대생활권	270,000	2.6	103,890	94,000	110%	103,400	87,890	84,474
서산 중생활권	도심생활권 157,000		60,400	54,500		59,950	50,958	49,753
북부 중생활권	소 계 78,000		30,010	27,100		29,810	25,339	24,001
	대산생활권 47,000		18,080	16,300		17,930	15,241	14,478
	지곡·성연 생활권 31,000		11,930	10,800		11,880	10,098	9,523
남부 중생활권	소 계 35,000		13,480	12,400		13,640	11,594	10,720
	운산생활권 7,000		2,700	2,500		2,750	2,338	2,221
	해미생활권 20,000		7,700	7,100		7,810	6,639	6,143
	부석생활권 8,000		3,080	2,800		3,080	2,618	2,356

■ 주택유형별 배분비율 설정

- 2003년 현재 서산시의 주택유형별 분포율은 단독주택 54%, 공동주택 33%, 연립주택 10%, 비주거용주택 3%로 매년 공동주택의 점유율이 상승하는 추세이나 지역여건상 도농·복합도시의 특성을 고려하여 도시지역은 공동주택의 비율이 상향하는 반면 도시지역외 지역은 단독주택의 비율이 상향할 것으로 예측되어 전체적으로 단독주택 비중이 증가될 것으로 판단되는 바 지역적 여건 등을 고려하여 생활권별 목표년도에 따라 차등 적용하였음

[표 III-2-20] 주택유형별 배분비율 설정

(단위 : %)

구 분	서산 중생활권	북부 중생활권		남부 중생활권		
	도심생활권	대산생활권	지곡·성연생활권	운산생활권	해미생활권	부석생활권
공동주택	10~30	10~30	10~40	20	10~30	10~20
연립주택	10~20	20	15~20	20~30	15~20	15~20
단독주택	50~70	50~70	40~70	50~60	50~70	60~70

■ 주택1호당 부지면적 설정

- 주택1호당 부지면적은 고밀도 80~100㎡, 중밀도 120~150㎡, 저밀도 180~200㎡ 범위 내에서 목표년도에 따라 차등 적용하였음

[표 III-2-21] 주택1호당 부지면적 설정

(단위 : ㎡)

구 분	2005년	2010년	2015년	2020년
공동주택	80	80	90	100
연립주택	120	120	130	150
단독주택	180	180	190	200

■ 용적률 설정

- 용적률은 저밀도 100~120%, 중밀도 150~180%, 고밀도 200~250% 범위 내에서 목표년도에 따라 차등 적용하였음

■ 공공용지율 설정

- 공공용지율은 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 40%를 적용하였음

■ 혼합률 설정

- 혼합률은 5%를 적용하였음

■ 소요면적 산정

○ 생활권별 소요면적 산정결과

[표 III-2-22] 생활권별 소요면적 산정결과

(단위 : km²)

구 분		계획인구 (인)	주거용지 수용주택(호)	2005년	2010년	2015년	2020년
서산 대생활권(행정구역 전체)		270,000	84,474	7.181	10.509	15.835	22.528
서 산 중생활권	도 심 생 활 권	157,000	49,753	4.093	6.131	9.194	13.055
	소 계	78,000	24,001	1.456	2.577	4.286	6.513
북 부 중생활권	대 산 생 활 권	47,000	14,478	0.92	1.602	2.737	4.191
	지곡·성연생활권	31,000	9,523	0.536	0.975	1.549	2.322
남 부 중생활권	소 계	35,000	10,720	1.632	1.801	2.355	2.960
	운 산 생 활 권	7,000	2,221	0.337	0.362	0.466	0.584
	해 미 생 활 권	20,000	6,143	0.919	1.021	1.329	1.694
	부 석 생 활 권	8,000	2,356	0.376	0.418	0.56	0.682

○ 목표년도별 소요면적 산정결과

[표 III-2-23] 목표년도별 소요면적 산정결과

계획 년도	계획인구 (인)	주거용지내 수용주택수 (호)	밀도 구분	인구 배분율 (%)	수용주택 호수 (호)	호당 면적 (m ²)	용적률 (%)	공공 용지율 (%)	혼합율 (%)	소요면적 (km ²)
2 0 0 5 년	154,400	41,470	고밀도	30	12,038	80	250	40	5	0.676
			중밀도	20	8,484	120	180	40	5	0.992
			저밀도	50	20,949	180	120	40	5	5.513
			합계		41,470					7.181
2 0 1 0 년	210,000	60,360	고밀도	30	17,294	80	250	40	5	0.971
			중밀도	20	12,275	120	180	40	5	1.436
			저밀도	50	30,790	180	120	40	5	8.102
			합계		60,360					10.509
2 0 1 5 년	250,000	73,463	고밀도	25	19,404	90	220	40	5	1.393
			중밀도	15	12,082	130	160	40	5	1.722
			저밀도	60	41,977	190	110	40	5	12.720
			합계		73,463					15.835
2 0 2 0 년	270,000	84,474	고밀도	20	17,225	100	200	40	5	1.511
			중밀도	20	14,700	150	150	40	5	2.579
			저밀도	60	52,549	200	100	40	5	18.438
			합계		84,474					22.528

1.2 주거용지 소요면적 산정결과

- 밀도방식과 주택호수방식에 의한 두가지 방법으로 주거용지 소요면적 산정 후 낮은 수치인 주택호수방식을 목표연도 주거용지 소요면적으로 수용
- 목표연도 2020년 이용인구에 의한 주거용지 산정 : 22.528km²

[표 III-2-24] 주거용지 소요면적 산정결과

계 획 년 도	밀도방식에 의한 주거용지 소요면적(km ²)	주택호수방식에 의한 주거용지 소요면적(km ²)	평 균(km ²)
2005년	11.697	7.181	9.439
2010년	15.900	10.509	13.204
2015년	20.250	15.835	18.043
2020년	22.633	22.528	22.581

2. 상업용지 소요량 추정

2.1 소요면적산정의 전제

2.1.1 상업용지 이용인구산정

- 상업용지 수요는 목표연도 상업지역 이용인구에 의한 방법으로 추정
- 상업용지 이용인구는 도시지역 인구(85%)중 1일평균 동시이용률을 고려하여 각 생활권별 목표연도 계획인구의 80%적용

2.1.2 상업용지 이용인구 분담률 설정

- 상업용지 이용인구 분담률은 각 생활권별 지역여건에 따라 차등적용 하였음

[표 III-2-25] 밀도별 배분비율 설정

(단위 : %)

구 분	서산 중생활권	북부 중생활권		남부 중생활권		
	도심생활권	대산생활권	지곡·성연생활권	운산생활권	해미생활권	부석생활권
도심상업	70~80	70~80	50~70	40~70	60~70	40~70
지역중심상업	10~20	10~20	20~30	20~30	20~25	20~30
지구·근린중심상업	10	10	10~20	10~30	10~15	10~30

2.1.3 1인당 평균상면적 설정

- 도시지역내 1인당 평균상면적은 9.2m²로 대부분 상가 및 점포(재래시장)로 구성되어 있으며, 향후 물류·유통 및 업무시설 입지를 위하여 목표연도 서산시 전체 1인당 평균상면적을 12m²로 설정

[표 III-2-26] 도시지역내 1인당 평균상면적 현황

(단위 : m²)

구 분	인 구	상업용지면적	1인당 상면적
전 체	105,856	969,500	9.2
서 산 도 시 지 역	71,419	517,000	7.2
대 산 도 시 지 역	18,447	377,500	20.5
운 산 도 시 지 역	6,678	26,000	3.9
해 미 도 시 지 역	9,312	49,000	5.3

- 각 생활권별 상업용지 기능에 따라 1인당 점유면적을 차등 적용함

[표 III-2-27] 1인당 평균상면적 설정

(단위 : m²)

구 분	서산 중생활권	북부 중생활권		남부 중생활권		
	도심생활권	대산생활권	지곡·성연생활권	운산생활권	해미생활권	부석생활권
도 심 상 업	18	18	12	12	14	12
지 역 중 심 상 업	14	14	10	10	10	10
지구·근린중심상업	12	12	8	8	8	8

2.1.4 평균층수 설정

- 평균층수는 각 생활권별 상업용지 기능에 따라 차등 적용함

[표 III-2-28] 평균층수 설정

(단위 : m²)

구 분	서산 중생활권	북부 중생활권		남부 중생활권		
	도심생활권	대산생활권	지곡·성연생활권	운산생활권	해미생활권	부석생활권
도 심 상 업	3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
지 역 중 심 상 업	2	2	2	2	2	2
지구·근린중심상업	2	2	2	2	2	2

2.1.5 기타 설정기준

- 건폐율은 도심상업 70%, 지역중심상업 및 지구·근린중심상업은 60%로 설정
- 공공용지율은 도심상업 40%, 지역중심상업 및 지구·근린중심상업은 30%로 설정
- 혼합률은 서산시 현황상 기존 상업지역내 주택 등 상업기능 이외의 기능이 다수 분포하므로 혼합률 적용시 상업용지내 주택 및 공공건물 등의 입지를 고려하여 15% 설정

2.2 소요면적 산정

- 산정계산식

$$\text{상업용지 소요면적} = \frac{\text{상업지역내 시설이용 인구} \times \text{1인당 점유면적}}{\text{평균층수} \times \text{건폐율} \times (1 - \text{공공용지율}) \times (1 - \text{혼합율})}$$

○ 생활권별 상업용지 소요면적 산정결과

[표 Ⅲ-2-29] 생활권별 소요면적 산정결과

(단위 : km²)

구 분		계획인구 (인)	이용인구 (인)	2005년	2010년	2015년	2020년
서산 대생활권(행정구역 전체)		270,000	216,000	2.070	2.820	3.370	3.610
서산중생활권	도심생활권	157,000	125,600	1.210	1.670	2.000	2.150
북부중생활권	소 계	78,000	62,400	0.460	0.740	0.970	1.070
	대산생활권	47,000	37,600	0.320	0.510	0.670	0.740
	지곡·성연생활권	31,000	24,800	0.140	0.230	0.300	0.330
남부중생활권	소 계	35,000	28,000	0.400	0.410	0.400	0.390
	운산생활권	7,000	5,600	0.080	0.080	0.080	0.070
	해미생활권	20,000	16,000	0.230	0.240	0.240	0.240
	부석생활권	8,000	6,400	0.090	0.090	0.080	0.080

○ 목표연도별 소요면적 산정결과

[표 Ⅲ-2-30] 목표연도별 소요면적 산정결과

계획연도	계획인구 (인)	용도구분	분담률 (%)	이용인구 (인)	1인당평균 상면적 (m ²)	평균 층수 (층)	건폐율 (%)	공공 용지율 (%)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
2005년	154,400	도심상업	70	86,464	14	3	70%	40%	15%	1.430
		지역중심상업	20	24,704	11	2	60%	30%	15%	0.440
		지구중심상업	10	12,352	9	2	60%	30%	15%	0.200
		소계	-	123,520	-	-	-	-	-	2.070
2010년	210,000	도심상업	70	117,600	14	3	70%	40%	15%	1.950
		지역중심상업	20	33,600	11	2	60%	30%	15%	0.610
		지구중심상업	10	16,800	9	2	60%	30%	15%	0.260
		소계	-	168,000	-	-	-	-	-	2.820
2015년	250,000	도심상업	67	134,920	14	3	70%	40%	15%	2.270
		지역중심상업	21	42,540	11	2	60%	30%	15%	0.760
		지구중심상업	11	22,540	9	2	60%	30%	15%	0.340
		소계	-	200,000	-	-	-	-	-	3.370
2020년	270,000	도심상업	74	158,960	14	3	70%	40%	15%	2.710
		지역중심상업	14	30,560	11	2	60%	30%	15%	0.510
		지구중심상업	12	26,480	9	2	60%	30%	15%	0.390
		소계	-	216,000	-	-	-	-	-	3.610

2.3 상업용지 소요면적 산정결과

- 각 생활권별 상업용지 이용인구에 1인당 평균상면적, 평균층수, 건폐율 등을 적용하여 산정한 결과 목표연도 2020년 상업용지 소요면적은 3.610km²로 산정됨

3. 공업용지 소요량 추정

3.1 소요면적산정의 전제

3.1.1 2차산업 종사자인구 산정

- 2차산업의 취업인구는 2010년 이후 산업단지의 입주와 전략사업에 의한 공업단지 개발의 영향으로 대폭 증가추세를 보일 것으로 전망되며, 이후 목표연도까지 지속적인 증가추세를 유지할 것으로 전망됨

[표 II-2-31] 2차산업 종사자인구 산정

구 분			2005년	2010년	2015년	2020년
총 인 구	인		154,400	210,000	250,000	270,000
15세이상인구	인		125,448	175,858	215,537	236,497
경제활동인구	인		80,161	115,187	146,565	167,913
취업 인구	계	인	77,195	111,847	142,901	164,555
	1차산업	인	20,071	17,895	15,719	17,607
	2차산업	인	28,732	58,329	74,236	87,543
	3차산업	인	28,392	35,622	52,946	59,404

주) 15세이상 인구는 연령별 인구추계값 적용
경제활동 참가율, 취업율은 충청남도통계 및 경제활동인구월보 자료 활용

3.1.2 종사자1인당 부지면적 설정

- 서산시에 입지해 있는 산업시설들은 대규모 장치형 및 임해형 산업위주의 기초소재형 업종들이 대부분을 차지하고 있으며, 산업발전방향 및 특화산업 개발 등을 고려하여 서산시 제조업 유형을 크게 자동차관련산업, 석유화학 관련산업, 기타 제조산업으로 분류함
- 제조업 유형별 종사자 1인당 공장부지면적 원단위는 자동차관련산업 254.9m²/인, 석유화학 관련산업 871.9m²/인, 기타 제조산업 182.3m²/인 으로 설정함

[표 III-2-32] 종사자 1인당 부지면적 원단위

산 업 명		종사자 1인당 부지면적(m ² /인)
자동차관련 산업	평 균	254.9
	제 1 차 금 속 산 업	467.8
	조 립 금 속 제 품	169.3
	자 동 차	127.6
석유화학관련 산업	평 균	871.9
	코크스, 석유정제품	1,270.9
	화 학 물 , 화 학	472.8
기 타 제 조 산 업	제조업체 평균	182.3

