

장위14 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업
환 경 영 향 평 가 서
(초 안 요 약 서)

2026. 8

장위14재정비촉진구역주택재개발정비사업조합

목 차

1. 사업의 개요	3
2. 환경영향평가 대상지역 및 평가항목의 설정	10
3. 환경현황조사·예측·분석, 저감방안	12
4. 주민의 생활환경, 재산상의 환경오염 피해 및 대책	18

1. 사업의 개요

가. 사업의 배경 및 목적

- 본 사업은 노후·불량주택지역 및 기반시설의 정비를 통한 시가지의 재생을 위하여 「장위 뉴타운 지정 된 후 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의거 재정비촉진지구로 지정되었고, 사업 지구 특성에 부합하는 미래형 주거단지를 조성하고 부족한 기반시설의 확충과 난개발을 방지 하여 환경친화적인 쾌적한 주거공간 조성을 목적으로 재정비촉진계획이 결정되었음
- 조합설립 후 공공건축가 자문을 통해 도시재정비위원회 심의, 교통영향평가 심의, 2023년 건축 심의를 거쳐 2024년 재정비촉진계획 결정(변경) 고시되었으나, 재정비촉진계획 수립 기준 개선에 따른 층수 및 용적률 완화를 통해 사업성을 개선하고자 2026년 3월 재정비촉진계획이 변경 되어 양호한 도시경관 및 적정규모의 도시기반시설 확충으로 종합적, 체계적인 개선이 기대됨

나. 사업시행자 : 장위14재정비촉진구역주택재개발정비사업조합

다. 승인기관 및 평가서 초안의견 접수기관

- 승인기관 : 성북구청(주거정비과)
- 평가서(초안)의견 접수기관 : 성북구청(주거정비과), 서울특별시(친환경건물과)

승인기관	주 소	전화번호
성북구청(주거정비과)	서울 성북구 보문로 168 성북구청	02-2241-2835

라. 환경영향평가 협의기관 : 서울특별시 친환경건물과

마. 사업의 추진경위 및 향후 추진계획

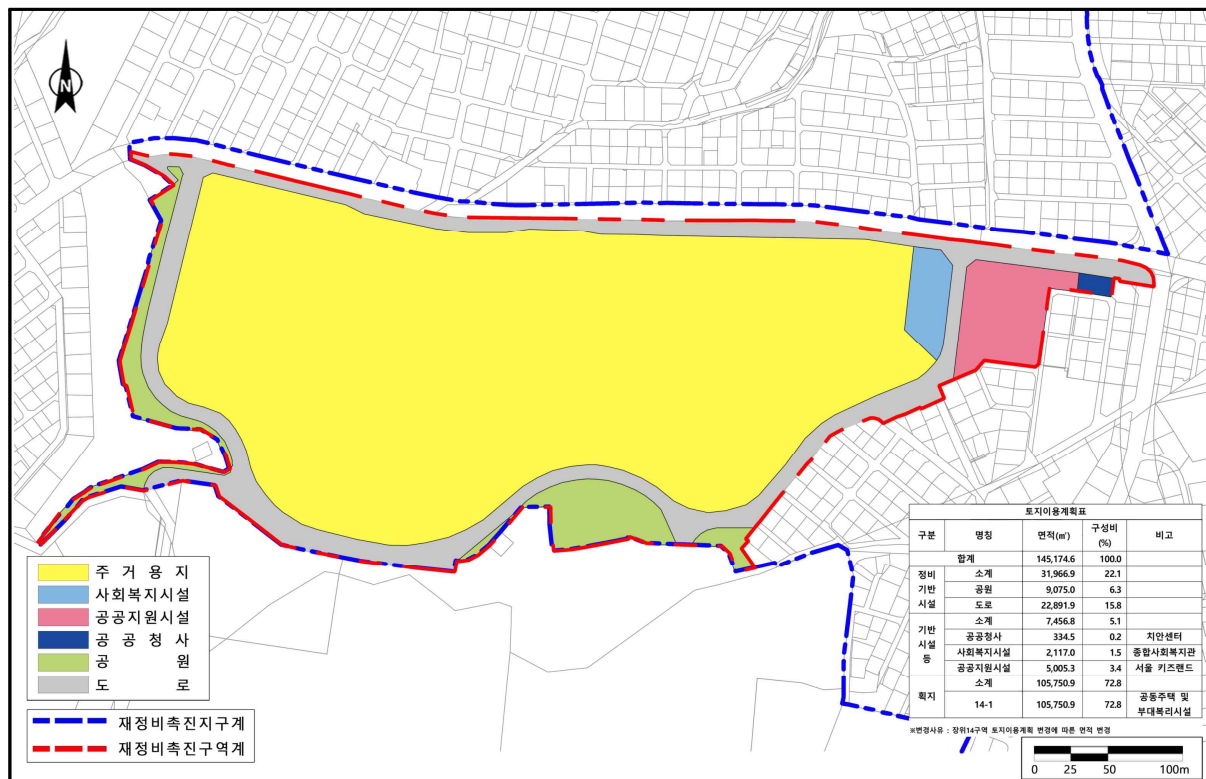
- 2006. 10. 19 : 장위 재정비촉진지구 지정고시 (서울특별시고시 제 2006호-357호)
- 2008. 04. 03 : 장위 재정비촉진지구 촉진계획 결정고시 (서울특별시고시 제2008-111호)
- 2010. 05. 26 : 장위14구역 조합설립인가
- 2013. 09. 23 : 장위14구역 재정비촉진계획 결정(변경)고시 (서울특별시 고시 제2013-301호)
- 2019. 01. 25 : 장위14구역 재정비촉진계획 변경(안) 접수 (조합→성북구)
- 2019. 06. 27 ~ 2021. 06. 15 : 공공건축가 자문회의, 시·구 합동보고 회의, 전문가 자문회의
- 2021. 09. 07 : 제8차 도시재정비위원회 (결과 : 보류)
- 2022. 04. 05 : 제3차 도시재정비위원회 (결과 : 수정가결)
- 2022. 07. 14 : 장위14구역 재정비촉진계획 결정(변경)고시 (서울특별시 고시 제2022-302호)
- 2022. 10. 05 : 교통영향평가 심의 (결과:수정의결)
- 2023. 11. 28 : 건축심의(조건부(보고) 완료
- 2024. 07. 25 : 장위 14구역 재정비촉진계획 변경 (서울특별시 제2024-362호)
- 2026. 03. 26 : 장위재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획(장위14구역) 변경 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2026-159호)
- 2026. 08. : 통합심의 신청 예정

