

2020 아산시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) 및 정비예정구역 변경(안)

『2020 아산시 도시·주거환경정비기본계획』(고시 제2010-64호 2010.5.20)에 포함된 정비예정구역에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제3조, 같은법 제4조의3, 같은법 시행령 제8조에 의거 2020 아산시 도시·주거환경정비기본계획 변경 및 정비예정구역 변경을 다음과 같이 공고 하오니 의견이 있으신 분은 공람기간내에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2016년 10월 일

아 산 시 장

1. 공람 및 의견 제출 기간 : 당초 2016. 10. 25. ~ 2016. 11. 24. (30일간)

변경 2016. 10. 26. ~ 2016. 11. 25. (30일간)

2. 공람장소 및 의견 제출처 : 아산시청 개발정책과, 배방읍사무소, 둔포면사무소,
신창면사무소, 온양1,2,3,4,5,6동 주민센터

3. 인터넷 게시 : 아산시청 홈페이지(<http://www.asan.go.kr>)/고시공고

4. 관 계 도 서 : 공람장소에 비치

5. 공람 주요내용

가. 정비예정구역별 변경(안)

1) 정비예정구역 총괄표

구 분	합계	은양권			배방권		둔포권	
		소계	정비 예정구역	기지정	소계	정비 예정구역	소계	정비 예정구역
기수립 (2010.05)	46	38	33	5	5	5	3	3
변경(안)	6	6	3	3	-	-	-	-
증·감	감)40	감)32	감)30	감)2	감)5	감)5	감)3	감)3

※ 해제구역(4개소: 풍기, 실옥3, 권곡, 공수1), 사업완료구역(1개소: 용화) 포함

2) 정비예정구역 세부 변경 조서

구 분	합계	은양권			배방권		둔포권	
		소계	정비 예정구역	기지정	소계	정비 예정구역	소계	정비 예정구역
기수립 (2010.05)	46	38	33	5	5	5	3	3
증·감	감)5	감)4	감)2	감)2	감)1	감)1	-	-
2016 ^{주1)} (현재)	41	34	31	3	4	4	3	3
증·감	감)35	감)28	감)28	-	감)4	감)4	감)3	감)3
변경(안)	6	6	3	3	-	-	-	-

주1) 해제구역(4개소): 풍기, 실옥3, 권곡, 공수1, 사업완료구역(1개소): 용화

2) 정비예정구역 조서(기정)

구분	구역명	면 적(㎡)		위 치	사업방식		상 한 용적률 (%)	건폐율 (%)	단계	비 고
		기정 (‘10.05)	현재		기정 (‘10.05)	현재				
총 계		46개구역	41개구역	-						
온 양 권				-						
소 계		38개구역	34개구역							
1	풍기	32,370	-	풍기동215-7대일원	주거환경 개선(공동)	-	250	60	1	해제(충남도고시 제2012-222호, 2012.06.20.)
2	용화	31,370	-	영화동49-1대일원	주거환경 개선(공동)	-	250	60	1	주거환경개선사업 (현지개발) 완료(아산시고시 제2015-152호, 2015.05.15.)
3	용화1	69,596	69,596	용화동59-13대일원	주택재개발	주택재개발	250	60	1	기지정 (충남도고시 제2008-41호, 2008.02.20.)
4	모종1	24,072	24,072	모종동 588-19대일원	주택재개발	주택재개발	250	60	1	기지정 (충남도고시 제2008-16호, 2008.01.21.)
5	용화 주공1	38,763	38,258	용화동14대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	1	기지정 (충남도고시 제2007-292호 2007.11.12.)
6	온천2 (온천2-2)	19,426	11,508	온천동 127-5대 일원	주거환경개선 (환지)	주거환경 개선(환지)	250	60	1	온천2-1지구 해제 (충남도고시 제2015-508호 2015.12.31.)
7	실옥2 (실옥2-2)	17,317	6,223	실옥동151-3대 일원	주거환경 개선(환지)	주거환경 개선(환지)	250	60	1	실옥2-1지구 완료 (아산시고시 제2014-187호 2014.06.17.)
8	실옥3	37,167	-	실옥동213대 일원	주거환경 개선(공동)	-	250	60	1	해제
9	실옥4	94,654	94,654	실옥동181-13대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	1	실옥지구 주거환경개선사업 완료 (2007.05.30.)
10	온천1	15,768	15,768	온천동 204-5대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	

