

세운 재정비촉진지구 3-1, 3-4,5 , 3-6, 3-7구역  
도시 환경 정비 사업  
**환경영향평가서(재협의)**  
(초안 요약서)

2017. 02

더센터시티(주) 외 1개사

# 초안요약서

## 1.1 사업의 목적

- 사업지구 일원은 세운상가 주변의 낙후된 지역에 대한 토지의 효율적 이용, 도시기반시설 확충 및 도시기능 회복을 위하여 서울특별시 고시 제2006-365호에 의해 세운재정비촉진지구로 지정고시(최초결정 2006.10)된 지역임
- 세운재정비촉진지구 중 3-4, 3-5, 3-6, 3-7구역은 업무시설, 숙박시설, 근린생활시설 신축에 따라 2015년 6월 환경영향평가 협의를 거쳐 2015년 7월 사업시행인가를 득하였으며, 3-1구역은 업무시설 신축에 대하여 2015년 12월 사업시행인가를 득한 바 있음
- 본 사업은 기 협의한 3-4, 3-5, 3-6, 3-7구역 중 3-4, 3-5구역에 대한 구역 통합내용 반영 및 건축계획 변경(업무, 숙박 → 공동주택), 3-1구역에 대한 건축계획 변경(업무 → 공동주택)이 주요 내용이며, 3-4~7구역과 3-1구역의 사업시행자를 동일하게 시행함에 따라 기 협의한 환경영향평가의 재협의 절차를 이행하고 자 함
- 기 협의한 3-4, 3-5, 3-6, 3-7구역 중 3-4,5구역에 대한 구역 통합은 지하공간의 효율적인 이용 및 구역별 사업시행에 따라 중복되는 절차와 기간을 단축하여 조속하고 일체적인 정비가 되도록 하기 위함이며, 3-1,4,5구역 부지가 일반상업지역(토지비가 높은 지역)으로 최근 업무시설의 부동산 경기가 침체되어 공동주택으로 개발하고 도심 내 부족한 주거시설을 확충하여 도심공동화 현상을 억제하고자 함

## 1.2 사업의 개요

가. 사업명 : 세운재정비촉진지구 3-1, 3-4,5, 3-6, 3-7구역 도시환경정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 중구 입정동 2-4번지 일원

다. 구역면적 : 18,276.9m<sup>2</sup>(3-4,5, 3-6, 3-7구역 변경없음)

(3-1구역 4,661.2m<sup>2</sup>, 3-4,5구역 7,032.4m<sup>2</sup>, 3-6구역 3,851.0m<sup>2</sup>, 3-7구역 2,732.3m<sup>2</sup>)

라. 용도지역·지구 : 일반상업지역, 주차장설치제한구역, 세운재정비촉진지구

마. 사업시행자 : 더센터시티(주) 외 1개사

바. 사업승인기관 : 서울특별시 중구

사. 사업기간 : 2006년 ~ 2020년

아. 사업비 : 약 1조 300억원

자. 사업의 내용

1) 건축개요

구 분		3-1구역	3-4,5구역	3-6구역 (변경없음)	3-7구역 (변경없음)
사 업 명		세운재정비촉진지구 3-1, 3-4,5, 3-6, 3-7구역 도시환경정비사업			
위 치		서울특별시 중구 입정동 2-4번지 일원			
지 역, 지 구		일반상업지역, 세운재정비촉진지구, 중심지미관지구			
용 도		공동주택, 근린생활시설		숙박시설(관광숙박시설), 근린생활시설	
구역면적(m <sup>2</sup> )		4,661.20	7,032.40	3,851.00	2,732.30
공공용지(m <sup>2</sup> )		1,017.20 (도로)	1,489.20 (도로 1,286.20) (공원 203.00)	1,037.60 (도로 367.7) (공원 669.89)	529.90 (도로)
대지면적(m <sup>2</sup> )		3,644.00	5,543.10	2,813.40	2,202.50
건축 면적 (m <sup>2</sup> )	저층	2,041.06	3,199.63	1,764.81	1,294.32
	고층	1,448.93	2,385.83	1,382.67	1,167.78
연면적 (m <sup>2</sup> )	지상층	33,643.59	49,464.52	25,313.03	19,680.09
	지하층	20,551.46	31,581.96	11,116.48	5,364.82
	합 계	54,195.05	81,046.48	36,429.51	25,044.91
건폐율 (%)	저층 (법정 80%)	56.01%	57.72	62.73	58.77
	고층 (법정 60%)	39.76%	43.04	49.15	53.02
용적율(%)		916.98 (법정 922.09)	889.41 (법정 934.97)	899.73 (법정 899.87)	893.53 (법정 899.60)
조경면적(m <sup>2</sup> )		550.00(15.09%)	869.70(15.68%)	426.21(15.15%)	345.41(15.68%)
공개공지(m <sup>2</sup> )		184.00(5.05%)	390.00(7.04%)	293.38(10.43%)	169.57(7.70%)
주차대수		계획 348대 (법정 309대)	계획 532대 (법정 459대)	계획 112대 (법정 115대)	계획 72대 (법정 91대)
건축규모		지하 8층/지상 26층	지하 8층/지상 26층	지하 6층/지상 20층	지하 4층/지상 20층
최고높이(m)		89.50	89.50	70	70
구 조		철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조

주) 1. 각 구역별 면적의 합은 구역면적 18,276.90m<sup>2</sup>, 공공용지 4,073.90m<sup>2</sup>, 대지면적 14,203.00m<sup>2</sup> 이며,  
 2. 각 구역별 건축연면적의 합은 196,715.95m<sup>2</sup> 임

2) 건축개요 비교

구 분		기협의시		금회 재협의시
		3-4구역	3-5구역	3-4,5구역
용 도		업무시설, 근린생활시설	숙박시설, 근린생활시설	공동주택, 근린생활시설
구역면적(m <sup>2</sup> )		4,836.80	2,195.60	7,032.40
공공용지(m <sup>2</sup> )		1,074.30 (도로 871.30,공원203.00)	414.90 (도로)	1,489.20 (도로 1,286.20) (공원 203.00)
대지면적(m <sup>2</sup> )		3,762.50	1,780.6	5,543.10
건축 면적 (m <sup>2</sup> )	저층	2,271.25	1,016.10	3,199.63
	고층	1,893.60	848.43	2,385.83
연면적 (m <sup>2</sup> )	지상층	33,697.16	15,631.41	49,464.52
	지하층	17,860.83	4,337.85	31,581.96
	합 계	51,557.99	19,969.26	81,046.48
건폐율 (%)	저층 (법정 80%)	60.37	57.07	57.72
	고층 (법정 60%)	50.33	47.65	43.04
용적율(%)		895.61 (법정 895.90)	877.87 (법정 881.11)	889.41 (법정 934.97)
조경면적(m <sup>2</sup> )		567.24(15.07%)	269.40(15.13%)	869.70(15.68%)
공개공지(m <sup>2</sup> )		391.35(10.40%)	127.89(7.18%)	390.00(7.04%)
주차대수		계획 195대 (법정 205대)	계획 65대 (법정 72대)	계획 532대 (법정 459대)
건축규모		지하 7층/지상 19층	지하 4층/지상 20층	지하 8층/지상 26층
최고높이(m)		90	73	89.50
구 조		철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조	철골철근콘크리트조

