

포 천 (참 벨 리 C . C) 도 시 관 리 계 획
(지구단위계획구역 및 지구단위계획 등) 결정(변경)
전략환경영향평가서(재협의) 초안
요 약 서

2026. 01.

포 천 시

1. 개발기본계획의 내용

가. 배경

(1) 골프 수요 증가

- 골프 대중화 및 접근성 향상으로 이용객 수 증가
- 주5일 근무제 정착과 워라벨 문화 확산으로 여가 및 레저 활동 수요 증가

(2) 지역 경제 활성화

- 지역 주민의 고용 창출과 인근 관광지와 시너지 효과로 지역 경제 기여

(3) 시설 경쟁력 강화

- 증설을 통해 이용객의 다양한 요구를 수용하고 기존 골프장의 경쟁력을 높임
- 기존 설계의 활용과 효율적 운영을 통해 지역 여건에 적합한 실용적인 골프장 구축

나. 목적

- 국민의 여가 활동 공간 제공 및 건강 증진 기여
- 증가하는 골프 수요 충족 및 대중 생활체육시설 확충
- 지역 균형 개발 및 지역경제 발전 도모

다. 계획명 : 포천 참밸리CC 27홀 조성사업

라. 계획의 범위

(1) 공간적 범위

- 위치 : 경기도 포천시 설운동 603번지 일원
- 면적 : 기정) 1,085,944.8㎡, 증설) 247,805.2㎡, 전체) 1,333,750.0㎡

(2) 시간적 범위

- 2025. 02. ~ 2028. 07.

마. 사업시행자 : 참빛글로벌이앤씨(주)

바. 계획수립기관 : 포천시

사. 계획승인기관 : 경기도(용도지역 결정권자)

사. 주요 사업내용

(1) 토지이용계획

(가) 변경전(기허가)

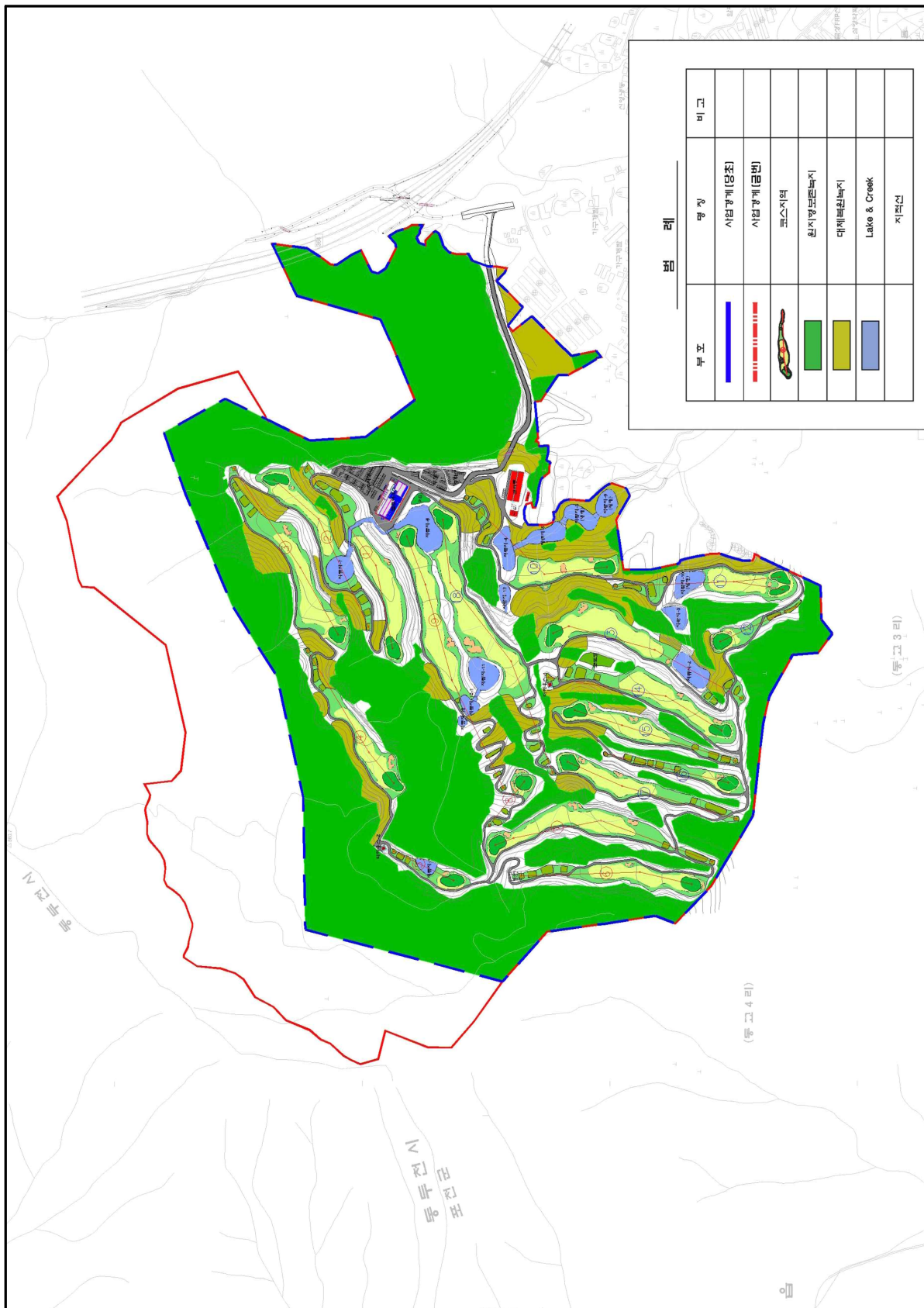
[표 1-1] 토지이용계획(변경전)

구 분		시설규모	부지면적 (㎡)	구성비 (%)
체육 시설 용지	코스길이	18홀, par72	-	-
	티	72개소	13,100.0	1.21
	그린	19개소	17,135.0	1.58
	페어웨이	-	97,489.0	8.98
	러프	-	88,549.0	8.15
	벙커	32개소	4,019.0	0.37
	P . G	1개소	542.0	0.05
	계	-	220,834.0	20.34
건축 시설 용지	클럽하우스	1개소	6,285.0	0.58
	티하우스	2개소	976.0	0.09
	관리동	1개소	5,363.0	0.49
	계	-	12,624.0	1.16
공공 시설 용지	진입도로	B=10.0m, L=678m	6,780.0	0.62
	관리도로	B=4.0m, L=380m	1,520.0	0.14
	카트도로	B=3.0m, L=9,121m	27,363.0	2.52
	주차장	232대	10,517.0	0.97
	조정지	14개소	31,031.0	2.86
	묘포장	1개소	1,310.0	0.12
	배수지	1,750ton	-	지하매설
	오수처리장	250ton	-	지하매설
	계	-	78,521.0	7.23
녹지 용지	원지형보존녹지	-	524,538.9	48.30
	대체복원녹지	-	106,562.0	9.81
	조성녹지	-	142,864.9	13.16
	계	-	773,965.8	71.27
합 계		-	1,085,944.8	100.00

