

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

- 구의회의견청취 -

2024. 4.



종로

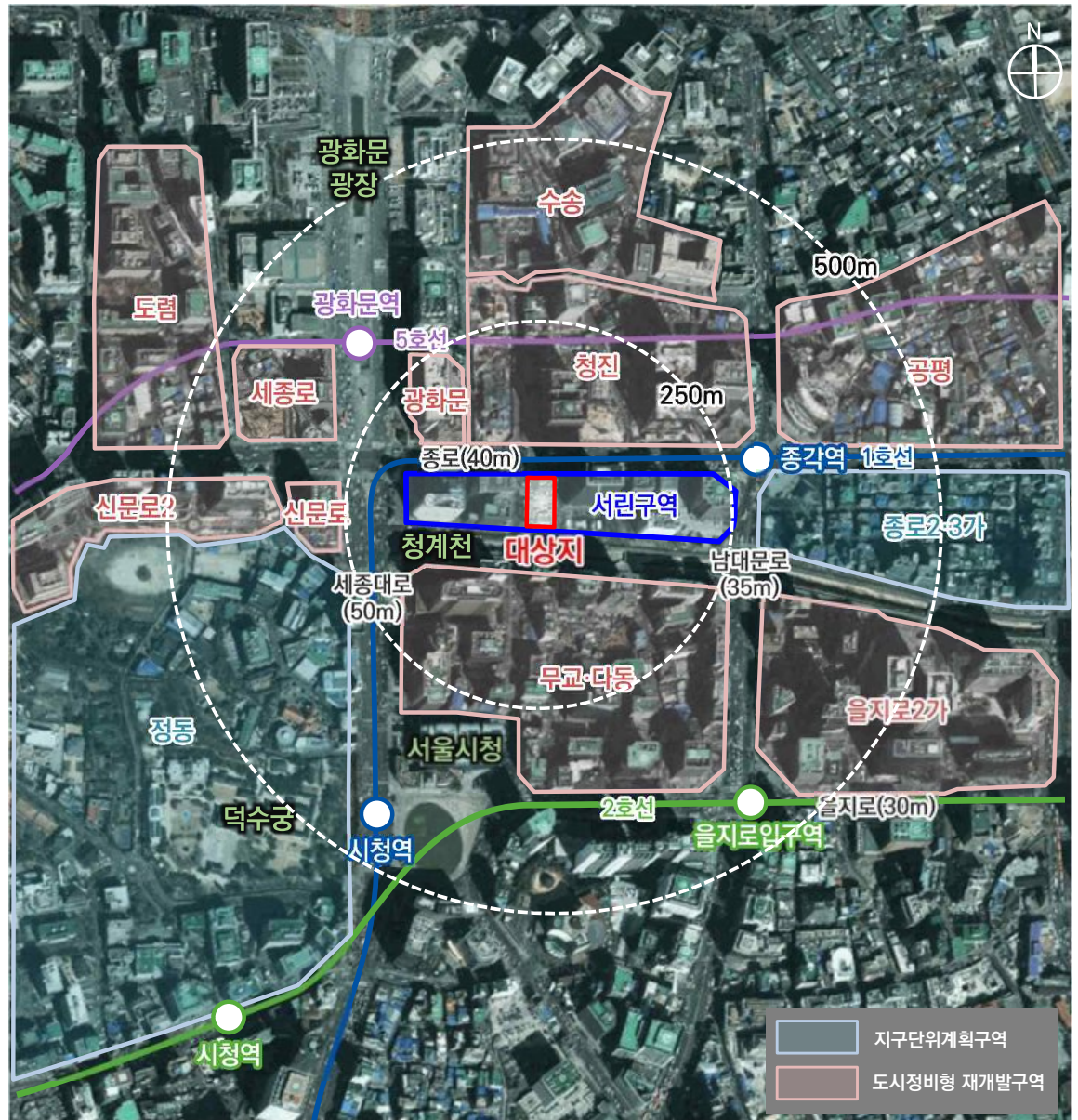
■ 상정 사유

- 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·지구	일반상업지역, 방화지구
기타	도시정비형 재개발구역, 서울도심
사업방식	도시정비형 재개발사업

