

서울남현 공공주택지구  
전략환경영향평가서(초안)  
- 초안요약서 -

2020. 11



## 1. 계획의 내용

### 1.1 계획의 배경 및 목적

- 정부는 주택시장 안정을 위해 2018년 9월 13일 수도권 택지에 30만호를 공급하는 「주택 시장 안정대책」을 관계부처 합동으로 발표하였으며, 1차('18.09.21.) 「수도권 주택공급 확대 방안」, 2차('18.12.19.) 「제2차 수도권 주택공급 계획」에 이어서 3차('19.05.07.) 「제3차 신규택지 추진계획」을 발표하였음
- 계획지구는 총 11만호를 공급하는 「제3차 신규택지 추진계획」에 포함된 지구이며, 기존 군관사 부지를 활용하여 노후 군관사 현대화 및 공공주택 공급을 위한 공공주택지구를 조성하고자 함
- 공공주택공급을 통해 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택 마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지할 수 있으며, 사회활동이 왕성한 계층과 주거취약 계층의 주거불안 해소에 기여할 것으로 기대됨
  - 계획지구는 서울특별시 관악구 남현동 일원에 위치하며, 개발제한구역 내 군관사로 사용 중인 부지로서 주변에 수도권 지하철 4호선, 강남순환도로, 과천대로 등이 위치함

### 1.2 전략환경영향평가 실시근거

- 본 계획은 「공공주택 특별법」 제6조에 의거한 공공주택지구 지정(면적 : 52,575m<sup>2</sup>(개발제한구역 49,879m<sup>2</sup> 포함))으로서 「환경영향평가법」 제9조, 같은 법 시행령 제7조제2항 [별표 2]에 따라 전략환경영향평가 대상에 해당함

< 표 1-1 > 전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
가. 도시의 개발	10) 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정	「공공주택 특별법」 제8조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때

자 료 : 「환경영향평가법 시행령」 제7조제2항 및 [별표 2] 전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기  
 주) 개발제한구역 해제는 도시·군관리계획으로서 전략환경영향평가 대상이나 「공공주택 특별법」 제22조제4항에 의거 지구계획 승인 시 개발제한구역 해제를 위한 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 보게 되므로 「환경영향평가법 시행령」 [별표 2] 비교3에 따라 지구계획 수립 시 소규모 환경영향평가를 시행함으로써 제외됨

### 1.3 계획의 추진경위 및 향후계획

#### 가. 추진경위

- 2016. 3. : 군 주거정책 종합발전계획 수립 추진 검토
- 2017. 11. 29. : 주거복지로드맵(신혼희망타운 10만호 공급) 발표
- 2019. 5. 7. : 「제3차 신규택지 추진계획」 발표
- 2020. 2. : 국유재산 위탁개발사업 대상지 선정
- 2020. 6. : 국유재산 위탁개발사업계획 승인
- 2020. 8. : 공공주택지구 지구지정제안
- 2020. 9. 8. ~ 9. 21. : 전략환경영향평가항목등의 결정내용 공개
- 2020. 11. : 전략환경영향평가서(초안) 제출
- 2020. 11. ~ : 전략환경영향평가서(초안) 공람

#### 나. 향후계획

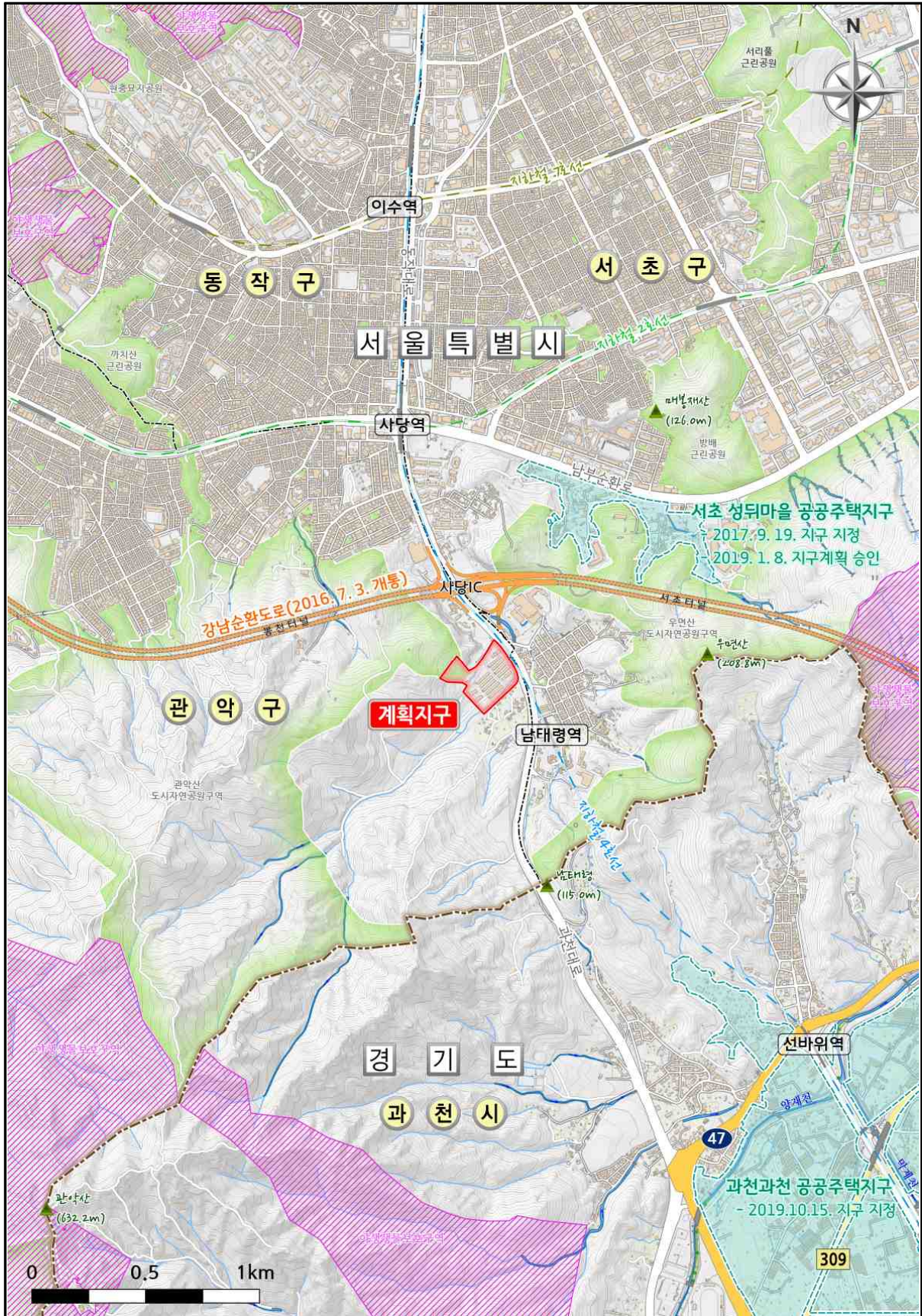
- 2020. 12. : 전략환경영향평가서 제출 (예정)
- 2020. 12. : 전략환경영향평가서 협의 요청(국토교통부 ⇒ 환경부) (예정)

### 1.4 계획의 내용

- 계획명 : 서울남현 공공주택지구
- 계획위치 : 서울특별시 관악구 남현동 산96-1 일원
- 사업규모 : 52,575m<sup>2</sup> (개발제한구역 49,879m<sup>2</sup> 포함)
- 수용인구 : 1,902인 (770호)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2025년
- 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 승인기관 : 국토교통부
- 협의기관 : 환경부



