

## 공 고

서울특별시 송파구 공고 제2024-1217호

### 『대림가락아파트 주택재건축정비사업』 환경영향평가서(초안) 공람 및 주민설명회 개최 공고

서울특별시 환경영향평가조례 제8조, 같은 조례 시행규칙 제4조, 제5조, 제6조의 규정에 의거 대림가락아파트 주택재건축정비사업 환경영향평가서(초안)에 대해 지역주민 및 이해 관계인의 의견을 수렴하고자 주민 공람 및 설명회 개최를 다음과 같이 공고합니다.

2024년 7월 4일

송 파 구 청 장

#### 1. 사업개요

가. 사 업 명 : 대림가락아파트 주택재건축정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 송파구 방이동 217번지 일원

다. 사업시행자 : 대림가락아파트 주택재건축정비사업조합

라. 사업 규모 : 35,241.00㎡ (대지면적: 34,043.80㎡, 정비기반시설 등:  
1,197.20㎡)

마. 건축계획

- 건축면적 : 7,457.13㎡
- 연 면 적 : 169,124.73㎡
- 건축규모 : 지하3층 / 지상35층
- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설

## 2. 공람개요

가. 공람기간 : 2024년 7월 4일 ~ 2024년 8월 5일(23일간, 공휴일 및 토요일  
제외)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과 및 동주민센터(방이1동, 송파2동,  
오금동, 가락본동)

다. 공람내용 : 환경영향평가서 초안(공람장소 등에 비치)

라. 의견제출

- 제출기간 : 공람만료일(2024년 8월 5일)까지
  - ※ 공휴일 및 토요일 제외한 평일 근무시간(09:00 ~ 18:00)에 한하여 가능
- 제출방법 : 서면 작성하여(양식은 공람장소 등에 비치) 공람장소에  
제출
  - ※ 의견제출 시 공청회 개최 여부에 관한 의견을 포함할 수 있음

## 3. 설명회 개최

가. 일 시 : 2024년 7월 15일(월) 14:30

나. 장 소 : 송파2동 주민센터 강의실(송파구 송이로 32)

다. 개최대상 : 사업시행으로 직·간접으로 영향을 받을 것으로 예상되는  
지역에 거주하는 주민

- 4. 기타사항 :** 환경영향평가서 초안에 대한 요약서는 송파구청 홈페이지 및 서울특별시 환경영향평가 운영관리시스템(<https://eims.seoul.go.kr>)에 게시하였으며, 기타 문의 사항은 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2888)로 문의하시기 바랍니다.

## [별지 제2호서식]

## 주 민 의 견 제 출 서

|                                                                                                                                                                            |                                                       |          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|------|
| ①사업명                                                                                                                                                                       | 대림가락아파트 주택재건축정비사업                                     |          |      |
| ②사업장위치                                                                                                                                                                     | 서울특별시 송파구 방이동 217                                     |          |      |
| ③사업자                                                                                                                                                                       | 대림가락아파트 주택재건축정비사업조합                                   |          |      |
| ④의견제출자                                                                                                                                                                     | 성 명                                                   |          | 생년월일 |
|                                                                                                                                                                            | 주 소                                                   | (전화번호: ) |      |
| ⑤의견내용                                                                                                                                                                      |                                                       |          |      |
| ⑥공청회 개최에 관한 의견<br>※평가서초안에 대한 의견 수렴에 한함                                                                                                                                     | 개최필요여부 : 필요하다, 불필요하다<br>이유 : (개최가 필요하다고 생각하는 경우에만 기재) |          |      |
| 「서울특별시 환경영향평가조례 시행규칙」제5조제1항에 따라 평가서초안의 내용 및 공청회 개최의 필요성 여부에 관한 의견을 제출합니다.                                                                                                  |                                                       |          |      |
| <div style="text-align: right;">             년 월 일<br/>             제 출 자 (서명 또는 인)           </div> <div style="text-align: left;">             송파구청장 귀하           </div> |                                                       |          |      |

210mm×297mm[일반용지 60g/m<sup>2</sup>(재활용품)]

# 대림가락아파트 재건축정비사업 환경영향평가서 (초안요약서)

2024. 07

대림가락아파트  
재건축정비사업조합

## <초안요약서>

### 1.1 사업의 배경 및 목적

- 사업지구는 송파구 동측에 위치하고 있으며, 서울외곽순환고속도로, 동부간선도로를 통하여 성남시, 하남시, 강남구, 서초구 등 타 지역과 연계성이 우수한 지역임
- 대림가락아파트는 1985년 준공된 아파트로써 30여년이 지난 현재 건축물 및 시설의 노후화에 따른 생활의 불편과 안전의 문제가 발생하고 있으며, 주변지역의 아파트단지들은 노후한 공동주택지로 재건축정비구역으로 지정되어 정비사업이 진행 중인 지역으로 개발압력이 증가되고 있음.
- 사업지구는 2021년 「대림가락아파트 재건축사업 정비구역 지정 / 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2021-551호, 2021.10.07.)」를 득하였음
- 이에, 주민 생활환경 개선과 정주공간 확보를 위하여 재건축을 통한 체계적이고 합리적인 도시공간 계획 수립을 목적으로 함

### 1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 서울특별시 송파구 방이동 217번지 일대에 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 재건축을 실시하고자 하는 사업이며, 건축 연면적의 합계가 10만㎡ 이상으로 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 [별표1]에 따라 환경영향평가를 실시함

#### <표 1.2-1> 환경영향평가 실시근거

| 구 분       | 대상사업의 범위                                              | 평가서제출시기 또는 협의요청시기          |
|-----------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1. 도시의 개발 | 자. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것 | ○ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전 |
| 본 사업규모    | ○ 사업면적 : 169,124.73㎡                                  |                            |

자료 : 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 및 제13조 관련 [별표 1]

### 1.3 사업의 추진경위

- 2017.10.26. : 정밀안전진단 통과 : "D"등급인 조건부재건축으로 결정
- 2019.09.24. : 대림가락아파트 재건축 사전 주민설명회 개최
- 2019.10.28 ~ 11.11 : 관련부서(기관) 협의
- 2020.07.09 ~ 07.28 : 관련부서(기관) 재협의
- 2020.09.10 ~ 10.12 : 주민공람 공고
- 2020.10.15 ~ 10.21 : 주민설명회 개최
- 2020.12.02. : 송파구 구의회 의견청취
- 2021.03.29. : 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청 (송파구 → 서울시)
- 2021.06.02. : 도시계획위원회 심의 (서울시) : 수정가결
- 2021.07.29. ~ 08.31 : 주민 재공람 공고
- 2021.10.07. : 대림가락아파트 재건축사업 정비구역 지정 / 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시  
(서울특별시 고시 제2021-551호)
- 2025. : 사업시행계획인가(예정)
- 2027. : 사업착공(예정)
- 2030. : 사업준공(예정)

### 1.4 사업의 내용

가. 사 업 명 : 대림가락아파트 재건축정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 송파구 방이동 217

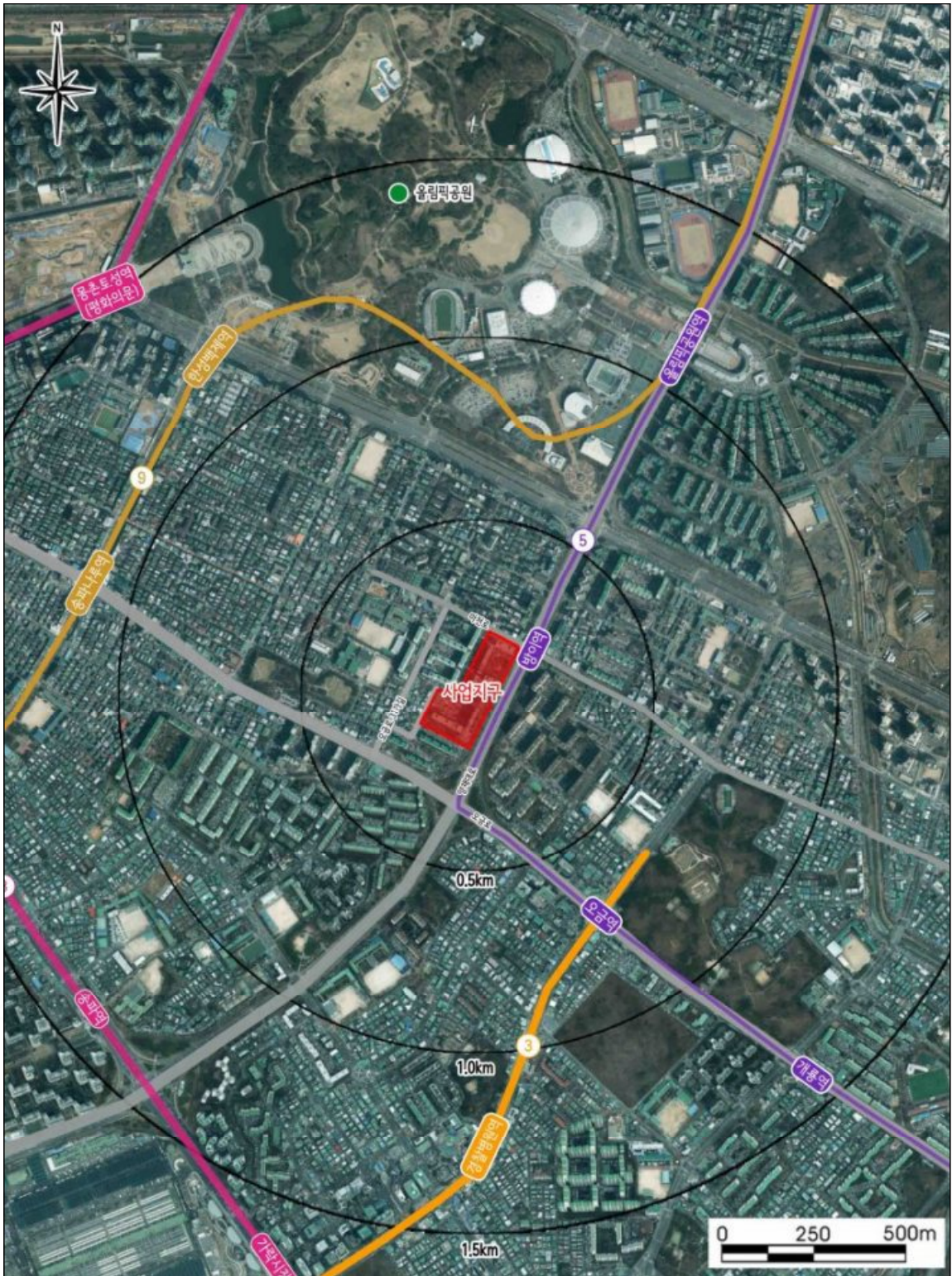
다. 구역면적 : 35,241.00m<sup>2</sup> (택지(획지) : 34,043.80m<sup>2</sup>, 정비기반시설 등 : 1,197.20m<sup>2</sup>)

