

◆ 서울특별시고시 제2024-563호
**서린 도시정비형 재개발구역 및 서린 도시정비형 재개발구역 제3·4·5지구
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제367호(1983.09.06.)로 최초 도시환경정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제472호(1984.08.13.)로 정비구역 변경 결정, 서울특별시고시 제2009-210호(2009.05.28.)로 정비계획 변경 지정된 서린 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제13차(2023.09.04.) 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 정비계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 21일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	서린 도시정비형 재개발구역	종로구 서린동 136 일원	32,938	-	32,938	건설부고시 제367호('73.9.6)

나. 지구지정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	서린구역 제3지구	종로구 서린동 111-1	909.8	-	909.8	1986년 완료
	서린구역 제4지구	종로구 서린동 113 일원	852.0	-	852.0	미시행
	서린구역 제5지구	종로구 서린동 129 일원	977.0	-	977.0	미시행
변경	서린구역 제3·4·5지구	종로구 서린동 111-1 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 제3,4,5지구	종로구 서린동 111-1번지 일원	완료지구(3지구), 미시행지구(4,5지구) 통합	50년 이상 장기 미시행 지구로 남아 있는 서린 4·5지구와 완료지구인 3지구를 통합하여 도심지 내 적정 규모의 개발을 하고자 함.

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			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	
	공공청사문화시설	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	-	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	32,938.0	-	32,938.0	100	
일반상업지역	32,938.0	-	32,938.0	100	

나. 용도지구 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	-	종로1가, 서린동 일대	191,200 (32,938)	-	-	-	

주1) 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

주2) ()는 서린구역 내의 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	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	-		

나. 공간시설

1) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)			최 초 결정일	설치시설		
				기 정	변 경	변 경 후		설치시기	설치근거	설치기관
변경	공원	소공원	서린동 82 일대	1,398.0	증)116.0	1,514.0	-	-	-	-

■ 공원(변경) 사유서

구 분	시설명	위 치	변경내용	비 고
변경	공원	서린동 82 일대	면적 증가 116.0㎡	●종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 실효된 서린공원 내 일부 미집행구간에 대하여, 사업 시행을 위해 재결정

2) 공공공지 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)	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	-	-	-	-

3) 공공청사·문화시설·주차장 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	규 모(㎡)	최 초 결정일	설치시설		
					설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공청사문화시설주차장	서린동 63 일대	1,070.6	-	-	-	-

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경없음

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 주용도(변경)

지 구		주용도		비 고
		기정	변경	
일반정비 지 구	1, 6, 10, 11, 12, 17-1지구	업무	-	원료지구
	3지구	업무	업무	3, 4, 5지구 통합개발에 따른 변경
	4, 5지구	기본계획상 도심핵지역 주용도		
존치지구	2, 18지구	업무	-	
보존지구	17-2지구	문화 및 집회시설	-	일민미술관

나. 건폐율(변경)

지 구		건폐율		비 고
		기정	변경	
일반정비 지 구	1, 6, 10, 11, 12, 17-1지구	60% 이하	-	
	3지구	60% 이하	50% 이하	3,4,5지구 통합개발

지 구		건폐율		비 고
		기정	변경	
	4, 5지구	60% 이하		및 개방형녹지 확보에 따른 변경
존치지구	2, 18지구	60% 이하	-	
보존지구	17-2지구	-	-	일민미술관

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 심의를 통해 완화 가능

다. 용적률(변경)

지 구		용적률			비 고
		기준	허용	상한	
일반정비 지 구	1, 6, 10, 11, 12, 17-1지구	600%	800%	a	
	3지구	600%	800%	1,097.32% 이하	3,4,5지구 통합개발 및 정비기반시설 제공, 공개공지 추가확보에 따른 완화사항 반영
	4, 5지구	600%	800%		
존치지구	2, 18지구	600%	800%	a	
보존지구	17-2지구	-	-	-	일민미술관

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 심의를 통해 완화 가능

라. 높이(변경)

