

부산기장 기업형임대주택 공급촉진지구 지정 및
도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)에 따른
전략환경영향평가[초안] 요약서

2016. 2



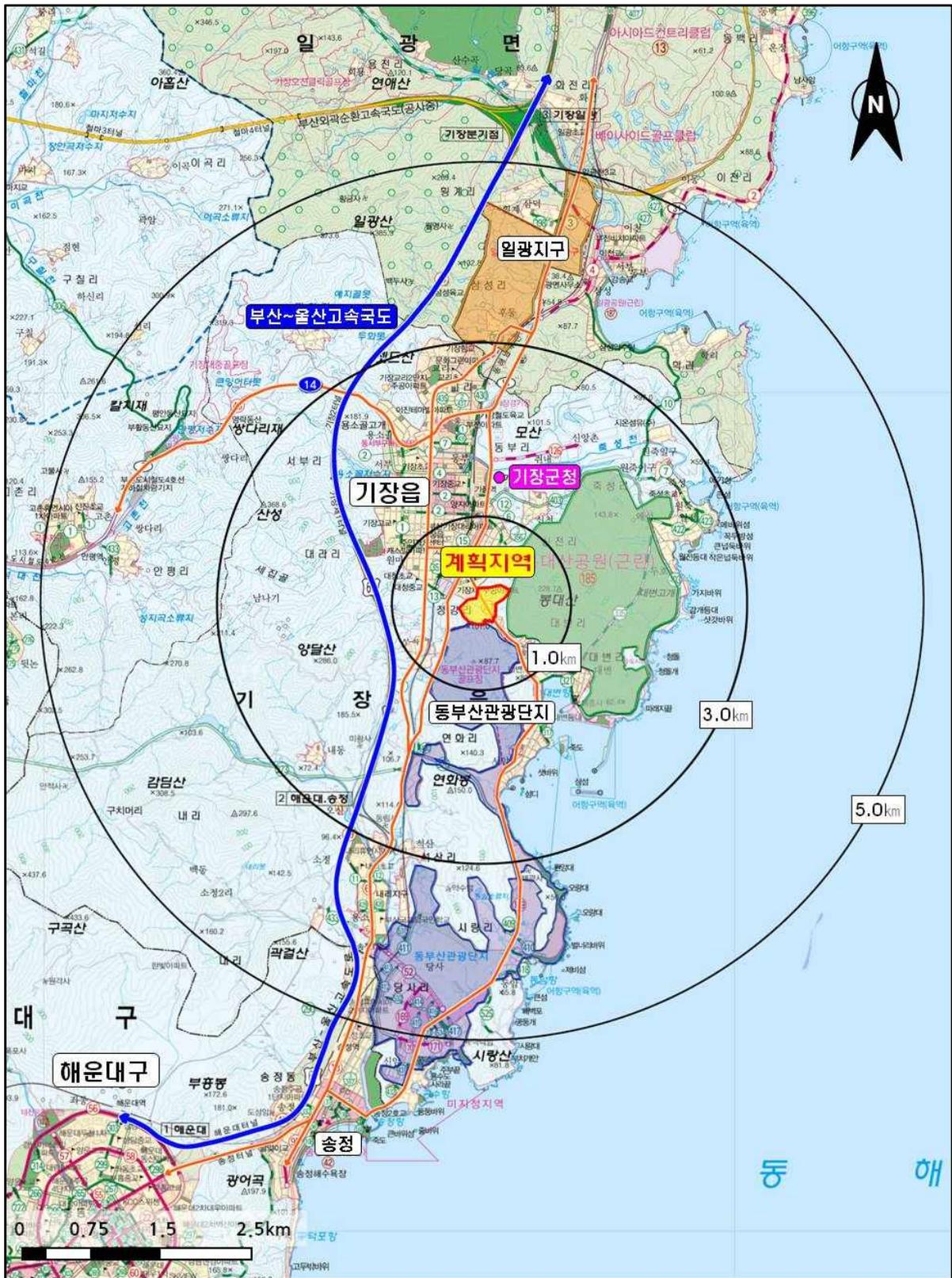
1. 계획의 개요

- 가. 계획명 : 부산기장 기업형임대주택 공급촉진지구
- 나. 위치 : 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 일원(<위치도> 참조)
- 다. 면적 : 139,666㎡(개발제한구역 139,452㎡, 99.8%)
- 라. 사업기간 : 2016년 6월 ~ 2020년 12월
- 마. 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 바. 승인기관 : 국토교통부