■ 위치도



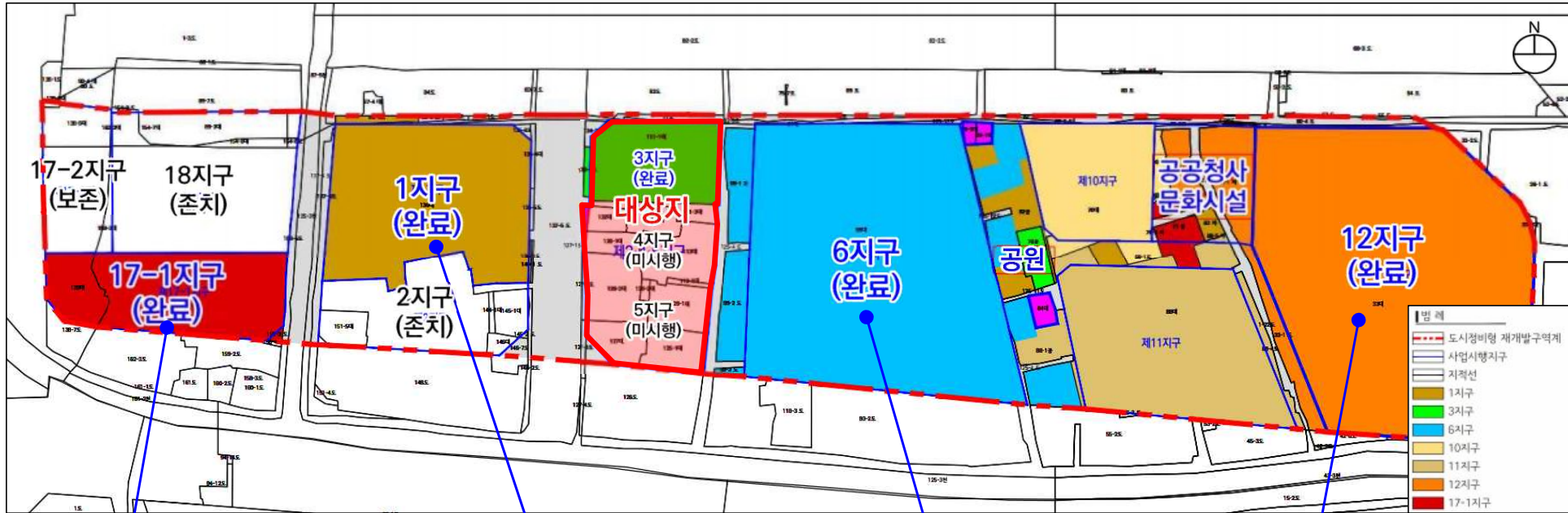
■ 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

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	•2025서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 (도시정비형 재개발사업 부문)(서울시 고시제2020-42호)
2023.02.09.	•서울도심 기본계획 확정 공고 (서울시공고제2023-316호)
2023.02.16.	•2030서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 (도시정비형 재개발사업 부문)(서울시 고시제2023-50호)

■ 서린구역 지구별 추진현황



17-1지구/동아일보
(사업완료, 2000년)

용적률	층수	대지면적
1,029.19%	21층	1,670.7㎡

1지구/한국무역공사
(사업완료, 1986년)

