

구리갈매역세권 공공주택지구 전략환경영향평가서(초안)

(요약문)

2018. 01

[요 약 문]

1. 계획의 내용

가. 계획의 배경 및 목적

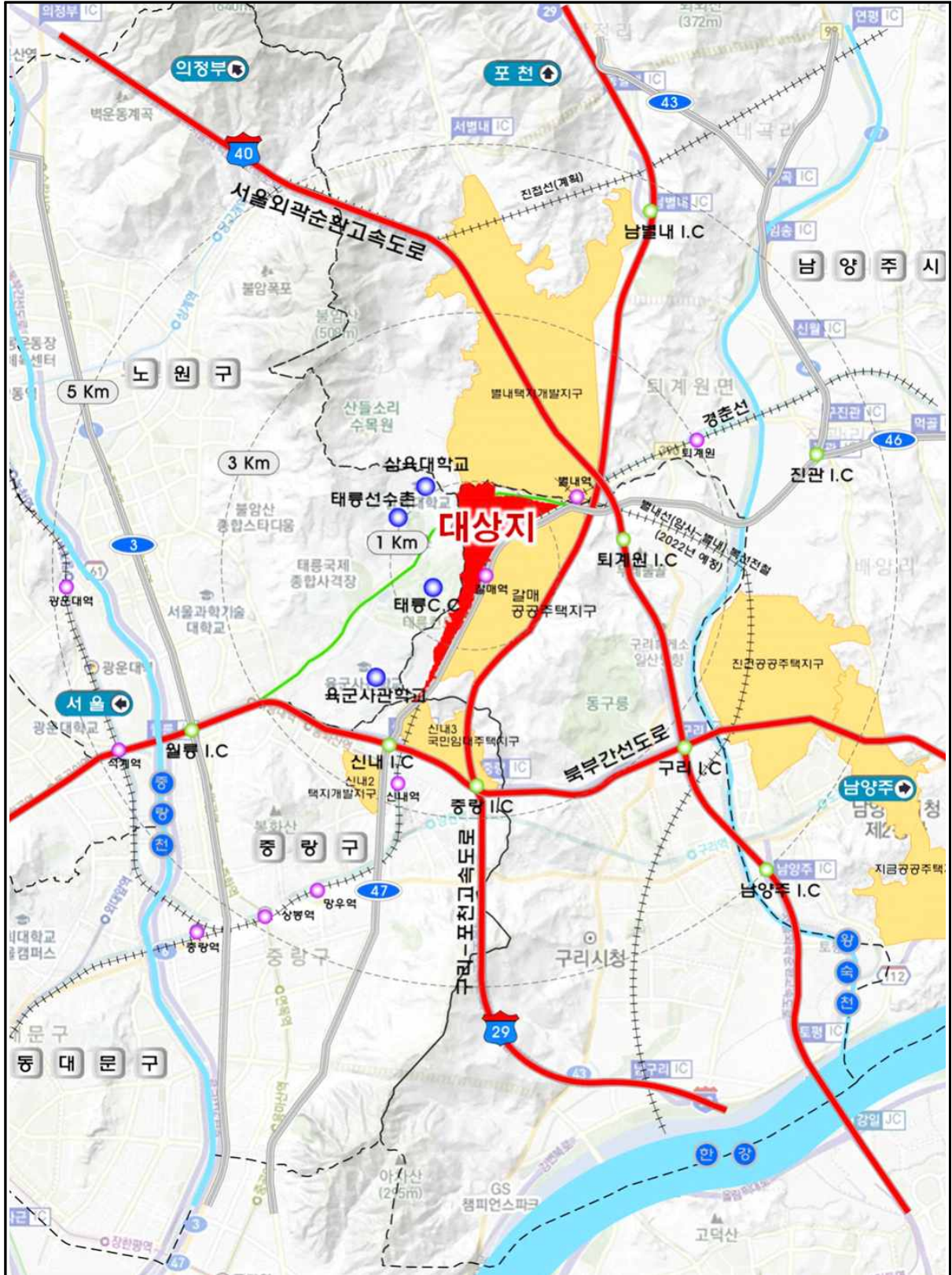
- 저소득층 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하는데 목적이 있음.
- 구리시는 서울과 인접하여 있고 서울외곽순환고속도로(퇴계원IC), 구리포천고속도로(남별내IC), 국도47호선, 경춘선(갈매역, 별내역), 8호선 연장(별내선, 22년 개통 예정) 등 광역교통 접근성이 양호한 지역으로 남양주별내 택지개발지구, 구리갈매·남양주진건 공공주택지구 등 주변 지역의 개발로 인해 개발압력이 높아지고 있음.
- 따라서, 계획적 개발을 유도하여 택지를 안정적으로 확보하기 위하여 공공주택지구로 사업을 추진하고자 함.

나. 계획의 내용

- 계획명 : 구리갈매역세권 공공주택지구
- 계획위치 : 경기도 구리시 갈매동 일원(위치도 참조)
- 계획면적 : 799,219m²(개발제한구역 538,193m² 포함)
- 계획인구 및 세대 : 15,858인(7,190호)
- 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 승인기관 : 국토교통부
- 협의기관 : 환경부
- 사업기간 : 2018년 ~ 2022년