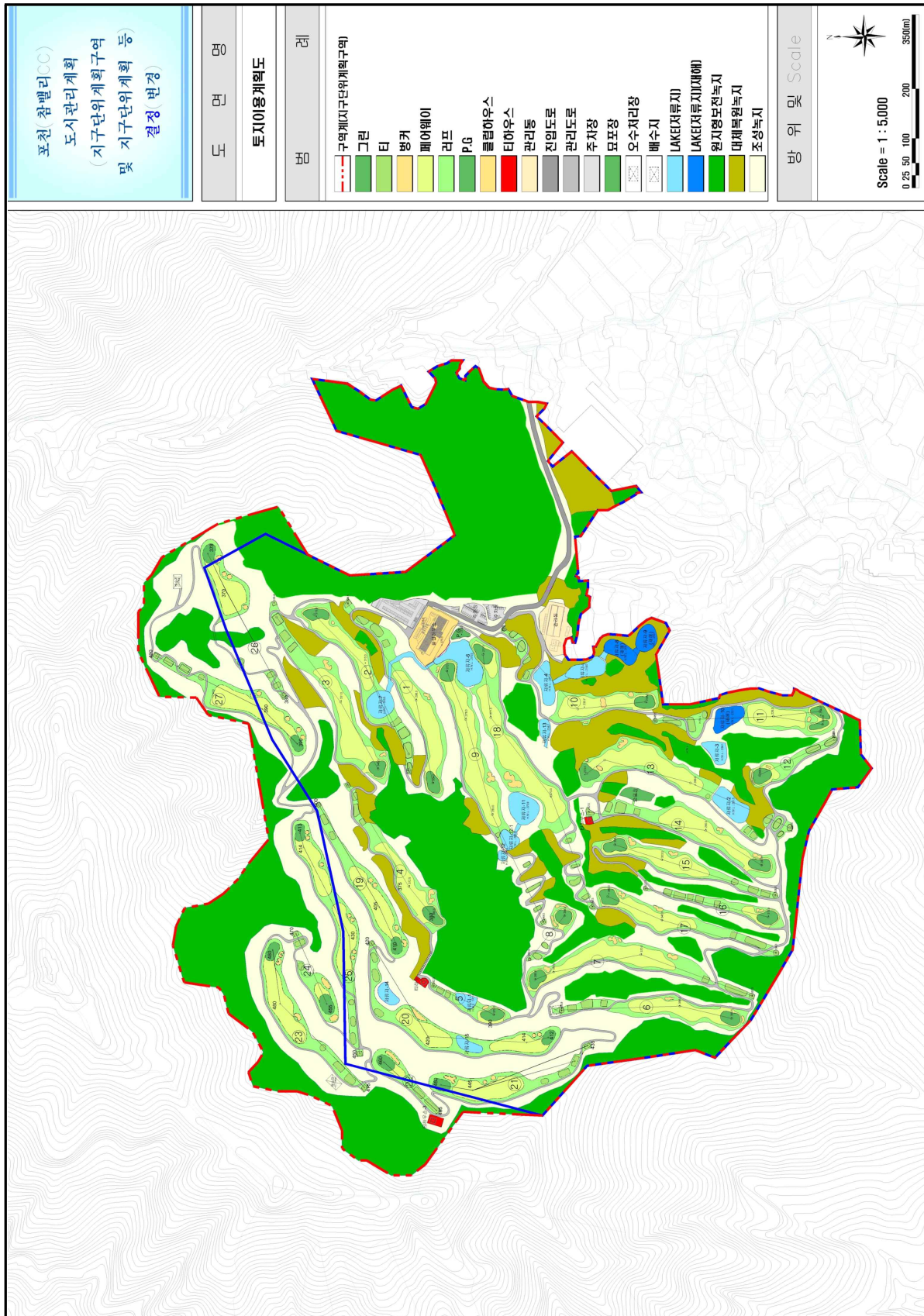
(나) 변경루(금번)

[표 1-2] 토지이용계획(변경후)

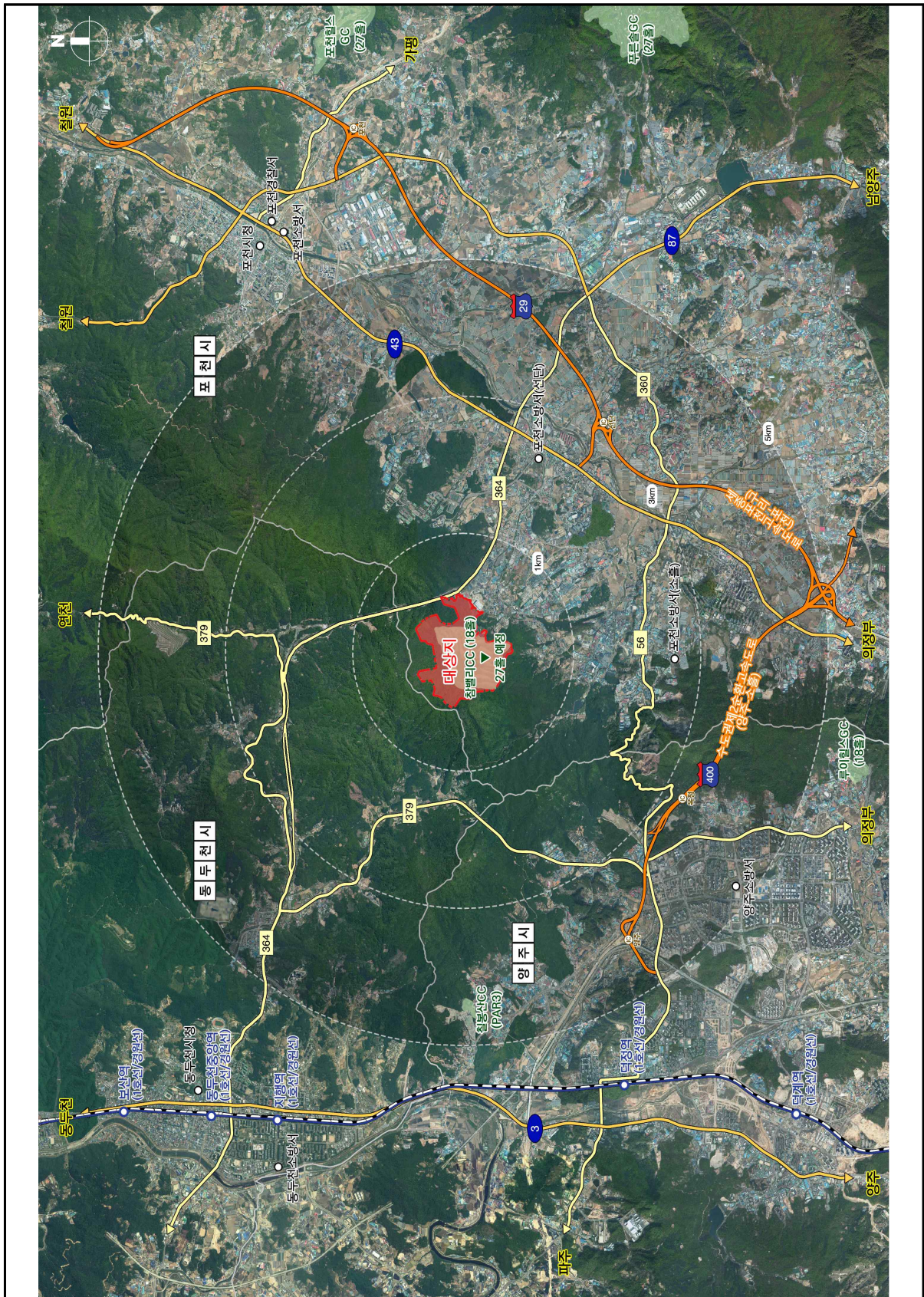
구 분		면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합 계		1,333,750	100.0	
체육 시설 용지	소 계	333,159	24.98	27홀 9,175m 108par
	그린	23,719	1.78	27개소
	티	19,804	1.49	105개소
	벙커	7,130	0.53	65개소
	페어웨이	138,857	10.41	
	러프	129,423	9.70	
	P.G	542	0.04	1개소
	클럽하우스	7,136	0.54	1개소
	티하우스	1,192	0.09	3개소
	관리동	5,356	0.40	1개소
기반 시설 용지	소 계	99,841	7.49	
	진입도로	6,267	0.47	W=10m, L=627m
	관리도로	52,434	3.93	W=3m, L=17,478m
	주차장	6,618	0.50	399대 (장애인주차 9대, 전기차주차 20대, 버스주차 2대 포함)
	묘포장	1,310	0.10	1개소
	오수처리장	-	-	1개소(지하매설)
	배수지	-	-	3개소(지하매설)
	LAKE(저류지)	33,212	2.49	계류포함
녹지 용지	소 계	900,750	67.53	
	원지형보전녹지	472,328	35.41	
	대체복원녹지	104,364	7.82	
	조성녹지	324,058	24.30	