바. 사업의 내용

- 사업명 : 장위14 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업
- 위치 : 서울특별시 성북구 장위동 233-552일대
- 사업시행자 : 장위14재정비촉진구역주택재개발정비사업조합
- 사업승인기관 : 성북구청
- 사업기간 : 2006년 ~ 2030년

<표-1> 토지이용계획

구 분		면적(m ²) ^①	구성비(%)	비 고
합 계		145,174.6	100.0	-
획 지	소 계	105,750.9	72.8	-
	14-1	105,750.9	72.8	공동주택 및 부대시설
정비기반 시설	소 계	31,966.9	22.1	-
	도 로	22,891.9	15.8	-
	공 원	9,075.0	6.3	-
기반시설 등	소 계	7,456.8	5.1	-
	공공청사	334.5	0.2	치안센터
	사회복지시설	2,117.0	1.5	종합사회복지관
	공공지원시설	5,005.3	3.4	서울 키즈랜드



<그림-1> 토지이용계획도

<표-2> 건축개요(안)

구	분	내 용				비 고			
용	도	지	역	도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역				-	
용	도	공동주택, 근린생활시설				-			
면	적	105,750.90㎡				-			
건	축	면	적	18,184.12㎡				-	
연	면	적	470,327.85㎡ (지상 286,960.3956㎡ / 지하 183,367.4534㎡)				-		
건	폐	율	17.20%(법정 30%이하)				-		
용	적	율	269.61%(법정 270%이하)				-		
건	축	규	모	25개동 (지하 8판~지상 37층)				-	
구	조	철근콘크리트 구조				-			
세	대	수	구분	합계	상한용적률		법적상한용적률(기부채납)		-
					분양	임대(의무)	분양	임대(기부채납)	
			세대수	2,878	2,103	372	221	182	
주	차	대	수	계획 : 3,913대(공동주택 3,890대, 근린생활시설 23대) [법정 2,860대(공동주택 2,844대, 근린생활시설 16대)]				-	

<표-3> 세대별 분양면적표

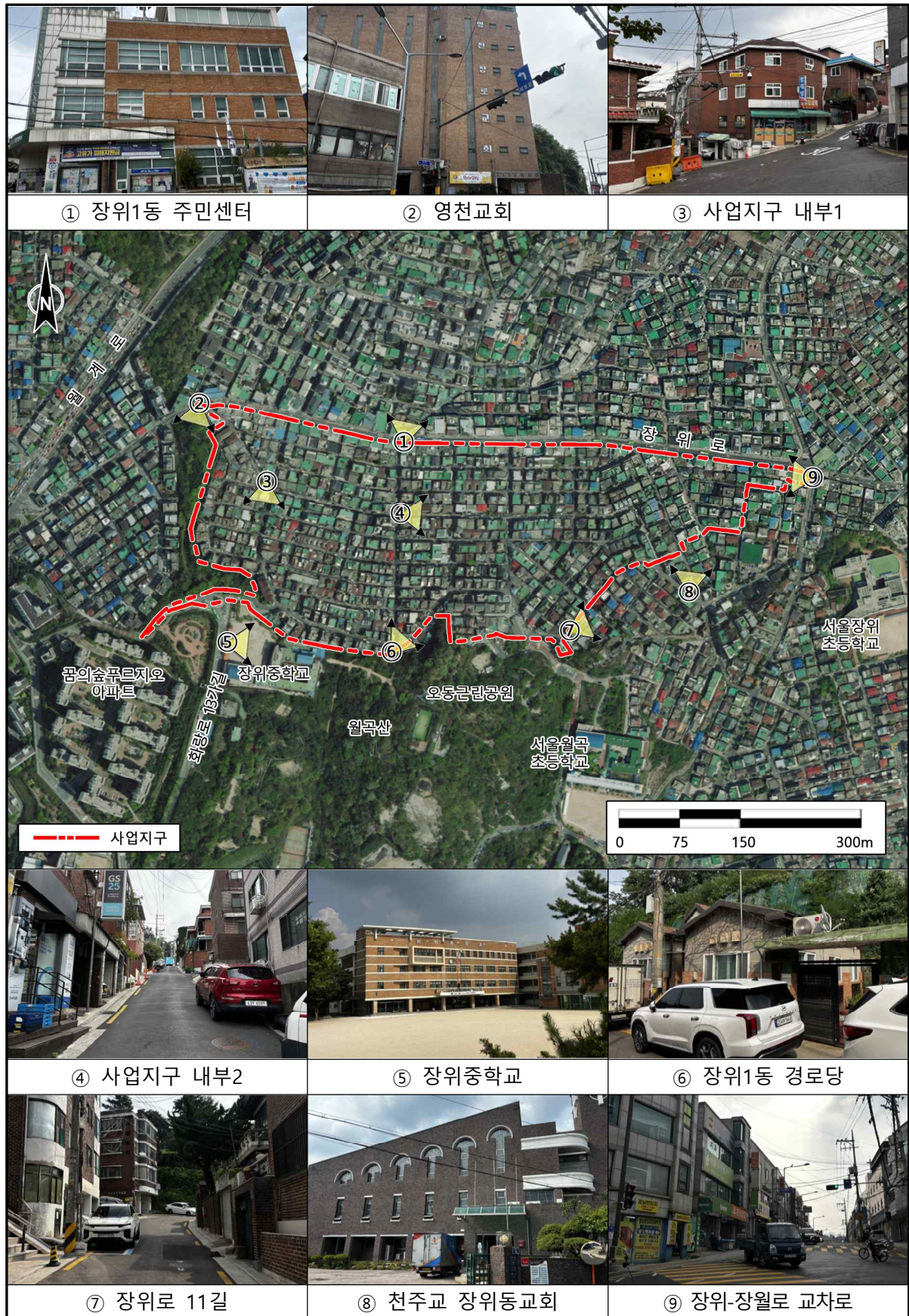
구분	상한용적률(세대수)		법적상한용적률(세대수)		소계
	분양	임대	분양	기부채납	
39㎡	70	150	34	-	254
49㎡	70	150	36	-	256
59㎡A	480	-	18	-	498
59㎡B	50	72	13	17	152
59㎡C	50	-	9	-	59
59㎡D	100	-	18	-	118
74㎡A	93	-	50	85	228
74㎡B	40	-	30	40	110
84㎡A	210	-	3	-	213
84㎡B	20	-	5	11	36
84㎡C	400	-	5	23	428
84㎡D	400	-	-	6	406
112㎡	120	-	-	-	120
합 계	2,103	372	221	182	2,878

