



해뜨는 서산

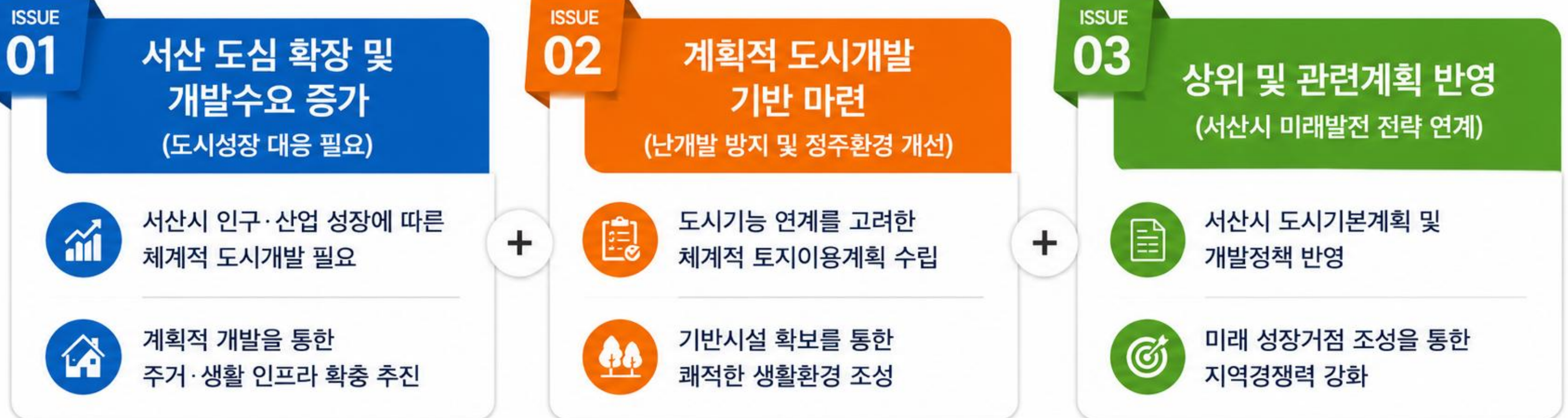
서산 오남·수석지구 도시개발사업
- 구역지정 및 개발계획(안) -

2026. 07



(주) 동서엔지니어링종합건축사사무소

1 사업의 배경 및 목적



2 사업의 범위

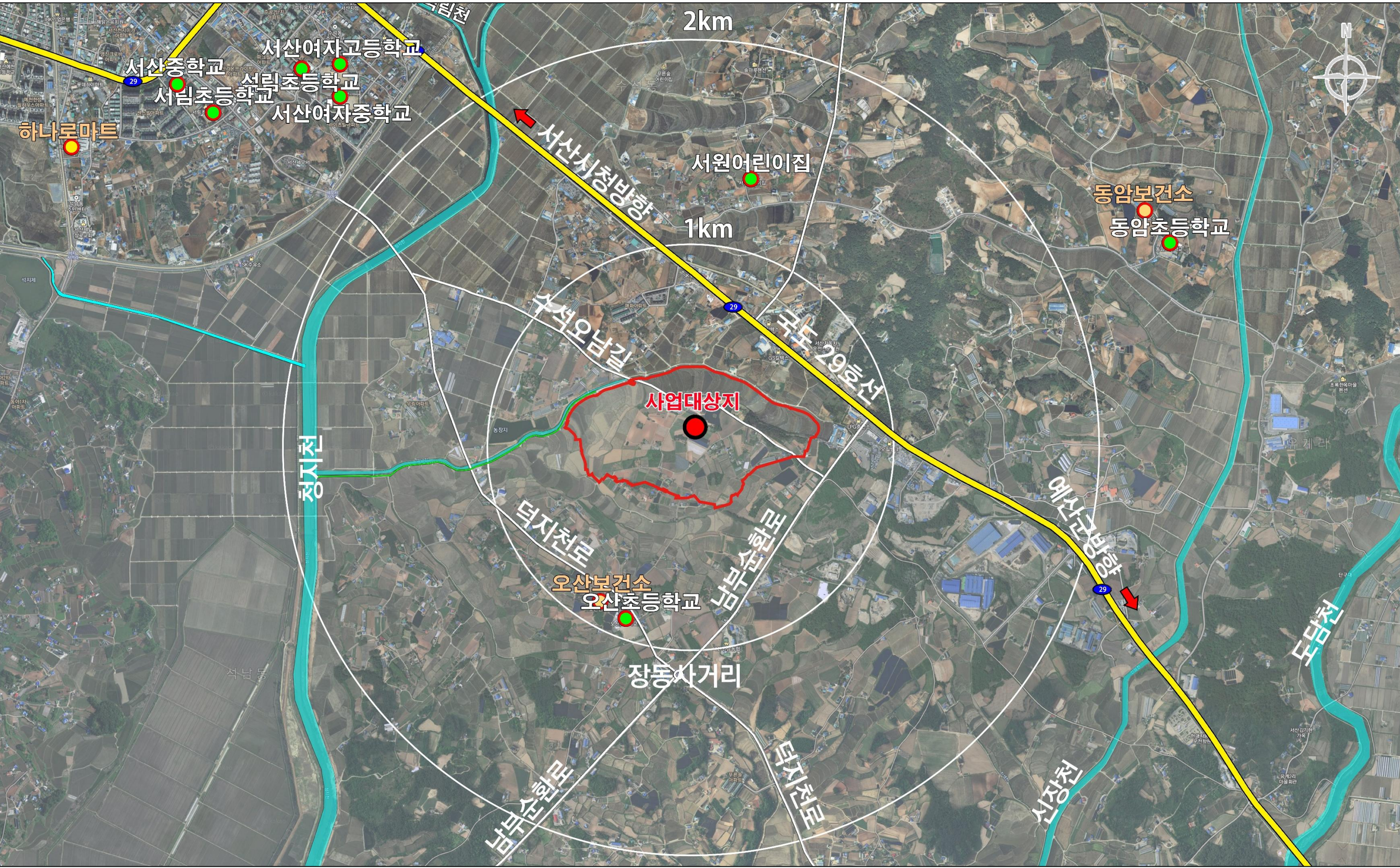
- 명 칭 : 서산 오남 수석지구 도시개발사업
 - 위 치 : 충남 서산시 석남, 수석동 일원
 - 면 적 : 525,267m²[약16만평]
 - 사업기간 : 실시계획인가 ~ 환지처분일
 - 시행방식 : 환지방식
 - 시 행 자 : 오남 수석지구 도시개발사업 추진위원회
 - 사 업 비 : 약 930억원
- [공사비(설계비 포함) : 788억원, 예비비 : 78억원, 자본비용 : 64억원]