지 구		높 이		비 고
		기정	변경	
일반정비 지 구	1, 6, 10, 11, 12, 17-1지구	90m 이하	-	
	3지구	90m 이하	122.7m 이하	3,4,5지구 통합개발 및 정비기반시설 제공, 공개공지 추가확보에 따른 완화사항 반영
	4, 5지구	90m 이하		
존치지구	2, 18지구	90m 이하	-	
보존지구	17-2지구	-	-	일민미술관

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 심의를 통해 완화 가능

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

- 서린구역 부담률 10.87% 이상 → 완료지구 재재개발 및 존치지구 재개발 시 부담률 4.4% 이상으로 조정
- 제3·4·5지구는 8.79% 적용[완료지구(제3지구) 4.4%, 미시행지구(제4,5지구) 10.87% 적용]

Ⅲ. 서린 도시정비형 재개발구역 제3·4·5지구 정비계획 결정(변경)

1. 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 111-1 일원	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

구 분		종전토지등의 추산액		분양예정 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%

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(A)	비율(%)				
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%

나. 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		

다. 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(직·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

※ 분담금 산정 자료는 개략적인 추산액으로 향후 관리처분계획 수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

3. 도지이용계획

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%	-
정비기반 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%	-

4. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정 조서(변경)

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100	
일반상업지역	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100	

나. 용도지구 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	-	종로1가, 서린동 일대	191,200 (2,830.1)	-	-	-	

주1) 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

주2) ()는 서린구역 제3·4·5지구 내의 면적임

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	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	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
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	-		

나. 공간시설

1) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)			최 초 결정일	설치시설		
				기 정	변 경	변 경 후		설치시기	설치근거	설치기관
변경	공원	소공원	서린동 82 일대	1,398.0	증)116.0	1,514.0	-	-	-	-

■ 공원(변경) 사유서

구 분	시설명	위 치	변경내용	비 고
변경	공원	서린동 82 일대	면적 증가 116.0㎡	●종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 실효된 서린공원 내 일부 미집행구간에 대하여, 사업 시행을 위해 재결정

2) 공공공지 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)	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	-	-	-	-

3) 공공청사·문화시설·주차장 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	규 모(㎡)	최 초 결정일	설치시설		
					설치시기	설치근거	설치기관
기정	공공청사문화시설주차장	서린동 63 일대	1,070.6	-	-	-	-

6. 정비기반시설 설치(부담) 계획

가. 정비기반시설 부담계획

구 분	지구명	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담면적(㎡)			순부담률(%)			비 고
				정비기반 시설 (도로,공원)	현금	소계	정비기반 시설 (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 - 계획기반시설 내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

나. 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 토지면적은 CAD로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 수 있음

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

다. 국공유지 매입대상

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

※ 매입대상 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행 시 측량 등을 통해 변경예정

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	서린구역 제3지구	909.8	-	909.8	서린동 111-1	1	-	-	1	-	-
	서린구역 제4지구	852.0	-	852.0	서린동 113 일원	1			1		
	서린구역 제5지구	977.0	-	977.0	서린동 129 일원	3	-	-	3	-	-
변경	서린구역 제3·4·5지구	2,699.9	-	2,699.9	서린동 111-1 일원	6	-	-	6	-	-

9. 건축물에 관한 계획

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	지상10층	-
	서린구역 제4지구	852.0	-	852.0	서린동 113 일원	-	-	-	-	-
	서린구역 제5지구	977.0	-	977.0	서린동 129 일원	-	-	-	-	-
변경	서린구역 제3·4·5지구	2,699.9	-	2,699.9	서린동 111-1 일원	업무	50이하	1,097.32 이하	122.7 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비용	해 당 없 음				
건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률계획 : ① + ② + ③ = 1,097.32% 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 법적의무사항 1/20이상 초과 설치시	정량부여 (최대 20%)	20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정량부여 (최대 20%)	20%
	문화인프라	미술관 등	미술관진흥법 등록대상	정률부여 (계수 0.3)	10%