<표-4> 공동주택면적

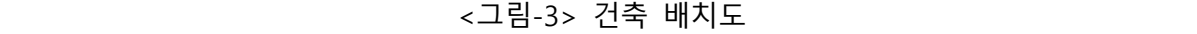
구분	형별	세대수	전용면적(m²)	주거전용(m²)	공급면적(m²)	기타공용(m²)	계약면적(m²)
39m²	39m²	254	39.60	15.45	55.06	35.55	90.60
	소계	254	10,058.81	3,925.39	13,984.20	9,029.04	23,013.24
49m²	49m²	256	49.64	18.87	68.51	44.56	113.06
	소계	256	12,707.74	4,829.88	17,537.61	11,406.80	28,944.41
59m²	59m²A	498	60.00	25.09	85.09	53.86	138.94
	59m²B	152	59.95	24.33	84.28	53.82	138.10
	59m²C	59	59.94	25.44	85.38	53.80	139.19
	59m²D	118	59.96	25.76	85.72	53.82	139.53
	소계	827	49,603.11	20,733.92	70,337.03	44,525.05	114,862.08
74m²	74m²A	228	74.99	29.09	104.08	67.31	171.39
	74m²B	110	74.98	29.70	104.68	67.31	171.99
	소계	338	25,346.12	9,898.93	35,245.05	22,751.36	57,996.42
84m²	84m²A	213	85.00	33.35	118.35	76.29	194.64
	84m²B	36	84.90	33.23	118.14	76.21	194.35
	84m²C	428	84.96	34.29	119.25	76.26	195.51
	84m²D	406	85.00	34.43	119.43	76.30	195.73
	소계	1,083	92,033.12	36,956.94	128,990.06	82,611.37	211,601.43
112	112m²	120	112.96	42.08	155.04	101.39	256.43
	소계	120	13,554.64	5,049.89	18,604.52	12,167.02	30,771.54
합계		2,878	203,303.53	81,394.94	284,698.47	182,490.64	467,189.11

