

부 산 강 동 공 공 주 택 지 구
전략환경영향평가서[초안]
-초안 요약문-

2020. 1



한국토지주택공사

1. 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

- 국유지 정책이 기존 유지·보존에서 개발·활용으로 변화함에 따라 2018년 3월에 국유지 개발범위를 건축 이외 토지개발까지 확대하는 「국유재산법」이 개정되었으며 2019년 1월에 구)부산 원예시험장 부지를 포함한 국유재산 토지개발 선도사업지 11곳이 선정되었음.
- 부산 원예시험장 이전(2014년)에 따른 대규모 유휴 국유지를 공공주택지구 조성사업으로 추진하여, 젊은계층의 주거안정(청년주택 공급)과 무주택자의 주택마련을 촉진하고, 청년 창업공간 및 복합 유통센터 등의 조성을 통해 혁신성장 지원에 이바지하고자 함.

1.2 전략환경영향평가 실시근거

- 본 계획은 「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 : 176,622㎡)에 해당하여 전략환경영향평가를 실시함

[별표 2] 전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기(2.개발기본계획)

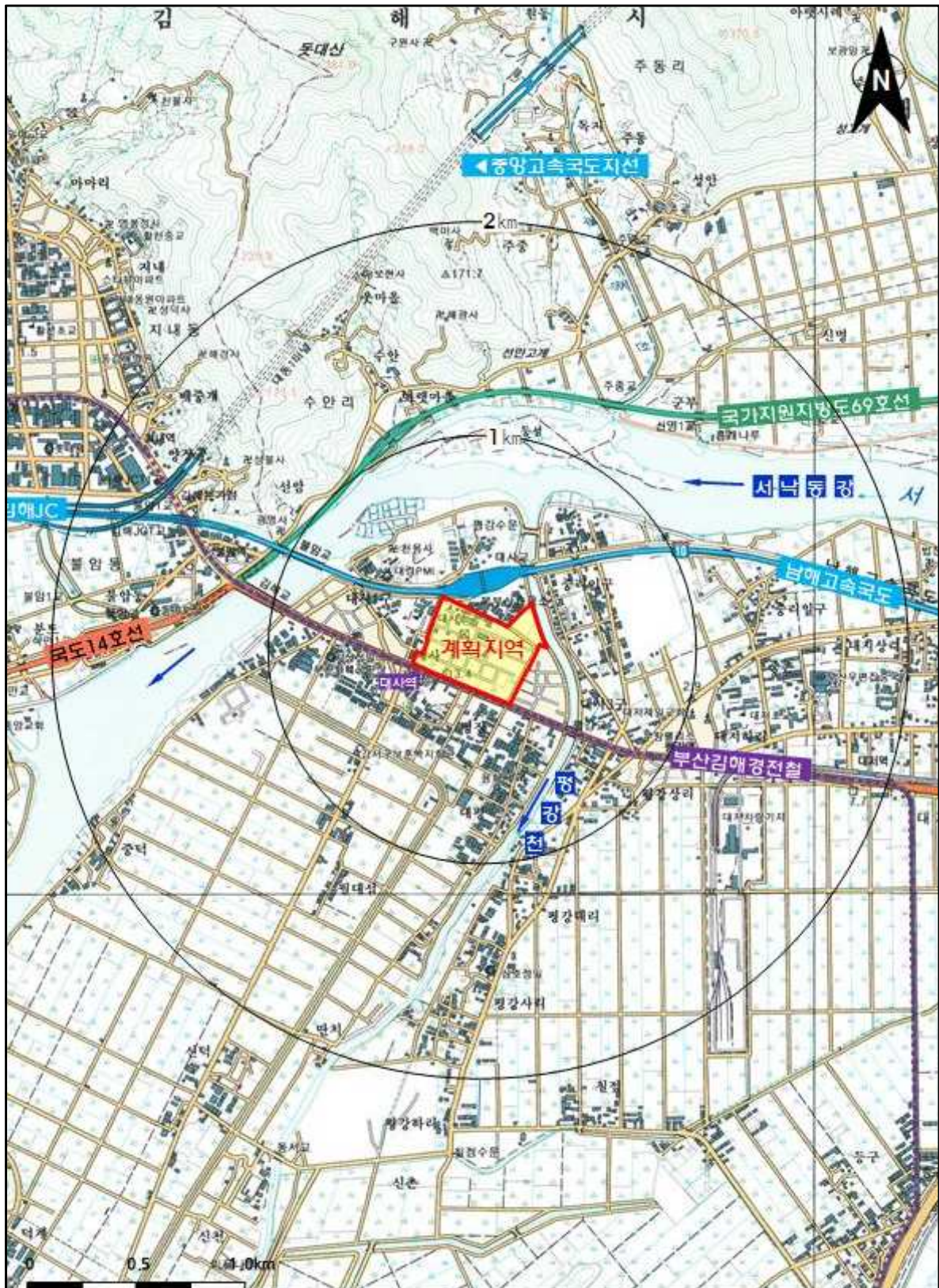
구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
가. 도시의 개발	10) 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구의 지정	「공공주택 특별법」 제8조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때

1.3 계획의 추진경위 및 향후계획

- 2018. 12 : 「19년 경제정책방향」 발표(토지개발 선도사업지 선정 및 사업계획 수립 계획 발표)
- 2019. 01 : 부산 원예시험장 등 국유재산 토지개발 선도사업지 선정(기획재정부)
- 2019. 02 : 부산 원예시험장 등 우선추진사업 실행계획 등 발표(기획재정부)
- 2019. 05 : 토지 위탁개발 사업계획 승인(기획재정부)
- 2019. 07 : 공공주택지구 지정 제안
- 2019. 09 : 전략환경영향평가 평가준비서 제출
- 2020. 01 : 전략환경영향평가서(초안) 제출(예정)
- 2020. 01~02 : 전략환경영향평가서(초안) 공람·공고 및 주민 등의 의견 수렴(예정)
- 2020. 04 : 전략환경영향평가서(본안) 제출(예정)

1.4 계획의 내용

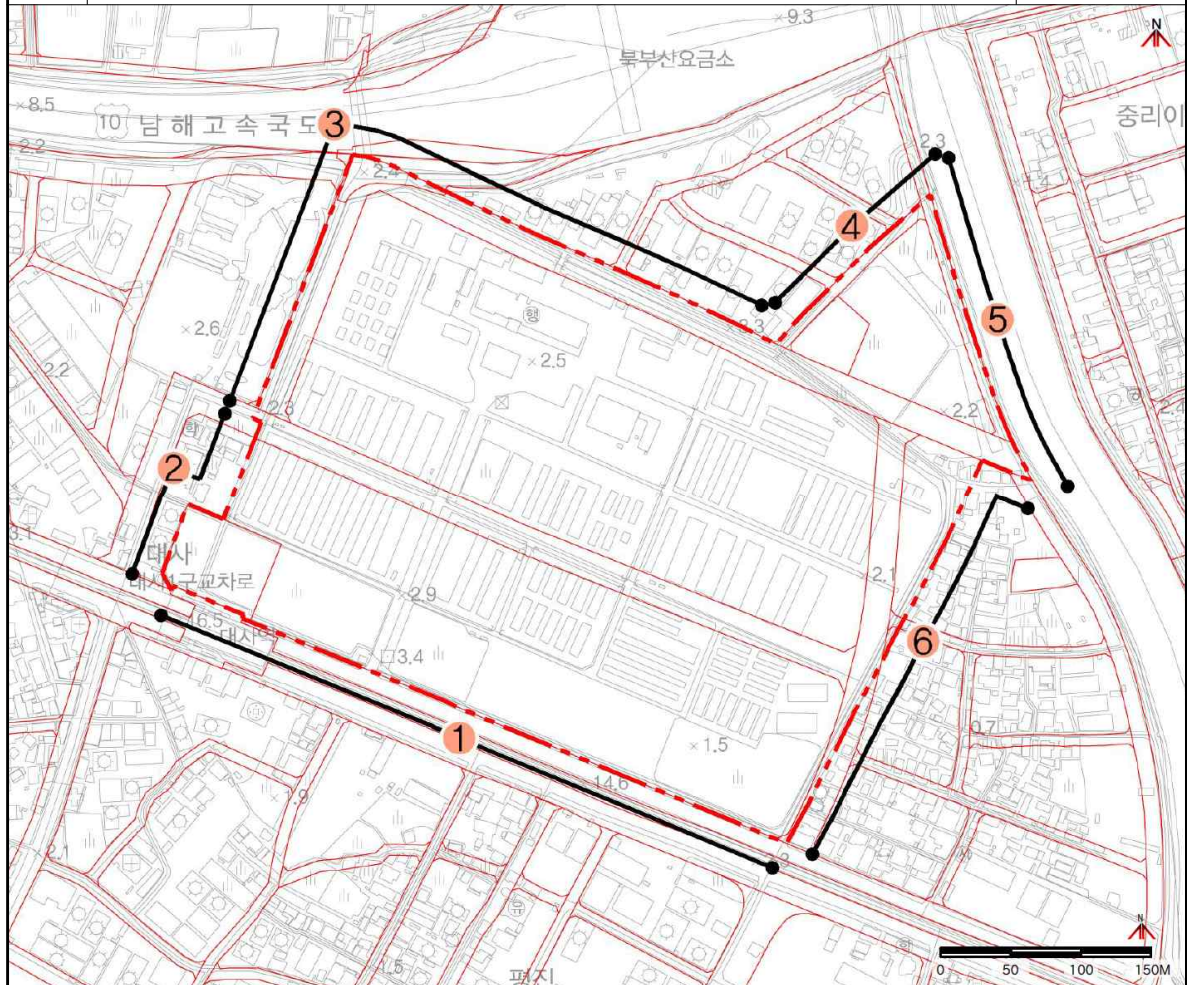
- 가. 계 획 명 : 부산 강동 공공주택지구
- 나. 위 치 : 부산광역시 강서구 강동동 일원(<위치도> 참조)
- 다. 면 적 : 176,622㎡
- 라. 계 획 인 구 : 3,453인(1,615세대)
- 마. 사 업 기 간 : 2020년 ~ 2022년
- 바. 사업시행자 : 한국토지주택공사
- 사. 승 인 기 관 : 국토교통부
- 아. 협 의 기 관 : 환경부