라. 지역지구 : 제3종일반주거지역

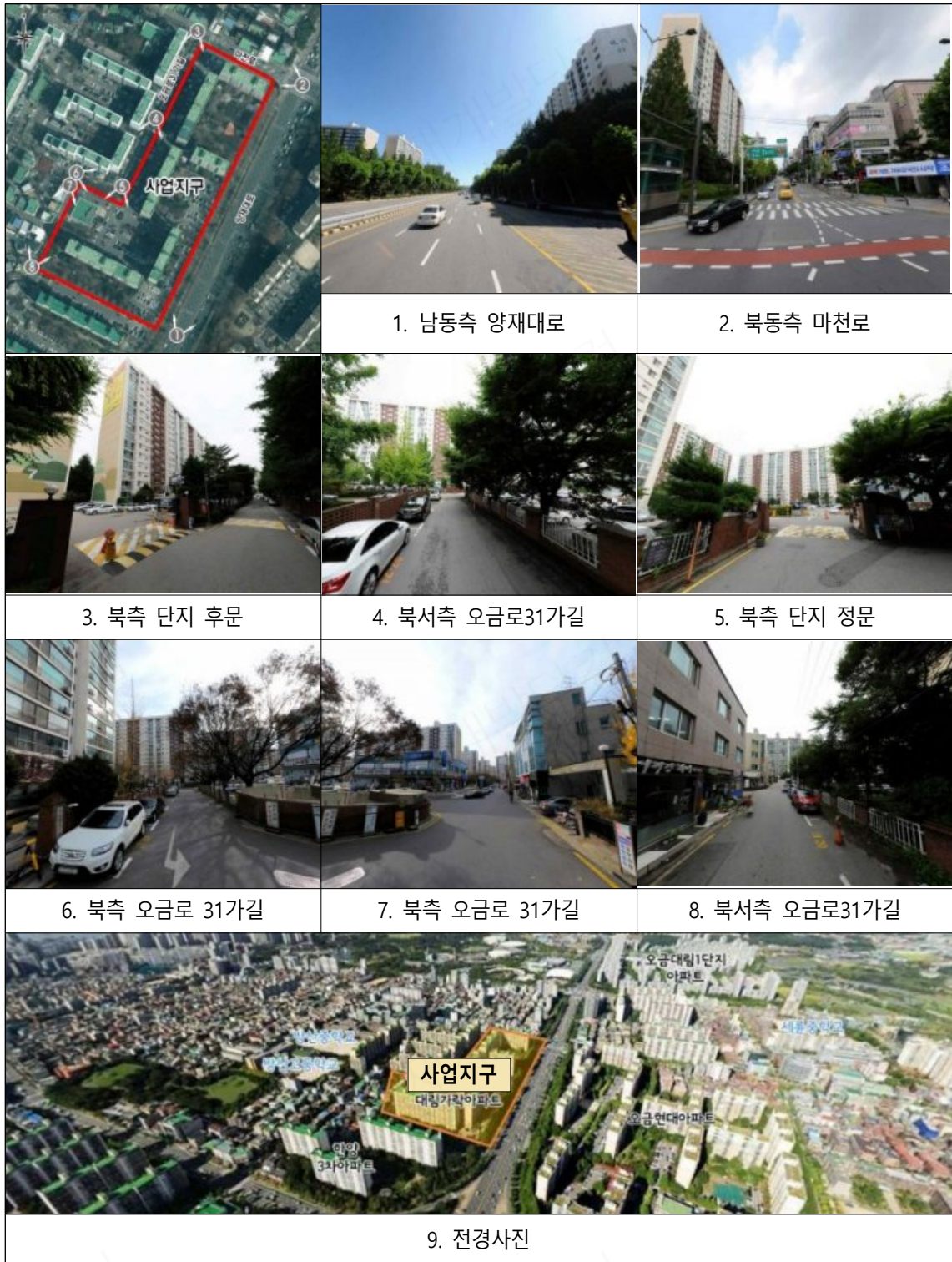
마. 사업시행자 : 대림가락아파트 재건축정비사업조합

바. 승인기관 : 서울특별시 송파구

사. 사업기간 : 2027~2030년



(그림 1.4-1) 사업지구 위치도



(그림 1.4-2) 사업지구 주변 현황

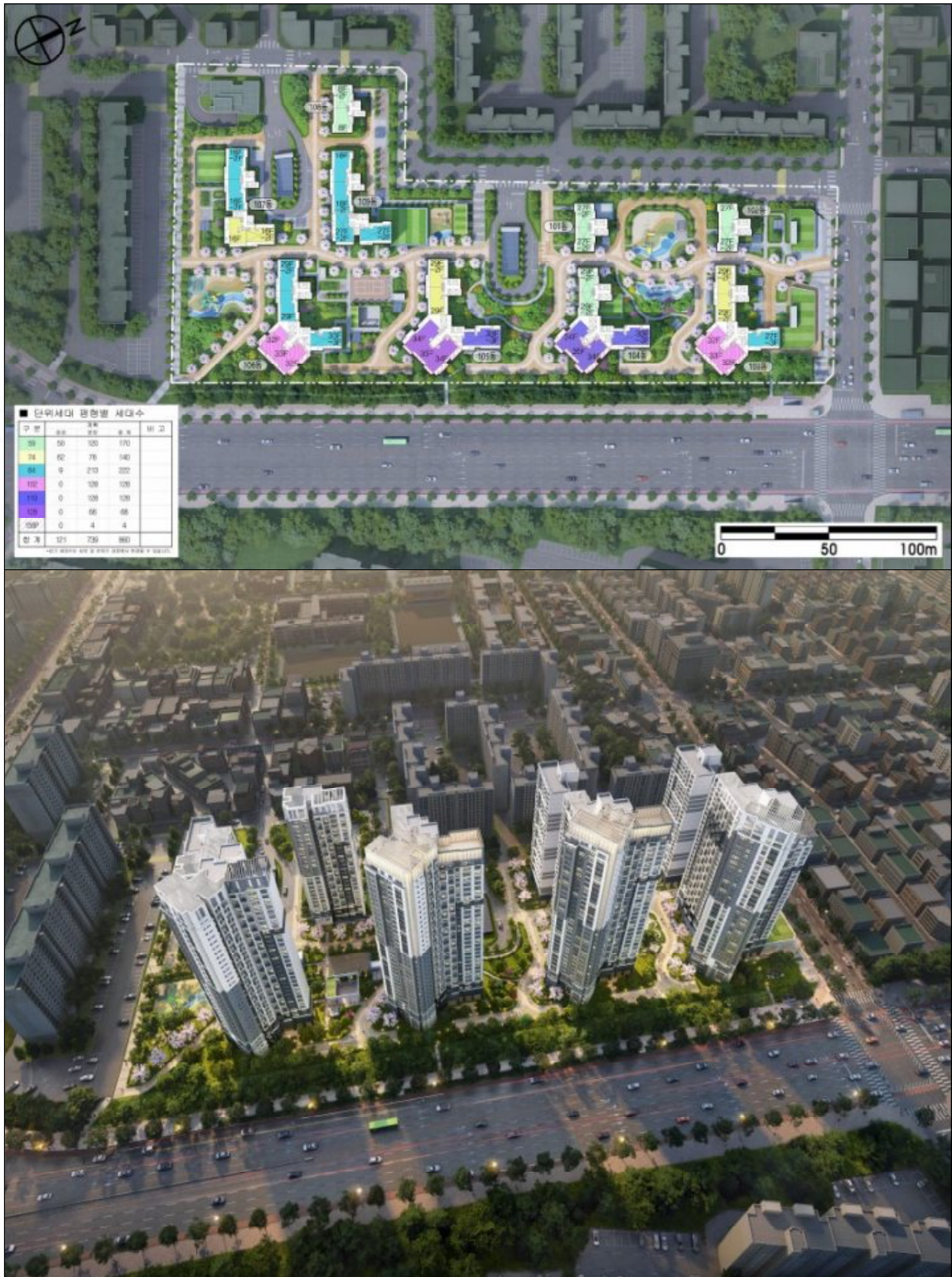
## 자. 사업의 내용

### □ 건축개요

| 구 분      |     | 내 용                   |             |     |             |
|----------|-----|-----------------------|-------------|-----|-------------|
| 사 업 명    |     | 대림가락아파트 재건축정비사업       |             |     |             |
| 위 치      |     | 서울특별시 송파구 방이동 217     |             |     |             |
| 지 역, 지 구 |     | 제3종일반주거지역             |             |     |             |
| 용 도      |     | 공동주택(아파트, 부대시설)       |             |     |             |
| 구 역 면 적  |     | 35,241.00㎡            |             |     |             |
| 대 지 면 적  |     | 34,043.80㎡            |             |     |             |
| 건 축 면 적  |     | 7,457.13㎡             |             |     |             |
| 연면적      | 지상층 | 103,104.50㎡           |             |     |             |
|          | 지하층 | 66,020.23㎡            |             |     |             |
|          | 합 계 | 169,124.73㎡           |             |     |             |
| 건 폐 율    |     | 계 획                   | 21.90%      | 법 정 | 50.00% 이하   |
| 용 적 률    |     | 계 획                   | 299.98%     | 법 정 | 299.98% 이하  |
| 주 차 대 수  |     | 계 획                   | 공동주택 1,436대 | 법 정 | 공동주택 1,032대 |
|          |     |                       | 근린생활시설 18대  |     | 근린생활시설 15대  |
| 규 모      |     | 지하 3층, 지상 35층         |             |     |             |
| 높 이      |     | 99.28m / 해발고도 128.38m |             | 법 정 | 해발고도 129.0m |
| 세 대 수    |     | 공동주택 860세대            |             |     |             |
| 구 조      |     | 철근콘크리트 벽식구조           |             |     |             |

### □ 용도별 면적

| 공동주택(㎡) |            |          |          |           |           | 근린생활시설<br>(㎡) | 합계<br>(㎡)  |
|---------|------------|----------|----------|-----------|-----------|---------------|------------|
| 세대수     | 공급면적       | 공용면적     |          |           |           |               |            |
|         |            | 부대복리시설   | 기계/전기실 등 | 지하주차장     | 소 계       |               |            |
| 860     | 100,621.62 | 4,713.77 | 1,632.37 | 59,345.45 | 65,691.59 | 2,811.52      | 169,124.73 |



(그림 1.4-3) 배치도 및 조감도

## 1.5 환경에 미칠 주요 영향 및 저감방안

### 1.5.1 대기환경분야

#### 가. 기상

##### 1) 영향예측 및 평가

- 미기상변화(온도, 습도, 풍속)
  - 사업시행 전·후에 따른 온도변화는 모두 0.06℃ 이하로 경미한 것으로 분석됨
  - 사업시행 전·후에 따른 습도변화는 모두 0.27% 이하의 변화를 보이고 있음
  - 사업시행으로 인한 풍향 및 풍속의 변화는 사업지구 내 구조물의 변화에 따라 나타나고 있으며, 사업시행 전에 비해 건물 사이의 일정 이격거리를 가지게 됨에 따라 지표부근의 바람이 사업지구를 통과하면서 원활한 진행을 보이고 있음
- 보행환경영향평가
  - 대표기상 자료(미기상 관측자료, 송파 AWS 측정자료)에 의한 보행환경영향평가 결과 사업시행으로 인한 지표풍속 산정결과 Class2 기준 이내이며, 보행체감 지표풍속 7.5m/s 초과빈도가 0.00%~0.05%로 보행자의 온열환경 변화와 기물 및 건물에 끼치는 영향은 경미한 것으로 분석됨

#### 나. 대기질

##### 1) 영향예측

- 공사시
  - 현황농도를 고려한 예측농도는 다음 표와 같음
  - 토공사시 영향예측결과(24시간 기준)

| 구 분        | PM-2.5( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | PM-10( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | NO <sub>2</sub> (ppm) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 서울기상대      | 35.18~38.25                        | 74.67~103.49                      | 0.034~0.035           |
| 송파구 AWS    | 35.81~40.26                        | 80.56~122.26                      | 0.034~0.036           |
