

변동주공1단지아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람공고

1. 서울특별시 강북구 「변동주공1단지아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)」에 대하여 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축정비사업의 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 02월 20일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 02. 20.(금) ~ 2026. 03. 23.(월)

나. 공람사유 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따른 정비계획 입안

다. 공람내용 : 변동주공1단지아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

라. 공람장소 : 강북구 도봉로 358, 코스타타워 8층 주거정비과(☎ 02-901-2565)

마. 의견제출 : 서면 또는 전자문서(서울도시공간포털) 제출

1) 서 면: 공람기간 내 공람장소에 우편도착하거나 직접 제출한 경우에만 유효함

2) 전자문서: 공람기간 내 서울도시공간포털 열람공고(주민의견제출)에서 주민의견서 제출
(업로드)한 경우에만 유효함

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치 및 서울도시공간포털에 게재)

사. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭 : 변동주공1단지아파트 재건축정비구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	변동주공1단지아파트 재건축정비사업	강북구 변동 242번지 일대	-	증)75,682.5	75,682.5	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)75,682.5	75,682.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	-	증)10,876.2	10,876.2	14.4	-
	도 로	-	증)1,871.4	1,871.4	2.5	-
	녹 지	-	증)2,832.2	2,832.2	3.7	-
	공 원	-	증)3,760.0	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	-	증)1,412.6	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	-	증)1,000.0	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지		-	증)64,806.3	64,806.3	85.6	공동주택 및 부대복리시설

나) 용도지역·지구에 관한 계획

① 용도지역 결정(변경)(안) : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,682.5	-	75,682.5	100.0	-
일반 주거 지역	제1종	3,661.0	증) 99.0	3,760.0	5.0	-
	제3종	72,021.5	감) 99.0	71,922.5	95.0	-

Ⅰ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	99.0	• 공원 정형화에 따른 용도지역 면적 변경

② 용도지구 계획 : 해당없음

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 교통시설

Ⅰ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	39	25~35 (32)	보조간선 도로	5,110	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	서고제293호 (1977.8.23.)	· 도로 확폭
변경	대로	3	39	25~35 (35)	보조간선 도로	5,110 (168)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로		
기정	대로	3	40	25~31	주간선 도로	11,530 (37)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	총고시722 (36.12.27)	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	271	변동 258	변동 258	일반 도로	서고제316호 (1990.9.19.)	· 도로 확폭
변경	중로	2	-	18	집산 도로	271	변동 258	변동 258	일반 도로		
신설	중로	2	-	15	-	35	변동 242	변동 242	일반 도로	-	· 회전교차로 신설

※ ()는 변동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 연장임.

Ⅰ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-39	대로 3-39	도로 확폭 - 32m → 35m (3m 확폭)	재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 2-	중로 2-	도로 확폭 - 15m → 18m (3m 확폭)	재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
-	중로 2-	회전교차로 신설 - 폭 15m	오현초등학교 출입구와의 연계 및 보행 안전성 확보를 위한 회전교차로 신설

② 공간시설

Ⅰ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	오현 어린이공원	어린이공원	변동 244	3,661.0	증) 99.0	3,760.0	건고시699호 (1989.1.7.)	-

Ⅰ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	오현 어린이공원	- 어린이공원 면적 변경 - 면적 : 3,661.0㎡ → 3,760.0㎡	- 인근 오현초등학교와 연계 및 주민운동시설 추가 확보 - 증가하는 세대수에 대응할 수 있는 공원 규모 확대 및 정형화 - 공원 3,760.0㎡ + 녹지 2,832.2㎡ = 6,592.2㎡ 계획 > 세대 당 3㎡(6,252.0㎡) 이상

Ⅰ 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	녹지	완충녹지	변동 242-8	10,785.5 (2,819.8)	증) 12.4	10,797.9 (2,832.2)	건고시699호 (1989.1.7.)	-

※ ()는 변동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 면적임.

Ⅰ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	- 완충녹지 면적 변경 - 면적 : 2,819.8㎡ → 2,832.2㎡	인근 대로(3-40)의 소음 방지 및 쾌적한 주거 환경을 위한 완충녹지 재정비 및 선형(폭원) 정형화

③ 공공·문화체육시설

Ⅰ 공공청사 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공청사	변동 242-3	-	증) 700.1	700.1	-	주민센터
신설	㉡	공공청사	변동 242-4	-	증) 512.4	512.4	-	우체국
신설	㉢	공공청사	변동 242-4	-	증) 200.1	200.1	-	파출소

Ⅱ 공공청사 결정(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공청사	• 주민센터 신설 - 면적 : 700.1㎡	• 강북구 청사건립 기본계획에 따라 주민센터 계획
㉡	공공청사	• 우체국 신설 - 면적 : 512.4㎡	• 현황 우체국 면적과 동일한 규모에서 위치 이전
㉢	공공청사	• 파출소 신설 - 면적 : 200.1㎡	• 현황 파출소 면적과 동일한 규모에서 위치 이전

Ⅰ 사회복지시설 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	사회복지시설	변동 242-7	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	데이케어센터 등

Ⅱ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,000.0㎡	• 강북구 공공시설 수요조사를 기반으로 신설 계획

라) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	법 정		계획면적	비 고
			기 준	면적		
주민 공동 시설	소 계	획지	(500㎡ + 세대당×2㎡) × 1.25 이상 설치	5,835.00㎡ 이상	9,400.00㎡	-
	경로당	"	2,000세대 이상 (서울시 주택조례)	741.80㎡ 이상	800.00㎡	서울시 용적률 완화적용
	어린이집	"		741.80㎡ 이상	800.00㎡	서울시 용적률 완화적용
	작은도서관	"		306.40㎡ 이상	400.00㎡	-
	다함께돌봄센터	"	500세대이상 의무설치	66.00㎡ 이상	200.00㎡	서울시 용적률 완화적용
	서울형키즈카페	"	2,000세대이상 의무설치	-	400.00㎡	서울시 용적률 완화적용
	주민공동시설	"	-	-	4,000.00㎡	-
	주민운동시설	"	500세대이상 의무설치	-	800.00㎡	옥외
	어린이놀이터	"	500㎡+세대당 0.7㎡	1,958.80㎡ 이상	2,000.00㎡	옥외
근린생활시설		"	-	-	3,800.00㎡	지상, 지하
경비실		"	-	-	150.00㎡	-
관리사무소		"	10㎡+(2,084세대-50세대)×0.05㎡	111.70㎡ 이상	150.00㎡	방재실, MDF 포함

마) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치 (계획)	정비계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	변동주공 1단지아파트 재건축정바구역	75,682.5	획지	64,806.3	강북구 변동 242번지 일대	20	-	-	20	-

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																										
신설	반동주공 1단지아파트 재건축 정비구역	75,682.5	획지	64,806.3	강북구 반동 242번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	247.6 이하	267.08 이하	300 이하	140m 이하 (최고 42층)																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 총 2,084세대 • 전체 건립 규모(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr><tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>2,084</td><td>100.0</td><td>1,957</td><td>93.9</td><td>127</td><td>6.1</td></tr><tr><td>60㎡ 미만</td><td>1,299</td><td>62.3</td><td>1,199</td><td>57.5</td><td>100</td><td>4.8</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>672</td><td>32.2</td><td>645</td><td>30.9</td><td>27</td><td>1.3</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>113</td><td>5.5</td><td>113</td><td>5.5</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 도시 및 주거환경정비법 제9조에 따른 국민주택규모 건설 비율 해당 - 「정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 제5조 2항」 기준 : 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하로 건설												구분	세대수						소계		분양		임대		합 계	2,084	100.0	1,957	93.9	127	6.1	60㎡ 미만	1,299	62.3	1,199	57.5	100	4.8	60~85㎡ 이하	672	32.2	645	30.9	27	1.3	85㎡ 초과	113	5.5	113	5.5	-	-
	구분	세대수																																																			
		소계		분양		임대																																															
	합 계	2,084	100.0	1,957	93.9	127	6.1																																														
	60㎡ 미만	1,299	62.3	1,199	57.5	100	4.8																																														
	60~85㎡ 이하	672	32.2	645	30.9	27	1.3																																														
	85㎡ 초과	113	5.5	113	5.5	-	-																																														
심의완화 사항	◦ 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300.00% 이하 (완화용적률 32.92%)																																																				
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 지정 - 월계로변, 완충녹지변, 한천로105길변, 월계로37길변, 이면부 : 3m 이격 - 한천로105길변(공공청사부지변) : 2m 이격 - 회전교차로변 : 5m 이격 - 한천로~월계로 가각부 : 15m 이격																																																				
기타사항	◦ 남북방향 공공보행통로 (1개소) - 중로2-(한천로105길) ~ 중로2-(대상지 남측 회전교차로) : 폭원 12m 이상																																																				

■ 용적률 산정

구분		산정내용					
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지)	현금·건축물 (환산부지)		
		75,682.5㎡	64,806.3㎡	11,230.1㎡	9,463.6㎡	1,766.5㎡	6,219.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 11,230.1㎡ - 6,219.4㎡ - 261.4㎡ = 4,749.3㎡ (구역대비 6.3%)						
공공시설등 부지(토지)면적	• 9,463.6㎡ - 도로 1,871.4㎡, 녹지 2,832.2㎡, 공원 3,760.0㎡, 사회복지시설 1,000.0㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 1,766.5㎡ ※ 건축물 환산면적 = {(설치비용×연면적)+설계비,감리비} / (공시지가×2) - 파출소 환산 면적 : 226.4㎡ (연면적 400.0㎡) = {(4,128,181.8원/㎡^{주1)}×400㎡)+100,630,361(원)} / (3,869,329.3원/㎡×2) = 226.4㎡ - 우체국 환산 면적 : 275.0㎡ (연면적 500.0㎡) = {(4,020,909.1원/㎡^{주1)}×500㎡)+117,552,739(원)} / (3,869,329.3원/㎡×2) = 275.0㎡ - 사회복지시설(데이케어센터) 환산 면적 : 349.2㎡ (연면적 625.0㎡) = {(4,090,909.1원/㎡^{주2)}×625㎡)+360,048,510(원)} / (3,869,329.3원/㎡×2) = 349.2㎡ - 사회복지시설(장애인복지시설) 환산 면적 : 915.9㎡ (연면적 1,875.0㎡) = {(3,588,181.8원/㎡^{주3)}×1,875㎡)+145,587,552(원)} / (3,869,329.3원/㎡×2) = 915.9㎡ 주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 공공업무사무소 공사비 단가 적용 주2) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 노인복지센터 공사비 단가 적용 주3) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 장애인복지관 공사비 단가 적용 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정						
기준 용적률	• 210% 이하						
허용용적률 (사업성 보정계수 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 1.88) = 247.60% 이하 - 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 3,875,523원/㎡ = 1.88						
정비계획 용적률	• 상한용적률 = 허용용적률(보정계수 적용 전) × (1 + 1.3×가중치×α(토지) + 0.7~1.0×α(건축물)) = 230% × (1 + 1.3×1.0×0.0460 + 0.7×0.0077 + 1.0×0.0195) = 249.48% ⇒ 249.48% 적용						
	가중치	1.0000	• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 230% ÷ 230%				
	α토지	0.0460	• 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 2,982.8㎡ ÷ 64,806.3㎡				
	α건축물	0.0077	• 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 501.4㎡ ÷ 64,806.3㎡				
	α건축물 (전략육성 용도 적용)	0.0195	• 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 1,265.1㎡ ÷ 64,806.3㎡				
	• 보정계수(1.88) 적용 후 = 249.48% + 17.6% = 267.08% 이하						
법정상한 용적률	• 300% 이하(건축계획 용적률 299.99%)						

