

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2023-950호

신길역세권 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안) 공람·공고

1. 서울특별시 영등포구 신길동 39-3번지 일대 신길역세권 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재개발사업 정비계획(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 05월 18일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2023. 05. 18. ~ 2023. 06. 16.
2. 공람장소 : 서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청 주거사업과 (☎2670-3527)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출
4. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며 복사 및 사진 촬영을 금합니다. 본 정비계획(변경)(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.
5. 공람내용 : 신길역세권 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안)
가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	
변경	신길역세권 재개발사업		29,080.3	

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ○ 추정비례율 : 106.93% = (660,293백만원 - 484,613백만원) / 163,355백만원 × 100 = 106.93% - 총수입 추정 : 660,293백만원 - 총지출 추정 : 484,613백만원 - 종전자산총액 추정 : 163,355백만원(청산대상 : 192,183,420 × 15% 제외)																				
개별 종전자 산 추정액	○ 종전자산 총 추정액																				
	<table><tr><td>구 분</td><td>금액(천원)</td><td>비 고</td></tr><tr><td>토지 평가액</td><td>101,387,300</td><td>29,079.89㎡</td></tr><tr><td>연립·다세대주택</td><td>80,283,000</td><td>전체 228세대</td></tr><tr><td>건물평가액</td><td>10,513,120</td><td>총 22,446.75㎡</td></tr><tr><td>합 계</td><td>192,183,420</td><td></td></tr></table>			구 분	금액(천원)	비 고	토지 평가액	101,387,300	29,079.89㎡	연립·다세대주택	80,283,000	전체 228세대	건물평가액	10,513,120	총 22,446.75㎡	합 계	192,183,420				
	구 분	금액(천원)	비 고																		
	토지 평가액	101,387,300	29,079.89㎡																		
	연립·다세대주택	80,283,000	전체 228세대																		
	건물평가액	10,513,120	총 22,446.75㎡																		
	합 계	192,183,420																			
	• 공동주택(연립·다세대주택) 종전자산 산출 ※ 개별호수 추정 평가액 : 기준호 평가액×개별호수 효용지수÷기준호 효용지수 - 기준호 평가액 : 시세자료 및 실거래 자료 참조 - 효용지수 : 동별·층별·향별·면적별·기타 효용 등 고려																				
	• 토지 종전자산 산출 ※ 평가액(공시지가기준법) : 표준지공시지가×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인 - 개별요인 구성항목 : 가로, 접근, 환경, 획지(각지/평상), 행정, 기타																				
	• 건축물 종전자산 산출 ※ 평가액(원가법) : 재조달원가×감가수정(잔존년수/내용연수) - 재조달원가 고려항목 : 건물구조, 용도 - 건물구조 : 철근콘크리트조, 연와조, 벽돌조, 블록조																				
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)																				
	<table><tr><td colspan="2">권리자(조합원) 분양가 추정액(a)</td><td>추정 권리가액(b)</td><td>추정분담</td></tr><tr><td>타입</td><td>추정액(단위 : 천원)</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.93%)</td><td rowspan="6">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 39㎡형</td><td>452,000</td></tr><tr><td>전용 59㎡형</td><td>675,000</td></tr><tr><td>전용 84A㎡형</td><td>885,000</td></tr><tr><td>전용 84B㎡형</td><td>883,000</td></tr><tr><td>전용 115㎡형</td><td>1,058,000</td></tr></table>			권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담	타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.93%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 39㎡형	452,000	전용 59㎡형	675,000	전용 84A㎡형	885,000	전용 84B㎡형	883,000	전용 115㎡형	1,058,000
	권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담																	
	타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.93%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																	
	전용 39㎡형	452,000																			
	전용 59㎡형	675,000																			
	전용 84A㎡형	885,000																			
	전용 84B㎡형	883,000																			
	전용 115㎡형	1,058,000																			
	• 종후자산가액 추정 - 공동주택 : 인근공동주택 실거래가 및 KB국민은행 시세 등을 기준으로 단지외부요인, 단지내부요인, 개별적요인들을 보정 후, 일반분양가를 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 72% 적용) - 근린생활시설 : 근린생활시설 실거래가, 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율 등을 고려																				

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	감) 529.9	3,908.1	13.4	
	도 로	2,418.8	감) 529.9	1,888.9	6.5	
	공 원	1,263.7	-	1,263.7	4.3	
	사회복지시설	755.5	-	755.5	2.6	어린이집
획 지	소 계	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	
	획지1	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	

라. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
주거 지역	소 계	25,391.4	-	29,041.7	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,687.0	증) 1,182.5	3,869.5	13.3	
	제2종일반주거지역	1,652.9	감) 1,652.9	-	-	
	준주거지역	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	
상업 지역	소 계	98.1	감) 59.5	38.6	0.1	
	일반상업지역	98.1	감) 59.5	38.6	0.1	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	신길동 39-3번지 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	553.6	· 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
			준주거지역	4,261.8	· 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	628.9	· 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
		일반상업지역	준주거지역	487.8	· 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경

마. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	소로	2	-	8~10 (10)	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포 동 585-58	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	
변경	소로	2	-	8~12 (12)	국지 도로	480 (280)	신길동 171-1	영등포 동 585-58	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	-	5~10 (10)	국지 도로	156 (93)	신길동 31-10	신길동 50-3	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	
변경	소로	3	-	5~10 (6~10)	국지 도로	156 (142)	신길동 31-10	신길동 50-3	일반 도로	-	-	
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-	소로2-	· 폭원 변경 - B=10m → 12m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위하여 구역내 도로 폭원 확대
소로3-	소로3-	· 폭원 변경 - B=10m → 6m~10m	· 정비계획 변경에 따른 도로폭원 변경
소로1-	-	· 도로 폐지	· 정비계획 변경에 따른 구역내 도로 폐지

2) 공원 결정조서 (변경없음)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	1,263.7	-	1,263.7	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

3) 사회복지시설 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	사회복지 시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	755.5	-	755.5	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	연면적 820.0㎡

※ 어린이집(토지 및 건축물)은 기 결정사항으로, 영등포로 귀속되며 영등포구청장이 운영 및 관리 예정임.

바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용 시설	계	획지	4,468.6	감) 819.1	3,649.5	
	경비실		30.0	증) 30.0	60.0	
	폐기물보관시설		20.0	감) 20.0	-	
	어린이놀이터		1,069.5	증) 100.0	1,169.5	
	작은도서관		456.5	감) 76.5	380.0	
	경로당		348.9	감) 108.9	240.0	
	주민운동시설		600.0	-	600.0	
	주민공동시설		1,837.4	감) 937.4	900.0	
	게스트하우스		-	증) 170.0	170.0	
	다함께돌봄센터		-	증) 130.0	130.0	
관리사무소			106.3	증) 23.7	130.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신길역세권 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	영등포구 신길동 39-3번 지 일대	130	-	-	130	-	
변경		29,080.3		25,172.2		157	-	-	157	-	

아. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이(m) (최고층수)	비 고				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한						
변경	신길역세권 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번지 일원	공동주택 및 판매시설 등	60% 이하	454.88% 이하	-	115m 이하 (35층 이하)					
		29,080.3		25,172.2				200.37% 이하	464.04% 이하	130m 이하 (40층 이하)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▪ 주택공급계획 : 999세대 ▪ 전체 건립규모												
			구 분		기 정					변 경				비율 (%)	
					계	분양 주택	임대주택			계	분 양 주 택	임대주택			
			소 계	의무 임대			공공 임대	소 계	의무 임대			공공 임대			
			계		999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	452	178	274	60	214	45.3
				60㎡~85㎡ 이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2
85㎡ 초과		-	-		-	-	75	75	-	-	-	7.5			
			※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상												
건축물의 건축선에 관한 계획			· 북측 철도변 : 10m 건축한계선 · 동측, 남측 도로변 : 4m 건축한계선 · 인접대지 경계변 : 3m 건축한계선												
기타사항 에 관한 계획	전면공지	· 철도변 및 도로변 건축한계선 후퇴 부분 전면공지 조성													
		구 분	기 정					변 경				비 고			
	획 지	-					· 북측 철도변 : 보도형 3m, 차폐조경 7m · 동측, 남측 도로변 : 보도형 4m								
	공공보행통로	· 기부채납시설(공원) 및 대상지 주변 학교와 대상지 동측 신길역과의 연결													
구 분		기 정					변 경				비 고				
획 지	· 단지내 B=4m 이상					· 단지내 B=8m 이상									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획지	신설 정비기반시설 (* 회전반경 도로제외)	공공시설 환산부지 (어린이집)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지		
	29,080.3	25,172.2	3,908.1 (* 3,687.8㎡)	417.4	1,316.9	1,731.1		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설주1) + 공공시설 환산부지 - 신설 정비 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존기반 시설 국·공유지 = (3,687.8㎡ + 417.4㎡) - 1,316.9㎡ - 1,731.1㎡ = 1,057.2㎡				· 공공임대주택 부속토지 = 7,281.09㎡			
	· 순부담면적 : 1,057.2㎡ + 7,281.09㎡ = 8,338.29㎡ (구역면적 28.6%) · 종상향 대비 33.78% (8,338.29㎡ / 24,684.4㎡)							
기준용적률	· 기준용적률 : 190.00%							
상한용적률	· 상한용적률주2) = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.3× α 현금·건축물) = 190%×(1+1.3×1×0.02541+1.3×0.01658) = 200.37%			· α토지	= 공공시설등부지(토지) 제공면적 / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대 지면적 = 639.8㎡ / 25,172.2㎡ = 0.02541			
				· α현금· 건축물	= 공공시설등부지(현금·건축물) 제 공면적 / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 = 417.4㎡ / 25,172.2㎡ = 0.01658			
법적 상한용적률	· 법적상한용적률 = 464.04% 이하			· 완화된 용적률의 1/20이상 공공임대주택 공급 = (464.04% - 200.37%) / 2 = 131.835% 이상				
가중치	· 가중치 1.0 적용 ※ 획지내 일괄 적용을 위해 일반상업지역 기준용적률 190%로 적용							
	· 공공시설 등 제공부지 용적률			· 사업부지 용적률				
	용도지역	면 적	기준 용적률	비고	용도지역	면 적	기준 용적률	비고
	합계	3,908.1㎡	190.0%		합계	25,172.2㎡	190.0%	
	제2종(7층)	3,869.5㎡			제2종→준주거	24,684.4㎡		
	일반상업	38.6㎡			일반상업→준주거	487.8㎡		

