

남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

결정(안) 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	1461
----------	------

2020. 4. 22.
도시계획관리위원회

I . 안건명 : 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)
의견청취안

II . 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1461	2020.4.3	2020.4.8	제293회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2020.4.22)	원안동의

III . 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생실장)

1. 제안이유

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 규정에 의거 『남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)』을 마련하였고, 주민 및 토지등소유자 의견수렴을 위한 주민공람('20.3.19.~4.18) 및 주민설명회('20.4.16) 등의 관련절차를 진행(예정)하였으며,

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 『남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)』에 대하여 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

2. 주요내용

가. 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)

1) 구역명칭 변경 결정

- 지정 : 남대문로5가 도시환경정비구역

- 변경 : 남대문로5가 도시정비형 재개발구역

※ 변경사유: '18.2.9. 「도시 및 주거환경정비법」 및 '18.7.19. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 전부개정 시행에 따름

2) 정비기반시설 변경 결정

- 지정 : 문화공원(면적: 1,576.2 m^2)

- 변경 : 공공청사(면적: 1,576.2 m^2)

※ 변경사유: 서울로 7017 연결로 등과 단절된 문화공원의 기능전환(변경)을 통해 도시재생 지원기능을 강화하고 서울 도심의 노인·여성·어린이 등 복지취약계층의 복지수요에 대응하는 거점조성 기반을 마련하고자 함

3) 공공청사 부지 건축시설계획 결정

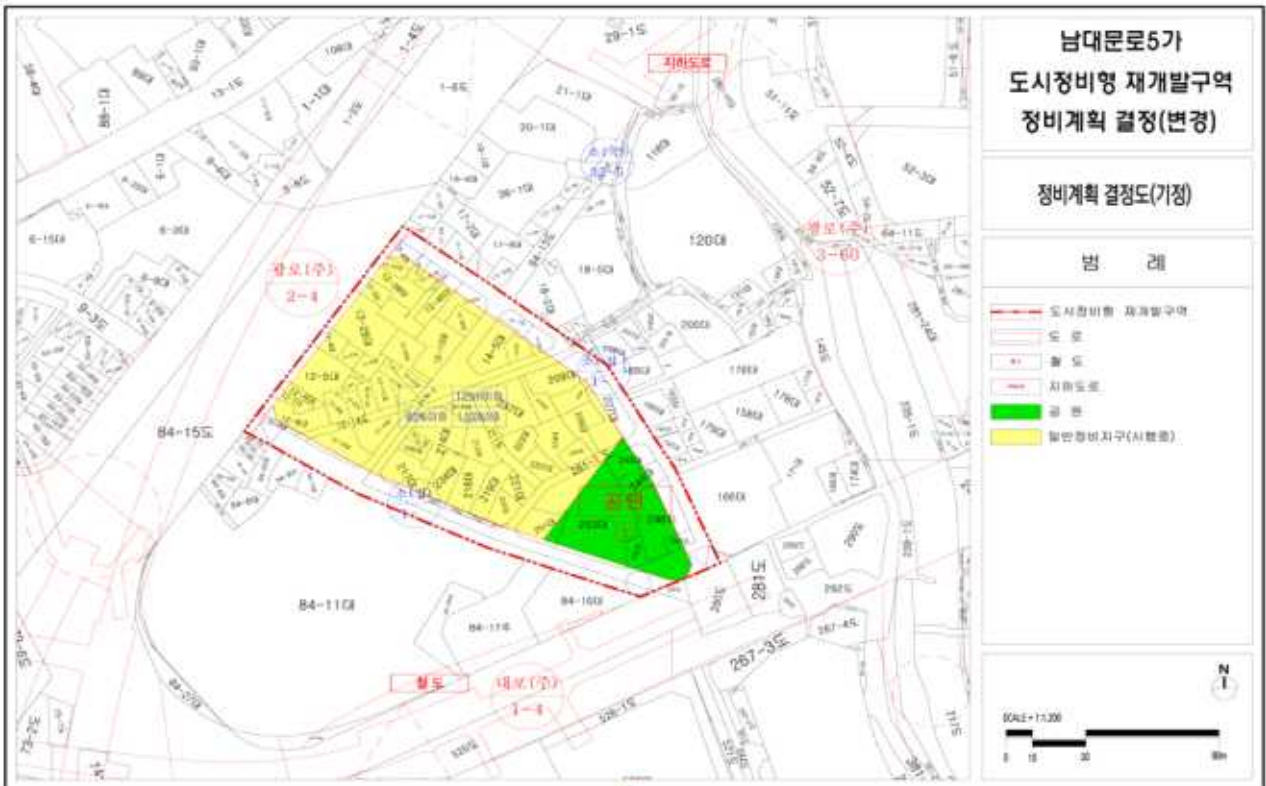
가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공 청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	-	-	-	-	-	-