2. 계획지역 현황

- 계획지역의 지목별 토지이용현황은 전·답(53.2%), 임야(15.2%), 과수원(14.9%) 등으로 구성되어 있으며, 주요 지장물로는 단독주택, 근린생활시설(식당), 비닐하우스 등이 분포
- 계획지역의 용도지역은 전체가 자연녹지지역이며, 용도구역은 전체의 99.8%가 개발제한구역으로 일부 지역은 보전산지에 해당됨
- 계획지역 내 도시계획시설로는 대로3-117호선(대변로)이 위치함
- 계획지역 주변에는 습지보호지역, 생태계변화관찰 대상지역 등 환경보전 용도지역은 없는 것으로 조사됨
- 계획지역의 생태자연도는 대부분 III등급이고 일부 II등급에 해당됨
- 계획지역 주변으로 기장군청, 기장전통시장, 기장병원 등 생활편의시설이 갖춰진 기장읍 시가지와 인접하고 있으며, 계획지역 동측으로 봉대산 근린공원, 남측으로 동부산관광단지와 인접하고 있고, 남동측으로 약 850m 이격되어 대변항이 입지하고 있음
- 계획지역 내 대변로가 통과하고 있고, 기장대로와 약 112m, 동해남부선 기장역과 약 1km, 부산울산고속국도(해운대IC)와 약 2.5km 이격되어 있어 접근성이 양호함
- 계획지역 주변(북서측 약 300m 이격, 직선거리)에는 지방하천 죽성천이 위치하고 있으며, 죽성천은 북동방향으로 유하하다가 만화천과 합류한 후 기장군 죽성리 해안으로 유입됨
- 계획지역 기준 500m 내 주요 개발현황은 계획지역 남측 경계와 인접하여 동부산관광단지 조성사업 및 동측으로 기장 봉대산 배수지 설치공사가 진행 중임

가. 위치 도





<주요 조망점에서의 계획지역 전경>

다. 주변 정온시설 현황(경계로부터 500m 이내)

- 본 사업시행으로 인해 영향이 예상되는 정온시설(정온한 상태 등 환경적 배려가 필요한 주택, 학교, 병원, 도서관, 사육시설, 문화재 등)의 분포현황은 지형도 및 현지조사 결과 계획지역 주변으로 기장읍 시가지 및 무양마을 주거지, 단독가옥과 대청중학교 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

<주요 정온시설 분포현황>

정온시설	좌표		방향	용도지역	이격거리 (m)	
	X(km)	Y(km)				
주거 시설	①기장읍 시가지	219.949	293.014	북측	제2종일반주거지역	11
	②무양마을	220.464	292.548	남동측	자연녹지지역, 제2종일반주거지역	357
	③단독주택1	220.327	293.257	북측	자연녹지지역	89
	④주거지1	220.202	292.761	남측	자연녹지지역	27
	⑤주거지2	220.248	292.627	남측	자연녹지지역	133
	⑥단독주택2	219.676	292.651	남서측	자연녹지지역	196
교육 시설	⑦대청중학교	219.368	293.118	북서측	자연녹지지역	465

- 주) 1. 부지경계로부터 500m 이내 최단거리 정온시설임
- 2. 좌표는 CAD상의 X, Y 축으로 제시함
- 3. 이격거리는 부지경계로부터의 최단 이격거리임



<주변 정온시설 분포현황도(경계로부터 500m 이내)>

3. 토지이용계획(안)