| 미기상        | 35.07~36.83                        | 73.69~90.18                       | 0.034~0.035           |
| 현황농도 적용값   | 35                                 | 73                                | 0.034                 |
| 서울시 대기환경기준 | 35                                 | 100                               | 0.06                  |

- 토공사시 누적영향예측결과(24시간 기준)

| 구 분        | PM-2.5( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | PM-10( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | NO <sub>2</sub> (ppm) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 서울기상대      | 35.49~39.42                        | 77.62~113.86                      | 0.034~0.036           |
| 송파구 AWS    | 36.69~41.63                        | 88.70~135.09                      | 0.035~0.037           |
| 미기상        | 35.15~37.19                        | 74.35~93.53                       | 0.034~0.035           |
| 현황농도 적용값   | 35                                 | 73                                | 0.034                 |
| 서울시 대기환경기준 | 35                                 | 100                               | 0.06                  |

○ 운영시

| 구 분        | PM-2.5( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | PM-10( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | NO <sub>2</sub> (ppm) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 서울기상대      | 35.04~35.50                        | 73.15~74.85                       | 0.035~0.039           |
| 송파구 AWS    | 35.11~35.65                        | 73.39~75.39                       | 0.035~0.041           |
| 미기상        | 35.00~35.74                        | 73.01~75.74                       | 0.034~0.042           |
| 현황농도 적용값   | 35                                 | 73                                | 0.034                 |
| 서울시 대기환경기준 | 35                                 | 100                               | 0.06                  |

- 실내공기오염

- 건축물 신축시 건축재료 사용으로 인해 폼알데하이드, 휘발성유기화합물 등의 오염물질이 발생할 수 있으므로 용도별 환기설비를 계획하여 실내공기오염에 따른 영향을 저감시켜야 할 것으로 판단됨

## 2) 저감방안

○ 철거시

- 가설방음판넬 및 방진망 설치
- 고압살수 및 주기적인 살수 실시
- 비산 가능 야적물질은 방진덮개로 덮어서 비산 방지

○ 공사시

- 가설방음판넬 및 방진망 설치
- 건물내부 공사시 건물 층별 방진막 설치
- 세륜 및 측면살수시설의 설치, 주기적인 살수 실시

- 차량뒤편개 설치 및 친환경 건설장비 사용
- PM-2.5, PM-10, NO2 상시모니터링 실시
- 환경예보에 따른 단계별 비산먼지 저감대책
- 미세먼지 계절관리제 조치계획(동절기시 비산먼지 관리방안)
- 운영시
  - 에너지 소비절약 계획 수립(지역난방, 신재생에너지 설비 등)
  - 녹지공간 확보 : 부지내 녹지공간 확보, 수목식재
  - 실내공기오염
    - 각 시설별 용도를 고려한 환기계획
    - 실내공기질 유지목표농도 설정
    - 플러쉬 아웃(flush-out) 실시
    - 친환경 건축자재 사용

## 다. 온실가스

### 1) 영향예측

- 공사시 투입장비에 따른 온실가스 배출량
  - 공사시 투입장비에 따른 온실가스 배출량을 산정한 결과, 철거공사시 251.28tonCO<sub>2</sub>eq, 토공사시 828.66tonCO<sub>2</sub>eq의 온실가스가 발생할 것으로 예측됨
- 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 계획건축물의 지역난방 사용에 따른 온실가스 배출량 : 1,746.24tonCO<sub>2</sub>eq/년
  - 계획건축물의 연료(LNG)사용에 따른 온실가스 배출량 : 375.66tonCO<sub>2</sub>eq/년
  - 계획건축물의 전력사용에 따른 온실가스 배출량 : 2,396.36tonCO<sub>2</sub>eq/년
  - 사업시행 후 온실가스 배출량(총괄) : 4,518.26tonCO<sub>2</sub>eq/년
- 사업시행 후 온실가스 저장량 및 흡수량
  - 녹지확보 계획 : 11,396.70m<sup>2</sup>(자연지반녹지+인공지반녹지+옥상녹화)
  - 조경 수목 식재계획 : 55,387주
  - 토양에 의한 이산화탄소 저장량 : 42.79tonCO<sub>2</sub>eq(산출량의 50% 적용)
  - 수목에 의한 이산화탄소 저장량 : 127.29tonCO<sub>2</sub>eq(산출량의 50% 적용)
  - 수목에 의한 이산화탄소 흡수량 : 11.01tonCO<sub>2</sub>eq/년(산출량의 50% 적용)
- 신·재생에너지 설비에 의한 온실가스 저감량

