

---

**울산 태화강변 공공주택지구 지정  
전략 환경영향평가**  
[평가항목·범위 등의 결정내용]

---

2018. 03

**국 토 교 통 부**

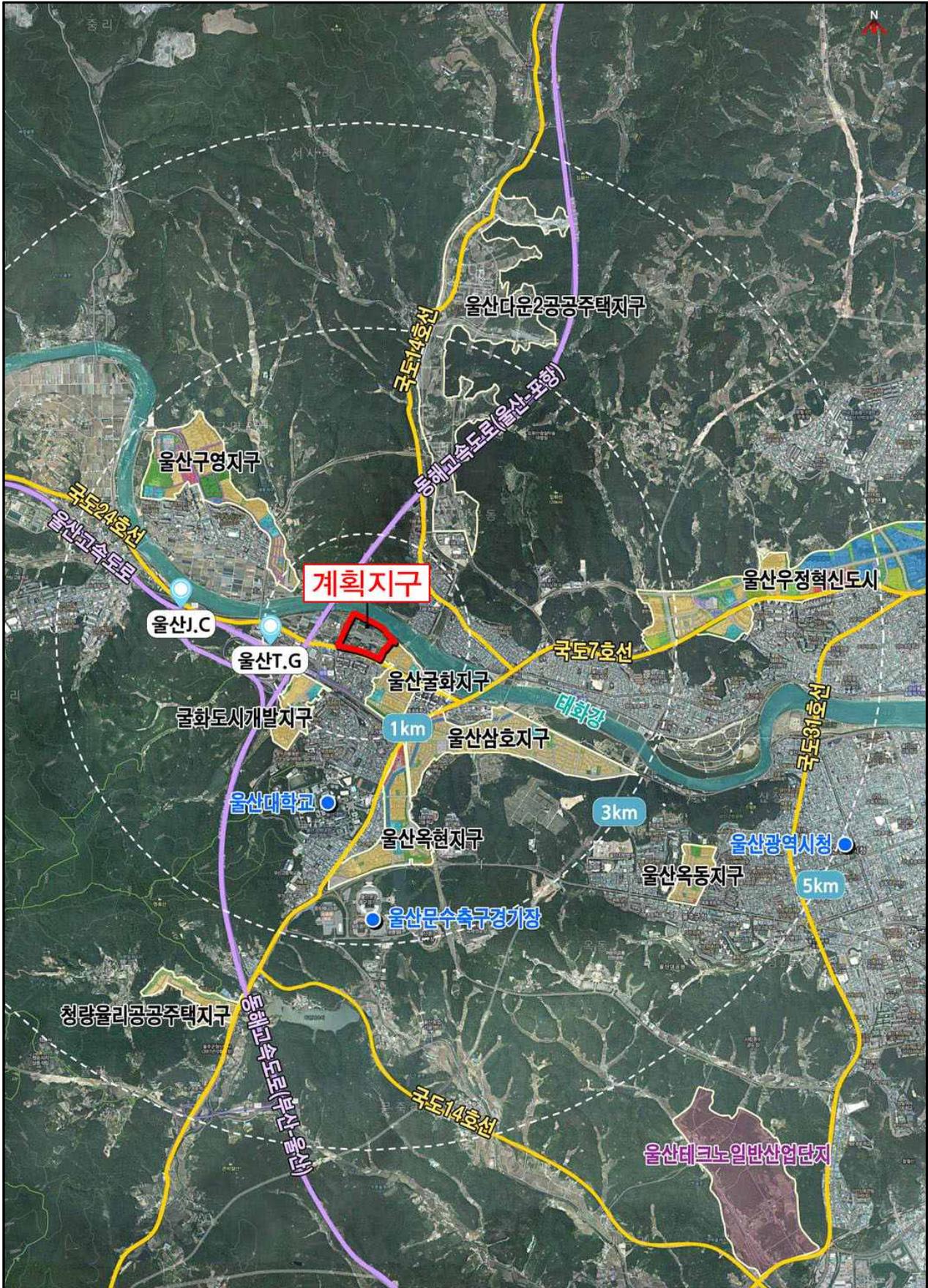
## 제1장 계획의 목적 및 개요

### 1.1 계획의 목적

- 울주군 범서읍 일원에 입지한 동 계획지구는 국도24호선, 국도7호선, 부산~포항고속도로, 울산고속도로 등으로 울산시 도심과 인근 지역(부산, 포항, 양산, 경주)으로 접근이 용이하고, 태화강, 울산대학교, 울산체육공원 등이 인접한 입지여건으로 개발압력이 증가하고 있어 계획적인 개발이 필요함
- 인근에 울산대학교 등 4개 대학(울산대, 울산과기대, UNIST, 춘해대)이 입지하고 온산국가산단, 테크노산단 등 대규모 산업단지와 접근이 양호하여 대학생, 사회초년생, 산단 종사자 등을 대상으로 태화강 중심의 쾌적한 정주공간을 조성하여 젊고 활동적인 도시공간을 제공할 수 있는 개발방안 모색이 필요함
- 본 계획지구의 공공주택용지를 활용한 공공주택 공급을 통해 대학생, 사회초년생, 산업단지 종사자 등 사회활동이 왕성한 계층과 주거취약 계층의 주거 불안해소를 도모하고자 공공주택지구로 지정코자 함

