

# 목 차

## I. 계획의 배경

① 계획의 개요 .....	3
----------------	---

## II. 개발여건 분석

① 상위 및 관련계획 검토 .....	9
② 주변지역여건(아산도시현황) .....	20
③ 대상지역현황 .....	29

## III. 부분별 계획

① 기본구상 .....	47
1. 기본 방향 및 계획의 CONCEPT .....	47
2. 기본구상 .....	48
② 부문별 계획 .....	51
1. 기본방향 .....	51
2. 용도별 토지이용계획 .....	51
3. 토지이용 및 시설에 관한계획 .....	54
4. 획지 및 건축물 등의 관한 계획 .....	58
5. 경미한 사항에 관한 계획 .....	76

## IV. 경관계획

① 기본구상 .....	79
1. 경관계획의 배경 및 목적 .....	79
2. 경관분석 관련 기본개념 .....	80
3. 관련법규 및 계획 .....	81
4. 경관현황 조사 및 분석 .....	85
5. 경관기본구상 .....	86
6. 경관시물레이션 .....	90
7. 경관검토의 종합 .....	98
8. 공공시설물 계획 .....	100
9. 옥외광고물 가이드라인 .....	105

## V. 제1종지구단위계획 시행지침

① 총 칙 .....	115
② 민간부문 지구단위계획 시행지침 .....	118
③ 공공부문 지구단위계획 시행지침 .....	134

## VI. 제1종지구단위계획 결정조서

① 제1종지구단위계획구역의 결정조서 .....	141
② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 .....	141
③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정조서 .....	151
④ 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 시장) .....	162

# 표 목 차

〈표 II -1〉 전략별 추진계획 .....	11
〈표 II -2〉 생활권별 인구배분 .....	14
〈표 II -3〉 장래인구추정 .....	17
〈표 II -4〉 가구전망 .....	17
〈표 II -5〉 생활권 계획 .....	18
〈표 II -6〉 개발지표 .....	19
〈표 II -7〉 표고분석 .....	21
〈표 II -8〉 경사분석 .....	21
〈표 II -9〉 기후 · 기상 .....	22
〈표 II -10〉 아산시 인구변화추이 .....	23
〈표 II -11〉 아산시 인구이동 변화추이 .....	24
〈표 II -12〉 아산시 인구 및 주택보급률 변화추이 .....	25
〈표 II -13〉 지목별 토지이용현황 .....	25
〈표 II -14〉 용도지역별 토지이용현황 .....	26
〈표 II -15〉 아산시 도로현황 .....	26
〈표 II -16〉 남북간 교통망 .....	27
〈표 II -17〉 동서간 교통망 .....	27
〈표 II -18〉 상수공급량과 보급률 .....	28
〈표 II -19〉 하수공급량과 보급률 .....	28
〈표 II -20〉 표고분석 .....	31
〈표 II -21〉 경사분석 .....	31
〈표 II -22〉 지목별 토지이용현황 .....	32
〈표 II -23〉 소유자별 토지이용현황 .....	33
〈표 II -24〉 규모별 토지이용현황 .....	34
〈표 II -25〉 용도지역지정현황 .....	36
〈표 II -26〉 도로결정현황 .....	36

〈표 II -27〉 광장결정현황 .....	36
〈표 II -28〉 녹지결정현황 .....	36
〈표 II -29〉 주변지역 가로망 현황 .....	38
〈표 II -30〉 문화재 현황 .....	39
〈표 II -31〉 아산시 국가지정문화재 현황 .....	40
〈표 II -32〉 대상지 주변 문화재 현황1 .....	40
〈표 II -33〉 대상지 주변 문화재 현황2 .....	41
〈표 II -34〉 대상지 주변 문화재 현황3 .....	41
〈표 II -35〉 대상지 주변 문화재 현황4 .....	41
〈표 II -36〉 대상지 주변 문화재 현황5 .....	41
〈표 II -37〉 현황종합분석 .....	43
〈표 III -1〉 토지이용계획표 .....	52
〈표 III -2〉 용도지역 변경계획 .....	54
〈표 III -3〉 공원·녹지 시설표 .....	56
〈표 III -4〉 상업편의시설의 획지 규모 .....	59
〈표 III -5〉 획지규모별 도입시설 .....	59
〈표 III -6〉 가구 및 대지분할 계획 .....	60
〈표 III -7〉 단독주택 대지분할 계획 .....	60
〈표 III -8〉 준주거 대지분할 계획 .....	61
〈표 III -9〉 공동주택 대지분할 계획 .....	63
〈표 III -10〉 주차장 대지분할 계획 .....	63
〈표 III -11〉 단독주택 용도계획 .....	65
〈표 III -12〉 준주거 용도계획 .....	66
〈표 III -13〉 공동주택 용도계획 .....	67
〈표 III -14〉 주차장 용도계획 .....	67
〈표 III -15〉 단독주택 밀도계획 .....	68
〈표 III -16〉 준주거 밀도계획 .....	68
〈표 III -17〉 공동주택 밀도계획 .....	69

