

남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경
결정(안) 의견청취안

검 토 보 고

의 안 번호	1461
-----------	------

2020. 4. 22.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

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

2. 입안내용

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.

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 대응 하는 거점조성 기반을 마련하고자 함

3) 공공청사 부지 건축시설계획 결정

가) 기존건축물의 정비·개량계획

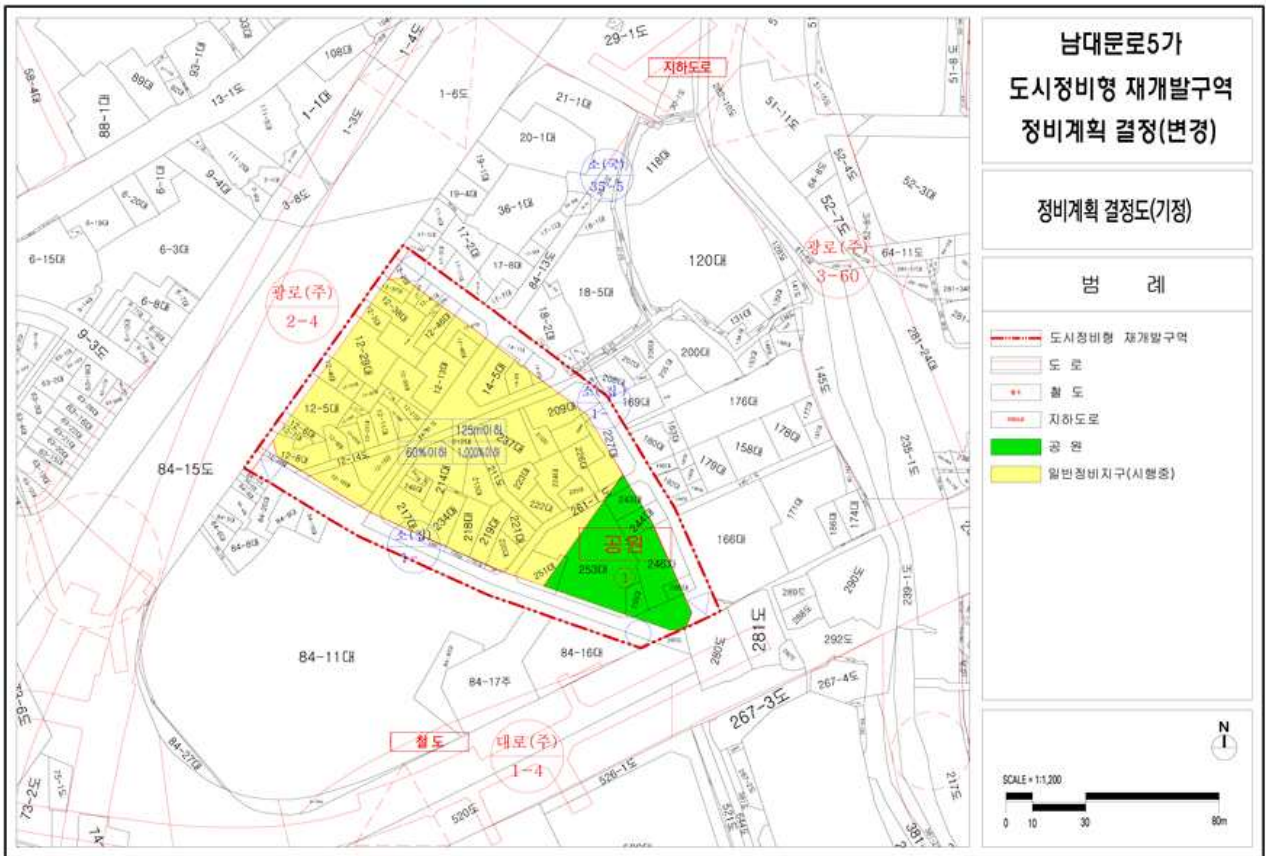
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공 청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	-	-	-	-	-	-

