운정지역주택조합 공동주택 신축공사

환 경 영 향 평 가 서

〔요약서〕

2026. 08

운정지역주택조합 1단지
운정지역주택조합 2단지

1. 사업의 개요

가. 사업의 배경 및 목적

▪ 무분별한 난개발이 지속되는 파주운정 택지개발사업지구 남측 미개발지에 대해 체계적이고 계획적인 토지이용계획 수립을 통해 토지이용효율성 제고, 도시미관 향상 및 쾌적한 주거공간을 창출하고자 한다.

나. 환경영향평가 실시근거

▪ 본 사업은 「환경영향평가법」 제42조 및 동법 시행령 제58조, 「경기도 환경영향평가 조례」에 의거 연면적 10만㎡ 이상의 건축물의 건축에 해당하여 시·도 조례에 따른 환경영향평가 대상사업에 해당하여 환경영향평가를 실시한다.

환경영향평가법

환경영향평가법	환경영향평가법 시행령
제42조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가) ① 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 시(이하 "시·도"라 한다)는 환경영향평가 대상사업의 종류 및 범위에 해당하지 아니하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 범위에 해당하는 사업에 대하여 지역 특성 등을 고려하여 환경영향평가를 실시할 필요가 있다고 인정하면 해당 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 그 사업을 시행하는 자로 하여금 환경영향평가를 실시하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관이나 단체가 시행하는 사업으로서 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2024. 2. 20.> 1. 국가 또는 지방자치단체 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 ② 인구 50만 이상의 시의 경우에는 그 지역을 관할하는 도가 환경영향평가의 실시에 관한 조례를 정하지 아니한 경우에만 해당 시의 조례로 정하는 바에 따라 환경영향평가를 실시할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항에 따라 환경영향평가를 실시하는 경우의 환경영향평가 분야 및 세부 항목, 환경영향평가서의 작성 및 의견 수렴과 환경영향평가서의 협의 및 협의 내용의 관리 등의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 시·도의 조례로 정한다.<개정 2024. 2. 20.>	제58조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가 대상사업의 범위) 법 제42조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다. 1. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 규모의 사업 2. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 미만인 규모의 사업 또는 별표 3에 따른 대상사업 외의 사업으로서 특별시장·광역시장·도지사(관할구역에서 인구 50만 이상의 대도시는 제외한다)·특별자치도지사 또는 인구 50만 이상의 대도시 시장(이하 이 조 및 제58조의2에서 "시·도지사"라 한다)이 미리 환경부장관과 협의한 범위의 사업

경기도 환경영향평가 조례

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
1. 도시의 개발사업	파. 「건축법」제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것.	「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전
1단지 : 130,497.46㎡ 2단지 : 92,484.17㎡ 합 계 : 222,981.63㎡		

자료 : 경기도 환경영향평가 조례 [별표 1]

다. 사업명

- 파주운정 지역주택조합 1,2단지 공동주택 신축공사

라. 위 치

- 파주시 동패동 117번지 일원

마. 규 모

- 124,927㎡
  - 주거용지 : 73,297㎡
    (공동주택용지1 43,338㎡, 공동주택용지2 29,959㎡)
  - 상업용지 : 2,105㎡(근린생황시설용지)
  - 공공시설용지 : 26,637㎡(도로)
  - 녹지용지 : 22,888㎡
    (소공원 9,383㎡, 근린공원 10,255㎡, 연결녹지 3,250㎡)