다. 전략환경영향평가 실시근거

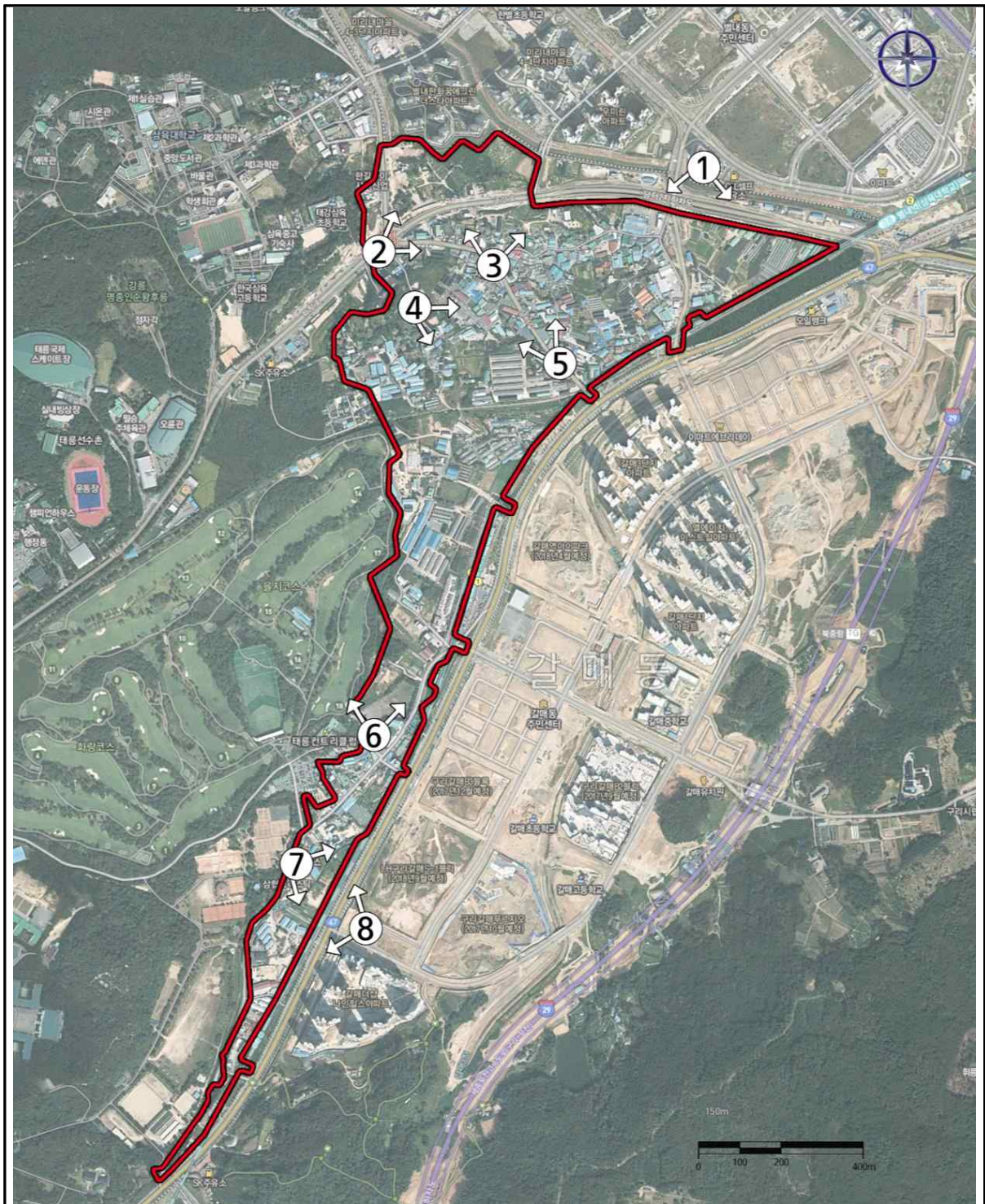
- 「환경영향평가법」 제9조 및 같은법 시행령 제7조제2항 관련 [별표2]의 2. 개발기본계획 중 【가.도시의 개발】에 관한 계획 중 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정[지정면적 : 799,219m²(개발제한구역 538,193m² 포함)]에 해당됨.



(그림 1-1) 계획지구 위치도

라. 계획지구 및 주변지역 현황

- 계획지구 내 : 단독주택, 농경지(비닐하우스 등) 등 다수 분포
- 계획지구 경계부 : 건축물(상가, 주유소 등) 등 분포
- 계획지구 주변부 : 정온시설(구리갈매지구, 별내지구 등) 및 골프장, 교육시설 등 분포



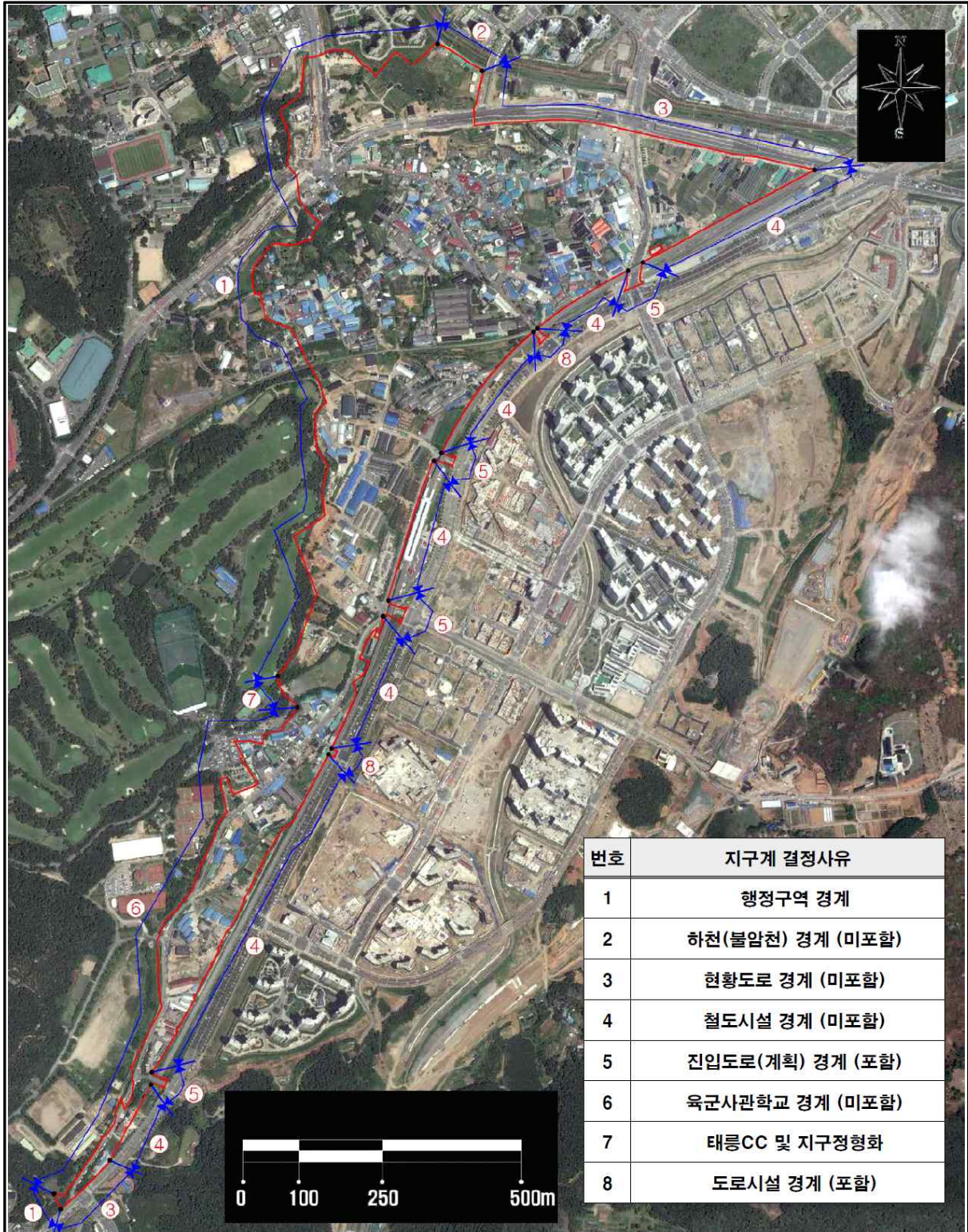
(그림 1-2) 계획지구 조망 위치도



(그림 1-3) 계획지구 조망점별 현황

마. 계획의 주요 내용

1) 지구계 결정



(그림 1-4) 계획지구 결정사유 및 위치도

2) 토지이용구상(안)

