

목 동 5 단 지 아 파 트 재 건 축 정 비 사 업

환경영향평가서(초안)

(요 약 서)

2026. 6



| 요약 문

R · E · P · O · R · T

- 1.1 사업의 배경 및 목적
- 1.2 환경영향평가 실시근거
- 1.3 사업의 내용
- 1.4 환경영향평가(초안) 심의기준 주요 반영내용
- 1.5 환경현황조사 및 예측·분석, 저감방안
- 1.6 종합평가 및 결론
- 1.7 주민공람 및 주민설명회 일정

제1장 요약문

1.1 사업의 배경 및 목적

- 본 사업지구는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역에 포함되는 사업지구로서 1980년대 당시 심각한 사회 문제였던 도시 내 주택 부족 문제를 해결하고자 목동 일대를 주택단지로 개발한 지역으로 40여 년이 지난 현재는 건축물 및 시설의 노후화에 따른 도시 미관 문제, 건축물 등의 구조적 문제, 생활의 불편 및 안전 문제 등 주민들이 쾌적한 도시 생활을 영위하는데 불편을 겪고 있어 구 도심지의 재 활성화를 통한 도시기능 회복 및 주거환경개선, 기반시설확충을 통한 주민의 삶의 질 제고가 필요한 상황임
- 이에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 사업지구 내 재해위험이 있는 노후된 공동주택 및 상가 등의 재개발로 안정된 주거생활 영위 및 기반시설의 정비, 기반시설 및 녹지 확보 등을 통해 지역주민에게 쾌적한 주거환경을 제공하는 것이 필요함
- 주거환경 개선 및 토지이용효율을 제고하고, 친환경적이고 쾌적한 주거단지 형성 및 도시경관과 주거 환경 관리 등을 개편하는 재건축정비사업을 통해 주민의 삶의 질을 향상하고자 함

1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조의 규정에 의거 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 사업에 해당되어 서울특별시 환경영향평가를 실시함
- 본 사업지구 : 204,003.2㎡

〈표 1.2 - 1〉 환경영향평가 실시근거

구 분	대상사업의 범위	평가서 제출 및 협의요청시기	비 고
1. 도시의 개발	나. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 사업시행인가 전, 지방자치단체가 시행하는 경우에는 사업시행인가의 고시 전	사업지구 : 204,003.2㎡

자료) 「서울특별시 환경영향평가 조례」 [별표 1]

1.3 사업의 내용

가. 사 업 명 : 목동5단지 아파트 재건축정비사업
나. 위 치 : 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대
다. 사업지구 면적 : 204,003.2㎡(획지 면적: 168,327.2㎡)
라. 지역/지구/용도 : 제3종 일반주거지역 / 지구단위계획구역 / 공동주택 및 부대복리시설
마. 사 업 기 간 : 2029~ 2034년(예정)
바. 사 업 시 행 자 : (주)하나자산신탁 (서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층)
사. 사 업 승 인 기 관 : 서울특별시 양천구청

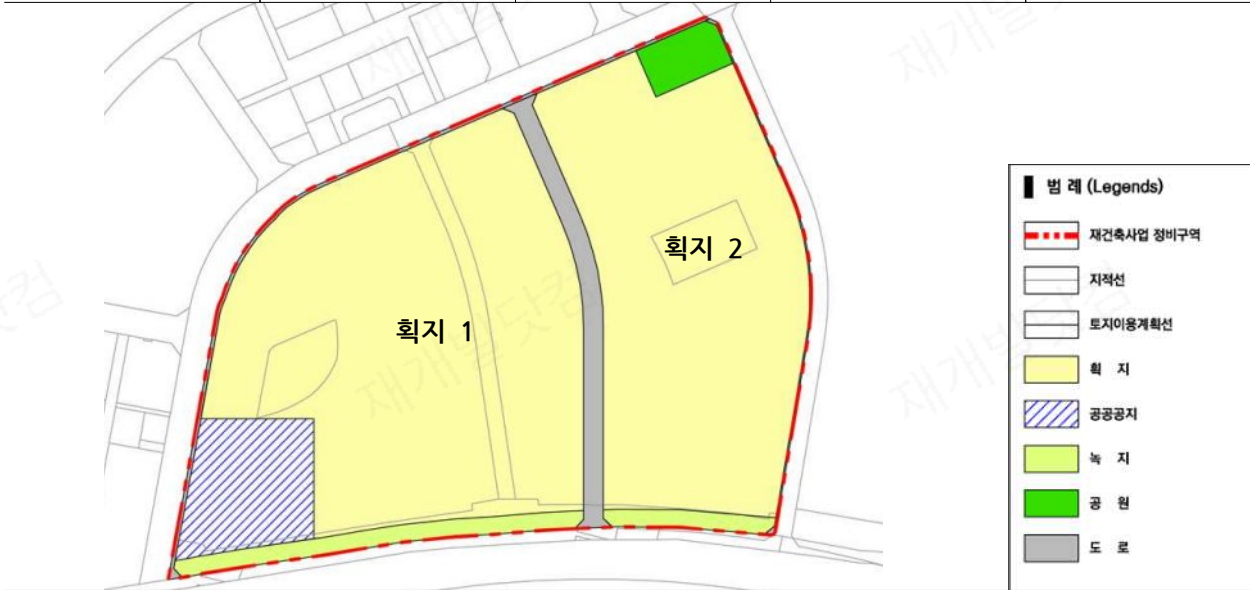
아. 사업의 내용

(1) 토지이용계획

- 본 사업지구는 획지 및 정비기반시설(공공공지, 공원, 녹지, 도로)로 구분하여 토지이용계획 수립함

<표 1.3 - 1> 토지이용계획

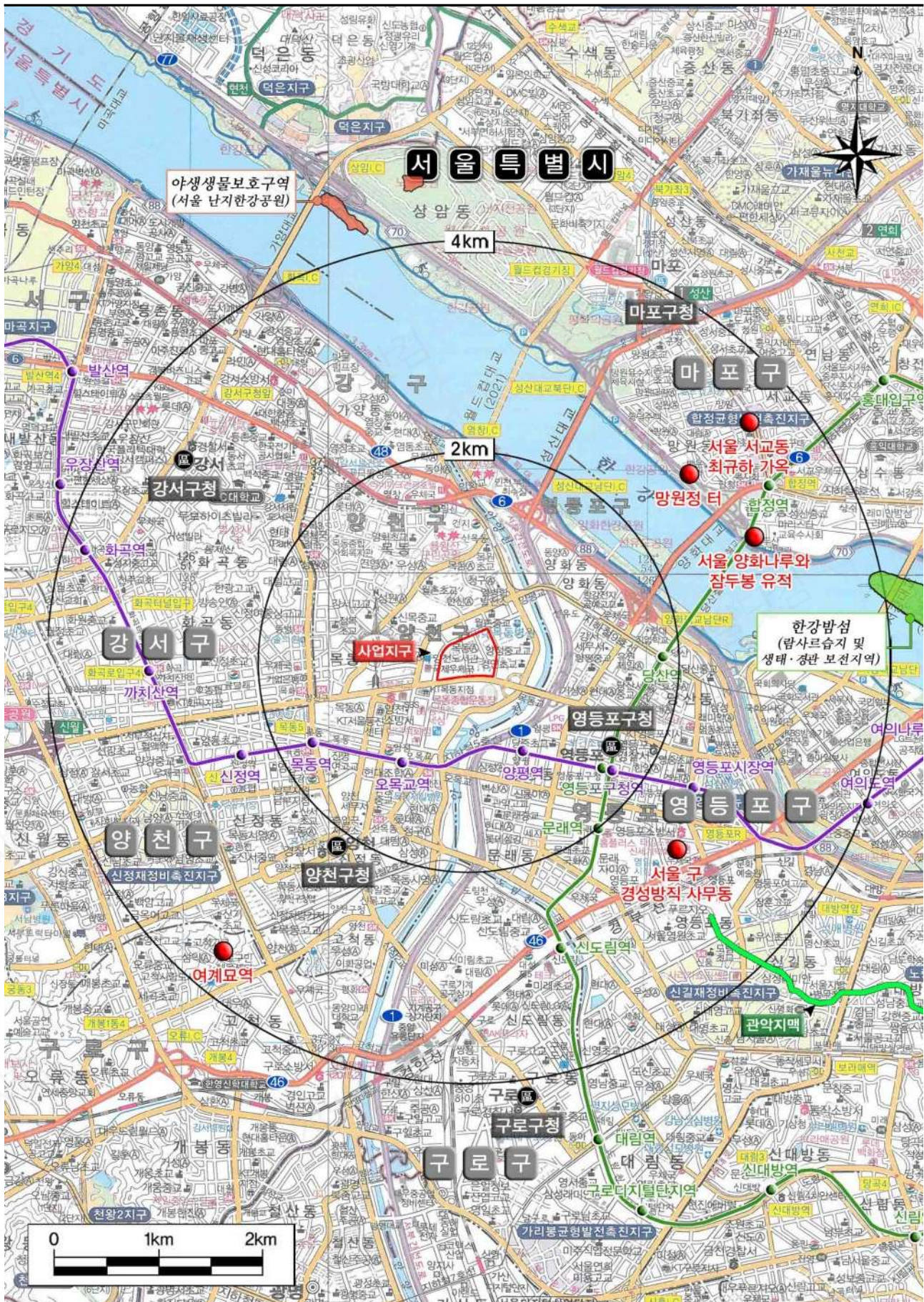
구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	168,327.2	82.5	-
	획지 1	95,325.3	46.7	공동주택 용지
	획지 2	73,001.9	35.8	
정비 기반 시설	소 계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공 원	3,445.4	1.7	소공원
	녹 지	8,345.3	4.1	경관녹지
	도 로	10,489.9	5.1	-