구분	구역명	면 적(㎡)		위 치	사업방식		상 한 용적률 (%)	건폐율 (%)	단계	비 고
		기정 (‘10.05)	현재		기정 (‘10.05)	현재				
11	온천3	18,115	9,765	온천동 203-40대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	구역내 온천8지구 주거환경개선사업 완료 (아산시고시 제2010-82호) 2010.05.31.)
12	온천4	21,584	21,584	실옥동 181-13대 일원	도시환경정비	도시환경정비	1,100	80	2	
13	온천5	29,499	29,499	온천동 544대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
14	온천6	47,351	47,351	온천동 306-14대 일원	주택재개발	주택재개발	300	60	2	신축아파트, 입지 (올리브힐아파트) 기반시설정비
15	온천7	19,926	19,926	온천동 1162대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
16	권곡1	20,162	20,162	권곡동 443-9대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	아산KT지사 입지
17	권곡2	41,145	41,145	권곡동 600대 일원	주택재개발	주택재개발	300	60	2	
18	권곡4	96,336	96,336	권곡동 547-33대 일원	주택재개발	주택재개발	300	60	2	
19	권곡5	33,305	33,305	권곡동 550-43대 일원	도시환경정비	도시환경정비	1,100	80	2	
20	모종3	31,320	31,320	모종동 538-7대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
21	모종4	25,718	25,718	모종동 551-25대 일원	주택재개발	주택재개발	300	60	2	
22	실옥1	15,758	15,758	실옥동17-62대 일원	도시환경정비	도시환경정비	1,100	80	2	
23	실옥5	12,795	12,795	실옥동 185-14대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
24	방축	83,991	83,991	방축동120-10대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	구역내 주거환경 개선사업 완료 (아산시고시제2009-135호, 2009.04.30.)

구분	구역명	면 적(㎡)		위 치	사업방식		상 한 용적률 (%)	건폐율 (%)	단계	비 고
		기정 (‘10.05)	현재		기정 (‘10.05)	현재				
25	용화2	100,328	100,328	용화동263-4대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
26	읍내	104,430	104,430	읍내동 157-2대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	문화재보호구역
27	풍기2	43,065	43,065	풍기동 248-1대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	공동주택 공사중 (이지더원아파트)
28	삼정시영	21,889	21,889	온천동 617-1대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	3	
29	권곡3	99,040	99,040	권곡동 541-1대 일원	주택재개발	주택재개발	270	60	3	
30	성환APT	12,946	12,946	권곡동 536-17대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	3	
31	모종2	53,860	53,860	모종동 580-3대 일원	주택재개발	주택재개발	280	60	3	
32	방축주공	21,895	21,895	방축동 57-6대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	3	
33	방축현대	13,404	13,404	방축동 55-11대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	3	
34	용화3	11,107	11,107	용화동 368-25대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	3	
35	용화4	21,962	21,962	용화동372-24대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	3	
36	용화주공2	18,866	18,866	용화동356대 일원	주택재건축	주택재건축	250	60	3	
37	권곡	96,570	-	권곡동251-1대 일원	사업유형유보	-	250	60	3	해제
38	신창1	129,811	129,811	신창면 읍내리 285-2대 일원	사업유형유보	사업유형유보	250	60	3	구역내 주거환경개선 사업 완료(아산시 고시 제2009-136호 2009.08.27.)

※ 온천2구역은 온천2-1구역, 온천2-2구역으로 분할(충남도 고시 2011-76호, 2011.03.30.)후 온천2-1구역은 해제 (충남도 고시 제2015-508호, 2015.12.31.)

※ 실옥2구역은 실옥2-1, 실옥2-2로 분할(충남도 고시 2011-77호, 2011.03.30.)후 실옥2-1구역은 사업완료(아산시 고시 제2014-187호, 2014.06.17.)