( 그림 1-1 ) 계획지구 위치도





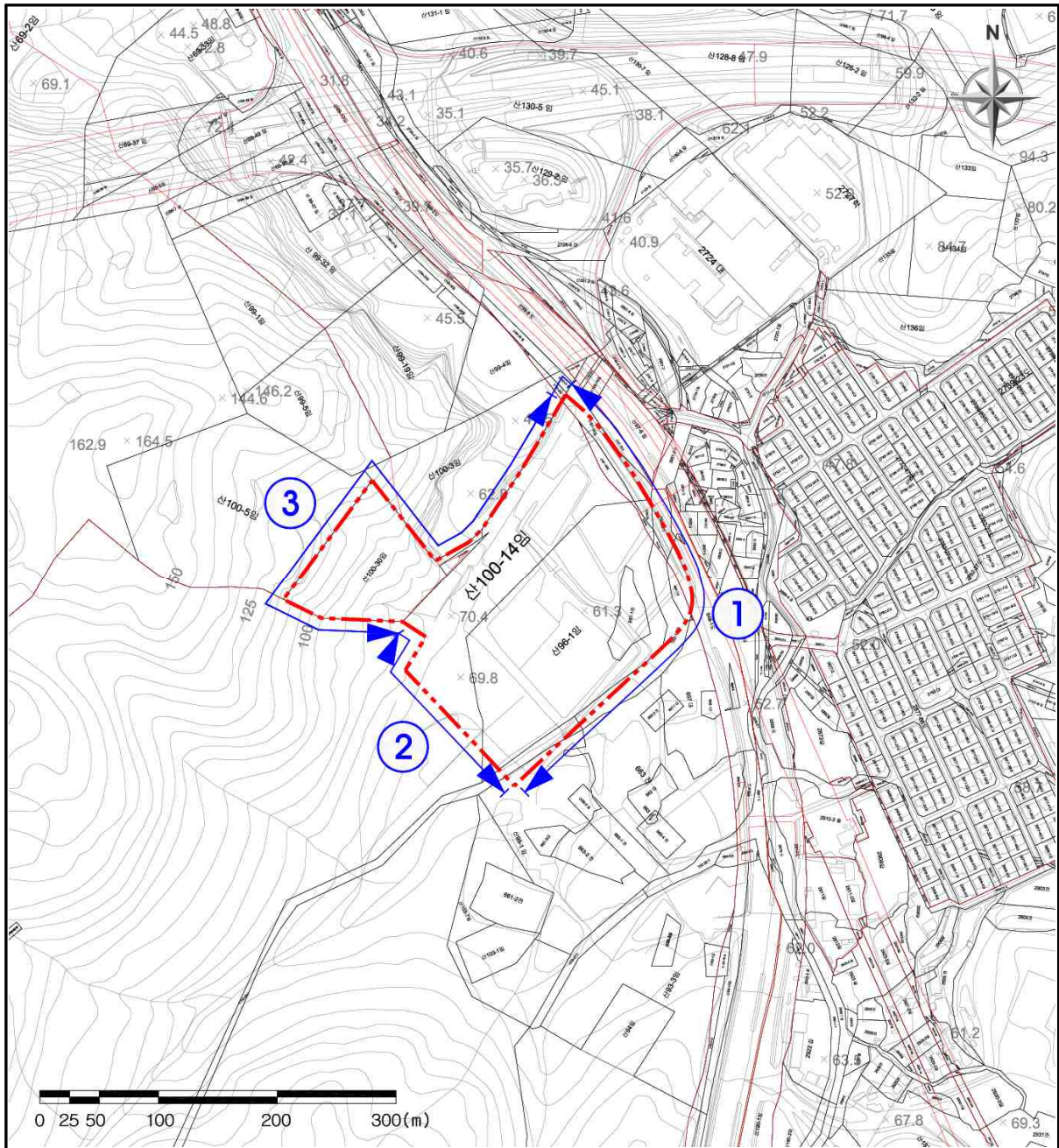
( 그림 1-2 ) 계획지구 및 주변지역 현황도(항공사진)



주) 상기 항공사진은 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)에서 제공하는 정사영상(1:5,000 / 2018년 촬영)으로서 군사시설의 경우, 실제 현황과 다를 수 있음



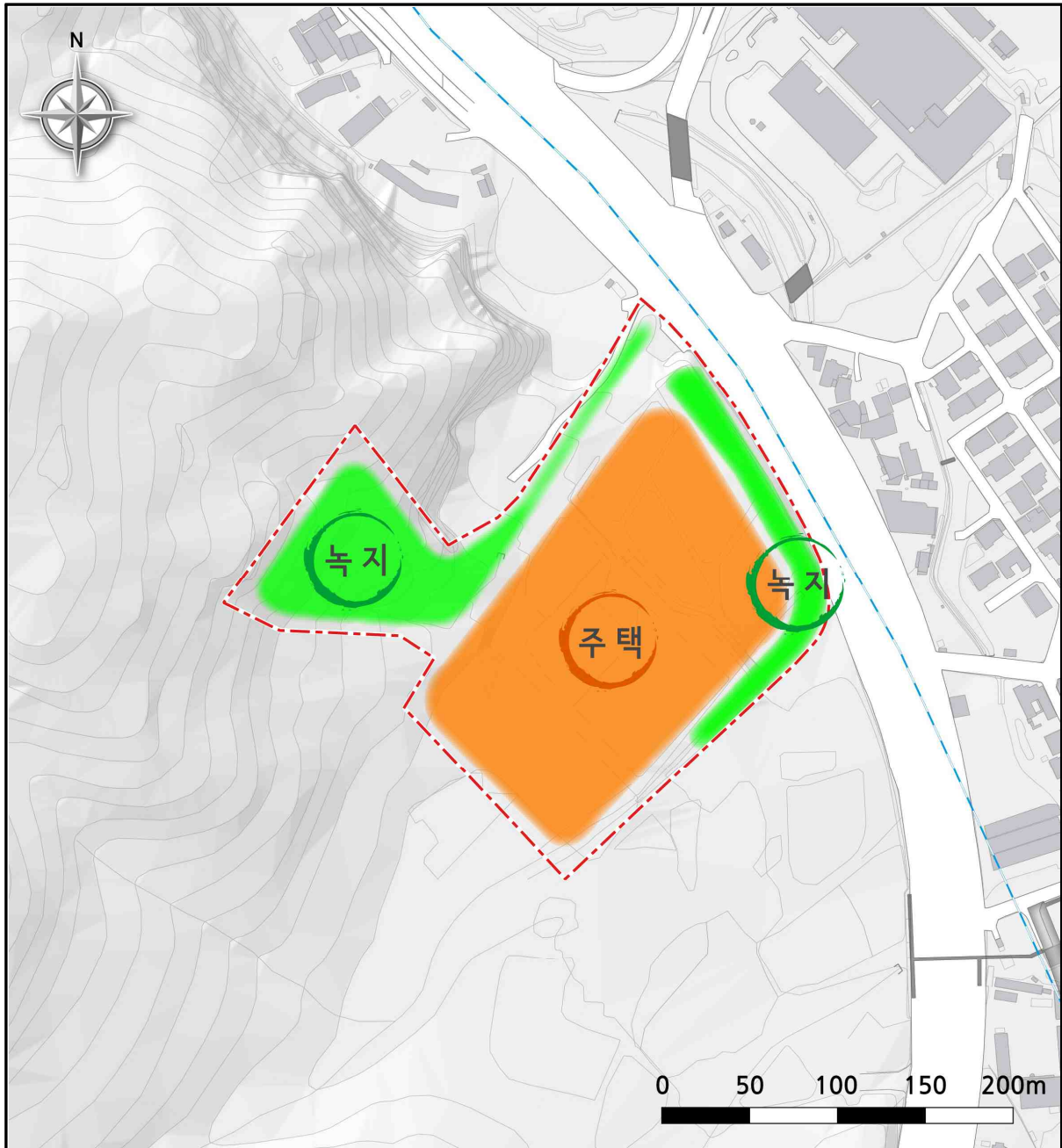
1.5 계획지구 결정사유도



연번	지구계 설정사유
①	현황 도로 경계(미포함)
②	현황 도로 경계(미포함)
③	국방부 소유 필지 경계

1.6 토지이용구상(안)

