
용인중앙공원 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
전략환경영향평가서 [초안]

- 초안 요약문 -

2020. 07.

1. 개발기본계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정을 통해 민간임대주택 원활한 공급을 촉진하고, 공공성장화를 통한 국민의 주거생활의 안정을 도모하고자 함.
- 장기미집행 도시근린공원과 주변 유희부지의 연계개발을 통해 일몰제 시행으로 인한 난개발 방지와 체계적 도시개발 유도

나. 전략환경영향평가 실시근거

1) 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정

- 본 계획은 「환경영향평가법」 제9조 및 동법 시행령 제7조제2항 및 제22조제2항 [별표 2]의 2.개발기본계획 중 [가. 도시의 개발]에 관한 계획으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 지정(지정면적 : 821,203㎡)에 해당하여 전략환경영향평가를 실시함.

<표 1 - 1> 전략환경영향평가 실시근거(공급촉진지구 지정)

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
가. 도시의 개발	16) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 지정	「민간임대주택에 관한 특별법」 제24조에 따라 지정권자가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때

자료 : 환경영향평가법 시행령 제7조제2항 및 제22조제2항 [별표 2]

2) 개발진흥지구 지정

- 본 계획은 「환경영향평가법」 제9조 및 동법 시행령 제7조제2항 및 제22조제2항 [별표 2]의 2.개발기본계획 중 [가. 도시의 개발]에 관한 계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시관리계획(개발진흥지구) 결정(면적 : 821,203㎡)에 해당하여 전략환경영향평가를 실시함.

<표 1 - 2> 전략환경영향평가 실시근거(개발진흥지구 지정)

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
가. 도시의 개발	3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(같은 호 다목의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 같은 조 제5호의 지구단위계획은 제외한다)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때

자료 : 환경영향평가법 시행령 제7조제2항 및 제22조제2항 [별표 2]

3) 전략환경영향평가 실시방법

- 「환경영향평가법 시행령」 [별표2] 비고3 나목에 따라 하나의 계획이 다른 전략환경영향평가 등의 협의를 통해 [별표1]에 따른 환경영향평가등의 분야별 세부 평가항목에 대한 검토가 충분히 이루어졌다고 협의기관의 장이 인정하는 경우 전략환경영향평가 대상계획에서 제외됨.
- 따라서, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정에 따른 전략환경영향평가시 개발진흥지구 지정을 위한 도시·군관리계획 결정(변경)에 따른 평가항목을 포함하여 전략환경영향평가를 실시토록 할 것임.

다. 계획의 추진경위

- 2020. 04. 24 ~ 05. 07 : 환경영향평가협의회 심의
- 2020. 06. 08 ~ 06. 22 : 전략환경영향평가항목 등의 결정내용 공개

라. 계획의 내용

1) 계획명

- 용인중앙공원 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

2) 공간적 범위

- 위 치 : 경기도 용인시 처인구 남동, 김량장동, 역북동 일원
- 면 적 : 821,203m²

3) 시간적 범위 : 2020년 ~ 2025년

4) 계획인구 : 12,420인(4,600세대)

5) 사업시행자 : 한국토지주택공사

6) 승인기관 : 국토교통부

7) 협의기관 : 환경부

8) 도시관리계획(개발진흥지구) 입안 사유

- 경기도 용인시 장기미집행 도시계획시설인 용인중앙공원 일부와 그 연결 부지를 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정하여 일몰제에 따른 난개발을 최소화하고 체계적인 도시개발 유도하며,
- 공공성이 강화된 공공지원민간임대주택의 원활한 공급으로 주거유형의 다양화를 통해 주거생활의 안정을 도모하고자 함
- 계획대상지는 수도권정비계획법에 따른 자연보전권역에 해당하여 수도권정비위원회

심의 대상이며, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 전 개발진흥지구로 지정 하고자 함

- 본 계획대상지는 현재 도시지역등이 아닌 지역에 해당하며, 계획면적 821,203㎡로 50만 제곱미터 이상임.
- 따라서, 본 계획대상지의 개발을 위해서는 개발진흥지구로 지정하여 수도권정비 위원회의 심의를 득하여야 함

※ 수도권정비계획법 시행령 제14조(자연보전권역의 행위 제한 완화)

