

**◆ 서울특별시공고 제2020-935호**
**남대문로5가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람공고**

1. 서울특별시고시 제2011-361호('11.12.1.)로 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시 되었고 서울특별시 중구고시 제2015-90호('15.11.9.)로 도시환경정비구역(정비계획) 변경 지정 되었으며, 서울특별시 중구고시 제2017-122호('17.12.28.)로 도시환경정비구역(정비계획) 변경(경미한 변경) 지정된 남대문로5가 도시정비형 재개발구역에 대하여, 서울로 7017 연결로 등과 단절되는 구역 내 문화공원의 기능전환(변경)을 통해 도시재생 지원기능을 강화하고, 서울 도심부의 노인·여성·어린이 등 복지취약계층 등의 복지수요에 대응하는 거점조성 기반을 마련하기 위하여 정비계획 변경(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하며, 관련도서를 서울특별시 도시활성화과 및 서울특별시 중구 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 다음과 같이 공람합니다.
2. 본 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(서울특별시청 도시활성화과 및 서울특별시 중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 3월 19일  
서울특별시장

**가. 정비구역 지정 : 구역명칭 변경**
**1) 정비구역 지정 조서**

| 구분 | 구역명칭               | 위치           | 면적(㎡)    |    |          | 비고                                                                       |
|----|--------------------|--------------|----------|----|----------|--------------------------------------------------------------------------|
|    |                    |              | 기정       | 변경 | 변경후      |                                                                          |
| 기정 | 남대문로5가 도시환경정비구역    | 남대문로5가 253일대 | 13,731.6 | -  | 13,731.6 | 서울특별시 고시 제2011-361호 ('11.12.1)<br>※ 「도시 및 주거환경 정비법」 전부개정 ('18.2.9) 등에 의함 |
| 변경 | 남대문로5가 도시정비형 재개발구역 |              |          |    |          |                                                                          |

**나. 도시정비형 재개발 정비계획(변경)**
**1) 토지이용계획**

| 구분        |      | 면적(㎡)    |            |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|------|----------|------------|----------|--------|----|
|           |      | 기정       | 증감         | 변경       |        |    |
| 합계        |      | 13,731.6 | -          | 13,731.6 | 100.0  | -  |
| 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   | -  |
| 획지        |      | 8,351.8  | -          | 8,351.8  | 60.8   | -  |

## 2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

## 3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설 : 변경없음

나) 공간시설

## (1) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종 류 | 위 치                | 면 적 (㎡) |            |     | 최초<br>결정일                            | 비고 |
|----|------------|-----|------------|--------------------|---------|------------|-----|--------------------------------------|----|
|    |            |     |            |                    | 기 정     | 증 감        | 변 경 |                                      |    |
| 계  |            |     |            |                    | 1,576.2 | 감) 1,576.2 | -   | -                                    | -  |
| 폐지 | ①          | 공원  | 문화공원       | 남대문로5가<br>255번지 일대 | 1,576.2 | 감) 1,576.2 | -   | 서울시고시<br>제2011-361호<br>(2011.12.01.) | -  |

## - 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                     | 변경사유                  |
|--------|-----|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| ①      | 공원  | · 기결정 공원 폐지<br>- 위치 : 남대문로5가 255번지 일대<br>- 면적 : 1,576.2㎡ | · 공공청사 신설에 따른 문화공원 폐지 |

## 다) 공공·문화체육시설

## (1) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치                | 면 적 (㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|------------|------|--------------------|---------|------------|---------|-----------|----|
|     |            |      |                    | 기 정     | 증 감        | 변 경     |           |    |
| 신설  | ①          | 공공청사 | 남대문로5가<br>255번지 일대 | -       | 증) 1,576.2 | 1,576.2 | -         | -  |

## (2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

| 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비 고 |
|--------|--------|-------|-----|
| 80이하   | 730이하  | 90이하  | -   |

※ 상업지역의 건폐율은 60%이하이나, 심의를 통해 완화가능(2025 도시주거환경정비 기본계획)

## (3) 공공청사변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                                          | 변경사유                                                                                        |
|--------|------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 공공청사 | · 위치 : 남대문로5가 255<br>번지 일대<br>· 면적 : 1,576.2㎡ | · 서울 도심부에 아이돌봄 및 노인·청소년·어린이 등<br>다양한 계층의 문화·복지 커뮤니티 공간을 확보하여<br>보다 나은 행정서비스를 제공을 위한 공공청사 신설 |