3) 건축물 용도별 면적

☑ 3-1구역

구 분	공급면적(m <sup>2</sup> )			기타공용(m <sup>2</sup> )			합계(m <sup>2</sup> )	용도 비율 (%)
	전용면적	공용면적	소계	기전실	주차장	소계		
공동주택	18,448.03	10,970.50	29,418.53	1,408.91	16,311.96	17,720.87	47,139.40	86.98
근생시설	3,238.45	2,472.49	5,710.94	706.20	638.51	1,344.71	7,055.65	13.02
합 계	21,686.48	13,442.99	35,129.47	2,115.11	16,950.47	19,065.58	54,195.05	100.00

☑ 3-4,5구역

구 분		공급면적(m <sup>2</sup> )			기타공용(m <sup>2</sup> )			합계(m <sup>2</sup> )	용도 비율 (%)
		전용면적	공용면적	소계	기전실	주차장	소계		
기협의시 (3-4구역)	업무시설	23,561.38	10,524.27	34,085.65	2,132.32	7,861.62	9,993.94	44,079.59	85.50
	근생시설	3,703.56	2,059.57	5,763.13	335.18	1,380.09	1,715.27	7,478.40	14.50
	합 계	27,264.94	12,583.84	39,848.78	2,467.50	9,241.71	11,709.21	51,557.99	100.00
기협의시 (3-5구역)	숙박시설	7,791.05	7,462.17	15,253.22	1,321.55	533.57	1,855.12	17,108.34	85.67
	근생시설	1,336.60	1,200.59	2,537.19	226.72	97.01	323.73	2,860.92	14.33
	합 계	9,127.65	8,662.76	17,790.41	1,548.27	630.58	2,178.85	19,969.26	100.00
금회 (3-4,5구역)	공동주택	28,306.42	13,688.40	41,994.82	2,426.32	24,093.27	26,519.59	68,514.41	84.54
	근생시설	10,604.08	171.82	10,775.90	200.00	1,556.17	1,756.17	12,532.07	15.46
	합 계	38,910.50	13,860.22	52,770.72	2,626.32	25,649.44	28,275.76	81,046.48	100.00

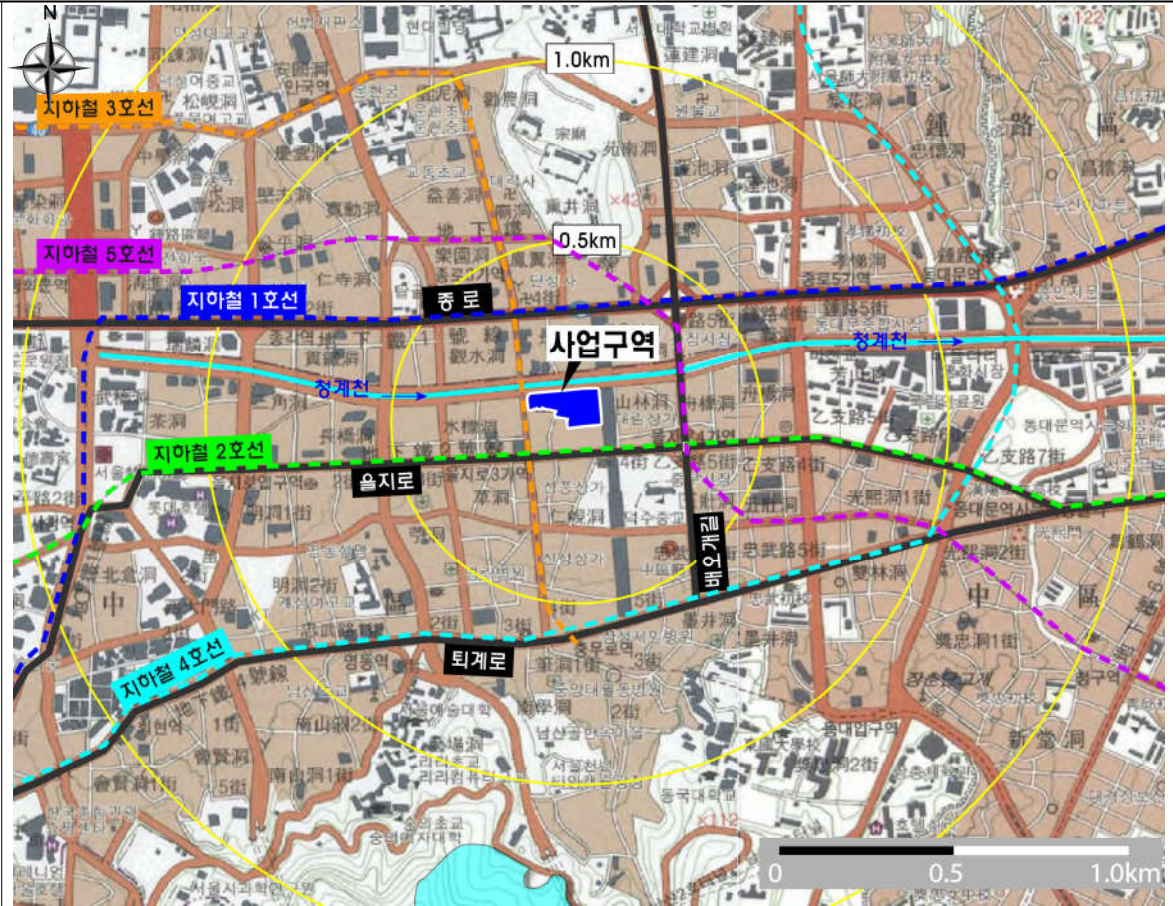
☑ 3-6구역(변경없음)

구 분	공급면적(m <sup>2</sup> )			기타공용(m <sup>2</sup> )			합계(m <sup>2</sup> )	용도 비율 (%)
	전용면적	공용면적	소계	기전실	주차장	소계		
숙박시설	14,941.17	9,419.13	24,360.30	1,540.88	4,580.09	6,120.97	30,481.27	83.67
근생시설	2,611.88	2,051.00	4,662.88	269.36	1,016.00	1,285.36	5,948.24	16.33
합 계	17,553.05	11,470.13	29,023.18	1,810.24	5,596.09	7,406.33	36,429.51	100.00

☑ 3-7구역(변경없음)

구 분	공급면적(m <sup>2</sup> )			기타공용(m <sup>2</sup> )			합계(m <sup>2</sup> )	용도 비율 (%)
	전용면적	공용면적	소계	기전실	주차장	소계		
숙박시설	10,591.06	8,785.50	19,376.56	1,713.66	506.87	2,220.53	21,597.09	86.23
근생시설	2,042.99	972.90	3,015.89	330.56	101.37	431.93	3,447.82	13.77
합 계	12,634.05	9,758.40	22,392.45	2,044.22	608.24	2,652.46	25,044.91	100.00

