온양2촉진구역(싸전지구) 도시개발사업에 따른

도시관리계획 결정(변경) 도서

2022. 08

아산시

▮ 목 차 ▮

1 도시개발사업에 따른 도시관리계획 결정도서

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)

Ⅱ. 도시관리계획 결정도(변경없음)

2 지구단위계획 보고서

제1장 계획의 개요 ····· 3

1 도시개발구역의 명칭·위치 및 면적 ····· 3

2 도시개발구역의 지정 목적과 도시개발사업의 시행기간 ····· 4

3 사업시행지구의 분할이나 결합에 관한 사항 ····· 4

4 도시개발사업의 시행자에 관한 사항 ····· 5

5 도시개발사업의 시행방식 ····· 5

6 계획수립방법 ····· 6

제2장 기본구상 ····· 10

1 기초현황 분석 ····· 10

2 목표 및 전략 설정 ····· 35

3 주요지표 설정 ····· 37

제3장 부문별 계획 ····· 40

1 인구수용계획 ····· 40

2 토지이용계획 ····· 42

3 교통처리계획 ····· 46

4 환경보전계획 ····· 52

5 도시기반시설계획 ····· 80

6 도시관리계획 변경 ····· 87

7 토지의 수용사용 및 환지에 관한 계획 ····· 91

8 재원조달 및 사업시행계획 ····· 92

3 지구단위계획 운영지침

Part1. 도시개발사업에 따른 도시관리계획 결정(변경)도서

Chap. I

도시관리계획 결정(변경)

1 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 승인 조서

1. 도시개발구역 결정(변경) 조서

가. 도시개발구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	75	온양2촉진 도시개발구역	충청남도 아산시 온천동 1338번지 일대	15,457.8	증)19.3	15,477.1	

나. 도시개발구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	75	온양2촉진 도시개발구역	충청남도 아산시 온천동 1338번지 일대	15,457.8㎡ → 15,477.1㎡ (증) 19.3㎡)	• 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

2. 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	75	온양2촉진구역(싸전지구) 지구단위계획구역	충청남도 아산시 온천동 1338번지 일대	15,457.8	증)19.3	15,477.1	

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	75	온양2촉진구역 (싸전지구) 지구단위계획 구역	충청남도 아산시 온천동 1338번지 일대	15,457.8㎡ → 15,477.1㎡ (증) 19.3㎡)	• 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

3. 지구단위계획 결정에 따른 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,457.8	증)19.3	15,477.1	100.0	
상업지역	소 계	15,457.8	증)19.3	15,477.1	100.0	
	일반상업지역	15,457.8	증)19.3	15,477.1	100.0	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	용도지역	면 적(㎡)	용적률 (%)	결 정 사 유
-	충청남도 아산시 온천동 1338번지 일대	일반상업지역	15,457.8㎡ → 15,477.1㎡ (증) 19.3㎡)	-	○지적확정측량 결과에 따른 면적 변경 (실제 용도지역 변경 없음)

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

▮ 도로총괄표(기정)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	292	3,211.8	1	181	1,798	1	81	1,221	1	30	192.8
중로	1	81	1,221	-	-	-	1	81	1,221	-	-	-
소로	2	211	1,990.8	1	181	1,798	-	-	-	1	30	192.8

▮ 도로총괄표(변경)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	292	3,253.4	1	181	1,835.9	1	81	1,236.2	1	30	181.3
중로	1	81	1,236.2	-	-	-	1	81	1,236.2	-	-	-
소로	2	211	2,017.2	1	181	1,835.9	-	-	-	1	30	181.3

※확정측량 결과에 따른 면적변경

(1) 도로 결정 조서

▮ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	7	15	집산도로	81	대로3-4	소로1-450	일반도로	충남도고시 제2017-261호 (2017.07.19.)	
변경	중로	2	7	15	집산도로	81	대로3-4	소로1-450	일반도로		
기정	소로	1	450	10	국지도로	181	소로3-328	중로1-1	일반도로	충남도고시 제2017-261호 (2017.07.19.)	
변경	소로	1	450	10	국지도로	181	소로3-328	중로1-1	일반도로		
기정	소로	3	350	6	국지도로	30	소로1-450	13호소공원	일반도로	충청남도 고시 제2022-46호 (2022.01.28.)	
변경	소로	3	350	6	국지도로	30	소로1-450	13호소공원	일반도로		

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-7	중로 2-7	○면적변경 - 1,221.0㎡ → 1,236.2㎡ 증)15.2㎡	○지적확정측량 결과에 따른 면적변경
소로 1-450	소로 1-450	○면적변경 - 1,798.0㎡ → 1,835.9㎡ 증)37.9㎡	○지적확정측량 결과에 따른 면적변경
소로 3-350	소로 3-350	○면적변경 - 192.8㎡ → 181.3㎡ 감)11.5㎡	○지적확정측량 결과에 따른 면적변경

(2) 주차장 결정 조서

▮ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	32	노외주차장	온천동 387 일원	430	감)2.9	427.1	충남도고시 제2017-261호 (2017.07.19.)	

▮ 주차장 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
32	노외주차장	○ 면적 변경 -면적 : 430.0㎡ → 427.1㎡ (감 2.9㎡)	○지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서

▮ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	13	13호 소공원	소 공원	온천동 464 일원	1.996	감)1.8	1,994.2	충남도고시 제2017-261호 (2017.07.19.)	

