포천 5군단 군관사 조성사업 이동 도시관리계획
(지 구 단 위 계 획 등) 결 정 (변 경)

전 략 환 경 영 향 평 가
(초안)
요 약 서

2026. 07

5군단사령부

포천 5군단 군관사 조성사업 이동 도시관리계획(지구단위계획 등) 결정(변경) 전략환경영향평가 초안 요약서

1.1 사업개요

1.1.1 계획의 배경

○ 본 계획은 경기도 포천시 이동면 장암리 614-2번지 일원에 5군단 관사 수요증대에 따른 군관사(공동주택) 건립을 위한 이동 도시관리계획(지구단위계획 등) 결정(변경) 사항임

○ 계획지구는 과거 군막사 및 연병장 등으로 활용하였던 부지로 현재 군막사 건물은 철거된 상태이며, 대부분이 나대지 형태로 남아 있는 부지임

1.1.2 계획의 목적

○ 산재된 숙소의 집단화

- 포천시 내 산재되어 있는 군관사의 집단화를 통한 이용의 효율성 도모

○ 간부숙소 및 관사 수요증대에 따른 주거 공간 확보

- 기존 간부숙소와 관사의 노후화 및 숙소 부족문제를 해결하기 위해 계획

○ 지구단위계획을 통한 체계적이고 친환경적인 계획의 수립

- 현재 공터로 남아있는 부지로, 지구단위계획을 통해 효율적 이용 계획

1.1.3 사업의 개요

○ 계 획 명 : 포천 5군단 군관사 조성사업 이동 도시관리계획(지구단위계획 등) 결정(변경)

○ 위 치 : 경기도 포천시 이동면 장암리 614-2번지 일원

○ 면 적 : 24,995㎡

○ 기 간 : 2025년 ~ 2026년

○ 사 업 자 : 5군단사령부

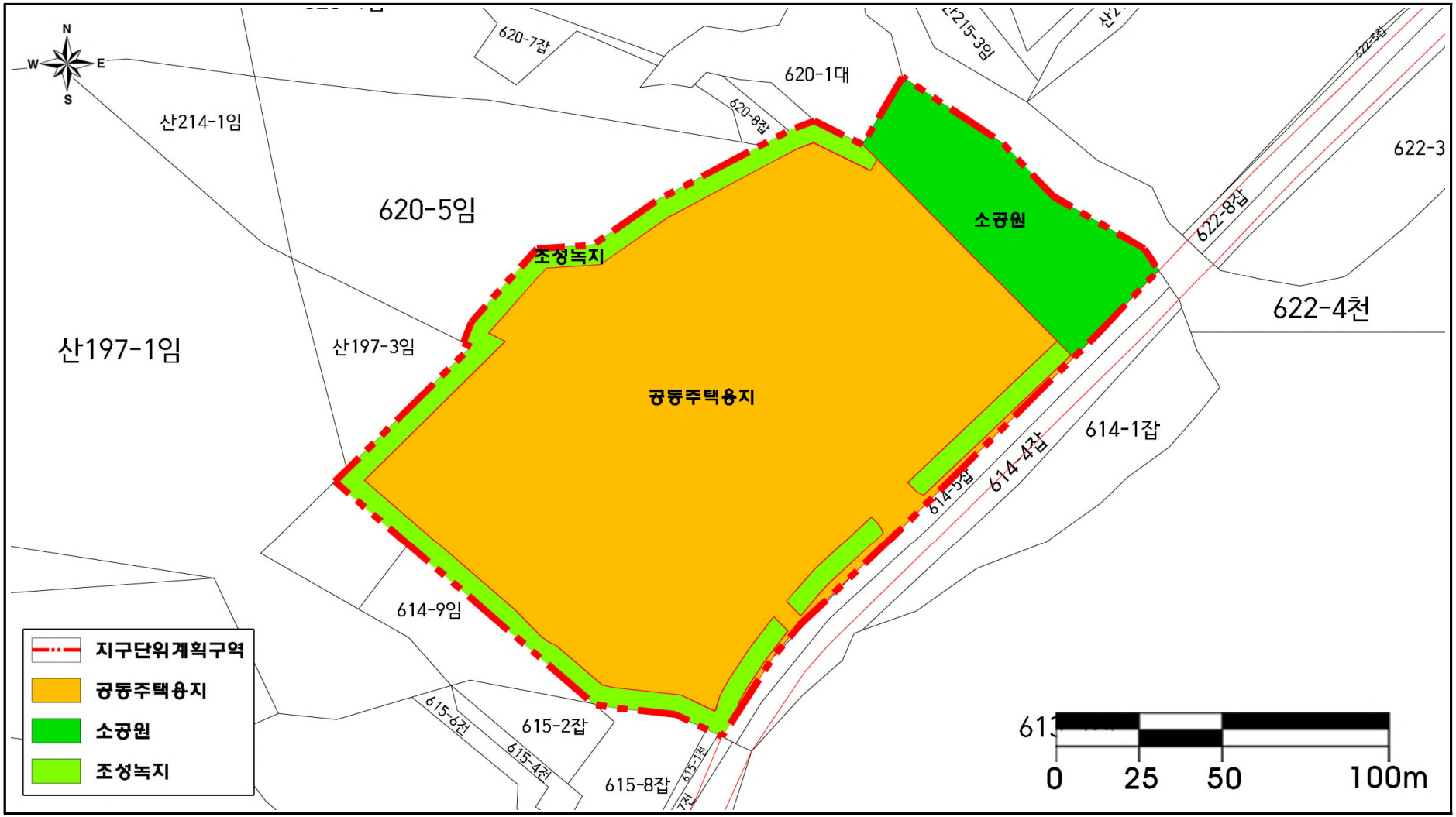
○ 승 인 기 관 : 경기도 포천시

1.1.4 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		24,995	100.0	-
공동주택용지		19,292	77.2	
녹지용지		5,703	22.8	-
	소공원	2,865	11.5	-
	조성녹지	2,838	11.3	-