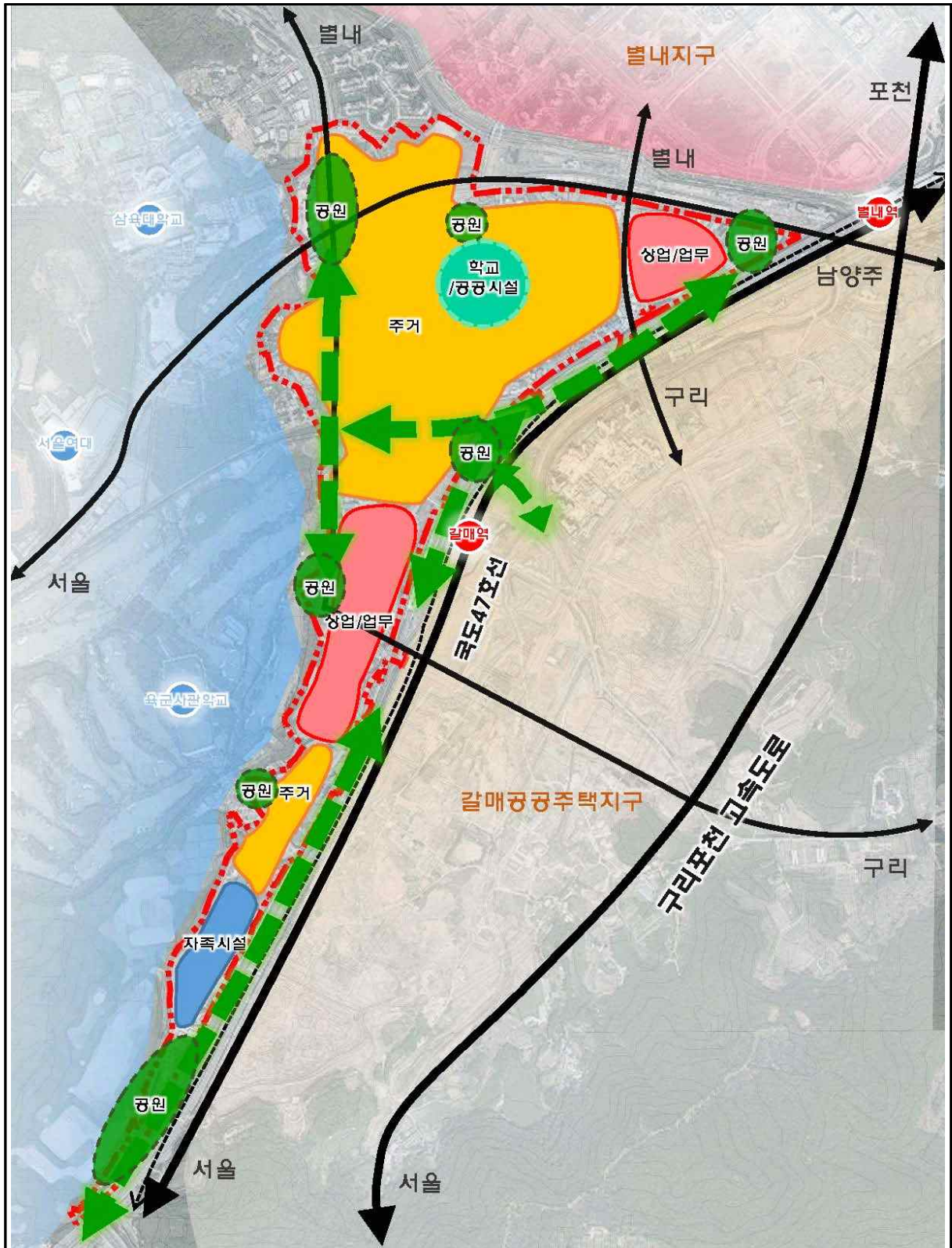
구 분	면 적(m ²)	비율(%)	비 고
계	799,219	100.0	-
주거	334,080	41.8	단독주택, 공동주택, 근린생활시설
상업/업무시설	74,477	9.3	주상복합, 상업시설, 업무시설, 종교시설
학교/공공시설	186,008	23.3	초등학교, 유치원, 공공시설, 도로 등
자족시설	21,700	2.7	
공원	182,954	22.9	공원, 녹지

3) 인구수용 계획(안)

인구(인)	세대수(세대)	가구당 인구수
15,858	7,190	2.2인/호

4) 주택건설 계획(안)

구 분	세대수(호)	비 고		
총 계	7,190			
단독주택	180			
공동 주택	합 계	7,010		
	공공 주택	소계	3,675	
		공공임대	3,004	청년임대, 10년공공임대 등
		공공분양	671	
	일반분양	3,335		



(그림 1-5) 토지이용구상(안)

2. 지역개황

- 구리시의 환경관련 지구·지역 지정 현황 조사결과, 수질오염총량제, 배출시설 설치제한지역, 대기환경규제지역 등이 지정됨.

