

**목 동 8 단 지 아 파 트
재 건 축 정 비 사 업
환 경 영 향 평 가 서 (초 안)
- 초안요약서 -**

2026. 06

목동8단지아파트 재건축정비사업조합

1.1 사업의 내용

1.1.1 사업의 목적 및 배경

- 본 사업구역은 서울특별시 양천구 신정동 314 일대에 위치하는 지역으로 1987년 준공되어 약 38년이 경과한 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 주택지로 적극적인 정비를 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역임
- 이에, 열악한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역8(목동8단지아파트) 재건축사업에 대하여 2025년 3월에 목동8단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정고시, 본 사업구역을 포함한 주변지역의 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 8 세부개발계획 수립되어 고시(서울특별시고시 제2025-121호)되었음
- 이처럼 사업구역은 건축물의 노후도에 따라 주민들의 불편함이 발생하고, 주차공간 및 커뮤니티 공간 등이 부족한 상태로서 본 사업시행을 통하여 토지의 효율적 이용과 공원 등 기반시설의 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 도모하고, 도시 기능을 회복하여 주민의 삶의 질 향상을 도모하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

1.1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업의 경우 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역8(목동8단지아파트) 재건축사업으로 사업시행에 따른 계획건축물의 연면적이 약 380,745.9692㎡로 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 [별표 1] 규정에 따라 금번 환경영향평가를 시행하고자 함

<표 1.1-1> 환경영향평가 실시근거 법령

구 분	대상사업의 범위	평가서 제출시기 또는 협의요청시기
1. 도시의 개발	자. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것	「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전
계획건축물 연면적 : 380,745.9692㎡(지상층 207,378.7492㎡, 지하층 173,367.2200㎡)		

자료 : 서울특별시 환경영향평가 조례 [별표 1]

1.1.3 추진경위 및 향후 계획

- 1983. 06. 28. : 서울목동지구 택지개발예정지구 지정
(‘87.09.30 목동8단지 준공, 38년 경과)
- 2020. 07. : 예비안전진단 통과
- 2021. 03. : 1차 정밀안전진단 통과
- 2023. 02. 28. : 조건부 재건축으로 안전진단 최종 통과
- 2023. 07. 06. : 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 접수
- 2023. 09. 14. : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 재정비 결정고시(서고 제2023-408호)
- 2023. 09. 26. : 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안 제안
- 2023. 11. : 관련부서 사전협의를 따른 계획(안) 접수
- 2024. 02. : 자문회의 자료 보완 및 재접수 요청(서울시 → 양천구)
- 2024. 06. 25. : 신속통합기획 자문사업 1차 자문회의
- 2024. 10. 04. ~ 11. 05. : 주민공람
- 2024. 10. 30. : 신속통합기획 자문사업 2차 자문회의
- 2025. 03. 13. : 목동8단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 8 세부 개발계획 수립·지형도면 고시(서울특별시고시 제2025-121호)
- 2026. 06. : 서울특별시 통합심의 접수 및 환경영향평가서(초안) 제출
- 2027. 08. : 사업시행인가(예정)
- 2029. 09. : 이주·철거(예정)
- 2029. 12. : 착공(예정)
- 2033. 12. : 준공(예정)

1.1.4 사업의 내용

가. 사업명 : 목동8단지아파트 재건축정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 양천구 신정동 314일대

다. 구역면적 : 86,782.60㎡(대지면적 : 68,532.60㎡, 기부채납 면적 : 18,250.00㎡)

- 건축면적 : 13,250.8371㎡, 연면적 : 380,745.9692㎡

라. 사업시행자 : 목동8단지아파트 재건축정비사업조합

마. 승인기관 : 서울특별시 양천구청

바. 사업기간 : 2020년 ~ 2033년



(그림 1.1-1) 사업구역 위성사진



(그림 1.1-1) 사업구역 위치도



(그림 1.1-2) 사업구역 및 주변 현황

사. 건축계획

- 본 사업의 경우 공동주택(아파트 및 부대복리시설)을 신축하고자 하는 사항으로 사업시행에 따른 건축개요 및 용도별 면적은 다음과 같음
- 특별계획구역 상 결정된 면적은 88,842.3㎡이나, 사업시행시 기존 상가부지는 존치되는 사항임에 따라 사업면적은 상가 부지면적(2,059.7㎡)을 제외한 면적임

<표 1.1-2> 건축개요

구 분		내 용		비 고	
위 치		서울특별시 양천구 신정동 314일대(목동서로 280)			
지역·지구		제3종일반주거지역(획지), 제1종일반주거지역(기반시설)/지구단위계획구역			
용 도		공동주택(아파트 및 부대복리시설)			
사업면적		86,782.60㎡	기부채납	18,250.00㎡	공공시설부지 기부채납
			대지면적	68,532.60㎡	
건축면적		13,250.8371㎡			
건 폐 율		19.34%			법정 50% 이하
연면적	지 상	207,378.7492㎡			
	지 하	173,367.2200㎡			
	합 계	380,745.9692㎡			
용 적 륜		299.98%			법정상한 300% 이하
세 대 수		1,847세대			
규 모		지하 4층/지상 49층(177.0m)			180m 이하
주차대수		3,716대(아파트 3,694대, 유치원/근린생활시설 22대)			

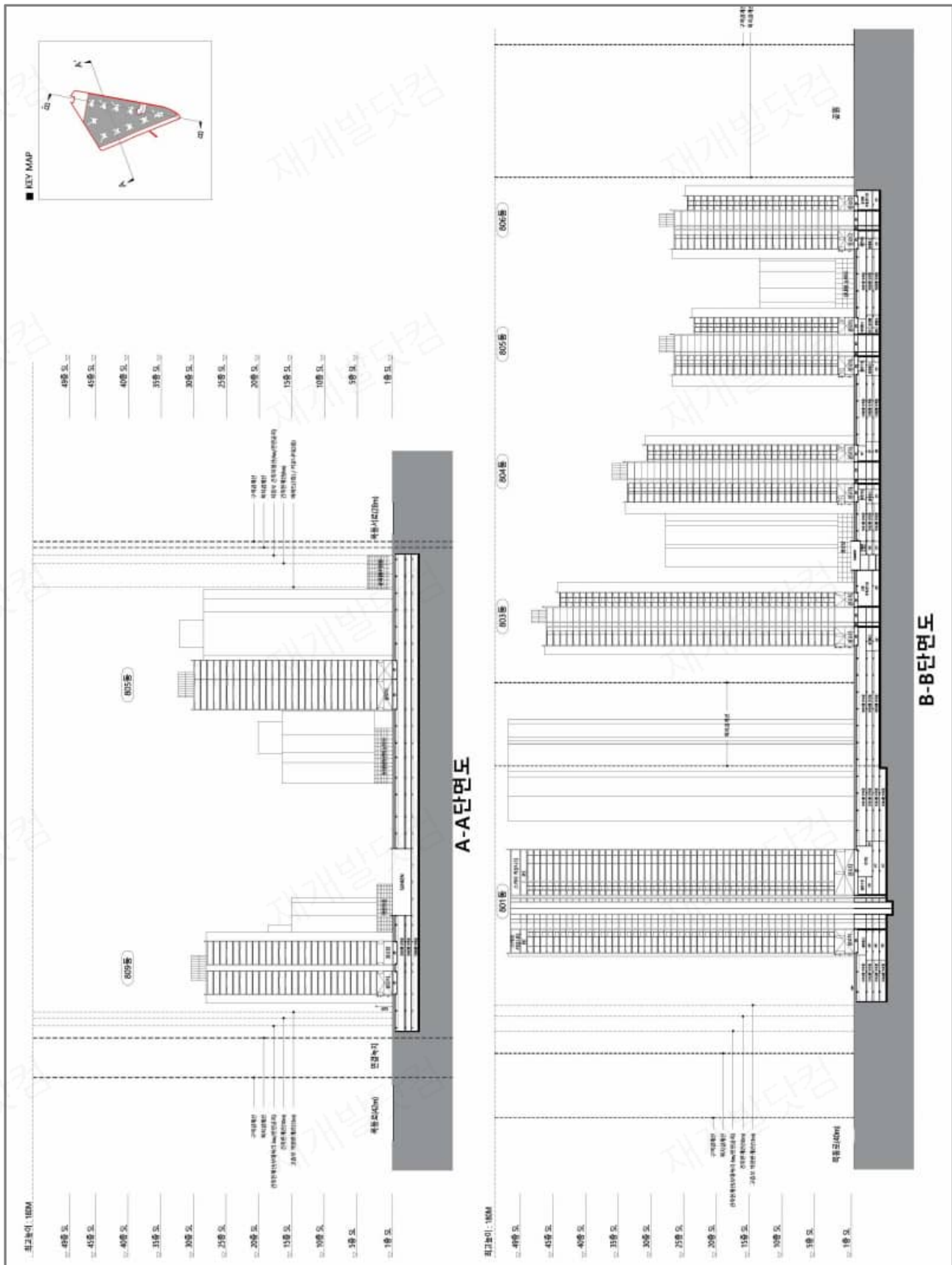
<표 1.1-3> 부대복리시설 면적개요

(단위 : ㎡)