·도시지역등(주거지역, 상업지역, 공업지역 및 개발진흥지구) : 10만 제곱미터이상 심의 거쳐 개발 가능

·도시지역등이 아닌 지역 : 10만제곱미터이상 50만 제곱미터 이하 심의 거쳐 개발 가능

9) 도시관리계획(개발진흥지구) 결정(변경)조서

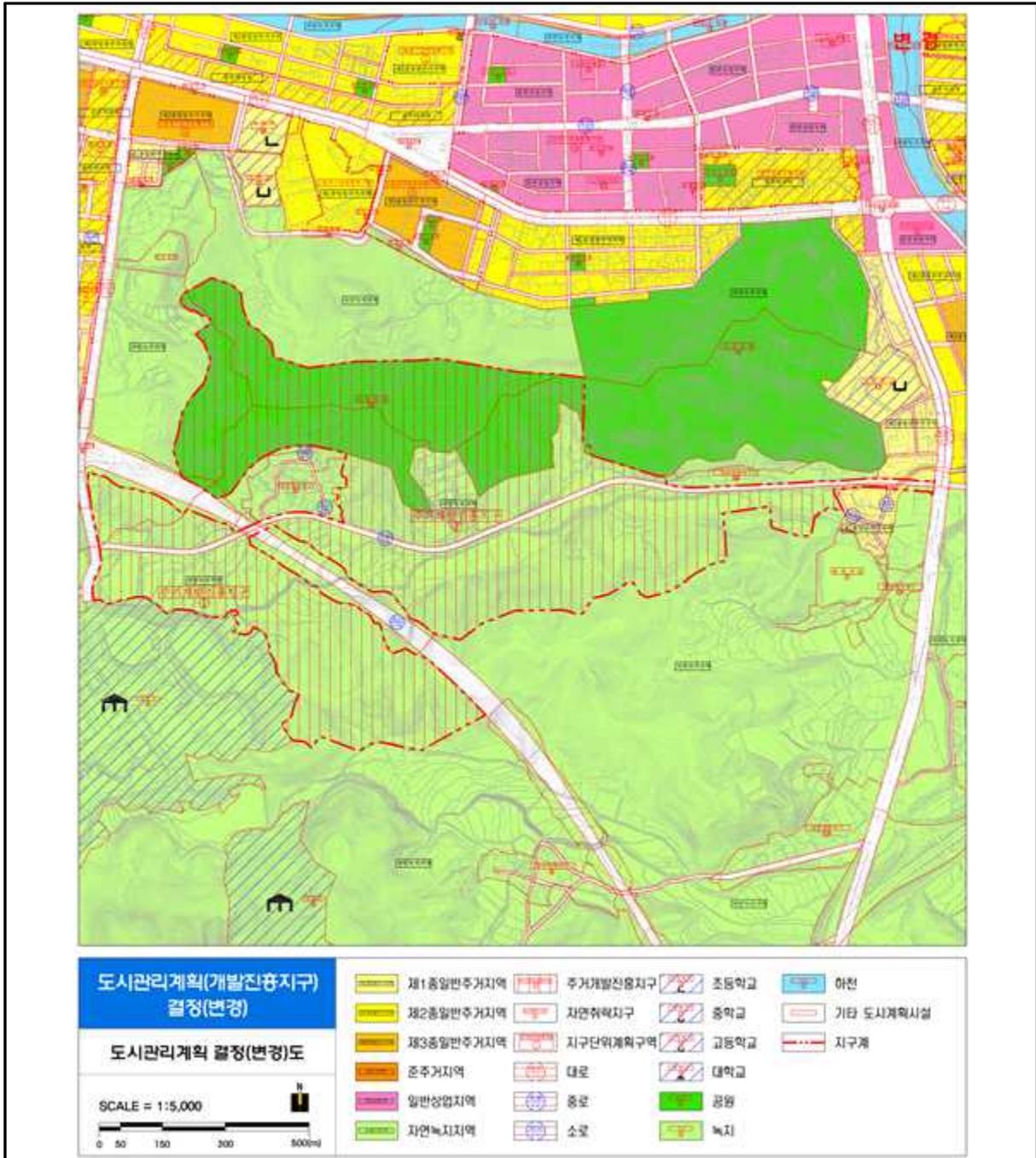
가) 용도지구 결정(변경) 조서

(1) 개발진흥지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	①	개발진흥지구	주거개발 진흥지구	용인시 처인구 남동, 김량장동, 역북동 일원	-	821,203	-	

(2) 개발진흥지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고
①	개발 진흥지구	○신설 -면적:821,203㎡	○ 계획대상지는 수도권정비계획상 자연 보전권역에 해당하여 공공지원민간임대 주택 공급촉진지구 조성사업 추진을 위하여 개발진흥지구로 지정하고자 함	



(그림 1 - 1) 도시관리계획(개발진흥지구) 결정(변경)도

10) 토지이용구상(안)

가) 지구계 결정

<표 1 - 3> 지구계 결정사유

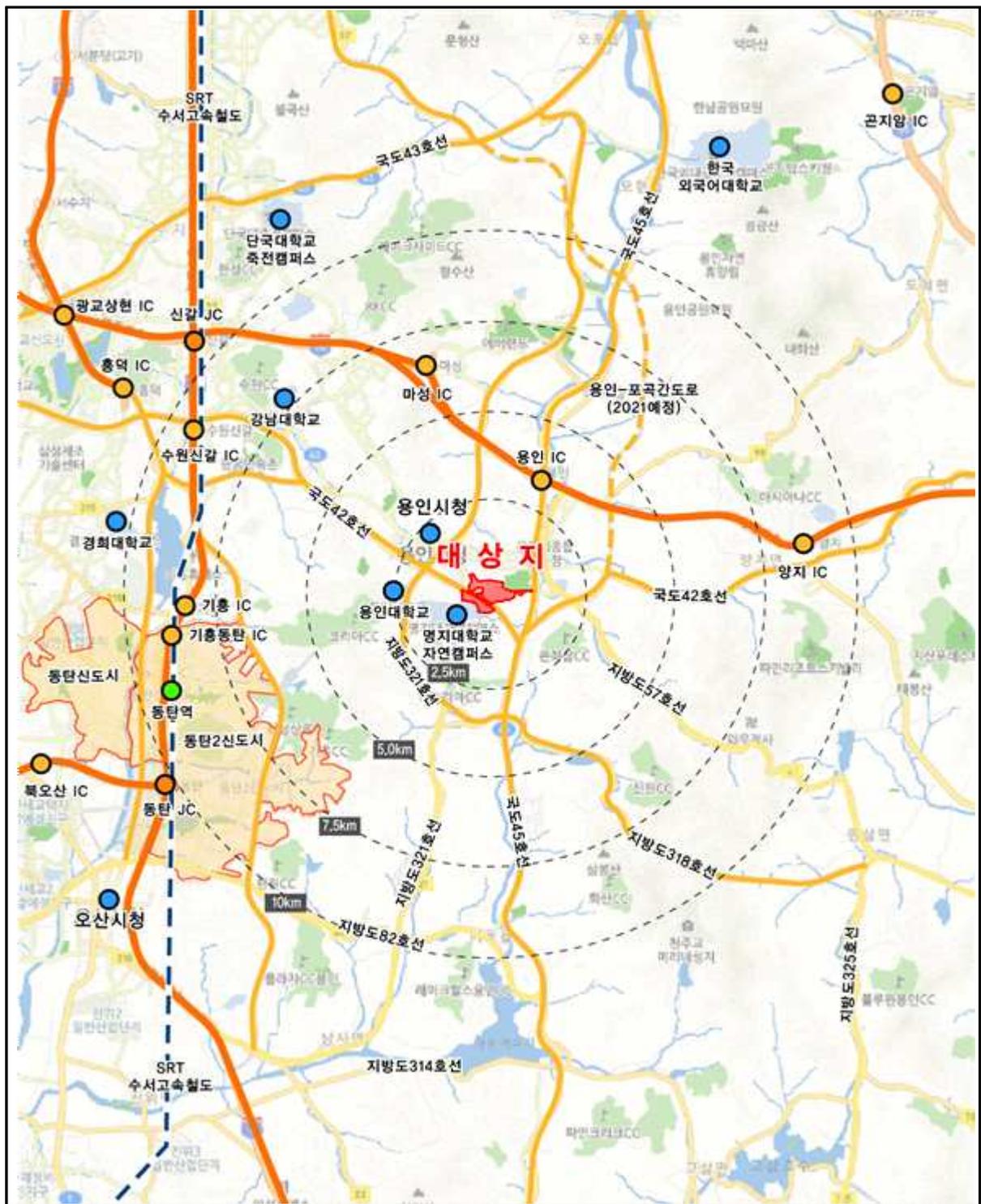
연번	지구계 결정사유	연번	지구계 결정사유
1	도시계획시설(근린공원) 경계	6	주택개발지 및 현황도로(미포함) 경계
2	도시계획시설(중로3-39호선) 및 계획도로(중로3-39호선 확장) 경계	7	도시계획시설(학교) 경계
3	도시계획시설(소로2-112호선) 및 지적, 지형(급경사지) 등 경계	8	도시계획시설(대로3-14호선) 경계
4	도시계획시설(국도42호선 도로구역) 경계	9	도시계획시설(국도42호선 도로구역) 경계
5	송전선로 45m이격 경계	10	자연취락지구(미포함) 경계



(그림 1 - 2) 지구계 설정도



(그림 1 - 3) 계획대상지 위치도(위성지도)