1.1.5 건축계획(안)

주 소		포천시 이동면 장암리 614-2번지 일원	
지역, 지구		도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역	
대 지 면 적		전체 면적 : 24,995.0㎡ (주거용지 : 22,130.0㎡, 공원 : 2,865.0㎡)	
용 도		공동주택(아파트-군관사)	
건 축 규 모		총 336세대(840인) (지하 1층 / 지상 18층, 20층)	법정 20층이하
건 축 면 적		3,243.87㎡	-
연 면 적	전체	56,111.78㎡	-
	지상층	36,206.02㎡	-
	지하층	19,905.76㎡	-
건 폐 율		14.66%	법정 60%이하
용 적 률		163.61%	법정 200%이하
조 경 면 적		7,185.0㎡(31.25%)	법정 15%이상
주차대수	법정	437대	세대당 1.3대
	계획	504대	세대당 1.5대



[그림 1-1] 토지이용계획도

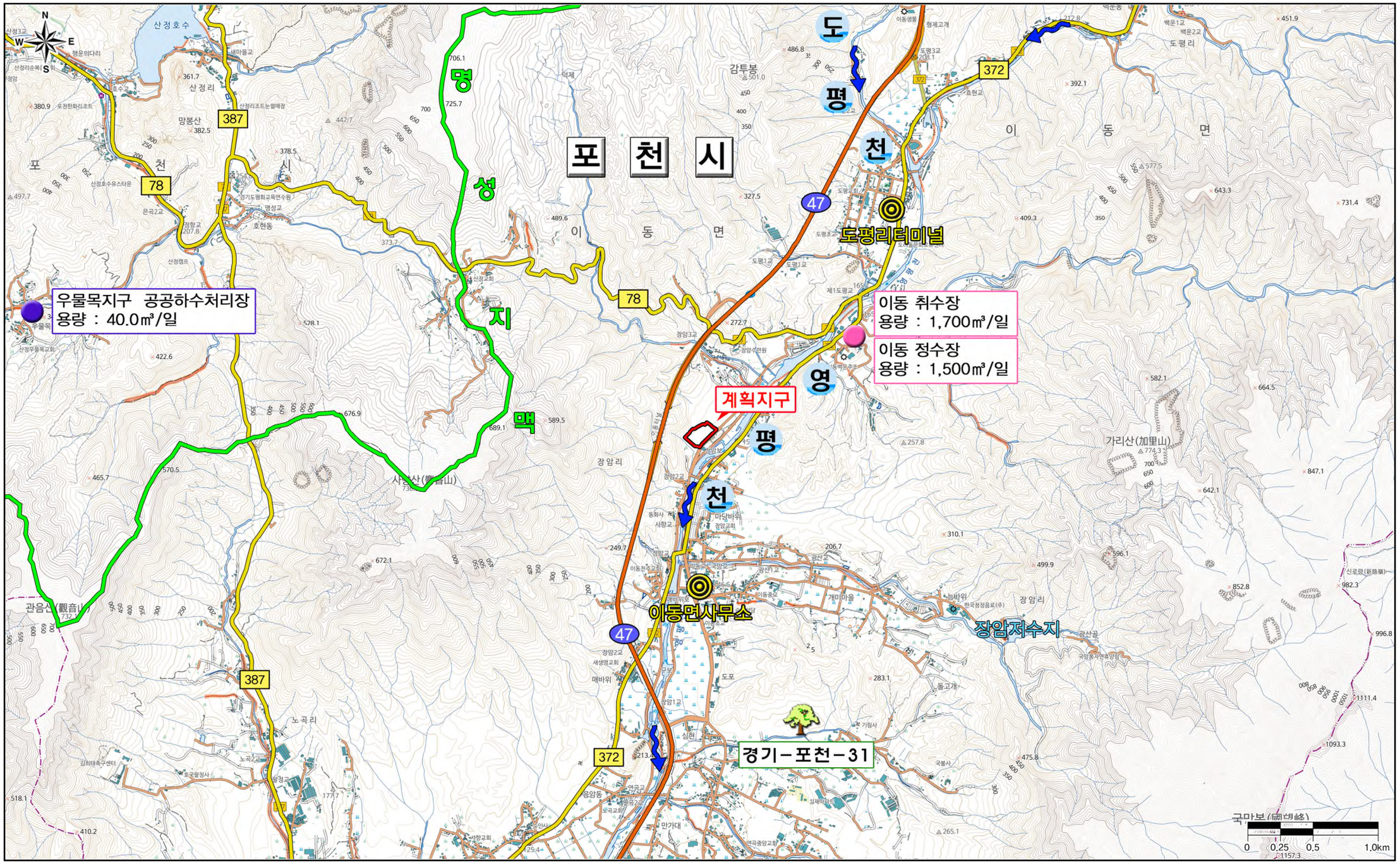
구 분
비 고
84A TYPE
84B TYPE
EL+170.0
EL+170.0
EL+165.0
EL+160.0
EL+155.0
EL+165.0
EL+160.0
EL+160.0
EL+160.0
EL+155.0
EL+155.0
EL+155.0
EL+150.0
EL+151.0
EL+152.0
EL+144.9
EL+152.9
104동
105동
106동
101동
102동
103동
주민운동시설
경로당/어린이집
어린이놀이터
주민공동시설
공원
84A
84B
10~12M도로
보행자
진출입구
차량
진출입구

[그림 1-2] 배치 계획도(안)

