광주산정 공공주택지구
전략환경영향평가서 초안 설명회

2021. 12. 9.

LH

설 명 내 용

Ⅰ 개발기본계획의 개요

Ⅱ 전략환경영향평가서 초안

Ⅰ. 개발기본계획의 개요

1 개발기본계획의 개요

2 목적 및 추진경위

3 지구계 결정사유

4 토지이용구상(안)

Ⅰ. 개발기본계획의 개요

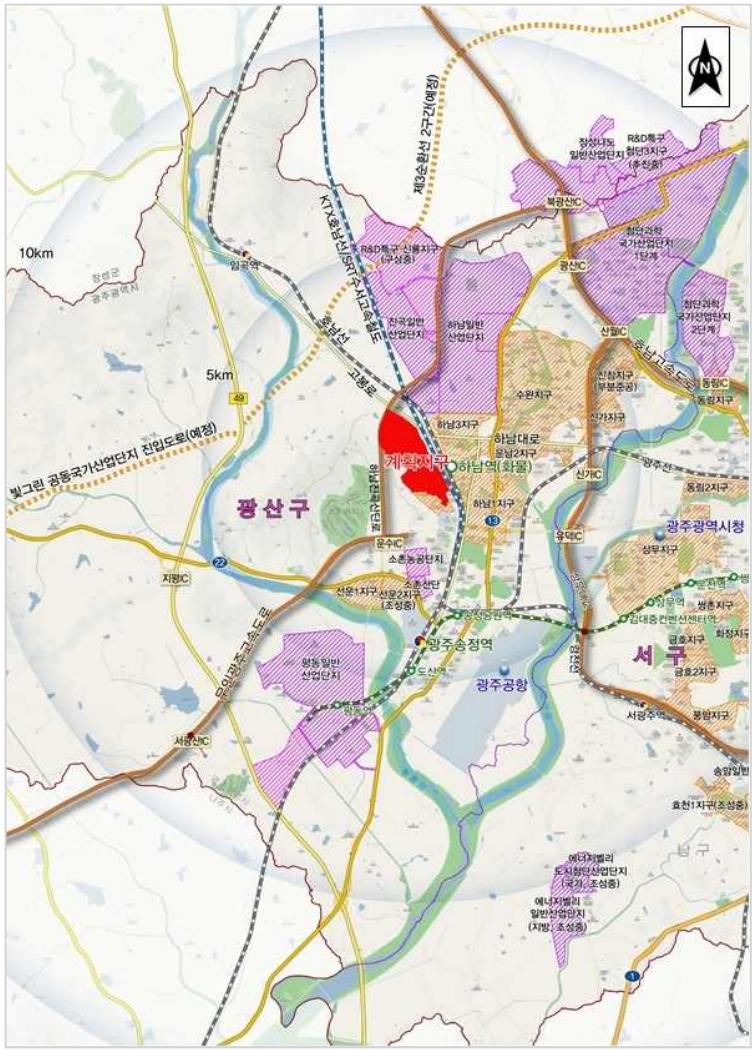
1. 개발기본계획의 개요

계획개요

- ▶ 계 획 명 : 광주산정 공공주택지구
- ▶ 위　　치 : 광주광역시 광산구 산정동, 장수동 일원
- ▶ 면　　적 : 1,682,965m^2
- ▶ 수용인구 : 30,000인
- ▶ 수용세대 : 13,000호
- ▶ 계획기간 : 2021년 ~ 2029년
- ▶ 사업시행자 : 한국토지주택공사
- ▶ 승인기관 및 협의기관 : 국토교통부 / 환경부

입지여건

- ▶ 계획지구 주변 호남선고속철도, 호남선, 하남진곡산단로, 국도22호선 등을 통해 계획지구로의 접근이 용이함
- ▶ 계획지구 주변으로 하남1,2,3 지구, 선운1,2 지구와 하남일반산단, 진곡일반산단, 소촌농공단지 등이 위치함