나) 건축시설계획

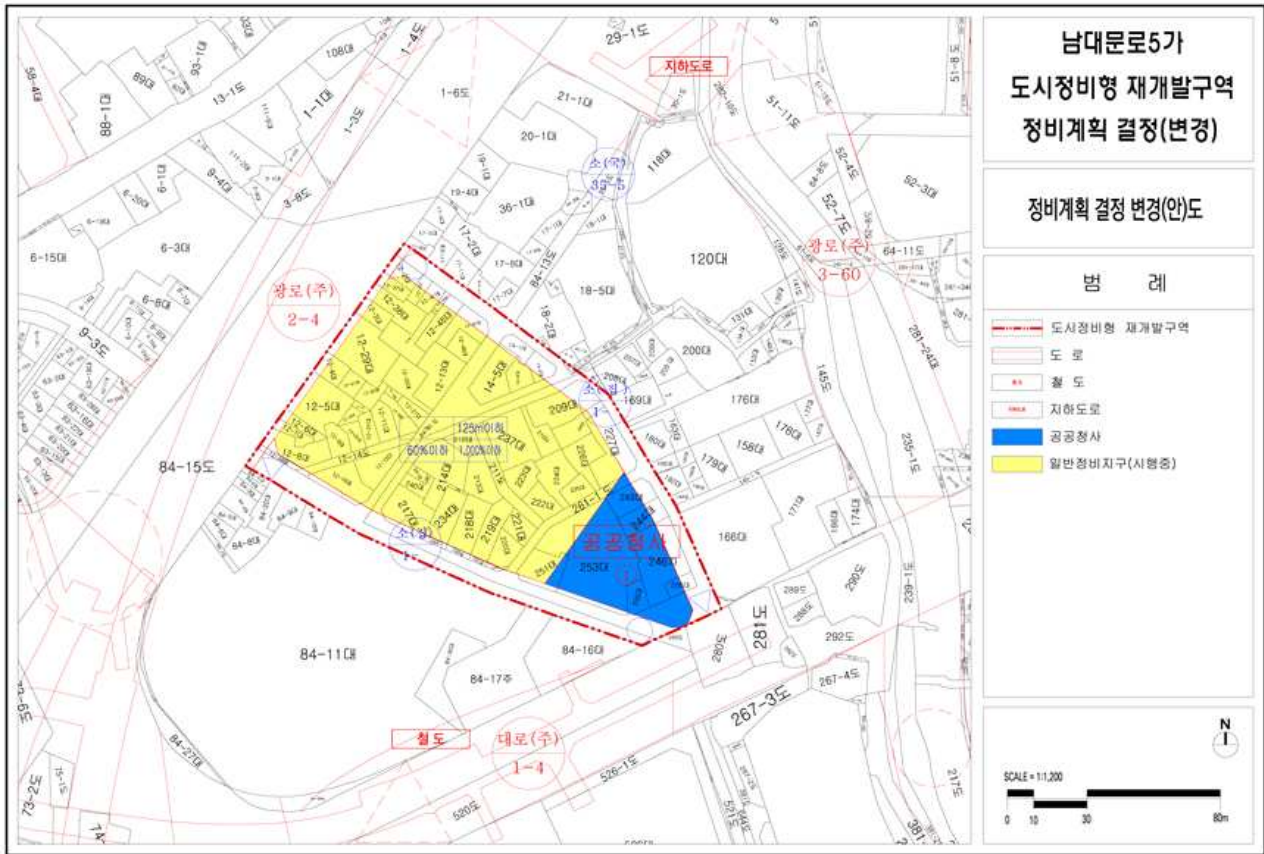
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	진폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)						
신설	남대문로5가 도시정비형 재개발구역	13,731.6	공공 청사	1,576.2	남대문로5가 255번지 일원	업무 시설	80 이하	730 이하	90m 이하	-

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				

< 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)

4. 검토의견

□ 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(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(붙임2 참고), 그 결과 공공복합시설 내에 거점형 키움센터, 정신건강 복지센터, 노인회관, 서울로 7017 기념관 등을 설치하여 지역맞춤형 복지수요 충족과 서울역 일대 도시재생사업과의 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 숭례문(국보 제1호)과 남측으로 한양도성(사적 제10호)이 위치해 있음.