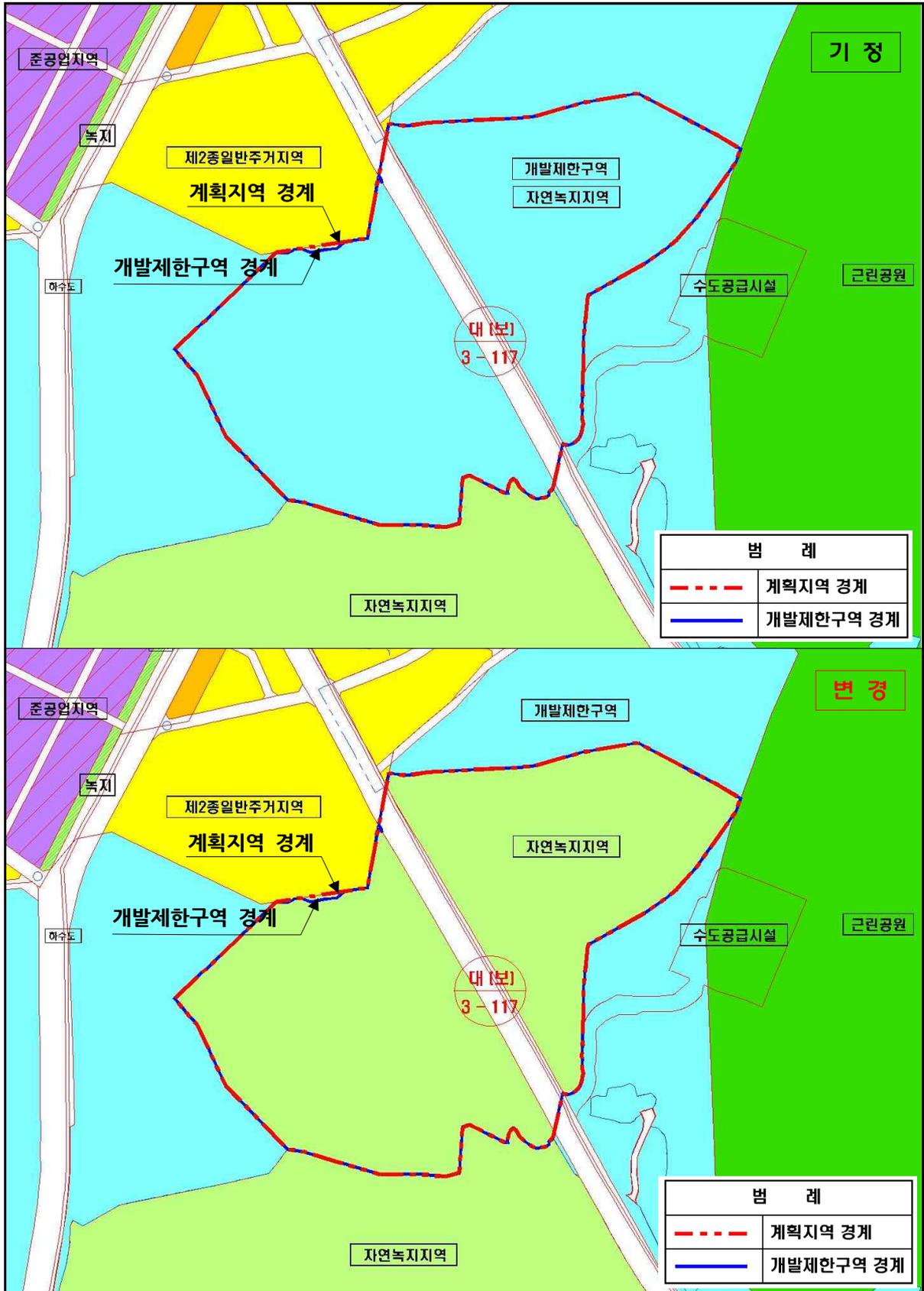
가. 도시관리계획 변경(개발제한구역 해제) 조서

구분	구역명	위 치	면적(km ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	개발제한구역	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 일원	253.533300	감)0.139452	253.393848	

