

**서울특별시 도시계획시설(학교) 및
세부시설조성계획(기본계획) 결정을 위한 의견청취안
- 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스 -**

심 사 보 고

의안 번호	3237
----------	------

2022. 6. 13.
도시계획관리위원회

I. 안전명 : 서울특별시 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획)
결정을 위한 의견청취안(한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
3237	2022.5.25.	2022.5.27.	제308회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2022.6.13.)	원안동의

III. 제안설명 요지(최진석 도시계획국장)

1. 제안 이유

- 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스의 체계적이고 효율적인 시설관리를 위하여 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획)을 결정하고자 함

2. 주요 내용

- 도시계획시설(학교) 결정(신설)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	학교	대학 (한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스)	용산구 보광동 238-2 일원	-	증)31,365	31,365	-	제2종 일반주거지역 (7층이하)

○ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

■ 구역계획

구 분	구 역	구 분	면 적 (㎡)	비 고
관 리	일반관리구역	①	3,400	
		②	6,455	
		③	6,281	
		④	4,880	
		⑤	3,607	
		소 계	24,623	
유 지	외부활동구역	⑥	2,113	
		⑦	2,008	
		소 계	4,121	
보 존	녹지보존구역	⑧	2,621	
		소 계	2,621	
합 계			31,365	

■ 밀도계획

- 건폐율

구분	밀도산정 기준면적(㎡)	조례건폐율 (%)	사용건폐율 (%)	관리건폐율 (%)	비 고
제2종일반주거지역 (7층이하)	31,365	60.00	29.4	40.00	

- 구역별 조서(용적률 및 높이계획)

구역 구분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례 용적률 (%)	사 용 용적률 (%)	관 리 용적률 (%)	관 리 높 이(m)	비 고
①	3,400	200.00	133.7	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
②	6,455	200.00	110.8	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
③	6,281	200.00	168.9	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
④	4,880	200.00	150.7	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
⑤	3,607	200.00	17.5	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
⑥	2,113	200.00	-	10.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동구역
⑦	2,008	200.00	-	10.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동구역
⑧	2,621	200.00	-	-	-	녹지보존구역
합계	31,365	200.00	96.8	140.0		

- 변경 건축물 조서

구역	건물 번호	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
⑤ 일반 관리 구역	10	체육관	699.5	-	699.5	-	699.5	-	0/1	-	철거
	11	복지관 및 체육관	-	1,142.9	-	4,960.3	-	4,960.3	-	0/5	신축
합 계			699.5	1,142.9	699.5	4,960.3	699.5	4,960.3			

3. 추진 경위

- '73. 2 : 재단법인 정수직업훈련원 설립인가
- '96. 1. : 정수기능대학 승격
- '99. 1. : 교명변경 (정수기능대학 → 서울정수기능대학)
- '06. 3. : 한국폴리텍대학 출범 (기능대학/직업전문학교 통합)
- '21. 9. 16. : 도시계획시설(학교) 결정 및 세부시설조성계획(기본계획)
입안 제안 (한국폴리텍대학 → 용산구)
- '21.10.21. : 열람공고 및 관련부서 협의
(10. 21. ~ 11. 4., 서울경제신문, 문화일보)
- '21. 12. 2. : 용산구 의회의견 청취(원안가결)
- '22. 2. 10. : 용산구 도시계획위원회 자문(원안동의)

4. 주민의견 청취

- 의견청취기간: 2021. 10. 21. ~ 11. 04.
- 계 재 신 문: 서울경제신문, 문화일보
- 열 램 장 소: 서울특별시 시설계획과, 용산구 도시계획과
- 의견청취결과: 주민의견 없음

5. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의를부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 도시계획 상임기획과	○ ‘①~④일반관리구역 계획’은 각 건축물별 (4개동)로 별도의 구역으로 구분 계획하였으나, 밀도계획(건폐율 40%이하, 용적률 170%이하, 높이 해발고도 +28m (7층)이하)이 동일한 바, 구역 구분의 효용성 및 필요성 검토	▶ 대학 시설 신규 결정 건이지만, 기조성된 학교로 금회 세부시설조성계획으로 신축되는 건축물은 1개동임 ▶ 대학세부시설의 지속적이고 체계적인 관리를 위하여 관련부서 사전협의 등을 거쳐 건축물의 성격에 따라 구역계획의 구분이 필요하여 계획하였음	반영
서울시 시설계획과	○ 본 사업의 환경성검토 업무는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스를 통하여 진행바람	▶ 환경성검토 관련 협의는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스를 통하여 진행토록 하겠음	반영
서울시 물순환 정책과	○ 본 사업은 대지면적10,000㎡이상에 해당됨에 따라 사업시행인가, 건축 인·허가 신청시 서울시(물순환정책과)에 ‘저영향개발 사전협의’를 요청하기 바람	▶ 시설 결정 면적이 10,000㎡이상이지만, 기조성이 완료된 토지로 신규 시설물이 설치되는 구역의 면적은 3,607㎡에 해당함에 따라 사업시행인가 및 건축·인허가 신청 전 ‘저영향개발 사전협의’의 필요 유무에 대해 협의토록 하겠음	반영
용산구 문화체육과	○ 해당 사업구역은 조선시대 성저십리에 포함되는 매장문화재 유존지역으로서 ‘지표조사 공영제’에 의거 참관, 표본 및 시굴 조사를 시행해야 하는 지역임(개발완료 지역 제외) 착공신고 전 관련 전문기관에 의뢰하여 동 조사를 실시하고, 조사 완료 후 결과 제출	▶ 신규 시설 결정 건이나 개발이 완료된 지역의 건축물 신축에 해당함에 따라 시굴조사 필요유무에 대해 건축허가 전 사전협의토록 하겠음	반영

6. 재원조달계획

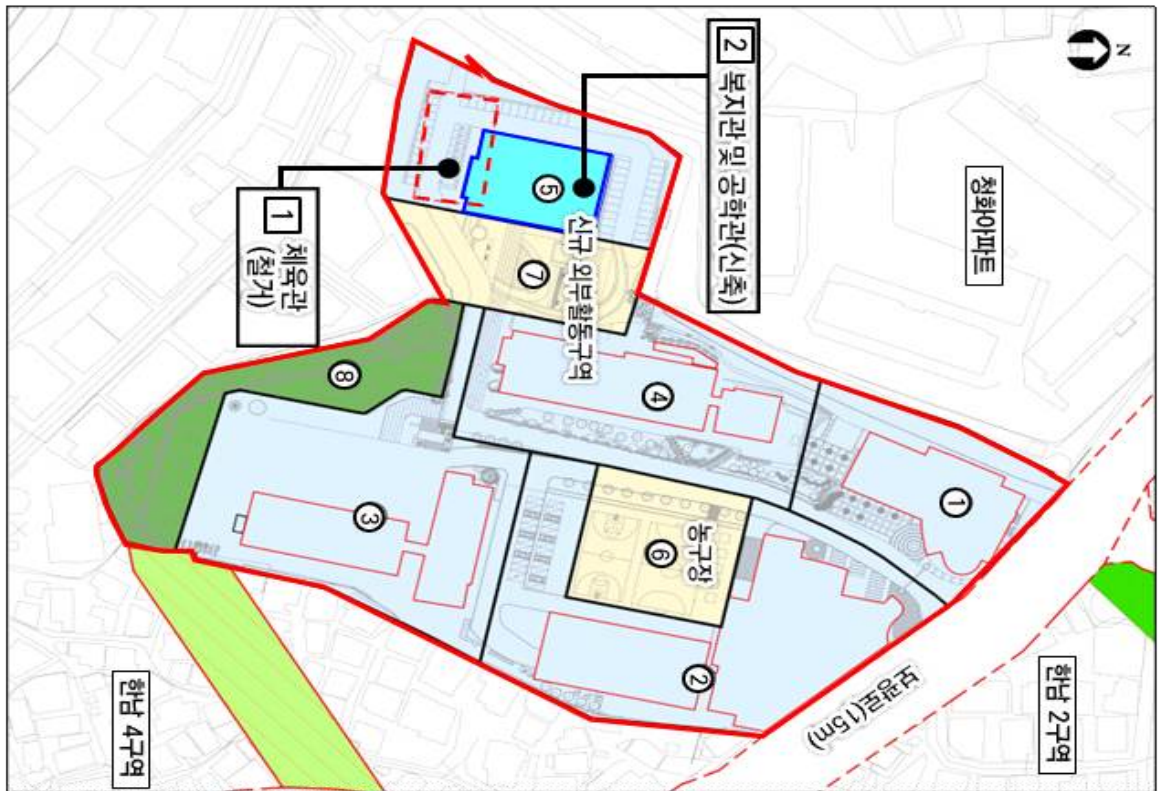
○ 연차별 투자계획

- 사업비는 한국폴리텍대학 BTL사업으로 조달할 계획임

[단위: 백만 원]

