

사천(장전지구) 도시관리계획(산업유통형 지구단위계획) 결정
전략환경영향평가 항목 등의 결정내용

2017. 08

예서건설주식회사

사천(장전지구) 도시관리계획(산업유통형 지구단위계획) 결정 전략환경영향평가 항목등의 결정내용

- 사천(장전지구) 도시관리계획(산업유통형 지구단위계획) 결정에 따른 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용을 환경영향평가법 제11조 제5항 및 시행령 제10조의 규정에 의하여 공개하오니, 의견이 있는 경우 공개기간에 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

(1) 계획의 배경

- 사천시는 서부경남의 관문 항구로서 교통의요충지이며 수산물의 집산지로 유명하였으나, 최근 한국우주항공 Cluster가 형성되고 산업단지와 농공단지가 조성됨에 따라 첨단항공산업 및 외국인투자유치산업의 메카로 급부상하고 있음
- 최근 사천지역은 도로와 항만, 공항 등의 유통 인프라가 타 지역에 비해 입지여건이 좋는데 반해 공단조성은 미흡하여 이 지역으로 입주를 희망하는 기업들이 부지를 구하지 못해 어려움을 겪고 있는 실정임

(2) 계획의 목적

- 지역 중소기업 및 타지역 연관산업의 중·소규모 공장들을 집적·연계하여 산업경쟁력 제고 및 고용창출을 통한 지역경제 활성화를 도모하고자 체계적이고 계획적인 공업용지를 조성하고자 함

나. 전략환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 총 면적 183,155㎡으로 전략환경영향평가 대상사업으로 근거법령 및 실시근거는 「환경영향평가법」 시행령 제7조제2항 및 제22조제2항관련 [별표 2]에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때 전략환경영향평가 협의를 요청할 계획임.

『전략환경영향평가 실시근거(시행령 제7조제2항 및 제22조제2항관련 [별표 2])』

구 분	대상사업의 범위	협의요청시기
2. 개발기본계획 가. 도시의 개발	3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때
◦ 계획대상지	◦ 조성면적 : 183,155㎡	

다. 계획의 내용

○ 계획 명

- 사천(장전지구) 도시관리계획(산업유통형 지구단위계획) 결정

○ 공간적 범위

- 경상남도 사천시 사천읍 장전리 산 76-7번지 일원

○ 시간적 범위

- 2017년 ~ 2020년

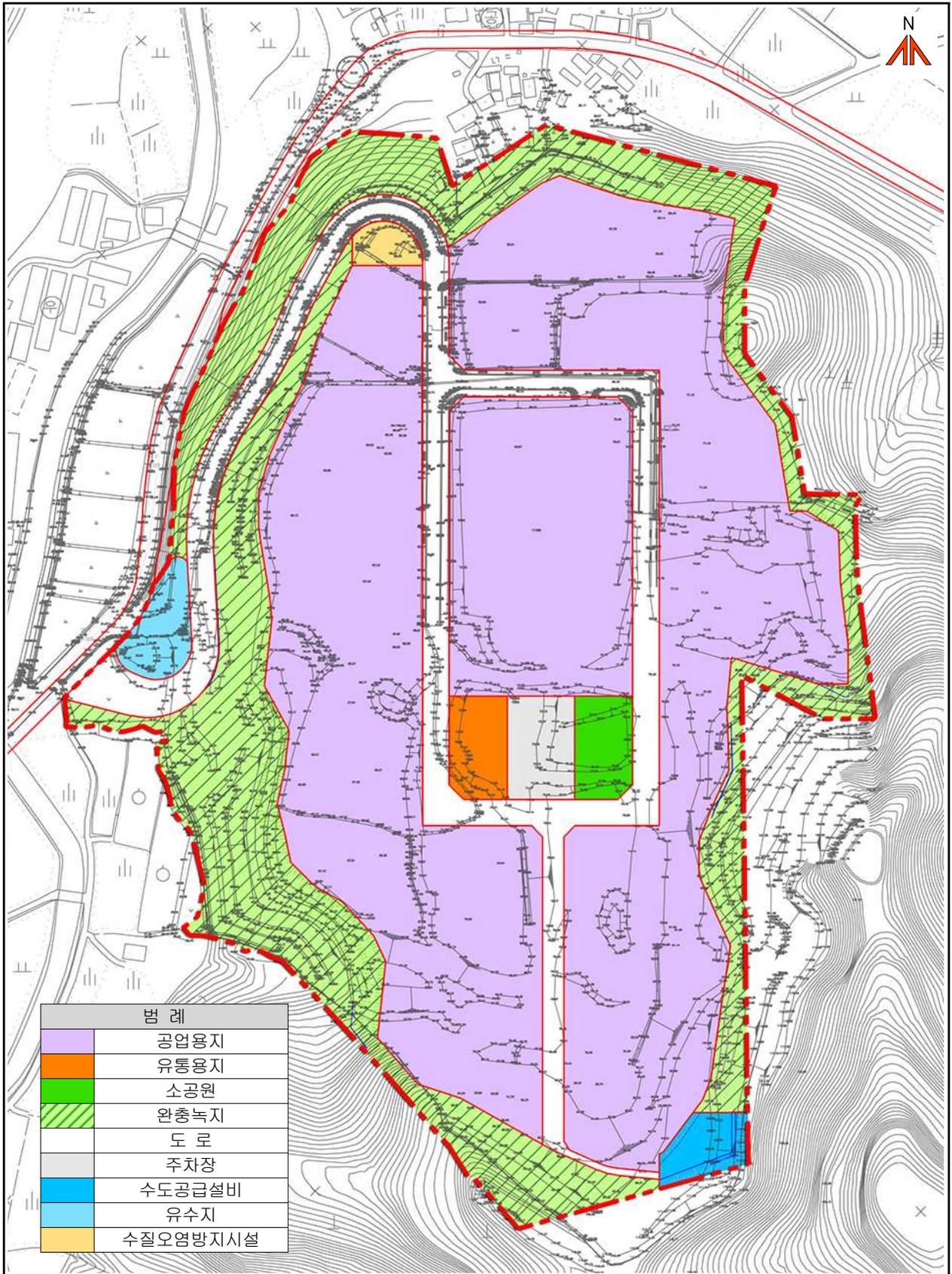
○ 사업시행면적 : 183,155㎡

○ 토지이용계획

『토지이용계획표』

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)		비 고
		계 획	기 준	
합 계	183,155	100.0	-	-
공업용지	107,670	58.8	-	-
유통용지	1,910	1.0	-	상업시설용지
녹지용지	45,705	25.0	5 ~ 15%이하	-
소공원	1,910	1.1	-	-
완충녹지	43,795	23.9	-	-
공공시설용지	27,870	15.2	-	-
도 로	21,305	11.6	8%이상	-
주차장	2,240	1.2	-	-
수도공급설비	1,590	0.9	-	배수시설
유수지	1,880	1.0	-	저류시설
수질오염방지시설	855	0.5	-	폐수종말처리시설

