

연희2구역 공공재개발사업 환경영향평가서 (초안 요약서)



목 차

1. 사업의 개요	1
2. 환경영향평가 대상지역 및 평가항목의 설정	8
3. 환경현황조사·예측·분석, 저감방안	11
4. 주민의 생활환경, 재산상의 환경오염 피해 및 대책	15

1. 사업의 개요

가. 사업의 배경 및 목적

- 본 사업지구는 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따라 2011년 10월 정비예정 구역으로 지정되었으나, 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 신청하지 않아 2015년 7월 정비예정구역이 해제되었음
- 그러나 최근 도심내 주택공급기반을 강화하기 위해 공공재개발 정책 도입으로 복잡한 사업 추진절차, 사업성 부족, 주민간 갈등 등의 사유로 장기간 정체된 정비구역 등에 대하여 공공 시행자가 참여하여 공공성 요건을 충족하는 경우 인센티브 부여를 통해 정비사업을 정상화·촉진시키고 있음
- 이에 따라 본 사업지구는 공공재개발사업을 통해 양호한 주택공급확대 및 주거환경개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 사업시행자 : 서울주택도시개발공사, DL이앤씨

다. 승인기관 및 평가서 초안의견 접수기관

- 승인기관 : 서대문구청
- 평가서(초안)의견 접수기관 : 서대문구청(도심개발과)

승인기관	주 소	전화번호
서대문구청(도심개발과)	서울특별시 서대문구 연희로 248	02-330-1318

라. 환경영향평가 협의기관 : 서울특별시 친환경건물과

마. 사업의 추진경위

- 2011. 10. : 주택재건축 정비예정구역 지정(서울시고시 제2011-309호)
- 2015. 07. : 주택재건축 정비예정구역 해제(서울시고시 제2015-199호)
- 2021. 03. 29 : 공공재개발 후보지 선정
- 2023. 12. 14 : 정비구역 지정 고시(서울시고시 제2023-546호)
- 2024. 03. 13 : 사업시행자 지정 고시(서울주택도시공사(SH) 선정)(서대문구청고시 제2024-41호)
- 2025. 02. 22 : 건설업자 등(DL이앤씨) 공동사업시행자 선정
- 2025. 08. 06 : 사업시행자 변경(SH, DL) 지정 고시
- 2026. 05. 13 : 정비구역 지정 변경고시(서대문구 고시 제2026-56호)
- 2026. 05. : 통합심의 접수 예정

