

도시재생 사례지역(아산시)

— 온양온천을 중심으로 —

충청남도 아산시
개발정책과장 이제인

CONTENTS

1. 아산시 소개 3-9p	2. 대상지 현황 10-17p	3. 계획과정 18-25p	4. 계획안 26-42p
<ol style="list-style-type: none"> 1. 아산시 개관 2. 인구 3. 개발현황 4. 관광현황 5. 경제 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 계획의 배경 2. 대상지 일반현황 3. 대상지내 계획현황 4. 대상지 현황 종합분석 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 개발목표 설정 2. 개발전략 및 방향 설정 3. 도입기능 구상 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 계획안 2. 토지이용계획 3. 도입시설계획 4. 교통계획 5. 건축계획 6. 선도사업구역계획 7. 주민재정착을 위한 선도사업구역내 계획 8. 주민재정착을 위한 타도시 사례 9. 선도사업구역 지하공간을 활용한 재정착 유도를 위한 계획적 접근

1

아산시 소개

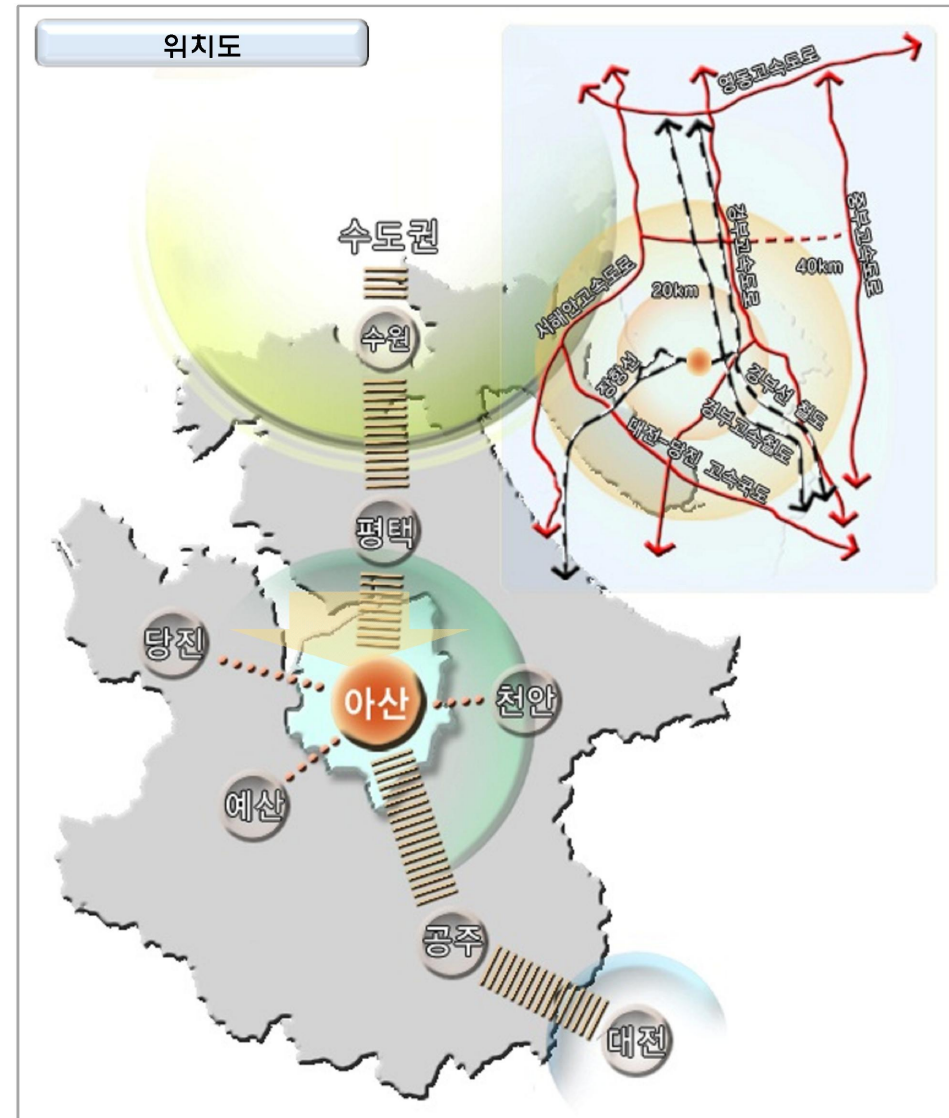
1. 아산시 개관
2. 인구
3. 개발현황
4. 관광현황
5. 경제

아산의 위상

- 서울경기와 충남의 연결관문
- 아산만권, 환황해안권 경제자유무역의 핵심도시
- 경부고속철도, 서해안 고속도로, 경부고속도로등의 교통의 결절점
- 인근신도시들로 인한 상승
- 아산만권의 중심도시

계획의 범위

- 공간적범위
충청남도 아산시 온천동, 권곡동, 실육동 일원
- 512,244m² (촉진계획수립지역)
- 907,300m² (기본구상검토지역포함)
- 시간적범위
- 2007 ~ 2016년
- 내용적범위
- 과업기간: 300일
- 과업내용
재정비촉진계획의 수립
재정비촉진지구지정(변경)
기본구상검토
수요 및 마케팅조사
지구별 사업방식



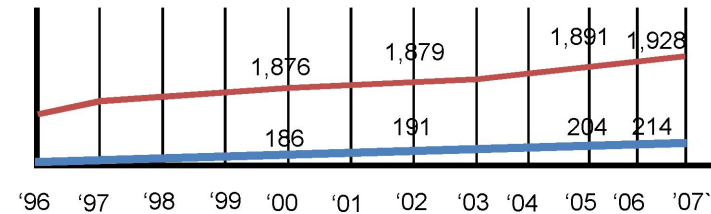
02 인구

- + 인구: 221,490인(2007.12) [※ 2008년 12월말 현재 : 248,329인 / 100,099세대]
- + 세대: 92,177세대
- + 전년대비인구증가율: 4.8 (10년평균 2.09%)

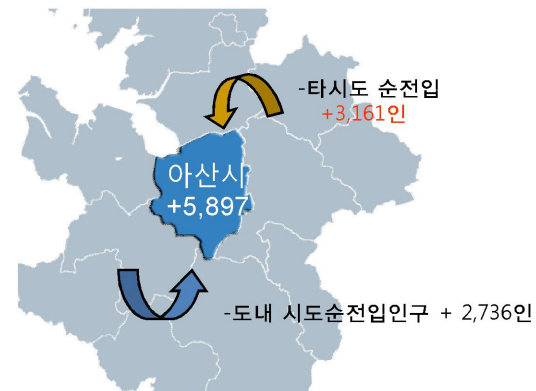
연별	세대	인구(인)	인구밀도 (명/km ²)	세대당 인구	인구증가율 (%)
1998	59,393	180,224	332.2	3	1.95
1999	60,712	181,786	335.2	3	0.87
2000	63,394	185,847	342.7	2.9	2.23
2001	65,226	186,469	343.8	2.9	0.33
2002	69,932	191,123	352.5	2.7	2.5
2003	73,498	193,122	356.1	2.6	1.05
2004	82,998	200,938	370.5	2.4	4.05
2005	85,308	208,448	377.1	2.4	1.74
2006	88,442	217,123	400.4	2.5	4.16
2007	92,177	221,490	408.5	2.4	2.01

• 충남도 및 아산시 인구추이 (단위 : 천인)

(충남도 ■ 아산시 ■)



• 2008년 상반기 인구이동현황



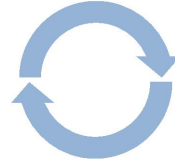
03 개발현황

산업단지

지방산단4개소
농공단지7개소

도시개발

아산신도시등 택지개발
도시개발사업 5개소진행중



인주지방산단



아산테크노벨리



아산신도시

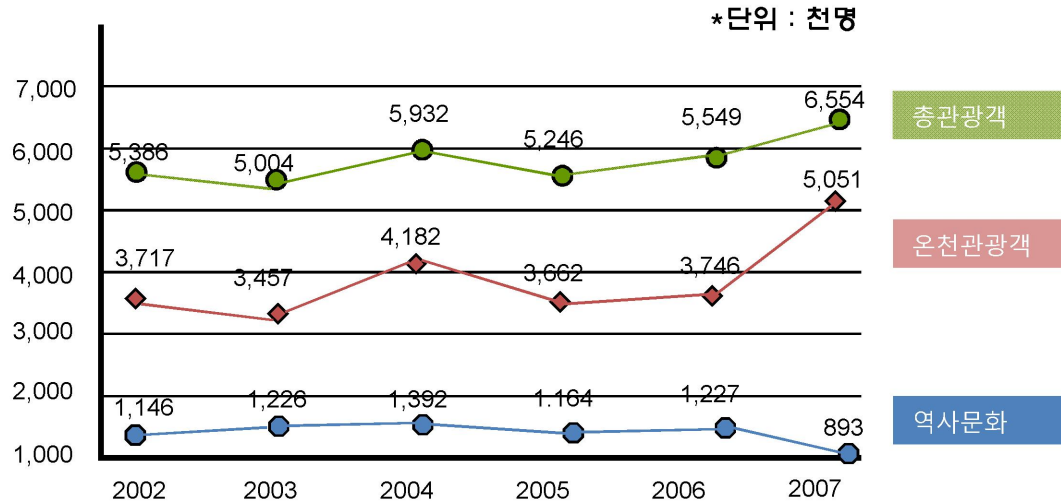


당정지방산단

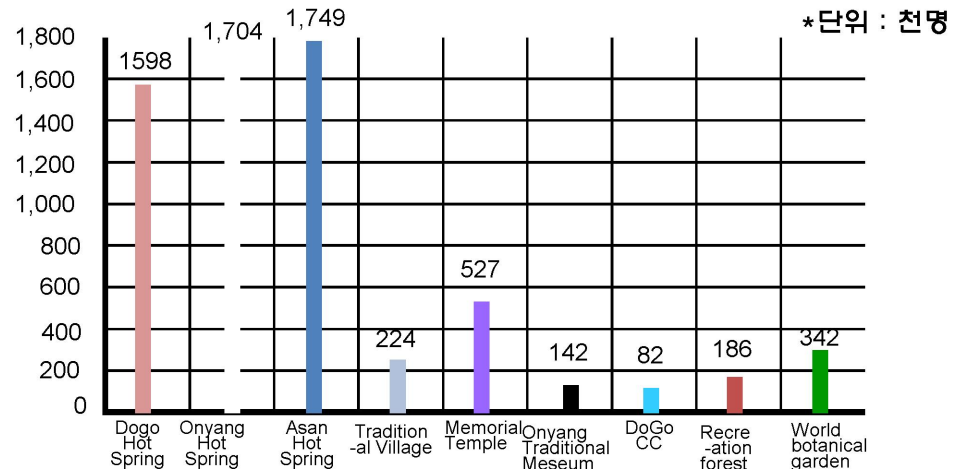


04 관광현황

자원유형별 관광객현황 (2007년 약 655만명)