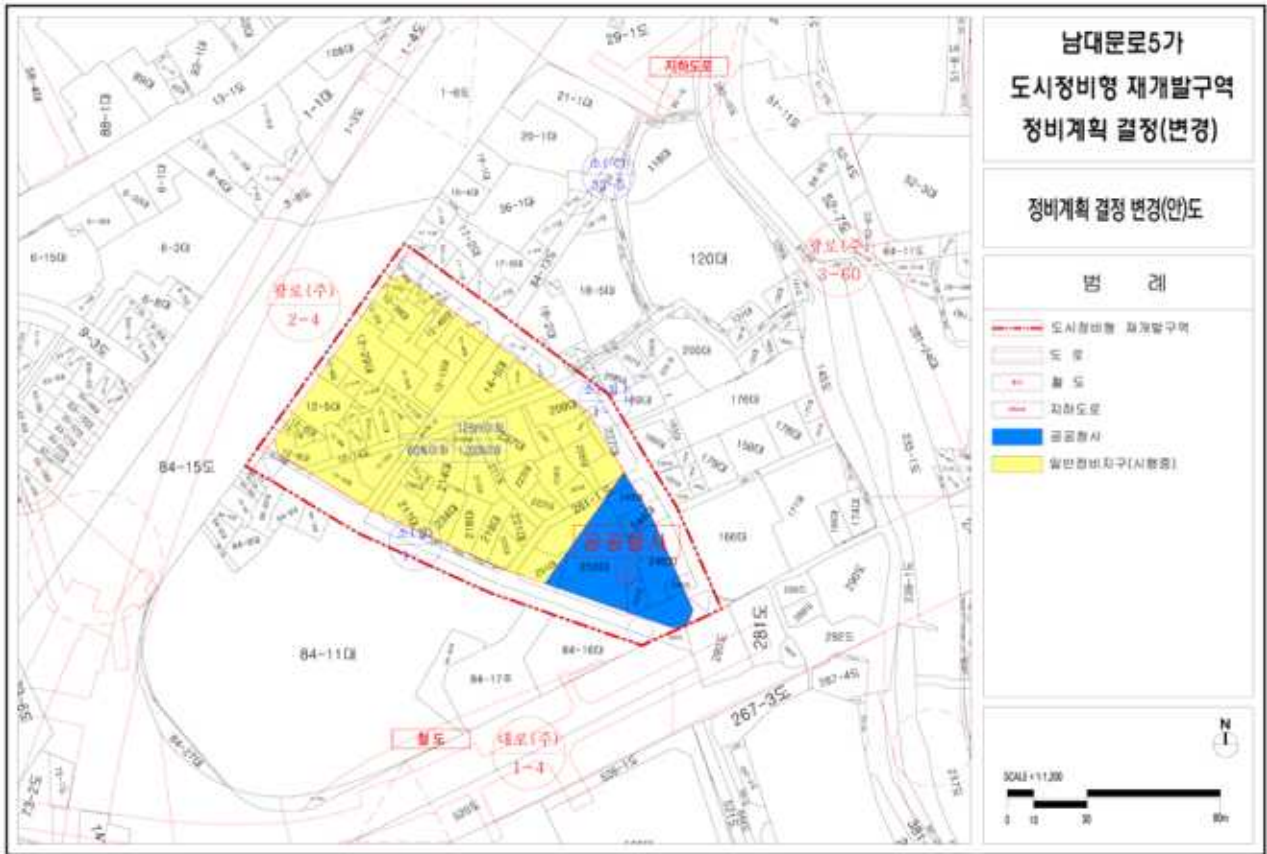
나) 건축시설계획

건축물 용적률 완화에 관한 계획	· 용적률 : 730.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 130.0%									
	목적	인센티브 완화 요건							산정방식	완화량
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상					정률부여	50%	
	공익시설	특정층(최상층) 개방	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시					정률부여	20%	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시					정량부여	30%	
공공보행통로		재생관리지침에 따라 적합하게 조성시					정률부여	30%		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 해당없음									
건축물의 건축선에 관한 계획	· 태평로, 퇴계로 및 10m 도로변 : 건축한계선 3m 계획 · 태평로, 퇴계로변 고층부(6층이상) : 벽면한계선 10m계획									
구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공 청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	업무 시설	80 이하	730 이하	90m 이하	-

< 정비계획 결정도(기정) >



〈 정비계획 결정 변경(안)도 〉



3. 추진경위

- '11.12.01. : 남대문로5가 도시환경정비구역 지정
(서울시고시 제2011-361호)
- '15.11.19. : 정비계획 변경 결정·고시(서울시 중구고시 제2015-90호)
- '16.01.27. : 사업시행계획인가 고시(서울시 중구고시 제2016-8호)
- '16.07.20. : 관리처분계획인가 고시(서울시 중구고시 제2016-71호)
- '17.12.28. : 정비계획 경미한 변경 고시(서울시 중구고시 제2017-122호)
- '19.12.28. : 사업시행계획변경인가 고시(서울시 중구고시 제2019-928호)
- '20.03.17.~03.31 : 관련부서협의
- '20.03.19. : 정비계획 변경 결정(안) 주민공람공고(30일 이상)
- '20.04.16. : 정비계획 변경 결정(안) 주민설명회 개최(예정)

IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출 배경 및 목적

- 이 의견청취안은 2011년 정비구역 지정 및 정비계획 결정¹⁾ 후 ‘20년 6월 준공인가를 목표로 공사가 진행 중²⁾인 ‘남대문로5가 도시정비형 재개발구역(舊 도시환경정비구역)’을 대상으로, 서울시장이 구역 내 정비기반시설인 ‘공원(문화공원)’을 ‘공공청사’로 변경하는 정비계획 변경(안)을 직접 입안한 후, 관련부서 협의와 주민공람³⁾을 거쳐 관계법령에 따른 지방의회 의견청취⁴⁾를 위해 우리위원회에 회부되었음.
- 일반적으로 재개발사업 정비계획(안)은 구청장이 입안하여 구의회 의견청취 절차를 거치게 되지만, 이 정비계획 변경(안)의 경우 정비구역 지정권자인 서울시장이 직접 입안한 사안이기에 시의회 의견청취 절차를 거치게 되었음⁵⁾.
- 이 정비계획 변경(안)은 사업시행자((주)피티에스지피에프브이)가 정비기반시설로 조성하여 기부채납 예정인 ‘공원(문화공원)’을 ‘공공청사’로 변경한 후, 여기에 서울시 재정(약 594억 8,400만원)을 투입하여 복지취약계층 등을 위한 ‘공공복합시설’을 건립하여 도심부 복지통합거점을 구축하는 것을 목적으로 하고 있음.

1) 서울특별시 고시 제2011-361호(2011.12.1)

2) ‘20.4.13 현재 공정률 86.7%

3) 관련부서 협의(‘20.3.17~3.31), 주민공람 공고(‘20.3.19~4.18)

4) 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)의 경우, 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제2항에 따라 정비계획 입안권자(서울시장)는 주민공람과 함께 지방의회(서울시의회)의 의견을 들어야 함(검토보고서 붙임1 참고).

5) 「도시 및 주거환경 정비법」 제8조제4항에 따라, 정비구역 지정권자인 서울시장은 구청장이 지닌 정비계획 입안권을 행사할 수 있음.(이 경우, 정비구역 지정권자=정비계획 입안권자)

- 이를 위해 서울시(도시활성화과)는 금년 초 중구청 및 시 관계부서를 대상으로 공간 수요조사를 실시하여 도입시설과 필요면적을 산출하였고(검토보고서 붙임2 참고), 그 결과 공공복합시설 내에 거점형 키움센터, 정신건강 복지센터, 노인회관, 서울로 7017 기념관 등을 설치하여 지역맞춤형 복지수요 충족과 서울역 일대 도시재생 사업과의 연계성을 확보할 계획이나, 구체적인 건립계획과 도입시설은 추후 사업시행 시 최종 결정할 예정이어서 향후 변동성이 존재함.

□ 대상지 현황 및 정비사업 추진현황

- 남대문로5가 도시정비형 재개발 정비구역(이하 '대상지')은 서울역일대 도시재생활성화지역⁶⁾ 내에 위치하고 있으며, 대상지 서측으로 서울역이 인접해 있어 양호한 교통여건을 지니고 있고, 북측으로 승례문(국보 제1호)과 남측으로 한양도성(사적 제10호)이 위치해 있음.

6) 서울역 일대 도시재생활성화지역은 '15년 활성화지역 지정 및 '17년 도시재생활성화계획 고시 이후, '19년 전략계획 및 활성화계획 변경을 거쳐 '20년 말까지 마중물사업을 완료할 예정임.

<서울역 일대 도시재생 활성화지역>



<대상지 위치도>



<대상지 현황>



- 대상지는 일반상업지역 및 방화지구로 지정되어 있고, 구역 내 총 79개 필지 중 사유지는 75개이며, 나머지 4개 국공유지는 중구청이 소유하고 있음. 대상지는 2011년 12월 도시환경정비구역으로 최초 지정된 이래, 기 결정된 정비계획에 따라 '17년 9월 지상 28층 규모의 SG타워가 착공되어 현재 공사가 진행 중에 있으며 금년 6월 준공을 앞두고 있음.

<정비사업 추진현황>

- 위 치 : 중구 남대문로5가 253번지 일대(13,731.6㎡)
- 시 행 자 : PTSG PFV 대표 유민근
- 건축규모

건축면적	연면적	층수	높이	용도
4,890.06㎡	125,372.73㎡	지하8층/지상28층	124.38m	업무시설, 판매시설

- 추진현황(검토보고서 붙임3 참조)
 - '11.12.01 : 정비구역 지정
 - '16.01.27 : 사업시행인가
 - '17.09.08 : 착공
 - '20.06.07 : 정비사업 준공(예정)

□ 정비계획 변경(안) 주요내용

- 금번 정비계획 변경(안)은 기존 정비계획상 기 결정사항을 유지한 가운데, 1)상위법 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

전부개정사항을 반영하여 구역명칭을 변경(도시환경정비구역→도시정비형 재개발구역)하고, 2) '공원'으로 기 결정된 정비기반시설을 동일면적의 '공공청사'로 변경함과 동시에, 3) 공공청사의 건축물 범위(건폐율·용적률·높이)를 결정하는 것을 주요내용으로 하고 있음.