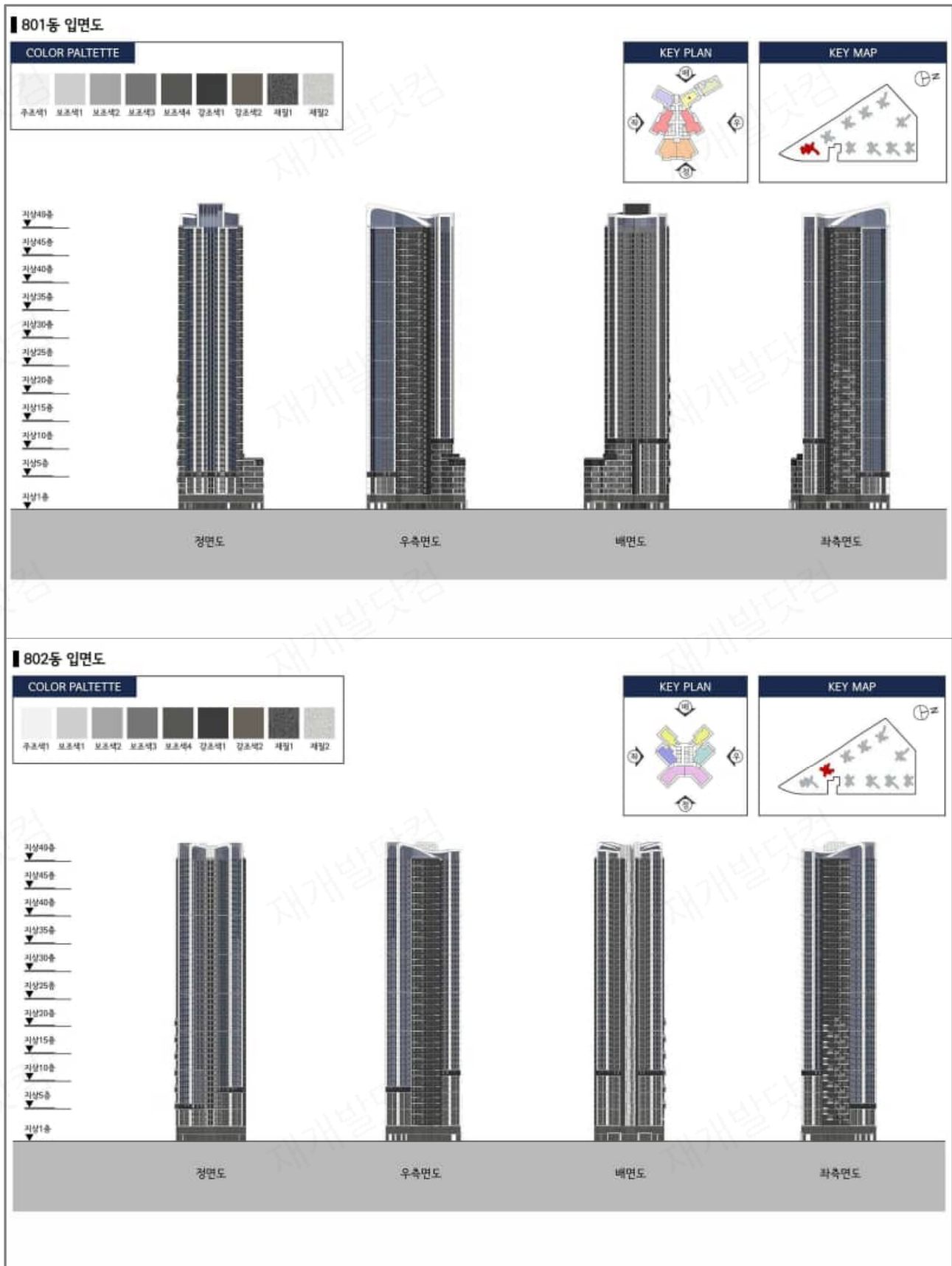
구 분		면 적	비 고
관리사무소(MDF, 방재실 포함)		403.99㎡	
주민공동시설	계	5,710.08㎡	
	경로당	725.23㎡	
	어린이집	752.48㎡	
	작은도서관	385.31㎡	
	다함께 돌봄센터	532.37㎡	
	기타 돌봄시설	970.31㎡	
	그 외 커뮤니티	10,667.03㎡	
경비실		56.58㎡	
재활용 보관창고 + 세대창고		10,034.69㎡	
기계/전기실/발전기실 등		3,559.47㎡	
지하주차장		148,480.65㎡	
어린이놀이터		2,500.00㎡	
주민운동시설(옥외)		1,200.00㎡	
유치원		551.68㎡	
근린생활시설		1,096.66㎡	기계전기실 467.99㎡ 포함



(그림 1.1-3) 배치도



(그림 1.1-4) 대지 종·횡단면도



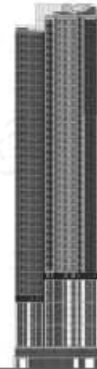
(그림 1.1-5) 입면도

803동 입면도

COLOR PALLETTE



지상49층
↓
지상45층
↓
지상40층
↓
지상35층
↓
지상30층
↓
지상25층
↓
지상20층
↓
지상15층
↓
지상10층
↓
지상5층
↓
지상1층



정면도

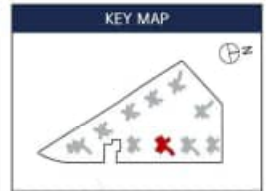
우측면도

배면도

좌측면도

804동 입면도

COLOR PALLETTE



지상40층
↓
지상45층
↓
지상40층
↓
지상35층
↓
지상30층
↓
지상25층
↓
지상20층
↓
지상15층
↓
지상10층
↓
지상5층
↓
지상1층