목 표		인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
생활SOC		도서관, 보육시설 등	도서관 설치시	정률부여 (계수 0.3)	50%
안전/방재		방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량부여 (최대 20%)	20%
③ 상한용적률 : 297.32% 적용					
구분		인센티브 산식		적용내용	완화량
공공시설 등 제공	도로 및 공원	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times a)$ $(a = \text{부담면적} \div \text{대지면적})$		$800\% \times (1 + 1.3 \times 0.04822)$ $(a = 130.2 \div 2,699.9)$	50.15%
	현금 (약 106억원)	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.0 \times a)$ $(a = \text{부담면적} \div \text{대지면적})$		$800\% \times (1 + 1.0 \times 0.043891)$ $(a = 118.5 \div 2,699.9)$	35.11%
공개공지 초과조성		$\text{허용용적률} \times (\text{의무면적 초과하는 공개공지} \div \text{대지면적})$		$800\% \times [(985.656 - 269.99) \div 2,699.9]$	212.06%
건축물 높이완화에 관한 계획		- 최고높이계획 : ① + ② = 122.71m(최고높이 122.7m이하 적용) ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 $= [\text{적정건폐율}(50\%) \times (\text{기준높이}(90\text{m}) + 20\text{m})] \div (80\% - \text{개방형녹지율}(30.35\%))$ $= 110.78\text{m}$ ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 $= \text{기준높이}(90\text{m}) \times (\text{의무면적 초과 면적}(985.656 - 269.99\text{m}^2) \div 2) \div \text{대지면적}$ $= 11.93\text{m}$			
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 남서측 공개공지 지정			
	개방형 녹 지	지구 남측 : 청계천 및 공개공지와 연계한 녹지 지정			

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

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	개 선 방 안
도시경관	· 「2030 서울시 도시및주거환경정비기본계획」 및 「2016 서울시 경관계획」 상 도시경관에 적합하도록 계획 수립 · 주변 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도 · 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도
환경보전	· 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 · 공사는 우기를 피하여 실시하고, 배수유역을 고려하여 가배수로, 침하지 등을 설치하여 토사의 유실을 최소화 · 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감
재난방지	· 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 · 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

14. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	비 고
도시정비형 재개발사업	고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	

15. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	서린구역 제3지구	909.8	서린동 111-1	909.8	-
	서린구역 제4지구	852.0	서린동 113 일원	852.0	-
	서린구역 제5지구	977.0	서린동 129 일원	977.0	-
변경	서린구역 제3·4·5지구	2,699.9	서린동 111-1 일원	2,699.9	-

16. 세입자 대책

가. 세입자 현황

구분	서비스업(식음 등)	사무실	기타(근생, 판매 등)	합계
점포수	6	2	1	9

나. 세입자 보호대책

- (1) 「도시 및 주거환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법」을 기준으로 개별 협상에 의함. (필요시 협의를 통하여 우선분양권 등 제공)

17. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 : 해당없음

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

19. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

20. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	서린구역 제3지구	종로구 서린동 111-1	909.8	909.8		
	서린구역 제4지구	종로구 서린동 113 일원	852.0	852.0		
	서린구역 제5지구	종로구 서린동 129 일원	977.0	977.0		
변경	서린구역 제3·4·5지구	종로구 서린동 111-1 일원	2,830.1	2,699.9	130.2	

2. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100	
일반상업지역	2,738.8	증) 91.3	2,830.1	100	

나. 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	-	종로1가, 서린동 일대	191,200 (2,830.1)	-	-	-	

주1) 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

주2) ()는 서린구역 제3·4·5지구 내의 면적임

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	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 (14)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-		

※ ()는 서린구역 제3·4·5지구 내의 폭원 및 연장임

나. 공간시설

1) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)			최 초 결정일	설치시설		
				기 정	변 경	변 경 후		설치시기	설치근거	설치기관
변경	공원	소공원	서린동 82 일대	1,398.0	증)116.0	1,514.0	-	-	-	-

■ 공원(변경) 사유서

구 분	시설명	위 치	변경내용	비 고
변경	공원	서린동 82 일대	면적 증가 116.0㎡	•종로구고시 제2020-105호(2020.7.3.)로 실효된 서린공원 내 일부 미집행구간에 대하여, 사업 시행을 위해 재결정

2) 공공공지 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모(㎡)	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. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획