[그림 1-1] 토지이용계획도(변경 전)



[그림 1-2] 토지이용계획도(변경 후)



[그림 1-3] 계획지구 위치도

2. 지역개황

가. 일반현황

- 포천시는 경기도 북동부에 있는 시로서, 동쪽과 북동쪽으로 가평군, 강원도 화천군, 서쪽으로 천보산맥을 경계로 양주시, 남쪽으로 의정부시·남양주시, 북서쪽으로 한탄강·지장봉·화인봉 등을 경계로 연천군, 북쪽으로 강원도 철원군과 접함.
- 포천시의 도로는 국도 4차선으로 확장된 43호선이 시의 중심부를 서남~동북진하고 국도 37호선이 시의 중심부를 동진하여 일동에서 국도 47호선과 분기하며, 37호선은 남진하고 국도 47호선은 국도 43호선과 나란히 북진하고 있어 남북간 교통이 잘 발달함.

나. 토지이용현황

- 포천시의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 전체면적 827.31㎢ 중 임야가 546.96㎢ (66.11%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 전 72.44㎢(8.76%), 답 54.93㎢(6.64%), 대지 22.55㎢(2.73%) 순으로 면적을 차지하고 있음

[표 2-1] 지목별 토지이용현황

구 분		계	전	답	임야	대지	도로	하천	기타
포 천 시	면적(㎢)	827.31	72.44	54.93	546.96	22.55	17.45	21.79	91.19
	구성비(%)	100.0	8.76	6.64	66.11	2.73	2.11	2.63	11.02

자료) 제64회 포천시 통계연보, 2025, 포천시

주 : 기타에는 과수원, 목장용지, 학교용지, 주차장, 주요소용지, 창고용지, 공장용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지 등이 포함됨.

다. 용도지역 현황

- 포천시의 용도지역은 총 826.38㎢ 중 도시지역 39.16㎢(4.74%), 비도시지역 787.22㎢ (95.26%)가 지정되어 있는 것으로 조사됨.

[표 2-2] 용도별 토지이용현황

구 분	용도지역 총합계	도시지역					미지정	비도시 지역
		계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역		
면 적(㎢)	826.38	39.16	8.93	0.58	2.66	26.99	-	787.22
구성비(%)	100.0	4.74	1.08	0.07	0.32	3.27	-	95.26

자료) 제64회 포천시 통계연보, 2025, 포천시

다. 환경 보호지역

(1) 야생생물 보호구역 지정현황

- 포천시에는 야생생물보호구역 1곳이 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 계획지구로부터 북측으로 약 24.4km 이격하여 위치하는 것으로 조사됨.

[표 2-3] 야생생물보호구역 현황

구분	보호지역명(소재지)	지정면적(km ²)	지정년도	이격거리(km)
포천시	창수면 신흥리 산 31번지 외 10필지	1.787	2017	북측 약 24.4km

자료) 야생생물보호구역 현황(2017.12.31.), 2018, 환경부

(2) 저황유의 공급지역 및 사용시기

- 「대기환경보전법」 제41조 및 동법 시행령 제40조에 따라 포천시는 경유(황함유량 0.1% 이하), 중유(황함유량 0.5% 이하) 공급지역으로 지정되어 있음.

[표 2-4] 저황유의 공급 및 사용지역

대상연료	황함유량 기준	적 용
경유	0.1% 이하	전 국
중유(LSWR 포함)	0.5% 이하	(경기) 안성시, 포천시, 여주군, 가평군, 양평군, 연천군

주) LSWR=저유황 고유동점 연료유

자료) 대기환경보전법 시행령[별표 10의2]

(3) 상수원보호구역 현황

- 「상수원보호구역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부」를 검토한 결과, 포천시에는 1개소의 상수원보호구역이 위치하나, 계획지구와 수계가 상이한 것으로 조사됨.

[표 2-5] 상수원보호구역 현황

보호구역명	소재지	지정면적(km ²)	최초지정일	비고
포천	경기도 포천시 관인면 냉정리 일원	0.33	1992.8.10.	수계상이

자료) 상수원보호구역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부

(4) 수변구역 지정 현황

- 「4대강 수계 수변구역 지정현황('24년 기준), 환경부」를 검토한 결과, 포천시는 수변구역으로 지정된 곳이 없는 것으로 조사됨.

(5) 수질보전 특별대책지역 지정현황

- 「환경정책기본법」 제38조 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 지정 및 특별종합대책」에 따라 포천시는 수질보전 특별대책지역으로 지정되지 않은 것으로 조사됨.

(6) 자연공원 지정 현황

- 자연공원 조사결과. 포천시 내 ‘한탄강 국가지질공원’ 위치하는 것으로 조사되었으며, 계획지구 북측 약 37.4km 이격하여 위치함.

[표 2-5] 자연공원 현황

구 분	위 치		면적(k㎡)	인증일
	시/도	시/군/구		
한탄강 국가지질 공원	경기도	연천군	273	2015.12.31
		포천시	493	
	강원도	철원군	398	
	계		1,166	

자료) 국가지질공원(www.koreageoparks.kr)

3. 환경보전목표

[표 3-1] 환경보전목표의 설정

검토항목				환경보전목표	비 고
계획의 적정성		상위계획 및 관련계획과의 연계성		• 상위 및 관련 행정계획과의 연계성 확보	
		대안설정·분석의 적정성		• 전략환경영향평가 시 수요·공급, 위 치·시기, 입지 등의 대안 설정·분석	
입지 의 타 당 성	자연 환경 보전	생물다양성 · 서식지 보전	동·식물상 자연환경자산	• 생태·자연도 • 서식지 보전 • 평가협의회 환경보전 결정목표	
		지형 및 생태축의 보전	지형·지질	• 지형축 훼손 방지 • 사면안정 • 발생토사 적정처리	
		주변 자연경관에 미치는 영향	경 관	• 경관부조화 방지 • 차폐녹지 확보	
		수환경의 보전	수 질	• 하천수질환경기준 만족 • 오수처리시설 방류수질기준 준수 • 저영향개발 및 물재이용 • 수질오염총량 할당부하량 준수	
			수리·수문	• 자연재해예방 • 하천 유량 및 수질 확보	
	생활 환경 안전성	환경기준 부합성	기 상 대기질 온실가스	• 대기환경기준(국가 및 지역) 만족 • 온실가스 배출저감 • 탄소중립	
			온실가스 감축 목표	• 국제동향, 국가 또는 지자체 감축목표 와의 연계성을 고려하여 설정	
			소음·진동	• 소음환경기준 만족 • 생활소음·진동 규제기준 만족 • 환경분쟁 피해배상액 산정기준	
			토 양	• 토양오염우려 및 대책기준 • 표토재활용	
		환경기초시설의 적정성		• 오·폐수, 폐기물 등 환경기초시설의 적정성	
		자원·에너지 순환의 효율성	친환경적 자원순환	• 건설폐기물 재활용 기준 준수 • 발생폐기물 감량 및 재활용	
	사회·경제 환경 조화성	환경친화적 토지이용	토지이용	• 생태면적을 적용 • 친환경적 토지이용계획 • 녹지면적 확보	

