마. 사업시행인가일

- 세운3-8구역 : 2021.11.16. / 세운3-9구역 : 2021.04.02. /세운3-10구역 : 2022.11.16.

바. 사업시행계획 변경내용

구분	변경 전			변경 후
	3-8구역	3-9구역	3-10구역	세운 3-8,9,10구역
사업명칭	세운재정비촉진지구 3-8구역 도시정비형 재개발사업	세운재정비촉진지구 3-9구역 도시정비형 재개발사업	세운재정비촉진지구 3-10구역 도시정비형 재개발사업	**세운재정비촉진지구 3-8,9,10구역 도시정비형 재개발사업**
정비구역 위치 및 면적	서울특별시 중구 을지로3가 227번지 일대 (3,912.80㎡)	서울특별시 중구 을지로3가 240-1번지 일대(4,179.10㎡)	서울특별시 중구 산림동 272-5번지 일대(4,379.70㎡)	**서울특별시 중구 을지로3가 227번지 일대(12,496.90㎡)**
사업시행자 변경	더센터시티제삼차 주식회사 대표이사 박래영	신한자산신탁 주식회사 대표이사 이승수	더센터시티제삼차 주식회사 대표이사 박래영	**디블록 주식회사 대표이사 박래영 외 1인**
사업시행자 주된 주소 변경	서울특별시 강남구 테헤란로 521,12층 (삼성동, 파르나스타워)	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)	서울특별시 강남구 테헤란로 521,12층 (삼성동, 파르나스타워)	**서울특별시 강남구 테헤란로 521,12층(삼성동, 파르나스타워)**
사업기간 변경	사업시행계획인가일로부터 54개월	사업시행계획인가일로부터 72개월	사업시행계획인가일로부터 54개월	**사업시행계획(변경) 인가일로부터 84개월**
건축계획	지하 8층/ 지상26층, 연면적 45,487.59㎡	지하 9층/ 지상26층, 연면적 46,323.59㎡	지하 9층/ 지상18층, 연면적 50,882.45㎡	**지하 9층/ 지상 39층 연면적 225,623.19㎡**

※ 기타 변경사항 : 별첨 구비서류 참고

4. 관계도서 : 세운 3-8,9,10구역 내 토지등소유자 및 이해관계인의 공람을 위한 관계 도서를 중구청 도심정비과에 비치하고 있으니, 내방하시어 공람하신 후 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다. 아울러, 공람도서는 사업시행계획(변경)인가를 위한 관계도서이며, 공람기간 중에 제출되는 의견 및 관계법령과의 검토과정에서 변경될 수 있습니다.

◉ 서울특별시 중구 공고 제2024-988호

남대문구역 및 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경)(안) 공람 · 공고

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정, 서울특별시고시 제411호(1982.10.13.)로 재개발사업시행 및 서울특별시공고 제662호(1985.11.08.)로 재개발사업 완료, 서울특별시고시 제2021-570호(2021.10.14.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시중구고시 제2021-125호(2021.10.27.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 서울특별시고시 제2024-376호(2024.08.01.)로 정비구역 지정(변경)(정비계획 변경 결정 및 지구단위계획 및 구역 신설 포함)된 우리 구 남대문로4가 20-10번지 일대 남대문 도시정비형 재개발구역 및 남창동 9-1번지 일대 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 16일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	남대문도시정비형 재개발구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	73,835.5	-	73,835.5	건고 제123호 (`77.06.29.)

2. 지구 지정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		비고
					획지면적(㎡)	정비기반시설 (㎡)	
기정	남대문	7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	2,194.6	1,713.9	480.7	일반정비 (시행중)

※ 남대문 7-1지구 포함 변경사항 없음

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정 : 변경없음

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		73,835.5	-	73,835.5	100.0	-
정비기반시설	소계	22,293.6	-	22,293.6	30.2	-
	도로	22,014.8	-	22,014.8	29.8	-
	공공공지	278.8	-	278.8	0.4	-
획지	소계	51,541.9	-	51,541.9	69.8	14개소
	일반정비지구	40,032.3	-	40,032.3	54.2	11개소
	소단위정비지구	499.0	-	499.0	0.7	1개소 (7-3지구)
	소단위관리지구	8,840.0	-	8,840.0	12.0	1개소 (13·14·15지구)
	보존지구	2,170.6	-	2,170.6	2.9	1개소 (10-1지구)