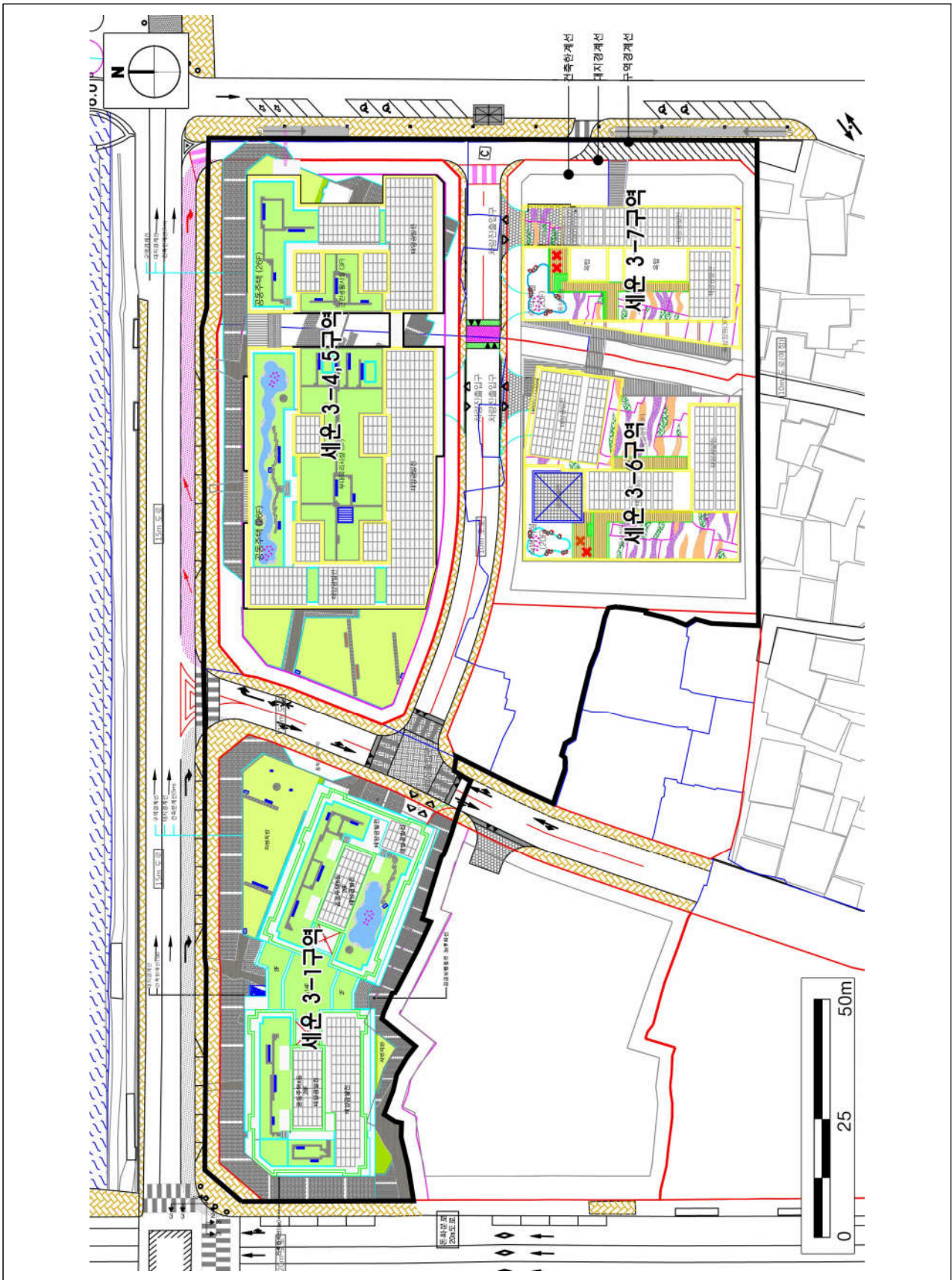
위  
치  
도



위  
성  
사  
진



사업지구 위치도 및 위성사진



배치도

3-1구역



3-4,5  
구역



조감도



3-6구역  
(변경없음)



3-7구역  
(변경없음)



조감도

## 1.3 환경에 미칠 주요영향 및 저감방안

### 1.3.1 대기환경분야

#### 가. 대기질

##### 1) 영향예측

###### ○ 공사시

- 현황농도를 고려한 예측농도는 일평균 기준 서울기상대 자료 적용시 PM-2.5 22.4~27.7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , PM-10 45.7~65.6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , NO<sub>2</sub> 0.033~0.051ppm, 중구 AWS 관측자료 적용시 PM-2.5 22.1~28.1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , PM-10 43.3~69.4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , NO<sub>2</sub> 0.033~0.053ppm, 미기상 관측자료 적용시는 PM-2.5 21.8~28.0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , PM-10 40.6~68.6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , NO<sub>2</sub> 0.035~0.055ppm으로 예측됨
- PM-2.5, PM-10의 경우 전지점에서 환경기준을 만족하는 것으로 나타났으며, NO<sub>2</sub>의 경우 일평균 예측값은 환경기준을 만족하나, 1시간 평균 및 연평균 예측치가 환경기준을 초과하는 것으로 예측되었음

###### ○ 운영시

##### ① 연료 사용 및 가로교통량 증가에 따른 영향

- 사업구역내 주 연료는 도시가스(LNG)를 사용할 계획이며, 난·냉방, 급탕, 취사용 연료 사용 및 가로교통량에 따른 가중농도를 예측한 결과 가중치에 의한 영향은 미미한 것으로 예측됨

##### ② 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

###### ○ 공사시

- 부지경계부 가설웬스를 설치하여 비산먼지 확산 방지
- 건물내부공사시 건물 층별 방진막 설치
- 세륜·세차시설의 설치 및 주기적인 살수 실시
- 차량덮개 설치 및 현장정리인원 배치

###### ○ 운영시

- 에너지 소비절약 계획 수립(고효율기자재, 신재생에너지 사용 등)
- 녹지공간 확보 : 부지내 녹지공간 확보, 수목식재

- 실내공기오염

- 다중이용시설 실내공기질 관리법의 법적기준 준수
- 각 시설별 용도를 고려한 환기계획 및 베이크아웃 계획수립
- 오염물질방출자재 사용금지 및 친환경도료사용

## 나. 온실가스

### 1) 영향예측

#### ○ 온실가스 배출량

- 운영시 도시가스(LNG) 수요 및 전력 구매에 따른 온실가스 배출량은 연간 25,891.9 tonCO<sub>2</sub>e/년 (7,061.4 tonC/년)이 발생할 것으로 예측되었음

#### ○ 온실가스 흡수량

- 사업시행시 녹지 및 수목에 의한 흡수량은 토양에 의한 탄소저장량은 12.01tonC, 수목에 의한 탄소저장량 70.16tonC, 탄소흡수량 7.33tonC/년임

#### ○ 사업시행 전·후 온실가스 배출량 변화

- 현재 온실가스배출량은 18,135.0tonCO<sub>2</sub>eq/년으로 탄소흡수량은 없는 것으로 조사됨
- 사업시행시 온실가스 감축(수목 및 토양, 신재생에너지) 6,347.47tonCO<sub>2</sub>eq/년으로 운영시 온실가스 배출량은 25,891.9tonCO<sub>2</sub>eq/년으로 예측됨
- 사업시행전과 비교시 실제적으로 배출이 예상되는 온실가스량은 1,409.4 tonCO<sub>2</sub>eq/년으로 예측됨

### 2) 저감방안

#### ○ 온실가스 흡수원 확보계획(녹지공간확보, 수목식재) 수립

#### ○ 에너지소비절약계획

- 신재생에너지 설비 도입

(태양광발전설비 총 456.4kW, 지열히트펌프 총 2,722kW, 연료전지 총 127kW)

