



제 1 장 사업의 개요

1.1 사업의 배경 및 목적

1.2 환경영향평가 실시근거

1.3 사업의 추진경위 및 향후 추진계획

1.4 사업의 내용

제 1 장 사업의 개요

1.1 사업의 배경 및 목적

- 도시의 낙후지역 개발을 극대화하여 도시재정비를 촉진하기 위한 특별법 제정으로 각종 완화 및 지원제도가 마련되어져 왔음
- 도시부적격 시설의 입지로 인한 지속적인 도시기능이 저하되고 있고, 대규모시설의 이전으로 지역경제 상실 우려 및 이에 대응하는 지역경제 활성화 개발대책수립 불가피한 실정임
- 이에 도시환경 및 기반시설의 정비로 도시 부적격시설과 이전 적지에 대한 개발계획 및 사업화 방안을 마련하고, 지역중심으로의 개발여건 조성, 지역위상에 적합한 기능 유치, 지역특성을 고려한 계획적 개발 및 이미지 개선으로 서울시의 동북부 거점으로서 새로운 중심체계 구축하는 데 그 목적이 있음

1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 “서울특별시 환경영향평가조례 제4조 및 별표1”의 환경영향평가 대상사업 중 “건축법” 제2조제1항제2호에 따른 건축물로서 건축 연면적 10만㎡이상에 해당되어 환경영향평가를 실시함

<표 1-1> 환경영향평가 실시근거

구 분	대상사업의 범위	평가서 제출시기 또는 협의요청시기
도시의 개발	「건축법」 제2조1항제2호의 규정에 의한 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡이상인 것	「건축법」 제11조 제1항의 규정에 의한 건축허가 전
본 사업과 관계	◦ 건축 연면적 : 507,803.84㎡	

1.3 사업의 추진경위 및 향후 추진계획

- 2006. 10. 19 : 구의·자양 재정비촉진지구 지정(서울특별시 고시 제2003-357호)
- 2009. 06. 04 : 구의·자양지구 재정비촉진계획 결정고시(서울특별시 고시 제2009-225호)
- 2014. 09. : 동부지법 이전부지 공공기여 활용방안 연구용역 발주(서울시)
- 2016. 04. 26 : 동부법원 이전부지 활용방안 수립 방침(시 공공개발센터)
 - 광진구 신청사 자양1구역으로 이전 / 현 구청사부지 여성종합복지센터 조성
- 2017. 08. 02 : 서울시 도시재정비위원회 심의(결과 : 수정가결)