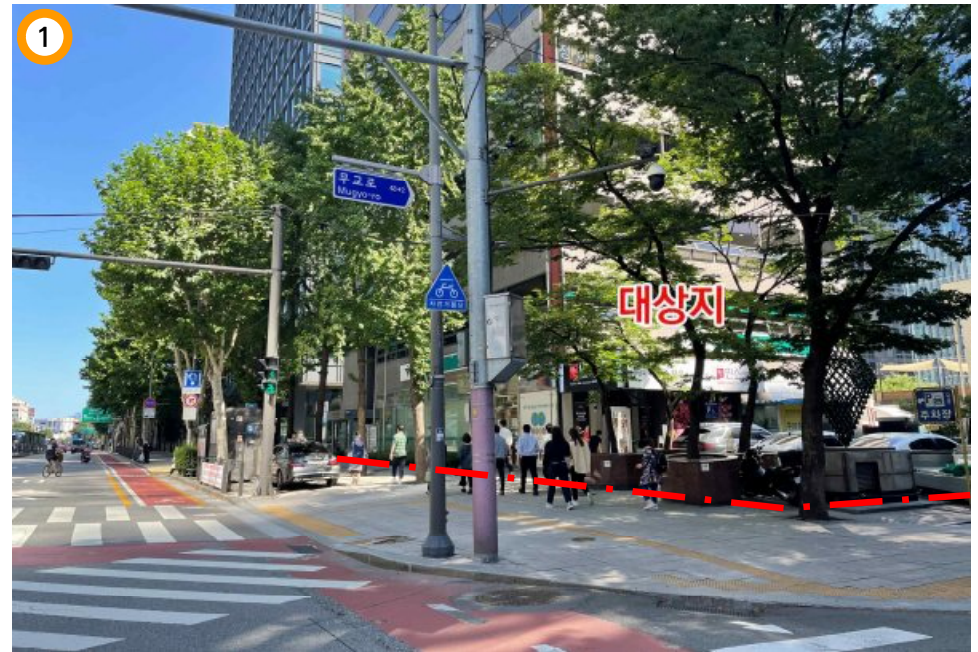
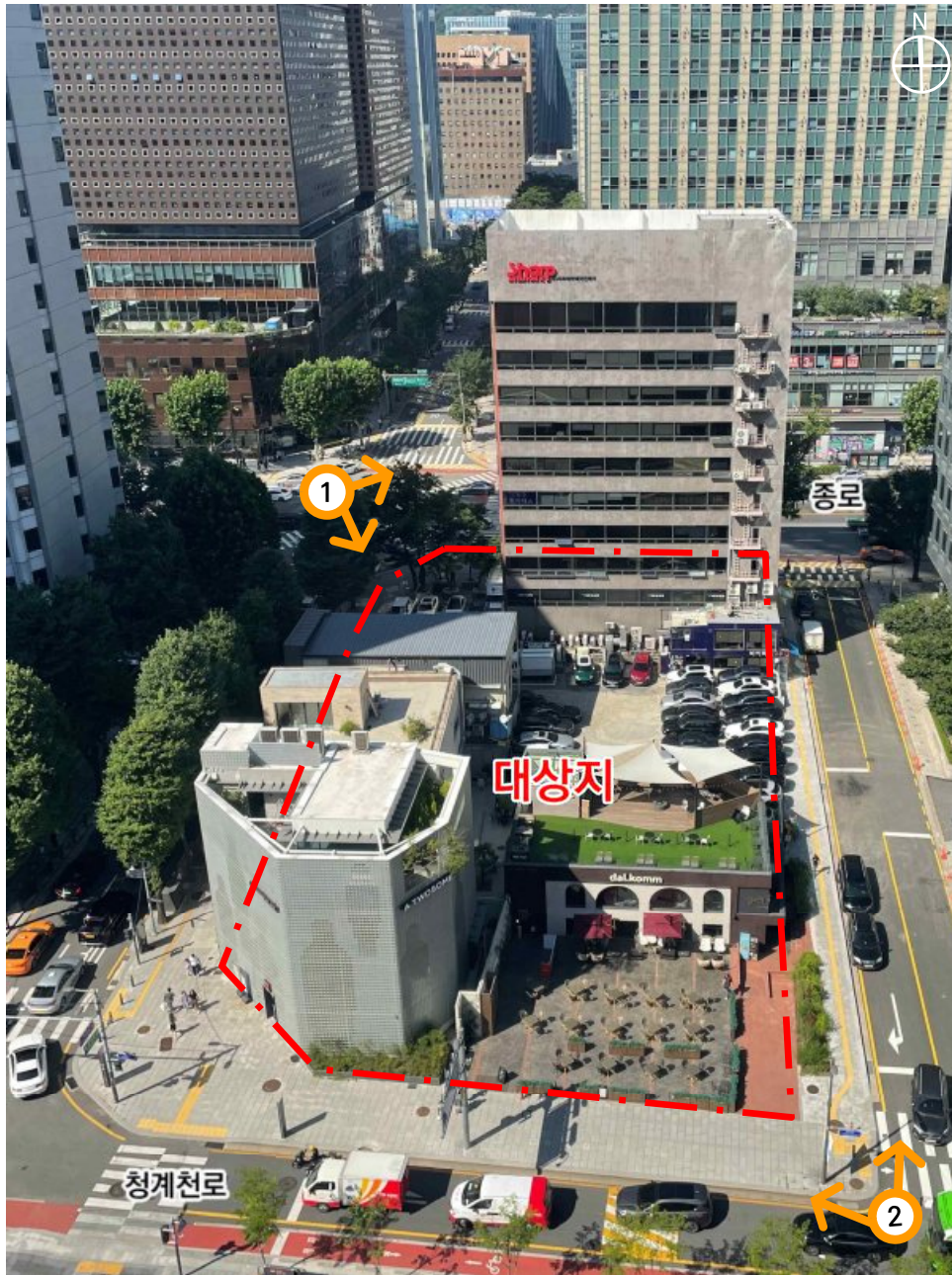
용적률	층수	대지면적
670.5%	18층	2,690.8㎡

6지구/SK서린빌딩
(사업완료, 2000년)

