

도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획
결정(변경)(안)을 위한 의견청취안- 한양대학교 -

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제3110호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 8월 11일
- 라. 회 부 일 : 2025년 8월 14일

2. 안건내용

- 가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서
 - 1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

시설명	시설의 종 류	위 치 (서울특별시 성동구)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
학 교	대학 (한양 대학교)	제1 캠퍼스 행당동 17번지 일대	411,356	증) 4,939	416,295	서고시 제60호 (1975.5.1)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층) 자연경관지구
		제2 캠퍼스 사근동 223번지 일대	108,906	-	108,906		
		합 계	520,262	증) 4,939	525,201		

2) 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
한양대학교	· 제1캠퍼스 면적 : 증) 4,939㎡	· 3구역 한양사이버대학교 사이버3관 신축을 위한 용적률 확보를 위해 행당동 23-1전, 산22-1임 필지 학교 추가 (증 4,939㎡, 18구역)

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

캠퍼스	구역		구분	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
제1캠퍼스	관리	일반관리구역	①	93,909	-	93,909	
			②	16,118	-	16,118	
			③	97,387	-	97,387	
			④	70,610	-	70,610	
			⑤	57,374	-	57,374	
	유지	상징경관구역	⑥	11,403	-	11,403	
		외부활동구역	⑦	5,847	-	5,847	
			⑧	20,241	-	20,241	
			⑨	4,835	-	4,835	
	보전	녹지보존구역	⑩	18,095	-	18,095	
			⑪	15,537	-	15,537	
			⑮	-	증) 4,939	4,939	금회 추가 구역
소계			411,356	증) 4,939	416,295		
제2캠퍼스	관리	일반관리구역	⑫	13,068	-	13,068	
			⑬	31,406	-	31,406	
			⑭	25,468	-	25,468	
	유지	외부활동구역	⑮	9,090	-	9,090	
	보전	녹지보존구역	⑯	26,213	-	26,213	
			⑰	3,661	-	3,661	
	소계			108,906	-	108,906	
합계			520,262	증) 4,939	525,201		

2) 밀도계획 (건폐율)

구분	용도지역	밀도산정 기준면적(m ²)			조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	235,059	증15,209	250,268	30	30	27.48	26.4	30	30	비오톱1등급 (11,588m ²)해제
	제2종 일반주거지역	164,709	증1,318	166,027	60	60	33.72	33.7	35	35	
	소 계	-	증16,527	416,295	-	42	-	29.3	-	32	
제2 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	18,985	-	18,985	30	30	4.04	4	20	20	
	제2종 일반주거지역	89,921	-	89,921	60	60	16.21	16.2	20	20	
	소 계	-	-	108,906	-	54.8	-	14.1	-	20	
합 계		-	증16,527	525,201	-	44.6	-	26.1	-	29.5	

※ 18구역(4,939m²) 시설결정 추가

※ 제1캠퍼스 서울시 도시생태현황도 비오톱1등급지(11,588m²)에서 서고시 제2015-157호 개별비오톱 2등급으로 변경됨

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리건폐율 구분

3) 밀도계획 (용적률)

구분	용도지역	밀도산정 기준면적(m ²)			비오톱 1등급지(m ²)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
		기정	변경	변경 후	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제2종 일반주거지역 [자연경관지구]	235,059	증15,209	250,268	11,588	-	150	150	146.67	140.7	150	150	비오톱1등급 (11,588m ²) 해제
	제2종 일반주거지 역	164,709	증1,318	166,027	-	-	200	200	198.13	198.2	200	200	
	소 계	-	증16,527	416,295	-	-	-	169.9	-	163.6	-	169.9	
제2 캠퍼스	제2종 일반주거지역 [자연경관지구]	18,985	-	18,985	-	-	150	150	20.81	20.8	88	88	
	제2종 일반주거지 역	89,921	-	89,921	-	-	200	200	80.67	80.7	88	88	
	소 계	-	-	108,906	-	-	-	191.3	-	70.2	-	88	
합 계		-	증16,527	525,201	-	-	-	174.4	-	144.3	-	152.9	

※ 18구역(4,939m²) 시설결정 추가

※ 제1캠퍼스 서울시 도시생태현황도 비오톱1등급지(11,588m²)에서 서고시 제2015-157호 개별비오톱 2등급으로 변경됨

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리용적률 구분

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

캠퍼스	구분	구역	밀도산정 기준면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		비고	
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
제 1 캠 퍼 스	일반 관리	①	93,909	93,909	177.49	177.5	202.93	202.9	+25.77	+25.8	203.26	203.3		
		②	16,118	16,118	157.89	157.9	190.99	191.0	+74.20	+74.2	232.09	232.1		
		③	97,387	97,387	157.82	157.8	182.06	192.4	+24.36	+34.6	182.18	192.4	한양사이버대학교 사이버3관 금회 신축, 자연대과학관 증축	
		④	70,610	70,610	197.43	197.4	223.11	223.5	+25.87	+26.1	223.31	223.5		
		⑤	57,374	57,374	158.96	159.0	172.84	172.8	+19.93	+19.9	178.89	178.9		
	상징 경관	⑥	11,403	11,403	151.32	151.3	116.96	114.8	-34.36	-34.4	116.96	117.0	교수연구동후면지하 주차장 오기로 인한 구역이동 (⑥구역→④구역)	
		외부 활동	⑦	5,847	5,847	150.00	150.0	8.03	8.0	-141.97	-142.0	8.03	8.0	
	⑧		20,241	20,241	163.91	163.9	7.01	7.0	-155.92	-155.9	7.99	8.0		
	⑨		4,835	4,835	200.00	200.0	4.31	4.3	-195.69	-195.7	4.31	4.3		
	녹지 보존	⑩	6,507	18,095	150.00	150.0	-	-	-150.00	-65.1	-	-	비오톱1등급지 (11,588㎡) → 개별비오톱 2등급	
		⑪	15,537	15,537	173.41	173.4	1.86	1.9	-171.55	-171.5	1.86	1.9		
		⑬	-	4,939	-	163.3	-	-	-	-163.3	-	-	금회 추가 구역	
	소 계			-	416,295	-	169.9	-	163.6	-	-	-	166.3	
	제 2 캠 퍼 스	일반 관리	⑫	13,068	13,068	195.48	195.5	197.54	197.5	+9.52	+9.5	205.00	205.0	
			⑬	31,406	31,406	200.00	200.0	74.54	74.5	-	-	125.00	125.0	
⑭			25,468	25,468	199.32	199.3	106.35	106.4	-	-	115.00	115.0		
외부 활동		⑮	9,090	9,090	200.00	200.0	-	-	-	-	-	-		
		녹지 보존	⑯	26,213	26,213	166.70	166.7	0.69	0.7	-4.75	-4.8	0.69	0.7	
⑰			3,661	3,661	200.00	200.0	-	-	-	-	-	-		
소 계			-	108,906	-	191.3	-	70.2	-	-	-	87.7		
합 계			-	525,201	-	174.4	-	144.3	-	-	-	150.0		

※ 제1캠퍼스 10구역 서울시 도시생태현황도 비오톱1등급지(11,588m²)에서 서고시 제 2015-157호 개별비오톱 2등급으로 변경됨

5) 높이계획

구분	구역	높이(m)*		비고
		기 정	변 경	
1 캠 퍼 스	1	• 지표로부터 최대 12m~55m 이하	• 지표로부터 최대 12m~55m 이하	일반관리구역
	2	• 지표로부터 최대 28m~35m 이하	• 지표로부터 최대 28m~35m 이하	일반관리구역
	3	• 지표로부터 최대 12m~28m 이하	• 지표로부터 최대 12m~28m 이하	일반관리구역
	4	• 지표로부터 최대 12m~45m 이하	• 지표로부터 최대 12m~45m 이하	일반관리구역
	5	• 지표로부터 최대 20m~35m 이하	• 지표로부터 최대 20m~35m 이하	일반관리구역
	6	• 지표로부터 최대 20m~28m 이하	• 지표로부터 최대 20m~28m 이하	상징경관구역
	7	• 지표로부터 최대 20m 이하	• 지표로부터 최대 20m 이하	외부활동구역
	8	• 지표로부터 최대 12m 이하	• 지표로부터 최대 12m 이하	외부활동구역
	9	• 지표로부터 최대 12m 이하	• 지표로부터 최대 12m 이하	외부활동구역
	10	• 건축배치불가	• 건축배치불가	녹지보존구역
	11	• 건축배치불가*	• 건축배치불가*	녹지보존구역
	18	-	• 건축배치불가	녹지보존구역
2 캠 퍼 스	12	• 지표로부터 최대 28m~45m 이하	• 지표로부터 최대 28m~45m 이하	일반관리구역
	13	• 지표로부터 최대 28m 이하	• 지표로부터 최대 28m 이하	일반관리구역
	14	• 지표로부터 최대 28m 이하	• 지표로부터 최대 28m 이하	일반관리구역
	15	• 지표로부터 최대 12m 이하	• 지표로부터 최대 12m 이하	외부활동구역
	16	• 건축배치불가*	• 건축배치불가*	녹지보존구역
	17	• 건축배치불가	• 건축배치불가	녹지보존구역

*현황 건축물에 한해 유지

6) 변경 건축물 조서

구역 번호	연번	건물명	건축면적				연면적				지상층 연면적				층수 (지하)		비고
			제1종일반 주거지역 (자연경관지구)		제2종일반 주거지역 (7층이하)		제1종일반 주거지역 (자연경관지구)		제2종일반 주거지역 (7층이하)		제1종일반 주거지역 (자연경관지구)		제2종일반 주거지역 (7층이하)				
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
③	1	한양사이버 대학교 사이버3관	-	1,082	-	446	-	8,228	-	8,541	-	5,383	-	2,746	-	6(3)	금회 신축
	2	자연대 과학관	3,114	3,384	-	-	23,405	25,315	-	-	20,081	21,971	-	-	2/7	2/7	금회 증축
합 계			3,114	4,466	-	446	23,405	33,543	-	8,541	20,081	27,354	-	2,746			

3. 입안사유

- 한양사이버대 교사시설 확충(사이버3관 신축)을 위한 부지 매입(2019.12.)에 따른 도시계획시설 변경 및 자연대학관 내 부족한 강의실 확보를 위한 증축 계획을 반영하고자 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역
 - 대학 : 제1종일반주거지역(자연경관지구), 제2종일반주거지역(7층이하)
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 7. 31. ~ 8. 14.
- 계 재 신 문 : 서울시보 제4082호(서울특별시공고 제2025-2305호)
- 열 략 장 소 : 서울시청 시설계획과, 성동구 도시계획과