〈표 2-1〉 환경관련 지구·지역 지정 현황

구분	구리시	계획지구	비고	
환경보전용도지역	야생생물 보호구역	×	×	
	상수원 보호구역	×	×	
	수변구역	×	×	
	수질오염총량제 대상지역	○	○	○ 계획지구 : 왕숙A
	배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역	○	○	○ 구리시 : "청정" 지역
	배출시설 설치제한지역	○	○	
	자연공원지정	×	×	
	습지보호지역	×	×	
	백두대간보호지역	△	△	○ 백두대간보호지역 : 미포함 ○ 수락지맥 : 구리시 서쪽 위치
	생태·경관 보전지역	×	×	○ 서울시(불암산 삼육대) ○ 계획지구와 850m 이격됨
	수산자원보호구역	×	×	
	환경관리해역 (환경보전, 특별관리)	×	×	
	특정도서지역	×	×	
	악취관리지역	×	×	
	대기환경규제지역	○	○	
	대기보전특별대책지역	×	×	
	대기관리권역	○	○	
	대기오염총량관리지역	×	×	
	저황유 공급 및 사용지역	○	○	○ 저황유 : 경유(0.1%이하), 중유(0.3%이하)
	청정연료 사용대상지역	×		
중권역별 수질기준	○	○	○ 중권역 : 한강서울 ○ 목표수질 : 좋음(1b) ○ 생물이행등급 : 매우 좋음~좋음	
폐기물매립시설 설치제한지역	○	○		
오염행위 제한지역	○	○		
주요 보호 대상 시설물	취수장, 정수장	○	○	○ 취수장 1개소, 정수장 3개소
	천연기념물 역사적·문화적 보호 가치가 있는 시설물	×	×	

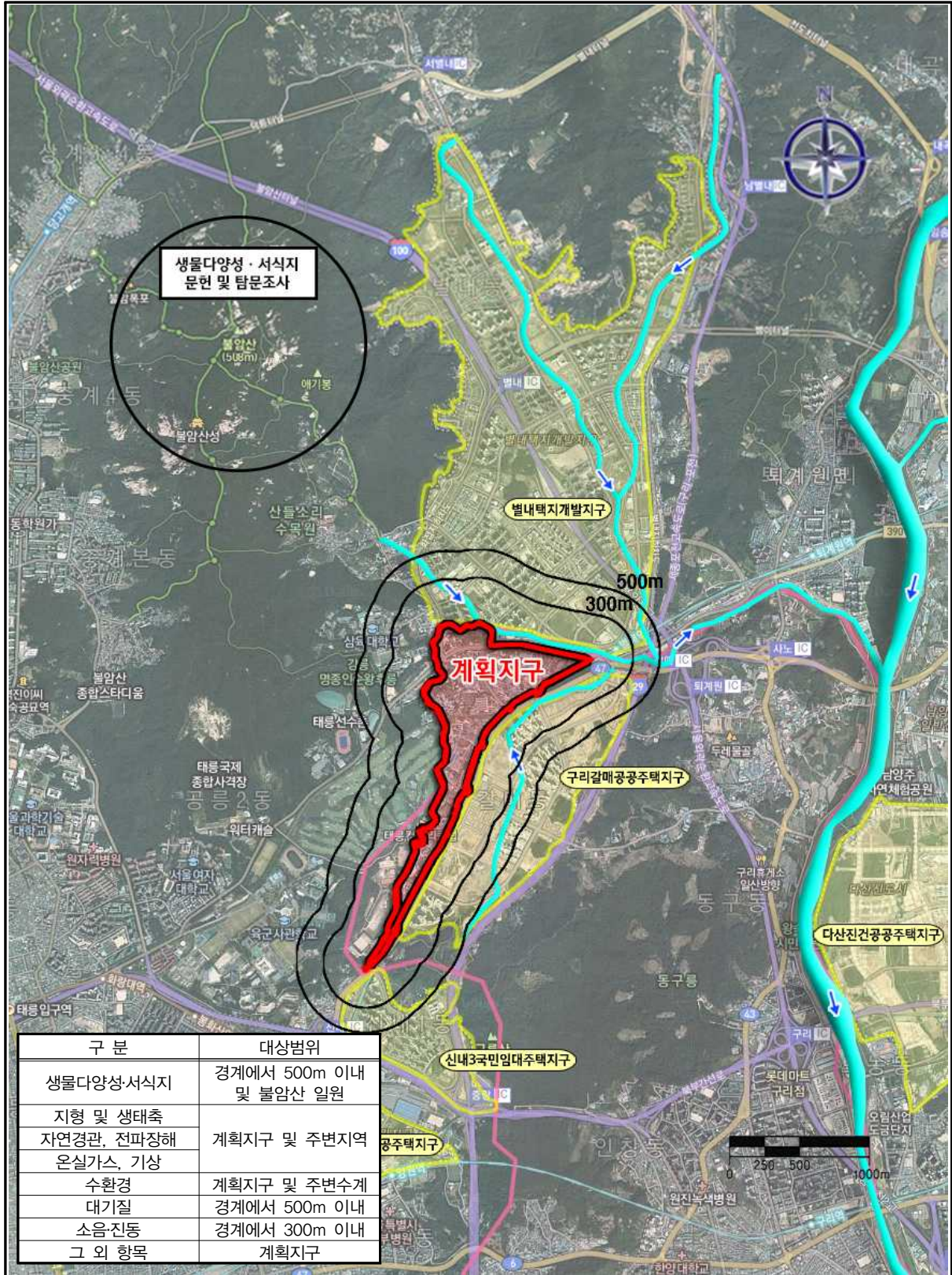
주 : ○ : 해당(영향 있음), △ : 해당(영향 없음 또는 미미함), × : 해당 없음(영향 없음)

3. 평가항목범위 등의 설정

- 사업시행으로 인해 직·간접적 환경영향이 예상되는 지역범위를 고려하여 다음과 같은 평가대상지역을 설정함.