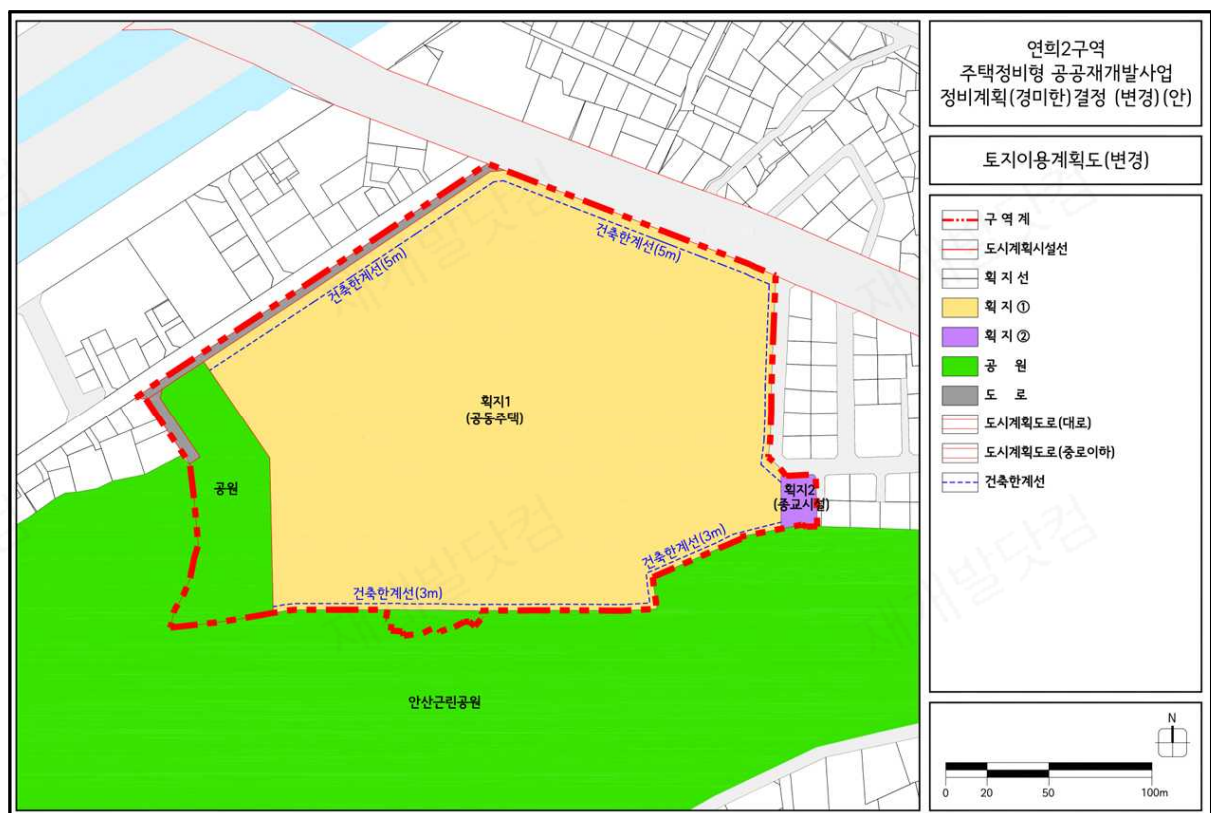
연희2구역 공공재개발사업

바. 사업의 내용

- 사 업 명 : 연희2구역 공공재개발사업
- 위 치 : 서울특별시 서대문구 연희동 721-6번지 일대
- 시 행 자 : 서울주택도시개발공사, DL이앤씨
- 사업기간 : 2026년 ~ 2031년
- 승인기관 : 서울특별시 서대문구청
- 사업의 내용
 - 사업지구 : 50,788.5㎡ (획지 : 44,928.1㎡, 정비기반시설 등 : 5,860.4㎡)

<표 - 1> 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		50,788.5	100.0	-
획지	소계	44,928.1	88.5	-
	획지1	44,500.1	87.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	428.0	0.8	종교시설
정비기반시설 등	소계	5,860.4	11.5	-
	도로	1,025.4	2.0	-
	공원	4,835.0	9.5	안산근린공원 부분편입



<그림 - 1> 토지이용계획도

<표 - 2> 건축개요

지 역 · 지 구	제1, 2종일반주거지역/지구단위계획구역/중점경관관리구역		
구 역 면 적 (m²)	50,788.5		
종교시설 면적(m²)	428.0	정비기반시설 면적(m²)	5,860.4
대 지 면 적 (m²)	44,500.1		
주 요 용 도	공동주택 및 근생시설		
건 축 면 적 (m²)	9,605.11		
건 폐 율 (%)	21.58 (법정 : 60%이하)		
건 축 규 모	지하 6층 / 지상 25층 (최고높이 71.5m), 15개동		
연 면 적 (m²)	173,019.76	지상 105,733.71	
		지하 67,286.05	
용 적 율 (%)	237.60 (법정 : 255.96% 이하)		
세 대 수	1,088세대		
주 차 대 수	1,418대 (법정 : 1,020대)		

<표 - 3> 시설별 면적

(단위 : m²)