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 수변감성 도시과	· 공통사항 ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유희물자원 활용체계를 계획에 반영	▶ 사업 인허가시 협의하겠음	반영
	· 빗물관리 ○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리 시설 도입을 계획하여 사업의 인허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함	▶ 관련 규정에 따라 대상 사업에 해당 할 경우 사업 시행 시 반영하겠음	반영
	· 물재이용 ○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8	▶ 관련 규정에 따라 대상 사업에 해당 할 경우	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 수변감성 도시과	조에 해당하는 경우 빗물이용시설 설치하고 ○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	사업 시행 시 반영하겠음	
	· 토양 ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것	▶ 사업시행(공사) 중 오염토양 발견시 관련 규정에 따라 적법 처리 조치하겠음	반영
	· 지하수 ○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출 지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 ○ 유출지하수의 이용 등 관련	▶ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음 ▶ 관련 규정에 따라 대상 사업에 해당 할 경우 사업 시행 시 반영하겠음 ▶ 사업 인허가시 협의하겠음 ▶ 서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인에 따라 대상 사업에 해당될 시 적합하게 반영하겠음	반영
성동구 도시계획과	○ 건축허가 및 신고 시「단순결정(건축면적 30% 이하의 변경 또는 연면적 10%이하 변경)」사항으로 세부시설조성계획에 미반영된 내용에 대하여 모두 반영하여 결정(변경)하기 바람	▶ 기 건축물의 대하여 사용승인 완료후 추후 세부시설조성계획 시 반영하겠음	반영
성동구 공원녹지과	○ 도시계획시설(학교) 편입계획 필지 중 행당동 산 22-1(3,808㎡, 지목 임야)은 2025. 7. 18. 임목 복구준공처리 된 토지로, 「산지관리법」 시행규칙 제44조의 규정에 따라 준공검사 만료일로부터 3년간 하자보수 의무가 있음	▶ 해당 규정에 따라 이행하겠음	반영
성동구 토지관리과	○ 도시관리계획 결정(변경) 시 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조 및 「지역지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제6조, 제9조 및 제12조에 따라 고시된 지형도면 등 전산파일(dwg)을 고시일(효력발생일) 2주전까지 공문 제출하여, 고시일에 맞춰 토지이용계획확인서상 원활히 등재될 수 있도록 협조하여 주시기 바람	▶ 고시된 지형도면 등 전산파일(dwg)을 고시일 2주전까지 공문 제출하겠음	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
성동구 교통행정과	○ 금회 세부시설조성계획 결정(변경) 내용을 교통영향평가 지침 제28조(변경심의 대상) 및 제29조(교통개선대책의 변경허용 인정범위 등 신고 대상)의 해당 여부를 검토하여 교통영향평가 변경 절차 이행하기 바람	▶ 교통영향평가 해당 지침 등을 검토하여 이행하겠음	반영

7. 기 타

○ 재원조달계획

- 한양사이버대학교 사이버3관

구분	소요자금	비고
합 계	67,800,000,000 (100.0%)	
건축기금	7,000,000,000 (10.0%)	
이월금	60,800,000,000 (90.0%)	

- 자연대과학관

구분	소요자금	비고
합 계	7,000,000,000 (100.0%)	
건축기금	7,000,000,000 (100.0%)	

○ 연차별 예산계획

- 한양사이버대학교 사이버3관

구분	2025~2026년	2027~2028년	비고
합 계	9,200,000,000(13.57%)	58,600,000,000(86.43%)	
사업비	9,200,000,000(13.57%)	58,600,000,000(86.43%)	

- 자연대과학관

구분	2026년	2027년	2028년	비고
합 계	1,050,000,000(15.00%)	2,800,000,000(40.00%)	3,150,000,000(45.00%)	
사업비	1,050,000,000(15.00%)	2,800,000,000(40.00%)	3,150,000,000(45.00%)	

- 환경성 검토 결과 녹지훼손, 지형변화, 경관 및 일조 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되며 사업시행 시 환경저해요소(소음, 진동 등)의 저감 방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되며 사업시행 전 교통영향평가(변경) 실시 예정임

○ 주요 추진경위

- '75.05.01. : 도시계획시설(학교) 결정 및 지적승인
- '93.11.19. : 자연대과학관 사용승인일
- '01.10.10. : 한양사이버대학교 설립 최종인가 통보
- '17.12.28. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 수립
- '25.07.24. : 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청
- '25.07.24. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 관계부서 협의
⇒ 기 간 : '24.07.24.~07.31.
- '25.07.31. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 열람공고
⇒ 기 간 : '24.07.31.~08.14. (서울시보)

붙 임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성 계획 결정(변경)도(안). 끝.

붙임 1

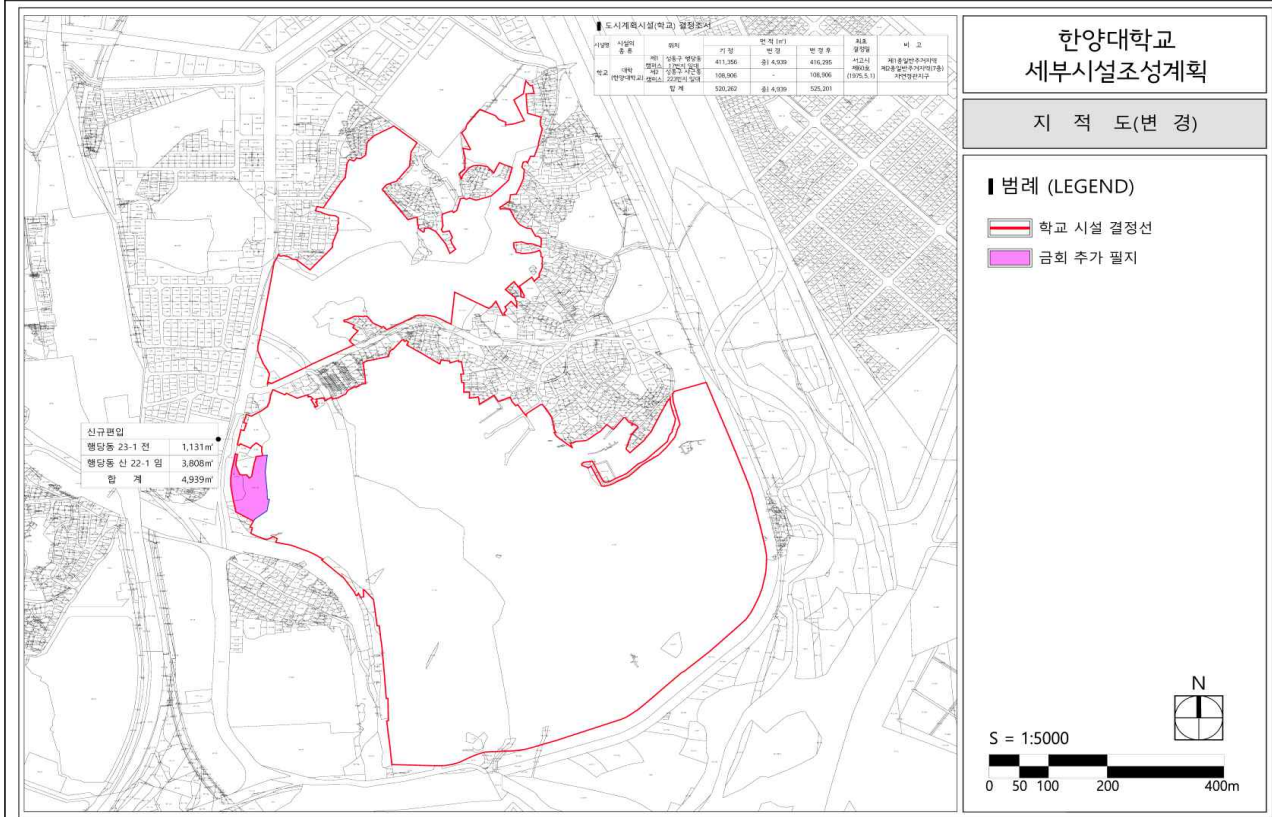
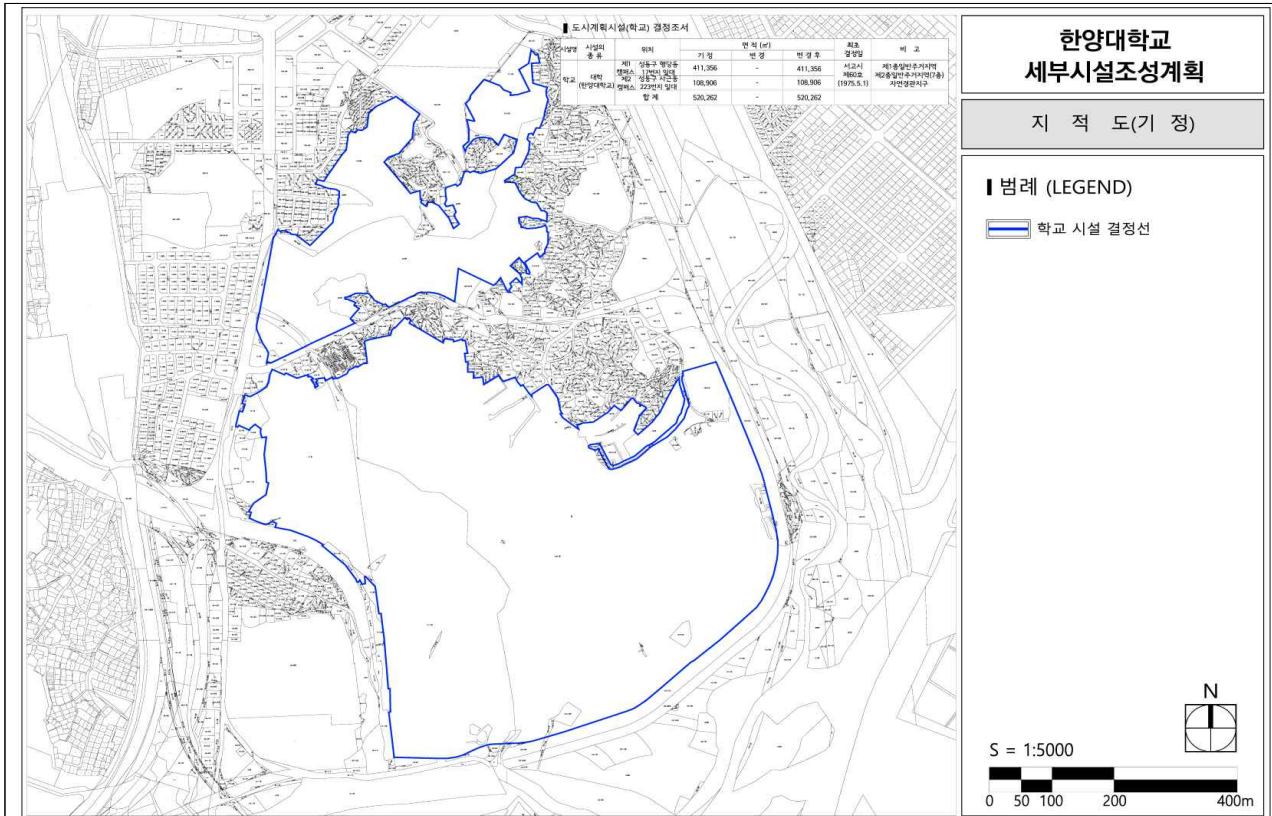
위치도 및 전경사진