<정비계획 변경(안)>



<토지이용계획(변경)>

구 분	면적(m ²)			구성비(%)	
	기정	증감	변경		
합 계	13,731.6	-	13,731.6	100.0	
획 지	8,351.8	-	8,351.8	60.8	
정비기반 시설 등	소계	5,379.8	-	5,379.8	39.2
	도로	3,803.6	-	3,803.6	27.7
	공원	1,576.2	감) 1,576.2	-	-
	공공청사	-	증) 1,576.2	1,576.2	11.5

○ 정비기반시설 변경 시 면적 증감은 없으나, 공간시설인 공원이 공공·문화체육시설인 공공청사로 변경되는 과정에서 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1항7)에 따라

7) 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ①기반시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)을 할 경우에는 해당 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정해야 하며, 시장·공공청사·문화시설·연구시설·사회복지시설·장사시설 중 장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(광역시

공공청사의 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 동시에 결정해야 하므로, 정비계획 변경(안)은 이를 포함하고 있음.

<공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획>

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
80 이하	730 이하	90 이하

- 공공청사 부지 내 건립예정인 공공복합시설은 「도시·군관리계획 수립지침」 상 공공업무시설에 해당하며 공공업무시설 계획은 주민의 이용과 시설의 기능적 보완을 위하여 유사기능이 집단화될 수 있도록 배치하는 것을 원칙으로 하고 있는 바⁸⁾, 공공청사를 통합 지원 거점시설로 조성하는 계획은 적정성이 인정됨.

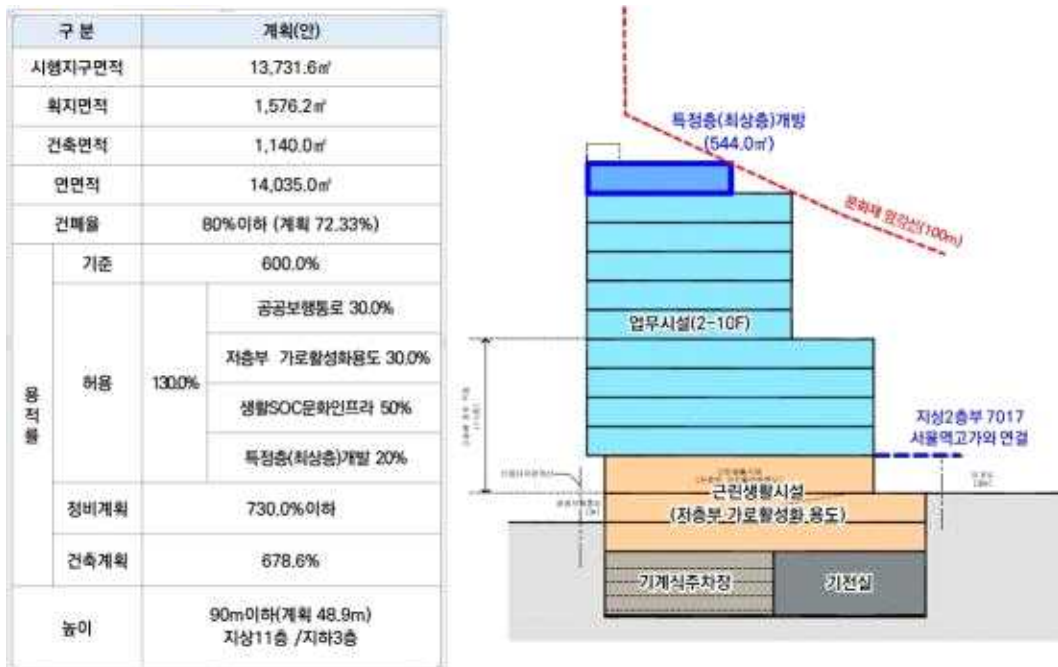
시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시·군계획시설인 경우에는 **건폐율·용적률 및 높이의 범위**를 함께 결정해야 한다.

8) 서울시, 도시계획시설 업무 매뉴얼 2015, p.412.

□ 공공복합시설 조성사업 건축계획(안)

- 서울시는 정비계획 변경(안) 결정 이후 공공청사 부지에 지상11층 규모의 공공복합시설을 건립할 계획으로 이를 개략적으로 살펴보면, 정비계획 변경(안)에서 정한 건축물 범위 결정(건폐율 80% 이하, 용적률 730% 이하, 높이 90m 이하)에 따라 건폐율/용적률/높이는 각각 72.33%/678.6%/48.9m 로 계획하였음.

<공공복합시설 건축계획(안)>



- 여기서 건축물 높이가 상대적으로 낮게 계획된 것은 공공청사 부지가 서울성곽(사적 제10호)으로부터 100m 이내에 위치하고 있어 「서울특별시 문화재 보호조례」 제46조에 따라 보호구역경계지표면에서 문화재높이 기준 양각 27° 선 이내의 높이제한 규제⁹⁾를 받기 때문이며, 이로 인해 부족한 개발용적 확보를 위해 건폐율은 상대적으로 높게 계획된 것으로 파악됨(기타 배치도 및 건축물 내부 평면도는 검토보고서 붙임5 참고).