구 분	계	기투자	연차별 투자계획		비 고
		2021년	2022년	2023년	
공 사 비	8,385	-	2,829	5,556	
시설부대비	2,783	323	820	1,640	설계비 포함
합 계	11,118	323	3,649	7,196	

□ 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안)



세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안) 조서

* 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

구분	구분명	지정명	위치	면적(㎡)	종류	비고
1	체육관	체육관	한남 4구역	1,160.3	체육시설	신축
2	농구장	농구장	한남 4구역	22.8	체육시설	신축
3	복지관	복지관	한남 4구역	1,160.3	복지시설	신축
4	공학관	공학관	한남 4구역	1,160.3	교육시설	신축

* 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

○ 구역명

구분	구분명	면적(㎡)	종류	비고
1	체육관	1,160.3	체육시설	신축
2	농구장	22.8	체육시설	신축
3	복지관	1,160.3	복지시설	신축
4	공학관	1,160.3	교육시설	신축

○ 도로명

구분	구분명	면적(㎡)	종류	비고
1	체육관	1,160.3	체육시설	신축
2	농구장	22.8	체육시설	신축
3	복지관	1,160.3	복지시설	신축
4	공학관	1,160.3	교육시설	신축

○ 구역명

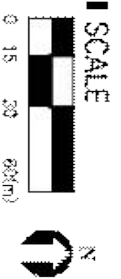
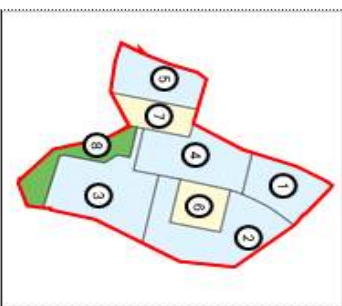
구분	구분명	면적(㎡)	종류	비고
1	체육관	1,160.3	체육시설	신축
2	농구장	22.8	체육시설	신축
3	복지관	1,160.3	복지시설	신축
4	공학관	1,160.3	교육시설	신축

한국폴리텍대학
(서울점수점퍼스)
세부시설조성계획

세부시설조성계획 결정(안)도

범례

- 학교결정선(안)
- 일반관리구역
- 외부활동구역
- 농지보존구역
- 신축예정건축물
- 철거예정건축물
- 구역구분도



IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

“개 요”

- 이 의견청취안은 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스를(용산구) 도시계획 시설(학교)로 결정하고 세부시설조성계획(기본계획)을 결정하여¹⁾ 캠퍼스 내 일부 시설을 철거 및 신축하려는 것으로 2022년 5월 25일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 5월 27일 우리위원회에 회부된 사안임.

“의견청취 경위”

- 대상지인 서울정수캠퍼스는 '73년 정수직업훈련원(재)으로 시작하여 '96년 기능대학으로 승격한 후 '06년 한국폴리텍대학에 포함된 대학으로, '97년 기능대학이 전문대학으로 인정되면서²⁾ 관련 법규에 따라 도시계획시설(학교) 결정이 필요한 상황에서(검토보고서 붙임1), 체육관을 철거하고 공학관·복지관을 신축하기 위해 도시계획시설(학교) 결정을 추진하는 것으로 파악됨.
- 참고로, 한국폴리텍대학은 기능대학과(24개) 직업전문학교를(21개) 통합하여 '06년 출범한 고용노동부 산하 국책 특수대학으로서(검토보고서 붙임2)³⁾, 고용노동부의 BTL 사업과 연계하여(검토보고서 붙임3)

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 학교는 도시계획시설 결정시 세부시설조성계획을 함께 결정해야 함(검토보고서 붙임1)

2) 기능대학법 [시행 1998. 1. 1.] [법률 제5475호, 1997. 12. 24., 전부개정]

제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

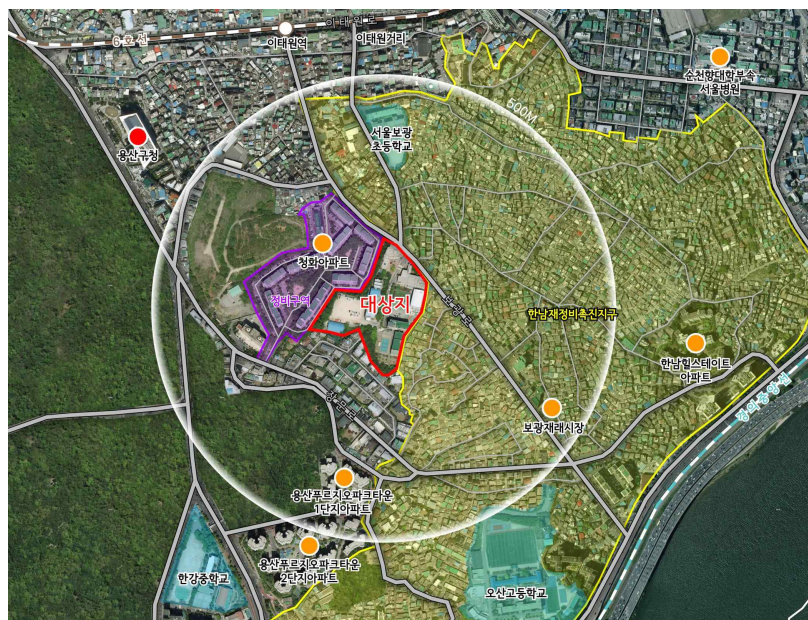
1. “기능대학”이라 함은 교육관계법에 의한 전문대학으로서 학위과정인 다기능기술자과정과 직업훈련기본법에 의한 직업훈련과정 등을 병설운영하는 교육·훈련기관을 말한다.

※ 기능대학법은 2010년 폐지되었고, 국민 평생 직업능력 개발법에서 기능대학을 규정하고 있음

단계별 캠퍼스 개편 및 도시계획시설(학교) 결정을 진행하고 있으며, 대상지의 건물 신축도 BTL 사업으로⁴⁾ 추진할 계획임.

“배경 및 현황”

- 대상지 현황을 살펴보면, 제2종일반주거지역(7층이하)이고, 북측 아파트단지를(청화아파트 10~12층) 제외하면 저층주거지에(7층 이하) 연결하고 있으며, 동측·남측의 저층주거지는 한남재정비촉진지구⁵⁾ 포함되어 있음. 대상지 북동측에 연결한 보광로에서 진출입이 이루어지고, 북측 약 600m 거리에 이태원역이(지하철 6호선) 위치함.



3) 대상지인 서울정수캠퍼스는 한국폴리텍대학 I 에 포함

4) 사업시행자가 건설 후 임대 운영하여 사업비를 충당
사회기반시설에 대한 민간투자법

제4조(민간투자사업의 추진방식) 민간투자사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 추진하여야 한다.

2. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

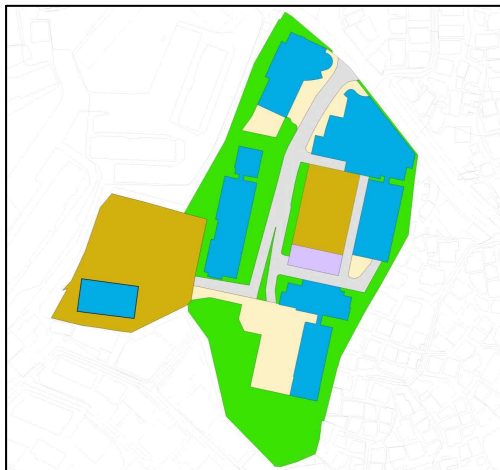
5) 한남재정비촉진지구는 5개 재정비촉진구역(주택재개발사업)으로 구성되며, 대상지는 한남2구역 및 한남4구역과 연결되어 있음(검토보고서 불임4)



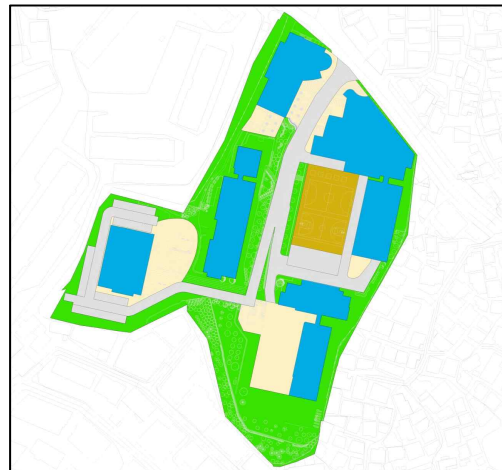
- 대상지에는 공학관·학생회관·체육관 등 10개 건물이 있고 운동장은 2개 있으나, 1개 운동장만 체육 기능을 하고 다른 1개 운동장은 주차장으로 사용 중임⁶⁾. 이번 도시계획이 결정되면 체육관을 철거하고, 주차장으로 사용 중인 운동장에 공학관·복지관을⁷⁾ 신축할 계획임.

재학생수(22년)	학 과	교지면적	연면적 (용적률)	건 물
1,619명	13개 전기, 전자, 컴퓨터, 기계, 에너지 등	31,365㎡	30,376㎡ (96.8%)	10개동 대학본부, 공학관(1~3), 기숙사, 학생회관, 체육관 등

※ 시설 현황 및 변경 계획



현 황



계 획 안

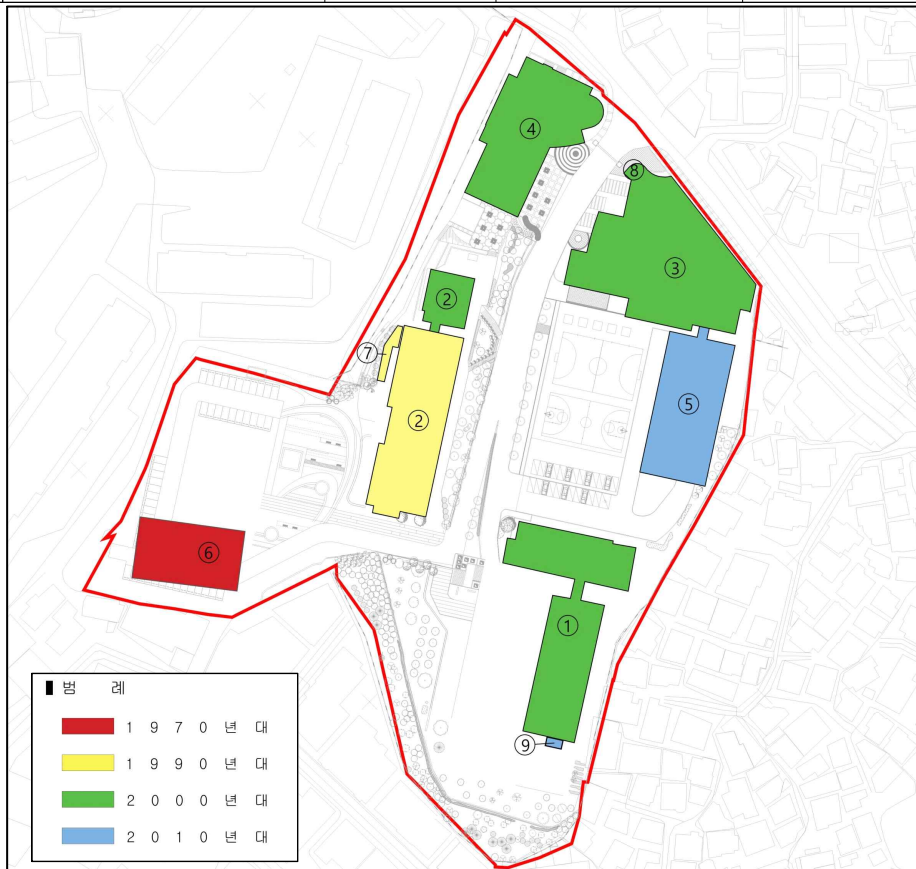
6) 1개 운동장은(1,716㎡) 풋살·농구장으로 사용 중인 반면, 이번 건물 신축을 추진하는 운동장은(3,925㎡) 주민 민원(소음) 등으로 체육기능을 하지 않고 주차장 등으로 이용 중임

7) 신축 건물은 공학관이 주용도이나, 다목적체육관도 계획되어 있어, 공학관·복지관으로 지칭(다목적체육관 외에 다른 복지관 용도는 없음)

구 분		대지 면적(m²)			구성비 (%)
		현황	증감	계획안	
합 계		31,365.0	-	31,365.0	100.0
	교 사	9,225.0	증) 443.4	9,668.4	30.8
	운 동 시 설	6,624.5	감) 4,907.6	1,716.9	5.5
	광장 및 부대시설	3,213.6	증) 1,112.9	4,326.5	13.8
	도로 및 주차장	3,597.7	증) 1,746.9	5,344.6	17.0
	녹 지	8,704.2	증) 1,604.4	10,308.6	32.9

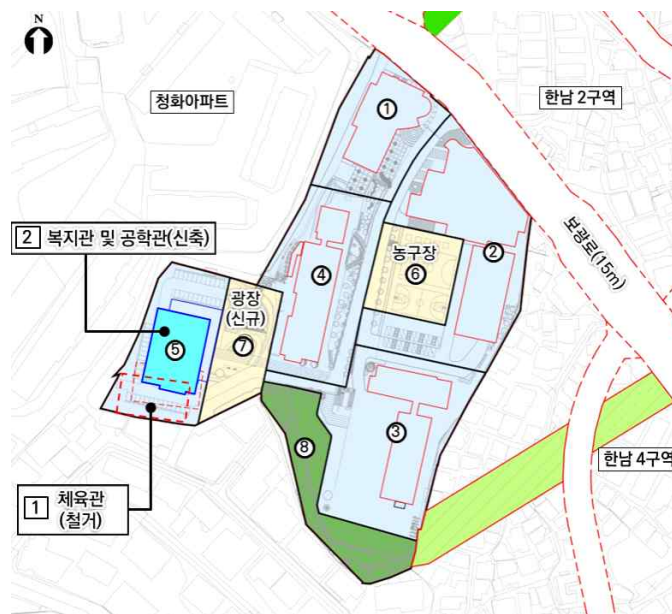
※ 건축물 현황

연번	건물명	연도	연면적	층수	비고
①	대학본부 및 제1공학관	2008	14,334.46	B2 / 7F	
②	제2공학관 (구관, 신관)	구관 1996 신관 2005	7,563.81	B1 / 5F	
③	제3공학관	2007	6,329.40	B1 / 4F	
④	기숙사동	2007	5,719.29	B1 / 6F	
⑤	학생회관	2014	2,451.97	3F	
⑥	체육관	1976	699.51	1F	철거
⑦	위험물창고	1996	30.00	1F	
⑧	수위실	2007	22.57	1F	
⑨	외부창고	2017	17.11	1F	



“계획의 주요 내용”

- 토지이용계획을 보면, 교육·연구시설 중심의 일반관리구역과, 주민들과 공유하는 외부활동구역, 비오톱1등급지를 포함한 녹지보존구역으로 구분하여 구역별 밀도·높이 계획을 수립함.