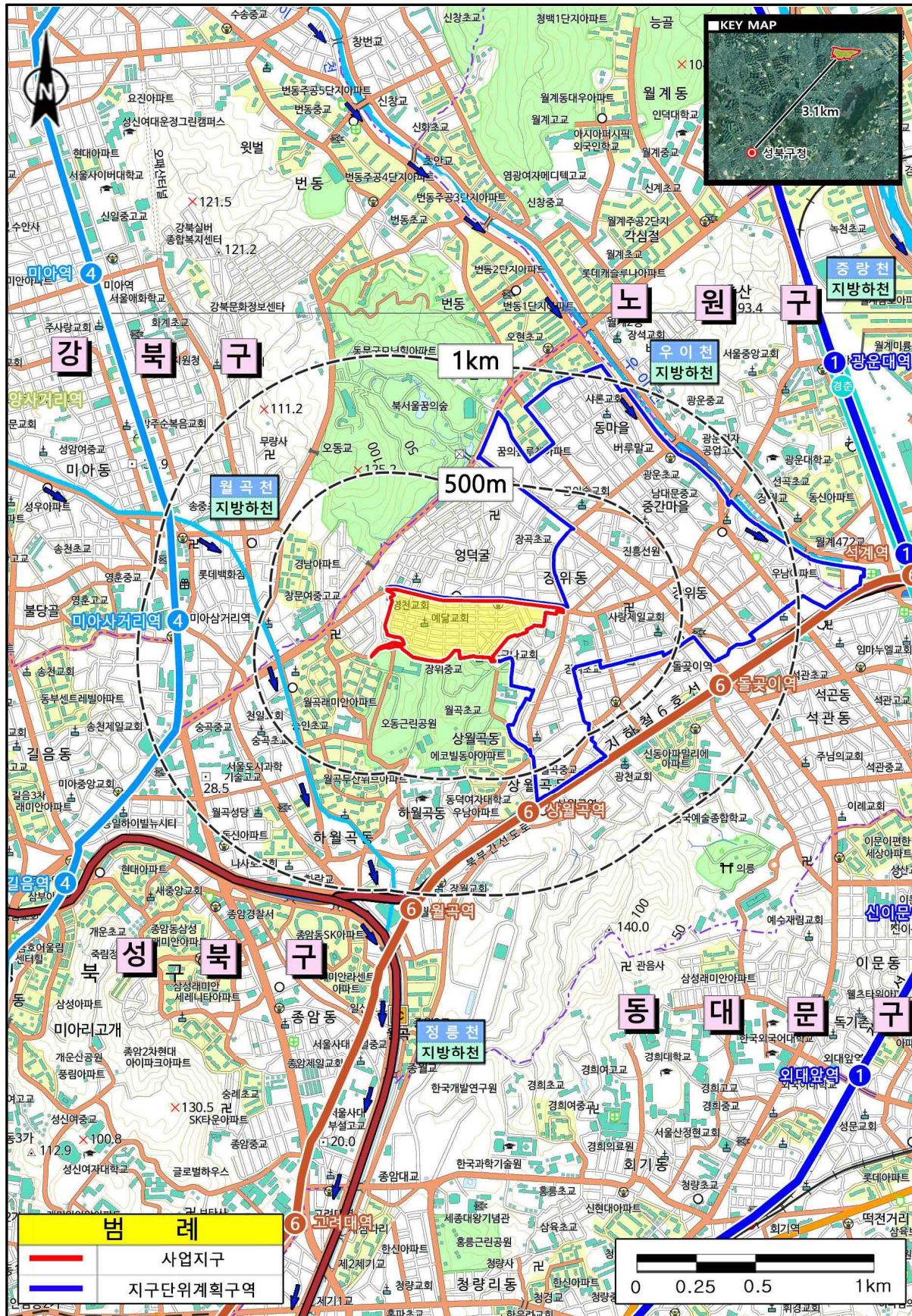
<표-5> 용도별 면적(안)

구 분	내 용							
공동주택(m²)	284,698.47							
부대시설 (m²)	관리사무실	방재실	MDF실	경비실	용역원휴게실	외부계단	기타시설	소계
	348.33	126.25	63.45	53.42	90.30	414.23	190.99	1,286.97
복리시설 (m²)	경로당	어린이집	다함께돌봄센터	작은도서관	주민운동시설	사우나		9,430.19
	943.03	904.47	270.36	703.94	1,869.50	727.39		
	게스트하우스	주민갤러리	맘스스테이션	주민라운지	키즈라운지	북카페		
	195.38	284.22	27.00	213.09	553.46	267.86		
	카페테리아	맘스카페	주민회의실	기타공용부	-	-		
	561.24	285.53	175.32	1,448.40	-	-		
기계전기실	3,856.49							
주차장(m²)	167,916.99							
근린생활(m²)	3,138.74							
합계(m²)	470,327.85							