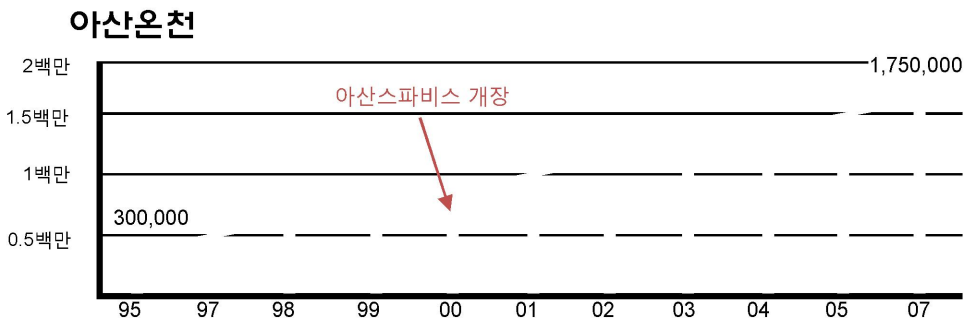
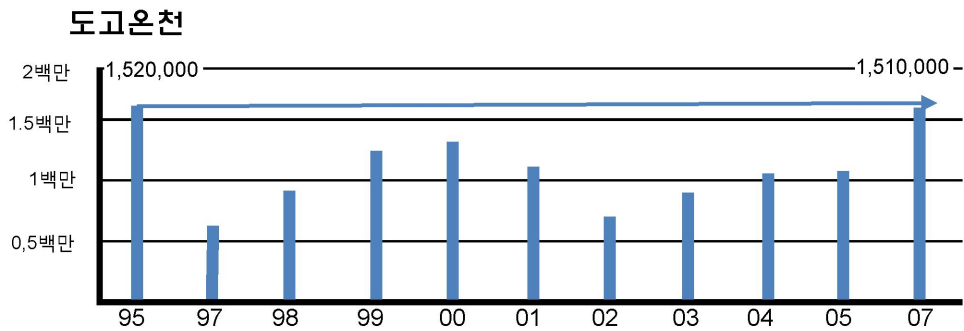
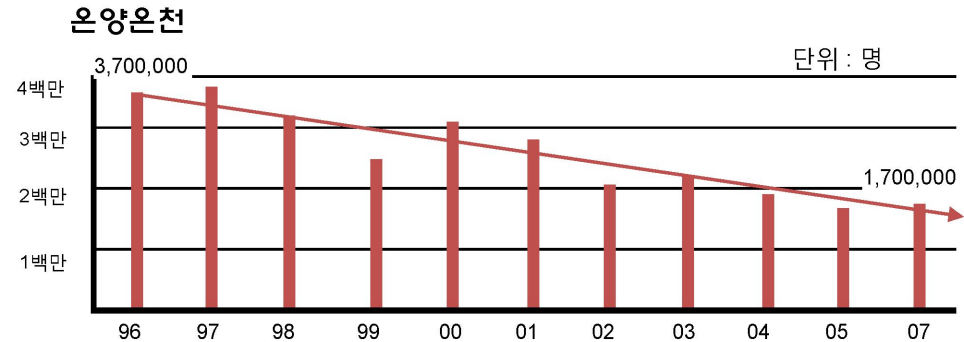


관광지별 관광객 현황 (유료관광지)



04 관광현황

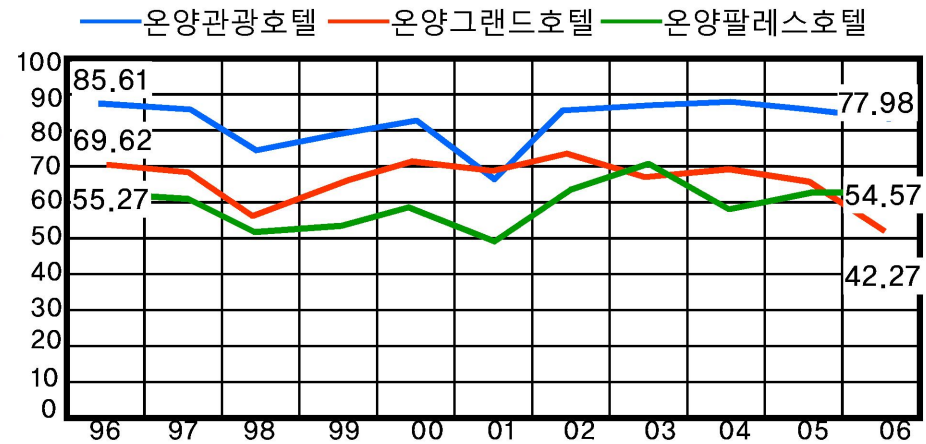
온천이용객추이



숙박시설 이용형태

숙박시설 이용률

*단위:%



충남관광객 선호숙박시설

*단위:%

2007년		2006년		2005년	
펜션	31.7	모텔/여관	22.5	모텔/여관	21.9
콘도미니얼	18.6	펜션	20.4	민박	20.7
모텔/여관	16.1	콘도미니엄	18.5	펜션	19.1
민박	10.0	민박	13.2	콘도미니엄	10.9
가족/친지	7.0	야영	5.6	가족/친지집	10.9
유스호스텔	3.8	가족/친지	4.4	호텔	3.8
호텔	2.4	기타	2.8	친구집	3.7

산업단지

*단지수(개)/면적(천㎡)

구 분	합 계	국가산업단지	지방산업단지	농공단지
아산시	11/11,982	—	4/10,828	9/1,064
충남도	42/82,915	6/37,365	27/34,107	73/11,443

주요제조업체현황

*단위:개소,인

구분	합계	LCD	자동차부품	반도체	IT
사업체수	151	117	6	12	16
종사자수	22,961	7,143	7,103	4,048	4,667

산업별 업체수 및 종사자수

*단위:개소,인,%

구분	1차	2차	3차	총계
업 체 수	22 (0.2%)	1,674 (14.8%)	9,631 (85.0%)	11,327 (100%)
종사자수	225 (0.3%)	47,783 (57.7%)	34,802 (42.0%)	82,840 (100%)

지방세징수현황

*단위:억원

구분	03년	04년	05년	06년	07년
총계	1,494	1,882	2,050	2,533	2,757
도세	759	1,008	917	1,266	1,279
시세	753	874	1,133	1,267	1,478



2

대상지 현황

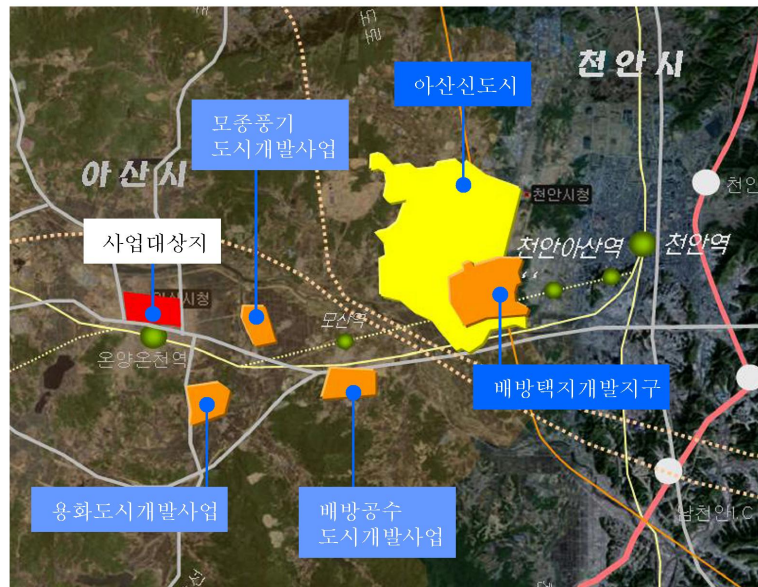
1. 계획의 배경
2. 대상지 일반현황
3. 대상지내 계획현황
4. 대상지 현황 종합분석

01 계획의 배경

신도시 개발에 따른 원도심 기능약화 및 도심공동화 예상



아산신도시사업구역



원도심 활성화 및 정비사업시행에 대한 주민요구증대

노후화된 건물, 열악한 기반시설로 원도심의 기능이 약화된 운양



01 계획의 배경

관광객감소에 따른 온양권 지역의 침체 (년 1~2%감소)

과소필지의 과다로 개별건축행위 불가지역 산재(62%)

촉진지구지정(2007.12.10)에 따른 촉진계획의 수립

관광객 이용현황(2007)