자료) 목동5단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역5 세부개발계획 수립·지형도면 고시(서울특별시고시 제2025-464호, 2025. 9. 4)



[그림 1.3 - 1] 특별계획구역 5 세부지침도



[그림 1.3 - 2] 사업지구 위치도



[그림 1.3 - 3] 사업지구 현황

(2) 건축계획

〈표 1.3 - 2〉 총괄 건축개요

구 분		내 용
사업명		목동5단지 아파트 재건축정비사업
위 치		서울특별시 양천구 목동동로 350 일대
지역 / 지구		제3종 일반주거지역 / 지구단위계획구역
대지면적		168,327.20㎡
연면적	지 상	508,557.0926㎡
	지 하	386,173.3300㎡
	합 계	894,730.4226㎡
건축면적		31,302.6836㎡
건폐율		18.60%
용적률 산정 연면적		504,948.7726㎡
용적률		299.98%
규 모		지하 4층 ~ 지상 49층
용 도		공동주택 및 부대복리시설
세대 수		3,930세대
주차대수		8,335대(공동주택 8,296대, 유치원 6대, 근생 33대)

〈표 1.3 - 3〉 획지별 건축개요

구 분		총 괄	획지 1	획지 2
대지면적		168,327.20㎡	95,325.30㎡	73,001.90㎡
연면적	지 상	508,557.0926㎡	288,057.6750㎡	220,506.7076㎡
	지 하	386,173.3300㎡	212,342.5200㎡	173,830.8100㎡
	합 계	894,730.4226㎡	500,400.1950㎡	394,337.5176㎡
건축면적		31,302.6836㎡	17,794.8500㎡	13,507.8336㎡
건폐율		18.60%	18.67	18.50%
용적률 산정 연면적		504,948.7726㎡	285,954.6650㎡	218,994.1076㎡
세대 수		3,930세대	2,188세대	1,742
주차대수		8,335대	4,637대	3,698대

〈표 1.3 - 4〉 공동주택 단위 세대 TYPE별 세대 수

구 분			세대 수			세대 수 비율(%)
			총 괄	획지 1	획지 2	
임 대	59㎡	A-Type	87	45	42	2.21
		B-Type	29	16	13	0.74
		C1-Type	29	16	13	0.74
		C3-Type	29	16	13	0.74
		E-Type	169	100	69	4.30
	84㎡	A-Type	20	10	10	0.51
		C2-Type	25	15	10	0.64
		D-Type	31	20	11	0.79
		E-Type	20	10	10	0.51
		G-Type	23	13	10	0.59
	소 계		458	259	199	11.65
분 양	59㎡	A-Type	149	35	114	3.79
		B-Type	31	20	11	0.79
		C1-Type	35	8	27	0.89
		C2-Type	61	32	29	1.55
		C3-Type	45	20	25	1.15
		D1-Type	36	30	6	0.92
		D2-Type	29	-	29	0.74
		E-Type	183	77	106	4.66
		F-Type	38	-	38	0.97
	84㎡	A-Type	142	74	68	3.61
		B-Type	64	32	32	1.63
		C1-Type	80	-	80	2.04
		C2-Type	257	145	112	6.54
		C3-Type	76	-	76	1.93
		D-Type	393	238	155	10.00
		E-Type	165	131	34	4.20
		F-Type	102	102	-	2.60
		G-Type	162	128	34	4.12
	99㎡	A-Type	40	-	40	1.02
		B-Type	94	47	47	2.39
		C-Type	183	140	43	4.66
		D-Type	426	259	167	10.84
	117㎡	A-Type	140	140	-	3.56
		B-Type	94	47	47	2.39
	131㎡	A-Type	94	47	47	2.39
		B-Type	112	78	34	2.85
	142㎡	A-Type	94	47	47	2.39
	160㎡	A-Type	43	-	43	1.09
	184㎡	A-Type	94	47	47	2.39
		P2-Type	2	1	1	0.05
	196㎡	P1-Type	1	1	-	0.03
	198㎡	P3-Type	2	1	1	0.05
	215㎡	P4-Type	1	-	1	0.03
	소 계		3,468	1,927	1,541	88.24
	합 계		3,930	2,188	1,742	100.00

〈표 1.3 - 5〉 용도별 면적표

(단위 : m²)