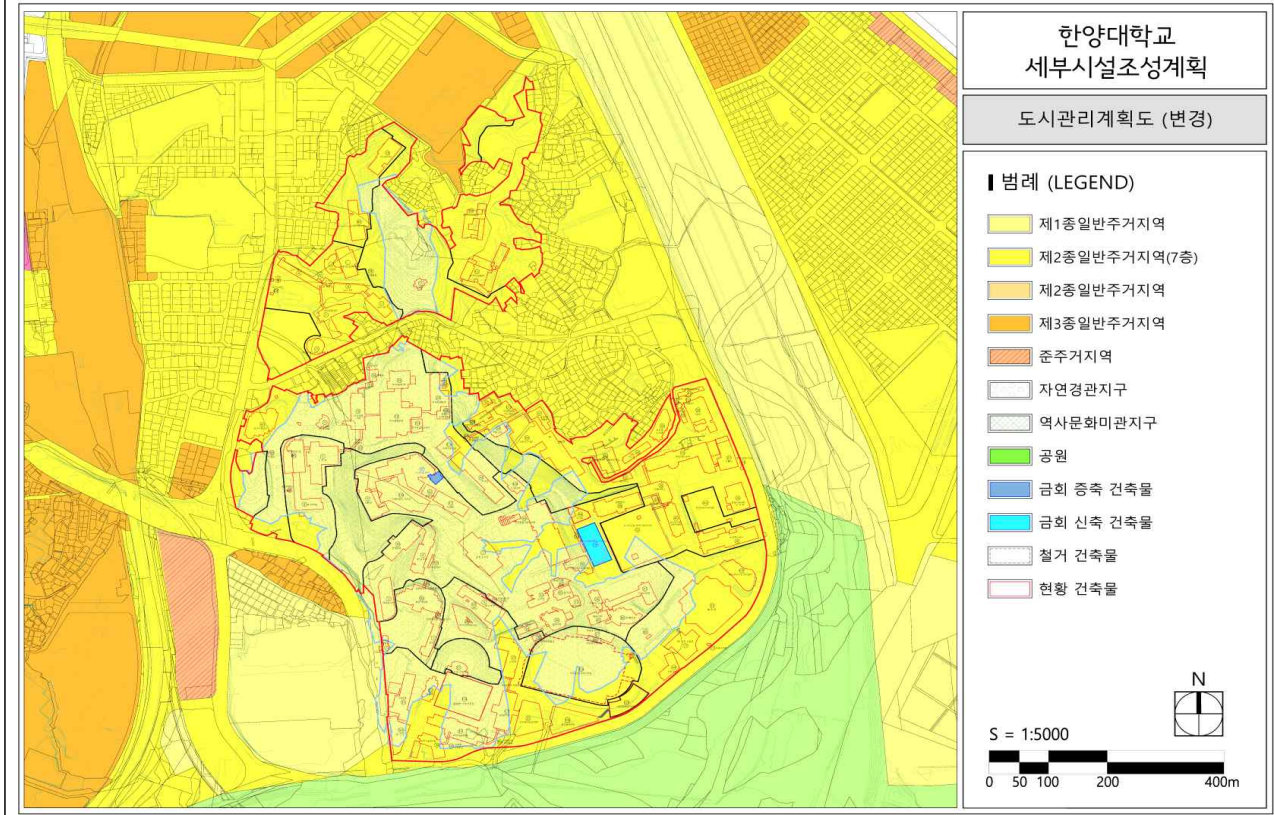
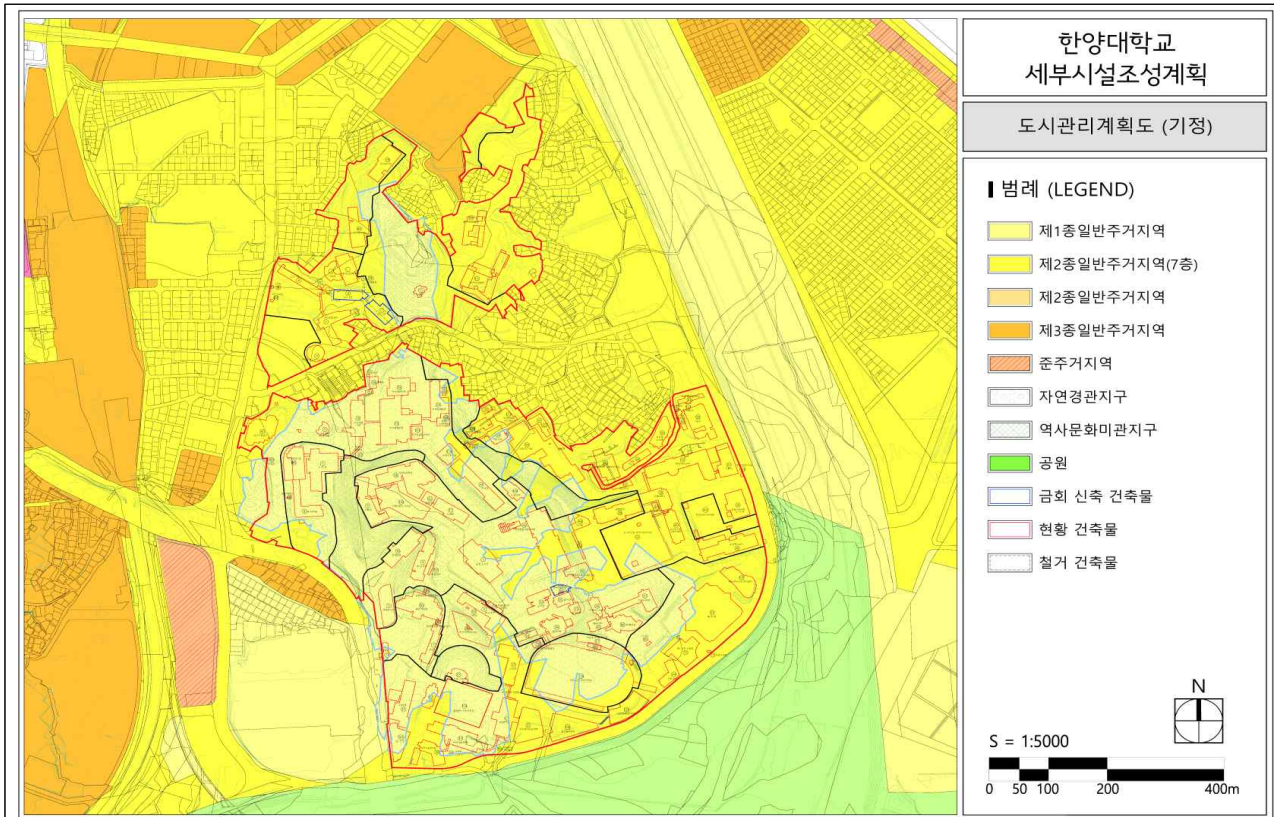
□ 위치도



□ 전경사진







한양대학교 세부시설조성계획

구역계획도(기정)

범례 (LEGEND)

- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 신축 예정 건축물
- 현황 건축물
- 철거 건축물



구역에 관한 결정

구분	명칭	연번	기정	면적(㎡)	변경후
1캠퍼스	일반관리	1	93,909	-	93,909
		2	16,188	-	16,188
		3	97,387	-	97,387
		4	70,610	-	70,610
		5	57,374	-	57,374
	상징경관	6	11,403	-	11,403
		7	5,847	-	5,847
	외부활동	8	20,241	-	20,241
		9	4,835	-	4,835
	녹지보전	10	18,095	-	18,095
		11	15,537	-	15,537
	소계	411,356	-	411,356	
2캠퍼스	일반관리	12	13,068	-	13,068
		13	31,406	-	31,406
		14	25,468	-	25,468
		15	9,090	-	9,090
		16	26,213	-	26,213
	외부활동	17	3,661	-	3,661
		18	108,906	-	108,906
	녹지보전	19	520,262	-	520,262
		합계	520,262	-	520,262

S = 1:5000



한양대학교 세부시설조성계획

구역계획도(변경)

범례 (LEGEND)

- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 증축 예정 건축물
- 신축 예정 건축물
- 철거 건축물
- 현황 건축물



구역에 관한 결정

구분	명칭	연번	기정	증감	변경
1캠퍼스	일반관리	1	93,909	-	93,909
		2	16,188	-	16,188
		3	97,387	-	97,387
		4	70,610	-	70,610
		5	57,374	-	57,374
	상징경관	6	11,403	-	11,403
		7	5,847	-	5,847
	외부활동	8	20,241	-	20,241
		9	4,835	-	4,835
	녹지보전	10	18,095	-	18,095
		11	15,537	-	15,537
2캠퍼스	일반관리	18	-	4,939	4,939
		소계	411,356	증14,939	416,295
		12	13,068	-	13,068
		13	31,406	-	31,406
		14	25,468	-	25,468
	외부활동	15	9,090	-	9,090
		16	26,213	-	26,213
	녹지보전	17	3,661	-	3,661
		소계	108,906	-	108,906
	합계		520,262	증14,939	525,201

S = 1:5000

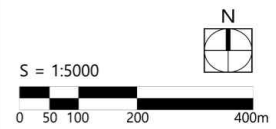


한양대학교 세부시설조성계획

높이계획도(기정)

범례 (LEGEND)

- 녹지
- 12m
- 20m
- 28m
- 35m
- 45m
- 55m 이하
- 자연경관지구
- 신축 예정 건축물
- 현황 건축물
- 철거 건축물



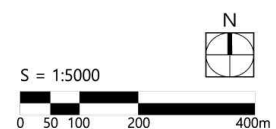
*1캠퍼스 건축물의 높이는 해발 93m(정상부 표고 65m+건축물 28m)를 초과할 수 없다. (단 기 결정된 사항은 예외로 함)
*2캠퍼스 건축물의 높이는 해발 75m(연구센터 표고 35m+건축물 40m)를 초과할 수 없다. (단 기 결정된 사항은 예외로 함)

한양대학교 세부시설조성계획

높이계획도(변경)

범례 (LEGEND)

- 녹지
- 12m
- 20m
- 28m
- 35m
- 45m
- 55m 이하
- 자연경관지구
- 증축 예정 건축물
- 신축 예정 건축물
- 철거 건축물
- 현황 건축물



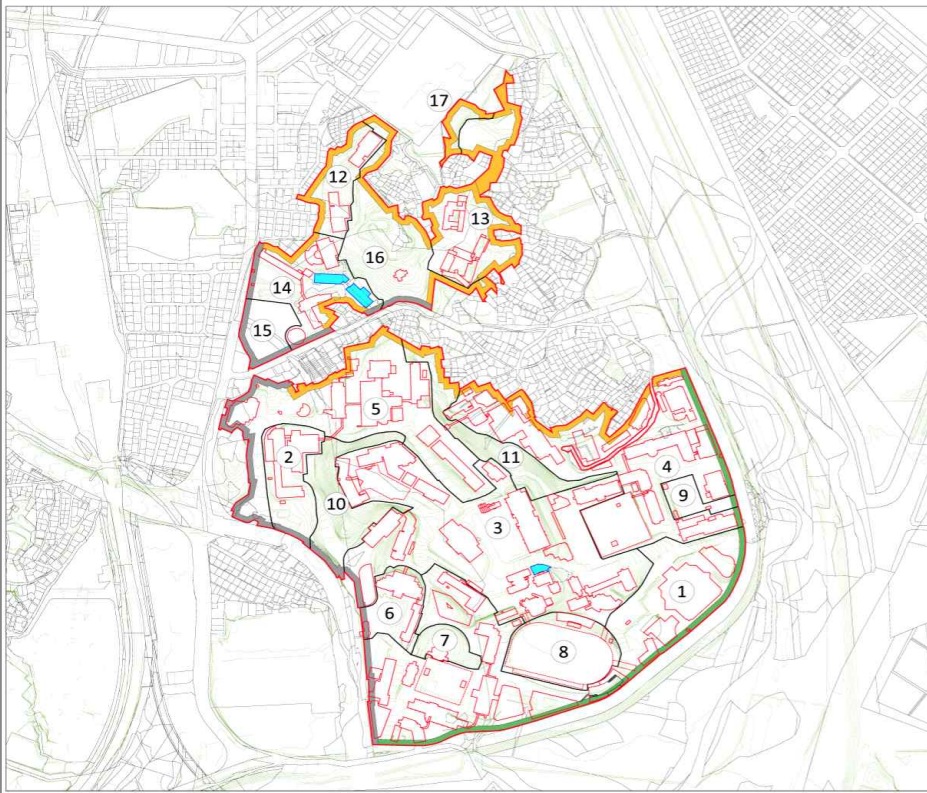
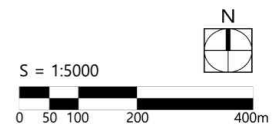
*1캠퍼스 건축물의 높이는 해발 93m(정상부 표고 65m+건축물 28m)를 초과할 수 없다. (단 기 결정된 사항은 예외로 함)
*2캠퍼스 건축물의 높이는 해발 75m(연구센터 표고 35m+건축물 40m)를 초과할 수 없다. (단 기 결정된 사항은 예외로 함)

