

밀양부북 공공주택지구
전략환경영향평가서(초안)
(요약문)

2018. 2

1. 계획의 배경 및 목적

- 밀양시 내이동삼문동 등 시가지와 인접하여 위치한 사업지구는 인근에 밀양시청, 학교 시설 그리고 밀양버스터미널, 밀양역이 기 구성되어 있어 입지여건이 매우 우수한 지역임
- 또한 밀양시는 나노융합 국가산업단지를 포함하여 다양한 산업단지 조성을 추진하고 있어 이들 산업단지에서 유발되는 주거수요를 수용하기 위한 배후 주거지 조성이 필요하며, 무주택 서민의 주거난 해소 등을 위해 신규주택 공급이 필요
- 이에, 밀양부북 공공주택지구를 지정한 후 지구계획을 수립하여 사회 활동이 왕성한 계층과 주거취약 계층의 주거 불안 해소를 도모하고자 함

2. 계획의 개요

- 계 획 명 : 밀양부북 공공주택지구
- 위 치 : 경상남도 밀양시 부북면 전사포리 일원
- 면 적 : 213,950㎡(농림지역 100%)
- 수용인구 : 1,865세대, 4,290인
- 사업기간 : 2018년~2022년
- 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 승인기관 : 국토교통부
- 협의기관 : 환경부

3. 전략환경영향평가 실시근거

- 본 계획은 환경영향평가법 시행령 별표2(전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기)의 개발기본계획 중 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정에 해당되어 전략환경영향평가 협의대상 계획에 해당됨

