

미아제11 주택정비형 재개발정비사업 환 경 영 향 평 가 서

(초 안 요 약 서)

2026. 3

미아제11구역 주택재개발정비사업조합

§ 미아제11 주택정비형 재개발정비사업 환경영향평가 초안요약서 §

1.1 사업의 배경 및 목적

- 사업구역은 서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일원에 위치하며, 현재 사업구역은 20년 이상의 노후 건축물이 밀집(98.1%)되어 주거환경정비가 필요한 지역임
- 사업구역 주변으로 재건축사업 추진지역이 위치하며, 서울 도심 대중교통(미아역, 삼양역), 간선도로(도봉로, 삼양로) 등이 위치하여 양호한 대중교통 접근성을 지니고 있음
- 사업구역과 주변 계획과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여, 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경을 개선하고자 금회 사업을 실시함

1.2 사업의 내용

가. 사업명 : 미아제11 주택정비형 재개발정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일대

다. 사업구역면적 : 35,876.00m²

[대지 : 27,261.30m², 종교시설 : 823.00m², 정비기반시설(도로·공원·체육시설) : 7,791.7m²]

라. 지역·지구 : 제2종일반주거지역, 용도지구 해당사항 없음

마. 사업시행자 : 미아제11구역 주택재개발정비사업조합

바. 사업승인기관 : 서울특별시 강북구청

사. 사업기간 : 2024~2029

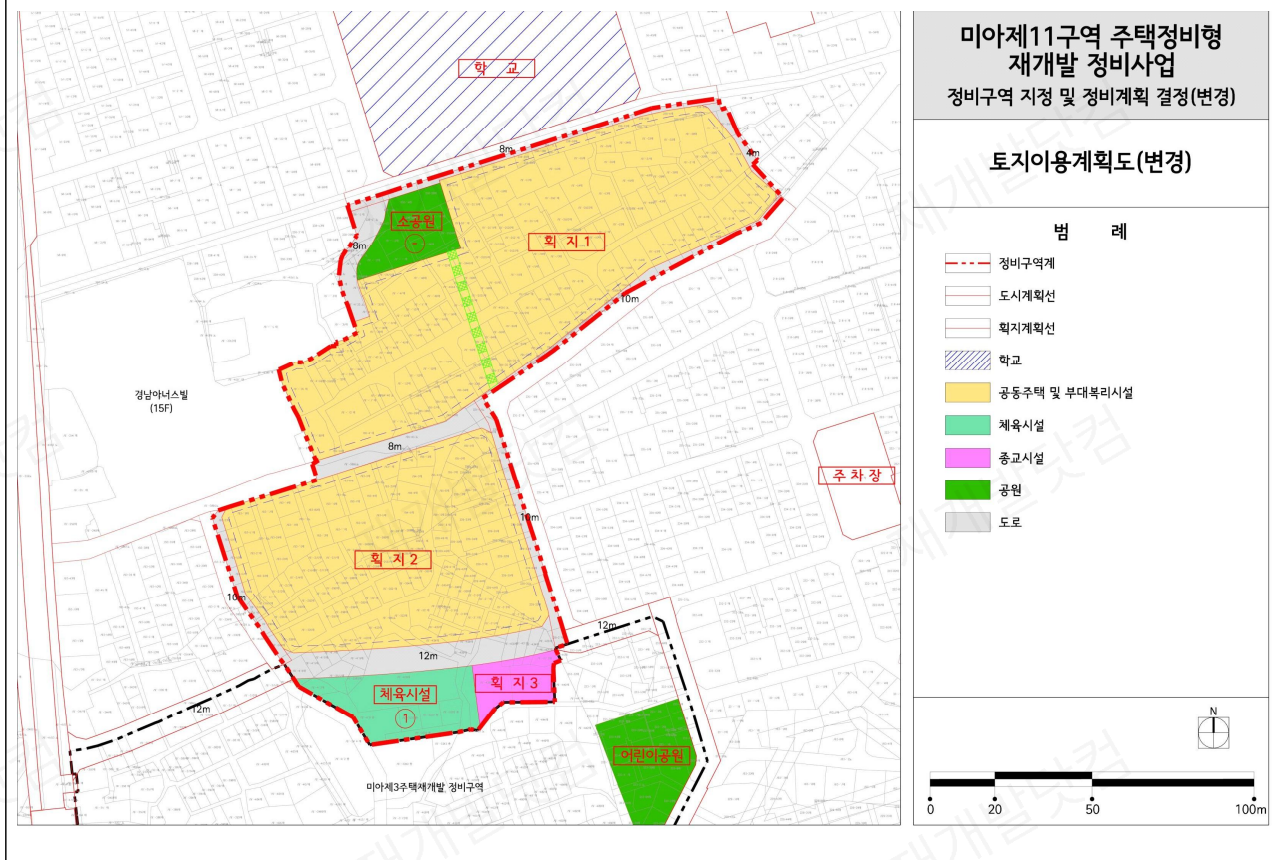


(그림 1.2-1) 사업구역 주변 현황

아. 사업의 내용

□ 토지이용계획

구 분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		35,876.0	100.0	-
택지	소계	7,791.7	21.7	-
	도로	4,578.7	12.8	
	공원	1,200.0	3.3	소공원
	체육시설	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획지	소계	28,084.3	78.3	
	획지1	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	11,055.0	30.8	
	획지3	823.0	2.3	종교시설



□ 건축개요

구 분		내 용		비 고	
사 업 명		미아제11 주택정비형 재개발정비사업		-	
위 치		서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일대		-	
지 역 지 구		제2종일반주거지역		용도지구 해당사항 없음	
용 도		공동주택(아파트, 부대복리시설,, 근린생활시설)		-	
건 축 규 모		지하 3층 / 지상 26층 (최고높이 : 74m)		최고높이 : 74m 이하	
건 축 구 조		철근콘크리트벽식구조		-	
건 축 면 적		7,211.30㎡		-	
구역 면적	합계		35,876.00㎡	-	
	택지	소계	7,791.70㎡	-	
		도로	4,578.70㎡	-	
		공원	1,200.00㎡	-	
		체육시설	2,013.00㎡	-	
	획지	소계	28,084.30㎡	-	
		획지1	16,206.30㎡	-	
		획지2	11,055.00㎡	-	
		획지3	823.00㎡	종교시설	
연면적	지상층	66,169.32㎡	-		
	지하층	47,506.87㎡	-		
	합 계	113,676.19㎡	-		
건 폐 율(%)		26.45%	법정 : 60% 이하		
용 적 율(%)		242.72%	예정법정상한 : 243% 이하		
세 대 수		657세대	-		
조 경 면 적		6,726.50㎡(24.67%)	4,089.20㎡(15% 이상)		
주차대수	공동주택	864대	623대		
	근린생활	9대	8대		
	합계	873대	631대		