- 계획지구는 주택건설용지 70.9%, 기반시설용지 29.1%로 계획함



구	분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
총 계		52,575	100.0	
주	택	37,278	70.9	
기	반	15,297	29.1	
	시	14,208	27.0	
	설	1,089	2.1	

## 2. 지역개황

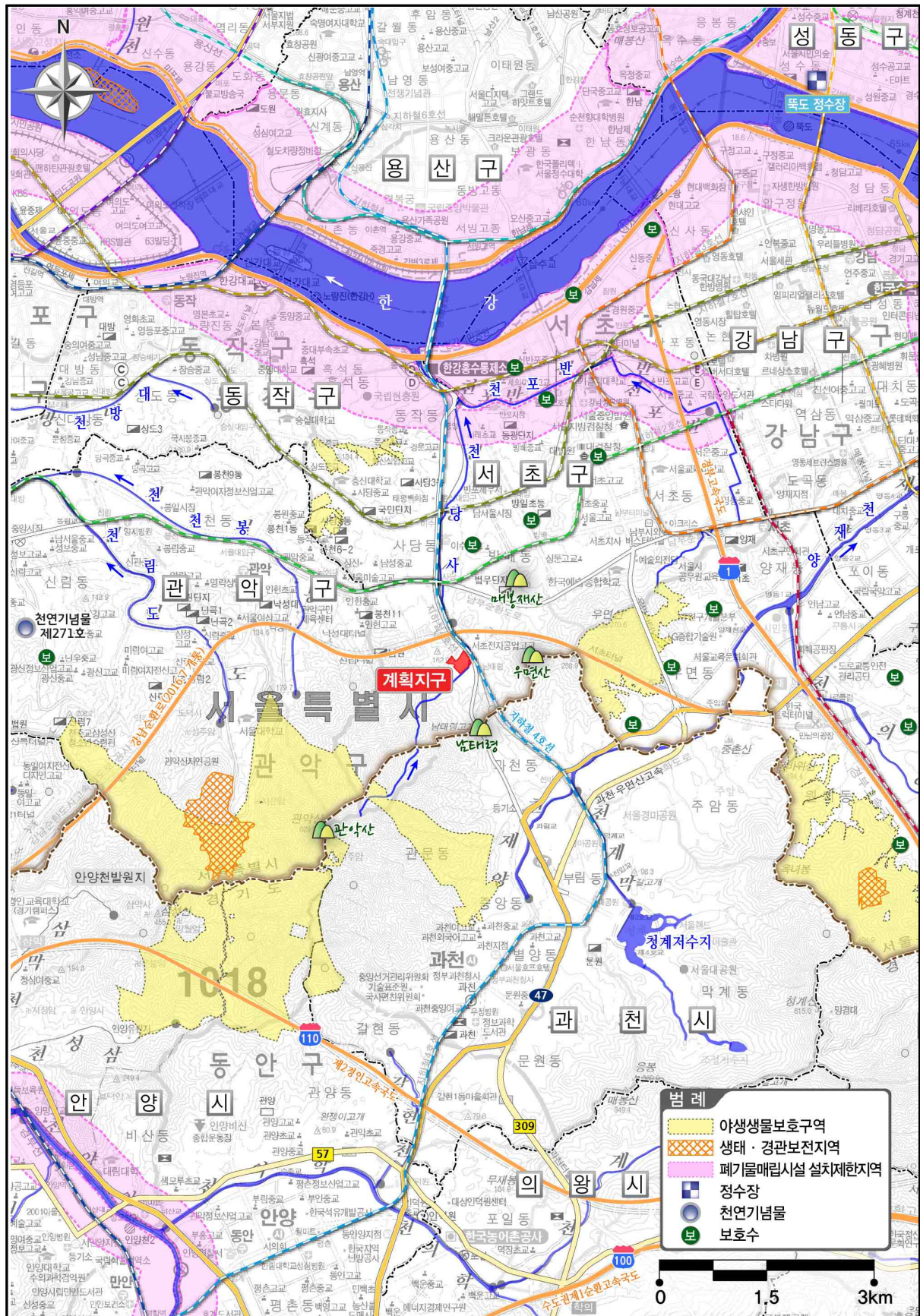
- 계획지구가 위치한 관악구 및 주변지역인 서초구의 환경 관련 지구·지역 현황을 검토하였음

< 표 2-1 > 환경 관련 지구·지역 총괄 검토

환경 관련 지구·지역		근거법령	관악구	서초구	계획지구	비 고
대기 환경	대기보전특별대책지역	환경정책기본법	×	×	×	-
	대기관리권역	대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법	○	○	○	서울특별시 전역
	대기오염경보대상지역	대기환경보전법	○	○	○	-
	청정연료 사용지역		○	○	○	-
	고체연료사용제한지역		○	○	○	-
	저황유 공급·사용지역		○	○	○	황함유0.1%이하 경유 황함유0.3%이하 중유
수 환경	상수원수질보전 특별대책지역	환경정책기본법	×	×	×	-
	상수원보호구역	수도법	×	×	×	-
	폐수배출허용기준 적용지역	물환경보전법	○	○	○	“나”지역에 해당
	배출시설 설치제한지역		×	×	×	-
	수질오염총량관리지역	한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률	○	○	○	‘한강H’ 유역에 해당
	수변구역		×	×	×	-
폐기물매립시설 설치제한지역	×		○	×	-	
자연 생태 환경	습지보호지역	습지보전법	×	×	×	-
	산림유전자원보호구역	산림보호법	×	×	×	-
	백두대간보호지역	백두대간 보호에 관한 법률	×	×	×	-
	야생생물 보호구역	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률	○	○	×	최소 1.4km 이격
	천연기념물	문화재보호법	×	○	×	최소 5.9km 이격
	국·도·군립공원	자연공원법	×	×	×	-
	생태·경관보전지역	자연환경보전법	○	○	×	최소 3.4km 이격
	생태자연도 1등급		○	○	×	계획지구는 2,3등급
	생태계 변화관찰지역		×	×	×	-
생태관광지역	×		×	×	-	
기 타	악취관리지역	악취방지법	×	×	×	-
	자연환경보전지역	국토계획법	×	×	×	-
	특정도서	도서생태계법	×	×	×	-
	자연발생석면 분포지역	석면안전관리법	○	○	×	최소 1.3km 이격



( 그림 2-1 ) 지역개황도



### 3. 평가항목·범위 등의 설정

- 평가대상지역을 설정하기 위해 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정(환경부고시 제 2018-205호)」, 「전략환경영향평가 업무매뉴얼, 2017.12, 환경부」 등을 참고하여 사업 시행으로 인하여 환경에 영향이 미칠 것으로 예상되는 범위를 평가대상지역으로 설정함