1.2 지역개황

[표 1-1] 환경관련 지역·지구 지정현황

구 분		포천시	계획지구	비 고
대기 환경	대기보전특별대책지역	×	×	○ 해당사항 없음
	대기관리권역	○	○	○ 대기관리권역 내 위치
	악취관리지역	×	×	○ 해당사항 없음
	저황유 공급지역 및 사용시설	○	○	○ 경유 : 황함유량 0.1% 이하 ○ 중유 : 황함유량 0.5% 이하
수 환경	상수원보호구역	○	×	○ 계획지구와 수계가 상이한 것으로 조사됨
	수변구역	×	×	○ 해당사항 없음
	팔당 · 대청호 상수원 수질보전 특별대책지역	×	×	○ 해당사항 없음
	배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정	○	○	○ “가” 지역에 해당
	폐수배출시설 설치제한을 위한 대상 지역	○	×	○ 해당사항 없음
	수질오염총량제 관리지역	○	○	○ 영평A 단위유역 내 위치
	지하수보전구역	×	×	○ 해당사항 없음
자연 환경	자연공원	×	×	○ 해당사항 없음
	야생생물 보호구역 및 특별구역	○	×	○ 서측으로 이격거리 약 16.8㎞에 경기 포천 창수면 야생생물 보호구역 위치
	생태 · 경관보전지역	○	×	○ 남동측으로 이격거리 약 12.5㎞에 조종천상류, 명지산 · 청계산 생태 · 경관 보전지역 위치
	습지보호지역 및 람사르습지	×	×	○ 해당사항 없음
	산림유전자원 보호구역	×	×	○ 해당사항 없음
	생태계변화관찰지역	○	×	○ 북동측으로 이격거리 약 10.0㎞에 백운 · 광덕산 생태계 변화관찰지역 위치
	백두대간 및 정맥	×	×	○ 서측으로 이격거리 약 1.5㎞ 명성지맥 위치
기타	자연경관영향 심의대상	-	×	○ 해당사항 없음


포 천 시
명 성 지 맥
도 평 천
이 동 면
도평리터미널
우물목지구 공공하수처리장
용량 : 40.0㎥/일
이동 취수장
용량 : 1,700㎥/일
이동 정수장
용량 : 1,500㎥/일
계획지구
이동면사무소
장암저수지
경기-포천-31
387
78
372
47
0 0.25 0.5 1.0km

[그림 1-3] 지역개황도

1.3 환경보전목표

○ 본 계획시행에 따라 환경영향이 예상되는 평가항목에 대한 환경보전목표를 설정하고자 「환경영향평가법」제5조 및「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정, 기후에너지환경부고시 제2025- 10호」제7조의2를 고려하여 다음과 같이 설정함

○ 환경보전목표는 평가분야, 항목별로 설정하였으며, 정량적으로 설정하되, 정량적으로 설정하기 곤란한 경우 정성적으로 설정 · 제시함

[표 1-2] 평가항목별 환경보전목표의 설정

평가 분야		평가 항목	환경보전목표	사유
1) 계획의 적정성	가) 상위계획 및 관련 계획과의 연계성		○상위계획 및 관련 계획으로 제시된 환경보전계획 및 목표 등과 연계성, 일관성 및 부합성 등 적용	○국토의 효율적 이용 및 난개발 방지
	나) 대안설정 · 분석의 적정성		○적정한 대안을 반영한 기본계획 수립	○환경 · 사회 · 경제 등을 고려한 최적의 계획안 도출
2) 입지의 타당성	가) 자연환경의 보전	생물다양성 · 서식지보전	○동 · 식물상 -법정보호종 서식지 보존 · 보호 원칙 -생태계교란 생물 출현규모 최소화(제거 및 관리) ○생태적 보전가치가 높은 지역 훼손 최소화	○동 · 식물상 보전 ○생태계 다양성 보전
		지형 및 생태축의 보전	○보전가치가 있는 지형·지질 -경관, 학술, 문화적 등 가치가 있는 지형 및 습지, 자연공원 등의 보호지역 ○절 · 성토로 인한 지형변화 최소화	○사업시행에 따른 지형·지질 영향 최소화
		자연경관의 보전	○주변 자연경관을 고려한 경관계획 수립 ○스카이라인 훼손 최소화	○자연경관 훼손 최소화
		수환경의 보전	○「환경정책기본법」시행령 [별표1] 환경기준 ○하수도법 시행규칙 별표3	○사업시행에 따른 수질 영향 최소화 ○물환경목표기준 충족

[표 1-2 계속] 평가항목별 환경보전목표의 설정

평가 분야			평가 항목	환경보전목표	사유
2) 입지의 타당성	나) 생활환경의 안전성	환경기준 부합성	기상	-	-
			대기질	○「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정, 기후에너지환경부고시 제2025-10호」제7조의2 ○「환경정책기본법」 [별표1] 환경기준 ○「경기도 환경기본조례」 [별표1] 환경기준	○사업시행에 따른 대기질 영향 최소화
			온실가스	○「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」, 경기도 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본조례」, 지자체 관련 정책 감축목표 적용	○관련법 및 지자체 환경 보전대책에 부합하는 저감 방안 수립·시행
		환경기준 부합성	토양	○「토양환경보전법」시행규칙 [별표3] 토양오염우려기준, [별표7] 토양오염대책기준	○사업시행에 따른 토양 영향 최소화
			소음 · 진동	○「환경정책기본법」시행령 [별표1] 환경기준 ○「소음진동관리법」시행규칙 [별표8] 생활소음 · 진동규제기준	○사업시행에 따른 소음 · 진동 영향 최소화
			일조장해	○「건축법」중 "일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한" 에 따른 규정 적용 ○일영 피해기준(수인한도)에 관한 대법원 판례 기준 적용	○사업시행에 따른 주변 일조 영향 최소화
		환경기초시설의 적정성		○오 · 폐수, 폐기물 발생량 산정 및 처리계획 적정 수립	○폐기물 발생 최소화 및 적정 처리계획 수립
		자원 · 에너지 순환의 효율성		○「폐기물관리법」,「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 준수	○폐기물 발생 최소화 및 적정 처리계획 수립
	다) 사회 · 경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용		○환경영향 최소화를 위한 토지이용 및 시설배치 계획 수립	○환경친화적 토지이용계획 수립
		인구 · 주거		-	-