□ 세대수 계획

구분		공 동 주 택											
Type		39	49	59	74A	74B	84A	84B	84C	84D	84E	102	합계
세대수	임대	47	35	26	-	-	-	-	-	-	-	-	108
	분양	26	25	132	13	58	13	17	128	67	44	26	549
	합계	73	60	158	13	58	13	17	128	67	44	26	657

□ 계획건축물 용도별 면적

공동주택			기타 공용		지하주차장 (창고포함)	근린생활	합계
전용면적	주거공용	공급면적	부대복리시설	기계/전기실 등			
46,241.21	17,425.36	63,666.57	2,663.78	739.04	45,427.76	1,179.04	113,676.19

□ 부대복리시설 용도별 면적

구분			지상층	지하층	합계
부대 복리 시설	관리 시설	관리사무소	115.68	-	115.68
		경비실/키즈스테이션	76.44	-	76.44
		소계	192.12	-	192.12
	노유자 시설	어린이집	220.31	-	220.31
		경로당	206.47	-	206.47
		다함께 돌봄센터	196.15	-	196.15
		소계	622.93	-	622.93
	주민 공동 시설	작은도서관/독서실	408.11	-	408.11
		기타 주민시설	603.88	735.64	1,339.52
		MDF실/방재센터	101.11	-	101.11
		소계	1,113.10	735.64	1,747.63
	부대복리시설 합계		1,928.14	735.64	2,663.78
	근린생활시설		604.43	574.61	1,179.04



(그림 1.2-2) 배치도



(그림 1.2-3) 조감도

1.3 환경에 미칠 주요 영향 및 저감방안

1.3.1 대기환경분야

가. 대기질

1) 영향예측

① 공사시

○ 토공사시(24시간기준)

구분	서울기상대 자료	강북AWS 2025 자료	미기상 자료
PM-2.5	31.18~32.49 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	31.36~32.79 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	31.01~32.92 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM-10	97.69~109.78 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	99.37~112.62 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	96.05~113.74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂	0.0260~0.0266ppm	0.0261~0.0268ppm	0.0259~0.0268ppm

② 운영시

○ 운영시(24시간기준)

구분	서울기상대 자료	강북AWS 2025 자료	미기상 자료
PM-2.5	31.08~31.19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	31.13~31.31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	31.16~31.46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM-10	96.23~96.54 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	96.35~96.87 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	96.46~97.30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂	0.0265~0.0277ppm	0.0268~0.0282ppm	0.0271~0.0289ppm

○ 실내공기오염

- 건축물 신축시 건축재료 사용으로 인해 포름알데히드, 휘발성유기화합물 등의 오염물질이 발생할 수 있으며, 각 시설물내 근무자 및 이용자에 대하여 새집증후군과 같이 밀폐된 공간에서 오염된 공기에 노출되었을 경우 발생하는 증상을 유발할 수 있음

2) 저감방안

① 철거시

- 건축물 철거 전 대상 건축물 주변으로 이동식 방진막 설치(건물 외벽에 비계 등 설치로 비산먼지 확산저감)
- 철거시 살수 실시
- 야적물 발생시 방진덮개 설치

② 공사시

- 부지경계부 가설방음판넬 및 방진망을 설치하여 비산먼지 확산 방지
- 건물내부공사시 건물 층별 방진막 설치
- 세륜·세차시설의 설치 및 주기적인 살수 실시
- 차량덤펀개 설치 및 현장정리인원 배치
- 속도제한 및 노후건설장비 사용 자제, 공회전 금지

③ 운영시

- 에너지 소비절약 계획 수립(신재생에너지 사용 등)
- 녹지공간 확보 : 부지 내 녹지공간 확보, 수목식재
- 실내공기오염
 - 각 시설별 용도를 고려한 환기계획
 - 공동주택 실내공기질 관리법의 법적기준 준수
 - 플러쉬 아웃 및 베이크 아웃 시행
 - 고효율에너지 기자재(에너지 소비효율 1등급 저녹스 보일러 포함) 및 친환경 건축자재 사용 계획

나. 온실가스

1) 영향예측

- 사업시행 전·후 온실가스 변화

구분		사업시행 전	사업시행 후	증·감	
① 도시가스 사용에 의한 배출량		1,129.96	2,144.53	△	1,014.57
② 전력 사용에 의한 배출량		647.79	1,648.87	△	1,001.07
③ 수목에 의한 흡수량		0.32	6.38	△	6.06
④ 신·재생에너지 설비 도입에 의한 감소량		-	392.61	△	392.61
순 배출량(①+②-③-④)		1,777.43	3,394.41	△	1,616.97
비고	연면적(m ²)	30,627.48	113,721.19	△	83,093.71
	단위면적당 순배출량(kgCO _{2eq} /m ² ·년)	58.03	29.85	▼	28.18

- 온실가스 저장량

구분		사업시행 전	사업시행 후	증·감	
토양에 의한 저장량		0.73	84.89	△	84.16
수목에 의한 저장량		4.54	61.80	△	57.26
합계		5.27	146.70	△	141.42

2) 저감방안

- 공사시 온실가스 배출량 저감계획 수립
 - 친환경건설장비(Euro 5 이상, Tier 3 이상) 100% 사용
 - 공회전 금지
- 온실가스 흡수원 확보계획(녹지공간 확보, 수목식재) 수립
- 신재생에너지 설치 계획 수립
 - 신·재생에너지(태양광발전) 설비 도입
- 에너지 소비절약 계획
 - 녹색건축물 최우수(그린1) 등급, 제로에너지건축물 5등급 인증 계획
 - 건물에너지관리시스템(원격검침설비) 도입
 - LED 조명기기 100% 설치
 - 대기전력차단콘센트 80% 이상 설치(대기전력차단콘센트 비율 87.36%)
 - 용도별 환기계획 수립 및 전열교환 환기유니트 적용
 - 환경친화적차량 전용주차구역 확보 및 전기차 충전시설 계획

1.3.2 수환경분야

가. 수질

1) 영향예측

- 지하수영향평가 변화분석
 - 굴착공사 구간 주변 지하수계의 영향을 분석한 결과, 흙막이 시공 시 부지 굴착공사로 인해 지하수위 강하 영향을 받는 것으로 분석됨
 - 1BL : 0.92~3.36m
 - 2BL : 1.69~2.80m
 - 굴착 구간의 지하수 유입량 분석
 - 1BL : 흙막이 미시공시 - 263.947m³/일, 흙막이 시공시 - 125.917m³/일 (지하수 유입량 감소효과 52.3%)
 - 2BL : 흙막이 미시공시 - 210.918m³/일, 흙막이 시공시 - 90.927m³/일 (지하수 유입량 감소효과 56.9%)
 - 총적대수층을 포함하는 지반을 굴착하는 행위는 일시적으로 지하수위가 하강할 수 있으나, 흙막이 시공에 따라 하부 토사 및 풍화대로부터 빠른 시일 내에 지하수위가 회복되어 안정될 것으로 판단됨