### 1.2 계획의 내용

- 계획명 : 울산 태화강변 공공주택지구
- 계획위치 : 울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 일원
- 계획면적 : 138,634㎡
- 계획인구 및 세대 : 4,345인(1,879세대)
- 사업기간 : 2018년 ~ 2022년
- 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 승인기관 : 국토교통부
- 협의기관 : 환경부



(그림 1-1) 계획지구 위치도



(그림 1-2) 계획지구 위성사진

## 제2장 환경영향평가협의회 심의결과

## 2.1 환경영향평가협의회 의견수렴 개요

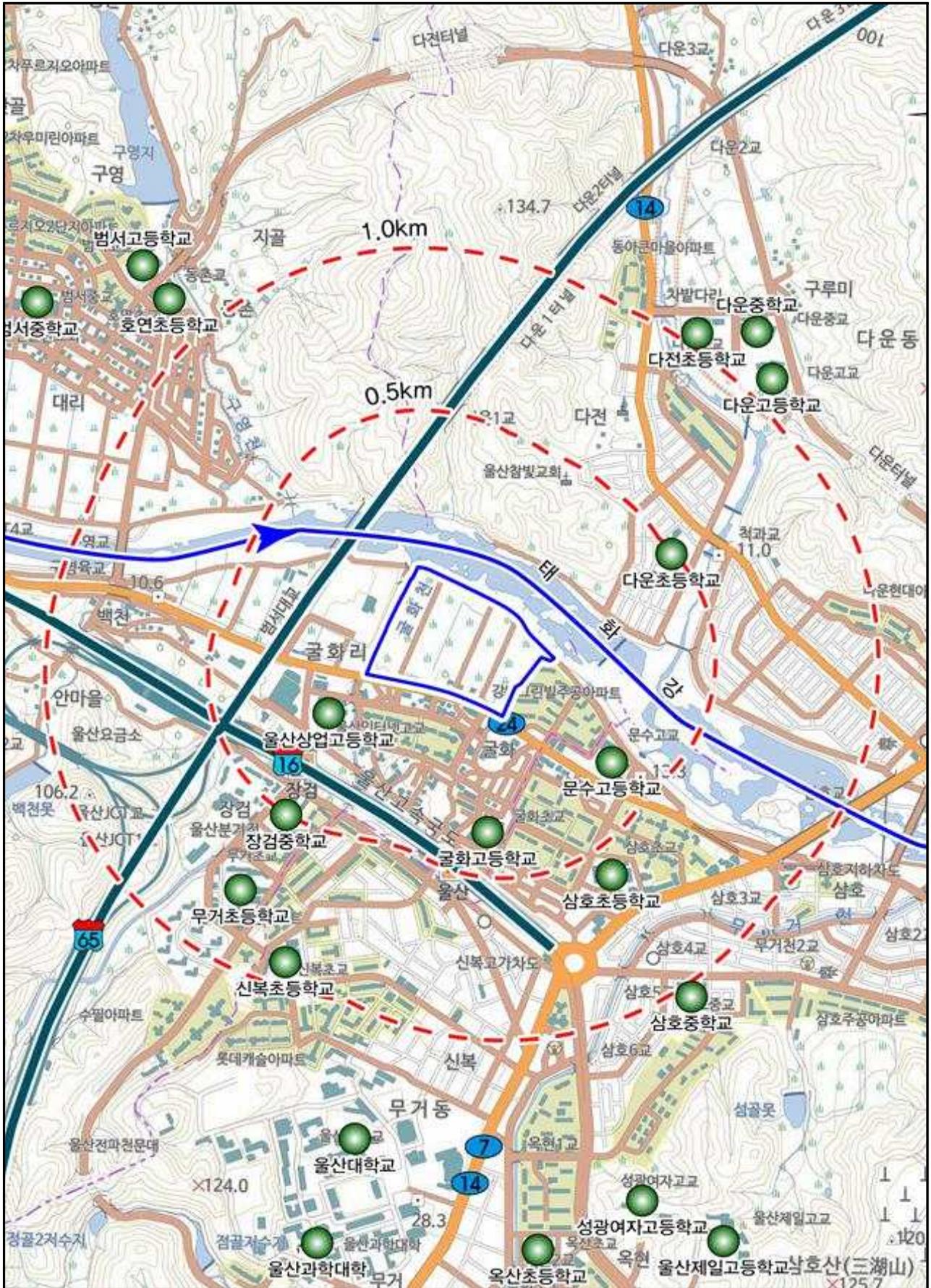
- 근거법령 : 환경영향평가법 제8조 및 같은 법 시행령 제3조 ~ 제5조
- 주관 행정기관 : 국토교통부
- 환경영향평가협의회 구성 : 총9인(국토교통부, 환경부, 지자체, 관련전문가 등)
- 결정사항 : 평가 대상지역, 토지이용구상안, 대안, 평가 항목·범위·방법 등

