

도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획
결정(변경)을 위한 의견청취안 - 한국체육대학교-

심 사 보 고

의안 번호	3354
----------	------

2025년 12월 18일
도 시 계 획 균 형 위 원 회

1. 제출자 및 제출경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2025년 10월 18일

다. 회 부 일 : 2024년 10월 23일

라. 상 정 일 : 제333회 서울시의회 임시회 제7차 도시계획균형위원회
2025년 12월 18일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

가. 제안이유

- 대학의 중·장기 발전계획을 반영한 교육 연구시설(체육진흥원, 산학협력복합관 등) 신·증축을 위해 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

나. 주요내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서(변경없음)

시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
학교	대 학 (한국체육대학교)	송파구 양재대로 1239 일대	111,902.3	—	111,902.3	1984. 8. 25. (건고시 제326호)	자연녹지 지역

나. 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

- 구역계획

구역		구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
관리	일반관리구역	①	①	29,528.0	－	29,528.0	
		②	②	13,565.0	－	13,565.0	
		③	③	29,980.3	－	29,980.3	
		－	⑤	－	증 7,636.0	7,636.0	
	소계			73,073.3	증 7,636.0	80,709.3	
유지	외부활동구역	④	④	25,519.0	－	25,519.0	
		⑤	－	7,636.0	감 7,636.0	－	
	소계			33,155.0	감 7,636.0	25,519.0	
보전	녹지보존구역	⑥	⑥	5,674.0	－	5,674.0	
	소계			5,674.0	－	5,674.0	
합계				111,902.3	－	111,902.3	

- 밀도계획(건폐율)

구 분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지지역	111,902.3	25.0	30.0	23.5	20.1	—	29.6	25.0	30.0	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

- 밀도계획(용적률)

구 분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		계획용적률(%)		관리용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지지역	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	—	93.9	82.0	95.0	

- 구역별 밀도계획(용적률)

구분	구역면적	조례 용적률		사용 용적률		계획 용적률		이전 용적률		관리 용적률		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	29,528.0	82.0	95.0	136.9	137.4	—	152.6	+56.0	+57.9	138.0	152.9	○4구역에서 17,100.0㎡ 용적이전받음
②	13,565.0	82.0	95.0	129.7	129.6	—	164.3	+49.9	+70.0	131.9	165.0	○4구역에서 4,104.7㎡ 용적이전받음 ○6구역에서 5,390.3㎡ 용적이전받음
③	29,980.3	82.0	95.0	100.8	38.1	—	100.9	+24.4	+6.3	106.4	101.3	○4구역에서 1,877.0㎡ 용적이전받음
④	25,519.0	82.0	95.0	0.2	0.2	—	3.1	-79.0	-90.4	3.0	4.6	○1구역으로 17,100.0㎡ 용적 이전함 ○2구역으로 4,104.7㎡ 용적 이전함 ○3구역으로 1,877.0㎡ 용적 이전함
⑤	7,636.0	82.0	95.0	—	—	—	87.8	-77.0	—	5.0	95.0	
⑥	5,674.0	82.0	95.0	—	—	—	—	-81.0	-95.0	—	—	○2구역으로 5,390.3㎡ 용적이전함
합계	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	—	93.9	—	—	82.0	95.0	

- 높이계획

구역	높이(m)		비 고
	기 정	변 경	
①	• 지표로부터 최대 8m~35m이하	• 지표로부터 최대 25m~35m이하	일부 지역 8m→30m로 변경
②	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	변경없음
③	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	변경없음
④	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 5~8m이하	일부 지역 5m→8m로 변경
⑤	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 30m이하	전체 지역 5m→30m로 변경
⑥	—	—	변경없음

- 변경 건축물 조서

구역	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지상/지하)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	오륜관(A동)	1,978.1	1,980.3	4,261.1	4,266.5	4,110.9	4,115.3	3/1	3/1	대장 반영
	승리관(B동)	3,052.5	3,054.4	8,429.9	8,433.9	8,333.9	8,343.9	4/1	4/1	대장 반영
	실내수영장	2,570.3	2,642.9	4,113.4	4,201.3	3,592.1	3,680.0	3/1	3/1	대장 반영
	체육과학관	1,694.3	1,727.7	9,068.8	9,102.2	8,396.1	8,429.5	5/1	5/1	대장 반영
	기숙사 (천마생활관)	2,914.3	2,950.4	18,695.8	18,695.8	15,887.3	15,923.4	8(1)	8(1)	대장 반영
	체육진흥원	—	975.0	—	9,885.0	—	4,465.0	—	6/2	신축
②	본관 및 연구실동	2,324.8	3,326.8	9,023.9	15,382.0	8,769.3	13,452.0	4/1	5/1	증축
③	창고	—	16.5	—	16.5	—	16.5	—	1/-	대장 반영
	도서관 (학생회관)	1,461.7	1,475.0	11,431.3	11,437.5	8,847.7	8,867.8	8/2	8/2	대장 반영
④	운동장 부대시설	19.4	960.0	354.9	13,528.0	19.4	743.0	1/1	1/1	증축
⑤	산학협력 복합관	—	3,714.0	—	9,372.0	—	6,705.0	—	4/1	신축
합계		16,015.4	22,823.0	65,380.1	104,420.7	57,962.7	74,741.4	—	—	
		증) 6,807.6		증) 39,040.6		증) 16,778.7		—	—	

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 학교

4. 주민 의견 청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 8. 14. ~ 8. 28.
- 계 재 신 문 : 한겨레신문, 한국경제신문
- 열 략 장 소 : 서울시청 시설계획과, 송파구청 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

5. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 수변감성 도시과	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유희물자원 활용체계를 계획에 반영	향후 실시계획 인허가시 반영하겠음	반영
서울 교통공사	<p>[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련사항]</p> <p>1. 철도안전법 제45조에 의거, 지하철 5호선(둔촌동역 ~ 올림픽공원역 간 본선 구간 포함) 철도보호지구(철도경계로부터 30m이내)에 인접하여 시행되는 건축공사 등 각종 굴착행위 시 인허가 단계에서 철도시설 보호 및 열차 안전운행 확보를 위한 제반사항에 대하여 서울교통공사와 사전협의(행위 신고 등) 후 시행되어야 합니다.</p> <p>2. 특히, 지하철 5호선이 인접하여 운행되고 있으므로 도심 공공주택 복합지구 계획 수립 시 개발사업자(건축주 또는 시행사) 부담으로 지하철 안전, 소음 진동 영향 등에 대한 충분한 검토 및 관련대책을 수립하여야 합니다.</p>	<p>[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련사항]</p> <p>향후 실시계획 인허가 전 서울교통공사와 사전협의 추진하겠음</p>	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 맑은환경과	<p>[수질분야]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 시행령 제10조에 해당하는 경우 동법 제8조, 동법 시행규칙 제4조에 의거 시설기준에 맞게 빗물이용시설을 설치하여야 함 <p>[지하수 부문]</p> <ul style="list-style-type: none"> 지하수의 수량 또는 수질에 영향을 미치는 행위로서 굴착지름이 75mm이상인 지질·지하수 조사 행위를 하는 경우 지하수법 제9조의4 규정에 따라 신고하여야 함 공사 시 유출지하수가 발생할 경우 서울시 하수도 사용 조례 제21조 규정에 따라 발생된 날부터 30일 이내에 신고하여야 함 사업부지내 지하수 관정 설치 시 지하수법 제7조 및 제8조 규정에 따라 신고하여야 하고, 종료 시에는 제9조의3 및 제15조에 따라 종료신고 후 해당 시설 및 토지를 원상복구하여야 함 	<p>[수질분야]</p> <p>향후 실시계획 인허가시 반영하겠음</p> <p>[지하수 부문]</p> <p>향후 실시계획 인허가시 반영하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p>
송파구 도시교통과	○ 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 제3조에 따라 학생기숙사 면적을 제외한 건축연면적이 80,000㎡이상인 경우에는 교통영향평가 심의대상임	향후 실시계획 인허가시 반영하겠음	반영
송파구 도시계획과	<p>[①, ⑤구역 높이계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> 양재대로에서의 스카이라인, 성내천 수변 공간과의 경관 조화 및 학교 내 인접한 기존 건축물(기숙사 등)의 최고 높이를 고려하여 ①, ⑤구역 모두 최대 30m이하 지역으로 관리함이 적정한 것으로 판단됨 성내천 산책로에서의 수변 경관을 고려하여 건축진흥원 건축물 높이 계획시 고층부(층고를 감안하여 3층 이상) 벽면한계선 도입 검토, 1층 전면의 50% 이상 투시형 설계 권장하는 방안 검토 필요 	<p>[①, ⑤구역 높이계획]</p> <p>①, ⑤구역은 최대 30m이하 지역으로 계획하였음</p> <p>실시설계시 벽면한계선 도입 및 1층 투시형 설계 반영하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p>