자양1재정비촉진구역 도시환경정비사업

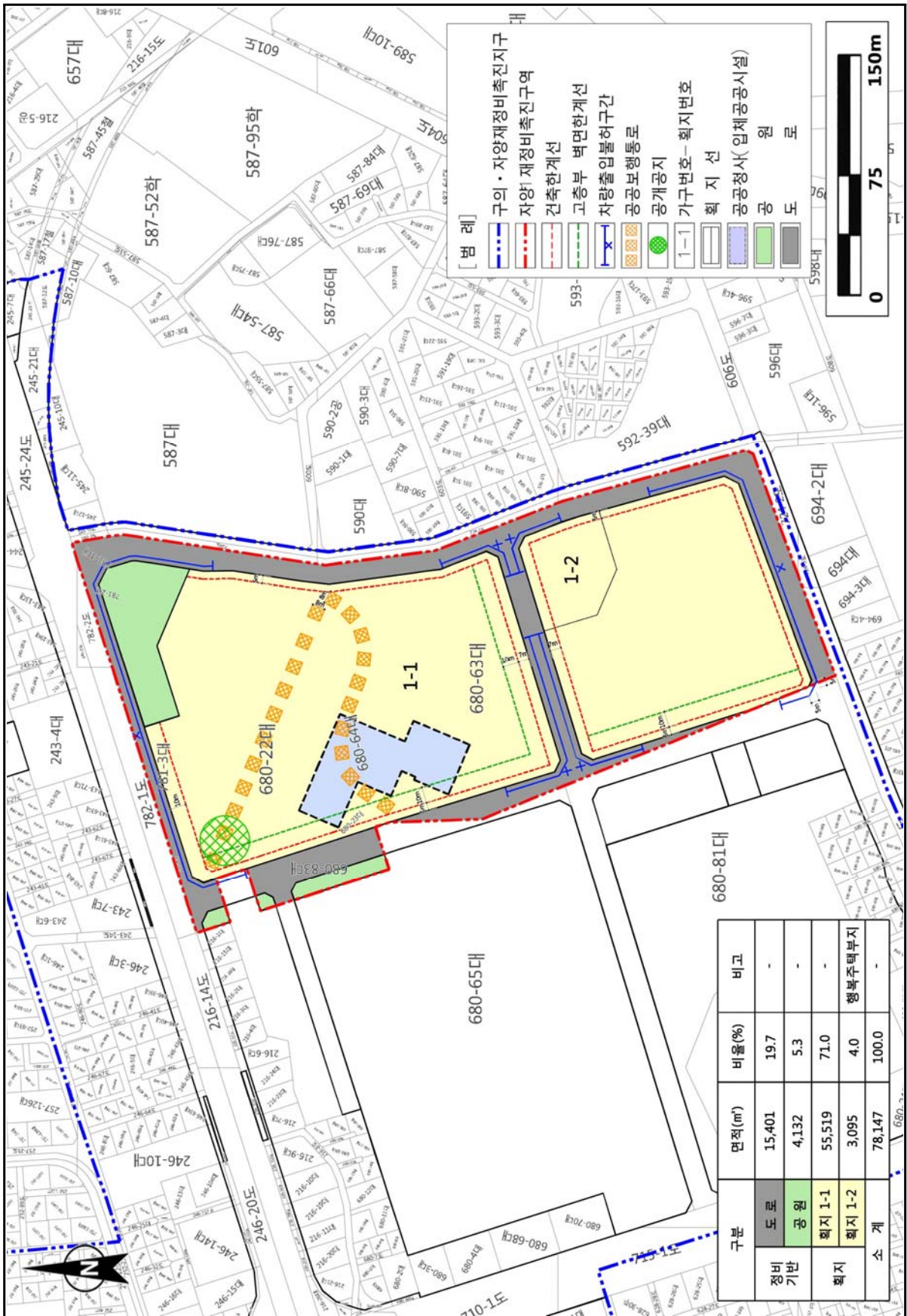
- 2017. 09. 14 : 구의·자양지구 재정비촉진계획 (변경)결정 고시(서울특별시 고시 제2017-332호)
- 2017. 11. 16 : 자양1재정비촉진구역 해제기한 연장 고시(서울특별시 고시 제2017-400호)
 - 도시계획위원회 심의 : 사업시행인가 신청기한 연장(2017.01.31 → 2019.01.31)
- 2018. 05. 17 : 구의·자양지구 재정비촉진계획 (변경)결정 고시(서울특별시 고시 제2018-153호)
 - 획지변경(1-1, 1-2 구분), 문화공원 선형 변경, 공공청사(입체적 결정) 배치 변경
- 2018. 06. : 환경영향평가서(초안) 제출
- 2018. 08. : 건축심의(예정)
- 2019. 01. : 사업시행인가 접수(예정)
- 2019. 하반기 : 공사착공(예정)
- 2023. 하반기 : 준공(예정)

1.4 사업의 내용

- 사 업 명 : 자양1재정비촉진구역 도시환경정비사업
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 680-63번지 일원
- 사업시행자 : (주)케이티
- 사업승인기관 : 광진구청
- 사 업 내 용
 - 사업지구 : 78,147㎡
 - 획지(1-1, 1-2) : 58,614㎡
 - 정비기반시설 : 19,533㎡

<표 1-2> 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		78,147	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	19,533	25.0	-
	도 로	15,401	19.7	-
	공 원	4,132	5.3	-
획 지	소 계	58,614	75.0	-
	획 지 1-1	55,519	71.0	-
	획 지 1-2	3,095	4.0	행복주택부지