- 사업시행에 따른 우수유출량(집중호우 대비 50년빈도)
 - 시행전 : 1.352m³/sec
 - 시행후 : 1.098m³/sec
- 공사시 토사유출량 : 20.14톤/일
- 공사시 오수발생량 : 12.3m³/일
- 운영시 계획급수량 및 오수발생량
 - 계획급수량 및 오수발생량: 617.163m³/일
- 운영시 하수관거 통수능 검토
 - 사업구역은 중랑하수처리 구역 내 중랑 배수구역으로 합류식지역에 해당하며, 사업구역에서 발생하는 우수는 사업구역 내 신설우수관거(D450)를 통해 기존 기반시설 하수관거(D900)로 배제할 계획이며, 오수는 신설오수관거(D300)를 통해 기존 기반시설 하수관거[D900, 하수BOX (1.0×1.0)]에 인입하여 중랑물재생센터에서 최종적으로 처리할 계획이며, 기존 기반시설 하수관거공공하수관거의 하수용량 검토 결과, 만관유량 대비 여유용량이 있는 것으로 조사되어 통수능은 양호한 것으로 검토됨
- 침수안전도 검토
 - 강북구 내 선정된 내수재해 위험지구는 없는 것으로 조사되었으며, 사업구역은 예상침수심 평균 0.5m 이하, 2011년 2개소의 내수재해 피해이력이 있는 것으로 조사되었으나, 2011년 이후 내수재해 피해이력은 없으며, 「서울특별시 자연재해저감종합계획 보고서」에 따르면 본 사업구역은 내수재해 위험지구에 해당하지 않는 것으로 검토됨
 - 다만, 사업구역 및 주변지역의 침수이력과 최근 강우강도 증가에 따라 사업구역 내 침수안전도 확보를 위해 인공녹지 및 옥상녹화 면적 확보, 투수성포장 등 침투 효과가 활발히 일어날 수 있도록 우수유출저감시설과 물막이판 설치를 통해 침수대비계획을 수립함
- 수질오염총량 산정
 - 사업구역은 수질오염총량대상인 것으로 조사되었으며, 서울시 물순환정책과과 수질오염총량팀과 별도 협의를 거쳐 배출부하량을 할당받을 계획임

2) 저감방안

- 지하수 유출 방지 및 처리대책
 - 지하 굴착 공사시 유출지하수를 최소화하기 위해 흙막이벽체는 C.I.P공법(하부 암반구간 H-PILE+샷크리트 공법, 지지공법은 Earth Anchor 공법 및 STRUT 공법 차수공법은 S.G.R 공법을 적용할 계획임

- 지하수위 및 지반침하 등에 대한 모니터링 계획에 따라 지중경사계, 지하수위계, 지표침하계 등의 계측장비 설치 후 계측 주기에 따라 계측 실시
- 공사시 유출 지하수 처리대책
 - 공사시 발생하는 우수 또는 유출지하수의 경우 조경용수, 청소용수 외에 살수용수, 자동화 세륜 및 공사장 세척용수 등으로 사용하여 재활용률을 높이도록 하겠으며, 주기적인 살수를 통해 비산먼지도 함께 저감시키도록 하겠음
- 공사시 토사유출 처리대책
 - 유출토사의 충분한 침강분리를 위하여 50년빈도 강우량을 고려하여 310.0m³의 침사지(또는 침전조) 및 가배수로를 설치할 계획임
- 공사 시 우수처리대책
 - 현장사무소 내 수세식화장실에서 발생하는 오수는 사업구역 외부에 매설된 공공하수관로에 유입시켜 처리 혹은 현장내 별개 정화조를 설치할 계획임
- 운영 시 우수유출저감계획
 - 우수배제계획
 - 사업구역 내 신설 우수관거(D450)를 설치하여 기존 기반시설 하수관거(D900)로 인입하여 배제토록 계획
 - 우수유출 저감 계획
 - 부지 내 빗물 머금기 : 사업구역 대지 내 녹지(6,726.50m²) 및 옥상녹화(4,584.18m²)를 조성
 - 부지 내 빗물 가두기 : 빗물이용시설 135.8m²(2개소) 설치
 - 부지 내 빗물 침투시키기 : 투수성포장재(자연 : 2,555.63m², 인공 : 5,122.96m²)
- 운영 시 용수공급 및 절감계획
 - 강북 정수센터에서 시상수를 공급받을 계획임
 - 절수기기를 사용하여 용수 절감
- 운영시 우수처리계획
 - 사업구역 내 오수는 정화조 및 사업구역 내 신설우수관로(D300)를 통해 기존 기반시설 하수관거 [D900, 하수BOX (1.0×1.0)]로 인입하여 중량물재생센터에서 최종적으로 처리
 - 악취방지대책으로 밀폐형 맨홀뚜껑 및 공기주입장치를 설치할 계획임

1.3.3 토지환경분야

가. 토지이용

○ 토지이용의 변화

- 사업구역은 서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일원에 위치하며, 현재 사업구역은 20년 이상의 노후 건축물이 밀집(93.5%)되어 주거환경정비가 필요한 지역으로 주택재개발 정비를 시행하여 쾌적한 주거환경을 조성하고, 기반시설 등을 확충하여 도시의 균형발전을 도모하고자 함
- 다만, 현재 사업구역의 경우 주거시설이 입지함에 따라 사업시행 후 용도지역의 변화는 거의 발생하지 않음(일반주거지역 내에서만 변경)

○ 건축계획

구분		내용	비고
구역 면적	합계		35,876.00m ²
	택지	소계	7,791.70m ²
		도로	4,578.70m ²
		공원	1,200.00m ²
		체육시설	2,013.00m ²
	획지	소계	28,084.30m ²
		획지1	16,206.30m ²
		획지2	11,055.00m ²
		획지3	823.00m ²
	건축면적		7,211.30m ²
건폐율(%)		26.45%	법정 : 60% 이하
연면적	지상층	66,169.32m ²	-
	지하층	47,506.87m ²	-
	합 계	113,676.19m ²	-
용적율(%)		242.72%	예정법정상한 : 243% 이하
건축규모		지하 3층 / 지상 26층(최고높이 : 74m)	최고높이 74m 이하
조경면적		6,726.50m ² (24.67%)	4,089.20m ² (15% 이상)
주차대수	공동주택	864대	623대
	근린생활	9대	8대
	합계	873대	631대