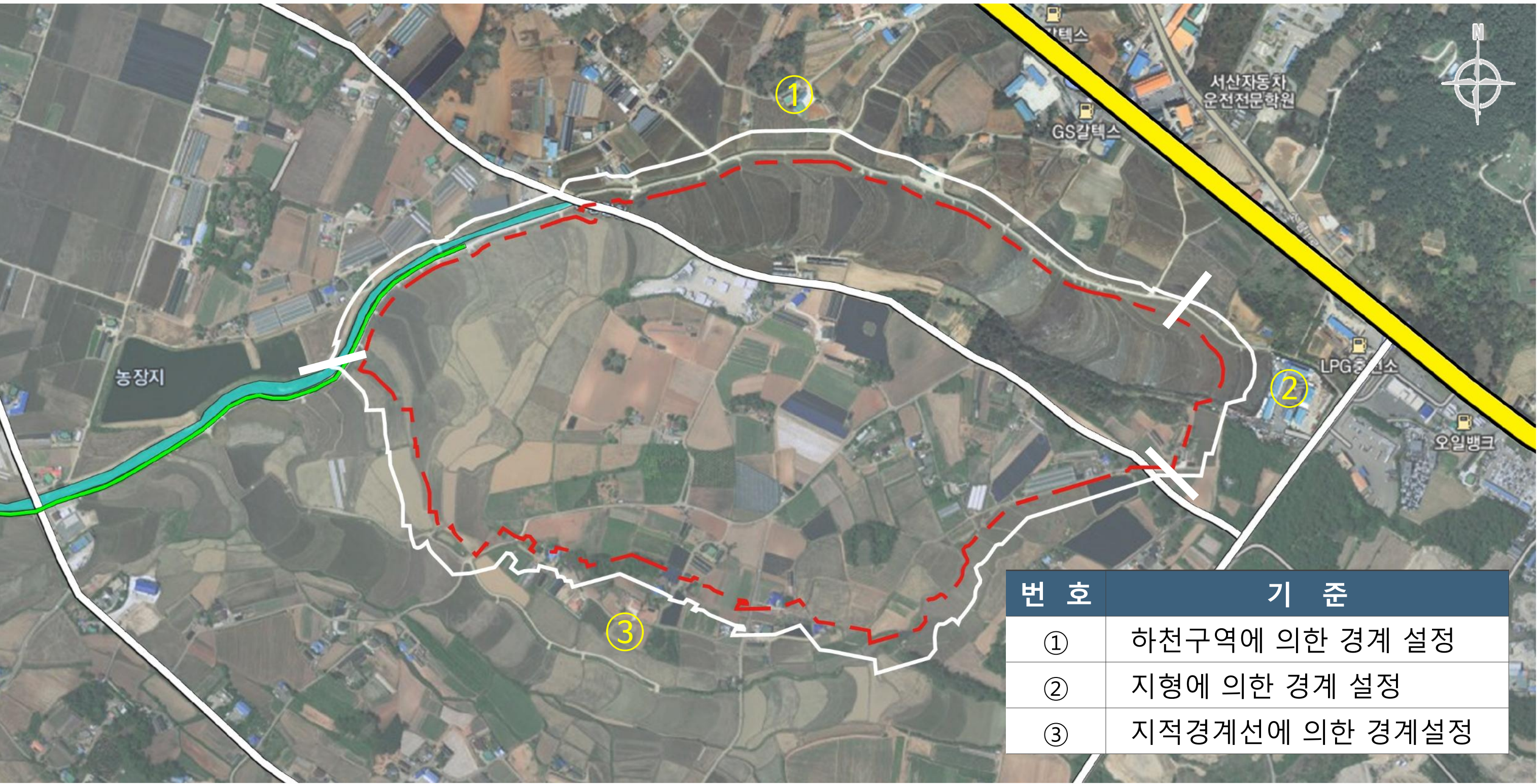
3 추진경위

- 2017.09.15. 오남수석지구 도시개발사업 설명회
- 2023.09.09. 오남수석 도시개발사업 추진위원회 총회

4 위성 현황



5 구역계 설정



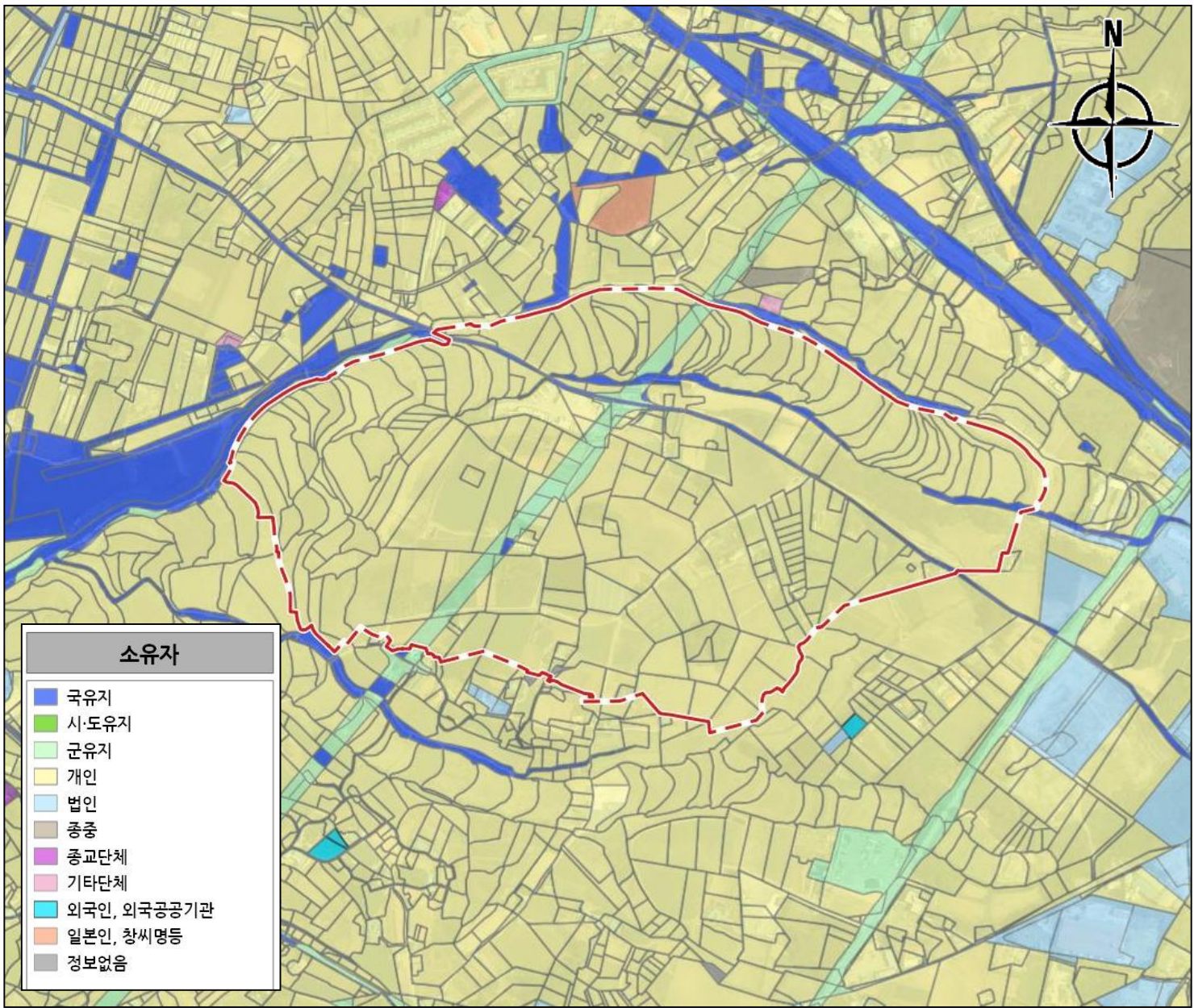
1 토지현황

지목 현황



구분	필지수(개)	면적(m²)	비율(%)
임야	113	282,870	53.9
답	106	176,313	33.6
전	30	36,738	7.0
잡종지	8	9,061	1.7
도로	17	9,998	1.9
대	10	4,463	0.8
기타	4	5,824	1.1
합계	288	525,267	100.0