- 온양온천: 170만명
(04년대비 7.0%증가)
- 도고온천: 159만명
(04년대비 76.4%증가)
- 아산온천: 174만명
(04년대비 68.0%증가 - 아산스파비스개장 영향)



02 대상지 일반현황

위성항공사진



02 대상지 일반현황

공간적 여건

- 서울 · 경기와 충남의 연결관문
- 경부고속철도, 서해안고속도로, 경부고속도로 등 교통의 결절점

지리적 여건

- 경사도 5도 미만(86.5%)의 평탄한 지형

인문적 여건

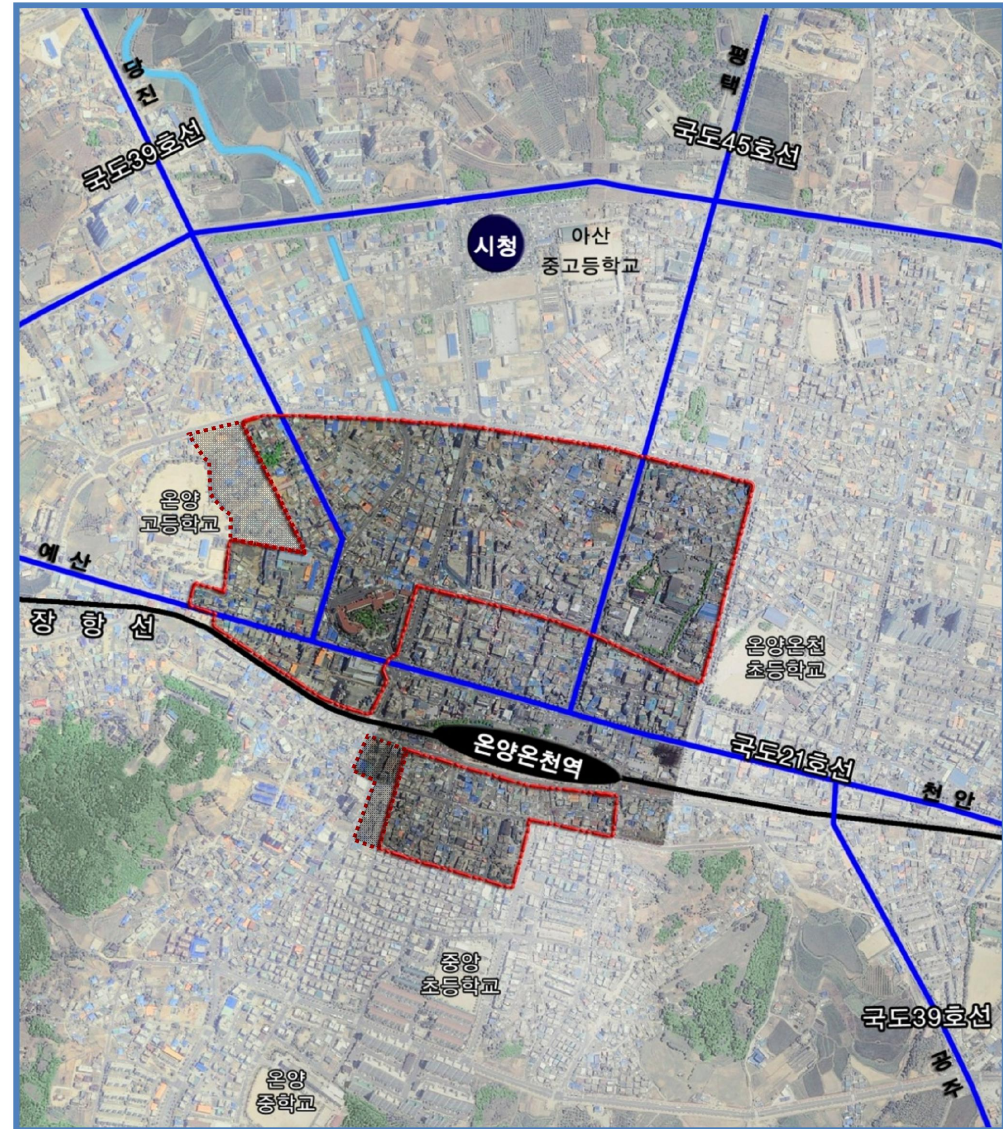
- 대상지 전체세대수 : 2,958세대
- 총 상가 수 : 1,005개소

용도지역 현황

- 일반상업지역, 제2종일반주거지역

건축물용도 현황(총 1,233동)

- 주거용 : 616동(49.9%)
- 근생+주거 : 478동(38.8%)
- 숙박시설 : 26동(2.1%)
- 위락시설 : 31동(2.5%)
- 기타시설 : 82동(6.7%)