〈표 3-1〉 평가항목별 평가대상지역 설정

평가항목		평가대상지역 설정 사유		대상지역 범위
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성		○ 상위계획 및 관련계획과의 연계성 검토	계획지구 및 주변지역
	대안설정·분석의 적정성		○ 계획의 비교 및 입지 측면에서 설정된 대안을 환경적 측면에서 비교·분석	계획지구 및 주변지역
자연환경의 보전	생물다양성·서식지 보전		○ 사업시행으로 인해 동·식물 변화가 예상되는 지역 - 주요 생물종 서식 예상지역인 불암산 일원에 대한 탐문 및 문헌조사 실시	계획지구 경계로부터 500m 이내 및 불암산 지역
	지형 및 생태축 보전		○ 절·성토로 인한 지형변화 ○ 강우시 토사유출 ○ 비옥토 유실	계획지구 및 주변지역
	주변 자연경관에 미치는 영향		○ 사업시행으로 인한 경관변화 발생 (지형변화 및 공동주택 입주 등)	계획지구 및 주변지역
	수환경의 보전		○ 공사시 강우에 의한 토사유출 발생 및 투입 인원으로 인한 오수발생 ○ 운영시 점오염원 및 비점오염원에 의한 영향이 예상되는 수계	계획지구 및 주변수계
입지의 타당성	환경기준 부합성	기상	○ 계획지구를 포함하여 사업시행으로 인하여 기상 변화가 예상되는 지역	계획지구 및 주변지역
		대기질	○ 공사시 장비투입에 따른 비산먼지 및 배기가스로 인한 영향이 예상되는 지역 ○ 운영시 난방연료 및 주변 차량운행 등에 의한 영향이 예상되는 지역	계획지구 경계로부터 500m 이내
		토양	○ 공사시 폐유발생(건설장비), 지장물 철거 등에 의한 토양오염 예상	계획지구
		소음·진동	○ 공사시 건설장비 가동으로 인한 소음·진동 영향이 예상되는 지역 ○ 운영시 차량운행으로 인한 소음 영향이 예상되는 지역	계획지구 경계로부터 300m 이내
	생활환경의 안전성	환경기초시설의 적정성	○ 계획시행으로 발생이 예상되는 오수, 폐기물 등의 처리계획 검토	계획지구 및 구리시
	자원·에너지 순환의 효율성	온실가스	○ 건설장비 가동에 의해 영향이 예상되는 지역 ○ 운영시 계획지구 내 연료사용 등에 따른 온실가스 영향이 예상되는 지역	계획지구 및 주변지역
		친환경적 자원순환	○ 공사시 지장물철거, 훼손수목, 공사장비 및 공사인부 투입으로 인한 폐유·폐기물 등 발생 ○ 운영시 시설 이용에 따른 폐기물 발생	계획지구
		전파장애	○ 변전소, 송전선로, 케이블 헤드, 안테나 등으로 인해 전파장애가 예상되는 지역	계획지구 및 주변지역
	사회·경제 환경과의 조화성	토지이용	○ 토지이용상의 변화가 수반되는 지역	계획지구
		인구·주거	○ 인구·주거 변화가 예상 되는 지역	계획지구



(그림 1-6) 평가 대상지역 설정도

4. 대안의 설정 및 환경영향

가. 대안의 설정·비교

1) 대안선정 결과



- 본 계획은 경기도 구리시 갈매역세권 공공주택지구 지정을 위한 개발기본계획으로 계획비교, 입지에 따른 대안별 비교·분석을 통해 다음과 같이 최적 대안을 선정함.

구 분	대안 1 (No Action)	대안 2(Action)		비고
		입지 1안(대안 1)	입지 2안(대안 2)	
선 정		◎		
선정 사유	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획시행으로 효율적인 토지이용과 주거안정 및 전세난을 해결하여 주택공급 원활화 및 도시발전에 기여할 수 있도록 계획을 수립하는 대안 2(Action)을 선정 ○ 소규모 개발제한구역의 발생을 최소화 하고 계획적 개발 및 난개발 방지를 위해 남측의 개발제한구역을 포함하여 결정한 입지1안(대안 1)의 입지계획을 선정 			

2) 계획비교에 대한 대안 검토(Action, No action)

구 분	대안 1(No Action)	대안 2(Action)
토지이용 측면	○ 토지이용계획상의 변화 없음	○ 계획적인 개발로 국토의 효율적인 이용에 기여하며, 개별입지로 인한 환경악화 등 난개발을 방지하여 친환경적인 공공주택지구 지정
각종 보호지에 미치는 영향	○ 계획지구내 생태·경관, 습지, 야생생물보호지역이 없어 보호지역에 미치는 영향은 없음	○ 계획지구내 생태·경관, 습지, 야생생물보호지역이 없어 보호지역에 미치는 영향은 없음
생태계훼손 가능성	○ 생태계변화는 없음	○ 공사시 불가피하게 훼손이 발생하나 생태계훼손 영향 최소화
지형의 훼손에 미치는 영향	○ 지형의 변화가 없으므로 지형의 훼손에 미치는 영향은 없음	○ 지형의 훼손이 예상되나 기존 시가지로 이루어져 있어 지형의 물리적 변화는 크지않을 것으로 예상됨
자연재해에 미치는 영향	○ 자연재해(집중호우 등)의 영향은 없음	○ 하천 및 인근지역을 정비하는 효과에 따라 자연재해를 대비하는 효과가 예상됨
쾌적한 생활환경의 유지에 미치는 영향	○ 생활환경의 변화는 없음 - 시간이 지날수록 생활환경은 나빠질 것으로 예상됨	○ 주거단지의 조성으로 계획지구 및 인근 지역주민의 생활환경 증진이 기대됨
자연경관에 미치는 영향	○ 자연경관에 미치는 영향은 없음	○ 공원·녹지 계획수립으로 자연경관에 미치는 영향 최소화
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	○ 환경기준 유지에 미치는 영향은 없음	○ 공사시 일시적으로 환경기준을 상회할 수도 있으나, 저감방안을 통하여 적절한 환경유지토록 함
선정안	-	◎

3) 입지에 대한 대안 비교·검토

구분	입지 1안(대안 1)	입지 2안(대안 2)
개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도촌지구(우선해제취락)를 포함하여 육군사관학교 경계로 대상지 남측의 개발제한구역을 모두 포함하여 경계설정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 남측의 도촌지구(우선해제취락)를 경계로 하는 입지(도촌지구 제외)
입지		
규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면 적 : 799,219m² ○ 세대수 : 7,190세대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면 적 : 726,700m² ○ 세대수 : 6,100세대
장 · 단 점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 갈매역, 별내역의 더블역세권에 입지 ○ 갈매역세권 주변의 개발가능지를 대상으로 한 집약적 개발으로 효율적 토지이용도모 ○ 기 훼손된 소규모 개발제한구역을 포함하여 역세권 개발 및 훼손지 복구를 통한 계획적 개발으로 난개발 방지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 갈매역, 별내역의 더블역세권에 입지 ○ 갈매역세권 주변의 개발가능지를 대상으로 한 집약적 개발으로 효율적 토지이용도모 ○ 계획지구 남측의 도촌지구 노후화 및 소규모 개발제한구역을 포함하여 역세권 개발 및 훼손지 복구를 통한 계획적 개발으로 난개발 방지
선정	◎	
(안)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소규모 개발제한구역을 최소화 하고 계획적 개발 및 난개발 방지를 위해 남측의 개발제한구역을 포함하여 결정한 입지 1안(대안 1안)의 입지 계획을 선정함 	