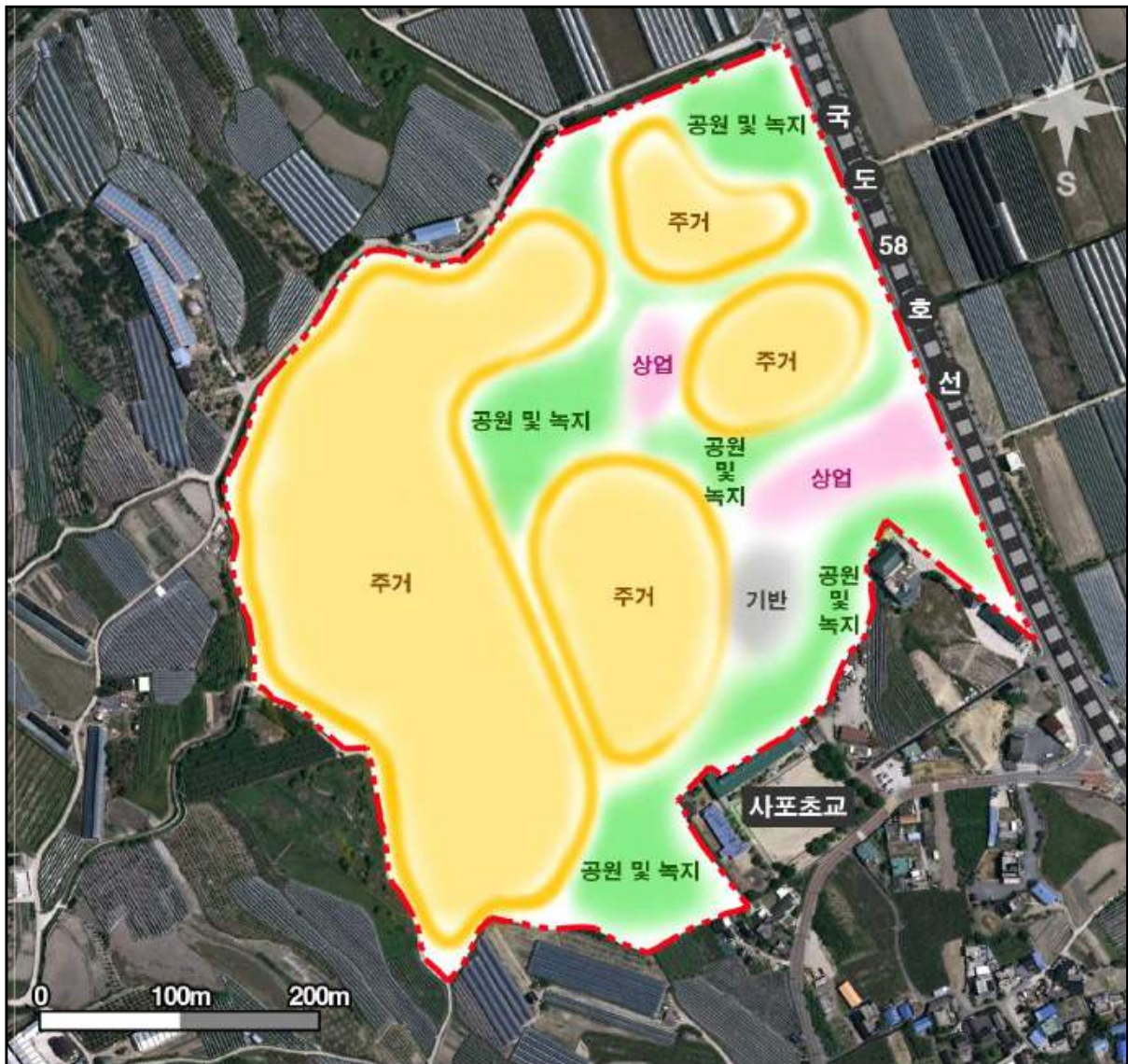
<표 1> 전략환경영향평가 실시근거

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기	본 계획
가. 도시의 개발	10) 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정	「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제8조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때	공공주택지구 지정

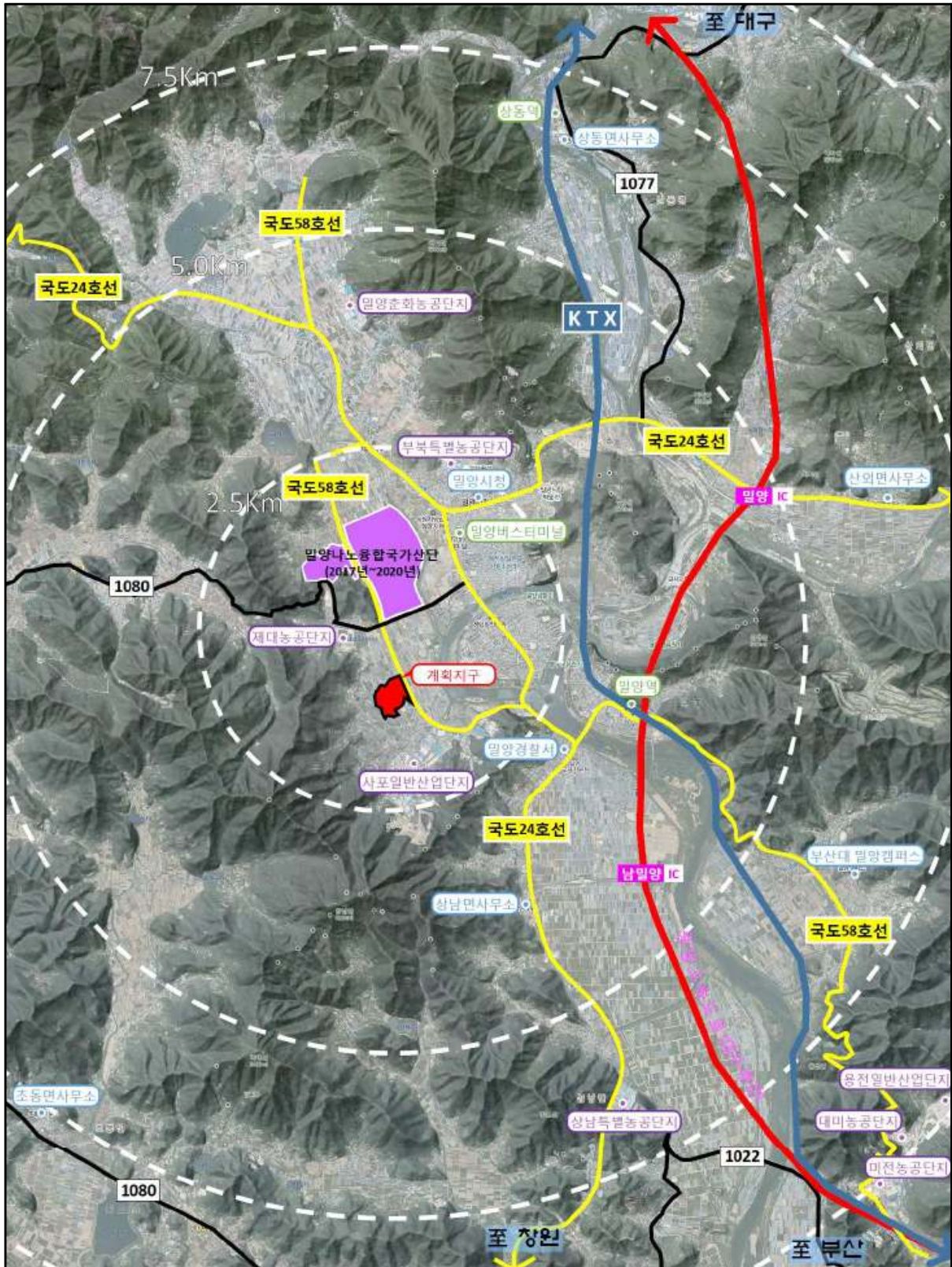
주) 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 이 「공공주택 특별법」 으로 법령 변경(2015년 12월 29일 시행)