『토지이용계획도』



(3) 용도지역·구역 계획

(가) 기본방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「지구단위계획수립지침」에 부합되도록 용도지역·구역 계획 수립
- 계획대상지의 체계적·계획적 개발 또는 관리라는 기본목적에 적합하도록 용도지역·구역 계획 수립

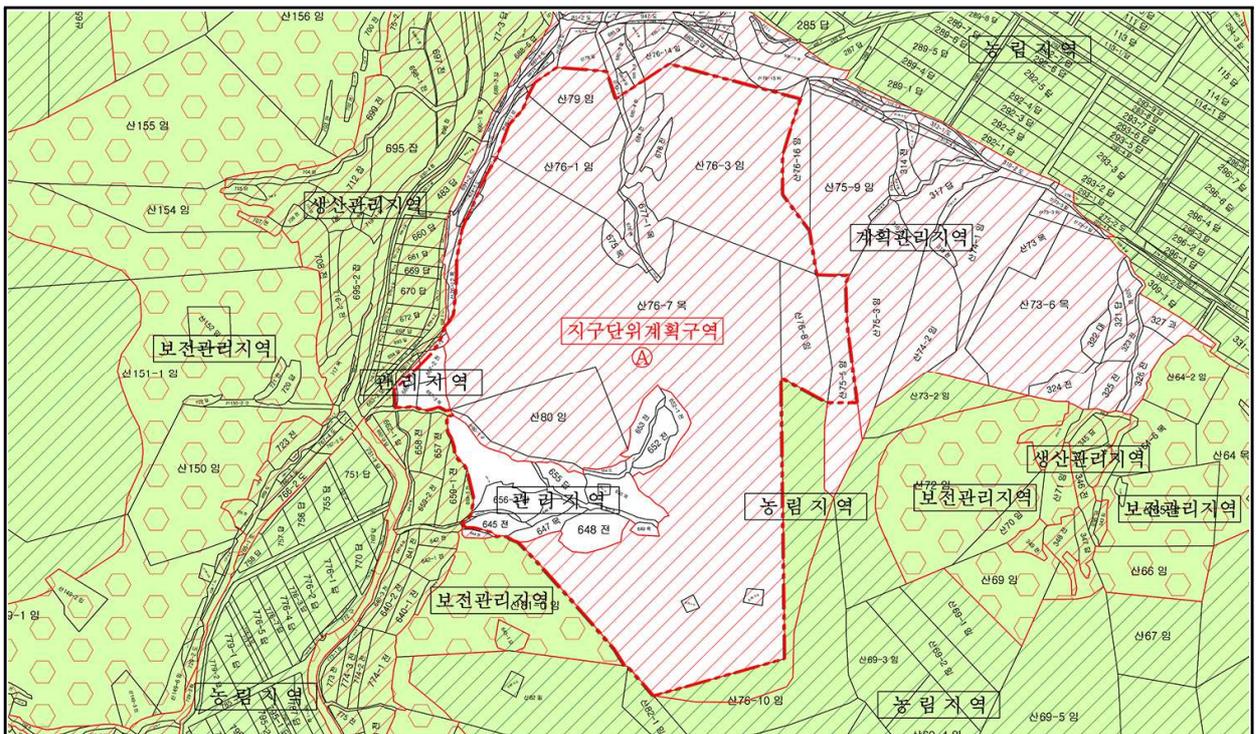
(나) 용도지역 현황

- 계획대상지 내 용도지역은 계획관리지역(162,991㎡, 89.0%), 관리지역미분류(20,164㎡, 11.0%)로 지정·관리되고 있음

『용도지역 결정(변경)조서』

구분	용도지역 현황		
	면적(㎡)	구성비(%)	누계(%)
계획관리지역	162,991	89.0	89.0
관리지역미분류	20,164	11.0	100.0
합계	183,155	100.0	-

『용도지역 현황도』



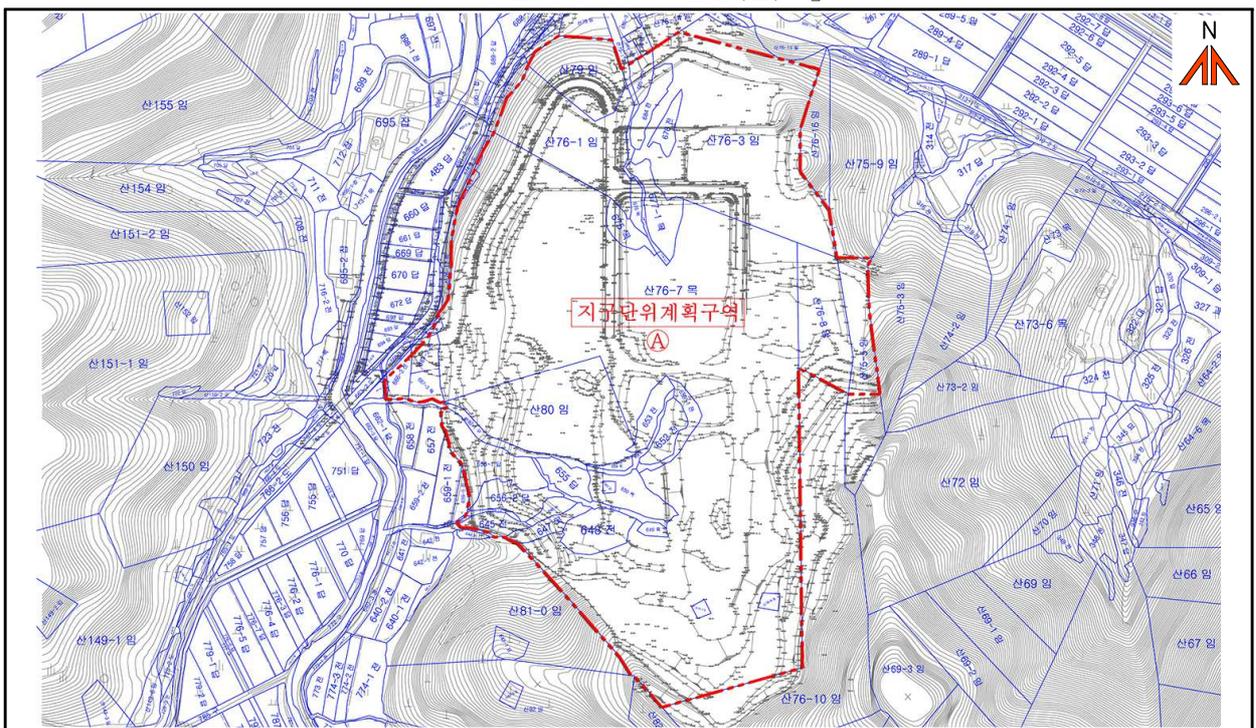
(4) 지구단위계획구역 계획(안)