주1) 신설기반시설 면적 중 획지 진입을 위해 확폭한 도로 회전반경 220.3㎡은 용적률 순부담 산정 제외.

주2) 공공시설(어린이집) 환산부지는 서울시고시 제2018-199호(2018.06.28.)로 기 결정된 연면적 820.0㎡ 값으로, 종전 운영기준(1.3 a) 적용.

자. 공공주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준」에 따라 완화(법정상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 공공임대주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 임대주택 건설에 관한 계획

구 분	기 정					변 경					비 율 (%)
	계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택	임대주택			
			소계	의무 임대	공공 임대			소계	의무 임대	공공 임대	
합 계	999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	65	41	24	24	-	6.5
40㎡초과 ~ 50㎡이하	232	-	232	78	154	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	436	240	196	-	196	387	137	250	36	214	38.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2
85㎡초과	-	-	-	-	-	75	75	-	-	-	7.5

2) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준		•임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 •전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외		
산출근거		•전체 세대수 : 400세대 [999세대 - 599세대(법정상한 증가분 제외)] •공공임대주택 건설 계획 : 60세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(999세대 - 599세대)의 15% 이상 : 400세대 X 15% ≒ 60세대 이상 ※ 60세대 계획 ≥ 60세대		
전용면적	공급면적	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계		60	15.0%	100.0%
39.95㎡	58.11㎡	24	6.0%	40.0%
59.94㎡	86.85㎡	36	9.0%	60.0%

3) 공공임대주택 건설계획

계획기준		• 「역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준」에 따라 완화(법적상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 공공임대주택으로 건설				
상한용적률		•200.37%				
공공임대 의무면적	용적률 증가분	•464.04% - 200.37% = 263.67%				
	증가된 용적률의 50%	•263.67% X 0.5 = 131.835%				
	의무 연면적	•25,172.2㎡ X 131.835% = 33,185.77㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		59.94㎡	86.85㎡	214	18,585.90㎡	
		84.84㎡	124.87㎡	95	11,862.65㎡	
		84.95㎡	125.06㎡	22	2,751.32㎡	
		합계		331	33,199.87㎡	≥ 33,185.77㎡

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	· 주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함	
환경보전	· 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 · 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 · 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 · 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망 설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	
재난방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 · 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 · 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

카. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	비오톱유형평가 4,5등급	녹지공간 최대 확보 도시생태기능 복원 및 강화	
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지평가지표1 달성 녹지공간 증가	내부 녹지 및 식재계획	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	시가화지역 기반시설이 미비함	기반시설 및 공공시설 확충	
	토 양	토양오염 최소화	○	토양오염우려기준 만족 공사 시 토양오염물질 발생	전문처리업체 위탁처리 폐유 보관소 설치	
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	표고 12~15m 사이 분포 경사 5°미만 100.0%	지형에 순응한 계획 수립	
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	생태면적을 30%이상 확보	생태면적을 30.61% 계획 불투수성 포장 최소화	
	수질	수질오염 방지	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터 연계처리	
	바람	기후변화 대응	○	바람환경공간 유형분석 급격한 바람장 변화 없음	주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	
	열	기후변화 대응	○	열환경공간 유형분석 조경식재 등으로 열섬효과 감소	주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	세륜·세차시설, 살수차 운용 판별 상단 방진망 설치	
	온실가스	기후변화 대응	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	에너지 절감설비 설치 녹지공간 조성	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설·생활폐기물 발생 투입장비에 의한 폐유발생	재활용지침 준용하여 처리 전문처리업체 위탁처리	
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	과다한 추가에너지 사용 없음 서울시 기준 공급률 적용	에너지절약형 설비기기 도입 고효율·신재생에너지 적용	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
	경 관	주변경관과의 조화	○	주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	주변 공원현황과 연계 형성	주변공원과 연계하여 한강변 접근성 강화	
	일 조	일조 침해 최소화	○	일영예측 시 북측 건물에 일조영향	건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치	
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련	
사회	인 구	인구 고려한 계획수립	○	가구수 602세대, 계획 999세대 인구 1,265인, 계획 2,098인	기반시설 부담 최소화 주거비용 완화에 따른 주거 계획	
경제	주 거	주거 고려한 계획수립	○	단독주택 369세대 공동주택 233세대	세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주자격 부여	

타. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				현 황	계 획	증	
기정	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신길역세권 재개발정비사업조합	525	999	474	
변경				581	999	418	