

충청남도 서산시 오남·수석동 일원

서산 오남수석지구 도시개발사업

2024. 05

오남수석지구 도시개발조합

☐ 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 : 675,701㎡ [약 20만평]
- 용 도 : 주거, 상업, 유통, 문화, 보건, 복지 등
- 개발기간 : 2024년 ~ 2028년
- 사업시행방식 : 환지방식
- 사업시행자 : 오남수석지구 도시개발조합

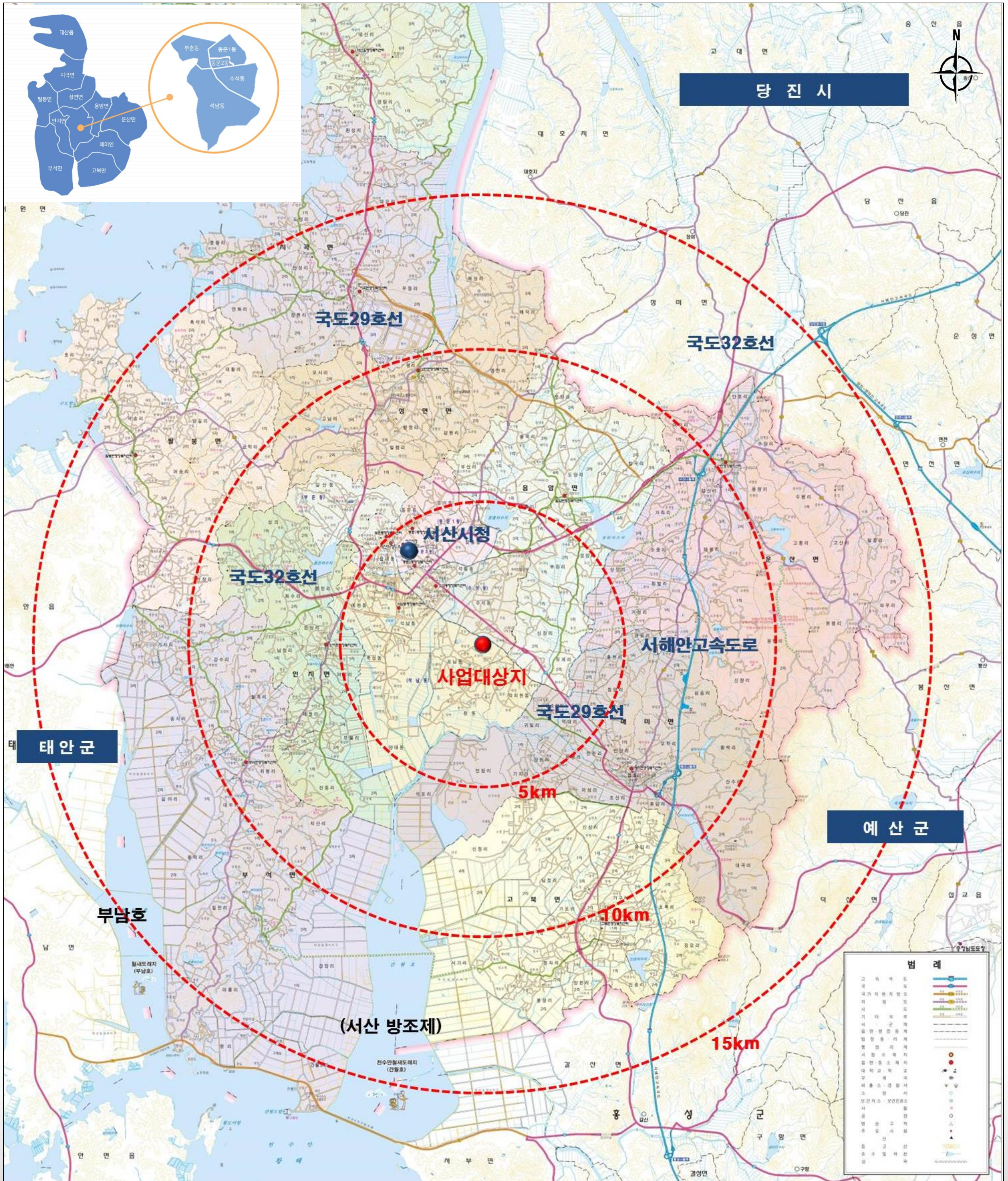
※ 대상지역 토지의 2/3이상 토지 확보(1/2이상에 해당되는 토지소유자의 동의)