자료: 산업입지지원단위 산정에 관한 연구, 건설교통부, 1998. 2

3.2 소요면적 산정

- 목표연도별 2차산업 종사자인구에 제조업 유형별 종사자 1인당 부지면적 원단위와 혼합률, 공공용지율을 적용하여 공업용지 소요면적 산정
- 산정계산식

$$\text{공업용지 소요면적} = \frac{2\text{차산업종사자수} \times \text{원단위} \times (1 - \text{혼합률})}{1 - (\text{공공용지율})}$$

- 목표연도별 소요면적 산정결과

[표Ⅲ-2-33] 종사자 1인당 부지면적 원단위에 의한 공업용지 소요면적

계획년도	계획인구 (인)	제 조 업	2차산업인구 (인)	부지면적 원단위	혼합율 (%)	공공용지율 (%)	소요면적 (km)
2005	154,400	소 계	28,732				10.223
		석유화학 산업	1,922	871.9	10%	30%	2.154
		자동차 산업	19,137	254.9	10%	30%	6.271
		기타 제조산업	7,673	182.3	10%	30%	1.798
2010	210,000	소 계	58,329				25.081
		석유화학 산업	9,178	871.9	10%	30%	10.287
		자동차 산업	35,085	254.9	10%	30%	11.498
		기타 제조산업	14,066	182.3	10%	30%	3.296
2015	250,000	소 계	74,236				31.923
		석유화학 산업	11,681	871.9	10%	30%	13.093
		자동차 산업	44,653	254.9	10%	30%	14.634
		기타 제조산업	17,903	182.3	10%	30%	4.196
2020	270,000	소 계	87,543				37.646
		석유화학 산업	13,775	871.9	10%	30%	15.441
		자동차 산업	52,657	254.9	10%	30%	17.257
		기타 제조산업	21,111	182.3	10%	30%	4.948

3.3 공업용지 소요면적 산정결과

- 종사자 1인당 부지면적 원단위에 의한 공업용지 소요면적 산정 결과 목표연도 2020년 37.646km²로 산정됨

4. 용도별 소요면적 산정결과

- 목표연도에 따라 필요한 주거용지, 상업용지, 공업용지의 소요면적 산정결과 2005년 19.474km², 2010년 38.410km², 2015년 51.128km², 2020년 63.784km²로 산정되었음

[표 III-2-34] 용도별 소요면적 산정결과

(단위 : km²)

구 분	2005년	2010년	2015년	2020년
합 계	19.474 (100.0%)	38.410 (100.0%)	51.128 (100.0%)	63.784 (100.0%)
주거용지	7.181 (36.9%)	10.509 (27.4%)	15.835 (31.0%)	22.528 (35.3%)
상업용지	2.070 (10.6%)	2.820 (7.3%)	3.370 (6.6%)	3.610 (5.7%)
공업용지	10.223 (52.5%)	25.081 (65.3%)	31.923 (62.4%)	37.646 (59.0%)

5. 제2종 지구단위계획에 의한 개발용지 소요면적 산정

5.1 개발(전략)사업에 의한 개발용지 소요면적 산정

- 서산시 주요 전략사업 중에서 사회적 인구증가를 유발하지 않는 장동 항공화물 물류단지, 유계단지 확장, 고북농공단지 확장, 운산 집배송단지, 창리 관광단지, 간월도 관광단지, 팔봉 영상단지를 개발(전략)사업에 의한 개발용지 소요면적으로 산정

[표 III-2-35] 개발(전략)사업에 의한 개발용지 소요면적

구 분	합 계	산 업 형	유 통 형	관광휴양형
면 적(km)	6.688	2.872	0.310	3.506

- 주거용지 및 상업용지 소요면적중 도시지역외 지역(비도시지역)의 생활권에 해당되는 소요면적은 향후 제2종지구단위계획수립이 수반되어짐에 따라 제2종지구단위계획에 의한 개발용지 수요에 포함하여 계획

[표 III-2-36] 도시지역외 지역의 주거용지 소요면적

구 분	합 계	서산도심생활권	지곡성연생활권	해미생활권	부석생활권
면 적(km ²)	4.343	0.392	1.995	1.194	0.762

- 개발(전략)사업에 의한 개발용지 소요면적 산정은 일반적인 수요예측과는 다르게 개별사업 계획을 수용하여 산정하였으며, 주거형, 산업형, 유통형, 관광·휴양형을 포함하여 전체 11.031km²로 산정

[표 III-2-37] 개발사업에 의한 개발용지 소요면적

유 형		면 적(km ²)	구 성 비(%)	비 고
합 계		11.031	100.0	
주 거 형	도시지역외 지역의 주거용지 소요면적	3.896	35.3	
산 업 형	개발사업 소요면적	2.872	26.0	
소 계		4.263	38.7	
유통 형	도시지역외 지역의 상업용지 소요면적	0.447	4.1	
	개발사업 소요면적	0.310	2.8	
관광·휴양형	개발사업 소요면적	3.506	31.8	

5.2 소규모 공공 및 민간개발사업에 따른 개발용지 소요면적

- 소규모 공공 및 민간개발사업에 따른 개발수요에 대처하기 위한 제2종지구단위계획 물량은 위치개념에 상관없이 총량적으로 계획하도록 하고 있으며, 이는 향후 개별 개발사업의 수용에 대처하기 위한 개발사업 부지를 확보하고 개발단계에서 적정 용도를 부여하기 위해 총량규모를 계획하는 것임

- 소규모 공공 및 민간개발에 대한 토지이용개발은 종전 국토이용계획변경이라는 행위를 통해 이루어 졌으며, 개발유형은 대부분 주거, 산업, 관광·휴양분야로 개발이 허용되어 왔음
- 제2종지구단위계획 물량은 주거형, 산업형, 유통형, 관광휴양형으로 분류하여 개발수요를 산정함

5.2.1 주거형 개발용지

- 목표연도 2020년 서산시 도시지역과 비도시지역의 인구비율은 85:15로 비도시지역내 인구비율 15%를 적용하여 주거형 개발용지 소요량 산출
- 소요면적 산정은 도시지역내 주거용지 소요량 산정방법과 동일하며, 비도시지역의 입지특성 등을 고려하여 주거용지 수용률, 인구배분, 밀도, 호당면적 등 산정기준을 도시지역과 차등 적용하였음

[표 Ⅲ-2-38] 비도시지역내 주거형 개발용지 산정결과

연 도	밀도방식에 의한 소요면적(km ²)	주택호수방식에 의한 소요면적(km ²)	평 균
2005년	1.445	1.392	1.419
2010년	1.966	2.025	1.996
2015년	2.822	2.818	2.820
2020년	3.048	3.170	3.109

- 비도시지역내 주거형 개발용지 소요면적은 밀도방식과 주택호수방식에 의한 두 가지 방법으로 산정 후 낮은 수치인 밀도방식을 수용하여 3.048km²를 소요면적으로 적용

[표 Ⅲ-2-39] 제2종지구단위계획에 의한 주거형 개발용지 산정결과

구 분	면 적(km ²)	비 고
비도시지역내 주거용지 소요면적	3.048	
기 개발된 관리용지(주거형)면적	1.519	
제2종지구단위계획에 의한 주거형 개발용지	1.529	

- 비도시지역내 주거용지 소요면적 3.048km²에서 기 개발된 관리용지 면적 1.519km²를 제외한 1.529km²를 제2종지구단위계획에 의한 주거형 개발용지 소요면적으로 산정

5.2.2 산업형 개발용지

- 산업형 개발용지 수요는 도시지역내 수요추정과는 다르게 종업원수 및 원단위 적용의 예측이 어려우며 종전 국토이용계획변경 자료를 토대로 향후 목표연도 2020년에 대한 산업형 개발용지 소요면적을 산정
- 과거 13년간(1990년~2003년) 산업형 개발진흥지구(종전 국토이용계획변경) 개발면적은 총 3건 1.027km²이며, 2004년 산업형 제2종지구단위계획 면적은 총 2건 0.085km²로 전체 5건 1.112km²임
- 연평균 개발면적은 0.164km²로 목표연도 2020년까지 수요량 산정은 연평균 개발면적 0.164km² × 15년 = 2.460km²로 제2종지구단위계획에 의한 산업형 개발용지 소요면적으로 산정

[표 III-2-40] 산업형 개발용지 산정결과

구 분		연 도(년)	면 적(km ²)	연 평 균	소요면적(km ²)
합 계			1.112	0.164	0.164km ² ×15년 = 2.460km ²
산업형 개발진흥지구	소 계		1.027	1.027km ² /13년 = 0.079km ²	
	고북농공단지	1990	0.112		
	성연농공단지	1995	0.778		
	명천농공단지	2003	0.137		
제2종지구 단위계획구역	소 계		0.085	0.085km ²	
	고북 신송지구	2004	0.043		
	음암 유계지구	2004	0.042		

5.2.3 유통형 개발용지

- 목표연도 2020년 서산시 도시지역과 비도시지역의 인구비율은 85:15로 비도시지역내 인구비율 15%를 적용하여 유통형 개발용지 소요면적 산정
- 도시지역내 상업용지 소요량 산출방법과 동일한 방법으로 산정하되 비도시지역의 입지특성을 감안하여 비도시인구의 80%를 이용인구로 적용하고 1인당 점용면적을 8m², 건폐율 60%, 평균층수 2층으로 설정하여 유통형 개발용지 소요면적 산정

[표 III-2-41] 유통형 개발용지 산정결과

연 도	계획인구	비도시인구	이용인구	1인당 점용면적	층 수 (층)	건폐율 (%)	공공용지율 (%)	혼합율 (%)	소요면적 (km ²)
2005	154,400	23,160	18,528	8	2	60%	30%	15%	0.210
2010	210,500	31,500	25,200	8	2	60%	30%	15%	0.280
2015	250,000	37,500	30,000	8	2	60%	30%	15%	0.340
2020	270,000	40,500	32,400	8	2	60%	30%	15%	0.360

- 제2종지구단위계획에 의한 유통형 개발용지 소요면적 산정결과 목표연도 2020년 유통형 소요면적은 0.360km²으로 산정

5.2.4 관광휴양형 개발용지

- 관광·휴양형 개발용지 소요면적 산정은 관광객 수요예측을 통하여 최대시 수요(동시수용능력)를 예측하고 관광지개발 원단위를 적용하여 산정
- 관광객 수요예측은 충청남도 총 관광객 수요예측 결과를 토대로 충남대비 서산시 관광객 구성비의 증가추세를 감안하여 서산시 국내 및 외래 관광객 수요를 예측
- 국내관광객 수요예측은 「제2차 관광개발 기본계획」에서 제시된 시계열 분석기법을 사용하였으며, 충남통계연보 자료 및 서해안고속도로의 개통, 주5일근무제 등을 고려하여 충청남도 국내관광객 수요를 예측
- 외래관광객 수요는 「2001 국민여행실태조사」자료를 참고하여 입국객을 아시아주, 구미주, 기타로 구분하여 각 국가별 예측을 실시한 후, 이를 합산하여 전체 외래관광객 수요를 추정하며, 국내관광객 수요와 동일하게 충남통계연보 자료 및 서해안고속도로의 개통, 주5일근무제 등을 고려하여 충청남도 외래관광객 수요를 예측
- 서산시의 국내 및 외래관광객 수요를 예측하기 위해서 충청남도 시·군별 구성비의 평균을 기준으로 하고 서해안고속도로와 수도권과의 접근성을 고려한 가중치를 적용

[표 III-2-42] 서산시 관광객 수요산정 결과

연 도	충청남도(천인)			서산시(천인)		
	계	국내관광객	외래관광객	계	국내관광객	외래관광객
2005	76,588	75,015	1,573	2,146	2,133	13
2010	91,382	89,549	1,833	2,562	2,547	15
2015	103,151	101,116	2,035	2,893	2,876	17
2020	117,861	115,574	2,287	3,307	3,289	18

자료 : 서산시 관광종합계획(2004. 2)

- 서산시 목표연도 2020년 관광객 총량은 3,289천인으로 산정
- 관광객 총량에 따른 소요부지 산정은 「제2차 관광개발 기본계획」상 충청남도 관광총량에서 ‘동시수용력’ 개념을 이용하여 최대시 수요를 산정하고, 관광자원의 공급면적에서 이용가능 면적과 원단위를 고려하여 최대공급 총량을 산정
- 최대시 수요 = 서산시 관광객 총량 × 최대일률(1/50) × 회전율(1/1.7) × 서비스율(50%)
- 최대일률은 4계절형으로 가정하며, 회전율은 평균지체시간을 4시간으로 가정
- 최대시 수요중 도시공원, 자연공원, 유원지, 관광휴양형 전략사업 등 제2종지구단위계획물량에 포함되지 않는 관광수요는 제외토록함

- 관광자원의 원단위를 적용하여 산정하여야 하나 관광매력물, 축제 등 면적개념을 현실적으로 적용하기 어려워 관광지개발의 원단위(80m²/인)를 기준으로 적용하여 소요부지면적 산정하였음
- 최대시 수요에 따른 관광휴양용지 소요면적 산정

[표 III-2-43] 최대시 수요에 따른 관광휴양용지 소요면적

연도	관광객수요 (인)	최대일률	회전율	서비스율	최대시수요(인)			원단위 (인/m ²)	소요면적 (km ²)
					계	제외대상	제2종지구단위계획		
2005	2,146,000	1/50	1/1.7	50%	12,624	6,091	6,533	80	0.523
2010	2,562,000	1/50	1/1.7	50%	15,071	7,272	7,799	80	0.624
2015	2,893,000	1/50	1/1.7	50%	17,018	8,211	8,807	80	0.705
2020	3,307,000	1/50	1/1.7	50%	19,453	9,386	10,067	80	0.806

- 최대시 수요에 따른 서산시 관광휴양용지는 총 소요면적은 0.806km²이며, 이중 기 개발 지역(관광·휴양형 개발진흥지구)의 면적 0.150km²를 제외한 0.656km²를 관광·휴양형 개발용지 소요면적으로 산정