## 2.2 평가항목 등의 결정내용

## 2.2.1 평가대상지역 설정

&lt;표 2-1&gt; 전략환경영향평가 평가대상지역 설정

평가항목		대상지역 설정사유		대상지역 설정	비 고	
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성		○ 울산 태화강변 공공주택지구 지정 관련 상 위계획 및 관련계획과의 연계성	○ 계획지구	-	
	대안설정·분석의 적정성		○ 계획의 비교 측면에서 대안 비교·검토	○ 계획지구	-	
자연 환경의 보전	생물다양성 ·서식지 보전		○ 계획시행에 의한 동·식물상 영향 예상지역	○ 경계로부터 1.0km 이내	공사시 운영시	
	지형 및 생태축의 보전		○ 계획시행에 의한 지형변화 예상지역 ○ 생태축 변화 검토	○ 계획지구 및 주변지역	공사시	
	주변 자연경관에 미치는 영향		○ 계획시행에 의한 경관변화 예상지역	○ 계획지구 및 주변지역	운영시	
	수환경의 보전		○ 계획시행에 의한 토사유출, 오수 및 비점오염 물질 발생 등으로 영향이 예상되는 수계	○ 계획지구 및 주변하천	공사시 운영시	
입지의 타당성	생활 환경의 안정성	대기질	○ 장비가동, 토목공사 등에 따른 대기오염물질 발생 ○ 계획시행에 의한 에너지사용, 교통량 증가로 대기질 영향이 예상되는 지역	○ 계획지구 및 경계로부터 0.5km 이내	공사시 운영시	
		환경 기준 부합성	악취	○ 굴취수질개선사업소에서 발생하는 악취 영향 검토	○ 계획지구	운영시
		소음 ·진동	○ 계획시행에 의한 건설장비 가동, 교통량 증가 영향이 예상되는 지역	○ 계획지구 및 경계로부터 0.5km 이내	공사시 운영시	
		토양	○ 계획시행으로 인한 공사시 폐유발생, 지장물 철거 등의 토양오염 예상 지역	○ 계획지구	공사시	
	환경기초시설의 적정성		○ 계획시행으로 발생이 예상되는 오수, 폐기물 등의 처리계획 검토	○ 계획지구	공사시 운영시	
	자원·에너지 순환의 효율성		○ 계획시행으로 인해 지장물, 생활폐기물 등 의 발생이 예상되는 지역	○ 계획지구	공사시 운영시	
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 토지이용의 변화가 예상되는 지역	○ 계획지구	공사시 운영시	