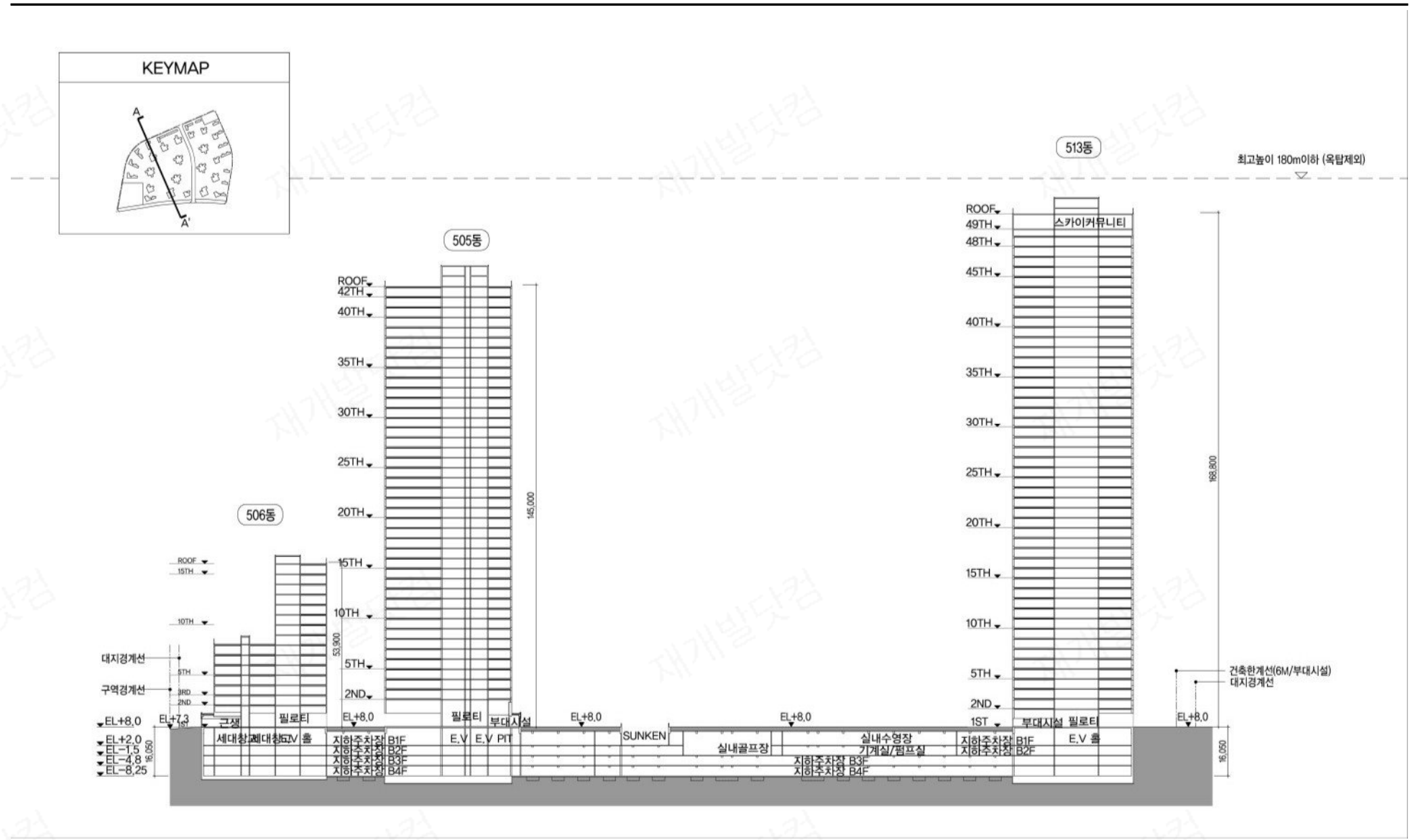
구 분		총 괄			획지 1			획지 2		
		지하층	지상층	합 계	지하층	지상층	합 계	지하층	지상층	합 계
아파트		-	494,864.903	494,864.9031	-	279,823.2543	279,823.2543	-	215,041.6488	215,041.6488
주민지원시설	관리+방재+MDF	947.3500	142.2800	1,089.6300	506.1200	79.0600	585.1800	441.2300	63.2200	504.4500
지역개방시설	경로당	-	1,494.4900	1,494.4900	-	764.6200	764.6200	-	737.1600	737.1600
	작은도서관, 북카페등	-	914.7500	914.7500	-	497.5200	497.5200	-	417.2300	417.2300
	어린이집	-	1,501.6200	1,501.6200	-	764.4600	764.4600	-	737.1600	737.1600
	다함께 돌봄센터	-	563.1900	563.1900	-	341.1900	341.1900	-	222.0000	222.0000
	기타 돌봄시설	1,656.8600	339.0300	1,995.8900	842.1200	339.0300	1,181.1500	814.7400	-	814.7400
	기타 지역개방시설	-	1,199.0800	1,199.0800	-	840.8700	840.8700	-	358.2100	358.2100
키즈맘센터, 맘스카페		-	860.8100	860.8100	-	440.1800	440.1800	-	420.6300	420.6300
스카이+기타 주민공동시설		26,669.1900	2,551.7095	29,220.8995	15,950.4000	1,273.8607	17,224.2607	10,718.7900	1,277.8488	11,996.6388
유치원		369.8800	795.9000	1,165.7800	369.8800	795.9000	1,165.7800	-	-	-
경비실		-	188.3500	188.3500	-	94.6000	94.6000	-	93.7500	93.7500
세대창고		14,934.0000	-	14,934.0000	8,314.4000	-	8,314.4000	6,619.6000	-	6,619.6000
지하주차장		329,085.9400	-	329,085.9400	179,091.1100	-	179,091.1100	149,994.8300	-	149,994.8300
기계, 전기실		11,357.0200	-	11,357.0200	6,458.8000	-	6,458.8000	4,898.2200	-	4,898.2200
근린생활시설	근린생활시설	-	3,140.9800	3,140.9800	-	2,003.1300	2,003.1300	-	1,137.8500	1,137.8500
	지하주차장	1,010.1500	-	1,010.1500	666.7500	-	666.7500	343.4000	-	343.4000
	방재실	142.9400	-	142.9400	142.9400	-	142.9400	-	-	-
합 계		386,173.3300	508,557.0926	894,730.4226	212,342.5200	288,057.6750	500,400.1950	173,830.8100	220,506.7076	394,337.5176