- 사업비 : 약 억원(추정)

3. 관련 법규

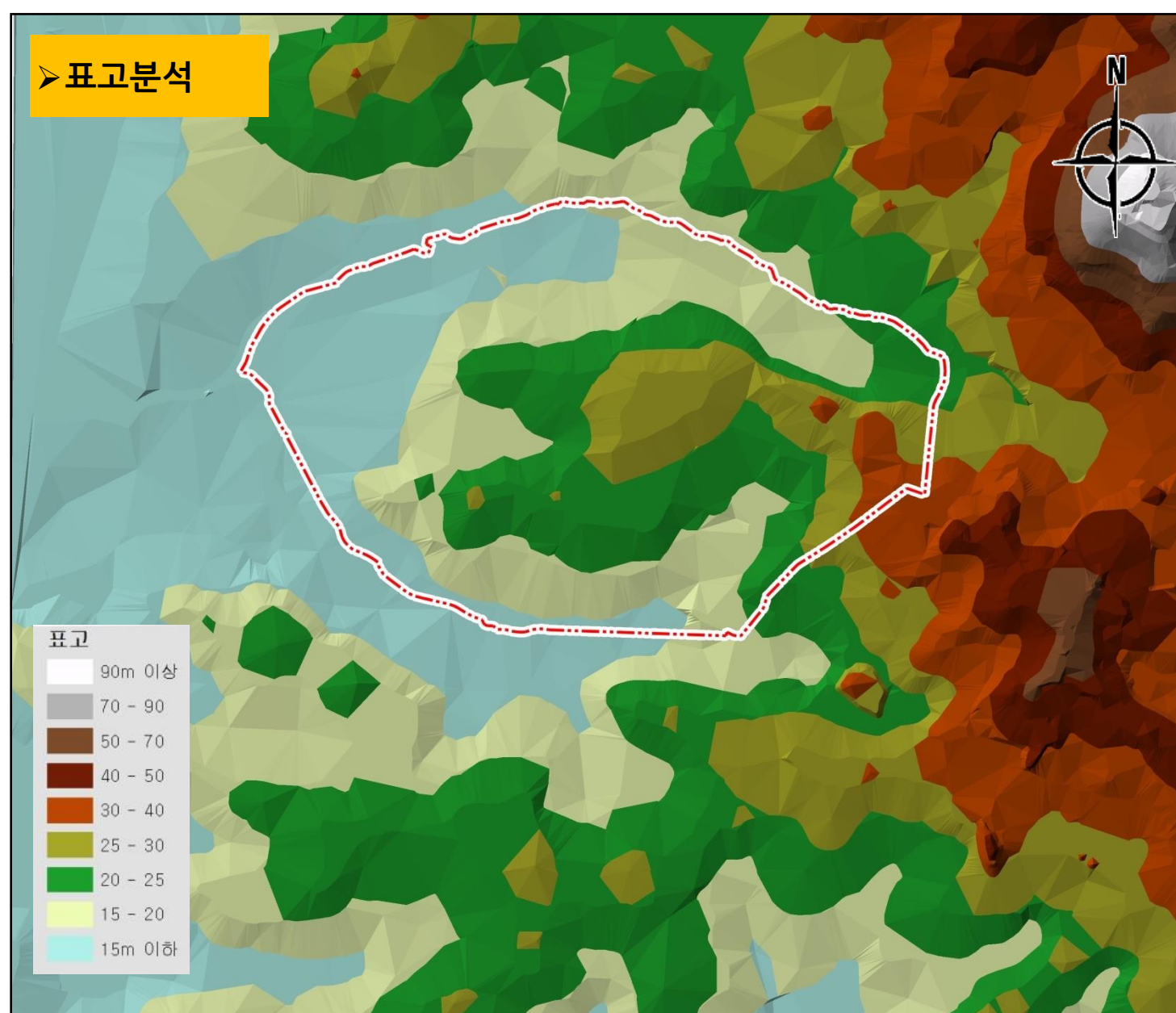
- 도시개발법
- 도시개발법 시행령
- 도시개발법 시행규칙
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
- 서산시 조례 및 기타 사례
- 도시개발업무지침

