

구) 하동역사 도시관리계획(용도지역,
지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)
전략 환경영향평가서
(초안)

- 요약문 -

2024. 4.

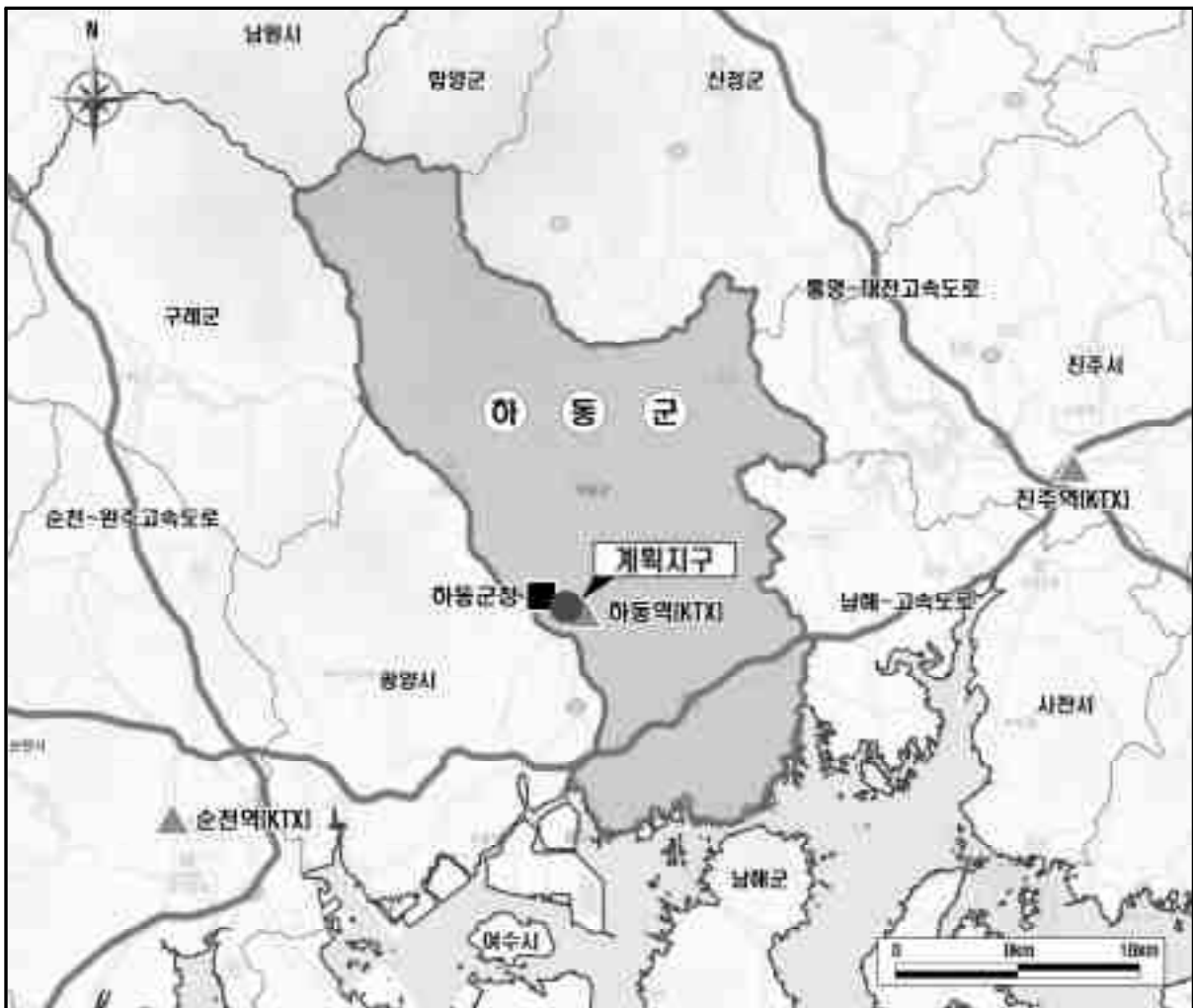


하 동 군

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 본 계획은 생활권의 개발방향, 주변지역 개발현황, 도시기반시설의 현황, 수용인구 및 수요, 적정밀도 등을 고려한 개발방향을 수립하여 하동군 종합발전계획과 부합되는 개발을 위한 기본방향을 설정함
- 따라서, 용도지역 변경, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)을 통한 계획적 개발을 유도하며, 도시의 기능·미관 등을 효율적으로 유지·관리할 수 있도록 지역이미지를 개선할 것임
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「지구단위계획 수립지침」에 따라 계획지구 및 주변지역의 개발방향 및 입지여건을 고려하여 쾌적한 복합주거단지를 조성하고자 도시 관리계획 결정(변경)을 진행하고자 함



(그림 1-1) 계획지구 광역 위치도

나. 계획의 내용

- 계획 명 : 구)하동역사 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)
- 계획시행자 : 경상남도 하동군
- 승인기관 : 경상남도 / 하동군
- 협의기관 : 환경부 영산강유역환경청
- 계획의 범위
 - 공간적 범위 : 경상남도 하동군 하동읍 비파리 313-7번지 일원
 - 시간적 범위 : 기준년도 2024년, 목표년도 2027년
- 계획 내용
 - 용도지역 변경, 지구단위계획구역, 기반시설 변경 등