4. 토지이용구상(안)

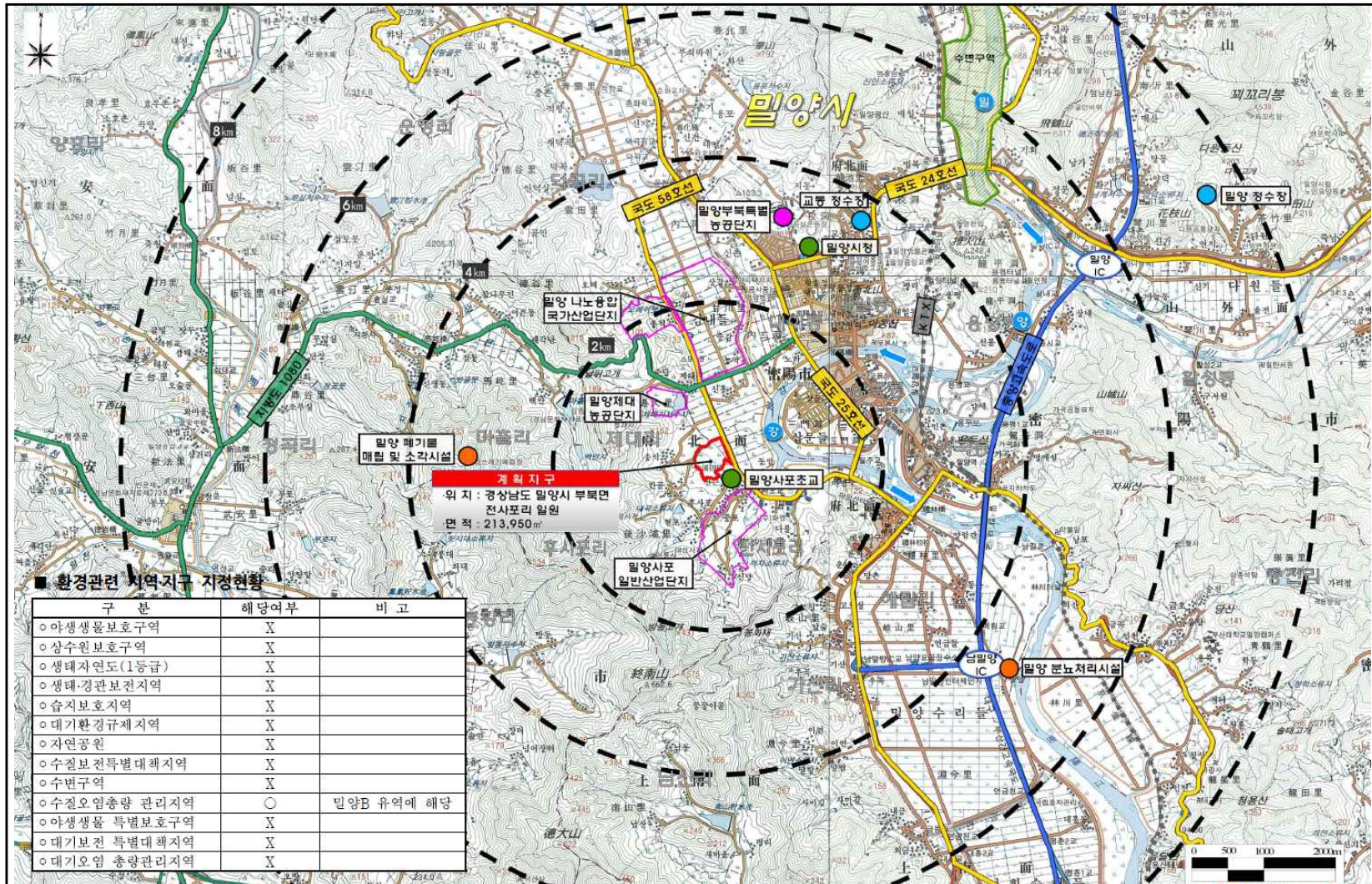
구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	213,950	100.0	
주거용지	126,009	58.8	공동 및 단독주택용지
상업용지	7,789	3.7	근생 및 상업시설용지
기반시설용지	40,583	19.0	주차장, 종교시설, 유치원, 도로
공원 및 녹지	39,569	18.5	공원, 녹지, 우수지



