# 서린구역 및 서린구역 제3,4,5지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경)(안)

## - 구의회의견청취 -

2024. 4.

종로

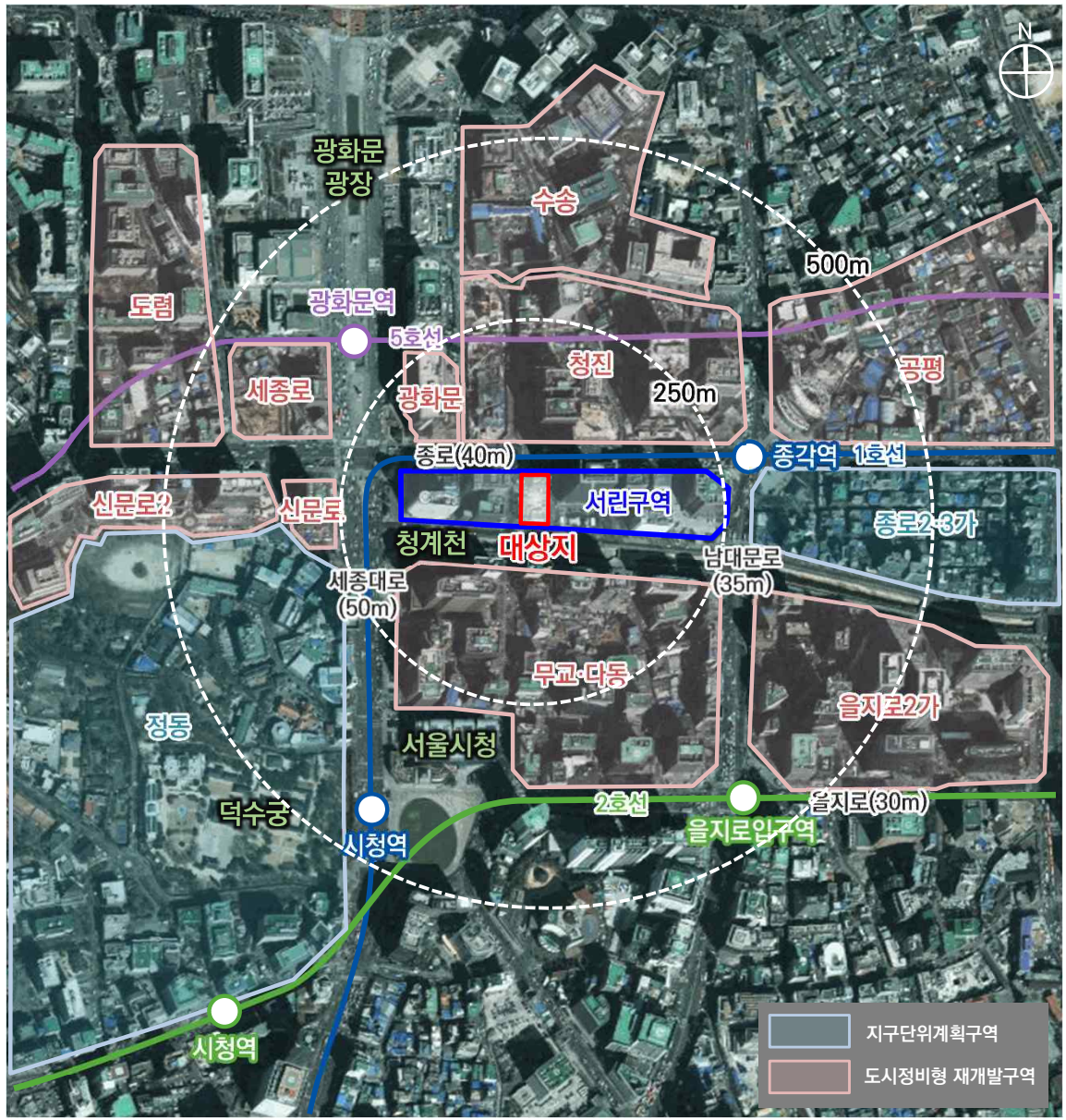
## ■ 상정 사유

- 서린구역 제3,4,5지구는 소규모 미시행지구(4,5지구)와 연접되어 사업완료 된 지구(3지구)를 통합하여,
- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 개방형녹지공간 도입을 통한 녹지중심의 보행공간 조성, 노후불량건축물 개선 및 정비기반시설을 확보하기 위하여 정비계획 변경(안)을 상정함.

## ■ 대상지 개요

| | |
|---|---|
| 위 치 | 종로구 서린동 111-1번지 일원 |
| 면 적 | 2,830.1㎡ |
| 용도지역<br>·<br>지구 | 일반상업지역, 방화지구 |
| 기타 | 도시정비형 재개발구역, 서울도심 |
| 사업방식 | 도시정비형 재개발사업 |

## ■ 위치도



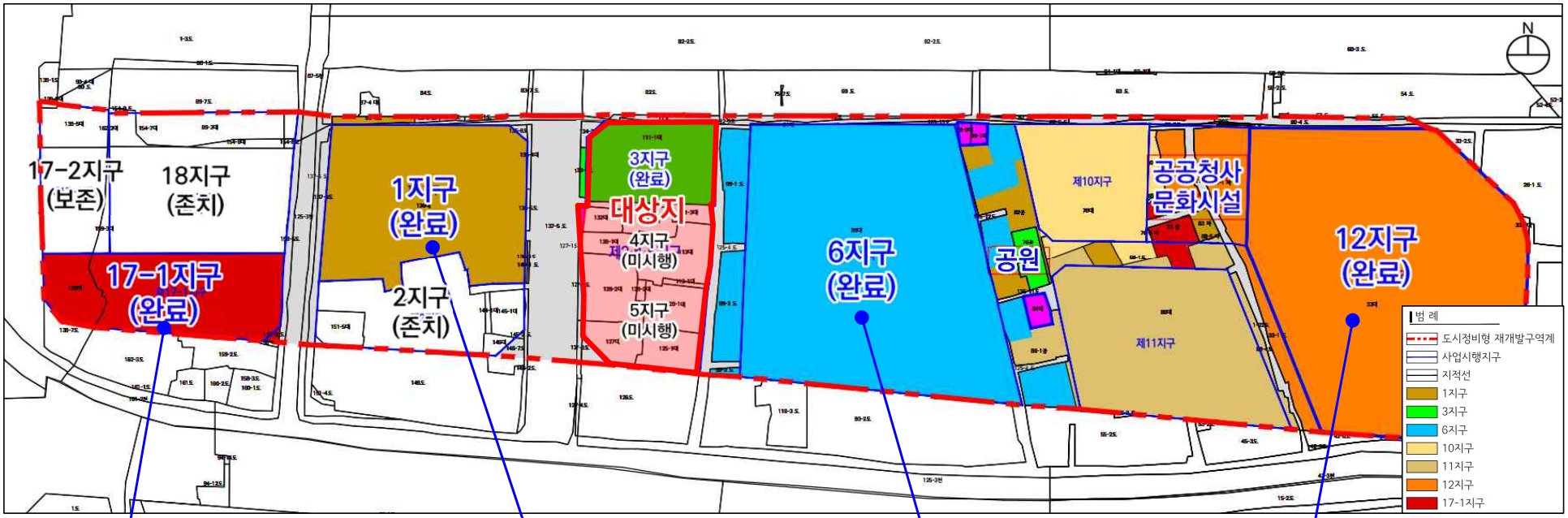
## ■ 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

| | |
|---|---|
| 1973. 09. 06 | • 서린구역 정비구역 지정(건설부고시 제367호) |
| 1980. 02. 14 | • 서린구역 재개발사업계획 변경(건설부고시 제46호) |
| 1984. 08. 13 | • 서린구역 변경 결정(서울시고시 제472호) |
| 2009. 05. 28 | • 서린구역 변경 결정(서울시고시 제2009-210호) |
| 2023. 10. 13 | • 서린구역 제3·4·5지구 정비계획(변경) 주민제안 |
| 2024. 02. 29 | • 시·구합동 보고회 |
| 2024. 04. 09 | • 주민 공람·공고(31일간) |