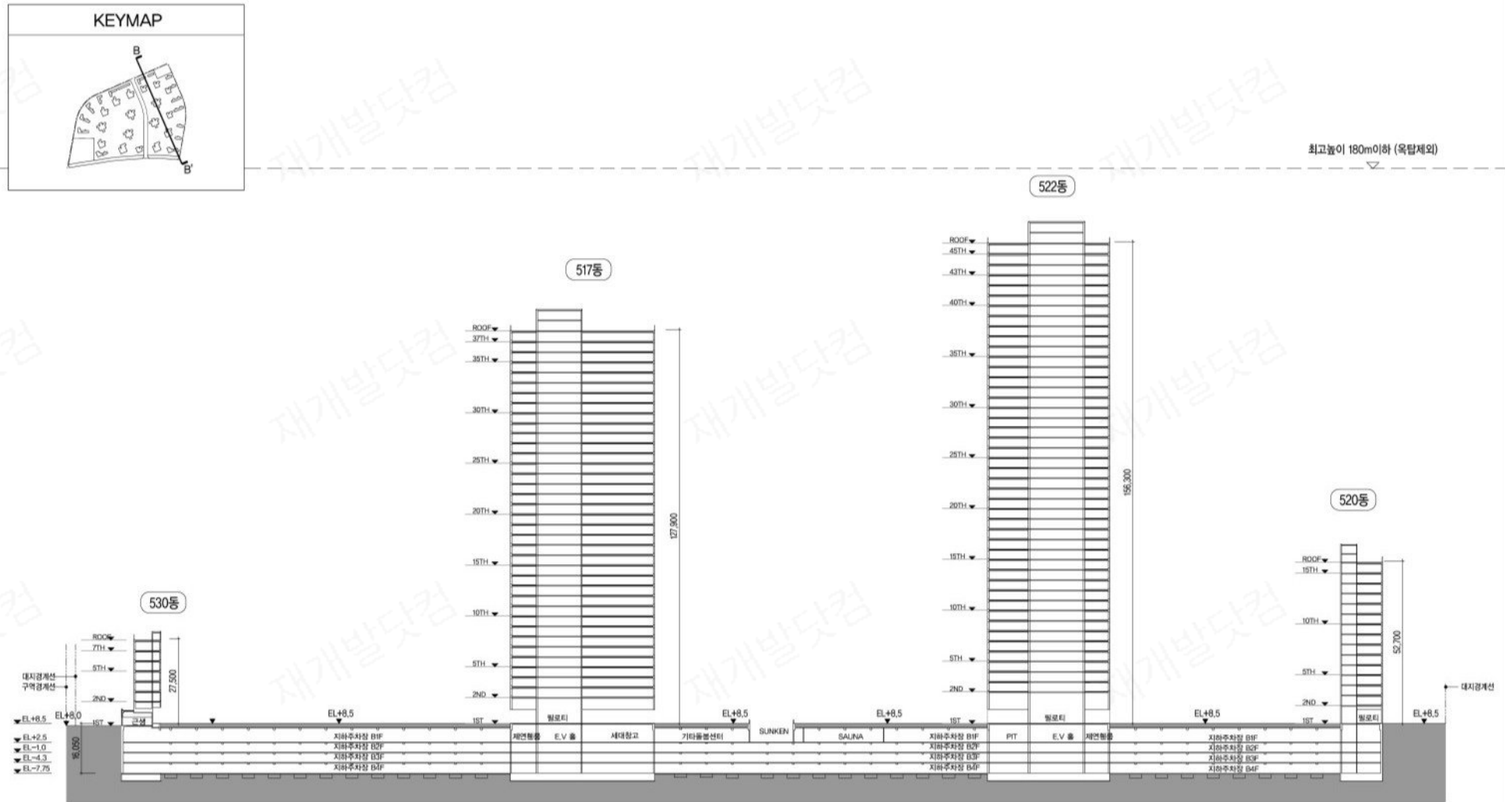
[그림 1.3 - 4] 단지 배치도



[그림 1.3 - 5] 조감도



[그림 1.3 - 6] 대지 중·횡단면도



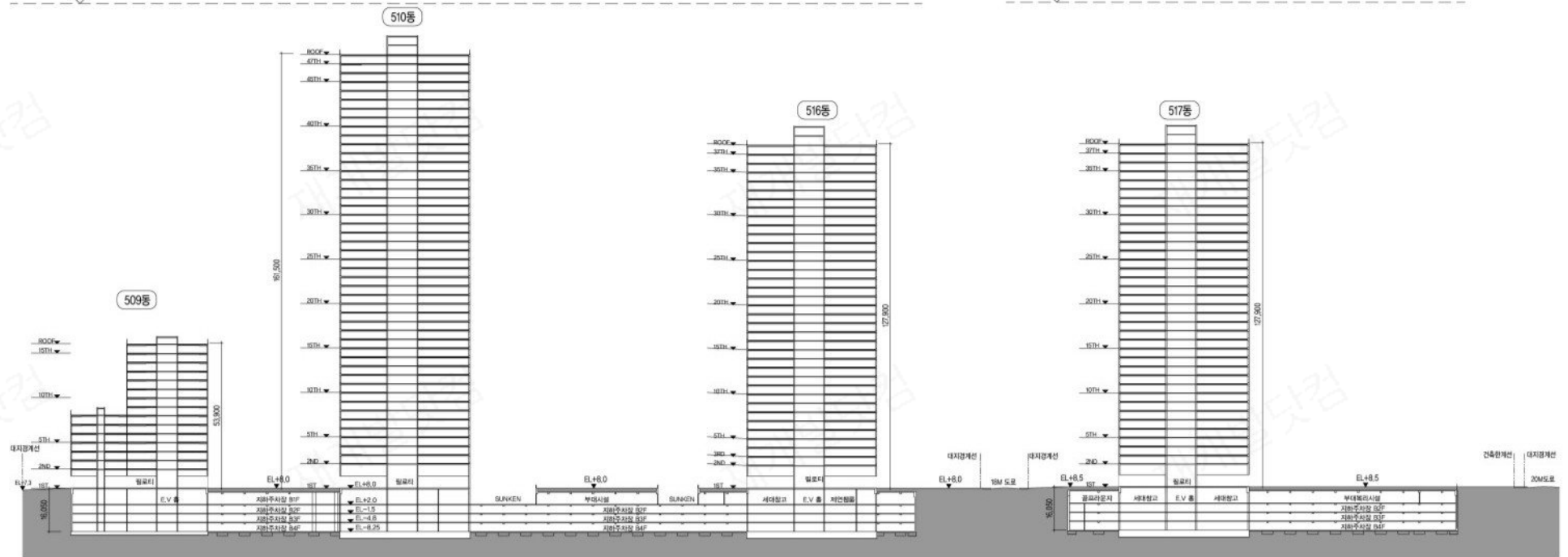
[그림 1.3 - 6] 계 속

KEYMAP



The diagram shows a keyboard layout with a curved shape. A 'C' key is located on the left, and a 'C'' key is located on the right. A curved line connects the two keys, passing over a central area containing several small, stylized icons.

최고높이 180m이하 (옥탑제외)



[그림 1.3 - 6] 계 속

1.4 환경영향평가(초안) 심의기준 주요 반영내용

- 본 사업은 『서울특별시 환경영향평가조례』 제4조의 규정에 의거하여 『도시 및 주거환경정비법』 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 사업에 해당됨
- 『서울특별시 환경영향평가 조례』 제29조제2항에 따른 『건축물 및 정비사업(재개발·재건축)의 환경영향평가 항목 및 심의기준(환경영향평가서초안 작성 지침)』(서울특별시 고시 제2026-14호)에 대하여 본 사업의 환경영향평가(초안) 작성시 주요 반영 내용은 다음과 같음

〈표 1.4 - 1〉 환경영향평가(초안) 심의기준 주요 반영내용

구 분		심의기준	설계 반영
대기질	친환경건설기계	• Euro5, Tier3 100% 사용	• Euro6, Tier4 100% 사용 (친환경 건설 장비)
	친환경보일러	• 고효율에너지지자체 및 저녹스 버너	• 고효율 에너지 기자재 제품 사용 및 지역난방
온실가스	고효율 조명기기	• LED 조명 등 100% 적용	• LED 조명 등 100% 적용
	대기전력차단장치	• 80% 이상 계획	• 전체 콘센트 대비 81.01%
	벽면율	• 50% 이상 확보	• 63.33~68.38%
	녹색건축	• 최우수(그린1등급) 이상	• 최우수 그린1등급
	제로에너지건축	• 5등급 이상	• 제로에너지 5등급
	환경친화적 자동차 인프라	• 전용주차면 : 전체의 12% 이상 • 충전시설 : 전체의 10% 이상 • 충전시설의 10% 이상 급속	• 전기차 주차면 : 12.05% • 충전시설 : 10.08% • 충전시설의 10.6% 급속
수질	우수유출율 유지	• 우수유출 저감시설 적용	• 침투트렌치 650.0m, 침투통 19EA • 투수포장 : 41,306.57㎡
	침수안전도 확보	• 빗물관리계획 설치	• 빗물이용시설(빗물저류조) 1,305㎡
토지이용	생태면적율 확보	• 생태면적률 45% 이상	• 생태면적률 45.46%
	자연지반녹지	• 생태면적률의 40% 이상	• 생태면적률의 40.17%
	지하공간개발	• 최대 굴착깊이 40m 이내	• 최대 굴착깊이 19.11m
토양	토양현황조사	• 오염토양 적법처리계획 수립	• 사업지구 내 토양 5지점 조사 • 사업지구 내 지하수질 4지점 조사
	비옥토 조사	• 표토 재활용계획 수립	• 이화학적 분석결과 표토 재활용 부적합

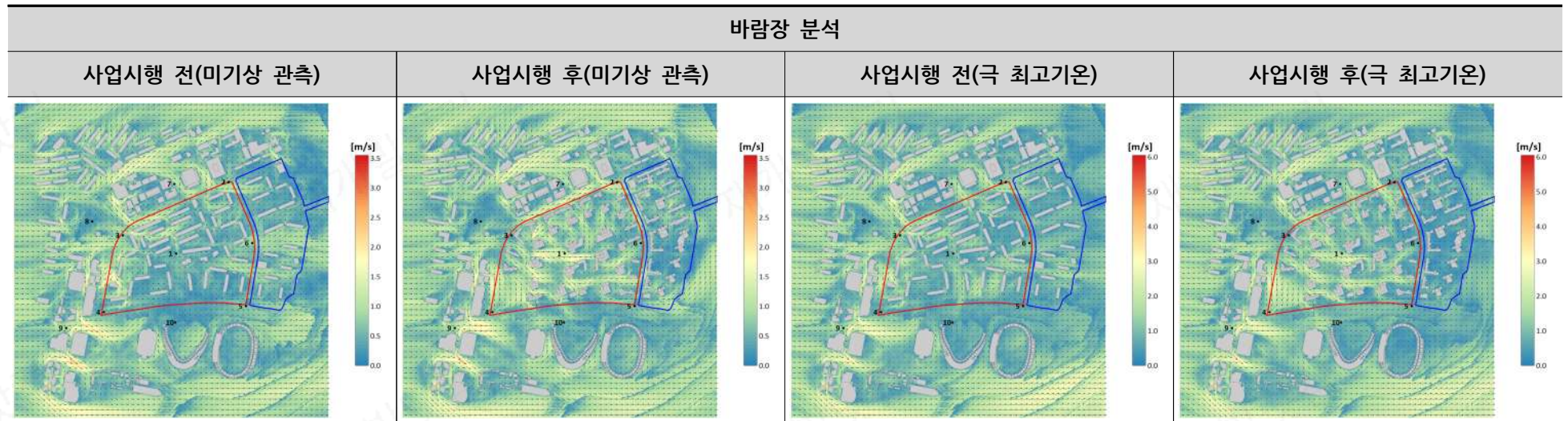
〈표 1.4 - 1〉 계 속

구 분		심의기준	설계 반영
지형·지질	지형변화 최소화	• 시행전·후의 표고분석	• 사업전 7.5~8.7m • 사업후 7.2~8.5m
		• 발생사면·옹벽의 친환경적 처리방안 - 5m이상의 단일옹벽 지양	• 옹벽 계획 없음
	토사 발생 및 처리대책	• 절성토 발생량	• 절토량(터파기 포함) : 2,106,961㎥ • 성토량 : 183,795㎥ • 총 토공량 : 2,290,756㎥
		• 토사 처리대책	• 주변 부족토 발생 사업장 반출
	지하수 영향	• 지하수위의 영향예측	• 최대수위강하(차수벽시공시) 4.99m • 최대영향거리(차수벽시공시) 331.8m
		• 지하수위 유지 방안(차수공법 등)	• S.G.R 공법 • 지하수위계 58개소 설치
동·식물상	인공지반식재 토심확보	• 관목 1.2m, 교목 1.5m 이상 확보	• 관목 1.2m, 교목 1.5m 이상 확보
	비오톱 유형변화	• 비오톱 유형 및 개별 비오톱 평가등급 1등급지 보존	• 비오톱 유형 및 개별 비오톱 평가등급 1등급지 없음
	생물다양성 증진	• 비오톱 조성 계획 등 서식공간 확보	• 육생비오톱(182.33㎡) • 수생비오톱(122.44㎡) • 생태연못(153.00㎡)
친환경적자원순환	폐석면 현황	• 사업지구내 건축물 1/2이상 조사	• 총 43개동 중 42개 조사
	순환골재의 사용	• 골재 소요량의 50% 이상	• 보조기층제로 999.7㎡ 사용(50%)
	건설폐기물 재활용	• 재활용률 50% 이상	• 재활용 건축자재 의무사용량 : 50% 이상 반영
	음식물쓰레기 전용수거시설	• 운영시 대형감량기 및 RFID중 1종 이상	• 음식물류 폐기물 공동보관시설 설치
소음·진동	공사시 저감대책	• 공사시 소음저감대책 수립	• 가설방음 판넬 (H 3.0~8.0m)
	운영시 저감대책	• 「주택건설 등에 관한 규정」 만족 • 층간소음저감대책 수립(바닥구조 계획 및 급배수 소음대책 수립)	• 「주택건설 등에 관한 규정」 만족 • 바닥충격음 차단 성능 기준에 따라 설계 및 시공 • 층상배관공법 적용
경관	통경축 확보계획	• 통경축 및 개방감 확보계획	• 동서 통경축 27m, 남북 통경축 27m 및 남북 개방감 구간 확보
	녹시율 확보	• 보도 30%, 차도 25% 이상	• 보도 : 35.91~45.26% • 차도 : 26.02~27.14%
일조장해	일조권 분석	• 사업지구외 수인한도 만족여부 분석	• 291개 지점 침해
		• 단지내 수인한도 만족여부 분석	• 만족율 : 46.69% (불만족 2,095세대)
	현황현상 분석	• 눈부심현상 저감대책	• 불능현황 발생 없음