소유 현황



구분	필지수(개)	면적(m²)	비율(%)
사유지	224	492,282	93.7
국유지	15	11,081	2.1
공유지	49	21,904	4.2
합계	288	525,267	100.0

2 도시관리계획 현황

용도지역



구분	면적(m²)	비율(%)
자연녹지지역	525,267	100.0
합계	525,267	100.0

도시계획시설



구분	면적(m²)	비율(%)	개소수
도로	17,747	3.4	1
구역계	525,267	100.0	-

1 인구 및 가구지표

- 인 구 수 : 9,453인
- 가 구 수 : 3,151세대(상주인구에 대한 가구수)
- 가구당 인구 : 3인/세대(2030서산시 도시기본계획 상 목표인구 적용)
- 인 구 밀 도 : 187인/ha(상주인구에 대한 인구밀도)

2 주택지표

- 단독주택 : 330㎡(필지단위평균치)
- 공동주택 : 105㎡(주택규모평균치)

3 시설지표

- 도 로 율 : 21.0%
- 주 차 장 : 1.2%(주택건설기준 등에 관한 규정 및 주차장법 적용)
- 공원·녹지 : 15.0%(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 1인당 6㎡이상 적용)

구 분		단 위	계 획 지 표	비 고
면 적		㎡	525,267	
인구 및 가구 지표	인구수	인	9,453	
	가구수	가구	3,151	상주인구에 대한 가구 수
	가구당인구	인/가구	3.0	2030서산시 도시기본계획 상 목표인구 적용
	인구밀도	인/ha	187.0	상주인구에 대한 인구밀도
주 택 지 표	단독주택	㎡	330	필지단위평균치
	공동주택	㎡	105	주택규모평균치
시 설 지 표	도로율	%	21.0	
	주차장	%	1.2	주택건설기준 등에 관한규정 주차장법적용
	공원녹지	%	15.0	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률1인당6㎡ 이상 적용

1 사업의 컨셉 및 전략



쾌적한 주거환경의 창출

- 자연과 조화를 이루는 친환경 주거환경 조성
- 녹지 및 공원을 활용한 쾌적한 정주환경 구현
- 주거환경과 근접한 생활편의 제공



적정수준의 밀도개발 및 경제활동 창출

- 입지와 수요를 반영한 합리적 개발 추진
- 업무·상업·지원시설 등 복합기능 도입
- 근로층의 이용 가능한 생활환경 조성



기존 개발지역과의 연담 및 보완

- 기존 인프라와 연계한 교통체계 구축
- 주변 개발지역의 기능적 연계 강화
- 지역간 상생발전을 통한 시너지 창출



다양하고 풍부한 공원·녹지의 제공

- 다양한 공원 및 녹지공간 확보
- 레저·여가시설과 연계한 생활 인프라 구축
- 자연친화적 생태환경 창출을 통한 도시활력 개선

공간구조

Walkable City

사람 중심의 보행친화도시





**서산 석남
에코스마트시티
도시개발사업**



특화계획

Healthy City

건강하고 활력 있는
스마트 헬스케어 도시





풍부한
녹지·공원



보행친화
네트워크



연계된
교통체계



복합기능
도입



스마트
헬스케어

미래변화를 준비하는 Smart Healthy City

자연과 사람이 어우러지고, 건강한 삶과 활력이 넘치는 서산 석남 에코스마트시티를 만들어갑니다.