(그림 1) 토지이용구상도(안)



(그림 2) 계획지구 위치도



(그림 3) 지역개황

5. 대안검토

5.1 입지에 대한 비교·검토

구분	대안1 (면적 : 213,950m ²)	대안2 (면적 : 188,920m ²)
위치도		
장단점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 평탄지형으로 지형훼손에 따른 자연환경(생태계, 지형, 경관) 영향이 적은 편임 ○ 계획지구의 생태자연도는 전체 3등급지역이며 국토환경성평가지도 상 3, 4, 5등급지역으로 계획에 따른 환경영향을 최소화 할 수 있음 ○ 계획지구 북측 현황도로를 경계로 구역을 설정함으로써 구역 정형화 및 서측 기존 취락지의 진입로 정비 도모 ○ 계획지구 남측 도로·구거 등 지형지물을 활용한 구역 경계 설정 유리 ○ 사포초교 서측 구역 편입으로 계획적 개발을 통한 공원 등 오픈스페이스 확보로 양호한 교육환경 조성 도모 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 북측 잔여 농경지 발생으로 영농여건 불리 및 현황도로 미정비에 따른 지구 내·외 주민 불편 발생 ○ 계획지구 남측 구역은 정형화가 가능하나, 경계 설정 기준이 불명확하고 잔여지가 크게 발생
선정안	●	