바. 사업시행자

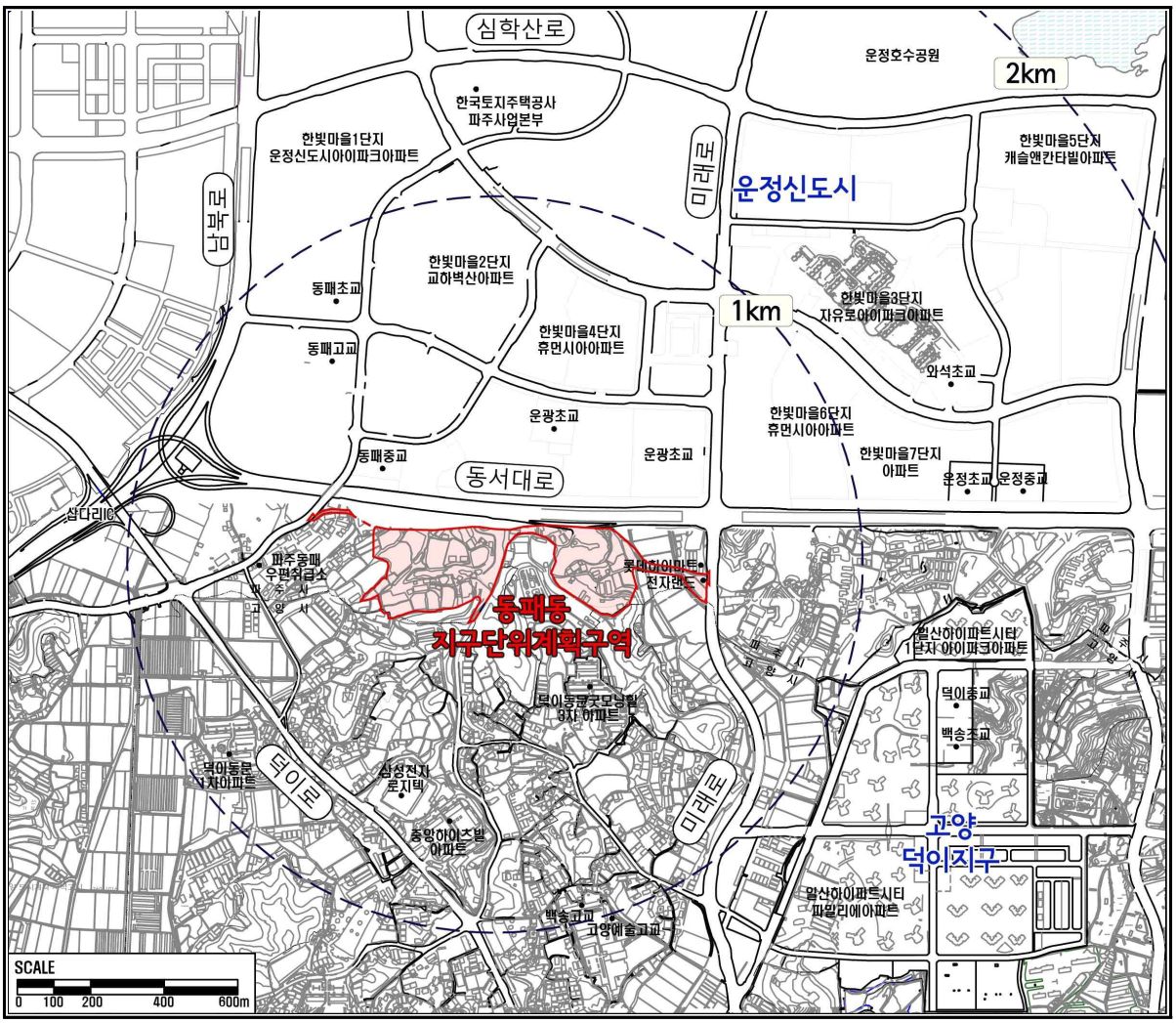
- 운정지역주택조합 1단지, 운정지역주택조합 2단지

사. 승인기관

- 파주시

아. 사업기간

- 2021년 ~ 2029년

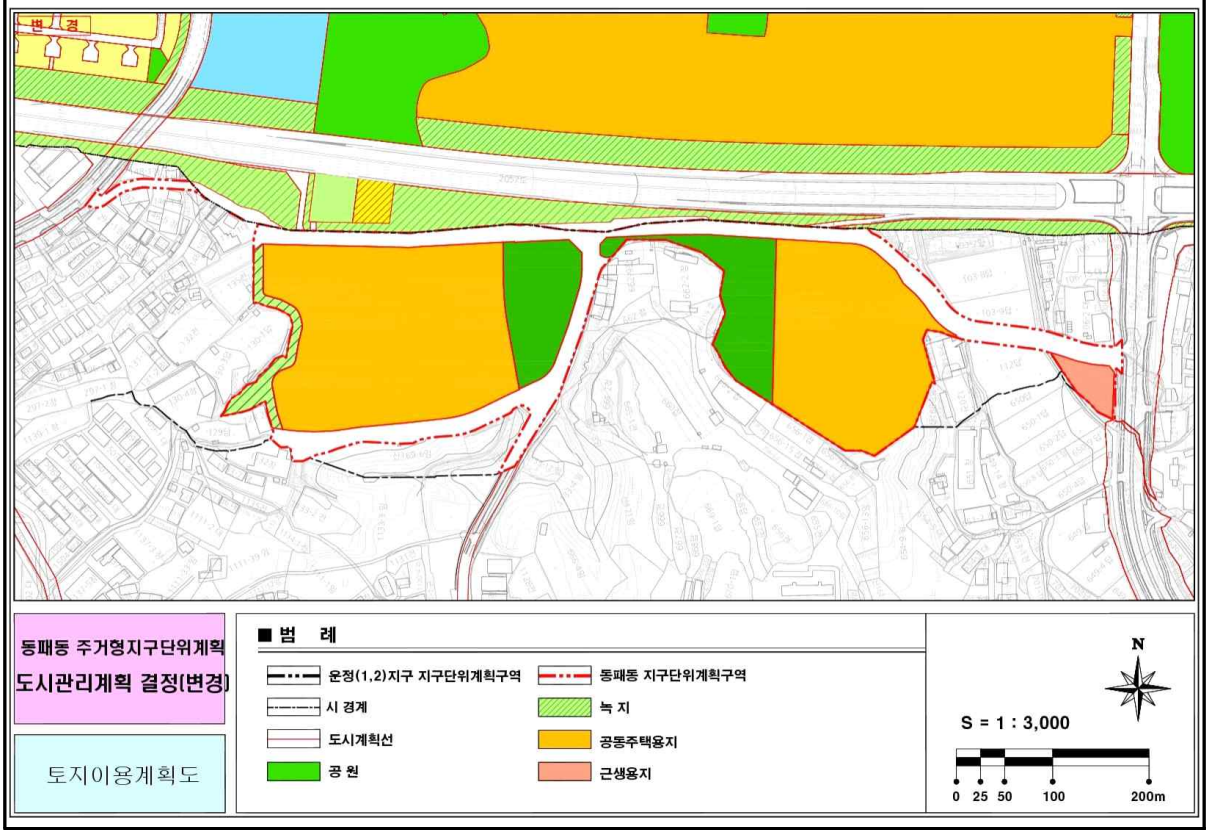

심학산로
한국토지주택공사
파주사업본부
운정호수공원
2km
한빛마을1단지
운정신도시아이파크아파트
한빛마을5단지
캐슬앤칸타빌아파트
운정신도시
한빛마을2단지
교하벽산아파트
동패초교
1km
한빛마을3단지
자유로아이파크아파트
한빛마을4단지
휴먼시아아파트
동패고교
와석초교
운광초교
한빛마을6단지
휴먼시아아파트
동패중교
운광초교
한빛마을7단지
아파트
운정초교
운정중교
동서대로
삼다리IC
파주동패
우편취급소
콧데아이마트
전자랜드
동패동
지구단위계획구역
일산아이파트시티
1단지 아이파크아파트
덕이중교
백송초교
목이동쿠모닝힐
3차 아파트
목이동문
1차아파트
덕이로
삼성전자
로지텍
충망아이즈빌
아파트
미래로
고양
덕이지구
일산아이파트시티
파밀리에아파트
백송고교
고양예술고교
SCALE
0 100 200 400 600m

사업지구 위치도

자. 사업의 주요내용

(1) 토지이용계획

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			124,927	100.0	
주거용지	소계		73,297	58.7	
	공동주택용지 1		43,338	34.7	
	공동주택용지 2		29,959	24.0	
상업용지	근린생활시설용지		2,105	1.7	
공공시설용지	도로		26,637	21.3	5개 노선