※ 지구별 획지면적 변경사항 없음

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

2. 용도지역·지구 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		73,835.5	-	73,835.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	73,835.5	-	73,835.5	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기 정	방화지구	중구 남창동 283 외	900,266 (73,835.5)	건고 제727호 (`63.12.13.)	남대문시장

※ ( )는 대상지 면적임

※ 추후 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(폐지) 예정

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	광로	3	60	40	주간선도로	일반도로	700	남대문	도동2가	-	건고 제145호 (1978.06.15.)	광장 중복결정
기정	대로	1	2	40	주간선도로	일반도로	-	-	-	-	-	지하도로 중복결정
기정	대로	1	4	35~55	주간선도로	일반도로	3,500	서울역광장	신당동광장	-	총고 제722호 (1936.12.26.)	철도 중복결정
기정	중로	1	202	20	집산도로	일반도로	133	회현동1가 194-3	충무로1가 53-4	-	건고시제425호 (1978.12.29)	-
기정	중로	2	189	8~15	집산도로	일반도로	200	남창동 64-1	남창동 25-2	-	건고시제425호 (1978.12.29)	-
기정	중로	2	190	10~15	집산도로	일반도로	225	남창동 51-1	회현동 202-9	-	건고시제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	245	남창동 62-4	남창동 34-1	-	건고시제486호 (1969.08.16)	-
기정	소로	1	2	10	국지도로	일반도로	41	남창동 9-1	회현동1가 194-1	-	건고시제425호 (1978.12.29)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	일반도로	54	회현동1가 194-1	회현동1가 194-3	-	서고 제2012-155호 (2012.06.14)	입체적 시설결정
기정	소로	3	4	4	국지도로	일반도로	42	남대문로4가 18-11	남대문로4가 18-6	-	건고시제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	1	4	10	국지도로	일반도로	50	남대문로4가 18-9	남대문로4가 3-7	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	113	남창동 34-78	남창동 50-59	-	건고시제486호 (1969.08.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	일반도로	101	남창동 51-11	남창동 50-41	-	건고시제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	2	5	9.5	국지도로	일반도로	78	남창동 52-3	남창동 52-1	-	건고시제486호 (1969.08.16)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	일반도로	53	남창동 4-2	남대문로3가 27-2	-	-	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	일반도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	-	-	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	일반도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	-	-	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	일반도로	30	남대문로3가 30-10	남대문로3가 30-19	-	-	-
기정	소로	3	5	4	특수도로	보행자전용도로	55	남대문로4가 3-5	남대문로3가 30-15	-	-	-

※ ( )는 구역 내 편입되는 연장

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

2) 입체적 도시계획시설 : 변경없음

구분	도로명	시설명	위치	구분	내용		최초 결정일	비고
기정	소로1-3	도로	회현동1가 194-34	연장(m)	54m		서울시고시 제2012-155호 (2012.06.14)	주1)
				폭(m)	10m			
				높이(m)	지하2m~지상8~14m이하	도시계획시설(도로)		
					지하2m초과, 지상8~14m초과	비도시계획시설		
				면적(㎡)	549.5㎡			

주1) 회현동1가 195-3번지(평균해수면 36.88m)와 회현동1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m 구간(경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대해 지하로부터 2m(평균해수면34.97m~40.97m) ~ 지상8m~14m (평균해수면 50.97m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정(단, 입체결정 지상부는 건축물 연결통로 정도만 활용할 것)

3) 철도(정차장) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	철도	남창동 46번지 일대	206	4,859.19 (546.2)	서고 제181호 (1983.03.29.)	· 7번출입구,엘리베이터, 환기구 : 입체적결정 · 도로 중복결정

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

4) 입체적 도시계획시설(회현역 7번 출입구 및 환기구) : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위 치	높이	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	ⓑ	철도	회현동1가 194-19번지 일대	평균해수면~32.57m ~ 평균해수면 43.03m	269.8	서고 제181호 (1983.03.29.)	