<표 1-1> 금회 계획의 총괄 내용

구 분	주 요 내 용						
	구 분	면 적 (m ²)			구성비 (%)	비고	
기 정		변 경	변 경 후				
용도지역	합 계	55,189	-	55,189	100.0	-	
	주거지역	소 계	8,641	증) 24,929	33,570	60.8	-
		제1종일반주거지역	-	증) 21,077	21,077	38.2	-
		제2종일반주거지역	8,641	증) 3,852	12,493	22.6	-
	도시지역	일반상업지역	3,533	감) 3,533	-	-	-
		소 계	43,015	감) 21,396	21,619	39.2	-
		녹지지역	자연녹지지역	42,149	감) 20,530	21,619	39.2
	생산녹지지역		866	감) 866	-	-	-
	지구단위계획	○ 지구단위계획구역 지정(55,189m ²)					
	기반시설	○ 도로, 주차장, 녹지, 공원 등					

1) 용도지역 변경(안) : 경상남도(승인기관) 결정사항

가) 용도지역 변경(안) 조서

<표 1-2> 용도지역 변경(안) 조서

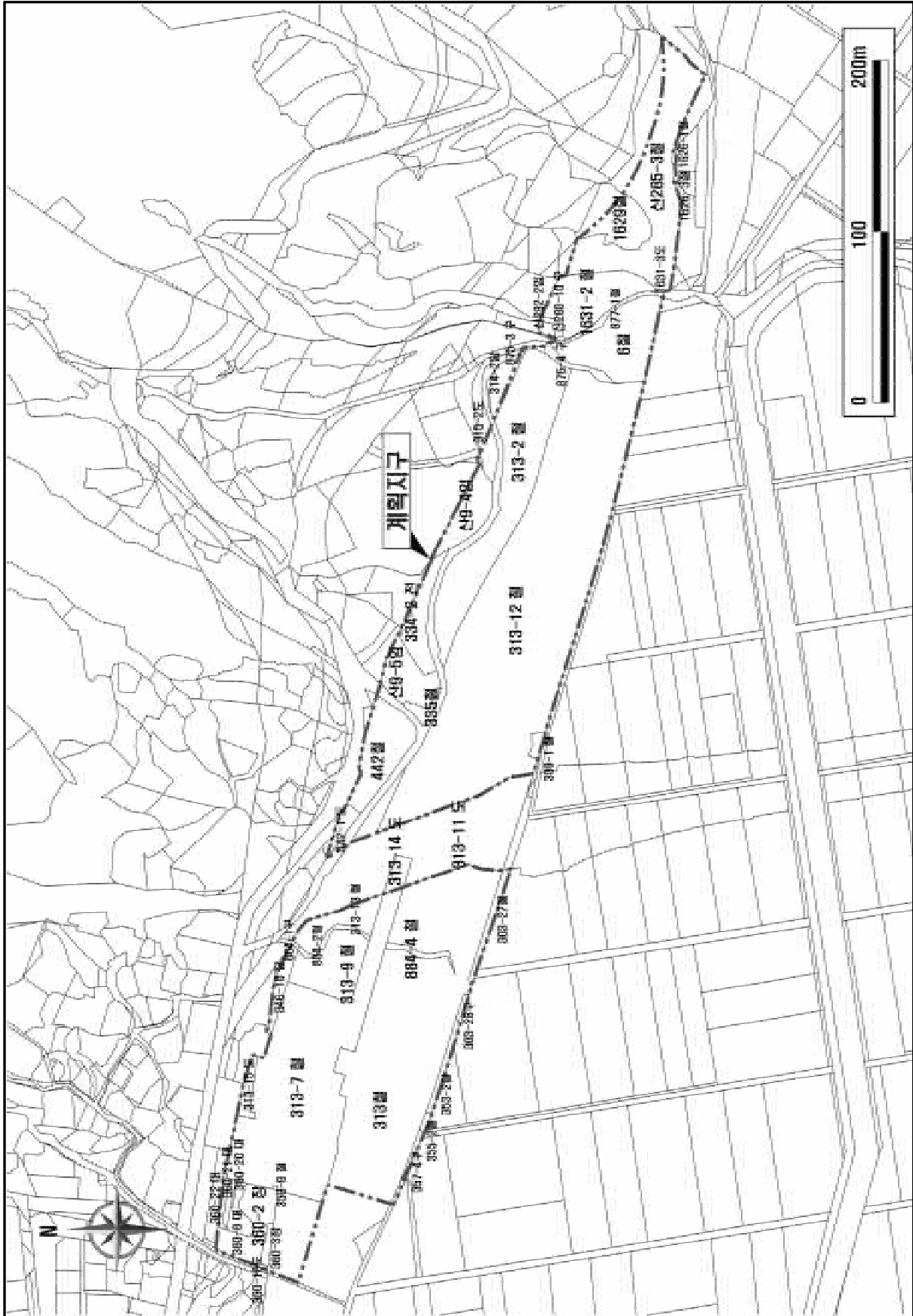
구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고			
	기 정	변 경	변 경 후					
합계	55,189	-	55,189	100.0	-			
도시지역	주거지역	소계	8,641	증) 24,929	33,570	60.8	-	
		제1종일반주거지역	-	증) 21,077	21,077	38.2	-	
		제2종일반주거지역	8,641	증) 3,852	12,493	22.6	-	
		일반상업지역	3,533	감) 3,533	-	-	-	
	녹지지역	소계	43,015	감) 21,396	21,619	39.2	-	
			자연녹지지역	42,149	감) 20,530	21,619	39.2	-
			생산녹지지역	866	감) 866	-	-	-