<그림 1-1> 위치도

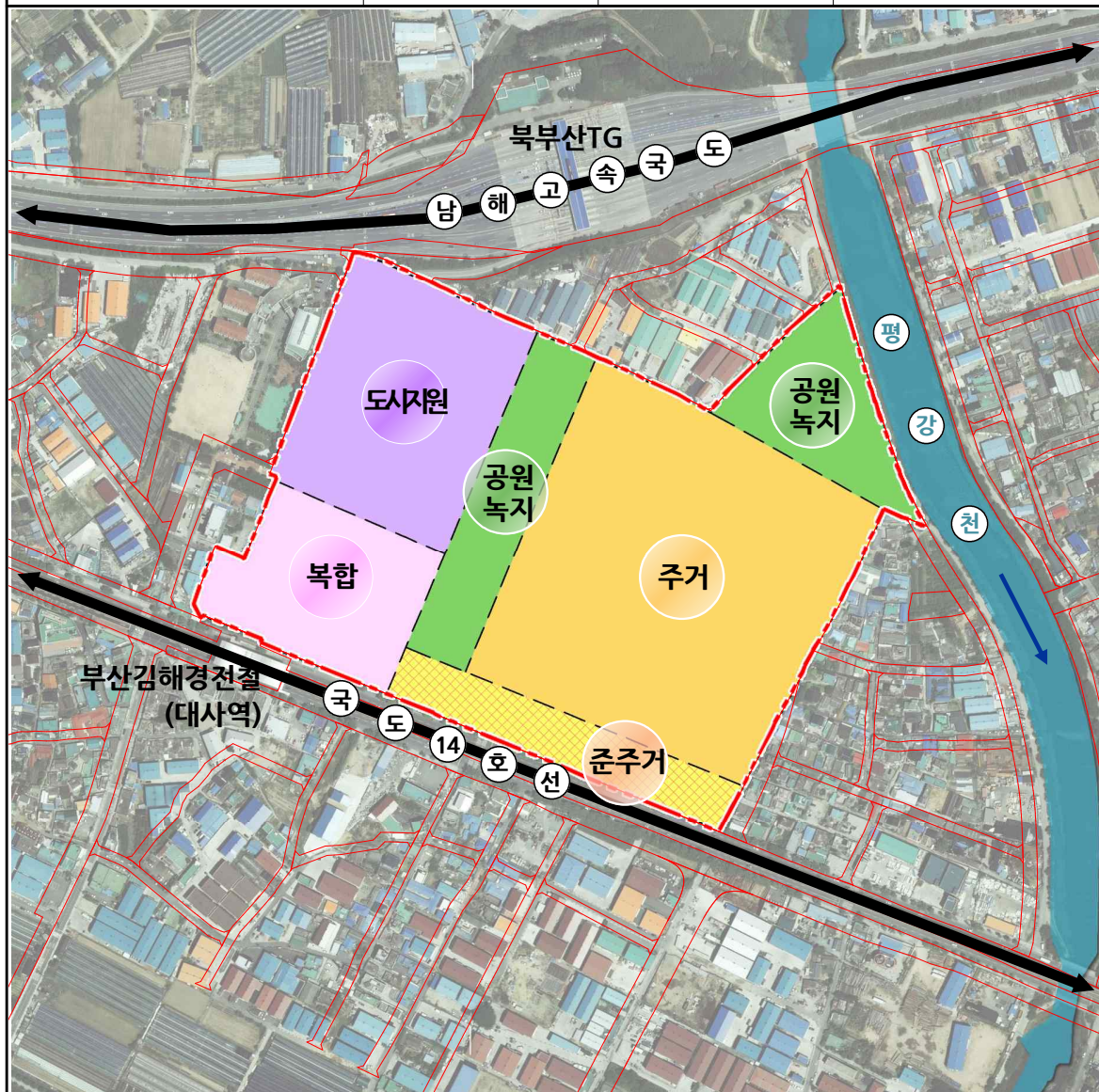
1.5 지구계 결정사유

번호	지구계 결정사유	비 고
1	도시계획시설[대로1-15호선(B=35m)]의 경계(도로제외)	개설
2	지적(국유지) 경계	
3	도시계획시설[중로1-448호선(B=20m)]의 경계(도로포함)	미개설
4	도시계획시설[소로2-483호선(B=8m)]의 경계(도로 포함)	미개설
5	도시계획시설[소로2-482호선(B=8m)]의 경계(도로 포함)	미개설
6	지형현황 및 지적 경계	



1.6 토지이용구상(안)

구 분	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계	176,622	100.0	
주거용지	65,349	37.0	공동주택
준주거시설용지	7,718	4.4	
복합시설용지	18,907	10.7	
도시지원시설용지	24,142	13.7	
기반시설용지	60,506	34.2	도로, 공원 등