#### ○ 고효율 보일러 사용계획 수립

#### ○ LED 조명 사용계획수립

#### ○ 서울시 녹색건축기준 수립

- 환경친화적 차량 도입계획 수립(전기차 주차구획 3-1구역 20대, 3-4,5구역 25대, 3-6구역 10대 확보)

## 1.3.2 수환경

### 가. 수 질

#### 1) 영향예측

○ 지하수위 및 지하수 흐름변화 예측

-지하수 유입량(굴착완료시) : 흙막이 미시공시 2.03~43.8m<sup>3</sup>/일, 흙막이 시공시 : 2.09~26.56m<sup>3</sup>/일

○ 사업시행에 따른 우수유출량(50년빈도)

-시행전 : 1.0854m<sup>3</sup>/sec      -시행중 : 0.6784m<sup>3</sup>/sec      -시행후 : 0.9497m<sup>3</sup>/sec

○ 공사시 토사유출량 : 3.99톤/일

○ 공사시 오수발생량 : 10.2m<sup>3</sup>/일

○ 운영시 오수발생량 및 급수소요량

-급수소요량 : 1,310.0m<sup>3</sup>/일

-오수발생량 : 1,153.7m<sup>3</sup>/일

○ 운영시 공공하수관 연계 및 침수안전도

-사업구역에서 발생하는 우수 및 오수는 사업구역 내 분류식 우오수관로(우수 Ø450, 오수 Ø300)를 통해 도시계획도로 신설하수관로로 유입(3-1, 6,7구역) 또는 청계천 차집관거로 연결(3-4,5구역)된 후 최종적으로 중랑물재생센터에서 처리되는 것으로 계획함

-신설하수관 통수능 검토결과, 신설하수관의 통수는 원활할 것으로 검토됨

○ 수질오염총량

-사업구역이 위치하는 지역은 한강수계 서울특별시 수질오염총량관리 '한강B' 유역에 해당하는 것으로 조사되어 추후 본 평가시 작성시 확정된 계획에 따라 수질오염총량검토서를 작성하여 서울시 물관리정책과 오염총량팀과 협의를 진행토록 할 계획

#### 2) 저감방안

○ 지하수 유출 및 방지대책

-지하굴착에 따른 지반침하 및 지하수유출을 최소화하기 위하여 흙막이 벽체는 영구 구조벽체로서 이용이 가능하고 차수효과가 뛰어난 SLURRY WALL공법을 적용할 계획임

-공사시 유출지하수는 살수용수, 세륜시설 유지용수, 노면 청소용수 등으로 최대한 재활용토록 함

-지하매설물 철거시 대책

· 하수관거 철거시 : 전문처리업체를 통해 철거전 하수관의 퇴적물을 제거한 후 철거할 계획임

· 정화조 철거시 : 오수와 찌꺼기를 완전히 제거하여 철거 공사에 따른 2차적인 오염 방지

- 공사시 토사유출 저감방안
  - 유출토사의 충분한 침강분리를 위하여 50년빈도 강우량과 유출지하수를 고려하여 용량 39m<sup>3</sup>의 침사지(또는 침전조)를 설치할 계획임
- 공사시 현장사무소 오수처리계획
  - 공사시 현장사무소내 발생하는 오수는 기 매설된 공공하수관로에 유입시켜 처리
- 운영시 우수처리대책
  - 우수는 지구내 분류식관거를 설치하여 사업구역 주변 기존 공공하수관거로 유입·배제토록 함
  - 우수유출 저감 계획
    - 부지내 빗물 머금기 : 사업구역 및 건축물내 녹지 및 옥상녹화를 조성
    - 부지내 빗물 가두기 : 빗물이용시설 설치
    - 부지내 빗물 침투시키기 : 투수성포장, 침투통, 침투트렌치 등
- 운영시 용수공급 및 절감계획
  - 뚝도아리수정수센터에서 시상수도를 공급받을 계획임
  - 중수도처리시설(90m<sup>3</sup>/일)을 설치하여 용수를 절감토록 함
- 운영시 오수처리계획
  - 하수배제는 분류식으로 계획하며, 사업구역에서 발생하는 오수는 향후 설치될 정화조 및 지구내 오수관로를 통해 도시계획도로내 신설하수관로에 연결 후 청계천 차집관거를 거쳐 중량물재생센터에서 최종 처리
  - 정화조 폐액이 오수관거에서 공공하수관거로 배출될 때 악취가 발생되지 않도록 오수맨홀 설치시 정화조 폐액 교란방지를 위한 구조물 설치

### 1.3.3 토지환경

#### 가. 토지이용

##### 1) 영향예측

- 토지이용변화 : 대지 및 도로가 정비되고, 녹지공간이 신규로 조성되며, 대지 내에는 공개공지 및 공공보행통로 등이 조성됨에 따라 토지이용측면에서는 도시환경 개선의 긍정적인 영향이 예상됨
- 신축 건축물 개요
  - 3-1구역 : 건축면적 2,041.06m<sup>2</sup>, 건축연면적 54,195.05m<sup>2</sup>, 지하8/지상26층
  - 3-4,5구역 : 건축면적 3,199.63m<sup>2</sup>, 건축연면적 81,046.48m<sup>2</sup>, 지하8/지상26층
  - 3-6구역 : 건축면적 1,764.81m<sup>2</sup>, 건축연면적 36,429.51m<sup>2</sup>, 지하6/지상20층(변경없음)
  - 3-7구역 : 건축면적 1,294.32m<sup>2</sup>, 건축연면적 25,044.91m<sup>2</sup>, 지하4/지상20층(변경없음)

- 토지피복 유형별 생태면적을
  - 사업시행 전 0.0% → 사업시행 후 35.01~35.79%
- 사업구역내 녹지면적 변화
  - 사업시행 전 시행 전 0.0m<sup>2</sup> → 시행 후 1,518.39m<sup>2</sup>(녹지율 10.69%)
  - 자연지반녹지비율 : 대지면적 대비 10.0~10.8%
- 보행계획 및 보행약자를 위한 시설
  - 대지 중앙부 옛길 복원을 위한 보행통로 계획하고 주변 보행동선과 연계
  - 청계천로 변(5.0m), 세운상가 변(4.0m), 내부도로 변(3.0m) 건축선 이격을 계획하여 각 가로변 보도와 연계된 보행공간 확보
  - 노인·영유아·장애인·임산부 등 활동 불편자들의 접근성, 안정성 확보를 위하여 보도 및 횡단보도, 유도블록, 접근로 계획을 수립하였으며, 장애인 전용 승강기/화장실/주차장 등을 설치할 계획임
- 공개공지 : 대지 내 총 4개소 1,036.95m<sup>2</sup>로 계획
- 자전거 이용시설 확충계획 : 자전거 이용자의 편의를 도모하기 위하여 대상지내 자전거 보관소를 설치토록 계획하였으며, 총 220대 규모로 계획하였음
- 옥상부 활용계획 : 본 신축건물 옥상부에는 주로 태양광발전패널 설치 및 옥상녹화를 위한 공간으로 활용되며, 기타 냉각탑 등 기계설비 설치를 위한 공간으로 활용함
- 지하공간 개발
  - 각 구역별 지하개발면적은 대지면적의 68.5~74.7% 수준이며, 최대 굴착깊이 -29.16~-39.98m
  - 지하층에는 판매시설 및 주차장, 공조실, 기계/전기실, 빗물저장시설 등을 계획한 바, 시설운영에 반드시 필요한 시설을 최적의 규모로 배치하여 지하개발 면적이 최소화 되도록 하였음