- 4) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음  
 5) 정비기반시설 부담계획 : 변경없음  
 6) 정비기반시설 확보계획 : 변경없음  
 7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획  
   가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 구 분 | 구 역 구 분                  |          | 가구 또는<br>획지 구분 |         | 위 치                | 정 비 개 량 계 획 (동) |        |        |            |            | 비고 |
|-----|--------------------------|----------|----------------|---------|--------------------|-----------------|--------|--------|------------|------------|----|
|     | 명 칭                      | 면 적(㎡)   | 명칭             | 면 적(㎡)  |                    | 계               | 존<br>치 | 개<br>수 | 철거후<br>신 축 | 철 거<br>이 주 |    |
| 기정  | 남대문로5가<br>도시정비형<br>재개발구역 | 13,731.6 | 획지             | 8,351.8 | 남대문로5가<br>253번지 일원 | -               | -      | -      | -          | -          | -  |
| 신설  |                          |          | 공공<br>청사       | 1,576.2 | 남대문로5가<br>255번지 일원 | -               | -      | -      | -          | -          | -  |

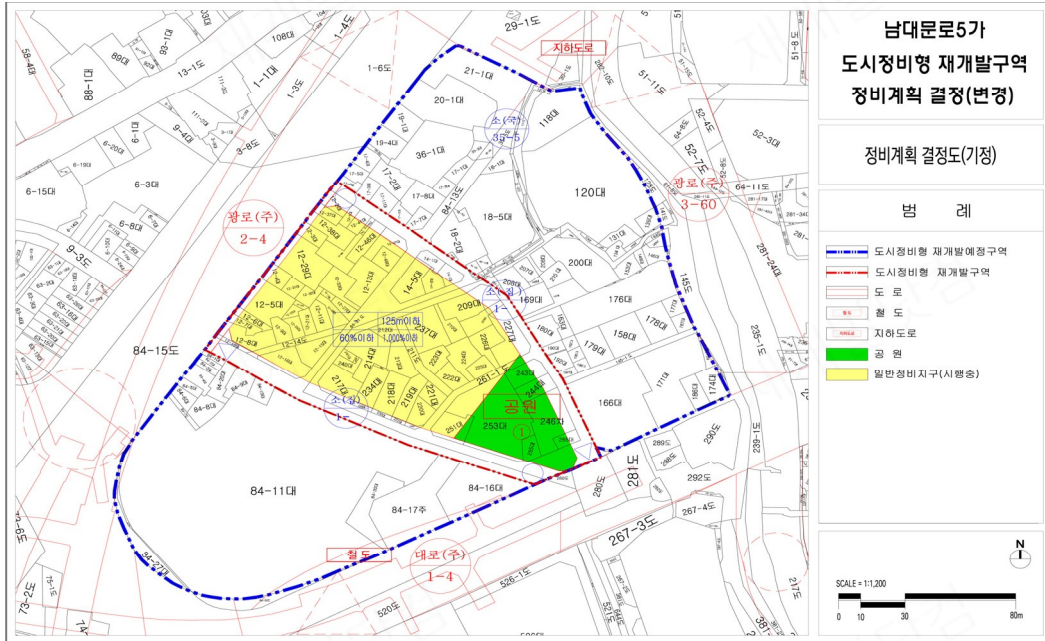
## 나) 건축시설계획

- 획지에 대한 건축시설 계획 : 변경없음
- 공공청사에 대한 건축시설 계획

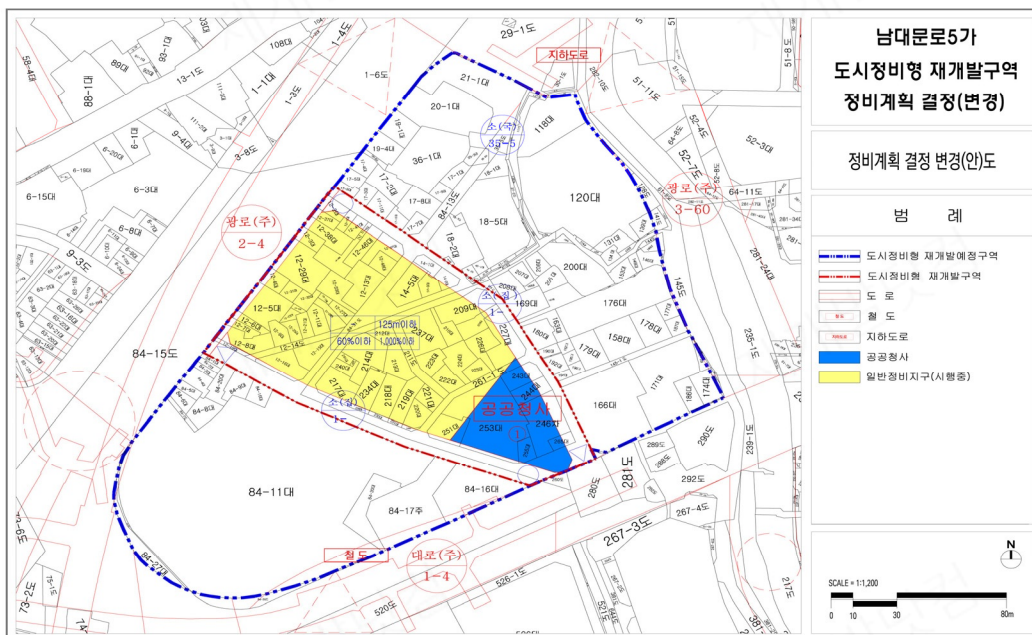
| 구분                   | 구 역 구 분                  |                                                                           | 가구 또는 획지 구분                         |                                                                                                           | 위 치                | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%) | 높이<br>(m) | 비고 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|------------|------------|-----------|----|
|                      | 명 칭                      | 면적(㎡)                                                                     | 명칭                                  | 면 적(㎡)                                                                                                    |                    |          |            |            |           |    |
| 신설                   | 남대문로5가<br>도시정비형<br>재개발구역 | 13,731.6                                                                  | 공공<br>청사                            | 1,576.2                                                                                                   | 남대문로5가<br>255번지 일원 | 업무<br>시설 | 80<br>이하   | 730<br>이하  | 90m<br>이하 | -  |
| 건축물 용적률<br>완화에 관한 계획 |                          | · 용적률 : 730.0%이하 적용<br>① 기준용적률 : 600.0%<br>② 허용용적률 : 130.0%               |                                     |                                                                                                           |                    |          |            |            |           |    |