2. 지역개황

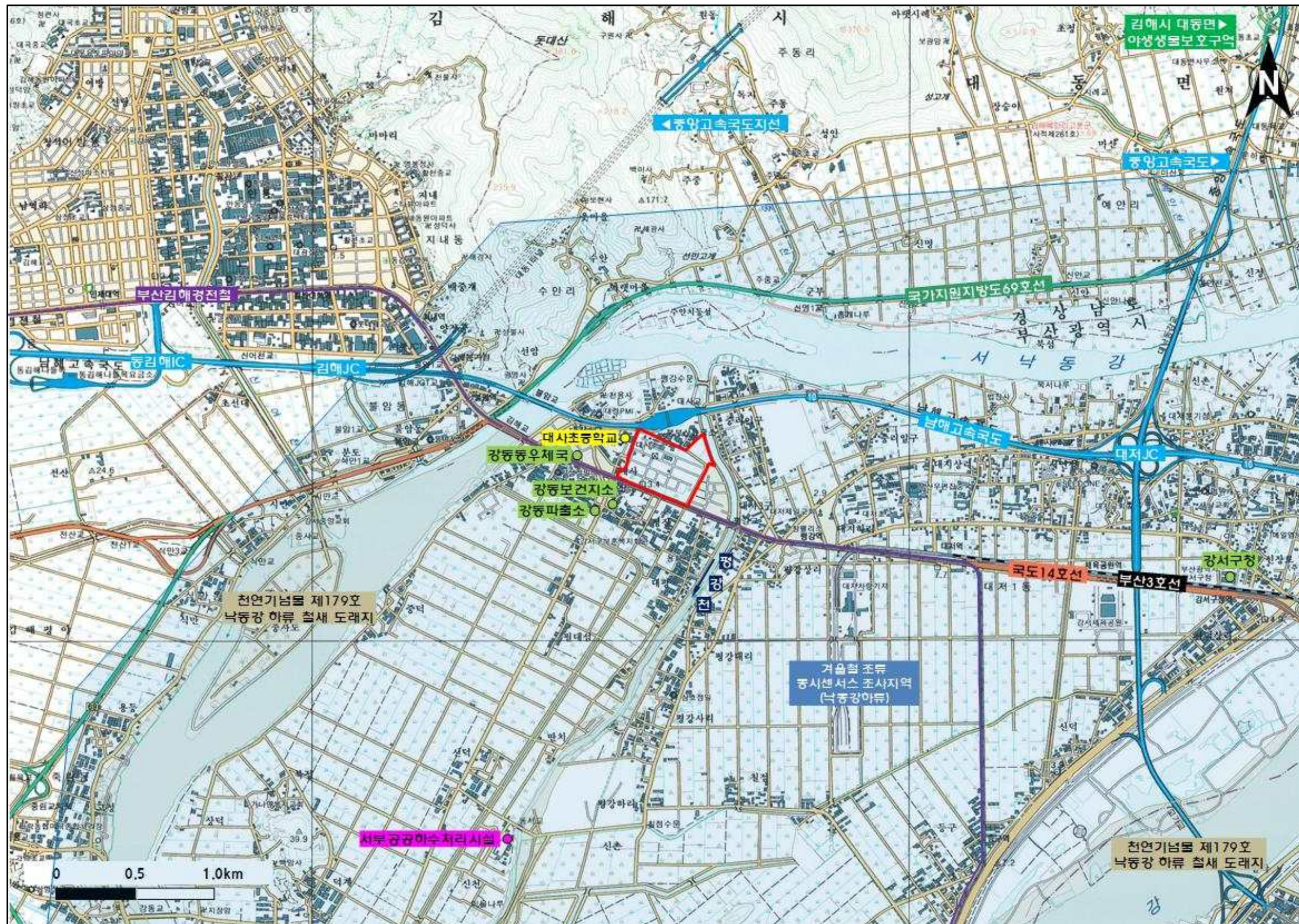
o 계획지역 및 주변지역의 환경관련 지역·지구 지정 현황 조사결과는 다음과 같음

<표 2-1> 환경관련 지역·지구 지정현황(총괄)

환경관련 지구·지역		근거법령	부 산 광역시	계획지역 경계기준 5km 내	계 획 지 역	비 고
자연 생태 환경	생태·경관보전지역	자연환경보전법	o	x	x	석은담계곡, 장산습지
	생태자연도 1등급		o	o	o	계획지역 북측 극히 일부 1등급 지역
	생태관광지역		o	x	x	낙동강하구
	생태계변화관찰지역		o	x	x	장군습지
	습지보호지역	습지보전법	o	x	x	낙동강하구
	습지주변관리지역		x	x	x	
	습지개선지역		x	x	x	
	자연공원	자연공원법	o	x	x	부산국가지질공원(백양산지질명 소, 남동측 약 6.8km 이격)
	야생생물보호구역	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률	x	o	x	김해시 대동면 야생생물보호구역 (계획지역 북동측 약 4.2km 이격)
	천연기념물	문화재보호법	o	o	x	낙동강 하류 철새 도래지 (계획지역 남동측 약 276m 이격)
	백두대간보호지역	백두대간 보호에 관한 법률	x	x	x	
	산림유전자원보호구역	산림보호법	x	x	x	
	자연환경보전지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	o	x	x	사하구, 강서구 일원
	특정도서	독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법	o	x	x	남형제섬, 북형제섬, 주전자섬
수 질	수질보전특별대책지역	환경정책기본법	x	x	x	
	수변구역	낙동강 수계 물관리 및 주민지원등에 관한 법률	x	x	x	
	수질오염총량관리계획지역		o	o	o	낙본N 단위유역(계획지역)
	폐기물매립시설 설치제한지역		x	x	x	
	상수원보호구역	수도법	o	x	x	회동상수원보호구역
	폐수배출허용기준 적용지역	물환경보전법	o	o	o	강서구는 “가”지역에 해당
	배출시설 설치제한지역		x	x	x	
	중권역	환경부고시 제2018-6호	o	o	o	낙동강하구연(계획지역)
	환경보전해역 및 특별관리해역	해양환경관리법	o	o	o	부산연안특별관리해역(계획지역)
	수산자원보호구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	x	x	x	

<표 2-1> 계 속

환경관련 지구·지역		근거법령	부 산 광역시	계획지역 경계기준 5km 내	계 획 지 역	비 고
대 기	대기보전특별대책지역	환경정책기본법	x	x	x	
	저황유공급및사용의무지역	대기환경보전법	o	o	o	경유(S 0.1%이하), 중유(S 0.3%이하)
	고체연료사용제한지역		o	o	o	부산광역시가 해당
	대기환경규제지역		o	o	o	부산광역시가 해당
	미세먼지 예·경보제 실시지역		o	o	o	강서구는 서부권역에 해당됨
	오존 예·경보제 실시지역		o	o	o	강서구는 서부권역에 해당됨
악 취	악취관리지역	악취방지법	o	x	x	부산신평장림피혁공업사업조합
기 타	공항소음대책지역	공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률	o	o	x	김해공항 소음대책지역 (남측 약 339m 이격)
	문화재보호구역	문화재보호법	o	o	x	최단거리 북동측 약 2.6km 이격 (김해 예안리 고분군(사적 제261호))
	자연발생석면 관리지역	석면안전관리법	x	x	x	



<그림 2-1> 지역개황도

3. 평가항목·범위 등의 설정

- 본 계획의 수립 시 직·간접적으로 환경영향이 미칠 것으로 예상되는 지역범위는 「환경영향평가서 등 작성 등에 관한 규정(환경부고시 제2018-205호)」, 「전략환경영향평가 업무매뉴얼(2017. 12, 환경부)」 등을 참고하고, 계획특성과 계획지역 및 주변지역 입지특성, 환경영향평가협의회 심의결과를 반영하여 <표 3-1>과 같이 설정하였음

<표 3-1> 평가대상지역 설정(1/2)

평가항목			대상지역 설정사유	대상지역 범위	비 고
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성		○ 공공주택지구 지정 관련 상위 계획 및 관련계획과의 연계성	○ 계획지역 및 주변지역	
	대안설정·분석의 적정성		○ 계획의 비교, 입지, 수요측면 에서 대안 비교·검토	○ 계획지역	
입지의 타당성	자연 환경의 보전	생물다양성·서 식지 보전	○ 계획시행으로 동·식물상 영향 이 예상되는 지역 야생생물보호구역 영향여부 등 ○ 철새도래지 등 영향여부	○ 식물상 : 경 계 로 부 터 500m 이내 ○ 동물상 : 경 계 로 부 터 500m 이내	
		지형 및 생태축의 보전	○ 계획시행으로 지형변화가 예 상되는 지역 ○ 생태축 및 산림축 단절여부	○ 계획지역 및 주변지역	
		주변 자연경관에 미치는 영향	○ 계획시행으로 경관변화가 예 상되는 지역 (공동주택 등 건축물 입지)	○ 계획지역 및 주변지역	
		수환경의 보전	○ 계획시행으로 인한 토사유출, 오수 및 비점오염물질 발생 등으로 영향이 예상되는 수계 ○ 수환경보호지역 영향여부 등	○ 계획지역 및 주변 수계 (평강천)	
	생활 환경의 안정성	환경 기준 부합 성	기 상	○ 계획지역이 위치한 지역의 기 상현황 파악	○ 계획지역 인 근 기상관측 소
		대기질 (악 취)	○ 계획시행으로 에너지사용, 대 기오염물질 발생, 차량운행으 로 영향이 예상되는 지역 ○ 계획지역 내 주거지역의 대기 및 악취영향 여부	○ 경계로부터 500m 이내	

<표 3-1> 계 속(2/2)