구분	구역명	면 적(㎡)		위 치	사업방식		상 한 용적률 (%)	건폐율 (%)	단계	비 고
		기정 (‘10.05)	현재		기정 (‘10.05)	현재				
배 방 권										
소 계		5개구역	4개구역							
1	공수2	126,905	126,905	공수리 93대 일원	주택재개발	주택재개발	280	60	1	
2	공수3	20,375	20,375	공수리68-44대 일원	도시환경정비	도시환경정비	1100	60	2	
3	북수1	55,729	55,729	북수리704-6대일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
4	공수1	56,357	-	공수리280-2대일원	주택재개발	-	250	60	3	해제(충남도고시 제2016-179호 2016.06.10.)
5	공수4	15,007	15,007	공수리 60-6대일원	주택재개발	주택재개발	250	60	3	하나로마트 입지
둔 포 권										
소 계		3개구역	3개구역							
1	둔포1	90,217	90,217	둔포리471-5대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	2	
2	둔포2	67,522	67,522	둔포리300-2대 일원	주택재개발	주택재개발	250	60	3	
3	둔포3	48,975	48,975	둔포리450-1대 일원	사업유형유보	사업유형유보	250	60	3	둔포전통시장구역

3) 정비예정구역 조서(변경)

가) 정비예정구역 재선정 조서

구분		구역명	면적 (㎡)	위 치	사업방식	상한 용적률 (%)	건폐율 (%)	단 계	비 고
계				6개 구역 (기 지정구역: 3개소 포함)					
기정	3	용화1	69,596	용화동 59-13대 일원	주택재개발	250	60	1단계	충남도고시 제2008-41호, 2008.02.20.
변경	1	용화1	69,596	용화동 59-13대 일원	주택재개발	280	60	기 지정	
기정	4	모종1	24,072	모종동 588-19대 일원	주택재개발	250	60	1단계	충남도고시 제2008-16호, 2008.01.21.
변경	2	모종1	24,072	모종동 588-19대 일원	주택재개발	280	60	기 지정	
기정	5	용화주공1	38,763	용화동 14대 일원	주택재건축	250	60	1단계	충남도고시 제2007-292호 2007.11.12.
변경	3	용화주공1	38,258	용화동 14대 일원	주택재건축	280	60	기 지정	
기정	12	온천4	21,584	온천동 202-3대 일원	도시환경정비	1,100	80	2단계	
변경	4	온천4	21,584	온천동 202-3대 일원	도시환경정비	1,300	80	3단계	
기정	32	방축주공	21,895	방축동 57-6대 일원	주택재건축	250	60	3단계	
변경	5	방축주공	21,895	방축동 57-6대 일원	주택재건축	280	60	3단계	
기정	36	용화주공2	18,866	용화동 356대 일원	주택재건축	250	60	3단계	
변경	6	용화주공2	18,866	용화동 356대 일원	주택재건축	280	60	3단계	

※ 2010 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역은 사업우선순위에 따라 단계별 계획(3단계)을 수립하였으나 1,2단계가 목표년도가 도래함에 따라 3단계 사업으로 재선정하였음