구 분			지 하	지 상	합 계
공동주택	공 동 주 택		-	104,958.71	104,958.71
	부 대 시 설	경로당	590.67	-	590.67
		어린이집	-	581.92	581.92
		다함께돌봄센터	164.38	-	164.38
		작은도서관	223.19	-	223.19
		주민공동시설	1,955.21	99.23	2,054.44
		어린이놀이터	-	1,262.05	1,262.05
		관리사무소	218.29	-	218.29
		경비실	-	19.12	19.12
		경로당(기부채납)	556.80	-	556.80
		주차장	59,033.24	74.73	59,107.97
		기계/전기실 등	1,619.78	-	1,619.78
		소 계	64,361.56	775.00	65,136.56
근린생활시설	근생시설	1,750.14	-	1,750.14	
	기계/전기실 등	296.41	-	296.41	
	지하주차장	877.94	-	877.94	
	소 계	2,924.49	-	2,924.49	
합 계			67,286.05	105,733.71	173,019.76

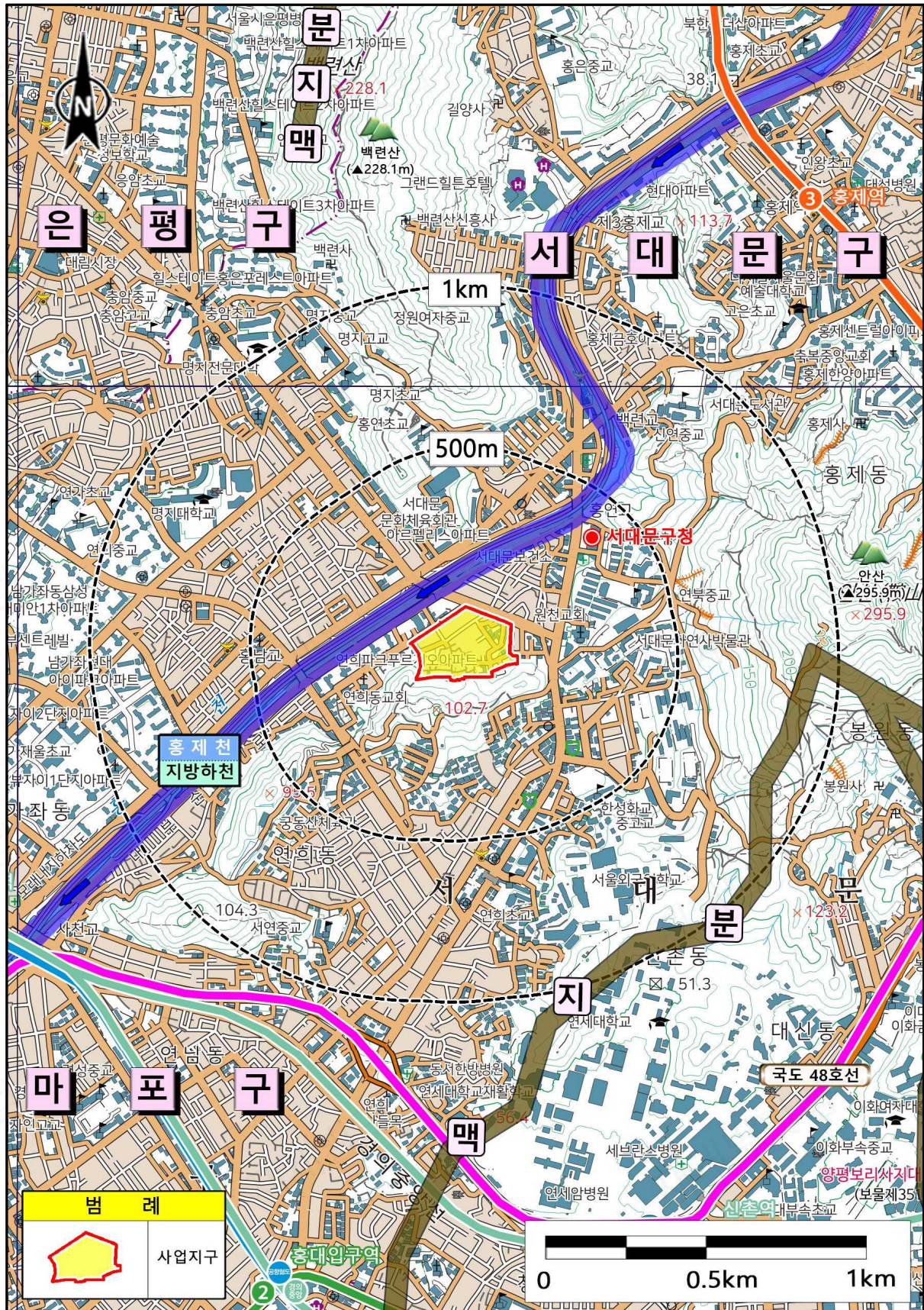
주) 1. 연면적 산정시 어린이놀이터 제외

2. 경로당(기부채납) 지하주차장 면적(148.06m²)은 공동주택 지하주차장 면적에 포함





<그림 - 3> 사업지구 및 주변현황도



<그림 - 4> 위치도



<그림 - 5> 조감도

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 - 4> 평가 항목별 대상지역의 설정

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

나. 중점 및 일반평가항목의 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 - 5> 중점 및 일반평가항목 설정

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



<그림 - 6> 대상지역 설정도



<그림 계속> 대상지역 설정도

3. 환경현황조사·예측·분석, 저감방안

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

항목	현황	영향예측	저감방안