5.2 수요·공급에 따른 비교·검토

구분	대안1	대안2
토지이용구상도(안)		
장점	<ul style="list-style-type: none"> ○국도 및 상업용지 주변으로 완충녹지를 계획하여 소음·공해 등 환경영향을 저감 ○공원을 분산 배치하여 쾌적한 정주환경을 확보하고 주민 커뮤니티 공간을 조성 ○서측에 주거용지를 집중 배치하여 일조·경관 등 토지의 효율적 이용 도모 ○기반시설 면적을 최대한 확보하여 정주환경 유지 ○사포초교 주변으로 공원을 위요 계획함으로써 양호한 교육환경 조성을 도모 	<ul style="list-style-type: none"> ○북측 주거용지 및 상업용지 주변으로 완충녹지를 계획하여 소음·공해 등 환경영향을 저감 ○주거용지를 집중 배치하여 공공주택 보급을 위한 목적사업 실현 ○상업용지의 중앙 배치로 지구내 주민의 이용 편의성 도모 ○공원을 주거용지 및 사업지구 남측과 북측에 분산 배치하여 인근 주민들의 접근성 제고
단점	<ul style="list-style-type: none"> ○주거용지 비율이 낮아 공공주택 보급을 위한 목적 사업의 효율성 저하 ○기반시설 면적의 증가로 사업비 상승 문제 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ○상업용지와 주거용지의 혼재로 정주여건 분리 ○기반시설을 주거용지 내에 계획하여 접근성이 떨어지며, 상업용지 비율이 높아 상근 인구 및 이용인구로 인한 혼잡 가중 ○공원녹지율이 낮아 쾌적한 정주환경 저하
선정안	●	
선정사유	<ul style="list-style-type: none"> ○기반시설 면적을 최대한 확보하여 정주환경을 유지하고 공원녹지의 비율을 높여 사업지구내 분산 배치함으로써 쾌적한 정주환경 확보 및 사포초교의 양호한 교육환경 조성 가능함 	

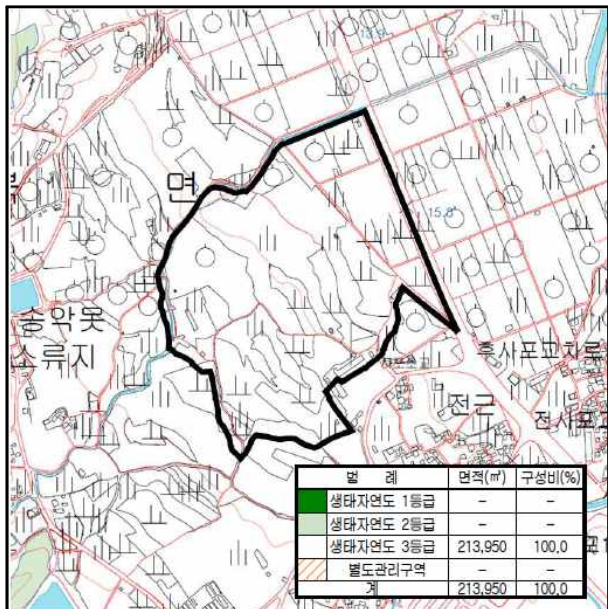
6. 평가 항목 · 범위의 설정

평가항목		평가범위	선정사유		
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성	○ 계획지구 및 주변지역	○ 본 계획과 상위계획 및 관련계획 등과의 적정성 검토 필요 ○ 환경관계법상의 환경보전시책 부합여부 및 입지규제 저촉여부		
	대안 설정·분석의 적정성	○ 계획지구 및 주변지역	○ 지구계 설정 및 토지이용구상(안)에 대한 적정성 검토 필요		
입지의 타당성	자연 환경의 보전	생물다양성· 서식지 보전	○ 계획지구 경계로부터 1.0km 이내	○ 법정보호종 출현여부 파악 및 보호종 등의 출현시 보호대책 수립 필요 ○ 생태자연도 1등급, 식생보전등급 3등급이상 지역 훼손 여부	
		지형 및 생태축의 보전	○ 계획지구 및 주변지역	○ 부지조성, 절성토 등 계획수립시 지형변화 예상	
		주변 자연경관에 미치는 영향	○ 계획지구 및 주변지역	○ 보전지역 분포여부 및 경관변화 예상	
		수환경의 보전	○ 계획지구 및 주변 수계	○ 공사시 토사유출, 운영시 비점오염원 발생 및 저감방안 수립 필요 ○ 운영시 우수 및 오수처리계획 수립 필요	
	생활 환경의 안정성	환경 기준 부합성	기상	○ 계획지구 및 주변지역	○ 타 항목의 기초 자료로 이용
			대기질	○ 계획지구 경계로부터 1.0km 이내	○ 토공사와 에너지 사용 등에 의한 대기오염 물질 발생으로 인한 영향 예상 ○ 계획지구 주변 대기오염유발 예상시설로부터의 영향 예상
			약취	○ 계획지구	○ 계획지구 주변 약취유발예상시설로부터의 영향 예상
			토양	○ 계획지구	○ 공사시 폐유발생(건설장비), 지장물 철거 등에 의한 토양오염 예상
			소음· 진동	○ 계획지구 경계로부터 300m	○ 건설장비 가동, 교통량 증가에 따른 소음· 진동 영향 예상 ○ 운영시 차량운행으로 인한 소음 예상
			일조장해	○ 계획지구 및 주변지역	○ 신규 건축물 입지에 따른 일조장해 영향
		환경기초시설의 적정성	○ 계획지구 및 주변지역	○ 계획수립 시 오수, 폐기물 등 처리계획의 적정성 검토 ○ 환경기초시설의 연계처리 여부 등	
	자원·에 너지 순환의 효율성	온실가스	○ 계획지구 및 주변지역	○ 공사시 장비가동 및 운영시 연료사용에 따른 온실가스 발생	
		친환경적 자원순환	○ 계획지구	○ 공사시 지장물 철거, 훼손수목, 공사장비 및 공사임부 투입으로 인한 폐유·폐기물 발생 ○ 운영시 시설 이용에 따른 폐기물 발생	
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 계획지구	○ 계획수립에 따른 토지이용의 변화 예상	
		인구·주거	○ 계획지구	○ 계획수립에 따른 인구 및 주거 환경에 미치는 영향	