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 도시계획과	<p>[가로활성화 용도 도입]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 체육진흥원 1층에는 성내천 조망이 가능한 가로활성화 용도 도입(편의시설 등)을 검토하여 지역주민에 개방 혹은 공유하는 방안 검토 필요 - 성내천 산책로에서 체육진흥원 접근을 위한 연계 보행통로 신설 검토 필요 <p>[대학 경계부 특성 관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대학 경계부 도시경관을 고려하여 주동 길이 최대 75m 준수 하되 50m를 초과하여 늘어난 입면적의 1/2을 지상부에 개구부 등으로 확보 ▶ 단, 체육진흥원의 경우 입지특성 상 지형여건, 대지 형상*을 고려하여야 하였을 때 건축계획 여건이 불리하며 기존 시설인 캠퍼스 내부 차량통로, 필로티 주차계획을 반영한 건축계획을 고려하여야 함 <p>*대지형상: 대지 경계부 성내천 산책로와 한체대 대지 간 4m단차, 하천부지 인접대지경계선 요철부분(하천 접근을 위한 계단)으로 인한 건축 가용부지 제한</p> <p>⇒ 운영기준에 따른 ‘개구부 형성 기준’ 충족이 매우 어려울 것으로 판단되며 입면 분절 계획 등을 통해 중압감과 차폐감 완화 계획하는 방안 검토 필요함</p> ▶ 서울시 운영기준에 따른 건축물의 전면 폭 산정 관련하여 체육진흥원 연결통로* 부분 건축면적 포함 여부 재확인 필요 <p>*공중(불특정 다수의 사람)의 통행에 사용하는 통로이거나 입체공공보행통로인 경우에만 건축면적에서 제외됨 (참고: 법제처 해석례 21-0263)</p>	<p>[가로활성화 용도 도입]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 가로활성화 용도 계획은 없으나, 체육진흥원 1층 성내천 조망이 가능한 학생지원시설(면적 200㎡)을 지역주민에게 개방하겠음 - 향후 실시설계시 성내천 연계 보행통로 신설하겠음 <p>[대학 경계부 특성 관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주동길이 75m 준수하되 50m를 초과하여 늘어난 입면적의 1/2을 지상부 개구부 등으로 확보하고, 내부 차량통로 및 필로티 주차계획을 반영하며, 연결통로(50㎡)는 건축면적에 포함하여 계획하였음. 	반영 반영 반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부		
송파구 도시계획과	<p>[체육시설 개방계획]</p> <ul style="list-style-type: none">- 공공체육시설에 대한 주민 요구를 감안하여 기존 및 증축건축물 체육시설에 대한 개방계획을 적극 검토 요청하며, 체육시설 개방 및 운영계획, 평생교육 프로그램 개발·운영방안 구체화 필요▶ (도시계획과) 2030서울생활권계획(가락지역생활권)에 따라 공공체육시설 공급은 서울시 평균에 미달한 실정임.▶ (생활체육과) 우리구 구립체육문화회관은 거여동 1개소로 인구 규모에 부족하며, 주민 요구 및 민간체육시설에 부재한 다양한 시설 대관 문의가 많음*실질적 주민요구 필요시설: 다목적체육관, 골프장, 탁구장, 풋살장, 배드민턴, 수영장, 테니스장 등 <table border="1"><tr><th>학교시설 추가 개방 요청</th></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 물리스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사실), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">- 체육시설 개방 및 평생교육프로그램 개발 운영 관련하여 우리 구와 협력적 관계 구축 필요 <p>[그린캠퍼스 계획]</p> <ul style="list-style-type: none">- 인접한 방이동 생태·경관보전지역, 하천과 인접한 입지 특성을 고려하여 대규모 도시계획시설로서 기후변화에 대응하는 다양한 친환경 계획 요소 도입 검토 필요- 증축 건축물의 에너지 절감 방안, 운동장 지하공간 개발에 따른 빗물 관리 방안(LID, 저영향개발) 도입 등 <p>[건축물 관리 기준_천마헬스케어프라자]</p> <ul style="list-style-type: none">- 지하층에는 채광이 불가능하므로 학생들이 잠시 머무르는 편의시설로만 활용하도록 계획적 고려 필요- 대학 내 오픈스페이스(외부활동구역) 인공지반 관리 원칙 준수▶ 투수율(우수유출) 개선을 위해 토심 1.2m이상 확보 필요하므로 건축계획에 반영 필요(지하 연결통로 포함)- 천마헬스케어프라자 건축면적 확인 후 밀도계획(건폐율, 용적률) 반영 필요	학교시설 추가 개방 요청	<ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 물리스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사실), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장	<p>[체육시설 개방계획]</p> <ul style="list-style-type: none">- 기존 및 증축건축물 체육시설에 대한 개방계획을 수립하였으며, 체육진흥원 개원시 구체적인 체육시설 개방 및 운영계획, 평생교육 프로그램 개발·운영방안을 구체화하여 송파구청 관련부서와 협의 하겠으며, 개방시설에 대해 홍보와 안내를 실시하겠음 <ul style="list-style-type: none">- 향후 체육시설 개방 및 평생교육프로그램 관련하여 송파구와 협력적 관계 구축하겠음 <p>[그린캠퍼스 계획]</p> <ul style="list-style-type: none">- 태양발전 시스템, 지열에너지 시스템 등 친환경건축물 계획수립하였음 <p>[건축물 관리 기준_천마헬스케어프라자]</p> <ul style="list-style-type: none">- 지하층에 학생지원시설(탈의실, 샤워실, 웨이트실)로 계획하였음 <ul style="list-style-type: none">- 향후 실시설계시 반영하겠음 <ul style="list-style-type: none">- 건축면적 960㎡는 기둥과 지붕이 설치된 로얄박스의 건축면적이 포함된 면적으로 확인 하였음	반영
	학교시설 추가 개방 요청				
	<ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 물리스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사실), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장				
			반영		
			반영		
		반영			
		반영			

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 문화유산과	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 필지는 매장유산 「시굴조사」, 「표본조사」 대상으로 건물 신축 또는 해체공사 시 지하부에 대한 매장유산 전문 조사기관의 매장유산 조사 이행 후 결과보고서를 우리 부서 및 국가유산청으로 제출해야 함. - 건물 해체 시행 전 매장유산 조사기관과 지하부 철거 범위에 대해 반드시 사전 협의하여 지하부 철거 시 매장유산 훼손을 방지할 것(매장유산 조사 이전 지하부 굴착 금지) - 매장유산 조사 시점은 기존 건물 해체 및 철거 직후, 건축공사 착공신고 전 시행 할 것. - 조사 대상지는 착수시 착수신고서 제출 및 접수 확인 후 실 착수하고, 조사가 끝난 날로부터 20일 이내에 완료신고서를 제출할 것. - 매장유산 조사 대상지는 국가유산청(유적발굴과)의 허가를 득한 후 지하부에 대한 매장유산 조사를 이행하고 보고서를 우리 부서(문서24 전자문서 송부)와 국가유산청(유적발굴과)으로 제출해야 함. - 매장유산 조사 완료 및 국가유산청의 조치 통보 전까지 공사를 중지할 것. - 매장유산이 확인될 경우 관련 법령에 따른 추가 조사 절차를 이행할 것. - 매장유산 조사기관은 국가유산공간정보서비스(GIS시스템, 서울시 문화유적분포지도)의 보존 방안을 확인 후 조사에 착수 할 것. - 건축과 인허가 담당자는 건축 착공신고 처리 전 반드시 우리부서 사전 협의하여 주시고, 매장유산 조사완료에 따른 국가유산청과 서울시의 조치통보 공문 접수 확인 후 착공신고를 처리하기 바람. - 국가유산청에서는 국비지원 발굴조사 사업을 통하여 조사비용을 지원하고 있으니, 지원을 받고자하는 사업시행자는 국가유산협업포털(e-minwon.go.kr)을 통하여 신청하기 바람[문의처: 국가유산진흥원 국비지원 발굴사업 전담팀(1577-5805)]. 	<ul style="list-style-type: none"> - 향후 실시계획 인허가시 반영하겠음 	반영

6. 기 타

○ 환경성 등 관련사항 검토결과

- (환경성) 녹지훼손·지형변화·경관·일조 등에 미치는 영향은 미미한 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 환경저해요소(소음, 진동 등)의 저감 방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- (교통성) 당해 계획으로 인해 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 사업시행 전 교통영향평가(변경) 실시할 예정임
- (경관성) 학교 내부에 조성하는 기존 건축물 높이 이하의 시설로 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- (재해취약성) 대상지는 폭우·폭염·폭설 부문이 3등급, 가뭄·강풍이 4등급으로 분석되어 상대적으로 안전한 것으로 검토되었으며, 재해예방을 위해 우수배제시스템·녹지공간 확보·빗물이용시설 등의 대책을 수립하여 계획하였음

○ 재원조달계획

- 총 사업비는 208,970백만원이며 재원은 체육진흥원은 사업비 확보 완료, 본관 스마트강의실은 현재 국비에비 신청 중이며, 산학협력관과 천마헬스 케어프라자는 세부시설조성계획 완료 후 연차적으로 국비신청하여 조달할 계획임