4. 평가항목 · 범위 · 방법 등의 설정

[표 4-1] 평가항목별 대상지역의 설정

평가항목				평가대상지역	
				설정범위	설정사유
계획의 적정성	상위계획 및 관련계획과의 연계성			계획지구 및 주변지역	• 계획수립시 상위 및 관련 행정계획 검토
	대안설정·분석의 적정성			계획지구	• 계획수립 및 환경영향 저감방안에 따른 대안별 비교
입지의 타당성	자연 환경 보전	생물다양성 · 서식지보전		계획지구 및 주변지역 300m이내	• 계획시행으로 인해 식생 훼손 및 동물상 의 변화가 예상되는 지역
		지형 및 생태축의 보전		계획지구	• 절·성토에 따른 지형형상 변화가 예상되 는 지역
		주변 자연경관에 미치는 영향		계획지구 및 주변지역	• 계획시행에 따른 절·성토 및 건축물 신축 으로 인한 경관변화가 예상되는 지역
		수환경의 보전	수 질	계획지구 및 하류수계	• 강우시 토사유입이 예상되는 수계 및 공 사인부 투입에 따른 오수발생지역 • 운영시 오수발생 및 비점오염원에 의한 영향예상지역
			수리 · 수문	계획지구 및 하류수계	• 공사시 및 운영시 홍수유출이 예상되는 하류수계
	생활 환경 안전성	환경기준 부합성	기 상	계획지구 인접 기상대	• 계획지구의 기상을 대표할 수 있는 지역
			대기질 온실가스	계획지구 및 주변지역 2.0km이내	• 공사장비 가동에 의한 비산먼지 및 배기 가스 영향 예상지역 • 공사시 및 운영시 온실가스 배출로 영향 이 예상되는 지역
			소음·진동	계획지구 및 주변지역 1.0km이내	• 공사시 건설장비 가동 등에 따른 영향 예상지역
			토 양	계획지구	• 공사시 및 운영시 토양오염이 예상되는 지역
		환경기초시설의 적정성		계획지구 및 포천시	• 운영시 계획지구 관내 환경기초시설과의 연계처리 적정성 검토
		자원 · 에너지 순환의 효율성		계획지구 및 포천시	• 공사장비로 인한 폐유 발생, 공사투입인 력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 예 상지역 • 운영시 생활폐기물 발생 예상지역
	사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용		계획지구	• 사업시행에 따른 토지이용상의 변화지역

[표 4-2] 항목별 평가방법(계획의 적정성)

평가항목	평가범위	평가방법	
		현황조사	예측방법
1. 계획의 적정성			
상위계획 및 관련 계획과의 연계성	계획지구 및 주변지역	◦조사내용 - 상위계획 및 관련 계획과의 연계성, 입지 현황 ◦조사범위 - 계획지구 및 주변지역 ◦조사방법 - 문헌자료	◦상위 및 관련계획과의 일관 성 및 연계성 검토 ◦계획의 비교 및 입지 측면에 서 설정된 대안을 환경적 측 면에서 비교·분석
대안설정·분석의 적정성			

[표 4-3] 항목별 평가방법(입지의 타당성)

평가항목		평가범위	평가방법	
			현황조사	예측방법
자연 환경의 보전	생물 다양성 · 서식지 보전	대상지 및 주변 500m	◦조사내용 - 생태자연 현황(식생 현황, 생태자연도 분포, 보전하여야할 동·식물 및 자연환경자산 등) - 식물상, 포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충류, 어류, 담수무척추동물 ◦조사범위 - 대상지 주변 500m 이내 ◦조사방법 - 현지조사, 문헌조사 및 탐문조사 - 법적보호종이 발견될 경우 정밀조사	◦보전하여야 할 동·식물 서식 환경을 조사하여 생태계에 미치는 영향과 범위를 종합적으로 예측
	지형 및 생태축 보전	대상지	◦조사내용 - 지형 형상, 지질 상황, 지맥 현황 등 ◦조사범위 : 대상지내 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦절·성토로 인한 지형의 변화 정도 평가 ◦토공량 예측, 비옥토 발생 등 검토
	자연경관의 보전	대상지 및 주변지역	◦조사내용 - 주요 경관요소 분포현황 등 ◦조사범위 - 대상지 및 주변지역 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦자연지형의 훼손정도, 조망의 변화 예측 ◦절·성토 및 구조물 설치로 인한 주요 조망점에서의 경관변화 예측

[표 계속] 평가항목별 평가방법(입지의 적정성)

평가항목			평가범위	평가방법	
				현황조사	예측방법
자연 환경 보전	수환경의 보전		계획지구 및 하류수계	◦조사내용 - 하천, 지하수에 대한 환경 기준설정항목의 현황농도 ◦조사범위 - 계획지구 및 하류수계 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦공사중 강우시 인근 수계에 미치는 토사유출 영향 예측 ◦공사인부 투입에 의한 오수발생 ◦수질오염총량 검토 ◦계획지구에서 발생하는 오수에 의한 영향 예측 ◦운영시 초기우수에 의한 비점 오염원 영향 예측
생활 환경 안정 성	환경 기준 부합성	기상	계획지구 및 주변지역	◦조사내용 - 계획지구 주변 기상현황 ◦조사범위 - 계획지구(인근 기상대) ◦조사방법 - 인근 기상관측자료 분석·정리	◦기상연보 ◦기상대 또는 필요시 AWS자료 분석을 통해 대기질 예측 시 기초자료로 활용
		대기질 (온실가스)	대상지 주변 2km	◦조사내용 - 대상지 주변지역의 대기질 현황 파악 - 대기환경기준으로 설정된 항목에 대한 현황농도 실측 - 인근기상대의 기상현황 파악 - 영향예상지역 정밀조사 ◦조사범위 - 대상지 주변 주거지역 등 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦대상지 주변지역의 대기 현황조사 결과를 바탕으로 사업시행시 대기질에 미치는 영향을 대기질 확산모델링을 수행하여 예측 - 공사시 토사이동 및 장비 가동에 의해 발생하는 오염 물질 영향예측
		토 양	대상지 및 주변지역	◦조사내용 - 대상지 주변 임야 및 밭 등의 현황측정량 자료조사 - 특정토양오염관리대상 시설 존재여부 파악 ◦조사범위 - 대상지 및 주변지역 ◦조사방법 - 문헌조사(측정량 자료 활용)	◦사업시행에 따른 토양오염 영향 예측 - 공사장비 가동시 폐유 발생

[표 계속] 평가항목별 평가방법(입지의 적정성)

평가항목			평가범위	평가방법	
				현황조사	예측방법
생활 환경 안정 성	환경 기준 부합성	소음·진동	대상지 주변 1km	◦조사내용 - 대상지 주변지역의 소음도 및 진동레벨 현황 실측 - 정온시설 정밀조사 ◦조사범위 - 대상지 주변 주거지역 등의 정온시설 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦사업시행 시 발생하는 소음·진동이 주변 정온시설에 미치는 영향 예측 - 소음·진동 예측식 이용 - 공사시 공사장비 가동에 의한 소음 및 진동 영향예측
	환경 기초시설의 적정성		계획지구 및 주변지역	◦조사내용 - 대상지 주변지역 환경기초시설 현황 검토 ◦조사범위 - 대상지 및 주변지역 - 대상지가 위치하는 포천시 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦하수종말처리장, 소각시설, 매립시설 등의 폐기물 처리시설 등과 같은 환경기초시설 현황을 문헌자료를 활용하여 조사 검토
	자원·에너지 순환의 효율성		계획지구 및 포천시	◦조사내용 - 폐기물 발생 및 처리현황 ◦조사범위 - 대상지 및 포천시 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦계획시행으로 발생하는 폐기물 발생량 예측 - 훼손수목에 의한 임목폐기물 발생 - 장비투입시 폐유 등 지정 폐기물 발생
사회 경제 환경 의 조화 성	환경친화적 토지이용		계획지구	◦조사내용 - 용도별 및 지목별 토지이용 현황 ◦조사범위 - 계획지구 ◦조사방법 - 현지조사 및 문헌조사	◦계획시행 전·후의 토지이용상의 변화 파악

