김포고촌2 공공주택지구
전략환경영향평가서(초안)
(요 약 문)

2018. 2

한국토지주택공사

1. 개발기본계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

○ 청년층 주거안정을 위해 추진중인 공공주택 사업과 관련하여 도심지내 가용지가 부족함에 따라, 서울 접근성이 양호한 김포시의 단절된 소규모개발제한구역 해제를 통해 공공주택을 조성할 필요성이 대두됨

○ 공공주택 조성사업을 시행하여 청년층과 신혼부부의 주거안정을 통한 저출산, 양극화 심화 등 사회문제를 해결하고 미래성장동력을 확보하기 위하여 동 계획지구를 공공주택지구로 지정하고자 함

나. 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 지정에 해당됨

〈표 1〉 전략환경영향평가의 실시근거 및 협의시기

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

주) 「공공주택 특별법」제22조에 따라, 지구계획을 승인하여 고시한 때에는 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 보는 사항으로 개발제한구역 해제에 따른 전략환경영향평가의 경우 「환경영향평가법」시행령 [별표2] 비고3에 따라 지구계획수립시 환경영향평가 또는 소규모환경영향평가 시행으로 제외됨

다. 계획의 내용

○ 계 획 명 : 김포고촌2 공공주택지구

○ 위 치 : 경기도 김포시 고촌읍 일원

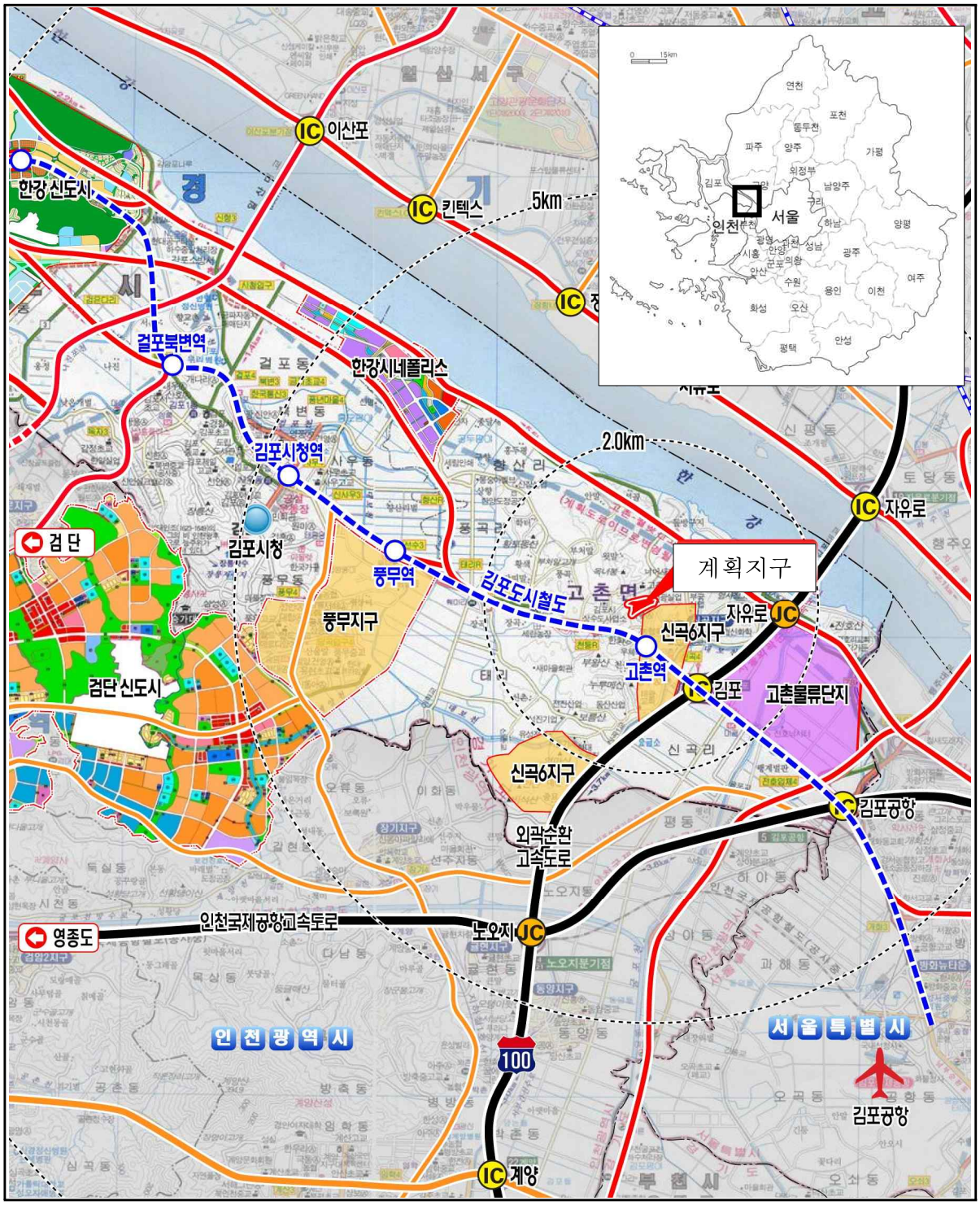
○ 계 획 규 모 : 41,604㎡(개발제한구역)