Ⅰ 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목	적용	
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α ※ $\alpha=1$ 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) 비고 : 수변친화중복적용 불가	10%p 이내	10.0%
돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))× α ※ $\alpha=0.1$ 이하 비고 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	2.0%
충간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5% 2등급 3%	5%p 이내	3.0%
방재안전	- 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받겠음.	5%p 이내	5.0%
합계	최대 20%p 이내		20%

Ⅱ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	녹지	공원	사회복지시설
새로 설치하는 공공시설등(㎡)	9,463.6	1,871.4	2,832.2	3,760.0	1,000.0
새로 설치할 정비기반시설 내 국.공유지(㎡)	6,219.4	1.1	2,740.5	3,477.8	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국.공유지(㎡)	261.4	-	78.2	183.2	-
토지순부담	2,982.8㎡ (3.9%)				

사) 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ④ ⑤ ⑥	- 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) - 사업지 주변도로 확폭 및 차로운영계획수립 - 월계로 : L=170m, B=32.0 → 35.0m(Set-back) - 한천로105길 : L=250.0m, B=15.0 → 18.0m(Set-back) - 월계로 37길 : L=50.0m, B=10.0m
진출입 동선	- -	- 차량 진출입구 추가 설치 및 운영계획 수립 - 한천로105길 : 진입2차로, 진출 2차로 - 월계로 37길(입주자 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로 - 월계로 : 진입 1차로, 진출 2차로 - 진출입부 가각부회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
대중교통 및 보행	⑦ - -	- 고원식교차로 설치(2개소) - 사업지 내 보도부속형 전면공지 설치 : B=2.0~3.0m - 보행통행에 방해가 되는 지장물설치 금지 : 소방 및 교통안전시설 등 제외 - 단지내 비상차량 진출입부 탈착형 볼라드설치 - 자전거 보관소 및 편의시설 설치 (법정주차대수의 20% 이상) - 편의시설 : CCTV, 안내표지판, 공기주입기 등 - 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주 차 시 설	- - ⑧ -	- 주차계획수립 - 법정주차대수 : 2,008대 - 주차수요대수 : 2,262대(원단위법, 2031년) - 계획주차대수 : 3,158대(법정주차대비 법정대비 157.2%, 수요대비 139.6%) - 주차차단기 설치 - 입주자 및 방문자 차량 분리 - 통학차량 정차공간 확보 - 주차장 주차정보시스템(PIS) 설치(3개소)
교통안전 및 기타	- -	- 차량진출입구부 차단기 및 경고등 설치(3개소) - 교통안전시설 설치(속도저감을 위한 이미지 험프등)

※ 자세한 위치 및 내용은 교통성검토서의 '교통처리계획도' 참고

아) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
반경 200m 이내 대상지 남서측 학교 1개소 (오현초등학교)	• 대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역과 상대 보호구역에 해당함 - 대상지 내 절대보호구역 : 3,028.2㎡ - 대상지 내 상대보호구역 : 61,481.7㎡ • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차) 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

카) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

① 정비구역의 주택밀실 현황

Ⅰ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
20	14	6	20	20	-

Ⅱ 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,430	1,430	882	548	3,046	1,879	1,167	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,430	1,430	882	548	3,046	1,879	1,167	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

Ⅲ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		1,430	-	-	-	1,430	1,430	-	-
60㎡ 이하	소계	990	-	-	-	990	990	-	-
	41㎡	510	-	-	-	510	510	-	-
	49㎡	480	-	-	-	480	480	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	소계	440	-	-	-	440	440	-	-
	62㎡	8	-	-	-	8	8	-	-
	72㎡	92	-	-	-	92	92	-	-
	79㎡	240	-	-	-	240	240	-	-
	84㎡	100	-	-	-	100	100	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

② 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택		비고
				계	임대	
합 계		2,084	1,957	127	127	-
60㎡ 이하	소 계	1,299	1,199	100	100	-
	30㎡초과~50㎡이하	561	535	26	26	-
	50㎡초과~60㎡이하	738	664	74	74	-
	60㎡초과~85㎡이하	672	645	27	27	-
85㎡ 초과	소 계	113	113	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	113	113	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

타) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
이주·철거시	• 폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영 • 가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작 ~ 철거완료시까지 사고 발생 방지를 위한 정비, 유지 • 유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 • 이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 • 현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내	-
공동주택 건립시	• 범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2021-930호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 • 구역내 주요 지점에 경비인력이 상주할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄 발생 예방 • 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치	-

하) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '25.01.31.)