용적률	층수	대지면적
1,032.01%	36층	5,774.4㎡

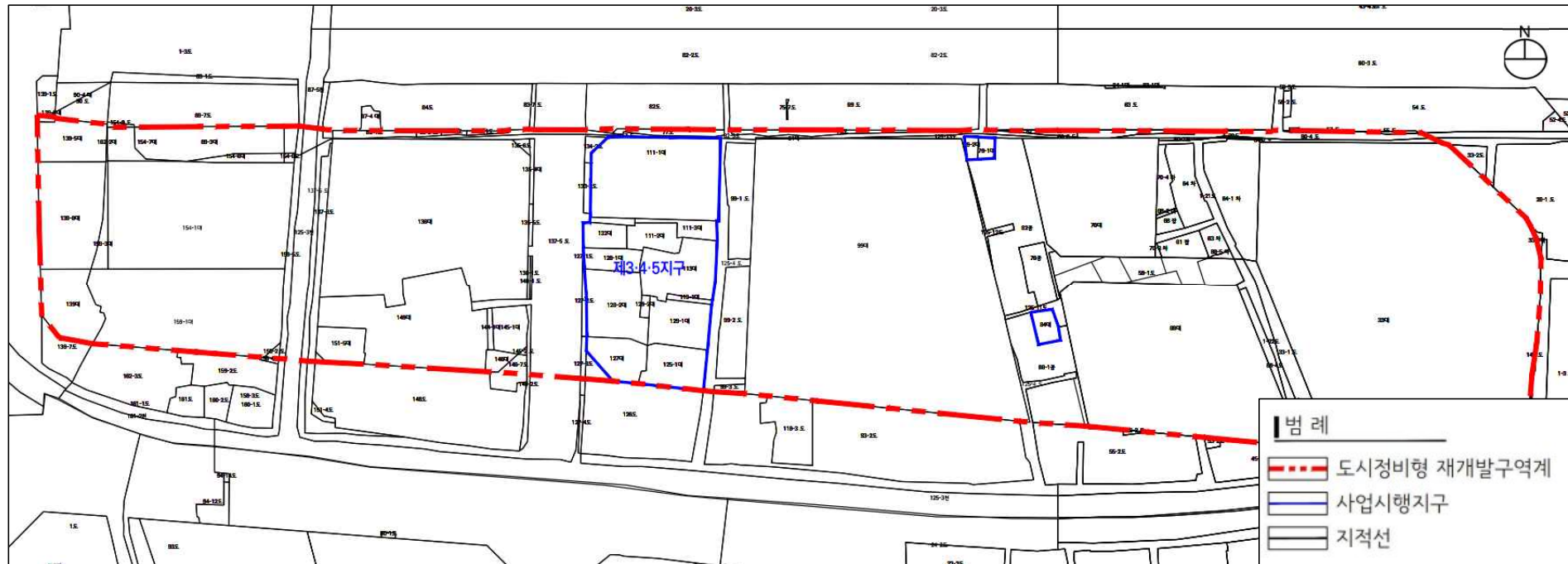
12지구/영풍빌딩
(사업완료, 1992년)

용적률	층수	대지면적
699.1%	25층	6,564.7㎡



■ 정비구역 변경 결정 (변경없음)

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	서린 도시정비형 재개발구역	종로구 서린동 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	<ul style="list-style-type: none"> - 서린구역 제3,4,5지구의 건축물 대부분이 30~50년 이상 경과로 노후된 건축물로서 건축물의 안전, 도시 경관 저해 등의 문제가 발생하고 있어 재개발사업 시행이 필요한 도시정비형 재개발구역임 - 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(m ²)			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 116.0m ²	• 종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 서린공원내 일부 미집행 구간의 실효에 따라 금번 정비계획 변경시 결정하고, 사업지 면적에 편입하여 기부채납 하고자 함.

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	$90m + \alpha$

정비계획(안)

구 분	구 역 구 분		획 지 구 분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높 이(m) 최고층수	건 축 선	기 타
	명 칭	면 적(m ²)	명 칭	면 적(m ²)						
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 청계천로변 3m	-