## 나. 토 양

### 1) 영향예측

- 지장물 철거시 화장실 및 단독정화조에 남아있는 분뇨 등을 처리하지 않고 철거를 진행할 경우 국부적인 토양오염을 유발할 수 있음
- 투입장비의 오일 교체과정에서 폐유가 누유되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로, 수집·보관시설 등 폐유처리대책을 수립하여 누유에 의한 토양오염을 최소화하도록 할 것임
- 사업구역 내 이화학적 성분분석 결과를 감안할 때 표토의 재활용은 부적합한 것으로 판단됨
- 사업구역 내 조경녹지 최대 확보 및 투수성 포장 적용하여 포장률 최소화 할 계획임

## 2) 저감방안

- 지장물 철거에 대한 대책
  - 기존 건축물 내 정화조 및 기타 분뇨 등은 철거 이전에 철저히 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁처리 함으로써 철거에 따른 토양오염이 발생하지 않도록 계획함
- 공사시 발생 폐유 처리대책
  - 공사전 장비점검 철저
  - 지정된 외부 정비업소에서 정비, 폐유 교환을 원칙으로 하여 관리감독 철저
  - 현장내 폐유 보관시설을 설치 후 위탁처리
  - 보관시설은 지붕 및 콘크리트바닥을 설치하고 수밀성 있는 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

## 다. 지형·지질

### 1) 영향예측

- 지형의 물리적 변화
  - 사업구역 내 지역은 소규모의 건축물이 밀집되어 있는 지역으로서 지반고 EL. 22~24m 사이의 비교적 평탄한 지형에 위치
  - 사업시행시 부지정지 및 지하굴착 작업이 시행됨에 따라 지형변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지의 원지반고 차가 크지 않으며, 주변지역 레벨을 고려하여 단지 계획고를 결정함에 따라 사업시행에 따른 지형변화는 크지 않을 것으로 판단됨
  - 부지정지 및 지하굴착에 따라 각 구역별 40,800~146,300m<sup>3</sup>의 잉여토가 발생하는 것으로 산정되어 적절한 처리대책이 요구됨
  - 부지정지 및 지하굴착에 따라 각 구역별 35,088~101,439m<sup>3</sup>의 잉여토가 발생하는 것으로 산정되어 적절한 처리대책이 요구됨
- 지하굴착에 따른 인접 지반 안정성검토
  - 흙막이공법은 영구벽체로서 이용이 가능하며, 차수효과 및 벽체강성이 뛰어나 지반변형 및 침하발생이 적은 Slurry wall공법을 적용하고, 지지공법은 SPS 공법(Strut as Permanent System Method)을 적용

- 지반침하량 검토결과 최대 침하량은 1.701~2.915cm로 나타나 허용 침하량 4.0cm을 만족하는 것으로 나타났으며, 각 변위량은 1/900.9~1/523.6 로 나타나 허용 각변위 1/300을 만족하므로 굴착시 인접지반에 대한 침하 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 지하수위 및 지하수 흐름 변화 예측

- 지하수위 : 굴착종료 시에는 지하수위가 굴착심도에 따라 최대 15.78m 하강하는 것으로 나타나, 차수벽 시공 여부에 따른 지하수위 강하량은 차이가 크지 않은 것으로 판단됨

- 지하수 유입 : 차수벽 시공 시 굴착구간 내로 유입되는 지하수 유입량은 0.66~39.54m<sup>3</sup>/일로 나타나, 미시공 시 보다 3~100%, 평균 약 32.5%의 차수효과가 발생한 것으로 예측되었다. 지하공간의 외벽 및 바닥면 차수에 따라 지하수 유입량은 0.94~3.47m<sup>3</sup>/일로 지하수 유입량이 감소한 것으로 분석됨

## 2) 저감방안

○ 토사처리계획

- 사업구역내 성토재(퇴메우기)로 활용 가능성을 검토하여 재활용하고, 나머지는 온라인상의 흙처리 시스템을 이용하여 처리하며, 불가능할 경우 수도권 매립지에서 처리토록 함

- 사업구역내 발생하는 토공량, 퇴메우기량, 잉여토 처리사항 등을 모니터링하여 협의내용관리대장에 기재토록 함

- 잉여토량 이송경로를 사업구역→퇴계로→남산터널→올림픽대로→인천국제공항고속도로→수도권매립지로 계획하여 주거지역 통과를 자제토록 계획하였으며, 이송시 2차적인 환경문제를 최소화하기 위하여 토사운반차량 적재함에 덮개를 설치하도록 함

○ 지반침하 및 지하수 유출

- 사업구역 지하굴착에 따른 지반침하 및 지하수유출을 최소화하기 위하여 흙막이 벽체 영구벽체로서 이용이 가능하며, 차수효과 및 벽체강성이 뛰어나 지반변형 및 침하발생이 적은 Slurry wall공법 적용

- 지지공법의 경우 가설재를 설치하지 않고 건축물을 먼저 시공한 후 지상에서 지하로 터파기하며 구조물을 완성해 가는 SPS 공법(Strut as Permanent System Method)을 적용

- 계측계획에 의거 지반침하 및 지하수위 등에 대한 계측을 실시하고, 사후환경영향조사와 연계하여 지반침하 및 지하수위를 모니터링 실시



## 1.3.4 자연생태환경

### 가. 동·식물

#### 1) 영향예측

- 기존 자료조사, 탐문조사 및 토지이용계획을 고려하여 예측·분석
  - 주민에 의한 탐문조사와 본 사업의 토지이용계획(조경계획 포함)을 고려하여 영향예측을 실시하고 저감방안을 수립
- 사업시행 전·후 동·식물 변화 비교
  - 육상식물 : 운영 시 녹지공간에 체계적인 조경계획을 수립하여 녹지 양을 늘리고 다양한 수종을 도입하여 녹지의 양적·질적인 변화를 도모
  - 육상동물 : 사업구역 주변 주요 녹지인 남산, 청계천과는 시가지, 도로 등으로 단절되어 고립된 서식환경을 보이고 있어 사업시행 후 소형 텃새류의 이입은 가능할 것으로 판단됨
- 녹지의 양적·질적 변화
  - 사업시행 후 자연지반 녹지, 인공지반 녹지, 옥상녹화 등 총 5,891.85㎡의 녹지계획을 수립
- 현재 서식환경 대비 운영시 서식환경 및 동·식물 개선 정도 파악
  - 조류의 서식지 및 휴식처로서 기능이 가능하도록 녹지 조성계획을 수립하였고 수목 및 초화류를 활용하여 옥상녹화를 실시하는 등 생물서식환경 개선을 계획하였음
- 주변과의 생태적 연계 가능성 검토
  - 사업시행 후 1,518.39㎡의 녹지가 확보되어 양적으로 향상되었을 뿐만 아니라 생물다양성 증진계획에 따라 다층구조 식재 및 다양한 수종의 식재로 질적 향상을 도모할 수 있으며, 수생비오톱, 벽면녹화, 옥상녹화, 공개공지 등을 계획하여 인근하는 청계천과 함께 그린네트워크의 점적 특성을 부여하였음