▮ 공원 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
13	소공원	○ 면적 변경 -면적 : 1,996㎡ → 1,994.2㎡ (감) 1.8㎡)	○지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

(1) 공원조성계획

▮ 공원조성계획 결정(변경) 조서

구 분		부지면적(㎡)		구성비(%)		시설면적(㎡)		공작물		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		1,996	1,994.2	100.0	100.0	390	390	7	7	
시설면적계		390	390	19.5	19.5	390	390	-	-	
	기반시설	347	347	17.4	17.4	347	347	-	-	
	조경시설	43	43	2.1	2.1	43	43	7	7	
녹 지		1,606	1,604.2	80.5	80.5	-	-	-	-	

▮ 공원조성계획 세부시설조서

구 분		부지면적(㎡)		구성비(%)		시설면적(㎡)		공작물		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		1,996	1,994.2	100.0	100.0	390	390	7	7	
시설면적계		390	390	19.5	19.5	390	390	-	-	-
기반시설		347	347	17.4	17.4	347	347	-	-	-
가	보행로	347	347	17.4	17.4	347	347	-	-	-
조경시설		43	43	2.1	2.1	43	43	7	7	-
나	휴게공간	43	43	2.1	2.1	43	43	-	-	-
①	파고라	-	-	-	-	-	-	1	1	-
②	등의자	-	-	-	-	-	-	6	6	-
녹 지		1,606	1,604.2	80.5	80.5	-	-	-	-	감 1.8㎡
다	조성녹지	1,606	1,604.2	80.5	80.5	-	-	-	-	감 1.8㎡

▮ 도로 결정조서 (변경없음)

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
합 계					179	347				
기정	소로	3	1	2.5	29	68	보행로	대상지경계	대상지경계	
기정			2	2.5	38	85	보행로	대상지경계	대상지경계	
기정			3	2.0	20	35	보행로	대상지경계	대상지경계	
기정			4	2.0	12	24	보행로	소로 3-5	소로 3-2	
기정			5	1.5	56	84	보행로	대상지경계	녹지	
기정			6	2.5	4	9	보행로	대상지경계	소로 3-5	
기정			7	2.0	12	25	보행로	대상지경계	소로 3-2	
기정			8	2.0	8	17	보행로	소로 3-1	소로 3-2	

▮ 공원 조성계획 결정 및 지형도면 승인 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
13	13호 소공원	○공원조성계획 변경 -녹 지 : 1,996㎡ → 1,994.2㎡ (감) 1.8㎡)	○지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경)

가구번호	획지번호	구 분	위치	면 적(㎡)			비율(%)	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			-	15,457.8	증)19.3	15,477.1	100.0	
주거·상업·업무용지			-	9,820.0	감)17.6	9,802.4	63.3	
2	2-1	주상복합1	온천동 356번지 일원	6,721.0	-	6,721.0	43.4	
	2-2	업무용지	온천동 1337번지 일원	2,486.0	감) 10.4	2,475.6	16.0	
	2-3	상업용지	온천동 387번지 일원	613.0	감) 7.2	605.8	3.9	
기반시설용지			-	5,637.8	증) 36.9	5,674.7	36.7	
-	-	소공원	온천동 464번지 일원	1,996.0	감) 1.8	1,994.2	12.9	
	-	주차장	온천동 387번지 일원	430.0	감) 2.9	427.1	2.8	
	-	도로	온천동 1336번지 일원	3,211.8	증) 41.6	3,253.4	21.0	

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

▮ 주상복합용지 (기정)

구분	획지번호	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	2-1	온천동 373번지	용도	허용용도	○ 공동주택(공동주택과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 연면적의 합계의 90%미만인 것에 한함), 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 업무시설(오피스텔 포함)
				불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 80% 이하
			용적률		○ 500% 이하
			높 이		○ 117m 이하(옥탑 제외)
			배 치		○ 시행지침 참조
			형 태		○ 촉진구역 내 건축물 형태는 탑상형(단, 건축물의 경관 및 통경축 확보 가능시 건축심의 또는 경관심의를 통해 건축물의 형태를 변경할 수 있음)
			색 채		○ 시행지침 참조
			건축선		○ 간선도로변 - 공동주택 : 건축한계선 6m - 부대복리시설 등 공동주택 이외 용도 : 건축한계선 3m ○ 이면도로변 : 건축한계선 3m

※ 도시개발사업 시행에 따른 「아산시 도시계획조례」 상 일반상업지역 용적률 체계적용

▮ 업무용지

구분	획지번호	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	2-2	온천동 1337번지	용도	허용용도	○ 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설
				불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 80% 이하
			용적률		○ 500% 이하
			높 이		○ 117m 이하(옥탑 제외)
			배 치		○ 시행지침 참조
			형 태		-
			색 채		○ 시행지침 참조
			건축선		○ 이면도로변 : 건축한계선 3m

▮ 상업용지 (기정)

구분	획지번호	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	2-3	온천동 387번지	용도	허용용도	○ 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설
				불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 80% 이하
			용적률		○ 500% 이하
			높 이		○ 50m 이하(옥탑 제외)
			배 치		○ 시행지침 참조
			형 태		-
			색 채		○ 시행지침 참조
			건축선		-

▮ 주차장용지 (기정)

구분	획지번호	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	-	온천동 387번지	용도	권장용도	○ 주차장 및 그 부대시설(부대시설은 주차장법 시행규칙 제6조제4항을 말함)에 한하며, 주차전용건축물로 이용할 경우 전체 연면적의 20% 이내에서 주차장법 시행령 제1조의2에서 정한 시설물(주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표1의 규정에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 제외), 업무시설 또는 자동차관련 시설)을 허용
				불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
			건폐율		○ 80% 이하
			용적률		○ 500% 이하(아산시 도시계획 조례)
			높 이		○ 30m 이하(옥탑 제외)

Chap. Ⅱ

도시관리계획 결정도 (변경없음)

Part2. 지구단위계획 보고서

Part3. 지구단위계획 운영지침