한양대학교
세부시설조성계획

입지특성계획도(기정)

범례 (LEGEND)

- 간선도로
- 인접건축물
- 인접지관리에 관한 사항
 - 저층주거지
 - 간선도로 청계천살곶이길
- *자세한 지침은 구역별 지침 참조
- 신축 예정 건축물
- 현황 건축물
- 철거 건축물

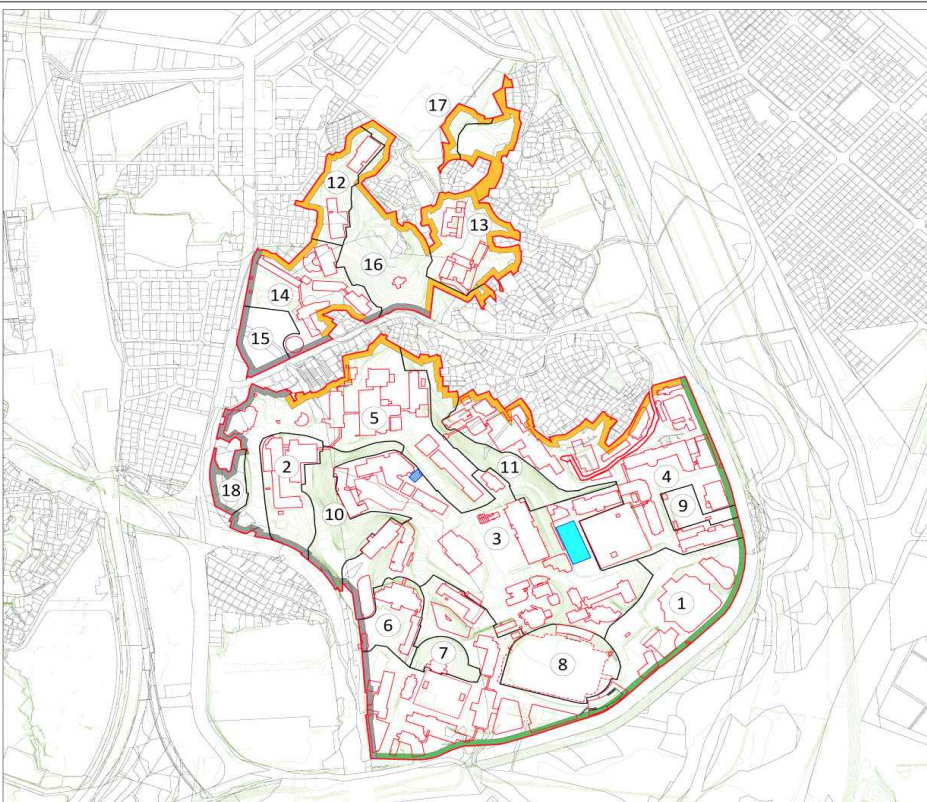
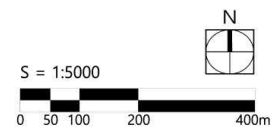


한양대학교
세부시설조성계획

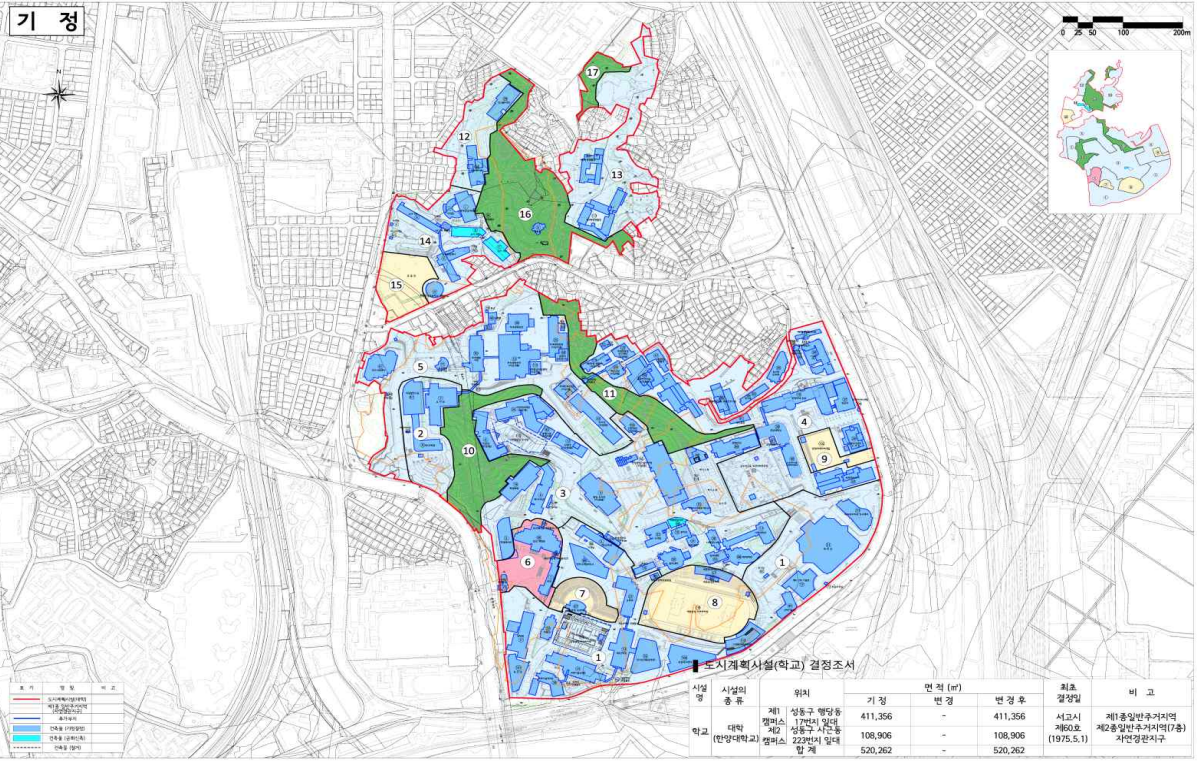
입지특성계획도(변경)

범례 (LEGEND)

- 간선도로
- 인접건축물
- 인접지관리에 관한 사항
 - 저층주거지
 - 간선도로 청계천살곶이길
- *자세한 지침은 구역별 지침 참조
- 증축 예정 건축물
- 신축 예정 건축물
- 철거 건축물
- 현황 건축물



성동구 행당동 17일대 도시계획시설(대학:한양대학교) 세부시설조성계획 결정(기정)도



도시계획시설(학교) 결정조서

시설명	시설의 종류	위치	기정	면적(㎡)	변경	변경 후	최초 결정일	비고
학교	대학 (한양대학교)	제1 상동구 행당동 17일대 일대	411,356	-	411,356	서고시 제60호 (1975.5.1)	제1상동일반주거지역	
	학교	제2 상동구 행당동 17일대 일대	108,906	-	108,906	제2상동일반주거지역(7층)	제2상동일반주거지역(7층)	
	합계		520,262	-	520,262			

건물용에 관한 결정

구분	관리지역(㎡)	용도지역	밀도산정 기준면적(㎡)	조례	사용 용적률(%)	관리
제1캠퍼스	399,768	제1상동일반주거지역	235,059	-	235,059	30
제2캠퍼스	108,906	제2상동일반주거지역	18,985	-	18,985	30

밀도에 관한 결정

구분	용도지역	용적률(㎡)	비율	공급	산정면적(㎡)	조례	사용 용적률(%)	관리
제1캠퍼스	제1상동일반주거지역	246,647	11,588	-	235,059	150	146.45	150
제2캠퍼스	제2상동일반주거지역	164,709	164,709	-	164,709	200	198.21	200

구역결정조서 및 구역별 밀도계획(용적률 및 높이) 조서

구분	명칭	면적(㎡)	밀도산정 기준면적(㎡)	조례	사용 용적률(%)	높이
1	제1상동일반주거지역	246,647	11,588	-	235,059	150
2	제2상동일반주거지역	164,709	164,709	-	164,709	200

건축물 조서

구분	명칭	면적(㎡)	밀도산정 기준면적(㎡)	조례	사용 용적률(%)	높이
1	제1상동일반주거지역	246,647	11,588	-	235,059	150
2	제2상동일반주거지역	164,709	164,709	-	164,709	200

건축물 조서

구분	명칭	면적(㎡)	밀도산정 기준면적(㎡)	조례	사용 용적률(%)	높이
1	제1상동일반주거지역	246,647	11,588	-	235,059	150
2	제2상동일반주거지역	164,709	164,709	-	164,709	200

성동구 행당동 17일대 도시계획시설(대학·한양대학교) 세무시설조성계획 결정(변경)도



도시계획시설(학교) 결정조서

시설명	시설의 종류	위치	기정	면적 (㎡)	변경	최초 결함	비고
학교	대학	제1 성동구 행당동 17일대	411,356	4,939	416,295	제1 성동구 행당동 17일대	
학교	대학	제2 성동구 행당동 22일대	108,906	-	108,906	제2 성동구 행당동 22일대	
합계			520,262	4,939	525,201		

건폐율에 관한 결정

구분	용도지역	종전면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	비율(%)	비율(%)	비율(%)	비율(%)
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	246,647	250,268	11,888	-	235,059	238,000	250,268	30.0
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	164,700	166,027	-	-	164,700	166,027	166,027	30.0
합계		411,356	-	-	-	411,356	411,356	416,295	30.0
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	18,985	18,985	-	-	18,985	18,985	30.0	4.04
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	88,921	88,921	-	-	88,921	88,921	30.0	16.2
합계		108,906	-	-	-	108,906	108,906	30.0	14.1
합계		525,201	-	-	-	525,201	525,201	44.8	26.1

용적률에 관한 결정

구분	용도지역	종전면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	비율(%)	비율(%)	비율(%)	비율(%)
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	246,647	250,268	11,888	-	235,059	238,000	250,268	146.7
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	164,700	166,027	-	-	164,700	166,027	166,027	198.3
합계		411,356	-	-	-	411,356	411,356	169.9	163.6
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	18,985	18,985	-	-	18,985	18,985	20.8	88.0
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	88,921	88,921	-	-	88,921	88,921	80.7	88.0
합계		108,906	-	-	-	108,906	108,906	70.2	88.0
합계		525,201	-	-	-	525,201	525,201	179.4	144.3