(단위: 백만원)

구 분	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	비고
체육진흥원	35,673 (100.0%)	461 (1.3%)	1,383 (3.8%)	10,149 (28.5%)	10,149 (28.5%)	13,531 (37.9%)	—	—	—		
본관스마트 강의실	39,686 (100.0%)	—	905 (2.3%)	1,359 (3.4%)	11,227 (28.3%)	11,227 (28.3%)	14,968 (37.7%)	—	—		
산학협력 복합관	62,044 (100.0%)	—	—	—	1,272 (2.0%)	1,910 (3.1%)	17,659 (28.5%)	17,659 (28.5%)	23,544 (37.9%)	—	
천마헬스 케어프라자	71,567 (100.0%)	—	—	—	—	1,456 (2.0%)	2,186 (3.1%)	20,377 (28.5%)	20,377 (28.5%)	27,171 (37.9%)	
계	208,970	461	2,288	11,508	22,648	28,124	34,813	38,036	43,921	27,171	

○ 추진경위

- '84.08.25. 도시계획시설(학교) 결정
- '17.12.28. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정
- '24.05.02. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 변경
- '25.08.07. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안)
신청
- '25.08.14. 열람공고 및 관련부서 협의(~8.28.)
- '25.10.14. 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

붙임 1. 위치도 및 전경사진 1부

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 1부. 끝.

□ 위치도 및 전경사진

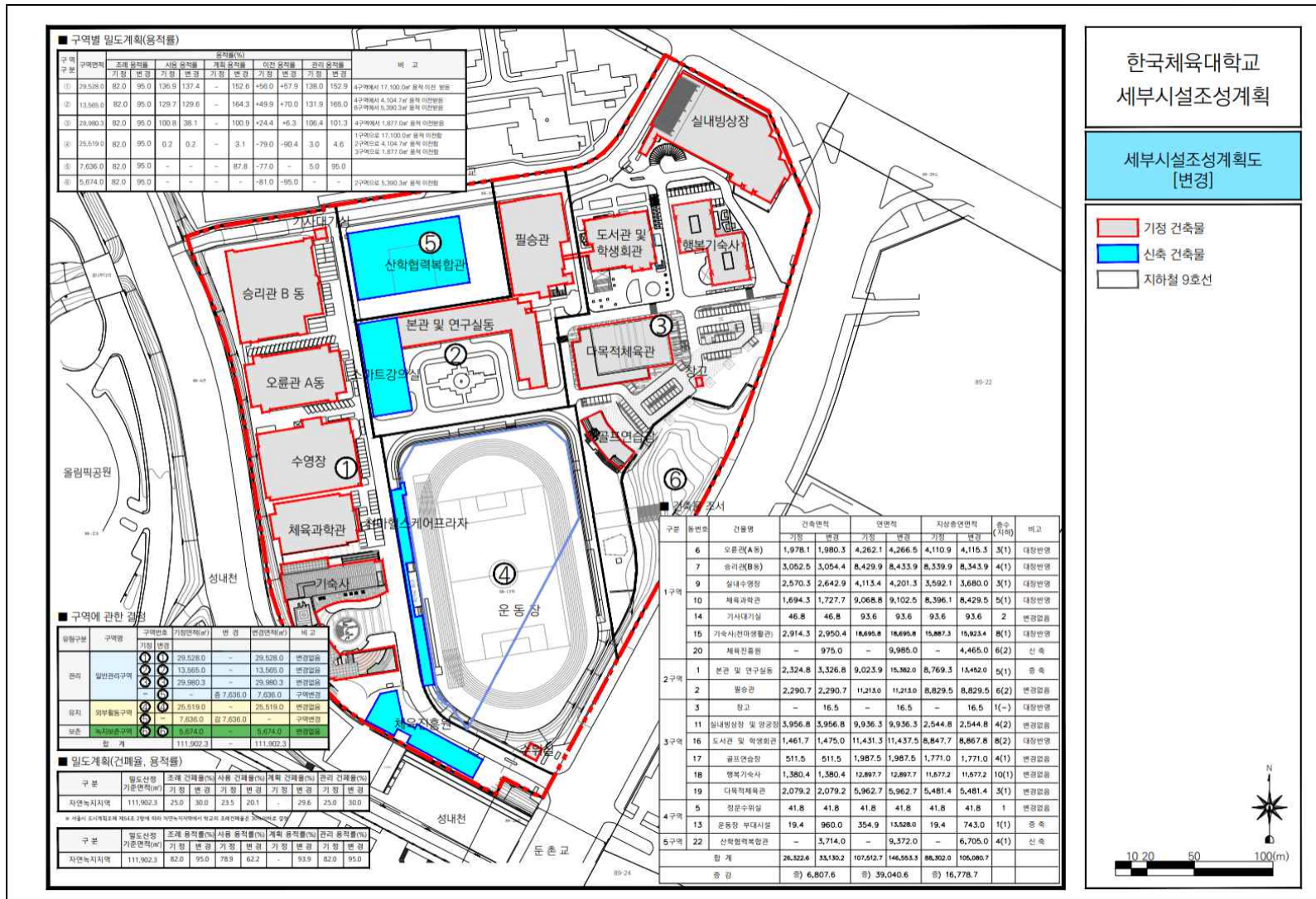
가. 위치도



나. 대학 전경사진



□ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)



7. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)의견 청취안 - 한국체육대학교-는 대학의 중·장기 발전계획을 반영한 교육 연구시설(체육진흥원, 산학협력복합관 등) 신·증축을 위해 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항¹⁾에 따른 도시관리계획의 결정과 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, “도시계획시설규칙”)」 제2조²⁾에 따른 대학 세부시설조성계획을 수립하기 위해 「국토계획법」 제28조 제6항³⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목⁴⁾에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.10.18. 시장 제출하여 '25.10.23. 우리 위원회에 회부된 사안임

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 지구단위계획구역)을 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) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ②다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 한다. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.

5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)

3) 「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.

4) 「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

< 한국체육대학교 위치도 및 건축물 현황 >



구	분	내	용
위	치	· 송파구 방이동 88-15번지 일대	
학	생	· 2,976명(2025년 기준)	
캠	퍼스	· 111,902.3m ²	
면	적	· 16개동(연면적: 107,642.5m ²)	

나. 검토 내용

“대상지 현황”

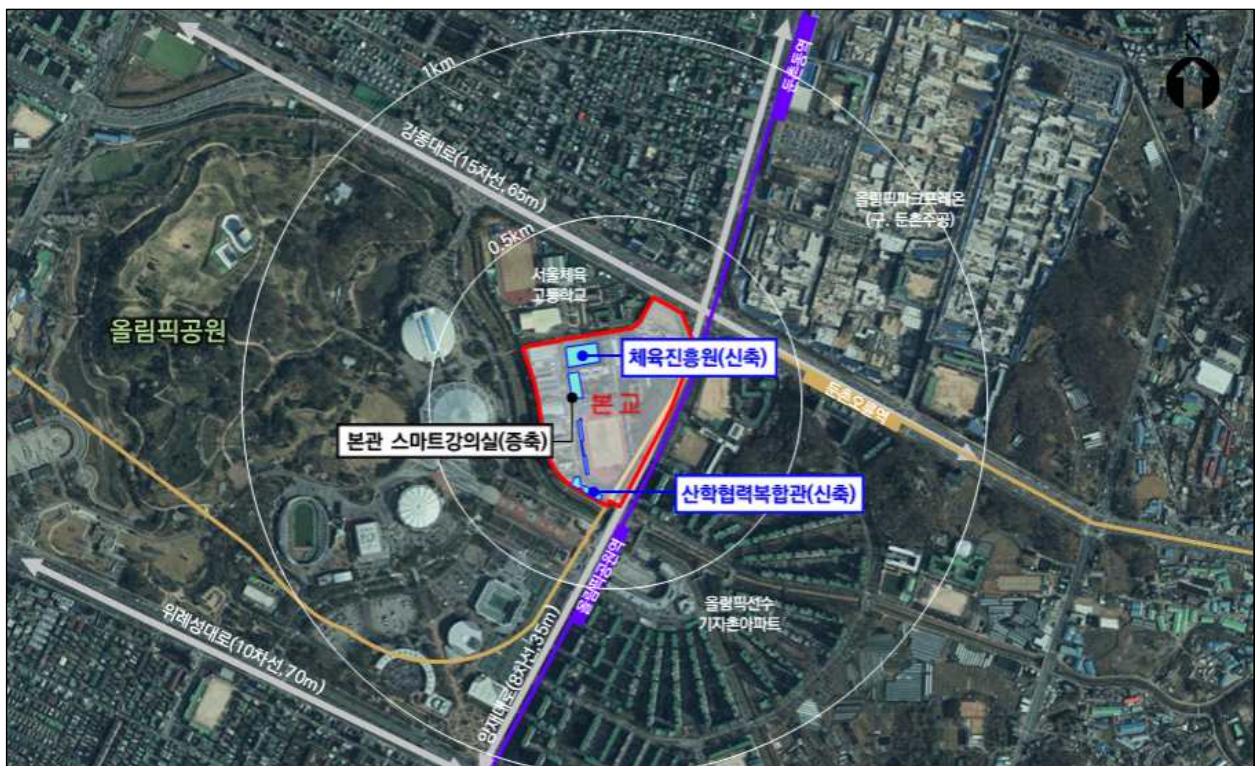
- 한국체육대학교는 '76.12월 국립대학 설치령(대통령령 제8322호)에 의거 설립되었으며, '77.3월 노원구 공릉동에 체육학과 1개과(480명)로 개교 후 '84.8월 도시계획시설(학교) 최초 결정⁵⁾ 및 '85.8월 송파구 방이동 88-15번지 일대로 캠퍼스를 이전함
- 이후 상위 법에 근거하여 '17.12월 「대학 세부시설조성계획 수립·운영

5) 도시계획시설(학교) 최초 결정(건고시 제326호, 1984.08.25.)