나. 항목별 환경영향검토

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
생물 다양성 · 서식지 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생(현지조사) <ul style="list-style-type: none"> - 식물상 <ul style="list-style-type: none"> · 60과 132종 15변종 4품종 1아종, 총 151분류군 · 귀화식물 18종 · 생태계교란 생물 3종 - 식생(계획지구) <ul style="list-style-type: none"> · 아까시나무식재림(0.2%) 분포 - 녹지자연도(계획지구) <ul style="list-style-type: none"> · 1~4등급(99.8%), 6등급(0.2%) - 식생보전등급(계획지구) <ul style="list-style-type: none"> · IV등급(0.2%), V등급(99.8%) ○ 육상동물상(현지조사) <ul style="list-style-type: none"> - 포유류(6과7종), 조류(12과 20종), 양서·파충류(3과3종), 육상곤충류(31과 65종) ○ 육수생물상(현지조사) <ul style="list-style-type: none"> - 어류(4과7종), 저서성대형 무척추동물(20과23종) ○ 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 문헌조사 : 총 6종 황조롱이(천), 소쩍새(천), 새호리기(멸II), 호반새(경기도), 맹꽂이(멸II), 한국산개구리(경기도) - 현지조사 : 미관찰 ○ 생태계 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 생태·자연도 : 계획지구 3등급 권역 - 생태계 보호지역 : 생태·경관 보전지역(불암산 삼육대) 1개소 분포 - 생태적 보전가치가 높은 지역 : 미분포 - 보호야생생물 서식공간 : 미분포(서식공간 단절, 종조성 빈약) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 계획지구 내 식생 훼손 <ul style="list-style-type: none"> · 아까시나무식재림(107주) 및 기타 수반종 - 귀화식물 및 생태계교란 생물의 유입 - 식생보전등급 변화(IV, V등급 → V등급) - 녹지자연도 변화(1, 2, 3, 4, 6등급 → 1, 3등급) ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 서식지 훼손에 따른 영향 경미, 공사시 일시적 회피 예상 - 범정보호종 및 경기도 보호야생생물(현지조사 : 관찰되지 않음) - 야생동물 이동로 단절 영향 경미 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 토사유출로 인한 일시적 교란 ○ 생태계 영향 <ul style="list-style-type: none"> - 생태·자연도 : 1등급 권역 남서측 약 50m, 북서측 330m 이격 - 생태계 보호지역 : 생태·경관 보전지역 약 850m 이격 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 및 식생 <ul style="list-style-type: none"> - 비산먼지 발생 저감대책 수립 시행(살수차 등) - 조속한 녹화 및 조경식재 계획 수립 - 귀화식물 및 생태계교란 생물 관리계획 수립 - 훼손수목 재활용 방안 수립 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 비산먼지 저감 (세륜·세차 시설 등), 소음·진동 저감 - 야생동물 보호 교육 - 야간 작업 지양 - 시가지 및 기존 도로로 인해 서식지가 단절된 상태이며, 단계적인 공사 시행으로 주변의 양호한 환경으로 자연스럽게 이동 유도 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 토사유출 발생 최소화 - 가배수로, 침사지, 오탐방지막 설치 - 가능한 우기를 피한 공사

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
지형 및 생태축의 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형 : 계획지구는 대부분 시가지 및 경작지로 이용되고 있으며, 전반적으로 평탄한 지역임. - 최고표고 : 74.0m - 경사도 : 10°이하(96.5%) ○ 지질 : 서울화강암, 중적층 ○ 보전가치가 있는 지형·지질 분포 : 미분포 ○ 주요 산줄기 : 수락지맥 인접 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시가지 형성 → 지형의 물리적 변화 경미 ○ 인근 하천(수생태축)으로의 토사유출 예상 ○ 부지정지 및 절·성토 공사 시 비옥토 유실 예상 ○ 수락지맥(산림축 및 녹지축)의 추가적인 훼손 없을 것으로 판단 ○ 생태적 보전가치가 높은 지역 분포하지 않아 야생생물의 주요 이동로 단절 경미 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 경관 및 자연지형을 최대한 활용한 부지조성 계획 및 토지이용계획 수립 ○ 토사유출 방지대책 수립 (가배수로 및 침사지 등) ○ 비옥토는 임시적치장 설치, 적정 보관 후 공원 및 녹지, 법면 등에 피복토로 활용 ○ 토사처리계획 수립 (토석정보공유시스템 활용)
주변 자연경관에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연경관영향 심의 대상에 해당되지 않음 ○ 생태자연도 3등급 ○ 경관자원 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 주변 대부분 인공경관 및 수경관, 산림녹지경관으로 구성 - 서울외곽순환고속도로, 경춘선, 공공주택지구, 삼육대학교, 태릉골프장 등이 인공경관으로 산재 - 계획지구 주변으로 불암천, 용암천, 갈매천, 왕숙천 등의 하천이 수경관 형성 - 계획지구 서측에 강릉명종인순왕후릉, 남동쪽에 동구릉 등이 계획지구 주변 역사문화 경관으로 분포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 주변 5개 지점 선정 및 경관영향 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구와 인접하여 구리공공주택지구, 별내택지개발지구, 서울외곽순환고속도로, 국도 47호선 등이 입지하고 있어, 인근 주민 및 도로를 이용하는 운전자들의 경관변화가 불가피함. - 또한 계획지구 북측 사거리(교차로) 및 불암천 인근 자전거도로 등에서 인근 주민에 의한 경관변화가 예상된다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 내·외부를 연계하는 공원녹지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 내 근린공원과 외부 녹지가 유기적으로 연계할 수 있도록 공원·녹지 배치 - 공원 조망과 보행자도로를 연계한 친환경 녹색도시 조성 녹화계획 수립 ○ 친환경적 도시계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 차량 흐름의 영향(소음 등)을 최소화하기 위해 도로변에 충분한 완충녹지 조성
수환경의 보전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천현황 : 계획지구과 인접하여 지방하천인 불암천, 용암천, 갈매천이 위치함 ○ 수질현황 <ul style="list-style-type: none"> - 지표수(BOD 기준) <ul style="list-style-type: none"> · I b등급 : W-1, 4, 6지점 · II등급 : W-2, 5지점 · III등급 : W-3지점 - 지하수 : 대부분(일반세균, 탁도, 중발산류물, Fe, Mn 제외) 먹는물 수질기준 만족 ○ 상수원보호구역, 수변구역, 수산자원보호구역 : 해당사항 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 강우시 토사유출 : 92,922ton/년 - 현장투입인력에 의한 오수 발생 - 불용공 준치시 지하관정에 미치는 영향발생 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 오수발생량 : 6,173m³/일 - 수질오염총량관리제 대상 여부 검토 : “왕숙A” 유역에 위치함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 토사 유출방지 <ul style="list-style-type: none"> · 배수구역별 가배수로 설치 및 침사지 설치(침사지 용량확보 불가시 다단 침사지 설치방안 강구) - 현장사무소 오수처리 <ul style="list-style-type: none"> · 공공하수처리시설 유입 처리 검토(유입불가시 개인하수 처리시설 설치) - 폐공처리계획 수립 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 상수공급계획 수립 - 비점오염저감시설 설치 계획 수립