|                      |                          | 목 적                                                                       | 인센티브 완화 요건                          |                                                                                                           |                    |          |            | 산정방식       | 완화량       |    |
|                      |                          | 생활SOC<br>문화인프라                                                            | 생활SOC, 공연장,<br>박물관, 미술관,<br>영화상영관 등 | 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설,<br>공공체육시설, 청소년아동시설,<br>보육시설, 일자리창출공간, 공연법<br>등록대상, 박물관 및 미술관진흥법<br>등록대상, 영화진흥법 등록대상 |                    |          |            | 정률부여       | 50%       |    |
|                      |                          | 공익시설                                                                      | 특정층(최상층)<br>개방                      | 재생관리지침에 따라 적합하게 조성시                                                                                       |                    |          |            | 정률부여       | 20%       |    |
|                      |                          | 보행가로 활성화                                                                  | 저층부 가로활성화                           | 재생관리지침에 따라 가로활성화<br>용도 도입시                                                                                |                    |          |            | 정량부여       | 30%       |    |
|                      |                          |                                                                           | 공공보행통로                              | 재생관리지침에 따라 적합하게 조성시                                                                                       |                    |          |            | 정률부여       | 30%       |    |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                          | · 해당없음                                                                    |                                     |                                                                                                           |                    |          |            |            |           |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                          | · 태평로, 퇴계로 및 10m 도로변 : 건축한계선 3m 계획<br>· 태평로, 퇴계로변 고층부(6층이상) : 벽면한계선 10m계획 |                                     |                                                                                                           |                    |          |            |            |           |    |

8) 정비계획변경(안)도

〈 정비계획 결정도(기정) 〉



〈 정비계획 결정 변경(안)도 〉



※ 본 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등의 과정에서 변동될 수 있음

다. 기타

- 1) 공람기간: 2020. 3. 19 (목) ~ 2020. 4. 18 (토) (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
  - 서울특별시청 본관11층 도시활성화과(☎02-2133-4633) 및
  - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류: 생략(공람장소 비치 도서와 같음)