1.5 환경현황조사 및 예측·분석, 저감방안

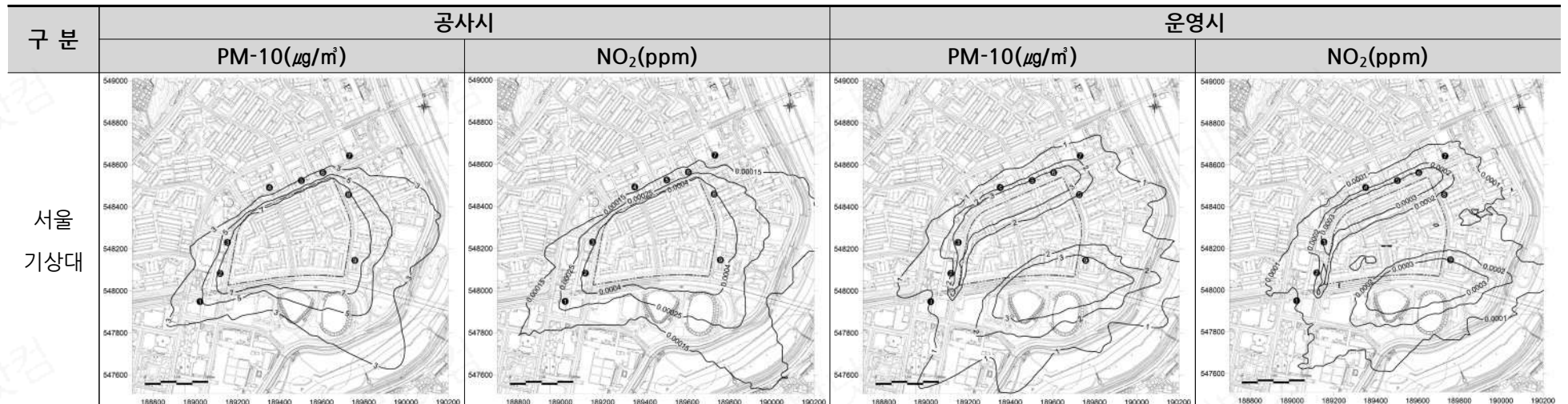
구 분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
대기 환경	기상 - 서울 종관기상관측지점 평균(2016~2025년) - 기온 : 13.7℃ - 강수량 : 1,350.6mm - 상대습도 : 62.3% - 평균 풍속 : 2.2m/s - 일조시간 : 2,371.1hr - 주풍향 : 서풍 - 국지미기상(5지점, 3일연속, 2026/4/20~23) - 평균기온 : 14.2℃ - 평균상대습도 : 42.6% - 평균풍속 : 0.7m/s	• 미기상 변화 예측결과 (모든 지점 및 고도에 대한 결과) - 기온 : -0.05~0.14℃ - 습도 : -0.34~0.19% - 풍속 : -5.07~2.40m/s - 연직바람 : -0.81~1.42m/s • 바람장 : 사업시행 후 유입풍의 풍향에 따라 다양한 바람길이 나타났으며, 풍속이 전반적으로 증가함 • 보행환경평가 : 무라카미 Rank 1 기준 10% 이내	• 녹지계획 수립 - 자연·인공지반녹지 - 기반시설 녹지 및 공원 • 식재계획 수립 • 사업지구 내 투수성 포장 및 바람길 확보

■ 미기상 모델링



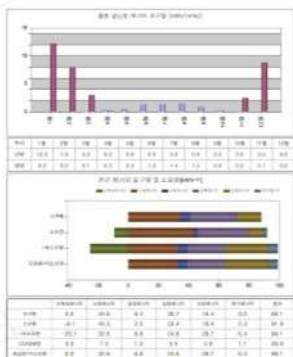
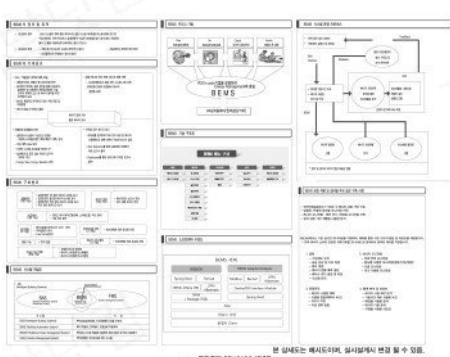
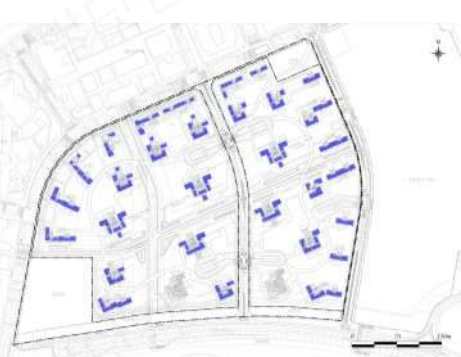
구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안																
대기 환경	대기질	• 대기질 현지조사(24hr) - PM-10 : 59~127$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 : 12~18$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ : 0.013~0.024ppm - SO₂ : 0.002~0.004ppm - PM-10 환경기준 초과 및 이 외 항목 환경기준 만족 • 대기질 현지조사(1hr) - O₃ : 0.038~0.047ppm - CO : 0.26~0.35ppm - 환경기준 만족	• 공사시(24시간 평균, 단독평가) - PM-10, 일부지점 초과, PM-2.5, NO₂ 전 지점 환경기준 만족 <table><tr><th>구 분</th><th>24시간 평균</th></tr><tr><td>PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)</td><td>57.87 ~ 104.39</td></tr><tr><td>PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)</td><td>22.21 ~ 34.75</td></tr><tr><td>NO₂(ppm)</td><td>0.0271 ~ 0.0520</td></tr></table> • 운영시(24시간 평균, 단독평가) - PM-10, PM-2.5, NO₂ 환경기준 만족 <table><tr><th>구 분</th><th>24시간 평균</th></tr><tr><td>PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)</td><td>57.72 ~ 98.55</td></tr><tr><td>PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)</td><td>22.31 ~ 34.22</td></tr><tr><td>NO₂(ppm)</td><td>0.0271 ~ 0.0525</td></tr></table>	구 분	24시간 평균	PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	57.87 ~ 104.39	PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	22.21 ~ 34.75	NO ₂ (ppm)	0.0271 ~ 0.0520	구 분	24시간 평균	PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	57.72 ~ 98.55	PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	22.31 ~ 34.22	NO ₂ (ppm)	0.0271 ~ 0.0525	• 공사시 - 방진망 설치 - 주기적인 살수 실시 - 세륜·세차시설의 설치·운영 - 공사차량 자동덮개 설치 - 차속 제한(20km/h 이내) - 대기자동측정망 설치 및 운영 - 동절기 비산먼지 저감대책 - 고농도 미세먼지 발생시 저감대책 수립 - 친환경 건설장비 사용 - 건설장비 효율적인 작업 공정수립 및 공회전 금지 - 현장 관리감독관 지정 및 유지목표농도 설정 • 운영시 - 공원 및 녹지, 식재 계획 - 실내공기질 관리대책 - 고효율 에너지 기자재 사용
			구 분	24시간 평균																
PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	57.87 ~ 104.39																			
PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	22.21 ~ 34.75																			
NO ₂ (ppm)	0.0271 ~ 0.0520																			
구 분	24시간 평균																			
PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	57.72 ~ 98.55																			
PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	22.31 ~ 34.22																			
NO ₂ (ppm)	0.0271 ~ 0.0525																			