5) 지하도로 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	도로	회현동2가 광장 일대 (신세계앞)	9,039.1 (74.6)	서고 제72호 (1976.04.14.)	· 통로 : 4,402.9㎡ · 상가점용 : 3,153.7㎡ · 부대시설 : 1,476.4㎡ · 도로, 광장 중복결정

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공공공지 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	공공공지	남창동 51-13일원	278.8		-

2) 광장 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	광장	남대문로4가 24	25,353 (305.3)	건고 제397호 (1973.10.08)	도로 중복결정

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

4. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설 부담 계획: 변경없음

구분	지구명	위치	공공기반시설부담면적(㎡)	비고
기정	제1지구	남창동 51-1번지 일대	207.3(구역외부담)	완료('80.12)
기정	제2지구	남창동 52-3번지 일대	233.6	완료('87.10)
기정	제3지구	남창동 60-12번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	미시행
기정	제7-1지구	남창동 9-1번지	480.7	시행중('21.11)
기정	제7-2,9-2 지구	회현동1가 210번지	757.0	완료('18.06)
기정	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	소단위정비
기정	8지구	남창동 5번지	408.2	완료('86.02)
기정	9-1지구	회현동1가 204번지	448.8	완료('00.07)
기정	10-1지구	충무로1가 53-1번지	-	보존
기정	10-2지구	충무로1가 52-5번지	371.9	완료('30.10)
기정	11지구	회현동1가 202번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	미시행
기정	12지구	남창동 1-2번지 일대	416.0	완료('77.03)
기정	13·14·15 지구	남대문로4가 3-3 일대	-	소단위관리
기정	17지구	충무로1가 54번지 일대	2,167.9	완료('05.07)

※ 미확보 기반시설은 사업 시행 시 정비계획에서 정한 부담률에 따라 기부채납으로 확보하며, 건축물 또는 현금으로 기부채납
- 공영주차장 등 상인 및 방문객을 지원하는 지역필요시설 공공기여 유도

※ 1지구 : 정비사업 완료 이후 이전하지 않은 잔여 기반시설 부담분에 대한 기부채납 완료 시 부담률 완화 5% 적용

※ 10-2지구(신세계백화점 본점 본관)는 증축·리모델링 시 기반시설 부담 완료

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(㎡)						
기정	제1지구	4,607.0	남창동 51-1 번지 일대	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	제2지구	1,562.3	남창동 52-3 번지 일대	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	제3지구	6,031.0	남창동 60-12 번지 일대	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (미시행)
기정	제7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (시행중)
변경	제7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800/1,163.6	112	일반정비 (시행중)
기정	제7-2,9-2 지구	3,696.4	회현동1가 210 번지	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	7-3지구	499.0	남창동 9-15 번지 일대	일반상업지역내 건축가능한 용도	50이하	600/800/상한α	70m	소단위 정비지구
기정	8지구	2,438.6	남창동 5번지	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	완료지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(㎡)						
기정	9-1지구	2,549.5	회현동1가 204 번지	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	10-1지구	2,170.6	충무로1가 53-1 번지	-	-	-	70m+α	보존지구
기정	10-2지구	2,410.4	충무로1가 52-5 번지	판매	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	11지구	3,858.3	회현동1가 202 번지 일대	업무,판매 주거,숙박	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (미시행)
기정	12지구	2,558.3	남창동 1-2번지 일대	판매	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)
기정	13·14·15 지구	8,840.0	남대문로4가 3-3 일대	일반상업지역내 건축가능한 용도	60이하 (완화시 80이하)	600/-/법적용적률 2배이하	40m	소단위관리지구
기정	17지구	8,606.6	충무로1가 54 번지 일대	판매	50이하	600/800/상한α	70m+α	일반정비 (완료)

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부분」 준용

※ 일반정비지구(완료)는 재재개발시 일반정비지구(미시행)과 동일한 주용도·건폐율·용적률·높이 기준 적용, 리모델링은 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」을 따름

※ 보존지구는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에서 정하는 보존지구 관리방안에 따름

※ 10-2지구, 12지구, 17지구의 경우 시장기능을 유지하기 위해 판매시설을 주용도로 하되, 그 비율은 개별지구 정비계획 변경 시 정함

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

※ 소단위정비·관리지구의 건폐율은 다음의 조건 충족시 80%까지 완화 적용

- 숭례문 현상변경 허용기준 2구역(최고높이 11m이하)에 저촉되는 필지
- 개방형 화장실 설치, 소방시설 설치, 가로지장물 수용, 시장활성화를 위한 공용시설*설치(연면적의 5% 이상), 조업차량 및 오토바이 주정차공간 설치 중 택1

  * 상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 물품보관소 등 이용객을 위한 시설을 통칭함

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 현상변경 허용기준 및 문화재주변 건축물 높이기준을 우선 적용함