9) 검토보고서 붙임4 참고

<대상지 주변 문화재 현황도>



<앙각 높이제한 범위>



<개발전·후 전경>



□ 정비계획 변경(안)의 적정성

- 앞서 살펴보았듯이, 서울시장은 상위법상 관계규정에 따라 정비구역 지정 권한에게 주어진 정비계획 입안권을 행사하여 변경(안)을 입안하였는데, 이는 기 결정된 정비가반시설을 변경함으로써 도심형 돌봄센터, 여성범죄 예방센터, 정신건강복지센터, 노인회관 등 도심부 복지통합 거점을 조성함과 동시에 서울로 7017 등 도시재생 지원기능을 강화하기 위한 정책적 판단에 기인한 것으로 판단됨.

- 정비계획 변경(안) 결정조서에 제시된 분석자료¹⁰⁾에 따르면, 서울 도심부의 경우 상주인구 대비 지역생활서비스 시설은 매우 부족한 상황이며(검토보고서 붙임6 참조), 복지취약계층 지원을 위한 통합복지지원 거점시설의 건립이 필요한 것으로 파악됨.
- 서울시는 기존 정비계획 입안권자인 중구청장과의 면담('20.3.18)¹¹⁾을 실시한 결과, 도심공원은 야간 공동화와 노숙인 등 도시문제를 초래할 수 있어 공공복합시설로의 기능전환 시 도심공공자원을 효율적으로 활용할 수 있다는 측면에서 정비계획 변경(안)에 동의한다는 입장을 확인하였고, 정비계획 변경(안)과 관련한 구청 측 이견은 없는 것으로 파악되었음.
 - 다만, 중구청장은 공공복합시설 건립 후 서울로 7017과의 연결로 확보와 공공복합시설 내에 중구가 필요로 하는 공간제공¹²⁾ 및 관리·운영 협조를 요청하였는 바, 추후 사업시행 시 공공복합시설 내 구체적 공간이용 및 관리·운영 방안을 마련함에 있어 중구청과의 긴밀한 협의를 통해 구청측 요청사항이 반영될 수 있도록 적극적인 노력이 필요함.
 - 참고로, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 [별표2]에 따라 정비구역 면적이 5만 m^2 이상인 경우 일정규모 이상의 공원녹지¹³⁾를 의무 확보토록 되어 있으나, 대상지(구역면적: 13,731.6 m^2)의 경우 이에 해당하지 않아 기존 공원의 폐지와 관련한 관계법령상 저촉사항은 없음.

10) 출처: 2030 서울생활권 지역생활서비스시설

11) 도시활성화과-3711, 중구청장 면담 결과보고, '20.3.20.

12) 공공복합시설에 대한 공간 수요조사 결과, 중구청 도시재생과는 2,500 m^2 규모의 공간을 요청하였음 (검토보고서 붙임2 참고)

13) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항, 같은 법 시행령 제12조제4호 및 같은 법 시행규칙 제5조에 따라 5만 m^2 이상의 재개발·재건축사업 시행 시 1세대당 2 m^2 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적의 도시공원 또는 녹지를 확보해야 함.

□ 기부채납 공공청사의 관리청 관련

- '16.7.20. 중구청장이 고시한 기존 관리처분계획인가¹⁴⁾에 따르면 새로이 설치되는 정비기반시설(공원, 도로)은 사업시행자가 설치한 후 관리청인 중구에 기부채납하도록 결정¹⁵⁾되어 있음. 그러나 '공원'을 '공공청사'로 변경하는 정비계획 변경결정 이후 중구가 해당 부지에 대한 관리청 지위를 유지할 경우, 토지·건물에 대한 소유권 이원화로 향후 공공복합시설의 관리 및 운영상 문제가 야기될 수 있음.
- 이에 서울시는 정비계획 변경(안) 결정 이후 관리처분계획 변경인가(인가권자: 중구청장)를 통해 공공청사 기부채납 부지의 관리청을 서울시로 이관할 계획이며, 주무부서(도시활성화과)에 확인한 결과 이와 관련한 중구청과의 내부협의를 진행한 것으로 파악되었음. 그럼에도 서울시-중구 간 관리청 이관에 대한 공식협약이 완료된 상황은 아니므로, 관리청 일원화를 위한 후속 행정절차(사업시행계획변경인가, 관리처분계획변경인가) 이행에 만전을 기해야 할 것임.

□ 주민공람 및 주민설명회 제출의견

- 토지등소유자와 이해관계인을 대상으로 실시한 주민공람¹⁶⁾과 주민설명회¹⁷⁾에서 사업시행자를 포함한 다수의 주민들로부터 유사한 내용의 반대

14) 중구 고시 제2016-71호

15) 새로이 설치되는 정비기반시설

관리청	시설명	면적(m ²)	비용부담
서울시 중구	도로	3,789.6	시행자
서울시 중구	공원	1,607.6	시행자
계		5,397.2	

16) '20.3.19~'20.4.18 (30일간)

17) '20.4.16

의견이 제출되었는데(검토보고서 붙임7 참고), 사업시행자인 (주)피티에스지피에프비와 사업투자자인 000자산운용(주)의 경우 각각 자체 법률자문을 실시한 후 법률자문의견서와 함께 반대의견서를 제출하였음.