- 「지구단위계획수립지침」 2-2-5. 도시지역외 지역에서 지구단위구역 지정 기준에 의거 계획관리지역(50%이상), 보전관리지역(구역면적 10만㎡초과시 구역면적의 10%이내)이나, 보전관리지역 중 이미 개발된 토지와 해당 토지를 개발하여도 주변 지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 보전관리지역 면적 산정에서 제외할 수 있음
- 계획대상지는 사천시 고시 제2010-87호(2010.7.19)에 의거 장전일반산업단지로 지정되어 부지정지 공사를 진행하였으나, 사천시 고시 제2016-228호(2016.11.10)에 의거 산업단지 개발기간 내 개발전망이 없게 되어 산업단지 지정해제 되었음
- 계획대상지 내 포함된 관리지역미분류(보전관리지역)는 부지정지를 통하여 개발된 토지에 해당하여, 보전관리지역 면적 산정에서 제외함

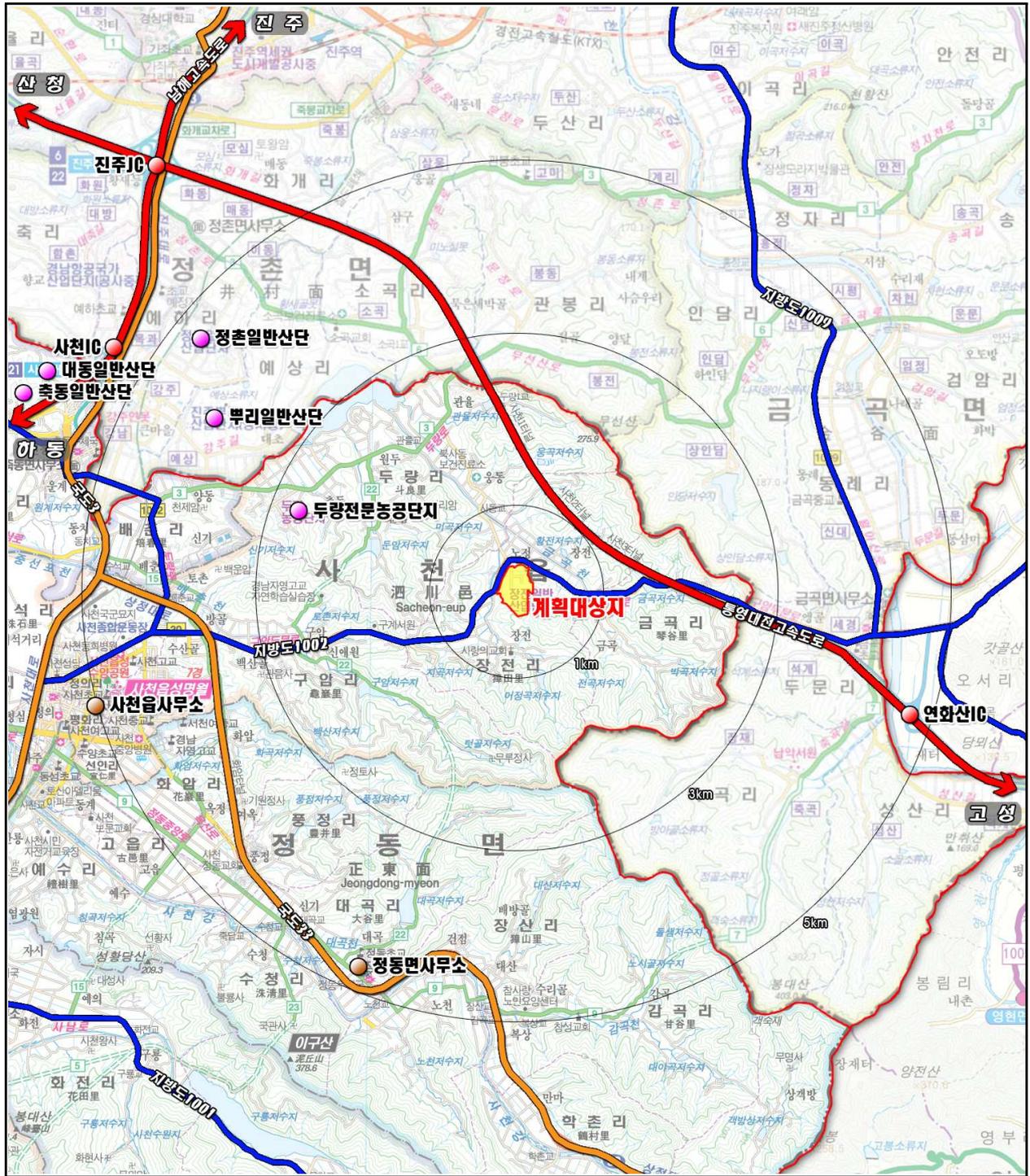
『지구단위계획구역 결정(안)』

구분	도면 표시 번호	구역명	구역의 세 분	위치	제한내용	면적(㎡)			최 초 결정일
						기정	변경	변경후	
신설	A	사천 장전지구 지구단위계획구역	산 업 유통형	사천읍 장전리 산76-7번지 일원	지구단위계획에 의한 개발	-	증 183,155	183,155	-