심의에 의한 완화 적용사항

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

높이 적용사항

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

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

문화인프라 인센티브 기준

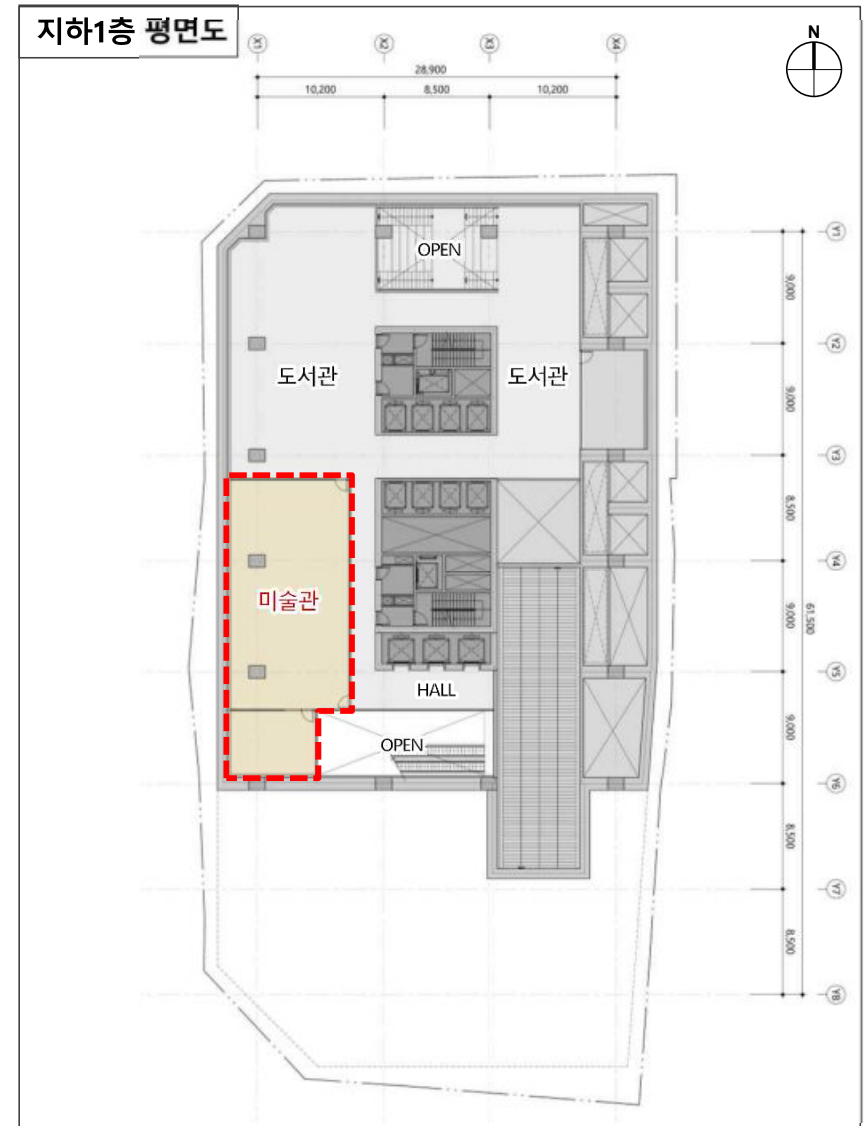
- 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상

□ 용적률 인센티브 산정

구분	적용기준	비고
완화내용	최대 50%	

□ 건축물내 공익시설 적용(안)

구분	적용기준	비고
대지면적	2,699.90㎡	
보정계수	0.3	
미술관 면적	232.507㎡	지하1층
인센티브 산정	$600\% \times [(232.507\text{㎡}) \div 2,699.90\text{㎡}] \times 0.3 = 15.50\%$	10% 적용



■ [생활SOC] : 도서관 등 - 50%적용

도서관, 보육시설 등 인센티브 기준

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

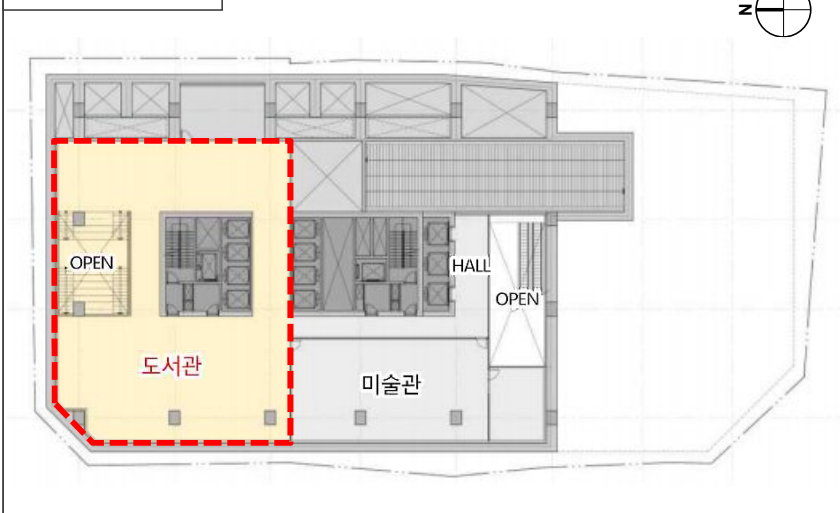
□ 용적률 인센티브 산정

구분	적용기준	비고
완화내용	최대 50%	

□ 건축물내 미술관 적용(안)

구분	적용기준	비고
대지면적	2,699.90㎡	
보상계수	0.3	
도서관	1,061.047㎡	지하1층 지하2층
인센티브 산정	$600\% \times [(1,061.047\text{㎡}) \div 2,699.90\text{㎡}] \times 0.3 = 70.74\%$	50% 적용