기준(이하, “운영기준”)」을 최초 결정 및 캠퍼스 마스터플랜을 수립하고, ‘국립대학 마스터플랜 수립 계획(’21.4월)’에 따라 한국체육대학교 캠퍼스 마스터플랜을 조정(’22.12월)하여 현재 캠퍼스를 조성중에 있음(’26년 완공 목표)

- 행복기숙사(’26.2월 예정, 지하1층/지상10층), 다목적체육관(’25년 준공, 지하1층/지상2층), 골프연습장(’25년 준공 예정, 지하1층/지상4층)
- 현재 대상지 내에는 건축물 총 16개 동이 위치하고 있으며, 본관 및 연구실동, 기숙사(천마생활관), 실내운동시설, 실내수영장, 체육과학관, 실내빙상장, 도서관 및 학생회관, 옥외운동시설, 기타부대시설 등이 있음
- 대상지는 대부분 평탄지이며 강동대로 및 양재대로, 지하철5·9호선역과 인접하고, 주변으로는 공원 및 공공시설(초중고등학교 등)과 대규모 고층 주거지가 입지하고 있음

< 대상지 및 주변 전경 사진 >



- 대상지 용도지역은 전체 자연녹지지역($111,902.3m^2$) 및 도시계획시설(학교)로 결정($111,902.3m^2$)되어 있으며, 교지 내 도시계획시설(철도)용지($7,131m^2$) 및 철도보호지구(철도안전법 제45조, $21,962m^2$)⁶⁾가 지정되어 있음
- 교지 지하에 지하철(9호선) 통과로 인하여 교지의 19.6%가 토지이용이 제한되고 조례 건폐율과 용적률이 상한에 도달해 현재 추가 건축 불가의 문제에 직면하여, 이번 학교의 중장기 발전을 위한 필요시설을 확충하고자 구역 변경, 건폐율·용적률의 법정 최대 상한 확보 등을 변경 계획함

〈 도시계획 및 기타행위제한 현황 〉



“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 대상지 내 구역·밀도(건폐율·용적률)·높이·건축배치 계획 등에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것으로, 2024년 캠퍼스 마스터플랜과 연계한 캠퍼스 조성을 목표로 함

6) 철도경계선으로부터 30m가 철도보호지구에 해당되며, 철도보호지구 내 토지의 형질변경 및 굴착 등의 건축행위(철도안전법 제45조)시 국토교통부장관 또는 시·도시장에게 신고해야함

< 한국체육대 중장기 발전계획 중 훈련·실습장 및 강의실 확충 계획 >



- ‘체육진흥원’은 부족한 학교 교육과정 필수 실습장 확보, 교육부 협약의 늘봄학교 체육분야 정책과 연계하고자 기획재정부로부터 국비를 지원받아 추진하는 사업임(붙임1 참조)
- ‘본관 스마트강의실’은 1985년 준공되어 노후한 본관 연구실동을 증축하여 체육특성학교에 맞는 AI, AR·VR 등 새로운 패러다임을 반영하고 2025학년도 신입생 이후 교육과정 개편에 따른 강의실 환경 정비사업을 실시하고자 함
- ‘산학협력복합관’은 기존의 저이용 하키장 부지에 스포츠분야의 과학화·첨단화⁷⁾를 도모하고자 산학협력복합관을 건립하고 옥상에는 하키장을 조성하여 훈련장 기능을 유지함
- ‘천마헬스케어프라자’는 대운동장 지하공간을 활용하여 학교상징 공간 조성, 건물간 지하연결 보행통로 등을 조성하는 것임
- 이와 관련하여 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲구역계획, ▲밀도·높이

7) 교육부의 「첨단(신기술)분야 등 모집단위별 입학정원 기준 고시」(2023.08.21.)에 따르면, 첨단(신기술) 분야라 함은 Aerospace/Mobility(항공·우주, 미래 모빌리티), Bio Health(바이오헬스), Component(첨단부품·소재), Digital(디지털), Eco/Energy(환경·에너지) 분야이며, 한국체육대학교의 경우 해당사항이 없음(혁신성장시설에 미해당) (붙임3 참조)

계획, ▲건축배치계획 등을 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

< 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
세부시설 조성계획	구역계획	· 체육진흥원 신축, 본관 스마트강의실 증축 등 계획을 고려하여 외부활동구역을 일반관리구역으로 변경 - 총 6개 구역 : 일반관리구역 4개, 외부활동구역 1개, 녹지보존구역 1개	1)
	밀도계획	· 체육진흥원 신축, 본관 스마트강의실 증축 등 계획에 따른 사용 및 관리 건폐율·용적률 변경	2)
	높이계획	· 현황 건축물 및 신축예정 건축물을 고려하여 높이계획 수립 - ①구역: 지표로부터 최대 8m 이하 → 최대 30m 이하 - ④구역: 지표로부터 최대 5m 이하 → 최대 8m 이하 - ⑤구역: 지표로부터 최대 5m 이하 → 최대 30m 이하	
	입지특성계획	· 대학 경계부 가로환경 및 경관관리	
	건축배치계획	· 건축현황 및 향후계획을 제시하여 대학 전체 건축물 관리 - 체육진흥원: 기존 철골주차장 철거 후 신축(연면적 9,985.0㎡, 지하2층/지상6층) - 본관 및 연구실동: 기존 건물 증축(연면적 9,023.9㎡→15,382.0㎡, 지하1층/지상5층) - 산학협력복합관: 지상하키장 옥상화, 산학협력복합관 신축(연면적 9,372.07㎡, 지하1층/지상4층) - 천마헬스케어프라자: 기존 건물 철거 후 증축(연면적 13,528.0㎡, 지하1층/지상1층)	3)
	기숙사배치계획	· 기숙사 현황 및 수용계획, 용적률 완화사항을 종합적으로 관리	-
	혁신성장계획	· 혁신성장시설에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리 - 해당없음	-
	지역상생계획	· 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위해 지역커뮤니티 강화방안 마련	4)
	그린캠퍼스계획	· 친환경 계획을 수립하여 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리	-
기타 계획	재원조달계획	· 체육진흥원 등 주요 시설의 국비 확보를 전제로 한 단계적 사업 추진 체계를 마련	5)
	교통처리계획	· 사업시행에 따른 교통량 영향 최소화 및 법정 주차대수 확보, 캠퍼스 내 순환 동선 체계 구축 등 마련	6)
	경관성검토	· 신축계획 등에 따른 주변 하천, 학교, 주거지 등에서의 경관변화를 분석함	7)