※ 19구역(45.55㎡) 사업장 추가

※ 제1종일반 10구역 사업장(11,888㎡)에서 제2종일반 10구역(11,888㎡)로 변경

구역결정조서 및 구역별 밀도계획(용적률 및 높이) 조서

구분	면적	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	246,647	250,268	11,888	-	235,059	238,000	250,268	30.0
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	164,700	166,027	-	-	164,700	166,027	166,027	30.0
합계		411,356	-	-	-	411,356	411,356	416,295	30.0
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	18,985	18,985	-	-	18,985	18,985	30.0	4.04
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	88,921	88,921	-	-	88,921	88,921	30.0	16.2
합계		108,906	-	-	-	108,906	108,906	30.0	14.1
합계		525,201	-	-	-	525,201	525,201	44.8	26.1

건축물 조서

구분	면적	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	246,647	250,268	11,888	-	235,059	238,000	250,268	30.0
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	164,700	166,027	-	-	164,700	166,027	166,027	30.0
합계		411,356	-	-	-	411,356	411,356	416,295	30.0
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	18,985	18,985	-	-	18,985	18,985	30.0	4.04
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	88,921	88,921	-	-	88,921	88,921	30.0	16.2
합계		108,906	-	-	-	108,906	108,906	30.0	14.1
합계		525,201	-	-	-	525,201	525,201	44.8	26.1

건축물 조서

구분	면적	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	246,647	250,268	11,888	-	235,059	238,000	250,268	30.0
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	164,700	166,027	-	-	164,700	166,027	166,027	30.0
합계		411,356	-	-	-	411,356	411,356	416,295	30.0
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	18,985	18,985	-	-	18,985	18,985	30.0	4.04
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	88,921	88,921	-	-	88,921	88,921	30.0	16.2
합계		108,906	-	-	-	108,906	108,906	30.0	14.1
합계		525,201	-	-	-	525,201	525,201	44.8	26.1

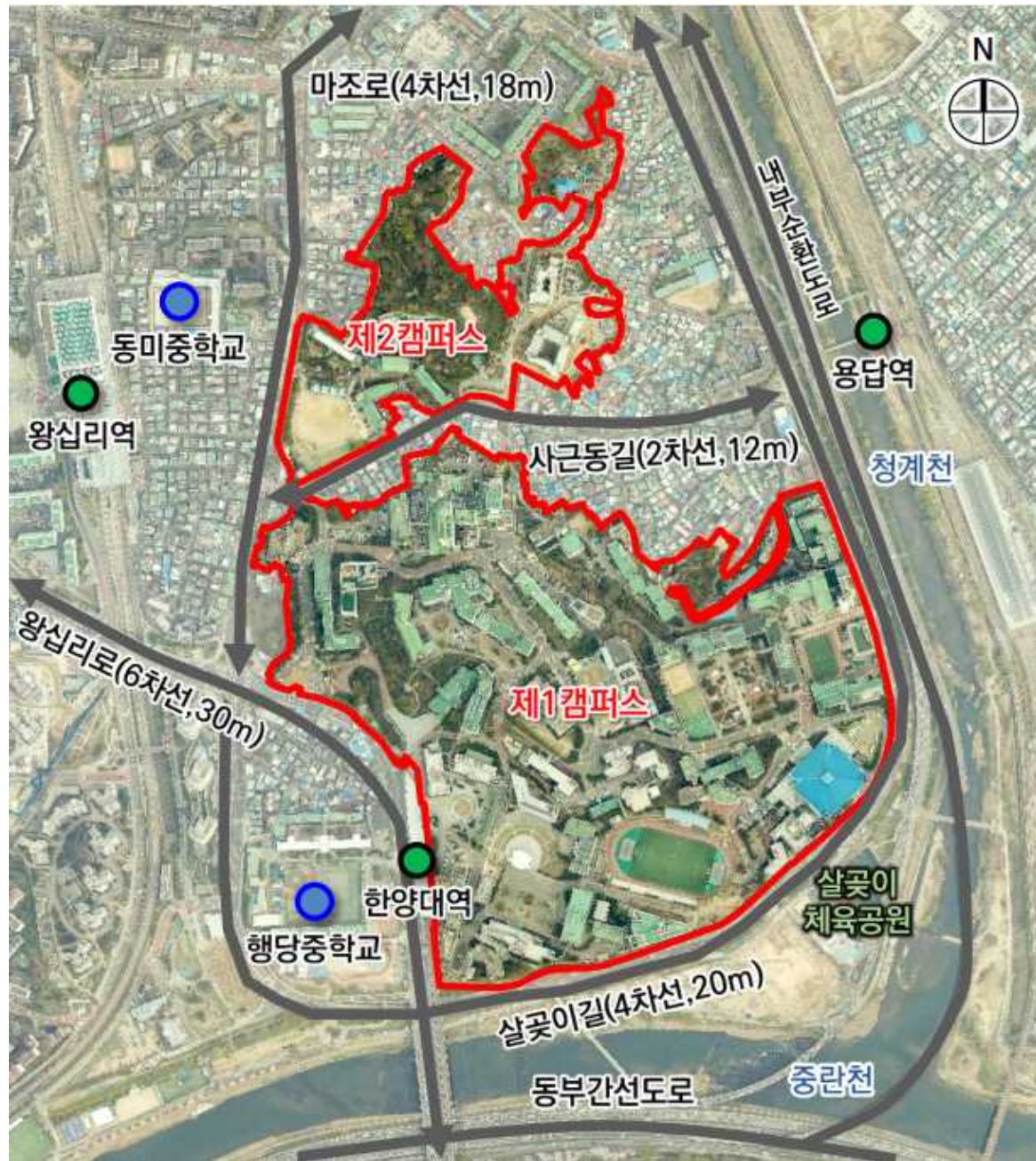
8. 검토의견

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 한양대학교-」은 학교시설 확충을 위한 부지 매입에 따른 도시계획시설(학교) 면적 및 구역 조정과 한양사이버대학교 시설 확충(사이버3관 신축) 및 자연대학관 내 부족한 강의실 확보를 위한 증축 계획을 반영하고자 하는 것임. 이를 통해 연구 및 실습공간 수요 증가에 대응하여 교육연구시설의 신축·증축이 가능하도록 밀도계획 등을 조정하고자 하며, 이에 따라 세부시설조성계획을 결정(변경)하는 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항¹⁾에 따른 도시관리계획의 결정을 위해 「국토계획법」 제28조제6항²⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목³⁾에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

-
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
 - 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
 - 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
- 바. 학교중 대학**

< 서울시립대학교 위치도 및 대상지 개요 >



구분	내 용
위 치	· 성 동 구 행 당 동 17 번 지 일 대
학 생 수	· 22,610명 (2024년 재 적 기 준)
캠퍼스면적(m ²)	· 520,262.0m ² (제 1 캠퍼스: 411,356.0m ² / 제 2 캠퍼스: 108,906.0m ²)
건 축 물 현 황	· 120개 동 ((990,726.31m ²) (제 1 캠퍼스: 104개 동 / 897,431.87m ² 제 2 캠퍼스: 16개 동 / 93,294.44m ²)

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 서울특별시 성동구 행당동 17번지 일원에 위치한 한양대학교는 「국토계획법」 상 도시계획시설(학교)로 결정(75.5.1. 최초결정)되어 있음. 용도지역은 제1종 일반주거지역(자연경관지구 포함)과 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 구분되며, 캠퍼스 전체 면적 중 약 48.3%가 자연경관 지구에 해당함
- 대상지는 청계천과 살곶이체육공원에 인접하고, 주변에 서울지하철 2호선 한양대역과 왕십리역이 위치하여 우수한 대중교통 접근성을 가짐. 왕십리 상업지역 등 도시 내에 위치하지만 청계천 및 살곶이체육공원, 중랑천이 인접해 있어 쾌적한 자연환경과의 접경지에 있어 교육·연구 활동에 적합한 입지적 조건을 갖추. 저층주거지와 접하고 있어 정온시설 확보 및 경관 조화 측면에서도 고려가 필요한 입지적 특성을 가짐
- 최근 한양사이버대학교의 일반·전문대학원 전환 및 자연대학관 내 연구 시설 전환(G-LAMP 사업 등)에 따라 강의실 및 연구공간 수요가 증가함에 따라, 교육연구시설 확충을 위한 부지를 매입하고 사이버3관 신축 및 자연대학관 증축을 통해 안정적인 교육연구 환경을 조성하고자 함

< 대상지 전경 사진 >



“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 교육연구공간 확충을 위해, 도시계획시설(학교) 면적 증가에 따른 도시관리계획의 변경과 대상지 내 구역·밀도(건폐율·용적률·높이)계획·입지특성계획·건축배치계획·그린캠퍼스계획 등에 대한 세부시설 조성계획을 변경하고자 하는 것임
- 주요 결정(변경) 사항의 세부 내용은 아래와 같음

〈 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 〉

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용	
종류	결정(변경)사항			
도시관리 계획	면적	· 제1캠퍼스 면적 증가: 416,295㎡((증)4,939㎡) - 3구역 한양사이버대학교 사이버3관 신축을 위한 용적률 확보를 위해 학교부지 추가(18구역)	1)	
세부시설 조성계획	구역계획		· 추가 학교부지(전·임야 2필지) 녹지보존구역(18구역)으로 지정	2)
	밀도 계획	건폐율	· 용도지역별 건폐율 변경 - 녹지보존구역(18구역/4,939㎡)추가 및 녹지보존구역 비오톱 등급 변경사항(10구역 비오톱1등급지/11,588㎡)을 반영한 밀도산정 기준면적 변경	
		용적률	· 용도지역별 용적률 변경 - 녹지보존구역(18구역/4,939㎡)추가 및 녹지보존구역 비오톱 등급 변경사항(10구역 비오톱1등급지/11,588㎡)을 반영한 밀도산정 기준면적 변경	
			· 구역별 용적률 변경 - 3구역 : 사이버3관 신축, 자연과학관 증축 - 4,6구역 : 교수연구동후면지하주차장 구역착오 정정 - 10구역 : 녹지보존구역 비오톱 등급 변경(비오톱1등급지/ 11,588㎡) - 18구역 : 신규 부지추가(녹지보존구역)	
		높이	· 녹지보존구역(18구역) 추가 구역의 높이계획 : 건축배치불가	-
	건축배치계획		· 신축 및 증개축 예정 건축물 - 신축 : 한양사이버대학교 사이버3관 (건축면적 1,528.03㎡,지하3층/지상6층) - 증축 : 자연과학관 (건축면적 3,384.34㎡,지하1층/지상7층) · 구역착오로 인한 구역변경 - 폐수처리장(5구역→2구역)/교수연구동 후면지하주차장(6구역→4구역)	4)
	입지특성계획		· 18구역 부지추가 : 간선도로 연결지	5)
	그린캠퍼스계획		· 사이버3관(신축) 지하3층 지열에너지 및 옥상층 태양광발전기 시스템 설치로 저탄소 녹색건축계획 수립	

1) 도시계획시설(학교) 면적 및 구역계획

- 이번 의견청취안은 교육연구공간 확충을 위해 도시계획시설(학교)의 면적을 확대하고 이에 따라 대상지 내 구역계획을 변경하고자 하는 것임
- 제1캠퍼스 내 한양사이버대학교 사이버3관 신축을 위해 신규 학교부지 (4,939㎡)가 편입되면서 도시계획시설(학교)로 새롭게 지정됨에 따라 전체 도시계획시설 면적은 기정 520,262㎡에서 525,201㎡로 증가함

〈 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 사항 〉

시설명	시설의 종류	위 치 (서울특별시 성동구)		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
학 교	대학 (한양대학교)	제1 캠퍼스	행당동 17번지 일대	411,356	증) 4,939	416,295	서고시 제60호 (1975.5.1)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층) 자연경관지구
		제2 캠퍼스	사근동 223번지 일대	108,906	-	108,906		
		합 계		520,262	증) 4,939	525,201		

기 정

[서고시 제2024-572호('24.11.28.)]