5.2 제2종지구단위계획 개발용지 소요면적 산정결과

- 개발(전략)사업에 따른 개발용지 소요면적 11.031km²와 소규모 공공 및 민간개발사업에 따른 개발용지 소요면적 5.005km²를 합한 16.063km²를 제2종지구단위계획에 의한 개발용지 소요면적으로 산정

[표 III-2-44] 제2종지구단위계획에 의한 개발용지 소요면적 총괄

구 분		면 적(km ²)	구성비(%)	비 고
합 계		16.036	100.0	
주 거 형	소계	5.425	33.8	
	개발(전략)사업 소요면적	3.896	24.3	
	소규모 공공 및 민간개발사업 소요면적	1.529	9.5	
산 업 형	소계	5.332	33.2	
	개발사업	2.872	17.9	
	소규모 공공 및 민간개발사업	2.460	15.3	
유 통 형	소계	1.117	7.0	
	개발사업	0.757	4.7	
	소규모 공공 및 민간개발사업	0.360	2.3	
관광·휴양형	소계	4.162	26.0	
	개발사업	3.506	21.9	
	소규모 공공 및 민간개발사업	0.656	4.1	

5 토지이용계획

1. 시가화용지

- 시가화용지는 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로서 주거(A) · 상업(B) · 공업(C) · 관리용지(D)로 구분하여 계획
- 대상지역
 - 도시지역내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - 택지개발예정지구, 국가 또는 지방산업단지 및 농공단지
 - 도시공원 중 어린이공원, 근린공원
 - 계획관리지역 중 제2종지구단위계획이 구역으로 지정된 지역을 관리용지로 계획
- 시가화용지에 대하여는 기반시설의 용량과 주변지역의 여건을 고려하여 도시경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리방향을 제시
- 개발 밀도가 높은 용도지역으로 변경(up-zoning)할 경우에는 지구단위계획수립을 수반하여 용도를 변경

[표 III-2-45] 시가화용지 총괄

(단위 : km)

구 분		합 계	주거용지 (A)	상업용지 (B)	공업용지 (C)	관리용지 (D)	근린공원 (E)
합 계		39.216	9.763	3.070	21.501	2.789	2.093
서 중 산 생 활 권	도심생활권	9.540	4.920	1.927	0.935	0.707	1.051
	소 계	28.005	4.006	1.014	20.534	1.409	1.042
북 중 산 생 활 권	대산생활권	22.470	3.949	1.014	16.465	-	1.042
	지곡·성연 생 활 권	5.535	0.057	-	4.069	1.409	-
남 중 산 생 활 권	소 계	1.671	0.837	0.129	0.032	0.673	-
	운산생활권	0.350	0.324	0.026	-	-	-
	해미생활권	0.989	0.513	0.103	0.032	0.341	-
	부석생활권	0.332	-	-	-	0.332	-

1.1 주거용지(A)

1.1.1 기본방향 및 공급계획

- 기존 2016년 도시기본계획상의 주거용지로 계획된 지역을 최대한 반영하여 계획의 연속성을 유지토록함
 - 도시관리계획상 주거지역 및 현황여건상 주거지역으로 전환이 필요한 지역을 주거용지로 계획
 - 그 외 지역은 목표연도 계획인구 수용에 따른 주거용지 소요량만큼 시가화예정용지로 변경
- 도시개발사업 및 택지개발예정지구 반영
- 시가화용지 상호간의 불합리한 지역에 대한 용도조정
- 생활권별 도시기능 및 규모에 적합하도록 주거용지 배분

1.1.2 배분계획

- 생활권별 배분계획

[표 III-2-46] 주거용지 배분내역

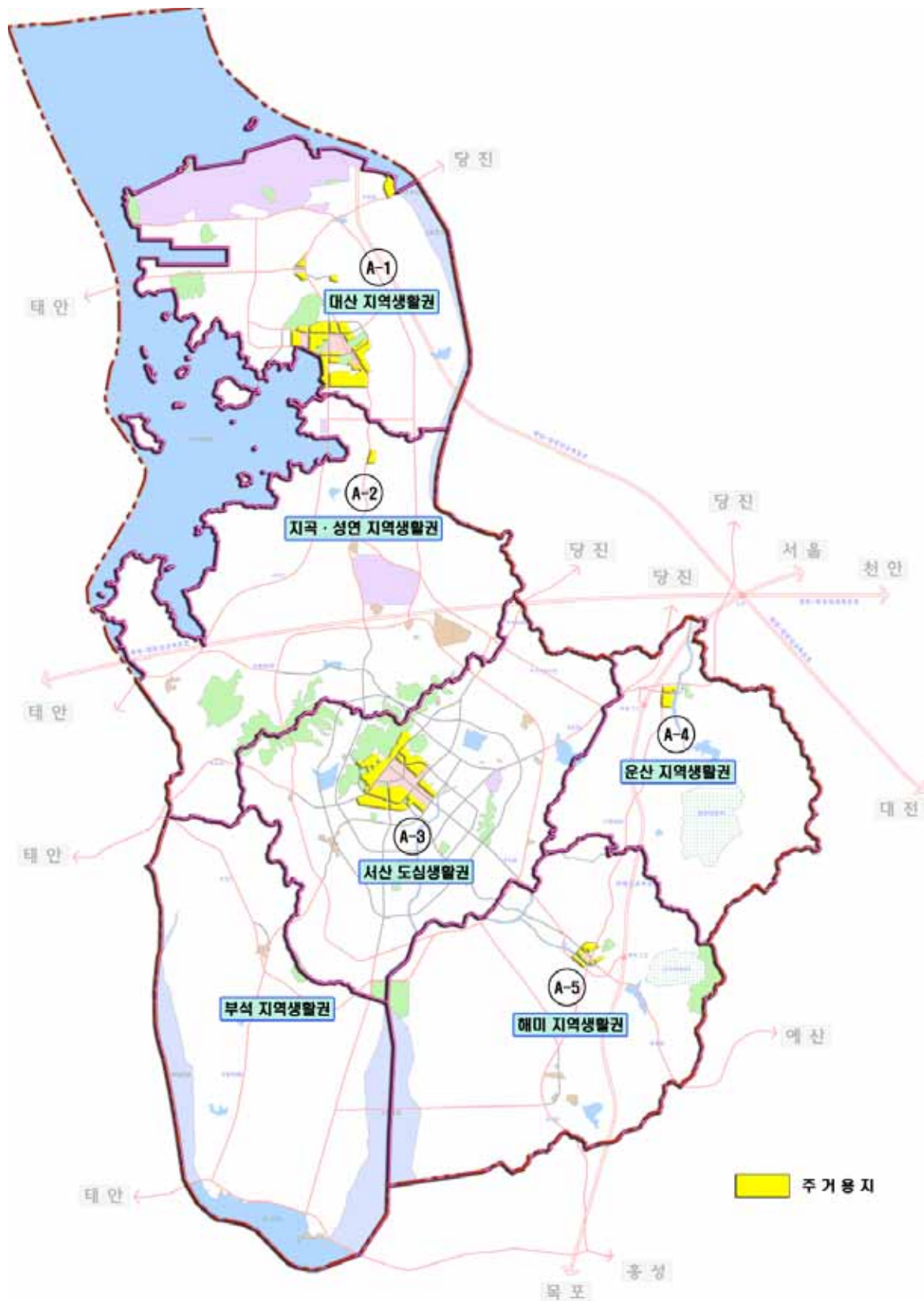
구 분		면 적(km)	구 성 비(%)	비 고
주거용지 합계		9.763	100.0	
서 중 산 생 활 권	도 심 생 활 권	4.920	50.4	
	대 산 생 활 권	3.949	40.4	
북 중 산 생 활 권	지곡·성연생활권	0.057	0.6	
	운 산 생 활 권	0.324	3.3	
남 중 산 생 활 권	해 미 생 활 권	0.513	5.3	
	부 석 생 활 권	-	-	

- 세부내역

[표 III-2-47] 주거용지 세부내역

도면 번호	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정 (2016년)	변 경 (2020년)		
합 계				9.763	-
A-1	대산읍 일원	주거용지	주거용지	3.949	· 2016년 기본계획상 주거용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
A-2	지곡면 환성리 일원	주거용지	주거용지	0.057	· 2016년 기본계획상 주거용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
A-3	서산동지역 일원	주거용지	주거용지	4.920	· 2016년 기본계획상 주거용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
A-4	운산면 일원	주거용지	주거용지	0.324	· 2016년 기본계획상 주거용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
A-5	해미면 일원	주거용지	주거용지	0.513	· 2016년 기본계획상 주거용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획

[그림 Ⅲ-2-8] 주거용지 배분내역도



1.2 상업용지(B)

1.2.1 기본방향 및 공급계획

- 기존 2016년 도시기본계획상의 상업용지로 계획된 지역을 최대한 반영하여 계획의 연속성을 유지토록 함
 - 도시관리계획상 상업지역 및 현황여건상 상업지역으로 전환이 필요한 지역을 상업용지로 계획
 - 그 외 지역은 목표연도 계획인구 수용에 따른 상업용지 소요량만큼 시가화예정용지로 변경
- 생활권별 목표연도 이용인구에 대한 상업용지 소요면적에 비하여 공급이 부족한 지역을 상업용지로 계획
- 시가화용지 상호간의 불합리한 지역에 대한 용도조정

1.2.2 배분계획

- 생활권별 배분계획

[표 III-2-48] 상업용지 배분내역

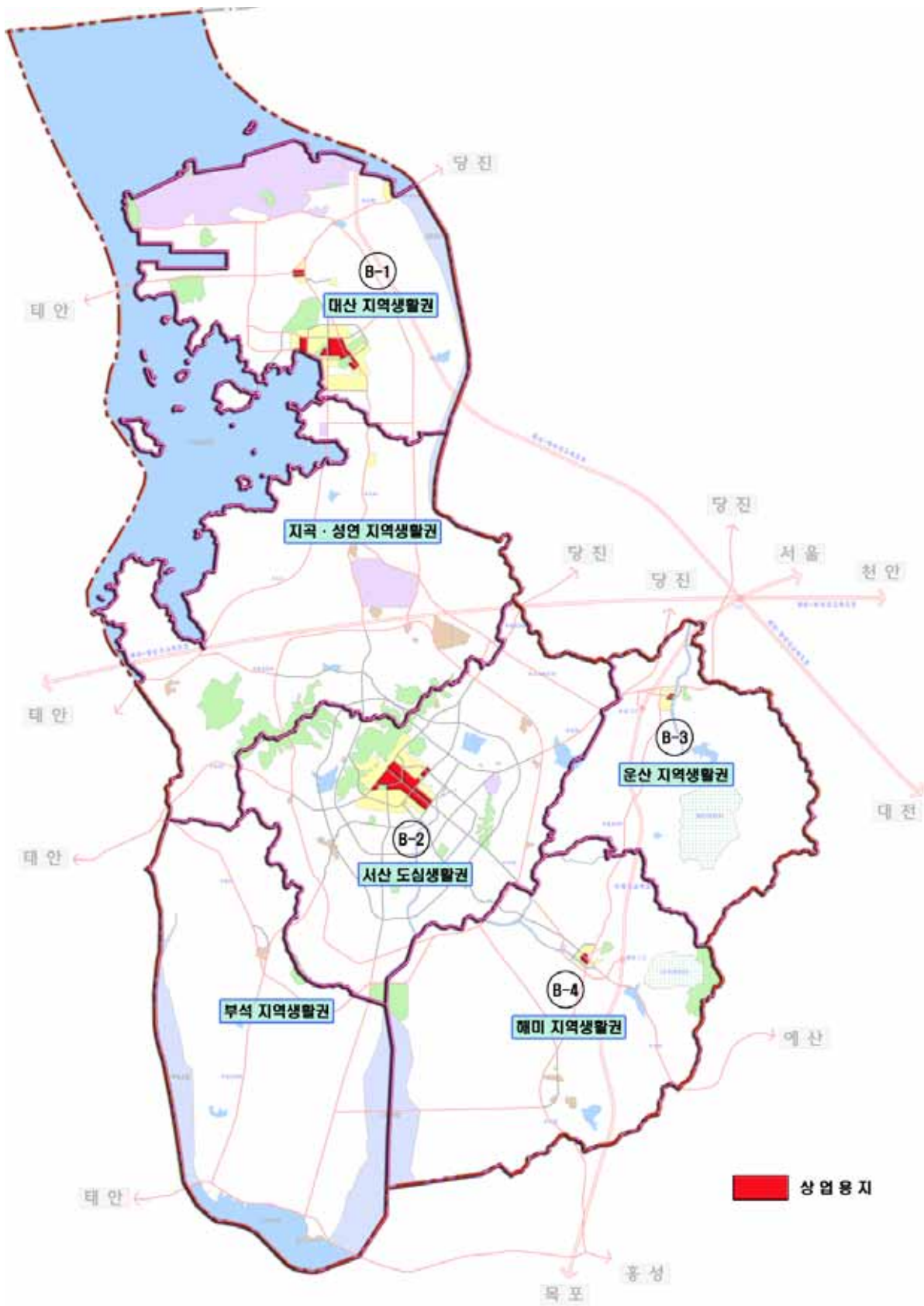
구 분		면 적(km ²)	구 성 비(%)	비 고
상업용지 합계		3.070	100.0	
서산 중생활권	도심생활권	1.927	62.8	
	대산생활권	1.014	33.0	
북부 중생활권	지곡·성연생활권	-	-	
	운산생활권	0.026	0.8	
	해미생활권	0.103	3.4	
남부 중생활권	부석생활권	-	-	

- 세부내역

[표 III-2-49] 상업용지 세부내역

도면 번호	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정 (2016년)	변 경 (2020년)		
합 계				3.070	-
B-1	대산읍 일원	상업용지	상업용지	1.014	· 2016년 기본계획상 상업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
B-2	서산동지역 일원	상업용지	상업용지	1.927	· 2016년 기본계획상 상업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
B-3	운산면 용장리 일원	상업용지	상업용지	0.026	· 2016년 기본계획상 상업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
B-4	해미면 읍내리 일원	상업용지	상업용지	0.103	· 2016년 기본계획상 상업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획

