

제주 동부공원 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
전략환경영향평가서 (초안)
- 초안요약문 -

2019. 11.

1. 계획의 내용

1.1 계획의 배경 및 목적

- 계획지구는 제주국제공항으로부터 반경 7km 지점에 위치하고, 제주항 국제여객터미널로부터 반경 3.2km 지점에 위치하며, 번영로(국지도 제97호선), 연삼로, 제2도시우회도로(‘20년 완공 예정) 등 광역교통 여건이 양호하고 타 지역으로의 접근성이 우수한 지역임.
- 주택시장 측면에서 제주시는 ‘14년 이후 꾸준하게 주택매매가격이 상승하였고, 특히 ‘15년부터 ‘16년까지 급격하게 상승하였으며, 매매거래량이 지속적으로 증가하는 추세라는 점에서 대상지 배후에 주택수요가 증가할 것으로 예상됨.
- 따라서, 균형적인 지역개발과 연계하여 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정을 통해 민간임대주택 공급을 촉진하고 국민의 주거안정을 도모하고자 함.

1.2 전략환경영향평가 실시근거

- 본 계획은 환경영향평가법 시행령 별표2(전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기)의 개발기본계획 중 “「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따른 「공공지원민간임대주택 공급촉진지구」”에 해당됨.

<표 1-1> 전략환경영향평가 실시근거

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

자료】 환경영향평가법 시행령 제7조제2항 관련 별표2 제2항 (2. 개발기본계획)

주】 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(2018.01.16. 시행2018.07.17.)에 의거 ‘기업형 임대주택 공급촉진지구’는 ‘공공지원민간임대주택 공급촉진지구’로 명칭 변경

1.3 계획의 추진경위

- 2019.07.22 : 전략환경영향평가 평가준비서 제출
- 2019.08. : 전략환경영향평가 평가협의회 심의
- 2019.09. : 평가항목·범위 등의 결정내용공개
- 2019.11. : 전략환경영향평가서(초안) 제출

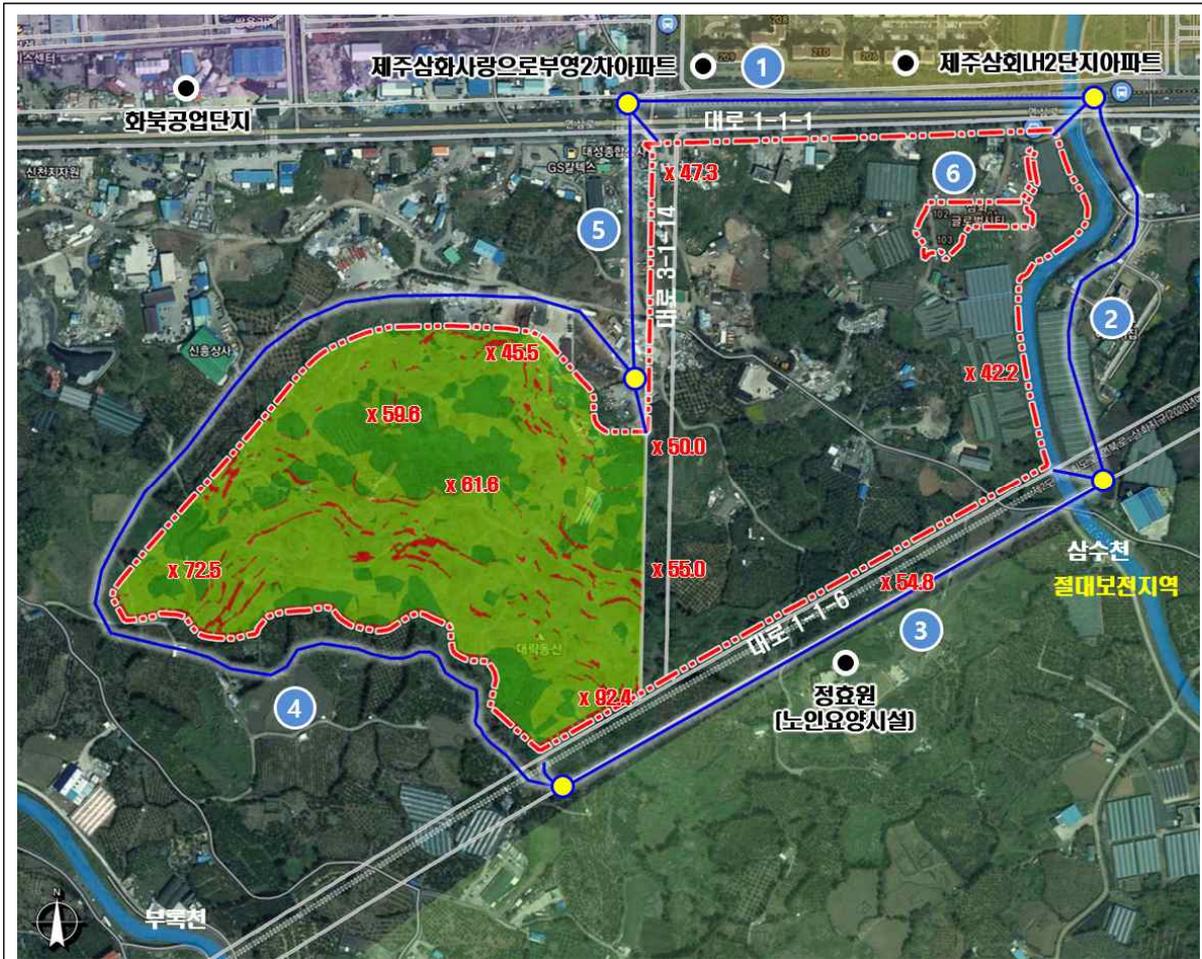
1.4 계획의 개요

- 가. 계획명 : 제주 동부공원 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
- 나. 위치 : 제주특별자치도 제주시 화북이동, 도련일동 일원
- 다. 규모 : 321,300㎡
- 라. 계획인구 : 4,103인(1,784호)
- 마. 사업기간 : 2020년 ~ 2024년
- 바. 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 사. 승인기관 : 국토교통부
- 아. 협의기관 : 제주특별자치도