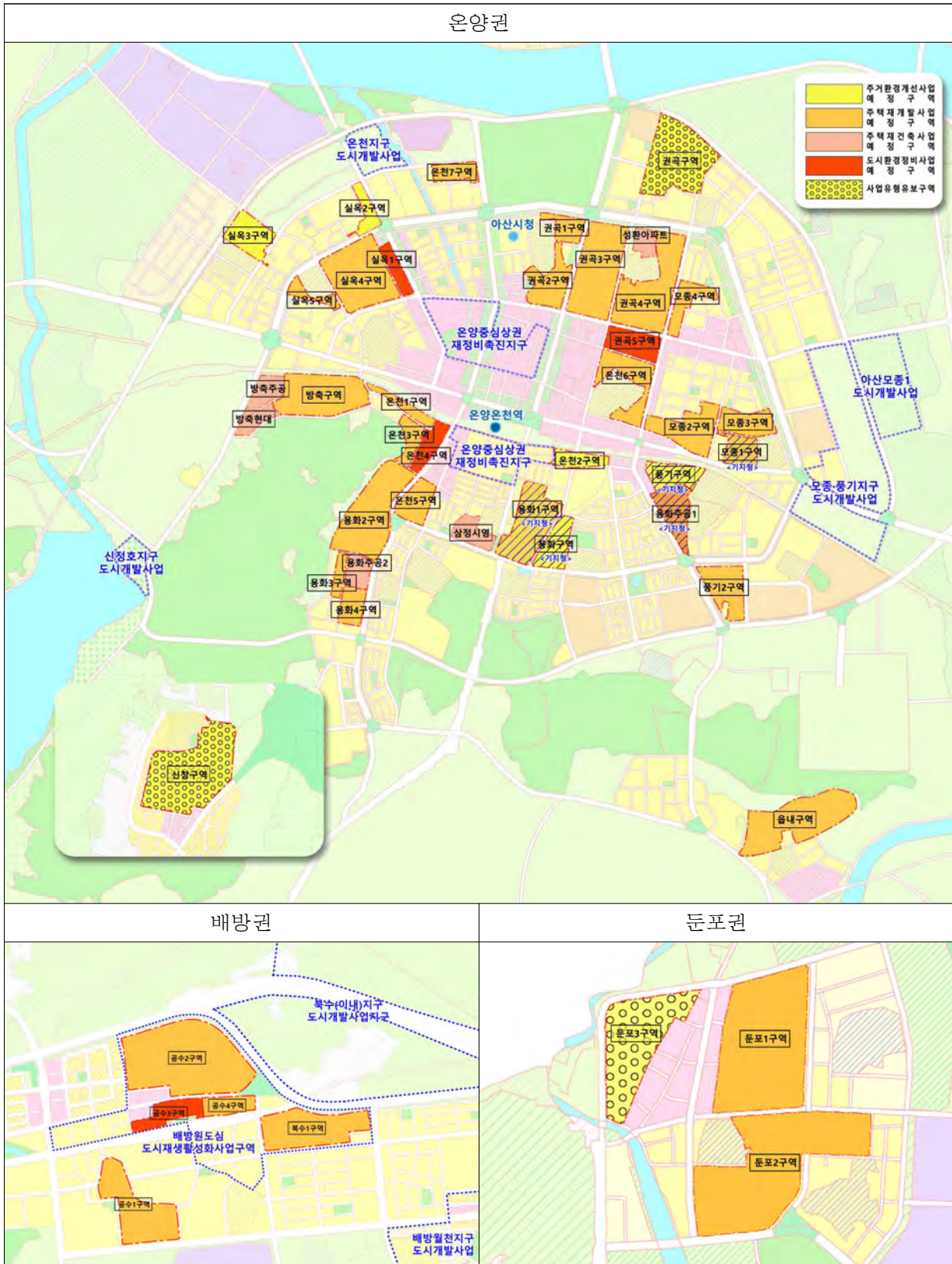
나) 정비예정구역 해제 조서

구분	구역명	면적 (㎡)	위 치	사업방식	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	단 계	비 고
총 계			35개 구역 (사업완료구역: 1개소, 기해제구역: 4개소 제외)					
<온양권>								
소 계			28개 구역 (사업완료구역: 1개소, 기해제구역: 3개소 제외)					
1	풍기	32,370	풍기동 215-7대 일원	주거환경개선(공동)	250	60	1단계	해제(충남도고시 제2012-222호, 2012.06.20.)
2	용화	31,370	용화동 49-1대 일원	주거환경개선 (현지개발)	250	60	1단계	사업완료(아산시고시 제2015-152호, 2015.05.15.)
6	온천 2-2	11,508	온천동 127-5대 일원	주거환경개선(환지)	250	60	1단계	온천2-1지구 해제 (충남도고시 제2015-508호, 2015.12.31.)
7	실옥 2-2	6,223	실옥동 151-3대 일원	주거환경개선(환지)	250	60	1단계	실옥2-1지구 완료 (아산시고시 제2014-187호, 2014.06.17.)
8	실옥3	37,167	실옥동 213대 일원	주거환경개선(공동)	250	60	1단계	해제
9	실옥4	94,654	실옥동 181-13대 일원	주택재개발	250	60	1단계	실옥지구 주거환경 개선사업 완료 (2007.05.30.)
10	온천1	15,768	온천동 204-5대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
11	온천3	9,765	온천동 203-40대 일원	주택재개발	250	60	2단계	구역내 온천8지구 주거환경개선사업완료(아 산시고시제2010-82호)2010. 05.31.)
13	온천5	29,499	온천동 544대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
14	온천6	47,351	온천동 306-14대 일원	주택재개발	300	60	2단계	
15	온천7	19,926	온천동 1162대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
16	권곡1	20,162	권곡동 443-9대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
17	권곡2	41,145	권곡동 600대 일원	주택재개발	300	60	2단계	
18	권곡4	96,336	권곡동 547-33대 일원	주택재개발	300	60	2단계	
19	권곡5	33,305	권곡동 550-43대 일원	도시환경정비	1,100	80	2단계	
20	모종3	31,320	모종동 538-7대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
21	모종4	25,718	모종동 551-25대 일원	주택재개발	300	60	2단계	
22	실옥1	15,758	실옥동 17-62대 일원	도시환경정비	1,100	80	3단계	
23	실옥5	12,795	실옥동 185-14대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
24	방축	83,991	방축동 120-10대 일원	주택재개발	250	60	2단계	구역내 주거환경 개선사업 완료 (아산시고시제2009-135호 , 2009.04.30.)