자연친화도시
녹색도시,
생태기반 조성



보행친화도시
안전하고 편리한
보행환경



건강도시
헬스케어 인프라 및
서비스 연계



활력도시
일자리 창출 및
지역경제 활성화



스마트도시
첨단 기술을 활용한
도시관리

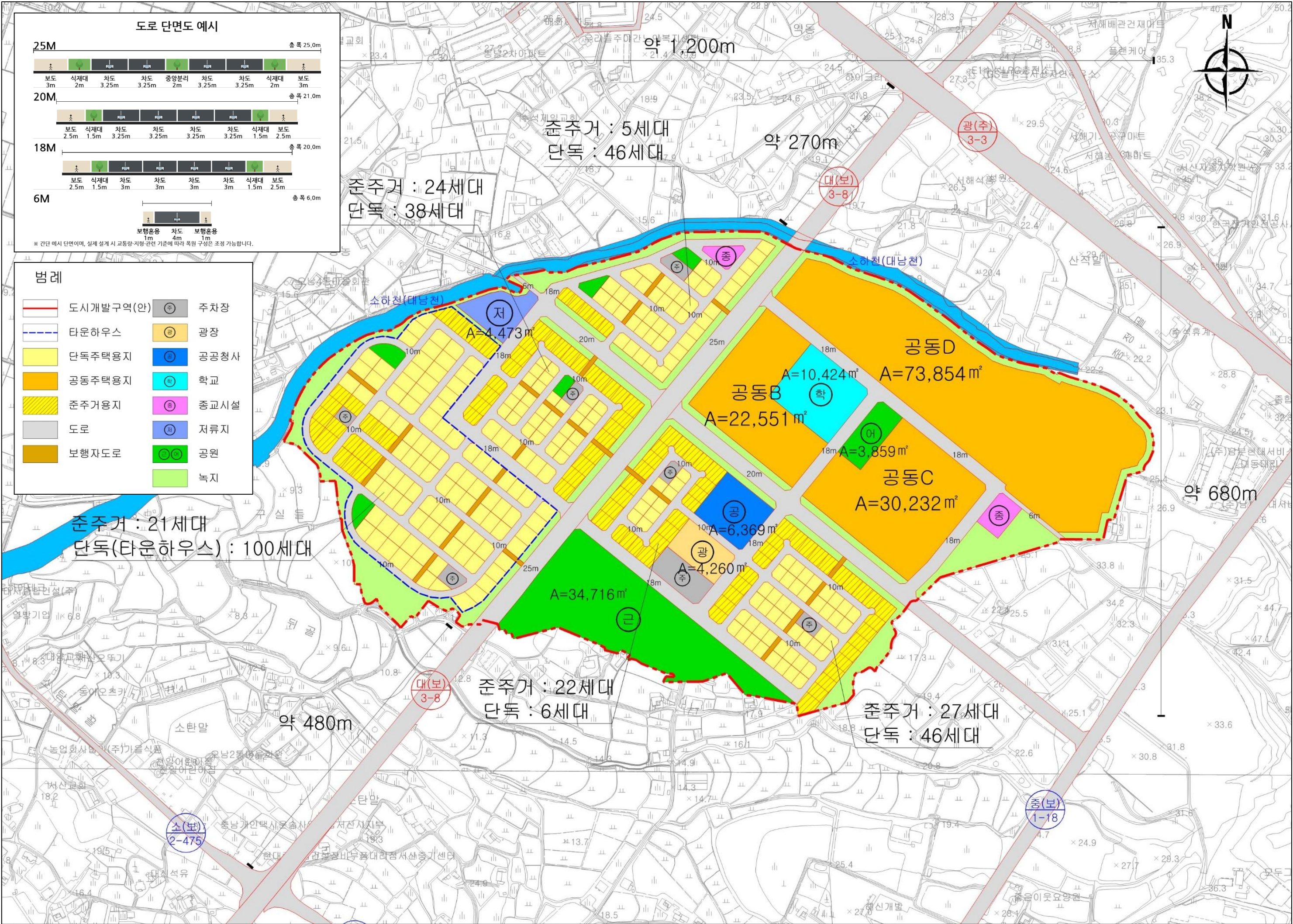
2 기본구상(안)

1	가로망 구상	2	토지이용구상	3	공원녹지구상
도심 연계축을 중심으로 접근성을 강화 내부 순환가로 체계를 구축 교차부 중심의 연결성을 확보					
주거·상업·공공기능을 균형 배치 중심부에 생활편의 기능을 집약 지원시설 연계로 정주 편의성을 제고					
녹지축을 중심으로 오픈스페이스를 연결 어린이공원·근린공원을 균형 배치 수변축과 보행녹지 연결을 강화					
					
도심연계축·내부순환축·주요교차부·접근성 강화					
주거권역·생활중심·공공서비스·복합생활권					
수변녹지·근린공원·어린이공원·보행녹지축					

3 종합 구상도(안)