<그림 1-1> 토지이용계획도

자양1재정비촉진구역 도시환경정비사업

<표 1-3> 건축개요

위 치	서울특별시 광진구 자양동 680-63번지 일대		
지 역 · 지 구	준주거지역, 일반상업지역, 일반미관지구		
구역면적(m ²)	78,147.00	정비기반시설면적(m ²)	19,533
구 분	합 계	획지 1-1	획지 1-2
대지면적(m ²)	58,614.00	55,519.00	3,095.00
주 요 용 도	-	공동주택 업무시설 판매시설 공공업무, 숙박시설, 문화 집회시설, 교육연구시설	공동주택(행복주택)
건축면적(m ²)	34,880.79	32,830.76	1,164.71
건 폐 율 (%)	59.51(법정60)	59.13	37.63
용 적 율 (%)	492.57(법정 492.9)	492.61	491.94
건 축 규 모	지하7층 / 지상49층 (149.9m)	지하7층 / 지상49층 (149.9m)	지하3층 / 지상 32층 (98.72m)
연 면 적 (m ²)	507,803.84	484,646.53	23,157.31
	지상 290,271.65 지하 217,532.19	지상 275,046.13 지하 209,600.40	지상 15,225.52 지하 7,931.79
주 차 대 수	3,878대(법정 3,321대)	3,663대(법정 3,107대)	215대(법정 214대)

<표 1-4> 획지 1-1 용도별 면적

(단위 : m²)

구 분	세대/실	바닥면적	부대(복리)시설	기계/전기실	지하주차장	파난안전구역	합계	
주 거	공동주택(분양)	631	81,302.77	3,044.52	836.95	35,757.25	494.26	121,435.75
	공동주택(임대)	432	38,440.45	1,610.26	1,038.46	15,647.24	-	56,736.41
비 주 거	오피스텔	276	14,346.36	306.44	976.65	7,169.16	168.51	22,967.12
	업무시설 (오피스)	-	59,940.15	-	2,406.57	26,513.59	725.33	89,585.64
	공공업무	-	28,776.41	-	1,468.66	2,660.96	-	32,906.03
	숙박시설	159	11,484.89	5,287.42	1,117.91	6,701.30	168.51	24,760.03
	판매시설	-	58,629.43	-	2,751.83	47,387.18	-	108,768.44
	문화집회시설	-	11,226.02	-	521.15	7,842.55	-	19,589.72
교육연구시설	-	4,035.69	-	187.35	3,674.35	-	7,897.39	
합 계	-	308,182.17	10,248.64	11,305.53	153,353.58	1,556.61	484,646.53	