## ■ 상위·관련계획

| | |
|---|---|
| 2020.01.30 | • 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 (도시정비형 재개발사업 부문)(서울시 고시 제2020-42호) |
| 2023.02.09. | • 서울도심 기본계획 확정 공고 (서울시공고 제2023-316호) |
| 2023.02.16. | • 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 (도시정비형 재개발사업 부문)(서울시 고시 제2023-50호) |

## 서린구역 지구별 추진현황







| 용적률 | 층수 | 대지면적 |
|---|---|---|
| 1,029.19% | 21층 | 1,670.7㎡ |




| 용적률 | 층수 | 대지면적 |
|---|---|---|
| 670.5% | 18층 | 2,690.8㎡ |



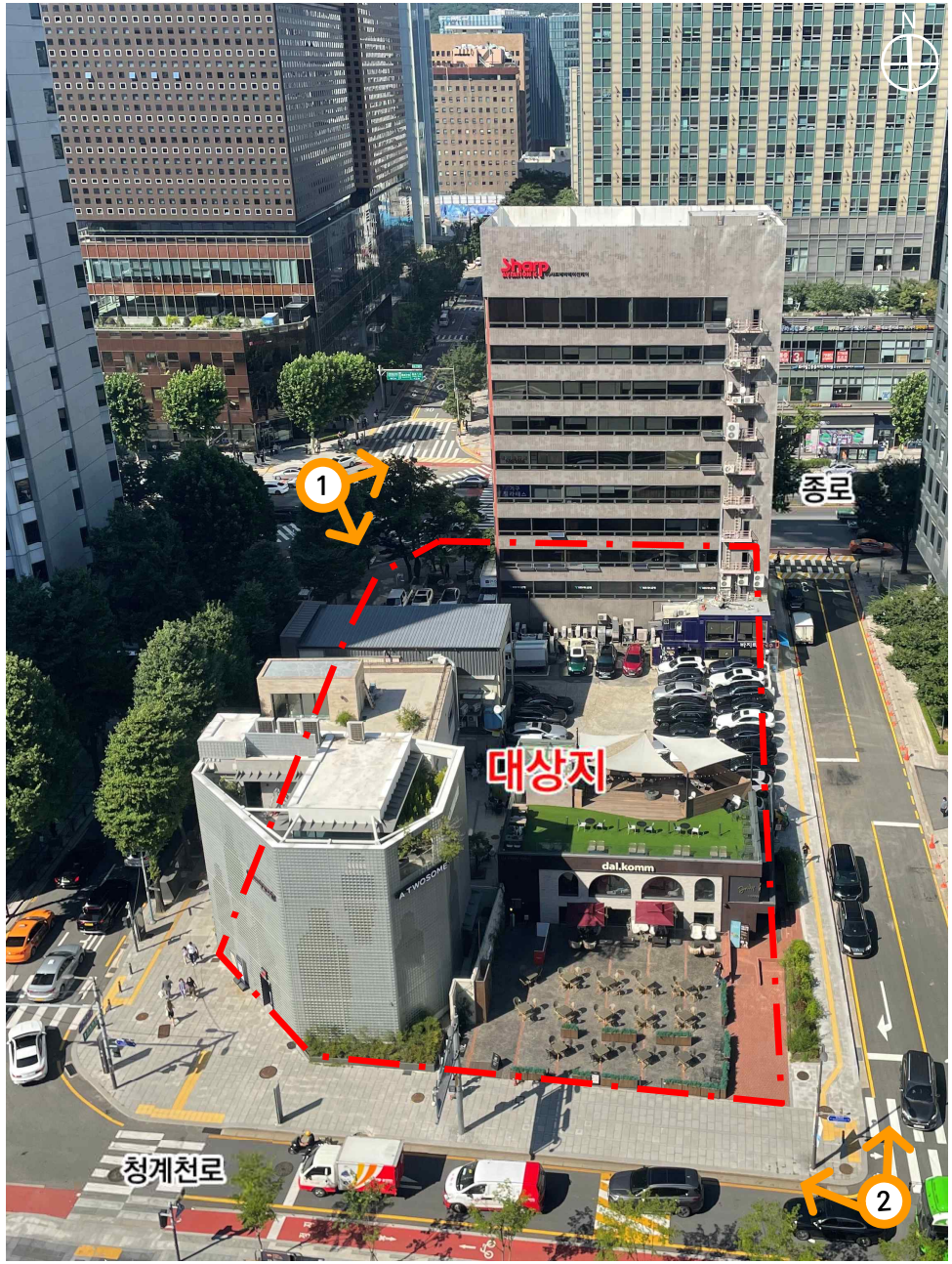

| 용적률 | 층수 | 대지면적 |
|---|---|---|
| 1,032.01% | 36층 | 5,774.4㎡ |

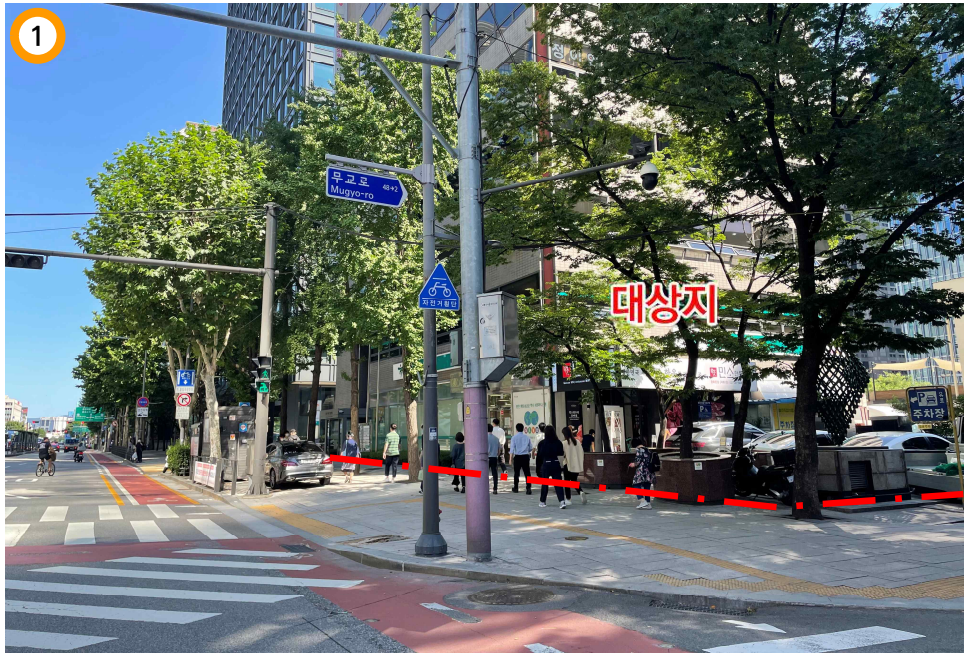



| 용적률 | 층수 | 대지면적 |
|---|---|---|
| 699.1% | 25층 | 6,564.7㎡ |

# 대상지 현황사진



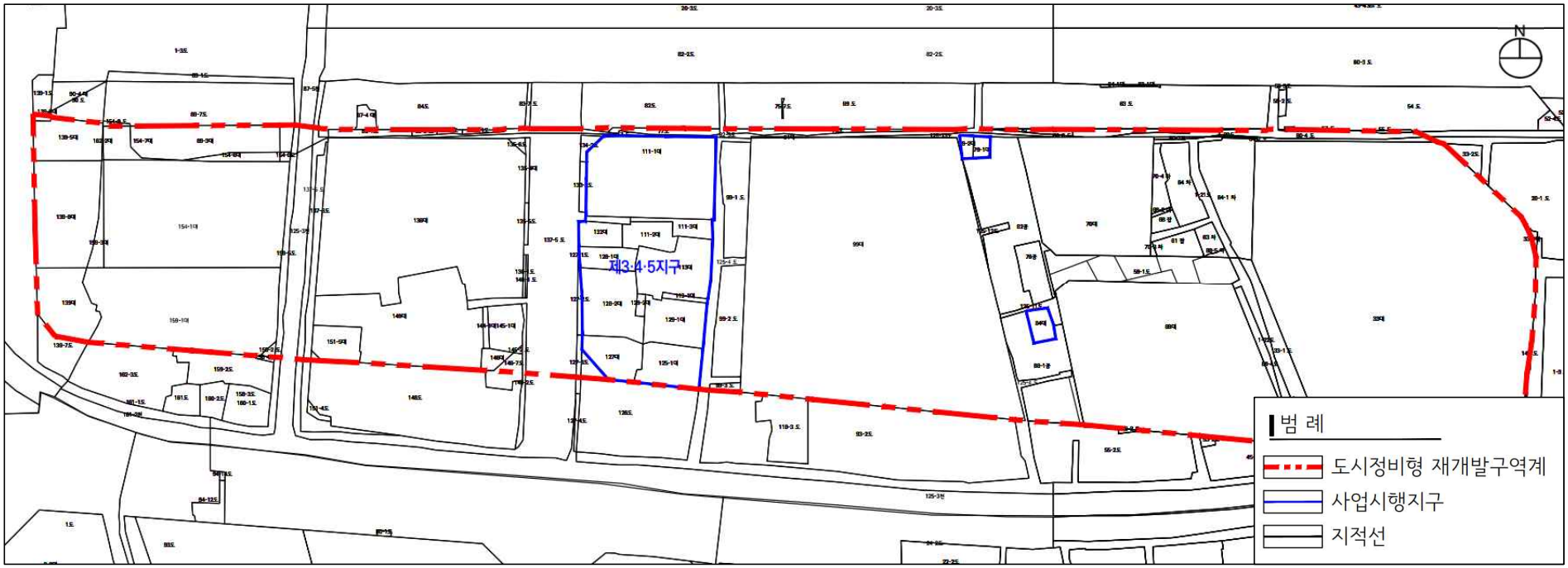

1
종로
대상지
dal.komm
청계천로
2


1
무교로
Mugyo-ro
대상지


2
A TWOSOME PLACE
무교로
Mugyo-ro
.komm
대상지

## ■ 정비구역 변경 결정 (변경없음)

| 구분 | 정비구역의 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 증감 | 변경 | |
| 기정 | 서린<br>도시정비형 재개발구역 | 종로구 서린동<br>136번지 일원 | 32,938 | - | 32,938 | ·건설부고시 제367호('73.9.6) |



## ■ 지구 지정(변경) 조서

| 구분 | 지구명 | 위치 | 구분(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 증감 | 변경 | |
| 기정 | 3지구 | 서린동 111-1번지 | 909.8 | - | 909.8 | 1986년 완료 |
| 기정 | 4지구 | 서린동 113번지 일원 | 852.0 | - | 852.0 | 미시행 |
| 기정 | 5지구 | 서린동 129번지 일원 | 977.0 | - | 977.0 | 미시행 |
| 변경 | 3,4,5지구 | 서린동 111-1번지 일원 | - | 증)2,699.9 | 2,699.9 | |

## - 변경사유서

| 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|