평가항목				대상지역 설정사유	대상지역 범위	비 고
입지의 타당성	생활 환경의 안정성	환경 기준 부합성	소음·진동	○ 계획시행으로 건설장비 가동, 교통량 증가에 따른 소음·진동 영향이 예상되는 지역 ○ 주변 소음유발시설 입지에 따른 소음영향 여부	○ 경계로부터 300m 이내	
			토 양	○ 계획시행으로 폐유발생, 지장물철거 등에 의한 토양오염이 예상되는 지역	○ 계획지역	
		환경기초시설의 적정성		○ 계획시행으로 오수, 폐기물 등의 처리계획 검토 ○ 오수의 공공하수처리시설 유입 여부 등	○ 계획지역 및 주변지역	
		자원·에너지 순환의 효율성 (친환경적 자원순환)		○ 계획시행으로 분뇨 및 생활폐기물, 영농폐기물 등의 발생이 예상되는 지역	○ 계획지역	
		온실가스		○ 계획시행으로 연료 및 에너지 사용, 유발교통량에 의한 온실가스 발생이 예상되는 지역	○ 계획지역	
		일조장해		○ 공동주택 등 건축물 입지로 인한 일조장해 영향이 예상되는 지역	○ 계획지역 및 주변지역	
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용		○ 상위계획 및 주변계획을 반영한 계획 수립 ○ 토지이용의 변화가 예상되는 지역	○ 계획지역 및 주변지역	
		인구·주거		○ 계획시행으로 인구 및 주거 변화가 예상되는 지역	○ 계획지역 및 주변지역	
		산업		○ 계획시행으로 산업 변화가 예상되는 지역	○ 계획지역 및 주변지역	



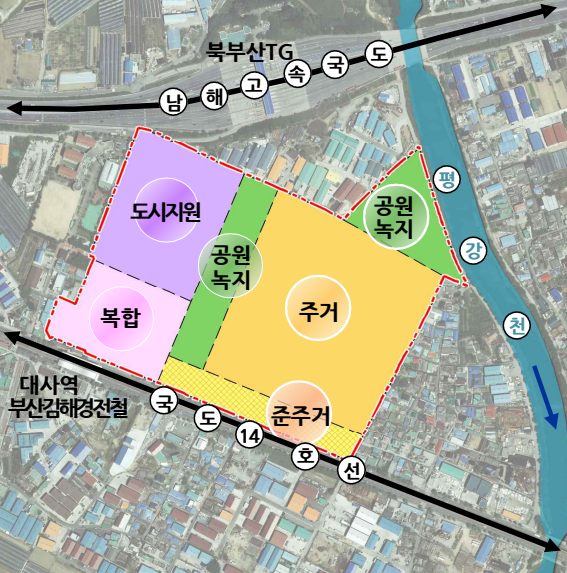
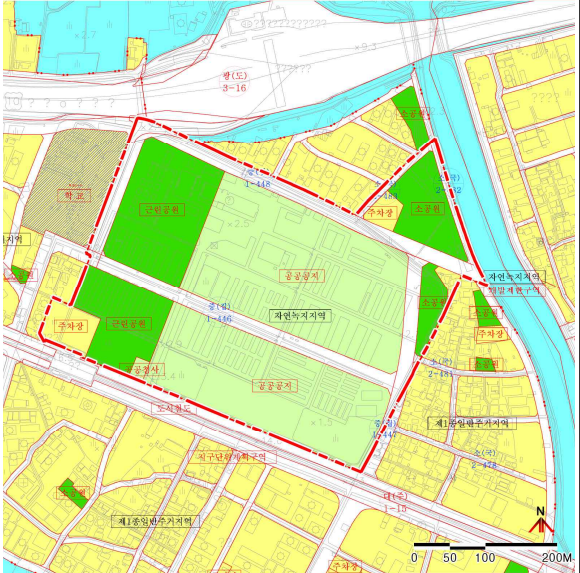
평가대상지역			
계획지역 내	계획지역 및 주변지역	계획지역 경계	
		300m	500m
•환경기준 부합성 -토양 •자원에너지 순환의 효율성 -친환경적 자원순환 •온실가스	•지형 및 생태축 보전 •주변 자연경관에 미치는 영향 •수환경의 보전 •환경기초시설의 적정성 •일조장해 •환경친화적 토지이용 •인구 및 주거 •산업	•환경기준 부합성 -소음 진동	•생물다양성 서식지 보전 -식물상 -동물상 •환경기준 부합성 -대기질

<그림 3-1> 평가대상지역 설정도

4. 대안의 설정

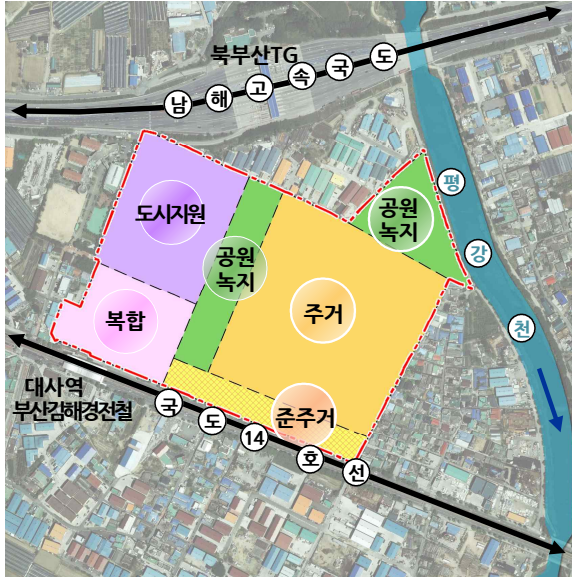
- 본 계획은 「국유재산 토지개발 선도사업」으로 추진하여 부산 원예시험장 이전 (2014년)에 따른 유휴 국유지(원예시험장 부지 경계 기준)를 공공주택지구로 지정 하고자 하는 계획으로, 계획비교, 수요·공급, 입지 대안을 설정하여 각 대안별 비 교·평가를 제시하였음

4.1 계획 비교

구 분	대안 1 개발기본계획 수립(Action)	대안 2 개발기본계획 미수립(No Action)
토지 이용 측면	 ○ 계획적인 개발로 국토의 효율적인 이용에 기여하며, 환경친화적인 개발이 가능한 공공주택지구로 지정	 ○ 자연녹지지역(76.8%), 제1종일반주거지역 (23.2%)이며, 강동대사 지구단위계획구역에 포함되어 있음
토지 이용 측면	○ 계획지역은 고속국도, 경전철 등 광역교통이 매우 우수한 지역으로 정부의 「국유재산 토지개발 선도사업」으로 추진하여 청년창업공간 및 복합유통센터 등을 유치 하고 청년주택 제공으로 젊은계층의 주거안정과 무주택자의 주택마련을 촉진하여 지역경제 활성화 및 살기좋은 정주환경 조성	○ 계획지역은 도시관리계획상 근린공원, 소공원, 공공공지, 공공청사, 주차장, 도로로 결정되어 있으며, 구)부산 원예시험장 부지로 현재 대부분 유휴지로 일부 시설물은 국립농산물품질관리원으로 활용 중이고, 그 외 비닐하우스, 창고 등이 산재해 있는 지역임
각종 보호지 역 영향 여부	○ 생태·경관보전지역, 습지보호지역, 야생생물보호구역, 상수원보호구역, 특별대책지역, 수변구역 등 각종 보호지역과 관련없음	○ 생태·경관보전지역, 습지보호지역, 야생생물보호구역, 상수원보호구역, 특별대책지역, 수변구역 등 각종 보호지역과 관련없음