『지구단위계획구역 결정(안)도』



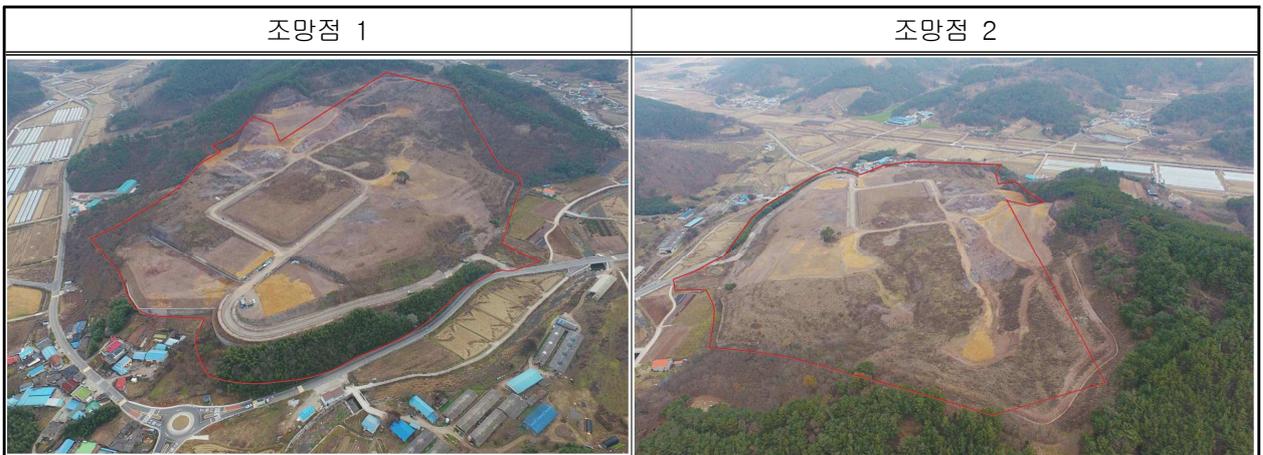
『위치도』



『위성사진』



『현황사진』



2. 대안의 설정

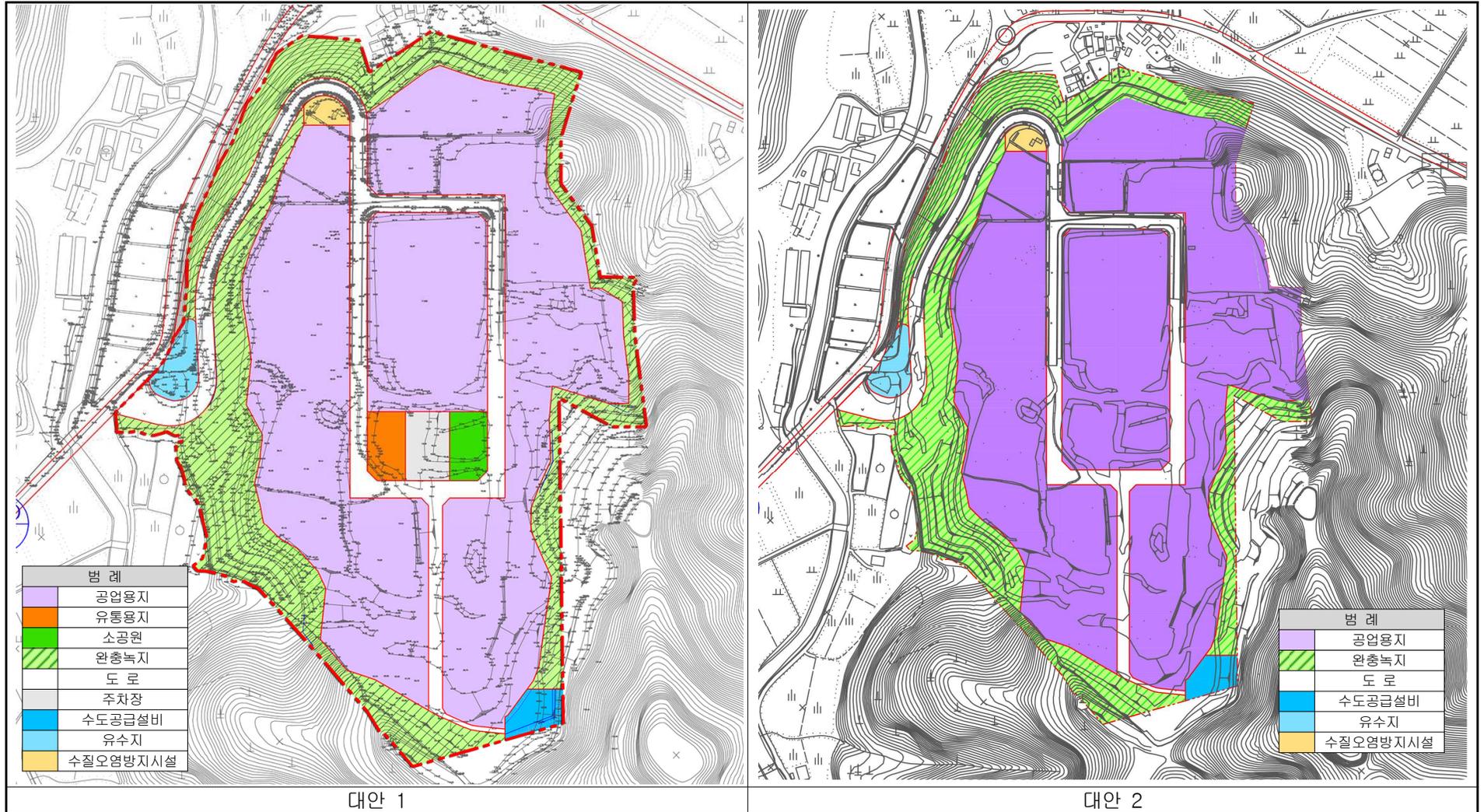
가. 대안설정의 개요

- 주변 토지이용현황과 교통성, 환경성 등 전반적 요인을 고려하여 세 가지 대안을 설정 계획을 수립하였으며, 이에 따른 대안을 비교·검토하였음.