<그림 1-1> 계획지구 위치도

1.5 계획지구 결정사유

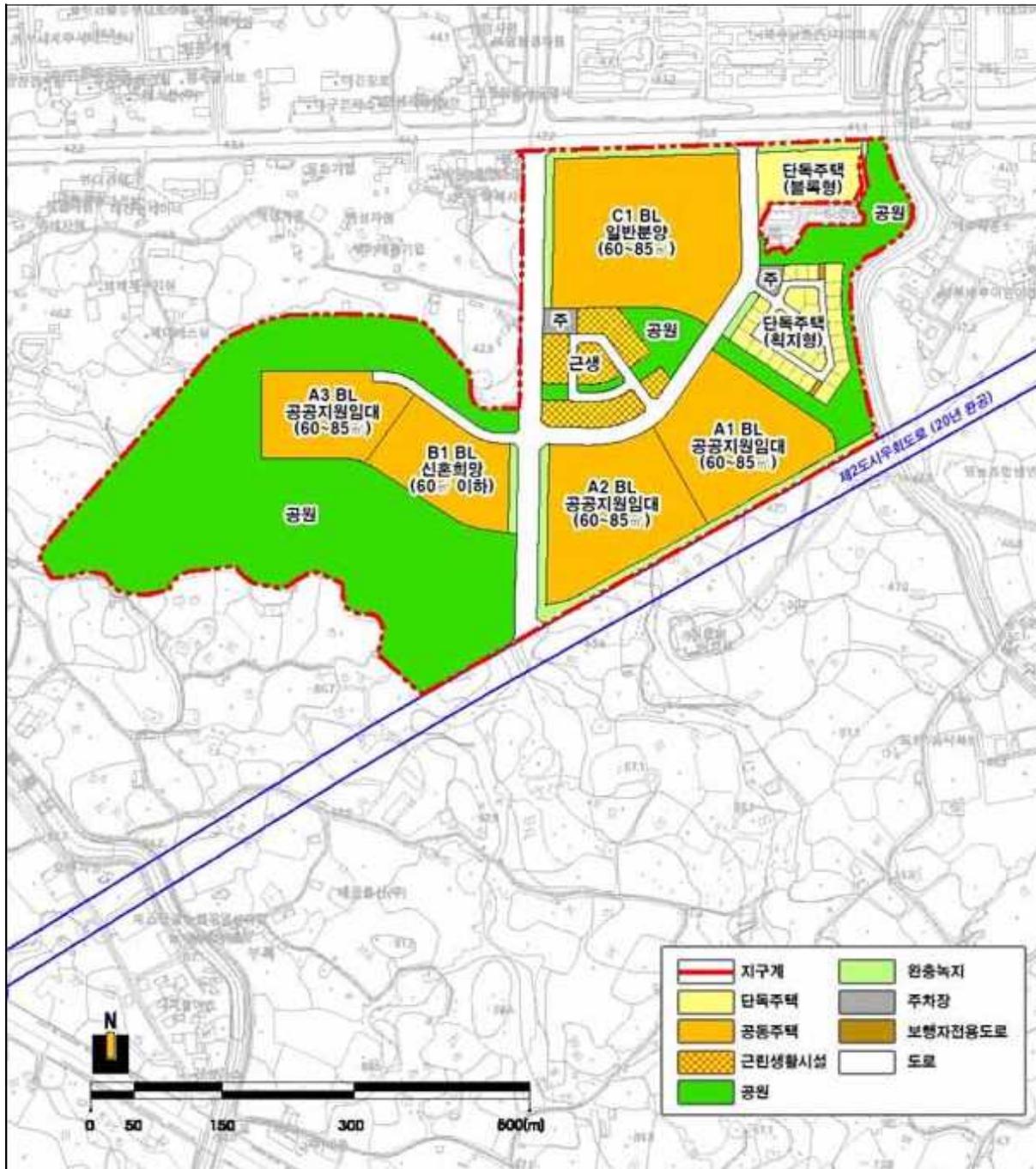


연번	지구계 결정사유	연번	지구계 결정사유
①	도시계획도로(대로1-1-1) 경계 (미포함)	④	도시계획시설(공원) 경계 (포함)
②	절대보전지역(제주특별법) (미포함)	⑤	도시계획도로(대로3-1-14) 경계 (포함) (계획)
③	도시계획도로(대로1-1-6) 경계 (미포함)(공사중)	⑥	신축 건축물(삼화글로벌) 지적 경계 (미포함)

<그림 1-2> 계획지구 지구계 결정도

1.6 토지이용구상(안)

□ 토지이용계획은 현재 지구지정 제안 후, 관계기관 및 지역주민 의견수렴하여 지속적으로 수정·보완하여 최종 반영할 계획임.



구 분	총 계	공동주택	단독주택	근린생활시설	공원녹지	기타
면적(㎡)	321,300	113,000	17,679	10,467	145,649	34,505
비율(%)	100.0	35.2	5.5	3.3	45.3	10.7

<그림 1-3> 토지이용계획(안)

2. 전략환경영향평가 대상지역

□ 본 계획 시행으로 환경에 영향이 미칠 것으로 예상되는 범위를 「환경영향평가서 등 작성 등에 관한 규정(환경부 고시 제2018-205호)」 제23조 관련 [별표4] “전략환경영향평가서의 작성방법”의 주요 평가항목에 대하여 공간적·시간적 범위로 구분하여 평가대상지역으로 설정함.

<표 2-1> 전략환경영향평가 평가대상지역(1)

항 목		평가대상지역범위		평가대상지역 선정사유	
		공간적	시간적		
자연 환경의 보전	생물다양성 · 서식지보전	동·식물 상	<ul style="list-style-type: none"> •계획지구 및 주변지역 - 육상식물상, 양서파충류, 육상곤충류 : 계획지구 경계에서 300m 이내 -포유류, 조류, 육수생물상 : 계획지구 경계에서 500m 이내 	<ul style="list-style-type: none"> •공사시 •운영시 	•동·식물상에 미치는 영향범위
	지형 및 생태축 보전	지형· 지질	•계획지구	•공사시	•절·성토 및 사면발생
	주변 자연경관에 미치는 영향	경관	•계획지구 및 주변지역	•운영시	•사업시행으로 인한 경관 변화
	수환경의 보전	수질 및 수리·수 문	•계획지구 및 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> •공사시 •운영시 	<ul style="list-style-type: none"> •공사시 토사 및 우수유출 •운영시 용수 및 오수발생

<표 2-2> 전략환경영향평가 평가대상지역(2)

항 목		평가대상지역범위		평가대상지역 선정사유	
		공간적	시간적		
생활 환경의 안정성	환경 기준의 부합성	기상	•계획지구 주변 기상관측소	-	•계획지구와 가장 인접한 기상대 •기초자료 분석
		대기질	•계획지구 및 주변지역 -계획지구 경계에서 1,000m 이내	•공사시	•공사시 장비투입 및 비산먼지 발생 에 따른 대기오염 물질 영향
		소음·진동	•계획지구 및 주변지역 -계획지구 경계에서 500m 이내	•공사시	•공사시 건설장비 가동에 따른 소음· 진동 발생
		토 양	•계획지구	•공사시	•투입장비 오일교 체에 따른 토양오 염 발생
	자원·에너지 순환의 효율성	•계획지구 및 주변지역	•공사시 •운영시	•공사시 및 운영시 각종 폐기물 발생	
사회 · 경제 환경과의 조화성	친환경적 토지이용	•계획지구	-	•입지선정에 따른 관련법규 검토 •토지이용계획의 적합성 검토	

3. 지역개황

<표 3-1> 환경관련 지역·지구 지정현황(총괄)

환경관련지역·지구		제주시	계획지구	비고
환경 보전 용도 지역	절·상대보전지역	○	○	· 절대보전지역 2개소 위치 (연접, 약 180m 이격)
	야생생물 보호구역	×	×	-
	상수원 보호구역	○	○	· 총 8개소 위치(약 1.6km 이상 이격)
	수질보전특별대책지역	×	×	-
	수변구역	×	×	-
	수질오염총량관리지역	×	×	-
	배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역	○	○	· 계획지구(화북,도련동) “청정” 지역
	배출시설 설치제한지역	×	×	-
	생태·자연도 1등급	○	×	· 계획지구 2·3등급
	생태·경관보전지역	×	×	-
	자연공원지정	○	×	· 3개소 위치(약 9.0km 이상 이격)
	습지보호지역	○	×	· 3개소 위치(약 11.0km 이상 이격)
	백두대간보호지역	×	×	-
	수산자원보호구역	×	×	-
	환경관리해역(환경보전, 특별관리)	×	×	-
	특정도서지역	○	×	· 6개소 위치(약 50.0km 이상 이격)
	악취관리지역	×	×	-
	대기환경규제지역	×	×	-
	대기보전특별대책지역	×	×	-
	대기관리권역	×	×	-
대기오염총량관리지역	×	×	-	
저황유 공급 및 사용지역	○	○	· 경유(황함유량 0.1%이하) · 중유(황함유량 0.3%이하)	
청정연료 사용대상지역	×	×	-	
국토환경성평가지도	○	○	· 1·2등급 76.1%, 4·5등급 23.9%	
주요 보호 대상 시설물	취수장 현황	○	○	· 총 96개소
	정수장 현황	○	○	· 총 13개소
	천연기념물, 문화재 현황	○	○	· 문화재 총 231점 · 천연기념물 총 26점

4. 개발기본계획 대안 및 입지대안

- 본 계획의 특성을 감안하여, 계획비교(계획수립시/계획미수립시)와 수요·공급에 대하여 대안을 선정함.