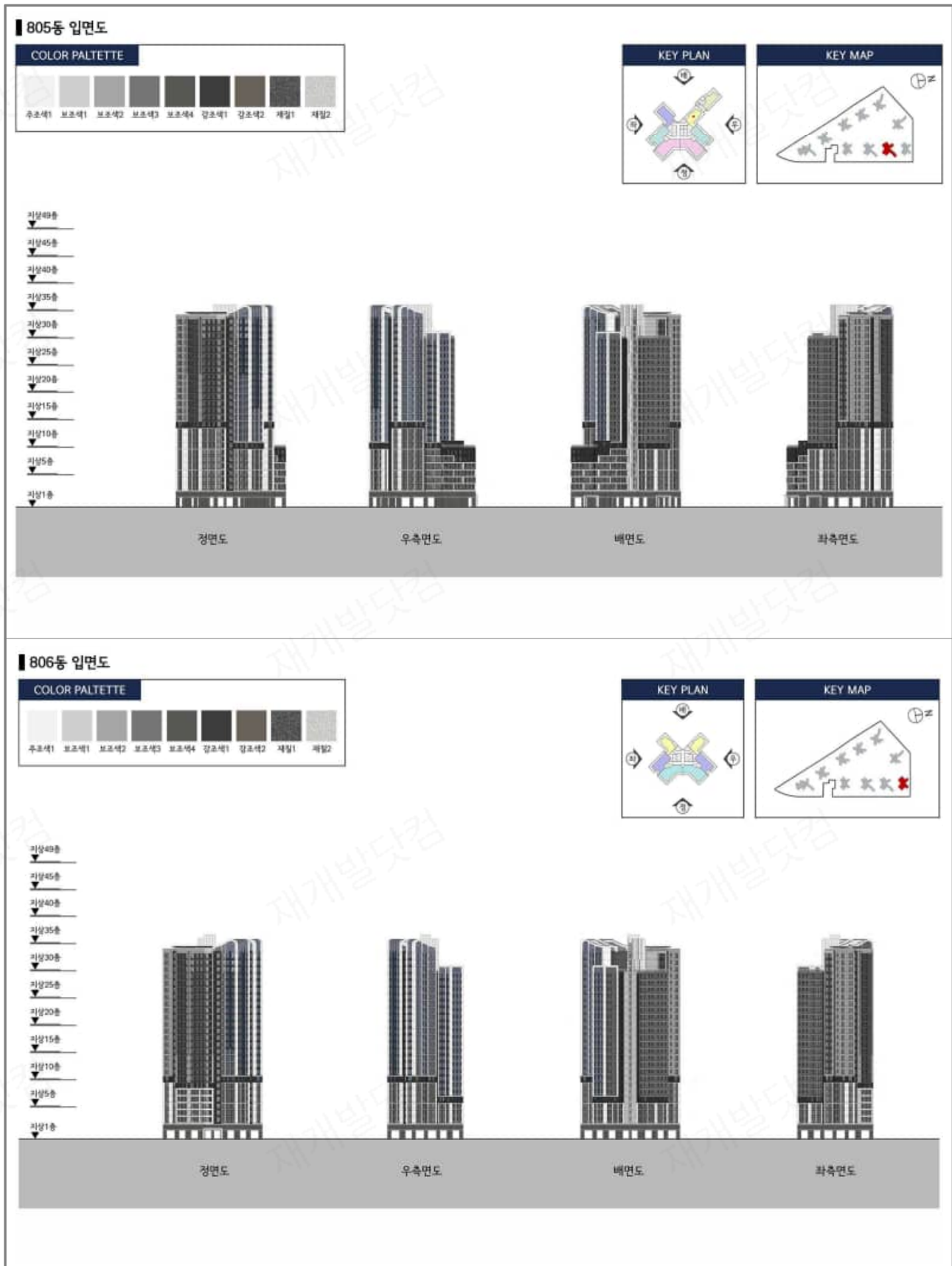
정면도

우측면도

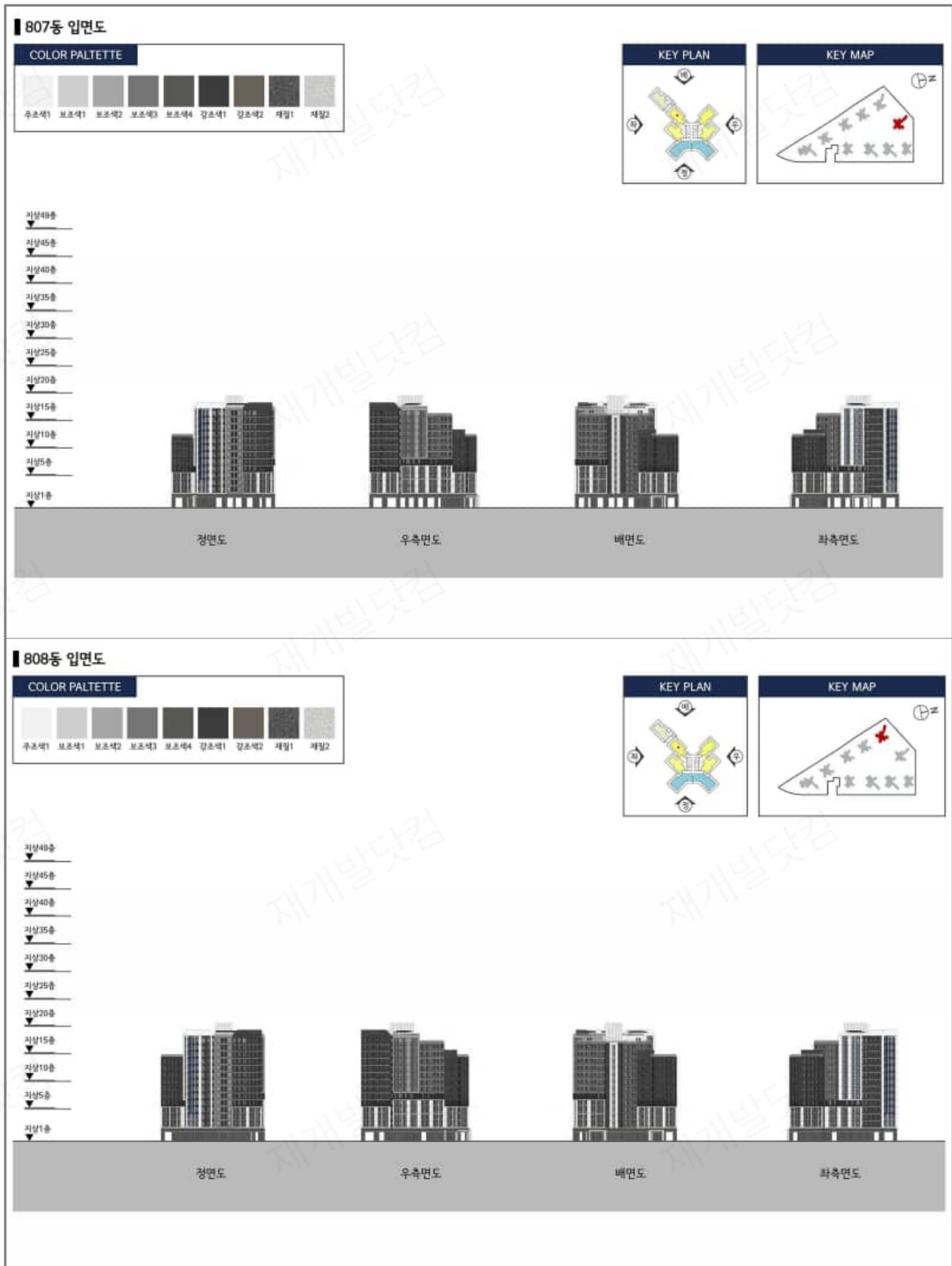
배면도

좌측면도

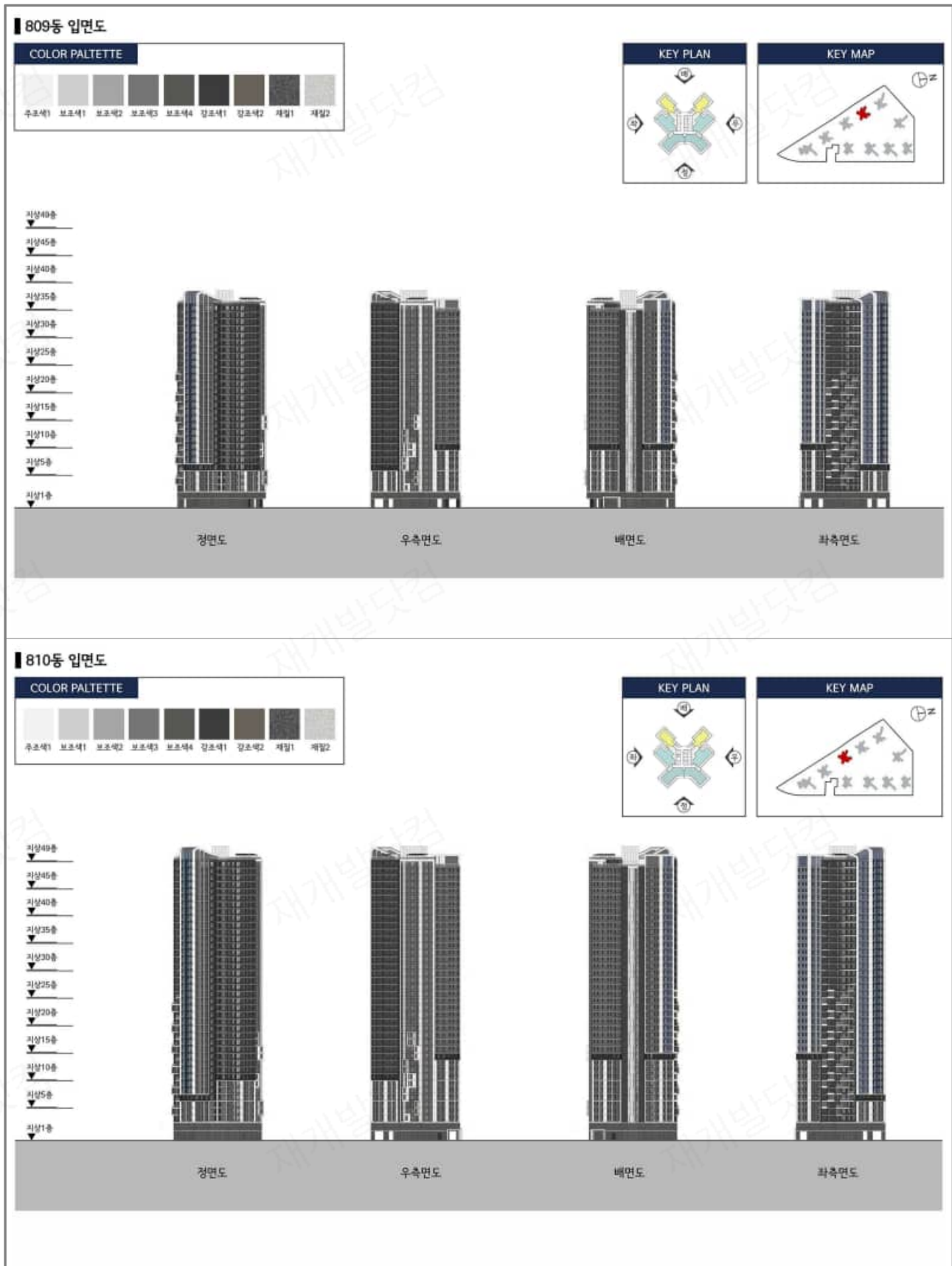
(그림 계속) 입면도



(그림 계속) 입면도



(그림 계속) 입면도



(그림 계속) 입면도



(그림 1.1-6) 조감도 및 투시도

1.2 환경에 미칠 주요 영향 및 저감방안

1.2.1 대기환경 분야

가. 기상(미기상)

1) 영향예측

- 미기상변화(온도, 습도, 풍속)
 - 사업시행 전·후에 따른 온도 변화는 고온 현상은 나타나지 않았으며, 온도 변화는 미기상 관측자료 및 인근AWS 측정자료 활용 시 모두 0.055℃ 이하로 경미한 것으로 분석됨
 - 사업시행 전·후에 따른 습도 변화는 미기상 관측자료 및 인근AWS 측정자료 활용 시 모두 0.204% 이하의 변화를 보이고 있음
 - 사업시행으로 인한 풍향 및 풍속의 변화는 사업구역 내 구조물의 변화에 따라 나타나고 있으며, 건물 사이의 일정 이격거리를 가지게 됨에 따라 지표부근의 바람이 사업구역을 통과하면서 원활한 진행을 보이고 있음
- 보행환경영향평가
 - 대표기상 자료(미기상 관측자료, 인근AWS 측정자료)에 의한 보행환경영향평가 결과 사업시행으로 인한 지표풍속 산정결과 Class2 기준 이내로 보행자의 온열환경 변화와 기물 및 건물에 미치는 영향은 경미한 것으로 분석됨