다. 건축물의 건축선 등에 관한 계획 : 변경

구분			계획내용	비고
건축선	3지구	기정	• 소로2-5호선, 남대문시장4길(소로1-1호선), 퇴계로변, 소월로변 건축한계선 3m • 소월로변 저층부 벽면한계선 : 6m~9m - 저층부 : 3층, 14m이하	일반정비지구
	11지구	기정	• 남대문로변 건축한계선 3m • 남대문로변 저층부 벽면지정선 3m - 저층부 : 약 25m이하(옛 제일은행 코니스 높이) • 남대문시장길변 건축한계선 3m • 남대문시장10길변(중로1-202호선) 건축한계선 5m	
	7-3지구	기정	• 남대문시장8길변 건축한계선 3~3.5m	소단위정비지구
	13·14·15지구	기정	• 남대문로변 : 건축지정선 3m - 건축지정선의 수직면에 건축물 외벽면이 1/2이상 접할 것 • 소로3-4, 3-5호선변 : 건축한계선 1m • 남대문로4가 20-49 일대 : 0~2m	소단위관리지구
	1지구, 2지구	기정	• 소월로변 건축한계선 5m	일반정비지구
	7-1지구	기정	• 퇴계로변 건축한계선 3m, 고층부 벽면한계선 4m	
	7-1지구	변경	• 삭제	
	7-2·9-2지구	기정	• 퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 5m	

구분				계획내용	비고
건축선	12지구		기정	• 남대문로변 건축한계선 3m	일반정비지구
	17지구		기정	• 퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 건축한계선 3m	
	10-2지구		기정	• 남대문로변 건축한계선 3m, 소공로변 건축한계선 3m	
	10-1지구		기정	• 남대문로변 건축한계선 3m	보존지구
대지내 공지	전면공지	7-3지구	기정	• 건축선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성	소단위정비지구
	공공보행통로	11지구	기정	• 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭원 4m 지정	일반정비지구
		13·14·15지구	기정	• 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭원 2m 지정	소단위관리지구
건축물 형태 및 외관	3지구	형태	기정	• 서울성곽 등을 고려한 창의적인 형태로 입면 조성, 유사한 재료·색채· 패턴 사용을 권장 • 지정문화재인 서울성곽에 의한 문화재 앙각규제를 고려한 배치 권장	일반정비지구
		저층부특화	기정	• 남대문시장4길변 저층부에 남대문시장 대응하는 가로활성화용도 배치, 입면은 가로 정연한 디자인으로 조성 권장 • 1층부벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 • 1층 가각부및 인접대지와 면한 벽면을 개방형 입면으로 조성 • 저층부 야간경관조명 등 설치 권장	
		옥외공간	기정	• 앙각규제에 의해 조성된 옥상은 조경·휴게공간으로 조성, 옥상일부를 외부에 개방하여 개방형 공간으로 조성 권장 • 남산육교와의 단차부는 개방형 녹지로 조성, 남산육교와 보행으로 자연스럽게 연결되도록 조성 권장 • 남산육교와 연결되는 보행로 하부에 근린생활시설 및 휴게공간 등 가로활성화시설 배치 권장	
	11지구	저층부특화	기정	• 인접한 옛 제일은행 본점, 신세계 백화점, 한국은행 등 근대건축물과의 연속성 및 조화를 위한 입면디자인·색채·재료사용 권장 • 옛 제일은행과의 경관의 연속성을 위해 돌림띠 띠(코니스) 높이(약25m)를 기준으로 저층부(기단)와 고층부를 분리하여 입면조성 권장 • 근대건축물의 외부 장식기둥 및 외벽 격자 패턴등의 근대건축 요소를 활용 및 차용하여 저층부 입면디자인 적용 권장 • 건축물 입면은 남대문로 변에 면하도록 배치하여 경관연속성 유지 권장	
		저층부외관	기정	• 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 • 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 금지 • 옥외광고물 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 • 출입문과 디스플레이 윈도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장 • 어닝등 차양시설 설치하는 차양존은 바닥면으로부터 2.4m내 조성 권장	
	13·14·15지구	형태	기정	• 3층또는 11m이하 부분은 기존 맞벽건축물의 수직 띠가 강조된 격자형 패턴 등 기존 입면 요소 및 재료를 활용한 디자인 권장 • 10층 이상 건축물은 휴먼스케일을 고려, 저층부및 고층부를 분리(재료 및 색채 등)하여 입면조성 권장 • 숭례문 등의 조망을 위해 투시형 옥상 난간으로 조성할 것을 권장	소단위관리지구
		저층부특화	기정	• 2층 이상 입면에 대해 맞벽건축물 연속성을 고려하여 2~5m이내 마다 수직 분절요소 설치 권장 • 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 • 1층 가각부 및 측면공지에 접한 벽면은 개방형 입면으로 조성 권장 • 수평분할요소는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고, 동일 건축물 내 일치하게 설치 권장 • 저층부 야간경관조명 등 설치 권장 • 옥외광고물 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 • 출입문과 디스플레이 윈도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장	
		옥외공간	기정	• 인접대지경계 건축한계선 지정을 통해 생기는 공간(측면공지)은 휴게 및 보행이 가능하도록 계획하고 설비시설 및 지장물설치 지양 • 건축물 옥상간에보행연결로를조성할 것을 권장옥상정원에 외부인이 상시 접근가능 하도록 조성 권장	