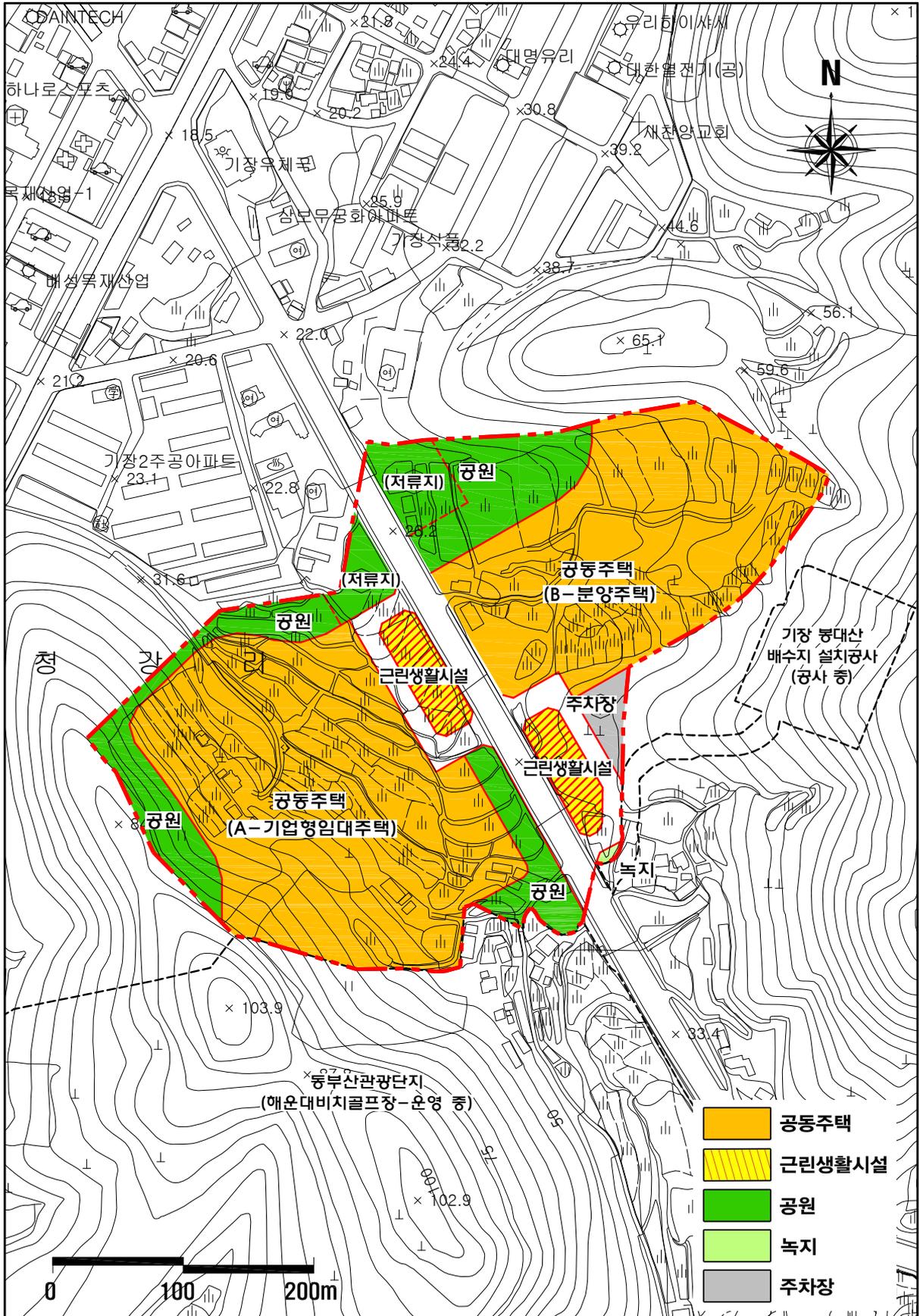
주) 기정 면적은 국토교통부고시 제2013-50호(2013.2.6.) 고시내용 임