- 통경축·바람길, 자연환기 및 자연채광 계획
 - 사업구역 내 건축배치 시 통경축 확보 등을 계획하여 양호한 자연채광 환경을 조성토록 하였으며, 쾌적하고 개방감 있는 보행가로를 형성하도록 계획하였음
 - 또한, 일부 공동주택 저층부에 필로티 구조를 적용하여 통경구간을 확보하고, 단지 내 원활한 자연 환기가 가능하도록 계획하였음
- 보행통로 및 보행약자를 위한 시설 계획
 - 사업구역 주변의 체계적인 도로망을 유지하고 보행자 동선을 연결하여 주변 지역과의 연결성을 확보 하였으며, 단지 내 차량 동선 지양과 짧은 차량 진입 동선으로 안전한 보행동선체계를 구축하였음
 - 또한, 단지 내 공공보행통로를 계획하여 사용자의 접근성을 확보토록 계획하였음
 - 보행약자의 접근성을 고려하여 사업구역 내 장애인 주차구역 32면 및 가족배려 주차구역 128면을 배치(지하 1층~지하 3층)하여 보행약자의 원활한 건물이용을 도모하도록 계획함
- 자전거 이용시설 계획
 - 자전거 이용자의 편의를 도모하기 위하여 자전거보관소 설치할 계획이며 총 120대를 설치토록 계획하였음
- 옥상부 토지이용계획
 - 건축물의 옥상부는 태양광발전을 위한 집광판 설치공간, 공조설비 설치공간 및 옥상녹화 공간으로 활용할 계획임
- 토지피복 유형별 생태면적률
 - 사업시행 전 5.13% → 사업시행 후 35.02%
- 사업구역 내 녹지면적 변화
 - 사업시행 전 1,397.46㎡ → 시행 후 11,310.68㎡ (녹지율 41.49%)
 - 자연지반녹지 비율 : 생태면적률의 30.01% 확보
 $(\text{자연지반녹지면적}[2,865.03\text{㎡}] / \text{자연순환기능면적}[9,546.91\text{㎡}] \times 100 = 30.01\%)$
- 지하공간 개발
 - 사업구역 내 지하개발 규모는 지하 3층, 평면상 지하개발면적 20,413.82㎡로 계획하여, 대지면적 대비 지하개발율은 74.88% 수준이며, 최대 굴착깊이는 13.64m로 계획함

나. 토양

1) 영향예측

- 지장물 철거시 화장실 및 정화조에 남아있는 분뇨 등을 처리하지 않고 철거를 진행할 경우 국부적인 토양오염을 유발할 수 있음

- 현장근무 인력에 의해 발생하는 분뇨 및 생활폐기물 등에 대한 관리 소홀로 토양오염을 유발할 가능성이 있음
- 투입장비의 오일 교체과정에서 폐유가 누유되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로, 수집·보관시설 등 폐유처리대책을 수립하여 누유에 의한 토양오염을 최소화하도록 할 것임
- 사업구역 내 토양의 이화학적 성분분석결과, 국내 발 토양 관리기준과 비교시 수목의 성장 걱정범위에 해당되지 않는 것으로 검토되어 조경용 표토 및 성토재로 재활용하기에는 부적합한 것으로 판단됨

2) 저감방안

- 지장물 철거에 대한 대책
 - 지장물 철거시 전문 처리업체를 통해 위탁처리 함으로써 철거에 따른 토양오염이 발생하지 않도록 할 계획임
- 현장 근무인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨 처리대책
 - 생활폐기물 : 사업구역 내 적정장소에 분리수거함 설치 및 강북구 폐기물 처리계획에 의거 처리
 - 분뇨
 - 현장에 현장사무소를 설치할 경우, 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오니는 폐기물처리업체에 위탁처리
- 공사시 발생 폐유 처리대책
 - 공사전 장비점검 철저
 - 지정된 외부 정비업소에서 정비, 폐유 교환을 원칙으로 하여 관리감독 철저
 - 현장 내 폐유 보관시설을 설치 후 위탁처리
 - 보관시설은 지붕 및 콘크리트바닥을 설치하고 수밀성있는 용기 비치
- 오염토양 확인시 처리대책
 - 공사과정 중 오염이 의심되는 토양이 발견될 경우 오염토양 여부를 확인하기 위하여 토양오염 전문조사기관에 오염도 분석을 의뢰한 후, 토양오염우려기준 만족 여부를 확인한 후 적절히 처리할 계획임
- 식재지 토양환경 조성계획
 - 식재지 반입토에 대하여는 토양평가 등급기준 「중급」이상의 토양을 반입하여 식재지 토양으로 조성토록 계획(자연지반/인공지반 총 2개지점 조사)
 - 기준 미달 시 해당 기준에 적합하도록 개량하거나 적합한 토양으로 치환하여 조성토록 계획

다. 지형지질

1) 영향예측

- 지형의 물리적 변화
 - 사업시행 전·후 지형 변화 : 지반고 EL.(+)39.6~54.0m, 계획고 EL.(+)41.00~(+)48.50m
 - 토사 발생량 검토 : 절토량 295,571.59m³, 성토량 14,024.14m³, 사토량 281,547.45m³
 - 지하개발 적정성 검토
 - 지하 3층(지하개발율 74.88%), 최대굴착깊이 13.64m
- 지하수위 및 지하수 흐름 변화 예측
 - 흙막이 미시공시 1블럭 관측공(OB-1~4)에서는 약 1.98~7.17m, 2블럭 관측공(OB-5~8)에서는 약 4.04~6.20m의 지하수위 강하가 발생하고, 흙막이 시공시 1블럭 및 2블럭 관측공(OB-1~8)에서는 1블럭 약 0.92~3.36m, 2블럭 약 1.69~2.80m 발생
 - 굴착공사 구간 주변 지하수계의 영향을 분석한 결과, 흙막이 시공 시 부지굴착에 따른 1.0m 이상의 지하수위 강하 영향을 받는 지하수 관정은 없으며 채수량 감소 혹은 지하수 고갈 등의 영향은 크지 않을 것으로 예측됨
 - 1블럭 굴착에 의한 굴착구간의 지하수 유입량은 흙막이 미시공 시 약 263.947m³/일로 분석되었으며 흙막이 시공 시 약 125.917m³/일로, 흙막이 시공에 따른 굴착부지 내의 지하수 유입량 감소 효과는 약 52.3%로 분석됨
 - 2블럭 굴착에 의한 굴착구간의 지하수 유입량은 흙막이 미시공 시 약 210.918m³/일로 분석되었으며 흙막이 시공 시 약 90.927m³/일로, 흙막이 시공에 따른 굴착부지 내의 지하수 유입량 감소 효과는 약 56.9%로 분석됨
- 지하굴착에 따른 지반안정성 검토결과
 - 흙막이 안정성 검토 결과, 안정성 평가 기준을 만족(O.K)하는 것으로 조사됨
 - 인접지반 침하영향 검토 결과, 안정성 평가 기준을 만족(O.K)하는 것으로 조사됨

2) 저감방안

- 토사처리계획
 - 공사시 굴착으로 인하여 발생하는 사토는 토석정보공유시스템을 이용하여 인근 공사장 등으로 적법하게 처리
 - 토사처리 모니터링을 통해 관리
 - 토사 이송시 2차적인 환경문제를 최소화하기 위하여 토사운반차량 덮개 설치, 공사장 출입구 환경