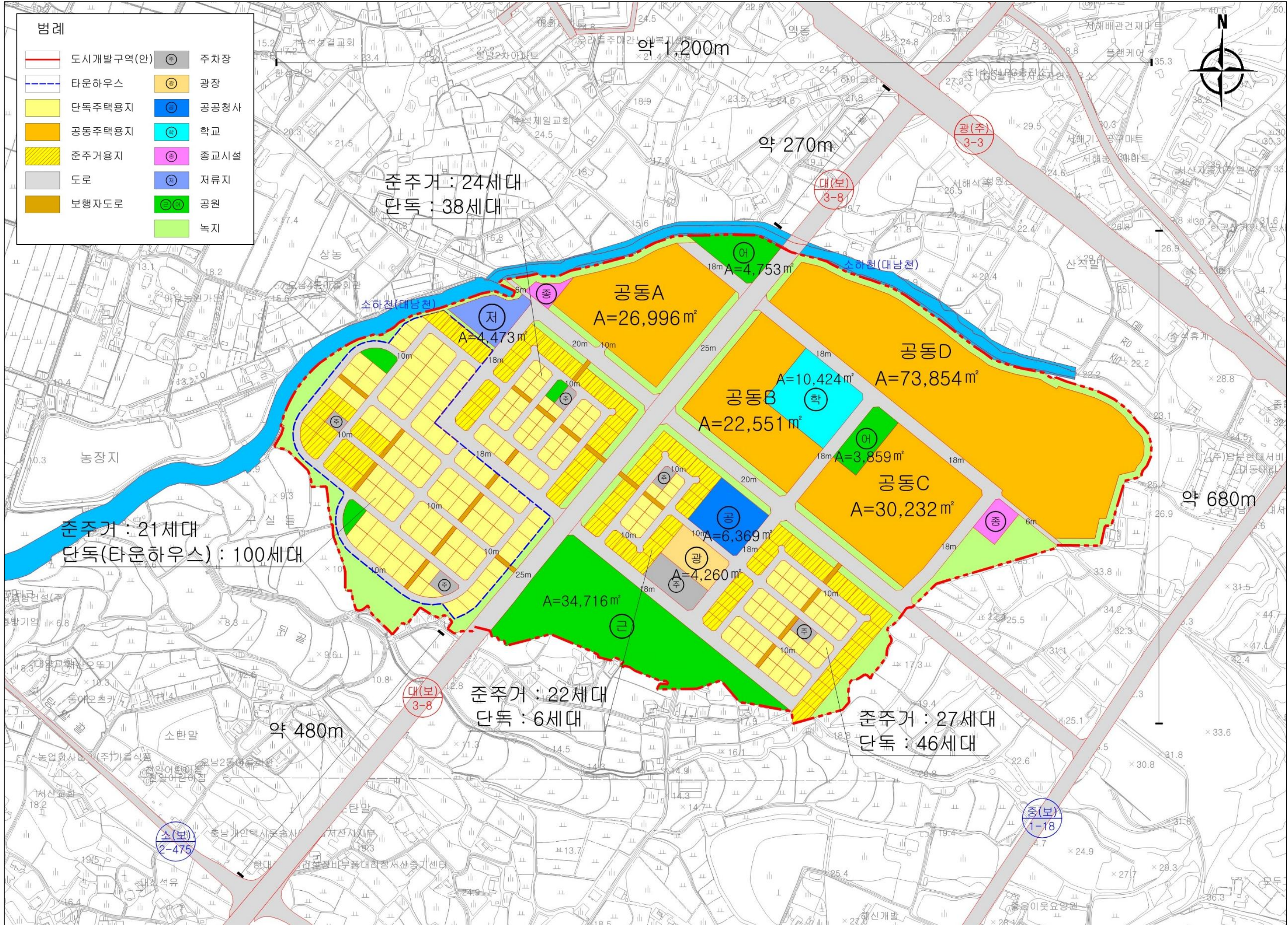


4 토지이용계획(1안)