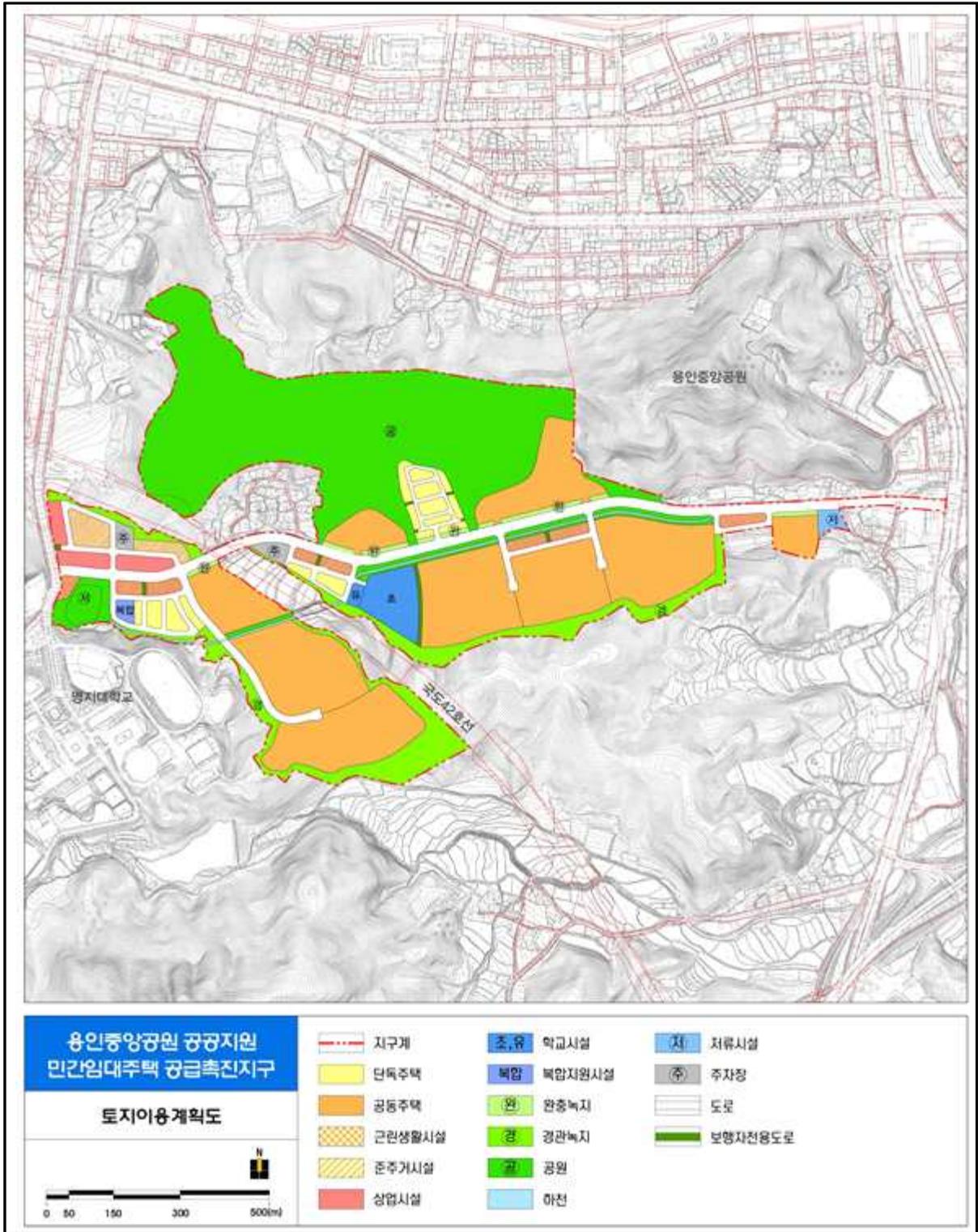
(그림 1 - 4) 계획대상지 위치도(광역)

나) 토지이용계획

- 토지이용은 주택건설용지, 판매업무시설용지, 기반시설용지로 구분하고, 기능별로 효율성을 극대화 할 수 있도록 배치계획 수립
- 계획대상지 및 주변 주민의 접근성을 고려하여 지구 좌측 명지대학교 진입부에 상업, 준주거시설, 근린생활시설, 복합지원시설을 배치하여 편의성 향상
- 대상지 내 소하천(동진천)을 보전하고, 주변으로 수변공원을 조성하여 주민의 여가 휴식공간 제공

〈표 1 - 4〉 토지이용계획표

구 분		면적(m ²)	구성비(%)	비 고	
총 계		821,203	100.0	-	
주택건설용지		306,527	37.3	단독주택, 공동주택, 근린생활시설	
판매업무시설용지		23,026	2.8	상업시설, 복합지원시설, 준주거시설	
기반시설 용 지	합 계	491,650	59.9	-	
	공원 녹지	소계	374,733	45.7	-
		공원	291,202	35.5	저류시설 1개소 포함(5,668m ²)
		녹지	77,632	9.5	-
		하천	5,899	0.7	-
		학 교	17,420	2.1	유치원, 초등학교
	도 로	91,755	11.2	도로, 보행자전용도로	
	기 타	7,742	0.9	저류시설, 주차장	



※ 본 절차는 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 지정을 위한 전략환경영향평가(개발기본계획) 단계로써 세부적인 토지이용계획은 향후 지구계획 수립 시 검토할 계획임