○ 수 용 인 구 : 1,632인

○ 계획 시행자 : 한국토지주택공사장

○ 승 인 기 관 : 국토교통부

○ 사 업 기 간 : 2018～2021년


IC 이산포
한강 신도시
IC 킨텍스
5km
걸포북변역
한강시네폴리스
김포시청역
김포시청
검 단
풍무역
풍무지구
검단 신도시
2.0km
IC 자유로
계획지구
김포도시철도
고촌역
신곡6지구
자유로 JC
김포 JC
고촌물류단지
김포공항
외곽순환 고속도로
영종도
인천국제공항고속도로
노오지 JC
인 천 광 역 시
서 울 특 별 시
100
IC 계양
김포공항

(그림 1) 계획지구 위치도

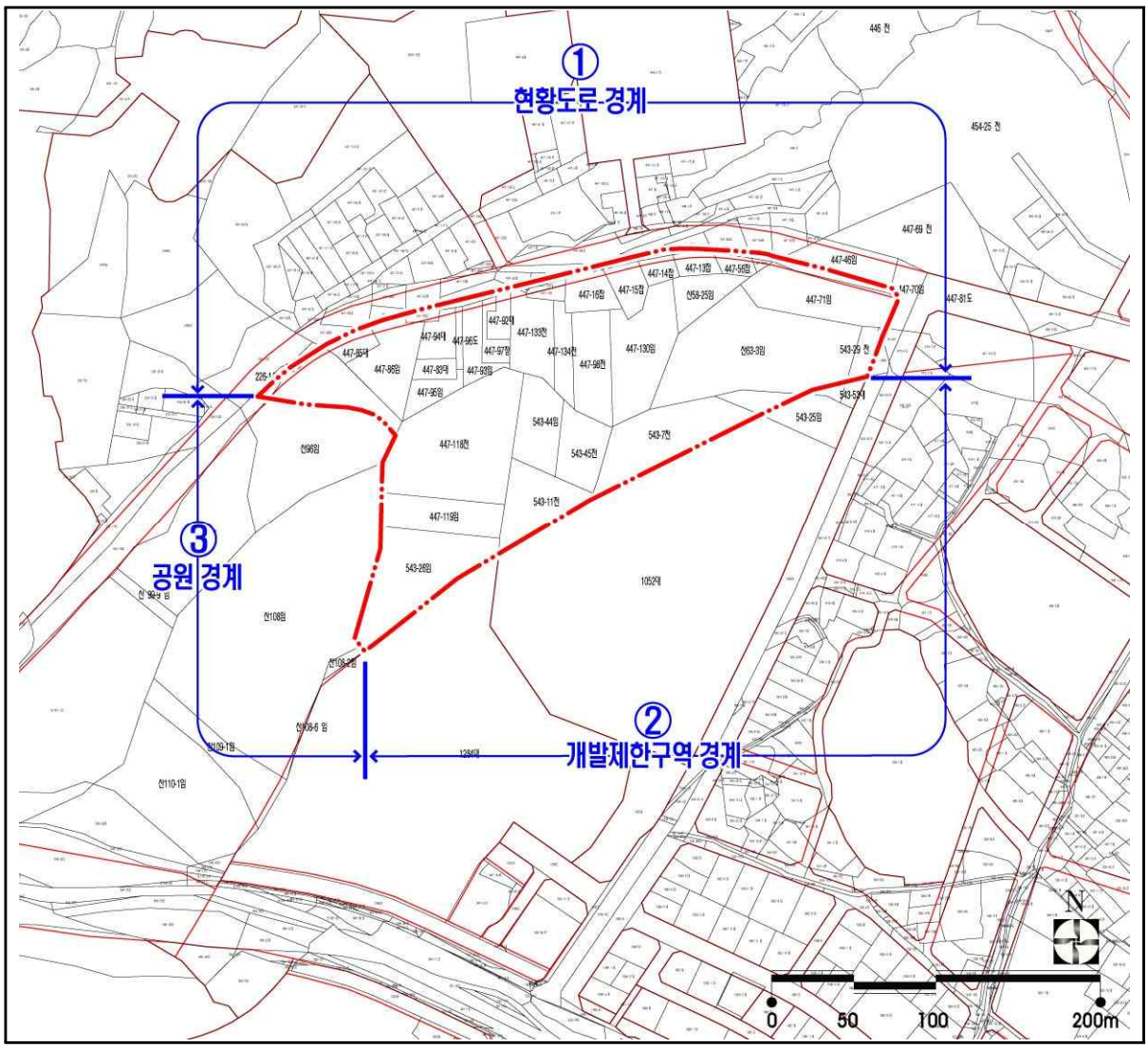
라. 지구계 경계 설정

○ 지구계 설정시 토지이용합리화를 위해 부정형의 지구계는 정형화하되 주변에 기개발된 지역을 고려하여 경계를 설정하였음

○ 본 계획지구는 현황도로(신곡로), 개발제한구역, 도시계획시설(공원) 경계 등을 고려하여 지구계 경계를 설정하였음

〈표 2〉 지구계 경계 설정 사유

번호	사유
1	현황도로(신곡로) 경계
2	개발제한구역 경계
3	도시계획시설(공원) 경계

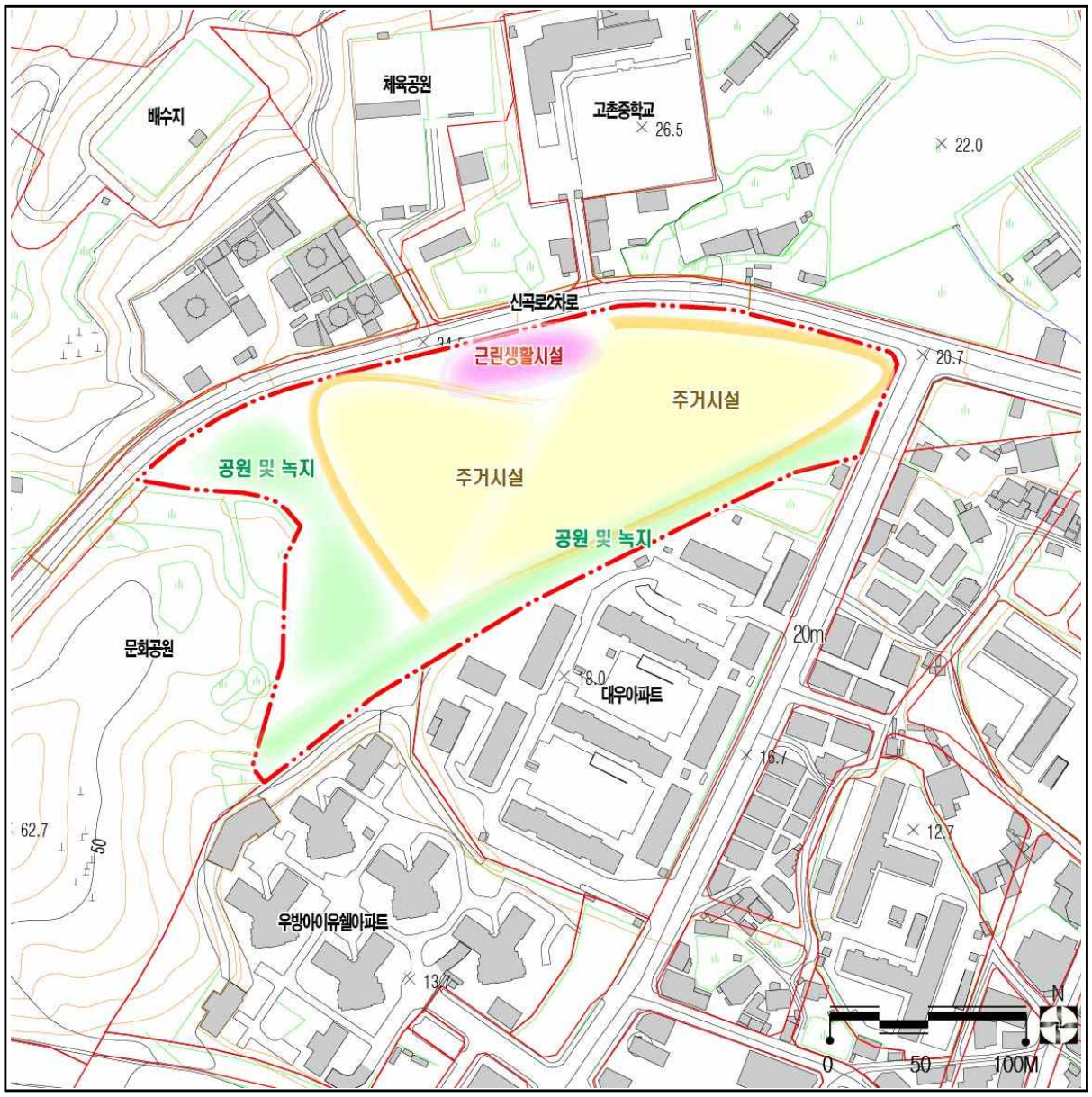


(그림 2) 지구계 경계 설정도

마. 토지이용구상(안)