< 표 3-1 > 평가항목별 평가대상지역 설정

구 분		평가대상지역 설정 사유	대상지역 설정	비 고	
자연 환경의 보전	생물다양성· 서식지보전	◦사업시행으로 인한 동·식물상 변화	◦계획지구 경계로부터 -100m범위 : 식물상 -300m범위 : 동물상	◦공사시 ◦운영시	
	지형 및 생태축 보전	◦계획지구 부지정지 시 흙깎기·쌓기로 인한 지형변화 ◦강우시 토사유출에 의한 영향 발생	◦계획지구	◦공사시	
	주변 자연경관에 미치는 영향	◦사업시행으로 인한 경관 변화	◦계획지구 및 주변지역	◦운영시	
	수환경의 보전	◦공사중 강우시 토사유출 및 투입인원에 의한 오수 발생 ◦운영시 점·비점오염원에 의한 영향	◦계획지구 및 주변 수계(사당천)	◦공사시 ◦운영시	
생활 환경의 안정성 부합성	환경 기준의 부합성	기 상	◦계획지구가 위치한 지역의 기상현황 파악(최근 10년간) ◦계획 수립에 따른 국지적 기상 영향 발생	◦계획지구 및 주변지역	◦공사시 ◦운영시
		대기질	◦공사시 토량 이동 및 건설기계 운행에 따른 대기오염물질 발생 ◦운영시 차량운행 및 에너지사용에 따른 대기오염물질 발생	◦계획지구 경계로부터 500m 이내	◦공사시 ◦운영시
		온실가스	◦건설기계 가동에 따른 온실가스 발생 ◦운영시 자연토양면적 감소, 유입인구 증가, 화석에너지 사용에 따른 온실가스 발생	◦계획지구	◦공사시 ◦운영시
		토 양	◦공사시 폐유 발생(건설기계), 지장물 철거 등에 의한 토양오염 발생	◦계획지구	◦공사시
		소음·진동	◦공사시 기존 건물의 철거·해체, 건설기계 운행에 따른 소음·진동 영향 발생 ◦운영시 계획지구 내부 정온시설의 소음 영향 발생	◦계획지구 경계로부터 300m 이내 ◦계획지구	◦공사시 ◦운영시
		일조장해	◦건축물 입지로 인한 일조장해 영향	◦계획지구 및 주변지역	◦운영시
		전과장해	◦계획지구 주변 전과장해 요인에 따른 영향 여부 검토	◦계획지구	◦운영시

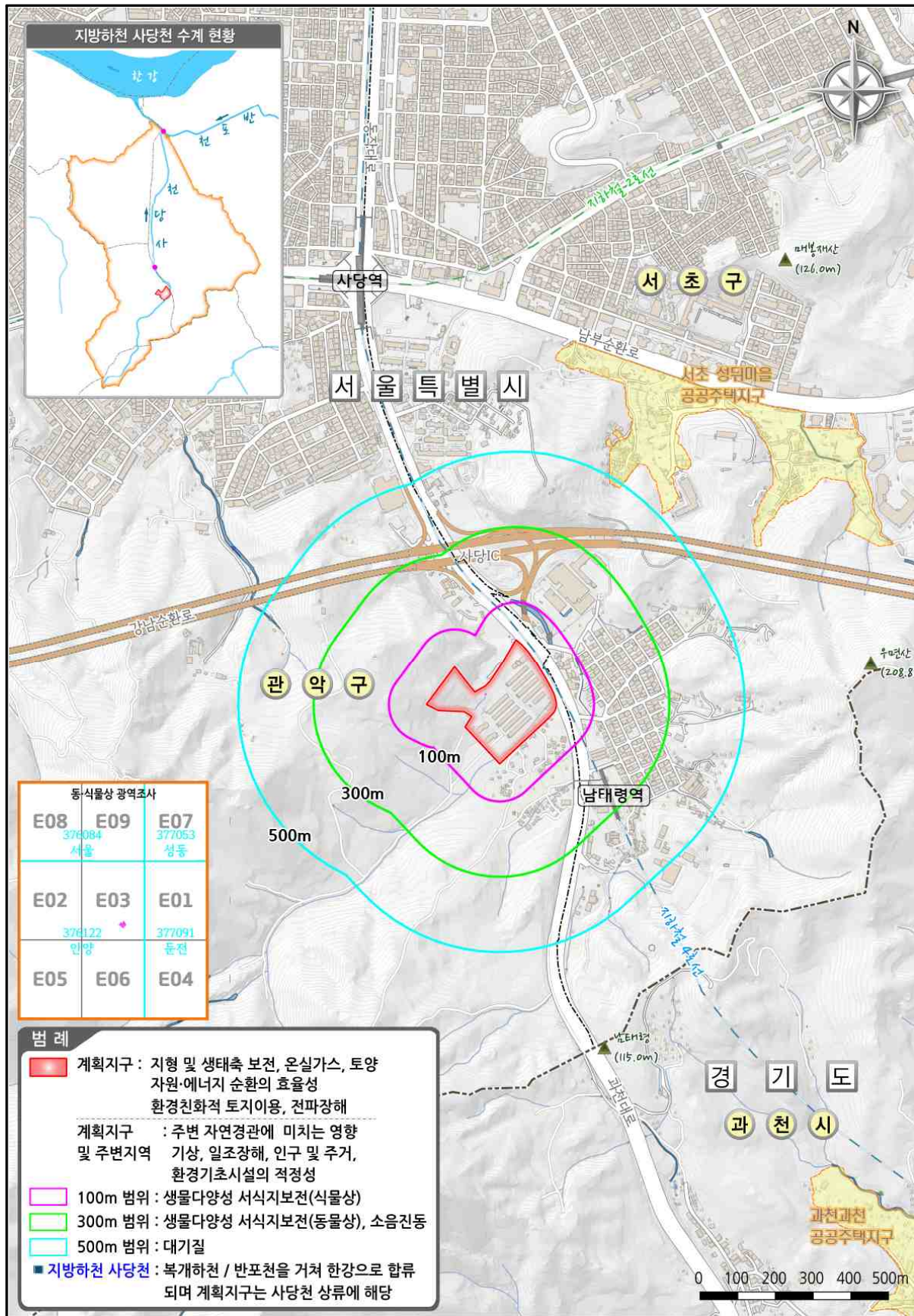


< 표 3-1 > 평가항목별 평가대상지역 설정 - 계속

구 분		평가대상지역 설정 사유	대상지역 설정	비 고
생활 환경의 안정성	환경기초시설의 적정성	◦계획지구 주변 환경기초시설 연계처리 적정성 검토	◦계획지구 및 주변지역	◦공사시 ◦운영시
	자원·에너지 순환의 효율성	◦공사시 지장물 철거, 임야지역 훼손수목 발생, 건설기계 및 공사인부 운용으로 인한 각종 폐기물 등 발생 ◦운영시 생활폐기물 등 발생	◦계획지구	◦공사시 ◦운영시
사회 경제 환경 과의 조화성	환경친화적 토지이용	◦사업시행 시 토지이용상의 변화	◦계획지구	◦공사시 ◦운영시
	인구 및 주거	◦계획 수립에 따른 인구 및 주거 변화	◦계획지구 및 주변지역	◦공사시 ◦운영시

자 료 : 1. 환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정(환경부고시 제2018-205호), 2018.12.12, 환경부  
 2. 환경영향평가 평가범위 설정 가이드라인, 2013. 1, 환경부  
 3. 전략환경영향평가 업무 매뉴얼, 2017.12, 환경부

( 그림 3-1 ) 평가대상지역 설정도





#### 4. 대안의 설정

- 본 계획은 서울특별시 관악구 남현동 일원에 위치한 군관사 부지 내 공공주택지구 지정을 목적으로 하는 바, 계획을 수립할 경우(Action)와 수립하지 않았을 경우(No Action)에 대한 “계획비교” 측면에서의 대안, 계획을 수립할 경우 행정목적 달성을 위한 “수요·공급” 측면에서의 대안을 설정하여 각 대안별 비교·평가를 제시하였음