녹지용지	소계		22,888	18.3	
	공원	소공원	9,383	7.5	1개소
		근린공원	10,255	8.2	1개소
	연결녹지		3,250	2.6	



(2) 건축계획

구분			계	공동주택1	공동주택2	비고
대지위치			경기도 파주시 동패동 143-11번지			
구역면적(㎡)			124,927			
대지면적(㎡)			73,297.0	43,338.0	29,959.0	
건축면적(㎡)			11,598.9284	6,746.6743	4,852.2541	
조경면적(㎡)			30,686.69	17,849.91	12,836.78	
주용도			공동주택(아파트) 및 부대복리시설			
연면적	계(㎡)		222,981.63	130,497.46	92,484.17	
	지상(㎡)		146,252.04	86,403.31	59,848.73	
	지하(㎡)		76,729.59	44,094.15	32,635.44	
건폐율(%)			15.85%	15.66%	16.20%	30%이하
용적률(%)			198.17%	199.37%	199.77%	200%이하
규모			지하2층/지상25층	지하2층/지상25층	지하2층/지상25층	
주차대수	공동주택	법정	1,666	976	690	
		계획	2,109	1,254	855	1단지 세대당 1.47 2단지 세대당 1.48
	근린생활시설	법정	7	4	3	
		계획	19	11	8	
세대수(세대)			1,449	854	595	
평형별 세대수	62㎡A		404	231	173	
	62㎡B		107	75	32	
	75㎡A		262	164	98	
	75㎡B		100	75	25	
	84㎡A		441	249	192	
	84㎡B		135	60	75	

