

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

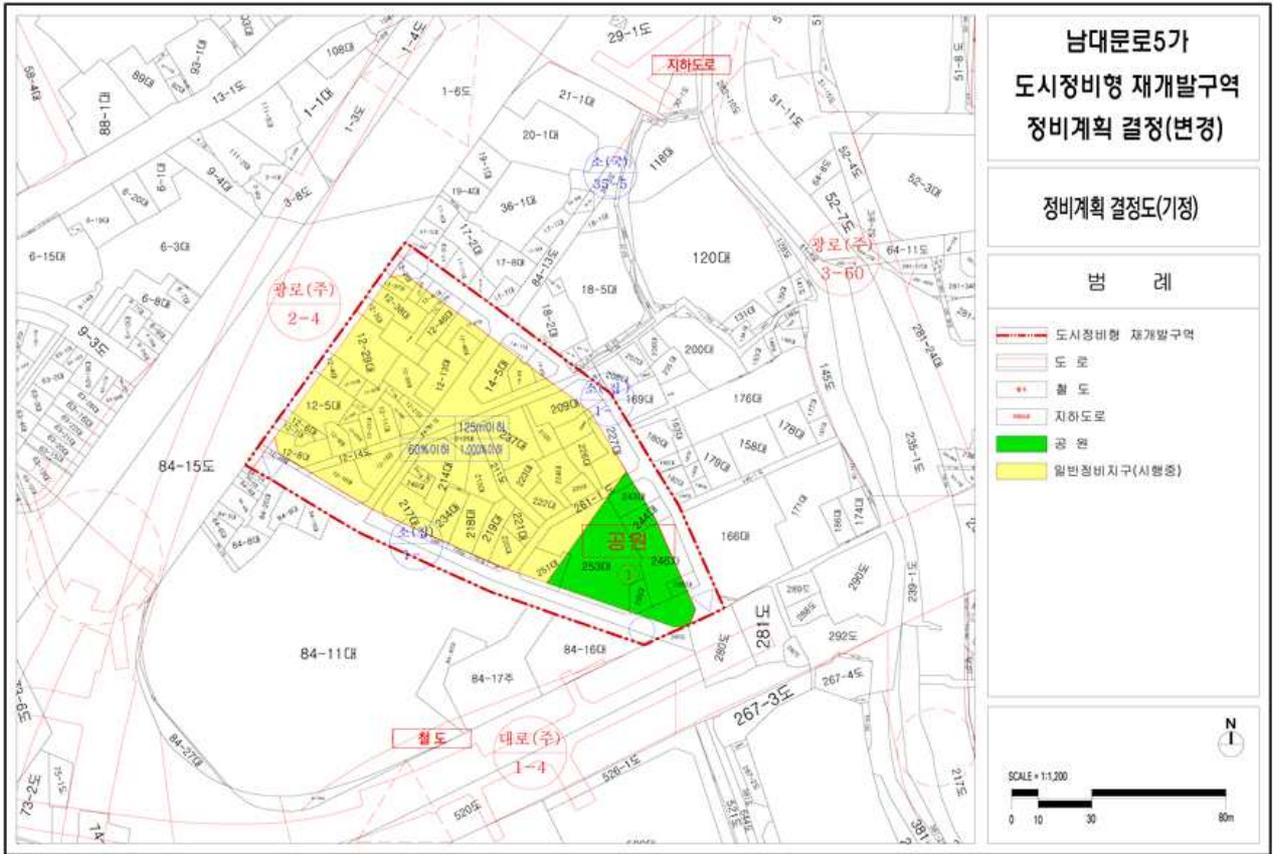
가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	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	-	-	-	-	-	-

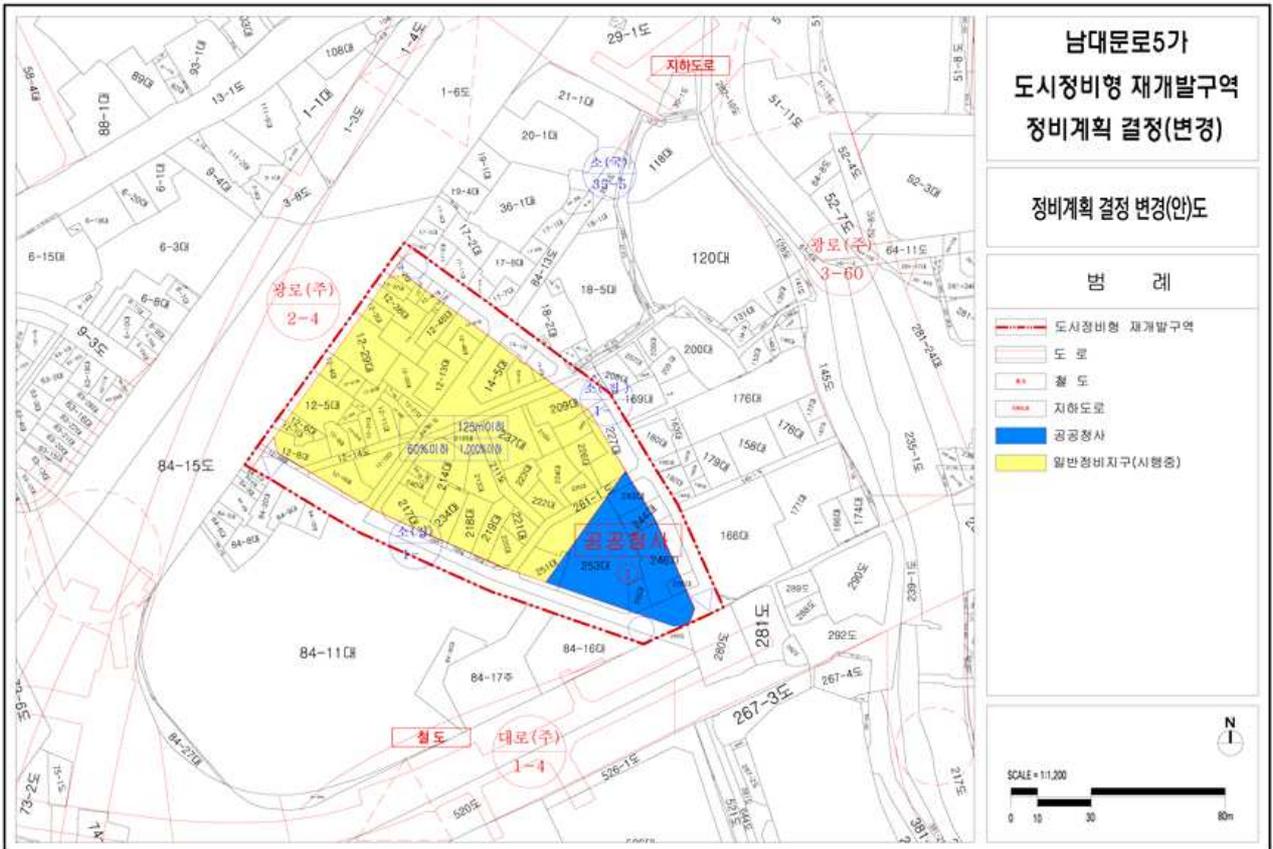
나) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	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"> <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 																																	

〈 정비기본계획 결정도(기정) 〉



〈 정비기본계획 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 도활성화정책팀 조기석(☎ 2133-4633)