4.1 계획에 따른 비교·분석

- 개발기본계획수립(Action) 및 개발기본계획 미수립(No action)에 대하여 다음과 같이 비교·분석한 결과 ‘대안1’을 선정함.

<표 4-1> 계획에 따른 비교·분석

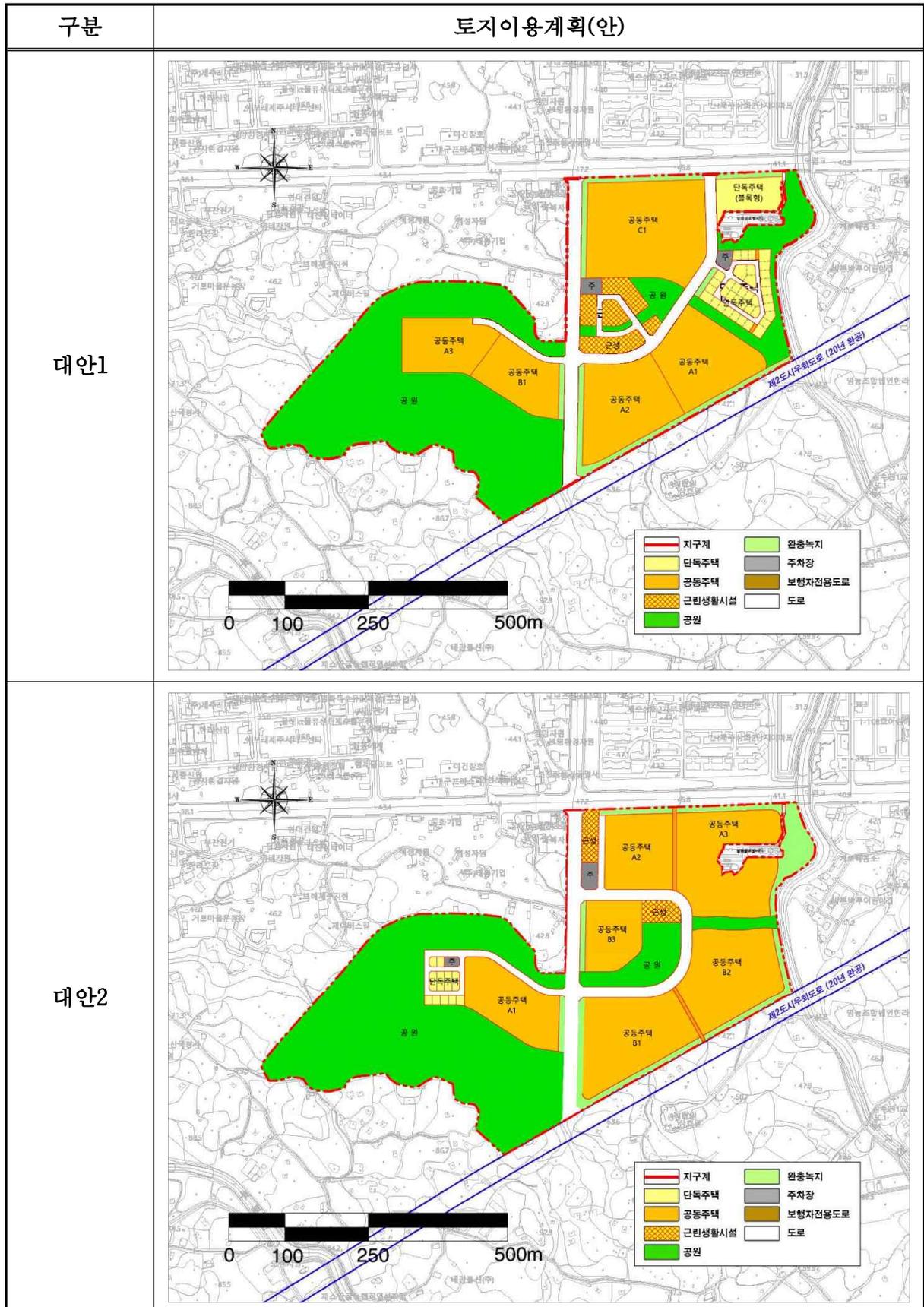
구 분		1안(개발기본계획 수립시) (Action)	2안(개발기본계획을 수립하지 않을시)(No action)
자연환경 에 미치는 영향	현황	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구는 대부분 임야와 과수원, 전이며, 일부 대지 등이 분포함 □ 생태계보전지역, 습지보전지역, 야생 동·식물보호지역 등은 없음. □ 계획지구 내에 특이한 지형요소(습골, 꽃자왈 등)는 없음. □ 계획지구 동쪽 경계로 지방하천(삼수천)이 위치하며, 서쪽 경계로 약 180m 이격되어 지방하천(부록천)이 위치함. 	
	영향	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구 내 임야부는 대부분 공원 등으로 계획하여 식생 훼손을 최소화 하는 등 자연환경에 미치는 영향 최소화 할 계획임. □ 계획지구 동쪽 경계의 지방하천(삼수천) 주변과 서쪽의 장기미집행도시계획시설(동부공원)지역은 최대한 녹지 및 공원을 계획하여 계획하여 영향 최소화 	□ 자연환경에 미치는 영향 없음.
생활환경 에 미치는 영향	현황	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구의 북측에는 택지개발(도시개발)지역인 삼화지구 등이 위치하며, 북서측에는 화북공업단지 등이 주변에 입지해 있음. □ 계획지구 동측 경계부에 지방하천(삼수천)이 위치하며, 서측 경계로부터 약 180m 이격되어 지방하천(부록천)이 위치함. 	
	영향	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구 주변 주거시설 등의 정온시설에 대하여 공사시 대기, 수질, 소음·진동 등의 영향이 최소화 되도록 공사시기 조절, 살수 실시, 가배수로 및 침사지 설치 등의 저감대책을 통하여 영향을 최소화 할 계획임. 	□ 생활환경에 미치는 영향 없음.
사회경제 환경에 미치는 영향	현황	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구는 주변으로 택지개발(도시개발) 지역인 삼화지구 등이 위치하며, 번영로(국지도 제97호선), 연삼로, 제2도시우회도로(‘20년 완공 예정)와 인접하여 광역교통여건이 양호한 지역임. □ 계획지구는 제주시 도심권으로 배후기능이 활성화된 지역으로, 주택수요가 증가할 것으로 예상됨. 	
	영향	<ul style="list-style-type: none"> □ 자연환경을 활용한 쾌적한 주거단지로 계획하여 입주민들에게 친수공간 및 여가공간 제공 가능 □ 개발기본계획수립을 통하여 체계적인 개발이 가능하고, 제주도내 무분별한 주택개발(난개발)을 방지하고, 제주도 주거문제(시장 안정화)에 도움이 예상됨. 	□ 제주도내 급격한 인구 증가로 인한 비정상적인 부동산 시장, 외곽 지역 난개발 등 주거 문제 심화
종합검토		<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구가 위치한 제주시 화북동, 도련동 일원은 현재 주변에 택지개발지역이 위치하며, 교통 여건이 양호한 지역으로 향후 주택 수요가 증가할 것으로 예상되는 지역임. 이에 계획지구에 공공지원민간임대주택 공급 촉진지구로 사업 추진시에는 공사시 생활환경에 미치는 영향을 최소화 시킬 수 있는 적절한 저감방안을 수립하고 사업을 추진함으로써 주거환경이 필요한 대상에게 주택을 공급하여 제주도 주거문제 해결을 도모하고자 함. 	
제안		○	

4.2 수요·공급에 따른 비교·분석

- 수요·공급에 따른 대안을 계획지구내 토지이용계획(1, 2안)으로 비교·분석하였으며, 그 내용은 다음과 같음.