□ 위치도

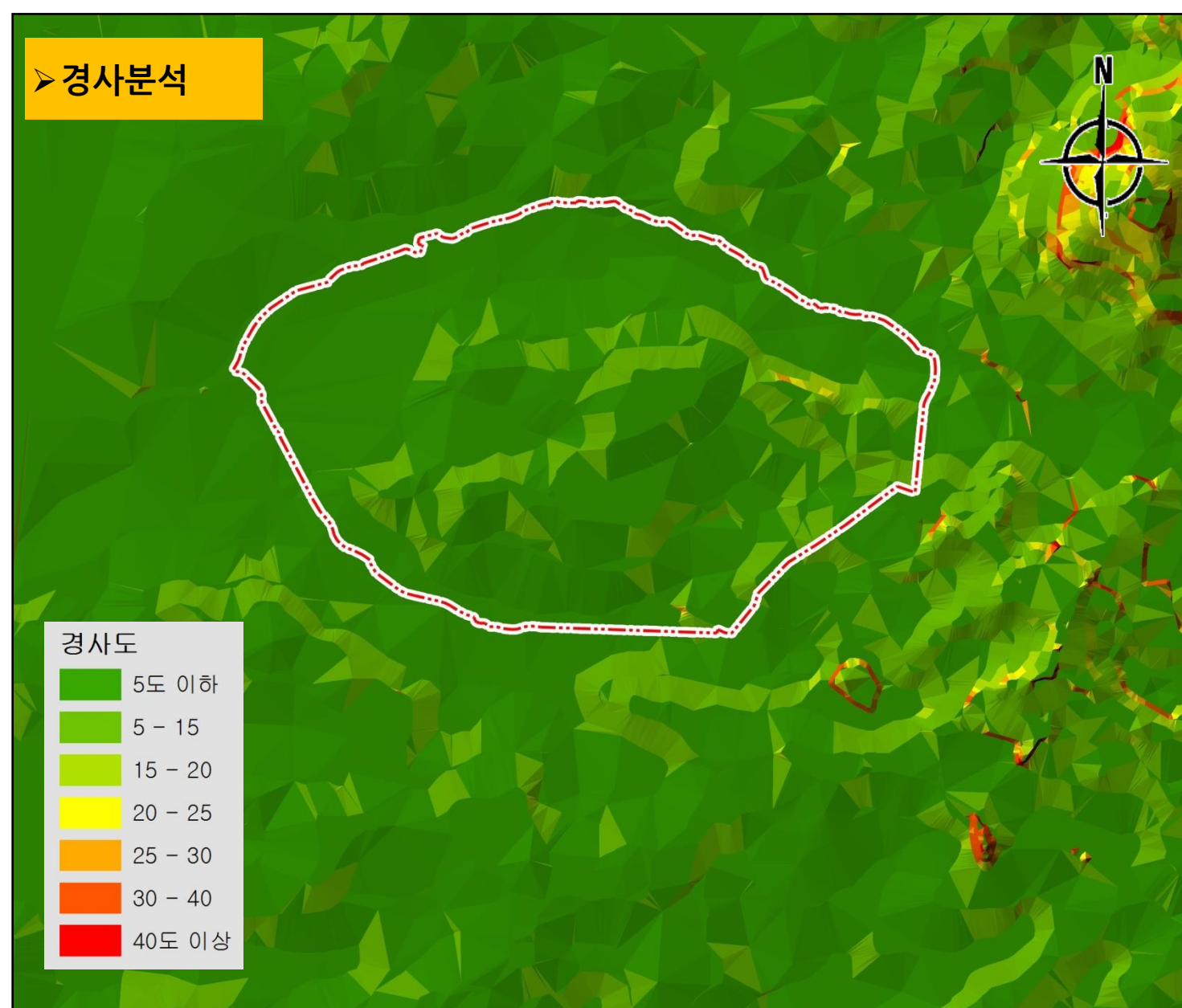


□ 대상지 현황

▣ 표고, 경사, 도시관리계획, 생태자연도 분석



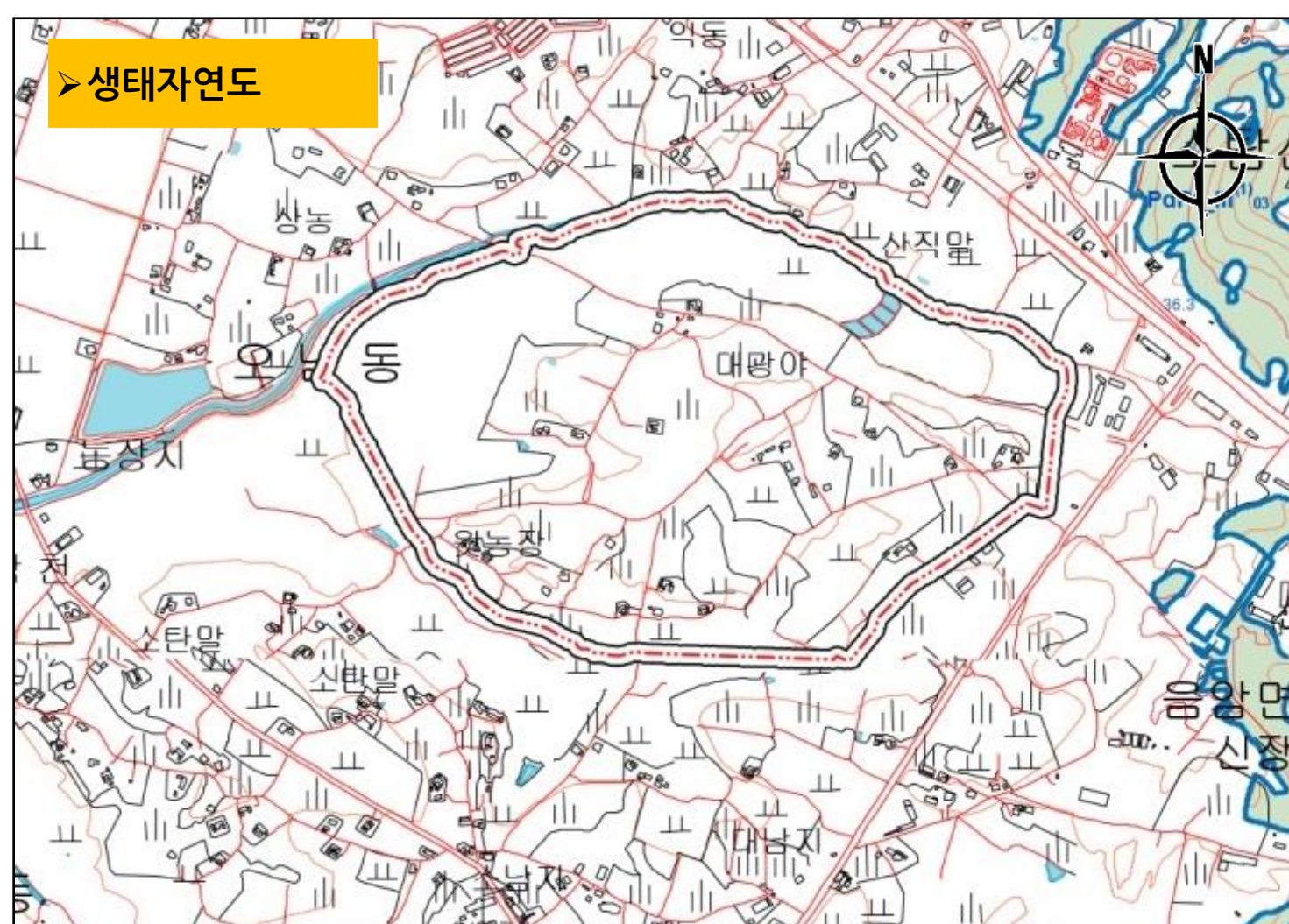
높이(m)	면적(m ²)	구성비(%)
15미터 미만	93,456	13.8
15~20	188,650	27.9
20~25	245,248	36.3
25~30	110,687	16.4
30미터 이상	37,660	5.6
합 계	675,701	100.0