02 대상지 일반현황

온양관광호텔



아산경찰서



무궁화아파트



상설시장



신축병원



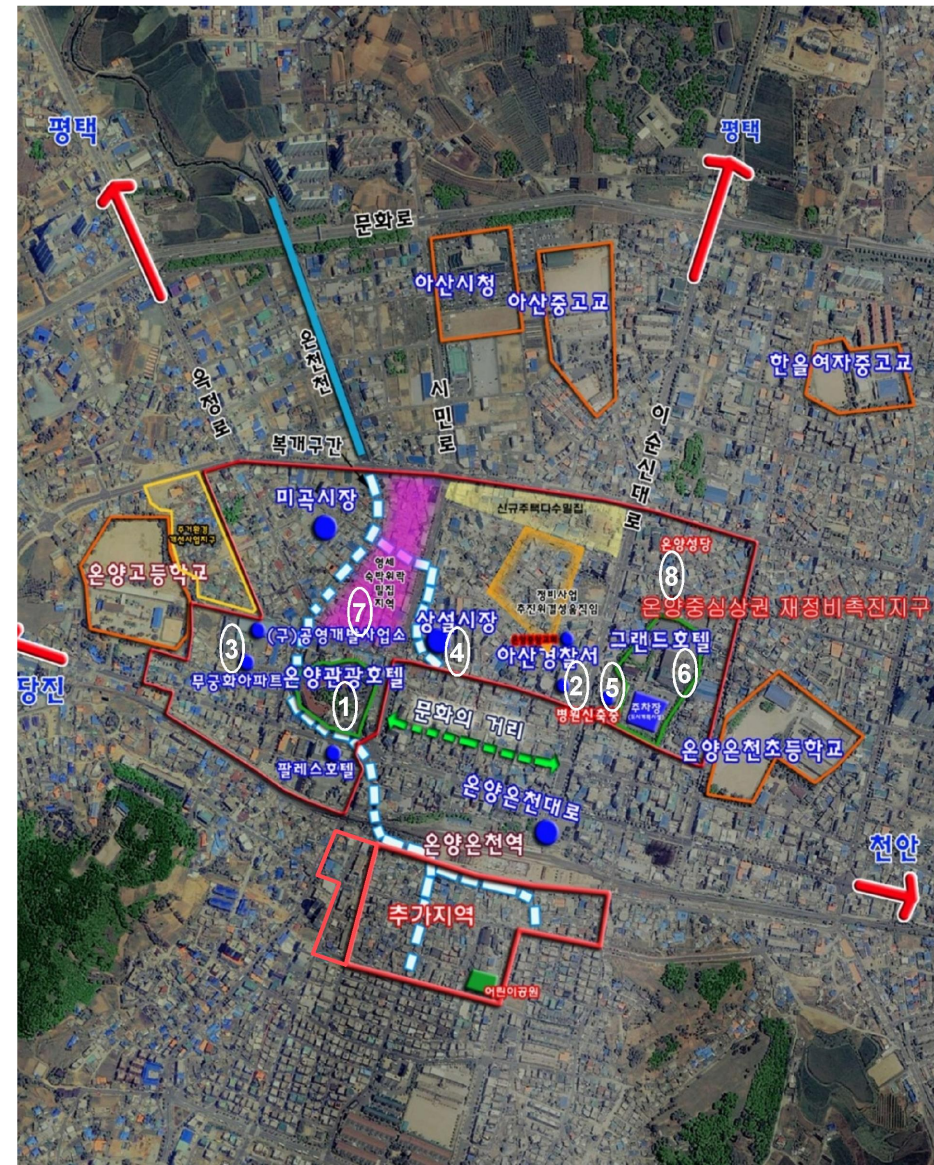
그랜드호텔



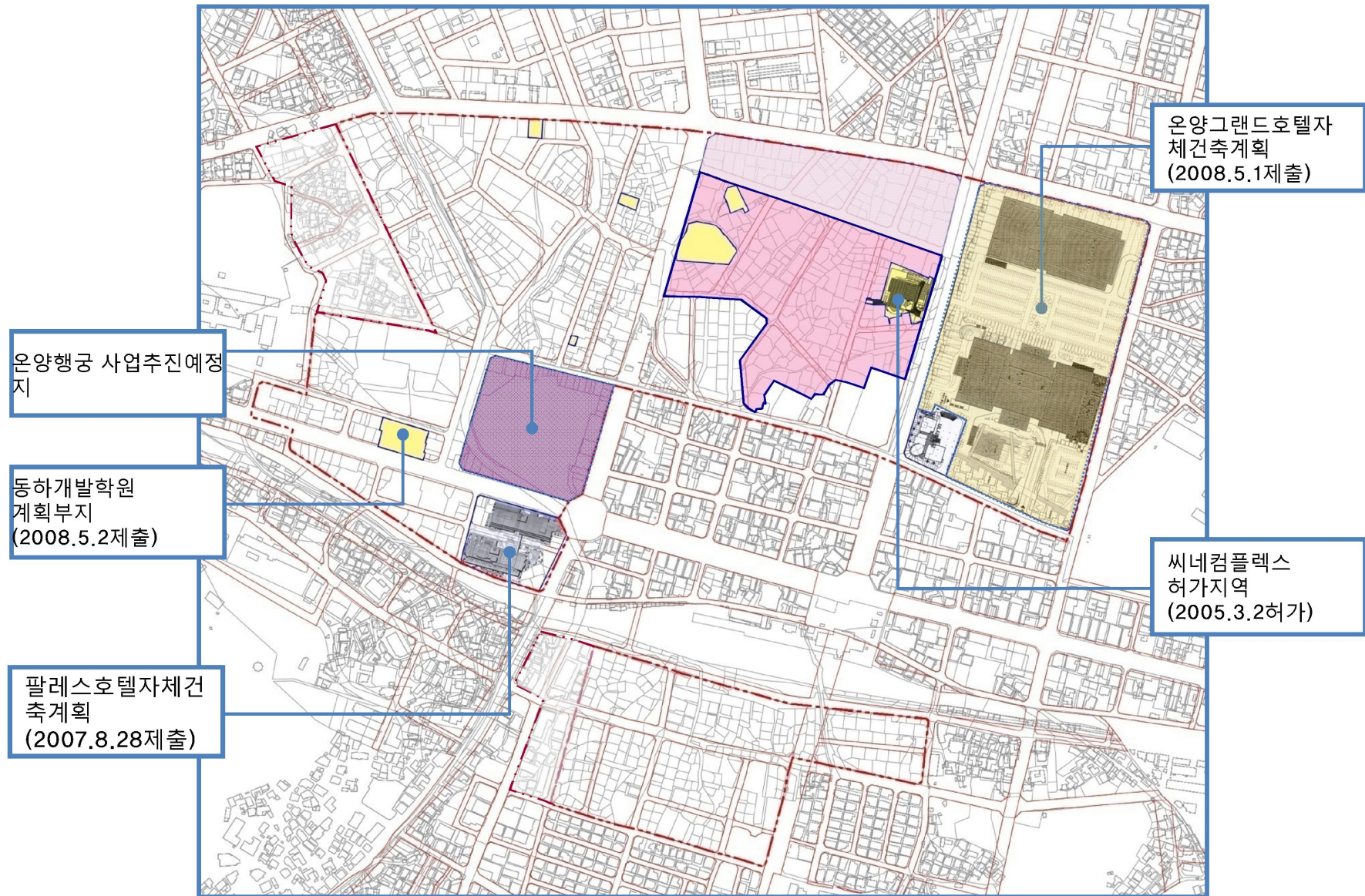
집장촌



온양성당



03 대상지내 계획현황



04 대상지 현황 종합 분석

광역적 현황

- 광역교통수단의 확대계획
 - 제2경부고속도로, 제2서해안고속도로
 - 고속철 개통, 수도권전철 개통
- 주변지역의 개발여건 풍부
 - 황해경제자유구역 지정
 - 아산신도시, 평택국제화신도시 등
- 국내 온천 개발의 대형화·다양화
 - 덕산스파캐슬, 아산스파비스 등
- 온양온천의 지역이미지의 전통성

- 대상지역 국·공유지 및 과소필지(150㎡이하) 다수 분포
- 내부 개발계획 및 관련계획
 - 온양행궁 복원계획
 - 호텔 확장계획
 - 개별건축 인허가 신청
 - 복개천 정비계획
- 최근 신축 건축물 산발적 분포
- 주거환경 열악 및 상업기능의 퇴보

계획과제

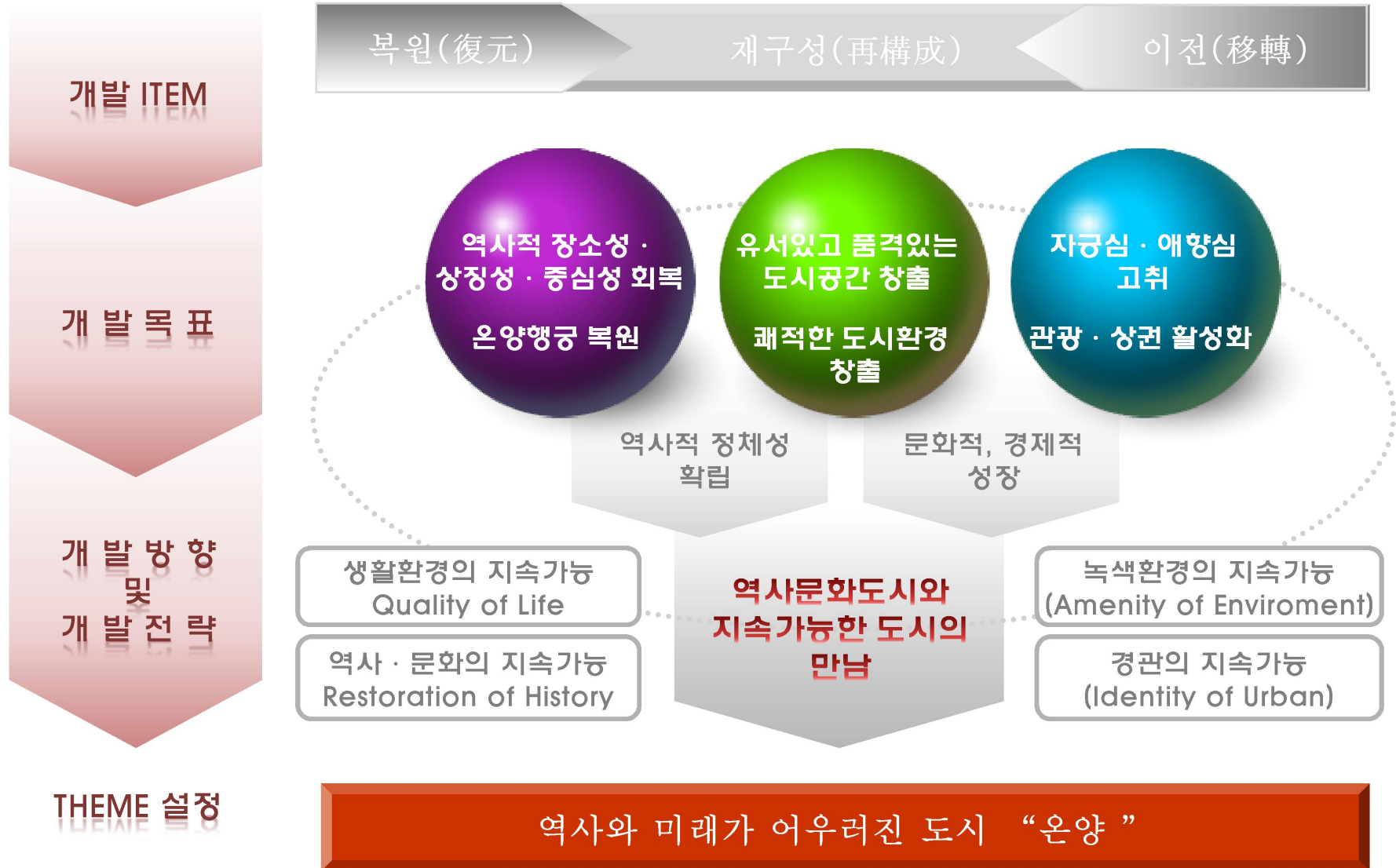
- 광역교통수단을 이용한 유입수단 및 도시이미지 고취
- 간선도로와 연결되는 교통동선체계 계획
- 주변개발지역과는 다른 지역성 차별화 및 상호연결성 제고
- 온양 온천지역의 이미지 차별성 부여 및 온양행궁 등 브랜드 가치 고양

- 국·공유지 활용 및 개발가능 블록 유도
- 온양행궁 복원방법 및 내부연결 관광 자원 개발
- 사업 실현성 등의 고려를 통해 반영여부 결정 및 촉진계획 반영유도
- 주거환경의 개선
- 상업기능의 활성화를 위한 도시이미지 제고
- 상업기능과 관광기능의 연결동선 등 연계방안강구

3

계획과정

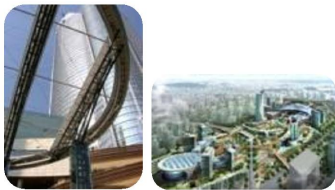
1. 개발목표 설정
2. 개발전략 및 방향 설정
3. 도입기능 구상



02 개발전략 및 방향설정

• 지속가능한 커뮤니티 복원 및 지원

- 온양행궁의 복원을 통해 전통적 커뮤니티 공간 확보
- 공원·보행공간의 활성화 시설 설치
- 하천변 개발을 통해 매력성 부여



**문화적 도시재생
(Culturefront City)**

**기존자원 활용을 통한 도시재생
(Sources renewal City)**

• 도심부정비를 통한 중심상권의 활성화

- 온천자원의 적극적 활용을 통한 수요유도
- 타지역과 차별화된 상업업무시설의 도입
- 소규모 상권의 활성화



**복합화를 통한 도시재생
(Multi-complex City)**

**도시디자인을 통한 도시재생
(Design Identified City)**



• 평면적·입체적 복합화 공간계획

- 아울렛, 멀티플렉스, 업무시설 등 복합시설 계획을 통한 외부수요 유도
- 기반시설의 정비 등 도시기반 구축
- 지역경제 활성화 및 중심지역화 부여를 고려한 평면적 입체적 공간계획
- 온양온천역의 수도권 전철계획에 따른 역세권 정비 및 지역연계성 확보

• 도시의 정체성 및 이미지 확립

- 온양 온천 이미지 부각 시킬 수 있는 시설의 배치
- 온양온천역~온양행궁~도심부 연계동선 구축

02 개발전략 및 방향 설정

문화적 도시재생(Culture front City)

- 지속가능한 커뮤니티 복원 및 지원
 - 온양행궁의 복원을 통해 전통적 커뮤니티 공간 확보
 - 공원·보행공간의 활성화 시설 설치
 - 하천변 개방을 통해 매력성 부여