#### 2) 저감방안

- 녹지조성 계획
  - 사업시행 전 대상지내 녹지면적은 없으나, 사업시행시 자연지반녹지 및 인공지반녹지 확보를 통해 1,518.39㎡의 신규 녹지가 생성될 수 있도록 계획함
- 식재계획
  - 지상층과 옥상녹화 지역 등에 총 58종을 식재하며, 생물서식공간 개념을 반영하여 교목, 관목, 초화류를 아울러 식재하여 다층구조의 식재 패턴으로 계획
- 육생비오톱
  - 운영 시 주변지역에 서식 및 출현하는 동물들이 사업구역으로 이입이 가능하도록 3-1구역 북서측과 3-4,5구역 남동측에 육생 비오톱 조성계획 수립

- 수생비오톱
  - 주변지역에 서식 및 출현하는 동물들이 사업구역으로 이입이 가능토록 3-6,7구역의 옥상층 내에 수생 비오톱(각 90㎡)을 배치
- 생물서식공간 확보방안을 포함한 생물다양성 증진대책
  - 건축물 배치 지역을 제외한 전체 지역에 조경계획을 실시하여 소생물 서식공간으로 활용
  - 녹지대에 주기적인 관수를 실시하여 소생물권을 유지
  - 수생 비오톱을 조성하여 조류의 물 공급지로 활용, 시민들에게 청량감 제공, 도시 경관미 향상
- 옥상녹화
  - 건물의 보호와 에너지 절약, 자연환경 개선과 함께 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 이용될 수 있으므로 옥상녹화계획 수립
- 벽면녹화
  - 본 건축물 옥외공간에 덩굴식물을 활용하여 벽면녹화를 실시
- 테라스녹화
  - 입체적 녹지 조성을 위해서 건축물 저층부 테라스에 녹화를 계획
- 공개공지
  - 구역별 공개공지 조성
- 주변지역과 생태적 연계방안
  - 사업구역 주변 녹지 및 하천에 대한 현황분석 결과를 토대로 연계방안을 모색
  - 비행을 통하여 이동이 가능한 곤충류 또는 조류의 디딤돌 비오톱으로서의 기능이 예상되므로 사업 시행시 대상지 내 조경녹지를 계획하여 신규 녹지를 창출함으로써 대상지 주변 녹지와 연계하는 징검돌 역할을 할 수 있도록 계획
- 사업시행에 따른 기존 수림 보존대책 수립
  - 현황조사시 사업구역에서 보존할 만한 기존 수림은 존재하지 않았으며, 또한 조사된 종 중 서울시 보호 야생생물(식물) 또는 그 외 주요종은 조사되지 않았으므로 별도의 재활용 계획은 수립하지 않았음
- 재선충 관련
  - 소나무, 잣나무 재선충병과 관련하여 최근 경기도 광릉 등 서울 인접지역에서 잣나무 재선충병이 추가 발생됨에 따라 반입되는 소나무의 경우 생산지를 확인토록 하여 재선충 발생지역의 소나무 반입은 없도록 할 것임

### 1.3.5 생활환경

#### 가. 친환경적 자원순환

##### 1) 영향예측

###### ○공사시

-건설폐기물 발생량

· 해체 공사시 : 81,975.8톤                      · 신축 공사시 : 5,710.24톤

-석면발생량 : 건축물 총 176동 중 113동(조사비율 : 64.40%)에 대한 159개의 시료를 채취하여 석면 조사를 실시한 결과, 석면함유 건축자재의 총 면적은 11,538.73㎡로 주로 천장마감재인 밤라이트 텍스와 슬레이트에 백석면이 함유되어 있는 것으로 조사됨

-폐유 발생량 : 철거공사시 24.7L/일, 기초공사시 72.5L/일, 토공사시 58.5L/일, 구조물공사시 51.7L/일의 폐유가 발생하는 것으로 예측됨

-생활폐기물 발생량 : 188.7kg/일

-분뇨 발생량 : 171.9L/일

-훼손수목 : 사업구역 내 수목분포가 미미하여 훼손수목의 발생은 거의 없을 것으로 판단됨

###### ○운영시

-종량제 2.92톤/일, 음식물 2.03톤/일, 재활용 2.92톤/일로서 총 7.87톤/일 발생

-중구 생활폐기물 가중도 : 1.56%

-정화조오니 발생량 : 3-1구역 368.1m<sup>3</sup>, 3-4,5구역 560.8m<sup>3</sup>, 3-6구역 368.8m<sup>3</sup>, 3-7구역 271.1m<sup>3</sup>

##### 2) 저감방안

-건설폐기물 : 성상별로 분리하여 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용업체에 위탁처리

-기존 건축물 철거전 가옥 내 정화조 폐액 및 분뇨는 철거 이전에 처리업체를 통하여 전량 수거 후 분뇨처리장에 이송처리

-지정폐기물은 관련법에 의거 적법처리

· 폐유 : 지정된 외부 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하여 관리감독하고, 현장 내 폐유보관시설을 설치 후 위탁처리

· 석면 : 건축물 철거시 발생이 확인될 경우 관계행정기관에 통보하고, 안전하게 관리·제거할 것이며 작업시 전문기관에 의뢰하여 공기질 측정 모니터링을 환경 모니터링과 병행하여 실시

-친환경 건설자재의 사용 : 환경마크 또는 GR마크, HB마크 등을 획득한 친환경적인 건설자재를 우선적으로 선정하여 활용 할 계획이며, 이를 시방서에 명시

-시공시 순환골재의 수급이 가능할 경우 사업부지내 골재 소요량의 50% 사용

-생활폐기물 : 사업구역내 적정장소에 분리수거함 설치 및 중구 폐기물 처리계획에 의거 처리

- 분뇨 : 현장사무소 내에 수세식화장실 및 정화조를 설치하고 정화조에서 발생된 오니는 폐기물처리 업체에 위탁처리
- 운영시
  - 용도별 생활폐기물 분리보관시설 설치, 중구 폐기물처리계획에 의거 처리
  - 음식물쓰레기는 충분히 수분을 제거한 후 별도의 음식물쓰레기 전용수거용기를 설치하고 지자체 관련법규에 적합하도록 처리
  - 정화조오니는 1년에 1회 이상 처리업체에 위탁처리

## 나. 소음진동

### 1) 영향예측

- 공사시
  - 공종별 소음예측결과 토공사가 가장 높은 예측소음도를 나타내고 있으며, 토공시 소음예측결과 68.2~80.3dB(A)로 예측되어, 일부 지점에서 소음환경목표기준[70dB(A)]을 초과하는 것으로 예측됨에 따라 소음영향을 저감하기 위한 적절한 저감방안의 수립이 필요함
  - 소음환경목표기준을 초과하는 지점에 대해서는 적절한 저감방안의 수립이 필요함
  - 진동 : 공사지점에서 10m 이격시 진동규제기준 만족
  - 지반조사결과 사업구역 내 퇴적층, 풍화토, 풍화암 등이 분포하는 것으로 조사되었으며, 지반조사 결과에 의거 별도의 발파계획을 수립하지 않음
- 운영시
  - 금회 추가 및 변경되는 3-1구역, 3-4,5구역에 대한 교통소음 영향을 예측한 결과, 주간 57.3~64.0dB(A), 야간의 경우 51.4~58.1dB(A)로 예측되었으며, 계획 건축물 용도별 소음환경목표와 비교할 경우 근린생활시설 및 공동주택 저층부의 경우 소음환경목표기준을 만족함
  - 건축물 내 각종 설비소음이 발생될 수 있으므로 방음, 방진 계획이 요구됨