지하1층 평면도

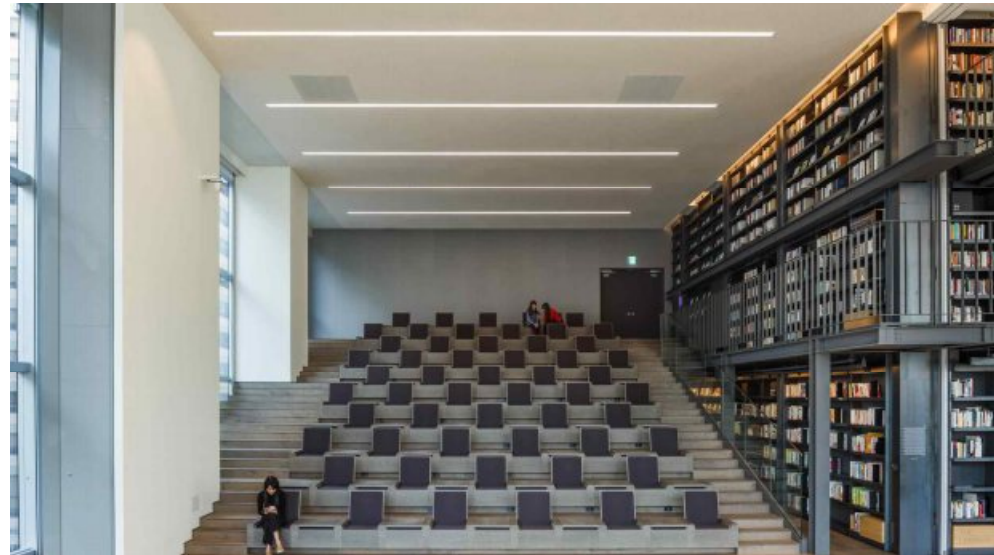


지하2층 평면도



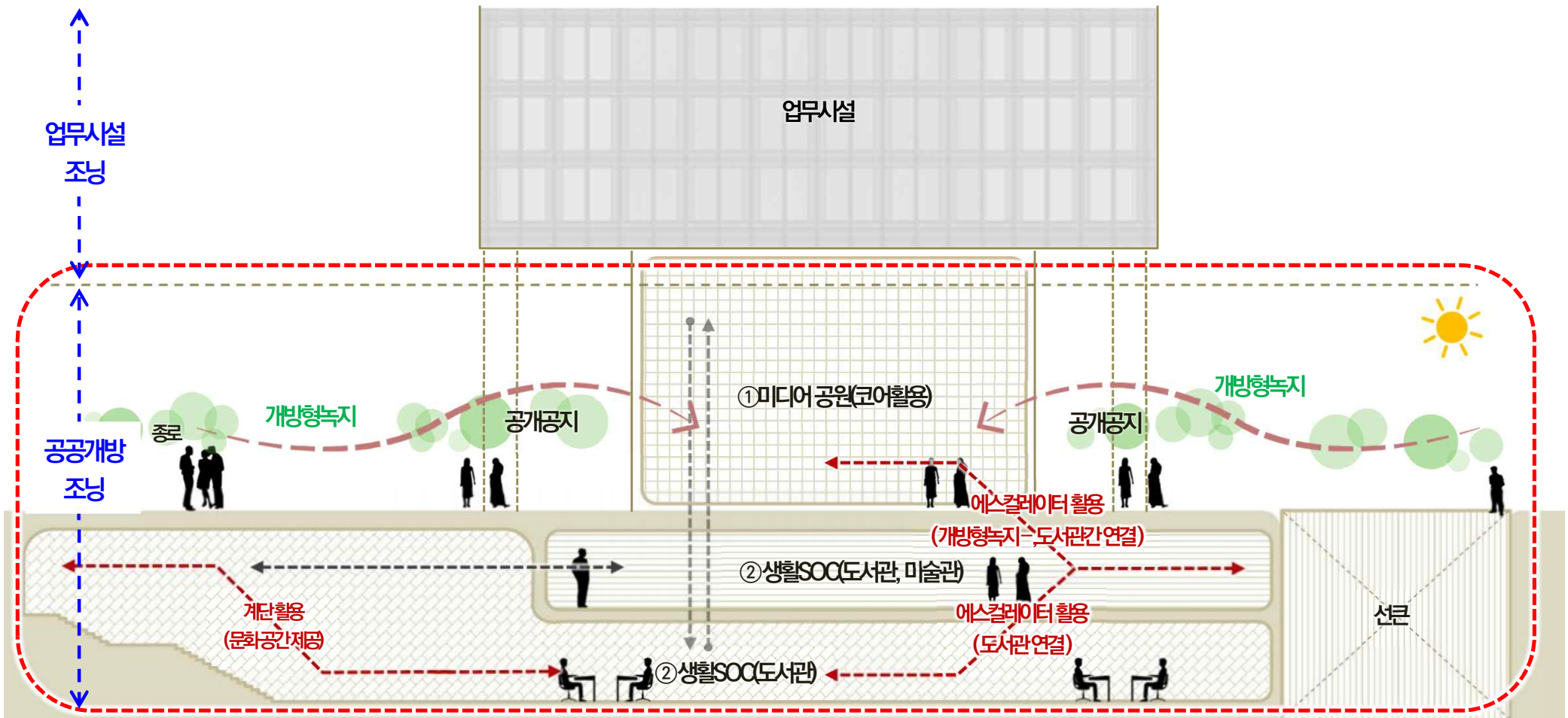
■ 도서관, 미술관 운영 계획(안)