5. 환경에 미칠 주요 환경영향 및 환경보전대책

☑ 생물다양성 · 서식지보전	
환경현황	◦ 식생보전등급 II, III, IV, V 등급이 분포 ◦ 신갈나무군락이 298,896㎡(22.4%)로 가장 넓은 면적을 차지함 ◦ 생태자연도 1등급 지역이 동측에 위치하나, 원형보전지역으로 계획하여 사업시행으로 인한 영향은 미미할 것으로 예상됨. ◦ 현지조사시 법정보호종 삶, 황조롱이 2종, 경기도보호종 도롱뇽 1종이 확인되었음 ◦ 문헌조사시 법정보호종 포유류 2종, 조류 9종, 양서·파충류 2종 및 경기도 보호종 포유류 1종, 조류 3종, 양서·파충류 4종, 어류 1종, 저서성대형 무척추동물 1종으로 조사되었음.
환경평가	◦ 초본식물의 훼손과 훼손수목의 발생은 불가피할 것으로 예상됨 ◦ 동물상 영향 - 민감한 일부 종을 중심으로 주변의 유사한 서식지형으로 구성되어 있는 외부지역으로 이동 또는 회피할 것으로 예상됨
환경보전대책	◦ 비산먼지의 발생을 저감하여 주변 식물상에 미치는 영향을 최소화 할 계획임 ◦ 훼손수목 중 일부 수목은 이식토록 계획 ◦ 저소음·저진동의 공사장비 및 공법을 활용하여 공사를 진행할 계획임

☑ 지형 및 생태축 보전	
환경현황	◦ 표고분석결과 353.4m ~ 554.2m 구간에 위치하고, 경사분석결과 20° 미만이 23.8%로 조사됨 ◦ 능선분할분석 결과 6/10능선 : 460.1m ◦ 지형축 현황 : 계획지구 북~서측에 왕방지맥이 70m이상 이격하여 위치함. ◦ 지질도 현황 : 계획지구는 대부분 선캄브리아시대 장편마암류 반상 변정질 화강편마암(PCEbgn)에 위치함. ◦ 지질 유산 및 특이 지형은 분포치 않음
환경평가	◦ 계획지구는 대부분 임야로 부지정지에 따른 지형상의 변화가 예상됨. - 절토량 : 800,000㎡, 성토량 : 800,000㎡ - 지형변화 지수 : 1.20 - 최대 절토옹벽 사면고 : 16.02m(3단), 최대 성토옹벽 사면고 : 15.82m(3단) - 비옥토 유출이 예상되므로 비옥토의 확보 및 적정 활용계획 수립 필요 - 골프장 부지조성에 따른 토사유출과 비탈면 발생으로 인한 저감방안 필요
환경보전대책	◦ 현 지형여건을 최대한 고려하여 환경친화적인 토지이용계획 수립 ◦ 사도 및 부족토 : 발생시 인근 사업장과 연계하여 처리 ◦ 비옥토 : 계획부지 내 새로이 조성되는 녹지지역에 활용 및 보관 ◦ 토사유출 저감대책 - 가배수로, 침사지, 저류지 설치 - 잔디식재, 부직포 포설, 모래주머니 설치 ◦ 사면의 안정성 확보를 위하여 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 사면구배의 적용 및 사면처리계획 수립, 사면이 급하게 형성될 경우에는 법면녹지 등의 사면안정대책 수립

☑ 주변 자연 경관에 미치는 영향	
환경현황	◦ 계획지구 주변으로는 산림경관, 수경관, 역사문화경관, 관광문화경관, 도시경관, 농촌경관이 형성되어 있음. ◦ 계획지구는 산지에 위치하고 있어 산림경관이 우수하며, 남동측으로 농경지 및 소규모 수림이 형성되어 있음. ◦ 수경관으로 서쪽에 위치한 천보산 자연휴양림 내 계곡에서 흐르는 물이 동교동 방향의 동교저수지로 모여 수경관을 형성함. ◦ 남서측으로 1.4km정도 거리에 천보산자연휴양림이 관광문화자원으로 위치함.
환경평가	◦ 경관시뮬레이션 결과, 일부 지점에서 경관의 변화가 있을 것으로 예측됨
환경보전대책	◦ 기존지형을 최대한 고려하여 사면의 발생을 최소화 할 계획임. ◦ 계획지구 내에 위치한 산지에 녹지를 계획하여 산림의 훼손을 최소화하며, 녹지의 조망으로 시각적인 경관변화를 최소화 할 계획임. ◦ 주변 환경을 고려한 조경계획을 수립하여, 경관 저하를 최소화 할 계획임. ◦ 주변환경과 조화되는 자연소재의 색채를 활용하여 쉽게 친근감을 가질 수 있게 할 것임.

☑ 수환경 보전	
환경현황	◦ 수계현황 : 본 계획지구는 “경기도 포천시 설운동 603번지 일원”에 위치하며, 대부분 임야 및 체육용지로 분포하고 있으며, 본 계획지구의 수계는 설운천(소하천)을 통해 포천천(지방) → 영평천(국가) → 한탄강(지방) → 임진강(국가) → 한강(국가) → 서해로 유하하는 것으로 조사됨. ◦ 상수원보호구역 : 포천시에는 1개소의 상수원보호구역이 위치하는 것으로 조사되었으나, 계획지구와는 수계를 달리하여 금번 계획수립에 따른 영향은 없을 것으로 판단됨. ◦ 수질오염총량관리제 : 계획지구가 위치한 포천시 설운동 일원은 수질오염총량제 시행지역으로 “영평A”유역에 해당하는 것으로 조사됨. ◦ 수질현황(하천수질) - W-1지점 :BOD 0.7mg/L로 매우좋음(1a 등급) 수질을 보임. - W-2지점 :BOD 0.6mg/L로 매우좋음(1a 등급) 수질을 보임. - W-3지점 :BOD 0.4mg/L로 매우좋음(1a 등급) 수질을 보임. - W-4지점 :BOD 0.7mg/L로 매우좋음(1a 등급) 수질을 보임. ◦ 수질현황(지하수질) - GW-1지점(먹는물) :먹는물수질기준 만족 - GW-2지점(농업용수) :지하수 생활용수 수질기준 만족
환경평가	◦ 공사시 : 우수유출량 발생(4.072㎥/sec), 토사유출량 발생(36.062ton/일) SS가중농도(194.0mg/L), 투입인력 오수발생(14.39㎥/일) ◦ 운영시 : 생활오수 발생량 증가(5.4㎥/일), 생활용수필요량 증가(6.2㎥/일) 관계용수량(1,142.0㎥/일), 비료사용량(101,995.2kg/년)
환경보전대책	◦ 공사시 : 갈수기 시공 원칙, 침사지 및 가배수로 설치, 오탁방지막 설치 등 현장내 오수발생원배제 ◦ 운영시 : 진입부에 위치한 포천시 상수도를 공급받을 계획, 자체 오수처리계획 수립, 농약 및 비료 유출방지 계획 수립, 우수는 집수후 일정기간 저류한 후 최종 저류지를 거쳐 방류

나. 생활환경의 안정성

☑ 기 상	
환경현황	◦ 평균기온 12.16℃, 강수량 1,280.44mm, 상대습도 67.47%, 일조시간 2,434.83hr, 평균풍속 1.41m/sec
환경평가	◦ 본 사업시행으로 인한 기후적 변화는 미미함