Ⅰ. 개발기본계획의 개요

2. 목적 및 추진경위

개발기본계획의 목적

▶청년 · 신혼부부 · 서민들의 주거안정 및 삶의 질 향상 도모

▶ 「광주형일자리」 사업과 연계한 맞춤형 배후 주거단지 조성

추진경위

▶2021.02 : 공공주택지구 지정 제안

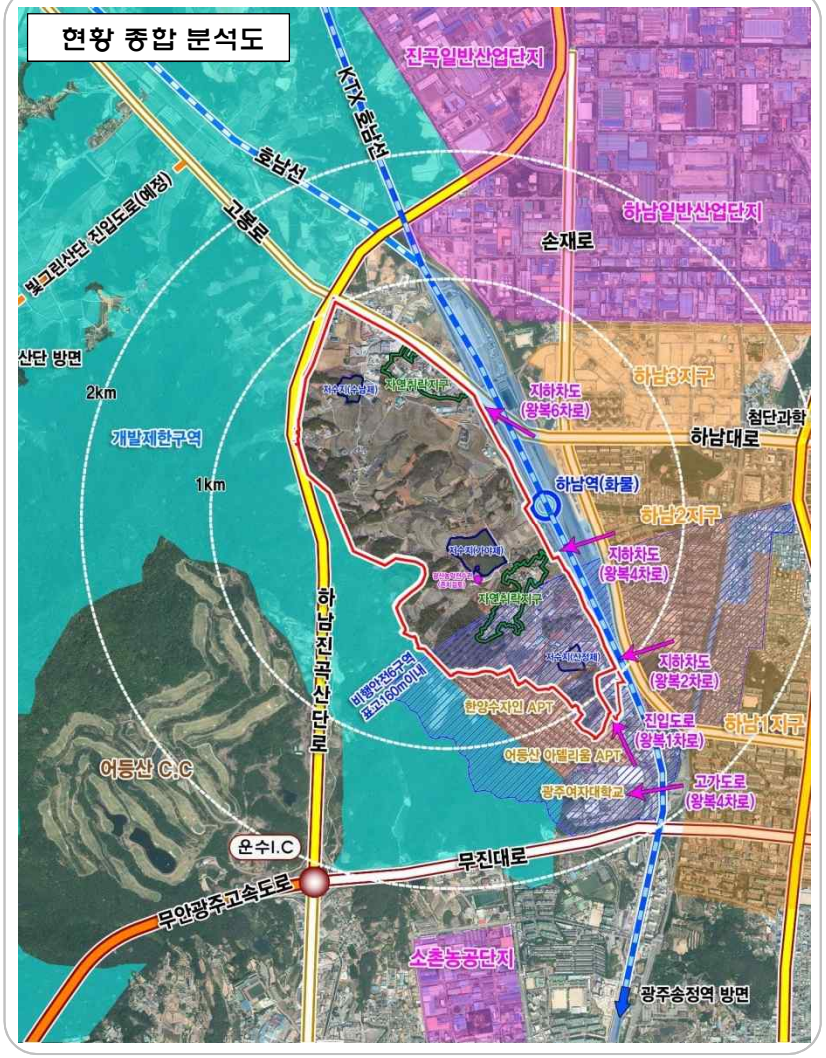
▶2021.04 : 전략환경영향평가 평가준비서 서면심의

▶2021.06 : 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용 공개

추진계획

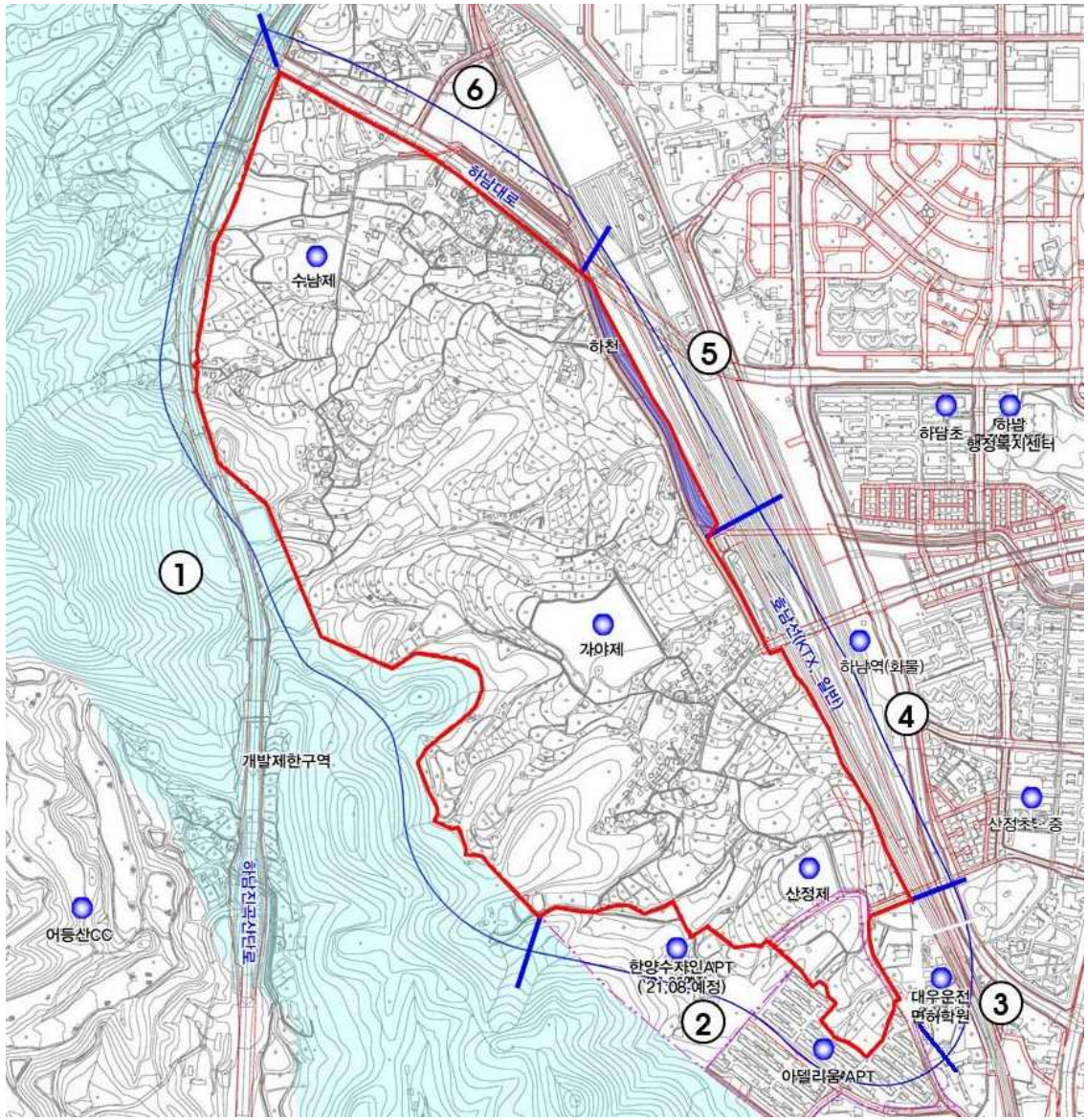
▶2021.11 : 전략환경영향평가서(초안) 제출

▶2021.11~ : 전략환경영향평가서(초안) 공람공고 및 주민 등의 의견수렴



3. 지구계 결정사유

연번	지구계 결정사유
①	개발제한구역 경계(미포함)
②	지구단위계획구역 경계(미포함)
③	도시계획시설(도로) 경계(포함)
④	도시계획시설(철도) 경계(미포함)
⑤	도시계획시설(하천) 경계(포함)
⑥	도시계획시설(도로) 경계(미포함)



Ⅰ. 개발기본계획의 개요

4. 토지이용구상(안)

구 분	계획지구	
	면 적(㎡)	비 율(%)
총 계	1,682,965	100.0
주 택 건 설 용 지	692,000	41.1
상 업 시 설 용 지	34,000	2.0
도 시 지 원 시 설 용 지	135,000	8.0
공 원 · 녹 지	380,000	22.6
기 타	441,965	26.3