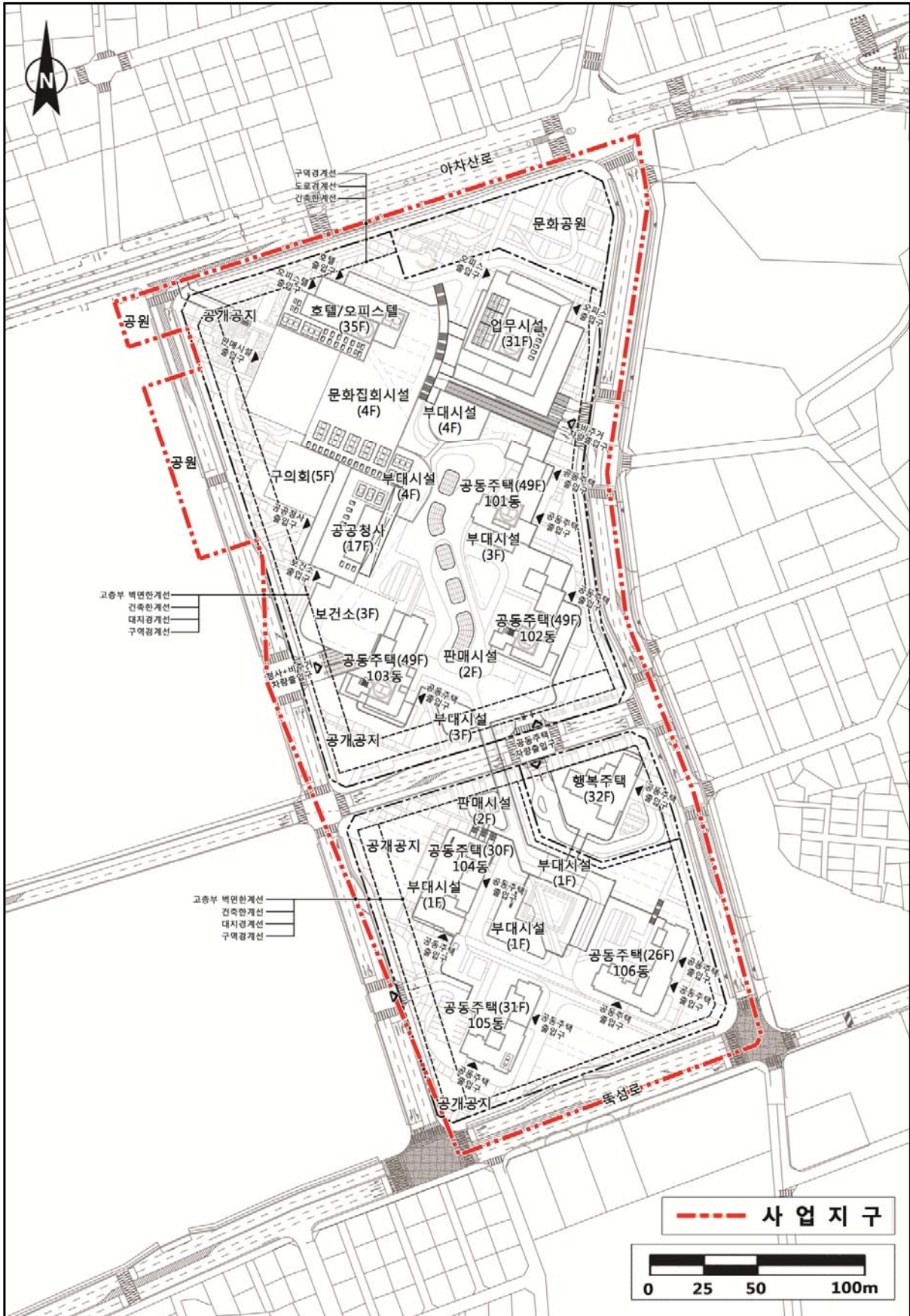
<표 1-5> 획지 1-2 용도별 면적

(단위 : m²)