- 금회 계획 중인 신·재생에너지 설비 설치에 따라 약 389.61tonCO<sub>2</sub>eq/년의 온실가스 발생량이 저감 될 것으로 산정됨
- 사업시행 전·후 온실가스 배출량 변화(총괄)
  - 사업시행 전 2,654.66tonCO<sub>2</sub>eq/년, 사업시행 후 4,117.64tonCO<sub>2</sub>eq/년으로 사업시행 전·후 온실가스 배출량 변화는 1,462.98tonCO<sub>2</sub>eq/년이 증가하는 것으로 예측됨

## 2) 저감방안

- 공사시
  - 노후 건설장비 사용 자제
  - 공회전 최소화 계획
- 운영시
  - 온실가스 흡수원 확보계획(녹지공간 확보, 수목 식재) 수립
  - 지역 냉·난방 공급 검토
    - 본 사업지구는 현재 지역난방을 통해 열원(난방 및 급탕)을 공급받고 있는 것으로 조사되었으며, 사업시행 후에도 동일하게 지역난방을 도입할 계획임
  - 신·재생에너지 설치계획 수립
    - 신·재생에너지 설비(태양광발전설비(PV, BAPV)) 도입
  - 제로에너지건축물 인증
    - 건축물 에너지효율등급 : 1++등급(1차에너지소요량 : 78.0kWh/m<sup>2</sup>·년)
    - 에너지자립률 : 20.25%
    - HEMS, BEMS 적용
  - 녹색건축 인증 검토 : 최우수(그린1)등급
  - 조명에너지 계획 수립(LED 조명 100% 계획)
  - 대기전력차단콘센트 80% 이상 계획
  - 벽면률 50% 이상 계획
  - 고효율에너지 기자재, 친환경 건축자재 사용 계획
  - 단열을 고려한 외벽 및 창호계획
  - 환기 계획 수립
    - 자연채광 및 자연환기 기법 도입 : 선큰 1개소 설치
    - 용도별 환기계획 수립

- 에너지모니터링 시스템 도입 : HEMS, BEMS
- 전기차 주차구획 및 충전시설 도입 계획

## 1.5.2 수환경분야

### 가. 수질

#### 1) 영향예측

- 지하수위 및 지하수 흐름 변화 분석
  - 굴착공사중 흙막이 미시공 시 최대 지하수 유입량 : 11.742m<sup>3</sup>/일
  - 굴착공사중 흙막이 시공 시 최대 지하수 유입량 : 10.893m<sup>3</sup>/일
  - 운영시(굴착완료 후 3년) 흙막이 벽체 시공시 지하수 유입량 : 0.098m<sup>3</sup>/일
- 사업시행에 따른 우수유출량(집중호우 대비 50년빈도)
  - 시행전 : 1.3505m<sup>3</sup>/sec, 시행중 : 1.1615m<sup>3</sup>/sec, 시행후 : 1.3707m<sup>3</sup>/sec
- 공사시 토사유출량 : 25.78톤/일
- 공사시 오수발생량 : 12.3m<sup>3</sup>/일
- 운영시 급수소요량 및 오수발생량
  - 일평균 급수소요량 : 701.98m<sup>3</sup>/일
  - 일평균 오수발생량 : 701.98m<sup>3</sup>/일
- 통수능검토
  - 사업지구 내 신설 우·오수관로에 대해 검토한 결과, 신설 관로의 통수 용량이 실제 발생하는 유출량에 비해 여유가 있으므로, 신설 우·오수관의 통수는 원활할 것으로 검토되었음
- 침수안전도 검토
  - 사업지구가 위치한 방이1동은 침수취약지역이 아닌 것으로 조사되었으며, 집중호우시와 최대확률강우시를 고려한 50년 빈도의 강우기준을 적용하여 통수능을 검토한 결과 신설 우수·오수관로의 통수능에 여유가 있으므로 유출에 의한 인근지역에 미치는 영향은 미미 할 것으로 판단됨
- 수질오염총량검토
  - 수질오염총량과 관련하여 본 사업지구는 한강수계 서울특별시 수질오염총량관리 '한강H' 유역에 해당하는바, 한강유역 오염총량관리계획 지역에 해당하며 사업시행 인가 전 별도의 협의를 거쳐 배출부하량 할당받겠음

## 2) 저감방안

### ○지하수 유출 방지 및 처리대책

- 현장 부지에 인접건물 및 지하매설물을 고려하여 흠막이 벽체공법은 강성과 차수성이 확보된 C.I.P 및 2열 자립식 흠막이 공법, 흠막이 지지공법의 경우 도심지 구간으로 인접 건물의 영향을 최소화 하기 위한 제거식 앵커, 버팀보 및 레이커 공법, 차수공법의 경우 주입성능이 우수한 E.C.G 공법을 적용할 계획임
- 지하수위 및 지반침하 등에 대한 모니터링 계획에 따라 지하수위계, 지표침하계 등의 계측장비 설치 후 계측 주기에 따라 계측을 계획함

### ○지하매설물 철거시 대책

- 정화조 철거 시 : 오수의 찌꺼기를 완전히 제거하여 철거 공사에 따른 2차적인 오염방지
- 하수관거 철거 시 : 전문처리업체를 통해 철거전 하수관의 퇴적물을 제거한 후 철거할 계획임

### ○공사시 토사유출 처리대책

- 침사지(침전조) 용량 산정시 시설이 지나치게 과대하게 설치되지 않도록 30년 빈도시 우수유출량을 고려하여 산정한 결과, 총 용량 265m³의 침사지(또는 침전조) 및 가배수로를 설치할 계획임
- 임시 침사지 방류수의 SS농도를 100mg/L로 설정하고 사후환경영향조사와 연계하여 목표수질의 유지여부를 주기적으로 확인할 계획임

### ○공사시 오수처리대책

- 현장 인원에 의한 발생분뇨는 ① 현장사무소로 주변 건물을 임대 사용할 경우, 해당시설(화장실)을 이용하고, ② 현장에 현장사무소를 설치할 경우, 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오수는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획이며, ③ 필요시 간이화장실을 추가로 설치하겠 으며, 이때 발생된 분뇨는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획임

### ○운영시 우·오수처리대책

- 우수는 사업지구내 신설관거를 설치하여 사업지구 주변 기존 기존우수관거(박스 포함)로 유입·배제 토록 함
- 부지내 빗물 머금기 : 사업지구 내 녹지(11,396.70m²) 조성
- 부지내 빗물 가두기 : 빗물저장시설 315m³ 설치
- 부지내 빗물 침투시키기 : 투수성포장(9,306.09m²) 조성
- 사업지구에서 발생하는 오수는 향후 설치될 정화조 및 우수관로를 통해 기 매설되어 있는 공공하수관로에 연결하여 탄천물재생센터에서 최종 처리토록 계획함

### ○운영시 용수공급 및 절감계획

- 사업지구는 광암 취수장에서 시상수도를 공급받을 계획임
- 절수기기를 사용하여 용수를 절감토록 함

### 1.5.3 토지환경분야

#### 가. 토지이용

- 토지이용계획
  - 구역면적 : 35,241.00m<sup>2</sup>
  - 택지(획지)면적 : 34,043.80m<sup>2</sup>
  - 정비기반시설 : 1,197.20m<sup>2</sup>(사회복지시설)
- 신축 건축물 개요
  - 건축면적 7,457.13m<sup>2</sup>, 건축연면적 169,124.73m<sup>2</sup>, 지하 3층/지상 35층
  - 용도 : 공동주택(아파트, 부대시설)
- 자연환경 및 자연채광이 가능한 계획 수립
  - 자연채광 및 자연환경을 위하여 선긋 설치 계획을 수립함
  - 차량 및 보행자의 통행량이 많은 주요 조망점인 양재대로변에서의 시각적 통로 형성 및 공공보행 통로를 조성함과 동시에 서울시 주풍향인 서풍 및 남풍계열을 고려한 통경축과 바람길을 계획하여 쾌적한 주거환경을 조성토록 하였음
- 보행통로 및 보행약자 위한 시설 계획
  - 본 사업지구의 경우 남측 한양3차아파트 정비계획과 연계한 공공보행통로를 계획하였으며, 오금로 31가길과 양재대로변 보행축 연결을 통해 주변지역과의 연결성을 확보토록 함
  - 사업지구는 평지에 위치하고 있으며 지형 순응형 계획을 통해 노인·영유아·장애인·임산부 등 활동 불편자들을 포함한 모두가 장애없이 접근할 수 있도록 하였음
- 토지피복 유형별 생태면적률
  - 사업시행 전 21.04% → 사업시행 후 35.10%
- 대지내 녹지면적 변화
  - 자연지반녹지비율 : 사업지구 전체면적의 10.05% 확보
  - 녹지면적 : 사업시행 전 7,164.30m<sup>2</sup> → 시행 후 11,396.70m<sup>2</sup>
- 지하공간 개발
  - 지하개발면적 26,866.29m<sup>2</sup>(대지면적 대비 78.92%), 최대굴착심도 15.61m