■ 가중농도 분포도(24시간 평균)



구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
대기 환경	온실 가스	• 국가 배출량(2023년) - 707.2 백만톤CO₂eq • 서울시 배출량(2023년) - 23.55 백만톤CO₂eq • 사업지구 및 주변지역은 주거 및 상가지역, 도로 등이 혼재되어 있어 대규모 온실가스 배출원은 존재하지 않음 • 사업시행 전 발생량 - 배출량 : 72,960.79tCO₂eq/년 - 흡수 및 감축량 : 78.76tCO₂eq/년	• 공사시 온실가스 배출량 - 철거시 : 673.37tCO₂eq/년 - 토공시 : 2,364.13tCO₂eq/년 - 건축시 : 1,562.19tCO₂eq/년 • 운영시 온실가스 배출량 - 배출량 : 189,970.83tCO₂eq/년 - 흡수 및 감축량 : 1,866.43tCO₂eq/년 • 사업시행 전·후 증감량 - 발생량 : ▲115,222.37tCO₂eq/년	• 공사시 공회전 금지 • 녹지계획 수립 • 친환경차량 충전구획(1,004대) 및 충전시설(급속 89대, 완속 751대) • 녹색건축물 최우수등급 • LED설치 : 조명부하 100% • 대기전력차단장치(81.01%) - 주거 81.02%, 비주거 80.09% • 벽면적율 63.33~68.38% • 고효율에너지기자재 사용 • BEMS 도입 • 신·재생에너지 설치 - PV(2,053.76kW), BIPV(1,751.12kW) • 에너지자립률 : 20.21%

■ 온실가스 저감대책

전기차충전시설 설치	에너지 자립률	BEMS 설치	태양광설치(PV) - 옥탑부
			

구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수환경	수질	- 본 사업지구 주변 주요 하천으로는 사업지구 동측으로 국가하천인 안양천이 위치함 - 하천흐름 : 안양천 → 한강 - 상·하수도 현황(양천구) - 상수도 : 보급률 100%이며, 영등포아리수 정수센터로부터 상수공급 - 하수도 : 보급률 100%이며, 서남물재생센터에서 처리 - 수질오염총량 - 한강 I 단위구역 - 지표수질 현황 - 사업지구 주변수계(안양천)의 지표수질 현황을 조사한 결과, BOD 기준 1.2~1.6mg/L로 좋음(Ib)등급으로 조사됨 - 지하수질 현황 - 조사 전 지점에서 지하수의 수질기준 생활용수 기준을 만족하는 것으로 조사됨	- 재현기간 50년 우수유출량 - 사업시행 전 : 7.626m³/sec - 사업시행 중 : 5.954m³/sec - 사업시행 후 : 7.602m³/sec - 토사유출량 : 152.57ton/일 - 토사유출농도 : 296.6mg/L - 오수발생량 : 12.3m³/일 - 운영시 - 계획급수량 : 2,647.5m³/일 - 계획오수량 : 2,647.5m³/일 - 침수안전도 검토 - 금회 사업시행 시 토지피복 개선 및 우수유출 저감시설 설치에 따른 우수유출량 감소로 침수안전도 향상 - 수질오염총량검토(최종 배출부하량) - BOD 점 : 12.17kg/일, 비점 : 3.13kg/일 - T-P 점 : 0.676kg/일, 비점 : 0.075kg/일	- 공사시 - 가배수로 및 임시침사지 설치 - 발생오수 공공하수처리시설로 연계 처리 - 운영시 - 빗물이용시설, 절수설비(기기), 투수포장, 침투통, 침투트렌치 설치 - 상수공급계획 : 기존 상수관에서 분기하여 사업지구 신설관을 통해 공급 - 오수처리계획 : 사업지구 내 계획 오수관을 거쳐 기존 하수관에 유입되며, 최종적으로 서남물재생센터로 연계 처리할 계획임 - 우수처리계획 : 자연유하식

■ 수질 저감대책



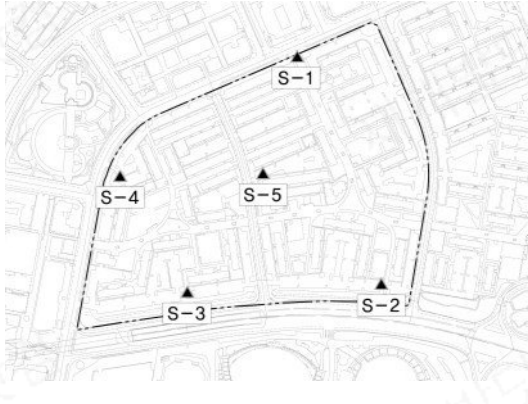
구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토지 환경	토지 이용	• 사업지구 주변으로 아파트 및 학교시설, 학원가가 밀집하여 위치하고 있는 전형적인 시가지 경관을 형성하고 있음 • 사업지구는 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음 • 사업지구 단지 내 조경녹지를 제외한 나머지는 불투수포장으로 포장되어 있음	• 토지이용계획 - 획지 : 168,327.2㎡ - 공공공지 : 13,395.4㎡ - 공원 : 3,445.4㎡ - 녹지 : 8,345.3㎡ - 도로 : 10,489.9㎡ • 생태면적율의 변화 - 시행 전 : 26.53% - 시행 후 : 45.46% • 녹지의 변화(사업지구 기준) - 시행 전 : 61,367.63㎡(30.08%) - 시행 후 : 93,365.89㎡(45.77%) • 지하개발면적 검토 - 지하개발면적 : 124,428.04㎡ - 대지면적대비 규모 : 73.92% - 최대 굴착깊이 : 19.11m	• 통경축 및 바람길 검토 : - 보행중심의 통경축 확보 - 북서측 파리공원에서 남측 목동운동장까지 이어지는 통경축 확보 • 원지형을 고려한 단지레벨 계획 • 주변지역과 연계된 보행동선 체계수립 및 자전거 보관시설, 보행약자시설 설치 • 광역녹지축과 연계된 녹지계획 및 녹지율 확대 계획

■ 토지이용 저감대책

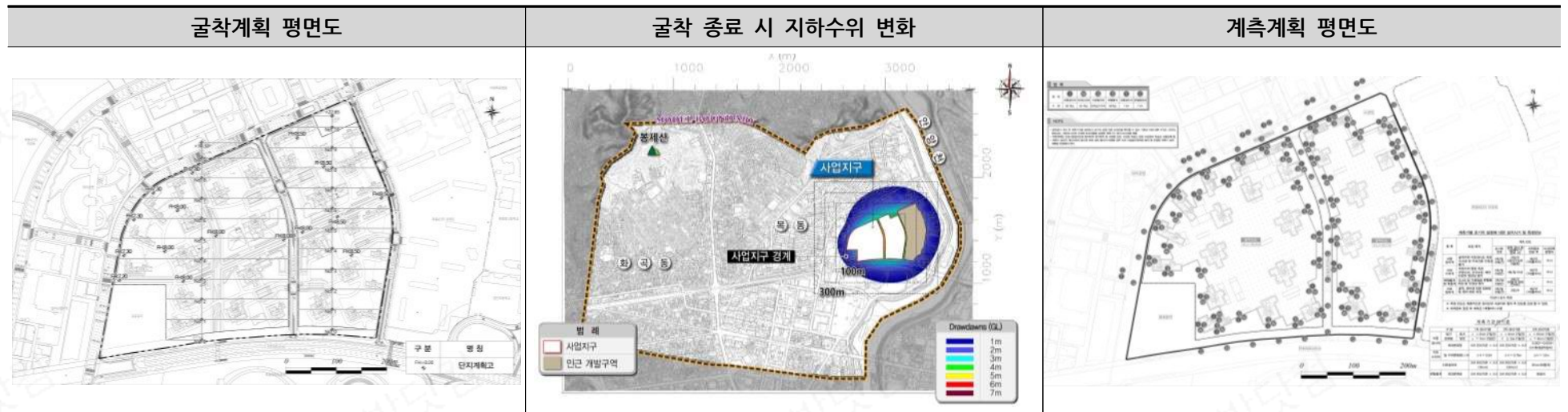


구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토지 환경	토양	• 사업지구 내 토양오염도 분석 결과(5개 지점 (표토, 중토, 심토)) 조사 전 지점·전 항목이 토양오염우려기준 1지역 기준치 만족 • 이화학적 특성 분석결과, pH는 적정범위에 전반적으로 부합하나 유효인산이 전 지점에서 적정범위를 크게 하회하고 치환성 칼륨이 부족한 상태로, 수목식재지반에 활용하는 것은 적합하지 않은 것으로 나타남 • 사업지구 내 설치한 간이 관측정(4개소)에서의 지하수 채수 및 분석결과, 지하수 수질기준(생활용수)을 모두 만족	• 지장물 철거시 정화조 등에 남아있는 분뇨 등을 사전 수거하지 않고 철거를 진행할 경우 토양오염을 유발할 우려가 있음 • 공사시 투입되는 장비 운영에 따라 관리 소홀시 토양오염이 우려됨	• 지장물 중 토양오염을 유발할 수 있는 오염원은 기존 건축물 철거 시 우선 수거 처리 • 장비의 오일교환은 원칙적으로 외부 정비업소에서 실시하되, 불가피하게 발생된 폐유는 일정용기에 수거·보관 후 전량 위탁처리 • 폐유보관소는 지붕과 벽면을 설치하고 바닥은 불투수성 재료로 포장하여 누유를 방지함