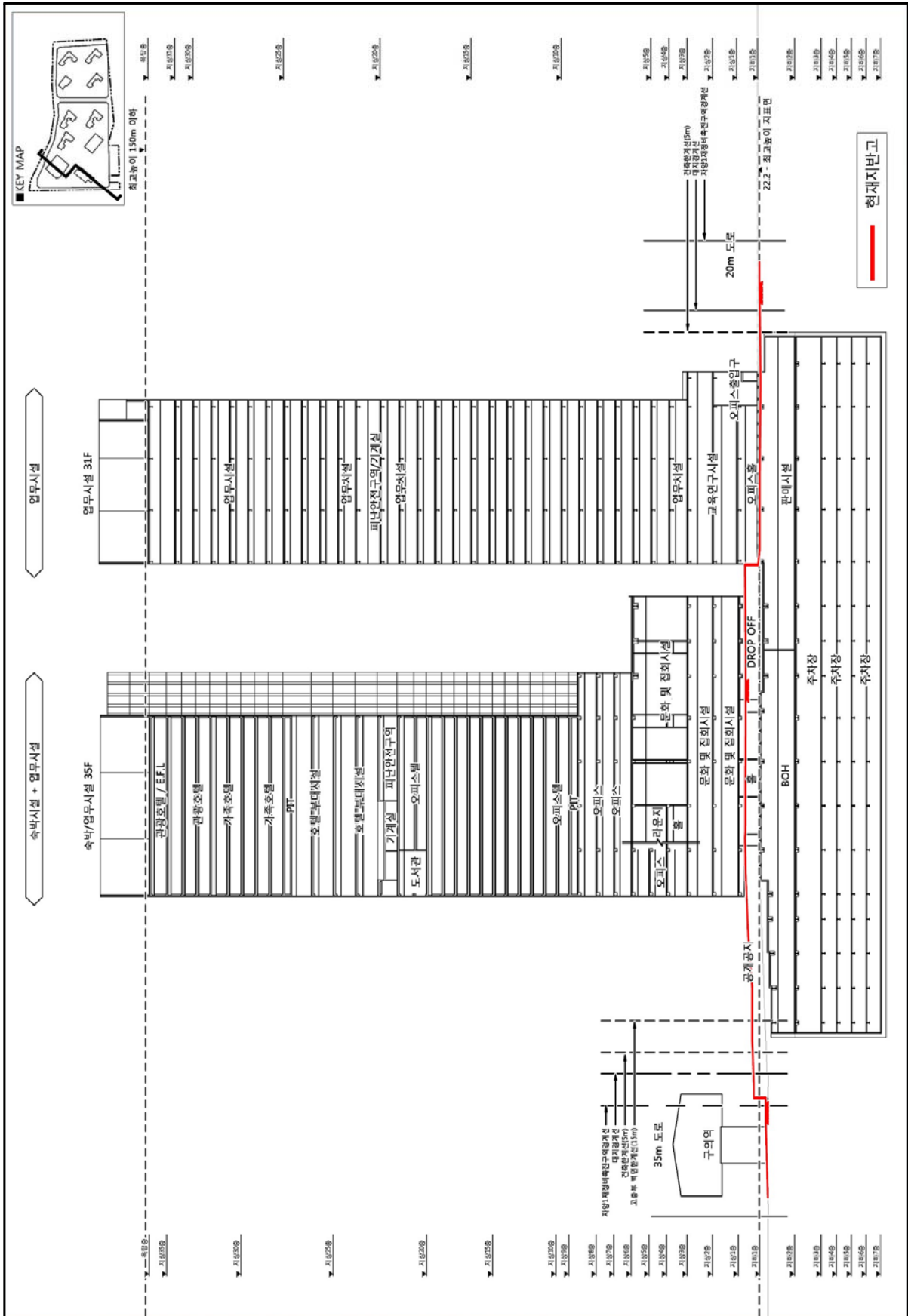
구 분	세대	바닥면적	부대복리시설	기계/전기실	지하주차장	합계
공동주택(행복)	300	14,213.25	1,126.95	426.92	7,390.19	23,157.31