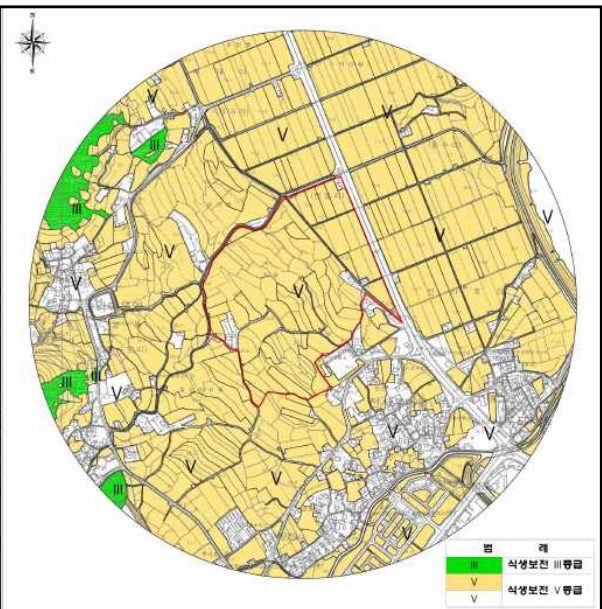
7. 주요 항목별 평가결과

7.1 생물다양성 · 서식지 보전

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 52과 109속 117종 14변종 총 131분류군 - 식생보전등급 : V등급(100.0%) ○ 육상동물 <ul style="list-style-type: none"> - 포유류 : 총 5과 5종(법정보호종 : 수달(멸종위기야생생물 I급)) - 조류 : 총 15과 26종 ○ 육수생물 <ul style="list-style-type: none"> - 어류 : 총 3과 5종 - 저서성 대형무척추동물 : 총 8과 10종 ○ 생태자연도 : 3등급(체계적인 개발 및 이용) 권역
영향 예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 육상식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 식생군락이 분포하지 않음, 귀화식물의 개체수 증가, 식생보전등급 변화없음 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 포유류 및 조류는 수용력이 높은 주변지역으로 이동할 것으로 예상됨 - 양서류는 공사시 중, 개체수의 감소가 발생하나 주변 지역으로 개체군 공급처가 산재해 있어 영향은 적을 것으로 예상됨 ○ 육수생물상 및 법정보호종(수달) <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 북측 경계부에 위치하는 구거는 밀양강과 연결성을 띠는 지역으로 공사시 발생된 오염원의 유입으로 인해 밀양강 수생태계 교란이 예상됨
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주기적인 살수, 세륜세차시설 설치 ○ 귀화식물 관리계획 수립 ○ 공사 중 출현하는 동물위험 행위나 포획 금지 ○ 최대한 저소음·저진동공법 시행 ○ 야생동물의 서식지 이동을 위한 시간적 여유 제공 ○ 가배수로, 임시침사지점 저류지 1개소 설치