1.4 평가항목 · 범위 설정

1.4.1 평가범위 설정

○ 본 전략환경영향평가서 작성을 위하여 선정한 평가항목별 조사, 예측 방법은 다음과 같이 설정하였음

- 현황조사 : 주변 환경현황, 정온시설 및 대상지역을 기초로 실시
- 영향예측 : 영향예상지역 및 보전대상 등 조사시 파악된 계획지구의 환경현황을 바탕으로 계획시행에 따른 주변지역 영향예측을 실시
- 저감방안 : 영향예측의 결과에 따라 환경보전을 위한 저감방안 수립

[표 1-3] 평가범위 설정

구 분			평가 내용	평가범위
자연 환경의 보전	생물다양성 서식지 보전	동·식물상	•계획시행시 자연의 훼손 및 동·식물상 변화 여부 •계획지구 및 주변지역의 동·식물 서식지 변화여부	계획지구 경계로부터 100~300m
	지형 및 생태축의 보전	지형·지질	•계획지구의 지형, 지질의 특성파악 •절·성토 발생에 따른 부족토, 사토 발생 •부지정지 공사시 지형변화	계획지구 및 주변지역
	주변 자연경관에 미치는 영향	경관	•계획시행에 따른 경관변화 발생	계획지구 및 주변지역
	수환경의 보전	수질	•절·성토지역의 강우에 의한 토사유출 발생 •근무인력의 오수발생 •계획시행에 따른 토지이용변화로 인한 오염부하량 발생	계획지구 및 주변수계
생활 환경의 안정성	환경 기준의 부합성	대기질	•공사장비 투입 및 토사운반으로 인한 대기오염물질 발생	계획지구 경계로부터 500m
		온실가스	•공사장비가동 및 운영시 연료사용 및 이동오염원에 따른 온실가스 발생	계획지구 및 주변지역
		토양	•공사 장비, 차량 등에 따른 토양오염 발생	계획지구 내
		소음·진동	•공사시 건설장비 가동에 따른 소음·진동 발생	계획지구 경계로부터 300m
	자원·에너지 순환의 효율성	친환경적 자원순환	•계획시행시 건설폐기물 및 폐유 등 발생 •작업인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생	계획지구 및 주변지역
사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	토지 이용	•상위계획 및 관련계획과의 부합성 검토 •계획지구 및 주변지역을 고려한 토지이용의 적정 배분 검토	계획지구 및 주변지역

주) 기상, 환경기초시설의 적정성, 인구 · 주거 : 포천시 전역으로 설정

1.4.2 평가방법 설정

[표 1-4] 평가방법 및 예측·분석 기법 설정

구 분	평가항목		평가방법 설정	예측·분석기법 설정
자연환경의 보전	생물다양성 서식지 보전	동·식물상	•현지·탐문조사 및 기존문헌자료를 정량적으로 분석 •사업계획에 따른 현존식생 및 식생 보전등급 변화	•현지조사 및 문헌자료 활용
	지형 및 생태축의 보전	지형·지질	•계획지구 및 주변지역의 지형·지질 특성에 관한 조사	•보전가치가 있는 지형 검토 •산림 · 생태 · 녹지축 검토
	주변 자연경관에 미치는 영향	경관	•자연경관심의대상 해당 여부 검토 •계획시행에 따른 경관변화 여부	•계획지구 지역경관 특성 검토 •경관심의대상 여부 검토
	수환경의 보전	수질	•수환경 보호지역(상수원보호구역, 취 · 정수장 등) 현황, 수계 현황	•현지조사 및 문헌조사 등을 통한 계획지구 주변 수계의 환경기준 부합성(기준 초과 여부) 검토
생활환경의 안정성	환경기준의 부합성	기상	•인근 기상대 과거 기상자료 분석·정리	•문헌자료(기상연보)
		대기질	•대기질 현황	•오염물질 발생량 산정 •건설공사 표준품셈 •Compilation of Air Pollution Emission Factors, U.S. EPA
		온실가스	•온실가스 발생량 및 저장량 산정	•문헌자료(원단위)
		토양	•토양오염도 현황	•토양 현황 측정자료
		소음·진동	•소음 · 진동 현황	•현지조사를 통한 환경기준 부합성(기준 초과 여부) •공사장 소음·진동 관리지침서, 환경부, 2007 •건설기계류 소음 특성, 국립환경과학원, 2003
	환경기초시설의 적정성		•환경기초시설 현황	•환경기초시설 연계의 적정성
	자원·에너지 순환의 효율성	친환경적 자원순환	•폐기물 발생 및 처리현황	•생활 · 건설폐기물 및 분뇨발생량 검토
사회·경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	토지이용	•토지이용 현황	•개발계획서 •문헌자료
		인구 · 주거	•인구 · 주거현황	•인구 · 주거 변화 검토

[그림 1-4] 대상지역 설정도

1.5 대안의 설정

○ “대안”이라 함은 예비 대안을 토대로 개발기본계획의 목표와 방향, 추진전략과 방법, 수요와 공급, 위치와 시기, 공법 등에 대하여 여러가지 조건을 변경한 결과를 말하며, 대안의 종류 및 설정방법은 다음과 같이 6개 사항으로 구분할 수 있음

○ 본 계획시행에 따른 대안의 설정은 상기 대안의 설정방법 등을 참고하여 “계획비교”와 계획지구의 토지이용 효율성 및 지역특성을 활용한 “입지”를 설정하였음

- 계획비교 측면에서 개발기본계획을 수립하지 않았을 경우(No Action)와 개발기본계획을 수립했을 경우(Action)로 구분하여 비교 · 검토함
- 입지는 금회 추진안을 포함하여 총 2개 대안을 선정하여 비교·검토함

1.5.1. 계획비교에 대한 대안 검토

○ 계획비교에 따른 대안은 개발기본계획 수립(Action)과 미수립(No Action)으로 비교·검토하여 최적의 대안 선정토록 하였으며, 그 내용은 다음 표와 같음