구 분		지구명	용 도	비 고
신 설	허용용도	제3·4·5지구	• 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설	

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기 정	제3지구	• 60%이하	완료지구 43.4%
	제4지구	• 60%이하	
	제5지구	• 60%이하	
변 경	제3·4·5지구	• 50%이하	

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기 정	제3지구	• 600% / 800%이하 / -	완료지구 426.3%
	제4지구	• 600% / 800%이하 / -	
	제5지구	• 600% / 800%이하 / -	
변 경	제3·4·5지구	• 1,097.32%이하	

(1) 허용용적률 인센티브 사항(제3·4·5지구)

구 분	인센티브			비 고
신 설	녹지생태공간(소규모대지 개방형녹지 30% 설치시)		50%	200%
	친환경개발	녹색건축물 인증 등	30%	
		전기차 충전소 설치	20%	
		재활용 건축자재	20%	
	문화인프라	미술관 도입	10%	
	생활SOC	도서관 도입	50%	
	안전/방재	방재관련시설	20%	

(2) 상한용적률 인센티브 사항(제3·4·5지구)

구 분	용적률 완화			비 고
	정비기반시설 제공	현금 기부채납	공개공지 초과조성	
신설	130.2㎡ (용적률 50.15%)	118.5㎡ (용적률 35.11%)	715.67㎡ (용적률 212.06%)	순부담률 8.79%

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제3지구	• 90m 이하	원료지구 지상10층
	제4지구	• 90m 이하	
	제5지구	• 90m 이하	
변경	제3·4·5지구	• 122.7m 이하	

마. 건축물 건축선에 관한 결정

(1) 건축선에 관한 결정 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
기정	건축한계선	종로변	• 폭3m 지정	
		청계천로변	• 폭3m 지정	

바. 기타사항에 관한 결정

(1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
공개공지	무교로변, 청계천로변	- 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 남측, 서측변 공개공지 지정 - 보행결절점 및 가로변	

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
전면공지	종로변, 청계천로변	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성	

(2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	면적	계획 내용	비 고
개방형녹지	청계천로변(남측)	819.52㎡	- 조성계획 : 지구 남측 - 남측, 서측 : 공개공지와 연계한 녹지 - 유지관리: 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	

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

IV. 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과

○ 2024년 제13차(24.09.04.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

[조건사항]

- 대상지 일대는 주차상한제 적용지역으로 지하개발규모(지하8층)가 과도한 바, 주차계획은 최소화하고, 향후 교통영향평가시 동측 도로변 차량통행계획 적정성을 검토할 것.
- 대상지는 청계천 연결지구로서 미술관 및 도서관은 외부 조망 및 인지성 등을 고려하여 건축계획을 수립하고, 이용자의 편의성 측면에서 공개공지 연결부에서 보행 진출입 동선(통로 및 에스컬레이터 위치 등)을 조정할 것.
- 향후 건축위원회 심의시 도시계획위원회 의견으로 아래사항에 대해 검토할 것.
 - 공개공지계획 관련 향후 사업추진 과정에서 개정된 「서울시 건축 조례」 (' 24.11.20.시행)에 따른 설치기준(폭 9m 이상)과의 정합성
 - 지하 1,2층 업무지원시설 배치계획 관련 구체적인 기능 및 내용 등의 적정성
 - 적정 업무환경 측면에서 쉼 등 계획 가능성