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
기상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울관측소(2007~2016년) 기상현황 - 연평균 기온 : 12.8℃ - 연평균 강수량 : 1,387.7mm - 연평균 풍속 : 2.6m/s - 주풍향 : 서(W) 	-	-
대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획노선 주변 7개 지점에 대한 대기질 현황조사 - PM-10 : 35.8~65.5$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 : 18.1~34.8$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - SO₂ : 0.003~0.006ppm - NO₂ : 0.033~0.042ppm - CO : 0.5~0.7ppm - O₃ : 0.014~0.023ppm - Pb : 불검출~0.002$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 벤젠 : 불검출 ○ 전 항목이 환경기준 이내를 유지하는 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 장비가동으로 인한 배기가스 및 비산먼지의 발생, 토사의 하차 및 적치시 대기오염물질 발생(PM-10, PM-2.5, NO₂) ○ 운영시 대기질 예측 <ul style="list-style-type: none"> - 공공주택 및 단독 주택 등의 입주로 인한 에너지사용(난방 및 취사 등)에 의해 대기오염 물질 발생량 변화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 주기적인 살수 실시 - 공사장 진·출입부에 세륜·측면살수시설 설치 - 가설비산방진망 설치 - 차량속도제한(20km/hr 이하) ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 환경정화수종 식재 - 녹지조성
토양	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 주변 3개 지점에 대한 토양 현황조사 - Cd : 불검출~0.283mg/kg - Cu : 14.781~66.160mg/kg - As : 4.401~5.937mg/kg - Hg : 불검출~0.242mg/kg - Pb : 12.514~43.513mg/kg - Ni : 6.987~13.529mg/kg - Zn : 83.454~334.702mg/kg - F : 81.706~172.088mg/kg - Cr⁶⁺, 유기인, PCB, CN, Phenol, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌 : 불검출 ○ 전 항목이 환경기준 이내를 유지하는 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지장물 철거시 발생하는 액상 및 고상오염원이 토양과 혼합 되어 토양오염 유발 ○ 건설장비가동에 의해 발생된 폐유 부실 관리시 토양오염 유발 ○ 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분노의 무단 투기시 토양오염 유발 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지장물 철거 전 지장물내 폐기물을 우선적으로 회수하여 처리 ○ 공사장비 폐유처리계획 <ul style="list-style-type: none"> - 지정정비업소 오일교환 - 불가피한 경우 폐유저장 시설에 보관 후 위탁처리 ○ 공사현장 내 쓰레기통, 간이 화장실 등을 설치하여 처리

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
소 음 · 진 동	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음현황 <ul style="list-style-type: none"> - 도로변지역(4개소) : 주간 소음은 소음환경 기준을 만족하나, 야간소음은 일부 기준치 상회 · 주간평균 51.7~65.3dB(A) · 야간평균 47.1~61.4dB(A) - 일반지역(2개소) : 주·야간 소음환경기준을 만족 · 주간평균 48.5~50.5dB(A) · 야간평균 43.0~46.6dB(A) - 철도소음(1개소) : 교통소음 관리 기준 만족 · 주간평균 59.9dB(A) · 야간평균 57.1 dB(A) <ul style="list-style-type: none"> ○ 진동현황 <ul style="list-style-type: none"> - 주·야간 생활진동규제 기준 만족 - 철도진동(1개소) : 교통진동관리기준 만족 · 주간평균 48.1dB(V) · 야간평균 46.9 dB(V) <ul style="list-style-type: none"> ○ 인접도로의 경우, 국도47호선, 금강로, 경춘선(갈매역정차) 등 선음원 및 남양주별내지구, 구리갈매 보금자리주택지구 등 점음원 분포 ○ 정온시설물 분포 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 300m이내 27개소, 300m~500m이내에 6개소가 분포하여 총 33개소가 분포함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설장비 투입에 따른 소음·진동 발생 · 토공사시 주거시설(기준 65dB(A)) 100m이내, 상가시설(기준 70dB(A)) 60m이내 지점 소음영향예상 · 토공사시 주거시설(기준 65dB(V)) 33m이내, 상가시설(기준 70dB(V)) 15m이내 진동영향예상 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 주변 소음원(도로소음 및 철도소음)에 의한 지구내 단독주택, 공동주택에서 소음영향이 예상됨. - 운영시 소음목표기준 설정(주거지역) <ul style="list-style-type: none"> · 도로소음 : 주간 65dB(A), 야간 55dB(A)로 설정 · 철도소음 : 주간 70dB(A), 야간 60dB(A)로 설정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 일반적 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> · 공사장 소음·진동관리지침서준수(환경부, 2007. 1) - 가설방음판넬 설치 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 주변 소음원(도로소음 및 철도소음)을 고려한 적정한 토지이용계획 수립 - 현재 지구지정 단계로 향후 지구계획 수립시(환경영향평가서) 세부 예측교통량, 각 용도별 지구 특성 등을 고려하여 세부적인 소음예측을 통해 소음영향유무 파악 및 구체적인(건축선 이격, 방음벽, 저소음포장 등) 소음저감방안을 수립할 계획임.(환경영향평가 단계에서 구체적인 저감방안을 제시할 계획임)
환경 기초 시설의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수종말 처리현황 <ul style="list-style-type: none"> - 하수처리시설 : 구리시 2개소 운영 - 분뇨처리시설 : 구리시 1개소 운영 ○ 폐기물처리시설 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 매립시설 : 구리시에 매립시설 위치하지 않음 - 소각시설 : 구리시 2개소 운영 	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물은 분리수거함을 설치후 지자체 폐기물처리 계획의거 처리 - 발생분뇨는 공공하수처리시설 유입가능여부 우선 검토, 불가시 오수처리시설을 설치 후 위탁처리 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 분리수거 실시, 관련법에 따라 처리 - 계획지구에서 발생하는 총 발생하수는 구리하수처리 시설로 연계처리