[그림 Ⅲ-2-9] 상업용지 배분내역도



1.3 공업용지(C)

1.3.1 기본방향 및 공급계획

- 기존 2016년 도시기본계획상의 공업용지로 계획된 지역을 최대한 반영하여 계획의 연속성을 유지토록 함
 - 도시관리계획상 상업지역 및 현황여건상 상업지역으로 전환이 필요한 지역을 공업용지로 계획
 - 국가 및 지방산업단지, 농공단지로 계획된 지역을 공업용지로 계획
 - 그 외 지역은 목표연도 공업용지 소요량만큼 시가화예정용지로 계획
- 시가화용지 상호간의 불합리한 지역에 대한 용도조정

1.3.2 배분계획

- 생활권별 배분계획

[표 III-2-50] 공업용지 배분내역

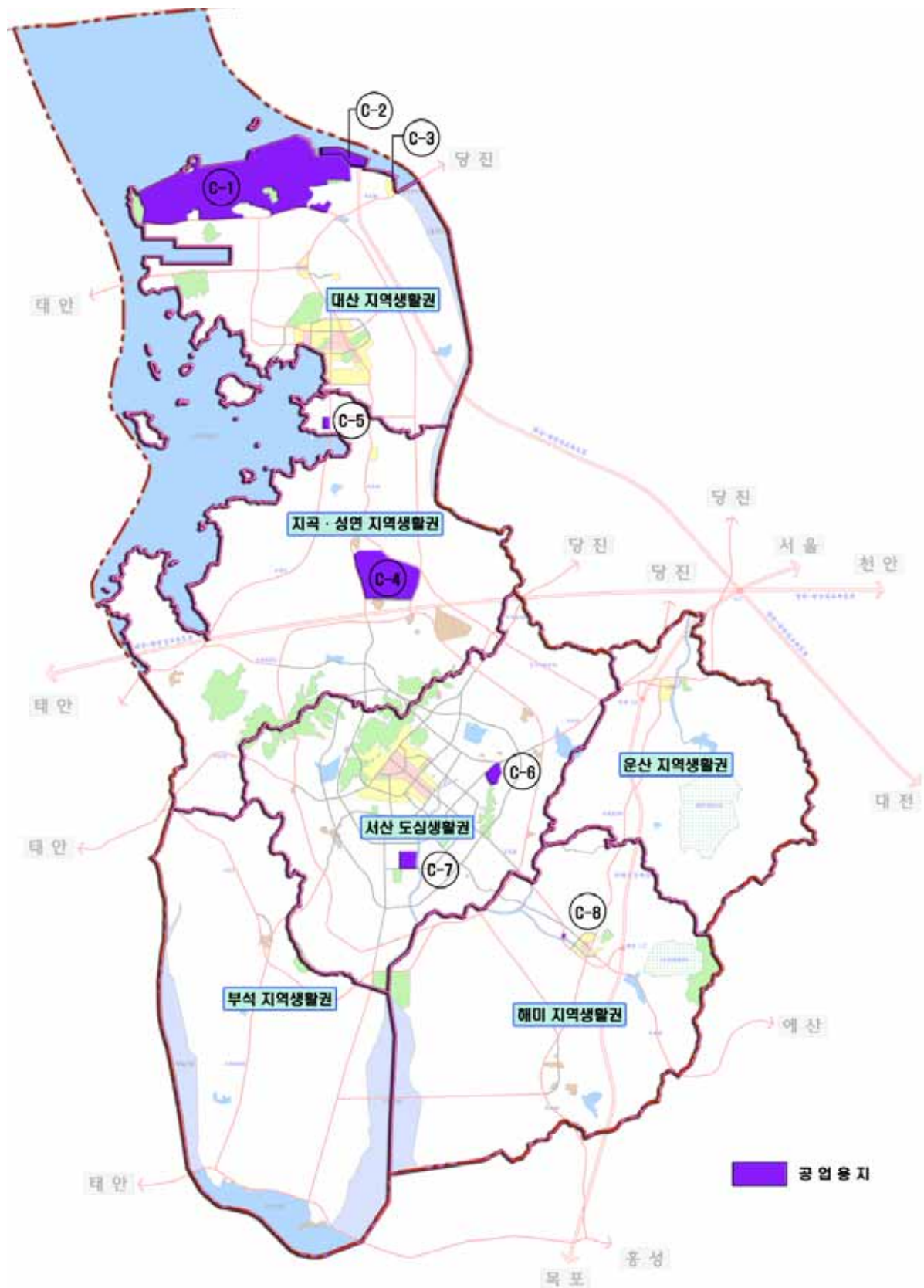
구 분		면 적(km)	구 성 비(%)	비 고
공업용지 합계		21.501	100.0	
서 중 산 중 생 활 권	도 심 생 활 권	0.935	4.3	
	대 산 생 활 권	16.465	76.6	
북 중 산 중 생 활 권	지곡·성연생활권	4.069	18.9	
	운 산 생 활 권	-	-	
남 중 산 중 생 활 권	해 미 생 활 권	0.032	0.1	
	부 석 생 활 권	-	-	

- 세부내역

[표 III-2-51] 공업용지 세부내역

도면 위치	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정 (2016년)	변 경 (2020년)		
합 계				21.501	
C-1	대산읍 일원	공업용지	공업용지	15.651	· 2016년 기본계획상 공업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
C-2	대산읍 화곡리 일원	보전용지 (해면부)	공업용지	0.778	· 대산항 조성에 따른 공업용지 확보
C-3	대산읍 화곡리 일원	보전용지 (해면부)	공업용지	0.036	· 삼길포항 조성에 따른 공업용지 확보
C-4	지곡면 무장리 일원	공업용지	공업용지	3.928	· 2016년 기본계획상 공업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
C-5	지곡면 환성리 일원	보전용지	공업용지	0.141	· 도시관리계획상 공업지역으로 계 획된 지역의 용도현실화를 위한 공업용지로 변경
C-6	서산시 수석동 일원	공업용지	공업용지	0.432	· 2016년 기본계획상 공업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획
C-7	서산시 양대동 일원	주거용지	공업용지	0.503	· 도시관리계획상 공업지역으로 계 획된 지역의 용도현실화를 위한 공업용지로 변경
C-8	해미면 전천리 일원	공업용지	공업용지	0.032	· 2016년 기본계획상 공업용지로 결정된 지역을 같은 용도로 계획

[그림 Ⅲ-2-10] 공업용지 배분내역도



1.4 관리용지(D)

1.4.1 기본방향 및 공급계획

- 종전 국토이용관리법상의 준도시지역 내 취락지구·산업촉진지구·시설용지지구 및 도시지역 내 개발촉진지구가 개발진흥지구(주거·산업·유통·관광 및 휴양·복합개발진흥지구)로 개편
- 개발진흥지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 경과조치에 의해 제2종지구단위계획구역으로 간주하여 관리용지로 계획

1.4.2 배분계획

- 생활권별 배분계획

[표 III-2-52] 관리용지 배분내역

구 분		면 적(km)	구 성 비(%)	비 고
관리용지 합계		2.789	100.0	
서 중 생 활 권	도심생활권	0.707	25.3	
	대산생활권	-	-	
북 중 생 활 권	지곡·성연생활권	1.409	50.5	
	운산생활권	-	-	
남 중 생 활 권	해미생활권	0.341	12.2	
	부석생활권	0.332	11.9	

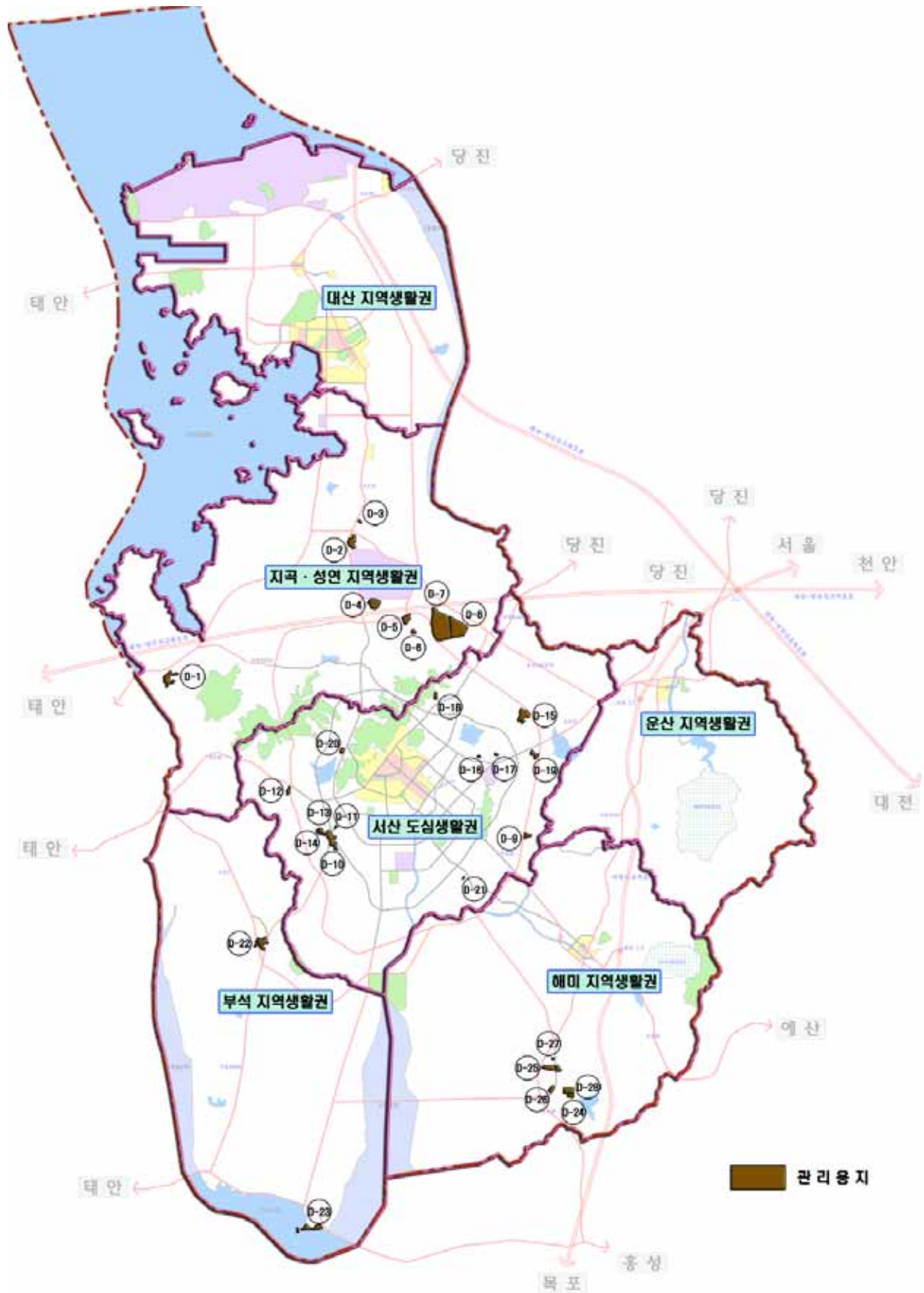
- 세부내역

[표 III-2-53] 관리용지 세부내역

도면 표기	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정 (2016년)	변 경 (2020년)		
합 계				2.789	
D-1	팔봉면 어송리 일원	보전용지	관리용지	0.092	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립 된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-2	지곡면 화천리 일원	보전용지	관리용지	0.122	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립 된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-3	지곡면 화천리 일원	보전용지	관리용지	0.019	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립 된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-4	지곡면 무장리 일원	보전용지	관리용지	0.142	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립 된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경

도면 표기	위 치	토지이용변경내역		면적(km ²)	변 경 사 유
		기 정 (2016년)	변 경 (2020년)		
D-5	성연면 평리 일원	보전용지	관리용지	0.080	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-6	성연면 갈현리 일원	보전용지	관리용지	0.031	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-7	성연면 갈현리 일원	공업용지	관리용지	0.778	· 기 준도시지역(산업촉진지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-8	성연면 명천리 일원	보전용지	관리용지	0.145	· 기 준도시지역(산업촉진지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-9	음암면 유계리 일원	보전용지	관리용지	0.042	· 기 관리지역(산업형)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-10	인지면 야당리 일원	보전용지	관리용지	0.217	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-11	인지면 둔당리 일원	보전용지	관리용지	0.015	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-12	인지면 화수리 일원	보전용지	관리용지	0.022	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-13	인지면 둔당리 일원	보전용지	관리용지	0.031	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-14	인지면 둔당리 일원	보전용지	관리용지	0.026	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-15	인지면 도당리 일원	보전용지	관리용지	0.192	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-16	음암면 상흥리 일원	보전용지	관리용지	0.012	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-17	음암면 상흥리 일원	보전용지	관리용지	0.013	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-18	음암면 부산리 일원	보전용지	관리용지	0.039	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-19	음암면 부장리 일원	보전용지	관리용지	0.062	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-20	서산시 갈산동 일원	주거용지	관리용지	0.026	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-21	서산시 장동 일원	보전용지	관리용지	0.010	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-22	부석면 취평리 일원	주거용지	관리용지	0.182	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-23	부석면 간월도리 일원	보전용지	관리용지	0.150	· 기 준도시지역(운동휴양지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-24	고북면 신송리 일원	보전용지	관리용지	0.043	· 기 관리지역(산업형)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-25	고북면 기포리 일원	보전용지	관리용지	0.116	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-26	고북면 양천리 일원	보전용지	관리용지	0.057	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-27	고북면 기포리 일원	보전용지	관리용지	0.013	· 기 준도시지역(취락지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경
D-28	고북면 가구리 일원	보전용지	관리용지	0.112	· 기 준도시지역(산업촉진지구)으로 개발계획 수립된 지역의 계획적 관리를 위해 용도변경

[그림 Ⅲ-2-11] 관리용지 배분내역도



1.5 근린공원

1.5.1 기본방향 및 공급계획

- 기존 2016년 도시기본계획상의 근린공원 및 도시관리계획상 근린공원으로 결정된 공원을 반영하여 근린공원으로 계획
- 토지이용 현황상 근린공원으로 변경이 필요한 지역을 근린공원으로 계획