라. 교통처리계획 : 변경

구 분		계획내용	비고
기정	차없는거리	• 보행중심의 시장 특성 유지 및 보행편의를 위하여 요일 및 시간에 따른 차량통행 금지 - 평일 및 토요일 : 11시~22시 / 일요일 : 9시~22시 차량통행 금지 - 위치 : 남대문시장길 일부구간(남창동 34-78～31-1, 남대문로3가 30-1~남창동 30), 남대문시장4길 (남창동 18-1～47-14)	「남대문시장 지구단위계획 구역」 차없는거리 계획 준용
변경		• 보행중심의 시장 특성 유지 및 보행편의를 위하여 요일 및 시간에 따른 차량통행 금지 - 평일 및 토요일 : 11시~22시 / 일요일 : 9시~22시 차량통행 금지 - 위치 : 남대문시장길 일부구간(남창동 34-78～31-1, 남대문로3가 30-1~남창동 30), 남대문시장4길 (남대문로4가 18-1～ 남창동47-14)	

※ 변경사유 : 내용 상 단순오기 사항 정정

Ⅱ. 제7-1지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		2,194.6	-	2,194.6	100.0	-
정비기반시설	도로	480.7	-	480.7	21.9	-
	소계	480.7	-	480.7	21.9	-
획지		1,713.9	-	1,713.9	78.1	-

※ ( )는 제7-1지구 면적임

2. 용도지역·지구 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-
일반상업지역	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-

※ ( )는 제7-1지구 면적임

나. 용도지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	중구 남창동 283 외	900,266 (2,194.6)	건고 제727호 (`63.12.13.)	남대문시장

※ ( )는 제7-1지구 면적임

※ 추후 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(폐지) 예정

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	4	35~55	주간선도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총고 제722호 ('36.12.26.)	철도 중복결정
기정	중로	2	189	8~15	집산도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 25-2	일반도로	-	건고 제425호 ('78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건고 제425호 ('78.12.29.)	-

※ ( )는 구역 내의 폭원 및 연장임

4. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경없음

구분	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지	기반시설 순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	2,194.6	1,713.9	480.7	-	-	480.7	21.9	-	21.9	평균 순부담률 15.6%이상

※순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

나. 정비기반시설 설치(확보) 계획 : 변경없음

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구분	시설명	위치		정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
합계				480.7	-	480.7	
남대문구역 제7-1지구	도로	중구 남창동	9-45	457.2	-	457.2	
			44-11	7.9	-	7.9	
			44-24	4.0	-	4.0	
			44-25	11.6	-	11.6	
	소계			480.7	-	480.7	

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지 일대	1	-	-	1	-	-

나. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60	996 이하	70	-
변경	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거, 숙박	60	1,163.6 이하	112	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

▷ 기정
- 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호)
  - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
  - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립
- 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)
주거	일반분양	29㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하	207	67.65
	공공주택	30㎡ 이하	60	19.60
	공공임대주택	30㎡ 이하	15주1)	4.90
	장기일반 민간임대주택	30㎡ 이하	45	14.70
	소계		267	87.25
준주거	오피스텔	60㎡ 이하	39	12.75
합 계			306	100.0

주1) 임대주택 세대수는 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정(서울특별시 중구 고시 제2021-125호,2021.10.27.) 시 남대문구역 및 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발 사업 정비계획 변경(서울특별시 고시 제2021-570호, 2021.10.14.) 상의 주거 296세대의 5%인 15세대 유지한 사항임