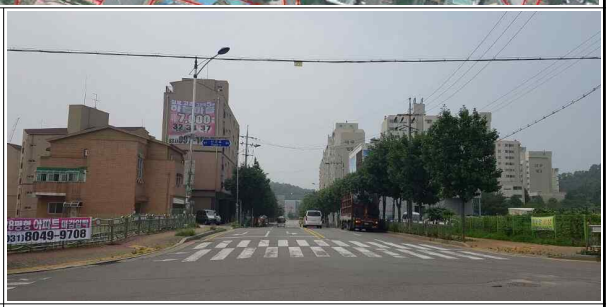
〈표 3〉 토지이용구상(안)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		41,604	100.0	
주택건설 용지	소 계	29,736	71.5	
	공동주택	27,893	67.1	
	근린생활시설	1,843	4.4	
공공시설 용지	소 계	11,868	28.5	
	공원 및 녹지	7,118	17.1	
	도 로	2,711	6.5	



(그림 3) 토지이용구상(안)

1



2

3

4

(그림 4) 계획지구 주변 전경

2. 지역개황

○ 계획지구 및 김포시의 환경관련 지역·지구 지정현황으로 야생생물보호구역 3개소(약 4.4㎞ 이격), 한강하구 습지보호구역(약 1.5㎞ 이격)이 지정되어 있으며 본 계획지구는 수질오염총량 한강수계 '굴포A'유역에 해당하는 것으로 조사되었음

○ 또한 계획지구는 생태·자연도 2~3등급에 해당하며 국토환경성평가지도는 대부분 2등급(84.1%)인 것으로 조사되었음

〈표 4〉 환경관련 지역·지구 지정현황

관리·보호구역 명칭	근거법령	지정현황
자연공원	○ 자연공원법 제4조	○ 해당사항 없음
야생생물 보호구역	○ 야생생물 보호 및 관리에 관한 법 제33조	○ 3개소 (최소 약 4.4㎞ 이상 이격) (풍무동 665, 666-1·2·3·4번지)
천연기념물	○ 문화재보호법 제7조	○ 약 11.3㎞ 이격 (한강 하류 재두루미 도래지)
생태·경관 보전지역	○ 자연환경보전법 제12조	○ 해당사항 없음
습지보호지역	○ 습지보전법 제8조	○ 약 1.5㎞ 이격(한강하구 습지보호구역)
산림유전자원 보호구역	○ 산림보호법 제7조	○ 약 23.4㎞ 이격 (문수산 산림유전자원 보호구역)
대기환경규제지역	○ 대기환경보전법 제18조	○ 해당사항 없음
수도권 대기관리권역	○ 수도권 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조	○ 해당
저황유 공급 및 사용지역	○ 대기환경보전법 제41조	○ 경유 : 황함유기준 0.1% 이하 ○ 중유 : 황함유기준 0.3% 이하
상수원보호구역	○ 수도법 제7조	○ 해당사항 없음
수변구역	○ 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조	○ 해당사항 없음
수산자원보호구역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조	○ 해당사항 없음
수질오염총량 관리유역	○ 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 제8조	○ '굴포A' 유역
배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역	○ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제32조	○ '나' 지역
배출시설설치 제한지역	○ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제33조	○ 해당사항 없음
백두대간 및 정맥	○ 백두대간보호에 관한 법률 제6조	○ 해당사항 없음
생태·자연도 1등급지역	○ 자연환경보전법 제34조	○ 2·3등급 해당
국토환경성 평가지도	-	○ 1등급(0.8%), 2등급(84.1%), 5등급(15.1%)

3. 대안 및 입지대안

가. 계획비교(Aciton, No action)

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

〈표 5〉 계획비교(Aciton, No action)