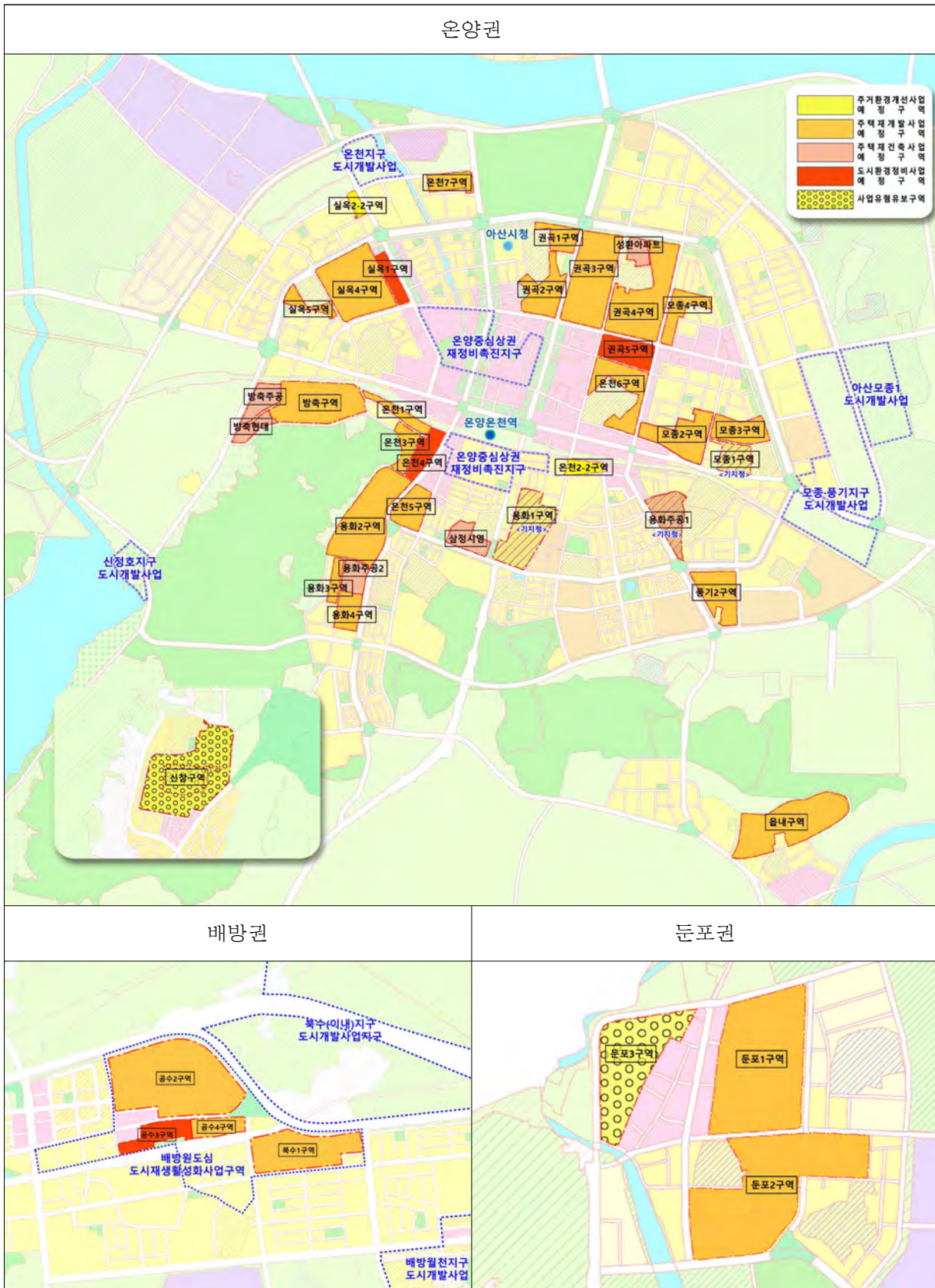
구분	구역명	면적 (㎡)	위 치	사업방식	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	단 계	비 고
25	용화2	100,328	용화동 263-4대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
26	읍내	104,430	읍내동 157-2대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
27	풍기2	43,065	풍기동 248-1대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
28	삼정시영	21,889	온천동 617-1대 일원	주택재건축	250	60	3단계	
29	권곡3	99,040	권곡동 541-1대 일원	주택재개발	270	60	3단계	
30	성환아파트	12,946	권곡동 536-17대 일원	주택재건축	250	60	3단계	
31	모종2	53,880	모종동 580-3대 일원	주택재개발	280	60	3단계	
33	방축현대	13,404	방축동 55-11대 일원	주택재건축	250	60	3단계	
34	용화3	11,107	용화동 368-25대 일원	주택재개발	250	60	3단계	
35	용화4	21,962	용화동 372-24대 일원	주택재개발	250	60	3단계	
37	권곡	96,570	권곡동 252-1대 일원	사업유형유보	250	60	3단계	해제
38	신창1	129,811	신창면 읍내리 285-2대 일원	사업유형유보	250	60	3단계	주거환경개선사업 완료(아산시고시 제2009-136호 2009.08.27.)