① 추정분담금 산출

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (종전자산 총액) × 100% - 추정비례율 : 101.70% - 총수입 추정 : 1,765,380,343,000원 - 총지출 추정 : 1,009,283,920,000원 - 종전자산총액 추정 : 743,471,417,000원(현금청산 3% 제외) - (1,765,380.343백만 - 1,009,283.920백만) / 743,471.417백만 × 100% ≒ 101.70%																																																				
개별 종전 자산 추정액 (공동 주택)	- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률 - 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바랍니다. - 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음. <table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>평균공시가격(원)</th><th>평균종전자산 추정액(원)</th></tr><tr><td>41.3 / 57.15</td><td>180</td><td>244,200,000</td><td>415,140,000</td></tr><tr><td>41.3 / 58.37</td><td>300</td><td>244,840,000</td><td>416,228,000</td></tr><tr><td>41.3 / 60.33</td><td>30</td><td>246,000,000</td><td>418,200,000</td></tr><tr><td>49.94 / 69.1</td><td>180</td><td>295,466,667</td><td>502,293,000</td></tr><tr><td>49.94 / 72.15</td><td>210</td><td>295,895,238</td><td>503,022,000</td></tr><tr><td>49.94 / 72.95</td><td>90</td><td>297,666,667</td><td>506,033,000</td></tr><tr><td>62.17 / 74.53</td><td>8</td><td>324,000,000</td><td>550,800,000</td></tr><tr><td>71.89 / 85.78</td><td>60</td><td>358,933,333</td><td>610,187,000</td></tr><tr><td>71.89 / 86.19</td><td>32</td><td>364,000,000</td><td>618,800,000</td></tr><tr><td>79.07 / 105.49</td><td>240</td><td>402,466,667</td><td>684,193,000</td></tr><tr><td>84.41 / 100.72</td><td>60</td><td>397,066,667</td><td>675,013,000</td></tr><tr><td>84.41 / 101.19</td><td>40</td><td>399,600,000</td><td>679,320,000</td></tr></table> - 공동주택 종전자산은 공동주택공시가격을 기준으로 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.	전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균종전자산 추정액(원)	41.3 / 57.15	180	244,200,000	415,140,000	41.3 / 58.37	300	244,840,000	416,228,000	41.3 / 60.33	30	246,000,000	418,200,000	49.94 / 69.1	180	295,466,667	502,293,000	49.94 / 72.15	210	295,895,238	503,022,000	49.94 / 72.95	90	297,666,667	506,033,000	62.17 / 74.53	8	324,000,000	550,800,000	71.89 / 85.78	60	358,933,333	610,187,000	71.89 / 86.19	32	364,000,000	618,800,000	79.07 / 105.49	240	402,466,667	684,193,000	84.41 / 100.72	60	397,066,667	675,013,000	84.41 / 101.19	40	399,600,000	679,320,000
전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균종전자산 추정액(원)																																																		
41.3 / 57.15	180	244,200,000	415,140,000																																																		
41.3 / 58.37	300	244,840,000	416,228,000																																																		
41.3 / 60.33	30	246,000,000	418,200,000																																																		
49.94 / 69.1	180	295,466,667	502,293,000																																																		
49.94 / 72.15	210	295,895,238	503,022,000																																																		
49.94 / 72.95	90	297,666,667	506,033,000																																																		
62.17 / 74.53	8	324,000,000	550,800,000																																																		
71.89 / 85.78	60	358,933,333	610,187,000																																																		
71.89 / 86.19	32	364,000,000	618,800,000																																																		
79.07 / 105.49	240	402,466,667	684,193,000																																																		
84.41 / 100.72	60	397,066,667	675,013,000																																																		
84.41 / 101.19	40	399,600,000	679,320,000																																																		
개별 종전 자산 추정액 (근린 생활 시설)	- 약식감정 : 1층기준단가 x 층별효용지수 - 최근 거래사례 및 평가전례를 기준으로 1층기준단가를 추정한 후 층별효용지수(상업용부동산 임대동향조사 참조)를 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 층별 및 위치별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바랍니다. - 층별 종전자산 추정액은 아래와 같음. <table><tr><th>층</th><th>호수</th><th>면적(㎡)</th><th>평균종전자산 추정액(원)</th></tr><tr><td>1</td><td>32</td><td>1,481.78</td><td>265,804,000</td></tr><tr><td>2</td><td>13</td><td>1,396.21</td><td>360,435,000</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>560.31</td><td>734,000,000</td></tr><tr><td>4</td><td>4</td><td>560.40</td><td>338,769,000</td></tr><tr><td>-1</td><td>3</td><td>1,908.81</td><td>1,340,630,000</td></tr></table> - 근린생활시설 종전자산은 1층기준단가를 기준으로 층별효용지수를 적용하여 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 정식감정평가시 층별 및 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.	층	호수	면적(㎡)	평균종전자산 추정액(원)	1	32	1,481.78	265,804,000	2	13	1,396.21	360,435,000	3	2	560.31	734,000,000	4	4	560.40	338,769,000	-1	3	1,908.81	1,340,630,000																												
층	호수	면적(㎡)	평균종전자산 추정액(원)																																																		
1	32	1,481.78	265,804,000																																																		
2	13	1,396.21	360,435,000																																																		
3	2	560.31	734,000,000																																																		
4	4	560.40	338,769,000																																																		
-1	3	1,908.81	1,340,630,000																																																		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	전용면적별 권리자 분양가 추정액(A) (천원)		추정 권리가액(B)
	49형	660,100	개별 종전자산 추정액 × 추정비례 율(101.70%)
	59형	763,300	
	84형	973,200	
	109형	1,209,900	
			추정분담금(A-B) 권리자 분양가 추정 액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)