| 서린구역 제3,4,5지구 통합 | - 서린구역 제3,4,5지구의 건축물 대부분이 30~50년 이상 경과로 노후된 건축물로써 건축물의 안전, 도시경관 저해 등의 문제가 발생하고 있어 재개발사업 시행이 필요한 도시정비형 재개발구역임<br>- 사업지 규모가 협소하여 50년 이상 장기 미시행 지구로 남아 있는 서린4,5지구와 완료지구인 3지구를 통합하여 개방형녹지 공간 확보 및 도심지내 적정 규모의 개발을 하고자 재개발구역 내 정비계획을 일부 변경하고자 함 |

## ■ 도시계획시설 결정 조서

### - 공원(변경)

| 구 분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 증감 | 변경 | |
| 변경 | 공원 | 서린공원 | 서린동 82번지 일원 | 1,398.0 | 증)116.0 | 1,514.0 | |

### - 변경사유서

| 구 분 | 시설명 | 위 치 | 변경내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 변경 | 공원 | 서린동 82번지 일원 | 면적증가 116.0㎡ | • 종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 서린공원내 일부 미집행 구간의 실효에 따라 금번 정비계획 변경시 결정하고, 사업지 면적에 편입하여 기부채납 하고자 함. |

## ■ 정비기반시설 부담 세부내역

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 |
| 정비 기반 시설 | 합계 | - | 증) 130.2 | 130.2 |
| | 도로 | - | 증) 14.5 | 14.5 |
| | 공원 | - | 증) 115.7 | 115.7 |

- 서린구역의 기존부담률 10.87%에서 서린구역 제3,4,5지구 통합개발시, 제3지구는 완료지구 부담률을 적용하여 4.4%, 미시행지구인 4,5지구는 서린구역내 잔여 정비기반시설을 모두 포함하여 부담률 6.65%를 적용하여 3,4,5지구 통합 부담률을 6.0%으로 조정

| 구 분 | 면적 | 부담률 | 정비기반시설 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 토지 | 현금 |
| 3,4,5지구 | 2,699.9㎡ | 6.0% | 130.2㎡ | 42.34㎡ (약 38억원) |

## ■ 2030 도시·주거환경정비 기본계획

| 구역 | 용도지역 | 주용도 | 건 폐 율 | 용적률 | | | 높이(m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기준 | 허용 | 상한 | |
| 서린구역 | 일반상업지역 | 업무, 숙박, 문화/집회, 주거 | 서울도심 도심부 : 50% 이하 | 600이하 | 800이하 | α | 90m + α |