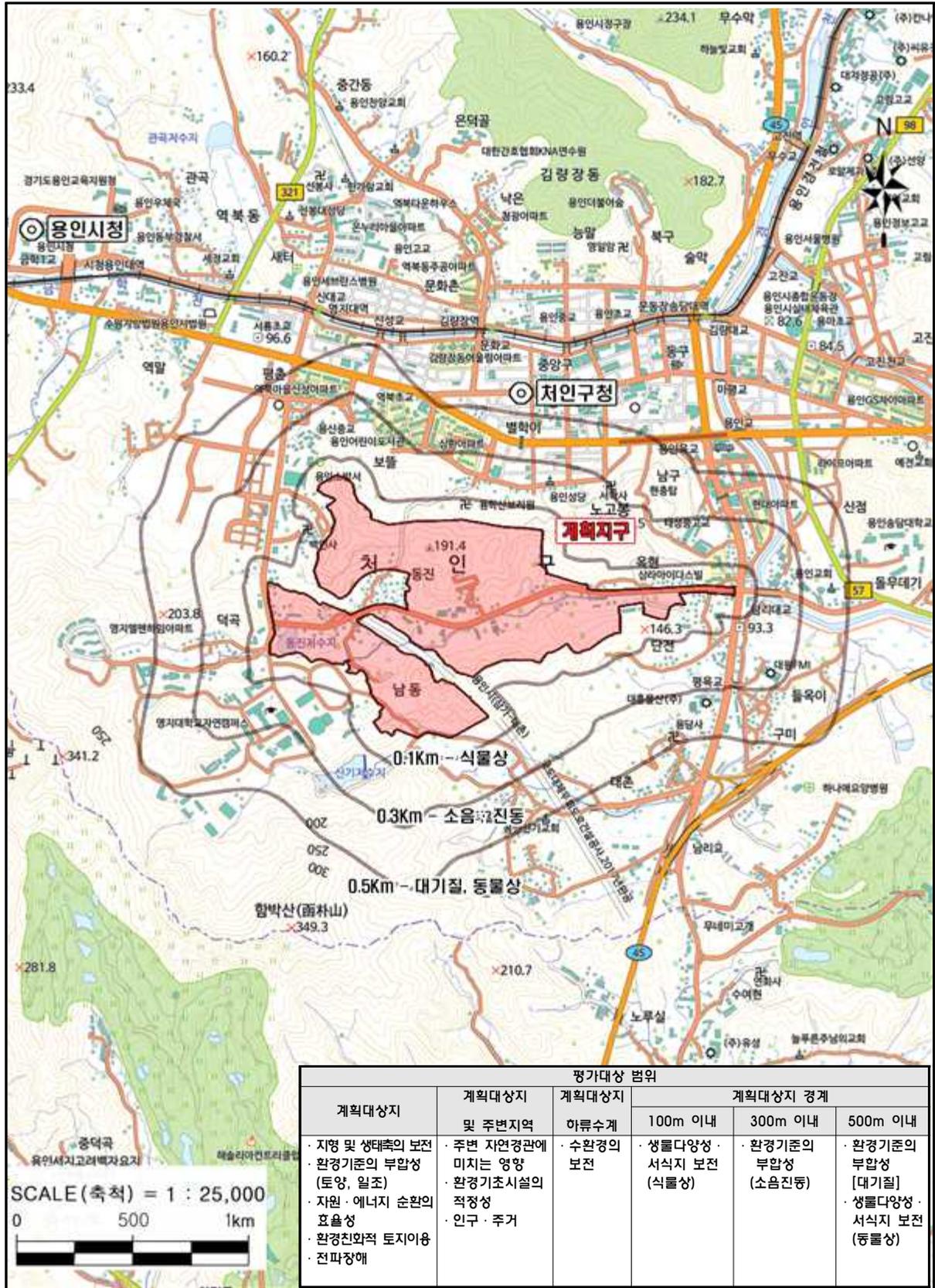
(그림 1 - 5) 토지이용계획도(안)

2. 지역개황

구 분	관련법규	검토결과		비 고
		용인시	계획대상지	
1. 환경관련 지역·지구 지정 현황				
생태·경관보전지역	자연환경보전법	×	×	
생태계변화관찰지역		×	×	
생태자연도		○	○	2등급,3등급
습지보호지역	습지보전법	×	×	
야생생물보호구역	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률	○	×	약 3.5km 이격
자연공원	자연공원법	×	×	
수산자원보호구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	×	×	
백두대간 보호지역	백두대간에 관한 법률	×	×	
대기관리권역	대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법	○	○	
청정연료 등의 사용에 관한 고시	대기환경보전법	○	○	황합유량 0.3% 이하 중유, 0.1% 이하 경유 공급·사용
상수원보호구역	수도법	×	×	
상수원수질보전 특별대책지역	환경정책기본법	×	×	
수변구역	한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률	○	×	
수질오염총량시행지역		○	○	
한강유역 폐수 배출시설 설치제한지역	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률	○	×	
중권역별 물환경 목표기준		○	○	
배출허용기준(폐수) 적용을위한 지역지정		○	○	
특별관리해역	해양환경관리법	×	×	
연안오염총량관리구역		×	×	

3. 평가 항목 · 범위 등의 설정

구 분	세부 평가항목		평가대상지역 선정기준	평가대상지역		
				공간적	시간적	
	계획의 적정성		<ul style="list-style-type: none"> ○상위계획 및 관련계획과의 연계성 ○대안설정·분석의 적정성 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 및 주변지역 	-	
입지의 타당성	자연환경의 보전	생물다양성·서식지 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 동·식물의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 ○식물상 : 주변0.1km 이내 ○동물상 : 주변0.5km 이내 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 	
		지형 및 생태축의 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 지형 및 생태축의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 	
		주변 자연경관에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 경관의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시 	
		수환경의 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 토사유출에 의해 영향이 예상되는 수계 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 ○하류수계 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 ○운영시 	
	생활환경의 안정성	환경기준 부합성	대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○공사장비 가동시 대기오염 물질의 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 ○주변0.5km 이내 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시
			온실가스	<ul style="list-style-type: none"> ○공사장비 가동시 온실가스 배출이 예상되는 지역 ○난방 및 전력사용에 따른 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 ○운영시
			토 양	<ul style="list-style-type: none"> ○폐유 유출에 따른 토양 오염이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 ○운영시
			소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> ○공사장비 가동시 소음·진동의 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 ○주변0.3km 이내 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시
			일조장해	<ul style="list-style-type: none"> ○건축물 조성에 따른 일조권의 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시
		환경기초시설의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시 오수발생에 따른 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시 	
		자원·에너지 순환의 효율성	<ul style="list-style-type: none"> ○발생 폐기물의 재활용 및 위탁처리 등 관리방안 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 ○용인시 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 	
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 편입토지의 변화 ○상위계획 및 주변 계획을 반영한 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 ○운영시 	
		인구·주거	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 및 운영시 인구·주거의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시 	
		전과장해	<ul style="list-style-type: none"> ○주변 변전소 및 송전탑으로 인해 계획대상지에 미치는 영향 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획대상지 	<ul style="list-style-type: none"> ○운영시 	



[그림 3 - 1] 전략환경영향평가 대상지역 설정도

4. 대안의 설정

1) 계획 비교

- 계획 미 수립(No Action) 및 계획수립(Action)에 따른 대안별 환경적인 비교·분석을 실시하였으며, 계획 비교에 따른 대안별 비교·결과는 아래 표와 같음.

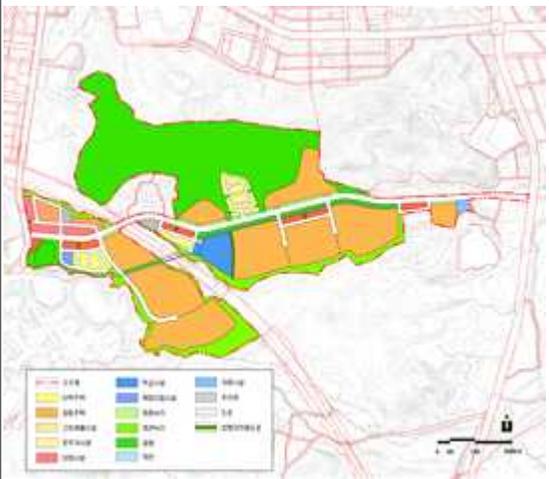
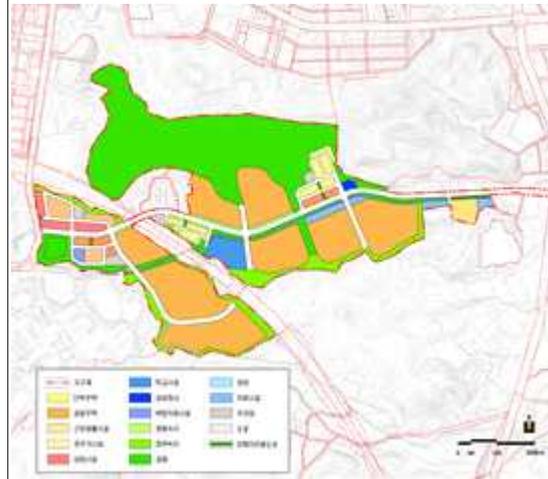
〈표 4 - 1〉 계획 비교