기존자원을 활용을 통한 도시재생(Sources Renewal City)

- 도심부정비를 통한 중심상권의 활성화
 - 온천자원의 적극적 활용을 통한 수요유도
 - 타지역과 차별화된 상업업무시설의 도입
 - 소규모 상권의 활성화



02 개발전략 및 방향 설정

복합화를 통한 도시재생(Multi-Complex City)

- 평면적·입체적 복합화 공간계획
 - 아울렛, 멀티플렉스, 업무시설 등 복합시설 계획을 통한 외부수요 유도
 - 기반시설의 정비 등 도시기반 구축
 - 지역경제 활성화 및 중심지역할 부여를 고려한 평면적 입체적 공간계획
 - 온양온천역의 수도권 전철계획에 따른 역세권 정비 및 지역연계성 확보



02 개발전략 및 방향 설정

도시디자인을 통한 도시재생(Identified City)

- 도시의 정체성 및 이미지 확립
 - 온양온천 이미지 부각 시킬 수 있는 시설의 배치
 - 온양온천역~온천행궁~도심부 연계동선 구축



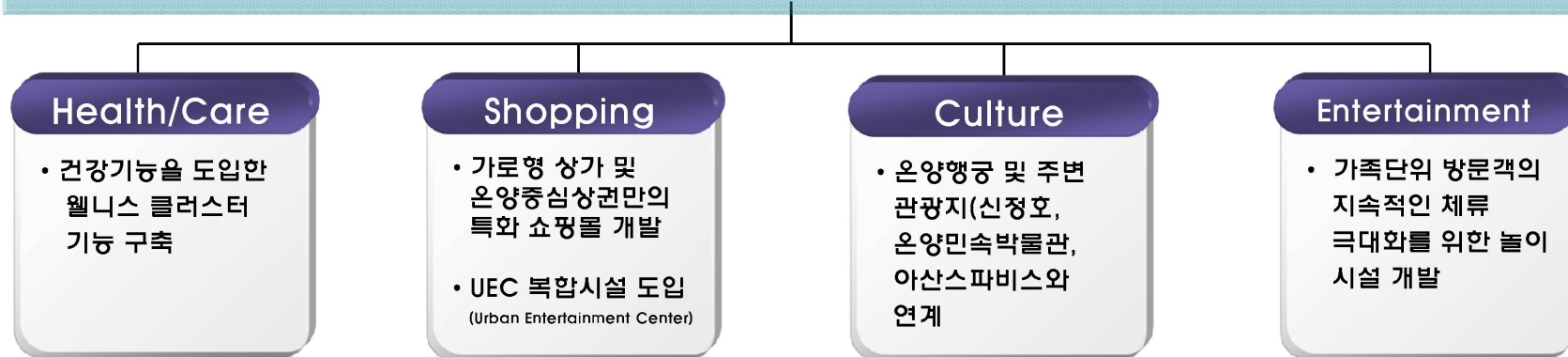
03 도입기능구상

■ 용지별 수요 추정

구분	수요추정 연면적		비고
주거용지	인구비례에 따른 수요	개발규모에 따른 수요	세력권내 거주자의 목표년도 2016년 인구비례와 개발규모에 따른 주거용지 수요 면적 산출
	175,000㎡	264,000㎡	
상업용지	상권잠재력에 따른 수요	상권잠재력 및 관광객 추정에 의한 수요	세력권내 상권잠재력과 목표년도 2016년 온양관광수요를 통한 상업용지 수요 면적 산출
	292,000㎡	425,000㎡	
업무용지	사무직 종사자수에 따른 수요		세력권내 목표년도 2016년 사무직 종사자수에 따른 업무용지 수요 면적 산출
	43,000㎡		

■ 도입시설 구상

역사 · 문화의 볼거리와 관광과 휴양의 즐길거리가 복합된 도시 “온양”



4

계획안

1. 계획안
2. 토지이용계획
3. 도입시설계획
4. 교통계획
5. 건축계획
6. 선도사업구역계획
7. 주민재정착을 위한 선도사업구역내 현황
8. 주민재정착을 위한 타도시 사례
9. 선도사업구역 지하공간을 활용한 재정착 유도를 위한 계획적 접근

01 계획안

계획안

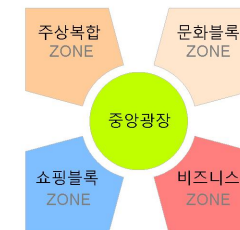
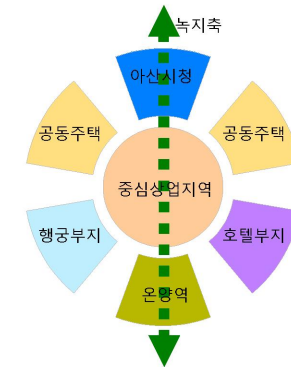
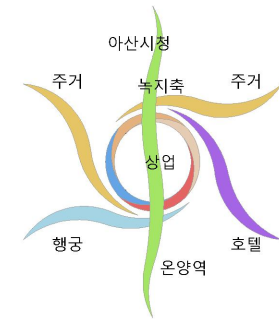
구역	대지면적(m ²)	용적률(%)	지상충원면적(m ²)	비고
1구역	37,243	365.21	143,465	720세대
2구역	26,505	-	-	호텔 이전부지
3구역	31,519	190.00	62,407	
4구역	22,719	391.66	88,983	
5구역	89,590	391.03	350,329	746세대
6구역	28,699	368.35	111,454	576세대
7구역	34,788	261.53	90,981	508세대
8구역	33,443	249.93	83,584	516세대



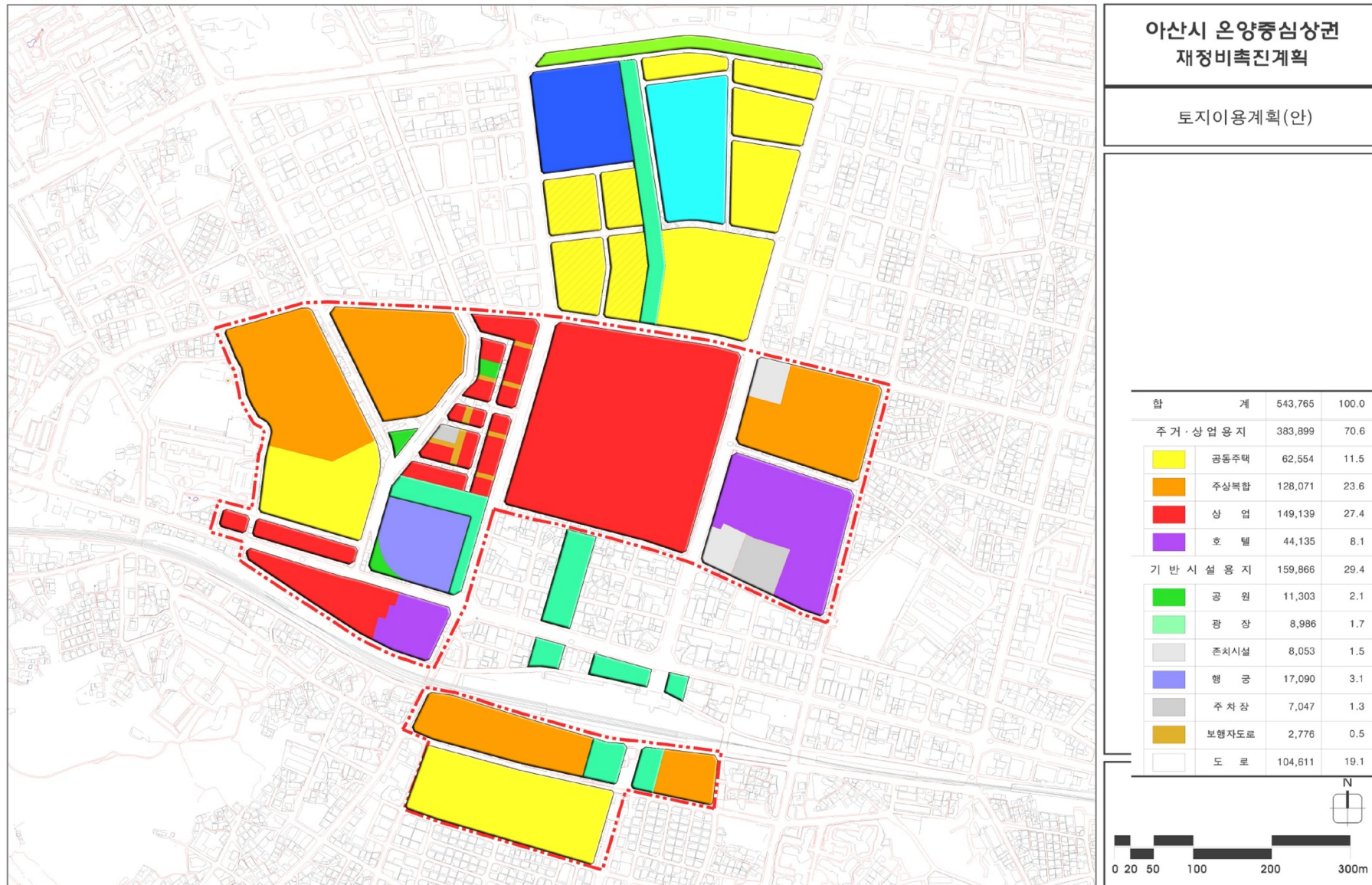
그린네트워크



배치개념



02 토지이용계획



03 도입시설계획

시설 구분	도입 가능 시설	도입 불가능 시설
주거시설	주상복합, 공동주택, 블럭형단독주택	—
판매시설	쇼핑몰, 할인점, 카테고리킬러, 연도형상가, 아울렛	백화점 — 주변 여건 감안 입지 어려움
업무시설	오피스, 글로벌비즈니스홍보관	—
숙박시설	전통한옥호텔	호텔 — 기존호텔 이용
의료시설	병원 및 Medical 관련 시설	—
운동시설	레포츠시설	—
놀이시설	키즈파크	테마파크, 워터파크 — 기존 시설과 연계
외식시설	전문식당가, 패밀리레스토랑, FAST FOOD	—
관람집회시설	멀티플렉스, 온양문화종합아트센터, 컨벤션센터, 문화/전시관	—
근린생활시설	서점, 은행, 학원 등	—