<그림 1-2> 사업지구 및 주변 현황도

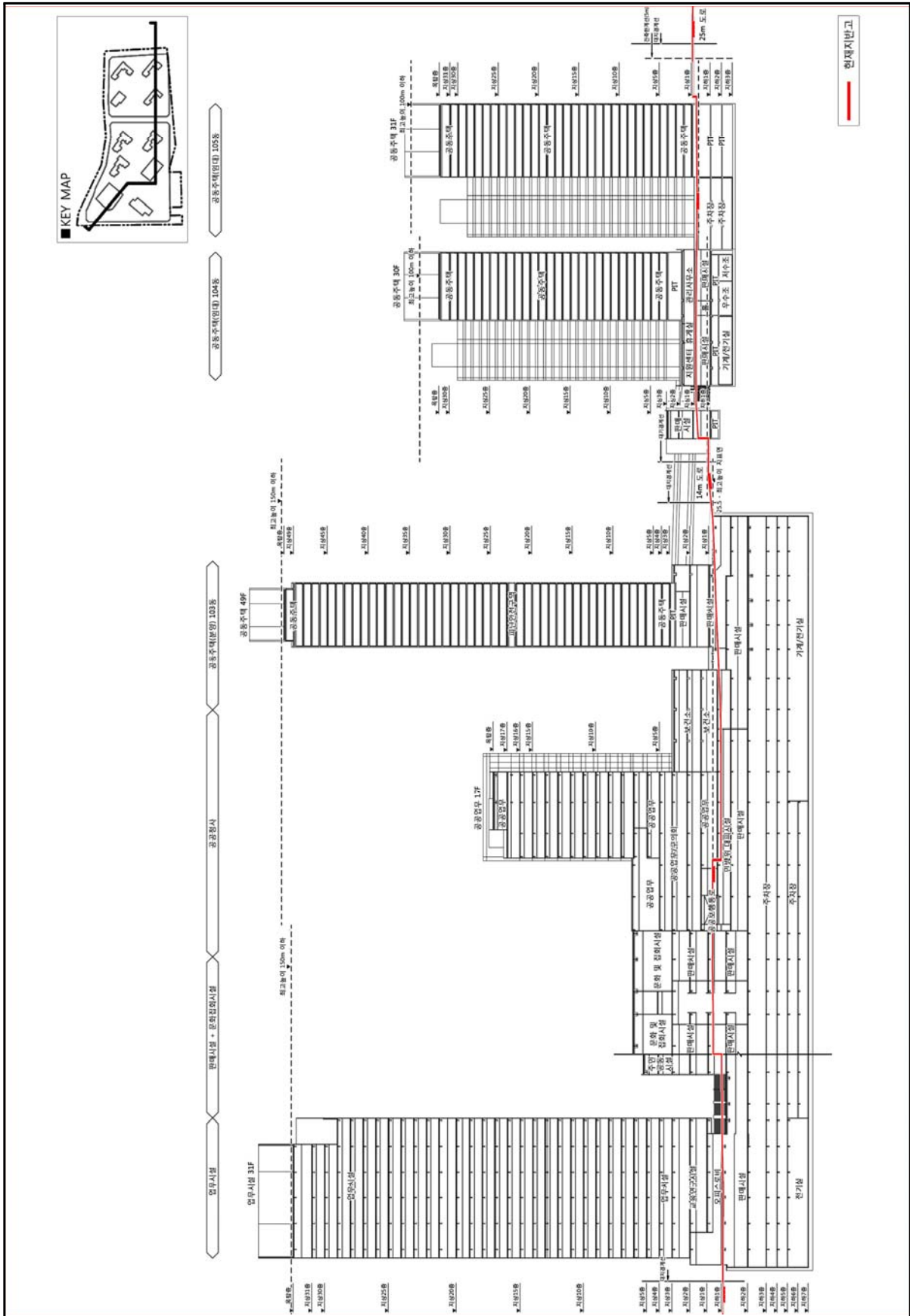


<그림 1-3> 시설물 배치도

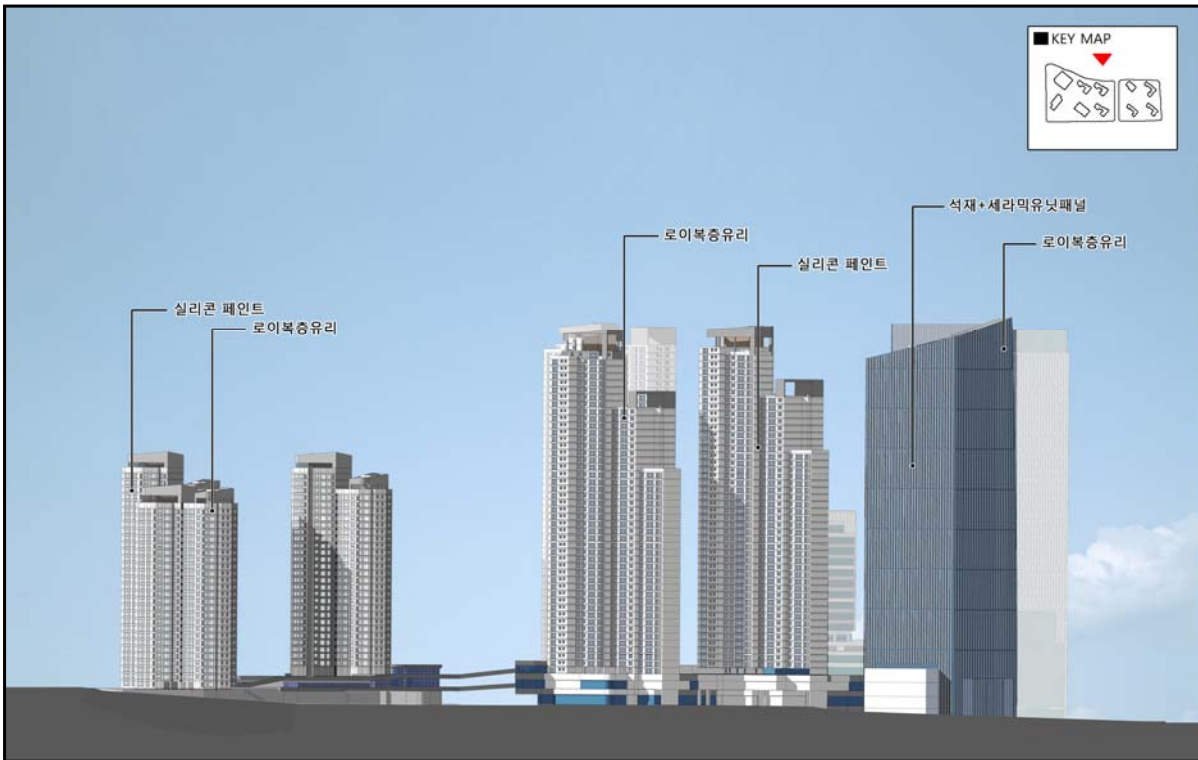