구 분		계획 미수립	계획 수립
내 용		No Action	Action
자연환경의 보전	생물 다양성 ·서식지 보전	○ 생태계 변화 없음.	○ 공원, 완충녹지 및 연결녹지조성 으로 생태환경을 조성함.
	지형 및 생태축의 보전	○ 보호지역 영향 없음.	○ 녹지 등을 조성하여 자연생태계 변화에 미치는 영향을 최소화함.
	주변 자연경관에 미치는 영향	○ 자연경관에 미치는 영향 없음.	○ 주변 자연경관(계획지구 주변 산림 및 하천)과 조화되도록 계획대상지 내 공원, 녹지 등을 조성함.
	수환경의 보전	○ 수환경에 미치는 영향 없음.	○ 점 및 비점오염원 저감시설 설치로 수환경에 미치는 영향을 최소화 함.
생활환경의 안정성	환경기준 부합성	○ 환경질 변화 없음.	○ 공사시 저감방안 수립 및 운영시 LNG(청정연료)사용을 통해 사업 시행으로 인해 환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
	환경기초시설의 적정성	○ 환경기초시설에 미치는 영향 없음.	○ 환경기초시설 설치 계획이 없으므로 생활환경에 미치는 영향 없음.
	자원·에너지 순환의 효율성	○ 자원·에너지 순환의 영향 없음	○ 지장물 철거를 통한 환경개선 효과가 기대됨.
사회경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 토지이용의 변화 없음.	○ 효율적인 토지이용구성으로 토지 이용상의 긍정적인 영향이 예상됨.
선정안			●

2) 수요·공급에 따른 대안 비교

○ 수요·공급에 따른 대안별 검토를 위하여 토지이용계획 구상(안)에 대한 3가지 대안을 비교·분석하였음.

<표 4 - 2> 수요·공급 비교

구분	대안1	대안2	대안3																																													
토지 이용 계획																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적(m²)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>821,203</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>주택건설용지</td> <td>306,527</td> <td>37.3</td> </tr> <tr> <td>판매업무시설</td> <td>23,026</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>기반시설용지</td> <td>491,650</td> <td>59.9</td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적(m ²)	구성비(%)	합계	821,203	100.0	주택건설용지	306,527	37.3	판매업무시설	23,026	2.8	기반시설용지	491,650	59.9	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적(m²)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>821,203</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>주택건설용지</td> <td>300,250</td> <td>36.6</td> </tr> <tr> <td>판매업무시설</td> <td>23,026</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>기반시설용지</td> <td>497,927</td> <td>60.6</td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적(m ²)	구성비(%)	합계	821,203	100.0	주택건설용지	300,250	36.6	판매업무시설	23,026	2.8	기반시설용지	497,927	60.6	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적(m²)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>821,203</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>주택건설용지</td> <td>303,147</td> <td>37.0</td> </tr> <tr> <td>판매업무시설</td> <td>26,677</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>기반시설용지</td> <td>491,379</td> <td>59.8</td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적(m ²)	구성비(%)	합계	821,203	100.0	주택건설용지	303,147	37.0	판매업무시설	26,677	3.2	기반시설용지	491,379	59.8
	구분	면적(m ²)	구성비(%)																																													
	합계	821,203	100.0																																													
	주택건설용지	306,527	37.3																																													
판매업무시설	23,026	2.8																																														
기반시설용지	491,650	59.9																																														
구분	면적(m ²)	구성비(%)																																														
합계	821,203	100.0																																														
주택건설용지	300,250	36.6																																														
판매업무시설	23,026	2.8																																														
기반시설용지	497,927	60.6																																														
구분	면적(m ²)	구성비(%)																																														
합계	821,203	100.0																																														
주택건설용지	303,147	37.0																																														
판매업무시설	26,677	3.2																																														
기반시설용지	491,379	59.8																																														

구분	대안1	대안2	대안3
특징	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중앙공원과 연계한 공원조성 및 주거용지를 중심으로 연접지역 개발 ○ 중앙공원, 동진천 및 생태통로 연계한 공원녹지계획 ○ 명지로 확장 및 도로선형 변경을 통한 동서축 중심도로 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중앙공원과 연계한 공원조성 및 주거용지를 중심으로 연접지역 개발 ○ 중앙공원, 동진천 연계한 공원녹지계획 ○ 명지로 확장 및 도로선형 변경을 통한 동서축 중심도로 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중앙공원과 연계한 공원조성 및 주거용지를 중심으로 연접지역 개발 ○ 중앙공원, 동진천 연계한 공원녹지계획 ○ 명지로 확장을 통한 동서축 중심도로계획
장점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 명지대 인근 판매업무시설 집중화하여 상업기능 활성화 및 단독주택 배치에 따른 다양한 주거수요 반영 ○ 단지 내·외부 원활한 교통흐름을 위한 명지로 도로선형 변경 ○ 근린생활시설 분산배치로 주민 접근성 및 편의성 향상 ○ 식생이 양호한 산림은 가급적 공원으로 조성 ○ 녹지를 통한 생태통로(국도42호선 신기터널) 연계성 개선 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 명지대 인근 판매업무시설 집중화하여 상업기능 활성화 및 단독주택 배치에 따른 다양한 주거수요 반영 ○ 단지 내·외부 원활한 교통흐름을 위한 명지로 도로선형 변경 ○ 근린생활시설 분산배치로 주민 접근성 및 편의성 향상 ○ 식생이 양호한 산림은 가급적 공원으로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 명지대 인근 판매업무시설 집중화하여 상업기능 활성화 ○ 공동주택용지 최대한 확보하여 주거단지 기능 강화 ○ 동진천 하류부에 저류시설 계획하여 홍수예방효과 향상
단점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소하천(동진천) 일부구간 복개 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소하천(동진천) 일부구간 복개 ○ 생태통로(국도42호선 신기터널) 연계성 불리 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식생이 양호한 산림을 공동주택용지로 계획하여 자연환경 훼손 우려 ○ 생태통로(국도42호선 신기터널) 연계성 불리
선정 사유	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대안1은 양호한 산림(식생보전등급 2등급지) 및 생태통로 연계성을 고려한 공원계획을 수립하였으며, 주민의 생활 편의성 증대를 위해 근린생활시설을 분산배치 하였음 ○ 효율적인 교통소통을 위한 도로 선형변경 및 부지 정형화를 고려한 대안1이 적합할 것으로 검토됨 		
선정	<p>○</p>		

3) 입지에 따른 대안 비교

- 행정계획 수립(Action)에 따른 입지(계획지구 경계 조정) 변화를 통한 비교·분석을 실시함.