1.5.2 배분계획

- 근린공원 배분계획

[표Ⅲ-2-54] 근린공원 배분내역

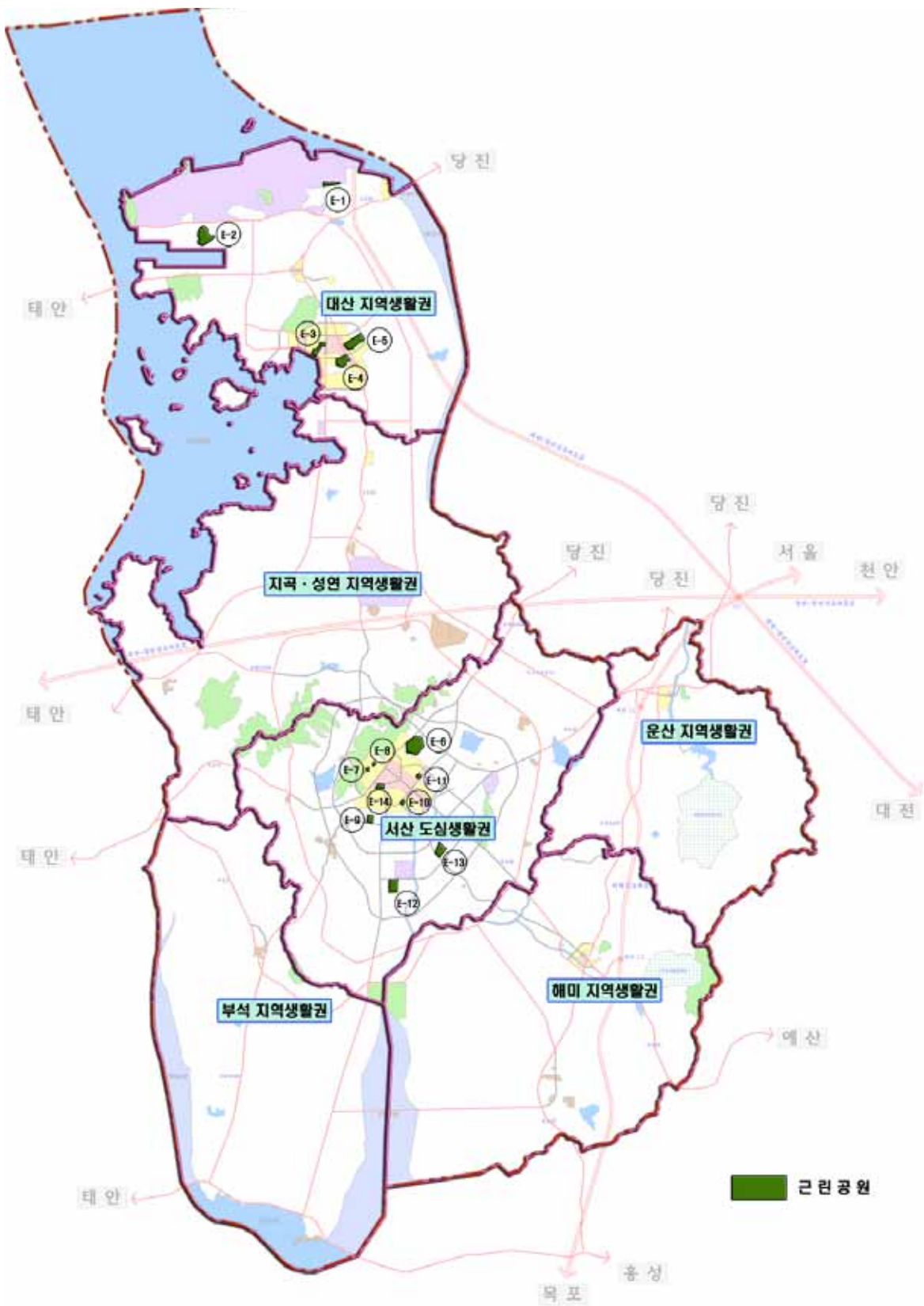
구 분		면 적(km)	구 성 비(%)	비 고
근린공원 합계		2.093	100.0	
서 중 산 생 활 권	도 심 생 활 권	1.051	50.2	
	대 산 생 활 권	1.042	49.8	
북 중 산 생 활 권	지 곡·성 연 생 활 권	-	-	
	운 산 생 활 권	-	-	
남 중 산 생 활 권	해 미 생 활 권	-	-	
	부 석 생 활 권	-	-	

- 근린공원 세부내역(E)

[표Ⅲ-2-55] 공원용지 세부내역

도면 표기	위 치	면적(km)			변 경 사 유
		기 정(km)	증 감	변 경(km)	
합 계		2.029	증)0.064	2.093	14개소
E-1	대 죽 공 원	0.096	감)0.003	0.093	• 도시관리계획상 시설결정면적 변경 반영
E-2	독 곳 공 원	0.350	-	0.350	• 지정반영
E-3	대 산 제 1 공 원	0.132	-	0.132	• 지정반영
E-4	대 산 제 2 공 원	0.195	-	0.195	• 지정반영
E-5	대 산 제 3 공 원	0.272	-	0.272	• 지정반영
E-6	온 석 공 원	0.440	-	0.440	• 지정반영
E-7	성 암 공 원	0.015	-	0.015	• 지정반영
E-8	명 료 공 원	0.016	-	0.016	• 지정반영
E-9	예 천 공 원	0.085	-	0.085	• 지정반영
E-10	석 림 공 원	0.035	-	0.035	• 지정반영
E-11	동 문 공 원	0.032	-	0.032	• 지정반영
E-12	양 대 공 원	0.198	-	0.198	• 지정반영
E-13	오 남 공 원	0.163	-	0.163	• 지정반영
E-14	예 천 호 수 공 원	-	증)0.067	0.067	• 신설(도시관리계획상 공원결정 반영)

[그림 Ⅲ-2-12] 근린공원 배분내역도



2. 시가화에정용지

- 시가화에정용지는 당해 도시의 발전에 대비하여 개발촉진과 개발가능지를 중심으로 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지이며, 장래 계획적으로 정비 또는 개발할 수 있도록 각종 도시적 서비스의 질적·양적 기준을 제시
- 토지수요량과 관계없이 포괄적으로 계획하여 지정할 수 있으나, 실제 개발에 있어서는 목표연도 및 단계별 총량을 토지수요량 범위 내에서 유지
- 인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달함에 따라 개발용도로 용도지역을 부여하나, 도시여건의 급격한 변화등 불가피한 사유가 있는 경우 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 수요량의 30%내에서 조정 가능

2.1 기본방향 및 공급계획

- 도시지역의 자연녹지지역과 관리지역의 계획관리지역 및 개발진흥지구 중 개발계획이 미수립된 지역을 중심으로 시가화에정용지 계획하되, 상위계획상의 개발계획과 조화되는지 여부와 개발의 타당성을 면밀히 분석
- 시가화에정용지는 향후 개발의 성격과 그 내용에 따라 주거형·상업형·공업형으로 구분하여 계획하며, 제2종지구단위계획에 의한 시가화에정용지는 개발사업위주의 시가화에정용지와 소규모 공공 및 민간개발위주의 시가화에정용지로 구분하여 계획
 - 주거형·상업형·공업형 시가화에정용지의 공급계획은 시가화에 필요한 용도별 소요면적으로 산정된 면적중 시가화용지로 계획된 면적을 제외한 잔여면적을 기존의 도시계획으로 결정되지 않은 기본계획상의 주거·상업·공업용지와 도시의 장래 성장방향 및 도시와 주변지역의 전반적인 토지이용상황을 비추어 볼 때 시가화가 예상되는 지역에 시가화에정용지로 계획
 - 개발사업위주의 시가화에정용지는 주요 전략사업 중에서 사회적 인구증가를 유발하지 않는 장동 항공화물 물류단지, 유계단지 확장, 고북농공단지 확장, 운산 집배송단지, 창리관광단지, 간월도 관광단지, 팔봉 영상단지 등을 개발사업위주의 시가화에정용지로 계획
 - 소규모 공공 및 민간개발위주의 수요에 대처하기 위한 제2종지구단위계획 물량은 위치개념에 상관없이 총량적으로 계획하도록 하고 있으며, 주거형·산업형·유통형·관광휴양형으로 분류하여 개발수요를 산정
- 기정 개발예정용지의 면밀한 검토를 통하여 시가화에정용지로 반영여부 결정
 - 대산을 대로지구 개발예정지구는 개발여건 및 실현가능성 부재로 미반영
 - 한서대학교 주변 대학촌 개발에 의한 개발예정용지를 제2종지구단위계획 물량으로 반영

2.2 배분계획

2.2.1 시가화에정용지 총괄내역

- 시가화에정용지 소요량은 시가화에 필요한 용도별 소요량중 시가화용지로 계획된 면적을 제외한 잔여면적으로 산정함
- 시가화에정용지 공급량은 시가화에정용지 소요량 29.450km² 내에서 주거형 12.505km², 상업형 0.870km², 공업형 15.176km² 로 총 28.551km² 로 계획
- 시가화에정용지로 계획된 총 면적 28.551km² 중 도시지역이 84.8%인 24.208km² 이며, 비도시지역은 15.2%인 4.343km² 로 계획
- 시가화에정용지 공급량중 비도시지역의 공급량은 향후 제2종지구단위계획수립이 수반되어짐에 따라 제2종지구단위계획에 의한 개발용지 수요로 계획

[표 III-2-56] 시가화에정용지 총괄

단위 : km²

구 분	용도별 소요량 (A)	시가화 용지공급량 (B)	시가화에정 용지소요량 (A-B)	시 가 화 에 정 용 지 공 급 량		
				계	도시지역	비도시지역
시 가 화 에 정 용 지	63.784	34.334	29.450	28.551	24.208	4.343
• 주 거 형(a1)	22.528	9.763	12.765	12.505	8.609	3.896
• 상 업 형	3.610	3.070	0.540	0.870	0.423	0.447
• 공 업 형(c1)	37.646	21.501	16.145	15.176	15.176	-

주) 시가화에정용지 공급량중 비도시지역의 공급량은 향후 제2종지구단위계획수립이 수반되어짐에 따라 제2종지구단위계획에 의한 개발용지 수요로 산정

2.2.2 주거형 시가화에정용지(a1)

- 생활권별 목표연도 계획인구 수용을 위하여 2016년 도시기본계획에서 제시된 주거용지 중 도시관리계획으로 미반영된 기존의 주거용지를 대상으로 주거형 시가화에정용지로 계획
- 대산화곡지구 도시개발사업 및 서산 수석동 일원에 신시가지 개발에 따른 주거용지 확보를 위하여 주거형 시가화에정용지 계획
- 주거형 시가화에정용지 총 면적은 목표연도 계획인구 수용에 따른 주거형 시가화에정용지 면적 12.505km² 에 상업형 0.870km² 를 포함하여 총면적 13.375km² 로 계획하였으며, 이중 공업형 시가화에정용지(c1-5)로 계획된 주거·상업용지 면적 0.6km² 를 포함한 면적임
- 주거형 시가화에정용지 총 면적 13.375km² 중 비도시지역(제2종지구단위계획구역)의 공급량 4.343km² 를 제외한 9.032km² 를 주거형 시가화에정용지로 계획