▪ 배치도



구분		세대수		
		합계	A1BL	A2BL
합계		1,449	854	595
	62㎡A	404	231	173
	62㎡B	107	75	32
	75A㎡	262	164	98
	75B㎡	100	75	25
	84㎡A	441	249	192
	84㎡B	135	60	75

2. 지역개황

▪ 본 사업지구가 위치한 파주시의 환경관련 지구·지역 지정현황을 조사한 결과 다음과 같다.

지역별 환경관련 지구·지역 지정현황

보호구역	법적근거	해당여부		비고
		파주시	사업지구	
생태·경관보전지역	자연환경보전법	×	×	· 해당사항 없음
생태계 변화관찰지역	자연환경보전법	×	×	· 해당사항 없음
습지보호지역	습지보전법	◎	×	· 한강하구 습지보호지역
특정도서	독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법	×	×	· 해당사항 없음
자연공원	자연공원법	×	×	· 해당사항 없음
수변구역	한강수계 상수원 수질관리 및 주민지원 등에 관한 법률	×	×	· 해당사항 없음
수산자원보호구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	×	×	· 해당사항 없음
상수원보호구역	수도법	◎	×	· 문산상수원보호구역
상수원 수질보전 특별대책지역	환경정책기본법	×	×	· 해당사항 없음
대기보전 특별대책지역	환경정책기본법	×	×	· 해당사항 없음
대기관리권역	대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법	◎	◎	· 파주시
악취관리지역	악취방지법	×	×	· 해당사항 없음
야생생물보호구역	야생생물보호법	◎	×	· 3개소
산림유전자원보호구역	산림보호법	◎	×	· 106필지
백두대간 보호지역 (정맥·지맥 포함)	백두대간보호에 관한 법률	◎	×	· 한북정맥, 한북정맥 분지맥 · 도봉지맥, 도봉지맥 분지맥 · 감악지맥, 감악지맥 분지맥
철새도래지	-	◎	×	· 한강하구, 공릉천하류, 공릉천 중류
국가유산보호구역	문화유산법	◎	×	· 사업지구 2㎞ 이내 1개소
배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정	물환경보전법	◎	◎	· "나" 지역
저황유 공급 및 사용지역	대기환경보전법	◎	◎	· 황 0.1% 이하 경유 · 황 0.3% 이하 중유
중권역별 물환경 목표기준	물환경보전법	◎	◎	· 보통(Ⅲ등급)
생태자연도	자연환경보전법	◎	◎	· 2, 3등급
국토환경성평가지도	환경정책기본법	◎	◎	· 2~5등급
수질오염총량시행지역	물환경보전법	◎	◎	· 단위유역 한강J, 곡릉A
연안오염총량관리구역	해양환경관리법	×	×	· 해당사항 없음

3. 평가항목별 영향예측 및 저감방안

가. 동·식물상

■ 동·식물상	
영향예측	○ 육상식물상 - 사업지구 내 분포한 산림지역, 장경초지, 경작지, 나대지 등에 분포한 식물과 일부 조경수목이 훼손, 제거될 것으로 예상 - 훼손수목 상수리나무 861주, 갈참나무 54주, 산벚나무 108주, 아까시나무 659주, 밤나무 82주 등 총 1,764주 - 식생보전등급 V등급 예상 ○ 육상동물상 - 공장, 주거지 등이 위치하여 인위적 교란이 강하게 작용하는 지역인 바, 직접적인 영향은 없을 것으로 예상됨 - 계획시행 후 환경이 안정화되면 주변에 분포하는 식생지역으로 유입·회귀할 것으로 예상됨 ○ 법정보호종(현지조사) - 맹꽁이(Ⅱ급) 1종
저감방안	○ 육상식물상 - 공사시 발생하는 비산먼지로 인해 일시적이나마 식물의 광합성 및 생육에 다소 영향이 예상되므로, 주기적인 살수, 세륜·측면살수시설 설치, 공사구간 내 작업차량의 운행속도 제한 등으로 비산먼지의 발생을 저감하여 주변 식물상에 미치는 영향을 최소화할 계획 ○ 육상동물상 - 공사 관계자에 대한 야생동물보호교육을 실시하여 포획, 남획 등을 최대한 방지할 계획 - 집중호우 시기인 6~9월에는 공사를 최소화하고 유량, 유속이 높지 않은 갈수기에 공사를 주로 실시할 예정이며, 필요할 시 사면발생지는 하천덮개, 거적 등을 활용하여 토사유출을 최소화할 계획 ○ 법정보호종 - 우기시 사업지구로의 유입여부 확인 및 별도의 유도울타리 설치를 통한 사업지구로의 유입을 방지할 계획임