<배방권>								
소 계			4개구역 (기해제구역 제외)					
1	공수2	126,905	배방읍 공수리 93대 일원	주택재개발	280	60	1단계	
2	공수3	20,375	배방읍 공수리 18-44대 일원	도시환경정비	1,100	80	2단계	
3	북수1	55,729	배방읍 북수리 704-6대 일원	주택재개발	250	60	2단계	
4	공수1	56,357	배방읍 공수리 280-2대 일원	주택재개발	250	60	3단계	해제((충남도고시 제2016-179호 2016.06.10.))
5	공수4	15,007	배방읍 공수리 60-6대 일원	주택재개발	250	60	3단계	
<둔포권>								
소 계			3개 구역					
1	둔포1	90,217	둔포리 471-5대 일원	주택재개발	270	60	2단계	
2	둔포2	67,522	둔포리 300-2대 일원	주택재개발	250	60	3단계	
3	둔포3	48,975	둔포리 450-1대 일원	사업유형유보	250	60	3단계	

4) 정비예정구역 총괄표

가) 정비예정구역 (2010.05)



나) 정비예정구역 (2016.현재)



다) 정비예정구역(변경)(안)



나. 2020 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) - 주요 변경사항

1) 정비예정구역 변경

가) 정비예정구역(변경) 총괄표

구 분	합계	은양권			배방권		둔포권	
		소계	정비 예정구역	기지정	소계	정비예정 구역	소계	정비예정 구역
기수립 (2010.05)	46	38	33	5	5	5	3	3
변경(안)	6	6	3	3	-	-	-	-
증·감	감)40	감)32	감)30	감)2	감)5	감)5	감)3	감)3