※ 현 단계는 지구지정 전 단계로
추후 지구계획 수립단계에서 토지이용계획이 변경될 수 있음

Ⅱ. 전략환경영향평가서 초안

1 전략환경영향평가 개요

2 전략환경영향평가 항목

3 환경관련 지구 · 지정 현황

4 계획의 적정성

5 입지의 타당성

6 종합평가 및 결론

Ⅱ. 전략환경영향평가서 초안

1. 전략환경영향평가 개요

전략환경영향평가 정의

▶환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때 환경보전 계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정 · 분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는것

전략환경영향평가 실시근거

▶환경영향평가법 제9조 및 같은 법 시행령 제7조제2항 [별표2]

구 분	개발기본계획의 종류 · 규모
가. 도시의 개발	1) 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정

전략환경영향평가 절차

계획(안) 수립, 평가준비서 작성

↓

평가항목 · 범위 등의 결정(협의회 심의)

↓

평가항목 등의 결정내용 공개

↓

전략환경영향평가서 초안 작성

↓

주민, 관계기관 등 의견수렴

↓

의견수렴 결과 및 반영여부 공개

↓

전략환경영향평가서 작성

↓

전략환경영향평가서 협의

2. 전략환경영향평가 항목

계획의 적정성

▶상위 및 관련 계획과의 연계성

▶대안 설정 · 분석의 적정성

입지의 타당성

▶자연환경의 보전 –생물다양성 · 서식지 보전 –지형 및 생태축의 보전 –주변 자연경관에 미치는 영향 –수환경의 보전	–보전가치가 있는 지역 포함여부, 훼손 가능성 –법정보호종 분포 및 영향 여부 –생태축 및 산림축 단절 여부 –보전가치 경관 분포 및 과도한 경관훼손 여부 –수환경(수질) 영향 정도
▶생활환경의 안정성 –환경기준과의 부합성 –환경기초시설의 적정성 –자원 · 에너지 순환의 효율성	–생활환경(대기질, 악취, 소음 등) 영향 검토 –토양오염 영향 검토 –환경기초시설 연계처리 방안 검토 –자원활용과 에너지 순환성 검토
▶사회 · 경제환경과의 조화성 –환경친화적 토지이용, 인구 · 주거 등	–환경친화적 토지이용구상 –인구 및 주거 변화 여부