나. 대안별 비교·검토

구분	대안 1				대안 2			
토지 이용	구분	면적 (㎡)	구성비 (%)	비고	구분	면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
	합계	183,155	100.0	-	합계	183,155	100.0	-
	공업용지	107,670	58.8	-	공업용지	117,110	63.9	-
	유통용지	1,910	1.0	상업시설 용지	녹지용지	40,415	22.1	-
	녹지용지	45,705	25.0	-	완충녹지	40,415	22.1	-
	소공원	1,910	1.1	-	공공시설용지	25,630	14	-
	완충녹지	43,795	23.9	-	도로	21,305	11.6	-
	공공시설용지	27,870	15.2	-	주차장	2,240	1.2	-
	도로	21,305	11.6	-	수도공급설비	1,590	0.9	배수시설
	주차장	2,240	1.2	-	유수지	1,880	1.0	저류시설
수도공급설비	1,590	0.9	배수시설	수질오염 방지시설	855	0.5	폐수종말 처리시설	
유수지	1,880	1.0	저류시설					
수질오염 방지시설	855	0.5	폐수종말 처리시설					
토지 이용 계획	-유통용지(상업시설용지)는 구역 중앙부에 계획하여 근로자들의 후생복지 및 비기반부문의 경제활동으로 지역경기 활성화 도모함 -근로자의 보행환경(접근성) 및 이용편의를 고려하여 구역 중앙부에 소공원을 계획함 -계획대상지의 지형여건 및 토지이용을 고려하여 구역 경계부에 완충녹지를 계획함 -공공시설용지는 계획대상지 내 공공용으로 이용되는 시설로 도로, 주차장, 수도공급설비(배수시설), 유수지(저류시설), 수질오염방지시설(폐수종말처리시설)을 계획함				-생산기능 제고 및 상호연계가 효율적으로 이루어지도록 집단화하여 배치토록 계획함 -계획대상지의 지형여건 및 토지이용을 고려하여 구역 경계부에 완충녹지를 계획함 -공공시설용지는 계획대상지 내 공공용으로 이용되는 시설로 도로, 수도공급설비(배수시설), 유수지(저류시설), 수질오염방지시설(폐수종말처리시설)을 계획함			
장점	-중앙부의 유통용지계획으로 인한 근로자들의 복지 및 편의성 증대 -경계부 전체 완충녹지 조성으로 인해 소음영향 최소화				-공업시설 면적의 최대화로 인한 생산성 증대			
단점	-대안2에 비하여 공업시설용지의 감소로 인한 생산성 감소				-근로자들을 위한 기반시설(도로, 주차장)의 부족 -대상지 경계부 공업시설로 인한 소음영향의 발생 가능성이 있음.			
채택	○				×			

『계획안 비교』



3. 환경영향평가 협의회

- 본 계획의 경우 “환경영향평가법” 제11조(평가 항목·범위 등의 결정)의 의거 평가준비서를 작성하여 환경영향평가협의회 심의를 거쳐 전략환경영향평가 항목·범위·방법 등을 결정함.

『환경영향평가협의회 심의 근거』

환경영향평가법

제11조(평가 항목·범위 등의 결정)

- ① 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 전략환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 환경영향평가협의회 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이장에서 “전략환경영향평가항목 등”이라 한다)을 결정하여야 한다.
 - 1. 전략환경영향평가 대상지역
 - 2. 토지이용구상안
 - 3. 대안
 - 4. 평가 항목·범위·방법 등
- ② 행정기관 외의 자가 제안하여 수립되는 전략환경영향평가 대상계획의 경우에는 전략환경영향평가 대상계획을 제안하는 자가 평가준비서를 작성하여 전략환경영향평가 대상계획을 수립하는 행정기관의 장에게 전략환경영향평가항목등을 결정하여 줄 것을 요청하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 행정기관의 장은 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 전략환경영향평가 대상계획을 제안하는 자에게 그 결과를 통보하여야 한다.
- ④ 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 전략환경영향평가항목등을 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.
 - 1. 해당 계획의 성격
 - 2. 상위계획 등 관련 계획과의 부합성
 - 3. 해당 지역 및 주변 지역의 입지 여건, 토지이용 현황 및 환경 특성
 - 4. 계절적 특성 변화(환경적·생태적으로 가치가 큰 지역)
 - 5. 그 밖에 환경기준 유지 등과 관련된 사항
- ⑤ 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 제1항 및 제3항에 따라 결정된 전략환경영향평가항목등을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 공개하고 주민 등의 의견을 들어야 한다.
- ⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전략환경영향평가항목등의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 평가준비서의 작성방법은 환경부령으로 정한다.

4. 전략환경영향평가계획

가. 전략환경영향평가 항목선정

1) 환경영향요소의 추출

- 환경영향요소는 사업대상지 뿐만 아니라 주변의 인접영향권까지 포함하여 공사단계 및 운영단계로 구분하여 환경항목과 직·간접적으로 관련이 있는 영향요소를 추출하였음
- 평가항목과 환경영향요소와의 관계는 다음과 같음

『평가항목과 환경영향요소와의 관계』

평가항목		공사단계								운영단계					
		환경영향요인	절·성토 및 지형 변화	토사 유출	굴착·운반	정지·다짐	기초 및 건축 공사	인부 및 장비 투입	수목 식재	우수량 증가	교통량 증가	오수 발생	인구 증가	폐기물 발생	소음 발생
자연 환경의 보전	동·식물상		▲					○							▲
	자연환경자산														
	지형·지질	▲													
	경관	▲					▲	◎							
	수질		▲							▲		◆			
생활 환경의 안전성	기상							△							
	대기질				◆	◆	◆	▲	○		▲				
	악취														
	소음·진동				◆	◆	◆	▲	○		▲				◆
	토양		▲											▲	
사회·경제 환경과의 조화성	친환경적 자원순환						▲					▲	◆		
	토지이용	▲													
	인구						▲					△			
범례	산업									▲		△			
	◎ : 개발되면 상당히 좋다	▲ : 악영향이 있으나 미약하다													
	○ : 개발되면 비교적 긍정적이다	◆ : 악영향이 다소 있다													
	△ : 개발되면 긍정적이나 효과는 미약하다	● : 악영향이 크다													