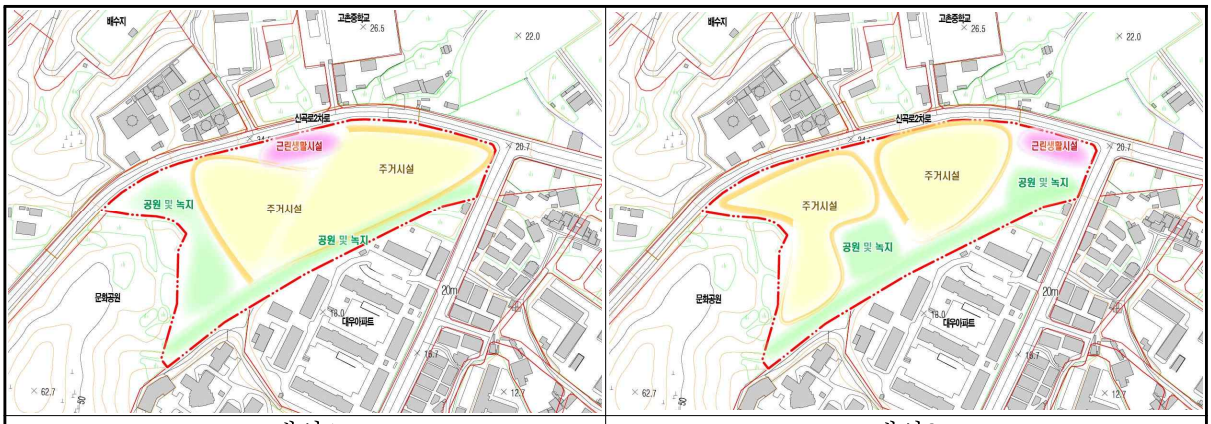
평가영역	행정계획 수립시(Action)	행정계획 미수립시(No Action)
토지이용 측면	○계획적인 개발로 국토의 효율적인 이용에 기여하며, 개별입지로 인한 환경악화 등 무질서한 도시확산을 방지하여 친환경적인 주거환경조성 ○중장기적으로 수도권 주택공급의 안정적 유지 및 쾌적한 주거환경조성	○무분별한 토지이용으로 지속적인 토지이용의 효율성 저하 또는 토지이용상의 변화 없음
각종 보호지역에 미치는 영향	○각종 환경관련 보호지역에 저촉하지 않음	○보호지역에 미치는 영향 없음
생태계훼손 가능성	○계획지구는 식생보전등급 V등급이며, 생태적으로 보전가치가 높은 지역은 확인되지 않음 ○녹지 등을 조성하여 자연생태계 변화에 미치는 영향 최소화	○현재 다수의 창고, 고물상, 비닐하우스 등이 위치하고 있으며 계획지구는 생태적으로 보전가치가 높은 지역은 확인되지 않음
지형의 훼손에 미치는 영향	○공사시 절·성토로 인한 불가피한 지형변화가 발생되나 저감방향으로 훼손 최소화	○지형의 훼손에 미치는 영향은 없음
쾌적한 생활환경의 유지에 미치는 영향	○효율적인 토지이용계획을 수립하고 친환경 요소를 적극 활용하여 쾌적한 주거기능 확보	○계획지구 및 주변지역은 개발압력이 높은 지역으로 난개발시 쾌적한 생활환경 유지에 부정적 영향 예상
자연경관에 미치는 영향	○계획시행에 따른 자연경관의 변화가 예상되나 주변경관과 조화를 이루도록 계획을 수립하여 자연경관에 미치는 영향 최소화	○계획지구 및 주변지역은 개발압력이 높은 지역으로 난개발시 자연경관의 부정적 영향 예상
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	○계획시행으로 인하여 대기질, 수질, 소음·진동 등의 환경영향이 예상됨 ○저감방향 수립으로 환경기준의 유지 및 달성이 가능할 것으로 예상됨	○난개발시 환경영향이 예상되며, 저감방향이 수립·이행되지 않을 경우 환경기준 유지에 부정적 영향이 예상됨
선정	○	
선정사유	○계획시행으로 일부 환경기준의 유지 및 달성에 영향이 예상되나 계획지구는 생태적으로 보전가치가 높은 지역은 아니며 토지이용효율이 증대되고, 주거안정을 통한 저출산, 양극화 심화 등 사회문제를 해결하고 미래성장동력 확보에 기여할 것으로 판단되므로 계획을 시행(Action)하는 것이 바람직할 것으로 예상됨	

나. 수요·공급에 따른 대안 비교·분석

○ 청년층, 신혼부부등에 의한 주택수요가 발생하는 것으로 예측되었으며, 주택수요를 해소하기 위하여 입주민과 주변지역 주민의 공원, 근린생활시설의 접근성, 이용효율성 등을 고려한 토지이용계획 수립이 가능하고 적정 개발밀도의 개발이 가능하며, 계획부지가 지닌 제약조건을 최소화하여 환경친화적인 개발을 도모할 수 있는 대안1로 선정하였음