운영 주체	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자
운영 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부 개방형녹지(공개공지)와 연계한 미술관 및 도서관을 융합시켜 지역의 명소가 되고자 함. • 사업시행자가 운영중인 도서관 프로그램 도입
관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 적극적인 홍보 및 안내표지판 설치 • 운영시간 08:00 ~ 22:00
시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 1천점 이상 도서자료 제공 • 도서관과 연계한 미술장식품 설치 • 개방형 공간 제공 • 다양한 컨셉의 공간으로 구성

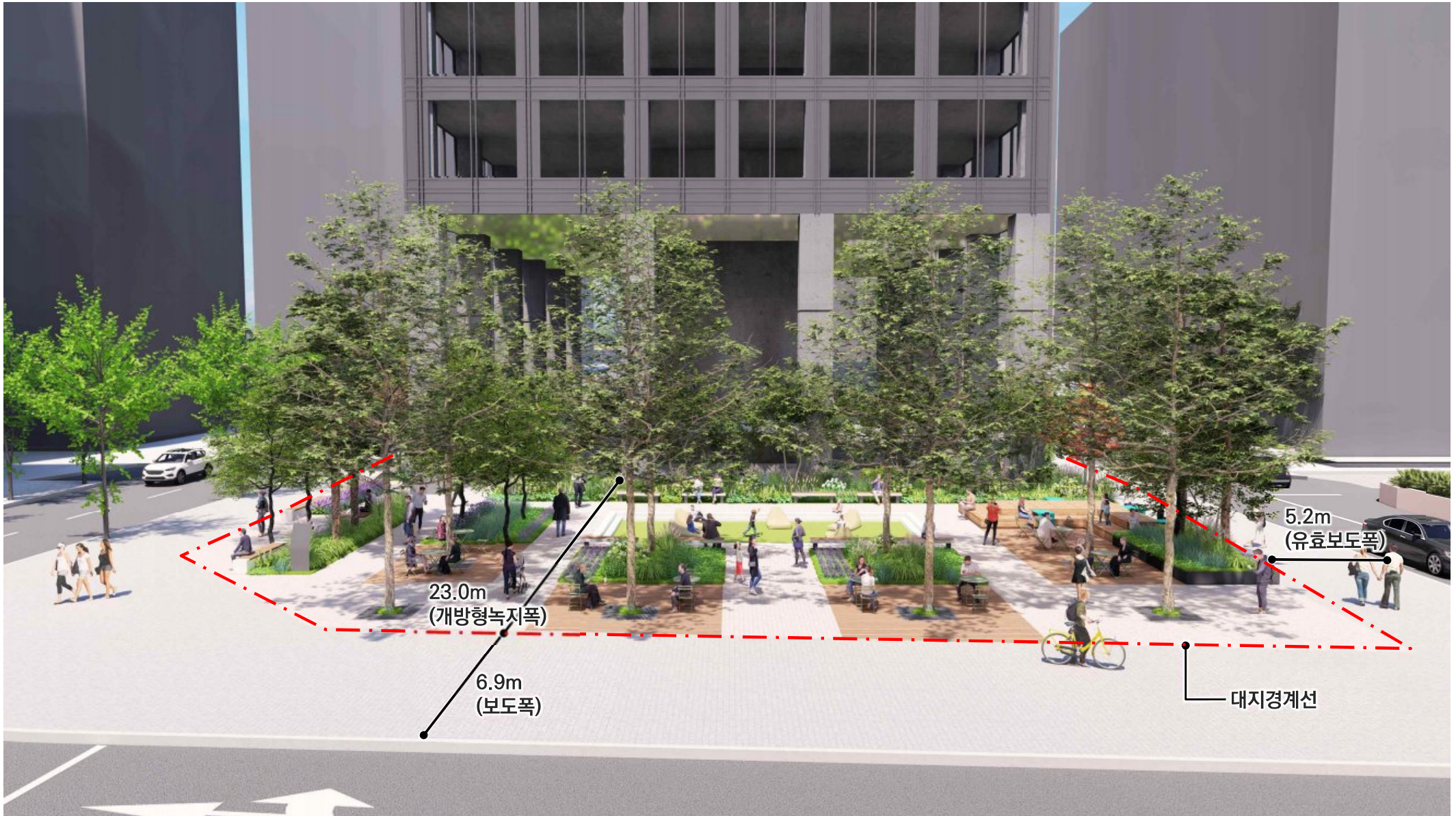


■ 복합(도서관, 미술관) 공공 개방시설 계획(안)