나. 자연환경자산

■ 자연환경자산	
영향예측	○ 생태·자연도 및 천연기념물 및 보호수는 이격거리를 감안할 시 계획시행으로 인한 영향은 미미한 것으로 판단됨
저감방안	○ 멸종위기야생생물 Ⅱ급인 맹꽁이가 주변지역에서 유생으로 확인됨에 따라, 사업지구 내부로의 유입을 방지하기위해 침입방지용 울타리 등의 저감방안을 실시할 계획임

다. 대기질

■ 대기질	
영향예측	○ 공사시 및 운영시 - PM-10 및 NO2는 대기환경기준을 만족, PM-2.5는 대기환경기준을 초과함. 그러나 이는 현황농도에서 기인한 것으로 가중농도는 미미한 것으로 예측됨
저감방안	○ 공사시 - 주기적인 살수 및 차량속도 제한 - 투입장비의 정기점검 및 보수 실시 - 세륜·측면살수시설 설치 - 공사장비의 효율적인 투입 - 공사장내 작업차량의 덮개 사용 ○ 운영시 - 녹지조성 및 식재 - 용도별 환기계획 수립 - 실내공기질 유지목표농도 설정

라. 온실가스

■ 온실가스	
영향예측	○ 사업시행 후 온실가스 배출량 및 저장·흡수량, 저감량 - 배출량:5,309.74tCO2eq/년 - 토양(녹지)에 의한 탄소저장량 :377.26tonCO2eq - 수목에 의한 저장·흡수량 · CO2저장량 242.42tCO2eq · CO2흡수량 23.17tCO2eq/년 - 신재생에너지 설치시 저감량 · 731.65tCO2eq/년
저감방안	○ 공사시 - 공회전 제한, 저탄소 자재 사용, 노후차량 사용 자제 ○ 운영시 - 녹지조성 및 식재 - 녹색건축물 인증 - 제로에너지건축물 인증 - 신재생에너지 설치 - 전기차 충전시설 설치

마. 수질 및 수리·수문

■ 수질

영향예측

○ 공사시
- 우수유출량
  · 사업시행전 : 2.197㎥/sec
  · 사업시행중 : 1.561㎥/sec
- 토사유출량 : 1.53~34.74ton/일
- 공사인부에 의한 오수발생량 : 7.82㎥/일

○ 운영시
- 우수유출량 : 2.795㎥/sec
- 계획급수량 : 830.700㎥/일
- 오수발생량 : 731.637㎥/일

○ 수질오염총량 할당부하량

구분	점오염원(kg/일)		비점오염원(kg/일)	
	BOD	T-P	BOD	T-P
한강J	0.94	0.540	0.17	0.000
공릉A	0.65	0.380	0.05	0.001
문산A	0.13	0.035	-	-

저감방안

○ 공사시
- 토사유출 저감대책
  · 강우일수가 적은 갈수기에 작업 실시
  · 공사를 구간별로 나누어 가중도를 최소화
  · 가배수로 설치 또는 현장여건에 따라 임시침사지 설치
  · 공사를 구간별로 나누어 가중도를 최소화
- 공사인력에 의한 오수처리대책
  · 개인오수처리시설설치
    미설치시 위탁처리

○ 운영시
- 상수공급계획 : 사업지구 용수공급은 교하배수지(V=32,800㎥)의 공급관로에서 공급토록 계획하였으며, 주변지역 공급현황을 고려하여 사업부지와 연계한 공급계획임
- 오수처리계획 : 운영시 발생되는 개인오수처리시설을 설치하여 처리할 계획