##### 4.1 계획의 비교(Action, No Action)

- 개발기본계획 수립시(Action) 및 개발기본계획 미수립시(No Action)에 따른 대안별 환경적인 비교·분석을 실시하였으며, 계획비교에 따른 대안별 비교결과는 다음과 같음

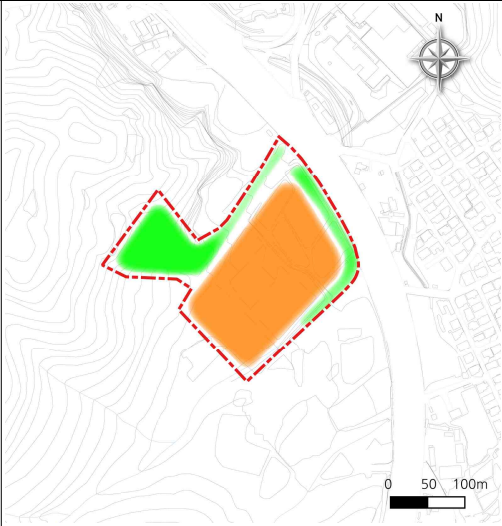
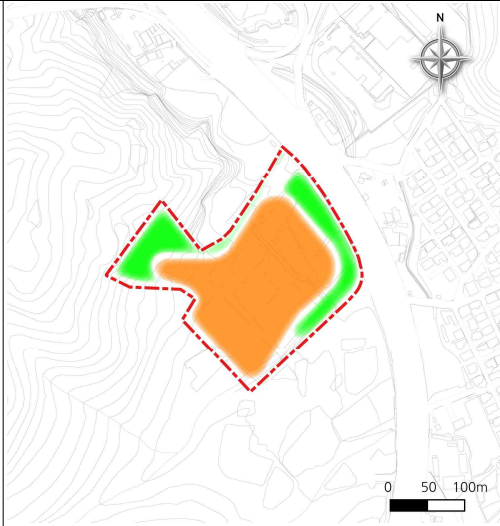
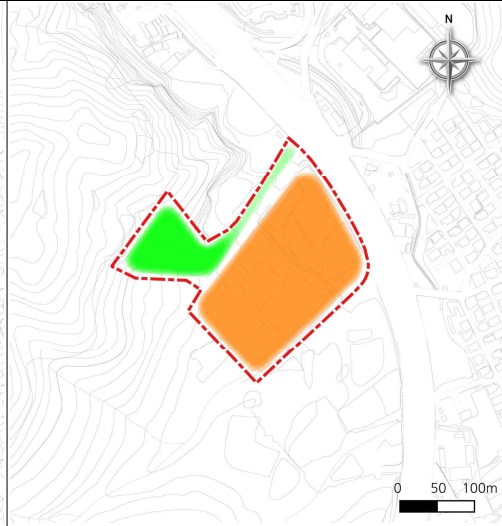
< 표 4-1 > 계획비교(Action, No Action)

평가영역	개발기본계획 수립시(Action)	개발기본계획 미수립시(No Action)
토지이용 측면	•공공주택 공급을 통한 국민의 주거환경 안정화와 노후 군관사의 현대화 추진 도모	•개별적인 토지이용시 토지이용의 효율성이 저하되거나 별도의 개발행위 없이 현재의 토지이용 상태를 유지할 것으로 예상
각종 보호지에 미치는 영향	•계획지구 북서측으로 도시자연공원 구역(9,120m <sup>2</sup> )을 일부 포함하는 바, 토지이용구상 시 녹지계획을 통한 훼손 최소화	•환경 관련 보호지역에 미치는 영향 없음
생태계 훼손 가능성	•국토환경성평가등급 검토결과, 5등급 지역이 전체의 60.16%를 차지하며, 임야 지역의 일부 1등급 지역은 최대한 녹지로 계획함	•현 상태 유지로 생태계 훼손은 없음
지형의 훼손에 미치는 영향	•공사시 흙깎기·쌓기로 인한 불가피한 지형변화가 발생되나 저감대책으로 훼손 최소화	•지형 변화가 없으므로 지형의 훼손에 미치는 영향은 없음
쾌적한 생활환경의 유지에 미치는 영향	•효율적인 토지이용계획을 수립하고 친환경 요소를 적극 활용하여 쾌적한 생활환경 확보	•생활환경의 변화 없음
자연경관에 미치는 영향	•계획시행에 따른 자연경관의 변화가 다소 예상되나 적정개발계획의 수립 등을 통하여 주변경관과 조화되도록 사업을 시행함	•자연경관에 미치는 영향 없음
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	•계획시행으로 인하여 미미한 생활 오염이 예상되나 각종 저감대책으로 환경기준의 유지 및 달성은 가능할 것으로 예상됨	•환경기준 유지에 미치는 영향은 없음
검토결과	•공공주택지구 지정을 통한 국민의 주거안정과 노후 군관사 현대화 추진에 기여할 것으로 예상되는 바, 계획을 시행(Action)하는 것이 바람직할 것으로 판단됨	
선 정	●	-

4.2 수요·공급에 따른 비교·검토

- 수요·공급에 따른 비교·검토를 위하여 토지이용구상에 대한 3개의 대안을 비교·검토함

< 표 4-2 > 토지이용계획(구상)안 비교

구 분		대안1(선정안)		대안2		대안3		
토지이용 계 획 도								
		구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
		총 계	52,575	100.0	52,575	100.0	52,575	100.0
		주 택 건 설 용 지	32,278	70.9	36,813	70.0	39,848	75.8
기 반 시 설 용 지	소 계	15,297	29.1	15,762	30.0	12,727	24.2	
	녹 지	14,208	27.0	14,812	28.2	11,640	22.1	
	기 타	1,089	2.1	950	1.8	1,087	2.1	



< 표 4-2 > 토지이용계획(구상)안 비교 - 계속

구 분	대안1(선정안)	대안2	대안3
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>•생태·자연도 2등급 권역 등을 반영한 녹지 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도로변 완충녹지 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공주택 공급 최대화</li> <li>•생태·자연도 2등급 권역 등을 반영한 녹지 배치</li> </ul>
장 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•생태·자연도 2등급 권역 등을 반영한 녹지 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도로변 완충녹지 배치로 소음 등 환경영향 저감</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대안 1, 2보다 개발가능지 비율이 높음</li> <li>•생태·자연도 2등급 권역 등을 반영한 녹지 배치</li> </ul>
단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대안 2보다 녹지 면적이 작음</li> <li>•대안 2보다 도로변 완충녹지 폭이 좁음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•생태·자연도 2등급 권역 보전방안 및 공원녹지 조성계획 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대안 1, 2보다 녹지 면적이 작음</li> <li>•도로변 완충녹지 미배치로 소음 등 환경영향 우려</li> </ul>
선정사유	<p>•상기 토지이용계획(구상)안 중 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침」 과의 부합성, 토지이용의 효율성, 환경영향 최소화 및 주변지역 연계 가능성 등을 고려하여 대안1을 최적으로 선정</p>		
선정	●		

## 5. 항목별 환경영향검토

### 5.1 자연환경의 보전

#### ◎ 생물다양성·서식지 보전

환경현황	○ 동·식물상 조사결과(출현종수)													
	구분	현지조사	문헌조사											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
환경현황	식물상 및 식생	189	-	-	228	-	-	-	234	-	399	161	127	
	육상동물상	포유류	8	-	-	9	-	-	-	9	-	11	3	4
		조류	21	19	-	59	-	19	-	56	-	43	12	17
		양서·파충류	3	6	-	5	-	-	-	3	-	11	1	3
		육상곤충류	86	-	-	343	-	-	-	-	-	93	10	81
	육수동물상	어류	-	-	35	-	8	-	26	-	9	15	-	-
		저서성대형 무척추동물	11	-	-	-	13	-	-	-	10	35	-	-
법정보호종	3	2	-	9	-	1	-	7	-	9	-	4		
15														