〈표 6〉 수요 · 공급에 따른 대안 비교

구분	대안1	대안2
특 징	○ 아파트내 직접 진출입을 통해 단지내 교통발생 최소화 ○ 근린생활시설을 단지 중앙에 배치 ○ 공원을 대상지 서측 문화공원과 인접 배치	○ 루프형 가로망을 통해 원활한 교통여건 확보 ○ 근린생활시설을 동측 삼거리에 배치해 토지이용의 효율성 확보 ○ 공원 분산배치를 통해 공원 이용의 다양성 확보
토지이용	○ 주택건설용지 71.5%, 공공시설용지 28.5%(공원·녹지 23.6%)	○ 주택건설용지 65.1%, 공공시설용지 34.9%(공원·녹지 23.8%)
장 점	○ 주택건설용지를 최대한 확보하며, 발생교통량을 최소화 ○ 공원을 서측 문화공원과 연계 배치해 공원의 연계개발 유도	○ 루프형 가로망 구성을 통해 교통 접근성 제고 ○ 공원을 남측 아파트와 연접 배치해 공원 이용의 활용성 극대화 ○ 근린생활시설의 이용활성화를 위해 동측 삼거리변에 배치
단 점	○ 공원이 서측에 편중되어 이용 접근성 저하 ○ 근린생활시설의 이용성이 다소 약함	○ 도로면적이 다소 높으며, 단지내 통과교통 발생으로 정주환경 조성 우려 ○ 공동주택용지가 부정형으로 건축배치의 효율성 저하
선정안	○	
선정사유	○ 입주민과 주변지역 주민의 공원, 근린생활시설의 접근성, 이용효율성 등을 고려한 토지이용계획 수립 가능 ○ 적정 개발밀도의 개발이 가능하며, 계획부지가 지닌 제약조건을 최소화하여 환경친화적인 개발을 도모할 수 있는 대안1로 선정	



대안1 | 대안2

(그림 5) 대안별 토지이용구상(안)

다. 입지에 따른 대안 비교·분석

○ 고촌역과 도보거리에 위치하며, 개발제한구역 해제경계 기준이 명확한 대안1로 선정하였음

〈표 7〉 입지에 따른 대안 비교·분석

구 분	대안1	대안2
장 점	○개발제한구역 해제경계 기준(도로, 공원)이 명확함 ○남측 아파트단지와 연계한 계획적 개발 가능 ○고촌역과 600m 거리에 위치해 도보 이용 용이	○남측지역은 지구단위계획구역으로 이와 연계한 개발 가능 ○주변 공동주택단지와 연계한 계획적 개발 가능
단 점	○2안에 비해 지장물이 다소 많으며, 토지보상비 등이 증가	○부지경계가 부정형으로 토지이용 효율성 저하 ○동측 고속화도로와 인접해 소음저감시설 설치 필요 ○고촌역과 1,000m 거리에 위치해 도보이용 제한
선정안	○	
선정사유	○고촌역과 도보거리에 위치하며, 개발제한구역 해제경계 기준이 명확한 대안1로 선정	

(그림 6) 입지대안 위치도

4. 전략환경영향평가 평가 항목의 선정 및 대상지역 설정

○ 계획시행으로 인한 환경영향이 예상되는 지역 및 평가항목은 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정, 2017.11.27, 환경부고시 제2017-215호」, 「환경영향평가 평가범위 설정 가이드라인(대기질·악취·소음·진동), 2013. 1. 1」 등을 반영하여 설정하였음

〈표 8〉 평가항목 및 대상지역의 설정

구 분			평가대상지역 선정 기준	대상지역	비고
계획의 적정성			○상위계획 및 관련계획과의 연계성 ○대안설정·분석의 적정성	○계획지구 및 김포시	-
입지의 타당성	자연환경의 보전				
		생물다양성·서식지 보전	○계획시행시 계획지구 주변지역에 분포하는 자연환경자산 등 각종 보호지역에 영향이 예상되는 지역 ○계획시행으로 인해 생물다양성·서식지 보전에 영향이 예상되는 지역	○계획지구 및 주변 지역 - 식물상, 식생, 양서파충류, 육상곤충류 : 100m - 포유류 및 조류 : 300m	공사시 운영시
		지형 및 생태축의 보전	○계획시행으로 인한 지형 변화 및 생태축 단절이 예상되는 지역	○계획지구 및 김포시	공사시 운영시
		주변 자연경관에 미치는 영향	○계획시행(공동주택 등)으로 인한 경관 변화가 예상되는 지역	○계획지구 및 주변 주요 조망점	운영시
		수환경의 보전	○계획시행으로 인해 보호구역 등의 수환경 영향이 예상되는 지역	○계획지구 및 인근 수계	공사시 운영시
	생활환경의 안정성				
		환경기준 부합성	○계획시행으로 환경정책기본법 등에서 제시한 환경기준(대기, 소음, 수질 및 수생태계, 토양 등)의 부합성 여부 검토	○계획지구 및 주변 지역 - 대기질 500m - 소음·진동 200m	공사시 운영시
		환경기초시설의 적정성	○계획지구 및 지자체 환경기초시설 현황 및 장래 계획 검토	○계획지구 및 김포시	공사시 운영시
		자원·에너지순환의 효율성	○계획시행으로 온실가스 배출 변화가 예상되는 지역 및 온실가스 저감을 위한 에너지 사용계획 검토 ○계획시행으로 폐기물 발생이 예상되는 지역 및 지자체 처리계획 검토	○계획지구 및 김포시	공사시 운영시
	사회·경제 환경과의 조화성				
		환경친화적 토지이용	○주변 환경과의 조화 및 친환경적인 토지이용계획수립여부 검토	○계획지구 및 김포시	운영시

