

오 산 내 삼 미 2 구 역
환 경 영 향 평 가 서 (초 안)
(요약문)

2024.08

(주)오앤티비홀딩스

요약문

1.1 사업의 배경 및 목적

- 사업대상지는 오산시 북측인 내삼미동 일원으로 오산시청 북서측 약 3.6km 지점에 위치하고 있으며, 서측의 북삼미로(대로3-14호선)를 통해 북서측 북오산IC를 이용하여 수도권 제2순환고속도로, 경부고속도로, 평택화성고속도로, 서해안고속도로 등으로 접근이 가능한 광역교통망이 구축되어 있는 지역임.
- 또한, 북오산IC의 광역교통망을 이용한 오산 동부생활권 개발축에 위치하여 개발압력이 높은 지리적 이점을 확보하고 있음.
- 사업대상지는 2035년 오산도시기본계획 상 동부생활권에 속하며 북측에 동탄1신도시, 서측에 오산 세교택지개발지구가 개발 완료되어 있으며, 남서측에 오산시에서 추진 중인 내삼미1구역 복합개발계획이 예정되어 있어, 이와 연계한 개발압력이 증대하고 있음.
- 사업대상지는 대부분 농경지로 사용되고 있으며, 기운영중인 운전전문학원과 일부 화훼관련 업종이 입지해 있어 동 생활권의 도시환경 및 주택수요에 부응하지 못하는 등 주거여건 향상을 위해 체계적인 정비가 필요한 지역임.
- 내삼미동 일원의 체계적인 도시개발을 통하여 도시기능을 부여하고 주변지역 개발 계획과 연계하여 지역 활성화 도모 및 편익시설의 확보 등 체계적인 도시공간을 창출하며, 지구단위계획을 통하여 오산시 주거수요를 충족시키고 효율적인 토지이용계획 수립으로 쾌적한 도시환경조성 및 도시발전을 도모하고자 함.