<그림 1-4> 종단면도

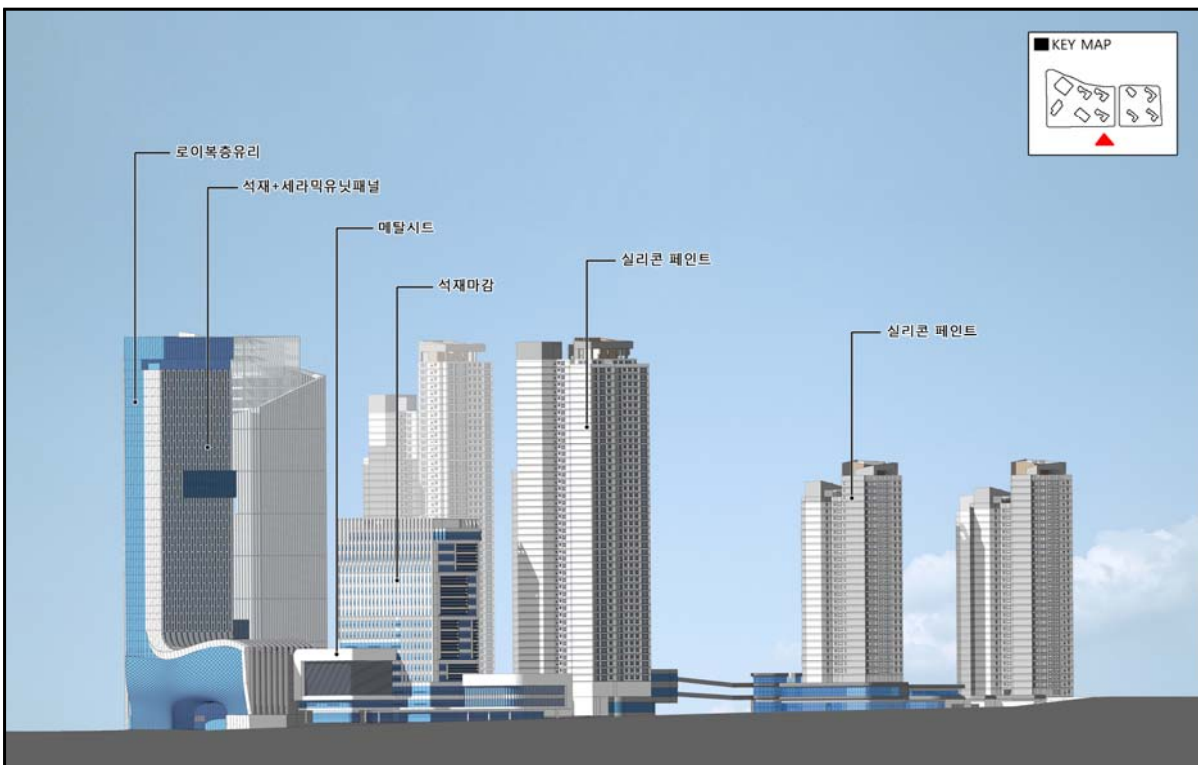
자양1재정비촉진구역 도시환경정비사업



<그림 1-5> 횡단면도