03 도입시설계획

도입시설계획

- 각 시설별 수요추정을 위해 상권별 세대수와 소비지출 추정(2016년)
 - 통계청이 발표하는 도시가계연보(가구 소비실태 조사)를 근거로 사업지의 상권력 추정
 - 최근 4년간의 소비실태에서 나타난 소비항목별 증감률을 산출하여 사업지의 상권별, 항목별 소비액 추정하여 수요 산정
- ※ 소비 항목에 따른 소비액 추정이 곤란한 경우 유사 사례 분석을 통한 적정 규모산출

기 능			수요추정면적(㎡)	연면적(평)
소 계	상업시설		153,400	46,500
상 업	판매기능	할인점	39,600	12,000
		아울렛	33,000	10,000
		외식시설	6,600	2,000
	숙박기능	전통한옥호텔	9,900	3,000
	문화/전시 기능	영화관	9,900	3,000
		컨벤션센터	16,500	5,000
		아트홀	3,300	1,000
	생활서비스 기능	카테고리킬러	5,000	1,500
		메디컬 클러스터 (병원, 스포츠, 뷰티관련시설)	29,600	9,000

※ 수요 추정 면적 중 잔여면적은 일반 상업 및 근린시설로 배분



05 건축계획

■ 청소년문화시설



■ 일반상업지역



■ 공동주택



■ 중심상업지역



■ 주상복합



06 선도사업구역계획

■ 주상복합 블록



■ 쇼핑 블록



쇼핑몰
카테고리별
할인점

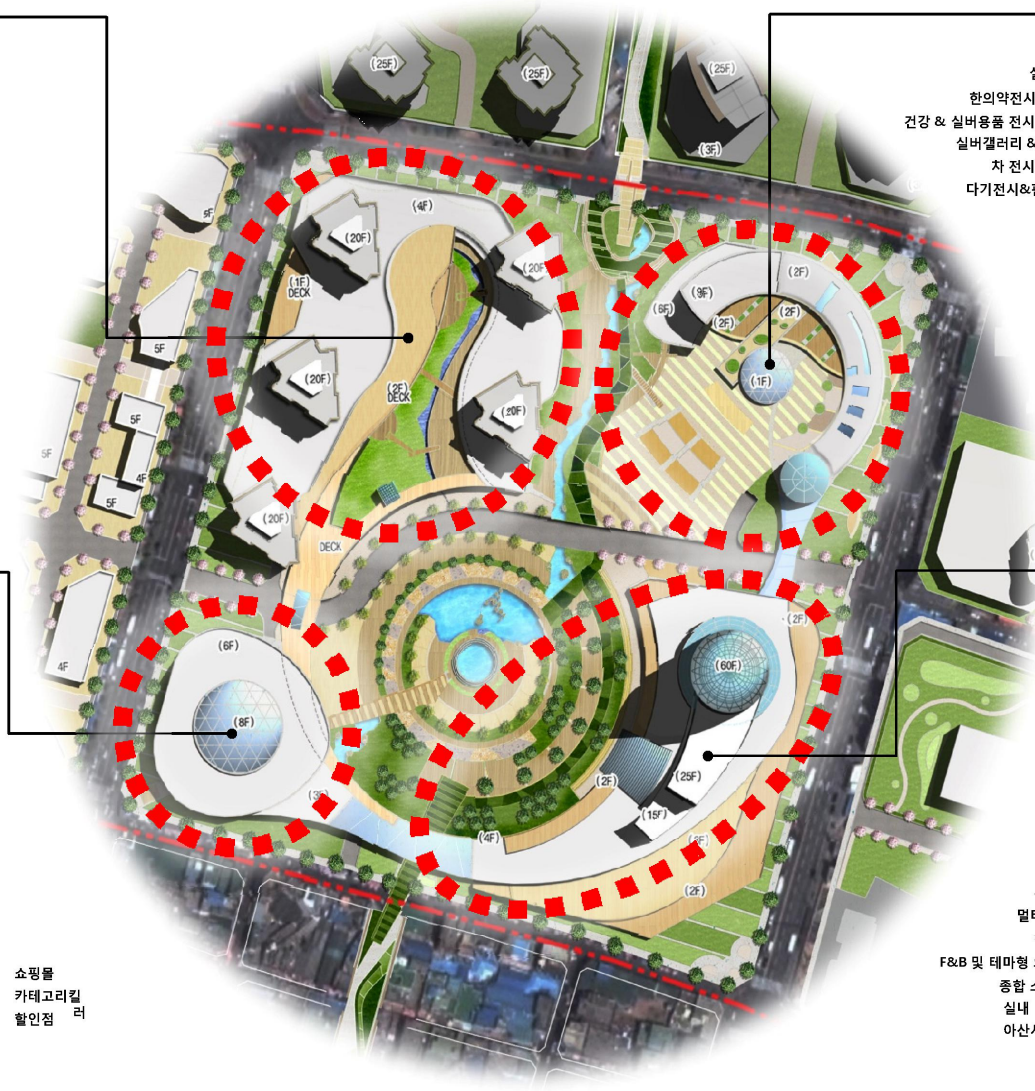
■ 문화시설 블록



■ 비즈니스 블록



리테일
오피스
클리닉
숙박시설
멀티플렉스
컨벤션홀
F&B 및 테마형 외식시설
종합 스포츠 파
실내 테마파크
아산시 홍보관



07 주민 재정착을 위한 선도사업구역내 현황

주민 지원 관련 법제 검토

구 분		재정착 유도	보 상 부 문	기 타 (지원사항)
주 거 부 문	주택 소유 자	분양주택 입주권 174명	<ul style="list-style-type: none"> 수용방식 : 토지 등 현금보상 관리처분방식 : 개발이익 분배 2개월의 주거 이전비 	• 이사비
	주택 세입 자	임대주택 입주권 1,687명	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 입주권 포기자 <ul style="list-style-type: none"> - 4개월분의 주거대책비 임대아파트 입주권 신청 세입자 <ul style="list-style-type: none"> - 주거대책비와 동일한 금액 무이자 대출 	• 이사비
영 업 부 문	소유 영업 자	상가분양 추첨권	<ul style="list-style-type: none"> 폐업 : 2년간 영업이익에 영업 고정자산 등 매각손실액을 더한 금액 보상 휴업 : 매각손실에 대한 보상 (최근 3년간의 평균 영업이익 기준의 최대 3개월분 보상) 	• 시설 이전비
	세입 영업 자	— 454명		

※ 재정비촉진사업구역내 토지, 건물, 주거, 소유자 및 세입자 : 총 4,148명

주민 재정착 사례 검토

1) 주거부문 재정착 사례

가. 개발사례(서울시 길음뉴타운 4구역)

구 분		빈도(가구)	구성비(%)
재정착비율현황	조합원	합 계	868
		재 입 주	115
		미 입 주	753
	세입자	합 계	600
		공공임대주택 입주권 선택	135
		주거대책비선택	465
임주포기사유	조합원	- 입주비용 부담 : 48.5% - 관리비 등 주거비 부담 : 33.3%	
	세입자	- 임시거처 소요비용 부담 : 29.2% - 가구원수 대비 소형규모 공급 : 23.6%	

⇒ 원주민의 부담능력과 상충되는 주택공급

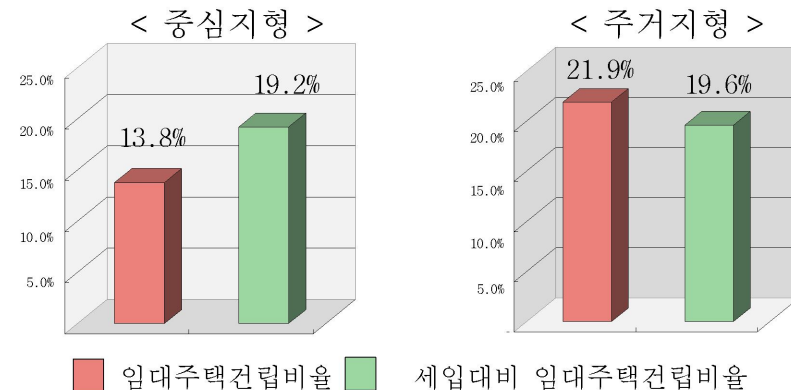
나. 임대주택공급사례

검토지역

- 중심지형(도시환경정비사업) : 구의·자양 등 7개 구역
- 주거지형(재개발사업) : 수색·중산 등 7개 구역

임대주택 건립 현황

- 중심지형 : 임대주택 건립물량 과소(법적기준 부재)
※ 재개발사업의 경우 : 총 계획세대의 17% 확보
- 기존 세입자 약 80%이상 타지역으로 이주