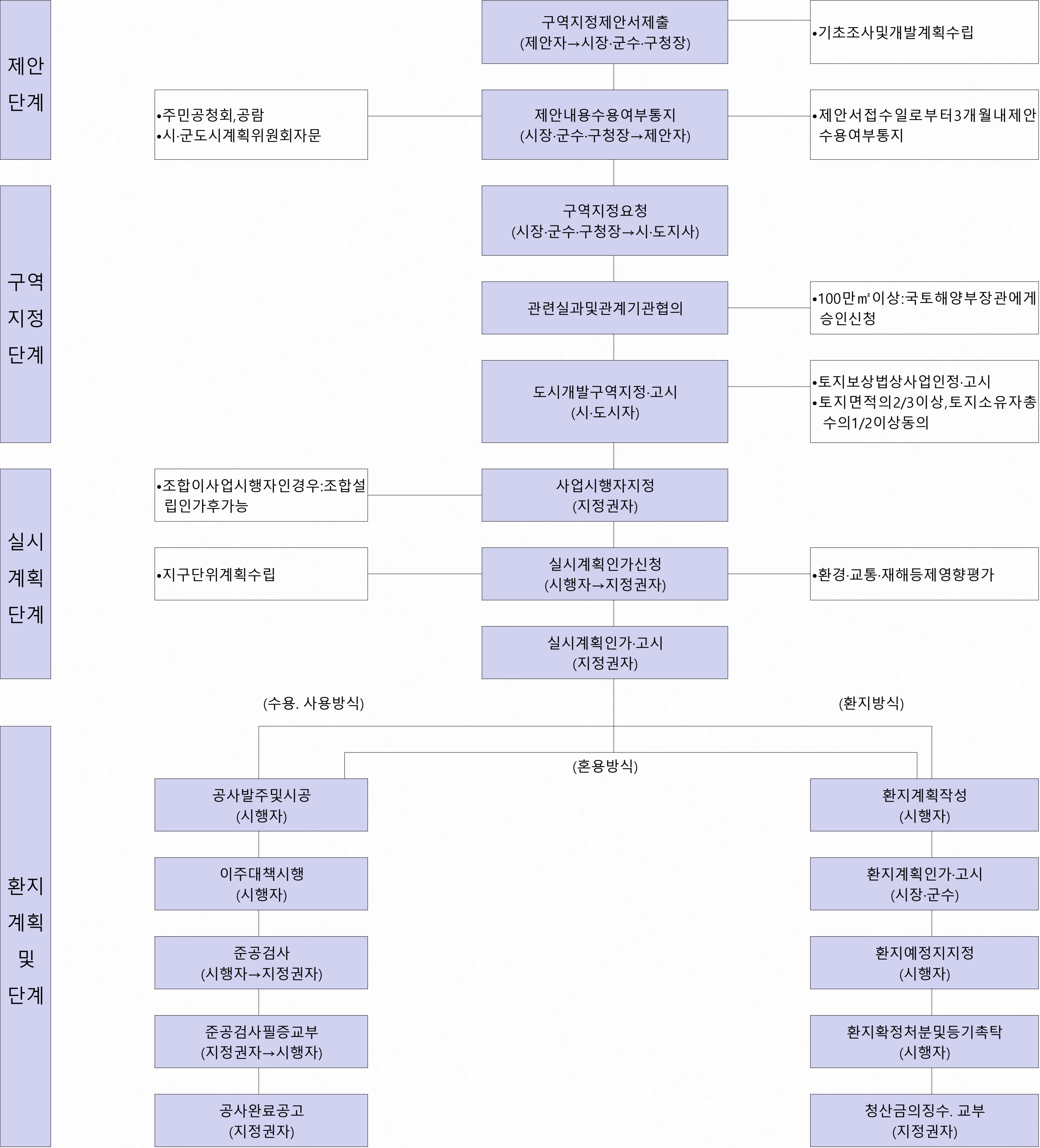
구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		525,267	100.0	
주 거 용 지	소 계	266,807	50.8	
	공 동 주 택	126,637	24.1	
	단 독 주 택	45,639	8.7	
	타운하우스	47,828	9.1	
	준주거용지	46,703	8.9	
도 시 기 반 시 설 용 지	소 계	258,460	49.2	
	도 로	115,491	22.0	
	보행자도로	5,342	1.0	
	주 차 장	7,257	1.4	
	광 장	4,260	0.8	
	공 공 청 사	6,369	1.2	
	학 교	10,098	1.9	
	종 교 시 설	3,273	0.6	
	저 류 지	4,473	0.9	
	공원·녹지(소계)	101,897	19.4	
	공 원	42,311	8.1	
	녹 지	59,586	11.3	

5 토지이용계획(2안)



구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		525,267	100.0	
주 거 용 지	소 계	275,769	52.6	
	공 동 주 택	153,633	29.3	
	단 독 주 택	29,408	5.6	
	타운하우스	47,828	9.1	
	준주거용지	44,900	8.6	
도 시 기 반 시 설 용 지	소 계	249,498	47.4	
	도 로	1107,247	20.4	
	보행자도로	4,685	0.9	
	주 차 장	6,411	1.2	
	광 장	4,260	0.8	
	공 공 청 사	6,369	1.2	
	학 교	10,098	1.9	
	종 교 시 설	3,328	0.6	
	저 류 지	4,473	0.9	
	공원·녹지(소계)	102,627	19.5	
	공 원	45,759	8.7	
	녹 지	56,868	10.8	

- 근거법:도시개발법
- 동법 제 3조 및 제4조에 의하여 도시개발계획수립 및 도시개발구역지정
- 동법 제 17조에 의하여 실시계획인가
- 환지방식의 경우 동법 제29조에 의하여 환지계획 인가를 받아 도시개발사업을 시행