나. 토지이용계획(안)

구 분		면적 (m ²)	구성비 (%)	비 고	
총 계		139,666	100.0		
주택 건설 용지	소 계	95,583	68.4		
	공동주택 용지	소 계	89,522	64.1	
		기업형임대주택	50,876	36.4	유상공급면적의 52.3%
		분양주택	38,646	27.7	
	근린생활시설용지		6,061	4.3	
기반 시설 용지	소 계	44,083	31.6		
	도 로	15,053	10.8		
	주차장	1,751	1.3		
	녹 지	167	0.1	공원녹지율 19.5% ()안은 저류지 중복	
	공 원	27,112 (5,700)	19.4		



< 도시관리계획 변경(개발제한구역 해제) 결정도(안) >



<토지이용계획도(안)>

4. 환경영향 주요항목 평가결과 요약

본 계획은 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 일원에 개발제한구역을 해제하여 기업형임대주택 공급촉진지구로 지정하고자 하는 계획으로, 현 단계에서는 구체적인 개발계획이 수립되지 않는 단계임

가. 생물다양성·서식지 보전(동·식물상)

1) 현황 및 예측결과

○ 현황

구 분	조사결과	비 고
육상 식물상	58과 150종 (소나무, 졸참나무 등)	
포유류	6과 6종 (고라니, 너구리 등)	
양서·파충류	5과 7종 (무당개구리, 유혈목이 등)	
조류	17과 27종 211개체 (참새, 붉은머리오목눈이 등)	
곤충류	7과 11종 (고추좀잠자리, 네발나비 등)	

○ 육상식물상

- 계획지역 내 일부 식생군락 훼손(곰솔군락, 곰솔식재림, 곰솔-목련식재림, 곰솔-밤나무식재림, 아까시나무식재림, 이대식재림(Ba) 등) 예상
- 식생보전등급 변화(Ⅲ, Ⅳ, Ⅴ등급에서 대부분 Ⅴ등급)
- 계획지역 내 산지지역은 현재 소나무재선충 방제지역으로 재선충에 의해 교란을 받고 있는 지역임

○ 육상동물상

- 향후 공사 시 서식환경에 영향을 줄 것으로 예상
- 이동성 있는 분류군은 주변 산지 등으로 이동 예상
- 공사 시 소음, 진동, 비산먼지 등에 의한 영향이 예상
- 법정보호종은 계획지역과 1.3~9.9km 정도 이격하여 분포하며 계획지역은 도로, 주거지, 경작지 등 인위적인 간섭에 지속적으로 노출되어 있는 지역으로 법정보호종의 번식처 등 으로서의 이용가능성은 희박

2) 주요 저감방향

○ 육상식물상

- 훼손수목 중 이식 용이, 생육상태 양호한 수종은 녹지공간에 식재
- 계획지역을 포함한 기장군 기장읍 청강리 일대는 소나무재선충방제지역으로 소나무류의 이동이나 재활용 시 관련지침에 따라 처리
- 수목의 이식계획 등은 향후 구체적인 개발계획 단계에서 결정
- 절토사면 등의 조기 녹화
- 귀화식물은 종별로 적절한 방법 및 시기를 선택하여 제거

○ 육상동물상

- 비산먼지, 소음·진동, 토사유출 등으로 인한 영향이 최소화되도록 세륜·세차시설, 저소음·저진동공법, 공사차량 속도제한, 가배수로 및 침사지 설치 등 저감방향 수립 시행