나) 용도지역 변경(안) 사유서

<표 1-3> 용도지역 변경(안) 사유서

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
비파리 442번지 일원	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,983	200% 이하	○ 하동역사 지구단위 계획 내 사업실현을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역	자연녹지지역	2,602	100% 이하	
비파리 360-2번지 일원	일반상업지역	제2종일반주거지역	3,533	250% 이하	
비파리 313번지 일원	자연녹지지역	제1종일반주거지역	15,091	200% 이하	
	자연녹지지역	제2종일반주거지역	8,904	250% 이하	
비파리 313-12번지 일원	생산녹지지역	제1종일반주거지역	3	200% 이하	
	생산녹지지역	자연녹지지역	863	100% 이하	

주) 금회 용도지역 변경(안) 사유서는 변경된 용도지역의 사항만 제시하였음



(그림 1-2) 계획지구 지적도



(그림 1-3) 용도지역 결정도(기정)



(그림 1-4) 용도지역 변경(안)도

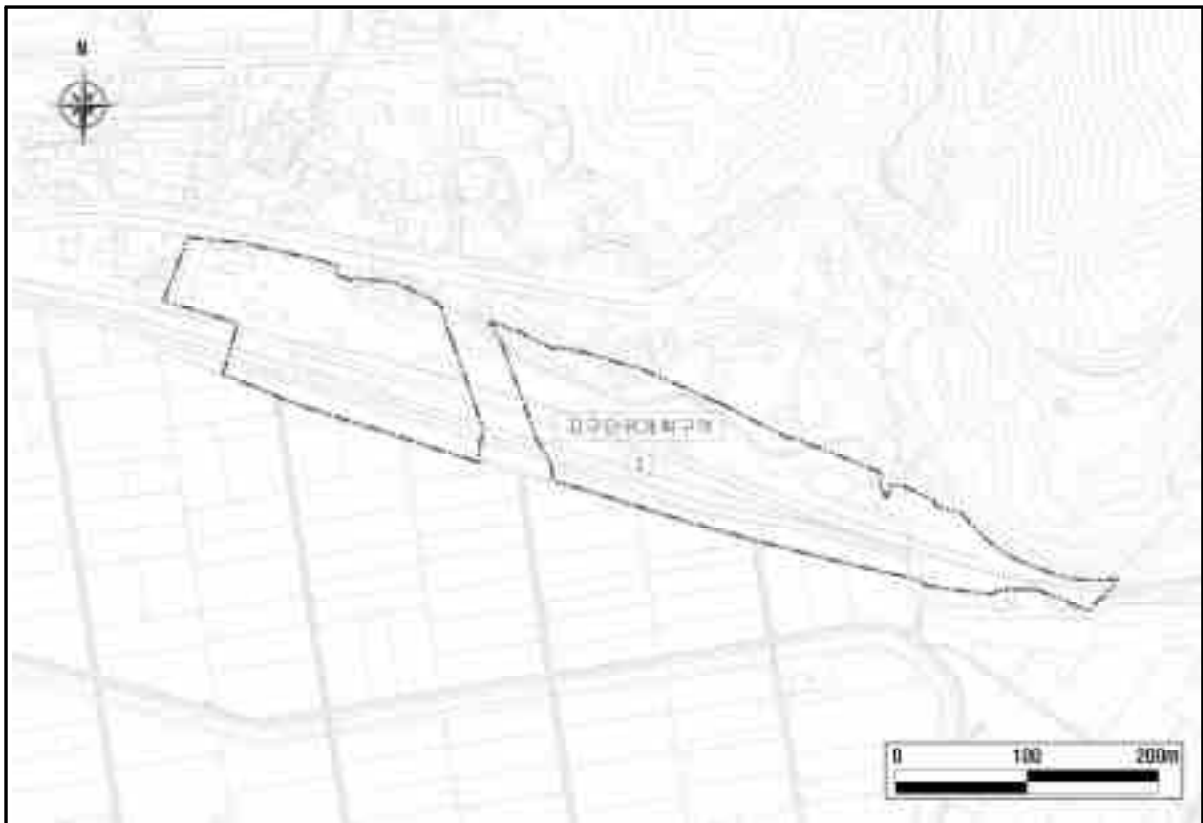
2) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 하동군(승인기관) 결정사항

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면 표시번호	구분	구역명	위치	면 적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
①	신설	구)하동역사 일원 지구단위계획구역	하동읍 비파리 313-7번지 일원	-	증) 55,189	55,189	-

나) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	구분	위치	면적 (m ²)	결 정 사 유	비고
①	신설	하동읍 비파리 313-7번지 일원	55,189	○주거지역내 일단의 토지를 대상으로 인구 유발을 위한 농촌청년주택, 두드림센터, 아이 같이 보금자리 등을 통해 난개발 방지 및 지역경제 활성화 방안으로 공공의 참여를 통한 지구단위계획구역으로 신규 지정	-



(그림 1-5) 지구단위계획 결정도

다) 토지이용계획(안)

- 계획지구의 입지여건, 지역 연계사업 및 용도지역 등을 고려하여 토지이용계획을 수립하고 주변지역에 형성되어 있는 기초성 주거지 및 교통체계 등 특성을 감안하여 기반시설 배분

<표 1-4> 토지이용계획(안)

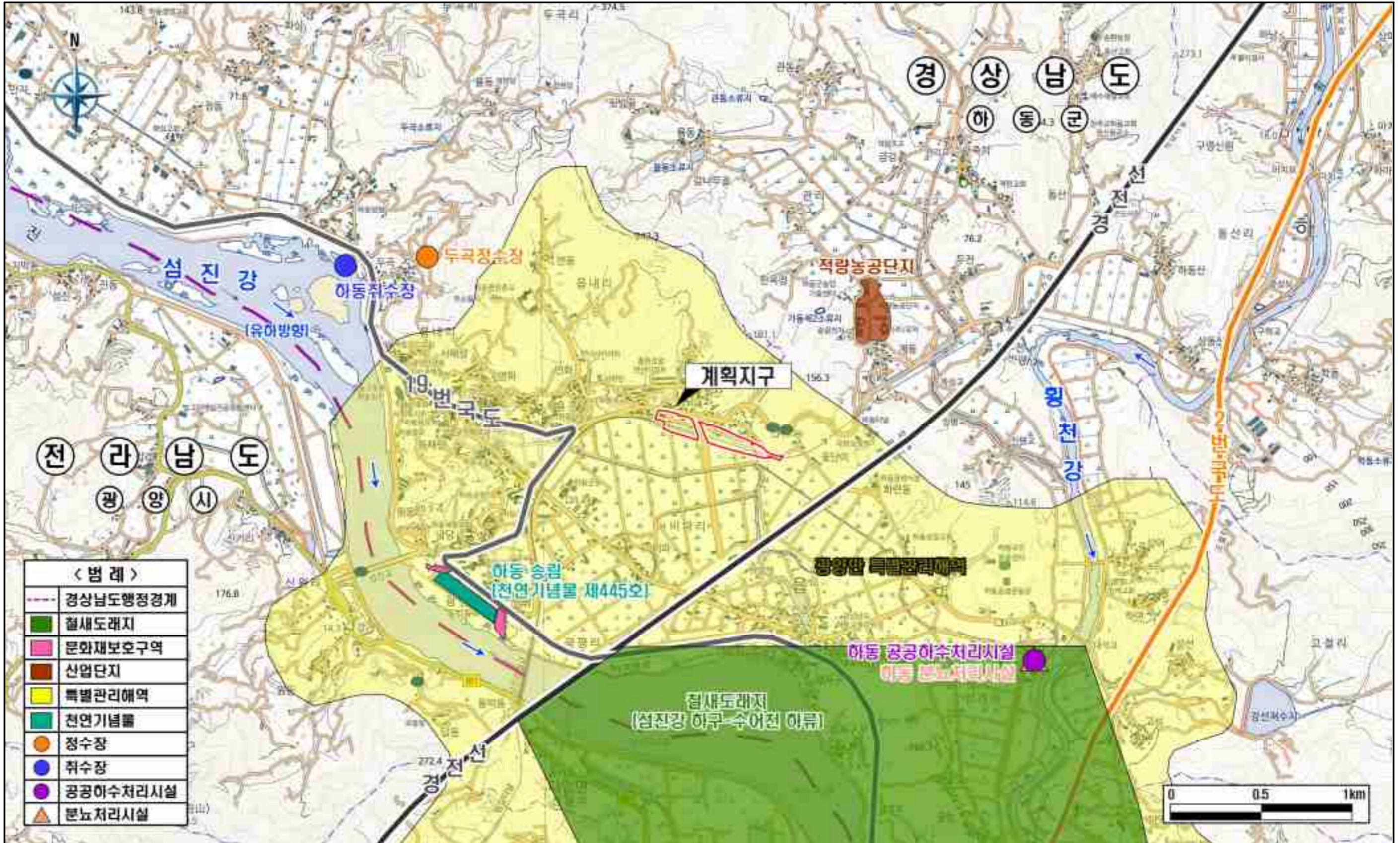
구 분		면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		55,189	100.0	-
주거 시설 용지	계	26,512	48.0	-
	단독주택	4,452	8.1	-
	연립주택	17,680	32.0	-
	근린생활시설	4,380	7.9	-
보육시설		595	1.1	-
문화시설		1,146	2.1	-
공공 시설 용지	계	26,936	48.8	-
	공원	8,715	15.8	2개소
	녹지	11,974	21.7	철도부지 포함
	주차장	358	0.6	1개소
	보행자도로	330	0.6	3개소
	도로	5,559	10.1	-