☑ 대기질(온실가스 포함)	
환경현황	◦ 대기질 현황 - 현황조사 결과, 모든 지점에서 환경기준(국가 및 경기도) 만족 - PM-10 26~37$\mu\text{g}/\text{m}^3$, PM-2.5 14~22$\mu\text{g}/\text{m}^3$, SO₂ 0.002~0.003ppm, NO₂ 0.010~0.013ppm, O₃ 0.005~0.035ppm, CO 0.3~0.4ppm, Pb 0.0042~0.059$\mu\text{g}/\text{m}^3$, 벤젠 0.51~0.68$\mu\text{g}/\text{m}^3$ ◦ 온실가스 배출시설 및 에너지 운영시설 현황 - 계획지구는 대부분 임야로 형성되어 있으며, 특별한 지장물은 없어 별도의 온실가스 배출시설은 없는 것으로 조사됨
환경평가	◦ 공사시 - PM-10 : 24시간 평균 32.60~33.66$\mu\text{g}/\text{m}^3$, 연평균 32.10~32.20$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 : 24시간 평균 21.08~30.85$\mu\text{g}/\text{m}^3$, 연평균 20.62~23.82$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ : 1시간 평균 27.55~35.90ppb, 24시간 평균 12.03~12.50ppb ▪ 전 항목 환경목표기준 만족 - 온실가스(장비투입) : 공사기간 총 배출량은 5,237.02tonCO₂eq로 예상됨. ◦ 운영시 - 고정오염원(난방·급탕 및 취사) ▪ PM-10 : 0.0002g/sec ▪ PM-2.5 : 0.0002g/sec ▪ NO₂ : 0.0145g/sec - 이동오염원(유발교통량) ▪ 침두시 주로 소형차종 139대가 이용할 것으로 예상되어 운영시 영향은 미미할 것으로 예상됨. - 온실가스 : 연료사용 110.85tonCO₂eq/년 배출 전력사용 26.76tonCO₂eq/년 배출량 증가 수도사용 39.31tonCO₂eq/년 배출량 증가 토지이용변화 9,660.05tonCO₂eq 축적량 증가 수목훼손 53,015.07tonCO₂eq 저장·흡수량 감소
환경보전대책	◦ 공사시 - 세륜 및 측면살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치, 차속제한 실시 - 공정별 대책수립, 공사장비 공회전 금지, 저탄소자재 사용, 건설자재 및 폐기물 재활용, 친환경 인증제품 사용 - 미세먼지 관리방안 수립(보전목표설정 및 대책, 비상저감조치 발령시 조치계획 이행, 친환경 건설기계의 운영계획 적극 검토, 동절기 비산먼지 관리방안 수립) ◦ 운영시 - 녹지확보, 저탄소형 토지이용, 에너지 효율향상 및 절감, 자원절약 및 폐기물 최소화, 생태녹지의 확보, 에너지절약형 건축설계 등

토 양	
환경현황	- 토양측정현황(실측조사) : 전지점 토양오염우려기준 “1” 지역 이내로 조사됨 - 토양측정망 : 전 지점에서 토양오염우려기준을 “1” 지역 이내로 조사됨 - 계획지구내 특정토양오염관리대상시설은 위치하지 않음
환경평가	- 공사시 - 부지조성시 절·성토에 의해 발생하는 토사이동으로 토양구조가 변해 인접 토양과의 이질화가 일부 예상됨 - 공사장비의 가동 및 정비에 따른 폐유에 의한 영향이 예상됨 - 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨 - 비옥토 발생 - 운영시 - 상주 직원 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨 - 농약 및 비료의 유출시 토양오염 및 지하수 오염 등이 예상됨
환경보전대책	- 공사시 - 공사장 내 오일교환을 억제하고 폐유는 수밀성용기에 수거 후 위탁처리 - 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 포천시 폐기물 수집·운반체계에 의해 처리하며, 무단투기 및 불법 소각처리 하지 않도록 할 계획임 - 비옥토 처리대책 및 활용계획 - 운영시 - 상주 직원 및 이용인구에 의한 생활폐기물은 무단투기를 방지하며 최대한 재활용처리하며 재활용이 불가능한 폐기물은 위탁처리 할 계획임 - 저독성 농약을 사용하며 살포량 및 살포농도를 적정하게 사용할 계획임

소 음·진 동	
환경현황	- 현황조사 결과 - 소음현황 : 주간 평균 45.3~46.9dB(A), 야간 평균 41.8~47.2dB(A) N-4지점 야간소음을 제외하고 소음환경기준 만족 - 진동현황 : 주간 평균 10.5~14.7dB(V), 야간 9.6~10.1dB(V) 생활진동 규제기준 만족 - 정온시설 분포현황 : 종교시설, 주거시설, 축사 등 분포
환경평가	- 공사시 - 공사장비 투입에 의한 소음·진동 - 소음 : 48.6~51.2dB(A), 전 지점에서 환경보전목표기준 만족 - 진동 : 25.0~26.7dB(V), 전 지점에서 환경보전목표기준 만족 - 발파에 따른 소음·진동 - 발파소음 : 약 20.0kg 이내의 지발당 장약량 사용시 발파 소음 목표기준 만족 - 발파진동 : 약 20.0kg 이내의 지발당 장약량 사용시 발파 진동 목표기준 만족 - 운영시 - 유발 교통량으로 인한 주변 정온시설에 미치는 교통소음 영향은 경미할 것으로 예상됨
환경보전대책	- 공사시 - 건설장비 가동에 의한 저감대책 - 주간(07:00~18:00)에 작업을 실시토록 제한 - 공사차량의 주거지역 인근 통과시 운행속도 제한(20km/hr) - 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수 - 소음·진동관리법 제22조, 시행규칙 제21조에 의한 특정공사의 사전신고 - 가설방음판넬 설치 - 주민들의 민원 발생시 주민들의 의견을 반영하여 가설방음판넬 설치 검토 - 장비 분산투입 - 발파시 : 발파전 시험발파를 통하여 폭약사용량 조정 및 발파시간 제한

☑ 환경기초시설의 적정성	
환경현황	◦ 포천시에는 8개소의 폐기물 소각시설, 3개소의 분뇨처리시설, 1개소 공공기타시설, 1개소의 공공 외 기타 처리시설을 운영중인 것으로 조사되었으며, 9개소의 공공하수처리시설(시설용량 500㎥/일 이상)을 운영중인 것으로 조사되었음.
환경평가	◦ 운영시 - 오수발생량 : 5.474㎥/일 증가 - 폐기물 발생량 ▪ 생활폐기물 : 699.0kg/일 ▪ 폐잔디 발생량 : 211.45ton/년 ▪ 폐농약병 발생량 : 214병/년
환경보전대책	- 오수 : 계획지구 내 자체 오수처리시설을 확보하여 자체처리 - 생활폐기물 : 성상별로 분리·수거하여 최대한 재활용 가능토록 하고, 그 외 생활폐기물은 포천시 폐기물처리계획에 의거 처리할 계획임 - 폐잔디 : 별도의 보관장소 설치하여 보관 후 전량 위탁처리 - 폐농약용기 : 생산업체에 공급하여 재활용하거나 처리업체에 위탁처리.