2) 환경영향평가항목의 선정

○ 사업 및 지역적 특성을 고려하여 환경에 미치는 영향이 많을 것으로 예상되는 13개 항목을 평가항목으로 선정하였으며, 지역특성 파악 및 평가를 위한 기초 자료로 활용되는 1개 항목을 환경현황 조사항목으로 나머지 7개 항목은 평가항목에서 제외하였다. 평가항목 선정(제외) 사유는 다음과 같음

『평가항목 선정(제외)사유』

구 분	평가항목	선정(제외) 사유
평가항목 (13개)	대기질	- 공사시 비산먼지 발생 및 공사장비로 인한 오염물질 발생 - 운영시 차량통행으로 인한 오염물질 발생 - 제조업종에 따른 오염물질 발생
	악취	- 사업지역내 악취원에 의한 악취 영향
	수질 (수리·수문)	- 공사시 토사유출로 인하여 수계에 미치는 영향 - 공사인부 투입에 의한 오·폐수 발생 - 비점오염에 의한 영향 - 운영시 오·폐수 발생
	토지이용	- 사업시행 전·후의 토지이용상의 변화
	토 양	- 공사장비 운행으로 인한 유류 유출 영향 예측
	지형·지질	- 부지조성에 따른 지형 변화 - 토사유출, 비옥도 유출, 사면발생 등
	경관	- 사업시행으로 인한 경관영향
	동·식물상	- 사업시행에 따른 식물상, 식생 및 동물상의 변화
	자연환경자산	- 사업시행에 따른 자연환경자산에 대한 영향
	친환경적 자원순환	- 공사 및 운영시 폐기물 발생 및 재활용 등 처리대책
	소음·진동	- 공사시 공사장비 가동에 의한 소음·진동 예상 - 운영시 공장운영 및 교통소음으로 주거지역에 미칠 영향
	인 구	- 사업시행으로 인한 인구의 변화
	산 업	- 사업시행으로 인한 산업구조변화 예상
현황조사 항목 (1개)	기 상	- 대기질예측시 기초자료로 활용 (공사시 토사유출로 인하여 대기질에 미치는 영향)
제외항목 (7개)	온실가스	- 사업시행과 연관 없음
	위생·공중보건	- 사업시행과 연관 없음
	전파장해	- 사업시행과 연관 없음
	일조장해	- 사업시행과 연관 없음
	해양환경	- 사업시행과 연관 없음
	위락	- 사업시행과 연관 없음
	주거	- 사업시행과 연관 없음

나. 평가범위 및 방법 설정

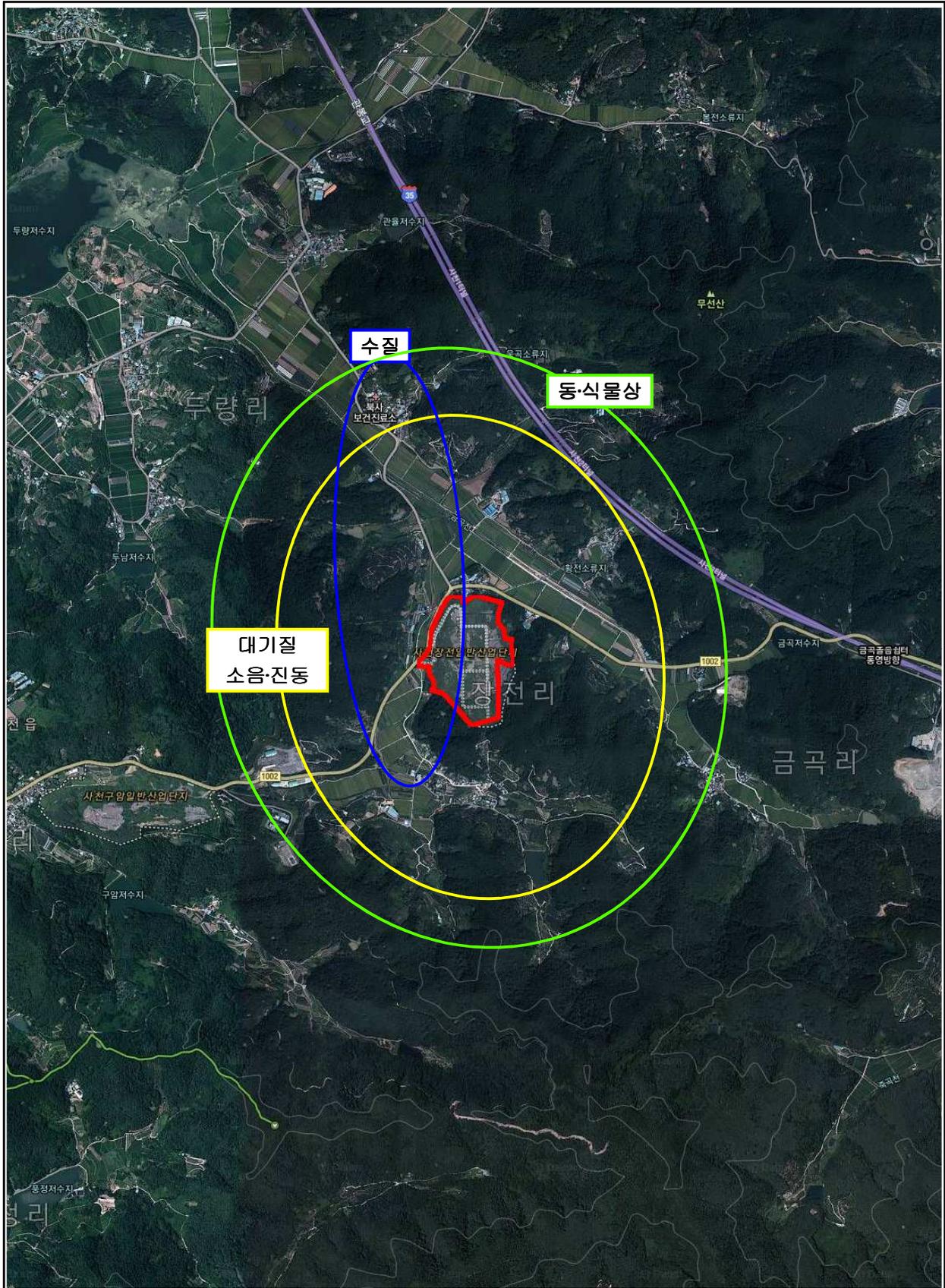
(1) 평가항목별 평가대상지역 설정

- 본 사업의 시행으로 인하여 환경에 영향을 미칠 것으로 예상되는 지역(평가대상지역)을 평가항목별로 영향요인 분석을 통하여 다음과 같이 설정하였음