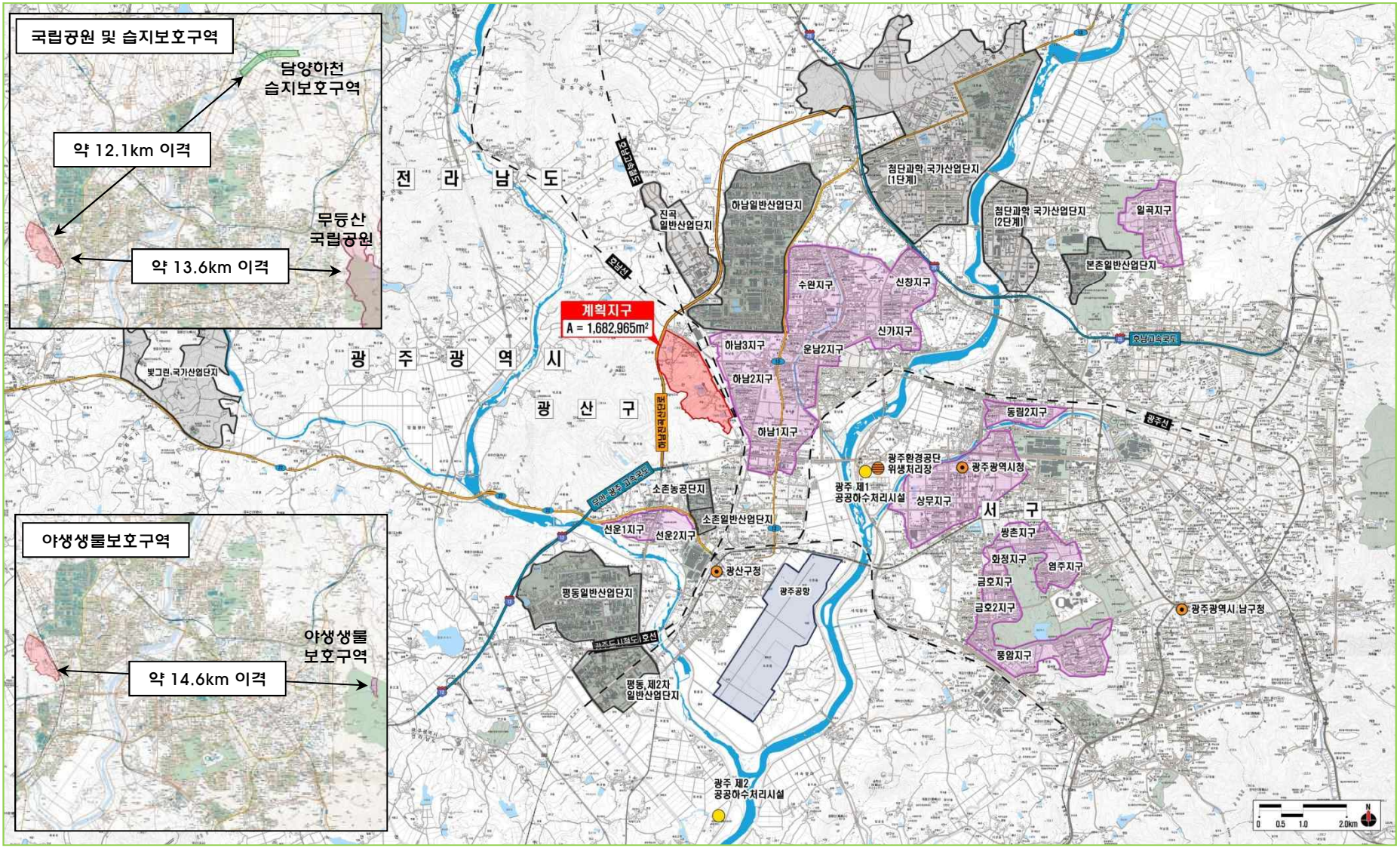
Ⅱ. 전략환경영향평가서 초안

3. 환경관련 지구 · 지역 지정현황

구 분	내 용	광주광역시 광산구	계획 지구
수도법 제7조의2	• 하류 10㎞이내 상수원보호구역 입지여부 • 하류 20㎞이내 상수원보호구역 및 취수장(200,000m³/일 이상) 입지 여부	X X	X X
영산강 · 섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조	• 수변구역 해당여부	X	X
자연공원법 제4조	• 국립, 도립, 군립공원 해당여부	X	X
야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 제33조	• 야생생물 보호구역	X	X
자연환경보전법 제12조 및 제23조	• 생태 · 경관보전지역 • 생태자연도 1등급 지역	X ○	X X
습지보전법 제8조	• 습지보호 · 습지주변관리 · 습지개선 지역	X	X
백두대간 보호에 관한 법률 제6조	• 백두대간보호지역	X	X
환경정책기본법 제38조	• 특별대책지역(대기보전, 수질보전)	X	X
영산강 · 섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률	• 수질오염총량관리구역	○	○
대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 제2조	• 대기관리권역 해당여부	○	○
물환경보전법 제32조	• 배출허용기준 적용을 위한 지역구분 및 기준	“청정” 및 “가” 지역	“가” 지역
대기환경보전법 제41조 및 같은법 시행령 제40조	• 저황유 공급 및 사용지역 지정 검토	○	○
대기환경보전법 제42조 및 같은법 시행령 제42조제1항	• 고체연료사용 제한지역	○	○

II. 전략환경영향평가서 초안

지역개황도

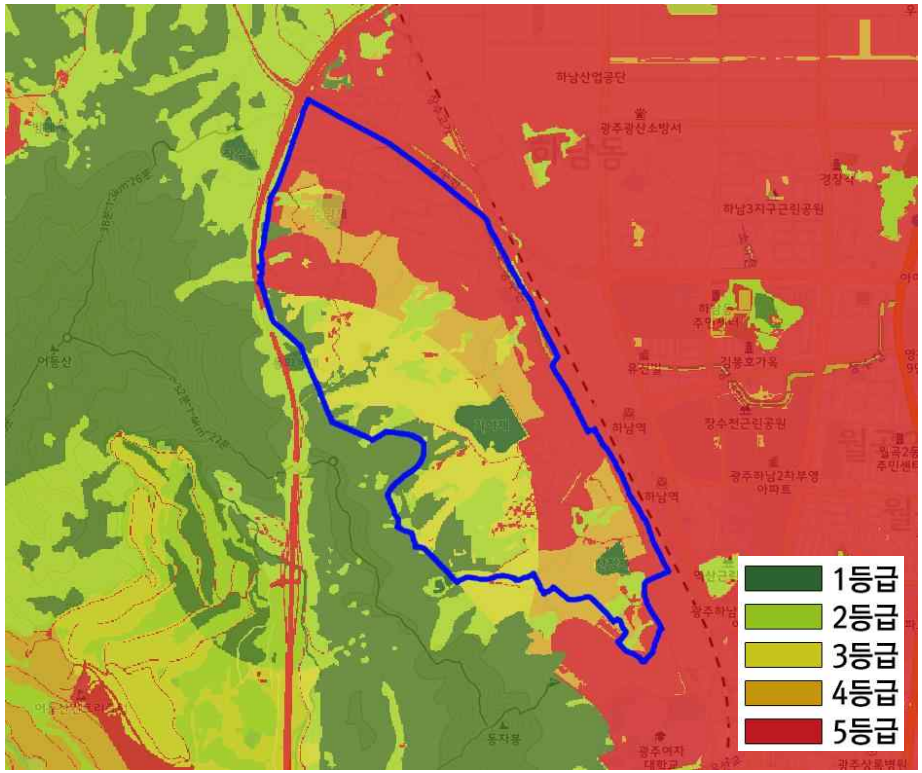


Ⅱ. 전략환경영향평가서 초안

국토환경성평가등급

▶ 5등급 39.8%, 3등급 20.9%, 4등급 18.3% 순으로 조사됨

구분	합계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
면적(㎡)	1,682,965	180,981	171,545	351,937	308,423	670,079
비율(%)	100.0	10.8	10.2	20.9	18.3	39.8



도시관리계획 현황

▶ 자연녹지지역 65.5%, 생산녹지지역 34.5%로 조사됨

구 분	합계	생산녹지지역	자연녹지지역
면적(㎡)	1,683천	581천	1,102천
비율(%)	100.0	34.5	65.5

Ⅱ. 전략환경영향평가서 초안

4. 계획의 적정성

상위 및 관련 계획과의 연계성

구 분	계획의 주요내용	본 계획의 연계성
제5차 국토종합계획 수정계획 (2020~2040)	ㅇ 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진 －주변 지역 간 광역 · 순환형 인프라 구축 －기존 산업 혁신과 미래 신산업 지역 연계한 지역 혁신성장 공간 확충	ㅇ 그린뉴딜 정책 및 광주형 일자리 사업과 연계한 미래수요 맞춤형 주거복지 실현 ㅇ 광주와 호남권 산업연계와의 완충지역으로 신 · 구 산업생태계가 공존하는 자족공간 조성
2020 광주권 광역 도시계획	ㅇ 광역도시권의 권역중심 · 권역부심 · 지역중심 개발을 통한 체계적 다핵공간구조를 형성하므로 개발축과 교통축 개편 ㅇ 산정지구는 송정(하남) 제1차부도심에 해당	ㅇ 대상지는 송정(하남)부도심에 해당하는 미개발지이고, 첨단(비아) 부도심 연결부에 위치하여 광역교통개선을 통한 첨단(비아) 및 송정(하남) 부도심의 지원기능 개발 육성
2030 광주도시 기본계획	ㅇ 산정지구는 하남대생활권에 속하고, 산업단지 혁신역량 강화를 통한 일자리 창출, 지역공동체 활성화를 통한 마을 만들기 추진전략이 있음 ㅇ 하남 산업단지 재생사업으로 창의혁신기반단지 조성 ㅇ 빛그린산단 등 미래형 친환경차 부품클러스터 사업 및 자동차 투자유치 등으로 지역특화산업으로 육성	ㅇ 산정지구는 하남대생활권에 속하고, 인접산업단지(하남, 평동 등)와 빛그린산단 등 지역 특화산업을 지원할 수 있는 기능을 중점 육성
2030 광주광역시 공원녹지 기본계획	ㅇ (보전거점－spot) 산정지구 주변으로 보전거점 공원녹지가 위치하고 도심 주요 거점공원 내 생물서식공간 조성 ㅇ 산정지구 서측 어등산은 외곽 산림 골격녹지의 보전 Green－Network에 해당 － 광주를 둘러 싼 외곽 수림대를 적극적으로 보존	ㅇ 어등산 외곽 수림대를 보전공간과 이용공간을 구분하여 Green－Network 연속성 유지