변 경

학교부지 추가에 따른 면적 증가

금회 변경 도시관리계획도

기 정

23-1전
산22-1임

변 경

23-1전
산22-1임

추가부지 토지조서

소재지	지번	지목	시설결정면적(㎡)
행당동	23-1	전	1,131
	산22-1	임	3,808
소 계			4,939

- 세부시설조성계획(구역계획)은 해당 신규 편입 부지를 녹지보존구역(18 구역)으로 지정하고자 하며, 이는 「산지관리법」에 따라 공익용 보전산지로 지정되어 있던 행당동 산 22-1번지(3,808㎡, 지목: 임야)가 포함된 지역으로, 복구된 산림을 일정 기간 보호·관리해야 하는 법적 제약⁴⁾을 고려한 조치로 판단됨

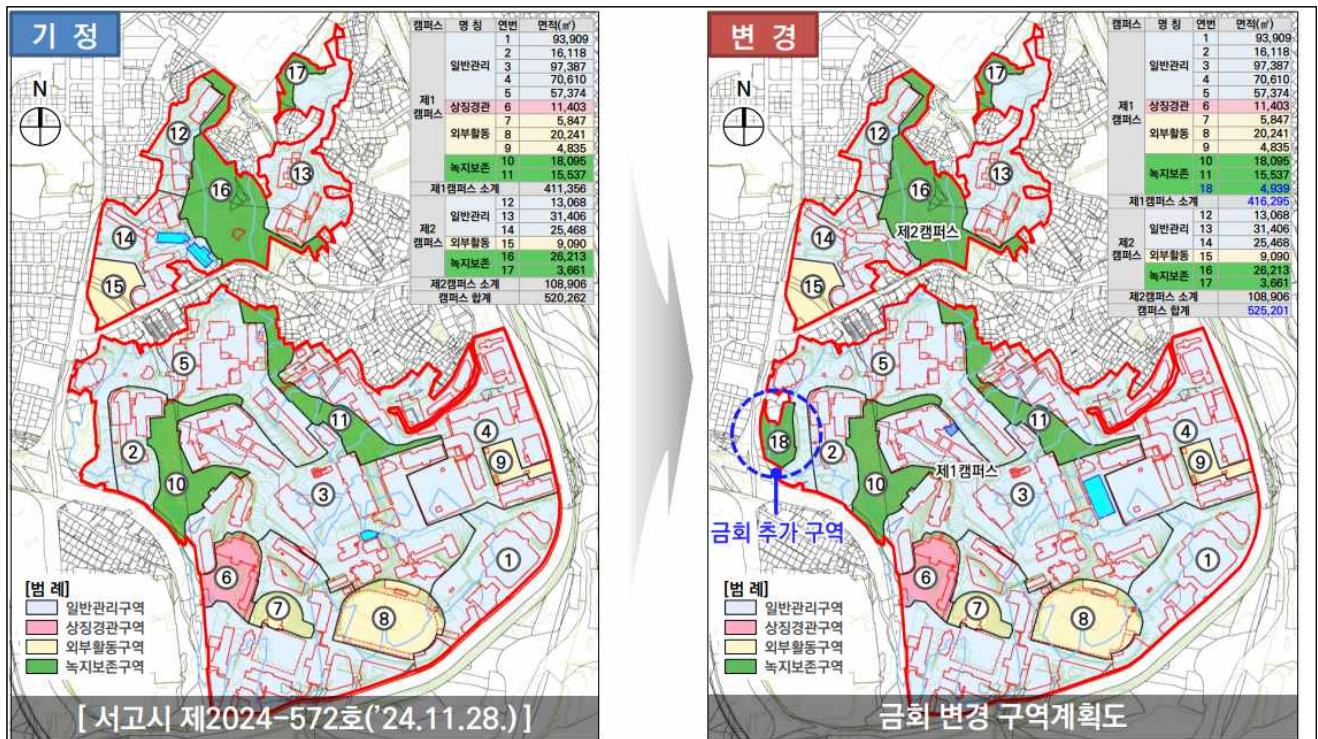
4) 관련부서 주요의견 및 조치계획(성동구 공원녹지과) : 행당동 산 22-1(3,808㎡, 지목 임야)은 2025. 7. 18.

- 이는 성동구 공원녹지과의 의견(임목 복구준공처리 후 3년간 하자보수 의무)을 반영한 것으로, 해당 부지에는 건축이 불가능하나 학교시설 전체 면적에는 포함되어 건폐율 및 용적률 산정 기준면적 확대를 통해 개발이 필요한 3구역 내 교육시설 신축을 위한 용적률 확보에 기여하는 전략적 토지 활용 방안으로 이해됨

〈 세부시설조성계획(구역계획) 결정(변경) 사항 〉

캠퍼스	구역		구분	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
제 1캠퍼스	관리	일반관리구역	①	93,909	-	93,909	
			②	16,118	-	16,118	
			③	97,387	-	97,387	
			④	70,610	-	70,610	
			⑤	57,374	-	57,374	
	유지	상징경관구역	⑥	11,403	-	11,403	
		외부활동구역	⑦	5,847	-	5,847	
			⑧	20,241	-	20,241	
			⑨	4,835	-	4,835	
	보전	녹지보존구역	⑩	18,095	-	18,095	
			⑪	15,537	-	15,537	
			⑬	-	증) 4,939	4,939	금회 추가 구역
소계			411,356	증) 4,939	416,295		
제 2캠퍼스	관리	일반관리구역	⑫	13,068	-	13,068	
			⑬	31,406	-	31,406	
			⑭	25,468	-	25,468	
	유지	외부활동구역	⑮	9,090	-	9,090	
	보전	녹지보존구역	⑯	26,213	-	26,213	
			⑰	3,661	-	3,661	
		소계			108,906	-	108,906
	합계			520,262	증) 4,939	525,201	

임목 복구준공처리 된 토지로, 「산지관리법」시행규칙 제44조의 규정에 따라 준공검사 만료일로부터 3년간 하자보수 의무가 있음



2) 밀도계획: 용도지역별 건폐율 및 용적률

- 이번 의견청취안은 제1캠퍼스 내 학교시설 부지(18구역) 확대 및 녹지보존구역의 신설(18구역), 비오톱 등급 변경(10구역)사항에 따라 밀도산정 기준면적을 조정하고 건축물 신축 및 증축(3구역)계획을 반영하여 용도지역별 건폐율 및 용적률을 변경하고자 하는 것임
- 제1캠퍼스에 신규 학교시설 부지(18구역, 4,939㎡)가 편입되어 캠퍼스 전체 면적(508,674㎡→525,201㎡)이 확대되었으며 기존 녹지보존구역 10구역 내 비오톱 1등급 지역(11,588㎡)이 2등급으로 하향됨에 따라 기존에는 밀도산정 시 제외되던 1등급 비오톱 지역을 산정면적에 포함할 수 있게 되었음. 이로 인해 전체 캠퍼스의 밀도산정 기준면적이 증가함
- 일반관리 3구역 내 신축하는 한양사이버대학교 사이버3관의 건축면적 1,528.03㎡과 증축예정인 자연대과학관의 건축면적 270㎡ (3,114.34㎡→3,384.34㎡)이 증가함에도 불구하고, 밀도산정 기준면적이 더 큰 폭으로 증가하여, 결과적으로 사용건폐율은 기정 대비 감소하였으며 이는 조

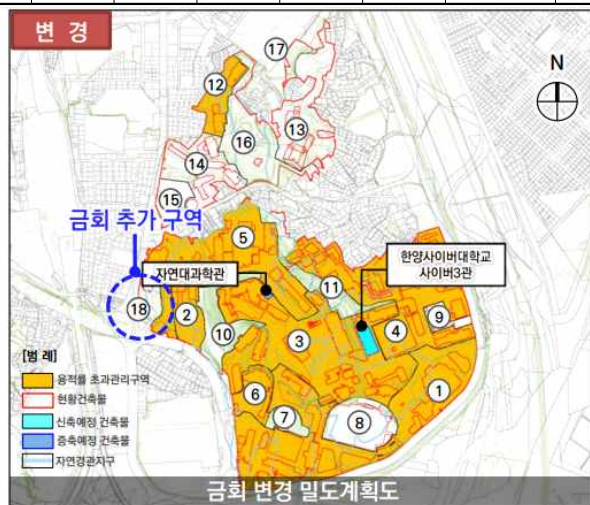
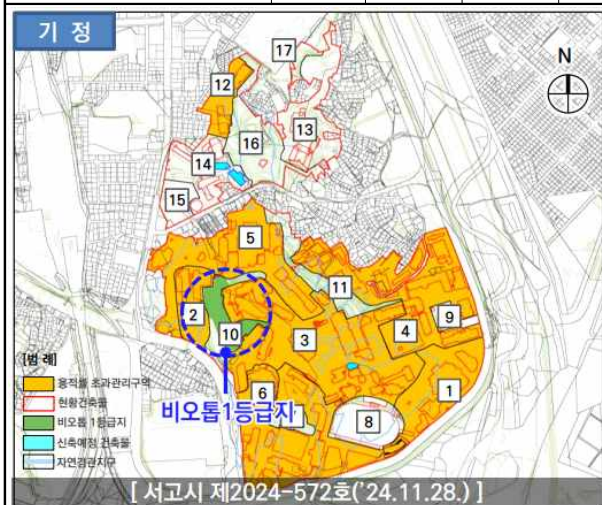
레 및 관리건폐율 이내에서 이루어지고 있음

- 지상층 연면적 기준으로도 사이버3관은 $8,129.35m^2$ 이며 증축하는 자연대과 학관은 $1,890m^2$ 증가($20,081.44m^2 \rightarrow 21,971.44m^2$) 하였음에도 불구하고, 전체 밀도산정 기준면적이 증가함에 따라 사용용적률 또한 감소함. 이는 조례 및 관리용적률 범위 내에서 조정된 것으로 전반적인 개발 밀도가 적정하게 조정된 것으로 판단됨
- 이번 밀도계획의 변경은 신축 및 증축에 따른 개발 밀도의 증가에도 개발이 제한된 보전 산지를 신규 편입하여 전체 밀도산정 기준면적을 확장하고 개발이 가능한 타 구역(3구역)의 용적률을 전략적으로 확보한 결과로서 계획적이고 균형적인 밀도관리라 판단됨
- 또한 사이버3관은 제1종 및 제2종 일반주거지역이 혼합된 구역에 건축되며 각 용도지역별 법정 상한을 고려하여 층수 및 연면적을 조절함으로써 개발밀도를 유연하게 관리한 점도 도시계획적 측면에서 바람직하다고 하겠음