## ■ 정비계획(안)

| 구 분 | 구 역 구 분 | | 획지 구분 | | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률(%) | 높 이(m) 최고층수 | 건 축 선 | 기 타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명 칭 | 면 적(㎡) | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | | | | |
| 기정 | 제3지구 | 909.8 | - | 909.8 | 업무 | 43.4 | 426.3 이하 | 지상10층 | - | - |
| 기정 | 제4지구 | 852.0 | - | 852.0 | - | - | - | - | - | |
| 기정 | 제5지구 | 977.0 | - | 977.0 | - | - | - | - | - | - |
| 변경 | 제3,4,5지구 | 2,699.9 | - | 2,699.9 | 업무 | 50 이하 | 1,089.0 이하 | 123.0 이하 | 건축한계선 : 종로 3m<br>청계천로변 3m | - |

## ■ 심의에 의한 완화 적용사항

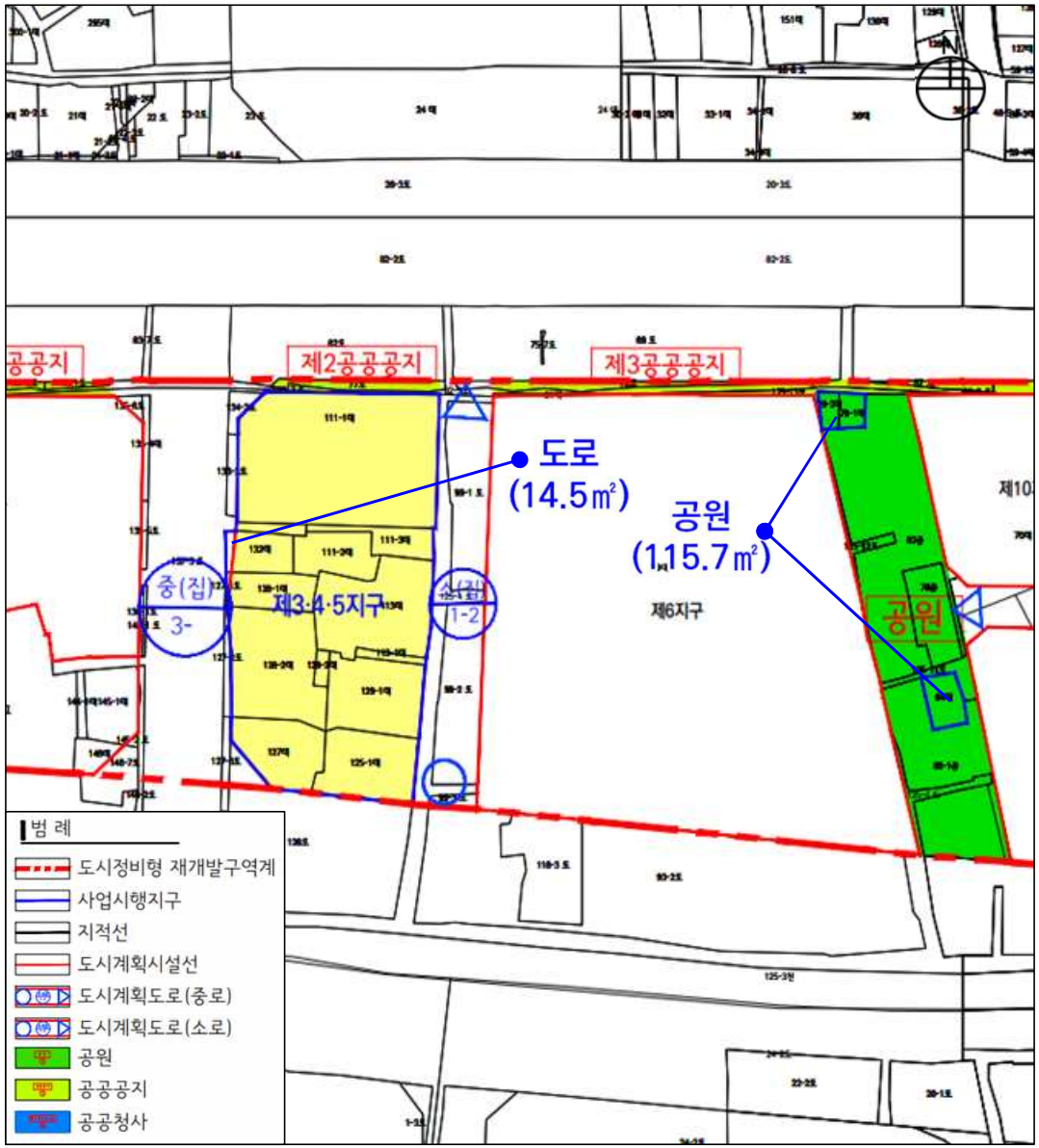
| 구 분 | 용적률 완화 사항 |
|---|---|
| 기준용적률 | • 600% 적용 |
| 허용용적률 (800% 이하) | • 완화량 200%<br>- 소규모대지 개방형녹지 30% 초과제공(50%)<br>- 친환경 개발(70%)<br>- 생활SOC(도서관)(50%)<br>- 문화인프라(미술관)(10%)<br>- 방재 관련시설(20%) |
| 상한용적률 (1,089.0% 이하) | • 완화량 289.31%<br>- 공공시설(도로, 공원) 및 현금 기부채납 62.70%<br>- 공개공지 초과설치 226.61% |

## ■ 높이 적용사항

| | |
|---|---|
| 기준높이(A) | • 90m + 20m = 110m |
| 개방형녹지 초과조성시 높이 (B) | $\frac{\text{적정 건폐율 50\% x (110m)}}{\text{80\% - 개방형녹지율 30.35\%}}$ = 110.78m |
| 공개공지 초과제공 높이 완화 (C) | $\frac{(1{,}034.78㎡-269.99㎡)x(1/2)}{2{,}699.9㎡}$ x 90m=12.75m |
| 최고높이(D) (140m 이하) | D = 110m + 13.53m = 123.53m |

## ■ 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 |
| 합 계 | | 2,738.8 | 증) 91.3 | 2,830.1 |
| 획지(대지) | 소계 | 2,738.8 | 감) 38.9 | 2,699.9 |
| | 제3·4·5지구 | 2,738.8 | 감) 38.9 | 2,699.9 |
| 정비기반시설 | 소계 | - | 증) 130.2 | 130.2 |
| | 도로 | - | 증) 14.5 | 14.5 |
| | 공원 | - | 증) 115.7 | 115.7 |