영향예측 및 저감방안

- 식물상 : 삼림식생 훼손은 없으나, 계획지구 내 조경수목 훼손
  - 조경수 이식 및 관리
  - 생태계교란 생물(현지 : 돼지풀, 단풍잎돼지풀, 환삼덩굴) 확산 방지
- 육상동물상 : 계획지구 주변에 서식하는 야생생물들의 활동영역 축소
  - 저소음·저진동 공법, 야간공정 지양, 단계별 공사 시행 등
- 육수동물상 : 대량의 토사가 하천으로 직·간접적으로 유입될 경우 하천생태 교란 예상
  - 우기시 공사 지양, 가배수로 및 임시침사지, 세륜·측면 살수시설 설치, 살수차 운행
- 법정보호종 : 현지(3종) 및 문헌(15종)상 출현종에 대한 영향 및 저감대책 수립
  - 공사전 비상보전대책 수립

#### ◎ 지형 및 생태축 보전

환경현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지형                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 표고 : 표고 80m 미만 지역이 약 85% 차지</li> <li>- 경사 : 경사도 20°미만 지역이 약 88% 차지</li> <li>- 주요 산줄기 : 한남정맥의 가지줄기와 약 0.7km 이격</li> </ul> </li> <li>○ 지질 : 대보화강암(Jdgr) 및 충적층(Qa)으로 이루어져 있음</li> <li>○ 주요 보호지역 : 공익용산지 44,049m<sup>2</sup> 포함, 그 외 보전가치 지역은 분포하지 않음</li> </ul>
영향예측	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지형변화 : 기존 개발지(한올아파트)에 평탄한 지형이나, 지형변화는 불가피</li> <li>○ 생태축 영향 : 사업시행으로 인해 생태 및 녹지축의 연결성에 미치는 영향은 미미</li> <li>○ 토사유출 영향 : 공사시 강우에 의한 토사유출 영향 예상</li> </ul>
저감방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토공계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사시 균형있는 토공계획의 수립으로 토량의 반출·입을 최소화</li> <li>- 사토나 부족토에 대해서는 공사시행전 인접 공사현장을 통해 유용·처리방안을 검토하거나 토석정보공유시스템(<a href="https://www.tocycle.com">https://www.tocycle.com</a>)의 활용방안 검토</li> </ul> </li> <li>○ 지형변화 최소화 및 비탈면 안정대책                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구계획 수립시 과도한 지형훼손이 발생하지 않도록 시설물 입지를 선정하고 가급적 지형에 순응하도록 부지조성계획 수립</li> <li>- 현장여건을 고려하여 비탈면 경사 적용, 한국토지주택공사 설계지침에 따라 적절한 비탈면보호공법 적용</li> </ul> </li> <li>○ 토사유출 영향 : 토사유출 예상지역 비닐덮개, 가배수로 및 임시침사지 설치</li> </ul>

◎ 주변 자연경관에 미치는 영향

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구 서측으로 산림녹지경관이, 동측으로는 과천대로, 주거지(남태령 전원마을), 상업시설 등이 위치하며, 북측으로는 강남순환로(사당IC)가 위치하여 인공경관을 형성함</li> <li>○ 계획지구는 생태·자연도 2~3등급 권역에 해당함</li> </ul>
영 향 에 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구는 군관사로 사용중인 기 주거시설로서, 노후관사 신축에 따라 주거환경개선 효과와 경관변화는 미미할 것으로 예상되며, 주변경관과 조화되는 계획적 개발을 통하여 환경친화적 주택단지를 조성할 계획임</li> <li>○ 사업시행시 일부 경관변화는 불가피하나 최대한 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 향후 지구계획 수립시 구체적인 저감대책을 수립하겠음</li> </ul>

◎ 수환경의 보전

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수계 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획지구는 지방하천 사당천 유역에 해당하며, 사당천은 대부분 복개하천으로 반포천(지방)을 거쳐 한강(국가하천)으로 합류됨</li> </ul> </li> <li>○ 수질 관련 보전·규제지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수질오염총량관리지역 : 한강 수계 “한강H” 단위유역에 해당</li> </ul> </li> <li>○ 수질(지표수질 3지점, 지하수질 1지점) 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지표수질 (지류, 사당천) : BOD기준 I b~Ⅲ등급, TOC기준 I b~Ⅱ등급, T-P기준 I a~V등급</li> <li>- 지하수질(농업용수) : 지하수수질기준(농·어업용수) 기준 만족</li> </ul> </li> </ul>
영 향 에 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토사유출에 따른 영향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획구역 내 가배수로, 임시침사지점 저류지 설치 및 계획지구를 포함하는 전체 유역의 재해피해 저감을 위해 사방댐 또는 침사지 설치</li> </ul> </li> <li>○ 작업인부에 의한 오수 발생                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존의 하수관거를 통해 공공하수처리시설로 연계처리 또는 오수처리시설 설치</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 급수 및 하수처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 급수 : 계획급수량(Q=658m<sup>3</sup>/일)은 방배배수지에서 공급할 계획임</li> <li>- 하수처리 : 발생오수(Q=733m<sup>3</sup>/일)는 서남물재생센터로 연계 처리할 계획임</li> </ul> </li> <li>○ 비점오염물질 처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「환경영향평가지 저영향개발기법 적용 매뉴얼, 2013. 7, 환경부」에 따라 적절한 저영향개발(LID)기법을 적용하여 비점오염물질을 처리할 수 있는 저감시설을 선정·설치할 것임</li> </ul> </li> <li>○ 수질오염총량관리지역 중 “한강H”단위유역에 해당하며, 현 단계에서는 구체적인 개발 계획이 수립되지 않는 바, 금회 전략환경영향평가지에는 「지역개발사업 부하량 산정 가이드라인(환경부, 2015.6)」에 따라 지역개발사업 부하량 할당을 연기하고 향후 지구계획 수립시 서울특별시로부터 지역개발부하량을 할당받을 계획임</li> </ul>



5.2 생활환경의 안정성

◎ 기상

환 경 현 황	○ 최근 10년간 기상자료(2010~2019년)					
	기상대	평균기온(℃)	강수량(mm)	풍속(m/sec)	상대습도(%)	일조시간(hr)
	서울ASOS	12.9	1,313.3	2.4	59.3	2,399.5
	남현AWS	12.3	1,254.0	1.3	68.7	-

◎ 대기질

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대기오염원 현황                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대기오염물질 배출시설 : 관악구 31개소, 서초구 141개소</li> <li>- 산업단지 : 관악구와 서초구에는 산업단지가 위치하지 않음</li> <li>- 도로 : 관악구 322,203m(포장률 100%), 서초구 394,580m(포장률 100%)</li> <li>- 차량보유현황 : 관악구 121,430대, 서초구 182,123대</li> </ul> </li> <li>○ 대기질(4지점) 현황                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- PM-10 29~36<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>, PM-2.5 15~20<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>, NO<sub>2</sub> 0.015~0.019ppm 등으로 대기환경기준 만족</li> </ul> </li> </ul>
영 향 예 측	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후 계획지구 부지정지, 건축물 해체·신축 등의 공사시 토량이동, 공사장비 가동에 따른 대기오염물질(미세먼지, NO<sub>2</sub> 등) 발생으로 인한 주변지역에의 일시적인 대기질 영향이 예상됨</li> </ul> </li> <li>○ 운영시                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후 계획지구 내 공동주택 등 운영시 난방, 취사 등 연료 사용으로 인한 대기오염물질 발생에 따라 주변 대기질에 영향을 미칠 것으로 예상됨</li> </ul> </li> </ul>
저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 비산먼지 발생신고 및 비산먼지 발생 억제 시설기준 준수</li> <li>- 주기적인 살수 실시(2회 이상/일)</li> <li>- 토사운반차량 및 건설기계 규제(운행속도 제한(20km/hr 이하), 적재함 덮개 설치 등)</li> <li>- 세륜 및 측면살수시설, 가설방진망 설치 등</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 : 녹지 조성(계획지구 전체 면적의 27%) / 환경정화수종 식재</li> </ul>