<표 4-2> 수요·공급에 따른 비교·분석

구분	대안1	대안2
계획 규모	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획세대수 : 1,784세대 □ 계획인구수: 4,103인 	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획세대수 : 2,055세대 □ 계획인구수: 4,727인
장 점	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구내 남북 간선도로 중심으로 공동주택을 동서로 분산 배치하여 교통량 분산이 가능 □ 근린생활시설을 계획지구의 중심부에 계획하여 생활편의 도모 □ 계획지구 북동쪽의 기존 주택(신축빌라) 주변으로 단독주택(블록형)을 배치하여 기존 주택의 일조권을 확보 	<ul style="list-style-type: none"> □ 장기미집행시설(동부공원)의 공원면적 공원조성 부분 면적이 대안1 보다 큼(대안1 대비 약 4,000㎡ 증가) ※ 계획지구 공원·녹지율 : 45.9% □ 단독주택을 배치하여 지형과 조화 □ 대안1 대비 계획세대수 및 인구 증가 (세대수 : 증 271세대, 인구 : 증 624인)
단 점	<ul style="list-style-type: none"> □ 장기미집행시설(동부공원)의 공원면적 감소 (감 : 4,000㎡) ※ 계획지구내 총 공원·녹지율 : 45.3% (감 0.6%) □ 계획세대수 및 인구 감소 (세대수 : 감 271세대, 인구 : 감 624인) 	<ul style="list-style-type: none"> □ 계획지구내 동쪽으로 공동주택이 집중되어 교통량 집중 □ 근린생활시설이 계획지구 북쪽 및 중앙에 소규모로 분산 배치하여 생활편의 불편 □ 계획지구 북동쪽의 기존 주택(신축빌라) 주변으로 공동주택이 위치하여 기존 주택 입주민의 일조권 등의 민원예상
제 안	○	



<그림 4-1> 수요·공급에 따른 비교·검토(토지이용계획(안) 비교)

5. 개발기본계획의 적정성

<표 5-1> 상위 계획 및 관련계획과의 연계성

구분	주요내용 (본 계획과의 관련내용)	본 계획과의 연계성
제4차 국토종합 계획 수정계획 (2011~2020년)	<ul style="list-style-type: none"> □ 권역별 특성화와 지역공간구조 개편 - 도시지역 및 비도시지역의 정주여건 고도화 및 도시·농어 촌간 연계 강화로 정주기반 구축 - 지역실정에 적합한 택지개발 및 주택공급 확대, 주거 유형의 다양화를 통한 주거환경 개선 	<ul style="list-style-type: none"> □ 지역실정에 적합한 주택공급 확대 및 주거환경개선
제2차 제주국제자유도시 종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> □ 제주지역 인구 증가현상은 2040년대까지 지속되고, 이로 인한 주택부문 등에서 도시시설 부족 현상이 심화될 것으로 예상됨 □ 수요의 변화에 부응한 주택공급확대사업, 공공임대주택 공급확대사업 등의 ‘수요 기반의 주거사업’ 과 커뮤니티 활성화를 위한 주거공간 정비사업, 셉티드(CPTED) 설계 도입사업 등의 ‘아일랜드형 스마트시티’ 프로젝트 추진 	<ul style="list-style-type: none"> □ 주택공급확대 및 임대주택 공급
2025년 제주특별자치도 도시기본 계획	<ul style="list-style-type: none"> □ 주거환경계획 <ul style="list-style-type: none"> - 도심기능 재생 및 활성화, 기존 주거환경의 지속적 관리, 택지개발·주거지역 지정 및 맞춤형 주거유형 공급을 통해 제주도 주택수요증가에 맞는 공급과 저소득층의 주거안정을 확보하고자 함 □ 주택공급계획 <ul style="list-style-type: none"> - 주택의 공급은 장단기적 측면에서 주거지 조성을 위한 개발사업을 위주로 하되, 기존 시가지 정비를 병행하여 추진 	<ul style="list-style-type: none"> □ 주택공급확대 및 임대주택 공급 확대로 제주도 주택 수요 증가에 맞는 공급과 저소득층의 주거안정을 확보
제주특별자치도 주거종합 계획 (2018~2027)	<ul style="list-style-type: none"> □ 택지공급 <ul style="list-style-type: none"> - 연평균 1.0~1.4km², 10년간 10.1~14.4km² 내외의 택지공급 계획 수립 필요 □ 정책소요에 따른 공공택지 확보 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 택지소요량 중 공공에서 공급이 필요한 택지, 특히 장기공공임대주택, 공공분양주택, 공공지원주택 등 공공부문의 주택공급에 필요한 공공택지를 확보 □ 계획적인 토지이용과 주거지 관리를 위한 다양한 택지공급 전략 수립 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 삼화지구, 혁신도시 등 기존의 사례를 감안하여 기존 도심지와 접근성이 높은 지역에 일정 규모 이상의 계획적인 주거지 조성 - 제주도 지역여건에 적합한 택지개발 및 주택공급 전략 수립 <ul style="list-style-type: none"> · 장기 미집행 도시계획시설 활용을 통한 민간주택 택지공급, 대규모 국·공유지 및 저밀공공시설을 활용한 임대주택 공급, 지역불균형 및 기성시가지 쇠퇴에 대응한 균형 있는 개발 또는 재생 등 	<ul style="list-style-type: none"> □ 공공택지 확보로 공공지원임대주택, 공공분양주택, 국민임대주택 등 공공부분의 주택공급 □ 기존 도심지와 접근성이 높은 지역에 제주도 지역여건에 적합한 택지개발 및 주택공급 <ul style="list-style-type: none"> - 장기미집행 공원 활용한 택지개발, 임대주택 공급

6. 임지의 타당성

6.1 자연환경의 보전

가. 생물다양성·서식지 보전 (동·식물상)

(1) 현 황

▷ 식물상

- 문헌조사 시 식물상은 총 132과 387속 582종 61변종 7아종 10품종 등 총 659종이 확인되었으며, 법정보호종인 황근(멸종위기 야생생물 II급) 1종이 분포하는 것으로 확인됨.
- 현지조사시 조사지역의 식물상은 총 79과 169속 185종 22변종 3품종 등 총 210분류군으로 확인됨. (멸종위기 야생식물은 확인되지 않았음.)

▷ 식생

- 계획지구에는 현재 건물, 도로 및 나대지(U), 과수원(O)이 넓게 분포하며, 칩군락(Pth), 장경초원(H2), 단경초원 및 묘지(H1), 그 외 삼나무식재림(Crj), 곰솔군락(Pt), 관목림(Sh), 후박나무식재림(Mt) 등이 분포함.
- 주변지역으로 건물, 도로 및 나대지(U), 과수원(O)이 넓게 분포하며, 칩군락(Pth), 조성녹지(G), 경작지(F), 경초원(H2), 단경초원 및 묘지(H1), 수역(W), 삼나무식재림(Crj), 곰솔군락(Pt) 등이 분포함.

▷ 식생보전등급

- 계획지구에 분포하는 곰솔군락(Pt)은 식생보전등급 III등급, 삼나무식재림(Crj), 후박나무식재림(Mt) 등은 식생보전등급 IV등급, 건물, 도로 및 나대지(U), 과수원(O), 칩군락(Pth), 장경초원(H2), 단경초원 및 묘지(H1), 관목림(Sh) 등은 식생보전등급 V등급으로 판정함.

▷ 동물상

- 포유류 : 문헌조사(3목 4과 5종), 현지조사 (1목 1과 2종)로 조사됨.
 - 문헌조사 및 현지조사 시 법정보호종은 확인되지 않음.
- 조류 : 문헌조사(35과 101종), 현지조사 (13과 14종)로 조사됨.
 - 문헌조사 시 원앙(천연기념물 제 327호), 황조롱이(천연기념물 제 323-8호), 새호리기(멸종위기 야생생물 II급), 매(멸종위기 야생생물 I급, 천연기념물 제323-7호), 두견이(천연기념물 제 447호), 팔색조(멸종위기 야생생물 II급, 천연기념물 제 204호), 긴꼬리딱새(멸종위기 야생생물 II급), 붉은어깨도요(멸종위기 야생생물 II급), 흰목물떼새(멸종위기 야생생물 II급), 물수리(멸종위기 야생생물 II급), 솔개(멸종위기 야생생물 II급), 붉은배새매(멸종위기 야생생물 II급, 천연기념물 제 323-2호), 새매(멸종위기 야생생물 II급, 천연기념물 제 323-4호) 등 총 13종의 법정보호종이 확인됨.
 - 현지조사시 법정보호종은 발견되지 않음.
- 양서파충류 : 문헌조사(4목 10과 14종), 현지조사 (2목 2과 2종)로 조사됨.