나. 대기질

1) 영향예측

- 영향예측 지점 선정
 - 대기질 영향예측 범위는 사업구역 경계를 기준으로 반경 500m로 설정하였으며, 예측지점의 경우 사업시행으로 대기질 영향이 있을 것으로 판단되는 사업구역 경계 500m 이내 인근 교육시설, 주거시설 등 10개 지점을 선정하였음
- 공사시
 - 토공사시 주변지역에 미치는 영향을 분석한 결과, 24시간 평균 기준 PM2.5, PM-10 항목이 환경기준을 초과하는 것으로 나타남
 - PM-2.5 연평균 및 NO₂ 1시간평균의 경우 전 지점에서 환경기준을 초과하는 것으로 나타났으며, 이는 현황농도의 대기환경기준 초과에 의한 결과로 판단됨

- 이에 따라 공사 시 주변 지역에 미치는 영향을 줄이기 위하여 저감방안을 수립하여 관리할 계획임

구 분		서울기상대	양천AWS	기준
토공사시 (24시간)	PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	32.57~39.70	32.93~39.08	35
	PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	57.67~126.54	61.19~120.58	100
	NO ₂ (ppb)	43.72~45.37	43.80~45.23	60

○ 운영시

- 운영시 주변지역에 미치는 영향을 분석한 결과, 24시간 평균 기준 전 지점에서 모든 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 나타남
- 건축물 신축시 사용되는 건축자재 등에서 나오는 실내공기 오염물질 등은 인체에 악영향을 미칠 수 있음
- 본 사업은 총량규제 대상사업이 아닌 것으로 조사됨

2) 저감방안

○ 철거시

- EGI웬스 상단에 방진막(H=1.0m) 설치
- 비산 가능 야적물질 방진덮개로 덮어 비산 방지
- 철거시 고압 살수 및 주변지역에 대한 주기적인 살수 실시
- 공사차량 속도 제한 및 공회전 최소화

○ 공사시

- 가설방음판넬 상단에 방진막(H=1.0m) 설치
- 주기적인 살수 실시
- 세륜·측면 살수시설 설치
- 공사차량 속도 제한 및 공회전 최소화
- 공사장 내 나대지에 방진덮개 설치
- 상시모니터링 기기 및 전광판 2개소 설치, 모니터링 실시
- 친환경 건설장비 운영계획 수립(자동차형 건설장비 Euro5, 건설기계 Tier3 100% 사용)
- 비상저감조치 발령시 저감대책 수립
- 오존 주의보·경보 발령시 저감대책 이행
- 기상재난 발생시 근로자 보호대책 이행

○ 운영시

- 녹지확보 및 수목식재 계획수립
- 친환경 건축자재 사용
- 실내공기질 관리방안 수립

다. 온실가스

1) 영향예측

○ 공사시

- 공사시 장비 투입시 연료사용에 따른 온실가스 배출량을 산정한 결과, 철거 공사시 269.16tonCO₂eq, 토공사시 897.05tonCO₂eq, 건축공사시 1,437.50tonCO₂eq/년으로 산정됨

○ 운영시

- 지역난방사용에 따른 온실가스 배출량은 14,455.04tonCO₂eq/년이며, 연료사용에 따른 온실가스 배출량은 558.42tonCO₂eq/년, 전력사용에 따른 온실가스 배출량은 5,395.32tonCO₂eq/년, 유발교통량에 따른 온실가스 발생량 358.59tonCO₂eq/년, 용수사용에 따른 온실가스 배출량 203.42tonCO₂eq/년, 오수발생에 따른 온실가스 배출량 17.53tonCO₂eq/년, 폐기물 처리에 온실가스 배출량 672.13tonCO₂eq/년, 신재생에너지 설비 설치에 따른 온실가스 저감량은 900.00tonCO₂eq/년으로 사업시행으로 인해 총 20,760.45tonCO₂eq/년의 온실가스가 발생할 것으로 산정됨
- 녹지조성 및 수목 식재에 따른 온실가스 저장 및 흡수량을 산정한 결과, 녹지조성에 따른 저장량은 108.26tonCO₂eq이며, 수목에 따른 저장량 및 흡수량은 각각 104.45tonCO₂eq, 10.61tonCO₂eq/년으로 산정됨
- 사업 시행 전·후 온실가스 배출량 변화
 - 신재생에너지 설치 및 수목식재의 흡수량 등의 저감효과를 반영한 온실가스 배출량 산정 결과, 사업시행 전 13,573.68tonCO₂eq/년, 사업시행 후 20,465.13tonCO₂eq/년으로 산정되며, 증감지수는 1.50로 나타남

2) 저감방안

○ 공사시

- 노후 건설장비 사용 자제
- 친환경건설자재 사용
- 공사장 내 차량속도 제한

○ 운영시

- 신재생에너지 설치 계획 수립

구 분	태양광발전설비(PV)	태양광발전설비(BIPV)
용 량(kW)	231.12kW	1,645.799kW

- 에너지 모니터링 시스템 도입(BEMS)
- LED 조명기기 및 대기전력차단장치 설치 계획 수립
- 친환경 건축 인증 계획 수립
 - 녹색건축인증 최우수(그린1) 등급
 - 제로에너지건축물 5등급 계획
- 시설별 환기계획 및 고효율 에너지기자재 설치
- 건물 외피 드 에너지 손실 최소화
- 기후변화 적응 조치계획
- 전기차 주차구획 확보 및 충전시설 설치계획 수립

구 분	계획주차대수 (대)	전기차주차구획 (대)	충전시설 설치 계획(개)		
			합 계	급속충전시설	완속충전시설
사업구역	3,716	446	372	38	334

1.2.2 수환경 분야

가. 수질

1) 영향예측

- 공사시 우·오수처리계획
 - 우수유출량(10~50년 빈도)
 - 사업시행 전 2.1379~2.7110m³/sec, 사업시행 중 1.9917~2.5256m³/sec
 - 토사유출량 : 63.70톤/일, SS유출농도 : 30년) 312.74mg/L, 50년) 291.93mg/L
 - 오수발생량 : 12.3m³/일, BOD : 1.23kg/일

○ 운영시 우·오수처리계획

- 계획급수량 : 1,685.27㎥/일, 오수발생량 : 1,685.27㎥/일(오수전환율 100%)
- 우수유출량(10~50년 빈도) : 사업시행 후 2.2664~2.8739㎥/sec
- 통수능 : 사업구역 내 계획 우·오수관에 대한 통수능 검토 결과, 원활한 배수가 될 것으로 검토됨

○ 지하수위 강하 및 지하수 유출량 예측

- 굴착완료 시 지하수위 강하 : 약 6.65m
- 지하수위 강하가 1.0m 이상 발생하는 영향 거리 : 약 694.7m
- 굴착공사로 인해 발생가능한 총 지하수 유출량 : 12.61~223.02㎥/day(미시공시 약 41.43~413.52㎥/day)
- 운영시 총 지하수 유출량 : 약 15.67㎥/day 이하

○ 빗물관리 및 저영향개발계획

- 사업 인·허가 전 해당 서울시 수변감성도시과와 별도로 사전협의를 완료할 계획임

○ 수질오염총량 검토

- “한강 I” 에 해당, 서울시 수변감성도시과와 협의하여 지역개발부하량을 할당받을 계획임

○ 침수안전도 검토

- 사업구역 및 주변지역 침수안전도 검토결과, 사업시행으로 인하여 우수유출량이 증가하여 그에 따른 저감방안수립이 필요할 것으로 판단됨

2) 저감방안

○ 공사시

- 우수·토사 유출 저감방안 : 침사지 및 가배수로 설치
- 공사인부로 인한 오수처리계획 : 이동식화장실(간이화장실)을 설치하여 전량 위탁처리
- 유출지하수 처리방안
 - 흙막이 공법계획

구 분	흙막이 벽체공법	지지공법	차수공법
사업구역	C.I.P 공법	STRUT 공법	S.G.R 공법

- 유출지하수 발생시 사업구역 내 가설집수정에 집수하여 지상부로 펌핑하여 임시침사지(침전조) 내에서 토사를 침전시킨 후, 상등수를 공사현장 내·외 살수용수, 세륜시설 유지용수, 노면 청소용수 등으로 재이용할 계획임

○ 운영시

- 용수공급 및 절약계획

- 사업구역 내 계획 인입 상수관로(D100)를 계획하였으며, 용수공급능력 검토 결과, 만족하는 것으로 검토됨
- 절수기기를 사용하여 수도물을 절약하고 효율적으로 이용할 계획임

- 우수처리 및 우수유출 저감계획

- 사업구역에서 발생하는 우수는 배수방식은 자연유하식으로 하며, 신설 우수관로(D450~800)를 통해 인근 기존 하수관거, 기존하수BOX로 유입 후 서남물재생센터로 연계 처리할 계획임
- 녹지조성, 빗물저류조, 침투시설(투수성포장, 침투트렌치, 침투통) 등의 저감계획을 수립하여 우수유출을 최소화하도록 함

녹지조성(㎡)				빗물이용시설 빗물저류조(㎡)
자연지반녹지	인공지반녹지	옥상녹화	합계	
4,079.85	22,645.26	2,122.24	28,847.35	663
침투시설				
투수성포장(㎡)			침투트렌치 (m)	침투통 (개소)
자연지반	인공지반	합계		
1,463.11	17,222.62	18,685.73	178	17