구 분	대안 1	대안 2
	개발기본계획 수립(Action)	개발기본계획 미수립(No Action)
생태계 훼손 가능성	○ 계획지역은 대부분 생태자연도 3등급이며, 일부 생태자연도 1등급에 해당됨 ○ 계획지역 내 하천 및 호소는 없으며 동측 경계로 평강천(국가하천)이 위치하고 있으므로 하천에 미치는 영향을 고려한 저감방향 수립이 요구됨	○ 계획지역은 대부분 생태자연도 3등급이며, 일부 생태자연도 1등급에 해당됨 ○ 계획지역 내 하천 및 호소는 없으며 동측 경계로 평강천(지방하천)이 위치하고 있으므로 지구단위계획에 따른 공사 시행 시 하천에 미치는 영향을 고려한 저감방안 수립이 요구됨
지형의 훼손에 미치는 영향	○ 표고 15m 미만, 경사도 10° 미만의 평균경사도 1.6°인 평탄한 지역으로 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨	○ 표고 15m 미만, 경사도 10° 미만의 평균경사도 1.6°인 평탄한 지역으로 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨
자연경관에 미치는 영향	○ 계획시행으로 건축물 신축에 따른 경관변화가 예상되므로 영향을 최소화하기 위한 저감방향 수립이 요구됨	○ 지구단위계획(공원, 공공공지, 공공청사, 주차장, 도로)에 따른 경관변화는 크지 않을 것으로 예상됨
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	○ 계획시행으로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 영향이 예상되나, 계획적인 개발을 추진하고 환경영향최소화를 위한 저감방향 수립으로 환경기준 유지 및 달성이 가능할 것으로 예상됨	○ 지구단위계획 시행으로 생활환경(대기질, 소음·진동 등)에 영향이 예상되나, 환경영향최소화를 위한 저감방안 수립으로 환경기준 유지 및 달성이 가능할 것으로 예상됨
선정 (안)	○	
	○ 계획시행으로 효율적인 토지이용과 교통여건이 양호한 지역에 청년 창업공간 및 복합유통센터 등을 유치 추진하고 청년주택 제공으로 젊은계층의 주거안정과 무주택자의 주택마련을 촉진하여 지역경제 활성화 및 살기좋은 정주환경 조성에 기여할 수 있도록 계획을 수립하는 대안1을 선정함	

4.2 수요·공급

구 분	대안 1	대안 2																																										
개 요	동측 평강천과 연계 및 완충공간 확보가 가능하도록 공원녹지를 배치하고 주거용지를 최대한 확보하는 안	공원을 2개소로 분산배치하고 도시지원시설용지를 최대한 확보하는 안																																										
토 지 이 용 구 상	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>면적(m²)</th><th>구성비(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td><td>176,622</td><td>100.0</td></tr> <tr> <td>주거용지</td><td>65,349</td><td>37.0</td></tr> <tr> <td>준주거시설용지</td><td>7,718</td><td>4.4</td></tr> <tr> <td>복합시설용지</td><td>18,907</td><td>10.7</td></tr> <tr> <td>도시지원시설용지</td><td>24,142</td><td>13.7</td></tr> <tr> <td>기반시설용지</td><td>60,506</td><td>34.2</td></tr> </tbody> </table> 주) 기반시설용지 : 도로, 공원 등	구 분	면적(m ²)	구성비(%)	합 계	176,622	100.0	주거용지	65,349	37.0	준주거시설용지	7,718	4.4	복합시설용지	18,907	10.7	도시지원시설용지	24,142	13.7	기반시설용지	60,506	34.2	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>면적(m²)</th><th>구성비(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td><td>176,622</td><td>100.0</td></tr> <tr> <td>주거용지</td><td>50,442</td><td>28.6</td></tr> <tr> <td>준주거시설용지</td><td>7,921</td><td>4.5</td></tr> <tr> <td>도시지원시설용지</td><td>40,254</td><td>22.8</td></tr> <tr> <td>업무시설용지</td><td>6,357</td><td>3.6</td></tr> <tr> <td>기반시설용지</td><td>71,648</td><td>40.5</td></tr> </tbody> </table> 주) 기반시설용지 : 도로, 공원 등	구 분	면적(m ²)	구성비(%)	합 계	176,622	100.0	주거용지	50,442	28.6	준주거시설용지	7,921	4.5	도시지원시설용지	40,254	22.8	업무시설용지	6,357	3.6	기반시설용지	71,648	40.5
구 분	면적(m ²)	구성비(%)																																										
합 계	176,622	100.0																																										
주거용지	65,349	37.0																																										
준주거시설용지	7,718	4.4																																										
복합시설용지	18,907	10.7																																										
도시지원시설용지	24,142	13.7																																										
기반시설용지	60,506	34.2																																										
구 분	면적(m ²)	구성비(%)																																										
합 계	176,622	100.0																																										
주거용지	50,442	28.6																																										
준주거시설용지	7,921	4.5																																										
도시지원시설용지	40,254	22.8																																										
업무시설용지	6,357	3.6																																										
기반시설용지	71,648	40.5																																										
장 · 단점	- 주거용지 비율이 37.0%로 대안 2에 비해 공급규모가 다소 큼 - 동측 평강천 및 주거용지와 도시지원시설용지, 복합시설용지가 유기적으로 연계될 수 있도록 공원녹지 배치 - 도시지원시설용지는 남해고속국도와 인접한 위치에 배치하고 동측 주거용지와는 공원녹지로 완충공간을 확보하여 쾌적한 주거환경 조성이 가능함 - 도시지원시설용지 비율이 13.7%로 대안 2에 비해 일자리 창출에 불리하나, 부산김해경전철(대사역)과 연계한 복합시설용지(유통·물류·상업기능)를 계획하여 낙후지역의 중심성 확보 및 지역개발 활성화	- 주거용지 비율이 28.6%로 대안 1에 비해 공급규모가 다소 적음 - 공원을 2개소로 분산 배치하여 도시지원시설용지와 주거용지와 완충공간 미확보로 쾌적한 주거환경 조성이 대안 1에 비해 다소 불리함 - 도시지원시설용지 비율이 22.8%로 대안 1에 비해 일자리 창출에 유리하며 자족기능 강화																																										
선정 (안)	○ 주거용지 공급규모가 다소 크고 동측 평강천과 연계 및 완충공간 확보로 쾌적한 주거환경 조성에 유리하며 복합시설용지 계획으로 낙후지역의 중심성 확보 및 지역개발 활성화가 가능한 대안1을 선정																																											

4.3 입지

구 분	대안 1	대안 2
개 요	국유재산 토지개발 선도사업지(기획재정부)로 선정된 부지로 구역경계를 설정하는 안	계획지역 주변의 도시관리계획을 고려하고 구역경계를 최대로 설정하는 안
위 치 도		
규모	계획면적 : 176,622m²	계획면적 : 244,510m²
장 · 단 점	- 계획지역은 고속국도, 경전철 등 광역교통이 매우 우수한 지역에 위치하여 계획지역 주변의 교통시설 등 도시관리계획 현황 및 개발현황과의 연속성 및 유기적 연계가 가능함 - 국유재산 토지개발 선도사업지로 선정(기획재정부)된 부지로 국가정책에 부합되고 대부분 국유지에 해당됨 - 동측 경계부로 인접하여 평강천(국가하천)이 위치하고 있으며, 평강천 일대의 낙동강 하류 철새 도래지와 약 276m 이격되어 있어 하천 및 철새도래지에 미치는 영향을 고려한 저감방향 수립이 요구됨 - 북측 남해고속국도 및 남측 국도14호선 등의 입지에 따른 생활환경(대기, 소음·진동)의 영향을 최소화하기 위한 토지이용계획 수립이 필요함 - 환경친화적인 개발이 가능하도록 환경영향 최소화를 위한 저감방향의 수립이 요구됨	- 계획지역은 고속국도, 경전철 등 광역교통이 매우 우수한 지역에 위치하여 계획지역 주변의 교통시설 등 도시관리계획 현황 및 개발현황과의 연속성 및 유기적 연계가 가능함 - 국가정책에 부합되지 않고, 대안1에 비해 지장물이 다소 많으며, 사유지가 포함되어 토지 보상비 등이 증가 예상 - 동측 경계부로 평강천(국가하천)과 접하는 범위가 1안에 비해 넓고 평강천 일대의 낙동강 하류 철새 도래지와 근접되어 있어 대안1에 비해 하천 및 철새도래지에 미치는 영향이 다소 클 것으로 예상됨 - 북측 남해고속국도 및 남측 국도14호선 등의 입지에 따른 생활환경(대기, 소음·진동)의 영향을 최소화하기 위한 토지이용계획 수립이 필요함 - 환경친화적인 개발이 가능하도록 환경영향 최소화를 위한 저감방향의 수립이 요구됨
선정 (안)	○ 국유재산 토지개발 선도사업지로 선정(기획재정부)된 부지로 대부분 국유지에 해당되어 민원발생이 최소화되고, 동측 경계부 평강천 및 철새도래지에 미치는 영향이 다소 적은 대안 1을 선정	