전담요원 고정배치 등의 저감대책 수립

○ 지반침하 및 지하수 유출 방지대책

- 흙막이 공법 선정 : 벽체 - C.I.P(H-PILE+쑈크리트), 지지 - Earth Anchor(STRUT), 차수 - S.G.R
- 계측 계획 수립 : 지중경사계 29개소, 지하수위계 29개소, 변형률계 15개소, E/A하중계 15개소, 지표침하계 26개소, 건물경사계 41개소, 균열측정계 41개소

○ 지하수위 유지방안 및 유출지하수 활용계획

- 공사시 : 가설집수정을 설치하여 집수토록 하고, 상등수는 살수용수 및 청소용수 등으로 재이용
- 운영시 : 청천시 빗물저장조에 유입하여 조경용수 및 청소용수 등으로 재이용

1.3.4 자연생태환경분야

가. 동·식물상

1) 영향예측

○ 사업시행에 따른 동·식물의 변화

- 육상 식물 : 사업구역 내 수목은 총 40주가 분포하고 있으며, 협소한 공간에 인위적으로 식재된 수목들로 시설물과 인접하거나 과도한 가지치기 및 관리소홀로 인해 수형이 불량하여 조경수로 재활용이 가능한 수목은 거의 없는 것으로 조사되어 불가피한 훼손이 발생할 것으로 예상됨
- 육상 동물 : 도심지에 위치하여 사업시행 전·후 동물상의 변화는 미미할 것으로 예상되나, 사업시행 후 녹지공간 조성 시 조류 및 도심 내 소형포유류의 유입 및 회귀가 예상됨

2) 저감방안

○ 훼손수목 처리계획

- 기존 수목 40주 중 이식수목 2주를 제외한 38주의 훼손수목은 서울시 나무나눔공간을 활용하여 기증하거나 영농자재, 펄프원료, 버섯재배용 원목, 멀칭 재료 등으로 재활용할 계획임

○ 식재계획

- 대지 내 교목 607주, 관목 14,830주 식재

○ 비오톱 조성계획

- 주변 지역에 서식 및 출현하는 동물들이 사업구역을 먹이공급원 및 은신처로 사용할 수 있도록 비오톱 배치를 계획

○ 주변과의 생태적 연계방안

- 사업구역과 외부 녹지 및 수계축과의 연결성을 고려한 식재계획을 수립하여 동질감 확보와 생물다양성 증진을 위하여 다층구조 및 다양한 수종의 식재로 녹지의 질적 향상을 도모함
- 인공지반녹지 및 옥상녹화를 포함하여 총 23,893.35㎡의 녹지를 조성하여 인근 녹지축(북한산, 오패산) 및 주요 공원(미아3 어린이공원, 한빛어린이공원, 수유일공원 등)과 징검돌 형태로 연결 되도록 계획하였음

1.3.5 생활환경분야

가. 친환경적 자원순환

1) 영향예측

○ 공사시

- 건설폐기물 발생량
 - 해체 공사시 : 51,508.37톤
 - 신축 공사시 : 5,737.80톤
 - 건설폐기물 가중도 분석결과
 - 해체 공사시 : 159.51%
 - 신축 공사시 : 4.74%
 - 임목폐기물 발생량
 - 사업구역 내 훼손수목은 총 38주로 조사되었으며 임목폐기물 발생량 산정결과 2.270ton이 발생될 것으로 예측됨
 - 유해폐기물 발생량
 - 석면함유 자재 면적 : 개스킷 2.28㎡(228개), 텍스 296.88㎡, 슬레이트 929.50㎡
 - 폐유 발생량 : 철거공사시 10.4L/일, 토공사시 38.3L/일의 폐유가 발생하는 것으로 예측됨
 - 생활폐기물 발생량 : 48.98kg/일
 - 분뇨 발생량 : 58.90L/일
- 운영시
- 생활폐기물 발생량 : 종량제 0.464톤/일, 음식물 0.688톤/일, 재활용 0.716톤/일로서 총 1.867톤/일
 - 분뇨 발생량 : 3.21㎡/일

2) 저감방안

○ 공사시

- 건설폐기물 : 성상별, 종류별로 분리하여 재활용 할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체를 통해 위탁처리 하겠음

- 또한, 시추주상도 확인결과 BH-1번지점 심도 0.0~4.8m에서 일부 건설폐기물이 확인됨에 따라, 터파기시 발견될 경우 성상별, 종류별로 분리하여 적법하게 처리하겠음
- 폐유 : 인근 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하여 관리감독하고, 불가피하게 현장 내 보관시 폐유보관시설을 설치, 보관 후 폐기물처리업자에게 위탁처리
- 석면 : 건축물 철거시 관계행정기관에 통보하고 안전하게 관리·제거할 것이며 작업시 전문기관에 의뢰하여 석면모니터링을 실시할 계획임
- 친환경 건설자재의 사용 : 환경표지, 환경성적표지, HB마크, GR인증 및 고효율에너지 기자재 인증제품 등을 참고하여 우선적으로 구매할 계획이며, 이를 시방서에 명시
- 임목폐기물 : 훼손수목 중 재활용 가능한 수목은 목재가공업체, 제지회사, 나무제품원료 생산업체, 도자기 및 내화물제조업체(연료사용) 등과 연계하여 최대한 재활용할 계획이며, 현장 여건을 감안하여 직접 재활용이 곤란한 훼손수목과 뿌리 등은 전문처리업체에 위탁처리 할 계획
- 생활폐기물 : 사업구역 내 적정장소에 분리수거함 설치 및 강북구 폐기물 처리계획에 의거 처리
- 분뇨 : 현장사무소 내에 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오니는 폐기물처리 업체에 위탁처리
- 건설폐기물 재활용 자재 사용 비율 20%를 사용할 계획임(12,706.80톤)
- 도로시공시 보조기층용 골재소요량의 50% 이상을 순환골재로 사용할 계획임
- 운영시
 - 성상별 생활폐기물 분리보관시설 설치, 강북구 폐기물처리계획에 의거 처리
 - 음식물쓰레기는 강북구 폐기물 관련 조례에 따라 별도 용기에 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁처리 할 계획
 - 사업구역에서 발생된 분뇨는 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁처리할 계획

나. 소음·진동

1) 영향예측

- ① 공사시
 - 소음예측결과 영향예측지점에서의 공사시 소음도가 최대 76.2dB(A)로 예측되었으며, 일부 지점에서 소음환경목표기준을 초과하는 것으로 예측됨에 따라 소음영향을 저감하기 위한 적절한 저감방안의 수립이 필요함
 - 진동 : 공정별 투입장비의 합성진동도 산출 후 이격거리별 진동도를 예측하였으며, 예측지점에 미치는 진동영향은 미미할 것으로 판단됨
 - 발파 : 사업구역과 인접한 일부 지점에서 발파진동 규제기준을 초과하므로 적절한 저감방안 수립이 요구됨