## 나. 토양

### 1) 영향예측

#### ○공사시

- 지장물 철거시 화장실 및 개인하수처리시설에 남아있는 분뇨 등을 처리하지 않고 철거를 진행할 경우 국부적인 토양오염의 가능성이 있음
- 공사시 현장근무인력에 의해 발생하는 분뇨 및 생활폐기물 등에 대한 관리 소홀로 국부적인 토양 오염의 가능성이 있음
- 공사시 발생 폐유의 부적정한 처리 및 무분별한 투기로 인한 국부적인 토양오염의 가능성이 있음
- 사업지구 내 표토의 이화학적 성분분석결과 국내 발토양 관리 기준과 비교시 부적합한 범위에 있는 것으로 나타남에 따라 조경토로 재활용하기에는 부적합한 것으로 판단됨

### 2) 저감방안

#### ○지장물 철거에 대한 대책

- 기존 건축물 내 개인하수처리시설 및 기타 분뇨 등은 철거 이전에 철저히 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁처리 함으로써 철거에 따른 토양오염이 발생하지 않도록 계획함

#### ○현장근무인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨 처리대책

- 생활폐기물 : 사업지구 내 적정장소에 분리수거함 설치 및 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리
- 분뇨 : 현장 인원에 의한 발생분뇨는 ① 현장사무소로 주변 건물을 임대 사용할 경우, 해당시설(화장실)을 이용하고, ② 현장에 현장사무소를 설치할 경우, 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오니는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획이며, ③ 필요시 간이화장실을 추가로 설치하겠으며, 이때 발생된 분뇨는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획임

#### ○공사 장비 가동시 발생 폐유 처리대책

- 공사 전 장비점검 철저
- 지정된 외부 정비업소에서 정비, 폐유 교환을 원칙으로 하여 관리·감독 철저
- 현장에서 불가피하게 발생하는 폐유는 현장내 폐유저장시설을 설치 후 위탁처리
- 폐유저장시설 설치시 지붕 및 콘크리트바닥을 설치하고 수밀성 있는 용기 비치

#### ○표토처리계획

- 사업지구 내 토양의 이화학적 성분 분석결과, 국내 발토양 관리 기준과 비교시 부적합한 범위에 있는 것으로 나타나 조경토로 재활용하기에는 부적합한 것으로 판단됨에 따라, 사업지구 내 성토재로 재활용 또는 공사시(굴착 토사 반출시) 토석정보공유시스템을 이용하여 인근 공사장으로 적법하게

#### 처리할 계획임

##### ○ 확인되지 않은 토양오염 발견시 처리대책

- 확인되지 않은 토양오염이 발견될 경우, 해당구역에 대한 공사를 일시 중지하고 토양오염도 조사를 할 계획이며, 토양오염도 조사결과 오염토양으로 판단될 경우, 관할 구청장에게 신고하고 「토양환경보전법」 규정에 의거하여 적법하게 처리할 계획임

##### ○ 식재지 토양환경 조성계획

- 사업지구 내 식재지 조성을 위한 외부 토양 반입 시, 「중급」기준에 만족하는지 여부 확인할 계획이며, 기준 미달 시에는 기준 미달 항목에 대해 해당 기준에 적합하도록 순차적으로 개량하여 조성토록 할 계획임

##### ○ 식재지반용 표토 소요량은 약 3,419.01m³이 필요할 것으로 예상됨

## 다. 지형지질

### 1) 영향예측

#### ○ 지형의 물리적 변화

- 사업지구 전·후 표고 변화 : 본 사업지구는 사업시행 전 EL. 22.48~26.89m의 범위로 분포하며, 사업시행 후 계획고의 경우 현지형에 순응하며, 주변지역 지반고와의 단차에 의한 지형변화를 최소화하기 위하여 EL. 21.60~24.00m로 계획하여 지형변화는 미미할 것으로 예측됨
- 토사 발생량 : 사업지구의 부지정지 및 지하층 굴착계획에 따라 절토량 355,498m³, 성토량 28,617m³으로 계획하였으며, 사토량은 326,881m³으로 예상되므로 적절한 사토처리 계획이 필요할 것으로 판단됨

#### - 지하개발의 적정성 검토

- 지하 3층(지하개발비 78.92%), 최대굴착심도 15.61m

#### ○ 지하수위 및 지하수 흐름 변화 예측

- 지반조사시 본 사업지구의 경우 지하수위가 GL(-)13.70~16.40m에 위치하고 있는 것으로 분석되었으며, 굴착심도가 GL(-)12.76~15.61m로 지하수위가 굴착심도보다 아래 위치하여 공사로 인한 지하수 유출등 영향이 미미할 것으로 분석됨

#### ○ 지하굴착에 따른 지반안정성 검토

- 흙막이 안정성 검토 : 흙막이 구조물 안정성 검토항목은 흙막이벽체 및 지보재 응력, 벽체변위, 근입장 등에 대해 이루어졌으며, 검토결과 모든 항목에서 허용 안전율 이내로 검토되어 흙막이 구조물은 안전한 것으로 판단됨

- 지하굴착에 따른 주변지반 예상 침하량 : 침하량 허용기준치(25mm) 이내로 검토되어 안정한 것으로 판단됨
- 지하철 인접 굴착공사 협의 대상 여부 : 본 사업지구는 「철도안전법」 제45조(철도보호지구에서의 행위제한 등) 제1항에 의거하여 철도경계선으로부터 30m 이내에서 건축물을 신축하는 사업으로 철도보호지구에서의 행위신고 대상에 해당되는 것으로 조사됨
- 지하철 구조물 안정성 검토 : 굴착구간과 인접하여 방이역(5호선)이 위치한 B, C 단면에 대하여 지하철 구조물 안정성 검토를 실시하였으며, 검토결과 기준치를 만족하는 것으로 검토됨

## 2) 저감방안

### ○토사처리계획

- 본 사업시행 시 굴착으로 인하여 발생하는 사토는 우선적으로 사업지구 내 성토재(되메우기) 등으로 활용하고 나머지는 온라인상의 흙처리 시스템인 '토석정보공유시스템' 등을 적극 활용하여 인근 공사장 등에 적법하게 처리토록 할 계획임

### ○지하굴착에 따른 인접지반의 침하 방지대책

#### - 흙막이 공법 적용

- 벽체공법 : C.I.P 및 2열 자립식 흙막이 공법
- 지지공법 : 제거식 앵커, 버팀보 및 레이커 공법
- 차수공법 : E.C.G 공법

- 계측계획 : 본 현장여건에 맞추어 계획된 흙막이 공법 및 지지공법 등은 적합한 것으로 판단되나, 공사시 인접 지반과 인접건축물 등 경사·균열 및 지하수위에 대한 주기적인 모니터링을 실시토록 계획함

- 지하수위 관측공 폐공계획 : 지하층 공사 완료시 관련법에 따라 폐공조치 시행

#### - 유출지하수 활용계획

- 굴착공사시 : 현장내 임시침사지 또는 가설집수정을 설치하여 집수토록 하고, 배수시 토사침전조를 거쳐 침전물은 위탁처리, 상등수는 펌핑시설을 통해 조경용수, 살수용수, 세륜시설 유지용수 또는 노면 청소용수 등으로 사용함
- 건축물 공사시 : 지하수 집수정에 집수 후 상등수는 살수용수, 조경용수 등으로 최대한 재활용토록 함

## 1.5.4 자연생태환경분야

### 가. 동·식물상

#### 1) 영향예측

- 사업시행에 따른 동·식물의 변화
  - 육상식물 : 본 사업지구에는 도심지 내에 흔히 식재되는 은행나무, 벚나무 등 일부 조경수목 외에 법정보호종(멸종위기 야생생물(식물)), 서울시 보호 야생생물(식물), 노거수 및 보호수 등은 확인되지 않았으므로 주요종에 대한 영향은 없을 것으로 예상되나, 사업시행 시 녹지공간에 주변 환경과 조화를 줄 수 있는 수종을 적극 도입함으로써 녹지의 양·질적인 변화를 도모하고자 함
  - 육상동물 : 본 사업으로 인해 동물상에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상되나, 사업시행 후 녹지 공간 확대 시 조류 및 도심 내 소형포유류의 유입 및 회귀가 예상됨
- 주변과의 생태적 연계 가능성 검토
  - 사업지구 주변의 그린네트워크 분석결과, 본 사업 지구는 녹지 및 공원을 연결하는 거점 역할을 하고 있는 것으로 분석됨에 따라 사업지구 내 신규 녹지를 조성함으로써 주변 녹지축과 연계될 수 있도록 계획하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