5. 항목별 환경영향검토

5.1 자연환경의 보전

■ 생물다양성·서식지 보전				
환경현황	구 분		조사결과	비 고
	육상	식물상	58과 134종 (은행나무, 소나무 등)	문헌조사
		포유류	5과 5종 (두더지, 고라니 등)	-
		양서·파충류	1과 1종 (북방산개구리)	문헌조사
		조류	23과 40종 (큰기러기, 큰고니, 황조롱이 등 3종의 법정보호종 확인)	낙동강 하류 겨울철 조류 동시센서스조사지역 (남동측 약 276m 이격, 큰기러기, 새매 외 15종의 법정보호종 출현확인)
		곤충류	26과 40종 (무당벌레, 호랑나비 등)	문헌조사
	육수	담수대형무척추동물	7과 8종 (논우렁이, 물달팽이 등)	문헌조사
		어 류	2과 2종 (붕어, 미꾸리)	문헌조사
	o 생태·자연도 : 3등급 지역 99.9%(176㎡), 1등급 지역 0.1%(117㎡)			
영향예측	o 육상식물상			
	- 계획지역 내 대부분 도로, 건물, 나대지, 장·단경초원 등으로 보전가치가 있는 식생은 존재하지 않음 - 계획시행으로 인한 식생보전등급은 IV등급이 현재보다 증가 예상 - 계획지역 내 일부 포함되는 생태·자연도 1등급 지역은 대부분 개별 공장지대로 콘크리트 포장으로 인해 인공지반으로 조성되어 계획시행에 따른 추가적인 영향은 미미할 것으로 예상됨			

■ 생물다양성·서식지 보전	
영향예측	○ 육수생물상 - 주변 평강천으로 토사유출 시 육수생물의 종 및 개체수의 변화 등 예상 ○ 범정보호종 - 포유류 : 문헌조사에서 확인된 삵은 계획지역에서 약 5.0~5.5km 이격된 산지 일원 - 양서·파충류 : 문헌조사에서 확인된 맹꽁이, 남생이 등은 계획지역 인근 서낙동강 일대에 출현할 가능성이 있음 - 조류 : 문헌조사 및 현지조사 시 확인된 큰기러기, 큰고니, 황조롱이 등 19종은 계획시행으로 발생하는 소음·진동, 비산먼지 등에 직·간접적으로 영향을 받을 수 있으므로 저감방향 수립이 요구됨 - 육수생물상 : 문헌조사 시 서낙동강 대저수문 일원에 귀이빨대칭이가 확인되었음
주요 저감방향	○ 육상식물상 - 계획지역 내에 귀화식물 및 생태계교란식물이 발견되면 적절한 시기와 방법을 선택하여 제거할 계획 ○ 육상동물상 - 공사를 순차적·점진적으로 진행 - 가설방음판넬 설치, 주기적인 살수, 세륜시설 운용, 공사차량 속도제한 등 - 야간작업을 가능한 지양하며, 야간조명에 의한 빛의 산란을 최소화 - 계획시행 시 겨울철새의 월동기간(11월~2월)에는 먹이활동 시간대(일출·일몰)와 휴식 시간대(야간)에 가급적 공사 지양 ○ 육수생태계 - 계획지역 주변 수계로 토사유출 최소화하기 위하여 침사지 및 가배수로 설치할 계획 ○ 범정보호종 - 공사차량의 저속운행 - 겨울철새의 월동기(11월~2월)에는 가급적 공사 지양 - 가설방음판넬, 비산먼지방지막 등 설치 - 토공사는 가능한 비우기에 실시 - 가배수로, 침사지 및 필요시 평강천 일대에 오탁방지막 설치 - 공사인부 사전교육 실시, 활동시기 및 번식시기를 고려한 공사시행, 빛의 산란 최소화 및 계획시행 시 범정보호종이 발견되면 「개발사업 생태계 훼손사고 대응매뉴얼 구축」을 참조하여 보호방안 강구

■ 지형 및 생태축의 보전	
환경현황	○ 계획지역 표고는 15m 미만이며, 최고표고 3.9m, 최저표고 0.1m로 나타남 ○ 계획지역 경사는 10° 미만인 지역이 100.0%로 평지로 이루어져 있으며, 평균경사도는 1.6°임 ○ 본 계획지역 북서측으로 약 6.0km 이격하여 낙남정맥이 위치하고 있으며, 본 계획지역과는 관련성이 없음 ○ 계획지역 산사태 위험 없음(산사태정보시스템) ○ 지질 : 계획지역 전체 신생대 제4기 충적층으로 구성 ○ 보존가치가 있는 지형 및 지질 분포하지 않음 ○ 자연발생석면 포함 가능성이 있는 분포지역에는 위치하지 않음
영향예측	○ 학술적·문화적 또는 자연환경보전 가치가 있는 지역 대상 여부 : 보전가치가 있는 지역 없는 것으로 조사됨 ○ 주요 산림축의 훼손 초래여부 : 본 계획지역 북서측으로 약 6.0km 이격하여 낙남정맥 위치, 계획지역과 관련성 없음 ○ 계획지역 주변 국도 14호선, 남해고속국도, 강동동 시가지 및 개별 공장이 위치하고 있어 주요 야생생물들의 서식지 또는 이동경로로는 적합하지 않음, 계획시행으로 생태축 추가로 차단되는 경우 발생하지 않음 ○ 절·성토로 인한 지형훼손 여부 : 계획지역은 경사 10° 미만인 지역이 전체면적의 100.0%를 차지하는 평탄한 지형으로써 부지정지시 지형의 변화는 크지 않을 것으로 예상됨
주요 저감방향	○ 공원녹지 계획 - 계획지역의 동측에 인접하여 위치한 평강천은 남-북으로 생태축 역할을 할 수 있으므로 평강천과 인접한 지역은 공원녹지로 조성할 계획 ○ 지형훼손 대책 - 성토지역의 충분한 다짐으로 지반침하를 방지할 계획 - 부지조성 시에는 현 지형에 가능한 순응하도록 부지계획고를 설정하여 지형변화 및 토공량을 최소화 하도록 계획 - 공사 중 강우에 의한 토사유출을 방지하기 위하여 가능한 우기를 피하여 실시할 계획 ○ 토공 처리 계획 - 향후 부지조성 시 예상되는 토공량은 실시계획 시 토석정보공유시스템(tocycle : www.tocycle.com)을 이용하여 처리할 계획

■ 주변 자연경관에 미치는 영향	
환경현황	○ 계획지역은 원예시험장(비닐하우스, 건축물 등), 창고, 주택 등 지장물은 주변과 자연스레 이어지는 스카이라인을 형성하고 있음 ○ 계획지역의 동측 경계부와 인접하여 평강천(국가하천)이 남측으로 유하하다 서낙동강(국가하천)으로 합류 ○ 계획지역에서 남측으로 약 300m 이격되어 경작지 형성 ○ 계획지역 남동측 약 276m 지점에 낙동강 하류 철새 도래지(천연기념물 제179호)가 위치
영향예측	○ 계획지역은 평탄한 지형으로 계획시행에 따른 지형훼손은 적을 것으로 예상됨 ○ 본 계획과 주변 현황을 고려해볼 때 계획시행 후에는 계획지역은 강서구 시가지와 이어진 시가지 경관을 형성하며 주변(하천) 경관과 조화되는 현재와 비슷한 수준의 경관을 연출할 것으로 예상됨 ○ 계획지역 및 주변지역에는 수려한 경관, 특색 있는 자연경관지역, 경관관련 용도지역, 생태적·경관적 가치가 높은 지역, 랜드마크(대표·상징경관), 역사문화자원은 위치하지 않음
주요 저감방향	○ 공원·녹지 조성계획 - 계획시행 후 계획지역과 주변지역과 녹지 연계성을 강화하기 위하여 녹지 및 공원을 조성할 계획 · 공공주택 업무처리지침에 따라 공원·녹지율을 12%이상 확보할 계획임 · 평강천과 인접구간을 공원·녹지로 계획 ○ 식재계획 - 기존 식생을 최대한 활용하도록 계획 - 합리적인 토양개량 및 식재기반 조성 ○ 시설 조성·배치계획 - 계획지역의 현황(비행안전구역)을 고려하여 계획 시행 시 저층·저밀도로 시설을 조성하는 것으로 계획 - 주변지역과 조화되는 스카이라인 및 색채계획 수립 - 시설물 배치계획 시 가능한 통경축 및 바람길이 확보되는 방안으로 계획 - 시설 조성 시 주변의 지형과 자연과 조화를 이룰 수 있도록 현재 지형 및 경관을 최대한 활용 ○ 부지조성계획 - 절·성토계획 : 계획지역의 지형현황을 고려하여 현 지형에 순응하는 계획수립으로 공사 시 사면발생 최소화 - 사면처리계획 : 사면이 발생할 경우 경사유형별로 적합한 사면식재 등을 실시하여 경관 훼손 최소화