기상	- 서울기상대 기상현황 - 평균기온 : 13.7°C - 강수량 : 1,350.6mm - 평균풍속 : 2.2m/s - 최대빈도풍향 : 서풍 - 미기상측정(2026.03.04~03.07) - 평균기온 : 4.3°C - 평균상대습도 : 58.1% - 평균풍속 : 1.2m/s	- 보행환경평가 - 미기상 : 무라카미 Rank1 - 극최고기온 : 무라카미 Rank1 - 극최저기온 : 무라카미 Rank1 - 서대문 AWS 최대풍속 99.9% : 무라카미 Rank1	-
대기환경	- 현황측정결과 - PM-10 : 45.0~63.0$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 : 24.0~45.0$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - SO₂ : 0.003~0.004ppm - NO₂ : 0.016~0.026ppm - CO : 0.29~0.57ppm - O₃ : 0.023~0.033ppm - Pb : 불검출~0.00200$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 벤젠 : 0.36~1.63$\mu\text{g}/\text{m}^3$	- 공사시 예측(일평균) - PM-10 68.293~122.139$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 42.802~48.200$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ 24.867~29.249ppb - 운영시 예측(누적, 일평균) - PM-10 56.545~65.685$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - PM-2.5 40.818~45.017$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - NO₂ 24.698~28.404ppb	- 공사시 - 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 - 운영시 - 실내공기질 관리대책 수립
대기환경	현황(온실가스 배출량) : 8,307.63 ton/년	- 온실가스 배출량 - 공사시 : 5.563 ton/일 - 운영시 : 13,908.15 ton/년 - 온실가스 배출 증가량 - 공사시 : 5.563 ton/일 - 운영시 : 5,600.52 ton/년	- 공사시 - 친환경 건설기계 사용 - 차속제한 및 공회전 금지 - 순환골재 사용 - 운영시 - 신재생에너지 도입 - 태양광(PV 및 BAPV), 지열 - 에너지자립률 20% 이상 확보 - 제로에너지 5등급 - LED조명기구 100.0% 사용 - 대기전력차단장치 86.07% 사용