### 2) 저감방안

- 공사시
  - 가설방음판넬 설치(부지경계, H=6.0~8.0m)
  - 장비의 분산투입, 차속제한 등
  - 특정공사 사전신고 이행, 건설공사장 소음관리요령, 공사장 소음저감을 위한 가이드라인 준수
  - 소음자동측정망(소음표시 전광판) 설치하여 상시 모니터링 실시
- 운영시
  - 도로교통소음 : 방음효과가 우수한 복층창호 설치
  - 설비소음 : 방음, 방진 설비계획 수립

## 다. 경 관

### 1) 영향예측

#### ○ 경관시물레이션

- 본 사업구역은 세운재정비촉진지구 3지구 5개 구역의 사업으로 사업대상 건축물동의 연속적 조망 및 건축물의 중첩조망에 따른 영향이 있을 것으로 예상되었으나, 적절한 건축물 동간 간격의 확보 및 입면 형태의 차별화, 저층과 고층부의 입면분할을 통해 경관적 영향을 최소화한 것으로 검토됨
- 사업구역이 정면으로 조망되는 조망점3, 조망점12 및 가각부가 조망되는 조망점4, 조망점7, 조망점8, 조망점11에서 사업구역의 경관적 영향이 뚜렷하게 나타나지만 건축물 입면의 패턴 및 재질, 색채계획을 통해 지역경관에 미치는 영향을 최소화하함
- 남산방향 조망이 주요한 조망점1, 조망점3에서는 조망 영향이 없는 것으로 나타났으며, 조망점2, 조망점6, 조망점10, 조망점13에서는 주변 건축물과 일체화되어 조망되는 것으로 나타남
- 그 외 원경역권에 해당하는 조망점5, 조망점15, 조망점16에서는 시각적 노출이 크지 않아 경관영향은 미미한 것으로 검토됨

#### ○ 남북녹지축\_남북방향 경관축

- 남산방향의 조망이 주요한 조망점1,3에서는 사업시행후에도 사업대상건축물에 의한 남산방향 조망 차단 영향은 없는 것으로 검토됨

#### ○ 청계천수경축\_동서방향 경관축

- 동서통경축으로 주변 건축물과 함께 가로변에 연속적으로 위치하는 건축물군으로 조망되어 지역 경관에 미치는 영향이 크지 않고 정돈된 이미지의 천변 경관을 형성
- 또한 주변지역보다 낮은 청계천변 보도에서의 추가조망점에서는 양각형 조망으로 사업지구 건축물이 주변 건축물과 연속적으로 위치하며, 주변 녹지공간의 시각적 완충역할로 보행자시점에서의 영향은 크지 않은 것으로 검토됨

#### ○ 가각부에서의 경관영향

- 사업구역이 조망되는 4방향 가각부에서의 경관영향을 검토하였으며, 모든 검토지점에서 사업대상건축물이 노출되나 면분할을 통해 시선을 분할, 가각부 위압감을 완화하고 있음

#### ○ 정면부에서의 경관영향

- 북측,남측 정면부 모두 가로변에 위치하는 기존 건축물 배후로 사업대상 건축물이 조망되나 면분할 및 다양한 입면패턴으로 고층 건축물의 압박감을 완화하면서, 주변 경관과 조화 추구

#### ○ 통경축에서의 경관영향

- 기존 건축물간 거리 이상을 이격한 건축물배치로 시각통로를 확보하여 남산방향으로의 통경축에 미치는 영향을 최소화함

#### ○ 스카이라인 분석

-동대문에서의 동서방향, 종묘에서의 남북방향 스카이라인에서 기존 건축 스카이라인과 조화되는 스카이라인을 형성하고 있으며, 서울N타워 방향의 스카이라인 흐름에도 영향을 미치지 않음

○ 녹시율 분석

-사업전·후 가로녹시율 분석결과 보도의 경우 평균 26.64%, 차도의 경우 평균 17.50%가 향상되어 서울시 녹시율 기준인 보도 및 차도 25% 이상으로, 사업후 가로 녹시율은 향상될 것으로 예측

## 2) 저감방안

○ 배치/형태

- 종묘에서 남산방향으로의 조망시 조망을 저해하지 않는 건축물의 배치

- 청계천 방향으로의 개방감 확보 및 공간적 연계

- 옛길, 옛물길 복원 반영

- 최대한의 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 형태

○ 입면구성 및 색채/재질

- 건축물의 입면분할로 인한 경관압박감 최소화

- 다양한 시선 포인트로 변화감 형성

- 인접한 주변 건축물과의 조화를 고려한 소프트한 이미지의 색채 및 재질을 사용

○ 외부공간 및 녹지연계

- 외부공간의 공공성을 강화하여 사업구역의 친근한 이미지 조성

- 지역의 자연경관자원과의 녹지연계 및 옥상조경을 통한 녹지량 증

## 라. 일조장해

### 1) 영향예측

○ 계획안 선정

-3개 대안을 기준으로 2시간 등시간 일영범위 분석결과 일영범위가 가장 작은 대안을 계획안으로 선정함

○ 최종안에 따른 일조영향 예측

-본 사업시행시 주변지역에 미치는 일조영향을 파악하기 위하여 동지일 기준 2시간 등시간 일영범위를 분석한 결과 일조영향권내 주거시설 및 교육시설 등 일조 피해 대상시설이 분포하지 않는 것으로 조사되어 사업시행으로 인한 일조 피해는 없을 것으로 예측됨

## 1.4 사후환경영향조사계획

### 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

- “서울특별시 환경영향평가조례 제19조 제4항”의 규정에 의거 사업착공시부터 준공후 3년까지 조사를 시행할 계획임

### 1.4.3 조사항목

- 조사항목은 본 사업의 특성에 따라 공사시 환경에 영향을 미칠 것으로 예상되는 대기질, 수질, 토양, 지형·지질, 동식물, 친환경적자원순환, 소음·진동, 일조장해 등 평가항목

### 1.4.4 조사지역

- 조사지역은 환경변화가 예상되는 사업부지와 주변지역을 조사지역으로 설정함

### 1.4.5 조사방법

- 조사 및 분석방법은 환경관계법규 및 공정시험기준에 준하여 실시함

### 1.4.6 조사지역

- 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)