바. 토지이용

■ 토지이용

영향예측

○ 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합계		124,927	100.0
소계		73,297	58.7
공동주택용지 1		43,338	34.7
공동주택용지 2		29,959	24.0
근린생활시설용지		2,105	1.7
도로		26,637	21.3
소계		22,888	18.3
공원	소공원	9,383	7.5
	근린공원	10,255	8.2
연결녹지		3,250	2.6

○ 지하개발 규모

구분	공동주택1(1단지)	공동주택2(2단지)
대지면적(㎡)	43,338.0	29,959.0
건축면적(㎡)	6,746.6743	4,852.2541
지하개발면적(㎡)	28,958.4014	21,771.8042
지하개발면적률(%)	66.8	72.7
지하 최대굴착깊이(m)	9.85	10.05
지하층수	지하2층	지하2층

저감방안

○ 생태면적률

- 공동주택1(1단지) : 40.35%

토지피복유형		면적(㎡)	가중치	적용면적(㎡)
자연지반녹지	-	8,564.52	1.0	8,564.52
인공지반녹지	90㎝≦토심	10,364.57	0.7	7,255.20
옥상녹화	20㎝≦토심<30㎝	324.79	0.6	194.87
전면투수포장	자연지반	2,703.45	0.3	811.04
	인공≥90㎝	3,238.80	0.21(0.3×0.7)	680.15
합계		57,350.34	-	17,505.78

- 공동주택2(2단지) : 40.35%

토지피복유형		면적(㎡)	가중치	적용면적(㎡)
자연지반녹지	-	5,238.95	1.0	5,238.95
인공지반녹지	90㎝≦토심	8,466.77	0.7	5,926.74
옥상녹화	20㎝≦토심<30㎝	324.79	0.6	194.87
전면투수포장	자연지반	696.69	0.3	209.01
	인공≥90㎝	2,465.19	0.21(0.3×0.7)	517.69
합계		17,192.39	-	12,087.26

사. 토양

■ 토양	
영향예측	○ 공사시 - 건설장비 운영에 따라 발생하는 폐유 등으로 인하여 국지적 토양오염 예상됨 - 지장물철거 및 현장근로자에 의해 발생되는 생활 분뇨 폐기물 발생 예상됨
저감방안	○ 공사시 - 폐유저장소 설치를 통한 폐유 발생에 의한 2차오염 방지 - 지장물 철거시 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 - 분리수거함 설치 이동식 간이 화장실 설치를 통한 생활폐기물 처리계획

아. 지형·지질

■ 지형·지질	
영향예측	○ 지형변화 - 부지정지 및 터파기 공사 등으로 인하여 지형의 물리적 변화가 예상됨 - 총 토공량 834,013.8㎥ - 지형변화지수 : 6.55 - 최대절토고 : 5.48~10.28m - 최대성토고 : 2.88~8.05m - 최대절토사면고 : 5.42~6.99m - 최대성토사면고 : 2.86~10.0m ○ 토공사시 강우로 인하여 토사 등이 인근 수로로 유입되어 오염을 유발시키고 수계에 영향을 미칠 것으로 판단됨 ○ 지하개발계획 - 1단지 지하개발면적 : 28,958.4014㎡(66.8%) - 2단지 지하개발면적 : 21,771.8042㎡(72.7%)
저감방안	○ 지형변화 최소화 - 공사시 불가피하게 발생되는 절·성토사면에 평떼 및 줄떼를 적용하여 사면안정을 확보할 계획임 - L형옹벽, 역L형옹벽, 조경석쌓기 등 절·성토 구간에 구조물 설치를 계획함 ○ 공사시 발생되는 사토의 경우 토석정보공유시스템을 활용할 계획임 ○ 우수에 의한 토사의 직접적인 유출을 방지하기 위해 배수구역 주위에 가배수로 및 침사지를 설치할 계획임 ○ 지반침하 및 지하수 유출 저감방안 - 벽체공법 : C.I.P 공법 - 지지 공법 : 제거식 앵커 공법 - 차수 공법 : 차수 그라우팅 공법