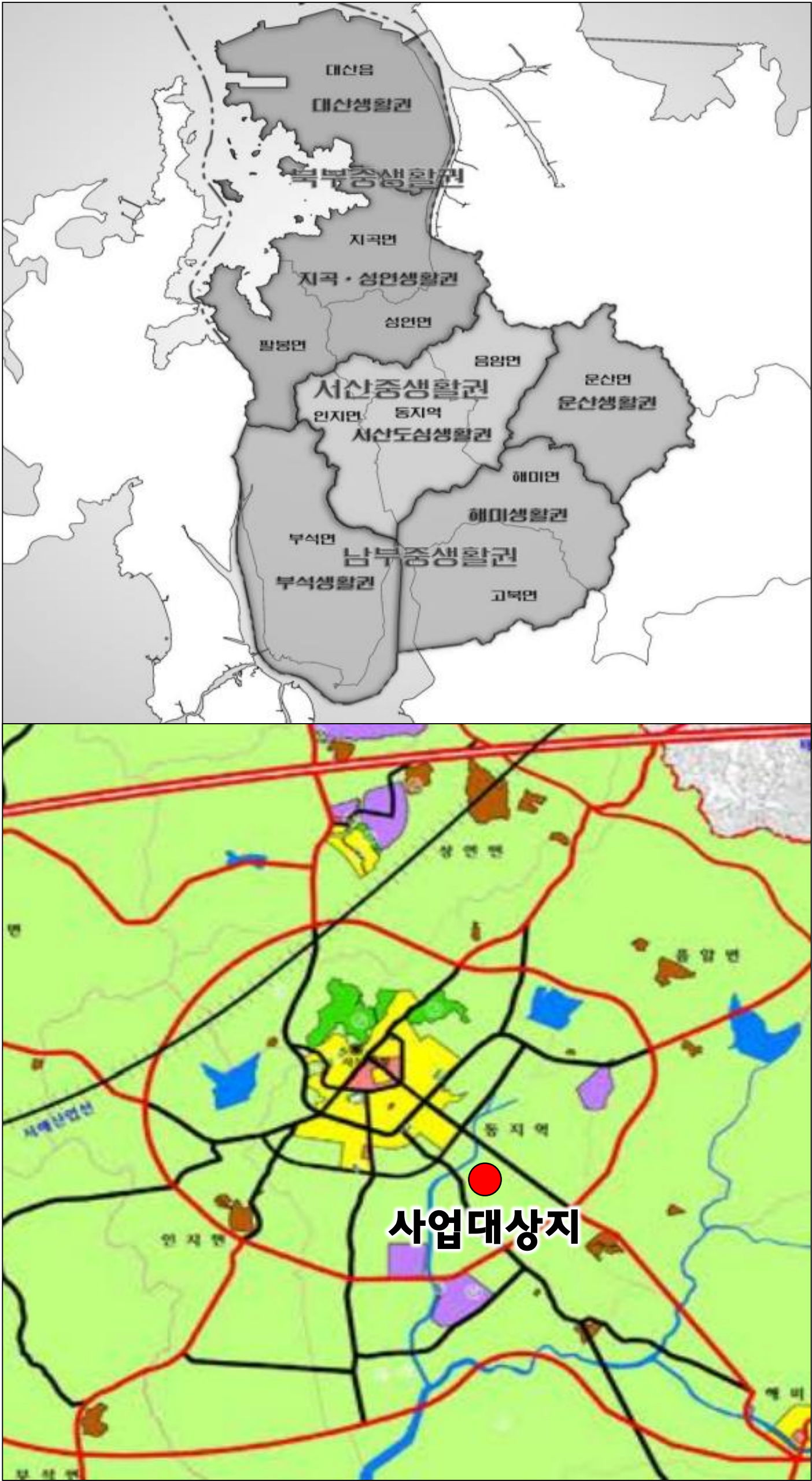
1 2030서산도시기본계획

 **생활권 구분**

- 대상지는 3개의 대상생활권 중 서산중생활권에 속함
- 6개 중생활권 중 도심생활권에 속함
 - 도입기능: 행정, 업무, 상업, 주거기능
 - 도시의 중추관리기능 강화, 행정 및 중심상업기능 강화
- 3단계 서산시 계획인구 : **270,000명** (2030년)

 **단계별 계획**

- ✓ 3단계에 포함
 - 3단계 : 2026년 ~ 2030년
- ✓ 인구배분 : **141,500명** (기준년도 : 2018년)
- ✓ 운산동, 예천동, 양대동, 오남동, 수석동 일원 주거·상업용지와 연계 개발
- ✓ 도심지역은 광역 생활권 여건변화 및 광역교통시설 개통 등을 고려한 합리적 개발과 관리 유도
- ✓ 대산읍 일원은 개발행위허가 개발입지에 따른 산재된 공장의 집적화 유도 및 서산시 자족성 향상 도모
- ✓ 서산공항과 주변 산업단지를 연계한 산·학·연·관 협력 기반의 항공산업 클러스터 구축



〈단계별 토지이용계획 총량〉 단위 : km²

구 분		1단계(2020년)	2단계(2025년)	3단계(2030년)
시가화예정용지		4.802	9.924	12.938
	주 거 용 지	0.875	3.006	3.598
	상 업 용 지	0.188	0.647	0.775
	공 업 용 지	3.739	6.271	8.565