(1) 현 황

- 문헌조사 시 비바리뱀(멸종위기 야생생물 I 급)과 멧꿩(멸종위기 야생생물 II 급) 2종의 법정보호종이 확인되었으며, 현지조사 결과 우기 시 멧꿩(멸종위기 야생생물 II 급) 1종이 출현하는 것으로 확인됨.

□ 곤충류 : 문헌조사(15목 117과 453종), 현지조사 (9목 34과 61종)로 조사됨.

- 문헌조사 시 애기뿔소뿔구리(멸종위기 야생생물 II 급) 1종이 확인됨.
- 현지조사 시 법정보호종은 확인되지 않음.

▷ 육수생물상

□ 수변 및 수생식물 : 13과 21종이 분포하는 것으로 조사됨.

□ 어류 : 문헌조사(4과 6종), 현지조사 (1과 2종)로 조사됨.

□ 저서성 대형무척추동물 : 문헌조사(문 5강 9목 24과 40종), 현지조사 (2문 3강 8목 12과 14종)로 조사됨.

▷ 생태자연도

□ 계획지구는 생태·자연도 3등급 지역이 분포하며 서쪽일대로 생태·자연도 2등급 지역이 분포하는 것으로 조사됨.

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 식물상 및 식생의 변화

□ 계획지구는 이차림(I), 식재림, 관목림이 대부분으로 이차림(I)인 곰솔군락의 공원 지역으로 계획하여 훼손은 발생하지 않을 것으로 예측되며, 일부 삼나무식재림의 훼손으로 인해 삼나무의 훼손이 불가피하게 발생할 것으로 예측됨.

▷ 식생보전등급 변화

□ 계획지구의 사업시행 전 III, IV, V 등급이었던 식생보전등급은 사업시행 후 식생보전등급 III, IV, V 등급으로 등급의 변화는 없을 것으로 예상되며, V 등급이 약 132,703㎡ 감소하며, IV 등급이 약 132,703㎡ 증가할 것으로 예상됨.

▷ 육상 동물상

□ 포유류 : 포유류는 이동성이 높고 공사로 인한 지형변동 등 환경변화에 민감하게 반응하여 서식환경과 유사한 주변지역으로 회피, 이주, 생육 등 서식환경에 적응할 것이므로 공사 시행으로 인한 조사지역 일대의 포유류에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨.

□ 조류 : 조류는 생육저해요인에 노출 시 서식환경이 비슷한 주변지역으로 즉각적인 생활권 회피 및 이주를 실시한 뒤 공사 종료 후 재유입 될 것으로 예상됨.

□ 양서·파충류 : 양서·파충류의 경우 공사 시 이동성이 적은 양서·파충류의 생태적 특성을 감안할 때 지형변동에 즉각적인 대응(이동력이 작음)이 어려워 종 및 개체수

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

의 감소가 발생할 수 있으며, 공사시행으로 인한 생활권(서식처 및 은신처)의 교란, 공사 시 발생된 오염원이 양서·파충류의 생활권을 교란시키는 요인 등 악영향이 발생할 것으로 예상되므로 그에 따른 저감대책이 요구됨.

- 곤충류 : 현지조사 시 확인 된 종은 대부분 흔히 볼 수 있는 일반적인 종들이므로 확인되었으며, 공사 시 계획지구를 생활권으로 하는 곤충류의 서식지 파괴, 먹이 자원 감소 등의 생육조건에 영향을 미칠 것으로 예상되나, 현재의 생활권과 유사한 주변의 안정된 지역으로 이주 및 회피를 실시할 것으로 예상되어 계획시행으로 인한 지역의 전체적인 곤충상에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨.

▷ 법정보호종

- 문헌조사 시 확인 된 법정보호종 중 식물인 황근은 제주도엽[336071] E9격자에서 분포가 확인되었으나 이외의 정확한 위치 정보가 기재되어 있지 않았으며 계획시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 문헌조사 시 확인 된 법정보호종인 조류는 환경변화에 민감하고 이동성이 높은 분류군이므로 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상되나, 공사 중 계획지구 일대로 유입될 가능성을 배제할 수 없으므로 이에 대한 저감방안이 요구됨.
- 맹꽂이의 경우, 평지, 습지 주변의 관목림 및 초지에 서식하고 낮에는 주로 흙 속에 숨어 있어 관찰이 어려우며 장마철에 한꺼번에 출현하는 특징을 지니고 있는 종 특성상 계획지구 일대로 유입 될 가능성을 배제할 수 없으므로 현지조사 시 성체는 확인되지 않았으나 다수의 개체가 서식할 것으로 예상되어 이에 대한 저감대책 수립이 요구됨.

▷ 육수 생물상

- 현지조사가 실시된 하천은 대부분 건천으로 웅덩이형태의 수계가 국지적으로 분포하는 등 빈약한 육수환경을 보여 공사로 인한 피해는 크지 않을 것으로 보이며, 토사와 탁수는 유수에 의해 하천으로 유입되는데 계획지역은 유수역이 거의 분포하지 않아 토사 및 탁수로 인한 피해 역시 미미할 것으로 예상됨.

(3) 저감방안

▷ 육상 식물상 및 식생

- 계획지구의 사업시행으로 인해 발생하는 소음, 진동, 비산먼지 등의 발생 저감대책 수립
- 생태계교란 생물 관리
- 본 계획지구에 분포하는 식생훼손이 최소화 되도록 계획을 수립하고, 불가피하게 훼손되는 수목 중 이식가치가 있는 수종에 대해서는 이식 등의 저감방안을 이행할 계획임.

▷ 육상 동물상

- 포유류 및 조류
 - 본 계획지구에 대한 공사 시 소음, 진동의 발생에 따른 저소음·저진동 공법, 비산먼지 날림에 따른 주기적인 살수 등의 저감대책을 실시할 계획임.
 - 조류의 경우 사업시행으로 인한 영향을 최소화하기 위해 번식·산란시기 및 주 활동시기를 고려하고, 주 서식환경의 교란을 최소화할 수 있는 방안을 고려하여 공사를 시행하도록 할 계획임.

▷ 양서·파충류

- 양서·파충류의 경우 계획지구 외곽으로 설치될 측구 및 집수정 등에 양서·파충류의 추락으로 인한 고사를 방지하기 위하여 집수정 내에 인조목, 돌무더기 등을 설치하여 집수정에 추락하더라도 이들 인공구조물을 이용하여 탈출이 용이하게 할 계획이며, 추락 시 탈출이 용이하게 경사(30~45°)면을 설치하거나, 측구의 경사면을 기어오를 경우 미끄러지지 않게 표면을 거칠게 하여 탈출이 용이하도록 할 예정임.

▷ 육수 생물상

- 하천 유량이 증가하는 우기 시 공사를 지양하여 수계 하류부의 토사유입을 최소화

▷ 범정보호종

- 공사 시 인부사전교육 실시, 번식시기 공사 최소화, 활동시기를 고려한 공사 시행, 야간공사 지양
 - 양서·파충류인 맹꽂이(멸종위기 야생생물Ⅱ급)의 경우, 생육이 활발한 시기에 개체군, 서식지 및 범위 등을 파악하기 위해 환경영향평가지 출현시기를 고려한 정밀조사가 필요하며, 분포가 확인될 경우 이주대책 등의 적정 저감방안을 수립 할 예정임.
-
-

나. 지형 및 생태축 보전 (지형·지질)

(1) 현 황

▷ 지형

□ 계획지구는 평균경사도 5.94도로 도시계획시설(공원)이 결정되어 있는 서측지역의 경사가 높고, 동측의 인접 개발지는 평탄한 지형을 이루고 있으며, 계획지구 동·서쪽으로 지방하천이 있음.