[표 1-5] 계획비교에 대한 대안 검토

구 분	대 안 1(Action)	대 안 2(No Action)
계획수립 여 부	계획 수립시	계획 미수립시
내 용	○체계적인 관리를 통한 난개발을 방지하고, 건전한 도시발전을 도모 ○산재되어 있는 군관사의 집단화를 통한 이용의 효율성 도모 ○노후화된 군관사의 개선 및 숙소 부족 문제 해결	○체계적 개발, 지속가능한 개발 불리 ○무분별한 토지이용으로 이용 효율성 저하 (토지이용계획 상 변화 없음) ○난개발 가능으로 추가적인 지형훼손 우려
선 정	◎	

1.5.2. 입지에 따른 대안 검토

○ 구역계 입지에 대한 변경안을 토대로 다른 2개의 대안을 비교 · 검토하여 선정함

○ 계획지구 경계의 일부 조정에 따른 대안을 수립하여 비교 · 검토하였으며, 입지의 효율성 등을 고려하여 대안을 선정하였음

[표 1-6] 입지에 따른 대안 검토

구 분	대 안 1	대 안 2
장·단 점	○ 나대지 활용 및 기 운영중인 군관사와 조화로운 계획 수립 가능 ○ 기존 나대지를 활용하여 토지이용계획을 수립하고 임야 훼손 최소화 ○ 훼손 면적을 최소화하여 공사시 발생가능한 환경적인 악영향 감소	○ 공동주택부지의 충분한 부지 확보를 통해 관사 이용인구의 편의성 확보 가능 ○ 임야 부분의 추가적인 자연훼손 및 환경적인 악영향 발생
위치도		
선 정	○	
선정사유	○ 체계적이고 계획적인 개발을 위해 기존 훼손부지(나대지)를 최대한 활용하며, 추가 훼손(임야부)을 최소화하여 환경적 악영향을 감소시킬 수 있는 대안1이 입지 측면에서 다소 유리할 것으로 예상됨	

1.6 주요 항목별 환경영향 및 저감방안

1.6.1 자연환경의 보전

■ 생물다양성·서식지 보전	
현황 조사	○ 육상식물상 -식물상 : 현지조사시 56과 87속 101종 1아종 6변종 1품종 109분류군 -법정보호종 : 현지조사에서 확인되지 않음 -희귀식물 : 2종(이팝나무, 주목) -특산식물 : 1종(회양목) -식물구계학적 특정식물 : Ⅰ등급 2종, Ⅱ등급 3종, Ⅲ등급 2종 총 7종 -생태계교란생물 : 3종(단풍잎돼지풀, 미국쑥부쟁이, 환삼덩굴) -식생 : 나지 및 시설지(52.57%), 관목림(20.67%), 조경수식재지(18.30%), 소나무군락(4.60%), 리기다소나무식재림(1.87%), 신갈나무군락(1.67%), 갈참나무군락(0.32%) -식생보전등급 : Ⅲ등급(6.59%), Ⅳ등급(1.87%), Ⅴ등급(91.54%) ○ 육상동물상 -포유류 : 8과 12종 -조류 : 19과 28종 117개체 -양서·파충류 : 5과 6종(탐문조사) -육상곤충류 : 계절적 특성상 출현종이 확인되지 않음 -저서성 대형 무척추동물 : 8목 12과 13종 62개체 -어류 : 3과 6종 34개체 ○ 생태·자연도 : 2등급(5.57%), 3등급(94.43%) ○ 법정보호종 -현지조사 : 수달(멸Ⅰ,천), 물까마귀(경) -문헌조사 : 금강초롱꽃(경), 담비(멸Ⅱ), 수달(멸Ⅰ,천), 삵(멸Ⅱ), 하늘다람쥐(멸Ⅱ,천), 우수리땃쥐(경), 멧토끼(경), 원앙(천), 벌매(멸Ⅱ), 독수리(멸Ⅱ,천), 참매(멸Ⅱ,천), 새매(멸Ⅱ,천), 새호리기(멸Ⅱ), 황조롱이(천), 재두루미(멸Ⅱ,천), 흰목물떼새(멸Ⅱ), 소쩍새(천), 청호반새(멸Ⅱ), 까막딱다구리(멸Ⅱ,천), 들꿩(경), 호반새(경), 쏙독새(경), 물까마귀(경), 밀화부리(경), 맹꽁이(멸Ⅱ), 구렁이(멸Ⅱ), 도롱뇽(경), 한국꼬리치레도롱뇽(경), 한국산개구리(경), 능구렁이(경), 새미(멸Ⅱ), 둑중개(멸Ⅱ), 금강모치(경), 미유기(경)
환경 평가	○ 공사시 일부 식물상 및 식생 훼손 불가피 ○ 훼손수목 192주 발생 ○ 공사시행시 중장비 등으로 인해 발생하는 소음 및 진동 등으로 인한 일시적인 영향 발생
환경 보전 대책	○ 세륜 및 측면 살수시설 설치 및 살수차 주기적 운행 ○ 공사차량 속도 제한 및 덮개 설치 ○ 토사 적치시 비닐, 철막 등 활용 ○ 가배수로 및 임시침사지 설치 ○ 녹지확보 -조성녹지 2,838㎡(11.3%) -소공원 2,865(11.5%)