(그림 2-1) 평가 대상지역의 설정도

2.2.2 토지이용 구상안



※ 구체적인 토지이용계획은 지구계획 수립시 확정 예정  
(그림 2-3) 토지이용구상도(안)

2.2.3 대안

- 본 계획의 대안설정은 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정(환경부 고시 제2017-215호)」에 의거 다음과 같이 6개 사항으로 구분할 수 있으며, 본 계획은 지구지정 단계임을 고려하여 대안의 종류중 계획비교, 수요·공급, 입지를 선정하고, No Action을 포함하여 설정

<표 2-3> 대안의 선정방법

대안 종류	선정방법	계획지구
계획 비교	○ 계획을 수립하지 않았을 경우 발생 가능한 상황(No Action)과 계획을 수립했을 때 발생 가능한 상황을 대안으로 선정	적용
수 단 · 방 법	○ 행정목적 달성을 위한 다양한 방법들을 대안으로 선정	-
수 요 · 공 급	○ 개발에 관한 수요·공급을 결정하는 계획의 경우 수요·공급량(규모)에 대한 조건을 변경하여 대안으로 선정	적용
입 지	○ 개발 대상 입지를 결정하는 계획의 경우 대상지역 또는 그 경계의 일부를 조정하여 대안으로 선정	적용
시 기 · 순 서	○ 개발 시기 및 순서를 결정하는 계획의 경우 시행 시기 및 진행 순서(예 : 연차별 개발) 등의 조건을 변경하여 대안으로 선정	-
기 타	○ 상기 대안을 종합적으로 고려한 대안 또는 기타 관계행정기관의 장이 계획의 성격과 내용을 고려할 때 필요하다고 판단하는 대안	-

자료 : 환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정, 환경부고시 제2016-131호(2016.07.08.)

가. 계획비교에 따른 대안별 검토

- 행정계획 수립(Action) 및 행정계획 미수립(No Action)에 따른 대안별 환경적인 영향을 비교·분석하였으며, 계획비교에 따른 대안별 검토 결과는 다음과 같음

<표 2-4> 계획비교 대안 검토(행정계획 수립 및 행정계획 미수립)

구 분	대안 1	대안 2
	개발기본계획 수립(Action)	개발기본계획 미수립(No Action)
토지이용 측면		

<표 계속> 계획비교 대안 검토(행정계획 수립 및 행정계획 미수립)