연희2구역 공공재개발사업

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수 환 경 질	◦ 사업지구 인근 홍제천 (지방하천) 위치 - 사업지구 내 소하천 미분포 ◦ 상수보호구역 - 사업지구 인근 상수원보호 구역 위치하지 않음 ◦ 용수공급 현황 - 강북아리수정수센터에서 용수공급 ◦ 지하수 이용현황 - 반경 500m 이내 10개소 ◦ 발생 오수는 난지물재생 센터에서 처리	◦ 공사시 - 지하수 유출량 : 굴착완료(300일) 51.2m³/일 - 우수유출량(50년 빈도) : 1.779m³/sec - 굴착시 토사유출이 예상 - 현장근무인력에 의한 오수 발생량 : 3.96m³/일 ◦ 운영시 - 계획급수량 : 875.53m³/일 - 오수발생량 : 875.53m³/일 - 우수유출량(50년 빈도) : 1.957m³/sec - 지하수 유출량 : 굴착완료 후 5년 8.3m³/일	◦ 공사시 - 벽체공법 : C.I.P 공법, H-PILE+토류판 공법 - 지지공법 : 제거식 앵커공법, STRUT 공법 - 차수공법 : SGR 그라우팅 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 : 난지물재생센터 연계처리
토 지 환 경	토 지 이 용	◦ 토지이용 - 용도지역 : 주거지역 100.0% ◦ 사업지구 내 현재 총 203개의 건축물로 구성 ◦ 현재 20년 이상의 노후화된 건축물 다수 (97.7%) 분포 ◦ 건축계획 - 건축면적 : 9,605.11m² - 연면적 : 173,019.76m² ◦ 생태면적률 - 현 황 : 2.95% - 시행후 : 35.02% ◦ 자연지반녹지율 : 생태면적의 39.23%	◦ 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 양	◦ 토양오염분석결과 - 토양오염 우려기준(1지역) 만족 ◦ 과거 주택 등 건축물 건축 이후 별도의 토양오염유발 행위는 없음 ◦ 지장물 철거시 토양오염 및 지하수 ◦ 공사장비에 의한 폐유발생 ◦ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦ 지장물 철거전 분뇨를 선수거 하여 위탁처리 ◦ 공사장내 폐유 교체금지 - 부득이한 경우 보관소 설치·위탁처리 ◦ 공사장내 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 환경	◦ 지형형상 - 표고 23.83 ~ 66.85m 형성 - 남고북저형 지역 ◦ 지질상황 - 신생대 제4기 충적층, - 선캄브리아시대 호상흑운모 편마암 분포	◦ 지형변화 - 대규모 변화는 없음 ◦ 잔토량 81,000m³ - 절토량 : 165,000m³ (절토 + 터파기량) - 성토량 : 84,000m³ ◦ 지반안정성검토 결과 - 인접구조물 및 흙막이 벽체 허용한계 이내	◦ 현 지형에 순응하는 부지 계획고 및 옹벽계획 수립 ◦ 토량반출 계획 - 온라인시스템 활용 및 사토 처리 시 2차 환경문제 최소화 ◦ 흙막이공법 - 벽체공법 : C.I.P 공법, H-PILE + 토류판 공법 - 지지공법 : 제거식 ANCHOR 공법, Strut 공법 - 차수공법 : S.G.R 공법
자 연 생 태 환경	◦ 식물상 및 식생 - 사업지구 내 조경수목(교목) 분포(총 133주) ◦ 동물상(현지조사) - 포유류 : 1종, 조류 : 12종, 육상곤충류 : 11종 ◦ 비오톱평가등급 - 상업 및 업무지(5등급), 주거지(4등급), 조경녹지 및 경작지(2등급) ◦ 개별비오톱 : 2등급 및 평가 제외 ◦ 법정보호종(멸종위기야생생물 및 천연기념물), 서울시보호종 등 - 현지조사 시 법정보호종 및 서울시보호종 미발견 - 문헌조사 시 멸종위기 야생생물 Ⅱ급 쌍꼬리부전나비, 천연기념물 황조롱이, 서울시 보호종 홍여새, 청개구리, 참개구리, 큰산개구리, 무당개구리, 두꺼비, 도롱뇽 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) 녹지 조성 - 육생비오톱 조성	◦ 생태서식공간 마련 - 조경식재계획 수립 · 자연/인공지반녹지, 육생 비오톱 등 녹지공간 마련 및 식재계획 수립 - 생물서식공간 마련 ◦ 녹지축 연계 - 사업지구 내 녹지계획 수립 하여 주변과 연결성 도모 ◦ 녹지공간 조성 - 교목, 관목류를 도입하여 식재 계획수립 - 지상부 녹지공간(자연/인공 지반녹지) 조성 - 생물 서식공간 조성으로 생물 다양성 증대 및 유입종 기대