- 오수처리계획

- 정화조에서 처리된 오수는 계획오수관거(D300)를 통해 기존 오수관로로 유입시켜 최종적으로 서남물재생센터에 연계처리 할 계획임

1.2.3 토지환경 분야

가. 토지이용

○ 토지이용변화

- 본 사업시행에 따라 주변 지역과의 소통 및 연계, 녹지공간의 창출 등을 통한 쾌적한 도시 환경을 조성하여 토지이용 측면에서는 도시환경 개선의 긍정적인 영향을 기대할 수 있으며, 토지의 효율적 활용을 도모할 수 있도록 계획함

○ 신축 건축물 개요

- 계획건축물 : 건축면적 13,250.8371㎡, 건축연면적 380,745.9692㎡, 지하 4층/지상 49층

○ 기존 지형을 고려한 배치계획

- 기존 레벨을 최대한 유지 및 활용하여 배치계획을 수립하여 지형변동을 최소화하도록 계획함

○ 자연환기 및 자연채광 계획

- 사업구역 내 선큰 3개소를 조성할 수 있도록 하였음

○ 보행동선 계획

- 사업시행 시 차량 및 보행동선을 분리하도록 계획하였고, 차량의 경우 단지 내 출입구에서 바로 지하주차장으로 진입할 수 있도록 계획함
- 단지 내 레벨은 동일하게 계획하여 기울기 없으 평탄한 보행동선을 유도할 수 있도록 계획하였음
- 보행약자 등을 고려하여 장애인 주차구역 61대를 설치하도록 계획하였음

○ 자전거 이용시설 확충계획

- 자전거 이용자들의 편의를 도모하기 위해 사업구역 자전거 보관소를 설치하고 도로계획을 수립하였음

○ 옥상부 토지이용계획

- 본 건축물의 옥상부는 태양광발전을 위한 집광판을 설치할 계획이며, 옥상층 일부 구간에 옥상녹화를 위한 공간을 계획하였음

○ 토지피복 유형별 생태면적률

- 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 공간유형을 계획토록 하여 생태면적률의 경우 35.02%로 계획하였음
- 자연지반녹지의 경우 전체 사업부지 면적의 10.48%를 계획하였음

○ 지하공간 개발

- 사업구역 내 지하개발 규모는 지하 4층, 평면상 지하개발면적 61,458.98㎡로서 대지면적 대비 지하개발율은 89.68% 수준으로 계획함

나. 토양

1) 영향예측

- 사업구역 내에 분포하는 기존 건축물 철거시 비상발전기용 경유 최대 취급량 3,000L 탱크 등을 사전에 처리하지 않고 해체를 진행할 경우 국부적인 토양오염을 유발할 가능성이 있음
- 건설장비 운용에 따른 폐유의 발생에 의해 토양오염이 유발될 것으로 예상됨
- 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨에 의한 토양오염이 유발될 것으로 예상됨

- 사업구역 내 이화학적 분석결과, 조경토 등으로 재활용하기에 부적합한 것으로 판단됨
- 식재지 반입 토양 : 27,137.18m³
- 공사 중 발생할 수 있는 오염토양에 의한 토양오염이 유발될 것으로 예상됨

2) 저감방안

- 기존 건축물(지장물) 철거에 따른 토양오염
 - 철거과정에서 발생하는 건설폐기물은 분리수거 후 전문업체에 위탁처리할 계획임
 - 토양오염을 유발할 수 있는 오염원(비상발전기용 경유 최대 취급량 3,000L 탱크 등)은 철거 전 수거하여 토양오염을 최소화할 계획임
- 공사시 발생 폐유 처리대책
 - 건설장비는 사업구역 외부의 차량전문업체에서 정비하며, 불가피하게 사업구역 내 폐유발생 시 폐유보관소를 설치하여 전량 위탁처리할 계획임
- 공사인부에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨에 의한 토양오염 처리대책
 - 공사시 인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무소 인근에 분리수거함을 설치하여 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리할 계획임
 - 분뇨는 이동식화장실을 설치하고 전량 위탁처리할 계획임
- 표토 재활용 여부
 - 표토의 활용가능성을 검토하기 위하여 2개 지점에서 토양의 이화학적 성분분석 결과, 조경토로 재활용하기에 부적합한 것으로 판단됨에 따라 토석정보공유시스템 등을 이용하여 적법하게 처리할 계획임
- 식재지 토양환경 조성계획
 - 식재지에 사용할 반입토에 대한 토양분석을 사후환경영향조사 계획에 반영, 조경설계기준에 명시된 토양성능 기준 만족 여부를 확인한 후 자연지반녹지 “상급”, 인공지반녹지 및 옥상 녹화 “중급” 기준에 만족하는 토양에 대해 사업구역 내 반입할 계획임
- 공사 중 오염토양 발견시 처리대책
 - 공사 중 오염토양 발견시 오염토양 여부를 확인하기 위하여 토양오염 전문조사기관에 오염도 분석을 의뢰한 후, 토양오염우려기준 만족 여부를 확인한 후 적절히 처리할 계획임

다. 지형·지질

1) 영향예측

- 지형의 물리적 변화
 - 지반고 변화
 - 사업구역의 경우 고저차가 크지 않은 평탄지이며, 사업시행에 따른 지형의 물리적 변화는 미미한 것으로 나타남
 - 지하층 굴착에 따른 토공 계획
 - 지하층 굴착에 따른 토공 계획 : 토공량 산정 결과, 총 903,773㎥, 되메우기 494㎥, 잔토 903,279㎥이 발생함
- 지하개발 규모의 적정성 검토
 - 지하개발면적 61,458.98㎡(지하개발면적률 89.69%), 최대굴착깊이 17.01m
- 지하수위 및 지하수 흐름변화 예측
 - 지하수위 강하량 검토결과, 1년 공사 기준으로 굴착완료시 누적된 최대 지하수위 강하는 약 6.65m이며, 지하수위 강하가 1.0m 이상 발생하는 영향 거리는 사업구역 경계를 벗어나 약 694.7m 확장하는 것으로 나타남
 - 보수적인 평가를 위해 인근 개발구역인 목동9단지 아파트 재건축정비사업 구간을 본 사업 구역과 동시에 굴착하는 것으로 반영함
- 굴착에 따른 주변지역의 지반안전성 검토
 - 흠막이 공법 선정

구 분	흠막이 벽체 공법	지보 공법	차수 공법
사업구역	C.I.P 공법	STRUT 공법	S.G.R 공법

- 굴착공사에 따른 인접지반 침하량 검토
 - 흠막이 벽체 변위, 인접구조물 침하량 검토결과 허용기준치를 만족하는 수준으로 예측됨

2) 저감방안

- 토사처리계획
 - 착공 이전인 현 단계에서 정확한 사토처리계획 수립이 어려움에 따라 공사시 사업구역 내 굴착 및 절·성토 등으로 발생하는 사토는 현장여건에 따라 온라인상의 흙처리 시스템 또는 인근에 위치한 공사장 등과 연계하여 적법하게 처리할 계획임

- 잔여토 이송시 처리 세부 계획을 수립하여 공사기간동안 사토처리에 문제가 없도록 토사처리 모니터링(사토 및 부족토의 적정처리 확인, 사토 운반시 저감대책 이행여부 등)을 통해 관리할 계획임

○ 지반침하 및 지하수 유출 저감방안

- 지반침하 및 지하수 유출 저감방안
 - 굴착 공사시 인접 건물 및 도로에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 강성이 우수한 C.I.P. 공법을 적용함
 - 지보공법으로 현장 규모 및 굴착 심도와 주변 현황을 고려하여 공사 중 인접부지에 침범이 없고 보수 및 보강이 용이한 STRUT 공법을 적용함
 - 차수공법은 모든 지층에 적용성이 가능하고 차수 성능과 보강 효과가 우수한 S.G.R Grouting 공법을 적용함

구 분	흙막이 벽체 공법	지보 공법	차수 공법
사업구역	C.I.P 공법	STRUT 공법	S.G.R 공법

- 계측계획 수립 : 계측계획에 의거 지반침하 및 지하수위 등에 대한 계측을 실시하고, 사후 환경영향조사와 연계하여 지반침하 및 지하수위 모니터링을 실시할 계획이며, 이상 발견 시에는 관리대책에 따른 조치 및 지자체에 통보 후에 관련 규정에 따라 처리할 계획임

○ 지하수위 유지방안 및 유출지하수 활용계획

- 공사시 유출되는 지하수량은 터파기 구간내 집수정으로 집수하여 펌핑시설을 통해 침사지로 유입시킨 후 상등수는 세륜용수, 살수용수, 청소용수 등으로 재활용할 계획임

1.2.4 자연생태환경 분야

가. 동·식물상

1) 영향예측

○ 사업시행에 따른 동·식물의 변화

- 육상 식물 : 사업구역 내에는 은행나무, 단풍나무, 왕벚나무 등이 분포하고, 도심지 내 흔히 식재하는 조경수목으로 별도 이식계획은 수립하지 않았으며, 공사차량 운행 및 중장비운용 등으로 인하여 발생하는 비산먼지 등의 확산으로 주변식생의 생육 및 생산력 감소가 예상되나, 일시적으로 식물상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