## ■ [문화인프라] : 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 – 10%적용

**문화인프라 인센티브 기준**

- 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상

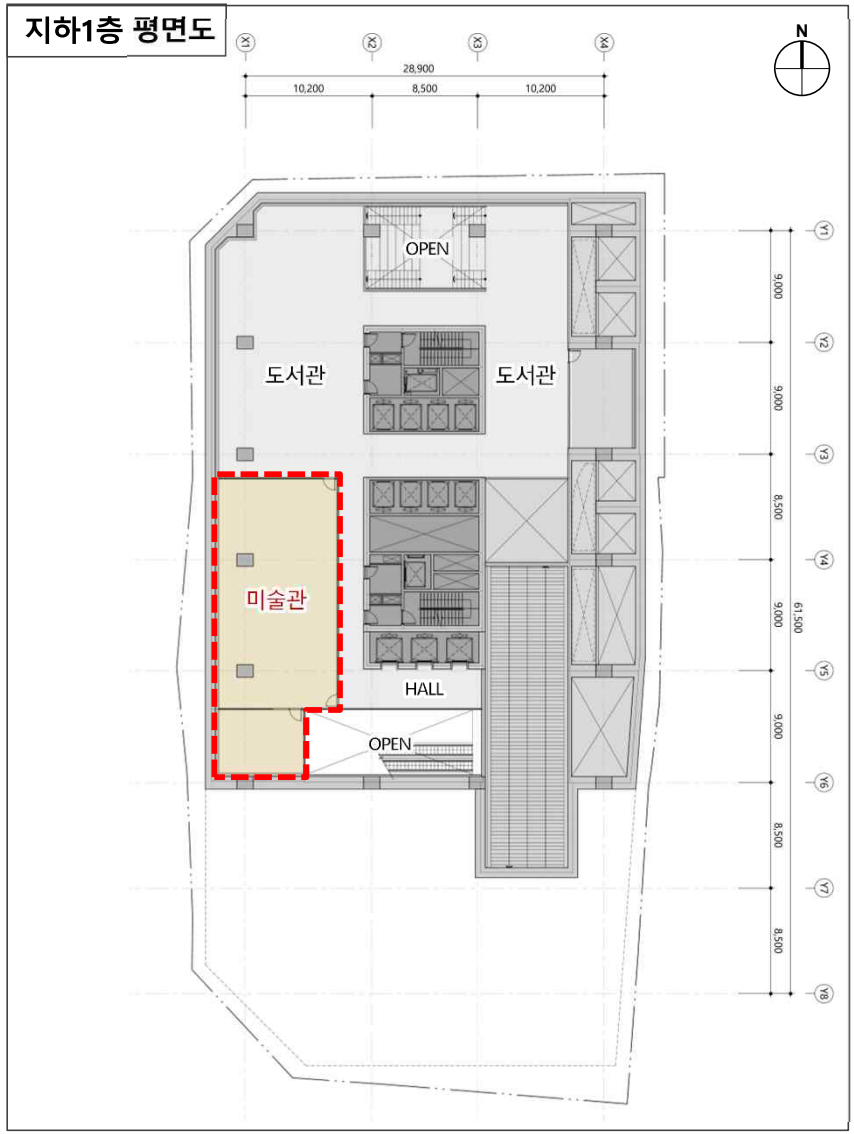
### □ 용적률 인센티브 산정

| 구 분 | 적용기준 | 비고 |
|---|---|---|
| 완화내용 | 최대 50% | |

### □ 건축물내 공익시설 적용(안)

| 구 분 | 적용기준 | 비고 |
|---|---|---|
| 대지면적 | 2,699.90㎡ | |
| 보정계수 | 0.3 | |
| 미술관 면적 | 232.507㎡ | 지하1층 |
| 인센티브 산정 | 600% × [(232.507㎡) ÷ 2,699.90㎡] × 0.3 = 15.50% | 10% 적용 |

지하1층 평면도



## ■ [생활SOC] : 도서관 등 – 50%적용

**도서관, 보육시설 등 인센티브 기준**

- 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간

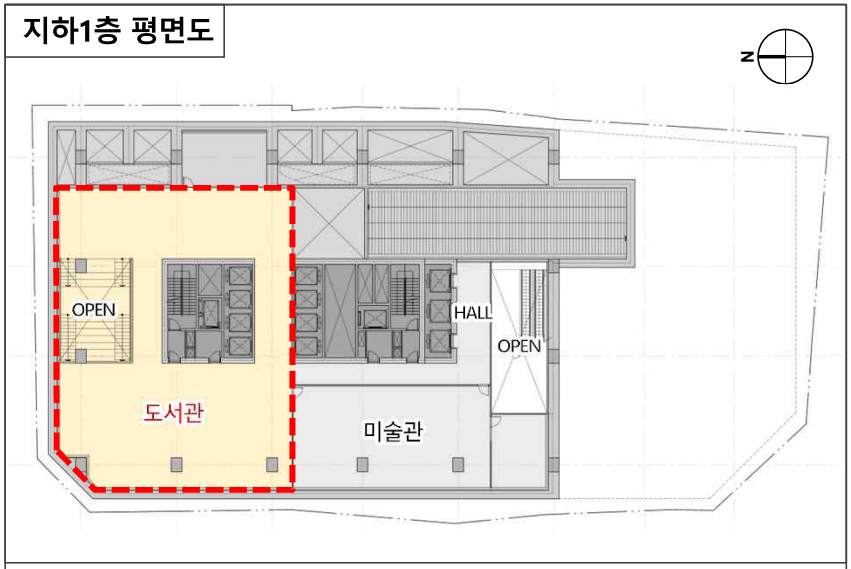
### □ 용적률 인센티브 산정

| 구 분 | 적용기준 | 비고 |
|---|---|---|
| 완화내용 | 최대 50% | |

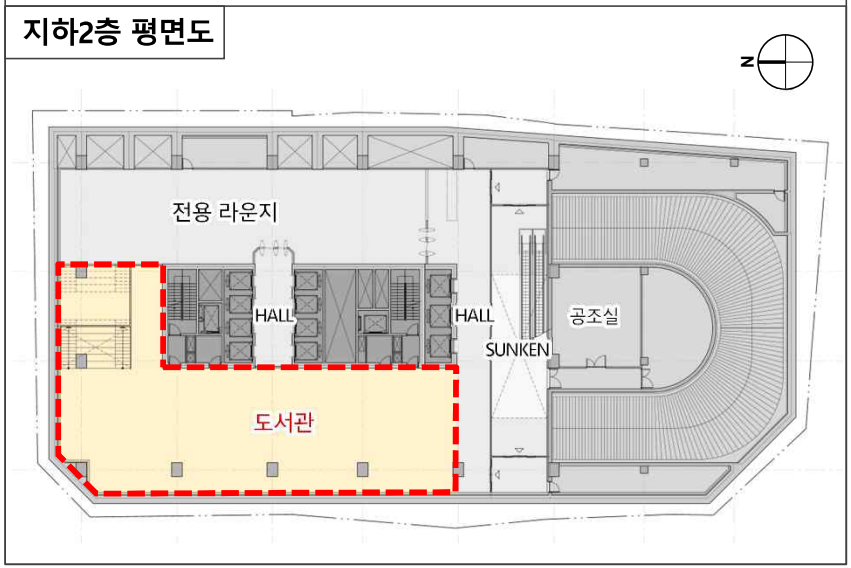
### □ 건축물내 미술관 적용(안)

| 구 분 | 적용기준 | 비고 |
|---|---|---|
| 대지면적 | 2,699.90㎡ | |
| 보상계수 | 0.3 | |
| 도서관 | 1,061.047㎡ | 지하1층<br>지하2층 |
| 인센티브<br>산정 | 600% × [(1,061.047㎡)<br>÷ 2,699.90㎡] × 0.3 = 70.74% | 50%<br>적용 |