〈표Ⅲ-18〉 주차장 밀도계획 .....	69
〈표Ⅲ-19〉 단독주택 배치 및 형태계획 .....	70
〈표Ⅲ-20〉 준주거 배치 및 형태계획 .....	71
〈표Ⅲ-21〉 공동주택 배치 및 형태계획 .....	72
〈표Ⅲ-22〉 주차장 배치 및 형태계획 .....	73
〈표Ⅲ-23〉 기타사항에 관한 계획 .....	74
〈표Ⅳ-1〉 경관분석관련 용어 .....	80
〈표Ⅳ-2〉 경관관련 법규 및 지침표 .....	81
〈표Ⅳ-3〉 아산시 도시계획조례 중 경관관련조례 .....	82
〈표Ⅳ-4〉 조망거리에 따른 경관평가 내용 .....	83
〈표Ⅳ-5〉 경관평가 주요 검토사항 .....	84
〈표Ⅳ-6〉 주요 조망점 선정 .....	89
〈표Ⅳ-7〉 조망점 경관분석 요약 .....	98
〈표Ⅳ-8〉 공공시설물가이드라인-벤치 .....	101
〈표Ⅳ-9〉 공공시설물가이드라인-휴지통 .....	101
〈표Ⅳ-10〉 공공시설물가이드라인-쉼터 .....	102
〈표Ⅳ-11〉 공공시설물가이드라인-보도블럭 .....	102
〈표Ⅳ-12〉 공공시설물가이드라인-보차도경계석 .....	103
〈표Ⅳ-13〉 공공시설물가이드라인-볼라드 .....	103
〈표Ⅳ-14〉 공공시설물가이드라인-보호펜스 .....	103
〈표Ⅳ-15〉 공공시설물가이드라인-신호등주 .....	104
〈표Ⅳ-16〉 공공시설물가이드라인-맨홀 .....	104
〈표Ⅳ-17〉 공공시설물가이드라인-가로등주 .....	104
〈표Ⅳ-18〉 옥외광고물가이드라인-가로형간판 .....	105
〈표Ⅳ-19〉 옥외광고물가이드라인-돌출간판 .....	107
〈표Ⅳ-20〉 옥외광고물가이드라인-지주이용간판 .....	109
〈표Ⅳ-21〉 옥외광고물가이드라인-창문이용광고물 .....	111
〈표Ⅴ-1〉 건축물(단독)의 용도에 관한 계획 .....	119

〈표 V -2〉 건축물(단독)의 규모에 관한 계획 .....	119
〈표 V -3〉 건축물(준주거)의 용도에 관한 계획 .....	122
〈표 V -4〉 건축물(준주거)의 규모에 관한 계획 .....	123
〈표 V -5〉 건축물(공동주택)의 용도에 관한 계획 .....	126
〈표 V -6〉 건축물(공동주택)의 규모에 관한 계획 .....	126
〈표 V -7〉 색채 가이드라인 .....	127
〈표 V -8〉 건축물(주차장)의 용도에 관한 계획 .....	130
〈표 V -9〉 건축물(주차장)의 규모에 관한 계획 .....	131
〈표 V -10〉 가로형간판 가이드라인 .....	132
〈표 V -11〉 돌출형 간판 가이드라인 .....	133
〈표 V -12〉 지주형 간판 가이드라인 .....	133
〈표 V -13〉 창문이용 광고물 가이드라인 .....	134

## 그림 목 차

〈그림 I -1〉 위치도 .....	4
〈그림 I -2〉 도시개발법에 의한 지구단위계획 수행절차 .....	5
〈그림 II -1〉 수정계획의 기본틀 .....	9
〈그림 II -2〉 국토형성의 기본골격 .....	10
〈그림 II -3〉 2025년 아산도시기본구상도 .....	16
〈그림 II -4〉 도시개발 컨셉 .....	19
〈그림 II -5〉 기상개황도 .....	22
〈그림 II -6〉 도로망체계 현황도 .....	27
〈그림 II -7〉 입지여건 분석도 .....	29
〈그림 II -8〉 지형 · 지세분석도 .....	31
〈그림 II -9〉 지목별 토지이용현황도 .....	32
〈그림 II -10〉 소유자별 토지이용현황도 .....	33
〈그림 II -11〉 규모별 토지이용현황도 .....	34
〈그림 II -12〉 2025아산도시기본계획 .....	35
〈그림 II -13〉 도시관리계획 현황도 .....	37
〈그림 II -14〉 교통 현황도 .....	38
〈그림 II -15〉 주변유적 분포도 .....	42
〈그림 II -16〉 현황 종합 분석도 .....	44
〈그림 III -1〉 기본구상도 .....	48
〈그림 III -2〉 토지이용계획승인도 .....	53
〈그림 III -3〉 용도지역지구에 관한 결정도 .....	55
〈그림 III -4〉 도시관리계획 결정도 .....	57
〈그림 III -5〉 가구 및 획지 계획도 .....	64
〈그림 III -6〉 건축물 및 기타사항에 관한 결정도 .....	75
〈그림 IV -1〉 경관평가를 위한 조망점 선정 .....	84
〈그림 IV -2〉 인문경관 .....	85

〈그림 IV-3〉 용도별 경관구상 .....	88
〈그림 IV-4〉 경관축별 경관구상 .....	88
〈그림 IV-5〉 조망점 선정 .....	89
〈그림 IV-6〉 View-A (운동장가는 길) .....	90
〈그림 IV-7〉 View-B (GS칼텍스 - 국도21호선변) .....	90
〈그림 IV-8〉 View-C (취락지) .....	91
〈그림 IV-9〉 View-D (농로변 - 현충로(예정)) .....	91
〈그림 IV-10〉 View-E-1 (한성필하우스 - 지표) .....	92
〈그림 IV-11〉 View-E-2 (한성필하우스 - 옥상) .....	92
〈그림 IV-12〉 View-F (취락지) .....	93
〈그림 IV-13〉 View-G (문화로변) .....	93
〈그림 IV-14〉 View-H (기성시가지) .....	94
〈그림 IV-15〉 View-I-1 (동신사거리) .....	94
〈그림 IV-16〉 View-I-2 (동신사거리) .....	95
〈그림 IV-17〉 View-J (동신초등학교 - 육교) .....	96
〈그림 IV-18〉 전후비교 Simulation .....	97
〈그림 IV-19〉 도시경관 기본방향 .....	100