② 운영시

- 사업구역에 대한 운영시 소음 예측결과, 저층부(1~5층) 최대 55.5dB(A)로 소음환경목표기준[저층부(1~5층 이하) 실외 65dB(A) 미만]을 만족하는 것으로 예측됨
- 건축물 내 각종 설비에 의한 소음·진동 영향이 예상됨
 - 실외기 소음 : 본 사업구역의 공동주택의 경우 개별실외기실을 설치하는 것으로 계획됨에 따라, 이로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨
 - 환기시설 등 설비 : 방음, 방진 설비시설 계획수립이 필요함
- 상층바닥에 가해진 충격으로 인하여 발생하는 층간소음 등이 발생할 것으로 예측되어 저감대책 계획수립이 필요함

2) 저감방안

① 공사시

- 가설방음판넬(사업구역경계 H=11.0m) 및 이동식방음판넬(H=7.0m) 설치
- 공종별 장비의 분산투입, 차속제한
- 특정공사 사전신고 이행, 건설공사장 소음관리요령 등 준수
- 소음자동측정망(소음표시 전광판)을 설치하여 상시 모니터링 실시
- 발파시 시험발파 후 전문가의 자문을 받아 적합한 발파공법 선정 및 발파 설계 계획

② 운영시

- 도로교통소음 : 방음효과가 우수한 복층창호 설치
 - 복층창호 설치 후 고층부(6층 이상) 소음 예측결과, 소음환경목표기준[고층부(6층 이상) 실내 45dB(A) 이하]을 만족하는 것으로 예측됨
- 설비 소음·진동 저감대책 : 각 설비별 소음·진동 발생기전을 고려하여 방음, 방진계획 수립
- 본 사업구역은 「주택건설등에 관한 규정」 등 관련 기준에 준용하는 바닥구조를 적용할 계획이며, 공동주택 단지 유형별 세대수의 2% 이상에 대해 성능검사를 실시하도록 계획함

다. 위락·경관

1) 영향예측

- 조망점 선정
 - 조망점 선정기준에 따라 선정하되 가시권분석을 통해 실질적으로 조망이 가능할 것으로 예측되는 주요 지점을 중심으로 총 15개 지점을 조망점으로 선정함

○경관시뮬레이션 검토결과

<<근경권 분석>>

- 조망점1(대상지 남동측 진입로), 조망점2(미아경남아너스빌 정문), 조망점3(수유초등학교 정문), 조망점4(수유재래시장 남문)
- 사업구역의 조망 노출도가 높을 것으로 예상되는 구간으로 휴먼스케일의 보행환경 조성, 저층 주거지를 고려한 높이 및 입면계획 적용, 오픈스페이스 및 필로티 계획 등을 적용하여 조화로운 경관 형성

<<중경권 분석>>

- 조망점5(삼양로74다길), 조망점6(삼양로63길), 조망점7(삼양역 2번출구), 조망점8(한빛 어린이공원), 조망점9(수유1파출소)
- 주변 건축물에 의해 상당 부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되어 정돈된 옥탑부 및 입면색채 계획 및 적절한 입면분할을 통해 위압감 최소화

<<원경권 분석>>

- 조망점10(서울효정학교), 조망점11(한빛 맹아원 정문), 조망점12(색동 어린이공원), 조망점13(삼양시장 오거리), 조망점14(서울 사이버대학교 정문), 조망점15(미아역 1번출구)
- 주변 건축물에 의해 상당 부분 또는 전체가 차폐되어 경관상 변화가 크지 않을 것으로 예상됨

○입면차폐율 분석

- 분석결과 사업시행 후 입면차폐율이 지점1(3.78%), 지점2(0.96%) 모두 소폭 증가하나 주변 건축물과의 비례감을 반영한 입면 패턴, 수직분절, 색채 등 계획하여 위압감 발생을 최소화하고, 입체적인 입면 디자인을 통한 매스감을 완화하였음

○녹시율 분석

- NO.1 지점에서의 녹시율 분석결과, 사업 시행 후 녹시율은 보도 / 차도 혼용도로 28.89%로 예측되어 사업시행 전과 비교시 녹시율이 보도 / 차도 혼용도로 28.69% 증가하는 것으로 나타남
- NO.2 지점에서의 녹시율 분석결과, 사업 시행 후 녹시율은 보도 / 차도 혼용도로 30.10%로 예측되어 사업시행 전과 비교시 녹시율이 보도 / 차도 혼용도로 11.60% 증가하는 것으로 나타남

2) 저감방안

○건축 배치계획

- 사업구역 연접부의 인접 건축물 층수에 대응하여 고층 연접부는 고층 주동을, 저층 연접부는 저층 주동을 배치해 완만한 곡선의 스카이라인을 형성함
- 사업구역 경계부에는 충분한 오픈스페이스와 조경공간을 조성하여 근경에서의 개방감을 확보함

- 스카이라인 계획
 - 기존 건물에 비해 높이 변화가 있으나 인근 공동주택 및 배후 오페산과 조화로운 스카이라인을 형성함
- 색채 및 재질 계획
 - 자연석재 등 친환경 소재와 중, 저채도 색채를 적용하여 고층건축물의 위압감을 최소화하고, 주변 자연경관 및 기존 시가지와 어우러지는 보행가로를 조성함
- 조경 계획
 - 대상지 외부 가로와 단지 내부 공간이 자연스럽게 연결될 수 있도록 보행 중심의 외부공간 체계를 계획하여, 기존 주거지와 공동주택 단지 사이의 물리적 단절감을 완화하도록 함
 - 북측 어린이공원, 단지 내 보행출입구 공공 보행통로가 상호 연계되는 구조를 형성하여 통학, 일상보행, 휴식이 복합적으로 이루어지는 생활권 중심의 외부공간을 조성함

라. 일조장해

1) 영향예측

- 사업시행으로 인한 외부일조 영향 분석
 - 2시간 등시간 일영지역 내 주거시설에 대해 사업시행 전후의 일조권 분석결과, 총 79개 건물 276개 분석지점 중 일조수인한도 추가 불만족 지점은 17개 건물 22개 지점에서 발생하는 것으로 예측됨
- 사업시행으로 인한 학교일조 영향분석
 - 사업시행으로 수유초등학교에 일영의 영향은 발생하나 일조 수인한도는 만족하는 것으로 분석됨
- 단지 내 일조 영향 분석
 - 전체 657개 세대에 대한 일조 분석결과, 단지 내부 657개 세대 중 323개 세대(47.56%)가 일조권 수인한도를 만족하는 것으로 분석되었음
- 눈부심 영향 분석
 - 눈부심 영향 분석결과 1번~3번지점 모두 기준을 만족하며, 시뮬레이션 시 도로 주변의 가로수 및 방음벽 고려시 주변도로 운전자의 건물에 의한 눈부심 영향은 시뮬레이션 결과보다 적을 것으로 판단됨