○ 법정보호종 출현 시

- 번식시기를 고려한 공사계획 수립, 불가피 시 저소음·저진동공법 적용 등
- 빛의 산란 최소화

나. 대기질

1) 현황 및 예측결과

- 계획지역 주변 5개 지점에 대하여 현장조사를 실시한 결과 전 조사지점에서 조사항목 모두 국가 대기환경기준 및 부산광역시 대기환경기준을 만족하고 있는 것으로 조사됨
- 계획지역 주변에 대기오염유발원이 있으나 현장조사 결과 환경기준을 만족하므로 계획지역에 입지는 가능함
- 공사 시
 - 기존 건축물 등 지장물 철거 시 비산먼지 및 NO₂ 발생 예상
 - 계획지역 부지정지 토공사 시
 - 절·성토의 토사의 취급에 따른 비산먼지 발생 예상
 - 장비의 비포장지역 운행 시 비산먼지 발생 예상
 - 장비의 운영으로 인한 비산먼지 및 NO₂ 발생 예상
- 운영 시
 - 공동주택 연료사용에 의한 비산먼지 및 NO₂ 발생 예상
 - 계획지역 입지로 유발교통량에 의한 비산먼지 및 NO₂ 발생 예상

2) 주요 저감방향

o 공사 시

- 진입로에 살수차 운행 및 세륜 및 측면 살수시설 설치·운영
- 지장물 철거 시 살수 실시
- 공사장 내 저속운행
- 포장도로의 청소 등

o 운영 시

- 녹지조성 및 수목식재
- 연료 및 에너지사용 저감

다. 수환경의 보전

1) 현황 및 예측결과

- o 계획지역 주변 하천(죽성천 등 일원)의 수질조사 결과 BOD의 경우 I b(좋음)~IV (약간나쁨) 등급

- o 계획지역 주변 지하수질은 일부 지점의 탁도를 제외한 나머지 항목에서 먹는물 수질 기준 만족

o 공사 시

- 공사 시 비가 올 때 토사가 인근 하천으로 직접 유출될 경우에는 영향이 예상됨
- 공사 시 투입인부에 의한 오수발생이 예상됨

o 운영 시

- 계획오수발생량 : 1,559m³/일 예상
- 계획시행 후 공동주택, 근린생활시설, 도로, 주차장 등의 입지로 대부분 대지로 변화되어 비점오염원에 의한 영향이 증가될 것으로 예상됨

2) 주요 저감방향

o 공사 시

- 토사유출 저감방향
 - 토공사는 가능한 비우기에 실시
 - 1일 토공계획을 수립하여 가능한 잔토가 발생되지 않도록 함
 - 가배수로 및 저류지 겸 침사지 설치 등
- 공사 시 발생오수는 현장사무소에 화장실을 설치할 경우 향후 관계기관과 협의 후 인근 하수관에 연결하여 기장하수처리시설에서 최종·처리, 기장하수처리시설 연계

처리가 어려울 경우 개인하수처리시설에서 방류수수질기준 이하로 처리할 계획

○ 운영 시

- 오수처리계획

- 현재 계획지역 일원은 기장하수처리시설의 처리구역에 해당됨
- 공공하수처리시설 유입처리에 대한 관계기관 의견수렴 결과 인접 해운대 및 일광 하수처리시설에 연계처리토록 회신받았으며, 향후 관계기관과 협의하여 구체적인 오수처리계획을 수립할 계획

- 비점오염원 저감대책

- 잔여 공간은 포장을 가능한 억제하고 녹지로 조성
- 가능한 지역에는 투수성 포장 실시 등

라. 지형 및 생태축 보전

1) 현황 및 예측결과

- 계획지역은 표고 25.0~83.5m, 중앙에서 동서측으로 갈수록 높아지는 지형이며, 경사도 10° 미만이 65.7%, 급경사지인 20°이상 지역은 남서측 일부로 9.5% 정도임
- 계획지역의 현 지형여건 상 부지조성으로 인한 절·성토의 발생은 불가피하나 계획지역 남서측 경사지역 일부를 공원으로 계획하여 지형훼손을 최소화할 계획임