『평가항목별 평가대상지역 설정』

평가항목	평가대상지역 선정 기준	평가대상 지역	비고	
자연 환경의 보전	동·식물상	-사업시행으로 인해 육상동·식물 및 자연생태계에 영향이 예상되는 지역	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	자연환경자산	-사업시행으로 인해 자연환경자산에 변화가 예상 되는 사업지역 및 주변지역	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	지형·지질	-공사중 절성도에 따른 지형 및 지질의 변화가 예상되는 지역	계획대상지내	공사시
	경관	-절·성토공사로 인하여 지형변화가 예상되는 계획 대상지 -건물의 입지로 SKYLINE의 변화가 예상되는 계 획대상지와 주변지역	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	수 질 (수리·수문)	-공사중 부지정지로 인하여 강우시 토사유입이 예상되는 수계 -운영시 발생하는 오수에 의한 영향이 예상되 는 하천	계획대상지 및 주변지역 하천 (소하천 및 금곡천)	공사시 운영시
생활 환경의 안전성	기상	-사업시행으로 인한 공사시와 운영시 인간생활과 자연환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화	사천시	공사시 운영시
	대기질	-공사장비 가동에 의한 비산먼지 및 대기오염물 질 배출 -운영시 자동차 배출가스에 의한 영향 -제조업체에 따른 영향	계획대상지 및 주변지역 (장전1리마을, 돈사 등)	공사시 운영시
	악취	-사업지역내 악취원에 의한 악취 영향	계획대상지 및 주변지역 (장전1리마을, 돈사 등)	공사시 운영시
	토 양	-공사중 절성도에 따른 표토유실 -토사유출에 의한 영향이 예상되는 지역	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	소음·진동	-공사시 건설장비의 가동 및 운영시 유발교통량 에 의한 소음영향이 예상되는 정온 시설지역	계획대상지 및 주변지역 (장전1리마을, 돈사 등)	공사시 운영시
	친환경적 자원순환	-공사중 지장물 철거 및 운영시 폐기물 발생이 예상되는 지역	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
사회· 경제 환경 과의 조화성	토지이용	-사업시행에 따른 토지이용의 변화 -토지피복 유형별 면적변화	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	인구	-사업시행으로 인한 활동인구변화	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시
	산업	-사업시행으로 인한 산업구조변화 예상	계획대상지 및 주변지역	공사시 운영시

『대상지역 설정도 : 계획대상지 및 주변지역』



(2) 조사·예측·평가 방법

- 본 사업의 환경영향평가를 위하여 선정된 평가항목별 예측, 분석 및 평가방법과 그 평가자료 및 근거는 다음과 같음
 - 조사는 원칙적으로 기존자료를 활용하되, 필요시 현지조사 및 탐문조사를 실시하여 기존자료의 부족한 부분을 보충하기로 한다.
 - 예측은 보전대상 등 조사시 파악된 사업지역의 환경현황을 바탕으로 본사업의 실시로 인하여 환경보전대상이 어느 정도 영향을 받을 가능성이 있는지에 대하여 정리하기로 한다.
 - 영향예측 결과에 따라 환경보전방안을 수립할 계획이다.

환경영향평가 항목별 조사·예측 방법

구 분	예측·분석 및 평가기법	자료 및 근거	
자연 환경의 보전	동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> ◦현지조사를 통한 식생분포 조사·분석 ◦기존문헌 및 현지조사를 통한 생태계의 분포특성 조사 ◦사업시행에 따른 육상 동·식물상에 미치는 영향을 예측·분석 	<ul style="list-style-type: none"> ◦기존문헌 및 조사자료 ◦현지조사
	자연환경 자산	<ul style="list-style-type: none"> ◦계획대상지 주변의 자연환경자산 분포현황 조사 ◦사업시행으로 인한 자연환경자산에 미치는 영향 예측 	<ul style="list-style-type: none"> ◦기존문헌 및 조사자료 ◦현지조사
	지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> ◦계획대상지의 지형·지질, 지형형상 및 특이한 지형의 분포특성 조사·분석 ◦계획대상지의 절·성토계획 및 사면처리대책 	<ul style="list-style-type: none"> ◦기존 문헌 및 조사자료 ◦지질도 ◦사업계획 참조
	경관	<ul style="list-style-type: none"> ◦계획대상지의 경관변화 예측 ◦주변지역과의 경관조화 대책 	<ul style="list-style-type: none"> ◦현장조사(사진촬영) ◦기존문헌 및 유사사례 ◦경관시뮬레이션
	수 질 (수리·수문)	<ul style="list-style-type: none"> ◦계획대상지 주변 수계 및 수질현황 조사 ◦절·성토 공사시 토사유출에 따른 영향예측 및 토사유출 방지대책 수립 ◦운영시 오수 발생량 예측 및 처리대책 수립 ◦기존문헌 및 현지조사를 통한 해양생태계의 분포특성 조사 	<ul style="list-style-type: none"> ◦수질오염공정시험방법 ◦기존문헌 및 조사자료 ◦환경부고시 등