☑ 자원에너지 순환의 효율성	
환경현황	◦ 포천시 생활폐기물 발생 : 93,488.40톤/년(1.62kg/인·일) ◦ 포천시 사업장 배출시설계 폐기물 발생: 723,529.6톤/년 ◦ 포천시 건설폐기물 발생 : 295,192.4톤/년 ◦ 포천시 사업장지정폐기물 발생: 5,639.9톤/년 ◦ 포천시 분뇨 발생량 : 94.0㎥/일(0.59ℓ /인·일)
환경평가	◦ 공사시 - 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 ▪ 생활폐기물 52.7kg/일, 분뇨 19.4ℓ /일 - 투입장비에 의한 폐유 : 97.7ℓ /일 - 임목폐기물 : 줄기 4,426.06ton, 가지 1,476.36ton, 잎 2,451.98ton, 뿌리 1,485.04ton으로 총 9,839.45ton ◦ 운영시 - 생활폐기물 699.0kg/일, 분뇨 257.0ℓ /일 - 폐잔디 : 211.45ton/년 - 지정폐기물 : 연간 농약사용량 213.64kg/년, 폐농약용기 214병/년
환경보전대책	◦ 공사시 - 생활폐기물 : 분리수거 후 재활용, 전문처리 업체에 위탁처리 - 분뇨 : 오수처리시설 설치하여 처리, 공사 완료 후 철거할 계획 - 폐유 : 수거 후 전문처리업체에 위탁처리 - 임목폐기물 : 전문처리업체 위탁처리 ◦ 운영시 - 성상별로 분리·수거하여 최대한 재활용 가능토록 하고, 그 외 생활폐기물은 포천시 폐기물처리계획에 의거 처리할 계획임 - 폐잔디 : 별도의 보관장소 설치하여 보관 후 전량 위탁처리 - 폐농약용기 : 생산업체에 공급하여 재활용하거나 처리업체에 위탁처리

다. 사회·경제 환경과의 조화성

☑ 환경친화적 토지이용	
환경현황	◦ 계획지구는 총면적이 1,333,750㎡로서 지목별 현황은 임야가 772,344.1㎡로 전체의 57.9%를 차지 ◦ 계획지구는 전체면적의 100.0%가 시유지로 구성되어 있음.
환경평가	◦ 원지형의 훼손을 최소화하고 대중골프장 필수 및 임의부대시설 등이 효율적으로 배치될 수 있는 동선 및 토지이용계획 수립 ◦ 계획지구와 주변지역에 형성되어 있는 토지이용특성 및 용도를 감안하여 용도계획 수립 ◦ 양호한 주변수림, 관광여건 및 골프장 조망을 적극 활용할 수 건축시설 배치 ◦ 자연지형을 고려하여 대상지 경계에 완충역할을 할 수 있는 원형녹지를 계획하고, 골프코스시설 등의 설치로 인한 훼손지역은 지역 수목환경을 고려한 조경 식재로 복원녹지를 조성함 ◦ 주차장은 시설 이용객을 위한 전용주차장을 설치하되 추후 증가 예상 방문객수를 고려한 여유 있는 주차시설을 확보하도록 구상 ◦ 계획 생태면적률은 계획지구 토지이용계획을 참조하여 토지피복유형별 가중치를 반영하여 산정한 결과, 약 93.33%인 것으로 산정
환경보전대책	◦ 계획수립에 따라 편입되는 토지의 경우 관련법규 및 규정 등에 따른 보상절차에 따라 소유주와 협의 후 보상을 시행할 계획임 ◦ 계획지구 생태면적률 산정결과 93.33%로 해당 사업의 목표생태면적률 80%를 만족하는 것으로 검토되었으며, 향후 실시계획 수립에 따른 구체적인 자료에 근거하여 가능한 공간유형가중치가 높은 녹지조성등의 최대한 반영하겠으며, 목표 생태면적률 80%을 달성할수 있는 계획을 수립하겠음

6. 대안

가. 대안의 종류 선정 및 선정내용

- 대안 선정은 “환경영향평가서 등 작성 등에 관한 규정(환경부고시 제2025-49호)”에 의거 본 계획에 대한 대안을 설정함.
- 대안의 종류는 본 계획의 성격을 반영하여 계획비교(No Action, Action)안을 검토하였고, 계획비교에 의해 선정된 안을 토대로 입지 및 토지이용에 대한 안을 비교검토하여 본 사업시행에 따른 환경적 영향이 최소화 할 수 있는 방안을 선정함.

[표 6-1] 대안의 종류와 선정 방법

대안종류	대안 선정 방법	비고
계획비교	○ 계획을 수립하지 않았을 경우 발생 가능한 상황(No Action)과 계획을 수립 했을 때 발생 가능한 상황을 대안으로 선정	선정
입지 및 토지이용	○ 개발 대상 입지를 결정하는 계획의 경우 대상지역 또는 그 경계의 일부를 조정하여 대안으로 선정	선정
수단·방법	○ 행정목적 달성을 위한 다양한 방법들을 대안으로 선정	-
수요·공급	○ 개발에 관한 수요·공급을 결정하는 계획의 경우 수요·공급량(규모)에 대한 조건을 변경하여 대안으로 선정	-
시기·순서	○ 개발 시기 및 순서를 결정하는 계획의 경우 시행 시기 및 진행 순서(예 : 연차별 개발) 등의 조건을 변경하여 대안으로 선정	-
기타	○ 상기 대안을 종합적으로 고려한 대안 또는 기타 관계행정기관의 장이 계획의 성격과 내용을 고려할 때 필요하다고 판단하는 대안	-

[표 6-2] 대안의 선정내용

대안종류	선정기준	내용	
계획비교	계획수립 여부	1안	행정계획 미수립(No Action)
		2안	행정계획 수립(Action)
입지 및 토지이용	개발대상 경계 및 토지이용	1안	개발규모 최소화 안
		2안	개발규모 증대 및 원형지 확보안
		3안	개발규모 및 토지이용효율성 증대안

나. 비교안별 비교 · 검토

(1) 계획비교

- 계획 미수립 시와 수립 시에 대하여 토지이용 측면, 각종 보호지역에 미치는 영향, 지형 훼손, 자연경관영향 등 다양한 항목에 대하여 비교 · 검토함.