5. 환경현황 조사·예측·분석, 저감방향

분 야	환 경 현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 향
생물 다양성 · 서식지 보전	○생물다양성 - 국내에 흔한 보편종 분포 - 백로집단번식지 분포 (480m 이격) - 법정보호종 맹꽁이 분포 (190m 이격) - 장항습지에서 평리등으로 철새가 이동하여 섭식 ○서식지 보전 - 식생보전등급 : Ⅴ등급 (100.0%, 경작지, 나지 등) - 생태·자연도 : 2·3등급 - 습지보호지역/철새도래지 : 한강하구 습지 - 겨울철 조류 동시센서스 조사지역 : 한강하류(일산대교-행주대교)	○귀화식물 및 생태계 교란생물 유입이 예상됨 ○계획시행으로 인한 생물다양성 감소는 미미할 것으로 판단됨 ○공사시 소음·진동으로 주변 산림에 서식하는 종들의 서식교란 일부 예상됨 ○맹꽁이 서식처에 대한 직접적인 영향은 없으나, 간접적인 영향 예상됨 ○주변에 공동주택 등이 다수 분포하고 있고, 농경지 등의 취식지가 분포하지 않는 지역으로 큰기러기, 재두루미 등 월동을 위하여 도래하는 법정보호종의 서식지로는 부적합한 것으로 판단됨 ○보호지역 및 생태적 보전가치 높은 지역은 생태적 연결성이 없어 생물다양성 감소 영향 없을 것으로 예상됨	○생태계 교란생물 관리방안 수립 ○저소음저진동 공법 수립 ○맹꽁이 모니터링 실시 ○계획지구 외 추가적인 훼손을 지양 ○녹지조성 계획 수립
지형 및 생태축 보전	○지형 - 표고 : 최고 42m, 최저 18m로 표고차는 24m - 경사도 : 10°미만 지역이 66%이며, 평균경사도 6°의 전체적으로 완만한 경사 ○특이지형·지질, 보존가치 지역 - 향토유적 최소 0.4㎞ 이격 ○재해발생 - 서측 일부지역이 산사태 위험지도에 해당	○계획지구는 대부분 임야, 전, 잡종지 등으로 구성되어 있고, 전체적으로 완만한 경사를 이루고 있는 지형임을 감안하면, 계획시행으로 인한 지형 변화는 크지 않을 것으로 판단됨 ○계획지구를 통과하는 주요 능선축(백두대간·정맥)은 없으며 주변지역에 부왕산, 문화공원 등이 위치하나 파편화되어 있는 상황으로 계획시행으로 인한 추가적인 생태축 단절은 없을 것으로 판단됨	-
주변 자연 경관에 미치는 영향	○자연경관심의대상 여부 검토결과 심의대상에 해당하지 않음	○계획시행으로 공동주택 등의 인공경관으로의 변화가 예상됨 - 주요 조망점에서 시뮬레이션 예측 실시하였음	○스카이라인 보전계획, 공원·녹지공간 조성, 색채계획을 통하여 주변 환경과의 조화를 도모하고 경관상 영향 최소화