- 육상 동물 : 도시 환경에 이미 적응된 종으로서 본 사업의 공사시 동물상에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨
- 주변과의 생태적 연계 가능성 검토
 - 사업시행 후 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 기존보다 녹지를 추가 조성하며, 곤충류 및 조류의 이입을 위한 식재계획을 수립하여 그린네트워크의 점적 특성을 극대화할 계획임

2) 저감방안

- 육상식물
 - 사업시행 시 주기적인 살수, 비산방진막 설치, 세륜·측면 살수시설 설치 등 비산먼지 발생을 저감하여 식물상 및 식생에 미치는 영향을 최소화할 계획임
 - 생태계교란 생물의 유입 및 확산을 방지하기 위하여 관리방안을 수립함
- 육상동물
 - 사업시행시 소음·진동에 따른 스트레스를 최대한 저감하기 위하여 가급적 저소음·저진동 장비를 사용할 계획임
- 생물다양성 증진대책
 - 생태면적률 35.02% 확보
 - 자연지반녹지 4,079.85㎡, 인공지반녹지 22,645.26㎡, 옥상녹화 2,122.24㎡ 등 총 28,847.35㎡ 녹지계획 수립

구 분	자연지반녹지	인공지반녹지	옥상녹화	합 계
사업구역	4,079.85㎡	22,645.26㎡	2,122.24㎡	28,847.35㎡

- 주변지역과의 생태적 연계
 - 사업구역 내에 녹지공간을 조성하여 거점과 핵 역할을 하는 도심내 공원과 그린네트워크 구축을 도모함으로써 생물다양성을 증진시켜 도시환경을 개선하도록 함

1.2.5 생활환경 분야

가. 친환경적 자원순환

1) 영향예측

- 공사시
 - 건설폐기물 발생량 : 철거시 220,187.42톤, 신축시 21,640.80톤

- 폐석면 발생량 : 사업구역 내 1,352세대 중 368세대(27.2%)를 조사한 결과, 천장재, 벽재 등에서 총 552.79㎡의 석면함유물질이 검출된 것으로 조사됨
- 폐유 발생량 : 철거시 21.36ℓ/일, 토공사시 26.20ℓ/일
- 공사인부에 의한 발생량 : 생활폐기물 23.55kg/일, 분뇨 31.15ℓ/일
- 임목폐기물 발생량 : 917.89톤(지상부 800.21톤, 지하부 117.68톤)
- 운영시
 - 생활폐기물 발생량 : 5.09톤/일(종량제 1.26톤/일, 재활용 1.88톤/일, 음식물류 1.96톤/일)
 - 분뇨 발생량 : 4.67㎡/일

2) 저감방안

- 공사시
 - 건설폐기물 : 성상별로 분리하여 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 업체에 위탁처리
 - 폐석면 처리대책 수립
 - 생활폐기물 : 현장사무소 인근 적정장소에 분리수거함 설치 및 양천구 폐기물 처리계획에 의거 처리
 - 분뇨 : 공사시 발생된 분뇨는 이동식화장실을 설치하고 전량 위탁처리하여 주변에 미치는 영향을 최소화하도록 할 계획임
 - 폐유 : 지정된 외부 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하여 관리감독하고, 현장 내 폐유보관시설을 설치 후 폐기물처리업자에게 위탁처리
 - 임목 : 사업구역 내 위치하는 수목의 경우 이식이 어려워 “서울시 나무나눔 사업”에 활용하여 훼손수목을 재활용 할 수 있도록 할 계획이며, 재활용이 어려운 경우 건조시킨 후 임목폐기물 처리업체에 위탁처리토록 할 계획임
 - 친환경 건설자재의 사용
 - 재활용 건설자재 사용계획 : 42,465.73톤
 - 사업구역 내 포장면적 중 보조기층에 골재사용량의 50% 이상을 순환골재로 사용
- 운영시
 - 생활폐기물 : 분리수거용기를 비치하고, 재활용이 가능한 품목은 종류별로 보관 후 양천구 폐기물 처리계획에 따라 적법하게 처리
 - 음식물류 폐기물 : 계획건축물 810동 지하3층 기계실(자원회수기) 내에 음식물쓰레기 보관 시설 마련 및 RFID음식물 종량기 설치 후 양천구 폐기물 처리계획에 따라 적법하게 처리

- 분뇨 : 정화조로 유입하여 처리하며, 정화조 오니는 1년에 1회이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리

나. 소음·진동

1) 영향예측

○ 공사시

- 소음 : 공사시 소음예측결과, 일부 지점에서 소음환경목표기준을 초과함에 따라 소음영향을 저감하기 위한 적절한 저감방안의 수립이 필요함
- 진동 : 투입장비의 합성진동도 산출 후 이격거리별 진동도를 예측하였으며, 예측지점에 미치는 진동영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 누적영향평가시

- 누적영향평가 소음예측결과, 주변 개발사업에 의해 소음도가 0.1~7.4dB(A)가 증가하는 것으로 예측되며, 일부 지점에서 소음환경목표기준을 초과하는 것으로 예측됨

○ 운영시

- 계획건축물 교통소음 예측결과, 모든 지점에서 소음환경목표기준[실외 65dB(A), 실내 45dB(A)]을 만족하는 것으로 예측됨
- 본 사업구역의 계획건축물에서는 실외기를 각 공동주택 및 부대복리시설 실내에 설치할 계획이므로 주변지역 및 계획건축물에 미치는 소음 영향은 미미할 것으로 판단됨

2) 저감방안

○ 철거공사시

- EGI휰스 설치
- 공사장비의 연속적인 작업 지양
- 공사현장 내 차량의 주행속도 제한(20km/hr 이하)

○ 공사시

- 가설방음판넬 설치(H=6.0~8.0m), 이동식 방음벽 설치(H=3.0m)
- 차속제한
- 야간작업 금지
- 특정공사 사전신고 이행

- 건설공사장 소음관리요령 등 준수
- 소음자동측정망(소음표시 전광판) 2개소를 설치하여 상시 모니터링 실시
- 누적공사시
 - 누적공사시 저감대책을 적용한 후 예측한 결과, 전 지점에서 소음환경목표기준을 만족함
- 운영시
 - 설비 소음·진동 저감대책 수립
 - 층간소음 저감대책 수립

다. 경관

1) 영향예측

- 조망점 선정
 - 서울시 경관 조망점 선정 기준에 따라 사업구역 인근 주요 동선 및 주변 경관변화를 고려하여 총 10개 조망점에서 경관시뮬레이션을 분석함
- 경관시뮬레이션
 - 주요 도로에서 조망이 형성되며 조망 지점에 따라 주변 건축물과 연속 조망되며, 주변 공동주택단지 및 향후 재건축예정 건축물과 함께 가로변에서 조망이 되는 특성을 보임
- 스카이라인 분석
 - 사업구역을 중심으로 건축 스카이라인이 폭넓게 조망되는 동측(목동서로변) 방향과 서측(목동로변) 방향에서의 건축 스카이라인을 검토
 - 사업 시행 전 사업구역은 최고 15F의 균일한 수평적 스카이라인이 형성되어 있으며 단조로운 스카이라인을 형성하고 있음
 - 사업 시행 후 최고 49층까지 상승하며 북측으로 갈수록 낮아지는 변화감있는 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨
 - 주변 재건축예정인 건축물들과 조화로운 높이계획을 통해 연속적인 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨
- 지형변화 분석
 - 사업시행 후 지형등고 변동 현황을 통해 지형 변화구간을 검토함
 - 사업시행 전 계획 대지 내 레벨 현황은 최소 8.3m, 최대 11.7m로 3.4m 레벨차가 발생함
 - 사업시행 후 계획 대지 내 레벨 계획은 8.3m로 레벨차 없이 평탄한 지형으로 형성됨

- 외부에서 사업구역으로의 접근이 용이하도록 레벨 차이를 최소화하도록 계획하고, 경계부 식재 계획 등을 통해 경관성 저해를 최소화

○ 녹시율 분석

- 가로변 신규 식재계획 및 단지 내 녹지 구성에 따라 각 분석지점의 보도·차도 녹시율이 사업 시행 전 대비 증가하는 것으로 예측됨
- 특히 보도부는 가로수 및 가로녹지 보강계획으로 녹시율 증가폭이 크게 나타날 것으로 예상되며, 차도부 또한 가로변 녹지 연속성 확보로 녹시율이 개선될 것으로 예측됨
- 분석지점별 사업 전·후 녹시율 산출 수치 및 증가량은 별도 분석 결과에 따름
- 사업시행 후 보도·차도의 녹시율은 모두 증가하여 녹시율 기준량(보도 25%, 차도 25%)을 충족하는 것을 목표로 식재계획을 수립함

○ 지형변화 분석

- 사업구역과 접한 주요 가로 결절부에서 사업 시행 전·후 입면 차폐율을 분석하며, 건축물 높이 상승에 따라 사업시행 후 입면 차폐율이 증가하는 것으로 예측되며, 입면 패턴 분절, 저층부 개방, 색채계획 등을 통해 차폐에 따른 위압감을 완화하도록 계획함

2) 저감방안

○ “2016 서울시경관계획” 및 목동 14개 단지 통합 재건축을 고려한 경관영향 저감방안 수립

- 주변 목동신시가지 공동주택 단지(재건축 포함)와 조화를 이루는 건축물 경관유도
- 남측 양천공원과 단지 내 녹지공간의 녹지경관 연계성 강화
- 주변 정비사업 높이를 고려한 높이·입면으로 변화감 있는 스카이라인 형성
- 사업구역 가로변 경관별 대응축을 설정하여 주변지역과 조화를 유도