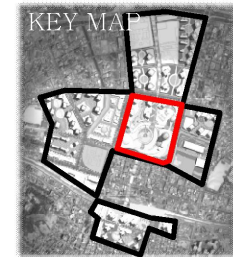


⇒ 기존세입 대비 임대주택 과소 건립

2) 영업부문 재정착 계획 사례

구 분	원 주 민 재 정 착 대 책 (안)	착 안 사 항
영 등 포 재 정 비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> • 순환재개발 추진으로 공공시설내 임시시장 개설 • 대체영업시설을 설치하여 점포소유주 및 임차상인 보호 • 완공 후 우선임차권을 부여 	<ul style="list-style-type: none"> • 온양 상설시장 등을 고려하여 공사기간 중 임시시장 개설 • 임대상인에게 상가의 특별 분양 및 우선임대권 부여
미 아 재 정 비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> • 임대상인에게 특별분양 또는 우선분양권 부여 • 일반투자자 상가의 임대우선권 부여 • 임대상인을 고려하여 상업시설의 적정 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 순환재개발 방식을 통하여 영업활동 연속 유지
가 리 봉 재 정 비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> • 시장상인을 연도형 상업시설 등에 재정착 유도 • 순차적인 개발을 통해 영업활동 연속 유지 • 조합정관에 임차상인 보상방안 항목을 명시토록 함 	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">영세상인 지원대책 및 사업시행자와의 이해관계 해결 필요</p>

접근방법 및 체계

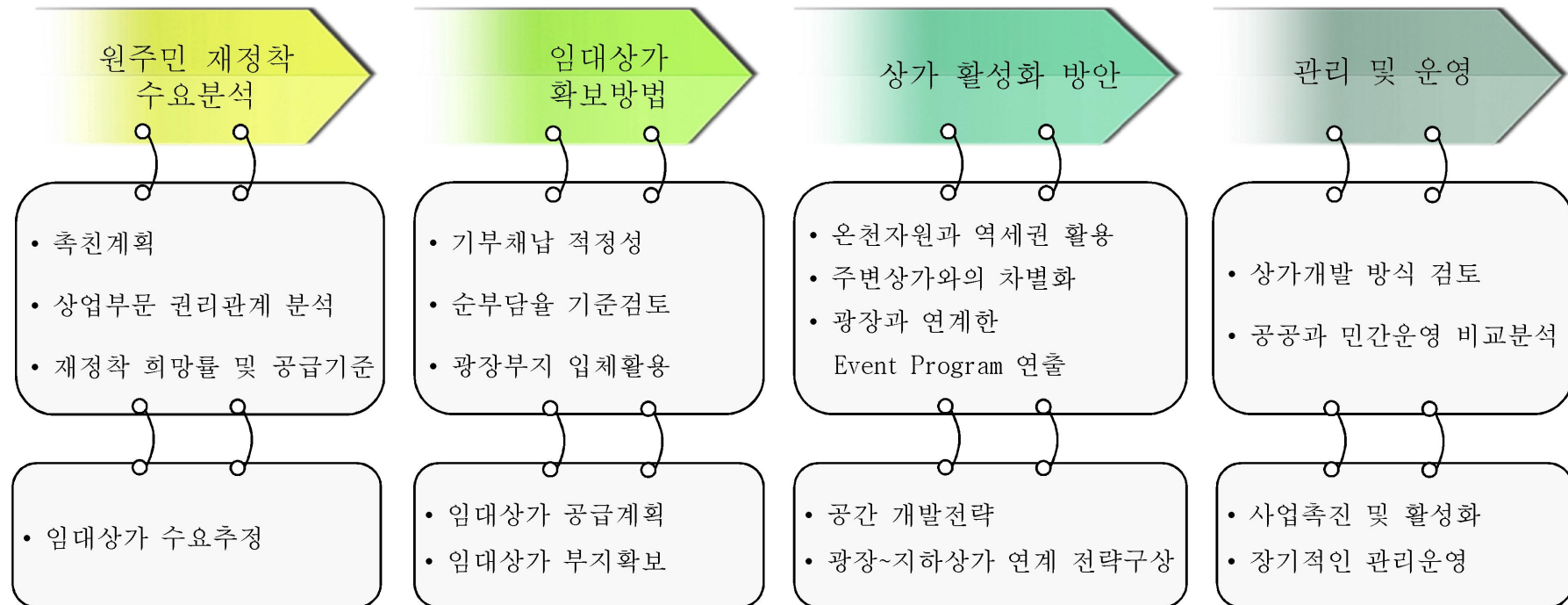


1) 기본 전제

온양중심상권 재정비촉진지구 중 선도
사업구역인 **전략사업구역**을 검토 대상으로 선정

공공시설(광장, 보행몰 등)의 지하공간을 활용한
임대상가 확보방안 제안 ⇒ **상가조성후 기부채납**

2) 접근 체계



전략사업부지 특성

1) 기존 전략사업부지 촉진계획(안)

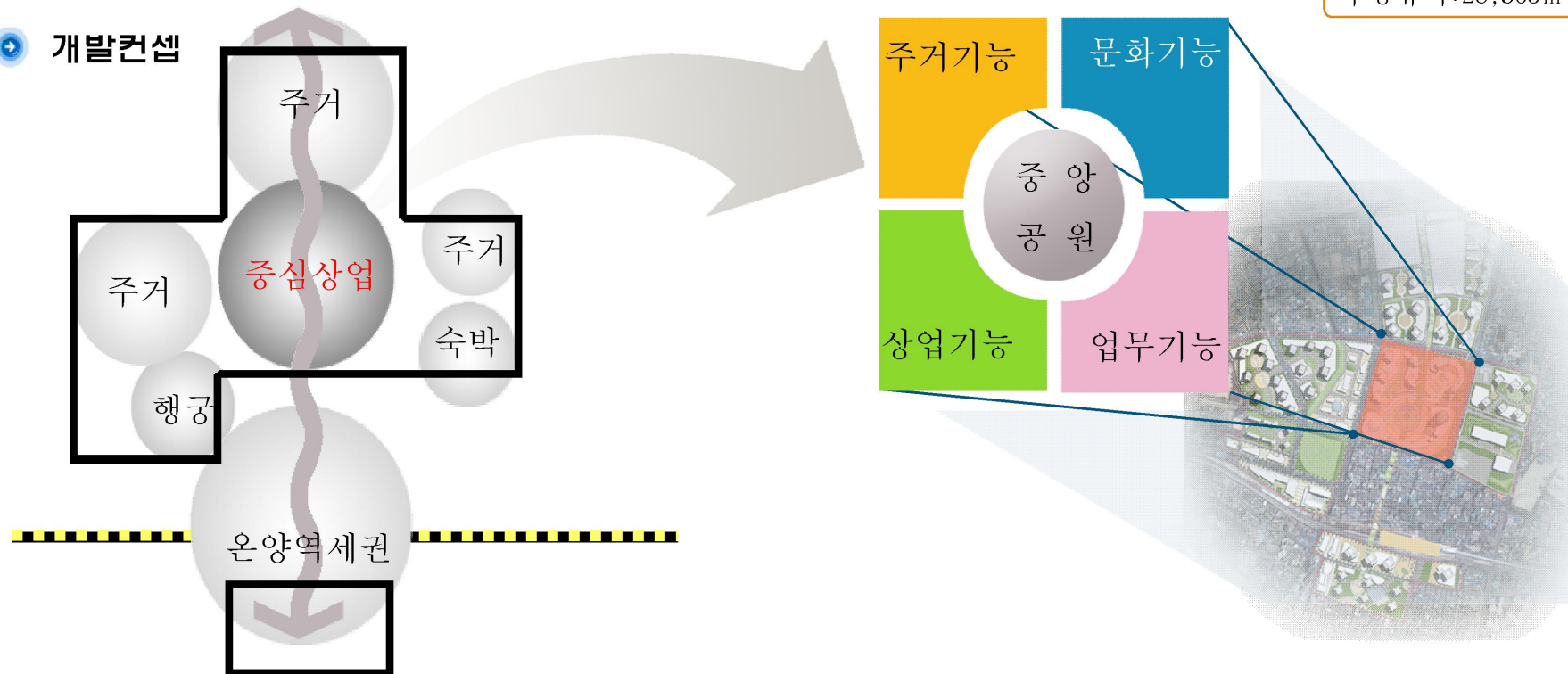
위 치 : 온양중심상권 재정비촉진지구내 중심상업지역
 면 적 : 108,846m²
 사업방식 : 도시환경정비사업
 도입기능 : 주상복합, 쇼핑센터, 문화시설, 국제비즈니스센터

전략사업 부지 계획 현황

구역면적	기반시설 현 황	기반시설 계 획	기반 시설율	순 부담율
108,846m ²	1,715m ²	19,255m ²	16.1%	1.6%

국·공유지: 28,365m²

개발컨셉

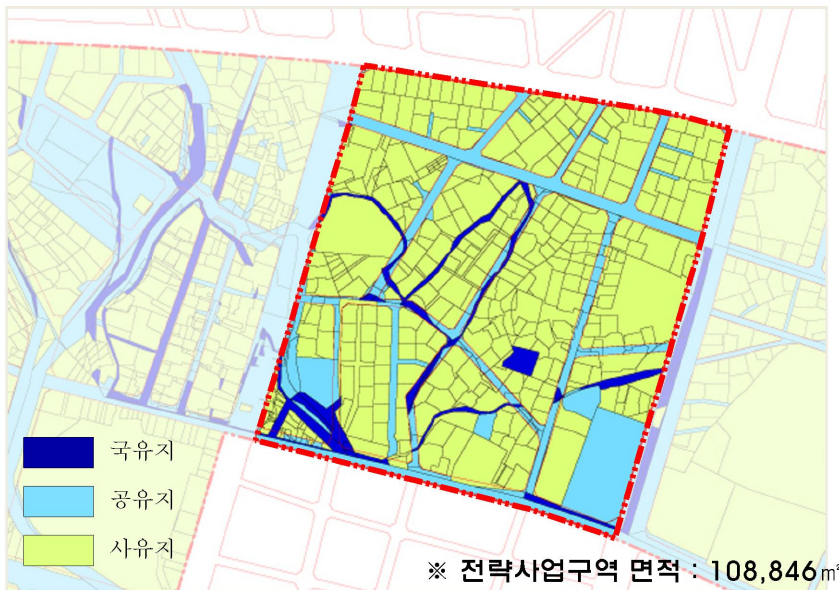
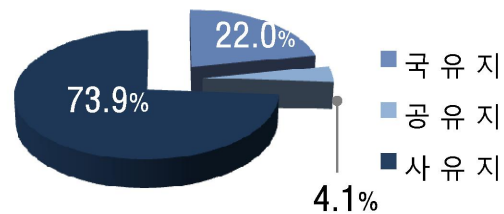


