

서울특별시 종로구 공고 제2024 -1280호

서린 도시정비형 재개발구역 및 제3,4,5지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람 · 공고

1. 건설부고시 제367호(1973.09.06.)로 최초 도시환경정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제472호(1984.8.13.)로 정비구역 변경지정되고, 서울특별시 고시 제2009-210호(2009.05.28)로 정비계획 변경결정된 서린 도시정비형 재개발구역 제3,4,5지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 서울특별시 종로구 공고 제2024-455호(2024.04.09.)로 주민공람·공고한 정비계획 결정(변경)(안)을 2024년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2024.09.04.) 심의 결과를 반영하여 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 재공람 · 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 이내에 우리구(도시개발과)로 서면의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 11일
서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2024.10.11. ~ 2024.11.10.(31일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2675)

다. 공람사유 : 서린구역 제3,4,5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정

라. 공람내용 : 서린구역 제3,4,5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안)

1. 서린 도시정비형 재개발구역 지정

가. 서린 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증·감	변경	
기정	서린 도시정비형 재개발구역	종로구 서린동 136번지 일원	32,938	—	32,938	건설부고시 제367호('73.9.6)

- 주1) 서린구역의 기존부담률 10.87%에서 서린구역 제3,4,5지구 통합개발시, 제3지구는 완료지구 부담률을 적용하여 4.4%,
- 미시행지구인 4,5지구는 부담률 10.87%를 적용하여 3,4,5지구 통합 부담률을 8.79% 조정
- 주2) 추후 서린구역 완료지구 재개발 및 존치지구 재개발시에는 서린구역의 잔여정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당
- 지역에 필요한 시설(시설물, 현금 등)로 4.4% 이상 부담
- 나. 지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	구 분(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	서린구역 제3지구	종로구 서린동 111-1번지	909.8	—	909.8	1986년 완료
기정	서린구역 제4지구	종로구 서린동 113번지 일원	852.0	—	852.0	미시행
기정	서린구역 제5지구	종로구 서린동 129번지 일원	977.0	—	977.0	미시행
변경	서린구역 제3·4·5지구	종로구 서린동 111-1번지 일원	—	증) 2,699.9	2,699.9	

주) 3지구 1986. 12. 26. 재개발사업 완료시 무상귀속된 정비기반시설 부담면적 제외

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명	위 치	변경내용	비고
변경	서린구역 제3,4,5지 구	종로구 서린동 111-1번지 일원	완료지구(3지구) ,미시행지구(4,5 지구) 통합	• 사업지 규모가 협소하여 50년 이상 장기 미시행 지구로 남아 있는 서린 4·5지구와 완료지구인 3지구를 통합하여 개방형녹지 공간 • 확보 및 도심지 내 적정 규모의 개발을 하고자 함.

다. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,938.0	－	32,938.0	100.0%	
정비기반 시설	소 계	5,797.7	증) 154.9	5,952.6	18.07	
	도 로	2,617.1	증) 38.9	2,656.0	8.06	
	공 원	1,398.0	증) 116.0	1,514.0	4.60	
	공공공지	712.0	－	712.0	2.16	
	공공청사·문화 시설	1,070.6	－	1,070.6	3.25	
획 지 (대지)	소 계	27,024.3	감) 38.9	26,985.4	81.93	
	1지구	2,707	－	2,707	8.22	
	2지구	1,404	－	1,404	4.26	존치지구
	3지구	909.8	감) 909.8	－	－	지구통합 및 기부채납에 따른 면적 변경
	4지구	852.0	감) 852.0	－	－	
	5지구	977.0	감) 977.0	－	－	
	3,4,5지구	－	증) 2,699.9	2,699.9	8.20	
	6지구	5,774.4	－	5,774.4	17.53	
	10지구	1,247.0	－	1,247.0	3.78	
	11지구	2,579.1	－	2,579.1	7.83	
	12지구	6,560.0	－	6,560.0	19.92	
	17-1지구	1,670.7	－	1,670.7	5.07	
	17-2지구	651.3	－	651.3	1.98	보존지구
	18지구	1,692.0	－	1,692.0	5.14	존치지구
기 타		116.0	감) 116.0	－	－	

라. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,938.0	—	32,938.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	32,938.0	—	32,938.0	100.0	

2) 용도지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	—	종로1가, 서린동 일대	191,200 (32,938)	—	—	1973.6.9 (건고제215 호)	

—주) ()는 서린구역 내의 면적임

마. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
기정	소로	1	2	10	집산 도로	89	서린동 121-1	서린동 109	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	집산 도로	55	서린동 158	서린동 131	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	집산 도로	60	서린동 62	서린동 59-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	2	8	집산 도로	48	서린동 44	서린동 62	일반 도로	-		
기정	중로	3	-	13.5~ 18	집산 도로	5,390	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-		

2) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(m ²)			최 초 결정일	설치시설		
				기정	증감	변경		설치시 기	설치근 거	설치기 관
변경	공원	서린공원	서린동 82 일대	1,398.0	증)116.0	1,514.0	-	-	-	-

■ 공원(변경) 사유서

구분	시설명	위 치	변경내용	비고
변경	서린공원	서린동 82 일대	면적 증가 116.0m ²	• 종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 서린공원내 일부 미집행구간의 실효에 따라 금번 정비계획 변경시 결정하고, 사업지면적에 편입하여 기부채납 하고자 함.

3) 공공공지(변경없음)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(m ²)	최 초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공공지	제1공공공지	서린동 82 일대	129.0	-	-	-	-
기정	공공공지	제2공공공지	서린동 79 일대	81.0	-	-	-	-
기정	공공공지	제3공공공지	서린동 74 일대	153.0	-	-	-	-
기정	공공공지	제4공공공지	서린동 62 일대	349.0	-	-	-	-

4) 공공청사·문화시설·주차장(변경없음)

구 분	시설명	위 치	규 모(㎡)	최 초 결정일	설치시설		
					설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공청사·문화시설·주차장	서린동 63 일대	1,070.6	—	—	—	—

2. 서린 도시정비형 재개발구역 제3,4,5지구

가. 서린 도시정비형 재개발구역 제3,4,5지구 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업	종로구 서린동 111-1번지 일원	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법		구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자		—	

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 토지등소유자별 권리가액

구 분		종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액(A)	비율(%)				
합 계		249,538,240,000	100.0	461,760,000	350,100,000,000	600,100,000,000	100.0%
토 지 등 소 유 자	서린동 111-1	103,899,160,000	41.64	192,261,019	—	104,091,421,018	17.35%
	서린동 111-2	8,294,300,000	3.32	15,348,253	—	8,309,648,253	1.38%
	서린동 111-3	5,443,570,000	2.18	10,073,097	—	5,453,643,097	0.91%
	서린동 113	24,192,870,000	9.70	44,767,887	—	24,237,637,887	4.04%
	서린동 113-1	1,427,296,000	0.57	2,641,151	—	1,429,937,151	0.24%
	서린동 128-1	8,178,136,000	3.28	15,133,296	—	8,193,269,296	1.37%
	서린동 132	6,454,220,000	2.59	11,943,262	—	6,466,163,262	1.08%
	서린동 148	757,796,000	0.30	1,402,270	—	759,198,270	0.13%
	서린동 125-1	22,001,000,000	8.82	40,711,924	—	22,041,711,924	3.67%
	서린동 127	19,242,816,000	7.71	35,608,020	—	19,278,424,020	3.21%
	서린동 128-2	24,601,680,000	9.86	45,524,372	—	24,647,204,372	4.11%
	서린동 128-4	334,420,000	0.13	618,830	—	335,038,830	0.06%
	서린동 128-5	58,160,000	0.02	107,623	—	58,267,623	0.01%
	서린동 129-1	17,542,510,000	7.03	32,461,676	—	17,574,971,676	2.93%
	서린동 129-2	916,020,000	0.37	1,695,056	—	917,715,056	0.15%
	서린동 129-3	283,530,000	0.11	524,660	—	284,054,660	0.05%
	서린동 79-1	1,784,424,000	0.72	3,302,001	—	1,787,726,001	0.30%
	서린동 79-2	1,383,228,000	0.55	2,559,605	—	1,385,787,605	0.23%
	서린동 84	2,743,104,000	1.10	5,075,998	—	2,748,179,999	0.46%
사업시행 예정자		—	—	—	350,100,000,000	350,100,000,000	58.34%