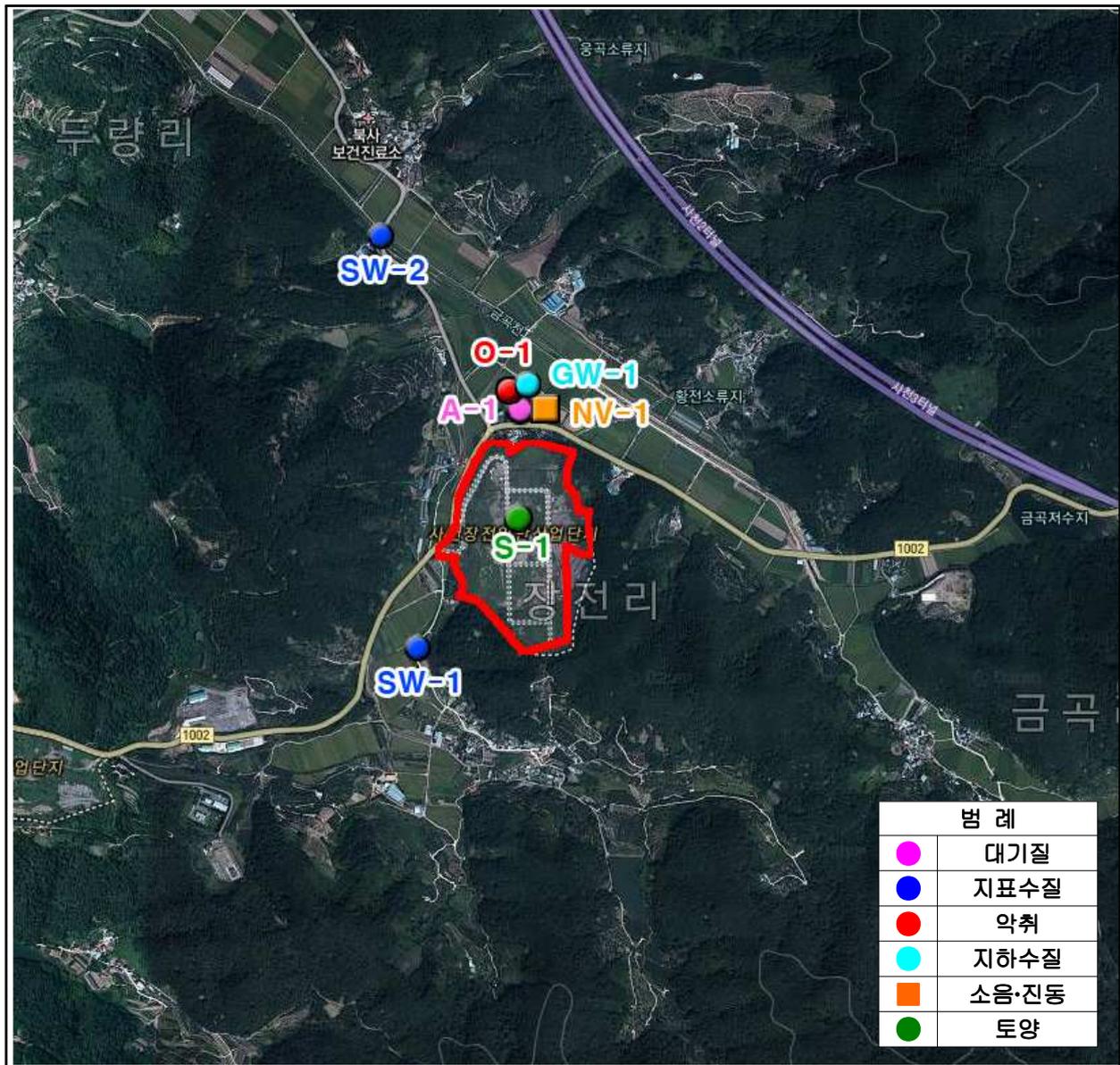
『계 속』

구 분		예측·분석 및 평가기법	자료 및 근거
생활 환경의 안전성	기 상	◦최근 10년간 진주기상대의 기상자료를 분석·정리	◦기상연보, 월보 ◦사천기상대 자료 ◦사천AWS 자료(3개월)
	대 기 질	◦계획대상지 주변 대기질 현황조사 결과를 토대로 공사시 대기오염물질발생에 따른 영향예측 및 저감대책 수립(이용모델 : aermoc)	◦대기오염공정시험방법 ◦사천AWS 자료(3개월) ◦EPA 자료 ◦건설표준품셈, 2017, (주)건설연구사
	악취	◦유사업종 및 사례를 통한 악취발생 예측	◦기존문헌 및 조사자료
	토 양	◦계획대상지 주변 토양오염현황 조사 ◦공사장비에 의한 폐유발생량 예측 및 처리대책 수립	◦토양오염공정시험방법 ◦기존문헌 및 조사자료
	소음·진동	◦계획대상지 주변 소음·진동 현황 조사 ◦공사시 및 운영시 계획대상지 인근 정온시설에 대한 영향예측 및 저감대책 수립	◦소음·진동공정시험방법 ◦공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부 ◦사업장 소음의 방지대책에 관한 연구 I, II, III, 1992, 국립환경연구소
	친환경적 자원순환	◦공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측 및 처리대책 수립	◦건설표준품셈, 2017, (주)건설연구사 ◦제4차 전국폐기물 통계조사, 2012, 환경부
사회· 경제 환경 과의 조화성	토지이용	◦기존자료를 이용한 토지이용 변화를 예측	◦사천시통계자료, 2016
	인구	◦계획대상지 및 주변지역의 인구 변화 예측	◦기존문헌 및 사업계획
	산업	◦사업시행으로 인한 산업구조변화 예상	◦기존문헌 및 사업계획

『환경질조사 지점』

구 분		위 치	비 고
대기질	A - 1	장전1리마을회관	3일연속
악취	O - 1	장전1리마을회관	
지표수질	W - 1	계획대상지 상류 소하천	
	W - 2	금곡천 사동교 아래	
지하수질	GW - 1	장전1리마을회관	
소음·진동	NV - 1	장전1리마을회관	
토양	S - 1	계획대상지 내	

『환경질 조사지점도』



5. 주민 등의 의견수렴계획

○ 평가서초안 공고·공람

- 행정기관의 장은 전략환경영향평가서 초안을 접수한 날부터 10일내에 중앙 일간신문 및 해당지역 일간신문에 각각 1회 이상 공고하고, 20일 이상 40일 이내 환경영향평가대상지역의 주민에게 공람하여야 한다.
- 본 사업의 주관 시·군인 사천시의 홈페이지 및 환경부에서 운영하고 있는 환경영향평가 정보지원 시스템을 이용하여 공고한다.

○ 설명회 및 공청회 개최

- 평가서초안에 대한 설명회를 평가서초안 공람 기간 중 1회 실시한다. 설명회 장소는 사천시와 협의하여 결정한다.
- 공청회는 주민들로부터 별도로 개최요구가 있을 경우 개최하기로 한다.
- 의견수렴절차를 생략하고자 하는 경우 그 이유를 구체적으로 제시(의견수렴절차를 생략하고자 하는 경우에 한한다)