▷ 변경
- 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(「2030 도시정비기본계획[도시정비형재개발부문])
  - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
  - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립
- 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)
주거	공공주택	-	299	83.29
	공공임대주택	35㎡ 이하	15	4.18
	장기일반 민간임대주택	40㎡ 이하	284	79.11
준주거	오피스텔	40㎡ 이하	60	16.71
합 계			359(층)53세대)	100.0

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

-

건축물의 용적률 완화에 관한 사항

▷ 기정
- 용적률 : ① + ② + ③ = 996.0%
  ① 기준용적률 : 600.0%
  ② 허용용적률 : 130.0%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%
	건축물에너지 소비총량제	주거 190Wh/㎡·y이하, 비주거240Wh/㎡·y이하		
	신재생에너지 이용시설	주거 7%이상, 비주거11%이상		
도시경제 활성화	건축연면적의 30% 이상을 전용 40㎡ 이하 주거도입 시	주거복합비율 56.36% 적용 (50%이상~60%미만:30%완화)	주거복합 비율에비례 최대50%	30%
합계				130%

③ 상한용적률(변경) : 266.0%

목표	인센티브 대상	요건	완화량
공공시설(도로) 기부채납	허용용적률×1.3×a (a=부담면적÷대지면적)	730%×1.3×0.2805 (a=480.7÷1,713.9)	266.17%

건축물의 용적률 완화에 관한 사항

▷ 변경
- 용적률 : ① + ② + ③ = 1,163.6%
  ① 기준용적률 : 600%
  ② 허용용적률 : 200%

목표	인센티브 대상	요건	요건 산정방식	요건 적용량	적용(안)
녹지 생태공간	개방형녹지 초과설치	3천㎡미만 소규모대지 20% 초과설치 -초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	최대 100%	50.14%
친환경 개발	전기차충전소	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화유도용도	관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입 시	호텔복합비율에 따라 최대100%		30%
		건축연면적의 30%이상 주거 도입 시	주거복합비율에 비례 최대 100%		80%
안전·방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
합계					200.0% 적용

③ 상한용적률(변경) : 363.69%

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설 등 부지제공 (도로)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2805 (a=480.7/1,713.9)	291.69%
녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율(%)	800% × 1.0 × 3% (녹색건축 우수 등급 3%)	24%
건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지 건축물 인증완화 비율(%)	800% × 1.0 × 6% (건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 1++등급 6%)	48%
합 계		363.69%	

-

건축물의 높이 완화사항

▷ 기정
- 높이 70m + α

▷ 변경
- 높이 : 기준높이 70m + ① + ② = 112m

구분		내용	완화량
①	개방형녹지 확보에 따른 완화높이	= 적정건폐율60% × (기준높이+20m) ÷ (80% - 개방형녹지율%) = 60% × (70m + 20m) ÷ (80% - 24.18%) = 96.74m	26.74m (96.74-70)m
②	공공용지 제공에 따른 완화높이	= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) = 70m × (480.7㎡ ÷ 2,194.6㎡) = 15.33m	15.33m
합 계			112.07m

-

건축물의 건축선에 관한 계획

▷ 기정
- 건축한계선 지정 : 퇴계로변 3m
- 고층부 벽면한계선 지정 : 퇴계로변 4m

▷ 변경
- 건축한계선 지정 : 삭제
- 고층부 벽면한계선 : 삭제

-

6. 추정분담금 추산액 및 산출근거

1) 용도별(분양)면적표

(단위: ㎡)

구 분	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	주차장면적	계약면적
주거시설	6,146	4,752	10,898	2,650	3,926	17,475
업무시설	1,604	832	2,437	486	878	3,800
숙박시설	2,807	1,333	4,140	781	1,492	6,412
판매시설	674	-	674	87	243	1,005
총계	11,233	6,917	18,149	4,004	6,539	28,692

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

※ 사업개요 및 건축개요 등은 별도 서류 참조.