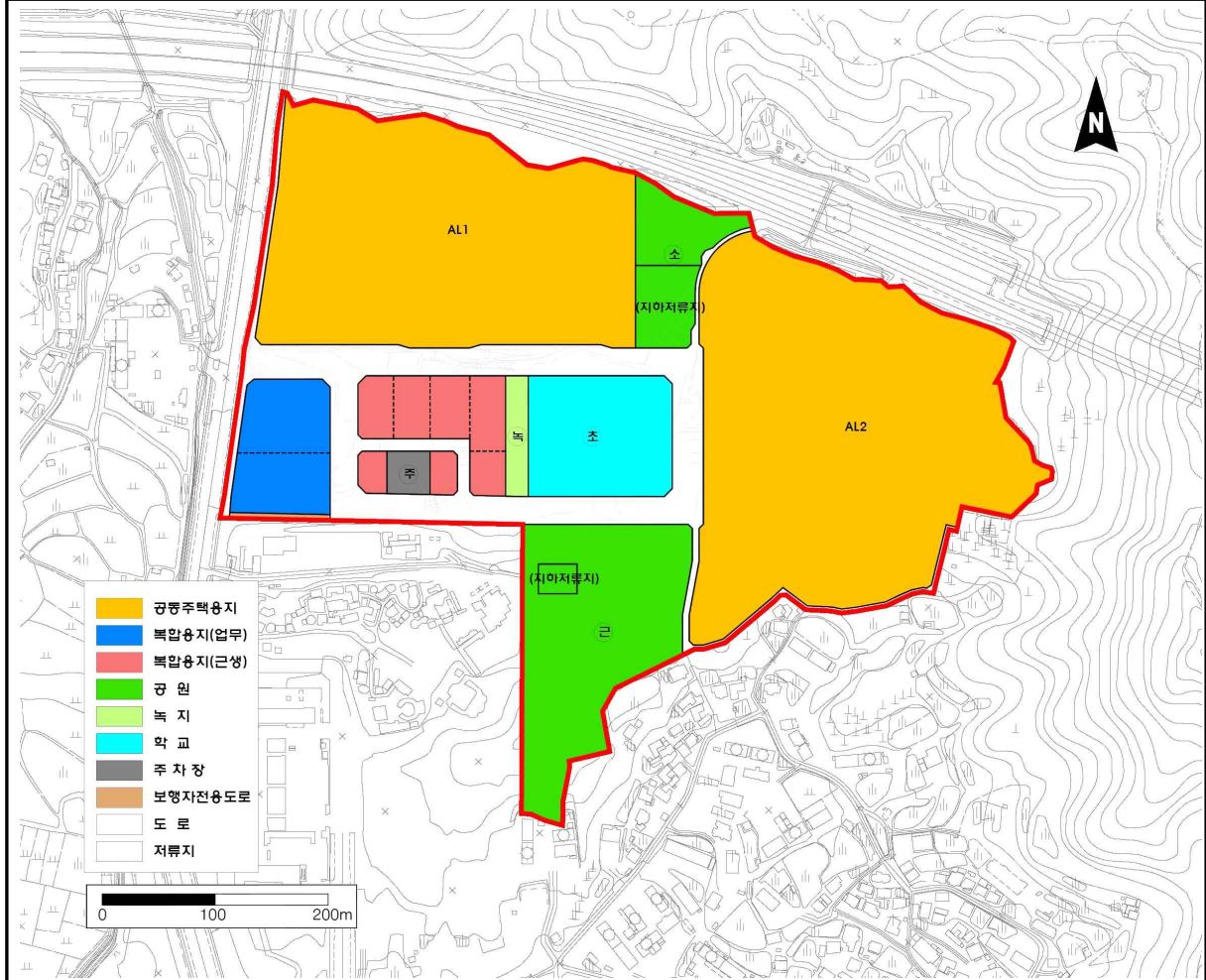
1.2 사업의 내용

- 사업명 : 오산 내삼미2구역 환경영향평가
- 위 치 : 경기도 오산시 내삼미동 905번지 일원
- 면 적 : 240,134㎡
- 사업기간 : 2024년 ~ 2028년
- 사업시행자 : (주)오앤티비홀딩스
- 승인기관 : 오산시
- 협의기관 : 한강유역환경청

1.2.1 토지이용계획

<표 1-1> 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	240,134	100.0	-
공동주택용지	136,205	56.7	-
복합용지	20,300	8.5	-
업무복합	9,622	4.0	-
근생시설	10,678	4.5	-
도시기반시설	83,629	34.8	-
도로	30,635	12.8	-
학교	13,546	5.6	-
공원	35,425	14.8	-
녹지	2,132	0.9	-
주차장	1,445	0.6	-
보행자전용도로	446	0.2	-
저류지	(4,722)	(2.0)	중복결정