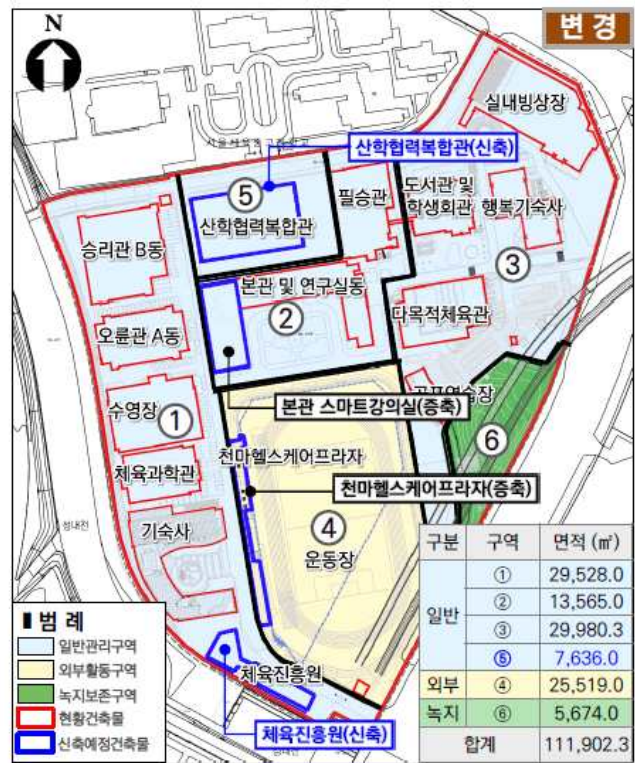
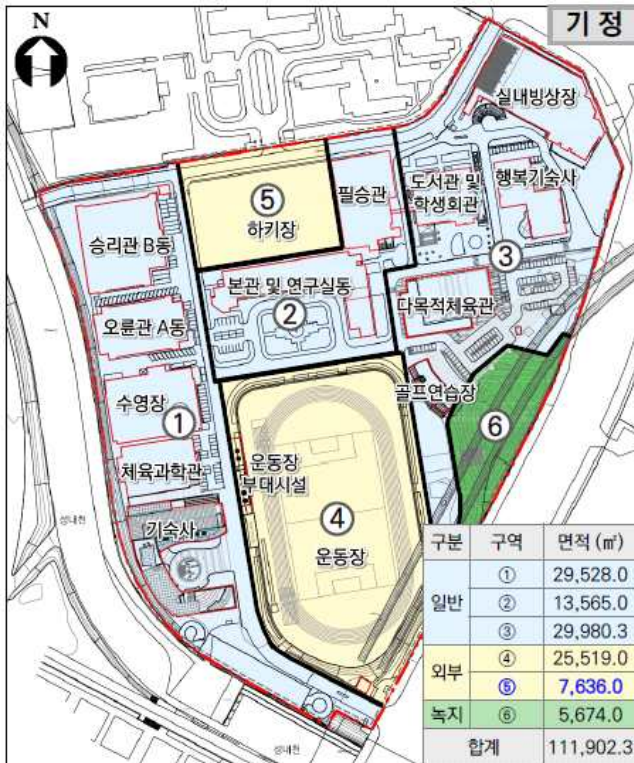
1) 구역계획

- 이번 의견청취안은 기존 하키장이 위치한 외부활동구역⑤를 일반관리 구역으로 변경하여 ‘산학협력복합관’ 신축 및 하키장 옥상화를 계획함에 따라 운영기준에서 제시하는 구역 세분 원칙에 부합하도록 구역계획⁸⁾을 변경하고자 하는 것임
- 기존 하키장은 옥상화를 통해 훈련장 기능을 유지하고, 건축물 내 스포츠 첨단화 연구공간을 마련하는 계획임
- ‘산학협력복합관’은 스포츠과학 기반의 산학연 협력, 실습·강의 중심의 첨단교육, 지역사회 기여 기능을 수행하는 복합 교육·연구시설로 계획 되었으며, 지상층 대부분이 실습실·강의실·산학협력사무실·회의실 등 교육·연구·산학혁신 기능으로 구성되어 있음

〈 세부시설조성계획: 구역계획 〉

유 형 구 분	구역명	구역번호		구역면적 (㎡)			비 고	
		기정	변경	기정	변경	변경후		
관 리	일반관리구역	①	①	29,528.0	-	29,528.0	변경없음	
		②	②	13,565.0	-	13,565.0	변경없음	
		③	③	29,980.3	-	29,980.3	변경없음	
		-	⑤	-	증 7,636.0	7,636.0	구역변경	
	소 계			73,073.3	증 7,636.0	80,709.3		
유 지	외부활동구역	④	④	25,519.0		25,519.0	변경없음	
		⑤	-	7,636.0	감 7,636.0	-	구역변경	
	소 계			33,155.0	감 7,636.0	25,519.0		
보 전	녹지보존구역	⑥	⑥	5,674.0	-	5,674.0	변경없음	
	소 계			5,674.0	-	5,674.0	변경없음	
합 계					111,902.3	-	111,902.3	

8) 서울특별시 도시계획국, 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, ①일반관리구역 ②상징경관구역 ③외부활동구역 ④녹지보존구역 ⑤혁신성장구역으로 세분됨



2) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

- 이번 의견청취안은 한국체육대학교의 구역계획 및 신축계획(체육진흥원, 산학협력복합관) 등을 반영하여 건폐율과 용적률을 사용, 계획 및 조례·관리 건폐율·용적률로 변경하고, 기존 건축물 높이를 고려하여 신축 건축계획을 고려한 높이계획을 변경·적용하고자 하는 것임

(가) 건폐율 변경사항

- 한국체육대학교는 평지형 캠퍼스 특성상 별도의 구분 없이 전체 캠퍼스의 건폐율을 관리하며, 「국토계획법」 제84조9) 및 「서울특별시 도시계획

9) 「국토계획법」 제84조 제6항 제7호 : 7. 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교: 30 퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 기존 부지에서 충족하는 경우일 것

나. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에 서의 증축이 불가피하다고 인정될 것

다. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립·운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것

조례」 제47조에 따라 이번 건폐율을 30% 이하로 완화하여 적용하고자 함


- 조례 건폐율은 기정 25.0%에서 30.0%로, 사용건폐율은 기정 23.5%에서 20.1%로, 계획건폐율은 29.6%로, 관리건폐율은 기정 25.0%에서 30%로 상향 조정함

- 이번 법정 및 조례 건폐율로 완화 적용한 사항은 저이용 하키장 부지의 신축에 따른 효율적 활용 측면을 반영한 타당한 계획으로 판단됨

〈 세부시설조성계획: 밀도계획 (건폐율) 〉

구분	밀도산정 기준면적(㎡)	조례 건폐율 (%)		사용 건폐율 (%)		계획 건폐율 (%)		관리 건폐율 (%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지	111,902.3	25.0	30.0	23.5	20.1	-	29.6	25.0	30.0	

〈 건폐율의 완화 관련 법규 및 적용사항 〉

관련 법규 (국토계획법 시행령 제6항 제7호)	적용 사항	비고
가. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것	· 본 계획은 시설면적 변경이 없는 세부조성계획의 변경사항으로 '가'목에 해당	적합
나. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서 증축이 불가피하다고 인정될 것	· 본 시설이 도로, 하천, 학교시설로 둘러싸여 부지확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 '나'목에 해당 	적합
다. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립·운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것	· 이번 세부건축물중 체육진흥원은 교육기본시설(강의실, 실습장)의 건축, 본관 스마트강의실은 교육기본시설(강의실), 산학협력복합관은 교육기본시설(실습실, 강의실, 산학협력단)의 건축, 천마헬스케어프라자는 지원시설(샤워실, 탈의실, 웨이트장)의 건축으로 '다'목 요건에 충족	적합

(나) 용적률 변경사항

- 이번 의견청취안은 세부시설조성계획 변경에 따라 전체 캠퍼스의 용적률 계획을 변경하고자 하는 것으로, 한국체육대학교는 학교 전체 면적 중 비오톱 1등급지가 없어 전체 면적에 대한 용적 총량을 적용하여 관리함
- 용적률의 적용은 구역별 적용 및 해당구역의 용도지역의 용적률로 관리하되, 구역별 해당 용도지역의 용적률을 초과한 구역(이하 “용적초과구역”)은 외부활동구역 및 녹지보존구역의 용적을 이전받아 관리용적률¹⁰⁾로 관리함
- 운영기준 상 ‘용적률 적용’에 따라 녹지보존구역의 비오톱1등급지 및 도시계획도로 등을 제외한 법적용적률(자연녹지지역 50% 이하)은 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제5호에 따라 자연녹지지역은 최대 100% 이내로 완화 가능하며, 관리용적을 제외한 여유용적을 이전¹¹⁾하되 모든 일반관리구역 내 관리용적률이 법정용적률 이내인 경우 별도의 용적률 이전계획을 수립하지 않음
 - 현 건축물대장을 반영한 사용용적률은 기정 78.9%에서 62.2%로, 신·증축계획에 따라 조례·관리용적률은 기정 82.0%에서 95.0%로 상향 조정함
- 이번 조례용적률로 완화 적용한 사항은 저이용 하키장 부지의 신축에 따른 효율적 활용 측면을 반영하고자 한 것으로 타당하다고 할 것임

10) 관리용적률 : 해당구역별 건축가능 용적률로서 조례용적률 이내 또는 조례용적률과 이전용적률을 합한 용적률 내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 용적률

11) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.7

2. 용적률 적용

3-2-1. 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

3-2-2. 구역별 용적률은 용적률을 이전받아 400%까지 적용 가능하다. 단, 혁신성장구역은 혁신성장시설에 필요한 만큼 적용 가능하다.