지하1층 평면도

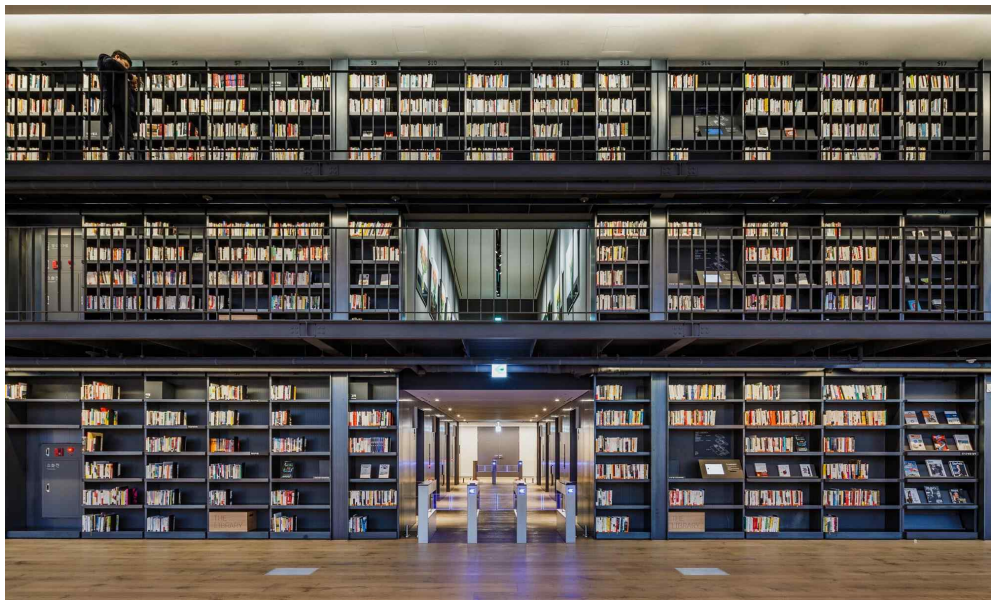


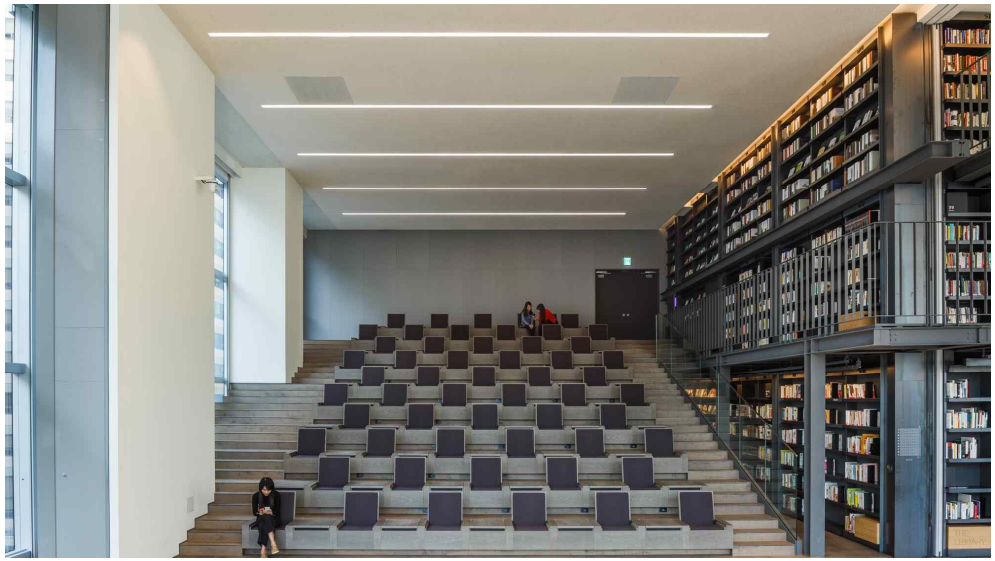

지하2층 평면도



## ■ 도서관, 미술관 운영 계획(안)

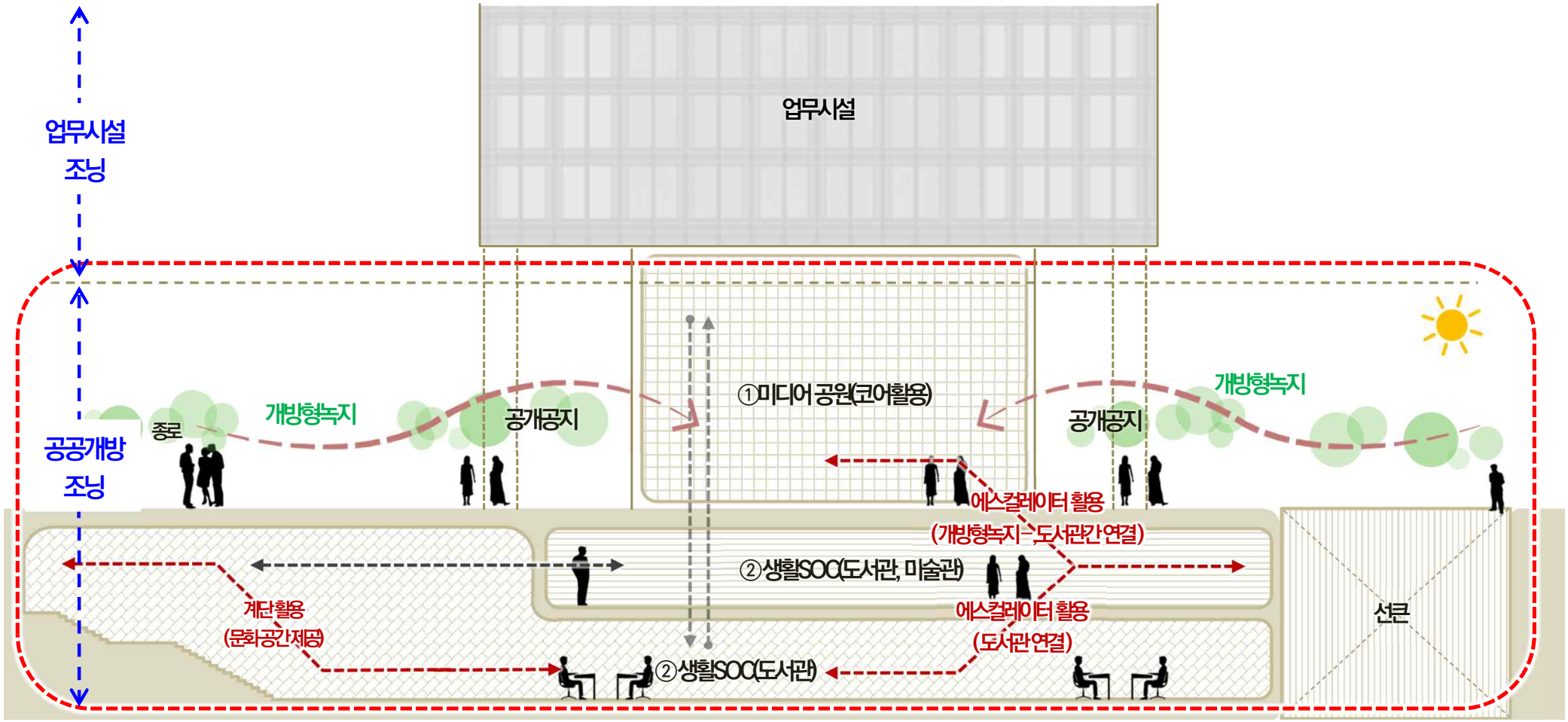
| | |
|---|---|
| 운영 주체 | • 사업시행자 |
| 운영 계획 | • 저층부 개방형녹지(공개공지)와 연계한 미술관 및 도서관을 융합시켜 지역의 명소가 되고자 함.<br>• 사업시행자가 운영중인 도서관 프로그램 도입 |
| 관리 계획 | • 적극적인 홍보 및 안내표지판 설치<br>• 운영시간 08:00 ~ 22:00 |
| 시설 계획 | • 1천점 이상 도서자료 제공<br>• 도서관과 연계한 미술장식품 설치<br>• 개방형 공간 제공<br>• 다양한 컨셉의 공간으로 구성 |