V. 관계도면 : 붙임 참조

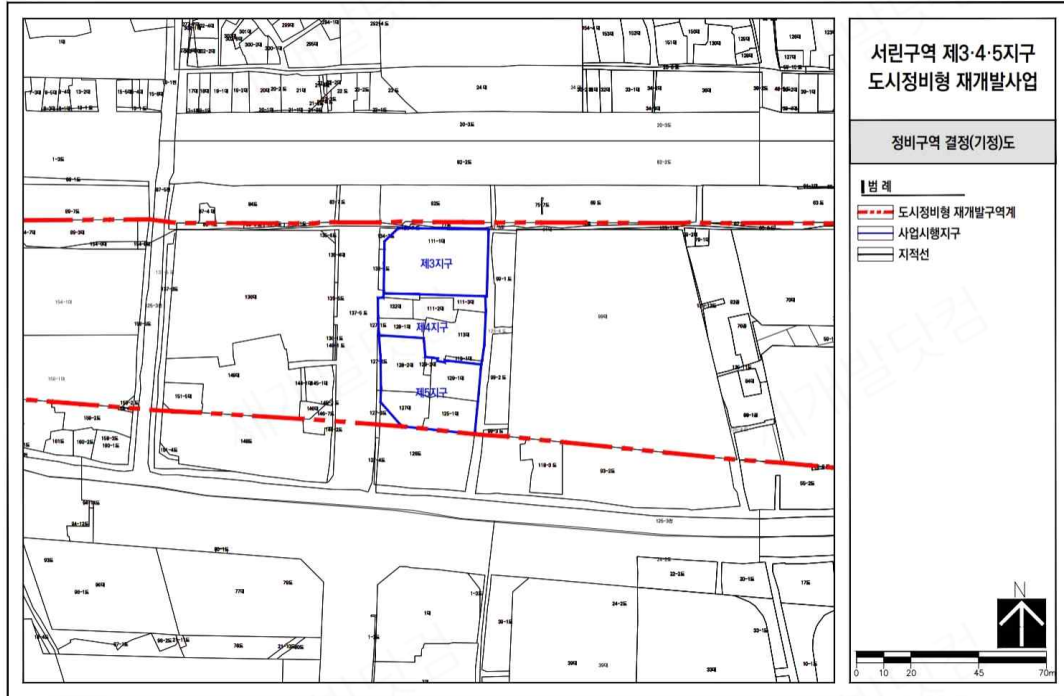
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소

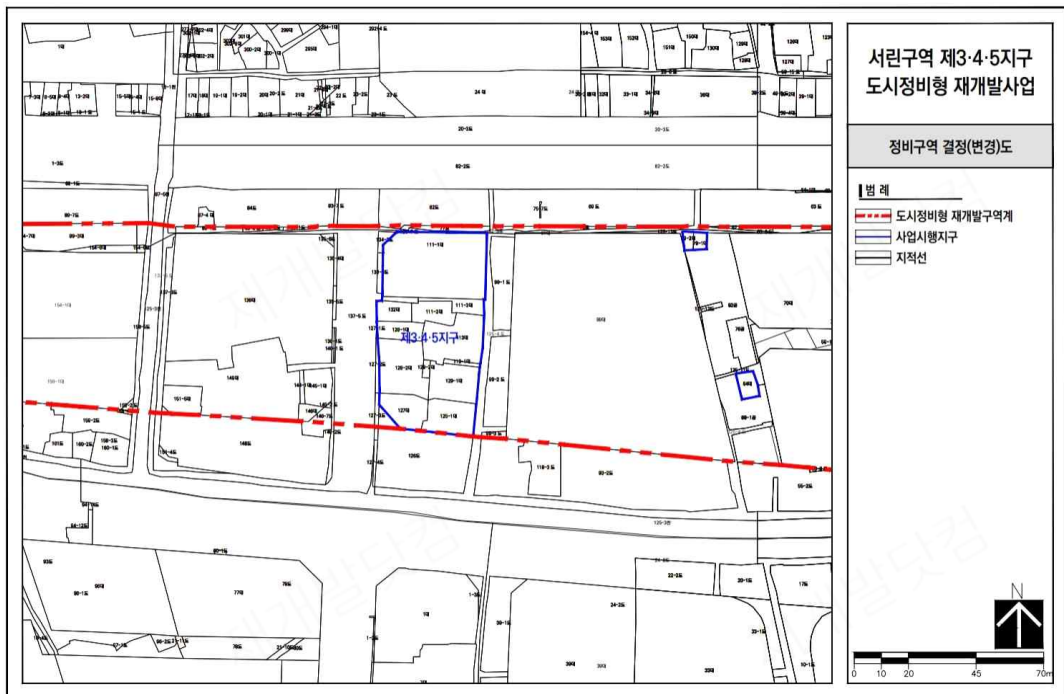
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(02-2133-4647) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2675)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