(그림 1-6) 토지이용계획도(안)

2. 환경관련 지역·지구 현황

구 분	존 재 여 부		검 토 결 과	
	하 동 군	계획지구		
환경보전·보호를 목적으로 하는 법령·조례에 지정된 지역	자연환경보전지역	○	해당 없음	북서측 약 10.4km 이격
	생태·경관보전지역	해당 없음	해당 없음	-
	상수원보호구역	○	해당 없음	남동측 약 11.2km 이격
	수변구역	○	해당 없음	북동측 약 17.8km 이격
	수산자원보호구역	○	해당 없음	남동측 약 13.6km 이격
	특정도서 지정현황	○	해당 없음	남측 약 14.3km 이격
	상수원 수질보전 특별대책지역	해당 없음	해당 없음	-
	대기보전특별대책지역	해당 없음	해당 없음	-
	자연공원	○	해당 없음	북서측 약 10.4km 이격
	습지보호지역	해당 없음	해당 없음	-
	야생생물보호구역	○	해당 없음	북측 약 16.3km 이격
	산림유전자원보호구역	해당 없음	해당 없음	-
	백두대간 보호지역	○	해당 없음	북서측 약 23.7km 이격
	정맥, 기맥, 지맥	○	해당 없음	북측 약 0.4km 이격
토지이용행위 제한 등과 관련된 지역	수질오염총량관리지역	○	섬본F	-
	대기관리권역	대기관리권역 "동남권"		-
	공항소음 피해지역	해당 없음	해당 없음	-
	자연발생석면 관리지역	○	해당 없음	북측 약 0.6km 이격
	문화재보호구역	○	해당 없음	남서측 약 1.3km 이격
	약취관리지역	해당 없음	해당 없음	-
	폐수배출허용기준 적용을 위한 지역	○	'청정'지역	-
	연료사용 규제지역	0.1%이하 경유 0.5%이하 중유		-
	배출시설 설치제한지역	○	해당 없음	-
	자연해재위험개선지구	○	해당 없음	-
법정보호종 및 철새도래지 현황	법정보호종 현황	○	300m내 발견	수달, 독수리, 새매, 참매, 황조롱이
	철새도래지 현황	○	해당 없음	남측 약 1.1km 이격
해양 관련 지역	환경관리해역	○	○	광양만 특별관리해역
	연안침식관리구역	해당 없음	해당 없음	-
	어업권 현황	○	해당 없음	-



(그림 2-1) 지역개황도

3. 평가항목·범위·방법 등의 설정

- 구)하동역사 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따른 전략환경영향평가 항목·범위·방법 등의 설정을 위하여 「환경영향평가법」 시행령 제8조(심의를 생략할 수 있는 사업계획의 규모)에 따른 환경영향평가협의회를 개최하여 평가항목 등을 결정하였음.
- 본 개발기본계획의 평가항목은 「환경영향평가법 시행령」 [별표 1]의 “환경영향평가등의 분야별 세부평가항목” 및 「환경영향평가서등 작성 등에 관한 규정, 2023.04.13, 환경부고시 제2023-72호」에 의거하여 계획 수립 시 평가가 필요한 항목을 선정함.
- 계획시행에 따른 환경현황을 조사·분석하고 본 계획에 대한 환경영향이 예상되는 대상 범위를 과학적인 근거하에 정량적, 정성적으로 파악하기 위해 계획의 특성, 입지적, 환경적 특성을 고려하여 평가범위를 설정한 후 평가방법을 다음과 같이 설정하였음.

<표 3-1> 평가항목·범위·방법 등의 설정내용

평가항목		선정사유	평가대상지역	평가방법		
계획의 적정성	상위계획 및 관련 계획과의 연계성	○ 상위 및 관련 계획 포함여부와 기본방향 부합성 확보	○ 계획지구 및 주변지역	○ 상위계획 및 관련계획 검토		
	대안 설정·분석의 적정성	○ 대안 검토를 통하여 최적 계획(안) 선정	○ 계획지구	○ 계획비교, 수요·공급, 입지 대안 검토를 통한 계획수립		
입지의 타당성	자연환경의 보전	생물 다양성· 서식지 보전	육상 동·식 물상	○ 생물서식현황, 생태자연도, 각종 보호구역 분포 파악 ○ 계획시행으로 인한 생물 다양성 및 서식지 등에 미 치는 영향 예측	○ 계획지구 및 주변지역 -식물상 100m 이내 -동물상 300m 이내	○ 육상동·식물상 조사 및 분석
		자연 환경 자산	○ 자연환경자산의 변화가 예상 되는 지역	○ 계획지구 및 주변지역	○ 문헌조사(생태자연도, 보호구역 등)	
	지형 및 생태축 보전	지형· 지질	○ 지형·지질 현황 및 입지 특성 파악 ○ 계획수립으로 인한 생태축 및 보존가치가 있는 지형 변화가 예상되는 지역	○ 계획지구 및 주변지역	○ 문헌자료 및 현지조사를 통한 지형현황 파악	