5. 입지의 타당성

토지이용구상 기본방향

▶주변과 연계한 배후형 주거단지로 다양한 주거유형 및 지원시설 조성

▶가야제를 중심으로 서측 산지와 동측 장수천을 연계하는 중심 공원 · 녹지축 조성

▶동측 철도 소음을 고려한 고층주거 배치 배제 및 자족기능 중심 배치

※ 현 단계는 지구지정 전 단계로
추후 지구계획 수립단계에서 토지이용계획이 변경될 수 있음

5. 입지의 타당성

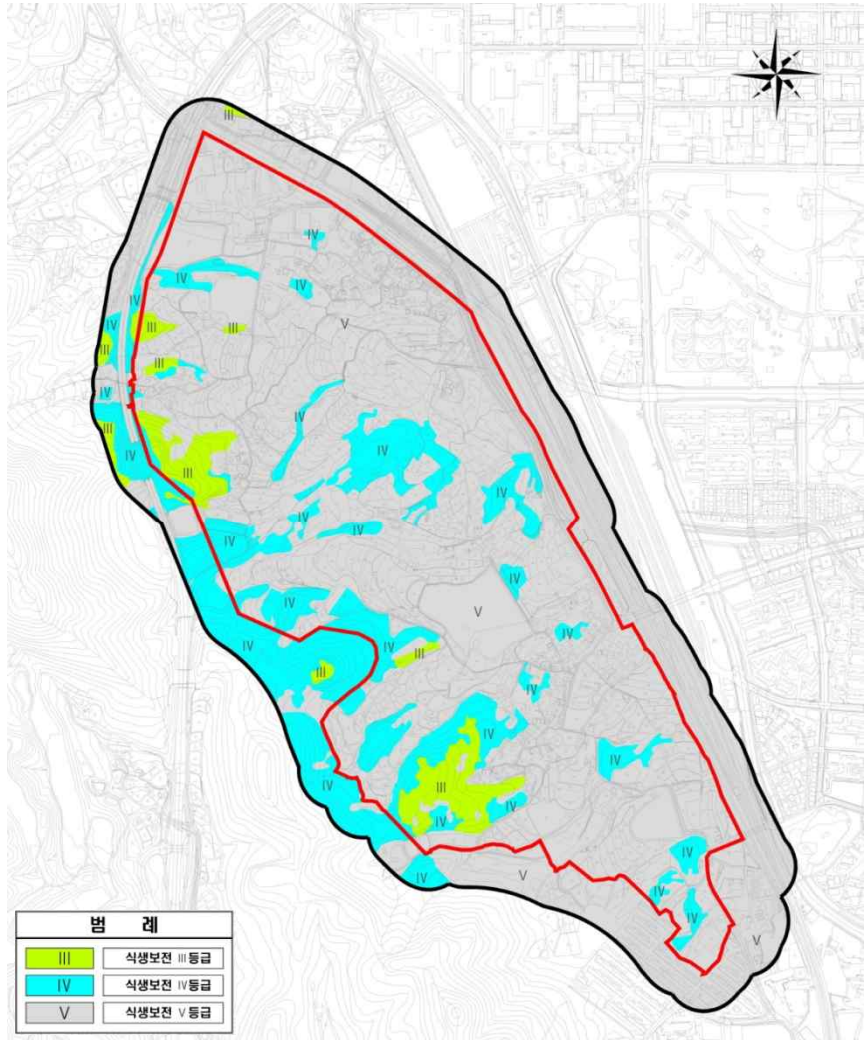
식물상

환경 현황	•계획지구 대부분 경작지, 시설지 및 나지가 분포함 •식생보전등급 : Ⅲ등급 4.7%, Ⅳ등급 14.7% •보호수 없음, 노거수 2주(버드나무) •법정보호종 : 가시연(계획지구 내부 가야제) •생태계교란생물 : 3종(환삼덩굴, 돼지풀, 가시상추)
영향 예측	•비산먼지로 인한 식물 생육영향 예상 •가야제 토사유입에 따른 가시연 간접영향 예상 •소나무, 밤나무 등 산림식생 및 관목, 초목 훼손 불가피 •생태계교란생물 나대지 중심 유입 예상
저감 방안	•비산먼지 저감대책 시행 •가야제 주변 가배수로 및 침사지 설치 •훼손수목중 자생종을 중심으로 수목이식 •생태계교란생물 제거 및 모니터링

가시연(법정보호종)