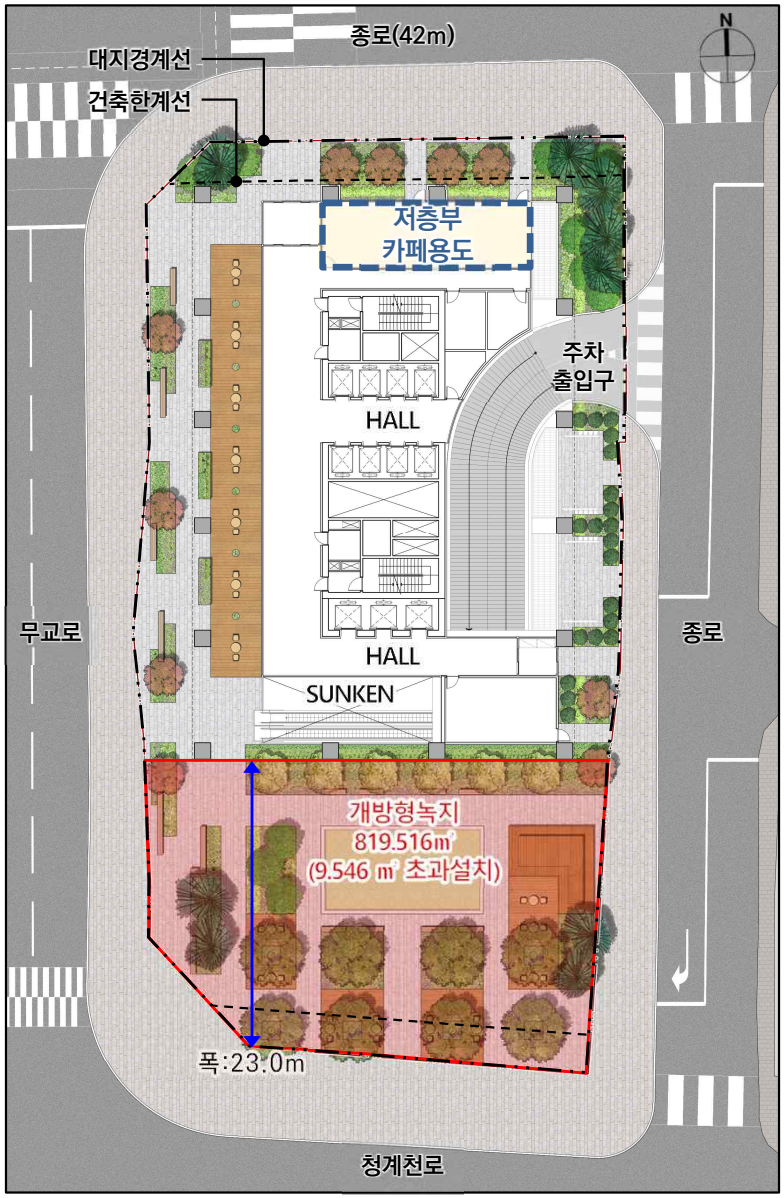


## ■ 복합(도서관, 미술관) 공공 개방시설 계획(안)

- 공공개방 시설(생활SOC-도서관, 문화인프라-미술관)은 개방형 녹지와 공개공지, 선큰, 에스컬레이터를 활용해 연결하여 유입 유도
- 업무시설과 공공개방시설을 수직적으로 분리하여, 수직 클러스터형 계획으로 시민에게 편의성 제공



## ■ 개방형녹지 종합계획도




### ■ 개방형녹지 종합계획 (단위 : ㎡)

| 항목 | | 심의기준 | 적용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적 | | 개방형녹지는 대지면적의 30% 이상 이어야 한다. | 819.516㎡ | 9.546㎡ 초과적용 |
| | 대지면적 | | 2,699.9 ㎡ | |
| | 개방형녹지 면적 | 2,699.9 X 0.3 = 809.97 ㎡ | 819.516㎡ | |
| 분할 | | 개방형녹지는 최대 2개소로 조성 가능하다. | 적용 | 1개소 |
| 최소규격 | | 개방형녹지 1개소의 면적은 최소 180㎡ 이상이어야 한다. | 적용 | |
| 최소폭 | | 개방형녹지의 최소폭은 5m 이상이어야 한다.<br>*3,000㎡ 미만의 소규모 대지는 최소폭을 3m로 완화 가능 | 적용 | 최소폭 14.2m |
| 저층부 | | 건축물 저층부에는 개방형녹지와 연계하여 가로활성화 용도를 설치한다. | 적용 | 카페 설치 |
| 화장실 | | 건물 내 화장실을 1개소 이상 개방한다. | 적용 | |

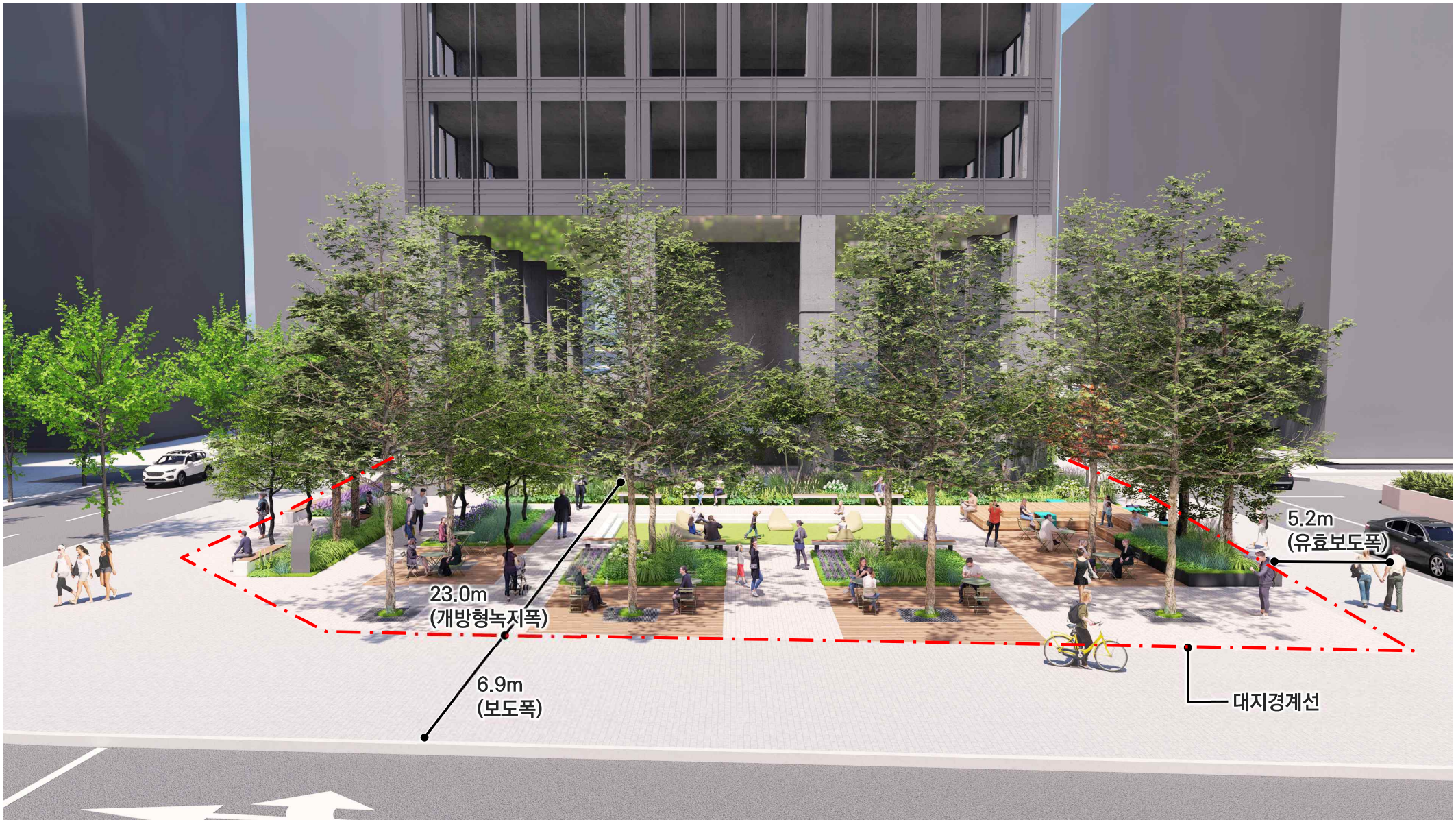
### ■ 개방형녹지면적 산출표 (단위 : ㎡)