<서울역 일대 도시재생활성화지역>

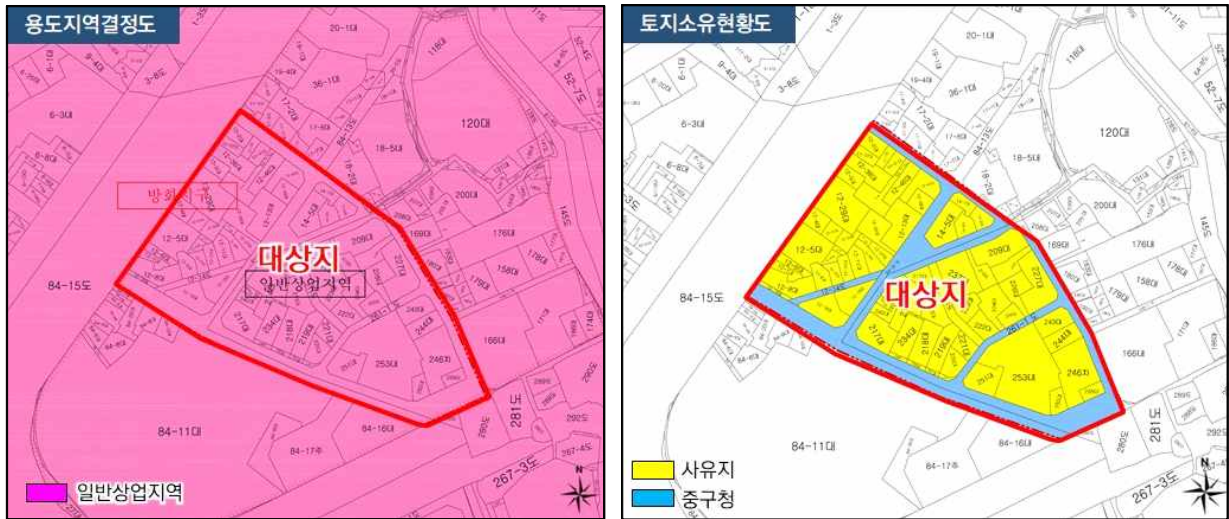


6) 서울역 일대 도시재생활성화지역은 '15년 활성화지역 지정 및 '17년 도시재생활성화계획 고시 이후, '19년 전략계획 및 활성화계획 변경을 거쳐 '20년 말까지 마중물사업을 완료할 예정임.

<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

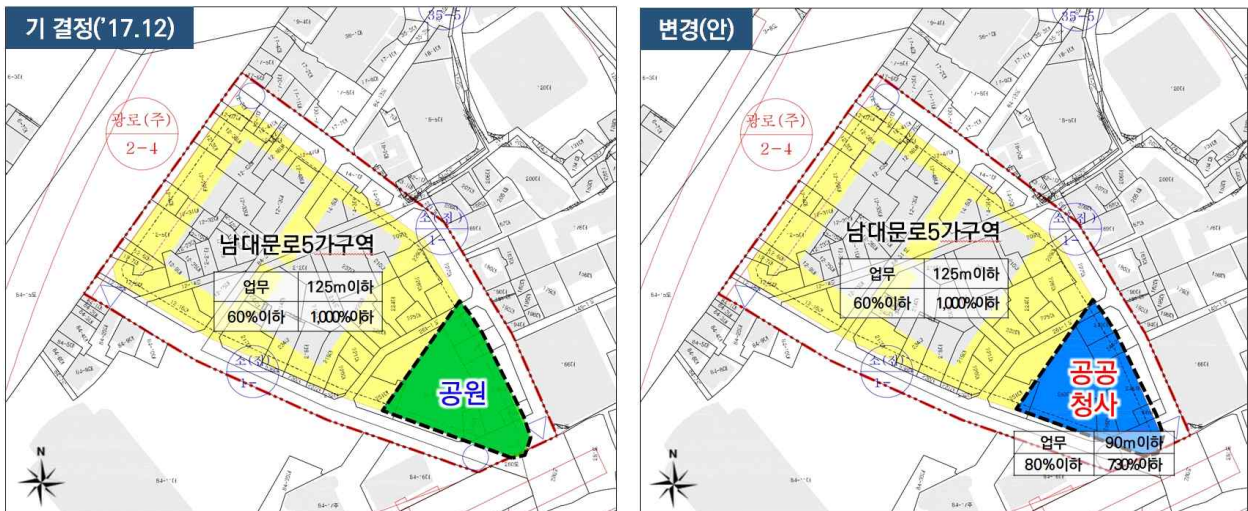
건축면적	연면적	층수	높이	용도
4,890.06㎡	125,372.73㎡	지하8층/지상28층	124.38m	업무시설, 판매시설

- 추진현황(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 공·문화체육시설인 공공청사로 변경되는 과정에서 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1항7)에 따라 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.