경사(도)	면적(m ²)	구성비(%)
5° 미만	560373	82.8
5°~15°	111,966	16.6
15°~20°	2,464	0.4
20°~25°	657	0.1
25° 이상	241	0.1
합 계	675,701	100.0



구 분	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

[illegible]

- ## 서산 오남수석지구 도시개발사업

☐ 계획지표

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

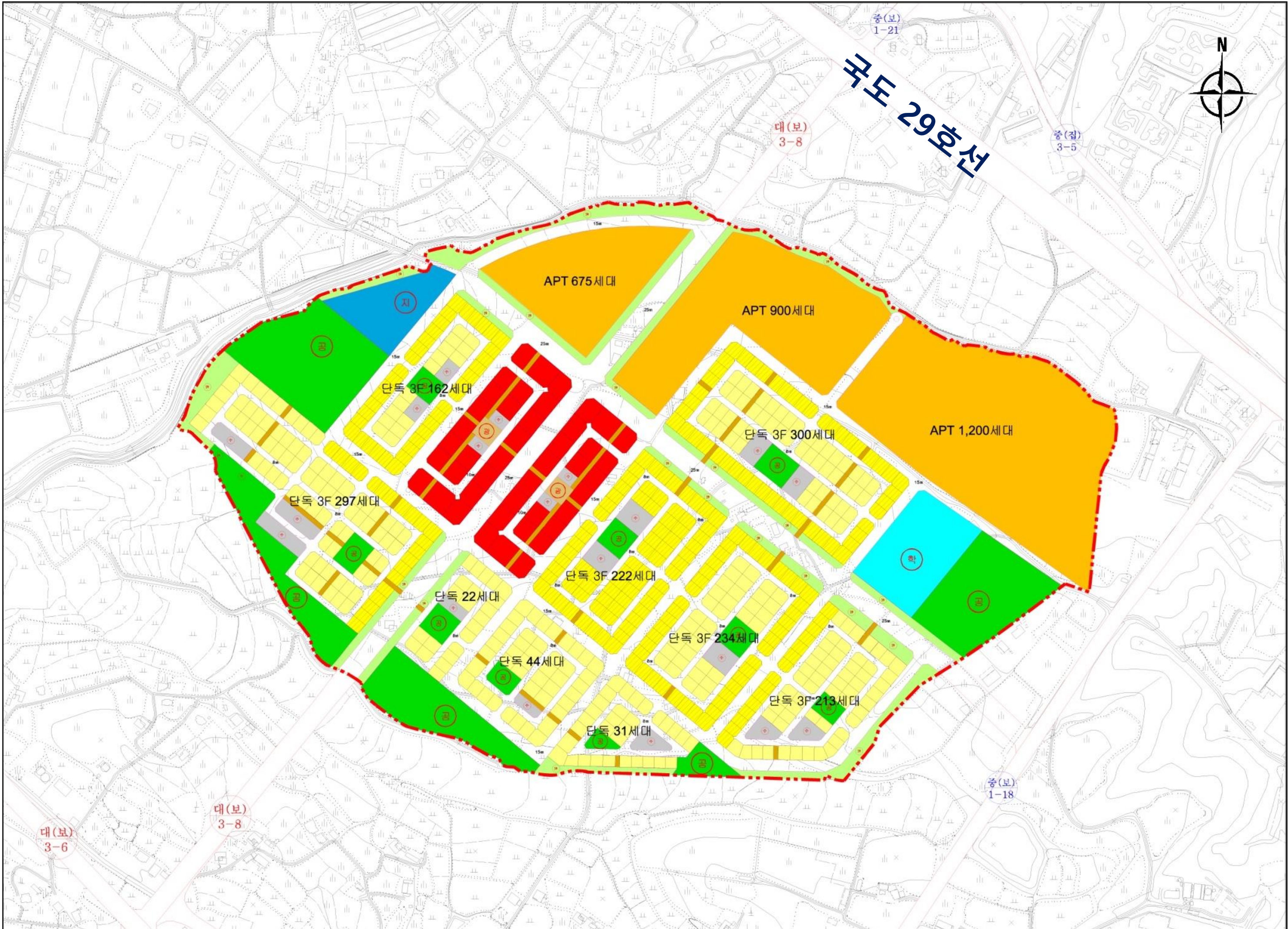
- 단독주택 : 300㎡ (필지단위 평균치)
- 공동주택 : 75㎡ (주택규모 평균치)