법정 건폐율(%)	사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)	비고
	현황	계획		
60.0	29.4	30.8	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)

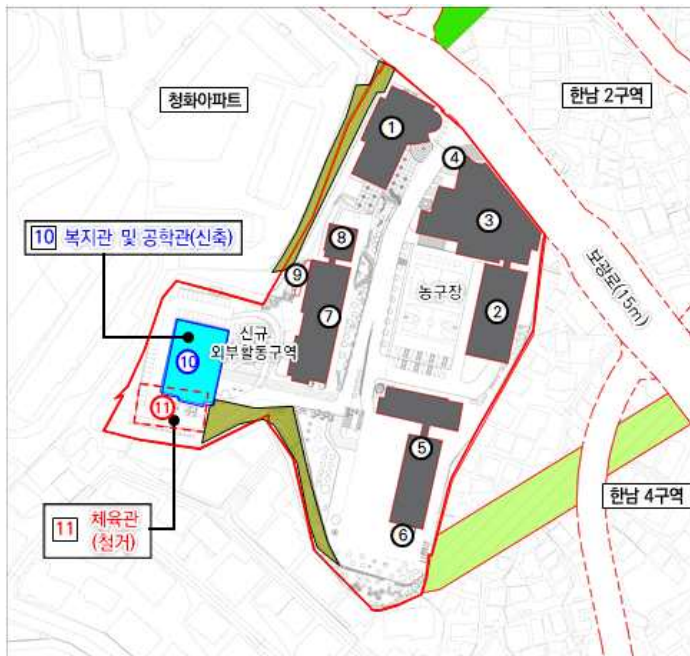
구역		면적 (㎡)	용적률 (%)				높이 (m)	입지시설	건축 면적(㎡)	연면적 (㎡)	비고
			조례	사용	계획	관리					
일반 관리	1	3,400	200.0	133.7	133.7	170.0	28m이하	기숙사	1,049.1	5,719.3	
	2	6,455	200.0	110.8	110.8	170.0	28m이하	학생회관 제3공학관	2,474.8	8,804.0	
	3	6,281	200.0	168.9	168.9	170.0	28m이하	본관및제1공학관 창고	3,472.8	14,351.6	
	4	4,880	200.0	150.7	150.7	170.0	28m이하	제2공학관 구관, 신관	1,528.8	7,593.8	
	5	3,607	200.0	17.5	137.5	170.0	28m이하	공학관·복지관	1,142.9	4,960.3	신축(5층)
외부 활동	6	2,113	200.0	-	-	10.0	12m이하	농구장	-	-	
	7	2,008	200.0	-	-	10.0	12m이하	광장	-	-	신규
보존	8	2,621	200.0	-	-	-	-	녹지	-	-	

- 입지특성계획과 지역공동체계획을 보면, 고층주거 연접지, 저층주거 연접지, 간선가로 연접지로 구분하여 각각 경계부·외부공간계획을 수립하되, 문화·체육시설 및 주차장(일부) 등은 지역사회에 개방·공유하는 시설로 계획됨.



- 건축계획에서는, 배드민턴장·탁구장 등으로 사용 중인 체육관과(건축면적 $699.5m^2$, 1층) 주차장으로 사용 중인 운동장을($3,925m^2$) 철거하고, 공학관·복지관(건축면적 $1,143m^2$) 및 광장을($1,170m^2$) 조성할 계획임. 체육관을 철거하는 대신, 신축 건물에 다목적 체육관이 계획되었고, 운동장 대신 새롭게 조성되는 광장은 지역사회에 개방할 계획임.

구 분	면 적(m^2)	총 별 용 도
지상1층	1,052.25	다목적 실습실, 대회의실, 기계실, 전기실, 발전기실, 관리실
지상2층	1,017.53	실습실, 강의실, 소형강의실, 교수실, 재료실
지상3층	1,017.53	실습실, 강의실, 소형강의실, 교수실, 재료실
지상4층	1,034.33	실습실, 강의실, 소형강의실, 교수실, 재료실
지상5층	838.67	다목적체육관, 기구보관실, 준비실, 샤워실, 공조실
합 계	4,960.31	



구분	건물명	건축면적		연면적		자상층 연면적		층수	비고
		현황	계획(안)	현황	계획(안)	현황	계획(안)		
1	기숙사	1,049.1		5,719.3		4,546.2		6	변경 없음
2	학생회관	1,144.9		2,452.0		2,452.0		3	
3	제3공학관	1,306.8		6,329.4		4,676.5		4	
4	수위실	23.1		22.6		22.6		1	
5	본관 및 제1공학관	3,455.7		14,334.5		10,594.3		7	
6	창고	17.1		17.1		17.1		1	
7	제2공학관 신관	1,223.6		6,173.2		6,096.0		5	
8	제2공학관 구관	275.2		1,390.6		1,242.2		5	
9	위험물 창고	30.0		30.0		30.0		1	
10	복지관 및 공학관	-	1,142.9	-	4,960.3	-	4,960.3	5	신축
11	체육관	699.5	-	699.5	-	699.5	-	1	철거

“재원조달계획”

- 건물 철거 및 신축 등에 소요되는 비용은 111억 1천8백만 원으로 학교법인에서(한국폴리텍대학) BTL 사업으로 조달할 계획임(사업자: 참기술2차주식회사, 공사기간: '22년 하반기~ '23년 하반기).

(단위: 백만 원)

구 분	계	기투자	연차별 투자계획		비 고
		2021년	2022년	2023년	
공 사 비	8,385	-	2,829	5,556	설계비 포함
시설부대비	2,783	323	820	1,640	
합 계	11,118	323	3,649	7,196	

“종 합”

- 이 의견청취안은 대학 건물을 철거·신축하고자 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획을(기본계획) 결정하는 사안으로,

학생들의 교육환경 개선 및 산업교육 인프라 확충, 그리고, 학교시설의 체계적 관리(도시계획시설) 측면에서 타당하다고 사료됨.
- 다만, 대상지는 도심 캠퍼스로서, 운동장은 체육기능 뿐 아니라 오픈스페이스 기능도 중요한 반면, 이 계획안에 따르면 건물 신축에 따라 운동장이($3,925m^2$) 없어지고 광장이($1,170m^2$) 조성되어, 오픈스페이스 축소 및 신축 건물에 따른 공간 위요 등으로 개방감 축소가 불가피할 것으로 판단됨.
- 또한, 외부활동구역으로서 지역 주민들과 공유시설로 광장이 계획되었으나, 대상지의 유일한 진출입부인 보광로에서 상당히 거리가 있고 광장 동측으로 건물이(제2공학관) 차폐하여 지역 주민들의 이용에 인지도·접근성 문제가 있을 수 있음.
- 따라서, 광장이 오픈스페이스 및 지역 공유시설로 충분히 기능할 수 있도록, 공간의 개방감 형성 및 동선 편의성 등이 각별히 계획·설계되어야 할 것임,
- 한편, 대상지는 '97년에 전문대학으로 인정되어 도시계획시설(학교)로 이미 결정되었어야 하나, 25년이 지난 후에야 시설을 결정하는 경위에 대해 집행부의 설명이 요구되고⁸⁾,

8) 기능대학이(구 기능대학법, 고용노동부) 전문대학인지(고등교육법, 교육부) 법해석 오류가 있었고, 고용노동부·교육부·국토교통부(도시계획시설규칙) 등 관련부처들에서 관심 사각

그 동안, 도시계획시설(학교)이 결정되지 않은 채, 대상지에 건물들이 신축된(검토보고서 8p) 경위도 해명이 요구된다고 하겠음.

도시계획시설(학교) 결정 대상임에도 서울시의 관리대상에서 누락되어, 2000년대 대상지에 건물들이 신축되었음에도 학교시설의 계획 관리가 이루어지지 않았는데 이러한 관리 누락이 반복되지 않도록 주의가 요구된다고 하겠음.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

지대에 놓여 그 동안 관리가 소홀해 왔고, 최근에는 고용노동부가 BTL 사업을 추진하면서 이와 연계하여 한국폴리텍대학의 도시계획시설(학교) 결정이 이행되는 것으로 파악됨.