2) 주요 저감방향

- 성토지역의 충분한 다짐으로 지반침하를 방지하며, 절토 시는 사면의 안정과 경관적 처리로 토사유출 및 붕락 등을 방지할 계획
- 부지조성 시에는 가능한 현 지형에 가능한 순응하는 부지조성계획(계획고의 결정)을 수립하여 지형변화를 최소화
- 계획지역 내 공원·녹지(27,279m², 전체면적의 19.5%)를 조성하여 봉대산 근린공원, 인근 골프장 및 주변 녹지대를 연결할 수 있는 녹지 네트워크를 구축할 수 있도록 공원·녹지계획을 수립할 계획

마. 소음·진동

1) 현황 및 예측결과

- 계획지역 주변에 대한 소음 측정결과 주간 52~66dB(A), 야간 42~54dB(A)로 조사되었으며, 일부 지점에서 대변로, 기장대로를 통행하는 차량으로 인한 도로소음의 영향이 있는 것으로 조사되었음
- 공사 시
 - 공사 시 예상되는 주요 공종(토공, 구조물공, 포장공 등)에 대한 건설장비 가동 시 계획지역 주변 정온시설에서 소음·진동 발생 예상
- 운영 시(유발교통량으로 인한 도로소음)
 - 운영 시 유발교통량에 의한 도로소음 발생으로 도로단에서 주·야간 환경목표기준을 약간 초과할 것으로 예상

2) 주요 저감방향

- 관련법규에 의한 특정공사의 사전신고 준수
- 소음·진동원 대책
 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법 선정(소용량 장비 등)
 - 1일 동시투입대수 최소화(1~2대)
 - 공휴일 소음유발 공정이 큰 장비 등에 의한 작업 중지 및 작업시간 조정
- 전파경로 대책
 - 필요 시 가설방음판넬 설치, 이동식방음벽 활용
- 기타
 - 현장공간과 당일 공사물량을 점검하여 장비투입을 최소화
 - 공사차량(트럭 등)의 주행속도 제한(공사장 내 20km/hr 이하) 등
- 운영 시
 - 계획지역 내 도로소음 영향을 저감하기 위하여 도로변으로 공원 및 근린생활시설을 배치하였으며, 향후 지구계획 수립 시 도로변 완충녹지 또는 공동주택 단지 내 상가를 배치하거나 공동주택을 이격하는 방안 등을 검토할 계획
 - 주거시설 인근 지역에는 필요 시 방음벽 설치 및 속도제한 표지판, 과속방지턱 등을 설치하여 저속운행을 유도하여 도로소음 영향을 최소화

5. 환경영향 종합평가 및 결론

- 본 계획은 기장군 기장읍 청강리 일원에 주거안정 및 전세난을 해결하기 위한 기업형임대주택 공급촉진지구 지정 및 개발제한구역 해제 관련 도시관리계획(변경)으로, 환경영향평가협의회 심의결과를 반영하여 최종안으로 선정된 “대안 3”에 대해 입지타당성에 대한 항목별 영향예측을 실시하였음
 - 자연환경보전 측면에서 생태자연도 2등급 지역에 해당되는 일부 산지는 현재 소나무 재선충방제지역으로 재선충에 교란을 받고 있는 지역이며 개발계획 수립 시 훼손되는 수목은 이식이 용이하고 생육상태가 양호한 수종을 대상으로 계획지역 내 공원, 녹지대 주변에 식재할 계획임
 - 또한, 공사과정, 운영단계에서 토사유출이나 오수발생이 예상됨
 - 생활환경의 안정성 측면에서는 공사 시 및 운영 시 대기오염물질, 소음·진동 등이 발생될 것으로 예상됨
 - 환경친화적인 토지이용 측면에서 계획지역 내 대로변 주변으로 근린생활시설 및 공원을 배치하여 공동주택의 정온환경 유지, 계획지역 주변 녹지대를 연결하는 녹지 네트워크 구축을 위해 공원·녹지(19.5%) 계획을 수립
- 따라서, 계획시행 시 환경기준 유지 및 환경영향을 최소화하기 위하여 공원·녹지 확보, 수목이식, 가배수로 및 침사지, 오수처리계획, 비산먼지 저감대책, 소음 저감대책 등 저감방향을 수립함