▷ 표고는 30~100m로 40~50m가 48.92%, 50~60m가 20.19%, 60~70m가 11.21%로 전체 계획지역의 약 80%가 40~70m로 조사됨.

▷ 경사도는 15°이하가 대부분으로 0~5°가 64.92%, 5~10°가 17.91%, 10~15°가 10.81% 등으로 조사됨.

▷ 지표지질 : 신흥리현무암(Qshb), 영평동현무암(Qypb), 화북동-장성동현무암(Qhcb)

▷ 특이 지형 및 보전 가치가 있는 지형·지질

□ 계획지구 주변에는 천연 동굴 2개소와 천연기념물 1개가 있는 것으로 조사됨.

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 지형의 변화

□ 토지이용계획상 대부분 경사도 10° 미만 지역에 시설물 배치 계획을 수립하여 부지 조성으로 인한 지형의 변화는 미미할 것으로 판단되나, 계획시행에 따라 임야지역 절취 및 기존 과수원 구간 절·성토 발생으로 인해 지형의 변화가 예측됨.

▷ 토공의 발생

□ 토량발생에 따른 주변환경에 미치는 영향을 최소화하기 위해 기존 지형을 고려한 계획을 수립하는 등 적절한 토공계획의 수립이 요구됨.

▷ 토사유출로 인한 영향

□ 토공사시 강우로 인하여 토사 등이 인접 하천에 유입되어 오염을 유발시킬 것으로 판단되므로 이를 최소화 또는 방지할 수 있도록 적절한 저감대책이 요구됨.

(3) 저감방안

▷ 지형변화 최소화 방안

□ 기존 지형을 최대한 고려하여 토지이용계획을 수립함으로써 지형변화를 최소화할 계획임.

▷ 사면처리대책

□ 사면경사기준에 의거, 사면의 안정에 필요한 적정 사면 경사(표준구배)를 적용할 계획임

▷ 토공계획

□ 토석정보공유시스템(EIS)를 통하여 사업진행시기가 비슷한 다른 공사현장이나 기 운 영중인 토취장 및 사토장 등에서 공급하여 처리할 계획임.

다. 주변 자연경관에 미치는 영향 (경관)

(1) 현 황

▷ 자연경관심의 대상 여부

- 계획지구 주변지역으로 자연경관영향 심의대상이 되는 보호지역이 위치하지 않음에 따라 계획지구는 보호지역 주변 외 지역에 해당되며, 본 계획은 전략환경영향평가 대상 개발기본계획으로 자연경관영향 심의대상에 해당되지 않는 것으로 검토됨.

▷ 중요경관자원

- 본 계획지구는 건물, 도로 및 나대지, 조성녹지 및 식재림 등으로 중요경관자원은 없는 것으로 조사됨.
-

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 지역경관의 특성 변화

- 계획지구는 건물, 도로 및 나대지, 조성녹지 및 식재림의 경관유형에서 시설지로 변모하게 될 것임.

▷ 주요 조망점에서의 조망상황 변화 정도

- 주요 조망점에서의 가시성 및 조망상황 변화 정도 검토결과 가시권분석시에는 계획지구가 부분적으로 가시가 되는 것으로 조사되었고, 현지 조망상황 검토결과 건축물 및 차폐수목 등으로 인하여 조망은 되지 않는 것으로 검토되었으나, 향후, 지구내 건축물 등의 시설물이 입지하게 되면 부분적으로 계획지구의 조망은 가능할 것으로 판단됨.
 - 본 계획은 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 단계로서 세부적인 영향예측은 향후 지구계획 수립 단계(환경영향평가 단계)에서 검토할 예정임.
-

(3) 저감방안

▷ 지형변화 최소화

▷ 공원 및 녹지계획 수립

▷ 주변 환경에 어울리는 건축계획 수립

라. 수환경의 보전 (수질 및 수리·수문)

(1) 현 황

▷ 지표수질

- 계획지역 주변 하천의 지표수질 조사결과 pH 7.2~9.8, BOD 1.2~1.7mg/L, SS 1.0~26.5mg/L 등으로 조사되었으며, 계획지구 주변 하천인 경우 흐르는 하천이 아닌 건천으로 고인물에서 채수함에 따라 하천 지점별로 다소 차이가 있는 것으로 판단됨.

▷ 지하수질

- 계획지역 주변의 지하수질 조사결과 pH 7.4, NO₃-N 1.8~2.2mg/L 등으로 조사되었으며, 조사관정의 용도는 농업용수로 지하수 수질기준(농업용수)를 만족하는 것으로 조사됨.

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 공사시

- 우수유출량 산정 : 4.7m³/sec
- 토사유출량 산정 : 50.15 ton/일
- 계획지구 주변 하천재해 영향 검토
 - 계획지구는 하천 계획홍수위보다 부지지반고가 낮은 저지대가 분포하므로 향후 개발사업시 부지고를 최대 EL.2.74m(계획홍수위+여유고)로 성토하여야 할 것으로 검토됨.
 - 개발후 계획지구 인접지역은 우수가 지표유출이 아닌 우수관거로 방류될 것으로 배수체계의 변화는 없을 것으로 예측되며, 계획지구의 성토로 인한 내수배제 영향이 없을 것으로 검토됨.
- 공사시 오수발생량 : 23.1m³/일

▷ 운영시

- 생활용수량 산정 : 964m³/일
- 오수발생량 산정 : 821m³/일

(3) 저감방안

▷ 공사시

□ 우수 및 토사유출 방지대책

- 홍수유출 및 토사유출에 대한 저감대책으로 계획지구 내 임시침사지 1개소, 임시침사지겸 저류지 1개소가 필요할 것으로 판단됨.

□ 공사시 오수처리계획

- 공공하수처리시설로 연계처리하거나, 연계처리가 불가피할 시에는 개인하수처리시설을 설치하여 처리

▷ 운영시

□ 생활용수 공급계획

- 계획지구 용수공급은 도런배수지 계통 배수관로(D500)에서 분기하여 계획지구로 인입할 계획임.

□ 오수처리계획

- 계획지구는 삼양배수구역 중 화북처리분구에 해당하며, 기 매설된 차집관로를 통해 계획지구 서측으로 약 13km에 위치한 제주공공하수처리시설에서 처리할 계획임.

□ 우수저감 대책

- 계획지구는 개발에 따라 A구역의 유역면적과 불투수면적이 증가함에 따라 홍수유출량이 증가할 것으로 판단되어 향후 지구계획 수립단계에서 저감대책(영구저류지 설치 등)을 수립할 수 있도록 가이드라인 및 저감시설 설치가능 지점을 제시함.

□ 비점오염원 저감대책

- 본 계획은 「물환경보전법 제53조 및 같은법 시행령 제72조」에 의거 비점오염원 설치신고 대상에 해당되므로, 향후 환경영향평가시 계획지구 여건에 적합한 비점오염원 저감시설을 검토·제시
-

6.2 생활환경의 안정성

가. 환경기준의 부합성 (기 상)

○ 현 황

▷ 최근 10년간 기상현황(제주지방기상청)

- 연평균 기온 16.3℃
 - 연평균 풍속 3.2m/s
 - 연평균 강수량 1,469.7mm
 - 연평균 상대습도 69%
 - 연평균 일조시간 1,807.1hrs
 - 연평균 맑음 58일, 흐림 147일, 안개 14일, 강수 148일, 눈 16일, 뇌전 15일
-

나. 환경기준의 부합성 (대기질)

(1) 현 황

▷ 지역대기환경기준 설정항목의 현황농도

- 대기질 측정결과 전 항목이 환경기준 및 제주특별자치도 지역 대기환경기준보다 낮게 측정됨.
-

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 공사시

- 토공사가 시행될 경우 부지정지 및 토공사시 비산먼지의 발생 및 건설장비 가동시 발생하는 배기가스 발생으로 인한 대기질 영향이 예측됨.
- 본 계획은 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 지정하고자 하는 단계로 토공계획 등이 수립되지 않아 정량적인 대기질 영향예측이 어려우므로, 계획지구의 개발사업에 대한 세부계획이 수립되는 환경영향평가단계에서 모델링을 통한 정량적인 대기질 영향 예측을 실시할 계획임.