〈 세부시설조성계획(밀도계획) 결정(변경) 사항 〉

구분	용도지역	밀도산정 기준면적(m ²)			조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	235,059	증15,209	250,268	30	30	27.48	26.4	30	30	비오톱1등급 (11,588m ²)해제
	제2종 일반주거지역	164,709	증1,318	166,027	60	60	33.72	33.7	35	35	
	소 계	-	증16,527	416,295	-	42	-	29.3	-	32	
제2 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	18,985	-	18,985	30	30	4.04	4	20	20	
	제2종 일반주거지역	89,921	-	89,921	60	60	16.21	16.2	20	20	
	소 계	-	-	108,906	-	54.8	-	14.1	-	20	
합 계		-	증16,527	525,201	-	44.6	-	26.1	-	29.5	

구분	용도지역	밀도산정 기준면적(m ²)			비오톱 1등급지(m ²)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	235,059	증15,209	250,268	11,588	-	150	150	146.67	140.7	150	150	비오톱1등급 (11,588m ²) 해제
	제2종 일반주거지역	164,709	증1,318	166,027	-	-	200	200	198.13	198.2	200	200	
	소 계	-	증16,527	416,295	-	-	-	169.9	-	163.6	-	169.9	
제2 캠퍼스	제1종 일반주거지역 [자연경관지구]	18,985	-	18,985	-	-	150	150	20.81	20.8	88	88	
	제2종 일반주거지역	89,921	-	89,921	-	-	200	200	80.67	80.7	88	88	
	소 계	-	-	108,906	-	-	-	191.3	-	70.2	-	88	
합 계		-	증16,527	525,201	-	-	-	174.4	-	144.3	-	152.9	



- ※ 18구역(4,939m²) 시설결정 추가
- ※ 제1캠퍼스 서울시 도시생태현황도 비오톱1등급지(11,588m²)에서 서고시 제2015-157호 개별비오톱 2등급으로 변경됨
- ※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리건폐율/용적률 구분

3) 밀도계획: 구역별 용적률

- 이번 의견청취안은 녹지보존구역의 신설(18구역) 및 비오톱 1등급 하향 조정(10구역), 건축물 신·증축(3구역)을 반영하여, 구역별 밀도계획을 변경하고자 하는 것임. 특히 건축이 제한된 녹지보존구역(10·18구역)의 용적률을 일반관리구역(3구역)으로 이전하여 개발밀도를 확보하는 ‘이전용적률’ 이 적용된 점이 주요 특징임
- 서울시의 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준⁵⁾」에 따라 건축이 제한된 구역(녹지보존구역, 상징경관구역 등)의 용적률은 개발이 가능한 일반관리구역 등으로 이전하여 사용할 수 있음
- 일반관리 3구역은 한양사이버대학교 사이버3관 신축 및 자연대과학관 증축이 예정된 개발 구역으로, 사용용적률(182.06% → 192.4%)이 증가하였으며, 이에 필요한 용적률은 10구역(기존 녹지보존구역)과 18구역(신규 녹지보존구역)에서 이전받아 확보한 것으로 확인됨
- 10구역(기존 녹지보존구역)은 과거 비오톱 1등급지로 지정되어 개발이 제한되었고 밀도산정 기준면적에 포함되지 않아 용적률(조례용적률 150%)

5) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준(2025.7.16.)」 용적률 적용

- 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱 1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.
- 구역별 용적률은 용적률을 이전받아 400%까지 적용 가능하다. 단, 혁신성장구역은 혁신성장시설에 필요한 만큼 적용 가능하다.

구 분	용적률의 사용	용적률 이전 *주1
일반관리구역	○(허용)	◎
혁신성장구역	○(허용)	◎
상징경관구역	△(제한적 허용)	●
외부활동구역	△(제한적 허용)	●
녹지보존구역	X(불가)	● (공원, 도시자연공원구역 제외)

*주1) 용적률 이전 : 상징관리구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 유지·보존에 따라 발생하는 해당 구역의 여유 용적률을 일반관리구역 또는 혁신성장구역으로 이전 가능

● 여유 용적률을 줄 수 있는 구역

◎ 여유 용적률을 받을 수 있는 구역

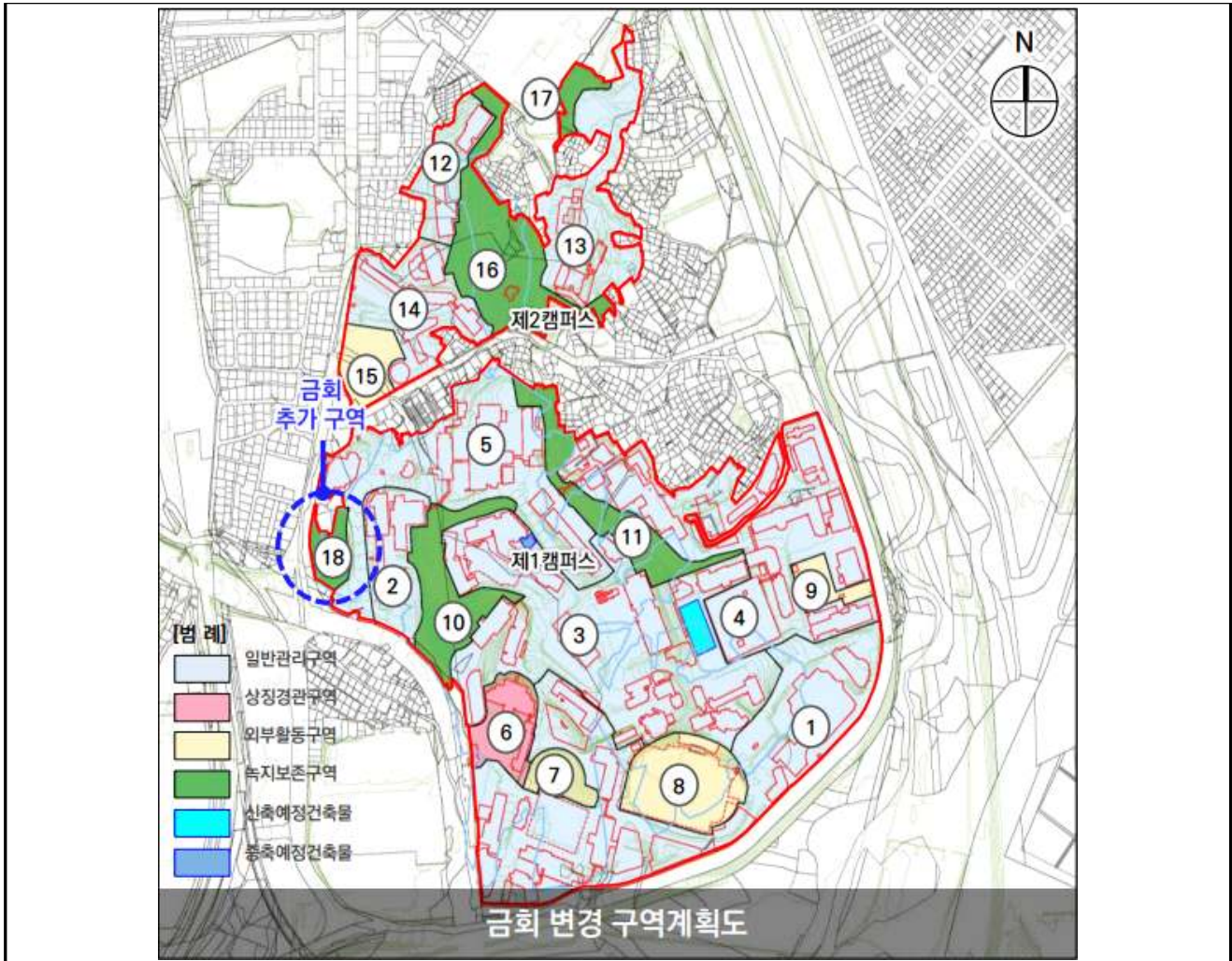
※ 비오톱1등급 : 개별비오톱1등급과 유형비오톱1등급 부지임.

전체를 개발이 필요한 타 구역으로 이전하는 방식으로 활용되어 왔으나, 비오톱 2등급으로 변경되면서 이전용적률(-150.0% → -65.1%)이 조정되었음

- 또한 18구역(신규 녹지보존구역)은 신규로 편입한 부지(4,939 m^2)로 건축배치가 불가능한 녹지보존구역으로 지정되었으며 용도지역별 용적률(조례용적률)로 산정, 이전용적률은 -163.3%로 설정됨. 이 용적률은 개발이 필요한 구역으로 이전되어 신축 및 증축에 필요한 용적률을 확보하는 데 활용될 수 있음
- 이와 같은 이전용적률 계획은 개발 가능 구역의 과도한 밀도 증가를 억제하면서도 건축이 불가능한 자연보존구역의 용적률 총량을 전략적으로 활용한 것으로 대학의 공간 활용 효율성 제고 측면에서도 합리적이라 판단됨
- 한편, 4·6구역에 대해서는 과거 구역 설정 과정에서 발생한 위치 착오로 인해 실제 개발부지와 구역 설정이 불일치하였던 점을 정비하기 위해 양 구역의 위치를 상호 교환하는 내용이 포함되었으며, 이는 용도지역 및 밀도계획의 변경이 아닌 단순 행정상 오류를 정정하는 것으로 이해됨

〈 세부시설조성계획(구역별 밀도계획:용적률) 결정(변경) 사항 〉

캠퍼스	구분	구역	밀도산정 기준면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제 1 캠 퍼 스	일반 관리	①	93,909	93,909	177.49	177.5	202.93	202.9	+25.77	+25.8	203.26	203.3	
		②	16,118	16,118	157.89	157.9	190.99	191.0	+74.20	+74.2	232.09	232.1	
		③	97,387	97,387	157.82	157.8	182.06	192.4	+24.36	+34.6	182.18	192.4	
		④	70,610	70,610	197.43	197.4	223.11	223.5	+25.87	+26.1	223.31	223.5	
		⑤	57,374	57,374	158.96	159.0	172.84	172.8	+19.93	+19.9	178.89	178.9	
	상징 경관	⑥	11,403	11,403	151.32	151.3	116.96	114.8	-34.36	-34.4	116.96	117.0	
		외부 활동	⑦	5,847	5,847	150.00	150.0	8.03	8.0	-141.97	-142.0	8.03	8.0
	⑧		20,241	20,241	163.91	163.9	7.01	7.0	-155.92	-155.9	7.99	8.0	
	⑨		4,835	4,835	200.00	200.0	4.31	4.3	-195.69	-195.7	4.31	4.3	
	녹지 보존	⑩	6,507	18,095	150.00	150.0	-	-	-150.00	-65.1	-	-	
		⑪	15,537	15,537	173.41	173.4	1.86	1.9	-171.55	-171.5	1.86	1.9	
		⑬	-	4,939	-	163.3	-	-	-	-163.3	-	-	
소 계			-	416,295	-	169.9	-	163.6	-	-	-	166.3	
제 2 캠 퍼 스	일반 관리	⑫	13,068	13,068	195.48	195.5	197.54	197.5	+9.52	+9.5	205.00	205.0	
		⑬	31,406	31,406	200.00	200.0	74.54	74.5	-	-	125.00	125.0	
		⑭	25,468	25,468	199.32	199.3	106.35	106.4	-	-	115.00	115.0	
	외부 활동	⑮	9,090	9,090	200.00	200.0	-	-	-	-	-	-	
		녹지 보존	⑯	26,213	26,213	166.70	166.7	0.69	0.7	-4.75	-4.8	0.69	0.7
			⑰	3,661	3,661	200.00	200.0	-	-	-	-	-	-
소 계			-	108,906	-	191.3	-	70.2	-	-	-	87.7	
합 계			-	525,201	-	174.4	-	144.3	-	-	-	150.0	
※ 3구역 한양사이버대학교 사이버3관 급회 신축, 자연대과학관 증축													
※ 6구역 교수연구동후면지하주차장 오기로 인한 구역이동 (⑥구역→④구역)													
※ 10구역 서울시 도시생태현황도 비오톱1등급지(11,588㎡)에서 개별비오톱 2등급으로 변경													
※ 18구역(4,939㎡) 시설결정 추가구역													