◎ 온실가스

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 온실가스 배출현황 및 배출량 추이(2017년)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우리나라의 온실가스 총배출량은 709.1백만톤 CO<sub>2</sub>eq.임</li> <li>- 온실가스 배출량의 분야별 비율은 에너지 86.8%, 산업공정 7.9%, 농업 2.9%, 폐기물 2.4%의 순으로 전년 대비 2.4%인 16.5백만톤 CO<sub>2</sub>eq.이 증가하였음</li> </ul> </li> </ul>
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사시 사용되는 장비는 불필요한 장비 투입 및 노후장비 사용을 가능한 억제하고, 정기적인 정비를 통해 연료효율을 높임으로써 온실가스 배출량 저감</li> <li>- 건축물, 구조물 공사시 공사기간 단축 및 저탄소 공법 적용</li> <li>- 탄소배출량이 낮은 자재 사용</li> <li>- 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침」 준수</li> <li>- 현장에서 발생한 토사·토석 등의 현장 내 재이용</li> </ul> </li> <li>○ 운영시                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신·재생에너지 사용, 친환경 건축자재 사용, 공원·녹지 조성 및 수목 식재</li> </ul> </li> </ul>

◎ 토 양

환 경 현 황	○ 토양오염도 조사(3지점) - S-3(구거) 지점은 '1지역' 적용 시 전 항목 [토양오염우려기준] 만족	
	토양오염 우려기준 적용	S-1 지점
		S-2 지점
	2지역 적용 시	우려기준 초과 항목 : 불소(F) - 불소 (F) : 측정결과(579mg/kg) > 기준(400mg/kg)
	우려기준 초과 항목 : 불소(F), 비소(As) - 불소 (F) : 측정결과(523mg/kg) > 기준(400mg/kg) - 비소(As) : 측정결과(96.65mg/kg) > 기준(50mg/kg)	
3지역 적용 시	전 항목 우려기준 만족	
○ 토지피복 현황(환경부 환경공간정보서비스) - 산림지역 92.4%, 초지, 나지가 각각 3.5% 등을 차지함 (군부대 특성상 실제 토지피복과는 다르게 표현됨)		
영 향 예 측 및 저 감 방 안	○ 토양오염 검토 - 한울아파트 단지가 조성되기 이전의 토지이용 상태는 임야, 하천, 경작지(밭) 등이었고, 1991년 군부대 조성과 함께 아파트 단지도 준공되어 현재까지 이용 중임 - 아파트 관리인을 청취조사한 결과, 준공 후 계획지구 내에 토양오염을 유발할 만한 행위는 없었던 것으로 조사됨 - 토양오염 여부, 오염의 정도와 범위 등을 파악하기 위해 향후 토양오염도 측정을 추가로 실시하고, 필요시 토양정밀조사를 실시하여 토양정화 필요 여부 및 정화 방법 등을 판단할 계획임 ○ 토양의 물리적인 성질변화에 따른 토양오염 우려 - 계획지구 내 토공작업 등에 의해 토양의 통기성, 보수력, 배수성 등 토양의 물리적 성질·형질 변화가 발생될 것으로 예상되며, 우기시 흙깎기·쌓기지역으로부터 토사가 유출되는 것을 방지하기 위해 적정위치에 간이침사지 및 가배수로 설치 ○ 표토 발생 - 계획지구 내 표토는 대부분 조경녹지 구간에 집중되어 있으므로 토양오염 추가 조사 결과에 따라 해당 표토의 지구 내 활용 여부 결정 ○ 건설장비 가동에 의한 폐유 - 공사장 내 건설장비의 윤활유 교체를 금지하고 인근 자동차 정비업소를 이용 - 불가피한 경우 폐유보관시설 설치 ○ 지장물 철거에 따른 토양오염 - 한울아파트(군관사) 12동, 목욕탕, 상가 등 지장물 철거 전 토양오염물질 수거, 위탁처리하여 토양오염 방지 ○ 비상시 방재대책 - 유흡착재 및 유처리제 등 방재장비 항시 구비 ○ 향후 지구계획 수립시 저영향개발기법(LID) 도입 및 생태면적 가중치를 고려한 토지이용계획 수립을 통해 토양 투수율 및 생태면적률을 높일 수 있는 방안을 강구	

◎ 소음·진동

<p>환 경 현 황</p>	<p>○소음·진동 현황(5지점)                      - 소음 : 주간평균 49.3~59.1dB(A), 야간평균 41.3~52.5dB(A)로 2개지점에서 소음환경 기준 일부 초과                      - 진동 : 주간평균 17.3~26.1dB(V), 야간 14.3~19.8dB(V)로 조사되어 생활진동규제 기준 만족</p>
<p>영 향 예 측</p>	<p>○공사시                      - 소음 : 공종별로 약 87~138m 이내 주거지, 280~435m 이내 교육시설에서 소음목표기준 (65, 55dB(A)) 초과                      - 진동 : 진동목표기준(주거지, 교육시설 65dB(V)) 만족                      ○운영시                      - 계획지구 주변 도로(과천대로(8차선), 강남순환로(6차선)) 및 내부 도로 통행차량으로 인하여 향후 계획지구 내 공동주택 등 정온시설에 대한 교통소음 영향이 예상됨                      - 계획지구 남동측으로 약 540m 이격되어 위치한 경찰특공대의 사격소음 영향이 예상되나 현재 사격장 주위로 방음벽이 기 설치되어 운영중에 있고, 계획지구와는 과천대로(8차선)를 사이에 두고 입지해 있어 직접적 영향은 미미할 것으로 예상됨</p>
<p>저 감 방 안</p>	<p>○공사시                      - 「공사장 소음진동관리 지침서(2007)」 준수하여 공사 시행                      - 특정기계·장비를 5일 이상 사용할 경우 특정공사 사전신고 후 사용                      - 가설방음판넬 설치 후에도 소음목표기준을 초과하는 경우 공기주입형 이동식 방음벽 설치                      ○운영시 : 방음벽 설치, 저소음포장, 이격거리 확보 등 적절한 저감대책 수립</p>

◎ 일조장해

<p>환 경 현 황</p>	<p>○지형 현황                      - 계획지구는 현재 군관사로 사용 중인 부지이며, 지구 동측은 남태령 전원마을이 위치 하고, 북서측은 산지로 이루어져 있음                      ○일조현황(서울기상관측소 2010~2019년)                      - 연간 일조시간은 총 2,403.3hr, 연중 5월이 가장 길고 7월이 가장 짧음</p>
<p>영 향 예 측 및 저 감 방 안</p>	<p>○기준치 설정                      - 9시에서 15시 사이 연속 2시간 이상                      - 8시에서 16시까지 총 일조시간 4시간 이상                      ○계획지구 북서측은 산지로 이루어져 있고, 동측은 남태령 전원마을이 위치하고 있으나 향후 계획지구 내 고층건축물이 입지하더라도 일조영향은 크지 않을 것으로 예상됨                      ○향후 건축물 배치 및 층고계획 수립시 건축법 및 건축조례 등의 규정을 고려하여 일조영향에 따른 주민 불편이 최소화될 수 있도록 건축계획 수립</p>