2) 저감방안

- 건축배치 대안 비교를 통한 사업구역 내부 및 주변지역에 일조장해 영향이 가장 적은 배치계획 선정
- 일조 확보를 위한 건축 관련법 준수
- 분양단계에서 입주예정민을 대상으로 일조관련 피해와 관련된 자료 배포 등 정보 제공
- 예측된 일조분석결과 보고서를 조합사무실에 상시 비치
- 일조영향에 대한 상담 및 관련업무가 이루어 질 수 있도록 조치할 계획
- 눈부심 영향 최소화를 위해 예측시 가시광선 반사율과 같거나 낮은 유리를 선택하여 시공

1.4 사후환경영향조사계획

- 본 사업시행에 따라 각 분야별 환경영향 저감방안의 이행여부 및 주변에 미치는 환경적인 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같이 사후환경영향조사 계획을 수립하였음

1.4.1 조사주체

- 본 사업에 대한 환경영향조사 주체인 사업시행자가 실시주체가 되어 환경관리계획을 수립·시행토록 하고, 환경영향평가에 협의된 저감시설의 설치관리 및 이행여부를 조사하고 관리·감독할 계획임

1.4.2 조사기간

- 본 사업의 사후환경영향조사는 「환경영향평가법」 시행규칙 [별표1] 「사후환경영향조사의 대상사업 및 기간」에 의거 사업착공시부터 준공 후 3년까지 실시할 계획임

1.4.3 조사내용

가. 조사항목

- 조사항목은 환경영향예측 결과를 토대로 환경에 영향을 미치는 주요 항목을 대상으로 하였으며, 이에 따라 대기질, 수질, 토양, 지형·지질, 동·식물상, 친환경적자원순환, 소음·진동 등의 항목을 조사항목으로 설정하였음

나. 조사지역 및 조사주기

- 조사지역은 환경변화가 예상되는 사업구역과 주변지역을 조사지역으로 설정함
- 조사 및 분석방법은 환경관계법규 및 공정시험방법에 준하여 실시함
- 사후환경영향조사는 본 사업시행으로 인하여 공사시 환경변화가 예상되는 지형·지질, 대기질, 수질, 소음·진동 등의 관리를 위해 다음과 같이 사후환경영향조사계획을 수립·실시할 계획이며, 본 사업시행으로 인한 환경질의 변화를 주기적으로 모니터링하고, 본 평가서에서 제시한 환경영향 저감방안의 이행 여부를 확인할 계획임

<표 1.4-1> 사후환경영향조사계획(총괄)

구 분	조사지점	조사내용	조사회수
대 기 환 경	대기질 사업구역 및 주변지역	<공사시> ○ 대기질 유지목표 농도 초과여부(4개지점, A-1~4) - 유지목표농도 초과시 추가 저감 대책 이행여부 ○ 저감시설 설치 및 정상가동 여부 ○ 살수차 및 분진흡입차량운행 위치, 일시 등 가동여부 확인 - 분진흡입차량 필터교체여부 확인 ○ PM-2.5, PM-10, NO₂상시모니터링 실시 여부 및 기기관리 현황 및 관리대장 확인 ○ 친환경건설장비 사용 및 관리현황 - 건설장비 목록 작성·관리 여부 ○ 환경예보에 따른 단계별(미세먼지 나쁨이상, 계절관리제, 비상저감조치 발령 등) 관리대책 시행 여부 ○ 비산먼지 관련 민원발생 여부	·착공시~준공시 *대기질 현황조사 -터파기공사 시작 후 ~1년간 : 월 1회 (3일 시간대별 조사) *그 외 : 분기 1회 (3일 조사 철거시 포함) *상시모니터링 기기 관리 현황 조사 -모니터링 시스템 및 기기점검 : 월 1회 *협의내용이행여부 조사 : 분기 1회
		<준공시> ○ 실내공기질항목 - 실내공기질 유지목표농도 만족 여부(공동주택)·시공사 수행 ○ 적정환기시설 설치여부 확인 ○ 플러쉬 아웃 및 베이카아웃 시행여부 확인	·준공전 *협의내용이행여부 조사 : 준공전 1회
		<운영시> ○ 대기환경기준 초과여부(1개 지점, A-1)	·준공시부터~ 3년간 *환경조사 : 반기 1회 (1일 조사) *협의내용이행여부 조사 : 반기 1회
	온실 가스	<공사시> ○ 에너지 소비절약 대책 시행 - LED 조명기기 100% 설치 - 대기전력차단장치 80% 이상 설치 - 신·재생에너지 설비 설치 - 환경친화적 자동차 전용 주차구역 확보 및 전기차 충전시설 설치 ○ 녹색건축물 1등급(최우수) 예비인증 및 본인증 ○ 제로에너지건축물 5등급 예비인증 및 본인증	·준공 전 1회
		<운영시> ○ 신재생에너지 설비 가동상태 점검 ○ 신재생에너지 설비 생산량 모니터링 ○ 신재생에너지 설비 가동을 저하시 점검 시행	·준공 후 3년 : 반기 1회

<표 계속> 사후환경영향조사계획(총괄)

구 분		조사지점	조사내용	조사횟수
수 환 경	수 질	사업구역 공사구간	<공사시> ○ 지하매설물 및 지장물 철거시 오염물 적정처리 ○ 유출지하수 재이용시 중수도의 용도별 수질기준 준수 ○ 유출지하수 발생량 및 재이용량 ○ 지하수 관련 모니터링 ○ 지하수모델링 검증(지하수위 강하량, 유출지하수량) ○ 토사유출 저감시설 관리 - 침사지 방류수 부유물질(SS) 모니터링(우기시 6~9월 월1회) ○ 세륜세차시설 운영 및 관리	착공시 1회 분기 1회 발생량: 월1회 재이용량 월1회 수동: 월1회 굴착 초기 중기 완료 완료후 1년 분기 1회 분기 1회
			<운영시> ○ 우수유출저감시설 유지관리 모니터링 ○ 유출지하수 및 우수 재이용수 수질기준 (용도별 중수도수질기준) 준수	반기 1회 반기 1회
토 지 환 경	토 양	폐유저장소 및 지장물 철거지역	<공사시> ○ 오염토양 확인시 적정처리 확인 - 토양환경보전법에 따른 토양정밀조사 실시 및 처리 정화 조치사항 확인 ○ 발생 폐유의 적정보관 및 처리 모니터링 ○ 폐유저장소 설치시 인근 토양오염도(BTEX, TPH) 조사 - 폐유저장소 주변 포장완료시 까지 조사 ○ 식재지 조성 토양 반입시 토양성능목표기준 기준 만족 확인(2개 지점) - 식재지 조성시 이용되는 외부 반입토는 "중급" 이상의 토양 반입 · 토양반입시 오염도 조사 1회 실시	착공시~준공시 : 분기 1회 (폐유저장소 설치 시 인근 토양오염도 조사)
			지형 지질	사업구역
	<운영시> ○ 유출지하수 발생량 및 재활용량 모니터링	준공 후 3년 : 반기 1회		

<표 계속> 사후환경영향조사계획(총괄)