계획지구 중앙 및 가야제 현황

식생보전등급도

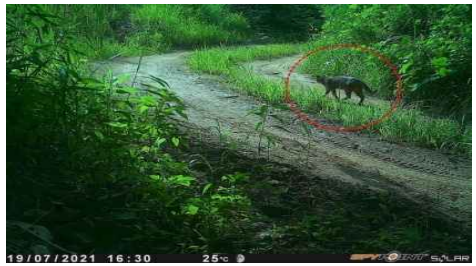


5. 입지의 타당성

동물상

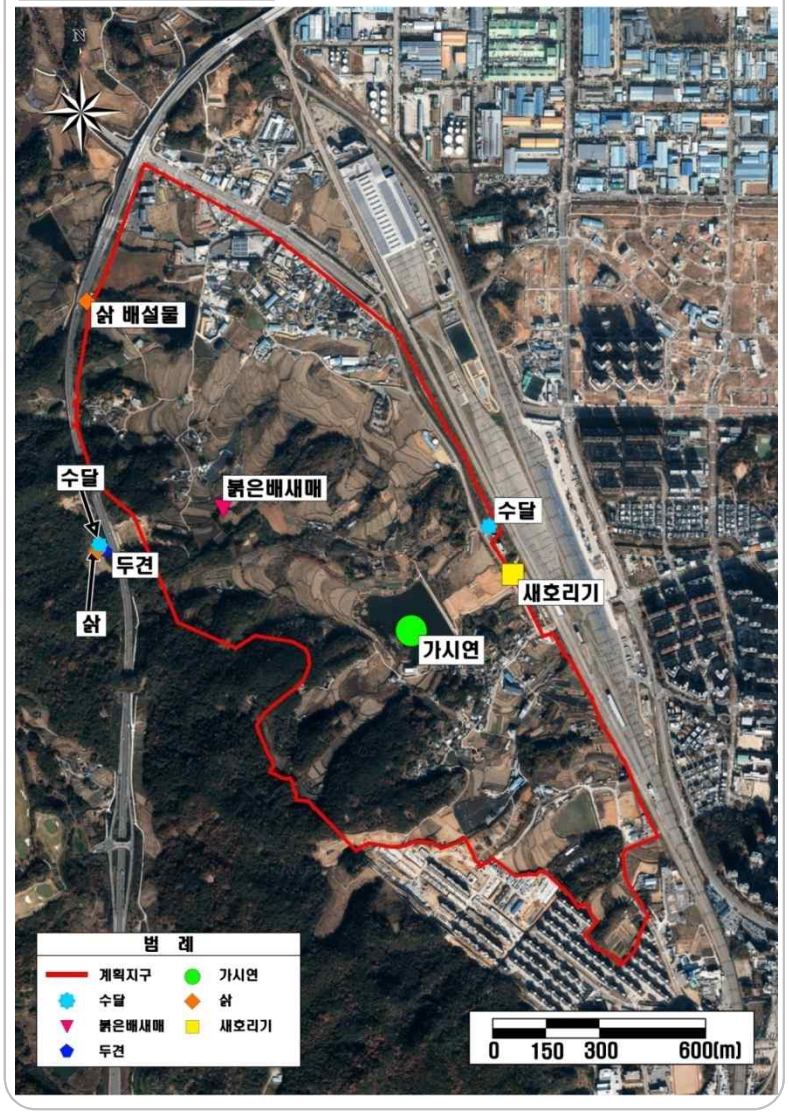
환경 현황	•계획지구 주변 육상 동물상 현황 –두더지, 고라니, 오소리, 청설모, 다람쥐 등 •계획지구 주변 육수 동물상 현황 –붕어, 송사리, 밀어, 버들매치 등 •법정보호종 : 수달, 삵, 붉은배새매, 새호리기, 두견 •탐문조사 : 수남2제 및 어등산 주변 맹꽁이 서식
영향 예측	•주거지, 농경지 등 지속적인 간섭지역으로 직접적인 영향은 미미하나 양서 · 파충류는 일부 영향이 예상 •토사 및 분진의 하천 유입 시 수생태계 불안정 초래
저감 방안	•미소서식지, 인공둥지 등 저감시설 설치 •저소음 · 저진동 공사장비 사용 및 공사장비의 적정 투입 •임시침사지, 가배수로 등 저감시설 설치 •공사중 맹꽁이 발견시 포획이주계획 수립

법정보호종(삵)



가배수로 및 침사지 설치(예시)

법정보호종 현황



5. 입지의 타당성

수환경의 보전(수질)

환경 현황	•수계현황 –계획지구 내 지방하천 장수천이 동류하여 풍영정천과 합류 후 남측으로 유하하여 영산강(국가하천)에 유입 •현황조사 –하천수질 : 1.7~2.2mg/L(BOD 기준 Ib~II등급) –지하수질 : 전항목 지하수 생활용수 수질기준 만족
영향 예측	•공사시 –강우시 토사유출로 인한 영향 –공사인부에 의한 오수 발생 –시추조사공, 폐관정, 지장물 철거에 의한 지하수 오염 •운영시 –용수공급 및 오수발생 –강우시 비점오염물질 발생
저감 방안	•공사시 –가배수로 및 침사지 등을 통한 토사유출저감 –현장사무소내 오수처리시설 설치 –지하관정 폐공조치 후 공사시행 •운영시 –용수공급 : 덕남정수장을 통해 공급할 계획 –오수처리 : 광주 제2하수처리시설에서 처리할 계획 –투수성포장, 투수블럭 등 비점오염물질 저감시설 설치