2) 정비사업비(추산액) 산출근거

(단위: 천원)

구 분	항 목	금 액	산출근거
소요비용추산액	소요비용 계	357,568,717	-
	토지비(종전 토지 등의 금액)	152,353,187	'23.4월 감평액
	공사비	90,000,000	1식 (철거/인입공사비등포함)
	설계/감리 등 각종 용역비	6,850,000	1식
	각종 분담금	47,575,129	1식
	부대경비	60,790,401	1식 (금융비용, 예비비 등)

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

※ 매입하는 국공유지 및 무상귀속 국공유지가 존재하지 않아 감정평가 미시행

3) 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

(단위: 천원)

구 분		금 액	비 고
총 사업비 (종후평가금액)	종후 대지	178,883,945	①
	신축건물시설 평가액	178,684,773	-
대지조성비		4,600,000	②
종전 토지 및 건축물 평가액		152,353,187	③
총 대지평가차액		21,930,758	①-②-③

※ 본 금액은 분담금 추산액 산정을 위한 것으로 장비사업비(추산액)으로 검토한 것이며, 사업시행인가 후 도시정비법 제74조 제4항에 따른 감평금액을 적용 산출하여 추후 확정.

4) 개략적인 개별 분담금 산출

(단위: 천원)

구 분	토지등소유자 분양가 (전용㎡기준)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액상당액)	개별 분담금	비고
주거시설	35,431	217,773,226	92,789,004	124,984,222	수령
업무시설	29,522	47,362,275	20,180,159	27,182,116	수령
숙박시설	28,465	79,913,076	34,049,432	45,863,644	수령
판매시설	18,566	12,520,140	5,334,592	7,185,548	수령

※ 토지등소유자분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

추정 지분율	• 추정지분율 산정방식 · 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) · 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 · 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 · 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)
	[단위: 천원] • 추정지분율 : 100% · 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (206,068,791 + 34,320,985 + 344,037,550) ÷ 584,427,326 = 100% = 1 · 총 사업비(종후 평가금액 추산액) : - 분양예정의 대지평가액 : 294,020,356 - 신축건물시설 평가액 : 290,406,970 · 대지조성비 : 53,630,580 · 총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 206,068,791 · 총 대지평가차액 : 294,020,356 - 53,630,580 - 206,068,791 = 34,320,985 · 비용부담액 : 1,618,269 + 810,842,367 = 812,460,636 • 추정지분율 관련 · 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 · 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성
개별 분양 대상자	• 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) · 임의 산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정) · (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 500,000 ÷ 206,068,791 ≒ 0.243% · (A)의 개별 대지평가차액 = 34,320,985 × 0.243% ≒ 83,275 · (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+83,275=583,275 · (A)의 지분율 = 583,275 ÷ 584,427,326 ≒ 0.100%

<table>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>

• 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식
· 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액
· 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)
• (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자
분양가(추산액)
(3.3㎡당, 천원)</th><th>토지등소유자
분양가
(추산액,천원)</th><th>개별 분양대상자
투자금액
(권리가액 상당액, 천원)</th><th>개별 분담금</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">업무
시설</td><td>3층이상
(전용 33㎡)</td><td>60,856</td><td>608,557</td><td>583,275</td><td>- 25,282</td><td>청산금
교부</td></tr>
<tr><td>지상2층, 지하1층
(전용 33㎡)</td><td>36,513</td><td>365,134</td><td>583,275</td><td>218,141</td><td>청산금
징수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린
생활
시설</td><td>지상1층
(전용 33㎡)</td><td>62,550</td><td>625,497</td><td>583,275</td><td>- 42,222</td><td>청산금
교부</td></tr>
<tr><td>지하1층
(전용 33㎡)</td><td>37,530</td><td>375,298</td><td>583,275</td><td>207,977</td><td>청산금
징수</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>개별
분양
대상자</td><td>

• 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)
· 임의 산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정)
· (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 500,000 ÷ 206,068,791 ≒ 0.243%
· (A)의 개별 대지평가차액 = 34,320,985 × 0.243% ≒ 83,275
· (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+83,275=583,275
· (A)의 지분율 = 583,275 ÷ 584,427,326 ≒ 0.100%

</td></tr>
</table>

Ⅲ. 지구단위 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	증감	변경		
변경	남대문 제7-1지구 도시정비형 지구단위계획구역	중구 남창동 9-1번지 일대	2,194.6	-	2,194.6	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
일반상업지역	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-

※( )는 대상지 면적임

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	중구 남창동 283 외 수백필지	900,266 (2,194.6)	건고 제727호 (`63.12.13.)	남대문시장