■ 수환경의 보전	
환경현황	○ 주변 하천(평강천) 수질조사 결과 - BOD의 경우 Ib(좋음) ~ II(약간좋음) 등급
영향예측	○ 공사 시 - 비가 올 때 토사가 인근 수계로 직접 유출될 경우 부유물질 농도 증가 예상 - 공사 시 투입인부에 의한 오수발생이 예상됨 ○ 운영 시 - 계획오수량 : 약 1,996m³/일 예상 - 계획시행으로 주거용지, 복합용지 등으로 변경됨에 따라 비점오염원 발생량 증가 예상
주요 저감방향	○ 공사 시 - 토사유출 저감방향 · 토공사는 가능한 비우기에 실시 · 발생사면은 강우 시 토사유실방지포 설치 · 가배수로 및 침사지 설치 · 필요 시 평강천 유입부에 오탁방지막 설치 - 공사 시 오수처리계획 · 공사 시 발생오수 서부공공하수처리시설에서 처리할 계획 (공공하수처리시설에 연계처리가 어려울 경우 개인하수처리시설에서 방류수수질기준 이하로 처리할 계획) - 계획지역 내 지하관정 발견 시 관련법에 따라 폐공조치 ○ 운영 시 - 오수처리계획 · 발생오수는 서부공공하수처리시설로 유입처리할 계획 - 비점오염원 저감대책 · 공원·녹지 내 가능한 지역 자연지반 확보 · 보행자도로 등 투수성 포장 가능한 지역에 투수성 포장 실시

5.2 생활환경의 안정성

■ 환경기준의 부합성(대기질(악취))	
환경현황	○ 계획지역 일원에 대기질(미세먼지, NO₂ 등)을 조사한 결과 부산 서부권역에서 PM-2.5 주의보가 발령된 일자 전·후 외에는 대기환경기준 만족 ○ 계획지역이 속한 부산광역시 강서구에는 악취 배출시설은 없는 것으로 조사됨
영향예측	○ 공사 시 - 토공사 등 공사 시 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 및 NO₂ 발생 예상 - 주변 영향예상지역에서 예측 결과 대부분 대기환경기준을 만족하며, 일부 영향 예상지역에서 비산먼지(PM-10) 항목이 대기환경기준을 약간 초과 예상됨에 따라 구체적인 토공계획(실시계획)에 따른 영향검토가 필요함 ○ 운영 시 - 공동주택 연료사용 및 유발교통량에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 및 NO₂ 발생이 예상되나 발생량은 미미할 것으로 예상
주요 저감방향	○ 공사 시 - 계획지역 및 진입로에 살수차 운행 - 지장물 철거 시 살수 실시 - 세륜 및 측면 살수시설 설치·운영 - 공사장 내 저속운행, 야적 시 방진덮개 설치 - 효율적 작업공정 계획, 이른 아침이나 야간작업 지양 - 비산먼지 발생계획 신고 및 방지계획 이행 - 포장도로의 청소 등 ○ 운영 시 - 녹지공간 확보 및 수목 식재 - 연료 및 에너지사용 저감

■ 환경기준의 부합성(소음·진동)	
환경현황	○ 소음 측정결과 : 주간 평균 57~66dB(A), 야간 평균 51~64dB(A) ○ 진동 측정결과 : 주간 평균 38~47dB(V), 야간 평균 35~46dB(V)
영향예측	○ 공사 시 - 주요 공정(토공 등)에 대한 건설장비 가동 시 계획지역 주변 정온시설에 소음·진동 영향 예상 ○ 운영 시 - 운영 시 소음유발시설물인 남해고속국도, 국도 14호선, 부산-김해 경전철 소음은 환경목표기준(도로소음 환경목표기준 : 주간 65dB(A), 야간 55dB(A), 철도소음 환경목표기준 : 주간 70dB(A), 야간 60dB(A)) 이내로 예상됨 - 계획지역은 공항 소음대책지역에 포함되지 않으며, 계획지역과 가장 가까운 불암주민센터 측정망(소음대책지역 밖 측정소)을 확인한 결과 2018년 기준 항공기 소음 한도(75WECPNL) 이하로 조사됨
주요 저감방향	○ 공사 시 - 관련법규에 의한 특정공사의 사전신고 준수 - 전파경로 대책 : 가설방음판넬 설치(H : 6m) - 소음·진동원 대책 · 저소음·저진동 건설기계의 선정 · 1일 동시투입대수 제한 · 공휴일 작업중지 및 작업시간 조정 - 이동식방음벽 활용 등 ○ 운영 시 - 계획지역 내 공동주택에서의 도로소음 영향을 최소화하기 위하여 국도 14호선, 부산-김해경전철변으로는 준주거시설을 배치하고, 남해고속국도변은 공동주택을 최대한 이격 배치하여 공동주택에 미치는 소음 영향 최소화 - 주거시설 인근 지역에는 필요 시 방음벽을 설치하여 도로소음 영향을 최소화 - 건축물 계획 시 소음발생원으로부터 최대한 이격 - 소음영향을 고려한 건물의 직각 배치 등 계획

■ 환경기준의 부합성(토양)	
환경현황	○ 계획지역 내 당초 원예시험장(2014년 이전 완료)에서 보일러 용도 등으로 사용되는 유류저장탱크 7개소(지상노출형 철재탱크)가 입지, 현재 잔여유류는 없는 상태이고, 사용하지 않는 것으로 조사됨 ○ 계획지역 내 전 지점에서 조사항목 모두 토양오염 우려기준(1지역) 이하로 조사됨
영향예측	○ 토양 포장을 변화 - 향후 본 계획의 시행 후 건축물(공동주택 등) 및 단지 내 도로 등의 시설 입지로 토양 포장은 불가피할 것으로 판단됨 ○ 공사 시 - 투입인력에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 - 투입장비에 의한 폐유 발생 - 지장물 철거 시 분뇨 발생 - 유류저장시설 철거 ○ 운영 시 - 생활폐기물(음식쓰레기 등)이 무단으로 방치될 경우 계획지역 및 주변 토양의 오염 예상 - 특정토양오염관리대상시설은 설치되지 않을 것으로 예상됨
주요 저감방향	○ 공사 시 - 작업인부에 의한 생활폐기물은 분리수거 후 재활용 및 위탁처리 - 분뇨는 현장여건 등을 고려하여 현장사무소에 설치하거나 이동식 화장실 설치하여 위탁처리 - 기기 점검, 오일 교환 등은 가능한 인근 정비업소 이용 - 불가피하게 현장 내 폐유 발생 시에는 일정용기에 수거하여 위탁처리 - 유류저장시설은 전문처리업자에게 위탁처리할 계획임 ○ 운영 시 - 생활폐기물은 일정장소에 재활용보관소를 설치하여 재활용 후 분리수거 - 음식물류 폐기물은 전용수거함을 이용하여 분리수거한 후 위탁처리 - 그 외의 소각 및 매립대상 폐기물은 종량제봉투를 이용하여 일정지점에서 분리수거한 후 부산광역시 강서구 폐기물처리계획에 의한 최종 처리·처분
■ 환경기초시설의 적정성	
환경현황	○ 부산광역시에는 12개소의 공공하수처리시설(시설용량 500m³/일 이상)이 운영 중에 있음 ○ 남서측으로 약 2.5km 이격되어 서부공공하수처리시설이 위치 ○ 생활폐기물은 매립시설, 소각시설 등 생활폐기물 처리시설에서 처리됨 ○ 부산광역시에서 발생하는 분뇨는 사상구에 위치한 위생사업소에서 처리됨
영향예측	○ 공사 시 발생오수는 향후 관계기관 협의 후 인근 하수관에 연결하여 서부공공하수처리시설에서 처리 할 계획임. 연계처리가 어려울 경우 개인하수처리시설에서 방류수수질기준 이하로 처리할 계획 ○ 운영 시 발생오수는 우·오수 분류식으로 계획하고, 기존 오수관로를 통하여 서부공공하수처리시설에서 처리할 계획 ○ 공사 시, 운영 시 계획지역에서 발생하는 생활계폐기물(음식물쓰레기 포함)은 분리수거를 실시하여 부산광역시 폐기물처리 계획에 의거하여 적정 처리할 계획, 건설폐기물은 건설폐기물 종류에 따라 폐기물 처리업자에게 위탁처리할 계획