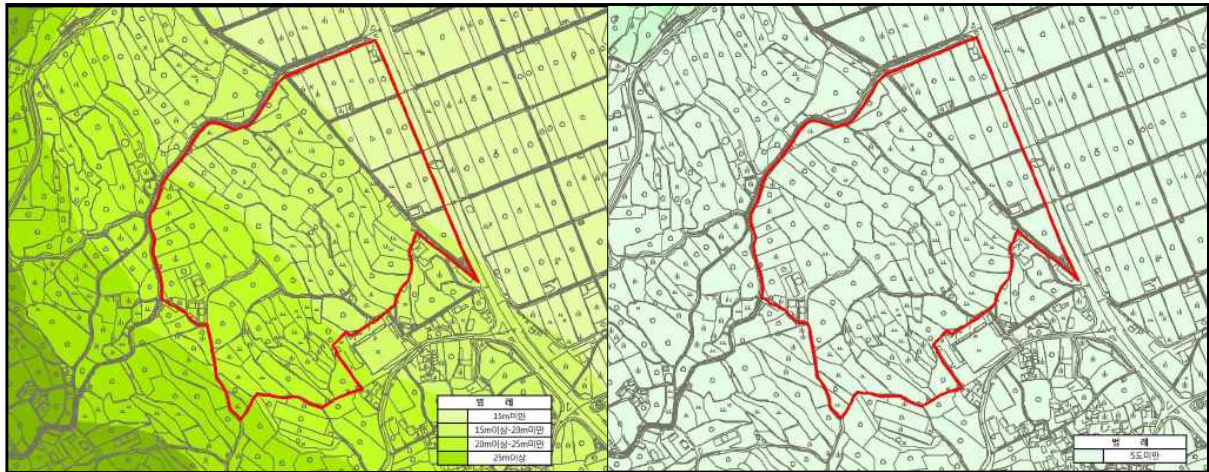
(그림 4) 생태자연도



(그림 5) 식생보전등급

7.2 지형 및 생태축 보전

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 표고 20m 미만 61.2%, 경사 5°미만 : 100.0% ○ 보전가치가 있는 지형·지질 : 분포하지 않음
영향 예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형변화 예상 ○ 사면 발생 ○ 토사유출로 인한 영향 ○ 비옥토 발생
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변현황을 고려한 부지계획고 계획 ○ 질·성토 표준경사기준을 적용 ○ 가배수로 및 침사지 등 계획 ○ 비옥토 적정 보관후 공원 및 녹지의 조경식재토로 활용



(그림 6) 표고분석

(그림 7) 경사분석

7.3 주변 자연경관에 미치는 영향

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산림녹지경관 : 우령산 및 주변산림경관 ○ 수경관 : 밀양강, 대청천 ○ 도시경관 : 밀양시 도심주거지역 ○ 기타 : 국도38호선, 밀양사포일반산업단지
영향 예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조망점 9개 선정(근경 3지점, 중경 3지점, 원경 3지점) ○ 경작지로 이루어져 있는 계획지구는 주거지경관으로 바뀌는 경관변화가 예상됨
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원 및 녹지계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사포초교 및 전근마을, 국도38호선 인근 배치 ○ 건축물계획 : 향후 지구계획 수립시 계획함 ○ 조경계획 : 향후 지구계획 수립시 계획함

7.4 수환경의 보전

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천현황 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구 인근 구거→밀양강 ○ 수질현황 <ul style="list-style-type: none"> - 지표수 : BOD 기준Ia~III등급 - 지하수 : 먹는물 수질기준 및 지하수의 수질기준(생활용수기준) 만족 ○ 수질오염총량 : 밀양B
영향 예측	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 우수 및 토사유출 - 공사인부 오수발생 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 계획급수량 : 1,304m³/일, 오수발생량 : 1,227m³/일 - 비점오염원 발생
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 가배수로, 임시침사지점 저류지 1개소 설치 - 간이화장실 등 활용 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 밀양공공하수처리시설 연계처리 - 비점오염 저감계획