<표 3-1> 계 속

평가항목			선정사유	평가대상지역	평가방법
자연환경의 보전	자연 경관	경관	<ul style="list-style-type: none"> ○자연경관 현황 파악 ○계획수립으로 인한 경관 보전 용도지역 영향 및 경관의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○문헌조사 및 현지조사를 통한 자연경관 현황 파악 ○경관영향 검토
	수환경 보전	수질	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행에 따른 인근 수 환경에 미치는 영향 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 인근 수계 현황 조사 후 수질 관련 보호 구역 저촉여부 검토 ○수질오염총량지역 해당 검토 ○계획지구 인근 수계에 미치는 영향 검토
입지의 타당성	생활환경의 안정성	기상	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 인근 기상현황 파악 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 인근 기상대 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 인근 기상대의 최근 10년간 기상자료 분석
		대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 대기오염물질의 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 (300m 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> ○대기질 현황조사 ○환경기준 설정항목의 현황 파악 후 계획시행으로 인한 대기영향
		온실 가스	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 온실가스 배출 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○온실가스 관련 문헌조사 ○온실가스 배출원단위 검토
		소음· 진동	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 소음·진동의 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 (300m 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> ○소음·진동 현황조사 ○환경기준 설정항목의 현황 파악 후 계획시행으로 인한 소음·진동 검토
		토양	<ul style="list-style-type: none"> ○계획시행시 토양 영향이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○토양 문헌조사
	환경기초시설의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> ○환경기초시설 현황 등 파악 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○문헌조사를 통해 계획시행으로 인한 영향과의 연계성 검토 	
	자원· 에너지 순환의 효율성	친환경적 자원 순환	<ul style="list-style-type: none"> ○관할 지자체 내 폐기물 발생 및 처리현황 파악 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○문헌조사를 통한 폐기물 발생량 검토
사회· 경제환경과의 조화	환경 친화적 토지 이용	토지 이용	<ul style="list-style-type: none"> ○계획수립에 따른 토지 이용의 변화가 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○계획지구 및 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○관련계획 및 주변 현황 분석 ○계획수립시 입지의 적합성 검토



(그림 3-1) 대상지역 설정도

4. 환경에 미칠 주요 환경영향 및 환경보전대책

가. 자연환경의보전

◎ 생물다양성 서식지보전(육상동·식물상)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개발사업 시행시 관속식물 및 식생의 일부 훼손은 불가피, 비산먼지 등의 간접적인 영향 발생 - 향후 개발사업 시행시 생태계교란 생물 유입시 제거방안 필요 - 훼손수목 발생 : 향후 개발사업 시행시 상수리나무 6주, 밤나무 2주 - 향후 개발사업 시행시 식생보전등급 전부 V등급으로 변경 예상 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개발사업 시행시 간접적인 영향이 예상되나, 이동성이 큰 종은 회피하여 영향이 경미할 것으로 예상되며, 그 외 일부 간접적인 영향 예상됨 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개발사업 시행시 토사유출시 간접적인 영향이 예상됨 ○ 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 현지 및 문헌조사시 확인된 법정보호종은 이동성이 큰 특성으로 영향이 경미할 것으로 예상되며, 수계를 이용하는 수달, 큰줄납자루, 수조류 등은 토사유출로 간접적 영향 발생 가능성 있음 ○ 생태·자연도 및 주요 산림축 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구는 생태·자연도 3등급 권역이며, 인근지맥 또한 이격거리를 고려할 때 향후 개발사업으로 인한 영향은 없을 것으로 예상됨
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식물상 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개발사업 시행시 주기적 살수, 세륜·세차시설 운용, 차량의 방진덮개 설치 및 저속운행 등 비산먼지 저감방안 이행 - 생태계교란 생물 대규모 균락 확산시 관리방안을 통해 제거 - 계획지구내 분포 수목은 이식수목 선정조건에 부합하지 않아 향후 개발사업 시행시 이식계획은 수립하지 않았으며, 훼손수목 재활용 방안에 따라 처리할 예정 ○ 육상동물상 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 개발사업 시행시 야간작업 지양, 공사장비 적정투입, 조류 주요 번식기 공사 지양, 가배수로, 필요시 임시침사지 설치 ○ 육수생물상 <ul style="list-style-type: none"> - 가배수로, 필요시 임시침사지 등 토사유출 저감방안 이행 ○ 법정보호종 <ul style="list-style-type: none"> - 이동성이 큰 종의 경우 별도의 저감방안은 수립하지 않았으며, 수계를 이용하는 수달, 수조류 등은 토사유출 저감방안 이행하여 영향 최소화 - 향후 개발사업 시행시 현장관계자들에 대한 야생생물보호교육을 실시하여 대상 종들의 포획, 남획 방지 - 예상치 못한 법정보호종 발견시 공사를 중지하고 필요시 전문가의 의견을 반영하는 등 적절한 저감대책 수립 후 공사 실시