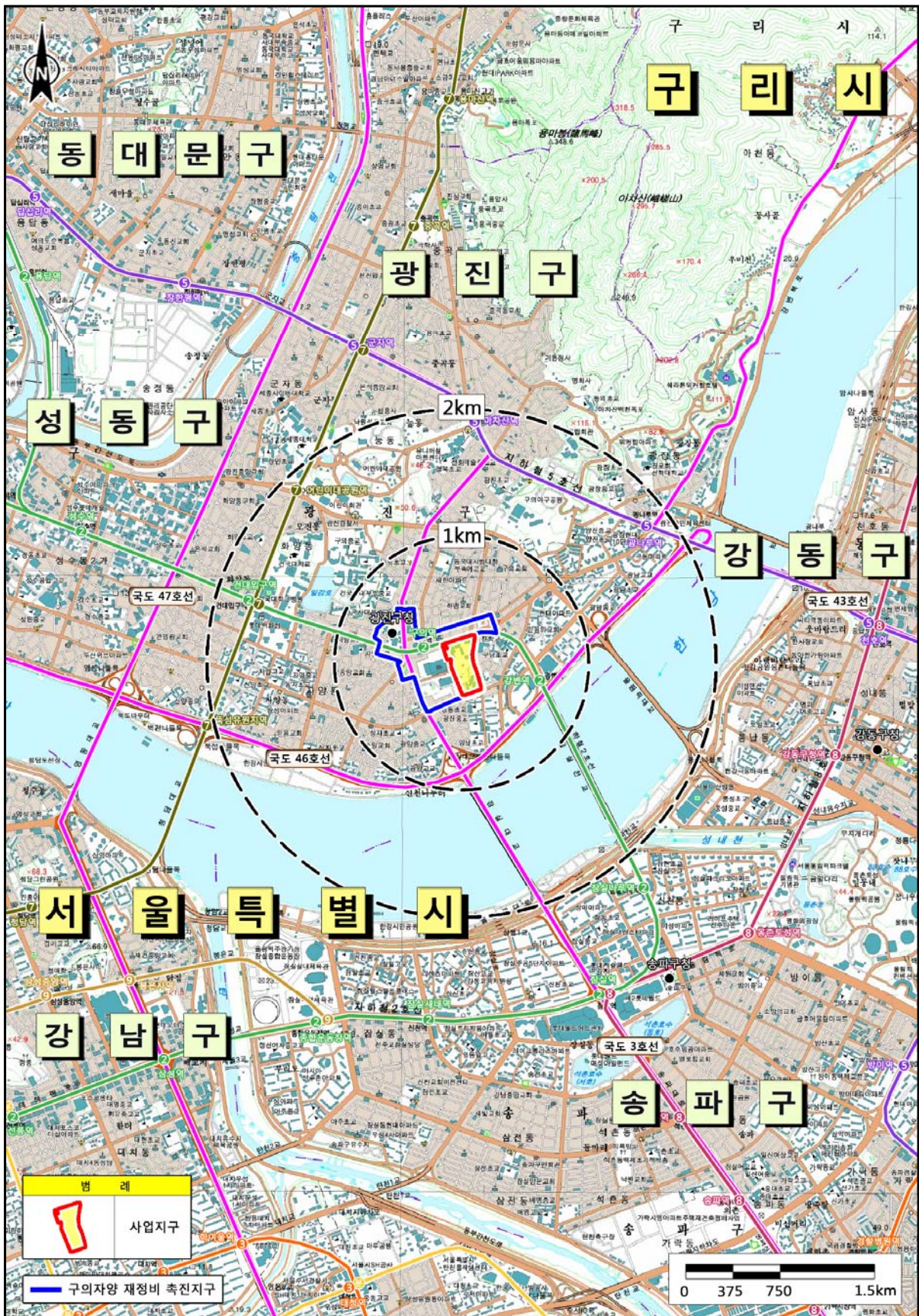
<그림 1-6> 동측면도



<그림 1-7> 서측면도



<그림 1-8> 조감도



<그림 1-9> 위치 도