1.2.2 인구 및 주택수용계획

- 인구수용계획 : 6,980인
- 주택건설계획 : 2,792세대

<표 2-1> 인구 및 주택수용계획표

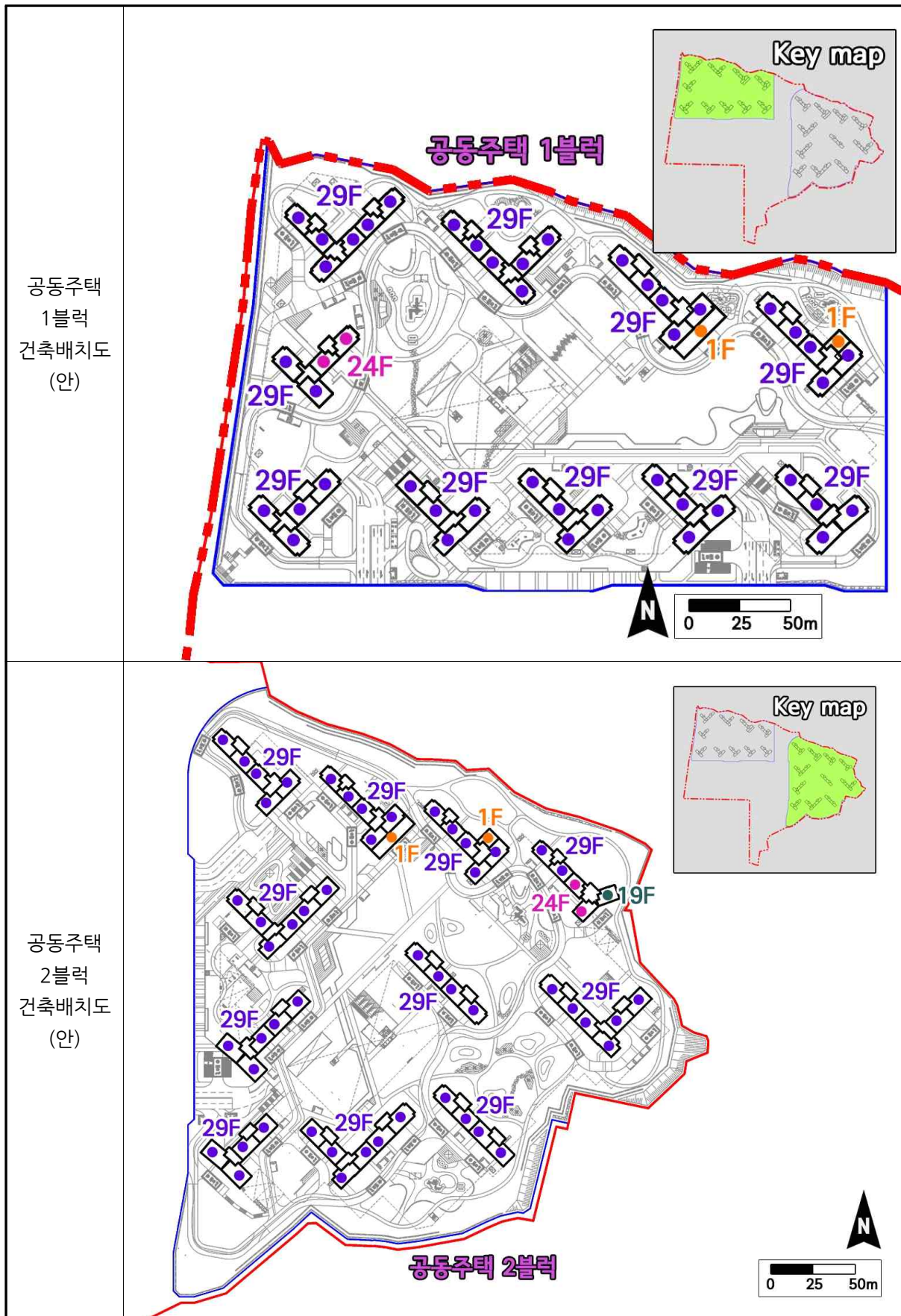
구분	세대수			수용인구	용적률	비고	
	1블럭	2블럭	합계				
공동주택용지	136,205㎡			6,980인	212%이하		
유형	59㎡	382	232				614
	74㎡	280	308				588
	84㎡	502	756				1258
	99㎡	108	218				326
	124㎡	-	2				2
	125㎡	-	1				1
	126㎡	2	-				2
127㎡	1	-	1				
합계	1,275	1,517	2,792				

1.2.3 건축개요

가. 공동주택

<표 1-2> 공동주택 건축계획(안)