② 산출근거

■ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액))

/ 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) × 100%

= (1,765,380,343,000 - 1,009,283,920,000) / 743,471,417,000 × 100%

= 101.70%

■ 총수입: 1조 7,653.8억원

구분	공급 세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계						1,765,380,343,000	-
조합원	480	49.63	66.44	32,843,901	660,100,000	316,848,000,000	일반분양가 × 85%
	644	59.63	79.83	31,608,490	763,300,000	491,565,200,000	
	214	84.63	113.29	28,397,829	973,200,000	208,264,800,000	
	49	109.99	148.64	26,908,433	1,209,900,000	59,285,100,000	
	1,387	-	-	-	-	1,075,963,100,000	
일반분양	55	49.63	66.44	38,521,054	774,200,000	42,581,000,000	-
	20	59.63	79.83	37,285,844	900,400,000	18,008,000,000	
	431	84.63	113.29	33,337,978	1,142,500,000	492,417,500,000	
	64	109.99	148.64	31,556,637	1,418,900,000	90,809,600,000	
	570	-	-	-	-	643,816,100,000	
기부 임대	-	-	-	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
소형 임대	26	49.63	66.44	5,793,135	116,431,000	3,027,206,000	도정법 제54조 (법적상한 용적률)
	74	59.63	79.83	5,622,444	135,774,000	10,047,276,000	
	27	84.63	113.29	5,618,376	192,543,000	5,198,661,000	
	127	-	-	-	-	18,273,143,000	
공공 임대	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
공공 분양	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
상가	-	-	5,083.20	-	-	27,328,000,000	-

■ 총사업비 : 1조 92.84억원

구분	내용	비고
연면적	327,948.48㎡	지하3층/지상49층
공사비	734,112,672,480원	연면적 3.3㎡당 7,400,000원 기준
기타 사업비	275,171,247,520원	예비비 포함 (공사비의 37%)
일반 사업비	981,691,166,800원	공사비+기타사업비
현금청산 금액	27,592,753,200원	종전자산가액의3%(매도청구)x120%
총사업비	1,009,283,920,000원	일반사업비 + 현금청산액, 개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,660	7,030	7,400	7,770	8,140
분양가 (84형 일반분양 기준)	10%	36,672	119.05%	113.94%	108.82%	103.71%	98.59%
	5%	35,005	115.74%	110.63%	105.51%	100.35%	94.72%
	0%(기준)	33,338	112.48%	107.33%	101.70%	96.06%	90.42%
	-5%	31,671	109.03%	103.39%	97.75%	92.11%	86.47%
	-10%	30,004	104.58%	98.94%	93.31%	87.67%	82.03%

■ 개별분담금 추정

종전타입(전용/공급)			41.3 / 57.15	41.3 / 58.37	41.3 / 60.33	49.94 / 69.1	49.94 / 72.15	49.94 / 72.95
추정 종전가액(천원)			415,140	416,228	418,200	502,293	503,022	506,033
추정비례율			101.70%					
예상권리가액(천원)			422,197	423,304	425,309	510,832	511,573	514,636
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	237,903	236,796	234,791	149,268	148,527	145,464
	59형	763,300	341,103	339,996	337,991	252,468	251,727	248,664
	84형	973,200	551,003	549,896	547,891	462,368	461,627	458,564
	109형	1,209,900	787,703	786,596	784,591	699,068	698,327	695,264

종전타입(전용/공급)			62.17 / 74.53	71.89 / 85.78	71.89 / 86.19	79.07 / 105.49	84.41 / 100.72	84.41 / 101.19
추정 종전가액(천원)			550,800	610,187	618,800	684,193	675,013	679,320
추정비례율			101.70%					
예상권리가액(천원)			560,164	620,560	629,320	695,824	686,488	690,868
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	99,936	39,540	30,780	-35,724	-26,388	-30,768
	59형	763,300	203,136	142,740	133,980	67,476	76,812	72,432
	84형	973,200	413,036	352,640	343,880	277,376	286,712	282,332
	109형	1,209,900	649,736	589,340	580,580	514,076	523,412	519,032

※ (-)는 환급

거) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	변동주공1단지아파트 재건축정비구역	75,682.5	강북구 변동 242번지 일대	64,806.3	-

너) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획 기준	- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 - 공공목적의 공공주택 용도
----------	---

확보기준	확보내용				
(법적상한용적률-정비계획 용적률)의 50% = (300.00%-267.08%)×50% = 16.46% 16.46% × 64,806.3㎡(획지면적) = 10,667.12㎡ 이상	49형	26세대	66.44㎡	= 1,727.42㎡	= 10,693.45㎡
	59형	74세대	79.83㎡	= 5,907.12㎡	
	84형	27세대	113.29㎡	= 3,058.92㎡	

Ⅰ 계획(안)

법적상한용적률 (건축계획)		• 300% 이하 (건축계획 용적률 299.99%)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 267.08% 이하				
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	• 300.00% - 267.08% = 32.92%				
	증가된 용적률의 50%	• 32.92% × 50% = 16.46%				
	의무 연면적	• 64,806.3㎡(대지면적) × 16.46% = 10,667.12㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한 용적률 완화)	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		127	10,667.12㎡	>10,693.45㎡
		49㎡	66.44㎡	26	1,727.42㎡	획지
		59㎡	79.83㎡	74	5,907.12㎡	획지
84㎡		113.29㎡	27	3,058.92㎡	획지	

더) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

러) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 주거지비오름, 비오름 유형 평가도 3등급, 개별비오름 평가도 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 서측으로 북서울꿈의 숲, 동측으로 우이천, 영축산 등이 위치	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린 생활시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 21.4m~25.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.00% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사 됨	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화 수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	—
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	—
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	- 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 - 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	—
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 42층 이하로 계획 - 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	—
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	해당 사항 없음	-	—
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	높이 42층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	—
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	해당 사항 없음	-	—
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	—
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	—
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	—
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	—

아. 관계도면 : 불임참조(그 외 세부관계도면은 공람도서 참조)

1) 정비계획 결정(안)도

- 정비구역 결정(안)도
- 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
- 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
- 정비계획 결정(안)도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 관련도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

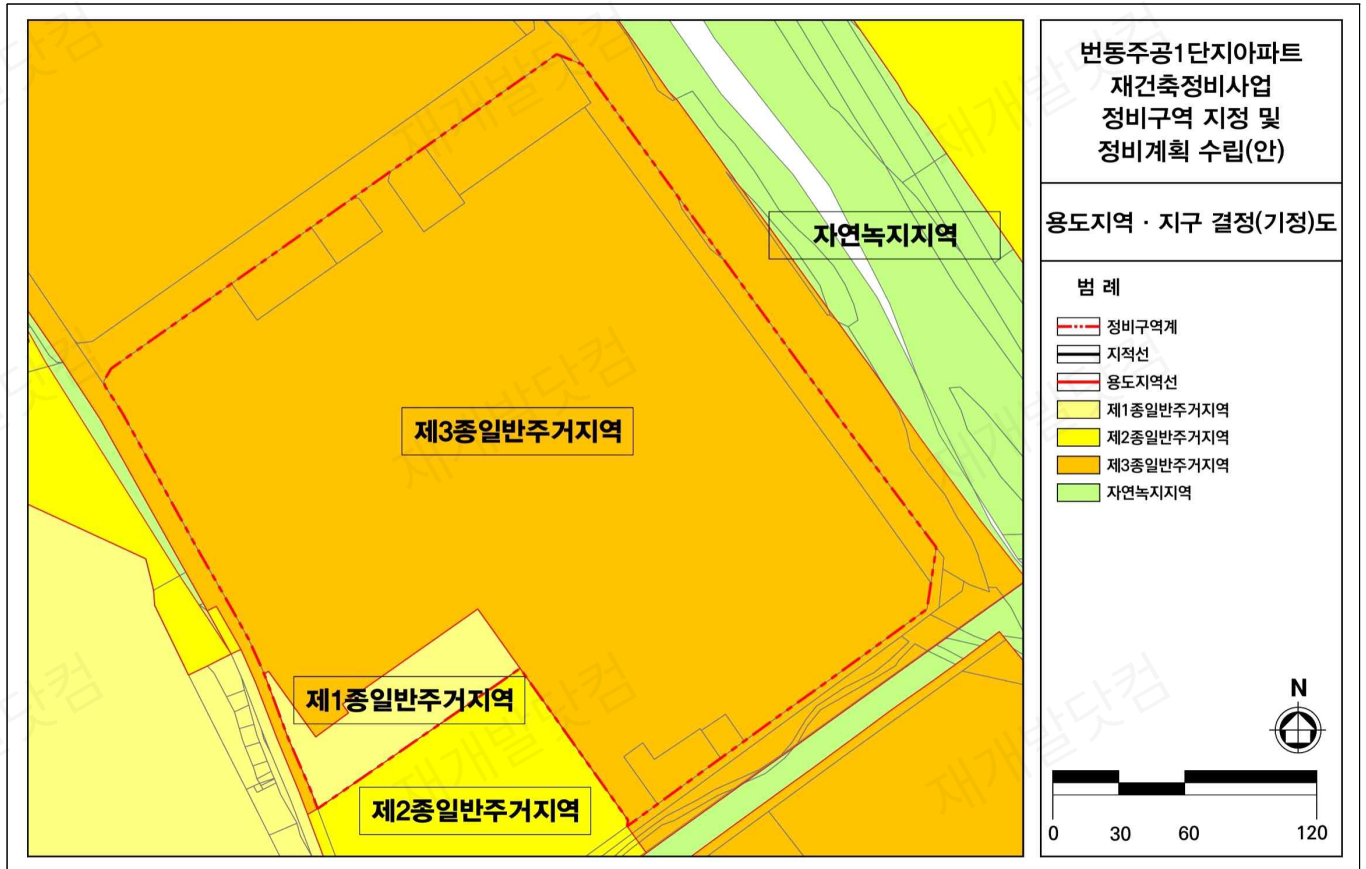
※ 본 공람내용에 관하여 공고시 생략된 자세한 정비계획 내용 및 관련 도서는 공람장소에 비치 및 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에서 도서를 열람하여야 하며, 해당 정비계획(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임1] 정비계획 결정(안)도