서울특별시 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정을 위한 의견청취안

- 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스 -

의안 번호	3237
----------	------

제출년월일 : 2022년 5월 25일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 서울특별시 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획)
결정을 위한 의견청취안 - 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스

2. 안건내용

○ 도시계획시설(학교) 결정(신설)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	학교	대학 (한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스)	용산구 보광동 238-2 일원	-	증)31,365	31,365	-	제2종 일반주거지역 (7층이하)

○ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

- 구역계획

구 분	구 역	구 분	면 적 (㎡)	비 고
관 리	일반관리구역	①	3,400	
		②	6,455	
		③	6,281	
		④	4,880	
		⑤	3,607	
		소 계	24,623	
유 지	외부활동구역	⑥	2,113	
		⑦	2,008	
		소 계	4,121	
보 존	녹지보존구역	⑧	2,621	
		소 계	2,621	
합 계			31,365	

- 밀도계획

1) 건폐율

구분	밀도산정 기준면적(㎡)	조례건폐율 (%)	사용건폐율 (%)	관리건폐율 (%)	비 고
제2종일반주거지역 (7층이하)	31,365	60.00	29.4	40.00	

2) 구역별 조서(용적률 및 높이계획)

구역 구분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조 레 용적률 (%)	사 용 용적률 (%)	관 리 용적률 (%)	관 리 높 이(m)	비 고
①	3,400	200.00	133.7	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
②	6,455	200.00	110.8	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
③	6,281	200.00	168.9	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
④	4,880	200.00	150.7	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
⑤	3,607	200.00	17.5	170.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리구역
⑥	2,113	200.00	-	10.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동구역
⑦	2,008	200.00	-	10.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동구역
⑧	2,621	200.00	-	-	-	녹지보존구역
합계	31,365	200.00	96.8	140.0		

3) 변경 건축물 조서

구역	건물 번호	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
⑤ 일반 관리 구역	10	체육관	699.5	-	699.5	-	699.5	-	0/1	-	철거
	11	복지관 및 체육관	-	1,142.9	-	4,960.3	-	4,960.3	-	0/5	신축
합 계			699.5	1,142.9	699.5	4,960.3	699.5	4,960.3			

3. 입안사유

- 한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스의 체계적이고 효율적인 시설관리를 위하여 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획)을 결정하고자 함.

4. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역: 제2종일반주거지역(7층이하)

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간: 2021. 10. 21. ~ 11. 04.
- 계 재 신 문: 서울경제신문, 문화일보
- 열 략 장 소: 서울특별시 시설계획과, 용산구 도시계획과
- 의견청취결과: 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의를부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 도시계획 상임기획과	○ '①~④일반관리구역 계획'은 각 건축물별 (4개동)로 별도의 구역으로 구분 계획하였으나, 밀도계획(건폐율 40%이하, 용적률 170%이하, 높이 해발고도 +28m (7층)이하)이 동일한 바, 구역 구분의 효용성 및 필요성 검토	▶ 대학 시설 신규 결정 건이지만, 기조성된 학교로 금회 세부시설조성계획으로 신축되는 건축물은 1개동임 ▶ 대학세부시설의 지속적이고 체계적인 관리를 위하여 관련부서 사전협의 등을 거쳐 건축물의 성격에 따라 구역계획의 구분이 필요하여 계획하였음	반영
서울시 시설계획과	○ 본 사업의 환경성검토 업무는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스를 통하여 진행바람	▶ 환경성검토 관련 협의는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스를 통하여 진행토록 하겠음	반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 물순환 정책과	○ 본 사업은 대지면적10,000㎡이상에 해당 됨에 따라 사업시행인가, 건축 인·허가 신 청시 서울시(물순환정책과)에 ‘저영향개 발 사전협의’를 요청하기 바람	▶ 시설 결정 면적이 10,000㎡이상이지만, 기조성이 완료된 토지로 신규 시설물이 설치되는 구역의 면적은 3,607㎡에 해당함 에 따라 사업시행인가 및 건축·인허가 신 청 전 ‘저영향개발 사전협의’의 필요 유무 에 대해 협의토록 하겠음	반영
용산구 문화체육과	○ 해당 사업구역은 조선시대 성저십리에 포함되는 매장문화재 유존지역으로서 '지표 조사 공영제'에 의거 참관, 표본 및 시굴 조사를 시행해야 하는 지역임(개발완료 지역 제외) 착공신고 전 관련 전문기관에 의뢰하여 동 조사를 실시하고, 조사 완료 후 결과 제출	▶ 신규 시설 결정 건이나 개발이 완료된 지역의 건축물 신축에 해당함에 따라 시 굴조사 필요유무에 대해 건축허가 전 사 전협의토록 하겠음	반영

7. 환경성 검토

- 기 운영중인 캠퍼스 내 운동장부지에 체육관(지상1층)을 철거하고 복지관 및 공학관(지상5층)을 신축하는 계획으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단 됨

8. 기 타

- 연차별 투자계획
 - 사업비는 한국폴리텍대학 BTL사업으로 조달할 계획임

[단위:백만원]

구 분	계	기투자	연차별 투자계획		비 고
		2021년	2022년	2023년	
공 사 비	8,385	-	2,829	5,556	
시설부대비	2,783	323	820	1,640	설계비 포함
합 계	11,118	323	3,649	7,196	

○ 주요 추진경위

- '73. 2. : 재단법인 정수직업훈련원 설립인가
- '96. 1. : 정수기능대학 승격
- '99. 1. : 교명변경 (정수기능대학 → 서울정수기능대학)
- '06. 3. : 한국폴리텍대학 출범 (기능대학/직업전문학교 통합)
- '21. 9. 16. : 도시계획시설(학교) 결정 및 세부시설조성계획(기본계획) 입안 제안
(한국폴리텍대학 → 용산구)
- '21. 10. 21.: 열람공고 및 관련부서 협의 (10. 21. ~ 11. 4., 서울경제신문,문화일보)
- '21. 12. 2. : 용산구 의회의견 청취(원안가결)
- '22. 2. 10. : 용산구 도시계획위원회 자문(원안동의)

[붙임] 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안). 끝.

※ 작성자 : 시설계획과 교육문화계획팀 장수련 (☎ 2133-8412)

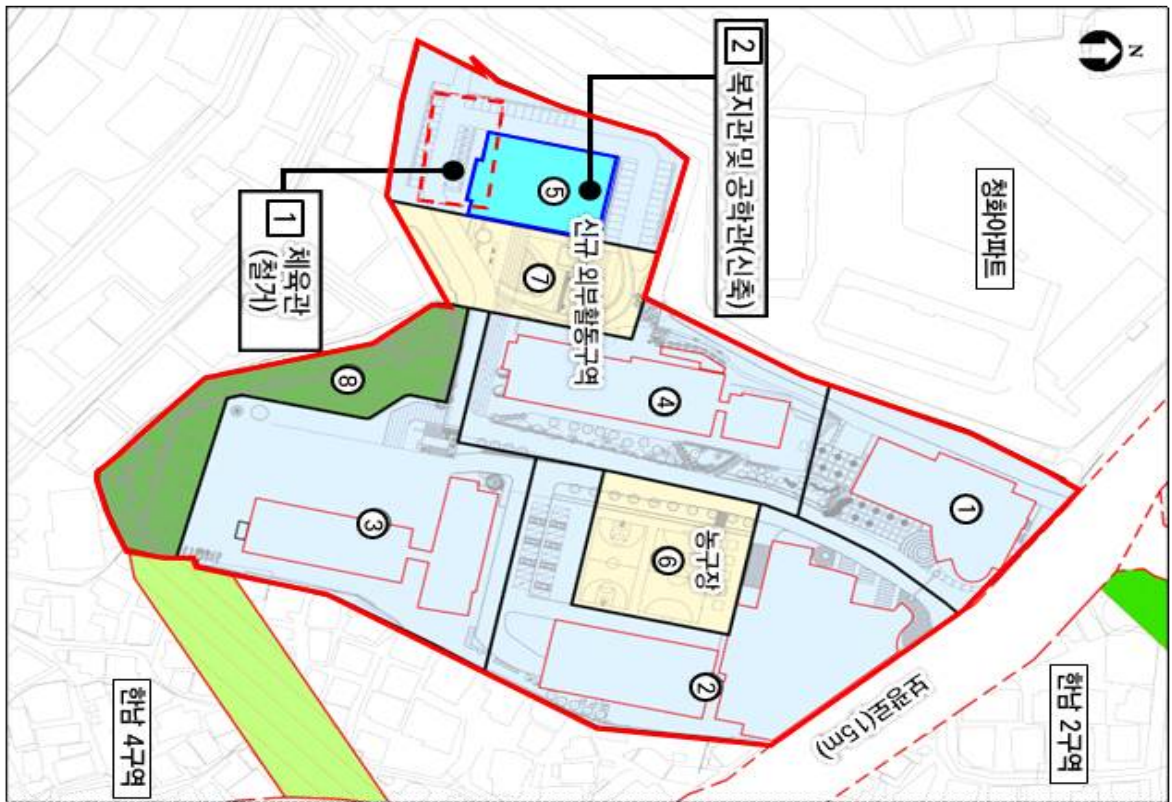
붙임 1 위치도 및 전경사진

□ 위치도



□ 전경사진





세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안) 조서

* 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
1	체육관	체육관	한남 2구역	1,500.0	1,500.0	1,500.0	신축
2	농구장	농구장	한남 2구역	2,000.0	2,000.0	2,000.0	신축