구분	1블럭	2블럭
위치	경기 오산시 내삼미2구역 A1블럭	경기 오산시 내삼미2구역 A2블럭
지역 지구	도시지역 / 제2종일반주거지역 / 지구단위계획구역	
용도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
대지면적	60,504.00㎡	75,701.00㎡
건축면적	7,421.6720㎡	9,120.1862㎡
건폐율	12.27%	12.05%
연면적	지하층	72,042.7488㎡
	지상층	128,283.8185㎡
	합계	200,326.5673㎡
용적률	211.98%	211.98%
층수 및 규모	지하2층~지상29층	지하2층~지상29층
최고높이	79.7m	79.7m



공동주택
1블럭
건축배치도
(안)

공동주택
2블럭
건축배치도
(안)

(그림 1-1) 공동주택 건축계획도(안)

나. 복합용지

<표 1-3> 복합용지 건축계획(안)

구분	업무복합		근생시설						
	O-1	O-2	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6	C-7
대지면적(㎡)	5,017.00	4,605.00	1,718.00	1,794.00	1,961.00	2,115.00	1,244.00	923.00	923.00
건축면적(㎡)	1,797.66	1,509.02	893.00	752.42	811.22	911.12	571.50	474.00	474.00
총 연면적(㎡)	18,379.52	17,659.28	6,159.84	6,372.36	6,819.20	7,424.00	4,267.50	3,088.00	3,088.00
지하 연면적(㎡)	6,855.24	7,075.24	2,215.24	2,255.20	2,315.24	2,570.00	1,410.00	970.00	970.00
지상 연면적(㎡)	11,524.28	10,584.04	3,944.60	4,117.16	4,503.96	4,854.00	2,857.50	2,118.00	2,118.00
건폐율(%)	35.83	32.77	51.98	41.94	41.37	43.08	45.94	51.35	51.35
용적률(%)	229.70	229.84	229.60	229.50	229.68	229.50	229.70	229.47	229.47
규모(층수)	B2F~8F		B2F~5F	B2F~6F			B2F~5F		
용도	근린생활시설 (1F~2F) 업무시설 (2F~8F)	근린생활시설 (1F~2F) 업무시설 (3F~8F)	근린생활 시설 (1F~5F)	근린생활시설 (1F~6F)			근린생활시설 (1F~5F)		

1.3 환경에 미칠 주요영향 및 저감방안

<표 1-4> 환경영향 및 저감방안(1/3)

검토항목	환경에 미칠 주요영향	저 감 방 안
자연 생태 환경 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○육상식물 <ul style="list-style-type: none"> -사업대상지내 식물상 변화 -귀화식물 및 생태계교란생물 유입 -훼손수목 3,464주 ○육상동물 <ul style="list-style-type: none"> -공사시 소음 진동 등의 영향으로 안정화된 주변 생태계를 찾아 일시적으로 회피 및 이동할 것으로 판단됨 ○육수동물 <ul style="list-style-type: none"> -사업대상지와 도로로 이격되어 있는 바, 비산먼지에 의한 간접영향 예상 ○법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> -대부분의 법정보호종의 경우 이동성이 높아 공사시 양호한 주위 환경으로 이동할 것으로 예측됨 -이동성이 적은 양서·파충류 법정보호종의 경우 별도의 저감방안이 필요할 것으로 예측됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○육상식물 <ul style="list-style-type: none"> -비산먼지에 의한 영향을 저감하도록 비산먼지 저감대책 수립 -이식수목 348주 계획 ○육상동물 <ul style="list-style-type: none"> -단계별 공사계획 수립 -공사시 사업시행으로 인한 영향을 줄이도록 교육 실시 ○육수동물 <ul style="list-style-type: none"> -우기 공사 지양 -필요시 침사지, 가배수로, 오탁방지막 등의 저감방안 이행 ○법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> -양서·파충류의 경우 별도의 모니터링 실시하여 공사로 인한 영향 확인시 전문가의 자문을 통한 포획·이주 등의 방안 강구 -공사시 법정보호종 발견시 즉각 공사를 중지하고 저감대책 수립후 공사를 실시할 계획임
	<ul style="list-style-type: none"> ○법정보호종에 미치는 영향 -새매, 황조롱이 간접적인 영향 -대모잠자리 사업으로 인한 영향 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 법정보호종 발견시 즉각 공사를 중지하고 저감대책 수립후 공사를 실시할 계획임
대기 환경 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> -공사장비 가동에 따른 대기오염물질 배출영향 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> -연료사용 및 이동오염원에 따른 대기오염 물질 배출영향 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> -세륜 또는 측면살수시설 설치 -방진망, 방진덮개 설치 -공사차량 규제(속도제한 등) ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> -공원·녹지 조성 및 환경정화수종 식재
	<ul style="list-style-type: none"> ○사업시행으로 인한 악취발생 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○공원 및 녹지 조성을 통한 완충기능 확보
	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 온실가스 총 배출량 : 678.54tCO₂eq/년 ○운영시 온실가스 총 배출량 : 29,628.88tCO₂eq/년 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> -저탄소 건설장비 사용 -노후 건설장비 사용 및 공회전자제 -친환경 인증제품 사용 ○운영시 <ul style="list-style-type: none"> -에너지 이용효율 향상설비 도입 -생태면적을 확보, 공원 및 녹지 조성