▷ 운영시

- 운영시 계획지구 내 공동주택, 단독주택 등의 에너지사용에 따른 배출가스 발생으로 인한 대기질 영향이 예상됨.
- 또한, 지구 내 인구 유입에 따른 통행 차량으로 인해 대기오염물질이 발생될 것으로 예측됨.
- 현 단계에서는 개발계획 및 장래교통량 등이 구체적으로 마련되지 않아 정량적인 예측이 어려우므로 에너지사용계획, 기타 개발계획 등이 수립되는 환경영향평가 단계에서 대기질 모델링 등을 통한 대기질 영향예측을 실시할 계획임.

▷ 계획지구 주변 개발사업 누적영향 검토

- 계획지구 주변 개발사업 검토 결과 계획지구 남측과 인접하여 도로개설(제2도시우회도로)공사가 시행되고 있으며, 도로개설공사는 공사기간이 2020년 9월까지로 본 계획지구 공사시기와 일치하지 않을 것으로 예측되며, 또한 계획지구 북측 약 1.0km 인근에 도시개발사업(화북상업지구)이 계획되어 있는 것으로 조사되었으나 “화북상업지역 도시개발사업 환경영향평가서” 검토결과 계획지구로 확산되는 대기질 누적영향은 미미할 것으로 예측됨.

(3) 저감방안

- ▷ 공사시
 - 주기적인 살수 실시
 - 세륜·측면살수시설 설치
 - 덮개차량 운행
 - 공사차량의 속도제한
 - 비산방진망 설치
- ▷ 운영시
 - 청정연료 사용
 - 녹지공간(공원 및 녹지) 확보

다. 환경기준의 부합성 (소음·진동)

(1) 현 황

- ▷ 소음·진동 발생원 현황
 - 계획지구는 건물, 도로 및 나대지, 과수원 등으로 소음·진동 발생은 미미하나, 주변 도로(연삼로)로 인해 도로교통소음이 발생하는 것으로 조사되었고, 계획지구 남쪽으로 도로개설(제2도시우회도로) 중에 있어 공사로 인한 소음·진동이 다소 발생하며, 주변지역 또한 건물, 도로 및 나대지, 과수원 등으로 소음·진동 발생은 미미한 것으로 조사됨.
- ▷ 정온시설 현황
 - 정온시설에 대한 현장 조사결과, 계획지구 및 주변지역으로 총 28개소의 정온시설이 위치하고 있는 것으로 조사됨.
- ▷ 대상지역 소음·진동 환경목표기준
 - 소음 : 생활소음규제기준 적용(공사장 주간(65dB(A)) 및 야간(50dB(A)))
 - 진동 : 생활진동규제기준 적용(주간(65dB(V)) 및 야간(60dB(V)))
- ▷ 소음·진동 측정현황
 - 소음측정결과, 주간 평균 소음도는 48.4~65.0dB(A), 야간 평균 소음도는 40.8~54.0dB(A)로 조사되어 N-2, N-4, N-5지점은 소음환경기준(일반지역 “가”)를 초과하는 것으로 조사됨.
 - 진동측정결과, 주간 평균 11.5~30.0dB(V), 야간 평균 10.1~33.0dB(V)로 생활진동규제기준 이하로 조사됨.

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 공사시

□ 건설소음

- 공사시 장비가동으로 인한 소음영향은 공사현장으로부터 주거지역은 약 66m, 학교는 약 240m 이상 이격된 지역에서 환경목표기준 65dB(A) 및 55dB(A)을 만족하는 것으로 예측됨.
- 계획지구 주변의 정온시설 중 공업단지, 사무실9(밀집지역), 주거지역5의 예측소음도가 주거지역 환경목표기준(65dB(A)), 어린이집2, 어린이집3의 예측소음도가 학교 환경목표기준(55dB(A))을 초과하는 것으로 예측되었으며, 또한, 주거지역7의 경우 계획지구 내부에 위치하고 있으므로 계획시행으로 인한 소음영향이 발생할 것으로 예측됨.

□ 건설진동

- 공사시 장비 가동으로 인한 진동도를 이격거리별로 예측한 결과 계획지역 주변 정온시설에 대한 진동의 영향은 미미할 것으로 예측됨.

□ 계획지구 주변 개발사업 누적영향 검토

- 계획지구 주변 개발사업 검토 결과 계획지구 남측과 인접하여 도로개설(제2도시우회도로)공사가 시행되고 있으며, 도로개설공사는 공사기간이 2020년 9월까지로 본 계획지구 공사시기와 일치하지 않을 것으로 예측되며, 계획지구 북쪽으로 약 1.0km 이격되어 도시개발사업(화북상업지구)이 계획되어 있는 것으로 조사되었으나 이격거리 등으로 인해 소음·진동으로 인한 누적영향은 미미할 것으로 검토됨.

▷ 운영시

- 본 계획은 제주특별자치도 제주시 화북이동 및 도련일동 일원에 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 지정하고자 하는 단계로, 구체적인 개발계획 및 장래교통량 등이 마련되지 않아 현 단계에서는 영향예측이 어려우므로, 추후 실시계획 단계에서 구체적인 계획을 토대로 한 영향예측을 실시할 계획임.

(3) 저감방안

▷ 공사시

- 가설방음판넬 설치 계획
- 건설공사장 소음관리요령 준수
 - 「환경부, 2003.09, 건설공사장 소음관리요령」에 준하여 공사를 시행함으로써 인근 지역 및 주변 환경의 피해를 최소화되도록 할 계획임.

▷ 운영시

- 방음벽 설치
 - 저소음 포장
 - 직각배치
 - 거리이격 및 완충녹지 조성
 - 토지이용계획 수립 시 완충녹지를 추가로 확보하여 이격거리에 따른 소음저감효과를 고려할 계획임.
-

라. 환경기준의 부합성 (토양)

(1) 현 황

- ▷ 토양오염현황 : 토양오염우려기준을 만족하는 것으로 조사됨.
 - ▷ 토양통 : 구엄통, 동귀통, 병악통, 사라통 및 이도통
-

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- ▷ 공사시 유류의 흘림이나 폐유 발생
 - ▷ 유류관리대책 수립 (외부교환, 폐유보관시설, 전문처리업체 교환 등)
-

마. 환경기초시설의 적정성

(1) 현 황

▷ 공공하수처리시설 현황

- 계획지구가 위치하는 제주시 동지역에는 제주공공하수처리장이 위치하는 것으로 조사됨.

▷ 분뇨처리시설 현황

- 제주시에는 총 5개소의 분뇨처리시설이 있는 것으로 조사됨.

▷ 폐기물 처리시설 현황

- 제주시 매립시설은 총 5개소, 소각시설은 총 4개소로 조사됨.
-

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

▷ 공사시

□ 생활폐기물 처리계획

- 가연성 및 재활용 폐기물은 수집·운반업체에 운반하도록 위탁하여 소각 및 재활용하고, 불연성 폐기물은 전문처리업체에 위탁하여 매립할 계획임.

□ 장비 가동에 의한 폐유처리계획

- 폐오일 교환은 차량정비업소를 이용하고, 현장에서 불가피하게 교환할 경우는 지정된 장소에서 교환할 계획이며, 폐유보관시설을 설치하여 일정 용기에 담아 보관 후, 전문처리업체에 위탁처리 할 계획임.