구 분	대안 1	대안 2
	개발기본계획 수립(Action)	개발기본계획 미수립(No Action)
토지이용 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획적인 개발로 국토의 효율적인 이용에 기여하고, 환경친화적인 개발이 가능한 공공주택지구로 지정</li> <li>○ 인근에 울산대학교 등 4개 대학이 입지하고, 온산국가산단 등 대규모 산업단지와 접근이 양호하여 대학생, 울산지역 근로자를 대상으로 태화강 중심의 쾌적한 정주공간 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구는 대부분 농경지(전, 답) 등으로 이용되고 있으나, 주변지역으로 공공주택지구, 혁신지구 등이 위치하고 있어 교통 및 인접 생활중심지와 연계하여 주변 개발압력이 높아 장·단기적으로 개별적인 개발이 우려되는 지역임</li> </ul>
각종 보호지역 영향 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 습지보호지역, 생태·경관보전지역, 야생생물보호구역, 상수원보호구역, 수변구역 등 각종 보호지역과 관련이 없음(특별관리해역에는 포함됨)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 습지보호지역, 생태·경관보전지역, 야생생물보호구역, 상수원보호구역, 수변구역 등 각종 보호지역과 관련이 없음(특별관리해역에는 포함됨)</li> </ul>
생태계 훼손 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구 내 생태자연도 1등급, 녹지자연도 8등급 이상 지역, 호소는 없으며, 주변 자연환경을 고려하여 가능한 녹지공원을 조성할 계획임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구는 임야, 농경지(전, 답)이 대부분으로 현 상태를 유지하여도 생태계에 미치는 긍정적, 부정적 영향은 미미함</li> </ul>
지형의 훼손에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 표고 20m 미만이며 경사도는 10°미만 지역이 100.0%이며 계획시행으로 지형 변화는 크지 않을 것으로 예상하나, 최대한 기존 지형을 고려하여 계획하여 지형 변화를 최소화할 계획임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구는 대부분 전, 답으로 표고가 낮은 지역이고, 대부분 평탄한 지형을 이루고 있으므로 현 상태를 유지하여도 지형에 미치는 긍정적, 부정적 영향은 없음</li> </ul>
쾌적한 생활환경의 유지에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획시행으로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 영향이 예상되므로 환경친화적인 개발이 가능하도록 환경영향 최소화를 위한 저감방향 수립이 요구됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현 상태를 유지하게 되므로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 미치는 영향은 없음</li> </ul>
자연경관에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획시행으로 지형변화 및 건축물 신축에 따른 경관변화가 예상되므로 영향을 최소화하기 위한 저감방향 수립이 요구됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구는 자연녹지 및 개발제한구역으로 지정되어 있어 현 상태를 유지하여도 자연경관에 미치는 긍정적, 부정적 영향은 없음</li> </ul>
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획시행으로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 영향이 예상되나, 환경영향 최소화를 위한 저감방향 수립으로 환경기준 유지 및 달성이 가능할 것으로 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현 상태를 유지하게 되므로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 미치는 영향은 없음</li> </ul>
선정 (안)	○	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획시행으로 효율적인 토지이용과 교통여건이 양호한 지역에 저렴한 공공주택 공급 및 태화강 중심의 쾌적한 정주공간을 조성하여 젊고 활동적인 도시공간을 제공할 수 있는 대안1을 선정함</li> </ul>	

나. 수요·공급에 따른 대안별 비교

- 수요·공급에 따른 대안별 검토를 위하여 토지이용계획 구상(안)에 대한 2개의 대안을 비교·분석 하였으며, 수요·공급에 따른 대안별 검토결과는 다음과 같음

<표 2-5> 수요·공급에 따른 대안 검토

구 분	대안 1	대안 2																								
개 요	○계획지구내 서측으로 공원녹지를 배치하여 공공 주택용지 공급규모 및 공원녹지 규모를 최대한 확보하여 토지이용성을 증대하는 안	○계획지구 북측과 대화강 사이에 공원녹지를 배치 하여 주거시설, 근린생활시설을 배치하는 안																								
토 지 이용 계획																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>138,634</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>주거용지</td> <td>91,738</td> <td>66.2</td> </tr> <tr> <td>지원시설용지</td> <td>46,896</td> <td>33.8</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	합 계	138,634	100.0	주거용지	91,738	66.2	지원시설용지	46,896	33.8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>138,634</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>주거용지</td> <td>90,345</td> <td>65.2</td> </tr> <tr> <td>지원시설용지</td> <td>48,289</td> <td>34.8</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	합 계	138,634	100.0	주거용지	90,345	65.2	지원시설용지	48,289	34.8
	구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)																							
합 계	138,634	100.0																								
주거용지	91,738	66.2																								
지원시설용지	46,896	33.8																								
구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)																								
합 계	138,634	100.0																								
주거용지	90,345	65.2																								
지원시설용지	48,289	34.8																								
주) 1. 주거용지 : 공동주택, 근린생활시설 2. 기반시설용지 : 도로, 공원, 녹지 등	주) 1. 주거용지 : 공동주택, 근린생활시설 2. 기반시설용지 : 도로, 공원, 녹지 등																									
장·단점	○녹지부지를 서측으로 배치하여 인접한 굴화수질개선사업소와의 차폐를 강화함 ○저류지를 계획지구 동측 녹지와 중복 설치 하여 주거용지를 추가 확보 가능함 ○공원·녹지면적이 19.0%로 대안2보다 1.1% 증가함	○계획지구 북측 대화강변에 녹지를 배치하여 주거 용지와 굴화수질개선사업소와의 차폐 효과가 크지 않음 ○공동주택용지가 대안1보 적음 ○공원·녹지면적이 17.9%로 대안1보다 적음																								
선정 (안)	○ ○공원녹지 공급규모를 최대한 확보하고, 주거용지와 굴화수질개선사업소 사이 공원녹지를 배치함으로써 완충공간 확보가 가능하고 주거시설의 쾌적한 환경을 유지할 수 있는 대안 1을 선정	-																								