연희2구역 공공재개발사업

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
친 환 경 적 자 원 순 환 생 활 한 경	- 서대문구 폐기물 발생량현황 - 생활폐기물 : 272.8ton/일 - 재활용 63.6%, 소각 32.0%, 매립 4.3%, 기타 0.1% - 지정폐기물 : 3.4ton/일 - 재활용 42.0%, 소각 33.7%, 매립 21.6%, 기타 2.7% - 건설폐기물 : 245.5ton/일 - 재활용 99.9%, 소각 0.1% - 분뇨 : 332m³/일 - 정화조오수처리 오니 100.0% - 음식물류 폐기물 발생량 : 61.7ton/일 - 재활용 100.0%	- 공사시 - 건설폐기물 발생 - 지정폐기물 발생 - 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 - 임목폐기물 - 운영시 - 생활폐기물 발생량 - 분뇨 발생량 - 음식물쓰레기 발생량	- 공사시 - 건설폐기물의 적정 처리 및 재활용 방안 수립 - 지정폐기물 발생시 적법한 처리 계획 - 생활폐기물 및 분뇨의 수거 및 처리대책 수립 - 임목폐기물 발생시 전량 위탁하여 재활용처리 - 운영시 - 분리수거함을 설치하고 전량 위탁처리 - 하수관거를 통해 처리 계획 - 음식물류 폐기물 전용수거 용기를 설치 및 위탁처리
	- 정온시설 분포현황 - 주거시설, 교육시설, 복지시설 및 종교시설 등 분포 - 정온시설 156개 지점 분포 - 예측지점 15개 지점 선정 - 현황소음 측정결과 - 주간 : 48.4~57.9dB(A) - 야간 : 42.4~49.3dB(A) - 도로교통소음 측정결과 - 주간 : 63.0dB(A) - 야간 : 59.0dB(A) - 현황진동 측정결과 - 주간 : 24.4~42.6dB(V) - 야간 : 23.7~38.8dB(V)	- 공사 시 - 사업지구 인근 공사구역과 인접한 주거시설에서 소음 목표기준 초과 - 건설진동으로 인한 영향 경미 - 운영시 - 가좌로, 홍연길, 홍제천로, 연희로 및 내부순환로에 의한 도로교통소음 예측시 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제9조에 따른 6층 이상 실내 소음도 45.0dB(A) 초과 - 공동주택 내 급·배수로 인한 소음 발생 예상 - 설비계획에 따른 소음·진동 발생 예상 - 공동주택 내 층간소음 발생 예상	- 공사 시 - 서울시 공사장 소음저감을 위한 가이드라인 - 공사장 소음·진동 관리지침서 및 건설공사장 소음관리요령 준수 - 가설방음판넬 설치 - 철거시 H=3.0~6.0m - 공사시 H=3.0~8.0m - 소음자동측정기설치(2개소) - 운영 시 - 차음성능을 만족하는 로이 복층유리를 설치하여 도로 교통 소음 저감 - 저소음배관공법을 적용하여 급배수로 인한 층간소음 저감 - 바닥충격음 차단구조를 통해 층간소음 저감 - 방음방진 설비계획으로 설비 소음·진동 저감