◎ 생물다양성 서식지보전(자연환경자산)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구 주변 서식환경 및 생태적 특성을 고려할 때 계획시행으로 인한 영향은 경미할 것으로 예상되며, 수계에서 활동하는 종의 경우 개발사업 시행시 토사 유입으로 간접적 영향 발생 가능 ○ 계획지구가 위치한 하동군에는 야생생물 보호구역, 철새도래지, 천연기념물, 특정도서, 자연공원, 수산자원보호구역 등의 자연환경자산이 위치하나, 계획지구로부터 최소 1.0km 이격되어 있어 계획시행으로 인한 영향은 없을 것으로 예상됨
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경자산 현황 확인 및 영향 예측 결과, 향후 개발사업 시행으로 인한 영향은 없을 것으로 예상됨에 따라, 별도의 저감방안은 제시하지 않았음 ○ 법정보호종의 경우 「9.1.1(I) 육상동식물상」에 제시된 저감방안 참조
◎ 지형 및 생태축 보전(지형·지질)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 개발사업 시행시 절·성토로 인한 지형변화 및 사면발생, 토사유출 등 영향이 불가피할 것으로 예상되며, 토목공사에 따른 토사반출입이 있을 것으로 예상됨 ○ 본 계획지구 내 능선축·생태축이 분포하지 않으므로, 향후 개발사업 시행에 따른 능선축·생태축의 영향은 없을 것으로 예상됨
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 구체적인 개발사업 시행시 지형현황을 고려한 절·성토 계획으로 사면발생 최소화 ○ 사면 발생할 경우 표준구배 준수 ○ 우수에 의한 사면 붕괴 방지를 위한 단기간 내 사면녹화 공법 수립 ○ 사면 하단부 배수시설 설치 및 사면안정대책 수립 ○ 부지 경계면을 따라 토사측구의 도수로를 설치하여 우수의 자연배수 유도 ○ 사토, 부족토 발생시 토석정보공유시스템 이용하여 처리 계획
◎ 자연경관(경관)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조망점 11개소(근경 6개소, 중경 3개소, 원경 2개소) 중 원경 2개소를 제외한 9지점에서 계획지구 일부가 조망됨 ○ 계획지구가 조망되는 지점의 경우 본 계획 시행시 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따른 경관변화는 없으나, 향후 개발 사업시 경관변화가 예상됨
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 계획은 구)하동역사 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 전략환경영향평가 단계로 본 계획시행으로 인한 경관변화는 발생하지 않으나, 향후 개발사업시 경관기본계획 등을 고려한 경관계획을 수립하여 경관상 미치는 영향을 최소화 할 계획임

◎ 수환경 보전(수질)					
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국가·지방하천 집수구역 <ul style="list-style-type: none"> - 계획지구는 집수구역 내 해당되지 않음 ○ 상수원 보호구역 및 취수장 <ul style="list-style-type: none"> - 상수원보호구역 유하거리 상류측으로 약 15.7km, 취수장 유하거리 상류측으로 약 4.0km 이격하여 영향 없음 ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 강우시 토사유출 				
	구 분	면적(m ²)	우수유출(m ³ /sec)	토사유출(ton/일)	SS가중농도(mg/L)
	배수구역1	22,421	0.5856	13.573	268.28
	배수구역2	32,768	0.8558	19.837	268.28
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> - 투입된 공사인부에 의한 생활오수 발생 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 이용인구에 따른 영향 <ul style="list-style-type: none"> · 물사용량 원단위 : 437Lpcd · 일평균 생활오수량 원단위 : 393Lpcd 				
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 토사유출 보전대책 <ul style="list-style-type: none"> · 우기를 피하여 토공사를 실시 · 1일 토공계획 수립 · 비닐덮개, 가배수로 및 임시침사지(총 면적 약 83.0m², 총 용량 약 124.5m³) 설치 - 작업인부에 의한 오수 처리계획 <ul style="list-style-type: none"> · 이동식화장실 설치 후 전량 위탁처리 · 개인하수처리 설치시 법적방류수질 이하 준수 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 하동군 수도정비 기본계획을 고려한 용수공급 및 하수처리 계획 수립 				

나. 생활환경의 안전성

◎ 환경기준 부합성(기상)	
계획수립에 따른 영향 예측 및 환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업의 특성을 고려할 때 국지기상에 미치는 사업이 아니므로 대기환경이나 자연생태환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 발생하지 않을 것으로 판단됨
◎ 환경기준 부합성(대기질)	
계획수립에 따른 영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 투입장비의 연료사용에 따른 대기오염물질 발생 - 덤프트럭 및 기타 장비 이동에 따른 대기오염물질 발생 - 토사 상·하적에 의한 대기오염물질 발생 - 토사 적치시 재비산에 의한 대기오염물질 발생 ○ 운영시 : 계획지구내 시설 운영에 따른 냉·난방 및 취사 등의 연료사용, 이용 차량 증가에 따른 배기가스에 의한 대기오염물질 발생이 예상됨
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 : 건설장비 분산투입, 토사운반차량에 대한 관리 및 규제, 공회전의 제한, 살수작업, 세륜·세차시설 등 ○ 운영시 : 계획지구 내에 대기오염물질 흡착능력과 내성이 강한 수종 또는 향토 수종을 식재하여 주변 정온시설에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