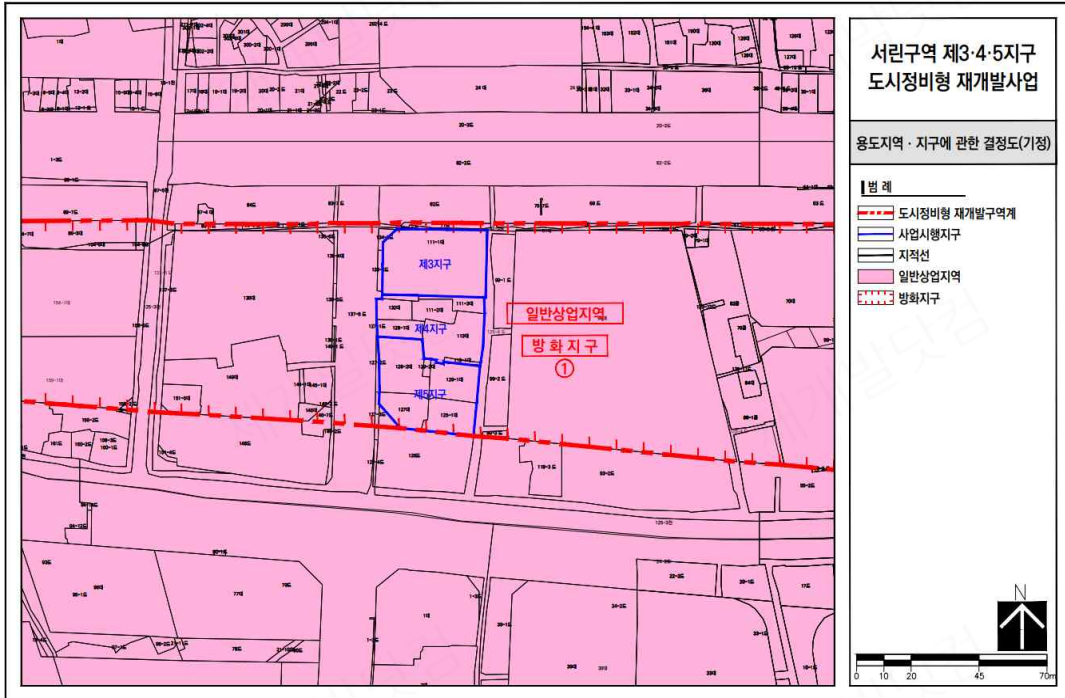
□ 정비구역 결정도(기정)



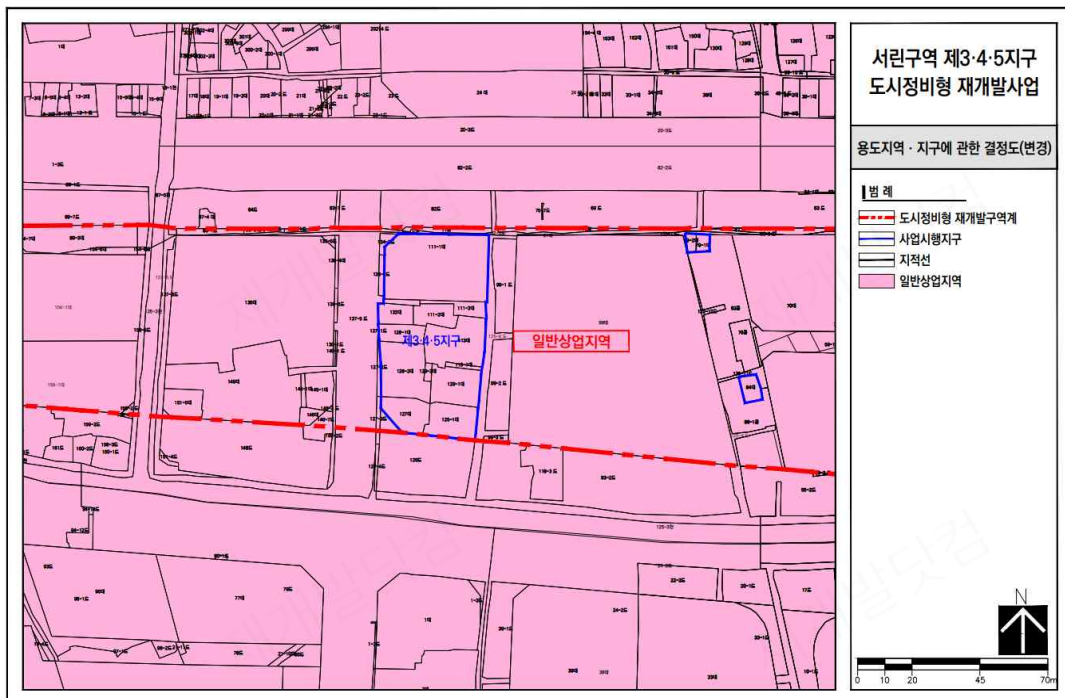
□ 정비구역 결정도(변경)