#### 2) 저감방안

- 기존 수목 활용 방안
  - 사업지구 내 기존 수목 344주 중 생육상태 및 굴취여건이 양호하며 조경수목으로서의 가치가 있는 수목 18주(5.2%)를 이식수목으로 선정
  - 기타 훼손수목 처리방안 : 이식수목 외 훼손수목은 총 326주로, 조경수로서의 가치는 부족하나 생육이 양호하고 하자 발생이 적을 것으로 판단됨에 따라 재활용 및 기증 등 다양한 방법을 통해 적극 활용할 계획임
- 생물다양성 증진 대책
  - 생태면적률 35.10% 확보
  - 녹지 조성 계획 : 사업지구 내 자연지반녹지 3,500.01m<sup>2</sup>, 인공지반녹지 7,516.67m<sup>2</sup>, 옥상녹화 380.02m<sup>2</sup> 등 총 11,396.70m<sup>2</sup>의 녹지를 확보할 계획임
  - 옥상녹화 조성 : 건물의 보호와 에너지 절약, 자연환경 개선과 함께 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간 등으로 이용될 수 있도록 옥상녹화 조성을 계획함
  - 비오톱 조성 : 운영시 주변지역에 서식·출현하는 육상동물이 사업지구 내로 유입 가능하도록 육생 비오톱 1개소(187.72m<sup>2</sup>) 조성계획을 수립함

- 식재계획 : 사업지구 내 상록교목 5종, 낙엽교목 15종, 상록관목 3종, 낙엽관목 7종, 지피 3종 등 총 33종을 식재할 계획임
- 주변지역과의 생태적 연계 방안 : 사업지구 내 조경녹지를 계획하여 신규 녹지를 창출함으로써 사업지구 주변 녹지와 연계하여 징검돌 역할을 할 수 있도록 계획함
- 생태계교란 생물 관리 방안
  - 생태계교란 생물 발견 시 「생태계교란 생물 현장관리 안내서, 2021, 환경부·국립생태원」에 따라 각 생물종에 맞는 적절한 관리방안을 통해 처리할 계획임

### 1.5.5 생활환경분야

#### 가. 친환경적 자원순환

##### 1) 영향예측

- 공사시
  - 건설폐기물 발생량
    - 해체 공사시 : 120,536.69톤, 신축 공사시 : 8,740.99톤
  - 송파구 건설폐기물 가중도
    - 해체 공사시 : 55.71%, 신축 공사시 : 1.10%
  - 지정폐기물 발생량
    - 폐유 발생량 : 철거공사시 17.41L/일, 신축공사시 27.84L/일, 총 42.25L/일
    - 석면 조사 : 코킹재(백석면 2%) 13,786.00m<sup>2</sup>, 밤라이트(백석면 14%) 1,092.02m<sup>2</sup>, 텍스(백석면 3%) 458.68m<sup>2</sup>, 가스켓(백석면 20%) 5.91m<sup>2</sup>, 비닐계바닥재(백석면 4%) 50.57m<sup>2</sup>, 석면포(백석면 25%) 7.60m<sup>2</sup>, 큐비클 (백석면 14%) 7.00m<sup>2</sup>로 조사됨
  - 임목폐기물 발생량 : 194.3톤
  - 생활폐기물 발생량 : 45.88kg/일
  - 분뇨 발생량 : 57.66L/일
- 운영시
  - 생활폐기물 : 종량제 0.648톤/일, 음식물 0.933톤/일, 재활용 0.970톤/일로써 총 2.551톤/일
  - 생활폐기물 가중도 : 0.52%
  - 분뇨 발생량 : 4.31m<sup>3</sup>
  - 분뇨 가중도 : 0.70%

## 2) 저감방안

### ○공사시

- 건설폐기물 : 성상별로 분리하여 수집, 분리공간을 별도로 마련하여 재활용업체에 위탁처리
- 폐유 : 지정된 외부 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하여 관리·감독하고, 불가피하게 현장 내 보관시 폐유보관시설을 설치 후 위탁처리
- 폐유 외 지정폐기물 : 현장 내 지정폐기물 보관시설 설치 후 보관 및 반출 내역을 작성하여 관리할 계획임
- 석면 : 건축물 철거시 발생이 확인될 경우 관계행정기관에 통보하고, 안전하게 관리·제거할 것이며, 관련 법령에 따라 적법하게 처리할 계획
- 임목폐기물 : 훼손수목은 나무뿌리, 기둥, 줄기 등 성상별로 분리하여 재활용을 원칙으로 인근 실수요자에게 공급하거나, 전문처리업체에 위탁처리
- 생활폐기물 : 사업지구 내 적정장소에 분리수거함 설치 및 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리
- 분뇨 : 현장 인원에 의한 발생분뇨는 ① 현장사무소로 주변 건물을 임대 사용할 경우, 해당시설(화장실)을 이용하고, ② 현장에 현장사무소를 설치할 경우, 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오니는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획이며, ③ 필요시 간이화장실을 추가로 설치하겠으며, 이때 발생된 분뇨는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획임
- 건설폐기물을 재활용하여 순환골재의 사업지구 내 블록포장 및 아스콘포장 등 보조기층용 골재 소요량의 50% 이상을 재활용할 계획임
- 친환경 건설자재의 사용 : 환경표지, 환경성적표지 및 GR인증 등을 획득한 친환경적인 건설자재 및 고효율에너지 기자재 인증제품을 우선적으로 선정하여 활용할 계획이며, 이를 시방서에 명시

### ○운영시

- 생활폐기물 : 재활용 보관소 내 분리수거함 설치 후 재활용 가능한 재활용품 등을 최대한 분리·수거하여 송파구의 폐기물 처리계획 및 관련 조례에 따라 처리
- 음식물류 폐기물은 충분히 수분을 제거한 후 별도의 음식물류 폐기물 전용수거용기에 수거하여 지자체 관련법규에 적합하도록 처리
- 분뇨는 1년에 1회 이상 전문처리업체에 위탁처리

## 나. 소음·진동

### 1) 영향예측

- 공사시
  - 소음 : 공중별 층별 소음도 예측결과, NP-1~3 지점에서 소음환경목표기준을 초과하는 것으로 예측됨에 따라 소음 영향을 저감하기 위한 적절한 저감방안의 수립이 필요함
  - 진동 : 공중별 투입장비의 합성진동도 산출 후 이격거리별 진동도 예측결과, 공사지점에 매우 근접한 지점(5m)에서도 진동환경목표기준을 만족하는 것으로 예측됨에 따라 진동 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 운영시
  - 도로교통소음 : 운영시 실외소음 예측결과, 저층부(1~5층) 53.3~66.0dB(A)로 일부 지점에서 소음환경목표기준[저층부(1~5층 이하) 실외 65dB(A) 미만]을 초과하는 것으로 예측됨에 따라 저감방안(방음벽 등) 수립이 필요할 것으로 예상됨
  - 설비 소음·진동 : 건축물 내 각종 설비 소음·진동이 발생될 수 있으므로 방음·방진 계획이 요구됨

### 2) 저감방안

- 공사시
  - 철거시 가설방음판넬(H=3.0m) 및 그 외 공사시 가설방음판넬(H=3.0~12.5m) 설치
  - 공사장 내 차량 주행속도 제한(20km/hr 이하)
  - 특정공사 사전신고 이행, 건설공사장 소음관리요령 등 준수
  - 소음자동측정망(소음표시 전광판)을 설치하여 상시 모니터링 실시
- 운영시
  - 도로교통소음 : 방음벽(H=11.0m, L=80.0~145.0.0m) 및 방음효과가 우수한 복층창호 설치
  - 설비 소음·진동 : 각 설비별 소음·진동 발생기전을 고려하여 방음·방진 계획 수립

## 다. 경관

### 1) 영향예측

- 조망점 선정
  - 서울시 경관 조망점 선정 기준에 따라 근, 중, 원경을 고려하여 총 12개 조망점 선정함
- 경관시뮬레이션 결과
  - ① 근경권

- 조망점 1, 2, 3, 4지점의 근경 조망으로 경관 영향 불가피
- 조망점 2는 정면부 조망이나 건축물 패턴이 타워형으로 변경되며 형성된 시각통로가 개방감 있는 경관을 형성, 시각통로와 가로녹화로 경관 영향 완화
- 조망점 3은 조망 빈도 높은 역세권 가각부 조망으로 모서리 조망의 영향은 크지 않으나 건축물 층고가 증가하며, 입면 분할패턴으로 층고감 영향 완화
- 조망점 1과 조망점 4는 근경권이지만 경관 영향은 크지 않음

② 중경권

- 조망점 5, 6, 7이 해당
- 조망점 5, 조망점 6은 사업지구 단지 내 건축물 이격에 따른 조망 통로 확보로 경관 영향을 완화하는 것으로 검토됨
- 조망점7은 사업지구 건축물 측면 일부만 조망되어 경관 영향 크지 않음

③ 원경권

- 조망점 8, 9, 10, 11, 12가 해당
- 원경권으로 고층화에 따른 경관 영향은 미미하나 건축 스카이라인형성 및 지역경관 요소와의 조화가 검토되는 지점
- 시선 전방에 사업지구가 조망되는 조망점 9에서는 시각통로 확보를 통해 경관 영향을 저감하였으며, 가로변 건축물 측면부가 조망되는 조망점 11에서는 입면 패턴 차별화를 통해 경관 영향을 완화함