〈표 4 - 3〉 입지 비교

구분	대안1	대안2
지구 경계		
면적	○ 821,203㎡	○ 913,576㎡
특징	○ 도시계획시설(공원) 포함 ○ 양호한 산림 미포함 및 지형고려 결정 ○ 취락지구 미포함, 국도를 통과하는 도로 최소화	○ 도시계획시설(공원) 포함 ○ 기훼손지 포함하여 개발가능지 최대한 확보 ○ 취락지구 일부포함, 국도를 통과하는 도로 추가계획
장점	○ 기존 취락지구를 제외하여 주민 반대민원 해소가능 ○ 국도42호선과 교차하는 도로 최소화(기존 도로 활용) ○ 남측 송전선로와 충분한 이격거리 확보	○ 취락지구 일부포함하여 개발로 인한 잔여 부지 최소화로 계획적인 토지활용성 증대 ○ 개발 가능지 최대한 확보 가능
단점	○ 개발 후 잔여지(취락지구) 발생하여 계획적인 토지활용성 미흡 ○ 개발 가능지가 대안2에 비해 적음	○ 양호한 산림 및 농경지 포함하여 주변환경 훼손 가능 ○ 국도42호선과 교차하는 도로 추가발생 ○ 남측 송전선로와 짧은 이격거리로 전파영향 우려
선정 사유	○ 양호한 산림 및 농경지를 제척하여 주변 환경 영향 최소화 ○ 기존 취락지구 제척으로 주민반대 민원 해소 ○ 국도42호선을 통과하는 도로를 최소화하여 관계기관과의 원활한 협의 가능	
선정	●	

5. 항목별 환경영향검토

가. 자연환경의 보전

생물다양성·서식지 보전	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생태자연도 : 2, 3등급 ○ 식물상 : 식생보전등급 V등급 45.9%, IV등급 39.6%, III등급 14.5% ○ 동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 포유류 8종, 조류 40종, 육상곤충 49종, 양서·파충류 5종이 조사됨. - 어류 확인되지 않음, 저서성대형무척추동물 13종이 조사됨. ○ 법정보호종 : 황조롱이, 붉은배새매 등
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 귀화식물의 유입으로 인한 생태계 교란이 발생할 수 있음 - 훼손수목량 : 21,865주 ○ 동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 포유류 : 주변의 유사서식지로 이동할 것으로 판단됨. - 조류 및 육상곤충 : 주변의 유사서식지로 이동할 것으로 판단됨. - 양서·파충류 : 주변에 유사서식환경이 분포하여 계획시행에 따른 영향은 비교적 미미할 것으로 판단됨. - 육수동물상 : 계획시행 시 영향은 비교적 미미할 것으로 예상되나 토사가 하천으로 직접적인 유입이 발생할 경우, 일시적인 중수 및 개체수의 변화가 예상됨. ○ 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 조류 : 인위적 교란에 적응 탄력성이 비교적 높은 종으로 계획시행에 따른 영향은 비교적 미미할 것으로 예상됨. - 양서류 : 계획대상지가 위치한 격자에서는 수원청개구리의 서식이 보고되지 않았으며, 현지조사에서도 본 종이 확인되지 않은 바 계획시행 시 영향은 없을 것으로 예상됨.
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 : 절·성토입지의 식생복원시 귀화식물의 유입 차단 ○ 육상동물상 : 야간공사 지양 및 저소음 저진동 장비 운영. ○ 육수동물상 : 토사유출 최소화, 서식환경 변화 최소화, 어류 산란기 등에는 공사를 지양함. ○ 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 조류 : 법정보호종들의 서식지가 확인될 경우 공사를 즉각 중단하고 관계기관 및 전문가 자문을 통해 적절한 저감방안을 수립할 계획임. - 양서류 : 공사시 본 종들이 확인될 경우 공사를 즉각 중단하고 관계기관 및 전문가의 자문을 얻어 적절한 저감방안을 수립할 계획임.

지형 및 생태축의 보전	
현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형 <ul style="list-style-type: none"> - 표고 : 최저 높이 90.0m, 최고 높이 190.0m, 표고차는 약 100.0m로 전체적으로 북측 산지에 높은 표고를 보임 - 경사 : 평균경사도 12.25°이며, 경사도 15°미만은 전체면적의 62.1%를 차지하고, 특히 북측 산지(근린공원)에서 높은 경사도를 보임. ○ 지질 : 대부분 선캠브리아 시대의 흑운모편마암층과 반상변정편마암층으로 구성 ○ 정맥 : 계획대상지 남동측으로 약 1.1km 이격된 지점에 한남정맥이 위치
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지조성에 따른 지형 변화 불가피 ○ 토공계획 및 토공에 따른 토사유출
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토공균형을 통한 지형변화 최소화, 절·성토 최소화 ○ 비탈면안정화 대책 수립 ○ 토사유출 방지대책 수립

주변 자연경관에 미치는 영향	
심의대상	○ 자연경관영향 심의대상에 해당하지 않음
현황	○ 계획대상지 주변으로 산림의 자연경관이 분포하며, 동측으로 경안천이 수경관을 형성하여 남측에서 북측으로 유하함
영향예측	○ 계획대상지는 대부분 저층건축물 및 구릉지로 구성되어 있어 토지이용계획상 주택용지 및 교육시설 등이 계획되어 향후 건축물(층고, 배치 등) 계획에 따라 불가피하게 경관의 변화가 예상됨
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용은 주택건설용지, 판매업무시설용지, 기반시설용지로 구분하고, 기능별로 효율성을 극대화 할 수 있도록 배치계획 수립 ○ 주택건설용지는 다양한 주거수요를 고려해 공동주택(아파트)의 공급유형을 다양화하고, 계획대상지 내 이주민을 위한 단독주택용지를 계획 ○ 계획대상지 및 주변 주민의 접근성을 고려하여 지구 좌측 명지대학교 진입부에 상업, 준주거시설, 근린생활시설, 복합지원시설을 배치하여 편의성 향상 ○ 계획대상지내 소하천(동진천)을 보전하고, 주변으로 수변공원을 조성하여 주민의 여가·휴식공간 제공