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
온실가스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2014년 우리나라 온실가스 배출량 - 에너지 : 599.3백만tonCO₂eq - 산업공정 : 54.6백만 tonCO₂eq - 농업 : 21.3백만tonCO₂eq - 폐기물 : 15.4백만tonCO₂eq 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사장비 투입에 따른 연료 연소 온실가스 발생 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 단독·공동주택 및 상가 시설에서 사용되는 연료공급 및 사용에 따라 온실가스의 직·간접배출 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공중별 배출저감 실시 - 노후 건설장비 사용자제 - 현장내 공회전 금지 - 친환경적 인증제품 사용 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 신재생에너지의 사용 - 공원 및 녹지 조성 - 탄소흡수(수목식재)
친환경적 자원순환	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활폐기물 관리구역 : 전지역 ○ 1일1인당 생활폐기물 발생량 : 1.03kg/인·일 ○ 사업장폐기물 <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 115.0ton/일 - 처리량 : 소각 80.5ton/일, 매립 19.4ton/일, 재활용 15.1ton/일 ○ 건설폐기물 <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 741.3ton/일 - 처리량 : 재활용 731.7ton/일, 소각 7.0ton/일, 매립 2.6ton/일 ○ 사업장지정폐기물 <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 3,298.6ton/년 - 처리량 : 매립(1,825.8ton/년), 재활용(1,275.5ton/년), 소각(153.3ton/년), 기타(51.4ton/년) ○ 분뇨발생현황 <ul style="list-style-type: none"> - 발생량 : 185m³/일 ○ 폐기물처리시설 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 매립시설 : 미분포 <ul style="list-style-type: none"> · 수도권매립지 이용 - 소각시설 : 1개소 - 기타시설 : 재활용품 중간처리장 1개소 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사 투입인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 - 지장물 철거 및 건축물 신축에 따른 건설폐기물 발생 - 영농폐기물, 화장실, 정화조, 유류탱크, 폐석면, PCBs - 장비가동으로 인한 폐유 발생 - 훼손수목 발생 : 아까시나무 107주 및 기타 수반종 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 입주민에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 : 분리수거함 설치, 수거 후 위탁처리 - 분뇨 : 공공하수처리시설 유입가능여부 우선 검토(불가시 오수처리시설 설치) - 건설폐기물 : 분리배출, 재활용, 위탁처리 - 폐유 : 현장 내 오일교환 금지 및 폐유저장시설 설치·수거 후 위탁처리 - 임목폐기물 : 최대한 이식, 재활용하고 불가피하게 발생하는 훼손수목은 전문처리업체 위탁처리 - 불법 매립폐기물 발견시 : 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침(환경부예규 제552호, 2015. 8. 10)에 따라 처리 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 : 분리수거함 설치 및 수거 후 구리시의 생활폐기물 및 재활용 처리지침에 의거하여 처리업체 위탁처리
전파장애	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이동통신 무선국 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 측정값 : 0.045 ~ 1.417V/m - 노출지수 : 0.0000006 ~ 0.0012154 ○ 통신설비 주변 총 노출지수 : 0.000013922~0.00041469 ○ 케이블헤드 주변 총 노출지수 : 0.0000079213~0.000317423 ○ 방송수신 양호 ○ 전자파 노출지수 산정 시 인체에 대한 영향 미미 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 통신설비 및 송전선로 (케이블헤드)로 인한 장애 미미 ○ 방송수신 장애 미미 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 방송수신 장애 발생시 안테나 조정 및 증폭기설치, 공청 안테나 설치, 유선연결 등 수신시설의 설치 또는 개량 및 기타 필요한 조치 수립

구 분	현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 안
토지 이용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 토지이용 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 지목별 : 전 35.0%, 대지 18.7%, 임야 17.0% 순 - 용도별 : 전체가 도시지역으로 지정 - 소유자별 : 사유지 88.25%, 국·공유지 11.8% ○ 계획지구 규제사항 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 개발제한구역 538천㎡ : 환경평가등급 3등급(79.5%) - 보전(공익용)산지 : 90천㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 토지이용 변화 ○ 용지 및 지장물 편입 ○ 생태면적률 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 생태면적률 적용지침 및 도시개발사업 업무지침 등을 고려 목표생태면적률 설정 예정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용 구상 <ul style="list-style-type: none"> - 갈매역 중심 상업시설 배치 - 갈매공공주택지구, 인근 대학 등 고려한 주거단지 계획 수립 - 충분한 공원·녹지 확보 ○ 편입용지 및 지장물 관련 법령에 의거하여 적법하게 보상 ○ 생태면적률 확보방안 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 세부 토지이용계획 수립시 인공지반녹지, 투수성 포장 등 다양한 생태공간 유형 확보
인구· 주거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세대 및 인구현황 <ul style="list-style-type: none"> - 총 188,155인, 71,602세대, 세대당 인구수 2.61인/세대 ○ 인구증감 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 출생 1,505명, 사망 734명, 전입 28,022명, 28,979명 ○ 세대 및 인구현황 <ul style="list-style-type: none"> - 64,545가구, 60,673호, 주택 보급률 94.0% 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 내 단독주택 159동, 공동주택 2동, 근린생활시설 160동, 복지시설 2동 등이 입지하고 있어 사업시행에 따라 거주인구 및 상근인구가 이주할 것으로 예상됨. ○ 또한, 공사시 투입인부에 의한 인구증가가 예상되나, 당일의 공정 및 건설계획 등에 따라 변수가 많아 정확한 산정이 어려우며, 한정된 지역에서의 일시적인 변화로 대단위 인구변화는 없을 것으로 판단됨. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 투입인부에 의한 인구증가가 예상되나, 한정된 지역에서의 일시적인 변화로 대단위 인구변화는 없을 것으로 판단됨. ○ 단독주택은 공원 등 기반시설과 연계될 수 있도록 하고 기존 주거지역과 연계될 수 있도록 함. ○ 공동주택용지는 다양한 주택수요에 부응하기 위하여 다양한 주택유형의 용지를 계획

5. 결론

- 본 계획은 주변 지역의 개발로 인해 개발압력이 높아지고 있어 계획적 개발을 유도하여 택지를 안정적으로 확보하기 위하여 공공주택지구로 사업을 추진할 계획으로써, 각 항목별로 예상되는 환경상 악영향에 대하여 저감대책을 강구하였으며, 제시한 항목별 환경영향 저감방안을 성실히 이행할 경우, 친환경적인 사업이 이루어질 것으로 판단됨.