- 특히, 사업시행자는 6월 초 준공을 앞둔 상황에서 정비계획을 변경할 경우, 준공인가가 지연되고 이는 사업의 불안요소로 이어져 그간 계약을 추진 또는 체결해온 건물 임차인들로부터 협상 거부나 계약 취소 요구 등이 빚발쳐 건물 매각절차 진행이 불가해지므로 기존 공원을 존치해 달라고 요구하면서 상위계획과의 적합성 문제, 법률자문결과 파악된 관련 법령 위반 문제¹⁸⁾를 지적하였음.
- 또한 이 정비사업에 투자자로 참여 중인 000자산운용사 역시 자체적으로 법률자문을 의뢰한 후 이를 토대로 반대의견서를 제출하였는데, 기부채납의 의무부담자인 사업시행자의 동의없이 수립한 정비계획 변경(안)의 위법성과 준공지연에 따른 손해발생¹⁹⁾ 문제 등을 제기하였음.
- 그 밖에 사업시행자의 주주로 사업에 참여하고 있는 ***주식회사는 사업지연에 따른 손실, 복지시설거점의 위치 부적정성 및 공공청사 결정기준 불부합 문제 등을 지적하고 기존 계획에 따른 공원조성을 역설하였으며, 다수의 상인과 주민들은 공공청사 건립 시 영업손해가 예상되므로, 지역경제 활성화와 남대문로 상권활성화를 위해서는 문화공원의 존치가 필요하다는 의견을 제출하였는 바, 이에 대한 추가검토가 요구됨.

18) 법률자문의견서에서는 1) 「서울특별시 문화재 보호 조례」의 건축물 높이 기준 위반과 2) 정비기반시설 관련 법령 위반 가능성 문제를 지적하였음.

19) 제출된 의견서에 따르면 사업시행자는 매달 약 40억원 상당의 이자와 비용 등을 부담 중이며,, 정비계획 변경으로 준공인가가 3개월 지연될 경우 약 120억원의 추가비용이 발생하게 됨.

- 종합하면, 정비기반시설 변경을 위한 금번 정비계획 변경(안)은 효용성이 낮은 ‘문화공원’을 도심부내 부족한 복지시설의 유치를 위한 ‘공공청사(공공복합시설)’로 조성하여 복지취약계층의 복지수요를 충족함과 동시에 인접한 서울로 7017과의 연결로 확보를 통한 접근성 향상을 통해 도시재생 지원기능을 강화하려는 취지로 이해됨.

다만, 대상지 재개발사업이 금년 6월 준공을 앞두고 있는 점을 감안할 때, 사업추진일정에 차질이 발생하여 사업시행자에게 금융비용 등 경제적 부담이 야기되지 않도록 후속 행정절차 이행에 주의를 기울일 필요가 있음.

아울러 주민공람기간 및 주민설명회에서 사업시행자를 포함한 다수의 상인과 주민들로부터 반대의견이 제출되었음을 감안할 때, 금번 정비계획 변경(안)의 적정성과 문화공원의 존치 필요성에 대해서는 심도있는 논의가 필요하다고 사료됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (의견제시, 출석위원 전원 찬성)

의견

- ▶ 정비계획변경(안) 입안과정에서 사업시행자와의 사전협의 및 동의가 충분히 진행되지 않아 향후 절차이행 과정상 갈등과 논란이 예상되고, 준공을 앞둔 시점에서 정비계획 변경절차를 진행하는 것은 행정의 신뢰성을 떨어뜨리는

문제도 지적되고 있으므로,

첫째, 서울시는 기부채납시설의 용도변경과 관련하여 사업시행자의 동의없이
시장이 입안권을 행사할 수 있는지 여부와 주민공람시 제시된 위법행정
의견에 대하여 법률자문을 거쳐 추후 진행여부를 정할 것

둘째, 사업시행자와 충분히 협의한 후 진행할 것

셋째, 토지와 건물에 대한 소유권 이원화로 향후 공공복합시설의 관리운영상
문제가 발생할 수 있으므로, 관리청 일원화를 위한 후속 행정절차 이행에
차질이 발생하지 않도록 할 것

넷째, 정비계획 변경결정으로 인해 사업추진 일정에 차질이 생겨 사업시행자
에게 불필요한 금융비용을 유발하거나 민원이 야기되지 않도록 할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 의견청취안

의안 번호	1461
----------	------

제출년월일 : 2020년 4월 3일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 규정에 의거 『남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)』을 마련하였고, 주민 및 토지등소유자 의견수렴을 위한 주민공람('20.3.19.~4.18) 및 주민설명회('20.4.16) 등의 관련절차를 진행(예정)하였으며,
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 『남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)』에 대하여 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