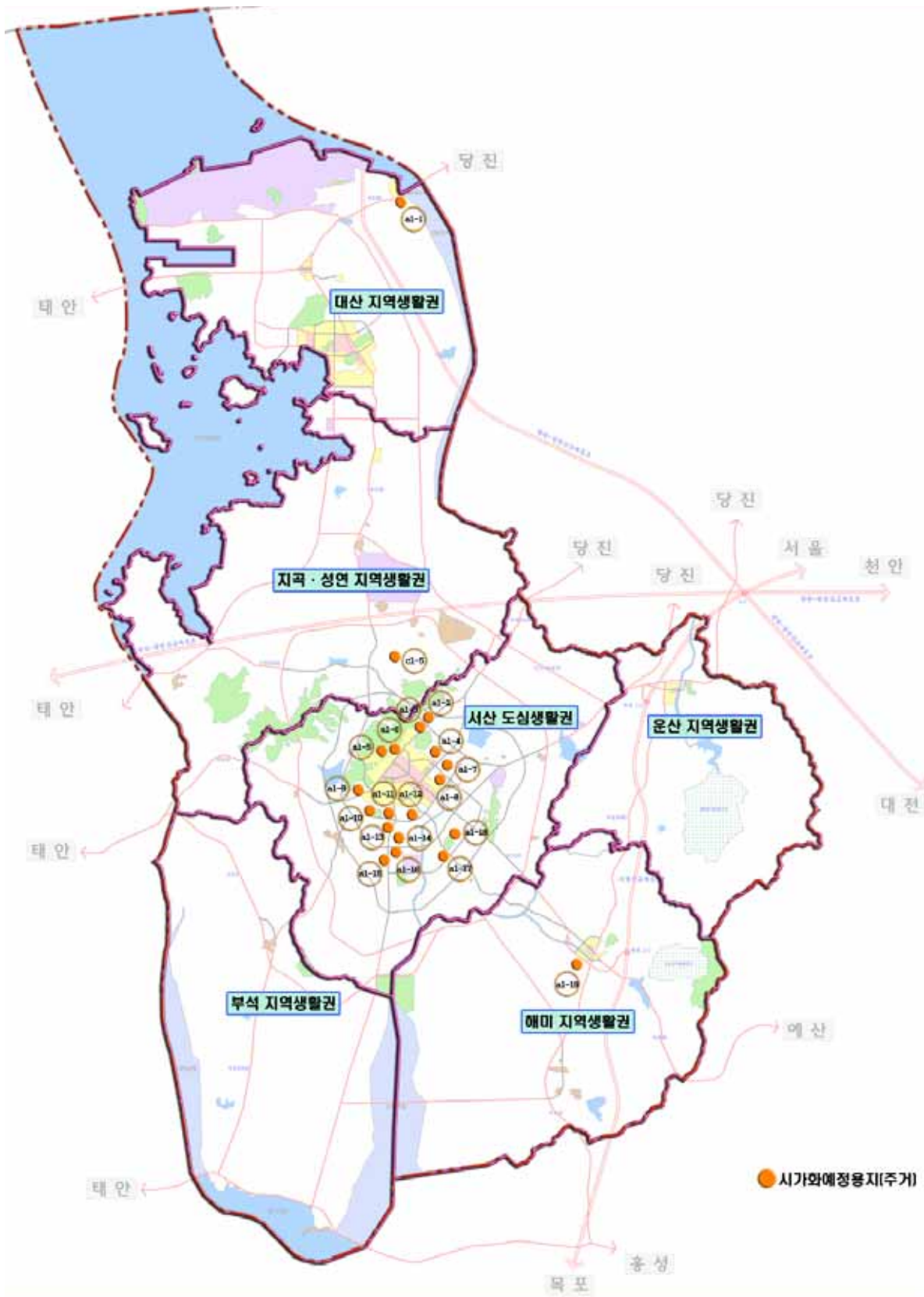
○ 주거형 시가화예정용지 세부내역

[표 III-2-57] 주거형 시가화예정용지(도시지역) 세부내역

도면 표기	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
합 계				9.032	
a1-1	대산을 화곡리 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거,상업)	0.342	• 화곡지구 도시개발사업에 따른 시가화예정(주거,상업)용지 확보 • 대호지변 연결녹지 확보 및 보행접근이 가능토록 자동차도로는 해안가 안쪽으로 배치할 것
		보전용지			
a1-2	서산 온석동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.365	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-3	서산 온석동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.208	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-4	서산 온석동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거,상업)	0.934	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거,상업)용지 확보
		상업용지			
a1-5	서산 읍내동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.120	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-6	서산 동문동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.025	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-7	서산 잠봉동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.561	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-8	서산 석림동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.433	• 택지개발예정지구 인접지역으로 목표연도 계획인구수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-9	서산 예천동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.400	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-10	서산 예천동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.630	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-11	서산 예천동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거,상업)	0.400	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거,상업)용지 확보
		상업용지			
a1-12	서산 석남동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.832	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-13	서산 예천동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.417	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-14	서산 양대동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.417	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-15	서산 양대동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.300	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-16	서산 양대동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거,상업)	0.310	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거,상업)용지 확보
		상업용지			
a1-17	서산 오남동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.230	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
a1-18	서산 수석동 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거,상업)	1.384	• 신시가지 조성계획에 따른 시가화예정(주거,상업)용지 확보
		상업용지			
a1-19	해미면 조산리 일원	주거용지	시가화예정용지 (주거)	0.124	• 시가화와 인접한 지역으로 목표연도 계획인구 수용을 위해 시가화예정(주거)용지 확보
c1-5	성연면 왕정리 일원	보전용지	시가화예정용지 (주거,상업)	0.600	• 자동차특화산업육성단지 조성에 따른 시가화예정(공업, 주거,상업)용지 확보

주) c1-5 시가화예정용지는 복합용지(공업, 주거, 상업)로 총면적 2.7km² 중 주거형(주거, 상업)으로 공급되는 면적은 0.6km² 임

[그림 Ⅲ-2-13] 주거형 시가화예정용지 배분내역도



2.2.3 상업형 시가화에정용지

- 상업형 시가화에정용지 소요량은 목표연도 계획인구에 따른 상업용지 소요면적 3.610km² 중에서 상업(시가화)용지로 계획된 면적 3.070km² 를 제외한 면적 0.540km² 임
- 상업형 시가화에정용지 공급량은 소요량 내에서 공급되어야하나 대산생활권의 경우 신규 공급량이 아닌 기존 산업·유통단지의 상업용지면적을 반영한 결과 전체 공급량보다 0.33km² 초과 공급되어 전체 상업형 시가화에정용지 공급량은 0.870km²로 계획
- 주거형 시가화에정용지에 상업형 시가화에정용지 0.870km² 를 포함하여 계획토록 함

2.2.4 공업형 시가화에정용지(c1)

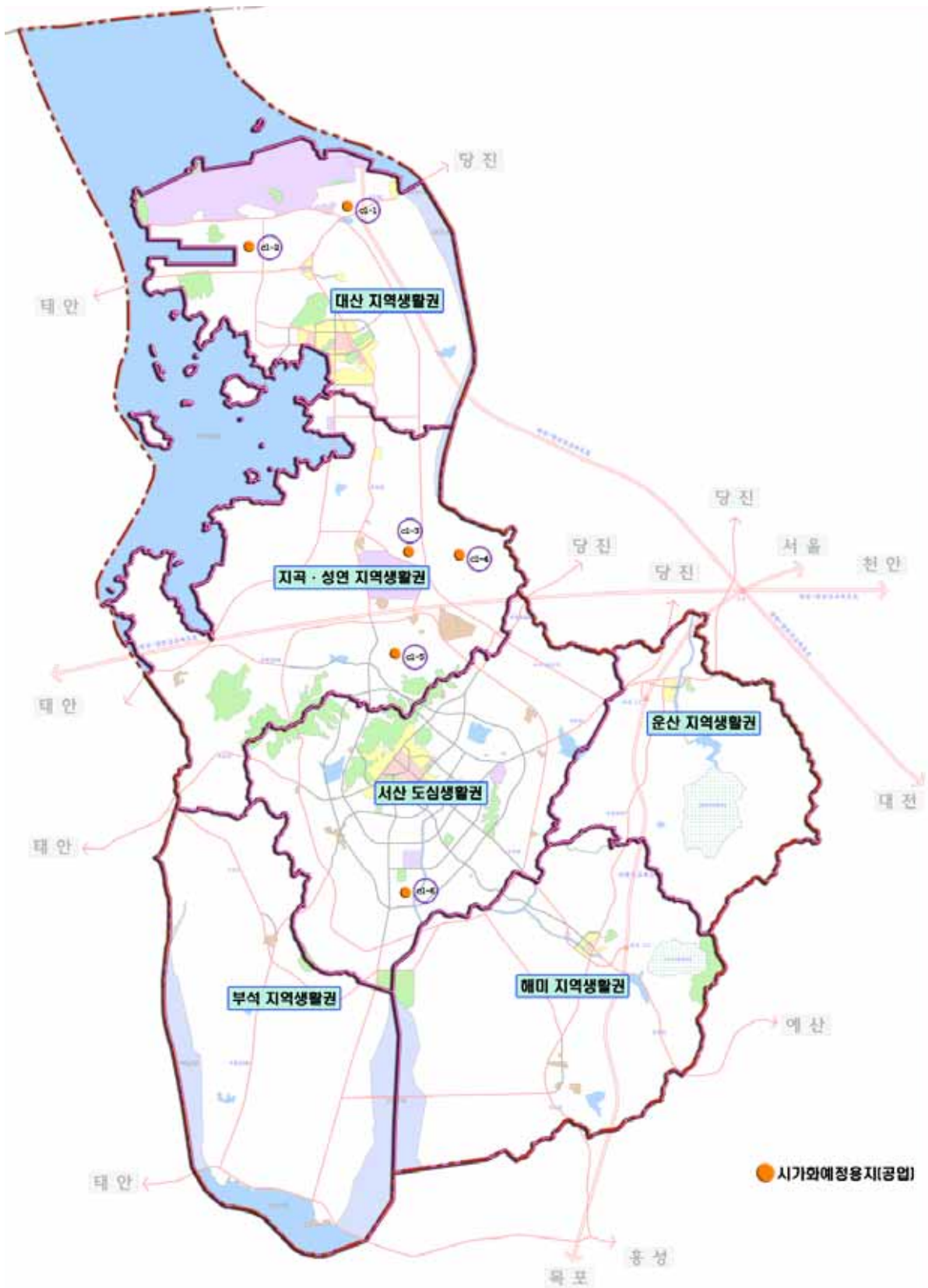
- 대산물류특구계획에 따른 대산항 및 주변 산업단지의 배후 물류단지 및 육·해운의 복합운송처리시설 조성부지로 계획하고자 대산을 화곡리 일원에 공업형 시가화에정용지 배분
- 기존 서산지방산업단지를 확장하여 자동차 특화산업 집중육성을 위한 복합산업단지로 개발하고자 지곡면 무장리 일원에 공업형 시가화에정용지로 계획
- 서산 제2지방산업단지를 조성하여 자동차산업의 전략적 집적화 및 자동차 생산에 따른 협력업체 입지수요에 대처하기 위하여 성연면 해성리 일원에 공업형 시가화에정용지로 계획
- 자동차 특화산업단지(자동차 성능시험장 및 전시장등)를 조성하기 위하여 성연면 왕정리 일원에 공업형 시가화에정용지로 계획
- 기타 대산항 및 석유화학단지 확장, 양대동 공업단지 조성 등 장래 공업용지 입지수요에 대비한 공업형 시가화에정용지는 총면적 15.176km²로 계획
- 공업형 시가화에정용지 세부내역

[표 III-2-58] 공업형 시가화에정용지(도시지역) 세부내역

도면 표기	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
합 계				15.176	
c1-1	대산을 화곡리 일원	공업용지	시가화예정용지 (공업)	0.690	• 대산물류단지계획에 따른 시가화에 정(공업)용지 확보
c1-2	대산을 독곳리 일원	공업용지	시가화예정용지 (공업)	7.988	• 대산항(외항)확장 및 석유화학단지 수요에 대비한 시가화에정(공업)용 지 확보
c1-3	지곡면 무장리 일원	보전용지	시가화예정용지 (공업)	1.837	• 서산지방산업단지 확장 및 경제자유 구역지정에 따른 시가화에정(공업) 용지 확보 • 개발시 임상이 양호한 지역은 현재의 상태를 고려하여 원형녹지로 계획
c1-4	성연면 해성리 일원	보전용지	시가화예정용지 (공업)	0.911	• 제2지방산업단지 조성에 따른 시가 화에정(공업)용지 확보 • 개발시 임상이 양호한 지역은 현재의 상태를 고려하여 원형녹지로 계획
c1-5	성연면 왕정리 일원	보전용지	시가화예정용지 (공업)	2.100	• 자동차특화산업육성단지 조성에 따 른 시가화에정(공업, 주거, 상업)용 지 확보 • 개발시 주변도로와 연계성 확보
c1-6	서산 양대동 일원	공업용지	시가화예정용지 (공업)	1.650	• 양대동 공업단지 조성에 따른 시가 화에정(공업)용지 확보

주) c1-5 시가화에정용지는 복합용지(공업, 주거, 상업)로 총면적 2.7km² 중 공업형으로 공급되는 면적은 2.1km² 임

[그림 Ⅲ-2-14] 공업형 시가화에정응지 배분내역도



2.2.5 제2종 지구단위계획에 의한 시가화예정용지

■ 개발사업위주의 시가화예정용지(전략사업)

- 서산시 주요 전략사업 중에서 사회적 인구증가를 유발하지 않는 장동 항공화물 물류단지, 유계단지 확장, 고북농공단지 확장, 운산 집배송단지, 창리 관광단지, 간월도 관광단지, 팔봉 영상단지를 개발(전략)사업에 의한 시가화예정용지로 계획
- 주거형 시가화예정용지중 비도시지역(제2종지구단위계획구역)의 공급량 4.343km²를 개발 사업위주의 시가화예정용지 계획
- 개발(전략)사업에 의한 개발용지 면적은 주거형, 산업형, 유통형, 관광·휴양형을 포함하여 전체 11.031km²로 계획

■ 소규모 공공 및 민간개발사업위주의 시가화예정용지

- 소규모 공공 및 민간개발위주의 수요에 대처하기 위한 제2종지구단위계획 물량은 위치개념에 상관없이 총량적으로 계획
- 제2종지구단위계획에 의해 개발되는 소규모 공공 및 민간개발사업위주의 시가화예정용지 물량은 주거형, 산업형, 유통형, 관광휴양형으로 분류하여 개발수요를 산정

[표 III-2-59] 제2종지구단위계획에 의한 시가화예정용지 총괄

구 분		면 적(km)	구성비(%)	비 고
합 계		16.036	100.0	
주 거 형	소계	5.425	33.8	
	개발(전략)사업 면적	3.896	24.3	
	소규모 공공 및 민간개발사업 면적	1.529	9.5	
산 업 형	소계	5.332	33.2	
	개발사업	2.872	17.9	
	소규모 공공 및 민간개발사업 면적	2.460	15.3	
유통 형	소계	1.117	7.0	
	개발(전략)사업 면적	0.757	4.7	
	소규모 공공 및 민간개발사업 면적	0.360	2.3	
관광·휴양형	소계	4.162	26.0	
	개발(전략)사업 면적	3.506	21.9	
	소규모 공공 및 민간개발사업 면적	0.656	4.1	

3. 보전용지

- 보전용지는 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하여 양호한 도시환경을 조성하도록 개발억제지 및 개발불가능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역

3.1 기본방향 및 공급계획

- 쾌적한 환경을 조성하고 도시의 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 보전용지가 확보될 수 있도록 계획
- 시가화용지와 시가화예정용지를 제외한 지역을 보전용지로 계획
- 도시지역의 보전녹지·생산녹지·자연녹지지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
- 농림지역·자연환경보전지역·관리지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
- 도시공원(어린이공원과 근린공원은 제외)
- 문화재보호구역, 상수원의 수질보전 및 수원함양상 필요한 지역, 호소와 하천구역 및 수변지역

3.2 배분계획

- 보전용지 배분계획
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제정에 따른 용어변경으로 2016년 서산도시기본계획상 녹지 및 미지정용지를 보전용지로 계획