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분	권리가액	분양 예정가(원/㎡)	분담금
		(업무시설, 근린생활시설)	
합 계	600,100,000,000	13,558,000	토지등소유자별 권리가액 × (분양 예정가 × 분양받는 면적)
토지등소유자	250,000,000,000		
사업시행 예정자	350,100,000,000		

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분	금 액(원)	비 고
총금액	600,100,000,000	· 대지비+공사비+대지조성비
대지비	250,000,000,000	· 추정 토지매입비
공사비	163,000,000,000	· 13,472평 × 약 1,200만원(작·간접 공사비 포함)
대지조성비	187,100,000,000	· 설계비, 금융비, 보상비, 현금기부채납 등
분양예정 대지평가액	437,100,000,000	· 대지비+대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	249,538,240,000	· 공시지가의 2배 적용
분양예정 대지평가차액(B)	461,760,000	· 분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지등의 추산액
비용부담액(C)	350,100,000,000	· 공사비+대지조성비
분담금 추산액	600,100,000,000	· A+B+C

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가 시 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한

종전·종후자산 감정평가 및 분양가격에 따라 변경될 수 있음.

다. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100.0%	－
정비기 반 시설 등	소 계	－	증) 130.2	130.2	4.6%	－
	도 로	－	증) 14.5	14.5	0.5%	－
	공 원	－	증) 115.7	115.7	4.1%	－
획 지 (대지)	소 계	2,738.8	감) 38.9	2,699.9	95.4%	－
	제3·4·5지구	2,738.8	감) 38.9	2,699.9	95.4%	－

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역(변경)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100.0	
상업지역	일반상업지역	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100.0	

2) 용도지구 - 방화지구(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	종로1가, 서린동 일대	191,200 (2,830.1)	-	-	1973.6.9 (건고제215 호)	

-주) ()는 서린구역 제3·4·5지구 내의 면적임

마. 도시계획시설에 관한 계획

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
기정	소 로	1	2	10	집산 도로	89	서린동 121-1	서린동 109	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	집산 도로	55	서린동 158	서린동 131	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	집산 도로	60	서린동 62	서린동 59-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	2	8	집산 도로	48	서린동 44	서린동 62	일반 도로	-		
기정	중로	3	-	13.5~ 18	집산 도로	5,390	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-		

2) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(m ²)			최 초 결정일	설치시설		
				기정	증감	변경		설치시 기	설치근 거	설치기 관
변경	공원	서린공원	서린동 82 일대	1,398.0	증) 116.0	1,514.0	-	-	-	-

■ 공원(변경) 사유서

구분	시설명	위 치	변경내용	비고
변경	서린공원	서린동 82 일대	면적 증가 116.0m ²	• 종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 서린공원내 일부 미집행구간의 실효에 따라 금번 정비계획 변경시 결정하고, 사업지면적에 편입하여 기부채납 하고자 함.

3) 공공공지(변경없음)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(m ²)	최 초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공공지	제1공공공지	서린동 82 일대	129.0	—	—	—	—
기정	공공공지	제2공공공지	서린동 79 일대	81.0	—	—	—	—
기정	공공공지	제3공공공지	서린동 74 일대	153.0	—	—	—	—
기정	공공공지	제4공공공지	서린동 62 일대	349.0	—	—	—	—

4) 공공청사·문화시설·주차장(변경없음)

구 분	시설명	위 치	규 모(m ²)	최 초 결정일	설치시설		
					설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공청사·문화시설·주차장	서린동 63 일대	1,070.6	—	—	—	—