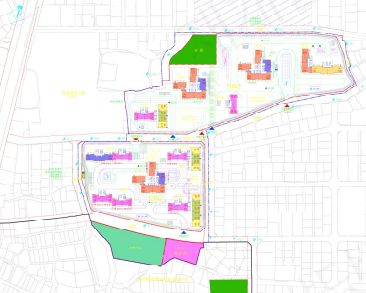
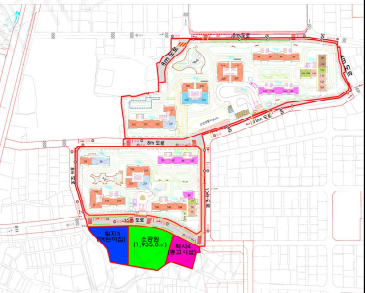
구 분		조사지점	조사내용	조사횟수
자연 생태 환경	동·식물	사업구역 내	<공사시> ○ 육상식물상 - 조경계획에 따른 녹지조성 및 식재 - 생태계교란식물 조사 및 제거 실시 ○ 육상동물상 - 법정보호종 및 서울시 보호 야생생물 모니터링	·착공시~준공시 : 분기 1회
			<운영시> ○ 육상식물상 - 조경수목의 관리상태 점검 - 생태계교란식물 조사 및 제거 실시 ○ 육상동물상 - 비오톱 이용 여부 모니터링 - 법정보호종 및 서울시 보호 야생생물 모니터링	·운영시 3년 : 반기 1회
생활 환경	친환 경적 자원 순환	사업구역	<공사시> ○ 건설폐기물 - 폐기물 확인 및 적정처리 확인 - 분별해체 실시 ○ 석면 등 유해폐기물 - 석면 해체·제거 등 모니터링 실시결과 조사 - 폐석면 발생량 및 반출기록 적정처리 ○ 생활폐기물 - 분리수거함 설치 - 폐기물 확인 및 적정처리 ○ 폐유저장소 설치 및 관리 - 폐유 반출 내역 확인 ○ 기타 지정폐기물 보관 및 반출 적정성 확인 ○ 환경친화적 건설자재 사용 여부 확인 - 골재 소요량의 50% 이상 순환골재 사용 - 재활용 건설자재 20% 이상 사용	·착공시~준공시 : 분기 1회
			<운영시> ○ 생활폐기물 분리수거함 설치 여부 확인 ○ 음식물류 폐기물수거함 및 RFID기기 설치	·준공시부터~3년간 : 반기 1회
	소음 진동	사업구역	<공사시> ○ 주변지역에 대한 목표기준 초과여부 ○ 소음·진동 저감시설 설치 여부 ○ 가설방음판넬 전면 및 후면에 소음센서 및 전광판 설치여부 <준공시> ○ 실내·실외소음도 측정	-환경조사 *타피공사 시작 후 ~1년간 : 월 1회 그 외 : 분기 1회 -협의내용이행여부 조사 : 분기 1회

주 : 사후환경영향조사 지점도는 각 항목별 「사후환경영향조사계획」편 참조

1.5 대안의 설정 및 평가

- 대안이라 함은 환경목표의 달성을 전제로 해당 개발계획의 위치·규모·공법·시기 등에 대하여 여러 가지 조건을 변경하여 평가 결과를 비교·검토하는 것으로 대안의 설정은 토지이용계획, 사업입지, 사업규모, 사업시기 등을 대상으로 하나 본 계획구역은 사업입지가 확정된 지역으로 토지이용계획(건축물 배치계획)에 대하여 대안을 평가하였음
- 본 사업구역은 서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일원에 위치하며, 현재 사업구역은 20년 이상의 노후 건축물이 밀집(98.1%)되어 주거환경정비가 필요한 지역임
- 사업구역 주변으로 재건축사업 추진지역이 위치하며, 서울 도심 대중교통(미아역, 삼양역), 간선도로(도봉로, 삼양로) 등이 위치하여 양호한 대중교통 접근성을 지니고 있음
- 사업구역과 연계해 있는 주변 계획과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여, 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경을 개선하고자 금회 사업을 실시하고자 함
- 이에 본 사업구역은 주변 입지 여건 및 주변 지역의 기존 건축물 현황 등을 기준으로 3개의 대안을 수립하여 토지이용계획 효율성, 외부공간, 건축적 특성 등을 종합적으로 검토하여 '대안1'을 최종안으로 선정함

<표 1.5-1> 대안 비교분석 결과

구 분	대안 1	대안 2	대안 3
배치도			
공간계획	- 주변도로와의 보행연결성 및 남북 방향 통경축 확보 - 복리시설의 지상 계획으로 입주민의 이용 및 접근성이 용이함	- 복리시설이 아파트 동 하부에 계획되어 단지 내 쾌적한 조경 공간 및 광장 확보 - 주변도로와 보행연결성이 미흡하고 남북 방향 통경축 미확보	- 단지 내 산책로 및 입체적 조경 계획과 외부공간 형성으로 중앙 광장 및 테마공간 형성 - 동별 불규칙한 층수로 인한 스카이라인 개선 필요
선정	○		

1.6 종합평가 및 결론

- 사업구역은 서울특별시 강북구 미아동 791-108번지 일원에 위치하며, 현재 사업구역은 20년 이상의 노후 건축물이 밀집(98.1%)되어 주거환경정비가 필요한 지역으로 주택재개발 정비를 시행하여 쾌적한 주거환경을 조성하고, 기반시설 등을 확충하여 도시의 균형발전을 도모하고자 함
- 본 사업시행으로 인하여 주변지역에 미치는 환경상의 긍정적 영향과 부정적 영향을 추출한 결과, 부정적인 영향으로는 건축 신축시 장비가동 및 토사이동에 따른 비산먼지, 소음, 토사유출 및 폐기물 발생 등이 예상되며, 사업시행 후 다양한 녹지공간의 확대, 생태유형 조정, 우수유출 저감시설 설치 및 이를 통한 침투율 개선 등이 긍정적인 영향으로 나타남
- 이에 금번 환경영향평가에서는 공사시 제반 부정적인 요소를 저감하기 위한 충실한 저감방안(가설 방음판넬 설치, 주기적 살수, 층별 방진망 설치, 토사침전조 설치 등)을 계획하여 사업시행으로 인한 부정적인 영향을 최소화 하였음
- 도심지 내 자연지반녹지의 확보 및 생태면적을 확대, 생물다양성 증진을 위한 조경계획 수립, 우수 침투시설, 우수 및 지하수의 적극적 활용을 위한 배수시설 설치 등을 실시하여 사업시행으로 인한 긍정적 효과를 극대화하도록 하였음
- 또한, 서울시 녹색건축기준 이행, 에너지절약시스템 도입, 신재생에너지 사용계획 수립 등 친환경적 설계기법을 도입하여 현재보다 양호한 환경으로 개선될 수 있도록 노력하여 보다 친환경적인 건축물이 되도록 계획에 반영하였음