□ 건설폐기물 처리계획

- 최대한 현장에서 재활용하고 그 외 폐기물은 수집·운반업체에 운반토록 하여 재활용에 부적합한 가연성 폐기물은 소각처리하고 불연성폐기물은 중간처리과정을 통해 재활용 또는 매립처리 할 계획임.

▷ 운영시

□ 거주인구에 의한 생활폐기물

- 운영시 입주민들에 의해 발생하는 생활폐기물은 제주시 폐기물처리계획에 의거하여 적법하게 처리할 계획임.

□ 용수 공급계획

- 계획지구 용수공급은 도런배수지 계통 배수관로(D500)에서 분기하여 계획지구로 인입할 계획임.

□ 오수처리계획

- 계획지구는 삼양배수구역 중 화북처리분구에 해당하며, 기 매설된 차집관로를 통해 계획지구 서측으로 약 13km에 위치한 제주하수처리시설에서 처리할 계획임.
-

바. 자원·에너지 순환의 효율성

(1) 현 황

- ▷ 제주시 생활폐기물 발생량 : 총 881.3ton/일, 1인 평균배출량은 1.79kg/일
- ▷ 제주시 건설폐기물 발생량 : 총 2,088.9ton/일
- ▷ 제주시 지정폐기물(의료폐기물 제외) 발생량 : 총 7,955.4ton/년(전년도 이월량 포함)
- ▷ 제주시 지정폐기물(의료폐기물) 발생량 : 총 1,594.8ton/년
- ▷ 제주시 동지역 분뇨발생량 : 총 522.3kL/일, 1인 평균 분뇨발생량 : 1.42L/일
- ▷ 제주시 읍·면지역분뇨발생량 : 총 73.4kL/일, 1인 평균 분뇨발생량 : 0.94L/일
- ▷ 매립시설 5개소, 소각시설 4개소, 기타폐기물 처리시설 8개소, 분뇨처리시설 5개소

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

- ▷ 공사시
 - 생활폐기물 발생량 : 116.87kg/일 □ 분뇨 발생량 : 92.80L/일
 - 장비 가동에 의한 폐유, 계획지구 내 임목폐기물, 지장물 철거 및 건축물 신축으로 인한 건설폐기물 발생 예상
- ▷ 운영시
 - 본 계획시행 후 운영시에는 공공주택 및 단독주택 내 거주하는 계획인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨가 발생할 것으로 예측됨.

(3) 저감방안

▷ 공사시

- 생활폐기물 : 현장사무실 부근에 분리수거함을 설치하여 수거할 계획으로 가연성 및 재활용 폐기물은 수집·운반업체에서 운반하도록 위탁하여 소각 및 재활용하고, 불연성 폐기물은 전문처리업체에 위탁하여 처리할 계획임.
- 분뇨 : 계획지구 내 이동식 간이화장실을 설치하여 현장사무실 설치위치에 따라 공공하수처리시설로 연계처리하거나, 연계처리가 불가피할 시에는 개인하수처리시설을 설치하여 처리할 계획임.
- 폐유 : 폐오일 교환은 차량정비업소를 이용하되, 현장에서 불가피하게 교환할 경우는 지정된 장소에서 교환하고 보관시설 설치하고 발생하는 전량을 전문처리업체에 위탁처리 할 계획임.
- 임목폐기물 : 재활용 또는 전문처리업체에 위탁하여 사업시행으로 인한 무단처리를 방지할 계획이며, 임목폐기물 중 목재 등으로 이용가치가 있는 수목은 재활용할 계획임
- 건설폐기물 : 재활용가능성, 소각가능성 여부 등에 따라 분리배출하고 재활용 가능한 것은 최대한 현장에서 재활용하고 그 외 폐기물은 수집·운반업체에서 운반하도록 위탁하여 재활용에 부적합한 가연성 폐기물은 소각처리하고 불연성 폐기물은 중간처리과정을 통해 재활용 또는 매립처리 할 계획임.

▷ 운영시

- 생활폐기물 : 생활폐기물 보관시설 설치(폐기물 집하·분리·수거 장)후 일반쓰레기는 규격봉투(종량제봉투)로 배출하고, 가연성 및 불연성은 재활용 용기에 구분하여 요일별·종류별로 배출할 계획임.
 - 분뇨 : 계획지구 내 기 매설된 차집관로를 통해 계획지구 서측으로 약 13km에 위치한 제주하수처리장에서 처리할 계획임.
-
-

6.3 사회·경제 환경과의 조화성

가. 친환경적 토지이용

(1) 현 황

▷ 계획지구 토지이용현황

- 대상면적 : 321,300m² (총 430필지)
- 지목별 : 임야 38.0%, 과수원 34.3%, 전 18.7%, 기타 6.5%
- 소유자별 : 국·공유지 3.4%, 사유지 96.6%
- 지장물 : 총 166동(창고시설, 비닐하우스, 묘지 등)
- 용도지역 : 도시지역(녹지지역 : 자연녹지지역 97.5%, 보전녹지지역 2.5%)
- 보전지역 지정현황(절대보전지역)
 - 삼수천(계획지구 동측으로 인접), 부록천(계획지구 서측 약 180m 이격)

▷ 계획지구 입지

- 계획지구 교통여건 : 번영로(국지도 제97호선), 연삼로, 제2도시우회도로('20년 완공 예정)

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

▷ 계획지구의 지구계는 용도지역·구역, 도시계획도로 및 하천, 지적 및 건축물 준치 현황을 고려하여 설정함.

▷ 토지이용계획

- 주택건설용지 : 44.0%(공동주택, 단독주택, 근린생활시설)
- 기반시설용지 : 56.0%(공원녹지, 주차장, 보행자도로, 도로)

▷ 공원녹지계획

- 계획지구 주변 하천(삼수천, 부록천)과 연계된 공원녹지축 형성을 통해 Green - Network 형성함.
- 계획지구 전체 면적의 45% 이상 공원녹지로 확보함.
- 차량 흐름의 영향(소음 등)을 최소화하기 위해 계획지구 북측, 남측 보조간선도로변으로 폭 10m 이상의 완충녹지 조성함.

(3) 저감방안

▷ 편입되는 지장물 및 토지는 사전에 협의한 후 보상 및 토지사용승낙을 득하여 사업을 시행할 계획

7. 종합평가 및 결론

가. 자연환경에 미치는 영향

- 계획지구는 대부분 임야와 과수원, 전이며, 일부 대지 등이 분포하나, 계획지구 내 임야부는 대부분 공원 등으로 계획하여 식생 훼손을 최소화 하는 등 자연환경에 미치는 영향 최소화 할 계획임.
- 계획지구 동쪽 경계의 지방하천(삼수천) 주변과 서쪽의 장기미집행도시계획시설(동부공원) 지역은 최대한 녹지 및 공원으로 계획하여 영향을 최소화 할 계획임.

나. 생활환경에 미치는 영향

- 계획지구 주변 주거시설 등의 정온시설에 대하여 공사시 대기, 수질, 소음·진동 등의 영향이 최소화 되도록 공사시기 조절, 살수 실시, 가배수로 및 침사지 설치 등의 저감대책을 통하여 영향을 최소화 할 계획임.

다. 사회경제 환경에 미치는 영향

- 자연환경을 활용한 쾌적한 주거단지로 계획하여 입주민들에게 친수공간 및 여가공간 제공 가능할 것으로 판단되며, 계획적인 개발을 통하여 제주도내 무분별한 주택개발(난개발)을 방지하고, 제주도 주거문제(시장 안정화)에 도움이 예상됨.

라. 종합검토

- 계획지구가 위치한 제주시 화북동, 도련동 일원은 주변에 택지개발지구가 위치하며, 교통 여건이 양호한 지역으로 향후 주택 수요가 증가할 것으로 예상되는 지역임. 이에 계획지구에 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 사업 추진시에는 공사시 생활환경에 미치는 영향을 최소화 시킬 수 있는 적절한 저감방안을 수립하고 사업을 추진함으로써 주거환경이 필요한 대상에게 주택을 공급하여 제주도 주거문제 해결을 도모하고자 함.