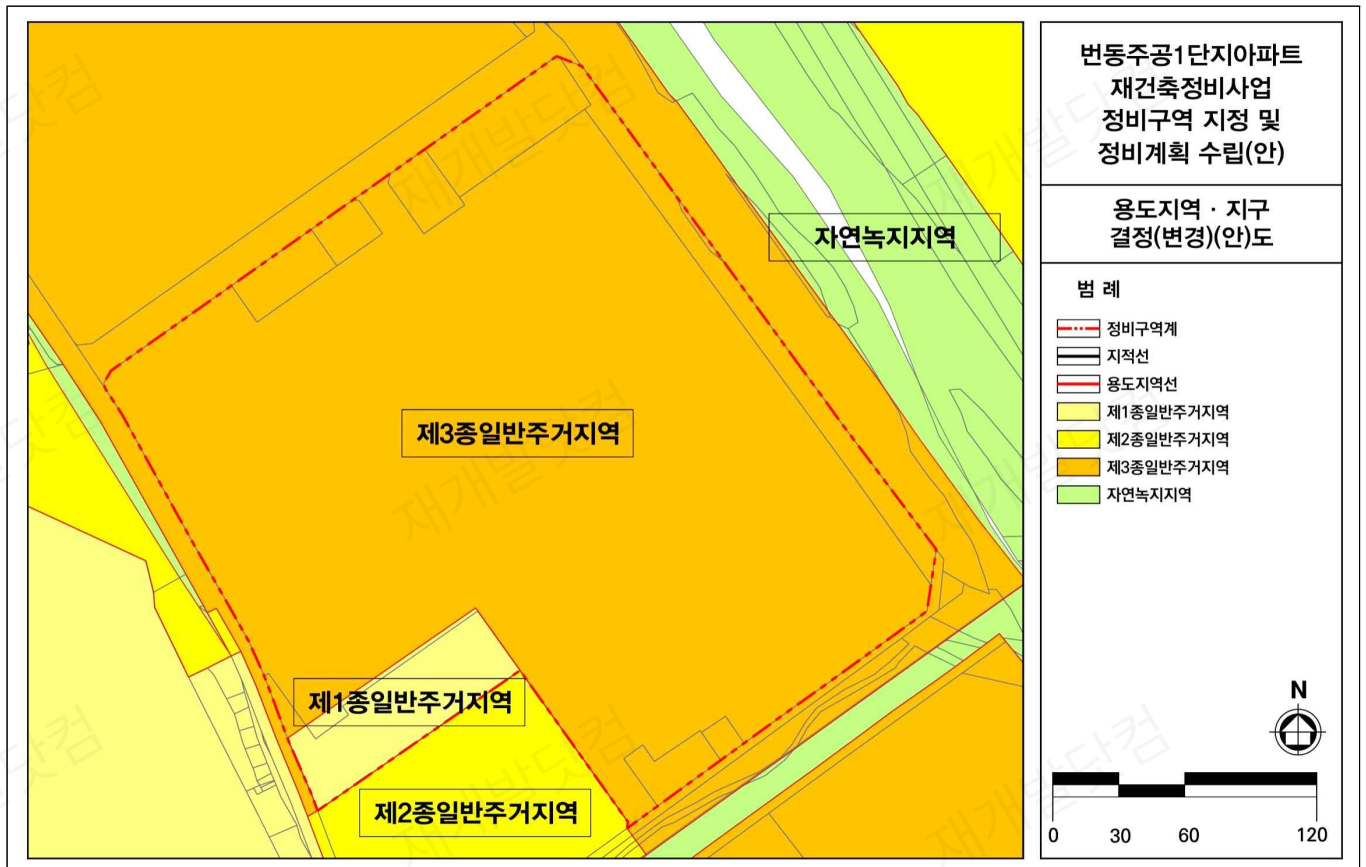
■ 정비구역 결정(안)도



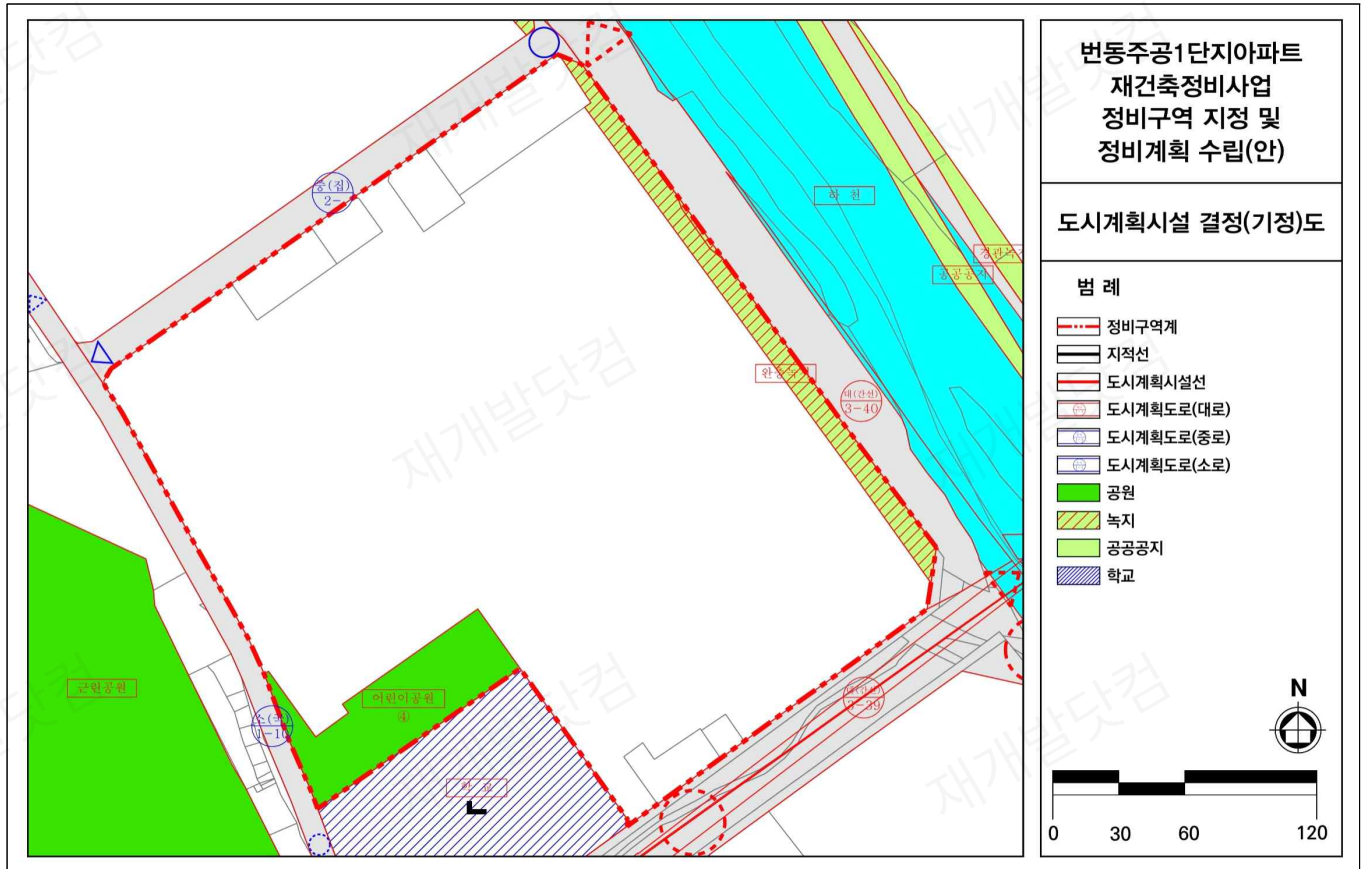
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