수환경의 보전	
현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수계 흐름 <ul style="list-style-type: none"> - 계획대상지 → 동진천(소하천) → 경안천(지방하천) → 한강(국가하천) ○ 수질오염총량구역 : 경안A 유역 ○ 수질 조사결과 <ul style="list-style-type: none"> - 지표수질 : pH 7.0~7.5, BOD 1.0~3.7mg/L, SS 1.2~15.2mg/L, DO 7.4~11.5mg/L, 총대장균군 2,200~4,300군수/100mL, COD 2.6~6.3mg/L, T-P 0.033~0.398mg/L, BOD기준 Ia(매우 좋음)~III(보통) Cd, As, CN, Hg, 유기인, Pb, Cr⁶⁺, PCB, ABS는 불검출 - 지하수질 : pH 6.6~7.6, Cl⁻ 8.1~33.7mg/L, KMnO₄소비량 0.9~1.1mg/L, 총경도 91~117mg/L, 색도 1도, Zn 0.012~0.027mg/L, 증발잔류물 71~253mg/L, Mn 불검출~0.005mg/L, SO₄²⁻ 9~11mg/L, 일반세균 3(100CFU/mL), Pb, Hg, As, Cr⁶⁺, NH₃-N, NO₃-N, Cd, Al, 페놀, Cu, Fe, 총대장균군수는 불검출로 조사되어 생활용수 기준 만족
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 부지정지 등 토공사시 강우로 인한 토사유출로 인한 영향 - 투입인부에 의해 발생하는 오수에 의한 영향 - 지하관정에 미치는 영향 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 용수사용량 : 일 최대급수량 4,590m³/일 - 오수발생량 : 일 최대오수량 4,181m³/일 - 비점오염원에 의한 영향 ○ 수질오염총량 : 향후 구체적인 계획이 수립되는 지구계획 수립시(환경영향평가 단계) 오염부하량을 할당받을 계획
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 토공이동이 많은 공정은 가급적 우기(6~8월)를 피하여 실시 - 1일 토공계획을 세워 잔토의 발생을 최소화 - 사면보호공법 및 가마니 또는 비닐덮개, 부직포 포설 - 침사지 및 가배수로 설치 - 현장사무소 발생 오수는 하수처리시설로 연계처리하는 방안을 원칙으로 하나, 불가피할 경우 개인하수처리시설을 설치하여 처리할 계획 - 지하수 오염 방지대책 : 폐공처리대책 시행 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 용수공급계획 : 용인정수장에서 유림배수지(V=60,000m³)를 통해 용수 공급 - 오수처리계획 : 용인레스피아에서 처리예정 - 비점오염저감시설 : 현장여건에 적합한 시설을 설치할 계획

환경기준 부합성 - 온실가스	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우리나라 온실가스 배출현황 <ul style="list-style-type: none"> - 우리나라의 2017년도 전체 온실가스 총 배출량은 709.1백만tonCO₂eq(LULUCF 제외)로 1990년 대비 약 142.7% 정도 증가하였으며, 2016년도 대비 2.4% 증가한 것으로 조사됨. 분야별로는 에너지(86.8%)의 배출량이 가장 많고, 산업공정(7.9%), 농업(2.9%), 폐기물(2.4%)의 순으로 배출되는 것으로 조사됨.
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사 시 장비의 가동 및 주행시 연료 연소에 의한 온실가스 발생이 예상됨 - 계획대상지 내 일부 수목이 훼손될 것으로 예상되어, 온실가스 저장량 및 흡수량의 감소가 예상됨 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 운영시 계획대상지 내 공동주택, 근린생활시설 등 내부 시설에서 연료사용(난방 및 취사용)에 따른 온실가스 배출이 예상됨. - 계획대상지 및 주변지역 이동 차량에 의한 온실가스 배출과 계획대상지 내 녹지 조성 및 수목이식에 따른 온실가스 저장량 및 흡수량 변화가 예상됨.
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공정관리를 통한 단계적 공사장비 투입 및 공회전 최소화 - 저탄소 건설장비 및 자재 사용 - 건설폐기물 재활용 - 친환경 인증제품 사용 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 공공시설 등에는 태양광 등 신재생에너지 사용 및 에너지 재사용시설 검토하여 도입할 계획임 - 공동주택 등 건축물에 사용되는 전기시설 등은 가급적 에너지효율 등급이 우수한 제품을 사용을 계획함 - 쾌적한 생활환경 조성을 위하여 공원 및 녹지를 조성토록 하며, 공원 및 녹지 내 충분한 식재계획을 수립하여 온실가스를 저감토록 할 계획임 - 불가피하게 발생할 것으로 예상되는 훼손수목 중 이식가능 수목을 선정하여 수목에 의한 탄소 저장량 및 흡수량 저해를 최소화하는 방안을 검토 - 현재는 지구지정을 위한 전략환경영향평가 단계로 세부조성계획 수립시 계획대상지 내 녹지공간을 충분히 확보하도록 하고, 확보된 녹지공간에 계획대상지 기후와 풍토에 적합한 수종 또는 대기오염 정화수종을 식재하도록 계획하겠음.

환경기준 부합성 - 토양	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토양 측정자료 조사결과 <ul style="list-style-type: none"> - Cu 10.9~23.6mg/kg, As 4.05~7.00mg/kg, Pb 12.1~16.7mg/kg, Zn 86.4~102.6mg/kg, Ni 11.2~28.1mg/kg, F 334~385mg/kg으로 조사되었고, 그 외 Cd, Hg, Cr⁺⁶, 유기인화합물, PCB, CN, 페놀, BTEX, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출되어 모든 지점에서 전 항목 토양오염 우려기준(1지역)을 만족 ○ 토양오염 개연성 조사 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 내 지장물 현황 및 특정토양오염관리대상시설 현황 조사결과, 토양오염 개연성은 없는 것으로 조사 ○ 토양측정망 및 토양오염실태조사 <ul style="list-style-type: none"> - 토양측정망 및 토양오염실태조사 결과, 모든 지점에서 토양오염우려기준을 만족
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지장물 철거에 따른 토양오염 ○ 공사 장비 가동시 발생 폐유에 따른 영향 ○ 공사인부로 인한 토양오염 ○ 예측하지 못한 토양오염 영향
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지장물 철거시 분뇨, 유류 및 건설폐기물 등의 현황을 파악하여 철거 시행전 적정 처리업자를 통해 전량 수거·처리 ○ 공사차량·장비의 정기적 점검·정비를 실시하고 무분별한 폐유교환을 금지 ○ 공사차량 및 장비의 정비는 지정업소에 실시하며, 폐유보관시설 설치 후 위탁 처리 ○ 생활폐기물은 분리수거 후 재활용, 분뇨는 간이화장실 설치 후 위탁처리 ○ 공사중 부지정지 및 지장물 철거시 미확인된 토양오염(불법폐기물 투기 및 매립지역, 유류오염지역 등)이 발견될 경우, 토양오염조사를 실시하고 기준 초과시 현장여건을 고려하여 적합한 정화 대책을 수립