※ 해제구역(4개소: 풍기, 실옥3, 권곡, 공수1), 사업완료구역(1개소: 용화) 포함

나) 정비예정구역 세부 변경 조서

구 분	합계	은양권			배방권		둔포권	
		소계	정비 예정구역	기지정	소계	정비 예정구역	소계	정비 예정구역
기수립 (2010.05)	46	38	33	5	5	5	3	3
증·감	감)5	감)4	감)2	감)2	감)1	감)1	-	-
2016 주1) (현재)	41	34	31	3	4	4	3	3
증·감	감)35	감)28	감)28	-	감)4	감)4	감)3	감)3
변경(안)	6	6	3	3	-	-	-	-

주1) 해제구역(4개소): 풍기, 실옥3, 권곡, 공수1, 사업완료구역(1개소): 용화

2) 정비예정구역 선정기준 강화

- 정비사업이 필요치 않은 지역이 선정되는 불합리한 문제점을 해소하고, 정비사업이 반드시 필요한 지역의 선정을 위해 강화된 기준 적용
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1」에 의거하여 노후·불량건축물비율을 70%이상으로 강화하여 적용

<신규 정비예정구역 선정 기준 강화>

구분	주거환경 개선사업	주택 재개발사업	주택재건축사업			도시환경 정비사업	적용기준	
			공동주택지	단독주택지			기정	변경
				기정	폐지			
노후불량 건축물비	50%이상	40%이상	100%	2/3이상	-	50%이상	40%이상	70%이상
호수밀도	70호/ha이상	60호/ha이상	-	-	-	-	60호/ha 이상	60호/ha 이상
무허가 건축물비	20%이상	-	-	-	-	-	-	-
4m미만 도로율	40%이상	30%이상	-	-	-	-	-	-
주택접도율	30%이하	40%이하	-	-	-	-	40%이하	40%이하
과소필지율	50%이상	40%이상	-	-	-	50%이상	40%이상	40%이상
부지면적	-	-	10,000㎡ 이상	10,000㎡ 이상	-	10,000㎡이상	10,000㎡ 이상	10,000㎡ 이상
세대수	-	-	300호 이상	200호 이상	-	-	-	-

※ 필수요건은 음영으로 처리된 항목으로서 반드시 준수하여야 함

※ 주택재건축사업 중 단독주택재건축은 도시 및 주거환경정비법 시행령 개정(2012.07.31.)에 의해 폐지

3) 용적률 변경 사항

- 당초 운영되었던 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」의 폐지되고 「충청남도 공동주택 건설에 관한 지구단위계획 (용적률) 수립기준」이 신설됨으로써 새로운 지침 적용

<충청남도 공동주택 건설에 관한 지구단위계획 (용적률) 수립기준 적용 용적률(변경)>

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
기정	제2종일반주 거지역	200%이하	224%이하	250%이하 (조례용적률)
변경		조례용적률×(100-15%)이하 = 212.5%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 238%이하	280%이하
기정	제3종일반주 거지역	조례용적률×(100-20%)이하 = 224%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 251%이하	280%이하 (조례용적률)
변경		조례용적률×(100-15%)이하 = 238%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 266.5%이하	336%이하
기정	준주거 지역	조례용적률×(100-20%)이하 = 320%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 358%이하	400%이하 (조례용적률)
변경		조례용적률×(100-20%)이하 = 320%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 358%이하	480%이하
기정	일반상업 지역	360%이하(주상복합) 580%이하(상업,업무)	780%이하(주상복합) 1,090%이하(상업,업무)	1,100%
변경		880%이하	기준용적률×(100+12%)이하 = 985.6%이하	1,300%

6. 기 타

- 가. 상기 『2020 아산시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) 및 정비예정구역 변경(안)』의 내용은 주민공람 및 아산시 시의회 의견청취, 아산시 도시계획 위원회 심의, 충청남도 실과협의를, 충청남도 도시계획위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있습니다.
- 나. 자세한 사항에 대하여는 아산시청 개발정책과(주거환경개선팀 ☎540-2695)로 문의하여 주시기 바랍니다.