[표Ⅲ-2-60] 보전용지 총괄내역

구 분	면 적(km)	구 성 비(%)	비 고
보 전 용 지	670.344	89.4	

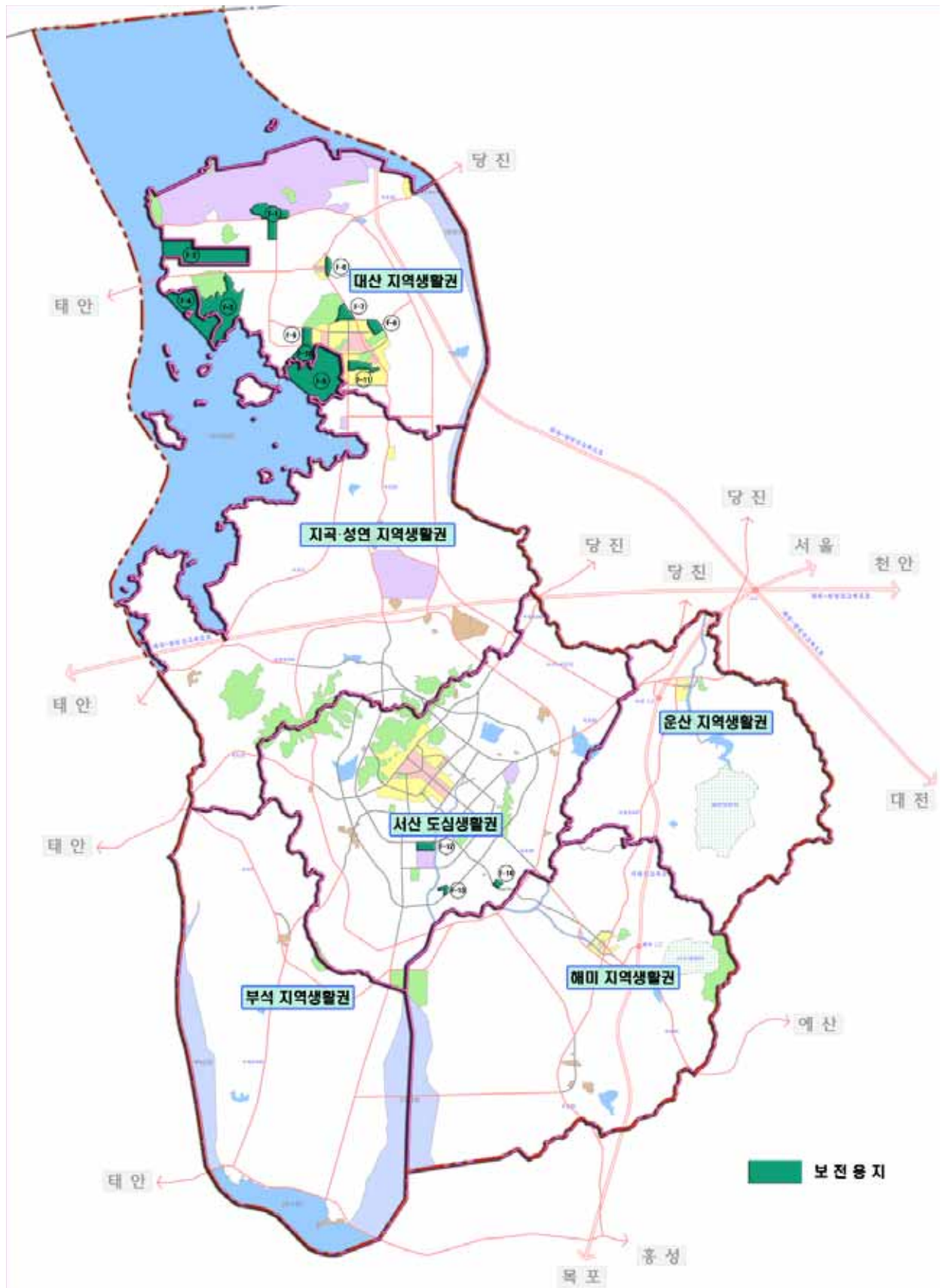
주) 구성비는 전체면적대비 수치임

○ 보전용지(해면부) 조정대상지

[표 III-2-61] 보전용지(해면부) 변경내역

도면 표기	위 치	토지이용변경내역		면적(km)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
F-1	대산을 독곳리 일원	공업용지	보전용지	1.106	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 공업용지 정비
F-2	대산을 가로림만 일원	공업용지	보전용지(해면부)	2.786	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 공업용지 정비
F-3	대산을 오지리 일원	공업용지	보전용지	2.038	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 공업용지 정비
F-4	대산을 가로림만 일원	공업용지	보전용지(해면부)	1.644	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 공업용지 정비
F-5	대산을 가로림만 일원	개발예정용지	보전용지(해면부)	3.504	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 개발용지 정비
F-6	대산을 대로리 일원	주거용지	보전용지	0.160	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-7	대산을 대산리 일원	주거용지	보전용지	0.330	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-8	대산을 대산리 일원	주거용지	보전용지	0.256	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-9	대산을 대로리 일원	주거용지	보전용지	0.280	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-10	대산을 대로리 일원	주거용지	보전용지	0.500	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-11	대산을 대산리 일원	주거용지	보전용지	0.367	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-12	서산시 양대동 일원	상업용지	보전용지	0.245	• 계획인구 감소에 따른 면적 변경
F-13	서산 장동 일원	주거용지	보전용지	0.098	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 주거용지 정비
F-14	서산 덕지천동 일원	주거용지	보전용지	0.088	• 기정계획의 부적격 토지이용에 따른 주거용지 정비

[그림 III-2-15] 보전용지(해면부) 변경내역도



4. 용지배분계획

4.1 용지별 배분계획

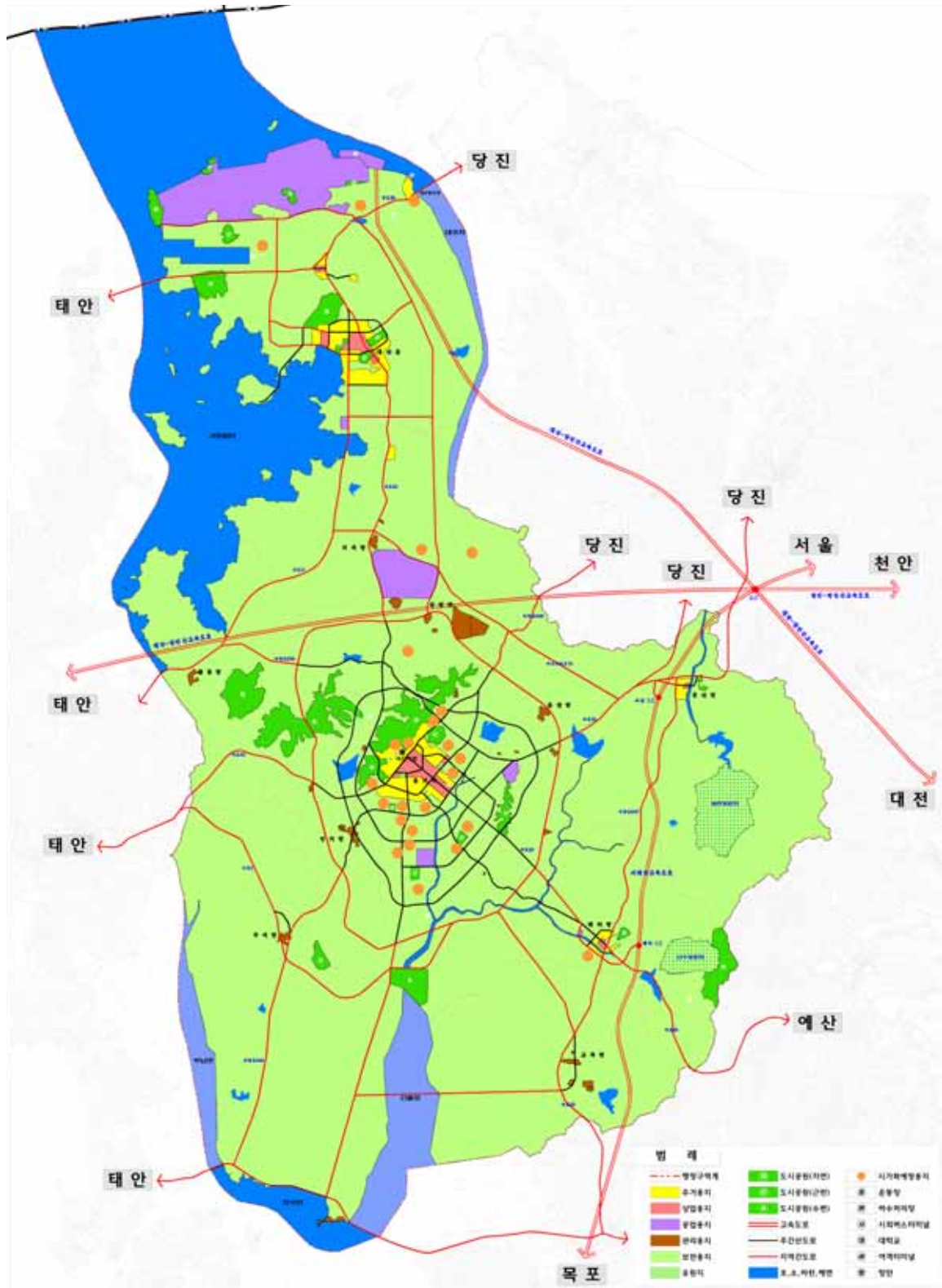
- 용지배분계획은 용지별 토지소요면적 산정결과에 따른 각각의 용지별로 배분토록 하며, 시가화용지 배분면적 결과에 따라 시가화예정용지의 면적을 배분하여 계획
- 용지별 배분결과 시가화용지는 총 39.216km² 로 5.2%를 차지하며, 시가화예정용지는 40.244km² 로 5.4%를 나타내며 보전용지는 670.344km² 로 89.4%를 차지함
- 시가화예정용지는 용도별 소요면적에 따른 시가화예정용지 24.208km² 와 제2종지구단위계획구역 물량 16.036km² 를 포함하여 총 40.244km² 를 차지하고 있음
- 용지별 배분계획에 따른 토지이용계획 총괄

[표 III-2-62] 토지이용계획 총괄

구 분	계(km)	도시지역(km)	비도시지역(km)	구성비(%)
합 계	749.804	142.256	607.548	100.0
시 가 화 용 지	39.216	39.216	-	5.2
주 거 용 지(A)	9.763	9.763	-	1.3
상 업 용 지(B)	3.070	3.070	-	0.4
공 업 용 지(C)	21.501	21.501	-	2.9
관 리 용 지(D)	2.789	2.789	-	0.4
근 린 공 원(E)	2.093	2.093	-	0.3
시 가 화 예 정 용 지	40.244	24.208	16.036	5.4
시가화예정용지	24.208	24.208	-	3.2
주거형 용지(a1)	8.609	8.609	-	1.1
상업형 용지	0.423	0.423	-	0.1
공업형 용지(c1)	15.176	15.176	-	2.0
제2종지구단위계획구역	16.036	-	16.036	2.2
주 거 형	5.425	-	5.425	0.7
산 업 형	5.332	-	5.332	0.7
유 통 형	1.117	-	1.117	0.2
관광·휴양형	4.162	-	4.162	0.6
보전용지(F)	670.344	78.832	591.512	89.4

주) 시가화예정용지 중에서 제2종지구단위계획에 의해 개발되는 시가화예정용지는 향후 개발수요에 의해 결정되어지는 사항으로 도시기본구상도에 표현을 하지 않은 사항임

[그림 Ⅲ-2-16] 도시기본계획구상도



Ⅵ 단계별 개발계획

1. 기본방향

- 시가지개발은 5년 단위의 4단계로 배분하여 각 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획, 교통계획 등을 감안하여 단계별로 적정수준을 유지토록 계획
- 도시공간구조의 개편전략과 관련되는 사업 및 기 추진사업을 우선적으로 개발
- 개발의 효율성 및 절약성을 제고하기 위해 연차별 인구증가에 의한 토지수요에 따라 단계별 개발방향 설정
- 각 부문별계획과의 상관관계를 고려한 시가지개발 추진
- 도시내 지역간 균형발전을 도모하고 구시가지내는 재개발사업 및 정비계획 등을 추진하여 도시기능의 증진을 도모

2. 단계별 개발방향

■ 1단계(2003년~2005년)

- 도시관리계획상 주거·상업·공업지역으로 결정된 시가화용지의 도심정비 및 미개발지 개발
- 1단계 목표연도 인구규모에 적합한 택지공간 확보
- 기존 시가지내 자연취락지구의 계획적 개발 및 생활권별 지역중심지 개발

■ 2단계(2006년~2010년)

- 기존 도심지역과 인접한 시가화예정용지(주거, 상업용지) 개발
- 도시여건변화에 따른 도시개발 및 택지개발예정지구 개발
- 성연지곡생활권의 자동차산업 클러스트 구축
- 대산생활권의 석유화학 산업단지 확장개발
- 비도시지역내 제2종지구단위계획 공급물량 개발

■ 3단계(2011년~2015년)

- 2단계에 공급된 시가화예정용지와 연계개발 필요성이 높은 지역의 시가화예정용지(주거, 상업용지) 개발
- 항만시설 개발에 따른 배후물류단지 개발
- 양대·장동 공업단지 개발
- 비도시지역내 제2종지구단위계획 공급물량 개발

■ 4단계(2016년~2020년)

- 3단계에 공급된 시가화예정용지와 연계개발 필요성이 높은 지역의 시가화예정용지(주거, 상업용지) 개발
- 장기적 인구증가 및 산업구조의 변화에 대비한 토지공급체계 구축
- 비도시지역내 제2종지구단위계획 공급물량 개발