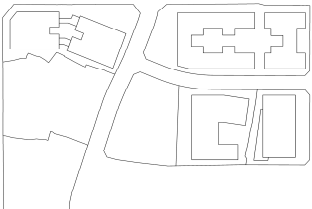
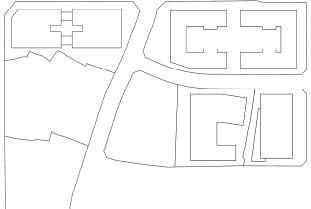
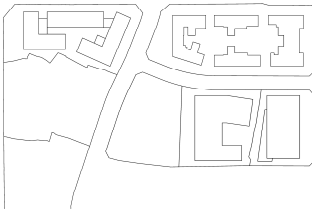
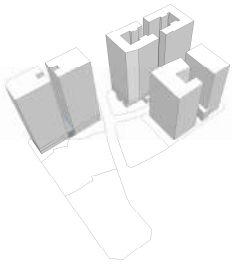
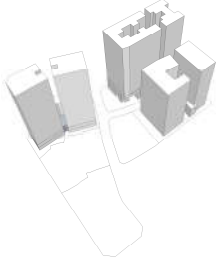
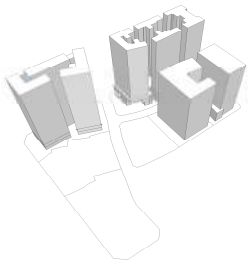
구 분		조사지점	조사내용	조사회수
대 기 환 경	대기질	사업구역 및 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대기오염도(PM-2.5, PM-10, NO<sub>2</sub>)</li> <li>○ 공사시 저감시설 설치 및 정상가동 여부</li> <li>○ 적정 환기시설 설치여부 확인</li> <li>○ 플래쉬 아웃 시행여부</li> </ul>	공사시 : 월1회/분기1회 운영시 : 반기1회
	온실 가스	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 에너지 소비절약 계획 시행 여부</li> <li>○ 건축물에너지 효율등급 인증여부 확인</li> <li>○ 녹지공간 확보, 수목식재</li> </ul>	공사시 : 분기1회 운영시 : 반기1회
수 환 경	수 질	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 지하수관련 모니터링</li> <li>○ 공사시 토사유출 저감시설 관리 여부</li> <li>○ 준공시 저감시설 설치여부</li> </ul>	공사시 : 분기1회
토 지 환 경	토 양	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물 철거 전 분뇨수거처리 여부 확인</li> <li>○ 오염토양 확인시 적정처리 여부</li> <li>○ 발생 폐유 적정보관 및 처리 여부 확인</li> <li>○ 폐유저장소 적정운영여부 및 오염도측정 - TPH, BTEX</li> </ul>	공사시 : 분기1회
	지형 지질	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토사처리 모니터링</li> <li>○ 흙막이공법 및 차수공법, 지지공법 적정이행여부 확인</li> <li>○ 지반침하 및 지하수위 모니터링 여부</li> </ul>	공사시 : 분기1회
자 연 생 태 환 경	동식물	사업구역 및 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조경계획에 수립된 식재종 및 수량의 식재 현황</li> <li>○ 녹지조성지역의 조경 수목의 생육상태 점검</li> <li>○ 사업시행 전후 동물 변화 여부</li> <li>○ 주요종(법적보호종 및 천연기념물) 출현 및 서식현황 조사</li> <li>○ 수생비오톱 설치 여부 및 동물종 이용 현황</li> </ul>	공사시 : 분기1회
생 활 환 경	친환경적 자원 순환	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물 철거시 석면 등 유해폐기물 적정처리여부</li> <li>○ 공사시 생활폐기물 분리수거함 설치 및 처리 여부</li> <li>○ 건설폐기물 적정처리여부</li> <li>○ 폐유저장소 설치 및 위탁처리 여부</li> <li>○ 순환골재 사용여부</li> <li>○ 환경친화적 건설자재 사용 여부</li> <li>○ 건축물 내 생활폐기물 분리수거 공간 설치여부</li> <li>○ 음식물쓰레기 별도 수거용기 설치 여부</li> </ul>	공사시 : 분기1회
	소음 진동	사업구역 및 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변지역 소음진동 규제기준 초과여부</li> <li>○ 소음진동 저감시설 설치 여부</li> <li>○ 소음센서 및 전광판 설치여부</li> <li>○ 운영시 실내소음도 측정</li> </ul>	공사시 : 월1회/분기1회 준공시 : 준공전 1회
	일조 장애	사업구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조시뮬레이션의 일영도와 건축물 공사 완료시점에서의 실제 일영도 비교에 따른 평가시 일조시뮬레이션 정확성 검증</li> </ul>	준공전 1회

주 : 사후환경영향조사 지점도는 각 항목별 「사후환경영향조사계획」 편 참조



## 1.5 대안의 설정 및 평가

- 세운재정비촉진계획 상 본 사업구역이 포함된 세운3구역에 대하여 건축물의 배치, 형태에 관한 계획이 제시된 바, 이를 간략히 요약하면 다음과 같음
  - 을지로 및 청계천변, 내부도로변으로는 가로활성화를 위한 연도형 배치 유도
  - 주변환경과 조화되는 환경적 자재와 지역특색을 반영할 수 있는 자재사용
  - 보행공간 확충을 통한 가로활성화 및 간선도로변 개방감 확보

구분	대안 1	대안 2	대안3
배치대안			
조감도			
볼륨감	건축물이 장벽이 되지 않도록 매스를 분절하여 경관을 고려한 매스 디자인	도로의 맥락에 따른 분절된 매스의 배치	사업구역을 최대한 활용한 주동 3개의 조합
외부공간	옛길의 흔적을 느낄 수 있는 평면계획 자연지반을 최대한 이용한 외부공간 확보	오픈된 외부공간 부재로 인한 건축물 장벽의 위압감 형성	청계천변과 외부공간이 단절된 중정 형성
건축적 특성	향 : 양호 조망 : 양호 공공보행로 개방감 : 양호	향 : 양호 조망 : 양호 공공보행로 개방감 : 보통	향 : 양호 조망 : 보통 공공보행로 개방감 : 보통
향	○	○	○
일조, 조망	○	○	△
공공보행로에서의 개방감	○	△	△
자연지반 확보의 용이성	○	△	△
종합	적절한 매스의 분절과 청계천변과 연계한 외부공간 활용으로 가장 유리함	청계천변 도로의 갑갑한 매스배치로 인한 외부공간 활용 불리	청계천변 도로측으로 외부공간 확보가 불리한, 공공성이 결여된 중정과 통경축 확보가 불가
선정	○		

## 1.6 종합평가 및 결론

- 본 사업시행으로 인하여 주변지역에 미치는 환경상의 긍정적 요소와 부정적 요소를 추출한 결과 부정적인 요소로는 건물 신축시 장비가동 및 토사이동에 따라 비산먼지, 소음, 토사유출 및 폐기물 발생 등이 예상되나, 사업시행 후 다양한 녹지공간의 확대, 생태유형 조정, 우수유출 저감시설(빗물저장조, 우수침투시설, 투수성포장재 사용) 설치 및 이를 통한 침투율 개선 등의 긍정적인 요소가 나타날 것으로 판단됨
- 이에 금번 환경영향평가에서는 공사시 제반 부정적인 요소를 저감하기 위한 총실한 저감방안(가설방음 판넬 설치, 주기적 살수, 층별 방진망 설치, 토사침전조 설치 등)을 계획하여 사업시행으로 인한 부정적인 영향을 최소화 하였으며,
- 도심지내 낙후된 상업/업무 밀집지에 대하여 자연지반녹지의 확보 및 생태면적을 확대, 생물다양성 증진을 위한 조경계획 수립, 우수침투시설, 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 세운상가 주변의 낙후된 지역에 대한 토지의 효율적 이용, 도시기반시설 확충 및 도시기능 회복이 기대되며, 도시의 균형발전을 통한 도심경제 활성화 등 긍정적인 효과가 더 클 것으로 판단됨