시설 지표

- 도로율 : 24%
- 주차장 : 1.9% (주택건설기준 등에 관한 규정 및 주차장법 적용)
- 공원 · 녹지 : 16.1% (도시공원 및 녹지 등에 관한법률 1인당 6㎡이상 적용)

구 분		단 위	계 획 지 표	비 고
면 적		㎡	100.0%	
인 구 및 가 구 지 표	인 구 수	인	9,982	
	가 구 수	가구	4,340	상주인구에 대한 가구수
	가구당 인구	인/가구	2.3	2030년 서산도시기본계획의 목표인구 적용
	인 구 밀 도	인/ha	159	상주인구에 대한 인구밀도
주 택 지 표	단 독 주 택	㎡	300	필지단위 평균치
	공 동 주 택	㎡	75	주택규모 평균치
시 설 지 표	도 로 율	%	24	
	주 차 장	%	1.9	주택건설기준 등에 관한 규정 주차장법 적용
	공원 녹지	%	16.1	도시공원 및 녹지 등에 관한법률 1인당 6㎡이상 적용

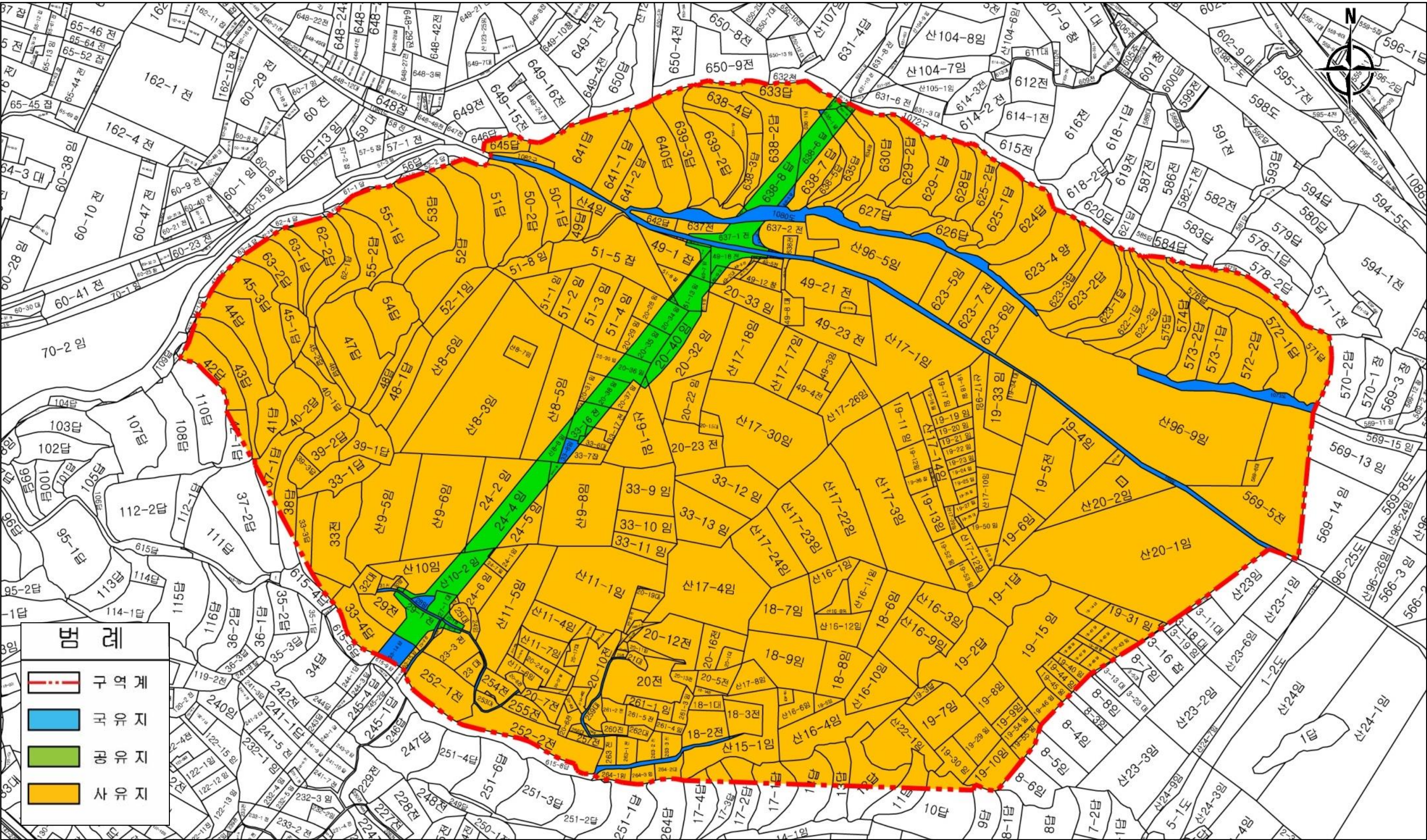
토지이용계획(안)



구 분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
합 계		675,701	100.0	
주거용지	소계	312,057	46.2	
	단독주택	99,208	14.7	
	근린생활시설	73,904	10.9	
	공동주택	138,945	20.6	
상업용지	상업시설	31,500	4.7	
도시기반 시설용지	소계	332,144	49.2	
	도로	167,830	24.8	
	보행자도로	8,292	1.2	