항목	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생활환경	위 락 경 관 - 자연경관 - 사업지구 남측으로 안산도시자연공원이 인접하게 위치하고 약 0.5km 이격하여 안산, 백련산, 고은산이 위치하여 녹지공간 보완 - 북측 홍제천이 위치하여 대표 수경관 형성 - 인문경관 - 주거·교육 등 밀집한 시가지 경관 형성 - 저층의 주거·상업시설 및 중·고층의 공동주택 건축물이 다소 혼재	- 조망여부 검토 - 주변 도로를 따라 사업지구가 일부 조망되나, 저층의 건물 등으로 저층부 차폐 - 고층계획으로 중·원경에서 중상층부 조망 가능 - 가로녹시율 - 가로수 식재 및 조경계획으로 녹시율 변화	- 주변 경관 및 주변 건축물을 고려한 층수, 배치, 자연스러운 스카이라인 형성 및 색채 계획 수립 - 사업지구 내 통경축 계획 - 외부공간계획 수립 - 조경 및 식재계획 수립
	일 조 장 해 - 현황 - 사업지구 및 주변지역 용도 지역 : 일반주거지역(제1종, 제2종, 제3종)	- 예측결과 - 사업시행으로 인한 등시간(2시간) 일영지역 내 주거시설 596세대 예측 - 사업시행으로 인한 주거시설 174세대에서 일조 침해 영향	- 일조에 관한 상담 및 협의를 통해 민원 해결 - 현장 내 환경영향평가서(사후 환경영향조사 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

가. 항목별 환경오염 영향분석 및 피해저감 방안

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
	온 실 가 스 운영 시 온실가스 배출량 증가	신재생에너지, 에너지 절약계획, 친환경 인증, 녹지조성계획

연희2구역 공공재개발사업

구 분		영 향 분 석	저 감 방 안
수 환 경	수 질	- 공사 시 강우로 인한 토사유출 - 운영 시 오수발생	- 우기를 피하여 공사시행, 임시침사지 설치 - 공공하수관거를 통하여 물재생센터에서 최종처리
	토 지 이 용	- 생태면적률의 변화 - 건축물 규모 - 부지 내 조경계획	- 사업시행 후 생태면적률은 자연순환 기능이 확보되는 방향으로 계획 - 녹지면적 변화 및 지하공간 개발 적정성
	토 지 환 경	투입장비의 오일 교체과정에서 폐유의 누유로 인한 토양오염	- 오일교환은 인근 정비업소 지정 교환 - 저장시설을 설치하여 보관 후 위탁처리
자 연 생 태 환 경	지 형 · 지 질	- 지형의 변화 및 굴착공사에 의한 지반 침하 - 사면발생 및 처리대책 - 토량(사토) 발생 및 처리대책	- 현 지반고를 고려하여 옹벽계획을 통한 지형변화의 최소화 - 흙막이 벽체공법, 지지공법 등 시행 - 발생토량으로 인한 2차 피해가 없도록 처리
	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
	친환 경적 자 원 순 환	- 공사 시 폐유 발생 - 건설폐기물(철거·신축시) 발생 - 운영 시 생활폐기물 발생	- 폐유 전량 위탁처리 - 발생폐기물 기존 위탁처리 업체를 통해 수집·운반처리
생 활 환 경	소 음 · 진 동	- 공사 시 건설장비 가동에 따른 소음·진동 발생으로 인하여 정온시설 피해 예상 - 발파에 의한 소음·진동 예상 - 운영 시 도로교통소음 예상	- 가설방음판넬 설치, 운행속도 정속 주행 유지, 야간작업 지양 - 공사 시 소음 모니터링계획 수립 - 발파 시 저감대책 수립 및 모니터링 실시 - 운영 시 창호 설치 및 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 장애	사업시행 전·후 일조 분석	일조 저감을 위한 건축계획 수립