■ 지형 및 생태축의 보전(지형·지질)	
현황 조사	○지형현황 - 최고표고 170.2m, 최저표고 150.0m, 평균표고 156.2m - 평균 경사도 7.0°, 최대 경사도 19.4° ○주요 산줄기 현황 - 명성지맥이 남동측으로 1.5km 이격 ○특이지역, 학술적 가치 및 보전가치가 있는 지형·지질 - 계획지구 내 분포하지 않음 ○지질현황 - 중생대 쥬라기의 대보관입암류 화강암 ○산사태 위험지도 등급 - 대부눈 3등급, 4등급 분포
환경 평가	○토공계획 및 지형변화지수 - 지형 훼손을 최소화하는 계획을 수립하여 토공량 1,480㎥에 대한 지형변화지수는 0.06로 분석됨 ○비옥토 발생 - 계획지구 내 경작지 및 임야 지역이 분포하여 형성되어 있어 계획시행으로 인한 공사시 비옥토 발생이 예상되는 바, 적절한 비옥토 처리 및 보관대책 필요 ○토사유출 - 공사기간 강우로 인해 발생되는 토사 등이 주변지역에 유입되어 영향을 미칠 수 있으므로 토사유출을 최소화 할 수 있는 저감방안 필요
환경 보전 대책	○지형훼손 최소화 계획 수립 - 토공량 최소화 계획 수립 - 경사가 심한 지반의 경우 시설물(옹벽 등) 설치로 지형 훼손 최소화 ○사면 안정대책 - 발생 사면은 표준구배 준수, 사면녹화 공법 시행 등 ○비옥토 발생 처리 대책 - 발생 비옥토는 향후 조경식재 활용 등 적절한 방법 수립 - 임시적치 장소에는 가배수로, 그린망, 비닐덮개 등 사용 ○토사유출 방지대책 - 토목공사 단계적 시행, 토사유출 예상지점 또는 절·성토 사면에 임시비닐막, 부직포 사용 - 가능한 우기를 피해 공사 시행, 가배추수로, 침사지 겸 저류지 설치 등 방안 마련

■ 주변 자연경관에 미치는 영향(경관)	
현황 조사	○자연경관 현황 - 계획지구 서측으로 서향산, 동측으로 가리산, 북측과 남측으로 감토봉, 민둥산 등 높은 산악지형을 형성하고있음 - 계획지구 인근으로는 영평천이 남북으로 흐르고 있으며, 남동측으로 장암저수지가 위치하고 있음 ○인문경관 현황 - 계획지구 동측 경계와 인접하여 성장로가 남북 방향으로 통과하고 있음 - 계획지구 남측에는 이동면 시가지가 위치하며 주거지역 및 상업지역이 형성되어 있고, 포천 이동 아이파크 아파트를 제외한 대부분의 건축물은 5층 이하 규모로 분포함 - 북측 계획관리지역 내 건축물은 저층 규모로 형성되어 있으며, 인근 자연녹지지역 내 건축물 또한 저층 규모로 분포하고 있고 자연녹지지역의 건축물은 대부분 수림 또는 하천과 인접하여 위치하고 있음
환경 평가	○건축물 규모 및 층수에 의해 경관변화는 일부 발생할 것으로 예측됨 - 예비조망점(14지점) 선정 ○주변 환경과의 조화를 고려한 건축물의 재질 및 색채계획으로 이질감을 최소화 할 계획임 - 경관시뮬레이션 분석(9지점) ○스카이라인 검토시 주변 지형에 순응하며 기존의 배후 산지와 자연스러운 스카이라인을 유지함
환경 보전 대책	○건축계획 : 주요 도로에서 자연경관자원으로 조망을 고려한 통경축을 반드시 확보하고, 조화로운 스카이라인을 형성하도록 건축물 배치 · 규모 · 형태를 계획함 ○색채계획 : 건축 매스를 고려한 입면 분절과 수평적인 패턴을 적용하여 편안한 이미지로 연출, 산림에 인접한 위치를 고려하여 부드러운 배색 및 경관과 조화로운 강조색 적용 등 ○야간경관 계획 : 외부 조명은 보행자 중심으로 조명을 계획하고, 작동될 수 있는 상태로 유지 관리

■ 수환경의 보전	
현황 조사	○하천현황 - 수용하천 : 영평천(지방) ⇒ 한탄강(지방) ⇒ 임진강(국가) ⇒ 한강(국가) ○수질보호를 위한 규제지역 현황 - 상수원보호구역은 계획지구와 수계가 상이함 - 계획지구에서 상류측 방면 유하거리 약 1.3㎞에 이동취수장 위치함 - 배출허용기준(폐수) : “가” 지역 ○기반시설 현황 - 취수장 : 2개소 - 정수장 : 2개소 - 분뇨처리시설 : 3개소 - 공공하수처리시설 : 20개소(500㎥/일 이상 10개소) ○수질오염총량관리 : 한탄강 수계 영평A 단위유역 ○수질측정현황 - 현장조사 결과, 지표수질 측정(W-1~2)결과, BOD 농도 1.2~1.3㎎/L으로 생활환경기준 Ib등급(좋음), SS 1.1~1.3㎎/L, DO 10.1~10.2㎎/L, TOC 1.0~1.1㎎/L, T-N 1.42~1.66㎎/L, T-P 0.012~0.015㎎/L, 총대장균군 390~430(군수/100mL), 분원성대장균군 40~60(군수/100mL)
환경 평가	○ 공사시 - 우수유출량 : 0.3270㎥/sec(A1=0.2895, A2=0.0375) - 토사유출량 : 5.3352ton/일 - 부유물질 가중농도 : 188.8379mg/L - 현장투입인력에 의한 오수발생 : 10.5㎥/일 ○ 운영시 - 오수발생량 : 약 160.8000㎥/일 - 용수공급량 : 약 15.7267㎥/일 - 비점오염 발생에 따른 영향 향후 소규모 환경영향평가 단계서 검토
환경 보전 대책	○공사시 - 토공사에 따른 저감대책 : 건기시 토공사를 실시, 임시침사지 및 가배수로 우선 설치, 우기시 공사중지 및 노출면 방수덮개 설치 - 현장인부에 의한 오수처리대책 : 오수처리시설 설치 또는 전량 위탁처리 ○운영시 - 용수공급계획 : 계획지구 내 기 매설된 상수관로에 인입 - 우수처리계획 : 계획지구 내 저류지를 거쳐 방류 - 오수처리계획 : 사업지구내 오수관로를 통해 포천일이동 하수처리시설로 이송 및 처리 - 비점오염저감시설 : 지구 내 저류지 1개소 설치