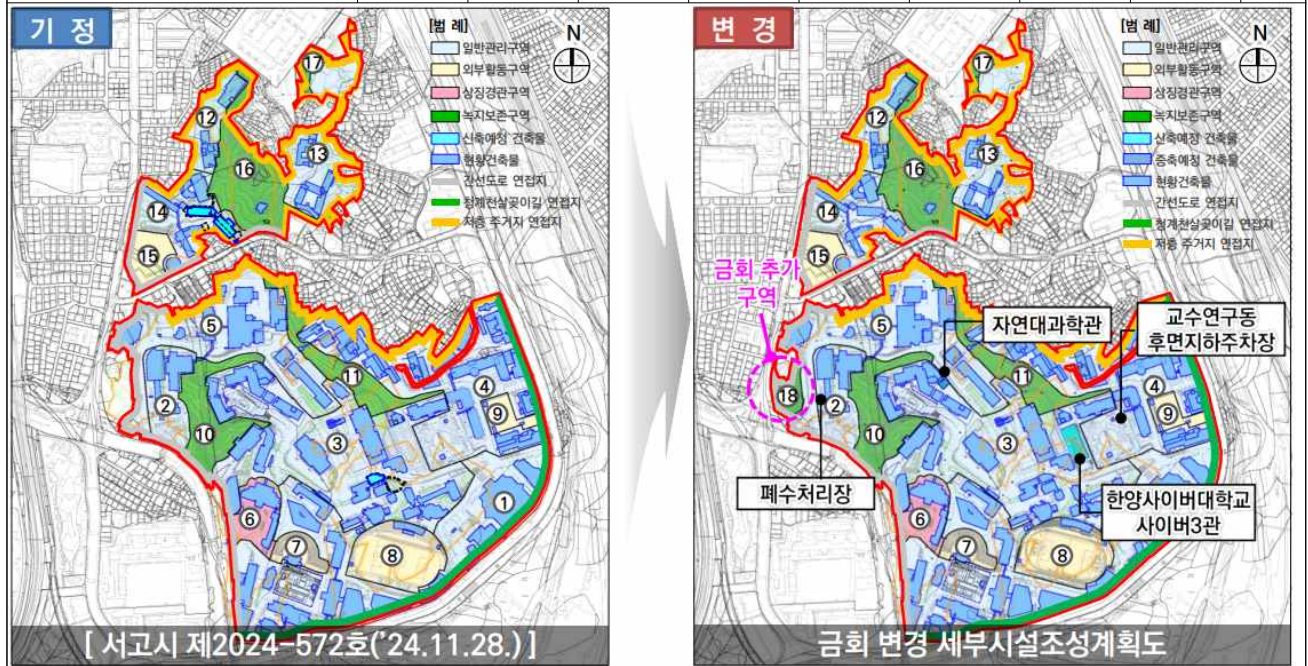
4) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 일반관리3구역의 ‘한양사이버대학교 사이버3관’ 신축과 ‘자연대과학관’ 증축 계획을 반영하고, 행정적 착오로 인해 잘못 지정된 구역을 바로잡아 건축배치계획을 변경하고자 하는 사항임

< 세부시설조성계획(건축배치계획) 결정(변경) 사항 >

구역		건물명	건축면적 (㎡)		연면적 (㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		
기정	변경		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
-	③	한양사이버대학교 사이버3관 (금회 신축)	-	1,528.03	-	16,768.20	-	8,129.35	-	3/6	신축
③	③	자연대과학관 (금회 증축)	3,114.34	3,384.34	23,404.52	25,314.52	20,081.44	21,971.44	2/7	2/7	증축

⑤	②	폐수처리장	-	-	115.20	115.20	-	-	-/1	1/-	구역 변경
⑥	④	교수연구동 후면 지하주차장	288.68	288.68	24,349.09	24,349.09	248.52	248.52	3/1	3/1	구역 변경
합 계			3,403.02	5,201.05	47,868.81	66,547.01	20,329.96	30,349.31			



- 3구역에 신축하는 ‘한양사이버대학교 사이버3관’은 총 건축면적 $1,528.03m^2$, 연면적 $16,768.20m^2$ (지상층 연면적 $8,129.35m^2$) 규모로, 지상 6층·지하 3층 건축계획이 수립됨. 해당 건물은 제1·2종 일반주거지역에 위치하며 용도지역별 상한 밀도기준을 고려한 층수 및 배치계획을 통해 법정 밀도를 준수하고 있음
- 같은 구역 내 ‘자연대과학관’은 건축면적 $270m^2$ (총 건축면적 $3,114.34m^2 \rightarrow 3,384.34m^2$), 연면적 $1,910m^2$ (총 연면적 $23,404.52m^2 \rightarrow 25,314.52m^2$), 지상층 연면적 $1,890m^2$ (총 지상층연면적 $20,081.44m^2 \rightarrow 21,971.44m^2$)의 규모로 증축하는 것으로 지상 7층 규모로 계획됨. 증축은 기존 건물과의 연계성을 유지하면서 연구·강의 기능을 확대하기 위한 것으로 기존 구조 일부를 활용하여 공간 효율성을 높인 것으로 판단됨
- 그 외 이번 계획에서는 기존 구역지정의 착오 정정을 위해 2개 구역의

조정이 함께 이루어짐. ‘폐수처리장’은 기존 5구역에서 2구역으로 구역 지정이 정정되었으며 건축계획은 변경 없음. ‘교수연구동 후면지하주차장’ 또한 6구역에서 4구역으로 구역지정이 변경되었으며, 동일한 연면적($24,349.09m^2$)을 유지하면서 위치만 정정된 것으로 확인됨

- 이번 건축배치계획은 한양사이버대학교의 교육체계 개편 및 공간 수요 증가에 대응하고 캠퍼스 내 공간 활용의 효율성을 제고하기 위한 건축배치계획 변경으로 기존 건축물과의 연계성과 교육연구시설 확충 및 교육환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 것으로 종합적으로 타당한 계획으로 판단됨

5) 입지특성계획 및 그린캠퍼스계획

- 이번 의견청취안은 캠퍼스 내 추가 부지 확보 및 교육연구시설 신축 및 증축에 따라 입지특성계획을 조정하고 신축 건축물의 녹색건축계획 수립에 따른 그린캠퍼스계획을 변경하고자 하는 것임
- 입지특성계획은 제1캠퍼스에 신규 편입된 부지를 기존의 ‘간선도로 연결지’로 지정하는 내용으로, 해당 부지는 왕십리로(폭 30m)와 마조로(폭 18m)에 접하고 있어 기존 세부시설조성계획의 입지특성과 주변 환경과의 정합성을 고려하여 접근성 확보 및 개방적 환경을 유지한 조정으로 타당하다 하겠음
- 그린캠퍼스계획은 신축 예정인 한양사이버대학교 사이버3관에 지열에너지 및 태양광 발전 시스템을 도입하여 건축물 에너지 자립도를 높이고 탄소배출을 저감하려는 계획임. 지하 3층에는 지열에너지 시스템(용량 3,000kW, 850RT)이 설치되며, 옥상층에는 태양광 발전 시스템(BIPV, 설치면적 $530m^2$, 생산용량 633.79kWp)이 적용되어 저탄소 친환경 캠퍼스

조성에 기여할 것으로 기대됨. 해당 계획은 건축물 단위의 에너지 자립과 지속가능성 확보 측면에서 긍정적으로 평가됨

다. 종합 의견

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 한양대학교-」은 교육연구공간 확충을 위해 도시계획시설(학교) 면적 확장에 대한 도시관리계획과 대상지 내 구역·밀도(건폐율·용적률·높이)·입지특성·건축배치·그린캠퍼스 등에 대한 세부시설조성계획을 변경하고자 하는 것임
- 변경의 주요 내용은 일반관리3구역 내 ①교육연구공간 확충을 위해 신축·증축에 필요한 용적률을 확보하고자 ②도시계획시설(학교) 부지를 추가 편입하고 편입부지를 자연보존구역(18구역)으로 지정하는 한편, ③기존 자연보존구역(10구역)의 비오톱 등급 하향으로 해당 면적이 밀도산정 기준면적에 포함되면서 구역계획, 밀도계획, 건축배치계획, 입지특성계획 및 그린캠퍼스계획이 모두 변경된 사항임
- “도시계획시설(학교) 면적 및 구역계획”은 사이버3관 신축을 위한 신규 부지(4,939㎡)가 도시계획시설(학교)로 추가 지정되면서 캠퍼스 전체 면적이 확대되었으며, 신규 부지는 공익용 보전산지로 건축은 불가하나 자연보존구역(18구역)으로 지정하여 밀도산정면적에 포함시킴. 이는 구역계획 정정을 통해 전략적 공간 활용의 타당성을 확보한 것으로 판단됨
- “밀도(용도지역별 건폐율 및 용적률)계획”은 건축물의 신축 및 증축(3구역)에도, 신규 자연보존구역(18구역)의 편입 및 비오톱 1등급이었던 자연보존구역(10구역) 일부가 2등급으로 하향됨에 따라 밀도산정 기준면

적이 증가하여 전체 사용 밀도(건폐율·용적률)가 감소함. 계획 전반은 조례상 기준을 준수하면서도 과밀 개발을 방지하고 중장기 교육연구 수요에 대비한 여유 밀도를 확보한 것으로 판단됨

- “밀도(구역별 용적률)계획”에서 자연보존구역 일부(10·18구역)의 계획용적률을 일반관리 3구역으로 이전하여 신축 및 증축 수요에 대응하고자 한 것으로, 용적률 이전 후에도 3구역의 계획용적률은 조례기준 이하로 설정되어 있으며, 전체 학교시설 내 용적률 총량도 변화 없이 유지하고 있어 개발 밀도에 대한 안정적 관리가 이루어진 것으로 보임
- “건축배치계획”은 사이버3관 신축과 자연대과학관 증축을 반영하여 일반관리3구역의 건축배치계획이 변경된 것으로, 이 과정에서 행정적 착오로 지정된 구역 오류도 정정됨. 이는 캠퍼스 전체의 공간 효율성과 교육환경의 질적 향상에 기여할 것으로 판단됨
- “입지특성계획”은 신규 편입된 학교부지가 왕십리로(폭 30m) 및 마조로(폭 18m)에 연결하고 있어 ‘간선도로 연결지’로의 지정이 타당하며 이는 개방성 및 접근성 측면에서 긍정적 효과가 예상됨
- “그린캠퍼스계획”은 사이버3관 신축에 지열 및 태양광 시스템을 도입하여 에너지 자립도 제고 및 저탄소 캠퍼스를 구현하고자 하는 것으로 실현 가능성과 친환경적 방향성을 모두 갖춘 것으로 평가됨