바. 정비기반시설 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 부담계획

구 분	지구명	시행면적(m ²)	대지면적(m ²)	정비기반시설 등 부담면적(m ²)			순부담률(%)			비 고
				정비기반시설 (도로,공원)	현금	소계	정비기반시설 (도로,공원)	현금	소계	
기정	서린구역 제3지구	909.8	909.8	—	—	—	—	—	—	—
기정	서린구역 제4지구	852.0	852.0	—	—	—	—	—	—	—
기정	서린구역 제5지구	977.0	977.0	—	—	—	—	—	—	—
변경	서린구역 제3·4·5지구	2,830.1	2,699.9	130.2	118.5	248.7	4.60	4.19	8.79	—

-주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

2) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	비 고
서린구역 제3·4·5지구	소 계			130.2	
	서린동	128-1	도로	3.2	
		132		11.3	
		79-1	공원	29.8	
		79-2		23.1	
		84		62.8	
		현금(약 106억원)			118.5

-※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며,
사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

-※ 현금 토지환산면적은 개략적으로 산출 된 것으로 추후 관련 법령(규정) 등에 따라 확정

3) 국공유지 매입대상

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
서린구역 제3·4·5지구	서린동	148	현황도로	24.7	서울특별시

-※ 매입대상 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경예정

사. 건축시설계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	서린구역 제3지구	909.8	-	909.8	서린동 111-1	업무	43.4	426.3	지상10 층	-
기정	서린구역 제4지구	852.0	-	852.0	서린동 113일원	-	-	-	-	-
기정	서린구역 제5지구	977.0	-	977.0	서린동 129일원	-	-	-	-	-
변경	서린구역 제3·4·5지구	2,699.9	-	2,699.9	서린동 111-1일원	업무	50이하	1,097.3 2 이하	122.7 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율		해 당 없 음				
건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률계획 : ① + ② + ③ = 1,097.32%(용적률 1,097.32%이하 적용) ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% 적용				
		목 표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
		녹지생태 공간	소규모대지 개방형녹지 설치	소규모대지 개방형녹지 30% 초과 설치시	정량부여 (최대 50%)	50%
		친환경개발	녹색건축물 인증	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량부여 (최대 30%)	30%
			에너지 효율등급			
			신재생에너지 이용시설			
			전기차 충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과 설치시	정량부여 (최대 20%)	20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정량부여 (최대 20%)	20%	
		문화인프라	미술관 등	미술관진흥법 등록대상	정량부여 (계수 0.3)	10%
		생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관 설치시	정량부여 (계수 0.3)	50%
		안전/방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량부여 (최대 20%)	20%
		③ 상한용적률 : 297.32%(297.32% 적용)				
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
		공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 × (1 + 1.3 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1 + 1.3 × 0.04822) (a = 130.2 ÷ 2,699.9)	50.15%	
		현금 기부채납 (약 106억원)	허용용적률 × (1 + 1.0 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1 + 1.0 × 0.04389) (a = 118.5 ÷ 2,699.9)	35.11%	
		공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	800% × [(985.656 - 269.99) ÷ 2,699.9]	212.06%	
건축물 높이완화에 관한 계획		• 최고높이계획 : ① + ② = 122.71m(최고높이 122.7m이하 적용) • ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(90m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(30.35%)) = 110.78m • ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(90m) × (의무면적 초과하는 공개공지(985.656-269.99㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 11.93m				
건축물 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 종로변 3m, 청계천로변 3m				
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성				
	공개공지	• 청계천 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 남측 공개공지 지정				
	개방형녹지	• 지구 남측 : 청계천 및 공개공지와 연계한 녹지 지정				

※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

3. 기 타 관계도서 : 관계도서 및 도면은 공람장소에 비치. 끝.

공 란 의 견 서

사 업 명	종로구 서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업(종로구 서린동 111-1번지 일대)			
공람기간	2024.10.11. ~ 2024.11.10.			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 견 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	— *****
	주 소		전화번호	
내 용				

2024. . .

의견제출인 : (인)