7.5 환경기준 부합성

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기환경기준 만족 ○ 토양오염우려기준 이내 ○ 소음환경기준 만족
영향 예측	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사장비 운영시 주변 정온시설(주거지, 학교 등)에 소음영향 발생 - 공사장비에 의한 대기오염물질 배출 및 폐유발생 - 토사이동에 따른 비산먼지 발생 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 동측 국도 58호선에 의한 도로소음 예상 - 대기오염물질 및 온실가스 발생량 증가
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 차속 제한, 살수 실시 - 세륜 및 측면살수시설 설치 - 비산방진벽 및 방진덮개 설치 - 건설장비의 효율적 운영 - 폐유보관시설 설치 - 가설방음판넬 설치 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 청정연료 사용계획 - 환경정화수종 식재 - 공원 및 녹지 조성 - 방음벽 설치 등

7.6 환경기초 시설의 적정성

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취·정수장 - 취수장 1개소, 정수장 2개소 ○ 공공하수처리시설 : 4개소 ○ 분뇨처리시설 : 1개소 ○ 폐기물처리시설 - 매립장 : 1개소, 소각장 : 1개소, 기타처리시설 : 3개소
저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 - 오수는 이동식 간이화장실 등을 설치하여 처리 - 생활폐기물은 가연성, 불연성 및 재활용으로 분리·수거한 후 폐기물 처리업자에게 위탁처리 - 폐유는 계획지구 외부의 정비업소 등에서 행할 계획 - 건설폐기물은 규정에 의거하여 건설폐기물의 성상별 분리배출을 실시토록 할 계획 ○ 운영시 - 용수공급계획 수립 : 아북배수지→계획지구 - 오수처리계획 수립 : 밀양공공하수처리장 인입 - 생활폐기물은 밀양시 생활폐기물 처리계획과 연계하여 처리 - 음식물쓰레기는 밀양시 음식물류 폐기물의 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례규정에 의거 처리흐름에 맞게 처리토록 할 계획

7.7 환경친화적 토지이용

환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지목별 토지이용현황 : 답(89.6%), 전(3.7%) ○ 용도지역별 토지이용현황 : 농림지역 100.0% ○ 지장물 : 450개소
영향 예측 및 저감 방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구 및 주택수용 계획 : 1,865세대, 4,290인 ○ 토지이용구상안 - 주거용지 : 126,009m²(58.8%) - 공원 및 녹지 : 39,569(18.5%) ○ 생태면적률 산정 : 현재 75.5%, 목표 34.4% ○ 편입용지 및 지장물 처리대책 수립

8. 종합평가 및 결론

- 본 계획은 밀양시의 나노융합 국가산업단지를 포함한 다양한 산업단지 조성 추진계획에 따라 이들 산업단지에서 유발되는 주거수요를 수용하기 위한 배후 주거지를 조성코자 밀양시 북북면 전사포리 일원에 공공주택지구의 지정을 추진하고자 하는 계획임
- 계획지구에 대한 계획의 적정성 및 입지의 타당성을 검토한 결과, 계획의 추진은 적정한 것으로 판단되며, 주변으로 KTX밀양역, 고속도로 밀양IC 및 남밀양 IC 등 광역교통 및 도심 접근성이 매우 양호한 지역으로 주거지의 입지로 적정한 것으로 보임
- 현 단계는 개발계획 단계이므로 상세설계는 수반되지 않으나, 향후 공공주택지구 지정 절차를 거쳐 개발사업을 진행할 경우 동·식물상, 대기질, 수질, 토양, 소음·진동, 경관, 일조장해 등의 환경영향이 예상되므로 항목별 영향예측과 이에 대한 저감방안을 마련하였으며, 금회 전략환경영향평가서에 제시된 저감대책을 충실히 이행하여 환경상의 영향을 최소화 할 계획임