환경기준 부합성 - 소음·진동	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음 측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - 주간 평균 49.8dB(A)~54.1dB(A), 야간 평균 37.5dB(A)~46.3dB(A)으로 소음환경기준을 만족하나 N-3지점에서 기준에 근접 ○ 진동 측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - 주간 23.8dB(V)~28.8dB(V), 야간 18.6dB(V)~21.5dB(V)으로 생활진동 규제기준을 모두 만족
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 소음도 : 공사시 이격거리별 소음도 예측결과, 이격거리 약 80m이내에 위치한 정온시설 4개소에서 생활소음규제기준(65.0dB(A))을 초과함 이격거리 약 280m 이내에 위치한 명지대학교, 용신중학교 2개소는 교사 내 소음기준(55.0dB(A))를 초과함 - 진동레벨 : 계획대상지 주변 정온시설은 전 지점이 7.5m 이상 이격되어 위치하고 있으므로 생활진동규제기준(65dB(V))를 만족하는 것으로 예측됨 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 현 단계는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정을 위한 전략환경영향평가(개발기본계획) 단계로써 계획대상지 주변도로의 목표년도 교통량, 건축물 배치(안) 등이 제시되지 않아, 계획대상지 주변 도로에 대한 현황 교통량 자료를 바탕으로 계획대상지 내 공동주택지구(토지이용구상(안))에 대한 현황 도로소음 예측 결과를 제시함 - 주간 소음 예측결과 대부분의 지점에서 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었으며, 야간소음 예측결과 전 지점에서 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음 · 주택건설용지(공동주택)를 기준으로 경계부와 10m 이격된 지점에서 1층, 10층, 20층에서의 소음도 예측
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 각 공종별 장비의 효율적인 투입(분산투입 및 작업시간 조정) - 장비의 필요없는 공회전을 삼가 - 저소음·저진동 장비를 사용 - 공사차량의 속도제한(20km/hr)을 실시 - 야간작업(아침, 저녁 및 야간시간대)을 억제 - 가설방음판넬 설치 - 지형을 고려한 공사계획 수립 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 완충녹지 조성, 방음벽 설치, 건축선 이격, 저소음포장

환경기준 부합성 - 일조장해	
현황	○ 일조시간 : 연간 2,346.5hr, 계절별 평균 일조시간은 봄이 680.6hr로 가장 크고, 가을 583.6hr, 여름 543.4hr, 겨울 538.9hr 순으로 조사
영향예측	○ 본 계획대상지는 현재 공급촉진지구 지정단계로 세부적인 건축계획이 없어 일조영향예측을 실시하는데 다소 무리가 있음. ○ 따라서 추후 진행되는 개발계획 수립 시 일조영향예측 및 시뮬레이션을 실시할 예정임.
저감방안	○ 향후 건축물 세부 설계 시 「건축법」 제61조, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한과 「건축법 시행령」 제86조, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 따라 건축하도록 함으로써 일조장해의 영향을 최소화하겠음

자원·에너지 순환의 효율성	
현황	○ 생활폐기물 - 발생량 1,088.2톤/일, 관리구역 면적 591.29km ² , 관리구역 인구 1,053,522인 - 처리현황 : 재활용(775.8톤/일), 소각(263.9톤/일), 매립(48.5톤/일) ○ 건설폐기물 - 발생량 : 2,408.7톤/일 - 처리현황 : 재활용(2,405.7톤/일), 소각(2.9톤/일), 매립(0.1톤/일) ○ 분뇨 - 처리량 155.8m ³ /일, 관리구역 인구 1,053,522인, 발생원단위 0.15L/인·일 ○ 폐기물 처리시설 현황 - 매립시설 : 1개소, 소각시설 4개소, 기타 폐기물 처리시설 19개소
영향예측	○ 공사시 - 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 - 투입장비에 의한 폐유 발생 - 구조물 신축공사 및 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생 - 훼손수목에 의한 임목폐기물 발생 ○ 운영시 : 생활폐기물 및 분뇨 발생
저감방안	○ 공사시 - 생활폐기물 : 용인시의 폐기물 처리계획에 의거 처리 - 분리수거, 분뇨 : 이동식 간이화장실 설치 후 위탁처리 - 폐유 : 인근 정비업체에서 이용 및 폐유보관시설 설치 보관 후 위탁처리 - 건설폐기물 : 위탁처리 및 재활용 - 임목폐기물 : 수목 이식 또는 조경수로 재활용, 무상공급 및 위탁처리 ○ 운영시 - 생활폐기물 : 용인시 처리체계와 연계처리 - 분뇨 : 오수와 함께 처리

다. 사회·경제 환경과의 조화성

환경친화적 토지이용	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지목별 토지이용 현황 : 전체면적 821,203㎡ <ul style="list-style-type: none"> - 임야 508,110㎡(61.9%), 답 84,288㎡(10.3%), 대지 80,806㎡(9.8%) 등 ○ 소유자별 토지이용 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 전체면적(821,203㎡) 중 사유지 87.1%(715,635㎡) - 용인중앙공원(252,237㎡) 중 사유지 86.2%(217,356㎡) ○ 지장물 현황 : 총 2442동 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 99동(단독주택 56동, 근린생활시설 31동 등), 건축물 외(묘지) 143동
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구계 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설, 지적 및 지형, 훼손지, 취락지구 등의 경계를 기준으로 설정 ○ 토지이용계획 <ul style="list-style-type: none"> - 주거용지 306,527㎡(37.3%), 판매업무시설용지 23,026㎡(2.8%), 기반시설용지 491,650㎡(59.9%) ○ 4,600세대(세대당 2.7인), 12,420인
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획시행으로 점유 또는 편입되는 토지에 대해서는 관련 법률에 따라 보상 및 이주 대책을 수립·시행할 것임

인구·주거	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세대 및 인구 <ul style="list-style-type: none"> - 용인시의 총 인구는 2018년 기준 1,053,522명, 인구밀도는 1,782명/㎢, 세대당 인구수는 2.65인/세대로 조사 ○ 가구수, 주택수 및 주택보급률 <ul style="list-style-type: none"> - 용인시의 2018년 기준 일반 가구수는 388,384가구이며, 전체 주택수는 402,646호, 주택보급률은 103.7%로 조사
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 투입인부에 의한 인구증가가 예상되나, 당일의 공정 및 건설계획 등에 따라 변수가 많아 정확한 산정이 어려우며, 한정된 지역에서의 일시적인 변화로 대단위 인구변화는 없을 것으로 판단 ○ 운영 시 <ul style="list-style-type: none"> - 인 구 : 12,420인 (151인/ha) - 세대수 : 4,600세대 (세대당 2.7인/세대) - 공동주택용지는 다양한 주택수요에 부응하기 위하여 국민주택규모이하(60㎡ 이하, 60~85㎡)로 계획하였으며, 공공지원민간임대, 공공분양 및 일반분양 형태로 공급

6. 결 론

- 본 계획은 용인시 처인구 일원에 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정계획으로, 대안별 비교·검토 결과를 통해 최종안으로 선정된 “대안 1”에 대해 입지 타당성에 대한 항목별 영향예측을 실시하였음
- 생활환경의 안정성 측면에서는 공사시 및 운영시 대기오염물질, 소음·진동, 폐기물 등이 발생될 것으로 예상됨
- 환경친화적인 토지이용 측면에서 계획대상지 북측 용인중앙공원부지를 최대한 공원으로 유지하고 국도42호선 인근지역 및 계획대상지 경계부에 녹지(완충녹지, 경관녹지)를 배치하여 공동주택의 정온환경 유지, 여가공간을 확보하도록 계획을 수립함
 - － 공원 및 녹지면적은 전체면적(821,203㎡)의 45.7%(374,733㎡)로 계획
- 따라서, 부정적으로 예측된 결과에 대하여서는 공사시 및 운영시 본 보고서에서 제시된 각종 저감방안을 이행하여 친환경적인 개발사업이 되도록 할 계획임.