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



■ 개방형녹지 조성계획(안) – 예시(안)

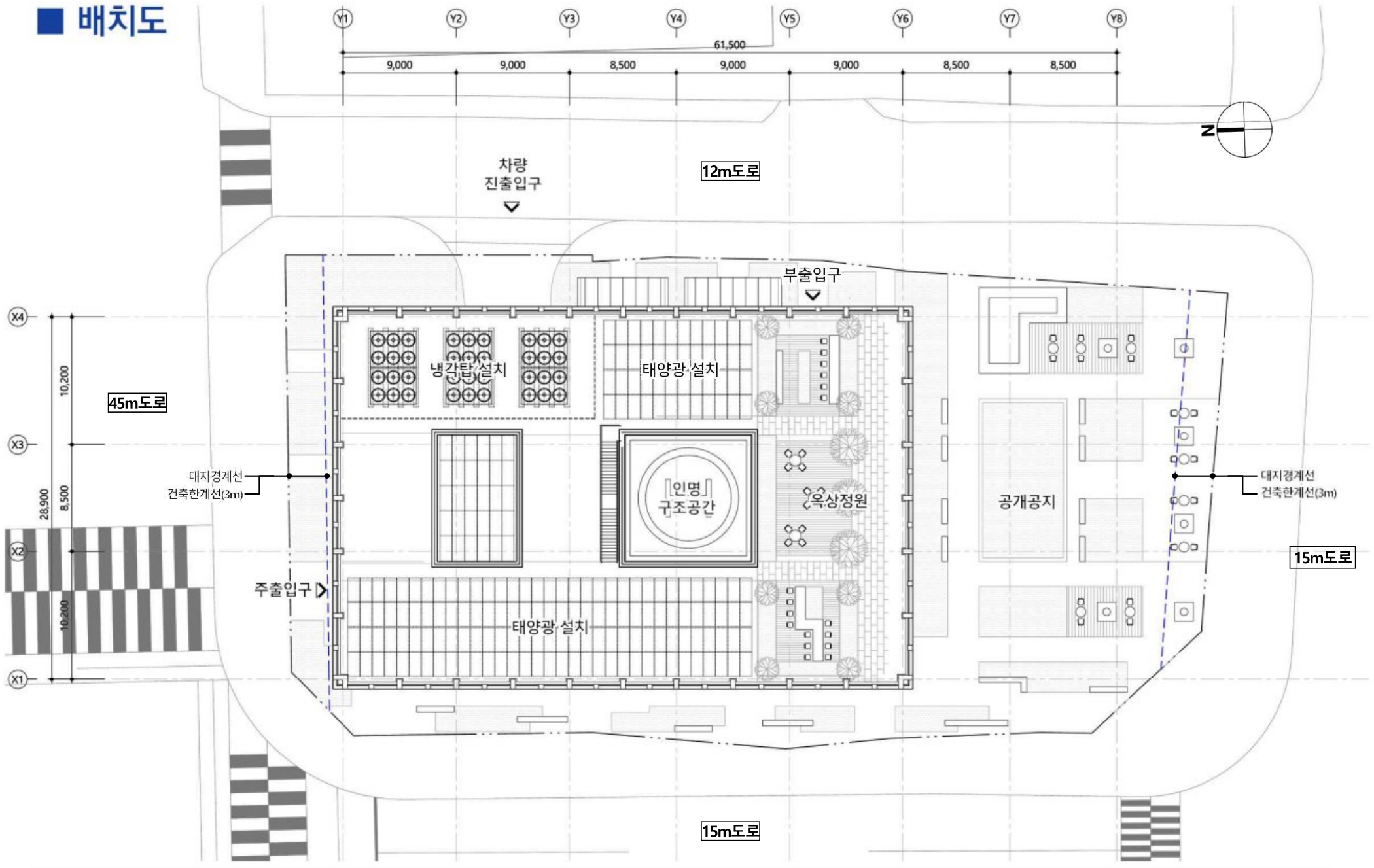


■ 건축계획(안)

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



■ 배치도





감사합니다