* 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
1	학교	학교	한남 2구역	1,500.0	1,500.0	1,500.0	신축
2	농구장	농구장	한남 2구역	2,000.0	2,000.0	2,000.0	신축

도시계획

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
1	학교	학교	한남 2구역	1,500.0	1,500.0	1,500.0	신축
2	농구장	농구장	한남 2구역	2,000.0	2,000.0	2,000.0	신축

도시계획시설조성계획

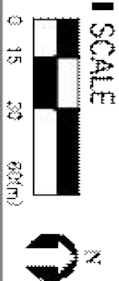
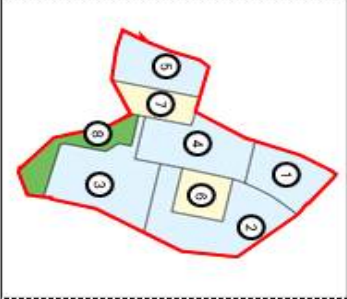
구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
1	학교	학교	한남 2구역	1,500.0	1,500.0	1,500.0	신축
2	농구장	농구장	한남 2구역	2,000.0	2,000.0	2,000.0	신축

한국폴리텍대학
(서울점수캠퍼스)
세부시설조성계획

세부시설조성계획 결정(안)도

범례

- 학교결정선(안)
- 일반관리구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 신축예정건축물
- 철거예정건축물
- 구역구분도



□ 구역계획



일반관리구역(5개구역)	외부활동구역(2개구역)	녹지보존구역(1개구역)
대학 내 교육연구용도의 건축물이 입지하고 있는 대학 생활중심 구역으로 계획하여 관리	대학 내 학생 및 지역주민 등과 함께 공유할 수 있는 농구장을 외부활동 구역으로 관리	대학 내 비오톱 1등급지 및 녹지가 형성된 구역으로 보존하여 관리
		

□ 밀도계획

○ 건폐율 계획

밀도산정기준면적(m²)	조례건폐율(%)	사용건폐율(%)		관리건폐율(%)	비 고
		기 정	변 경		
31,365.0	60.0	29.4	30.8	40.0	

○ 용적률 계획

구역구분		밀도산정기준면적(m²)	조례용적률(%)	사용용적률(%)		관리용적률(%)
				기 정	변 경	
일반관리구역	①	3,400.0	200.0	133.7	133.7	170
일반관리구역	②	6,455.0	200.0	110.8	110.8	170
일반관리구역	③	6,281.0	200.0	168.9	168.9	170
일반관리구역	④	4,880.0	200.0	150.7	150.7	170
일반관리구역	⑤	3,607.0	200.0	17.5	137.5	170
외부활동구역	⑥	2,113.0	200.0	-	-	10
외부활동구역	⑦	2,008.0	200.0	-	-	10
녹지보존구역	⑧	2,621.0	200.0	-	-	-
합 계		31,365.0	200.0	96.8	110.4	140



□ 높이계획

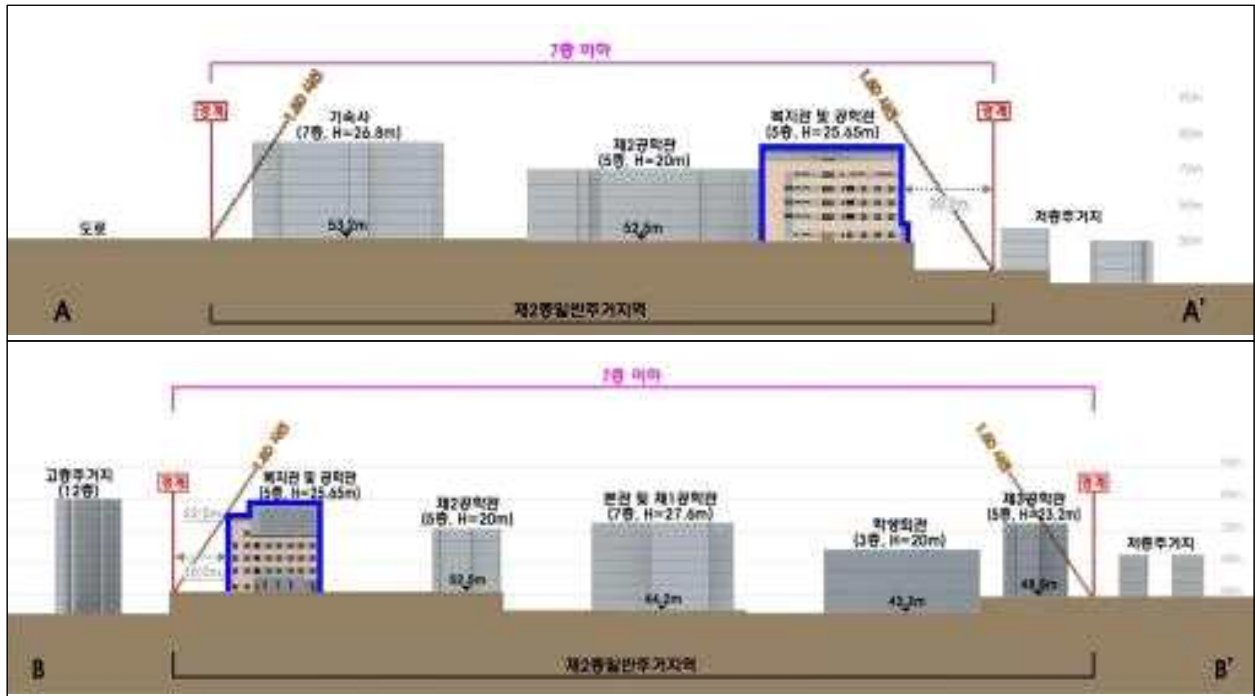
○ 높이관리기준

구 분	높이 관리 기준
용도지역을 기준으로 하는 높이관리계획	• 용도지역 및 기존건축물 등을 고려한 높이기준 세분화 - 제2종일반주거지역 : 지표로부터 최대 +28m(7층)이하로 제한 - 주거지, 시설 등 주변 인접지 특성을 고려하여 수립 ① 복지관 및 공학관(신축) : 27.55m(5층)