1.6.2 생활환경의 안전성

■ 기 상

현황 조사	○기상개황(철원기상대, 10년 통계(2015~2024)) - 연평균 기온 11.07℃ - 평균풍속 1.41m/s - 강수량 1,363.70㎜ - 일조시간 2,557.14hr - 평균습도 72.29% - 해면기압 1,016.95hPa

■ 대 기 질

현황 조사	○ 주요 정온시설 분포현황 : 주거지, 종교시설 등 총 6개소 ○ 대기질 현황 : 전 항목이 환경기준(국가 및 경기도) 이하의 대기질을 유지하고 있음 - PM-10 23㎍/㎥~24㎍/㎥ - PM-2.5 10㎍/㎥~12㎍/㎥ - NO_2 0.003ppm~0.004ppm - SO_2 0.002ppm - CO 0.33ppm~0.35ppm - O_3 0.026ppm~0.027ppm - Pb, 벤젠 : 불검출
환경 평가	○ 공사시 - 현 시점에서는 계획지구에 대한 구체적 토목설계에 따른 토공자료가 확보되지 않은 관계로 불가피하게 개략적인 토공량을 산출하여 대기오염물질 배출량을 산정함 - 향후, 구체적인 토목자료(토공량, 토공기간 등)를 바탕으로 대기오염물질 배출량 재산정 및 영향예측을 실시토록 함

구 분	합 계	장비가동 (Q_1)	덤프트럭 운행(Q_2)	기타장비(Q_3)	토사 투하적치(Q_4)
PM-10	0.0071	0.0002	0.0053	0.0015	0.0001
PM-2.5	0.0010	0.0002	0.0005	0.0001	0.0001
NO_2	0.0055	0.0055	-	-	-

○ 운영시
- 연료사용 및 이동오염원에 의한 배출량은 미미한 것으로 산정됨
- 향후 구체적인 실시설계자료에 기초하여 대기오염물질 배출량 재산정 및 영향예측을 실시토록 함

구 분	PM-10	PM-2.5	NO_2
연료 사용	0.0003	0.0003	0.0380
차량 통행	0.0002	0.0002	0.0002
합 계	0.0005	0.0005	0.0382

환경 보전 대책	○ 공사시 : 차량 속도 제한, 차량적재함 덮개, 살수차량, 세륜·측면살수시설, 방진망 설치 등 ○ 운영시 : 환경정화수종 식재

■ 온실가스	
현황 조사	○ 계획지구 내 건축물 운영으로 에너지 직·간접 배출로 인한 온실가스가 발생하는 것으로 조사됨 ○ 그 외 대규모의 온실가스 배출시설 및 에너지 이용시설은 없는 것으로 조사됨
환경 평가	○공사시 – 총 온실가스 배출량은 180.07tCO_2eq으로 산정됨 · 직접배출 : 161.91tCO_2eq · 간접배출 : 18.16tCO_2eq ○운영시 – 총 온실가스 배출량은 1,859.76tCO_2eq으로 산정됨 · 직접배출 : 700.97tCO_2eq · 간접배출 : 1,158.79tCO_2eq
환경 보전 대책	○공사시 : 공정별 저감대책 실시, 건설기계 대형화, 연료소비효율 향상 등 ○운영시 : 에너지 효율향상 및 절감, 친환경 주차시설, 녹지 계획, 온실가스 저감수종 식재

■ 토 양	
현황 조사	○계획지구 내 지장물은 없는 것으로 조사됨 ○토양조사결과 : 토양오염우려기준(3지역) 만족
환경 평가	○공사시 –건설장비 운행에 따른 폐유발생 : 투입건설장비 오일류 교체와 고장 등으로 폐유 발생 –작업인부에 의한 토양오염 : 생활폐기물과 분뇨 발생 예상 –토공사에 따른 영향 : 깎기·쌓기에 의해 발생 토사로 인한 토사유출 예상
환경 보전 대책	○폐유처리대책 : 공사차량 및 장비의 정비(오일교환, 세척 등)는 지정업소에서 실시, 다만, 투입장비 및 장비불량에 따른 오일 교환시 폐유보관소를 설치하여 수거 후 보관·위탁처리 ○생활폐기물 및 분뇨처리대책 : 생활폐기물은 분리수거 후 최종 처리, 공사인부에 의한 분뇨는 오수처리시설을 설치 또는 전량 위탁처리 ○토사유출 저감대책 : 절·성토부 토공사는 건기시 실시, 임시침사지 및 가배수로 설치, 공사시 비닐덮개 및 거적덮기 설치

■ 소음 및 진동	
현황 조사	○ 주요 정온시설 분포현황 : 주거지 및 단독가옥 등 총 4개소 ○ 소음도 현황 - 주간 : 50.4~58.2dB(A) (주간 소음 환경기준 만족) - 야간 : 37.7~41.6dB(A) (야간 소음 환경기준 만족) ○ 진동도 현황 - 주간 : 13.5~19.2dB(V) (주간 생활진동 규제기준 만족) - 야간 : 10.4~13.7dB(V) (야간 생활진동 규제기준 만족)
환경 평가	○ 공사시 - 소음 : 51.8~66.8dB(A) (시설물 1개소에서 환경 목표기준 초과) - 진동 : 15.3~27.4dB(V) (모든 시설물에서 환경 목표기준 만족) ○ 운영시 - 주간 소음 : 56.3~61.0dB(A) (주간 소음 목표기준 만족) - 야간 소음 : 50.2~55.5dB(A) (야간 소음 목표기준 일부 초과)
환경 보전 대책	○ 공사시 - 저소음 · 저진동 공사장비 사용 - 심야 및 조·석간 작업금지 - 공사차량의 속도제한 및 경적사용금지 ○ 운영시 - 영구방음벽 설치 - 저소음포장 공법 적용 - 완충녹지 계획 수립