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

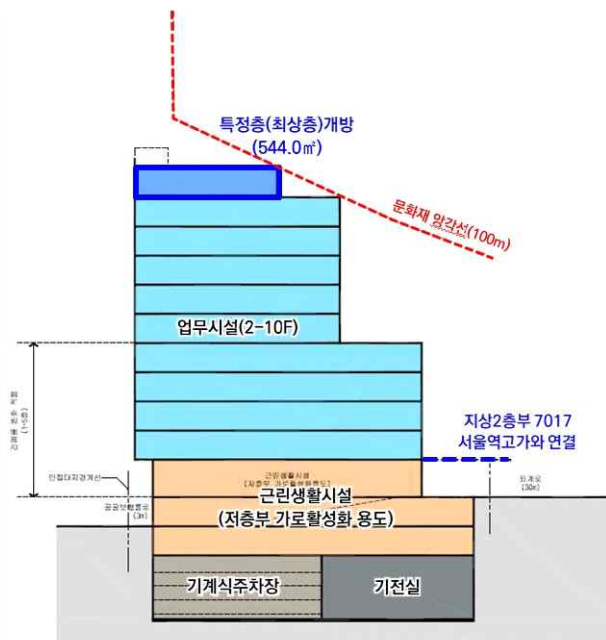
8) 서울시, 도시계획시설 업무 매뉴얼 2015, p.412.

□ 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)>

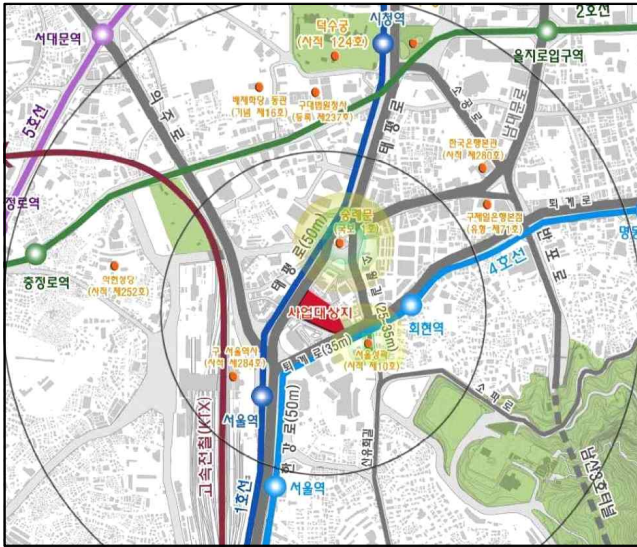
구분	계획(안)	
시행지구면적	13,731.6㎡	
획지면적	1,576.2㎡	
건축면적	1,140.0㎡	
연면적	14,035.0㎡	
건폐율	80%이하 (계획 72.33%)	
용적률	기준	600.0%
	허용	130.0%
		공공보행동로 30.0%
		저층부 가로활성화용도 30.0%
		생활SOC문화인프라 50%
	특정층(최상층)개발 20%	
정비계획	730.0%이하	
건축계획	678.6%	
높이	90m이하(계획 48.9m) 지상11층 / 지하3층	



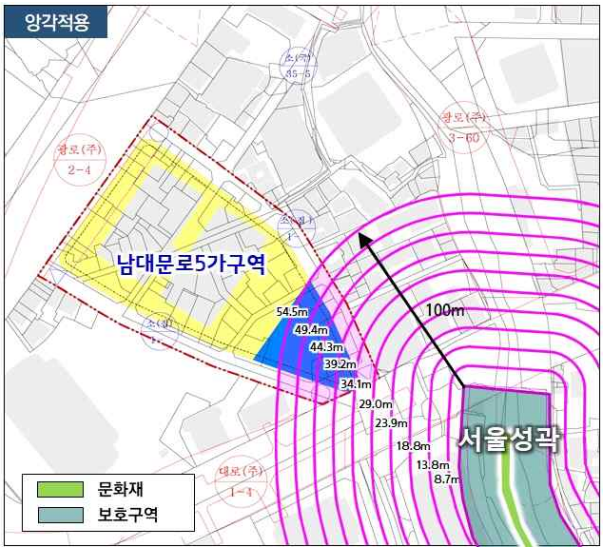
- 여기서 건축물 높이가 상대적으로 낮게 계획된 것은 공공청사 부지가 서울성곽(사적 제10호)으로부터 100m 이내에 위치하고 있어 「서울특별시 문화재 보호조례」 제46조에 따라 보호구역경계지표면에서 문화재높이 기준 양각 27° 선 이내의 높이제한 규제⁹⁾를 받기 때문이며, 이로 인해 부족한 개발용적 확보를 위해 건폐율은 상대적으로 높게 계획된 것으로 파악됨(기타 배치도 및 건축물 내부 평면도는 붙임5 참고).