< 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률: 총괄) >

구 분	밀도산정 기준면적(㎡)	조례 용적률 (%)		사용 용적률 (%)		계획 용적률 (%)		관리 용적률 (%)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지 지역	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	-	93.9	82.0	95.0	○ 밀도 산정 시 제외 면적없음

< 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률: 구역별) >

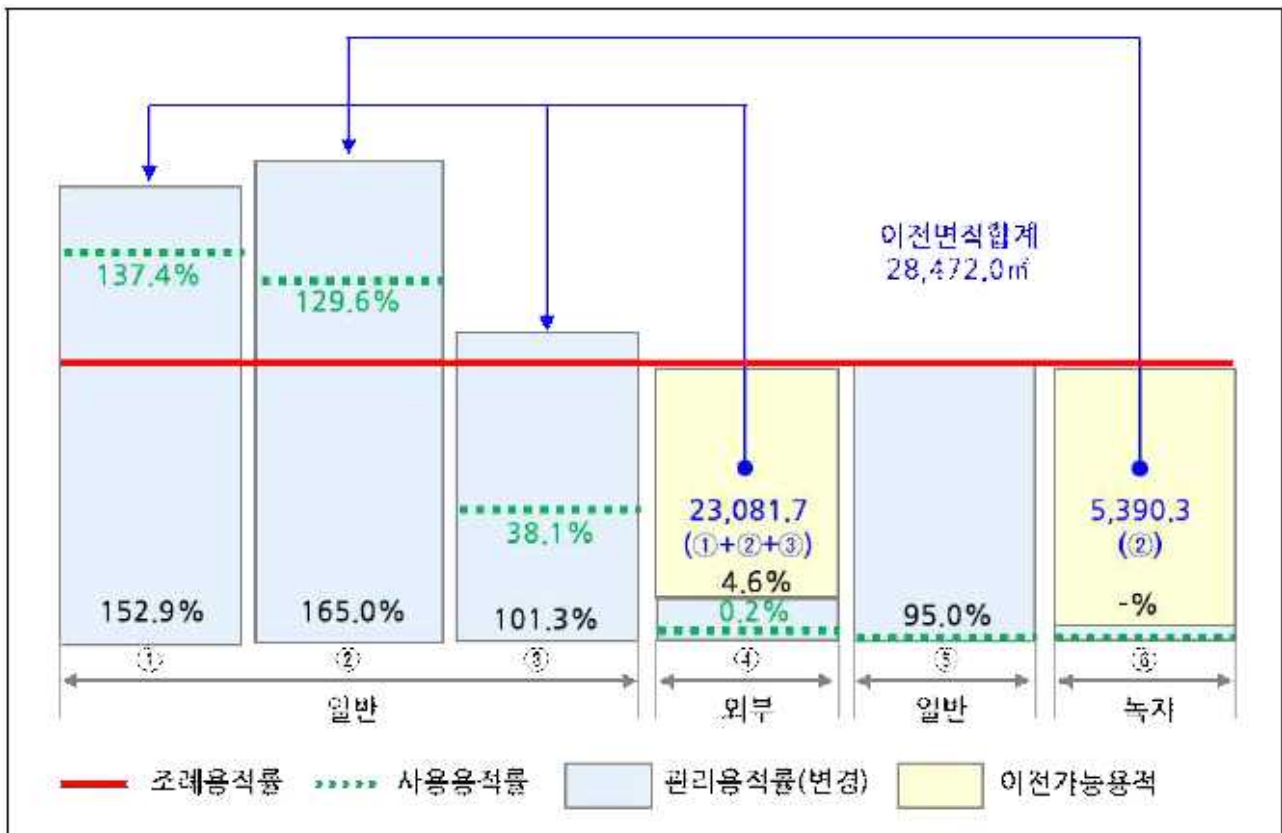
구분	구역면적	조례 용적률		사용 용적률		계획 용적률		이전 용적률		관리 용적률		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	29,528.0	82.0	95.0	136.9	137.4	-	152.6	+56.0	+57.9	138.0	152.9	▪ 4구역에서 17,100.0㎡ 용적 이전받음
②	13,565.0	82.0	95.0	129.7	129.6	-	164.3	+49.9	+70.0	131.9	165.0	▪ 4구역에서 4,104.7㎡ 용적 이전받음 ▪ 6구역에서 5,390.3㎡ 용적 이전받음
③	29,980.3	82.0	95.0	100.8	38.1	-	100.9	+24.4	+6.3	106.4	101.3	▪ 4구역에서 1,877.0㎡ 용적 이전받음
④	25,519.0	82.0	95.0	0.2	0.2	-	3.1	-79.0	-90.4	3.0	4.6	▪ 1구역으로 17,100.0㎡ 용적 이전함 ▪ 2구역으로 4,104.7㎡ 용적 이전함 ▪ 3구역으로 1,877.0㎡ 용적 이전함
⑤	7,636.0	82.0	95.0	-	-	-	87.8	-77.0	-	5.0	95.0	
⑥	5,674.0	82.0	95.0	-	-	-	-	-81.0	-95.0	-	-	▪ 2구역으로 5,390.3㎡ 용적 이전함

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

- 구역별 용적률 이전계획을 보면 일반관리구역인 ①구역과 ③구역은 ④구역(외부관리구역)에서 각각 17,100.0㎡, 1,877.0㎡을 이전받았으며, ②구역은 ④구역(외부관리구역)에서 4,104.7㎡와 ⑥구역(녹지보존구역)에서 5,390.3㎡를 이전받음

- 이번 의견청취안에서의 용적이전 계획은 조례 상 완화 범위(100% 이하) 및 운영기준에 따른 용적이전 기준과 정합성을 갖추고, 체육진흥원, 산학협력복합관 등 신·증축 계획과 건축물대장을 반영한 구역별 용적률 변경으로 타당한 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획 구역별 용적률 이전계획도 >



< 세부시설조성계획 구역별 잔여용적 산정표 >

구역	구역면적 (㎡)	조례용적률 (%)	이전용적률 (%)	관리용적률 (%)	이전가능량 (㎡)	이전용적(㎡)		잔여 (㎡)	비고
						이전	이전받음		
일반	①	29,528.0	95.0	57.9	152.9	-	+17,100.0	-	
	②	13,565.0	95.0	70.0	165.0	-	+9,495.0	-	
	③	29,980.3	95.0	6.3	101.3	-	+1,877.0	-	
	⑤	7,636.0	95.0	-	95.0	549.2	-	549.2	
외부	④	7,636.0	95.0	-90.4	4.6	23,458.3	-23,081.7	376.5	
녹지	⑥	5,674.0	95.0	-95.0	-	5,390.3	-5,390.3	-	
합계	111,902.3	95.0	-	95.0	29,397.8	-28,472.0	+28,472.0	925.7	

(다) 높이계획 변경사항

- 한국체육대학교의 지정 최고높이는 일반관리구역인 ②구역, ③구역에서 40m 이하로 관리되고 있으며, 이번 신·증축으로 변경되는 높이는 30m 이하로 관리하고자 함
- ①구역의 일부지역 8m 이하를 30m 이하로 변경하는 것은 기존 철골 주차장(4.7m)을 철거하고 체육진흥원(30m)을 신축¹²⁾하기 위한 것임 (건축계획 30m, 지하2층/지상6층)
- ④구역의 일부지역 5m 이하를 8m 이하로 변경하는 것은 기존 운동장 부대시설을 철거하고 천마헬스케어프라자 증축¹³⁾하기 위한 것임(건축계획 7.5m, 지하1층/지상1층)
- ⑤구역의 전체 5m 이하를 30m 이하로 변경하는 것은 기존 하키장을 산학협력복합관 신축¹⁴⁾ 건물 옥상에 설치하여 기능을 유지하고 건축물 내 스포츠의 첨단화를 위한 연구공간을 조성(건축계획 28.8m, 지하1층/지상4층) 하는 것으로 학교 경계로부터 1.5D 사선 적용함
- 이외에 훈련·실습장인 스포츠클라이밍장 및 스케이팅보딩장은 점핑 공간과 등반 공간이 필요한 건물임에 따라 경계로부터 1.5D 사선 완화 적용하되 인근 기숙사(35m 이하)와 조화로운 높이를 이룰 수 있도록 관리함
- 이상의 구역별 높이계획 변경은 캠퍼스 중심부의 조망 및 경관 개방감 확보, 주변 건축물과의 조화 등을 고려한 것으로 「운영기준」 제4-1항¹⁵⁾에서

12) 부족한 실내체육 훈련실습장을 확충하고 늘봄학교 체육교육분야 인재 육성을 위한 공간 조성

13) 지상에는 샤워장 등 운동장 지원시설과 동아리실 등을 조성하고, 지하에는 체육행사 개최시 부족한 주차공간 마련

14) 현재 혼재되어 사용 중인 강의실 및 행정실의 공간을 구분하고 스마트강의실을 확충

15) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 제4절 높이계획, 2025.7.16.(제6차개정), p.8