계획지구 주변 수계현황도

가배수로 설치

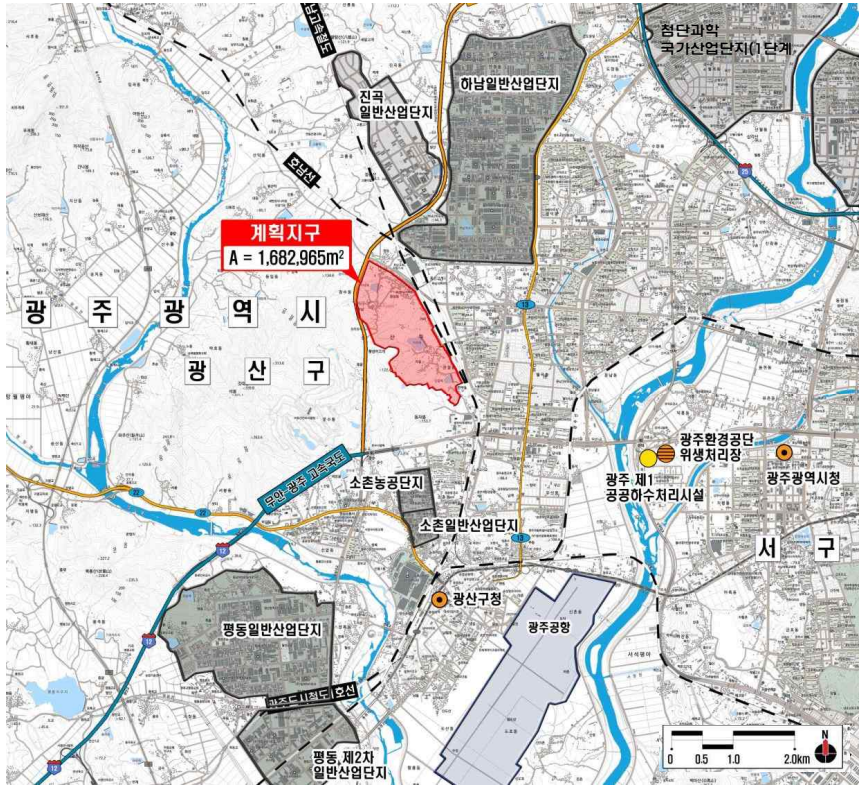
임시침사지 설치

5. 입지의 타당성

대기질

환경 현황	•측정결과, 전 지점 국가환경기준 및 광주광역시 환경기준(지역조례) 이하 –PM–10 : 13~18㎍/㎥(기준 100/100) –PM–2.5 : 6~9㎍/㎥(기준 35/–) –NO_2 : 0.009~0.012ppm(기준 0.06/0.06)
영향 예측	•공사시 –공사장비 및 토사이동 등으로 인한 비산먼지 등 대기오염물질 발생 예상 •운영시 –에너지사용(난방 및 취사 등) 으로 인한 대기오염물질 발생 예상 –주변 대기오염 배출원(산업단지, 도로 등)에 의한 영향
저감 방안	•공사시 –주기적 살수실시, 세륜세차시설 설치 –가설방진망 설치, 공사차량 속도제한 등 비산먼지 저감계획 수립 •운영시 –녹지공간(공원 및 녹지) 확보 –에너지 효율 향상 및 사용 절감 –환경정화수종 식재

주변 대기오염원 현황



방진망 설치(예시)

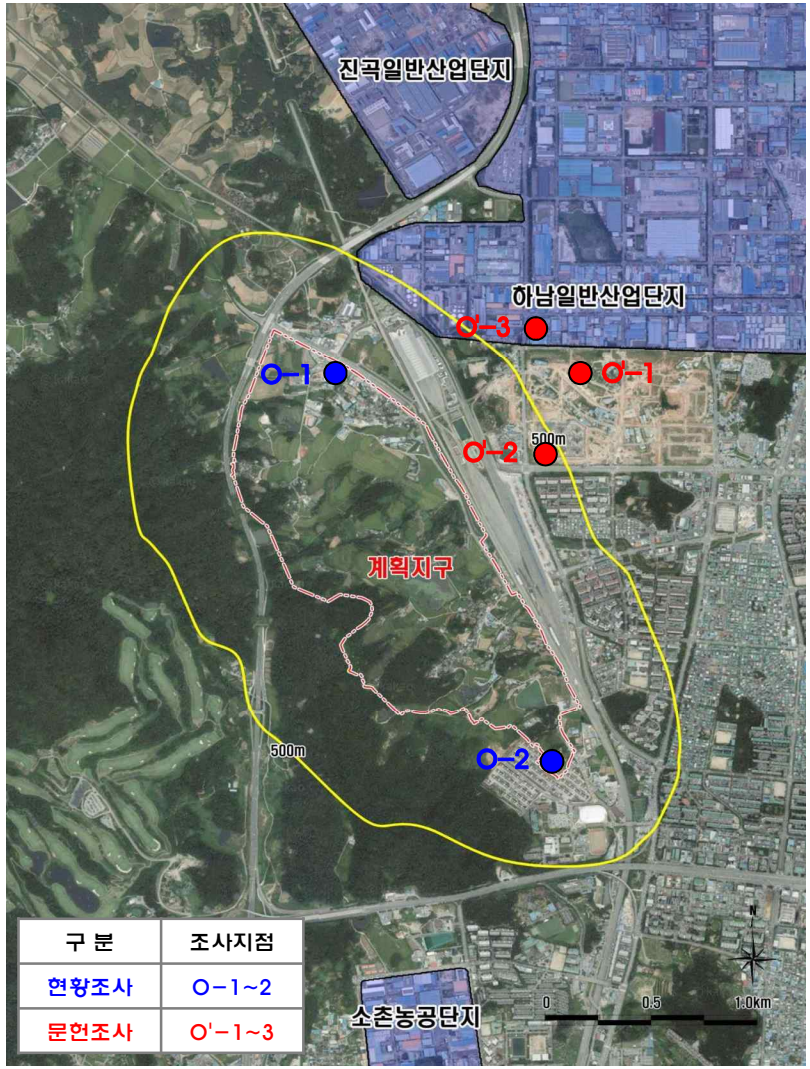
주기적 살수

5. 입지의 타당성

악 취

환경 현황	•계획지구 주변 악취원 –하남일반산단(0.4km 이격), 진곡일반산단 (0.9km 이격), 소촌농공단지(1.0km 이격) •측정결과 –복합악취 : 6배 (배출허용기준 기타지역 부지경계선 15배) •문헌조사(광주 하남3지구 사후조사결과) –2014년~2020년 복합악취 측정결과 3.0~7.0배로 기준이내
영향 예측	•공사시 –악취를 유발시키는 공정 없음 •운영시 –추후 구체적인 계획이 수립되는 지구계획 단계에서 운영시 악취 영향예측 실시
저감 방안	•운영시 –계획지구 경계부 완충녹지 조성 –공원 및 녹지조성(계획지구 22.6%) –공원 및 녹지공간에 환경정화수종 식재

계획지구 주변 복합악취 측정지점 및 악취 배출원 현황



5. 입지의 타당성

토 양

환경 현황	•지장물 251개동 분포(가옥, 근린생활시설, 창고 등) •주유소(2개소), 고철 야적지역(1개소) 등 토양오염개연성시설 일부 분포
영향 예측	•공사시 –건설장비 가동에 따른 폐유 발생 –작업인부 생활폐기물 및 분뇨 무단투기와 지장물 철거에 따른 토양오염 우려 –굴착 등에 따른 토양오염지역 발견 가능
저감 방안	•공사시 –폐유는 폐유보관시설에 보관하여 위탁처리 –분리수거함 및 간이화장실 설치 –지장물 철거전 오염원 수거 및 처리 –토양환경보전법 등 관련법에 의거하여 처리