9) 붙임4 참고

<대상지 주변 문화재 현황도>



<앙각 높이제한 범위>



<개발전·후 전경>



□ 정비계획 변경(안)의 적정성

- 앞서 살펴보았듯이, 서울시장은 상위법상 관계규정에 따라 정비구역 지정권자에게 주어진 정비계획 입안권을 행사하여 변경(안)을 입안하였는데, 이는 기 결정된 정비기반시설을 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(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 (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.
- 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

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	

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.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

【붙임1】 관련규정

○ 도시 및 주거환경 정비법

제8조(정비구역의 지정)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
- ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

[붙임2] 부서(기관)별 공간 수요조사 결과('20.2.6.) (출처: 도시활성화과 내부자료)

연번	실국명	부서명	용도	면적 (㎡)
1	푸른도시국	공원녹지 정책과	서울로 7017 전시관 및 사무공간 - 전시관(300㎡) - 민간위탁 운영 사무실 (415㎡) - 세미나실(150명 수용, 230㎡) - 서울로지원팀 사무실(85㎡) - 회의실 및 보존서류 보관실(65㎡) ※ 서울로 고가와 연결로 설치 요청	1,489.00
2	복지정책실	어르신복지과	대한노인회 서울시연합회관	2,000.00
3	복지정책실	복지정책과	복지정보시스템 구축·운영 용역 사무실	105.00
4	시민건강국	보건의료 정책과	서울시 자살예방센터	495.00
5	시민건강국	보건의료 정책과	서울시 정신건강복지센터	990.00
6	시민건강국	건강증진과	서울특별시 광역치매센터	500.00
7	시민건강국	건강증진과	서울통합건강증진사업 지원단	405.00
8	여성가족 정책실	여성권익 담당관	(가칭)서울 #WithU 센터 ※ 직장 내 성희롱·성폭력 예방 지원	260.00
9	여성가족 정책실	아이돌봄 담당관	거점형 키움센터	1,500.00
10	중구청	도심재생과	협의 중	2,500.00
	합계	※ 전용 10,244㎡+공용 3,756㎡ = 14,000㎡		10,244

※ 서울국제정원박람회('20.10.9~22) 전시정원 조성부지(약1,800㎡) 활용(조경과)

[붙임3] 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 추진경위 (출처: 중구 내부자료)

- 2010.03.18. : 2020 서울시 도시환경정비 기본계획 고시(서고시 제2010-101호)
- 2011.02.17. : 도시환경정비구역 입안제안 신청
- 2011.05.25. : 주민설명회
- 2011.06.24. : 주민공람 공고
- 2011.07.28. : 구의회 의견청취
- 2011.10.05. : 서울시 도시계획위원회 심의(조건부가결)
- 2011.12.01. : 도시환경정비구역 지정(서고시 제2011-361호)
- 2015.06.16. : 성능위주설계 1차심의
- 2015.07.21. : 제17차 서울특별시 건축위원회 심의(보류)
- 2015.08.11. : 제19차 서울특별시 건축위원회 심의(조건부의결)
- 2015.08.24. : 환경영향평가 초안 심의
- 2015.11.19. : 도시환경정비구역 변경 지정 고시(중구고시 제2015-90호)
- 2015.12.02. : 환경영향평가 본안심의(조건부동의)
- 2015.12.09. : 회현동 문화공원 공람공고 게시(중구고시 제2015-836호)
- 2015.12.15. : 성능위주설계 2차심의(적합)
- 2015.12.24. : 제29차 도시공원위원회(소위원회) 심의
- 2015.12.31. : 사전재해영향성검토 완료
- 2016.01.13. : 지정문화재보존영향성 검토
- 2016.01.27. : 사업시행인가(중구고시 제2016-8호)
- 2016.07.20. : 관리처분계획 인가(중구고시 제2016-71호)
- 2017.05.10. : 건축위원회 구조안전심의 신규(조건부재보고)
- 2017.05.12. : 건축위원회 굴토심의(조건부의결)
- 2017.06.16. : 건축위원회 구조안전심의 보고(조건부의결)
- 2017.08.10. : 도시디자인위원회 정비기반시설 심의(조건부동의)
- 2017.09.08. : 착공신고
- 2017.12.28. : 도시환경정비구역 변경지정 고시(중구고시 제2017-122호)
- 2019.04.23. : 제6차 서울특별시 건축위원회(조건부의결)
- 2020.03.04. : 사업시행 변경인가 고시(중구고시 제2020-18호)
- 2020.04.현재 : 내부 마감공사 및 기반시설 설치공사 중

[붙임4] 문화재 양각규정에 의한 건축물 높이제한 및 현상변경 허용기준

(출처: 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 조서, 2020.3., p.11)

○ 문화재 양각규정에 의한 건축물 높이제한

- 사적 제10호 서울성곽 인접으로 인한 「서울시 문화재 보호조례」 제46조에 따른 건축물 높이 규제 적용
- 적용범위 : 보호구역경계로부터 100m 이내
- 높이기준 : 보호구역경계지표면에서 문화재높이(서울성곽높이: 3.6m) 기준 양각 27도 선 이내
- 대상지내 공공복합청사 건물에 적용