<그림-2> 사업지구 및 주변 현황도





<그림-4> 위치도

2. 환경영향평가 대상지역 및 평가항목의 설정

가. 대상지역의 설정

- 사업시행으로 인하여 환경에 영향이 미칠 것으로 예상되는 지역을 평가항목별로 영향요인을 분석하여 대상지역을 다음과 같이 설정함

<표-6> 평가 항목별 대상지역의 설정

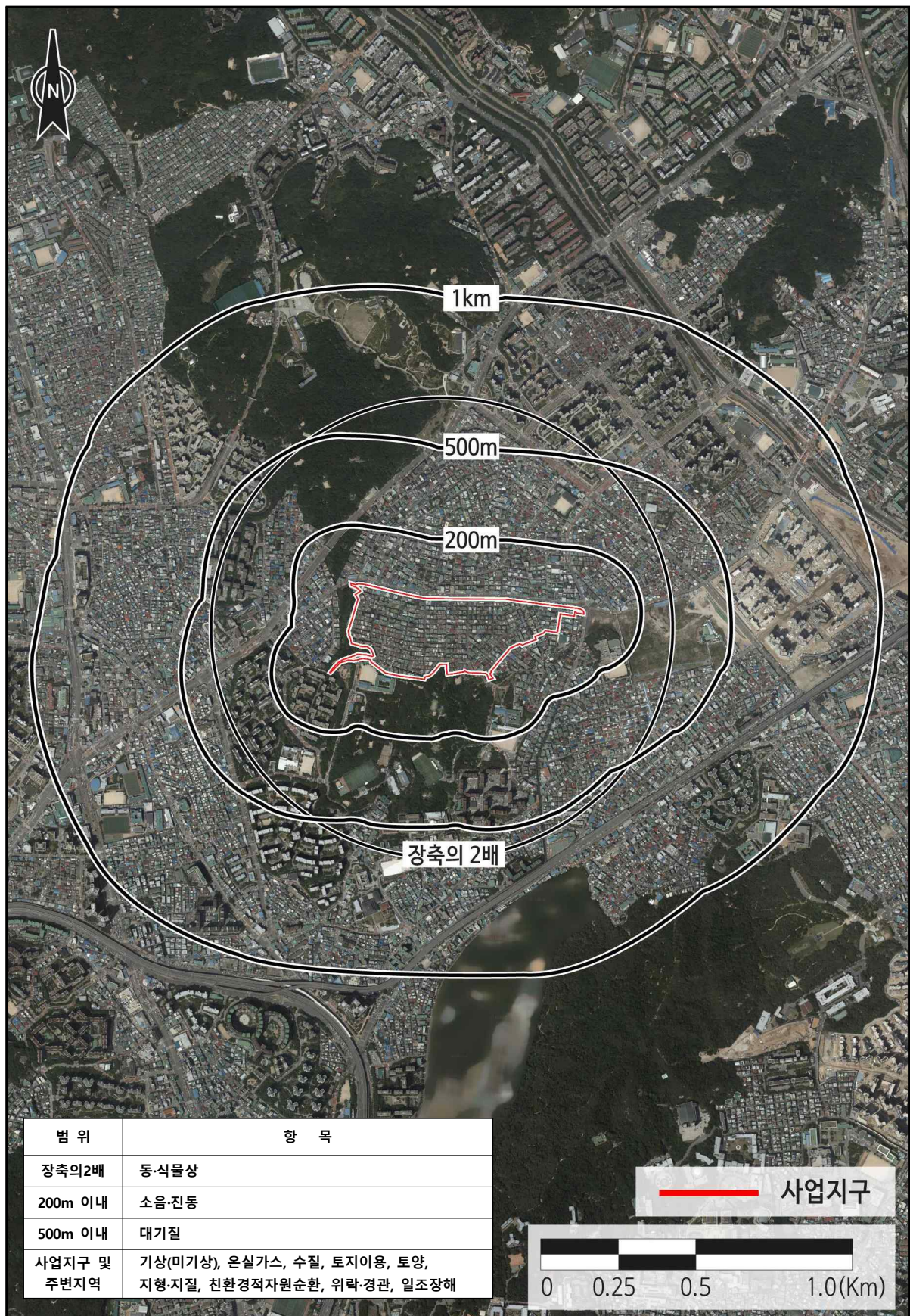
구 분		평 가 대 상 지 역
대기환경	기 상	사업지구 및 주변 지역 (1,000m×1,000m)
	대 기 질	사업지구 반경 500m 이내
	온 실 가 스	사업지구 및 주변 지역
수환경	수 질	사업지구 및 주변 지역
토지환경	토 지 이 용	사업지구 및 주변 지역
	토 양	사업지구
	지 형 · 지 질	사업지구 및 주변 지역
자연생태환경	동 · 식 물 상	사업지구 및 주변 지역(장축의 2배)
생활환경	친 환 경 적 자 원 순 환	사업지구 및 폐기물 처리 지역
	소 음 · 진 동	사업지구 및 주변 지역(경계 200m 이내)
	위 락 · 경 관	사업지구 및 주변 가시가능 지역
	일 조 장 해	사업지구 및 주변 지역 (북측 (2시간 등시간 일영지역))

나. 중점 및 일반평가항목 설정

- 건축계획, 공사구역 범위 및 주변지역 상황, 관련 규정에 따른 평가항목 등을 반영하여 영향 예측·분석·평가기법 등에 대하여 중점적인 평가가 요구되는 12개 항목을 중점평가항목으로 설정하였음

<표-7> 중점 및 일반평가항목 설정

구 분	항목수	중점평가항목	일반현황항목
계	12	12	-
대기환경	3	기상, 대기질, 온실가스	-
수환경	1	수질	-
토지환경	3	토지이용, 토양, 지형·지질	-
자연생태환경	1	동·식물	-
생활환경	4	친환경적 자원순환, 소음·진동, 위락·경관, 일조장해	-



<그림-5> 대상지역 설정도

3. 환경현황조사·예측·분석, 저감방안

가. 사업지역의 환경상황

- 환경 관련 지구·지역의 지정현황과 사업지구에 대한 관계 분석은 다음과 같음

<표-8> 환경 관련 보전지역·지구의 지정현황

구 분	환경관련지구·지역의 지정현황 및 관계분석
1. 생태·경관보전지역 현황	◦ 사업지구가 위치한 서울특별시 성북구에는 지정되어 있지 않음
2. 야생생물 보호구역현황	◦ 사업지구가 위치한 서울특별시 성북구에는 야생생물 보호구역(서울 북악산) 1개소가 위치함 - 사업지구 남서측으로 약 4.3km 이격
3. 철새도래지 지정현황	◦ 사업지구가 위치한 서울특별시 성북구에는 지정되어 있지 않음
4. 자연공원(국립공원) 지정현황	◦ 서울특별시 내 자연공원(북한산국립공원) 1개소가 위치함 - 사업지구 북서측으로 약 3.5km 이격
5. 상수원보호구역 지정현황	◦ 사업지구가 위치한 서울특별시 성북구에는 지정되어 있지 않음
6. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정	◦ 전역이 '나'지역으로 지정
7. 수질오염총량관리 지역	◦ 수질오염총량관리 '한강H' 총량단위유역에 해당
8. 대기관리권역	◦ 서울특별시 전 지역 대기관리권역에 해당
9. 저황유 공급 및 사용의무지역	◦ 황함유 기준 0.1% 이하의 경유와 황함유 기준 0.3% 이하의 중유 공급·사용
10. 고체연료 사용 제한지역	◦ 서울특별시 전 지역 고체연료 사용 제한지역에 해당

자료) 1. 생태경관보전지역 현황('25.12월 기준)(기후에너지환경부, 2026)
 2. 야생생물보호구역 현황(서울특별시, 2025. 1월기준)
 3. 국립공원 지정현황('26.04월 기준)(기후에너지환경부, 2026)
 4. 상수원보호구역 지정현황('26.01월 기준)(기후에너지환경부, 2026)
 5. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 규정, 환경부고시 제2007-107호
 6. 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의3
 7. 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]
 8. 「대기환경보전법 시행령」 [별표 10의 2] “저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위”
 9. 「대기환경보전법 시행령」 [별표 11의2]