2) 토지 및 건축물 현황

토지 소유자

대상지 내 국공유지 : 26.1%

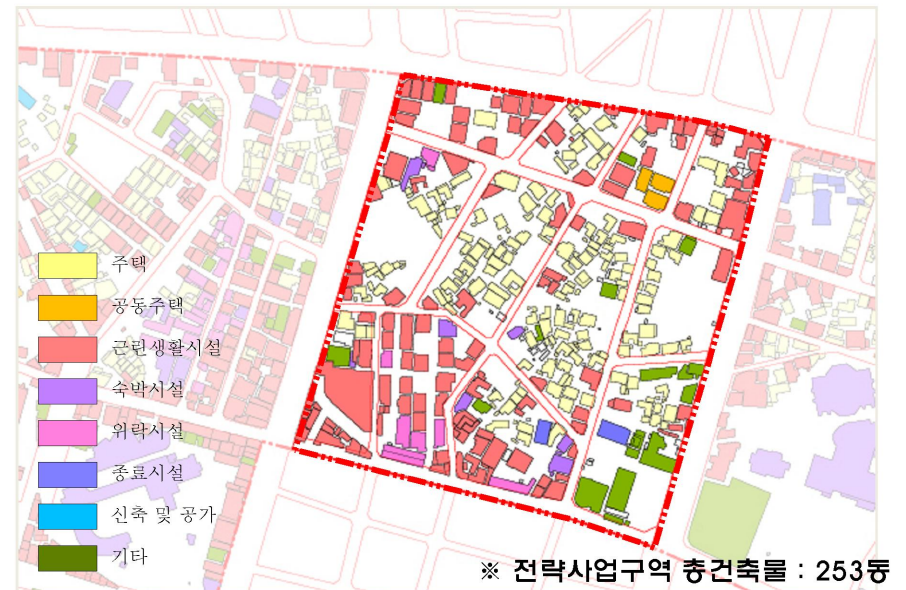
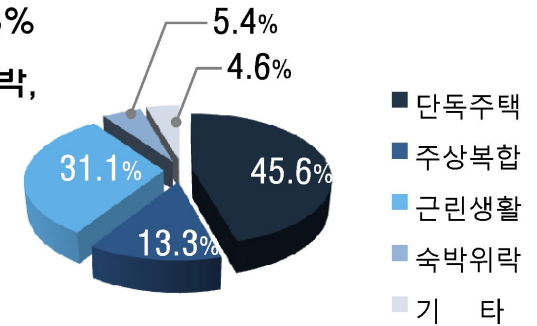
- 도로, (구)아산경찰서, 온양상설시장 부지 등



용도별 현황

상업관련 시설 : 49.8%

- 근린생활시설, 숙박, 위락, 주상복합 등



3) 상업부문 권리관계 현황

용도별 소유·세입현황

대상지 전체 세입현황 : 약 78.7%
- 상업부문 세입비율 86.6%

(기준 : 가구수, 점포수)

구 분	합 계	소 유	세 입	세입비율
합 계	808	172	634	78.7%
주 거	428	109	319	74.5%
상 업	344	46	298	86.6%
주거 + 상업	34	17	17	50.0%

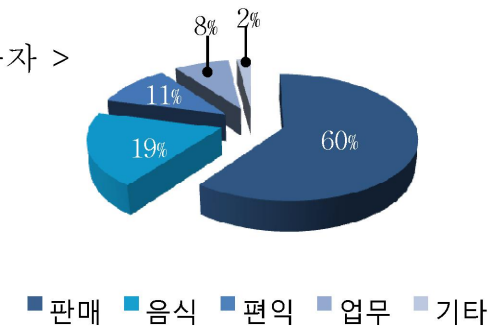
상가 점포연면적(현황)

구 분	면 적(m ²)	구 성 비(%)
합 계	31,927	100.0%
근린생활시설	18,775	58.8%
주 거 복 합	12,253	38.4%
위 락	899	2.8%

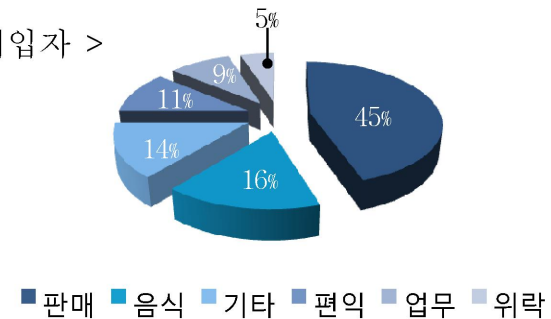
업종별 현황

업종별 현황 : 판매 및 음식점이 전체의 79.0%
- 판매 및 음식점 세입비율 80.2%

< 상가 소유자 >

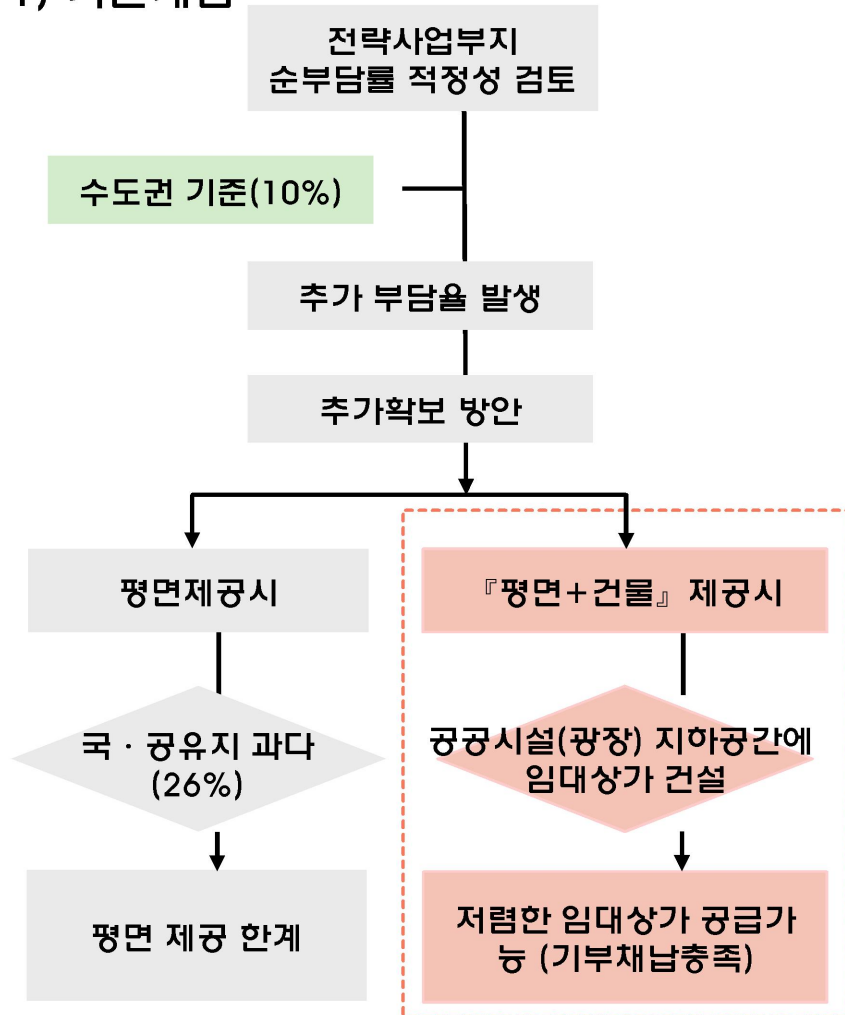


< 상가 세입자 >



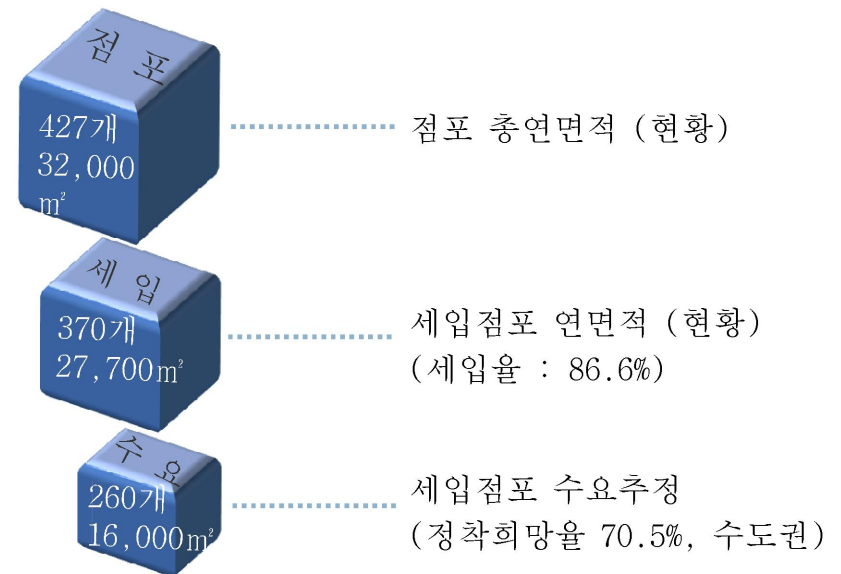
임대상가 확보방안

1) 기본개념



2) 임대상가 수요추정 및 공급계획

수요규모 산정



공급계획