○ 문화재 현상변경 허용기준

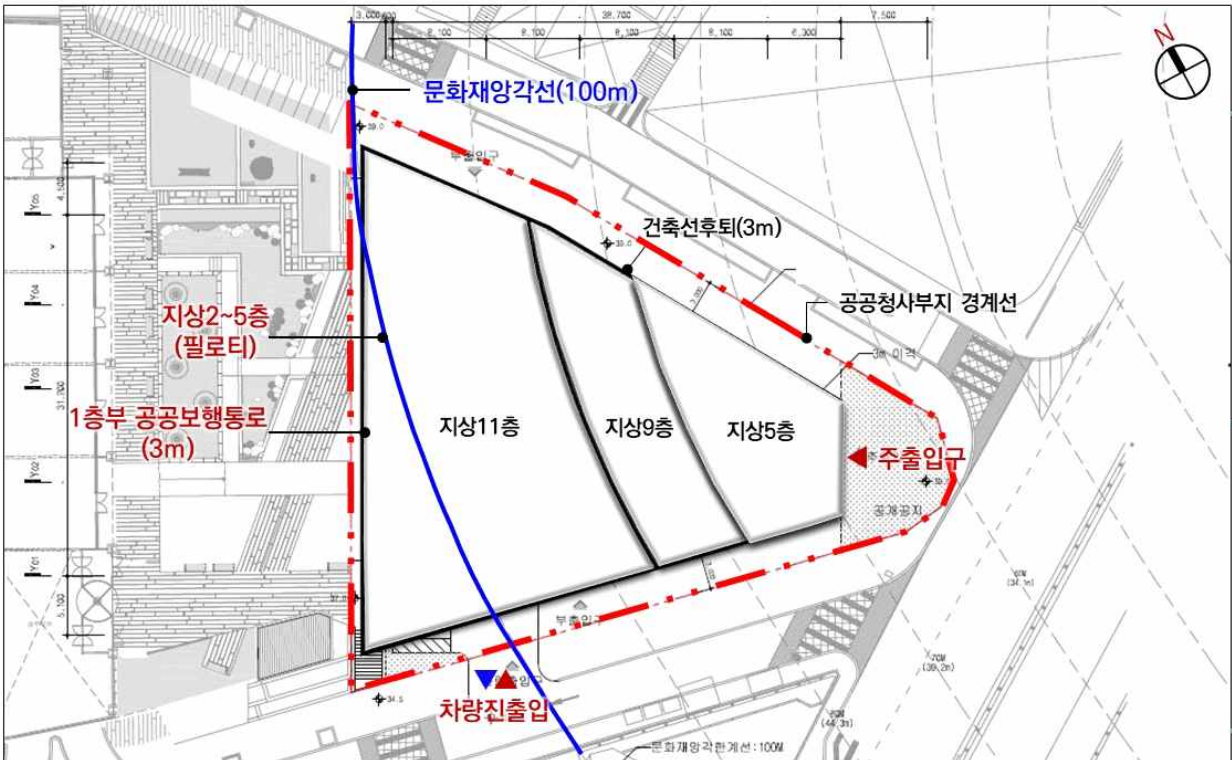
- 국보 제1호 송례문 주변(보호구역 100m이내)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
제1구역	원지형보존	
제2구역	최고높이 11m(3층 이하)	최고높이 15m(3층 이하)
제3구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리	
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> - 영향검토구역 내의 기존건축물은 개보수 가능 - 전체 구역에서 층수가 10층 이상 건물은 개별심의 - 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상 권장, 원색 계열의 색상은 사용 제한, 재질은 빛이 반사되지 않는 재료 권장 - 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물 처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 - 경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) - 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 - 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 - 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 	

→ 대상지내 공공복합청사 건물에 미적용

[붙임5] 공공복합시설 건축계획(안) (출처: 도시활성화과 내부자료)