○ 높이/배치/규모

- 경계부는 주변지역 건축물 높이, 가로 개방감 등을 고려하여 높이 계획
- 토지이용, 지형·지세, 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등을 고려하여 계획
- 단조로운 지역 스카이라인에서 자연스러운 건축 스카이라인이 형성되도록 스텝형 층고 계획

○ 입면 구성

- 1987년 준공된 노후 아파트의 단조롭고 획일적인 외관을 랜드마크형, 관문경관 특화형, 녹지 및 대응형, 생활가로 대응형 주동으로 구분하여 세련되고 리듬감있는 입면 디자인으로 계획
- 가로와 맞닿는 저층부는 개방감있는 입면 구성과 근린생활시설, 부대복리시설을 배치하여 개방적이고 활력있는 가로를 활성화

○ 색채/재질

- 반사, 발광소재의 이질적 소재 지양
- 주변 경관색 및 경관재질과 조화되나 인접 건축물과의 유사색상/패턴을 지양

○ 조경

- 가로경관 및 보행환경 계획, 가로변 오픈스페이스 배치를 통해 지역경관의 정비 및 향상
- 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적·입체적으로 계획
- 남측 양천공원의 녹지경관과 연계성을 고려

라. 일조장해

1) 영향예측

○ 일조영향 예측결과

- 2시간 등시간 내 건물 : 총 11개 건물(주거시설 2개, 교육시설 2개, 비주거시설 7개)
- 주거시설 일조 예측결과, 총 분석지점은 235개로 사업시행 전 155개 지점 만족에서 사업시행 후 120개 지점 만족으로 추가 수인한도 불만족이 35개 지점 발생하는 것으로 분석되었음
- 교육시설 일조 예측결과, 총 분석지점은 441개로 사업시행 전 415개 지점 만족에서 사업시행 후 413개 지점 만족으로 추가 수인한도 불만족이 2개 지점 발생하는 것으로 분석되었음
- 단지내부 일조 예측결과, 총 1,847세대 중 1,090세대 만족으로 만족률은 59.01%인 것으로 분석되었음

- 눈부심 영향예측 결과, 본 사업건물 외장재의 태양광 반사가 도로에 미치는 영향은 경미할 것으로 판단됨

2) 저감방안

- 일조 확보를 위한 건축 관련법 준수
- 대안별 시설배치계획 비교·분석
- 일조 수인한도 불만족 세대에 대한 대책
- 햇빛반사로 인한 눈부심 저감대책

1.3 사후환경영향조사 계획

- 본 사업시행으로 주변 환경에 미치는 영향 및 저감방안 이행여부 등을 모니터링하여 환경영향을 최소화하도록 사후환경영향조사 계획을 수립함

1.3.1 조사주체

- 본 사업에 대한 사후환경영향조사의 주체인 사업시행자가 실시 주체가 되어 환경관리계획을 수립·시행토록 하고, 환경영향평가에 협의된 저감시설 등의 설치관리 및 이행여부를 조사하고 관리·감독할 계획임

1.3.2 조사기간

- 사후환경영향조사의 기간은 「서울특별시 환경영향평가 조례 시행규칙」 제18조 [별표 2]에 따라 사업착공시부터 공사 완료 후 3년까지로 계획함

1.3.3 조사항목

- 사후환경영향평가지 조사 항목은 본 사업의 특성에 따라 공사시 및 운영시 환경에 영향을 미칠 것으로 예상되는 대기질, 온실가스, 수질, 토양, 지형·지질, 동·식물상, 친환경적 자원순환, 소음·진동 등의 항목으로 선정함

1.3.4 조사지역

- 사후환경영향평가 조사지역은 영향예측 범위 내 환경적 변화가 예상되는 지점, 저감시설 설치 지역 등으로 설정함

1.3.5 조사방법

- 조사 및 분석방법은 환경관련법규 및 각 항목별 공정시험기준에 준하여 실시함

1.3.6 사후환경영향조사 계획(총괄)

- 본 사업시행으로 인하여 공사시 및 운영시 환경변화가 예상되는 대기질, 수질, 소음·진동 등의 관리를 위해 다음과 같이 사후환경영향조사계획을 수립하여 실시할 계획이며, 본 사업이 주변 환경에 미치는 영향 및 저감방안 이행여부 등을 모니터링하여 환경영향을 최소화하도록 할 계획임

<표 1.3-1> 사후환경영향조사 계획(총괄)

구 분		조사내용	조사지점	조사주기
대기질	공사시	◦ 주변지역 대기질 현황측정 - 측정항목 : PM-2.5, PM-10, NO₂ ◦ 저감시설 적정 설치·이행여부 - 방진막설치 및 주기적인 살수 - 세륜측면·살수시설 설치 · 세륜·측면 살수시설 관리대장 작성 - 살수차를 이용한 도로비산먼지 관리이행 - 상시모니터링 기기 설치 및 적정 가동 · 상시모니터링기기의 관리대장 작성 - 친환경 건설장비 사용 및 관리현황 · 자동차형 건설장비 EURO5 100% · 건설기계 TIER3 100% · 친환경 건설장비 관리일지 작성 - 비상저감조치 발령시 저감대책 이행 ◦ 준공 전 실내공기질 측정결과 확인	◦ 대기질 현황측정 : 2개지점 ◦ 저감대책 이행여부 : 사업구역	◦ 대기질 현황측정 : 분기 1회(1일) ◦ 저감대책 이행여부 : 분기 1회
	운영시	◦ 사업구역 내 대기질 현황 측정 - 측정항목 : PM-2.5, PM-10, NO₂	◦ 대기질 현황측정 : 2개지점	◦ 대기질 현황측정 : 반기 1회(1일)
온실 가스	공사시	◦ 신재생에너지 설비 설치 ◦ LED조명기기 및 대기전력차단장치 시공 ◦ 녹색건축물(예비, 본) 인증 ◦ 제로에너지건축물 5등급 인증 ◦ 전기차 주차구획 및 전기차 충전시설 설치	◦ 사업구역	◦ 분기 1회
	운영시	◦ 신재생에너지 설비 유지관리 및 모니터링 - 태양광발전설비 가동상태 및 발전량	◦ 사업구역	◦ 반기 1회

<표 계속> 사후환경영향조사 계획(총괄)

구 분		조사내용	조사지점	조사주기
수질	공사시	◦ 침사지(또는 침전조) 유지관리 일지 작성을 통한 운영 여부 확인 ◦ 가배수로 유지관리 일지 작성을 통한 설치 및 운영 여부 확인 ◦ 침사지 토사유출수 모니터링 - 상등수 부유물질(SS) : 100mg/L 이하 ◦ 침사지(침전조) 유지관리 - 침사지(침전조) 준설 및 침전물 처리계획 ◦ 세륜시설 슬러지 처리계획 ◦ 세륜시설 유출수 모니터링 - 유해물질 함유기준 - SS, Pb, CN, Cu, Cd, Hg, P, As, Cr⁶⁺, TCE, PCE, 광유류 (총 12개 항목) ◦ 토양 및 지하수 오염도 조사 - 토양 : 토양환경보전법에 따른 22개 항목 - 지하수 : 지하수법에 따른 20개 항목 ◦ 현장 내 발생오수 적정 처리	◦ 임시침사지 (또는 침전조) ◦ 가배수로 ◦ 임시침사지 (또는 침전조) ◦ 임시침사지 (또는 침전조) ◦ 세륜세차시설 ◦ 세륜세차시설 ◦ 토양 및 지하수 오염도 : 5개지점 ◦ 현장사무소 내 이동식 화장실 (간이화장실) ◦ 가설집수정 (영구배수집수정) 유출부 유량계 ◦ 가설집수정 (영구배수집수정) ◦ 사업구역 및 주변지역 ◦ 임시침사지 (또는 침전조) ◦ 설치지점	◦ 분기 1회 ◦ 분기 1회 ◦ 상시 ◦ 1회 / 월 ○ 분기 1회 ○ 설치후 1회 ◦ 토양 및 지하수 오염도 : 철거후 1회 ◦ 분기 1회 ◦ 매월 1회 ◦ 매월 1회 ◦ 굴착시기별 1회 (굴착초기, 중기, 완료) ◦ 유출지하수 재이용전 최초 1회 ◦ 분기 1회
		◦ 유출지하수 발생량 모니터링 계획 ◦ 유출지하수 재이용량 모니터링 계획 ◦ 지하수 모델링 검증 - 실측값과 모델링값과 비교시 10% 이상 차이날 경우, 원인분석 및 관리대책 수립 및 제시 ◦ 유출지하수 모니터링 계획 - 유출량/재이용량, 중수도 수질기준 만족 여부 - 조사항목 : 총대장균군, 탁도, BOD, 냄새, 수소이온농도, 염화물(총 6개 항목) ◦ 악취방지시설 설치여부 - 밀폐형 맨홀뚜껑, 정화조 공기공급장치		

<표 계속> 사후환경영향조사 계획(총괄)