1. 일반원칙

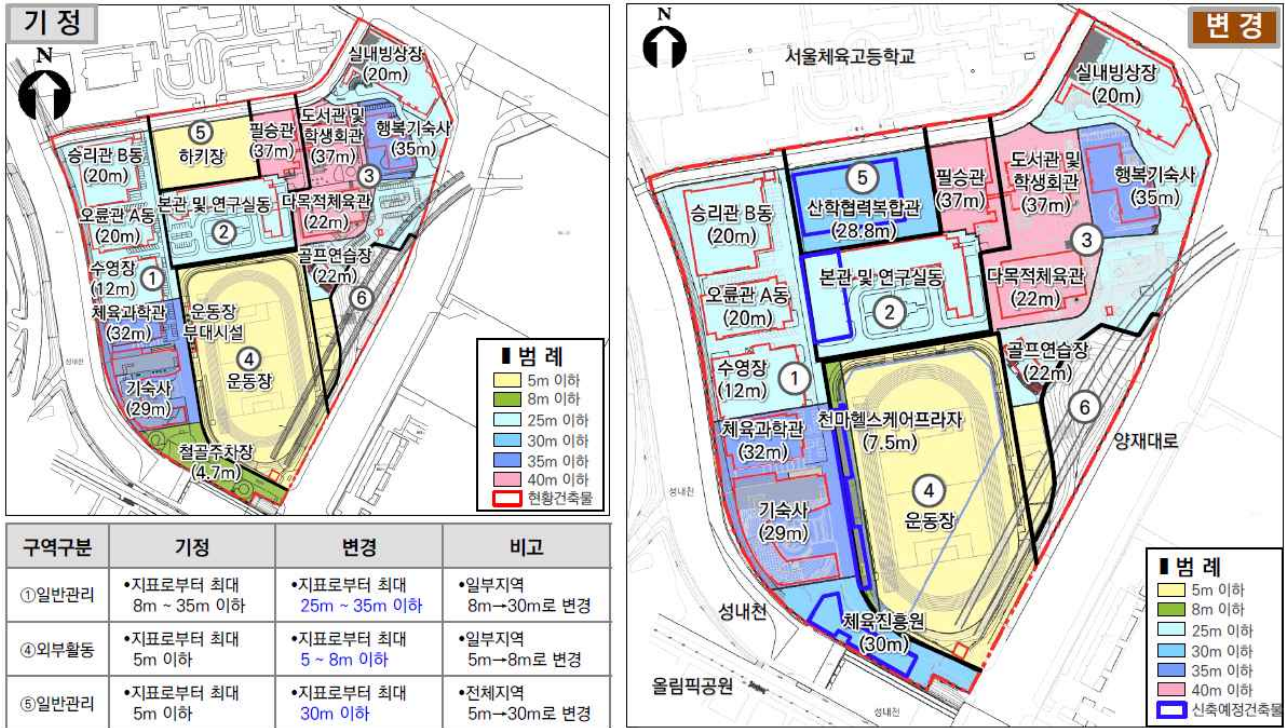
4-1-1. 대학의 높이관리는 학교 경계부와 대학의 지형적 특성을 고려하여 구역별 최고높이로 관리한다.

4-1-2. 학교 경계부는 주거지, 도로, 공원 등 주변 특성을 고려하여 지역과 조화를 이루도록 높이 계획을 수립한다.

4-1-3. 대학의 지형적 특성에 따라 주변의 산지 및 대학 내부 구릉지를 고려하여 산지의 경관을 보호하고 구릉지의 지형형태를 보존할 수 있도록 높이계획을 수립한다.

제시한 지형적 특성, 시각축, 보행축 조화를 고려한 높이계획 원칙에 부합하는 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획 높이계획 >



- 다만 현재 해당 세부시설조성계획에서는 기정 높이를 ‘범위(예: 지표로부터 최대 25m~35m 이하)’로 제시하고 있으나, 이번 의견청취 안에서 제시된 구역별 높이관리계획 및 건축물 높이계획과의 정합성 측면에서 ‘범위 표시’는 이해 혼선이 발생할 수 있음
- 따라서 본 세부시설조성계획에서는 구역별 상한 높이뿐 아니라 ‘개별 건축물의 실제 허용 높이’를 명확히 관리하는 것이 중요하므로, 단순 범위 표기 방식보다는 ‘결정조서상 건축물별 허용 높이를 명확히 기재하는 방식’으로 정비하는 것이 타당할 것으로 판단됨
- 예: 승리관B동·오륜관A동 20m, 수영장 12m, 체육과학관 32m, 기숙사 29m, 체육진흥원 30m

〈 세부시설조성계획 높이계획 〉

구역구분	높이 (m)		비고
	기정	변경	
① 일반	• 지표로부터 최대 8m~35m이하	• 지표로부터 최대 25m~35m이하	일부지역 8m→30m로 변경
② 일반	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	변경없음
③ 일반	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	변경없음
④ 외부	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 5~8m이하	일부지역 5m→8m로 변경
⑤ 일반	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 30m이하	전체지역 5m→30m로 변경
⑥ 녹지	-	-	

3) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 체육진흥원, 산학협력복합관 등 신축계획, 본관 및 스마트강의실 증축계획 등을 반영한 건축물 배치계획을 수립하는 것임

〈 세부시설조성계획 건축배치계획 〉

■ 배치도



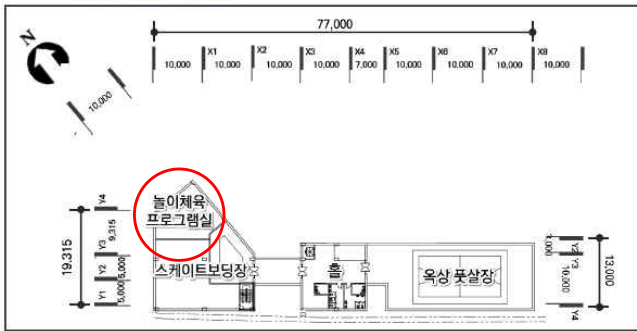
■ 신·증축 건축물 조서

건물명	층수 (지하)	건축면적		연면적		지상층연면적		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
체육진흥원	6(2)	-	975.0	-	9,985.0	-	4,465.0	신축
본관 및 스마트강의실	5(1)	2,324.8	3,326.8	9,023.9	15,382.0	8,769.3	13,452.0	증축
운동장 부대시설 (천마헬스케어프라자)	1(1)	19.4	960.0	354.9	13,528.0	19.4	743.0	증축
산학협력복합관	4(1)	0.0	3,714.0	0.0	9,372.0	0.0	6,705.0	신축

■ 건축물대장 반영 건축물 조서

건물명	층수 (지하)	건축면적		연면적		지상층연면적		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
오륜관 A동	3(1)	1,978.1	1,980.3	4,261.1	4,266.5	4,110.9	4,115.3	대장 반영
승리관 B동	4(1)	3,052.5	3,054.4	8,429.9	8,433.9	8,333.9	8,343.9	대장 반영
수영장	3(1)	2,570.3	2,642.9	4,113.4	4,201.3	3,592.1	3,680.0	대장 반영
체육과학관	5(1)	1,694.3	1,727.7	9,068.8	9,102.2	8,396.1	8,429.5	대장 반영
기숙사	8(1)	2,914.3	2,950.4	18,695.8	18,695.8	15,887.3	15,923.4	대장 반영
창고	1	-	16.5	-	16.5	-	16.5	대장 반영
도서관 및 학생회관	8(2)	1,461.7	1,475.0	11,431.3	11,437.5	8,847.7	8,867.8	대장 반영

■ 지상5층 평면도

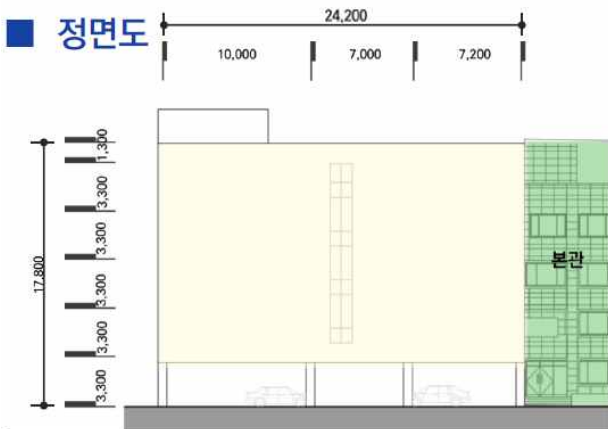


■ 지상6층 평면도

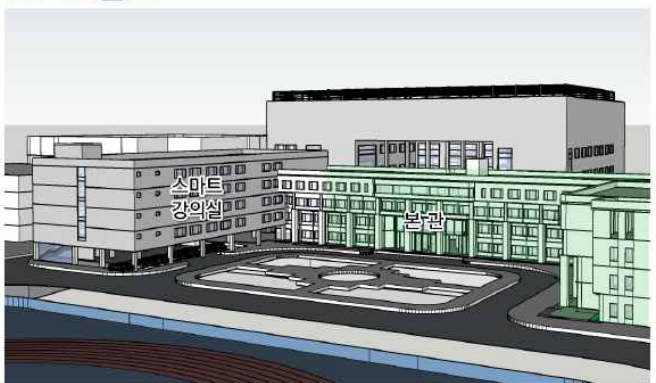


- ‘본관 스마트강의실’은 ②구역 내 기존 본관 및 연구실동 일부 공간을 철거하여 스마트강의실을 증축하는 계획으로, 현재 혼재되어 사용 중인 강의실 및 행정실의 공간을 구분하고 AI시대에 부합하는 새로운 교육 패러다임을 반영한 디지털 강의실로 확충하고자 함
- 증축 계획에서 지하층 대규모 계단식 강의실을 계획하고 층고 확보 (5m 이상) 및 자연채광¹⁷⁾ 등에 대한 설치 적정성은 검토된 것으로 보이나, 다수 학생이 이용하는 공간 특성을 고려하여 비상대피 동선과 피난계단 확보 등 안전 관련 요소를 향후 설계 과정에서 조금 더 세밀하게 검토할 필요가 있음