■ 일조장해	
현황 조사	○본 계획지구로부터 남동측으로 12.3km 이격하여 위치한 철원기상관측소의 10년(2015~2024년) 자료를 인용하여 일조현황을 조사한 결과, 총 일조시간은 2,557.14hr인 것으로 조사됨 - 계절별로는 봄철 일조시간(754.05hr)이 가장 길며, 겨울 일조시간(556.73hr)이 가장 짧음
환경 평가	○ 예측조건 중 건축물 높이는 건축물대장상의 건물 높이 ○ 수인한도 : 동짓날 기준 8시~16시까지 8시간 중 4시간 이상 확보 동짓날 기준 9시~15시까지 6시간 중 연속 2시간 확보 ○ 수인한도는 동짓날 기준 8시~16시까지 8시간 중 4시간 이상, 9시~15시까지 6시간 중 연속 2시간 확보를 기준으로 하였음 ○ 예측일은 1년 중 태양고도가 가장 낮아 음영길이가 가장 긴 동지날(12월 22일)을 기준으로 지표면에 자연장애물이 없다는 조건하에 물류창고 구조물의 높이에 따라 오전 8시~오후 4시간대에 1시간 간격으로 예측하였음 ○ 예측결과, 계획건축물로 인한 일조영향은 오전 9시~오후 3시 사이 연속 2시간, 오전 8시~오후 4시 사이 총 4시간 이상 일조시간이 확보되어 수인한도를 만족하는 것으로 분석됨
환경 보전 대책	○ 본 계획지구 내 신축건물은 「건축법」 및 「포천시 건축조례」기준을 고려한 배치 계획을 수립하여 사업계획에 반영하겠음

■ 자원 · 에너지 순환의 효율성(친환경적 자원순환)	
현황 조사	○ 폐기물 발생 및 처리현황 – 관리구역 : 전 지역 생활폐기물 관리 지역으로 지정·관리 – 가정 생활폐기물 : 159.48톤/일, 사업장 비(非)배출시설계 폐기물 : 90.25톤/일, 건설폐기물 : 778.55ton/일 – 생활폐기물 : 1인1일 발생량 1.01kg/인·일 – 분뇨 : 95.7㎥/일, 1인1일 발생량 0.61L/인·일 ○ 분뇨처리시설 : 분뇨처리시설 3개소 ○ 폐기물 처리시설 : 소각시설 1개소, 기타 폐기물 처리시설 1개소
환경 평가	○ 공사시 – 생활폐기물 : 26.77kg/일 – 분뇨 : 16.17L/일 – 폐유발생량 : 약 8.2L/일 – 건설폐기물 : 신축폐기물 2,937.8283ton – 임목폐기물 : 지상부 82.11ton, 지하부 24.15ton, 총 발생량 106.26ton ○ 운영시 – 생활폐기물 : 468.72㎏/일, – 분뇨 : 512.40L/일
환경 보전 대책	○ 공사시 – 생활폐기물 : 현장사무소 주변에 분리수거함을 설치하고 관련 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리 – 분뇨 : 공사인부에 의한 분뇨는 오수처리시설을 설치 또는 전량 위탁처리토록 하겠음 – 지정폐기물(폐유) : 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리는 인근정비소에서 실시하되, 불가피한 경우 현장 내에 폐유보관시설을 설치하여 보관 후 위탁처리 – 건설폐기물 : 건설폐기물 전량 회수하여 재활용, 그 외 재활용이 불가한 폐기물은 전문처리업체에 위탁처리 ○ 운영시 : 운영시 발생되는 생활폐기물은 보관시설등을 설치해서 성상별로 분류 및 포천시 폐기물 관리조례에 의거해서 적정 처리할 계획임

1.6.3 사회 · 경제 환경과의 조화성(환경친화적 토지이용)

■ 토지이용

현황 조사	○ 지목별 토지이용현황 : - 전체면적 24,995㎡(100.0%) 중 잡 19,150㎡(76.6%)로 가장 많은 면적을 차지하며, 그 외 임야 5,845㎡(23.4%)로 구성됨 ○ 소유자별 토지이용현황 : - 전체면적 24,995㎡(100.0%) 중 국방부 24,748㎡(99.0%)로 가장 많은 면적을 차지하며, 그 외 포천시 247㎡(1.0%)로 구성됨 ○ 용도별 토지이용현황 : - 자연녹지지역 : 24,995㎡(100.0%)
환경 평가	○ 계획지구 지형 및 현황을 고려하여 환경에 미치는 영향이 최소화 되도록 토지이용계획을 수립

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	24,995	100.0	-
공동주택용지	19,292	77.2	
녹지용지	5,703	22.8	-
소공원	2,865	11.5	-
조성녹지	2,838	11.3	-

■ 인구 및 주거

현황 조사	○ 포천시의 총 인구는 157,992인으로 조사됨 - 72,876세대, 인구밀도 191.10인/㎢ - 자연적 증감은 사망이 출생보다 앞서며, 사회적 증감은 2021년을 제외 전출이 전입보다 앞서 전반적으로 인구가 증가되었다 감소되는 추이로 조사됨 - 20~59세의 인구분포가 전체인구의 52.43%를 차지하는 것으로 조사됨 ○주거(포천시) - 일반가구수 : 62,070가구, 주택수 : 21,874호, 주택보급률 : 93.2% - 주거형태로는 아파트가 21,874호로 21,061호로 가장 많으며, 다음으로 단독주택(다가구 주택포함), 아파트. 다세대주택, 연립주택 순으로 조사됨
환경 평가	○ 인구 및 주택배분계획 : 계획인구 840인, 계획세대 336세대 - 일동권 인구 배분계획 추정시 2030~2035년 기준 10,515인의 추가 인구유입 가능