[표 6-3] 대안별(No Action, Action) 검토결과

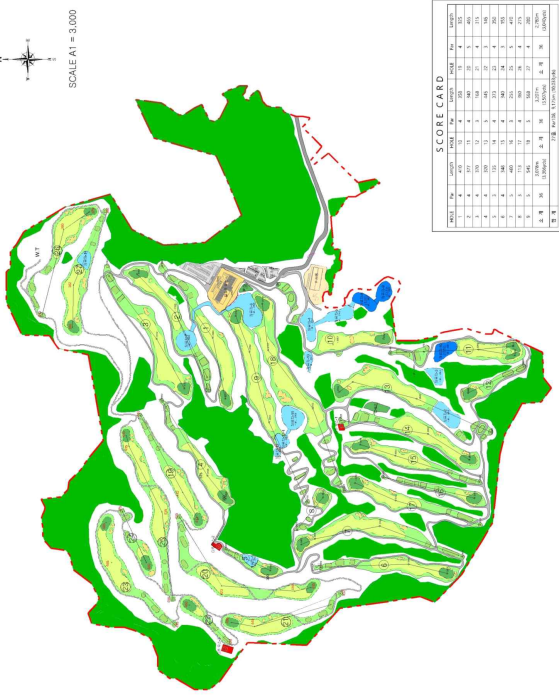
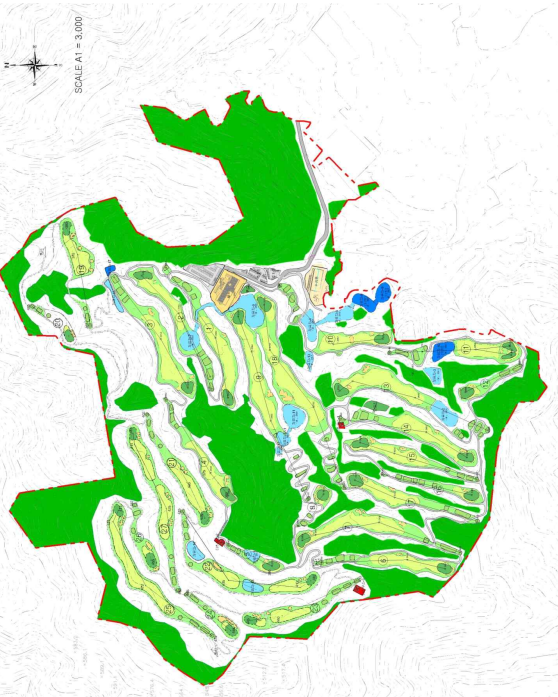
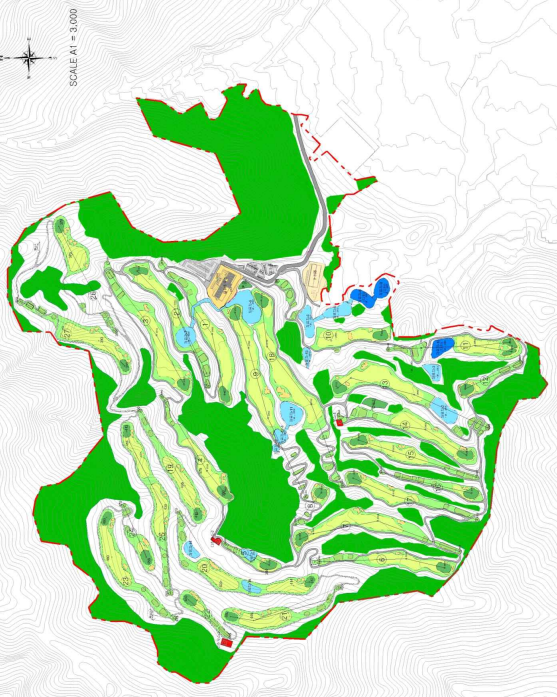
구분	계획비교 1안(No Action)	계획비교 2안(Action)
대안별 개요	○ 행정계획을 수립하지 않았을 경우 기허가된 18홀 골프장 운영	○ 행정계획을 수립할 경우 사업부지를 추가로 확보하여 27홀 골프장 조성
토지이용 측면	○ 운영중인 18홀 골프장의 토지이용계획상 변화없음	○ 계획적이고 친환경적인 토지이용계획 수립으로 긍정적인 영향이 예상됨
각종 보호지역에 미치는 영향	○ 각종 보호지역에 미치는 영향은 없음	○ 각종 보호지역에 미치는 영향은 없음
생태계 훼손가능성	○ 운영중인 18홀 골프장 운영으로 생태계 변화 없음	○ 운영중인 18홀 일부지역과 27홀 골프장 및 추가로 편입된 일부 지역에서 생태계 변화 예상
지형 훼손에 미치는 영향	○ 18홀 골프장 운영으로 지형변화 없음	○ 18홀 골프장 및 추가로 편입된 일부 지역에서 지형변화 발생
쾌적한 생활환경 유지에 미치는 영향	○ 18홀 골프장 운영으로 유입인구 및 대기 · 수질 등 추가 환경오염 발생 없음	○ 골프장 추가 편입에 따라 유입인구 증가 및 대기 · 수질 등 환경오염 발생 증가
자연경관에 미치는 영향	○ 18홀 골프장 운영으로 자연경관 변화없음	○ 18홀 골프장 및 추가로 편입된 일부 지역에서 자연경관 변화가 예상되어 주변경관과 조화를 이루도록 사업계획을 수립함
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	○ 18홀 골프장 운영으로 환경오염도는 현재와 비슷하게 유지될 것으로 예상되며, 환경적 저감대책을 수립 · 시행하여 환경기준 유지 및 달성	○ 추가 편입된 골프장 조성으로 환경오염도가 증가할 것으로 예상되나, 환경적 저감대책을 수립 · 시행하여 환경기준 유지 및 달성
대안선정	○ 금번 계획은 운영중인 18홀 골프장 북측으로 9홀 부지를 추가 확보하여 27홀 골프장을 조성하는 계획으로, 본 계획 시행에 따른 환경적 영향이 불가피하나, 자연환경 및 생활환경 영향 저감방안을 충실히 수립하여 환경적 영향을 최소화 하고 효율적인 토지이용계획에 의한 체육시설 조성으로 지역개발 및 소득증진에 기여할 것으로 판단됨	

(2) 입지 및 토지이용

[표 6-4] 입지 및 토지이용

구분	대안1안				대안2안				대안3안			
토지이용 계획	구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	구 분		면 적(㎡)	구성비(%)
	합 계		1,328,950.0	100.0	합 계		1,333,749.8	100.0	합 계		1,333,750.0	100.0
	체육시설용지		336,481.0	25.32	체육시설용지		325,702.0	24.42	체육시설용지		333,159.0	24.98
	기반시설용지		99,358.0	7.48	기반시설용지		102,766.0	7.71	기반시설용지		99,841.0	7.49
	녹지 용지	소계	893,111.0	67.20	녹지 용지	소계	905,281.8	67.87	녹지 용지	소계	900,750.0	67.53
		원형녹지	464,254.0	34.93		원형녹지	461,359.0	34.59		원형녹지	472,328.0	35.41
		조성녹지	428,857.0	32.27		조성녹지	443,922.8	33.28		조성녹지	324,058.0	24.30
	장점	○ 사업규모 최소(1,328,950.0㎡)				○ 사업규모 적정 확보(1,333,749.8㎡) ○ 조성녹지 최대 확보(443,922.8㎡)				○ 사업규모 적정 확보(1,333,750.0㎡) ○ 원형녹지 최대(472,328.0㎡) ○ 사면발생 구간 최소화 ○ 급경사지역 원형보전 ○ 효율적인 코스배치		
○ 대규모 개발사업으로 환경영향 불가피 ○ 비효율적인 코스배치				○ 대규모 개발사업으로 환경영향 불가피 ○ 사면발생 구간 최대 ○ 원형녹지 최소(461,359.0㎡) ○ 비효율적인 코스배치				○ 대규모 개발사업으로 환경영향 불가피 ○ 조성녹지 최소(324,058.0㎡)				
선정안	○ 입지 및 토지이용 비교 대안을 검토한 결과 사업규모의 적정성 확보, 원형녹지 면적 최대, 사면발생 구간 최소화, 급경사지역 원형보전 및 효율적인 코스배치를 계획한 대안3안을 계획안으로 선정											

[표 6-5] 입지 및 토지이용

구분	대안1안	대안2안	대안3안
입지 및 토지이용			
선정안	○ 입지 및 토지이용 비교 대안을 검토한 결과 개발규모 최소화, 임상이 양호한 지역 제척, 능선축이 단절되지 않도록 시설물 배치, 저류지 및 원형보전녹지율이 높은 대안1안을 계획안으로 선정		

7. 결론

- 본 계획은 현재 18홀로 운영중인 골프장에 9홀을 추가로 계획하여 27홀 골프장을 조성하는 계획으로 증가하는 골프 수요충족 및 대중 생활체육시설 확충을 목적으로 함.
- 그러나, 본 평가에서 예측·평가 된 바와 같이 공사시 자연환경 및 생활환경상의 크고 작은 영향이 불가피할 것으로 예상됨.
- 따라서, 본 평가에서는 계획의 적정성, 입지의 타당성을 검토하고, 자연환경의 보전, 생활환경의 안정성, 사회·경제 환경과의 조화성을 다각적인 환경 측면에서 사업시행전 환경현황과 사업시행으로 인한 영향을 예측하였으며, 환경영향요인별 최적의 저감방안을 수립·시행토록 하여 불가피하게 발생 할 수 있는 환경영향을 최소화 하도록 계획하였음.