■ 자원·에너지순환의 효율성	
환경현황	○ 부산광역시 강서구 전 지역이 생활폐기물 관리구역으로 지정 ○ 부산광역시 강서구 2017년 생활폐기물 발생량 : 140.5ton/일 ○ 매립시설 1개소, 소각시설 2개소, 기타시설 각각 15개소가 운영
영향예측	○ 공사 시 - 작업인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 예상 - 건설폐기물, 폐유, 임목폐기물 발생 예상 - 국립농산물품질관리원의 실험실에서 배출되는 지정폐기물 및 폐수 보관시설 철거에 따른 폐기물 발생 예상 - 계획지역 내에 당초 원예시험장 보일러용으로 설치되어 있는 유류저장탱크(지상노출형 철재탱크) 철거에 따른 폐기물이 발생되므로 적절한 저감방향의 수립이 요구 ○ 운영 시 - 계획지역의 경우 공동주택, 도시지원시설, 복합시설 등이 입지할 계획이므로 각 시설에 입주하는 상근 인구 등에 의한 생활폐기물, 분뇨가 발생할 것으로 예상됨
주요 저감방향	○ 공사 시 - 작업인부에 의한 생활폐기물은 분리수거한 후 재활용 및 위탁처리 - 분뇨는 현장사무소에 화장실을 설치할 경우 인근 하수관에 연결하여 서부공공하수처리시설에서 처리 또는 서부공공하수처리시설 연계처리가 어려울 경우 현장사무소 내 개인하수처리시설을 설치하여 처리 - 건설폐기물은 종류별, 성상별로 분리수거 후 재활용 및 위탁처리 - 폐유가 불가피하게 발생 시 관리가 용이한 현장사무소 부근에 간이보관소를 설치 후 위탁처리 - 폐석면 발생 시 전량 지정폐기물 처리업체에 위탁처리 - 임목폐기물은 조경수목으로 재활용 또는 위탁처리 ○ 운영 시 - 생활폐기물 보관시설은 동단위로 설치하고 차량의 출입이 용이하고 주민의 이용이 편리한 곳에 설치하여 자원순환율을 높이고 주민이용이 용이하도록 할 계획

■ 온실가스	
환경현황	○ 온실가스 배출원 : 국립농산물 품질관리원, 주택 입지 ○ 흡수원 : 북서측에 인공림인 죽림식재림(3,315m², 1.88%)이 분포
영향예측	○ 공사 시 - 장비투입에 의한 온실가스 발생량 : 1,450 t CO₂eq/년 - 수목 훼손에 따른 흡수량 손실 온실가스 발생량 : 9.73 t CO₂eq/년 ○ 운영 시 - 고정배출원(연료사용)에 의한 온실가스 발생량 : 2,249 t CO₂eq/년 - 이동배출원(유발교통)에 의한 온실가스 발생량 : 820 t CO₂eq/년 - 간접배출원(전력사용)에 의한 온실가스 발생량 : 11,797 t CO₂eq/년 - 향후 운영 시 공원·녹지 등의 계획으로 온실가스 흡수량 추가 예상
주요 저감방향	○ 공사 시 - 장비는 주기적인 관리로, 장비의 연료 효율이 최대화되도록하고 가능한 소용량 장비를 투입하여 연료사용을 최소화하여 발생 온실가스 최소화 - 장비를 운전하는 운전자에게 에너지 절약 및 저연비 운전을 하도록 교육 실시하고 모든 동력원은 공회전 금지 - 건설자재는 가능한 친환경인증제품 및 탄소라벨링제품 구매 장려 ○ 운영 시 - 에너지 고효율 설비(센서등, 주차장 LED 조명등 등) 및 절수 - 정부의 에너지 절약정책에 적극 참여 - 공원·녹지 조성 · 공공주택 업무처리지침에 따라 공원·녹지율 12%이상 확보할 계획 - 건축물은 일조에 유리하도록 최대한 남쪽 계열로 배치하여 난방부하를 최소화 - 녹지 외 가능한 많은 부분에 녹화 실시

■ 일조장애	
환경현황	○ 현재 계획지역 내 건축물로는 국립농산물품질관리원(건축물 2층), 창고, 비닐하우스, 주택, 가건물 등이 분포하며 일조피해를 유발할 만한 고층 구조물은 없음
영향예측	○ 주변지역 : 계획지역 북측지역은 대부분 개별 공장지대 등이며 북서·북동측에 입지하고 있는 대사초등학교 및 주거지역은 오전 또는 오후 일부 시간대에 일조영향이 예상되나 현재 구체적인 건축계획 등이 수립되지 않은 단계이므로 향후 실시설계 단계에서 정량적인 일조영향을 검토하여 일조로 인한 영향을 최소화 할 계획임 ○ 계획지역 : 향후 계획지역 내에 공동주택 신축 시 배치계획, 층고 등에 따라 해당 공동주택에 일조영향을 미칠 가능성이 있을 것으로 예상되므로 토지이용계획, 건축계획 시 이를 고려하여 일조영향이 최소화 할 계획임
주요 저감방향	○ 향후 구체적인 실시계획(건축계획) 수립 시 일조영향 검토를 통해 건축법 제61조 및 건축법 시행령 제86조와 부산광역시 건축 조례 제43조에 따른 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조장애에 대한 영향을 최소화할 계획

5.3 사회·경제 환경과의 조화성

■ 환경친화적 토지이용	
환경현황	○ 계획지역은 전이 85.6%로 대부분을 차지, 그 외 대지 7.9%, 도로 3.8%, 구거 1.3% 순으로 분포 ○ 자연녹지지역이 76.8%, 제1종일반주거지역이 23.2%에 해당됨 ○ 대부분 국유지(98.8%)에 해당됨 ○ 원예시험장(비닐하우스) 111동, 원예시험장(건축물) 4동, 창고 2동, 주택 3동, 컨테이너박스 6개동 총 187개의 지장물 분포
영향예측	○ 토지이용구상(안) - 주거용지, 준주거시설용지, 복합시설용지, 도시지원시설용지, 기반시설용지로 구상 - 계획지역 동측 평강천과 연계하여 주거용지와 도시지원시설용지, 복합시설용지를 유기적으로 연계할 수 있도록 공원·녹지 조성 - 복합시설용지(유통, 판매시설 등)는 부산김해경전철(대사역)과 연계한 접근성이 양호한 위치에 배치, 주민생활 편의를 위한 준주거시설을 남측 도로(국도14호선)변에 배치 - 계획지역 동측 하천(평강천)과 연계될 수 있도록 평강천 인접구간을 공원·녹지로 구상, 도시지원시설용지, 복합시설용지와 동측 주거용지 간에 완충공간이 확보될 수 있도록 공원·녹지 구상

■ 인구·주거	
환경현황	○ 강서구 인구 123,079명, 부산광역시 전체인구의 약 3.5% 차지 ○ 부산광역시 주택 1,396,017호, 주택보급률 103.1%로 조사됨 ○ 주택보급률은 강서구가 가장 낮은 것으로 조사됨
영향예측	○ 주택수요를 추정한 결과, 2022까지 강서구의 주택수요는 7,414호로 예상되며 계획주택 수 1,615호 대비 충분한 수요가 있는 것으로 추정됨 ○ 2030 부산도시기본계획(변경) 상 계획지역은 광역중심 도심재생축에 포함되어 있으며, 공공주택지구를 지정하여 중산층 및 서민층의 주거 안정 제공

■ 산업	
환경현황	○ 부산광역시는 도매 및 소매업이 사업체수 80,645(28.1%), 종사자수 231,875(16.3%)로 가장 높은 비중 차지함 ○ 부산광역시 종사자수 5명 미만의 사업체가 233,920개소로 전체의 81.6% 차지, 대부분 소규모 사업체인 것으로 조사됨 ○ 총 35개의 산업단지가 조성(미개발 포함) 및 운영 중에 있음
영향예측	○ 상업수요는 입주시기인 2022년 57,401㎡, 2027년 72,368㎡의 용지면적에 대한 수요가 발생할 것으로 예상됨 ○ 연구개발업의 부지 수요는 2027년 기준 25,412㎡의 수요가 있을 것으로 예상됨