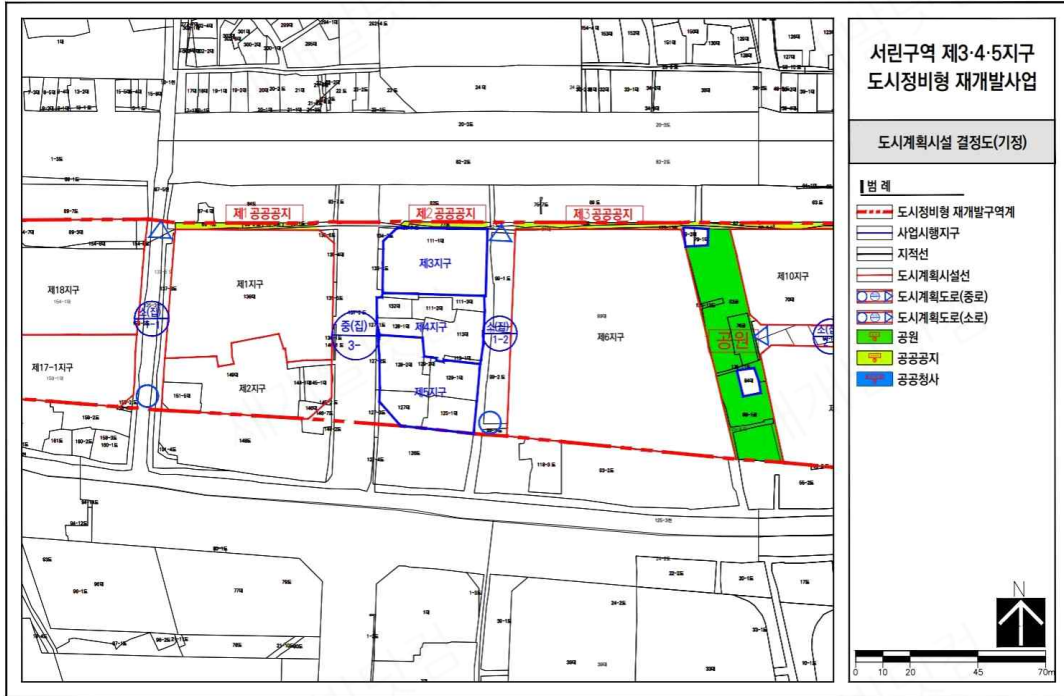
□ 용도지역 · 용도지구 결정도(기정)



□ 용도지역 · 용도지구 결정도(변경)