2. 주요내용

가. 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)

1) 구역명칭 변경 결정

- 지정 : 남대문로5가 도시환경정비구역
- 변경 : 남대문로5가 도시정비형 재개발구역

※ 변경사유: '18.2.9. 「도시 및 주거환경정비법」 및 '18.7.19. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 전부개정 시행에 따름

2) 정비기반시설 변경 결정

- 지정 : 문화공원(면적: 1,576.2 m^2)
- 변경 : 공공청사(면적: 1,576.2 m^2)

※ 변경사유: 서울로 7017 연결로 등과 단절된 문화공원의 기능전환(변경)을 통해 도시재생 지원기능을 강화하고 서울 도심의 노인·여성·어린이 등 복지취약계층의 복지수요에 대응하는 거점조성 기반을 마련하고자 함

3) 공공청사 부지 건축시설계획 결정

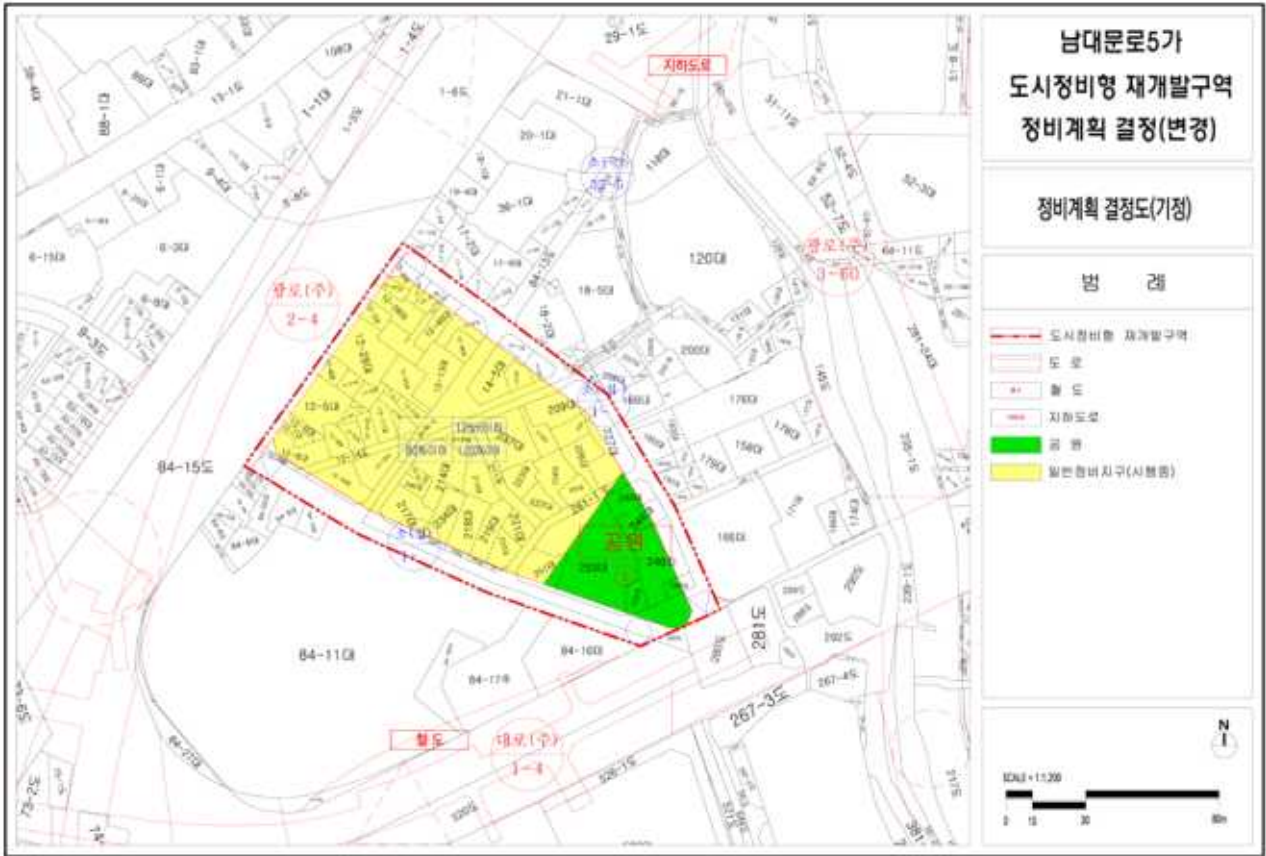
가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)		계	준치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	-	-	-	-	-	-