분 야		환 경 현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 향
수환경의 보전		○수질관련 지구·지정 현황 - 상수원보호구역, 특별대책지역, 수변구역 등은 위치하지 않음	○보호지역이 위치하지 않으므로 수환경에 미치는 영향은 없음	-
환경기준의 부합성	대기질	○서울기상청 - 평균기온 : 12.8℃ - 평균풍속 : 2.6㎧ - 주풍향 : 서(W) - 강수량 : 1,387.7㎜ - 상대습도 : 60.3% ○대기질 현황(4지점 조사) - PM_{10} : 15~18㎍/㎥ - $PM_{2.5}$: 11~14㎍/㎥ - SO_2 : 0.002~0.004ppm - NO_2: 0.020~0.024ppm - CO : 0.3~0.4ppm - O_3 : 0.015~0.018ppm - Pb, 벤젠은 불검출 - 대기질 환경기준 만족	○공동주택 및 근린생활시설 등의 입지로 인한 에너지사용 및 계획지구 내부의 신설도로 설치에 따른 차량통행으로 인한 대기오염물질의 발생이 예상됨 ○계획지구 서측 약 0.1㎞ 이격되어 고촌정수장이 운영중이나, 정수장은 악취배출시설에 해당되지 않으므로 악취에 의한 영향은 없을 것으로 판단됨	○살수 및 차속규제, 공회전금지 ○공원 및 녹지 조성 ○환경정화수종 식재
	소음·진동	○소음현황(4지점 조사) - 주간평균 46.6~51.3dB(A) - 야간평균 41.6~45.0dB(A) - N-1지점 소음환경기준 초과(통행차량이 주소음원) ○진동현황(4지점 조사) - 주간평균 17.0~18.0dB(V) - 야간평균 13.4~15.3dB(V) - 생활진동 규제기준 이내	○공사장비에 의한 소음 영향이 예상 ○내·외부도로를 이용하는 차량소음 및 항공기 소음영향이 예상	○공사장 소음진동 관리지침서 준수, 가설방음판넬 설치, 저소음저진동 장비 사용 ○소규모환경영향평가시 환경기준에 부합되도록 방음벽 설치, 직각배치, 추가이격 및 완충녹지 등을 검토
	수질및수생태계	○하천수질 현황(3지점 조사) - BOD기준 Ⅱ~Ⅲ등급 ○지하수질 현황(2지점 조사) - 전항목 먹는물 수질기준 이하 ○수질오염총량관련 - 굴포A 단위유역	○토공사시 토사유출 발생 ○인구증가로 인한 생활오수 발생 ○불투수면 증가로 인한 비점오염물질 발생	○임시침사지 설치 검토 ○발생 오수는 고촌 공공하수처리시설에서 연계처리 ○비점오염 저감시설 설치 검토
	토양	○토양측정결과(2지점 조사) - Cd 0.3~0.4㎎/㎏ - Zn 127.2~220.1㎎/㎏ - Pb 13.3~18.9㎎/㎏ - Cu 22.8~50.5㎎/㎏ - Ni 9.0~21.1㎎/㎏ - Cr^{6+} 1.3~1.7㎎/㎏ - F 88~94㎎/㎏ - 토양오염 우려기준 만족	○계획지구내 토양오염도 측정결과 토양오염우려기준을 만족하며, 토양오염유발시설 설치계획이 없으므로 계획지구의 입지는 적정함	-

분 야	환 경 현 황	계획시행으로 인한 영향예측	저 감 방 향
환경기초시설의 적정성	○ 공공하수처리시설(500㎥/일 이상) 3개소 ○ 분뇨처리시설 1개소 ○ 폐기물 처리시설 - 소각시설 1개소, 기타폐기물 처리시설 3개소	○ 생활오수 발생 ○ 생활폐기물 발생	○ 발생오수는 고촌하수처리시설에서 연계처리 ○ 생활폐기물은 재활용 및 소각시설 처리, 수도권매립지 매립
자원·에너지 순환의 효율성	○ 대규모 온실가스 발생시설은 위치하지 않음 ○ 김포시 재활용율 -생활폐기물 : 56.7% -사업장폐기물 : 54.8% -건설폐기물 : 95.7%	○ 에너지사용 및 교통량에 의한 온실가스 배출이 예상됨 ○ 공동주택 입지에 따라 생활폐기물 및 분뇨 폐자원 발생	○ 녹지조성 및 에너지 사용 저감 등 온실가스 최소화 방안을 계획에 반영 ○ 폐자원의 순환을 향상시키기 위한 분리수거 실시
사회경제환경과의 조화성 / 환경친화적 토지이용	○ 토지이용현황 -전체면적 41,604㎡ 중 임야 22,320㎡, 전 14,223㎡, 잡종지 2,480㎡, 대지 2,064㎡로 구성 ○ 용도별 토지이용 현황 -전체면적이 자연녹지지역(개발제한지역)임 ○ 고도제한 현황 -제4구역(수평표면) 7,923㎡ -제5구역(원추표면) 33,681㎡ ○ 군사시설보호구역 현황 -보호구역 2,758㎡ -제한보호구역(위탁지역) 9m ○ 김포시 -인구 : 366,773 -세대수 : 133,231세대 -주택보급수 : 109,595호 -주택보급률 : 92.7% ○ 일조현황 -연간 일조시간 2,240.0hr -월평균 일조시간 186.7hr -일조율 50.3%	○ 주변지역 개발현황 및 입지 등을 고려하여 토지이용의 효율성을 증대하고, 주변 공원과 지구내 공원 및 녹지로 연계되는 녹지축을 구축하는 등 친환경적 토지이용계획을 수립하였음 ○ 계획시행시 공동주택 북측에 위치한 누리유치원 및 고촌중학교에서 일영에 의한 영향이 예상됨	○ 건축물 배치계획 수립시 김포시 건축조례 및 일조권 관련 법령 권고치를 고려하여 일조피해 영향을 최소화할 계획임

6. 결 론

○ 본 계획은 청년층과 신혼부부의 주거안정을 위해 단절된 소규모 개발제한구역 해제를 통해 공공주택을 조성하는 사업임

○ 계획지구에 대한 계획의 적정성 및 입지의 타당성을 검토한 결과 상위계획과 연계성이 있고 환경목표에 부합하며, 신규 주택에 대한 분양 및 임대수요가 있는 것으로 나타나 공공주택지구로 적정한 것으로 판단됨