나. 항목별 현황조사결과, 사업시행으로 인한 예측·분석결과 및 저감방안

<표-9> 항목별 환경현황, 영향예측 및 저감방안

항목	환경현황	영향예측	저감방안
대기환경	기상 ◦ 서울기상대 기상현황 - 평균기온 : 13.7°C - 강수량 : 1,350.6mm - 평균풍속 : 2.2m/s - 최대빈도풍향 : 서풍 ◦ 미기상측정(2026.04.10~04.13) - 평균기온 : 14.3°C - 평균상대습도 : 57.9% - 평균풍속 : 0.9m/s	◦ 보행환경평가 - 미기상 : 무라카미 Rank1 - 극 최고기온 : 무라카미 Rank1 - 극 최저기온 : 무라카미 Rank2 - 동대문 AWS 최대풍속 99% : 무라카미 Rank1	-
	대기질 ◦ 현황측정결과 - PM-10 : 21.0~40.0$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 : 8.0~19.0$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - SO₂ : 불검출~0.0073ppm - NO₂ : 0.0080~0.0267ppm - CO : 0.18~0.47ppm - O₃ : 0.0193~0.0534ppm - Pb : 0.01067~0.01887$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 벤젠 : 0.56~1.21$\mu\text{g}/\text{m}^3$	◦ 공사 시 예측(일평균) - PM-10 64.600~137.887$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 31.491~38.976$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ 26.196~28.288ppb ◦ 운영 시 예측(일평균) - PM-10 50.365~58.729$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 30.209~34.984$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ 26.150~29.879ppb	◦ 공사 시 - 주기적인 살수 실시 - 세륜·세차시설 설치 - 사업지구 인접 도로 비산먼지 관리 - 가설방음판넬 상단부 비산 방진막 설치(1m) - 대기오염물질 모니터링 계획 수립 - 질소화합물 저감 관리대책 (친환경 건설기계 사용 등) - 미세먼지 비상저감조치 및 미세먼지 계절관리제 기간에 따른 관리대책 수립 - 미세먼지 및 오존 발령 시, 폭염 및 기상재난 발생 시에 따른 근로자 보호대책 수립 ◦ 운영 시 - 실내공기질 관리대책 수립
	온실가스 ◦ 현황(온실가스 배출량) : 15,654.14 ton/년	◦ 온실가스 배출량 - 공사 시 : 16.144 ton/일 - 운영 시 : 36,378.47 ton/년 ◦ 온실가스 배출 증가량 - 공사 시 : 16.144 ton/일 - 운영 시 : 20,724.33 ton/년	◦ 공사 시 - 친환경 건설기계 사용 - 차속제한 및 공회전 금지 - 순환골재 사용 ◦ 운영 시 - 신재생에너지 도입 · 태양광(PV, BIPV, BAPV) · 지열(밀폐형) - 녹색건축물 최우수(그린1등급) - 제로에너지 5등급 - LED조명기구 100.0% 사용 - 대기전력차단장치 83.49% 사용

항목		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수 환 경	수 질	◦ 사업지구 인근 소하천 등의 수계는 없는 것으로 조사 ◦ 상수보호구역 - 사업지구 인근 상수원보호 구역 위치하지 않음 ◦ 용수공급 현황 - 강북아리수정수센터에서 용수공급 ◦ 지하수 이용현황 - 반경 500m 이내 3개소 ◦ 발생 오수는 중량물재생센터에서 처리	◦ 공사시 - 지하수 유출량 : 굴착완료(420일) 17.6m³/일 - 우수유출량(50년 빈도) : 5.084m³/sec - 굴착시 토사유출이 예상 - 현장근무인력에 의한 오수 발생량 : 3.96m³/일 ◦ 운영시 - 계획급수량 : 2,372.25m³/일 - 오수발생량 : 2,372.25m³/일 - 우수유출량(50년 빈도) : 5.593m³/sec - 지하수 유출량 : 굴착완료 후 5년 8.8m³/일	◦ 공사시 - 벽체공법 : H-PILE+토류판 공법 - 지지공법 : EARTH ANCHOR 공법 및 STRUT 공법 - 차수공법 : S.G.R 공법 - 사면덮개, 가배수로, 임시 침사지 등 설치 ◦ 운영시 - 우수배제계획 수립 : 자연 지반 확보, 침투시설, 빗물 이용시설 등 - 용수확보계획 : 강북아리수정수센터로부터 상수공급 - 우수·지하수활용 : 빗물이용시설 설치 - 오수처리계획 : 중량물재생센터 연계처리
	토 지 이 용	◦ 토지이용 - 용도지역 : 주거지역 100.0% ◦ 사업지구 내 현재 총 702개의 건축물로 구성 ◦ 대부분 단독주택으로 구성	◦ 사업면적 : 145,174.6m² [획지 105,750.9m², 정비기반 시설 등(도로, 공원, 공공 청사, 사회복지시설, 공공 지원시설 등) : 39,423.7m²] ◦ 건축계획 - 건축면적 : 18,184.12m² - 연면적 : 470,327.85m² ◦ 생태면적률 - 현 황 : 0.45% - 시행후 : 45.01% ◦ 자연지반녹지율 : 생태면적의 40.97%	◦ 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 토지이용계획 수립 - 주변 녹지공간(주거지 내 조경 녹지, 주변 공원 등)과 연계 할 수 있는 녹지(식재) 계획
토 지 환 경	토 양	◦ 토양오염분석결과 - 토양오염 우려기준(1지역) 만족 ◦ 건축물 건축 이후 별도의 토양오염유발행위는 없음	◦ 지장물 철거시 토양오염 및 지하수 ◦ 공사장비에 의한 폐유발생 ◦ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦ 지장물 철거전 분뇨를 선수거 하여 위탁처리 ◦ 공사장 내 폐유 교체금지 - 부득이한 경우 보관소 설치·위탁처리 ◦ 공사장 내 분리수거함 및 간이화장실 설치(위탁처리) ◦ 토양오염 발견 시 분석 실시 및 정화방안 수립