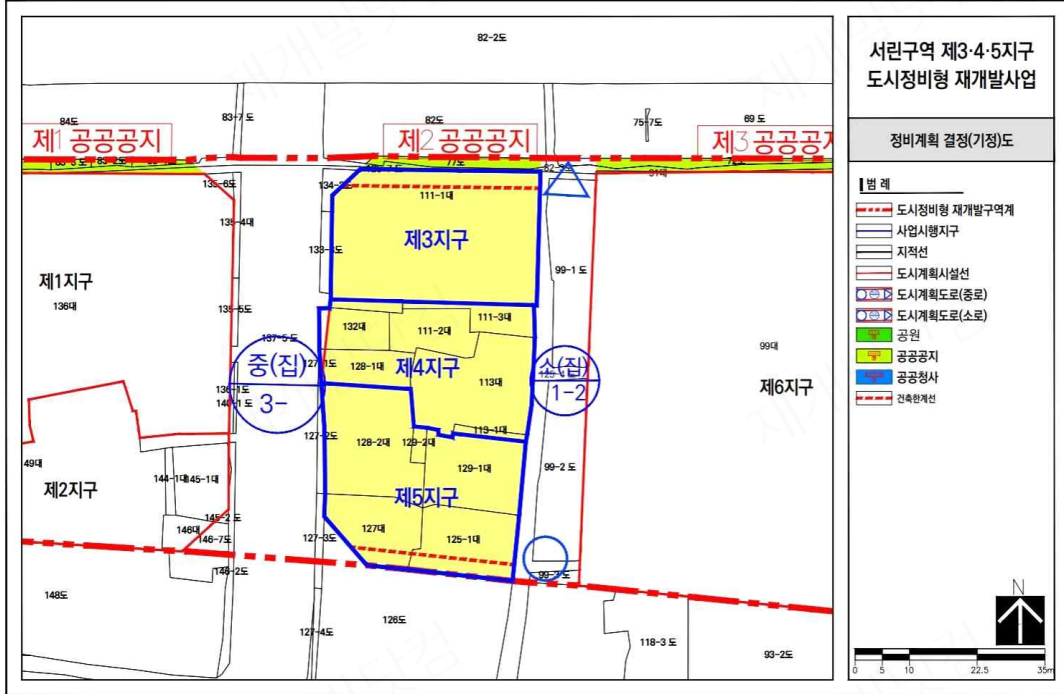
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)



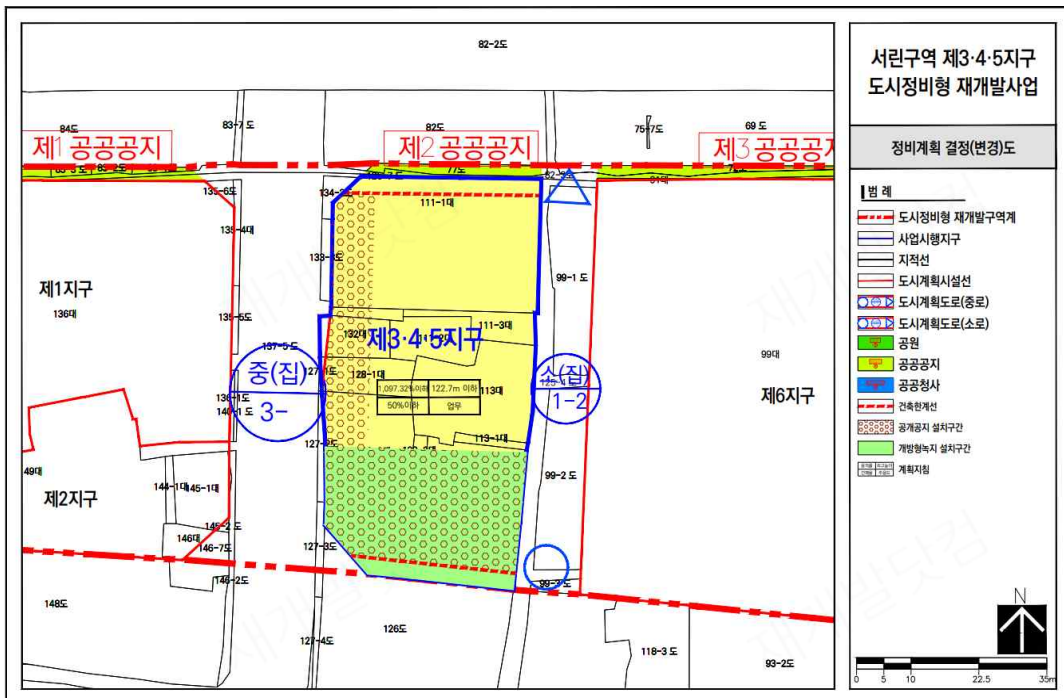
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



☐ 지구단위계획 결정도