| 항목 | 면적 | 비고 |
|---|---|---|
| ① | 819.516 | |
| 소계 | 819.516 | |

〈 범례 〉

저층부 용도 개방형녹지

## ■ 개방형녹지 조성계획(안) – 예시(안)

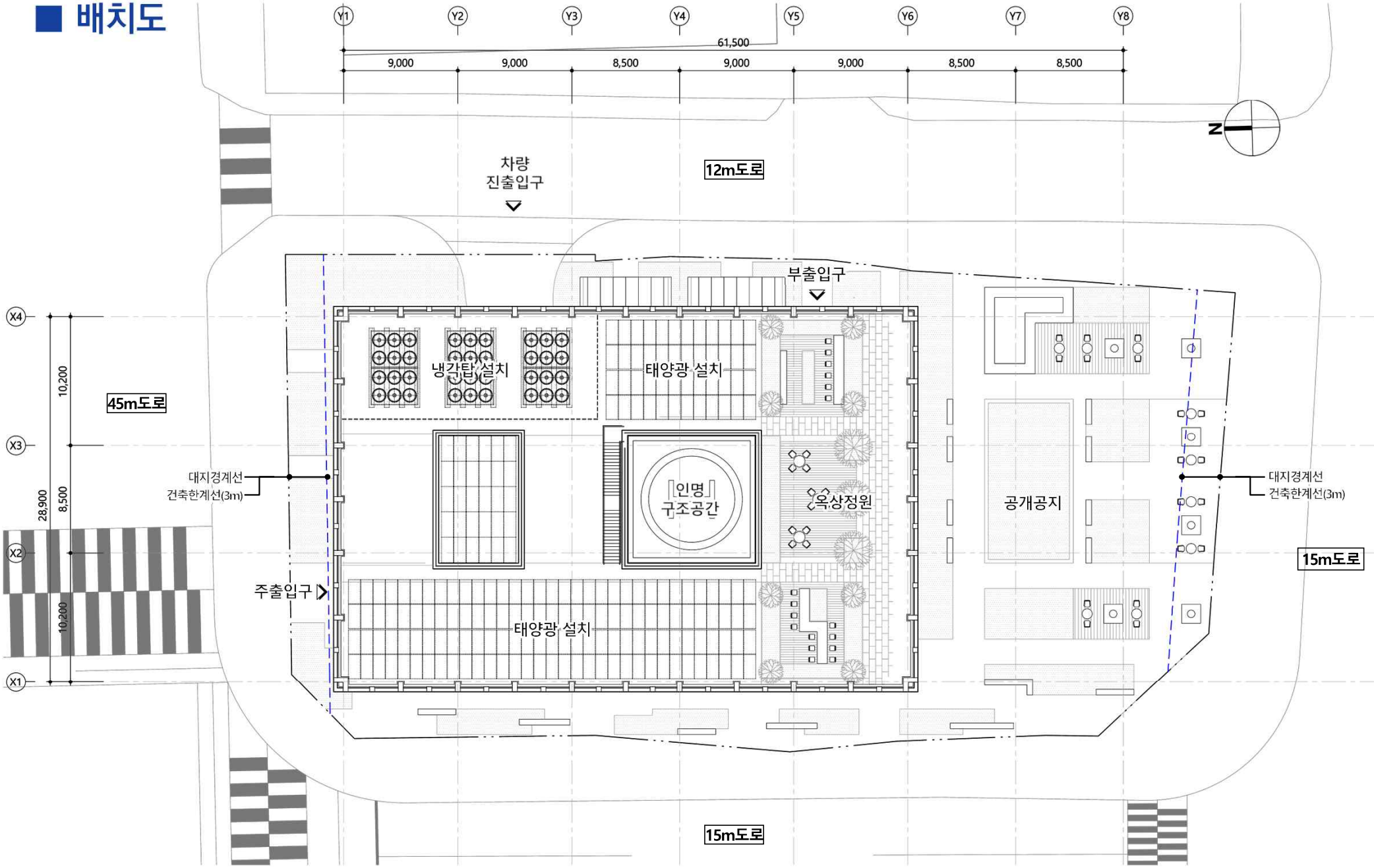


## ■ 건축계획(안)

| 구분 | | 계획안 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지면적 | | 2,699.90 ㎡ | |
| 용도 | | 업무시설, 근린생활시설 | |
| 건축면적 | | 1,321.950 ㎡ | |
| 건폐율 | | 48.96% | 50% 이하 |
| 연면적 | 계 | 44,061.620 ㎡ | |
| | 지상 | 29,392.206 ㎡ | |
| | 지하 | 14,669.414 ㎡ | |
| 용적률 | | 1,088.64 % | 1,089.31% 이하 |
| 최고높이 | | 122.90 m | 123.53m이하 |
| 층수 | | 지상 24층, 지하 8층 | |
| 공개공지 | | 1,034.778 ㎡ | |
| 개방형녹지 | | 819.516 ㎡ | |
| 주차대수 | | 총 181대 | |



## 배치도


Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
Y7
Y8
61,500
9,000
9,000
8,500
9,000
9,000
8,500
8,500
N
차량
진출입구
12m도로
부출입구
X4
X3
X2
X1
10,200
28,900
8,500
10,200
45m도로
냉각탑 설치
태양광 설치
대지경계선
건축한계선(3m)
인명
구조공간
옥상정원
공개공지
대지경계선
건축한계선(3m)
15m도로
주출입구
태양광 설치
15m도로

## 조감도



# 향후추진계획


구의회 의견청취
종로구
정비계획 변경 신청
종로구 → 서울시
서울시 도시계획위원회 심의
서울시
정비계획 결정(변경) 고시
서울시
사업시행계획인가
종로구
관리처분계획인가
종로구
착 공

# 감사합니다