◎ 환경기준 부합성(온실가스)	
계획수립에 따른 영향예측	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 : 건설장비 사용, 공사인부의 활동 등에 의해 온실가스 발생 예상 ○운영시 : 시설 운영에 따른 냉·난방, 취사 등에 의한 연료사용, 교통량 증가로 인한 온실가스 배출 예상
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 : 공사장비 특성 반영한 저감방안, 건설자재 및 폐기물 재활용, 투입장비의 공회전 제한, 발생 폐기물 위탁처리 등 ○운영시 : 녹지 조성 등
◎ 환경기준 부합성(소음·진동)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 건설장비 투입으로 인한 소음도 예측 : 58.9~74.6dB(A)로 7개소의 영향예상 시설 소음목표기준(65dB(A)) 초과 - 건설장비 투입으로 인한 진동레벨 예측 : 21.9~35.9dB(V)로 모든 영향예상시설 진동목표기준(65dB(V)) 만족
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 가설방음판넬 설치(H=3m, L=120~263m)로 소음목표기준(65dB(A)) 만족 - 특정공사의 사전신고 - 일반적인 소음진동 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> · 관련지침의 준수 및 공정관리
◎ 환경기준 부합성(토양)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 공사장비 가동에 따른 지정폐기물(폐유) 발생 - 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생 - 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨에 의한 영향
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 폐유 처리계획 - 건설폐기물 처리계획 - 분뇨 및 생활폐기물 처리계획
◎ 환경기초시설의 적정성	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 - 건설장비 투입으로 지정폐기물(폐유) 발생 - 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생 - 훼손수목에 의한 임목폐기물 발생
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 분뇨 및 생활폐기물 처리계획 - 폐유 처리계획 - 지장물 철거에 대한 건설폐기물 처리계획 - 임목폐기물 처리계획

◎ 자원·에너지 순환의 효율성(친환경적 자원순환)	
계획수립에 따른 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 - 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨에 의한 영향 - 공사장비 가동에 따른 지정폐기물(폐유) 발생 - 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생 : 5,410.1톤 - 훼손수목에 의한 임목폐기물 발생 : 6.38톤
환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 - 분리수거함 및 이동식 화장실 설치 - 폐유 처리계획 : 오일교체 지정된 업체 실시 - 건설폐기물 처리계획 : 전량 수거하여 위탁처리 - 분뇨 및 생활폐기물 처리계획 : 이동식화장실 설치 및 분리수거 - 임목폐기물 처리계획 : 조경업체 재활용

다. 사회·경제 환경과의 조화성

◎ 환경친화적 토지이용(토지이용)	
계획수립에 따른 환경영향 및 환경보전대책	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획의 목표 - 정책사업들의 연계성 강화 - 개발지역의 현실화 및 연계성 확립 - 쾌적한 도시환경 조성 - 다양한 주민의 요구에 부응한 주택공급 - 지역경제 활성화로 지역소멸 위기에 선제적 대응 ○ 계획의 기본방향 - 쾌적한 주거환경의 조성 - 다양하고 충분한 기반시설의 확보 - 구역내·외부간의 커뮤니티공간 확보 ○ 기본구상 - 장기방치된 구)하동역 부지를 복합적 주거·문화·관광자원으로 활용하여 계획지구 경쟁력 강화 - 귀농·귀촌 및 청년인구 유입을 위하여 쾌적하고 다채로운 주거형태 및 생활 서비스 제공 - 아이돌봄시설부터 창업·일자리지원센터까지 생애주기별 맞춤 공간 제공 ○ 지구단위계획 구역 지정 : 55,189㎡

◎ 환경친화적 토지이용(토지이용)								
계획수립에 따른 환경영향 및 환경보전대책	○용도지역 변경(안)							
			면 적 (㎡)			구성비 (%)		
	구 분		기 정	변 경	변 경 후			
	합 계		55,189	-	55,189	100.0		
	도시지역	주거지역	소 계	8,641	증) 24,929	33,570	60.8	
			제1종일반주거지역	-	증) 21,077	21,077	38.2	
			제2종일반주거지역	8,641	증) 3,852	12,493	22.6	
		일 반 상 업 지 역		3,533	감) 3,533	-	-	
		녹지지역	소 계		43,015	감) 21,396	21,619	39.2
			자연녹지지역		42,149	감) 20,530	21,619	39.2
	생산녹지지역		866	감) 866	-	-		
	○기반시설 결정(변경)(안)							
	- 도로 : 신설 9개소							
	- 주차장 : 신설 1개소							
	- 녹지 : 신설 3개소							
	- 공원 : 신설 2개소							
	○토지이용계획(안)							
			구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고		
	합 계			55,189	100.0	-		
	주거 시설 용지	계		26,512	48.0	-		
단독주택		4,452	8.1	-				
연립주택		17,680	32.0	-				
근린생활시설		4,380	7.9	-				
보육시설			595	1.1	-			
문화시설			1,146	2.1	-			
공공 시설 용지	계		26,936	48.8	-			
	공원		8,715	15.8	2개소			
	녹지		11,974	21.7	철도부지 포함			
	주차장		358	0.6	1개소			
	보행자도로		330	0.6	3개소			
	도로		5,559	10.1	-			