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토 지 환 경	지 형 · 지 질 ◦ 지형형상 - 표고 39.452~100.579m 형성 - 남고북저형 지역 ◦ 지질상황 - 현생누대 중생대 쥐라기 서울화강암 분포	◦ 지형변화 - 계획고 40.0~100.00m 계획 ◦ 잔토량 1,167,000m³ - 절토량 : 1,426,000m³ - 성토량 : 259,000m³ ◦ 지반안정성검토 결과 - 인접 구조물 허용한계 이내	◦ 현 지형에 순응하는 부지 계획고 수립 ◦ 토량반출 계획 - 온라인시스템 활용 및 사토 처리 시 2차 환경문제 최소화 ◦ 흙막이공법 - 벽체공법 : H-PILE + 토류판 공법 - 지지공법 : EARTH ANCHOR 및 STRUT 공법 - 차수공법 : S.G.R 공법
자 연 생 태 환 경	동 · 식 물 상 ◦ 식물상 및 식생 - 사업지구 내 조경수목(교목) 분포(총 289주) ◦ 동물상(현지조사) - 포유류 : 2종 - 조류 : 15종 - 양서·파충류 : 조사되지 않음 - 육상곤충류 : 21종 ◦ 비오톱평가등급 - 상업 및 업무지(5등급), 조경녹지(2등급), 교통시설(도로) ◦ 개별비오톱 : 평가제외 및 도로 ◦ 법정보호종(멸종위기야생생물 및 천연기념물), 서울시 보호종 등 - 현지조사 시 서울시보호종 조사되지 않음 - 문헌조사 시 법정보호종은 조사되지 않았으며, 서울시 보호종 제비, 쇠딱다구리, 참개구리, 큰산개구리, 청개구리, 두꺼비 총 6종 확인	◦ 식물상 및 식생 변화 - 식물상 변화 미미 ◦ 동물상에 대한 영향 - 서식지 감소에 대한 영향 및 기타 환경상영향 미미 ◦ 녹지변화 - 녹지공간 조성, 수목식재 등으로 생물서식공간 마련 ◦ 비오톱의 변화 - 지상부(자연/인공지반녹지, 옥상녹화) 녹지 조성 - 육생비오톱 조성	◦ 생태서식공간 마련 - 조경식재계획 수립 · 자연/인공지반녹지, 옥상녹화, 육생비오톱 등 녹지공간 마련 및 식재계획 수립 - 생물서식공간 마련 ◦ 녹지축 연계 - 사업지구 내 녹지계획 수립하여 주변과 연결성 도모 ◦ 녹지공간 조성 - 교목, 관목, 지피·초화류를 도입하여 식재계획수립 - 지상부 녹지공간(자연/인공지반녹지) 조성 - 옥상녹화 조성 - 공원(정비기반시설) 조성 - 생물 서식공간 조성으로 생물다양성 증대 및 유입종 기대

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
친 환 경 적 자 원 순 환 생 활 환 경	◦ 성북구 폐기물 발생량현황 - 생활계폐기물 : 321.7ton/일 · 재활용 74.1%, 소각 23.9%, 매립 1.7%, 기타 0.3%, - 지정폐기물 : 3.5ton/일 · 재활용 45.3%, 소각 27.1%, 매립 19.2%, 기타 8.4%, - 건설폐기물 : 638.9ton/일 · 재활용 100.0% - 분뇨 : 424m³/일 · 정화조오수처리 오니 99.5% - 음식물류 폐기물 발생량 : 87.9ton/일 · 재활용 100.0%	◦ 공사 시 - 건설폐기물 발생 - 지정(폐석면 포함)폐기물 발생 - 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 - 임목폐기물 ◦ 운영 시 - 생활계폐기물 발생량 - 분뇨 발생량 - 음식물쓰레기 발생량	◦ 공사 시 - 건설폐기물의 적정 처리 및 재활용 방안 수립 - 지정폐기물 발생시 적법한 처리 계획 - 생활계폐기물 및 분뇨의 수거 및 처리대책 수립 - 임목 폐기물 발생시 전량 위탁하여 재활용처리 ◦ 운영 시 - 분리수거함을 설치하고 전량 위탁처리 - 하수관거를 통해 처리 계획 - 음식물류 폐기물 전용수거 용기를 설치 및 위탁처리
	◦ 정온시설 분포현황 - 교육시설, 주거시설, 복지 시설 및 종교시설 등 분포 - 정온시설 45개 지점 분포 - 예측지점 13개 지점 선정 ◦ 현황소음 측정결과 - 주간 : 46.0~57.6dB(A) - 야간 : 37.1~49.7dB(A) ◦ 현황진동 측정결과 - 주간 : 14.8~32.3dB(V) - 야간 : 11.3~20.3dB(V)	◦ 공사 시 - 사업지구 인근 공사구역과 인접한 교육시설, 종교시설, 주거시설 및 복지시설에서 소음목표기준 초과 - 건설진동으로 인한 영향 경미 ◦ 운영 시 - 도로교통소음 예측 시 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제9조에 실외소음도 주야간 65.0dB(A) 만족 - 설비계획에 따른 소음·진동 발생 예상 - 공동주택 내 급·배수로 인한 소음 발생 예상 - 공동주택 내 층간소음 발생 예상	◦ 공사 시 - 서울시 공사장 소음저감을 위한 가이드라인 - 공사장 소음·진동 관리지침서 및 건설공사장 소음 관리요령 준수 - 가설방음판넬(H=6.0~10.0m) 및 이동식방음벽(H=5.0m) 설치 - 소음자동측정기설치(3개소) ◦ 운영 시 - 방음방진 설비계획으로 설비 소음·진동 저감 - 저소음배관공법을 적용하여 급·배수로 인한 층간소음 저감 - 바닥충격음 차단구조를 통해 층간소음 저감