<표 1-5> 환경영향 및 저감방안(2/3)

검토항목		환경에 미칠 주요영향	저 감 방 안
수 환경 분야	수질	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 - 토사유출로 인한 영향 - 현장사무소 설치 및 공사인부에 의한 영향 - 공사장비 유류유출에 따른 영향 ○운영시 - 용수공급 및 오·폐수발생에 따른 영향 - 비점오염물질 발생에 따른 영향 - 수질오염총량 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -가배수로 및 침사지 설치 -현장사무소 오수처리시설 설치 -유류유출에 따른 저감대책 -토사를 일정기간 적치할 경우 비닐, 부직포 등을 이용하여 덮개 설치 ○운영시 -용수공급 : 삼미배수지에서 공급 -오·폐수처리 : 오산1,2하수처리장로 연계처리 -비점오염원 처리시설(저류지, 장치형) 계획 수립
	수리 수문	<ul style="list-style-type: none"> ○개발중 -단위유역면적당 홍수량 28.3~31.0m³/s/km² -첨두홍수량 0.34~12.92m³/s ○개발후 -단위유역면적당 홍수량 28.3~31.6m³/s/km² -첨두홍수량 0.34~13.15m³/s 	<ul style="list-style-type: none"> ○개발중 -가배수로 설치 -침사지겸 저류지 설치 ○개발후 -영구저류지 설치
토지 환경 분야	토지 이용	<ul style="list-style-type: none"> ○토지이용변화 예상 -현황 : 전(15.6%), 답(29.4%), 임야(37.4%) 등 ○토지이용계획 -산업시설, 복합시설, 지원시설용지 -복합용지(업무복합, 근생시설) -도시기반시설(도로, 학교, 공원, 녹지, 주차장, 저류지 등) ○(계획)생태면적률:40.69% -도시개발 권장달성목표(40%) 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○“공익사업에위한토지등의취득및보상에관한법률”에 의거 적정한 보상 실시
	토양	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -지장물 철거에 따른 토양오염 예상 -토양의 물리적 형질변경 및 토사유출 우려예상 -폐유류 발생 시 토양오염 예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -건설폐기물 및 가옥분뇨 등은 분리수거 후 전문처리 업체에 위탁처리 -강우를 피한 공사계획 수립 -토사유출 최소화방안 수립
생활 환경 분야	친환 경적 자원 순환	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생예상 -폐유, 건설폐기물 등 발생예상 ○운영시 -사업대상지 운영에 따른 생활 폐기물, 분뇨, 음식물류폐기물 등 발생예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -생활계폐기물, 폐유, 건설폐기물 전문업체 위탁처리 -오수처리시설 및 간이화장실 설치 ○운영시 -오산시 처리계획에 의거 폐기물 처리 및 위탁처리