○ 높이계획도



○ 단면검토

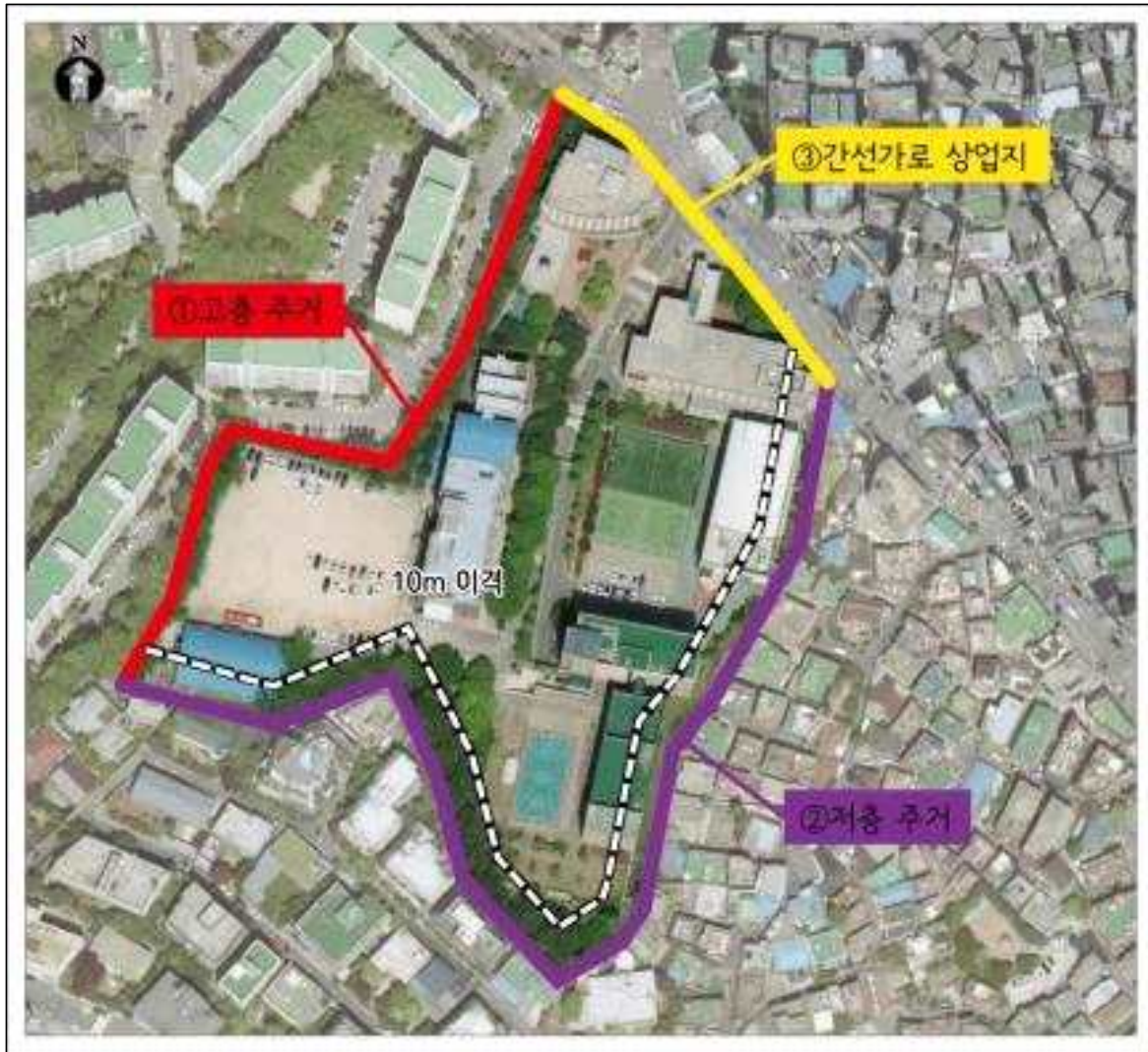


○ 높이계획조서

구역구분	높이 (m)	비고
①	• 지표로부터 최대 +28m(7층) 이하	일반관리구역
②	• 지표로부터 최대 +28m(7층) 이하	일반관리구역
③	• 지표로부터 최대 +28m(7층) 이하	일반관리구역
④	• 지표로부터 최대 +28m(7층) 이하	일반관리구역
⑤	• 지표로부터 최대 +28m(7층) 이하	일반관리구역
⑥	• 지표로부터 최대 +12m 이하	외부활동구역
⑦	• 지표로부터 최대 +12m 이하	외부활동구역
⑧	• 지표로부터 최대 +0m 이하	녹지보존구역

□ 입지특성계획

○ 입지특성계획도



○ 대학 경계부 관리

① 고층주거 연결지

» 대상지 주변 고층주거사실아 파트 높이 등을 고려한 계획

② 저층주거 연결지

» 저층주거지의 일조권 피해 예방 및 주거지 보호를 위한 계획

③ 간선가로 연결지

» 시각적, 공간적 개방성을 제고하고 가로의 연속성을 확보하는 계획 (후후 건축계획 시)

□ 건축계획

○ 사업의 필요성

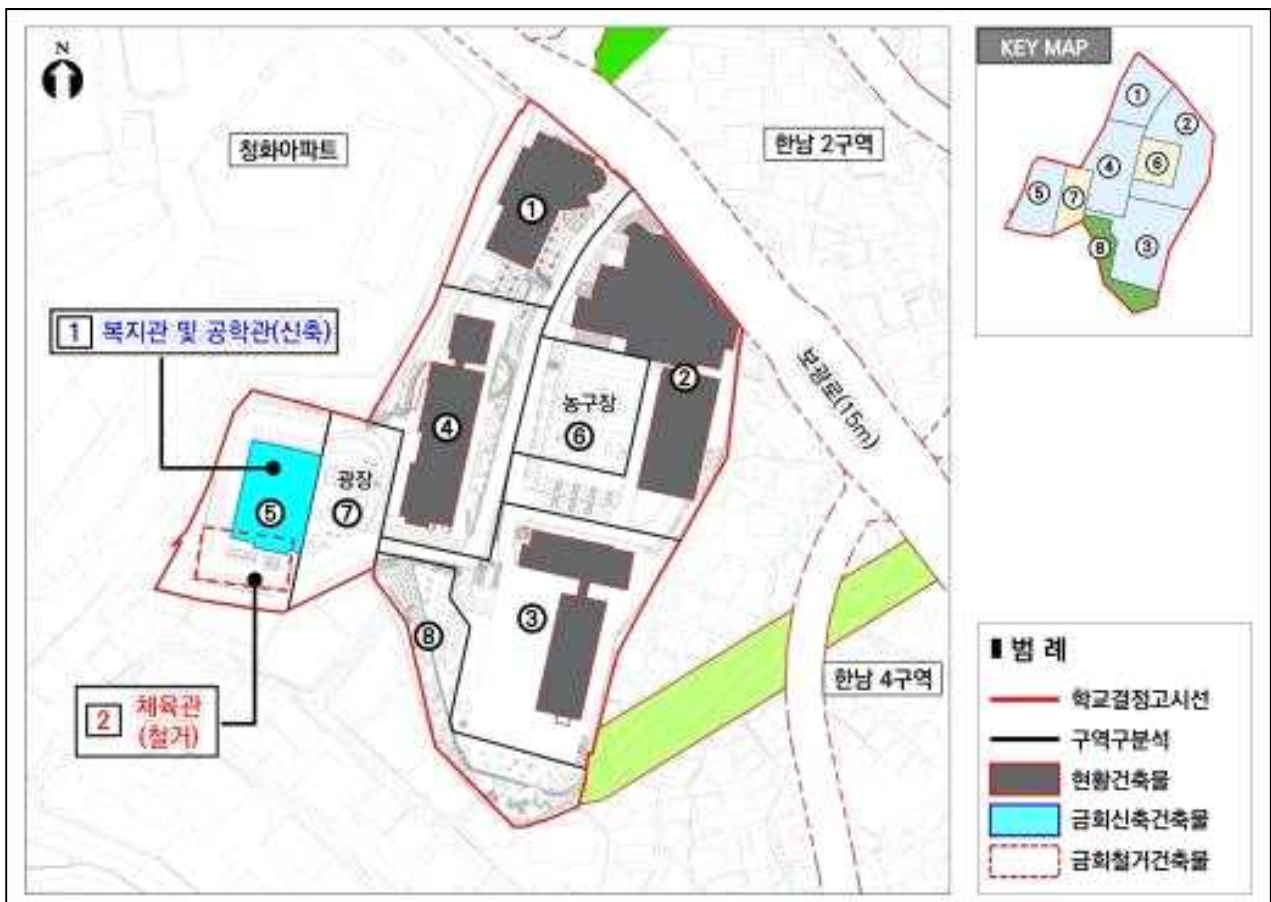
- 폴리텍 대학 내 학생들의 교육환경개선을 위하여 기존 체육관 철거, 복지관 및 공학관을 신축하고자 함