	주차장	16,750	2.5	
	광장	1,608	0.2	
	공원	74,938	11.1	근린공원, 어린이 공원, 소공원
	녹지	41,425	6.1	완충녹지
	도시지원시설	6,734	1.0	
	학교시설	14,567	2.2	

□ 편입토지현황

□ 편입토지현황



구분	합계			국유지			공유지			사유지		
	필지	면적(㎡)	구성비(%)	필지	면적(㎡)	구성비(%)	필지	면적(㎡)	구성비(%)	필지	면적(㎡)	구성비(%)
합계	386	675,701	100	15	14,309	2.1	41	22,139	3.3	330	639,253	94.6
전	65	76,850	11.4	3	172	1.2	8	4,380	19.8	54	72,298	11.3
답	102	202,638	30.0	4	1,821	12.7	8	3,892	17.6	90	196,925	30.8
구	2	544	0.1	1	38	0.3	-	-	-	1	506	0.1
임	161	356,349	52.7	2	559	3.9	17	12,525	56.6	142	343,265	53.7
대	29	12,710	1.9	-	-	-	4	993	4.5	25	11,717	1.8
도	17	12,266	1.8	5	11,719	81.9	1	72	0.3	11	475	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	4,403	0.7	-	-	-	-	-	-	1	4,403	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