다. 입지에 따른 대안별 검토

- 본 계획을 시행함에 있어 환경친화적 토지이용계획 수립을 위해 계획지구 경계에 대한 2개의 대안을 비교·분석하였으며, 입지에 따른 대안별 검토결과는 다음과 같음

<표 2-6> 입지에 따른 대안 검토

구분	대안 1	대안 2
지구계		
규모	138,634㎡	162,537㎡
장·단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>○국도24호선, 부산~포항고속도로, 울산고속도로가 인접하여 광역교통 및 도심 접근성이 매우 우수한 지역에 위치함</li> <li>○평탄한 지형 및 완만한 경사를 이루고 있어 효율적인 토지이용이 가능함</li> <li>○생태자연도 3등급, 국토환경성평가지도 5등급 및 1등급으로 분포하고 있음</li> <li>○계획지구 남측으로 국도24호선 인접에 따른 생활환경(소음·진동)의 영향을 최소화하기 위한 토지이용계획 수립이 필요함</li> <li>○환경친화적인 개발이 가능하도록 환경영향 최소화를 위한 저감방향의 수립이 요구됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○국도24호선, 부산~포항고속도로, 울산고속도로가 인접하여 광역교통 및 도심 접근성이 매우 우수한 지역에 위치함</li> <li>○평탄한 지형 및 완만한 경사를 이루고 있어 효율적인 토지이용이 가능함</li> <li>○생태자연도 3등급, 국토환경성평가지도 5등급 및 1등급으로 분포하고 있음</li> <li>○계획지구 남측으로 국도24호선 인접에 따른 생활환경(소음·진동)의 영향을 최소화하기 위한 토지이용계획 수립이 필요함</li> <li>○굴화수질개선사업소 남측 부지는 굴화천으로 인해 단절되고, 별도의 진입도로가 필요하므로 토지이용의 효율성이 낮음</li> <li>○환경친화적인 개발이 가능하도록 환경영향 최소화를 위한 저감방향의 수립이 요구됨</li> </ul>
선정(안)	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○계획지구 주변현황과 연계되어 교통여건 및 접근이 양호하며, 효율적인 토지이용이 가능하고, 공원녹지를 최대한 확보하여 주거시설의 쾌적한 환경 유지가 용이한 대안 1을 선정함</li> </ul>

## 2.2.4 평가항목 및 범위 등의 설정

## 가. 평가항목

&lt;표 2-7&gt; 평가항목의 설정

평가항목		설정사유	비고		
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성	○ 도시기본계획과 관련된 상위계획 및 관련 계획과의 연계성	-		
	대안설정 ·분석의 적정성	○ 계획의 비교 측면에서 대안 비교·검토	-		
입지의 타당성	자연환경 의 보전	생물다양성 ·서식지 보전	○ 계획지구 및 주변지역의 동·식물상 영향	-	
		지형 및 생태축의 보전	○ 계획지구의 지형변화 및 주변지역과 연계되는 생태축 변화 등	-	
		주변 자연경관에 미치는 영향	○ 공동주택 건설에 따른 주요 조망점에서의 경관변화 예상 등	-	
		수환경의 보전	○ 계획시행으로 발생하는 토사유출, 오수 및 비점오염 물질의 주변 수계 영향 등	-	
	생활환경 의 안정성	환경기준 부합성	대기질	○ 계획지구 주변환경을 고려한 대기질 현황 파악 ○ 계획시행에 의한 에너지사용, 교통량 증가로 발생하는 대기질 영향 등	-
			악취	○ 굴화수질개선사업소에서 발생하는 악취로 인한 영향	-
			소음 ·진동	○ 계획지구 주변환경을 고려한 소음·진동 현황 파악 ○ 계획시행에 의한 건설장비 가동, 교통량 증가로 발생하는 영향 등	-
			토양	○ 계획시행으로 공사시 폐유발생, 지장물철거 등에 의한 토양오염 예상 등	-
		환경기초시설의 적정성	○ 계획시행으로 발생이 예상되는 오수, 폐기물 등의 처리 ○ 환경기초시설의 연계처리 여부 등	-	
		자원·에너지 순환의 효율성	○ 계획시행으로 분뇨 및 임목폐기물, 생활폐기물 등의 발생과 에너지 소비로 인한 영향 등	-	
		사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 계획수립에 따른 토지이용의 변화 예상	-