철거 : 체육관(1층)

신축 : 복지관 및 공학관(5층) : 실습실, 다목적 체육관 등

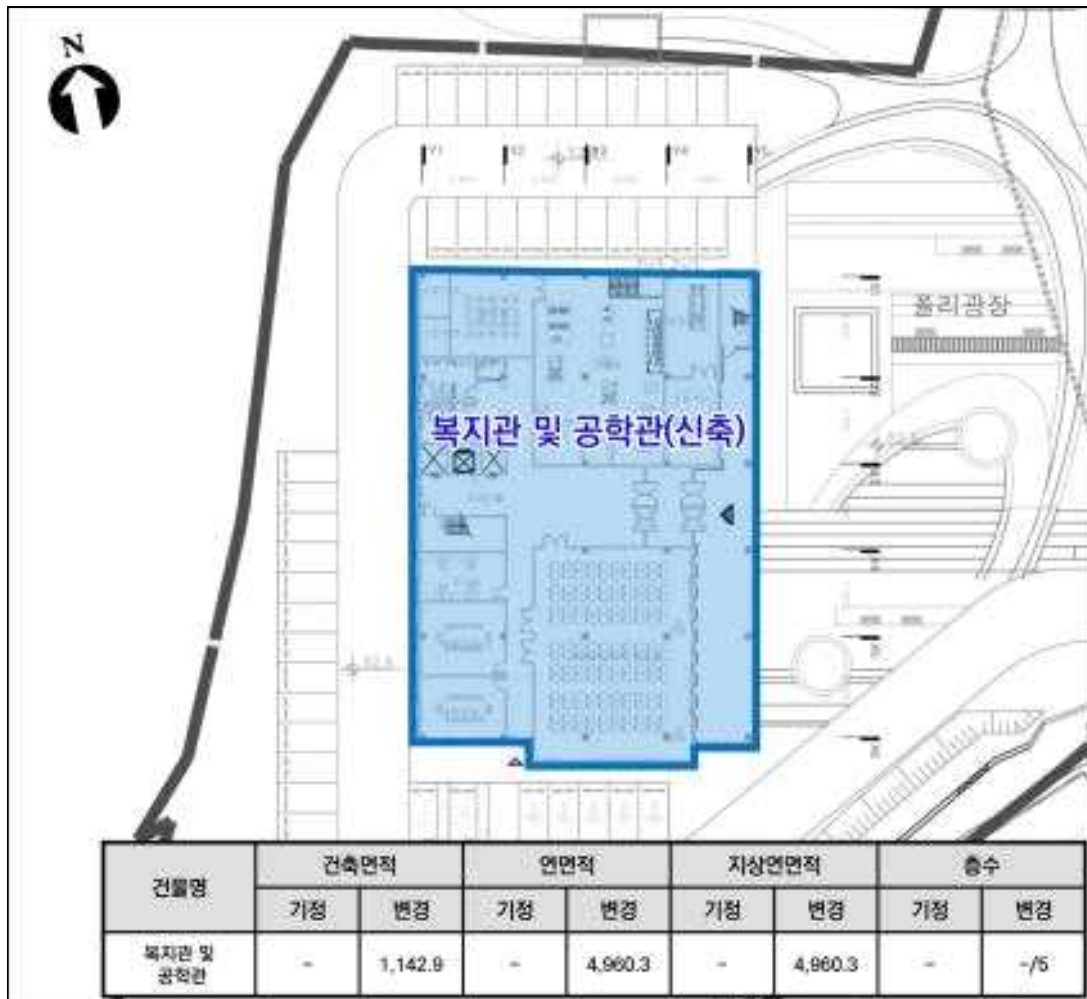
○ 금회 변경 건축물 조서

구역	순번	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층 수 (지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경			
⑤ 일반 관리	①	복지관 및 공학관	-	1,142.9	-	4,960.3	-	4,960.3	-	0/5	신축
	②	체육관	699.5	-	699.5	-	699.5	-	0/1	-	철거
합 계			699.5	1,142.9	699.5	4,960.3	699.5	4,960.3			

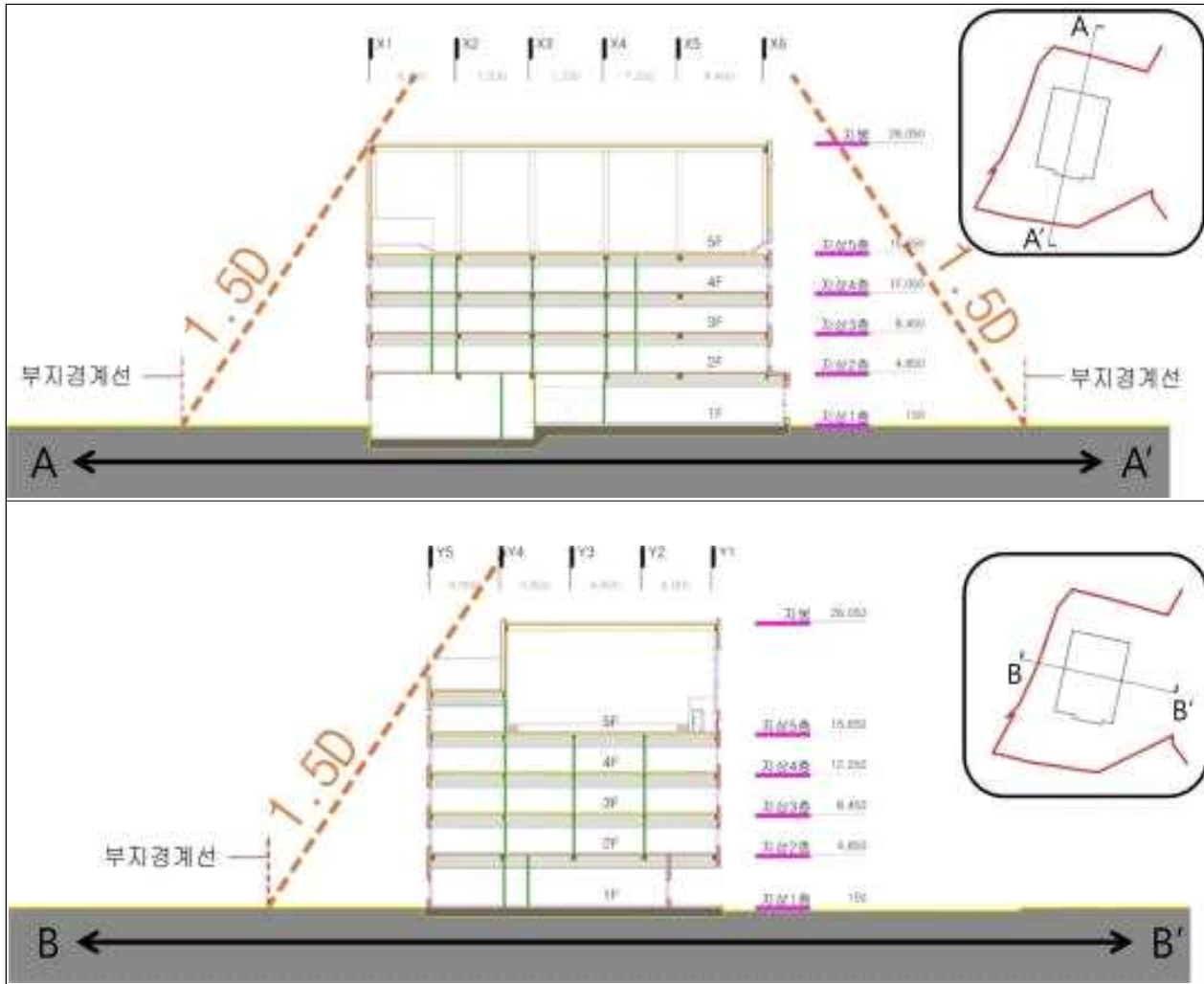


○ 복지관 및 공학관 건축계획〔신축〕

- 확대배치도 및 주요평면도



- 단면도



- 조감도



- 건축배치계획 (경관 시뮬레이션)