※( )는 대상지 면적임

※ 추후 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 반영(폐지) 예정

다. 기반시설 결정 조서 : 변경없음

1) 도로 결정 조서 ; 변경없음

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	1	4	35~55	주간선도로	일반도로	3,500	서울역광장	신당동광장	-	총고 제722호 (‘36.12.26.)	철도 중복결정
기정	중로	2	189	8~15	집산도로	일반도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 25-2	-	건고 제425호 (‘78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지도로	일반도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	-	건고 제425호 (‘78.12.29.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
기정	제7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	100.0	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		계획내용		비고
기정	제7-1지구	권장용도 (전층)	· 업무시설, 판매시설, 관광숙박시설, 주거복합	-
		지정용도 (1층)	· 가로활성화용도 (판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점) 등)	-

2) 건폐율 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
기정	제7-1지구	60% 이하	-

3) 용적률 계획 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	제7-1지구	600% / 730% / 996% 이하	-
변경	제7-1지구	600% / 800% / 1,163.6% 이하	-

- 허용용적률 인센티브 사항(제7-1지구)

구분	인센티브			비고
기정	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	100%	-
		건축물에너지 소비총량제		
	도시경제활성화	건축연면적의 30%이상 주거 도입 시	30%	-
	합계		130%	130% 이하
변경	녹지생태공간	개방형녹지 20% 초과설치 시	50%	-
	친환경개발	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과 설치 시	20%	-
	도시경제활성화	관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입 시	30%	-
		건축연면적의 30%이상 주거 도입 시	80%	
	안전·방재	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%	
	합계		200%	200% 이하

- 상한용적률 인센티브 사항(제7-1지구)

구분	공공시설 등 부지 제공 (도로)	녹색건축 초과등급 인증	건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증	합계	비고
기정	도로 480.7㎡	-	-	-	허용용적률 730%
	266.17%	-	-	266.17%	
변경	도로 480.7㎡	우수등급 3% 주거 : 그린2등급 비주거 : 그린2등급	1++등급 6% 주거 : 1++등급 비주거 : 1++등급	-	허용용적률 800%
	291.69%	24.00%	48.00%	363.69%	

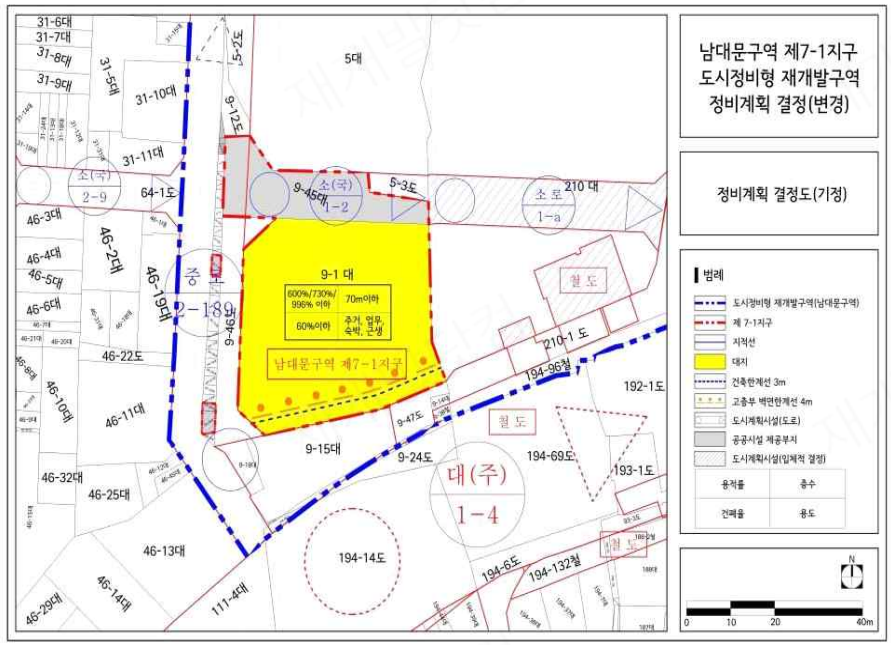
4) 높이 계획 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	제7-1지구	70m	-
변경	제7-1지구	112m	-

- 높이 완화사항(제7-1지구)

구분	개방형녹지 인정한도 25% 이하(24.18%) 확보	공공용지 제공에 따른 높이 완화 (도로)	비고
변경	96.74m (26.74m)	15.33m	기준높이 70m
합계	112.07m		112m 적용

다. 건축물 건축선에 관한 결정조서 : 변경

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	제7-1지구	퇴계로	건축한계선 3m	-
		퇴계로	고층부 벽면한계선 4m	-
변경	제7-1지구	퇴계로	삭제	-

〈정비계획 결정(기정)도〉