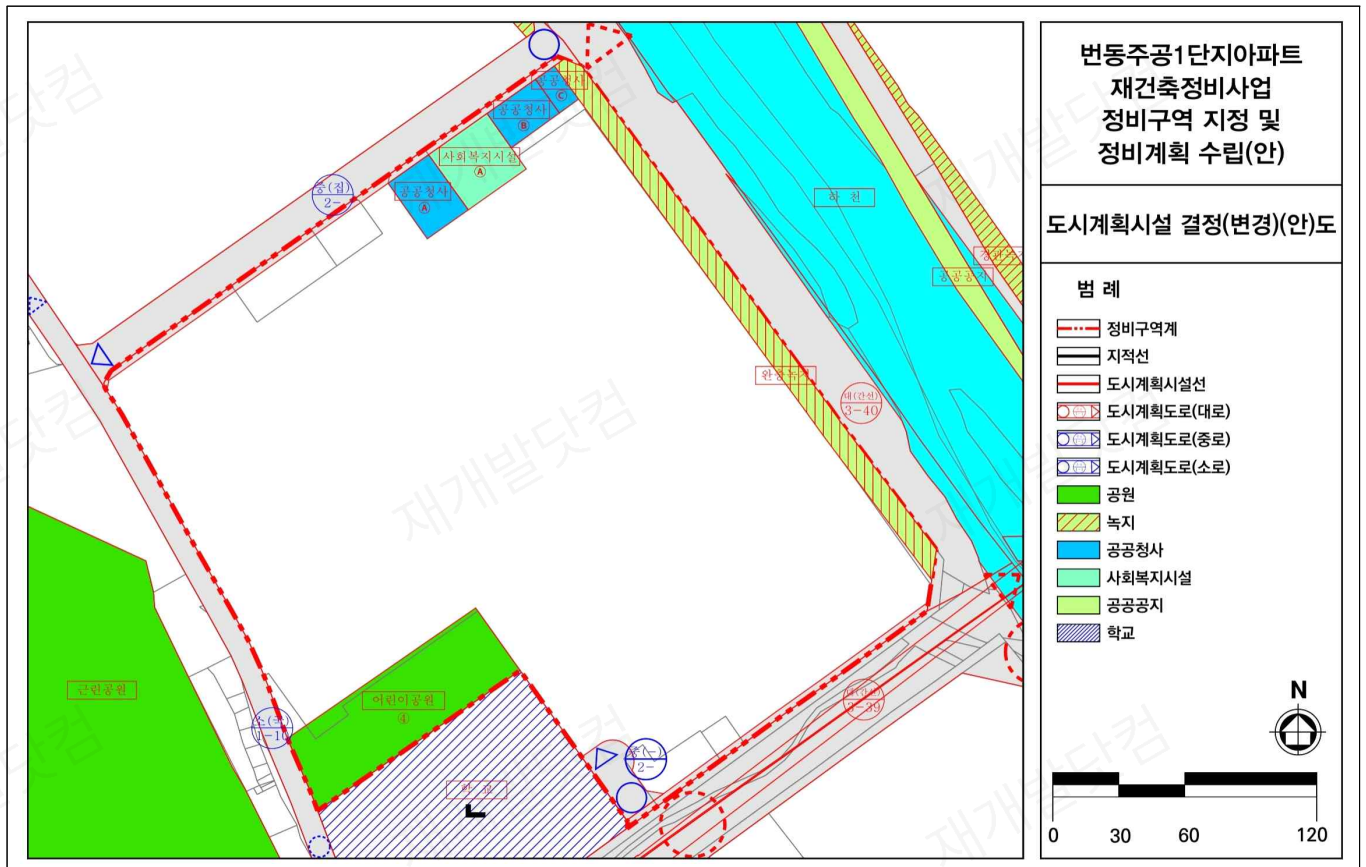
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)(안)도



■ 정비계획 결정(안)도