구 분		조사내용	조사지점	조사주기
수질	운영시	- 지하수 모델링 검증 - 실측값과 모델링값과 비교시 10% 이상 차이날 경우, 원인분석 및 관리대책 수립 및 제시 - 침투시설 설치 및 유지관리 - 빗물이용시설 설치 및 유지·관리 - 유출지하수 발생량 모니터링 계획 (유출지하수 발생시) - 절수기기 설치 여부	- 사업구역 및 주변지역 - 침투시설 - 빗물이용시설 - 영구배수집수정 유입부 유량계 - 사업구역	- 굴착시기별 1회 (운영시1년후) - 반기 1회 - 반기 1회 - 매월 1회 - 반기 1회
토양	공사시	- 저감방안 이행여부 - 토양 및 지하수 오염도 조사 - 토양 : 토양환경보전법에 따른 22개 항목 - 지하수 : 지하수법에 따른 20개 항목 - 폐유저장소 설치시 운영 및 적정처리 - 폐유보관소 인근 토양오염도 조사 - 조사항목 : BTEX, TPH - 오염토양 발생시 적정 처리 - 식재지 토양반입시 토양성능조사 - 식재지 조성 후 토양성능조사	- 사업구역 - 토양 및 지하수 오염도 : 5개지점	- 분기 1회 - 토양 및 지하수 오염도 : 철거 후 1회 - 식재지 토양 : 반입시 1회, 조성후 1회
지형 · 지질	공사시	- 사토반출 모니터링 - 사토발생량, 사토반출 처리사항 등 - 지반침하 방지대책 - 흙막이공법, 지지공법 시공 및 관리 - 계측계획 - 지하수위계, 지중경사계 등의 계측장비 설치 및 계측이행 관리 - 지하수 모델링 수행 - 보정단계에서 변화한 수리상수와 이전 모델링에서의 상수 비교분석 - 현장 지하수위계 측정값으로 흐름 변화와 영향 반경 변화 재분석	사업구역	- 분기 1회 - 지하수위 모니터링은 계측계획에 의거함 - 지하수 모델링 수행 검증 (터파기 전 1회, 터파기 후 1회, 굴착완료후 1회)
	운영시	- 지하수 모델링 수행 - 보정단계에서 변화한 수리상수와 이전 모델링에서의 상수 비교분석 - 현장 지하수위계 측정값으로 흐름 변화와 영향 반경 변화 재분석	사업구역	- 지하수 모델링 수행 검증 - 굴착시기별 1회 (운영후 1년 후)

<표 계속> 사후환경영향조사 계획(총괄)

구 분		조사내용	조사지점	조사주기
동 · 식물상	공사시	◦ 식물 - 생태계교란 생물 모니터링 및 제거 등 관리 - 조경 공정 도래시 : 조경계획에 제시된 수종 및 수량의 식재 ◦ 동물 - 주요종(법정보호종 및 서울시 보호 야생생물) 출현 확인	◦ 사업구역 내 현황조사와 동일한 범위	◦ 분기 1회
	운영시	◦ 식물 - 생태계교란 생물 모니터링 및 제거 등 관리 - 녹지조성지역의 조경 수목의 생육상태 등을 점검 - 옥상녹화 관리 모니터링 ◦ 동물 - 녹지조성지역의 동물 이용	◦ 사업구역 내 현황조사와 동일한 범위	◦ 반기 1회
친환 경적 자원 순환	공사시	◦ 공사시 생활폐기물 분리수거용기 설치 및 처리 - 공사시 발생하는 생활폐기물 발생량과 처리현황에 대한 모니터링, 반출내역서 작성 ◦ 건설폐기물 처리 현황 및 모니터링 - 건설폐기물 발생량, 처리현황 모니터링 및 적정 처리, 반출내역서 작성 ◦ 폐유저장소 설치 및 위탁처리 - 폐유의 반출내역서 작성 ◦ 지정폐기물 보관소 설치 및 반출내역서 작성 ◦ 건축물 철거 시 석면폐기물 적정처리 - 폐석면 처리결과, 석면 모니터링 이행 ◦ 건설폐기물 재활용 사용 비율 20% 준수여부 [순환골재 사용(50% 이상) 포함] ◦ 환경친화적 건설자재 사용 - 친환경 건설자재 사용의 종류와 활용처	◦ 사업구역	◦ 분기 1회
소음 · 진동	공사시	◦ 공사로 인한 소음·진동환경기준 초과 ◦ 가설방음판넬 전면 및 후면에 소음센서 및 전광판 설치 ◦ 소음·진동 저감시설 설치	◦ 공사시 주간소음 측정 : 3개 지점 [1층(실외)]	◦ 분기 1회
	운영시	◦ 소음 측정, 환경기준 초과	◦ 운영시 소음 측정 : 1개 지점 [1층(실외)]	◦ 반기 1회

1.4 대안

○ 사업입지가 확정된 본 지역에 대한 건축물 배치계획에 대한 대안별 비교분석은 다음과 같음

<표 1.4-1> 계획 비교 대안별 비교·분석

구분	대안1(선정안)	대안2	대안3
배치도			
볼륨	• 6호조합 위주의 타워형 10개동 배치 • 단지 남측 랜드마크 주동	• 4호조합 및 6호조합 타워형 위주의 16개동 배치 • 목동서로변 저층 판상형의 주동 배치	• 6호조합의 타워형 및 판상형의 15개동 배치 • 목동서로변 저층 판상형 위주의 주동 배치
외부공간	• 10개동 배치로 단지내 중앙광장 계획 • 광장을 중심으로 공공보행통로를 연계하며 커뮤니티 및 개방감을 고려	• 16개동 배치로 단지내 중앙광장 계획 불가 • 공공보행통로 및 커뮤니티 배치를 위한 일부 열린공간 확보	• 15개동 배치로 단지내 중앙광장 계획 불가 • 동측 판상형 배치의 폐쇄성 및 통경을 보완할 수 있도록 타워형 위주의 계획으로 열린공간 확보
특징	• 향 : 남동향, 남서향 • 커뮤니티 : 양호 • 공공보행통로의 개방감 : 양호	• 향 : 남향, 동향, 서향, 일부 북향 • 커뮤니티 : 양호 • 공공보행통로의 개방감 : 양호	• 향 : 남향, 동향, 서향 • 커뮤니티 : 양호 • 공공보행통로의 개방감 : 양호
종합	• 타워형의 최소주동 배치로 개방된 보행공간 및 커뮤니티 공간을 조성하여 개방감과 통경을 고려하였으며 남향위주의 배치를 적용함	• 타워형 위주의 배치로 보행공간 및 커뮤니티공간의 형성에 용이하지만 4호조합 주동계획으로 동수가 다소 많아지며, 일부 북향세대 발생으로 향 및 조망과 통경에 불리	• 동향 및 서향세대 위주의 판상형과 타워형을 혼합배치하여 보행공간 및 커뮤니티 공간을 조성하여 개방감과 열린공간을 고려했으나, 향 및 조망은 불리
선정	◎		

1.5 결 론

- 본 사업구역은 서울특별시 양천구 신정동 314 일대에 위치하는 지역으로 1987년 준공되어 약 38년이 경과한 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 주택지로 적극적인 정비를 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역으로 2025년 3월에 목동8단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정고시, 본 사업구역을 포함한 주변지역의 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 8 세부개발계획 수립되어 고시(서울특별시고시 제2025-121호)되었음
- 이처럼 사업구역 및 주변 지역은 노후·불량주택이 밀집되어 있고, 도로, 공원 등 기반시설 여건이 열악한 지역으로서 본 사업시행을 통하여 토지의 효율적 이용과 도로 등 기반시설의 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 도모하고 이에 따른 도시 기능을 회복하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함
- 본 사업시행으로 인하여 주변지역에 미치는 환경상의 긍정적 영향과 부정적 영향을 추출한 결과, 부정적인 영향으로는 기존 건축물 철거 및 신축공사에 따른 장비가동 및 토사이동에 따른 비산먼지, 소음, 토사유출 및 폐기물 발생 등이 예상되며, 사업시행 후 다양한 녹지공간의 확대, 우수유출 저감시설 설치 및 이를 통한 침투율 개선, 보행안전 도모 등 보행환경 개선 등이 긍정적인 영향으로 나타남
- 금번 환경영향평가에서는 사업구역 주변 여건 등을 고려하여 공사시 제반 부정적인 요소를 저감하기 위한 충실한 저감방안(가설방음판넬 및 세륜세차시설 설치, 주기적 살수, 층별 방진막 설치, 토사침전조 설치 등)을 계획하여 본 사업시행으로 인한 부정적인 영향을 최소화하였으며,
- 도심지 내 자연지반녹지를 포함한 녹지공간의 확보 및 생태면적을 확대, 생물다양성 증진을 위한 조경계획 수립, 우수의 적극적 활용을 위한 침투시설 및 빗물저장조 설치 등을 실시하여 사업시행으로 인한 긍정적 효과를 극대화하도록 하였음
- 또한, 서울시 녹색건축기준 이행, 에너지절약시스템 도입, 신재생에너지 사용계획 수립, 친환경적 설계기법을 도입하고, LED 조명기기 및 대기전력차단콘센트 설치, 전기차 주차구획 확보 및 전기차 충전시설 설치 등의 계획을 통하여 현재보다 양호한 환경으로 개선될 수 있도록 노력하여 보다 친환경적인 건축물이 되도록 계획에 반영하였음