■ 토양오염도 조사

토양오염도 조사지점도	채취시료				
	S - 1	S - 2	S - 3	S - 4	S - 5
					

구 분		한 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토지 환경	지형 지질	• 사업지구 및 주변지역은 기 개발된 지역으로, 현황 레벨고는 EL. 7.5 ~ 8.7m로 조사됨 • 지질은 현생누대 신생대 제4기 시대의 충적층이 분포함 • 지하수위는 G.L(-) 9.4~12.7m에 분포	• 사업지구 현황 레벨고는 7.5~8.7m, 계획고는 7.2~8.5m로 현 지형 및 주변지형에 순응하는 계획을 수립하였으며, 사업시행으로 인한 지형의 변화는 미미할 것으로 판단됨 • 토공량은 절토량(터파기 포함) 2,106,961㎥, 성토량 183,795㎥로 총 2,290,756㎥의 토공량이 발생 될 것으로 예상됨 • 지하수모델링 결과, 차수벽을 시공한 후 굴착완료 시 최대 지하수위 강하는 약 4.99m로 분석되었으며, 지하수위 강하 1.0m이상 발생하는 최대 영향거리는 차수벽 시공 시 굴착완료 시점에 331.8m로 나타남 • 굴착에 따른 가시설 안정성검토결과 안정한 것으로 검토됨	• 사토는 사업지구 인근 공사현장에 반출할 계획이며, 시공 시 구체적인 사토처리계획을 수립할 계획임 • 굴착공법으로는 흙막이(벽체)공법인 C.I.P 공법과 흙막이지보공법인 STRUT + EARTH-ANCHOR 공법 및 차수공법 S.G.R 공법을 적용할 계획임 • 지하수위 등 예측계획 수립함



구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
자연 생태 환경	동 · 식물상	· 주거지, 도로, 상업시설 등이 밀집분포하며 보호할 만한 수종은 없음 · 식물상 : 59과 117속 132종 16변종으로 총 148분류군 · 포유류 : 4과 4종, 조류 : 11과 15종, 양서·파충류 : 4과 4종, 육상곤충류 : 19과 29종, 어류 : 3과 7종, 저서성대형무척추동물 : 16과 20종 · 법정보호종 : 수달, 맹꽂이(탐문) · 서울시보호종 : 청개구리, 참개구리 · 비오톱유형평가 : 4등급, 일부 2등급 · 개별비오톱 : 평가제외, 일부 2~3등급 · 생태·자연도 : 3등급 권역	· 사업시행 후 녹지면적은 대체적으로 증가할 것으로 예상 · 주변녹지역과의 사업지구로 연결되는 연결녹지 마련 · 공사시 소음 및 비산먼지 등은 주변 야생동물에게 일부 스트레스 요인으로 작용 - 사업시행 후 지구 내 녹지공간이 증가되는 바, 조류 및 소형포유류 등 육상동물의 유입 및 회귀 예상	· 비산먼지발생 최소화 · 지구 내 녹지 공간 마련 · 밀원식물, 식이식물, 미세먼지 저감수종을 반영한 조경계획 수립 · 생물다양성 증진을 위한 서식공간 마련(육생비오톱, 수생비오톱, 육상녹화 등)



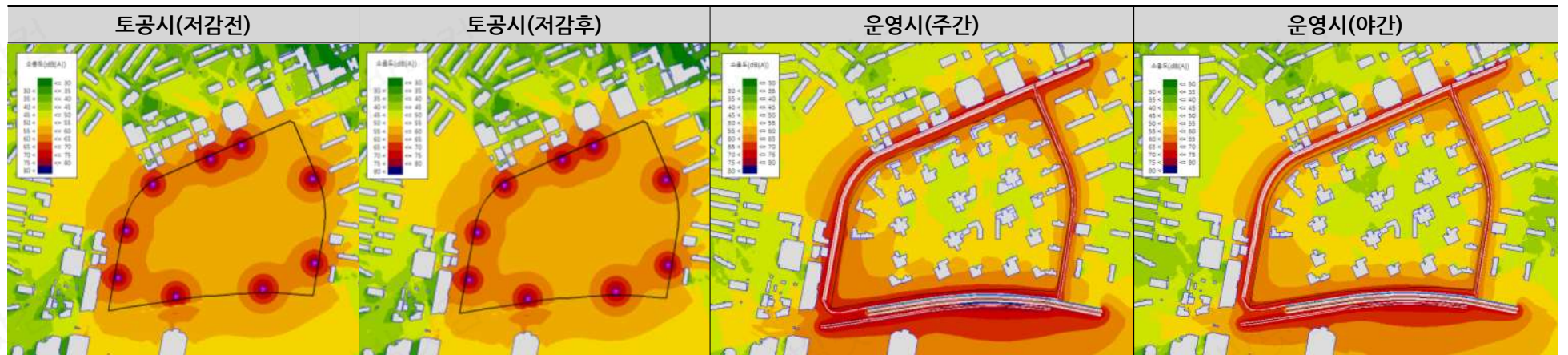
구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생활 환경	친환 경적 자원 순환	• 양천구 생활계폐기물(24년) - 생활(가정)폐기물 : 105,859.0톤/년 - 사업장비배출시설계폐기물 : 15,896.9톤/년 • 양천구 사업장 지정폐기물(24년) : 1,783.4톤/년 • 양천구 건설폐기물(24년) : 187,834.8톤/년 • 양천구 분뇨(24년) : 440m³/일	• 공사시 - 철거시 건설폐기물 : 399,722.20톤 - 신축시 건설폐기물 : 50,497.13톤 - 건설장비 폐유발생량 : 230.63ℓ/일 - 생활폐기물 : 23.9kg/일 - 분뇨발생량 : 31.3ℓ/일 - 임목폐기물 : 2,726.2ton - 석면 발생량 · 밤라이트 : 3,049.87m³ · 석면텍스 : 1,100.90m³ • 운영시 - 생활폐기물 : 12,207.6kg/일 - 분뇨 : 16,012.5ℓ/일	• 공사시 - 건설폐기물 성상별 분리·배출 - 현장 내 폐유 보관시설 설치 - 간이화장실 설치 및 전문처리업체 통하여 처리 - 석면 및 정화조 전문처리업체를 통하여 처리 - 친환경적 건설자재 활용 - 순환골재 및 건설폐기물 재활용 자재 사용 - 임목폐기물 처리대책 • 운영시 - 폐기물 성상별로 구분·처리 - 종량제봉투 사용 및 음식물류 폐기물 전용수거 용기 설치