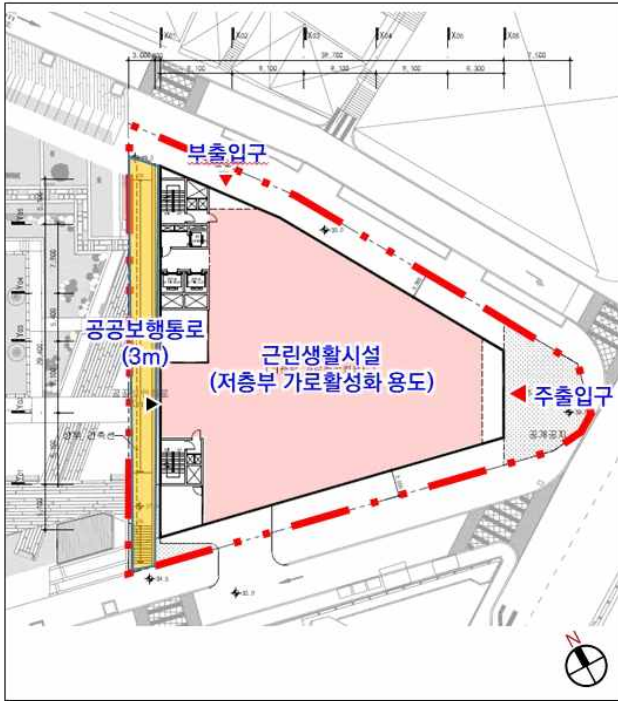
<배치도>



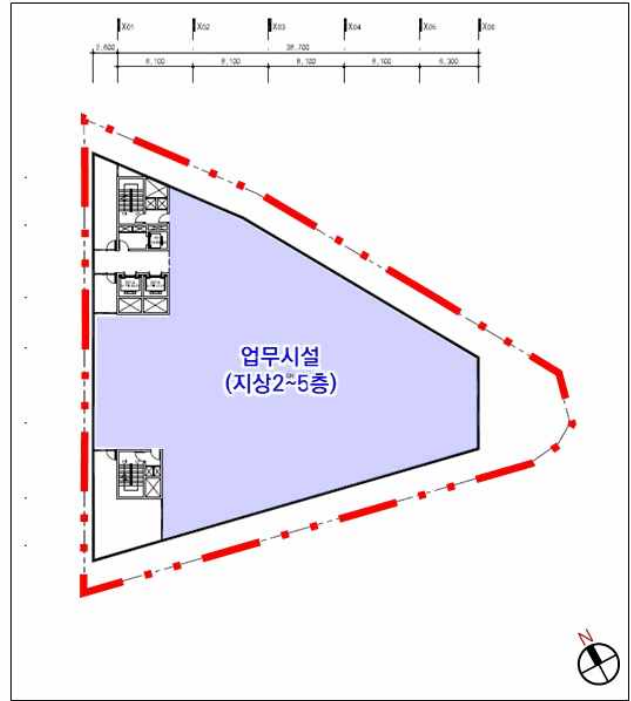
<조감도>



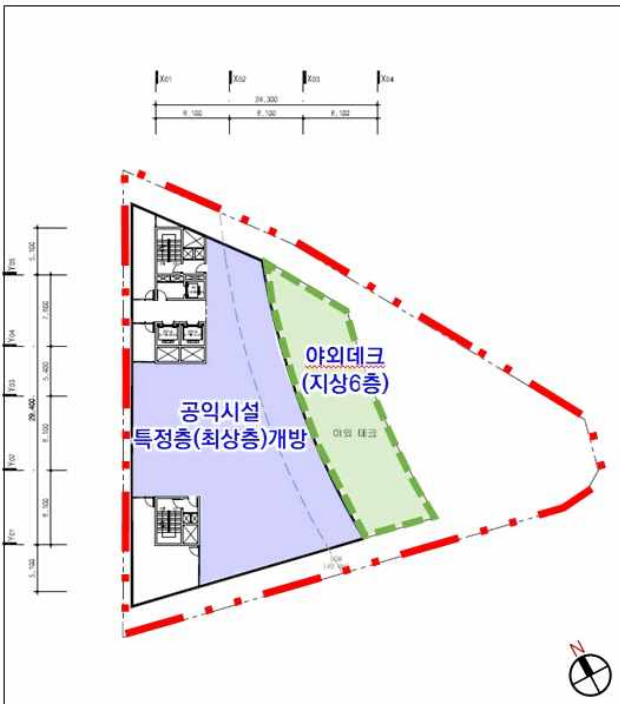
<지상1층 평면도>



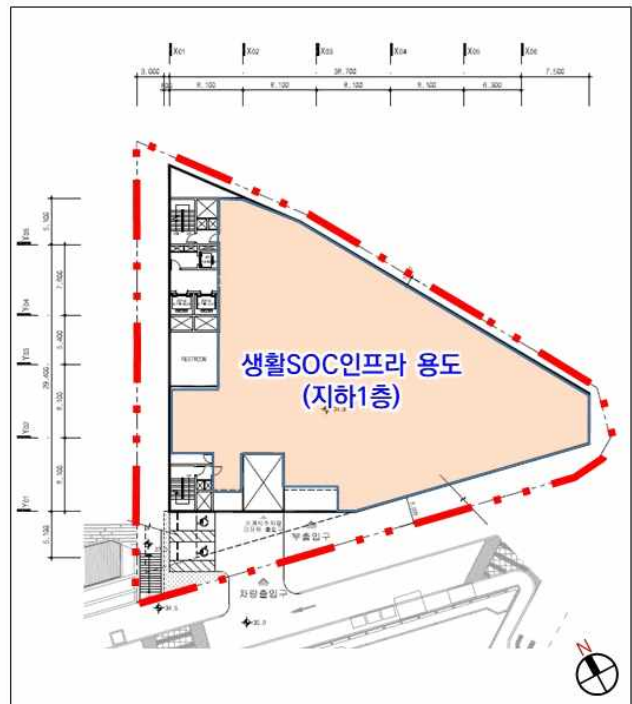
<지상2~5층 평면도>



<기준층 평면도>



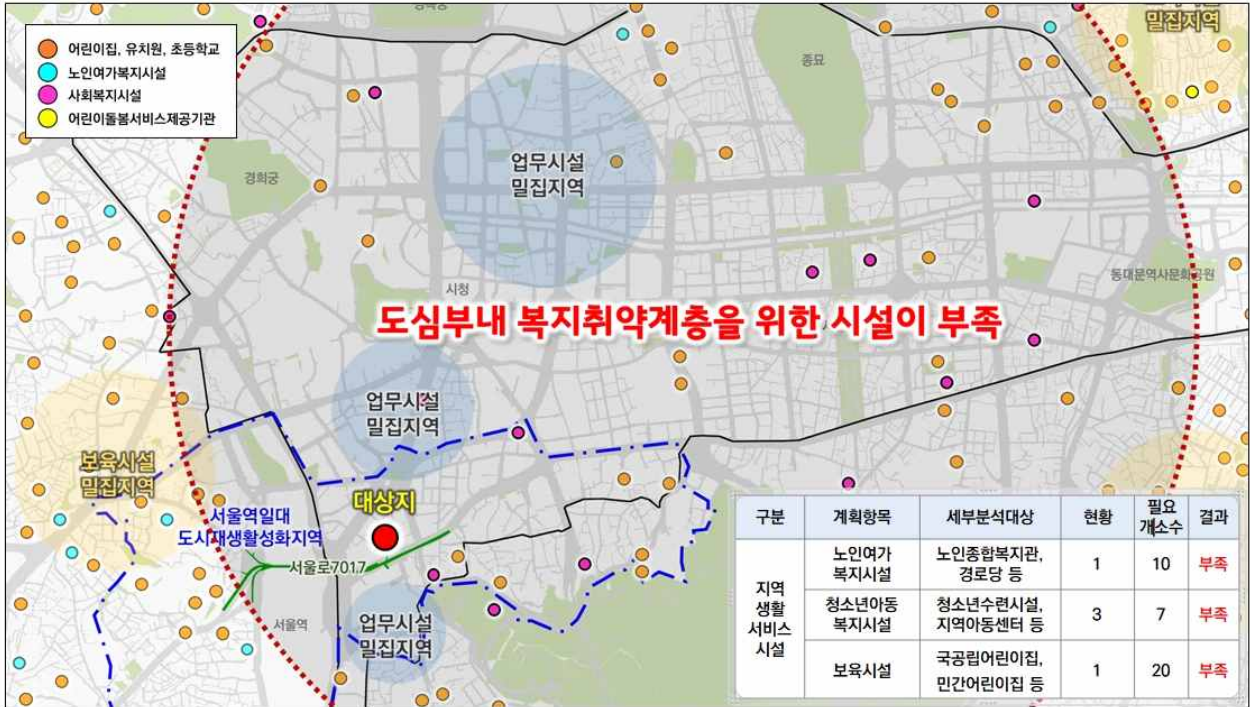
<지하1층 평면도>



[붙임6] 도심부 지역생활 서비스시설 현황 및 소요

(출처: 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 조서, 2020.3., p.21)

<도심부 시설 현황>



<도심부 시설 필요 개소수>

구분	계획항목	세부분석 대상	현황	상주인구대비 필요개소수	결과
지역 생활 서비스 시설	노인여가 복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실	1	10	부족
	청소년·아동 복지시설	청소년수련, 청소년 독서실, 생활시설(아동양육), 아동임시보호시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동단기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	3	7	부족
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간어린이집	1	20	부족