3. 단계별 개발계획

[표 III-2-63] 단계별 개발계획

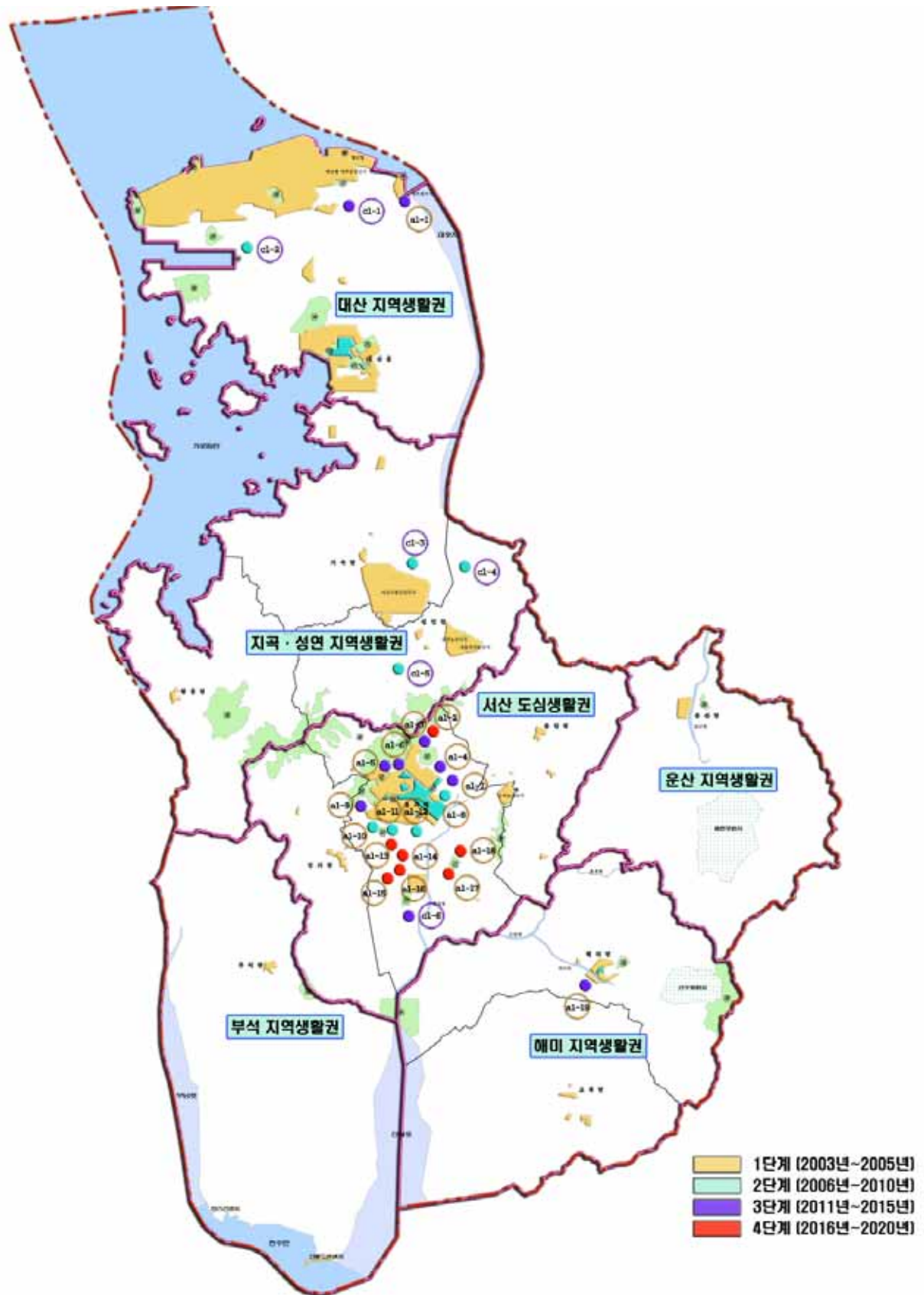
구 분	개 발 계 획	비고
1단계 (2003년 ~ 2005년)	- 도시관리계획상 주거, 상업, 공업지역의 미개발지 개발 - 주거용지(11.628km²), 상업용지(0.970km²), 공업용지(21.501km²) - 도시지역내 도심정비(5개지구 : 0.207km²) 및 자연취락지구(6개지구 : 0.499km²) 개발	
2단계 (2006년 ~ 2010년)	- 시가화용지 상호 용도변경 조정대상지 개발 - 주거용지 : 9.763km² (주거용지⇒상업용지 : 2.021km²) - 상업용지 : 3.070km² (상업용지⇒주거용지 : 0.156km²) - 공업용지 : 21.501km² - 예천도시개발지역(0.337km²) 및 석림2택지개발지역(0.237km²) 개발 - 생활권별 목표인구 수용을 위해 시가화지역에 인접한 시가화예정용지(주거,상업)개발 - a1-8(0.433km²), a1-10(0.630km²), a1-11(0.400km²), a1-12(0.832km²) - 산업단지 개발에 따른 시가화예정용지(산업형) 개발 - 석유화학산업 확장부지 개발 : c1-2(7.988km²) - 서산지방산업단지 확장 : c1-3(1.837km²) - 서산제2지방산업단지 개발 : c1-4(0.911km²) - 자동차특화산업 육성단지 : c1-5(2.700km²) - 제2종지구단위계획 공급물량(총량관리) - 주거형(4.343km²), 산업형(3.136km²), 유통형(0.070km²), 관광형(3.607km²)	
3단계 (2011년 ~ 2015년)	- 생활권별 목표인구 수용을 위해 시가화지역에 인접한 시가화예정용지(주거,상업)개발 - a1-3(0.208km²), a1-4(0.934km²), a1-5(0.120km²), a1-6(0.025km²), a1-7(0.561km²), a1-9(0.400km²), a1-19(0.124km²) - 대산화곡지구 도시개발사업 : a1-1(0.342km²) - 대산항 개발에 따른 배후물류단지 개발 : c1-1(0.690km²) - 양대·장동 공업단지 개발 : c1-6(1.650km²) - 제2종지구단위계획 공급물량(총량관리) - 주거형(0.856km²), 산업형(0.966km²), 유통형(0.817km²), 관광형(0.081km²)	
4단계 (2016년 ~ 2020년)	- 생활권별 목표인구 수용을 위해 시가화지역에 인접한 시가화예정용지(주거,상업)개발 - a1-2(0.365km²), a1-13(0.417km²), a1-14(0.417km²), a1-15(0.300km²), a1-16(0.310km²), a1-17(0.230km²) - 수석동일원 신시가지 조성에 따른 주거용지 개발 : a1-18(1.384km²) - 제2종지구단위계획 공급물량(총량관리) - 주거형(0.226km²), 산업형(0.615km²), 유통형(0.020km²), 관광형(0.101km²)	

4. 단계별 용지배분

[표 III-2-64] 단계별 용지배분 총괄

구 분	1단계 (2003~2005)	2단계 (2006~2010)	3단계 (2011~2015)	4단계 (2016~2020)
계 획 인 구	154,400	210,000	250,000	270,000
기본계획구역	749.804	749.804	749.804	749.804
주 거 용 지	9.763	12.508	15.072	18.372
시 가 화 용 지	9.763	9.763	12.508	15.072
시가화예정용지	-	2.745	2.564	3.300
상 업 용 지	3.07	3.22	3.37	3.493
시 가 화 용 지	3.070	3.070	3.220	3.370
시가화예정용지	0.000	0.150	0.150	0.123
공 업 용 지	21.501	28.949	32.239	36.677
시 가 화 용 지	21.501	21.501	28.949	32.239
시가화예정용지	0.000	7.448	3.290	4.438
관 리 용 지	2.789	2.789	2.789	2.789
제2종지구단위계획	1.198	12.354	15.074	16.036
소 계	1.198	11.156	2.720	0.962
주 거 형	-	4.343	0.856	0.226
유 통 형	0.210	0.070	0.817	0.020
산 업 형	0.615	3.136	0.966	0.615
관광·휴양형	0.373	3.607	0.081	0.101
근 린 공 원	1.412	1.564	1.762	2.093
기정공원	1.412	1.412	1.564	1.762
신설공원	-	0.152	0.198	0.331
보 전 용 지	710.071	690.941	679.498	670.344

[그림 III-2-17] 단계별 개발계획도



7 관리지역의 세분

1. 기본방향

- 관리지역은 종전 국토이용관리법상 준농림지역과 준도시지역을 포함시키고, 토지적성평가 결과에 따라 보전, 생산, 계획관리지역으로 세분함
- 관리지역의 세분은 토지적성평가 결과 5등급으로 세분된 해당 지역의 필지 및 면적분포를 고려하여 다음과 같이 세분한다. 다만 도시기본계획 및 관리계획, 지형현황을 고려하여 적성값을 적용하기 불가피할 경우에는 예외를 두어 도시기본계획 및 현황에 부합되는 관리지역으로 세분하도록 함
 - 1·2등급 토지는 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 세분
 - 4·5등급 토지는 계획관리지역으로 세분
 - 3등급 토지는 도시기본계획 또는 지역별 개발수요 등을 고려하여 보전관리지역·생산관리지역 또는 계획관리지역으로 세분
- 관리지역을 세분하기 위하여 지역의 정책방향에 따라 추가적으로 고려하여야 할 사항을 제시하며, 이 경우 지역의 장기발전계획과 공간구조계획을 실현하기 위하여 정책적으로 필요한 경우 토지적성평가에 의한 토지등급에 구애를 받지 않고 개발이나 보전이 필요한 지역을 제시

2. 세분화 기준

2.1 보전관리지역

- 자연보전, 수질보전, 계획보전 등 우선보전대상지역
- 적성평가결과 종합적성값이 제1등급 및 제2등급에 해당하는 토지 중 보전적성값이 큰 지역
- 보전관리지역에 둘러싸인 지역안에 소규모로 개발적성 및 농업적성으로 평가되는 토지에 대한 처리원칙 수립

2.2 생산관리지역

- 적성평가결과 종합적성값이 1등급 및 제2등급에 해당하는 토지 중 농업적성값이 큰 지역

2.3 계획관리지역

- 기 계획구역 및 적법 개발지 등 우선분류 제5등급지
- 적성평가결과 종합적성값이 제3등급인 지역 중 개발적성으로 분류할 토지에 대한 조정원칙 수립
- 제4·5등급지중 보전 및 농업적성으로 평가되는 토지에 둘러싸인 소규모 토지 또는 점적으로 분산되는 소규모 지역에 대한 조정원칙 수립

2.4 세분을 위한 세부기준

2.4.1 공간적 집단화 원칙

- 하나의 용도지역으로 구분되는 일단의 토지의 면적은 원칙적으로 3만 m^2 이상이 되도록 한다.
다만 기존 관리지역 면적이 3만 m^2 이하인 경우 1만 m^2 이상으로 할 수 있으며, 1만 m^2 미만인 경우 토지의 특성에 따라 주변토지와 용도지역을 같게 하고, 보전할 필요가 있는 토지는 용도지구 등으로 지정하여 특성을 보전하도록 함
- 제2종 지구단위계획으로 지정하여 개발할 수 있는 최소규모의 면적이 3만 m^2 이므로 계획 관리지역 구분기준은 제4·5등급지 중에서 주변지역의 용도지역 및 적성등급 분포를 고려하여 3만 m^2 이상 공간적 집단화가 가능한 지역을 대상으로 함
- 1만 m^2 이하의 취락지역이나 주변이 농림지역, 자연환경보전지역 또는 생산 및 보전관리지역으로 둘러싸여 있는 농어촌지역의 취락 등은 보전 또는 생산관리지역으로 세분하도록 함
- 3만 m^2 이하라도 기존취락이 1만 m^2 이상인 경우에는 자연환경보전지역, 농림지역으로 둘러싸여 있어도 지역여건을 고려하여 관리지역을 세분하도록 함

2.4.2 정형화 원칙

- 블록설정은 행정구역, 지형·지물, 지정 도시관리계획 현황, 도시계획사업에 의한 단위도시 계획시설 등을 종합적으로 고려하여 설정함
- 블록은 도시관리계획수립지침상 3만 m^2 이상을 원칙으로 지역여건 및 주변환경을 고려하여 설정하며, 부득이한 경우 최소 1만 m^2 이상으로 구획함
- 토지이용현황, 지형지물의 분포, 환경성검토 등 가급적 객관적인 근거를 토대로 하여 블록을 설정함
- 블록설정시 향측도 및 인공위성데이터와 비교하여 현장조사를 통한 지형훼손 및 개발현황을 반영하여 설정하도록 하며 적성평가의 기본단위가 개별필지 이므로 지적도를 토대로 지형을 반영하여 블록을 설정함
- 블록 설정에 따른 등급분포별 세분기준
 - 블록내에 제1·2등급 토지의 면적이 50%를 초과하는 경우 보전 또는 생산관리지역으로 세분함
 - 블록내에 제4·5등급 토지의 면적이 50%를 초과하는 경우 계획관리지역으로 세분함
 - 블록내에 제1·2등급 또는 제4·5등급이 50%를 초과하지 못할 경우 블록내에 제3등급지역의 세분 결과에 따라 보전·생산·계획관리지역으로 세분

2.4.3 제3등급지의 세분원칙

- 관리지역의 세분에서 중간등급인 3등급지의 경우 보전과 계획의 중간단계의 성격으로 단순히 평가적성에 의해 세분하는 경우 많은 문제가 발생할 수 있으므로 인접지역의 적성등급, 지형현황, 도시지역과의 이격거리, 주요기반시설과의 연계정도, 임계치의 하향조정 등 일정기준을 정하여 세분기준을 설정함

2.4.4 기타 세분원칙

- 제1·2등급 분포 토지지역이라도 도시기본계획 등 상위계획 및 관련계획상 주거용지 및 시가화에정용지 등 개발용도로 지정된 경우 계획관리지역으로 세분함
- 용도지역의 제한을 받지 않는 군사시설 및 공동묘지는 토지적성평가의 결과에도 불구하고 보전관리지역으로 세분
- 토지적성평가에 따른 등급분포별 결과가 토지이용상황과 상이할 경우 토지이용상황을 고려하여 세분함
- 자연환경보전 및 공적규제가 필요한 지역은 별도의 블록으로 구분하여 보전관리지역으로 우선 세분함
- 종전의 국토이용관리법령에 의한 준도시지역 취락지구 및 시설용지지구 등 해당법령에 의하여 개발이 완료되었거나 개발계획이 수립된 지역은 별도의 블록으로 구분하여 계획관리지역으로 우선 세분함
- 보전 및 생산관리지역의 세분은 일반적으로 토지적성평가 결과 제1·2등급지의 보전적성값 및 농업적성값에 의해 세분되지만 토지이용현황과 상이할 경우 상호(보전⇔생산)간 변경이 가능함