자. 친환경적 자원순환

■ 친환경적 자원순환	
영향예측	○ 공사시 - 생활폐기물 발생량 : 87.27㎏/일 - 분뇨 발생량 : 18.60L/일 - 폐유 발생량 : 26.2L/일 - 지장물 건설폐기물 발생량 : 16,317.13톤 - 신축 건설폐기물 발생량 : 11,699.5536톤 - 임목폐기물 발생량 : 613.4ton ○ 운영시 - 생활폐기물 발생량 : 1,940.58㎏/일 - 분뇨 발생량 : 1,043.40L/일
저감방안	○ 공사시 - 생활폐기물 및 분뇨 처리대책 : 분리수거함 및 간이 화장실 설치 - 지정폐기물(폐유)처리 계획 : 오일교환 및 세척시 지정된 정비업소 이용, 폐유저장소 설치 후 지정 처리업체에 위탁처리 - 건설폐기물 처리계획 : 성상별·종류별로 분리하여 수집·중간처리업체에 위탁처리 - 친환경적 건설자재 활용 계획 : 주요 건축부재에 환경선언제품을 사용할 계획, 저탄소 자재, 자원순환 자재, 유해물질 저감 자재를 사용, 녹색건축자재 비율 10% 이상 적용, 환경표지인증제품 사용 - 임목폐기물 처리계획 : 훼속수목은 펄프원료 및 멀칭재료 등으로 활용 ○ 운영시 - 생활폐기물은 성상별 분리수거함을 설치하여 재활용, 음식물쓰레기는 파주시 폐기물 처리계획에 의거 처리

차. 소음·진동

■ 소음·진동	
영향예측	○ 공사시 - 건설장비에 의한 소음 : 60.0~70.9dB(A)(7개지점 소음목표기준 초과) - 건설장비에 의한 진동 : 21.6~30.4dB(V)(전지점 진동목표기준 만족) ○ 운영시 - 도로교통소음에 의한 소음영향 : 2단지 206동(2~5층) 소음환경목표기준 초과
저감방안	○ 공사시 - 작업을 가능한 주간에 실시 - 공사차량의 저속운행 및 경적 사용금지 - 공사장비 및 차량에 대한 감시, 감독철저 이행 - 적정용량의 건설기계 사용 - 가설방음판넬 설치 - 소음자동측정기 설치 ○ 운영시 - 방음벽 설치(H=12m, L=44m)

카. 경관

■ 경관	
영향예측	○ 사업지구 인근으로 공장 및 농경지, 산림경관이 조화를 이루고 있으며, 일반적 조망점 선정기준을 기준으로 10개지점을 선별하여 조망점으로 선정 - 사업시행으로 인한 경관변화가 두드러지는 동서대로를 중심으로 근경의 지점에서 경관변화를 고려하여 건축물의 입면형태·색채·높이 등을 계획하여 인공경관의 변화로 인한 위압적인 경관영향을 최소화하도록 계획 - 북측의 고층 건축물과 남측 저층 건축물 밀집지역을 고려한 높이계획을 수립하여 자연스럽게 연계되는 스카이라인을 형성할 수 있도록 계획
저감방안	○ 배치계획:건축물간 인동간격을 확보하여 통경축 및 쾌적한 주거환경 조성하도록 계획 ○ 스카이라인계획:주변 건축물의 높이를 고려한 층수계획 수립을 통해 돌출경관을 형성하지 않도록 하여 자연스럽게 연결되는 스카이라인을 형성 ○ 색채계획:주조색은 고명도 색상을 사용, 보조색은 주조색과 동일한 계열의 색채를 적용하고 강조색은 원색, 고채도를 지양 ○ 녹지조성 및 식재계획 - 녹지용지(22,888㎡) 확보

타. 일조장해

■ 일조장해	
영향예측	○ 외부일조 - 공동주택1 : 100.0% 만족 - 공동주택2 : 100.0% 만족 ○ 내부일조 - 공동주택1 : 69.70% 만족 - 공동주택2 : 72.25% 만족
저감방안	○ 불만족 세대가 발생할 것으로 예측됨에 따라 향후 입주민의 일조 불만족 관련 민원을 사전에 방지하고자 불가피하게 발생되는 저층부의 불만족 세대에 대해서는 입주자 모집공고시 사전 고지 등을 통하여 충분히 인지할 수 있도록 할 계획임

파. 인구 및 주거

■ 인구 및 주거	
영향예측	○ 공사시 - 공사시 투입인부(62인)에 의한 인구의 증가가 예상되나 한정된 지역에서의 일시적인 변화이므로 대단위 인구변화는 없을 것으로 예상됨 ○ 운영시 - 계획세대 : 1,449세대 - 계획인구 : 3,478인