○스카이라인 분석

- 사업시행으로 고층 건축물이 입지하며 높이 변화가 있는 지역의 건축스카이라인 형성
- 고층화가 나타나지만, 높이 변화에 따라 특징적이며, 활력있는 건축 스카이라인 형성하는 것으로 검토됨

○녹시율 분석

- NO. 1 양재대로의 경우 도로변 녹지공간 존치로 사업지구 내 조망이 불가하여 녹시율 변화가 없으며, NO. 2 마천로와 NO. 3 오금로31가길의 경우 보행공간 확보로 개방감이 향상될 것으로 예측됨
- NO. 4 한양3차아파트와 경계를 이루는 지점은 보행통로 조성으로 개방감이 향상되며, 향후 한양 3차아파트 녹지 조성 시 녹시율량이 증가할 것으로 예측됨
- 녹시율 분석 결과 건축물 사업 서울시 녹시율 기준을 상회하는 것으로 분석됨

## 2) 저감방안

- 지역 맥락에 순응하는 배치계획
  - 인접 가로에서의 조망을 고려한 건축물 동 배치
  - 건축물 동 간 거리 확보를 통해 통풍축 및 바람길 형성
- 조화로운 경관 형성을 위한 높이 및 규모계획
  - 다양한 높이를 혼합하여 획일적이지 않도록 계획하여 변화감 있는 스카이라인 형성
  - 사업지구 인근 주거지와 높이 차이에 따른 이질감을 최소화하는 계획
- 고층 건축물의 압박감을 완화하는 형태 및 입면 계획 수립
  - 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획
  - 입면 분할패턴으로 고층 건축물의 층고감 및 입면 확장성 완화
- 지역환경과 조화되는 색채 및 재질계획 수립
  - 차분한 이미지를 부여하며 안정감을 주는 색채/재질
  - 지역경관과 조화되는 색채 도입
- 쾌적한 지역 환경조성에 기여하는 외부공간계획 수립
  - 풍부한 가로녹지체계와 연계를 고려한 외부공간계획
  - 외부공간의 연속성을 높여 지역의 가로녹시율을 증가 및 고층 아파트 단지의 시각적 완충역할

## 라. 일조장해

### 1) 영향예측

- 사업시행으로 인한 일조영향 분석
  - 2시간 등시간 일영범위 내 주거 시설에 한하여 일조영향을 분석한 결과 총 25개의 주거시설이 위치하며, 그 중 11개의 건물(6번, 8번, 11번, 12번, 13번, 16번, 17번, 19번, 21번, 22번, 25번)은 남동향측에 주 창문이 존재하지 않아 분석지점에서 제외함
  - 총 14개 주거시설의 580개 분석지점 중 일조수인한도 불만족 지점은 사업시행 전 116개 지점, 사업시행 후 291개 지점으로 분석되었으며, 그 중 1개 지점이 개선됨을 확인함
  - 따라서, 본 사업시행으로 인한 일조수인한도 추가 불만족 지점은 175개 지점으로 나타남
  - 전체 860개 세대 중 601개 세대가 일조권 수인한도를 만족하는 것으로 예측됨(만족률 69.88%)

## 2) 저감방안

### ○ 일조 확보를 위한 건축 관련법 준수

- 건물의 배치 및 층고는 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한”에 관한 건축법 및 건축법 시행령, 서울시 건축조례 등에 준하여 계획을 수립함

### ○ 일조시간 감소세대에 대한 대책

- 일조분석결과 보고서를 조합사무실에 비치하여 관계인 열람이 가능하도록 조치하고, 일조영향에 대한 상담 및 관련업무가 원활히 이루어 질 수 있도록 조치하겠음

- 또한, 일조시간 감소 예상세대가 일조 불만족관련 설명 등을 요청할 경우에는 해당 민원인에게 일조 분석 결과에 대해 상세설명, 서면자료제공 또는 주민요구 시 간담회 개최 등을 통하여 해당 주민이 일조영향에 대해 충분히 인지할 수 있도록 설명할 계획임

### ○ 단지내 일조 불만족세대 대책

- 향후 입주민의 일조 불만족 관련 민원을 사전에 방지하고자 분양단계에서 입주예정민을 대상으로 일조관련 피해와 관련된 자료를 배포하는 등 충분히 인지할 수 있도록 정보를 제공할 계획임

## 1.5.6 사회·경제환경분야

### 가. 인구 및 주거

#### 1) 영향예측

##### ○ 사업시행시 활동인구

- 사업지구 1일 총 활동인구 예측 결과, 단기목표년도(2031년) 4,688인/일(상주/상근인구 3,246인/일, 방문/이용인구 1,442인/일), 장기목표년도(2035년) 4,639인/일(상주/상근인구 3,246인/일, 방문/이용인구 1,393인/일)로 예측됨

## 1.6 사후환경영향조사계획

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

### 1.6.1 조사주체

- 본 사업의 주체인 사업자가 사후환경영향조사의 주체가 되어 환경영향평가를 통해 협의된 저감방안의 설치 관리 및 이행여부를 조사하고 관리·감독할 계획임

### 1.6.2 조사기간

- “서울특별시 환경영향평가조례” 제19조 제4항에 따라 사업착공시부터 준공후 3년까지 조사를 시행할 계획임

### 1.6.3 조사내용

#### 가. 조사항목

- 조사항목은 본 사업의 특성에 따라 공사시 환경에 영향을 미칠 것으로 예상되는 대기질, 온실가스, 수질, 토양, 지형·지질, 동·식물, 친환경적 자원순환, 소음·진동 등 평가항목

#### 나. 조사지역 및 조사주기

- 조사지역은 환경변화가 예상되는 사업지구와 주변지역을 조사지역으로 설정함
- 조사 및 분석방법은 환경관계법규 및 공정시험기준에 준하여 실시함
- 사후환경영향조사는 본 사업시행으로 인한 환경질의 변화를 주기적으로 모니터링하고, 본 평가서에서 제시한 환경영향 저감방안의 이행 여부를 확인할 계획임

<표 1.6-1> 사후환경영향조사계획(총괄)

| 구 분      | 조사지점     | 조사내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 조사회수                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대기<br>환경 | 대기질      | <p>&lt;공사시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대기질 유지목표 농도 초과여부</li> <li>- 유지목표농도 초과시 추가 저감 대책 이행여부</li> <li>○ 저감시설 설치 및 정상가동 여부</li> <li>○ PM-2.5, PM-10, NO<sub>2</sub> 상시모니터링 실시 여부 및 정상작동 확인</li> <li>○ 친환경건설장비 사용 및 관리현황</li> <li>- 건설장비 목록 작성·관리 여부</li> <li>○ 민원발생여부 확인</li> </ul> <p>&lt;준공시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실내공기질항목</li> <li>- 실내공기질 유지목표농도 만족 여부</li> <li>○ 적정환기시설 설치여부 확인</li> <li>○ 플러쉬 아웃 시행여부 확인</li> </ul> <p>&lt;운영시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대기환경기준 초과여부</li> </ul> | <p>·착공시~준공시:</p> <p>-환경질 조사</p> <p>: 타파기 공사시~ 1년<br/>월 1회(3일 조사),<br/>그 외 분기 1회(3일 조<br/>사, 철거시 포함)</p> <p>-협의내용이행여부 조사</p> <p>: 분기 1회</p> <p>·준공전</p> <p>: 준공전 1회</p> <p>·준공시~준공후 3년</p> <p>-환경질 조사</p> <p>: 반기 1회(1일 조사)</p> <p>-협의내용이행여부 조사</p> <p>: 반기 1회</p> |
|          | 온실<br>가스 | <p>&lt;공사시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 에너지 소비절약 계획 시행 여부</li> <li>- 고효율 조명기기 시공여부</li> <li>- 에너지모니터링시스템 설치 여부</li> <li>- 대기전력장치 시공여부</li> <li>- 신·재생에너지 시공여부</li> <li>- 전기차 주차구획 및 충전시설 시공 여부</li> <li>○ 서울시 녹색건축물설계기준 이행여부 확인</li> <li>- 녹색건축물, 건축물에너지 효율등급, 제로에너지<br/>건축물 인증여부 확인</li> </ul> <p>&lt;운영시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신·재생에너지 설비 적정 작동여부 확인</li> <li>- 신·재생에너지 설비 가동을 미흡시 조치내용 등</li> <li>- 신·재생에너지 운영 관리 여부</li> <li>○ 신·재생에너지 설비 생산량 모니터링</li> </ul>                                           | <p>·준공시</p> <p>: 준공 전 1회</p> <p>·준공시~준공후 3년</p> <p>: 반기 1회</p>                                                                                                                                                                                                    |