<표 1-6> 환경영향 및 저감방안(3/3)

검토항목		환경에 미칠 주요영향	저 감 방 안
생활 환경 분야	소음 · 진동	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -장비가동에 의한 소음진동 영향예상 ○운영시 -공장가동에 따른 소음영향 예상, -진출입로에 의한 도로교통소음영향 예상(환경목표기준 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -가설방음판넬 설치 -작업시간 제한 -저소음저진동 공법 선정 -공사장비의 공사장내 저속운행(20km/hr이하) 및 속도제한 표지판 설치
	경관	<ul style="list-style-type: none"> ○사업대상지 내 신축 구조물에 의한 경관변화예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○건축물 배치 및 색채계획 수립 ○사업대상지 내 공원·녹지조성 마련 ○식재수목 마련
생활 환경 분야	위생 및 공중 보건	<ul style="list-style-type: none"> ○사업시행으로 인한 영향 발생 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○공원, 녹지 계획 마련
	일조 장해	<ul style="list-style-type: none"> ○사업대상지 외부 건축물(총 9지점) 일조분석 결과 -시행 전 : 7지점(77.8%) 수인한도 만족 -시행 후 : 7지점(77.8%) 수인한도 만족 ○사업대상지내 공동주택 일조분석 결과 -총 2,792지점 중 2,056지점 (73.6%) 수인한도 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법」, 「오산시 건축조례」 등에 의거 일조권을 고려한 건축물 높이 및 배치계획 수립 ○일부 세대 중 일영영향 우려에 대해 분양공고문 등을 통해 입주전 사전공지
사회 · 경제 환경 분야	인구 및 주거	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 -공사인부로 인한 일시적인 유동인구 증가 예상 ○운영시 -사업대상지의 인구수용계획에 따른 6,980인 증가 예상 	-

1.4 사후환경영향조사계획

- 본 사업시행으로 인한 사업시행 전·후의 현황을 파악하기 위하여 환경변화를 정기적으로 조사하여 환경오염을 미연에 방지할 수 있도록 조사지역을 환경영향평가 대상지역의 예측범위로 설정하고 사후에 예측하지 못한 상황의 발생으로 영향이 예상되는 예측지역 이외의 영향지역 및 항목에 대하여 환경변화의 중요도에 따라 조정·시행하도록 계획을 수립할 계획임.

〈표 1-7〉 사후환경영향조사계획

구 분	조 사 항 목	비 고	
		공사시	운영시
자연생태환경	동·식물상	분기 1회	반기 1회
대기환경	대기질	분기 1회(3일)	반기 1회(1일)
	악취	-	반기 1회
	온실가스	분기 1회	반기 1회
수 환 경	수질	분기 1회	반기 1회
토지환경	토양	분기 1회	-
	지형·지질	분기 1회	-
생활환경	친환경적 자원순환	분기 1회	반기 1회
	소음·진동	분기 1회	반기 1회

1.5 대안

- 금회 사업시행시 대안검토는 공동주택부지의 세대수를 이용한 사업의 규모를 검토, 통행 축 확보와 경관변화 요소, 사업대상지 내 이용자의 안전과 편리성, 녹지공간, 동·식물상에 게 미치는 영향 등을 고려하여 최적안을 선정함.

1.6 결론

- 주변지역에 미치는 환경적 영향을 최대한 저감시키기 위하여 공사 시 발생하는 토사유출 방지대책을 조기에 시행토록 하고 아울러 비산먼지 및 소음 저감방안과 운영 시 대기오염 방지시설, 오·폐수처리방안 등 각 환경영향요소별 저감방안을 사전에 수립·시행 토록 하였으며, 불가피한 악영향에 대해서는 합리적이고 효율적인 관리계획을 수립, 운영함으로써 주변 환경에 미치는 영향을 최소화 할 계획임.