폐유저장소 외부전경(예시)

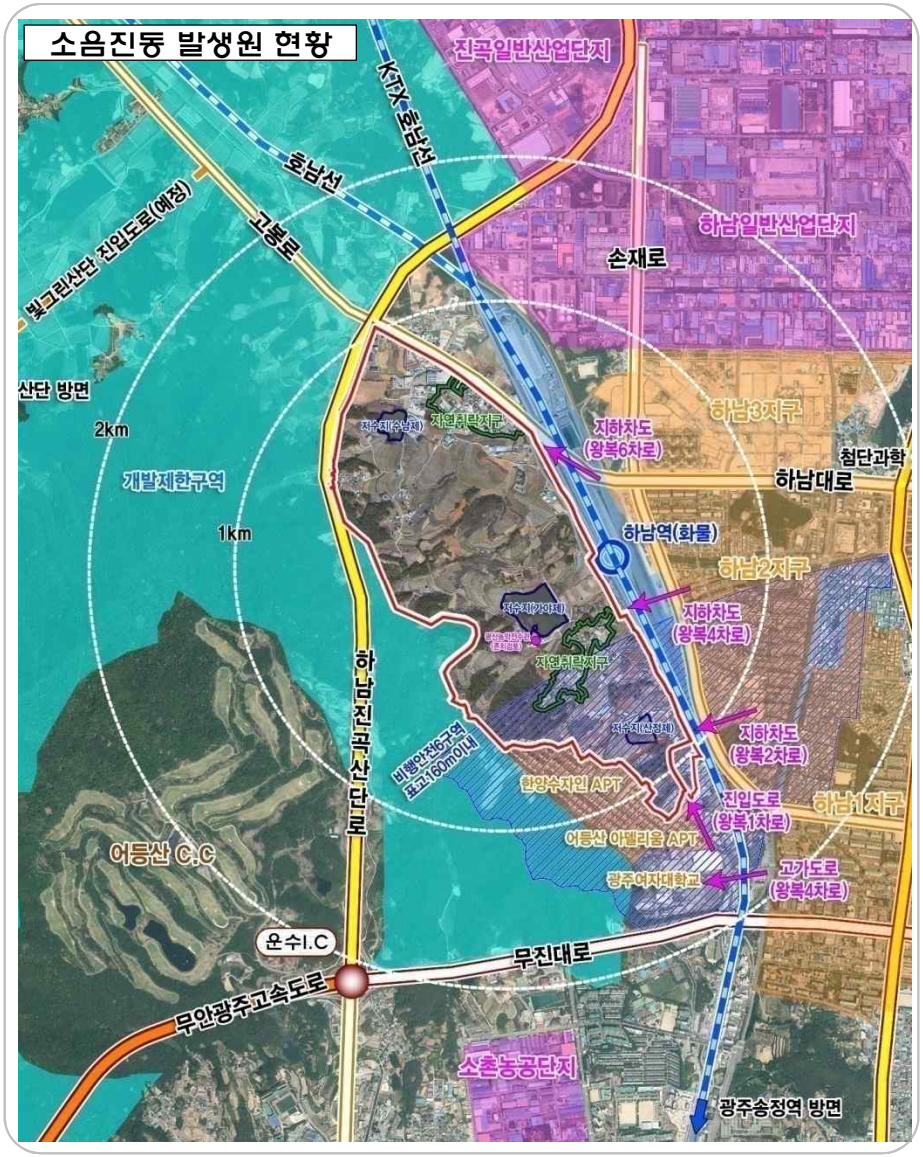
폐유저장소 내부전경(예시)

토양오염 개연성시설 및 특정토양오염관리 대상시설 현황

5. 입지의 타당성

소음 · 진동

환경 현황	•계획지구 외부 서측 하남진곡산단로, 북측 고봉로, 동측 호남고속철도 및 호남선 등의 교통소음원 위치 •현황조사 –주야간소음 : 전지점 소음환경기준 만족 (주간 55~65, 야간 45~55) –주야간진동 : 전지점 생활진동규제기준 만족 (주간 65, 야간 60) •철도소음(주변 자동측정망 1개지점) –주야간 철도소음 관리기준(주간70, 야간60) 만족 •항공기소음 –소음대책지역에 해당하지 않음
영향 예측	•공사시 –건설장비 가동 등으로 소음영향 예상 •운영시 –계획지구 내부 및 주변도로 교통소음영향 예상 –호남고속철도 및 호남선 등의 철도소음영향 예상
저감 방안	•공사시 –공사차량 속도제한(20km/hr 이하) –가설방음판넬 설치, 작업시간 제한 등 •운영시 –도로변 완충녹지 배치 등 토지이용계획 수립 –방음벽, 층고제한 등 소음저감방안 도입



6. 종합평가 및 결론

• 계획의 적정성 및 입지의 타당성

- 상위 및 관련 계획과의 연계성을 고려한 적정한 계획 수립
- 생물다양성 및 서식지 보전, 수환경의 보전, 환경기준의 부합성(대기질, 악취, 토양, 소음진동) 등에 대한 검토결과, 입지의 타당성 확인

• 환경적, 위치적 특성 및 주변 현황 등을 종합적으로 고려한 토지이용 구상

- 「광주형일자리 사업」과 연계한 배후형 주거단지로 다양한 주거유형 및 지원시설 조성
- 계획지구 주변 소음원(철도소음, 도로소음)을 고려한 토지이용구상
- 지구 내 수계(수남제, 가야제, 산정제) 및 서남측부 자연지형을 고려한 지형 순응형 토지이용구상

• 계획지구 입지로 인한 공사시 및 운영시 환경 영향에 대한 저감계획 수립

- 공사시 : 가설방음판넬 및 방진망, 가배수로 및 침사지, 세륜 및 측면살수시설 설치 등
- 운영시 : 공원 및 녹지조성, (필요시)방음벽 설치, 환경정화수종 식재, 생태계현황을 고려한 생태네트워크 구상, 비점오염원 저감계획수립

감 사 합 니 다