◎ 전파장해

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전파장해 유발 가능시설 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구 동측으로 약 11m 이격되어 지하철 4호선이 통과됨</li> <li>- 지구 북동측으로 약 430m 이격되어 154kV 신양재-사당T/L 송전선로가 위치함</li> <li>- 지구 내 기지국이 위치해 있고 인근에 군부대가 인접해 있음</li> </ul> </li> </ul>
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구 인근 남태령역의 주파수별 전파 측정결과 인체보호기준(41~61V/m) 만족</li> <li>○ 계획지구 300m 내 무선국 측정지점 조사결과 노출지수 1이하로 전 지점에서 인체보호 기준 만족</li> <li>○ 계획지구 인근은 관악산 송신소에서 수신을 받고 있으며 지구 내 TV 수신상태는 양호함</li> </ul>

5.3 환경기초시설의 적정성

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수자원 이용현황 (관악구 및 서초구) : 상수도 보급률 100%, 하수도 보급률 100%</li> <li>○ 환경기초시설 현황 (서울시) : 공공하수처리시설 4개소, 분뇨처리시설 3개소, 소각시설 5개소(자가처리업체-사업장폐기물 소각시설 제외)</li> </ul>
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 급수계획 : 계획급수량(Q=658m<sup>3</sup>/일)은 방배배수지에서 공급</li> <li>○ 하수처리계획 : 발생오수(Q=733m<sup>3</sup>/일)는 서남물재생센터 연계 처리</li> <li>○ 폐기물처리계획 : 생활폐기물 발생량은 약 1.6톤/일로 추정되며, 관악구 폐기물 처리 계획에 의거 처리할 계획임</li> </ul>

5.4 자원·에너지 순환의 효율성

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활폐기물 발생 및 처리 현황(관악구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 발생량 436.8톤/일 중 재활용 72.32%, 매립 19.28%, 소각 8.40%</li> </ul> </li> <li>○ 건설폐기물 발생 및 처리현황 (관악구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 발생량 1,068.8톤/일 중 재활용 99.21%, 매립 0.78%, 소각 0.01%</li> </ul> </li> <li>○ 폐기물처리시설 현황 (관악구) : 기타시설 1개소</li> <li>○ 지장물 현황 : 한울아파트(군관사) 12동, 근린생활시설(한울목욕탕, 상가 등), 경로당, 펌프장 등이 분포</li> </ul>
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건설폐기물 : 약 35,837.9톤이 발생할 것으로 예상되며, 관련법을 준수하여 전문업체에 위탁처리</li> <li>○ 생활폐기물 : 공사시 분리수거함을 설치·운영하고 전문업체에 위탁처리하며, 운영시 관악구 폐기물처리계획에 따라 처리</li> <li>○ 지정폐기물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폐유 : 투입 장비 일체는 지정된 정비업소를 이용하여 오일 교환, 현장 내 폐유저장 시설 설치시 지붕 및 콘크리트바닥을 설치하고 수밀성 있는 용기를 비치</li> <li>- 폐석면 : 석면 함유 가능성이 있는 건물 해체시에는 「산업안전보건법」 제38조의2에 따라 석면조사를 실시하고, 석면해체·제거업자를 통해 석면을 해체·제거하며 작업장의 석면농도기준을 준수하여 피해가 없도록 할 계획임</li> </ul> </li> <li>○ 임목폐기물 : 계획지구 내 녹지에 식재된 조경수목은 훼손이 불가피하므로 지구 내 조경수로 활용가능한 수종은 가급적 재이식하는 계획을 수립하되 불가피하게 폐기되는 수목의 경우 인근 임목폐기물 재활용업체와 연계처리</li> </ul>

5.5 사회·경제 환경과의 조화성

◎ 환경친화적 토지이용

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지이용 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지목별 : 임야 90.5%, 구거 5.2%, 전 2.8%, 도로 0.8% 등</li> <li>- 소유주별 : 국유지 99.2%, 공유지 0.8%</li> </ul> </li> <li>○ 용도지역 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연녹지지역 100%</li> </ul> </li> <li>○ 용도구역 현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발제한구역 : 계획지구 총 면적의 94.9%</li> <li>- 도시자연공원구역 : 계획지구의 총 면적의 18.2%</li> </ul> </li> <li>○ 지장물 : 한울아파트(군관사) 12동, 근린생활시설, 경로당(관악정) 등</li> </ul>																						
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지이용구상안                             <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">구</th> <th style="width: 50%;">분</th> <th style="width: 20%;">면적(m<sup>2</sup>)</th> <th style="width: 20%;">구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">총 계</td> <td>52,575</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">주 택 건 설 용 지</td> <td>37,278</td> <td>70.9</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">기 반 시 설 용 지</td> <td>소 계</td> <td>15,297</td> <td>29.1</td> </tr> <tr> <td>녹 지</td> <td>14,208</td> <td>27.0</td> </tr> <tr> <td>기 타</td> <td>1,089</td> <td>2.1</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 생태면적률 변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후 지구계획 수립시 자연지반녹지를 최대한 확보하는 한편, 공간유형별 생태면적 가중치를 고려하여 생태면적률을 확보할 수 있는 방안 강구</li> </ul> </li> <li>○ 편입토지 및 지장물 발생                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획지구의 사유지 편입은 없으며 편입되는 국·공유지에 대해서는 「국유재산 위탁 개발사업 운용지침(기획재정부훈령 제506호, 2020.7.1.)」 에 따라 관리·처분계획을 수립하여 적정하게 관리·처분할 계획임</li> </ul> </li> </ul>	구	분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	총 계		52,575	100.0	주 택 건 설 용 지		37,278	70.9	기 반 시 설 용 지	소 계	15,297	29.1	녹 지	14,208	27.0	기 타	1,089	2.1
구	분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)																				
총 계		52,575	100.0																				
주 택 건 설 용 지		37,278	70.9																				
기 반 시 설 용 지	소 계	15,297	29.1																				
	녹 지	14,208	27.0																				
	기 타	1,089	2.1																				

◎ 인구·주거

환 경 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인구 현황 (관악구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 520,040명, 세대당 인구 1.9인</li> </ul> </li> <li>○ 주거 현황 (관악구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 125,148호 중 아파트 43.1%, 다세대주택 33.0%, 단독주택 17.2% 등의 순임</li> <li>- 지구 내 3~4층 규모의 한울아파트(군관사) 12동이 분포</li> </ul> </li> </ul>
영 향 예 측 및 저 감 방 안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수요예측                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관악구 주택수요 분석결과 15,995호, 공공임대주택 1,571호, 신혼희망타운 4,967호로 추정됨으로써 본 계획 호수 770호의 수요를 충족할 것으로 판단됨</li> </ul> </li> </ul>

## 6. 결 론

- 본 계획은 「공공주택 특별법」 제6조에 의거한 공공주택지구 지정(면적 : 52,575m<sup>2</sup>)으로서 향후 지구계획에 따른 공사 시 지형변화, 소음·진동 및 비산먼지 발생, 토사유출 우려와 운영 시 연료 사용으로 인한 대기오염물질 발생, 불투수층 및 비점오염물질 증가, 주변 도로에 의한 교통소음영향 등 생활환경에의 영향이 예상되는 바, 각종 저감방안을 수립하여 사업시행에 따른 환경영향을 최소화할 계획임