<표 계속> 사후환경영향조사계획(총괄)

| 구 분         | 조사지점 | 조사내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 조사회수                                                                                                                          |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수<br>환<br>경 | 수질   | 사업지구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|             |      | <p>&lt;공사시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 지하수위 모니터링</li> <li>- 지하수위 : 지하수위 계측장비 설치 후부터 공정별 계측주기에 따라 계측 실시 여부</li> <li>○ 공사시 토사유출 저감시설 관리 여부</li> <li>- 토사유출 저감시설 적정설치 및 유지보수여부</li> <li>- 침사지 방류수 모니터링</li> <li>· 조사항목 : SS(총 1개 항목)</li> <li>· 조사기간 : 토공사시 분기 1회</li> <li>○ 공사시 세륜세차시설 운영관리</li> <li>- 세륜세차시설 폐수 및 슬러지 적정 처리 여부</li> </ul> <p>&lt;준공시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준공시 저감시설 설치여부</li> <li>- 우수유출 저감시설</li> <li>· 빗물저장조, 투수성포장재 등 우수유출 저감대책의 적정 설치여부</li> <li>- 용수절감시설(절수기기)의 적정 설치여부</li> </ul> <p>&lt;운영시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우수유출저감시설 유지관리 모니터링</li> <li>- 빗물관리시설(투수성포장, 옥상녹화, 빗물저장조 등) 유지관리 현황</li> </ul> | <p>·착공시~준공시</p> <p>: 분기 1회(단, 각 항목별 제시된 조사기간을 따름)</p> <p>·준공시 : 준공전 1회</p> <p>·준공시~준공후 3년 : 분기 1회</p>                         |
| 토지<br>환경    | 토양   | 사업지구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|             |      | <p>&lt;공사시&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 폐유저장소 관련 토양오염도(BTEX, TPH)</li> <li>○ 오염토양 확인시 「토양환경보전법」 및 「토양정밀조사의 세부방법에 관한 규정」 등에 따른 토양정밀조사 및 정화처리 여부 확인</li> <li>○ 발생 폐유의 적정보관 및 처리여부 확인</li> <li>○ 식재지 조성 반입토양 성능목표기준 만족 여부 확인</li> <li>- 「중급」 : 토양산도, 전기전도도, 염기치환용량, 전질소량, 유효태인산함유량, 치환성 칼륨, 치환성 칼슘, 치환성 마그네슘, 염분농도, 유기물 함량</li> <li>- 토양성능평가 시 기준 「중급」 미달 항목에 대해 개량 후 분석 실시(순차적 개량으로 만족 여부 확인)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>·착공시~준공시</p> <p>: 분기 1회</p> <p>-폐유저장소 관련 토양오염도(BTEX, TPH) : 폐유저장소 설치시 ~ 주변 포장완료시 까지, 분기1회</p> <p>-식재지 조성 반입토양 : 반입전 1회</p> |



## 1.7 대안의 설정 및 평가

- 본 사업지구는 주변 입지 여건 및 주변 지역의 기존 건축물 현황 등을 기준으로 대안을 수립하여 건축규모 및 건축적 특성 등을 종합적으로 검토하여 최종안을 선정하였으며, 충분한 녹지공간 확보 및 쾌적한 보행환경조성이 가능한 대안 1을 최종안으로 선정함

<표 1.7-1> 대안별 비교분석 결과(배치도 대안 비교)

| 구 분     | 대안 1                                                                                                                                                                            | 대안 2                                                                                                                                                                                    | 대안 3                                                                                                                                                                              |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 배 치 대 안 |                                                                                                |                                                                                                        |                                                                                                 |
| 볼륨감     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 동조합의 타입(바지형, L자형, 판상형)을 다양화하고 양재대로변 기준 세로방향으로 배치하여 대로변에서의 매스 볼륨감을 최소화</li> <li>· 이에 따라 상대적으로 경관성 확보 유리</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 동조합의 타입이 단조로운 판상형 위주 배치</li> <li>· 이에 따라 상대적으로 차폐되어 보이며, 통경축 확보 불리</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 양재대로변 기준 가로방향으로 배치하여 대로변에서의 매스 볼륨감이 극대화</li> <li>· 이에 따라 대로변 방향으로 비대하여 경관적 차폐 및 위압감이 크게 형성</li> </ul>                                    |
| 외부공간    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 단지와 주변도로와 연계성 있는 보행동선 계획</li> <li>· 다양한 외부공간 계획으로 단지 내 녹지공간 형성</li> <li>· 양재대로변에 면한 외부공간은 보행자의 접근이 용이하도록 수직동선 설치</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공보행통로에서의 진입은 양호하나 양재대로변 및 북측 도로에서의 진입이 상대적으로 적어 단지와 외부도로와의 연계성이 떨어짐</li> <li>· 동간 이격거리가 상대적으로 짧아 외부공간 활용도가 떨어짐</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공보행통로에서의 진입은 양호하나 양재대로변 및 북측 도로에서의 진입이 상대적으로 적어 단지와 외부도로와의 연계성이 떨어짐</li> </ul>                                                          |
| 건축적 특 성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 향, 조망 : 주요조망이 남향, 남동향으로 양호</li> <li>· 동간 채광 이격거리 : 주동 이격거리 양호</li> <li>· 일조 : 주변 일조를 고려하여 대로변에 면한 동은 고층계획, 북측동은 저층으로 계획</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 향, 조망 : 남향인 세대보다 남동향 및 동향인 비중이 많음</li> <li>· 동간 채광 이격거리 : 주동 이격거리가 상대적으로 짧음</li> <li>· 일조 : 외부 일조에는 양호하나 남측 +자 주동으로 인한 내부 일조 침해가 있음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 향, 조망 : 남향인 세대보다 남동향 및 동향인 비중이 많음</li> <li>· 동간 채광 이격거리 : 주동 이격거리 양호</li> <li>· 일조 : 외부 일조에는 양호하나 남측 비대한 주동으로 인한 내부 일조 침해가 있음</li> </ul> |
| 종 합     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주변 지역의 스케일 및 도시 경관을 고려하여 각 동의 높이계획을 하여 자연스러운 스카이라인을 형성하며, 단지내 통경축과 연계되는 배치 계획을 통해 시각적 개방감 부여하고 다양한 주동형식으로 외부공간과의 배치를 조화롭게 함</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 판상형 비율이 많고 외부 일조 및 프라이버시 침해를 최소화했지만 +자 주동의 매스가 비교적 거대하여 개방감과 외부공간 활용도가 떨어짐</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 수평적으로 개방감이 있는 배치이지만 대로변의 가로배치로 매스의 볼륨감이 비대하여 상대적으로 수직적 개방감이 떨어지며 위압감을 형성함</li> </ul>                                                     |
| 선 정     | ●                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                   |

## 1.8 종합평가 및 결론

- 본 사업시행으로 인하여 주변지역에 미치는 환경상의 긍정적 요소와 부정적 요소를 추출한 결과, 부정적인 요소로는 공사시 장비가동 및 토사 이동에 따른 비산먼지 발생, 소음 및 토사유출, 폐기물 발생 등이 예상되나, 사업시행 후 다양한 녹지공간의 조성, 우수유출 저감시설(빗물저장조, 투수성포장재 사용) 설치 및 이를 통한 침투율 개선 등의 긍정적인 요소가 나타날 것으로 판단됨
- 이에 금번 환경영향평가에서는 공사시 제반 부정적인 요소를 저감하기 위한 충실한 저감방안(가설방음판넬 설치, 주기적 살수, 층별 방진망 설치, 다단침사지(또는 침전조) 설치)등을 계획하여 사업시행으로 인한 부정적인 영향을 최소화 하였으며,
- 도심지내 부족한 녹지율에 대하여 자연지반녹지의 확보 및 생태면적을 확대, 생물다양성 증진을 위한 조경계획 수립, 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 노력하였음
- 따라서, 본 사업시행시 공사중 일시적인 환경적 영향이 발생할 수 있으나 장기적인 관점에서 볼 때 토지의 효율적 이용, 도시기반시설 확충 및 도시기능 회복이 기대되며, 도시의 균형발전을 통한 도심경제 활성화 등 긍정적인 효과가 더 클 것으로 판단됨

## 대림가락아파트 주택재건축정비사업 환경영향평가 공고공람 행정동 구분

### 1. 행정동 구분

- 건축물 및 정비사업(재개발·재건축)의 환경영향평가 항목 및 심의기준(환경영향평가서초안 작성 지침), 서울특별시 고시 제2022-322호

### 4. 기 타

- 1) 환경영향평가 초안은 대상사업 시행으로 주민의 생활환경 등에 미치는 영향을 분석·평가하여 여러 대안을 비교, 장·단점을 객관적으로 기술한 후 최종적으로 사업시행 시 이행할 저감 방안 선정(사유 명시) 제시
- 2) 사업부지 경계로부터 500m 이내 거주지역의 통·반장에게 환경영향평가(초안) 요약본과 주민공람, 주민설명회 일정 등을 통보하여 주민의견 수렴

○ 사업지구 부지경계로부터 500m 반경 내에 포함된 총 4개의 행정동이 공고공람 해당 행정동에 속함

- 송파구 방이1동, 송파2동, 오금동, 가락본동

○ 공람 및 주민설명회 안내문 우편 발송을 위하여 해당 범위내 통·반장 주소지 및 연락처 협조 요청