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생 활 환 경	위 락 경 관 ◦ 자연경관 - 사업지구 약 1km 이격하여 개운산, 오패산, 천장산이 위치하고 오동 근린공원, 북서울꿈의숲 등 근린공원이 녹지공간 보완 - 북동측으로 우이천이 위치하여 대표 수경관 형성 ◦ 인문경관 - 주거·상업·교육시설 등이 밀집한 시가지경관 형성 - 사업지구 남동측으로 사적 제204호 의릉(경종왕릉)과 북측에 국가등록문화유산인 창녕위궁재사 위치	◦ 조망여부 검토 - 주변 도로를 따라 사업지구 일부 조망되나, 저층의 건물 등으로 저층부 차폐 - 고층계획으로 중·원경에서 중상층부 조망 가능 ◦ 가로녹시울 - 가로수 식재 및 조경계획으로 녹시울 변화	◦ 주변 경관 및 주변 건축물을 고려한 층수, 배치, 자연스러운 스카이라인 형성 및 색채계획 수립 ◦ 사업지구 내 통경축 계획 ◦ 외부공간계획 수립 - 조경 및 식재계획 수립
	일 조 장 해 ◦ 현황 - 사업지구 및 주변지역 용도 지역 · 제1,2,3종 일반주거지역, 상업지역	◦ 예측결과 - 사업시행으로 인한 등시간 (2시간) 일영지역 내 주거 시설 234건물 1,319세대 예측 - 사업시행으로 인한 주거 시설 359세대에서 일조 침해 영향 - 사업지구 내부 일조 분석 결과, 전체 2,878세대 중 1,309세대 만족하여 일조 만족률은 45.48%로 분석	◦ 일조에 관한 상담 및 협의를 통해 민원 해결 ◦ 현장 내 환경영향평가서 (사후환경영향조사 보고서 포함)를 비치하겠음 ◦ 사업지구내 수인한도 미만족 세대의 경우 분양 시 입주자 모집 공고문에 단지 내 일조 환경에 대해 사전에 충분히 인지하도록 자료 제공 및 고지

4. 주민의 생활환경, 재산상의 환경오염 피해 및 대책

<표-10> 항목별 환경오염 영향분석 및 피해 저감방안

구 분		영 향 분 석	저 감 방 안
대 기 환 경	대기질	- 공사 시 건설장비에 의한 일시적인 대기오염물질 가중 - 운영 시 연료사용 및 교통량 증가에 따른 대기오염물질 가중	- 주기적인 살수, 방진막의 설치, 세륜·세차시설 설치, 대기모니터링 실시 - 신재생에너지 도입, 제로에너지 5등급
	온실가스	운영 시 온실가스 배출량 증가	신재생에너지, 에너지 절약계획, 친환경 인증, 녹지조성계획
수 환 경	수질	- 공사 시 강우로 인한 토사유출 - 운영 시 오수발생	- 우기를 피하여 공사시행, 임시침사지 설치 - 공공하수관거를 통하여 물재생센터에서 최종처리
토 지 환 경	토지이용	- 생태면적률의 변화 - 건축물 규모 - 부지 내 조경계획	- 사업시행 후 생태면적률은 자연순환 기능이 확보되는 방향으로 계획 - 녹지면적 변화 및 지하공간 개발 적정성
	토양	투입장비의 오일 교체과정에서 폐유의 누유로 인한 토양오염	- 오일교환은 인근 정비업소 지정 교환 - 저장시설을 설치하여 보관 후 위탁처리
	지형·지질	- 지형의 변화 및 굴착공사에 의한 지반 침하 - 토량(사토) 발생 및 처리대책	- 현 지반고를 고려하여 지형변화의 최소화 - 흙막이 벽체공법, 지지공법 등 시행 - 발생토량으로 인한 2차 피해가 없도록 처리
자 연 생 태 환 경	동·식물상	- 사업시행에 의한 동·식물상 변화 - 녹지 및 생물서식공간(비오톱)의 변화 - 주변지역과 연결성을 도모한 녹지체계 수립 - 생물다양성 증진방안	- 조경녹지의 조성 및 생물서식공간의 확보 - 주변지역과 연결성을 도모한 녹지축 연계 방안 검토

구 분		영 향 분 석	저 감 방 안
생 활 환 경	친환 경적 자원 순환	- 공사 시 폐유 발생 - 건설폐기물(철거·신축시) 발생 - 운영 시 생활계폐기물 발생	- 폐유 전량 위탁처리 - 발생폐기물 기존 위탁처리 업체를 통해 수집·운반처리
	소 음 · 진 동	공사 시 건설장비 가동에 따른 소음·진동 발생으로 인하여 정온시설 피해 예상	- 가설방음판넬 및 이동식방음벽 설치, 운행속도 정속주행 유지, 야간작업 지양 - 공사 시 소음 모니터링계획 수립
	위 락 · 경 관	- 사업시행 전·후 경관 분석 - 운영 시 시설물 배치에 의한 차폐감, 가로녹시율 분석 등	- 주변 경관을 고려하여 건축물 배치, 형태 수립 - 건축물 입면계획 수립 - 색채 및 조경계획 수립
	일조 장해	사업시행 전·후 일조 분석	일조 저감을 위한 건축계획 수립