■ 폐기물처리대책

분리수거함	건설폐기물 보관함	순환골재의 사용	간이 화장실
			

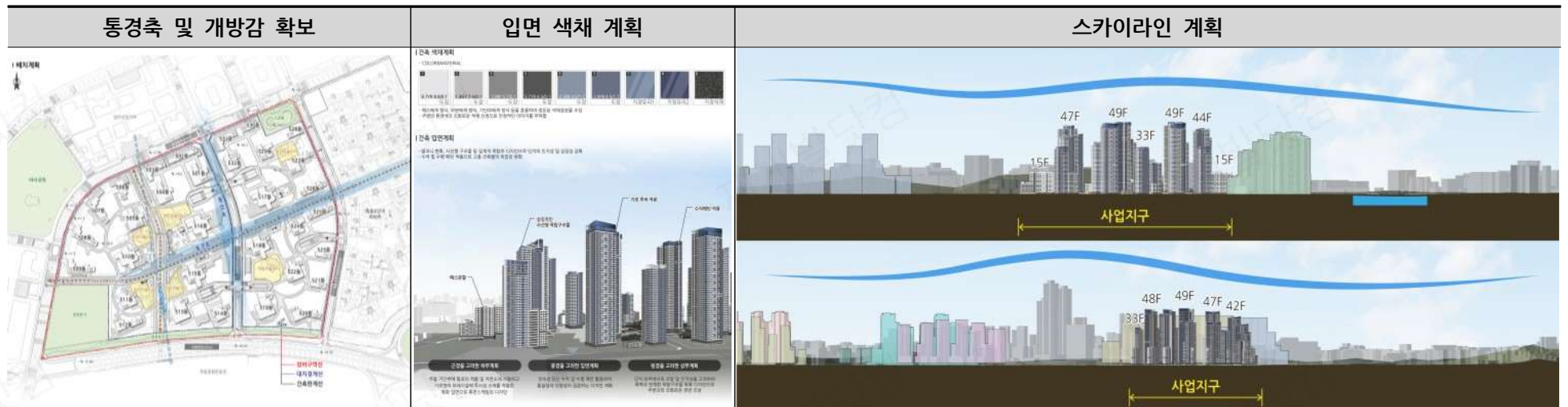
구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생활 환경	소음	• 사업지구 주변 소음원 - 사업지구 서측 및 북측으로 목동동로, 동측으로 목동동로 18길, 남측으로 국회대로 및 경인1지하차도가 위치하여 도로교통소음이 발생하고 있음	• 공사시 소음영향 예측 - 공정별(철거공, 토공, 기초공, 건축물공) 소음도 예측결과, 일부 정온시설에서 환경보전 목표 초과	• 공사시 - 가설방음벽(높이: 3~8m) 설치시 환경보전목표 만족
	진동	• 소음 측정 - 주간 : 63 ~ 64 dB(A) - 야간 : 45 ~ 63 dB(A) • 진동 측정 - 주간 : 28 ~ 46 dB(V) - 야간 : 26 ~ 48 dB(V)	• 공사시 진동영향 예측 - 전 지점에서 환경보전목표 만족 • 운영시 소음 영향 예측 - 신축 공동주택에서의 주변 도로에서 발생하는 교통소음영향 예측결과, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 따른 환경보전목표를 만족	• 운영시 - 층간소음 저감방안 등 수립 - 층상배관공법 적용 - 승강기 소음진동 저감방안 수립

■ 소음지도



구 분		환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생활 환경	위락 · 경관	• 위락시설 현황(양천구) - 공원 : 121개소(3,047천㎡) - 문화공간 : 23개소 - 체육시설 : 635개소 • 우수경관 조망명소는사업지구 반경 2km 내 에 영학정, 용왕정 등 4개소가 위치하는 것 으로 조사됨 • 경관현황 - 사업지구 인근에 용왕산, 매봉산 등의 산림경관 및 한강, 안양천 등의 수변경관이 형성되어 있음	• 최고 49층 규모의 공동주택 입지로 경관 변화 예상됨 • 주요 가로별 및 경관자원별 등 총 10지점 의 조망점 선정 • 경관시뮬레이션 결과 주변 개발지와 유사 한 높이로 계획하여 완만한 스카이라인 형성 • 녹시율 분석결과 보도는 35.91~45.26%로 나타났으며, 지점별로 일부 향상 또는 감소 되나 도로 개선으로 주·보행경관에 긍정적인 영향이 예상되고 차도는 26.02~27.14%로 나타났으며, 기존보다 녹시율이 감소하나 가로녹시율 기준치를 충족함	• 도심 녹지축을 고려한 단지 내 외부공간을 계획 및 단지 내외부의 녹지를 연결해 자연친화적인 주거경관 형성 • 리듬감있는 경관을 형성하기 위하여 건축물의 층수 를 다양화(7F~49F)하고 지형 및 주변 건축물의 높 이를 고려한 건축배치 계획하였음 • 사업지구 주변의 주거 및 상업시설 등 주변 환경에 따른 입지 연계를 고려하여 조화로운 시설 배치계 획과 외부공간 계획을 통해 경관 영향을 최소화함 • 주변환경과 어우러지는 저채도 색상의 입면계획으 로 경관을 조성하고 도시적인 이미지를 연출함

■ 경관 저감대책



구 분		환 경 현 황	영 향 예 측				저 감 방 안	
생활 환경	일조 장해	• 일조시간 (서울기상대, 2016~2025년) - 일조시간 : 2,364.2hr - 5월(최대) : 252.7hr - 7월(최소) : 155.6hr • 사업지구 주변으로 주거 및 상업시설이 분포하고 있음	• 외부일조				• 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 예측 된 피해 주민들에게 일조영향과 피해부분 을 충분히 설명하고 피해보상 등을 해당 주민과 협의하여 실시하겠음 • 동별, 세대별 일조피해의 정도를 보전할 수 있도록 분양가격을 차등화 하는 방안 을 강구하여 분양 대상자에게 명확하게 공시할 계획임	
			구분	분석 지점	일조수인한도			침해 지점
					만족	불만족		
			사업시행 전	2,788	1,544	1,244		291
사업시행 후	1,253	1,535						
		• 내부일조						
		총 세대	만족 세대	불만족 세대	만족률			
		3,930	1,835	2,095	46.69%			
		• 빛반사 분석결과 전 지점에서 눈부심 현상이 발생하지 않음						

■ 일조 영향 등에 대한 검토결과



1.6 종합평가 및 결론

- 본 사업지구는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역에 포함되는 사업지구로서 1980년대 당시 심각한 사회 문제였던 도시 내 주택 부족 문제를 해결하고자 목동 일대를 주택단지로 개발한 지역으로 40여 년이 지난 현재는 건축물 및 시설의 노후화에 따른 도시 미관 문제, 건축물 등의 구조적 문제, 생활의 불편 및 안전 문제 등 주민들이 쾌적한 도시 생활을 영위하는데 불편을 겪고 있어 구 도심지의 재 활성화와 통한 도시기능 회복 및 주거환경개선, 기반시설확충을 통한 주민의 삶의 질 제고가 필요한 상황임
- 이에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 사업지구 내 재해위험이 있는 노후된 공동주택 및 상가 등의 재개발로 안정된 주거생활 영위 및 기반시설의 정비, 기반시설 및 녹지 확보 등을 통해 지역주민에게 쾌적한 주거환경을 제공하는 것이 필요함
- 주거환경 개선 및 토지이용효율을 제고하고, 친환경적이고 쾌적한 주거단지 형성 및 도시경관과 주거환경 관리 등을 개편하는 재건축정비사업을 통해 주민의 삶의 질을 향상하고자 함
- 본 사업으로 인한 자연·생활·사회환경에 미치는 영향에 대해서는 건축물 건설로 인해 Sky-line의 변화가 예상되며 건물에 의한 주변 건물의 일조피해는 불가피할 것으로 예상됨
- 공사시 토사 유출 등 환경 오염부하의 증가로 인해 주변지역에 영향을 줄 우려가 있으나, 공사시 오염부하를 줄이기 위한 침사지 설치 등과 같은 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 또한, 토목, 건축 공사시에 가설방음벽 및 방진막을 설치하고, 발생 폐기물의 적정 처리를 통해 불가피하게 발생하는 오염부하를 최소화할 계획임
- 녹지공간의 경우 사업시행에 따라 사업시행 전보다 증가된 면적이 확보될 것으로 보이며, 에너지 절약형 설계기법 검토, 우수 재이용(빗물저류조), 생태기반지표인 생태면적을 확보 및 녹지공간의 조성을 통해 친환경적인 주거단지로 유도하였음
- 금회 평가를 통하여 도출된 저감방안의 적극적인 이행으로 본 사업시행시 주변 환경 악영향을 최소화하고, 보다 정온하고 쾌적한 정주환경 조성에 만전을 다하겠음

1.7 주민공람 및 주민설명회 일정

- 공람기간 : 2026년 6월 25일(목) ~ 2026년 7월 24일(금)
- 공람장소 : 목동5단지 아파트 재건축정비사업위원회 사무실, 양천구청 재건축사업과, 동주민센터(목1동, 목5동, 양평1동, 양평2동)
- 공람내용 : 환경영향평가서(초안)(공람장소 등에 비치)
- 의견 제출기간 및 제출방법 : 공람만료일(2026년 7월 24일)까지, 서면 작성하여(양식은 공람장소 등에 비치) 양천구청 재건축사업과 및 각 공람장소에 제출
- 주민설명회 일시 : 2026년 7월 6일(월) 13:00
- 주민설명회 장소 : 양천구 목5동 주민센터 6층, 목마홀