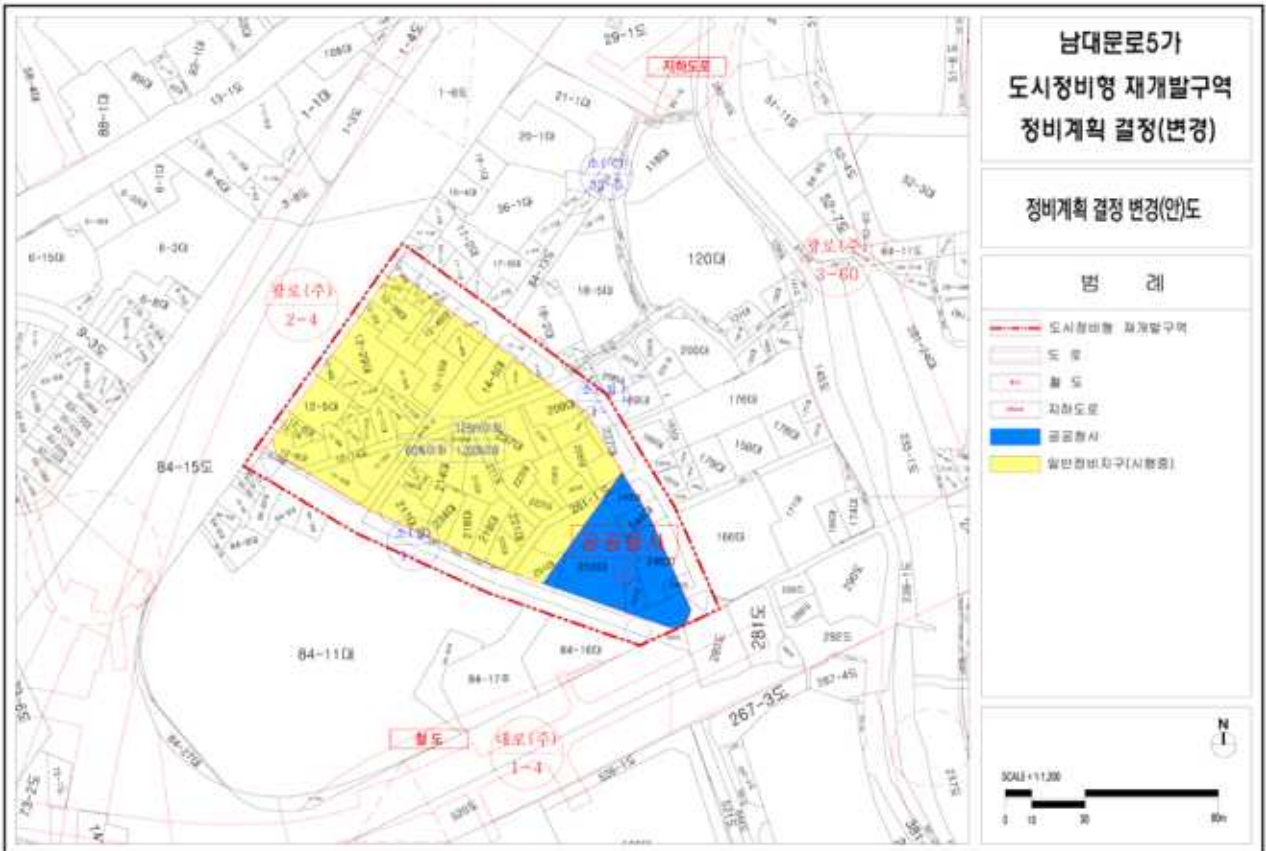
나) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고																								
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)																														
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	업무시설	80 이하	730 이하	90m 이하	-																								
건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 용적률 : 730.0%이하 적용 <ul style="list-style-type: none"> ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 130.0% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th colspan="2">인센티브 완화 요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>생활SOC 문화인프라</td> <td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>공익시설</td> <td>특정층(최상층) 개방</td> <td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성시</td> <td>정률부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>지층부 가로활성화</td> <td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시</td> <td>정량부여</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성시</td> <td>정률부여</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>										목적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	공익시설	특정층(최상층) 개방	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	정률부여	20%	보행가로 활성화	지층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량부여	30%	공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	정률부여	30%
목적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량																														
생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																														
공익시설	특정층(최상층) 개방	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	정률부여	20%																														
보행가로 활성화	지층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량부여	30%																														
	공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	정률부여	30%																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 해당없음																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 태평로, 퇴계로 및 10m 도로변 : 건축한계선 3m 계획 · 태평로, 퇴계로변 고층부(6층이상) : 벽면한계선 10m계획 																																	

〈 정비계획 결정도(기정) 〉



〈 정비계획 결정 변경(안)도 〉



3. 추진경위

- '11.12.01. : 남대문로5가 도시환경정비구역 지정
(서울시고시 제2011-361호)
- '15.11.09. : 정비계획 변경 결정·고시(서울시 중구고시 제2015-90호)
- '16.01.27. : 사업시행계획인가 고시(서울시 중구고시 제2016-8호)
- '16.07.20. : 관리처분계획인가 고시(서울시 중구고시 제2016-71호)
- '20.12.28. : 사업시행계획변경인가 고시(서울시 중구고시 제2019-928호)
- '20.03.19. : 정비계획 변경 결정(안) 주민공람공고(30일 이상)
- '20.03.17.~03.31 : 관련부서협의
- '20.04.16. : 정비계획 변경 결정(안) 주민설명회 개최(예정)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제15조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 도시활성화과 도시활성화정책팀 조기석(☎ 2133-4633)