## 나. 평가범위 및 방법

&lt;표 2-9&gt; 평가 항목별 평가범위 및 방법

평가항목		평가범위	평가방법	
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성	○ 계획지구	○ 상위계획 및 관련 계획과의 연계성 검토	
	대안설정·분석의 적정성	○ 계획지구	○ 계획의 비교측면에서 설정된 대안을 환경적 측면에서 비교·분석	
자연환경의 보전	생물다양성·서식지 보전	○ 경계로부터 1.0km 이내 ○ 현황조사 - 육상 및 육수생태계	○ 계획수립 범위를 고려하여 보전하여야 할 동·식물 현황 및 서식환경을 파악하고 생태계 영향을 예측	
	지형 및 생태축의 보전	○ 계획지구 및 주변지역	○ 계획내용을 토대로 지형변화 및 생태축 변화여부 검토	
	주변 자연경관에 미치는 영향	○ 계획지구 및 주변지역	○ 계획내용을 토대로 경관변화를 가시권 검토 등을 통해 평가	
	수환경의 보전	○ 계획지구 및 주변하천 ○ 현황조사 - 지표수 : 4지점	○ 시설계획에 따른 토사유출량 및 발생오수 영향 예측 ○ 시설운영에 따른 오수발생량, 비점오염원 발생부하량 산정, 평가	
입지의 타당성	생활환경의 안정성	대기질	○ 경계로부터 0.5km 이내 ○ 현황조사 : 3지점	○ 계획내용을 토대로 공사시 및 운영시 대기오염 발생 및 영향을 예측하여 대기 환경기준과 비교 평가
		악취	○ 계획지구 ○ 현황조사 : 1지점	○ 굴화수질개선사업소로부터 악취 발생여부 및 주변에 미치는 영향 평가
		소음·진동	○ 경계로부터 0.5km 이내 ○ 현황조사 : 3지점	○ 계획내용을 토대로 공사시 소음·진동, 운영시 소음영향을 예측하고, 환경기준 등과 비교 평가
		토양	○ 계획지구 ○ 현황조사 : 1지점	○ 계획시행시 폐유발생, 지장물철거 등에 의한 토양 오염 영향예측
	환경기초시설의 적정성	○ 계획지구	○ 계획시행시 발생하는 오염물질의 환경기초시설 연계 처리 방안 검토	
	자원·에너지 순환의 효율성	○ 계획지구	○ 폐기물발생량 산정 및 폐기물 처리정책을 고려한 자원 활용과 에너지 순환성 검토	
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 계획지구	○ 주변 현황 및 지형 등 여건을 고려한 환경친화적 토지 이용계획 수립여부 검토



구 분	환경질 조사지점		비 고
대기질	A-1	굴화 주공3단지 아파트	주거시설
	A-2	굴화 강변 월드메르디앙 아파트	주거시설
	A-3	울산상업고등학교 북측	교육시설
악취	O-1	계획지구 내부	-
지표수질	W-1	태화강	굴화천 합류지점 상류
	W-2	굴화천	-
	W-3	태화강	계획지구 인근
	W-4	태화강	굴화주공3단지 인근
토양	S-1	계획지역 내부	답
소음·진동	NV-1	굴화 주공3단지 아파트	주거시설
	NV-2	굴화 강변 월드메르디앙 아파트	주거시설
	NV-3	울산상업고등학교 북측	교육시설

(그림 2-4) 환경질 측정지점도

### 2.2.5 주민등에 대한 의견수렴 계획

- 전략환경영향평가서 초안에 대한 의견수렴은 환경영향평가법 제13조의 절차를 이행하여 주민 등의 의견을 수렴할 계획임