■ 정면도



■ 조감도



17) 동지기준 채광가능 시간은 14:30~16:30으로 공동주택 기준 만족, 지하강의실 내부 주광률(교실내 조명밝기 중 자연광이 차지하는 비율)은 9.6%~55.5%로 산정됨

■ 스마트강의실 단면도

- 계단식 강의실은 층고 5m 이상 필요

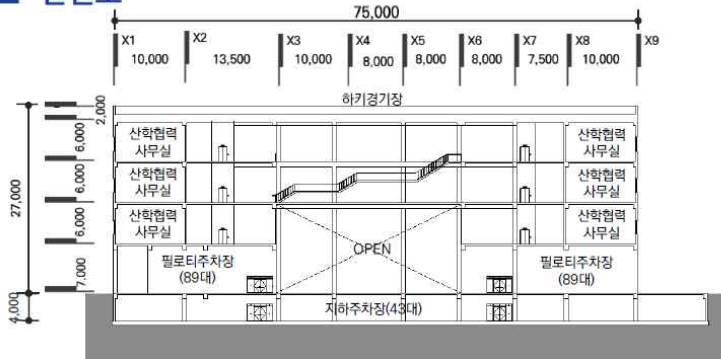


■ 스마트강의실 단면도



- '산학협력복합관'은 ⑤구역 내 기존 저활용 지상하키장 부지를 활용한 신축계획으로, 하키장 옥상화¹⁸⁾를 통해 부족한 대형버스주차공간 확보, 지역사회와 연계한 산학협력 연구공간 및 창업지원센터 등을 조성하고자 함
- 옥상하키장의 경우 협소한 공간 여건을 고려해 계획(하키장 창고 2개소)된 것으로 보이나 학생 이용 편의와 안전을 위하여 기본적인 탈의·휴게 기능 확보 방안(휴게 및 편의시설)은 추후 검토가 필요해 보임

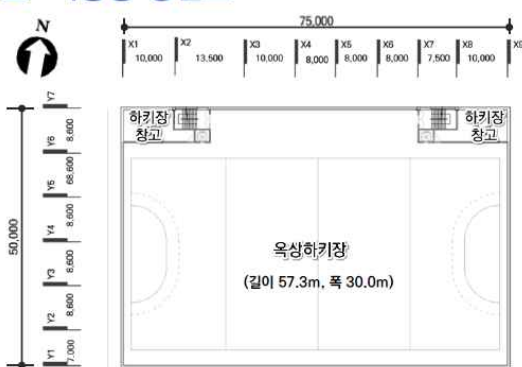
■ 단면도



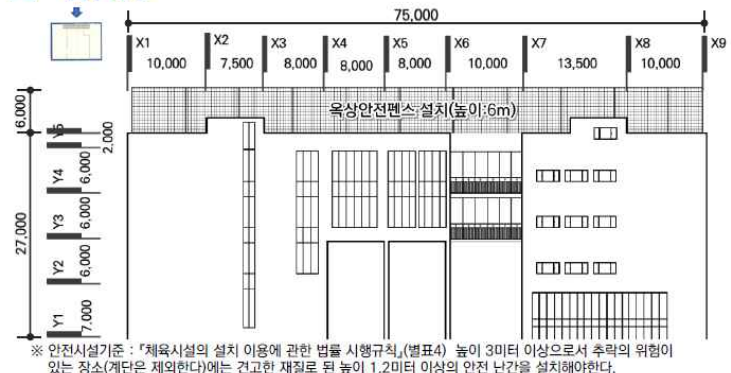
■ 조감도



■ 지붕층 평면도



■ 입면도

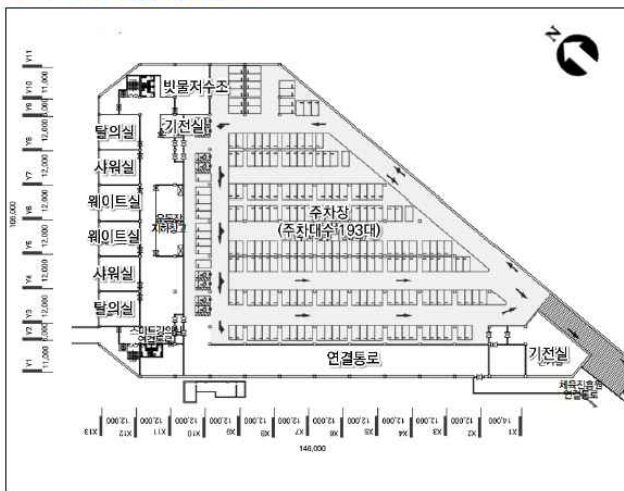


18) 옥상안전펜스는「체육시설의 설치 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표4에 따라 높이 3m 이상으로서 추락의 위험이 있는 장소(계단은 제외한다)에는 견고한 재질로 된 높이 1.2미터 이상의 안전 난간 설치 기준을 고려하여 높이 6m로 계획함

- ‘천마헬스케어프라자’는 ④구역내 기존 운동장 부대시설 철거 후 증축하는 계획이며, 지상 샤워장 등 운동장 지원시설과 동아리실 등을 조성하고, 지하에는 주차장, 체육진흥원 및 본관과 지하연결통로, 학생지원시설 등을 조성하고자 함

- 지하주차장은 철도보호지구로 인한 공간적 제약으로 인해 대운동장 하부의 활용에 제한이 있으며, 이에 따라 불가피하게 비정형 구조로 계획됨

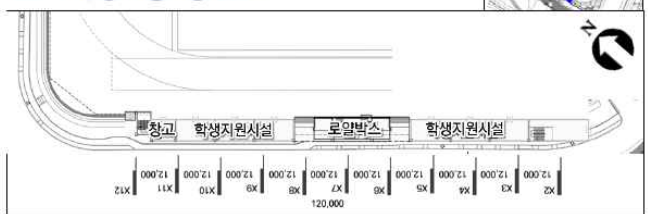
■ 지하1층 평면도



KEY MAP



■ 지상1층 평면도



■ 조감도



4) 지역상생계획

- 이번 의견청취안에서 지역상생계획은 「운영기준」 제9항19)에 따라 지역커뮤니티 강화 방안에 대해서 대학에서 제시하는 것으로, 크게 대학시설의 개방, 사회운동 프로그램의 발굴, 대학과 도시의 경쟁력을 강화하기 위한 지역상생방안 등을 포함할 수 있음

- 이에 따라 한국체육대학교는 체육시설, 기존 및 신설 주차장 개방20),

19) '일반원칙'과 '대학시설의 개방'에 관한 사항

20) 올림픽공원 행사시 주말 및 휴일에 인근 주민이 사용할 수 있도록 하여 주변 주차난 해소에 기여

체육진흥원 주차대수	천마헬스케어프라자 주차대수	계
72대	212대	284대

신축 체육시설(체육진흥원 내 스쿼시, 스케이트보딩, 스포츠클라이밍 등)을 추가로 수업시간 외 방학기간에 개방하여 지역사회 건강 및 발전에 기여하고자 함

- 또한 봉사활동 및 상생프로그램을 통해 학생들의 봉사활동 역량을 높이며 복지 사각지대의 소외계층 봉사를 통해 지역사회에 공헌하고, 송파구의 의견을 반영하여 체육진흥원내 학생지원시설을 개방하여 성내천 이용 주민의 휴식공간을 제공하고자 함

< 지역상생계획 주요 내용 >

구 분	체육시설 개방	주차장 개방	대학시설 개방						
대상	학내 체육시설	학내 주차장	신축 체육진흥원						
내용	<div><div><div>• 학생들이 사용하지 않는 유휴 시간에 대한 신청 시 지역주민의 건강증진을 목적으로 학교시설 개방</div><div>• 최근 3년간 84회에 걸쳐 평생교육원 등에 개방</div></div><table><tr><td>2022년</td><td>2023년</td><td>2024년</td></tr><tr><td>33회</td><td>19회</td><td>22회</td></tr></table><div><div>- (기존) 아이스링크장 등 12개소</div><div>- (추가) 스쿼시, 스케이트보딩, 스포츠클라이밍장</div></div></div> <td><div><div>• 지역주민들에게 주차장을 개방하여 지역 주차문제 해결에 동참하고 있으며, 향후 신축예정인 건물도 추가 개방</div><div>- (기존) 학내 지상, 지하 주차장</div><div>- (추가) 체육진흥원, 운동장 지하주차장 추가 개방</div></div></td> <td><div><div>• 금회 신축예정인 체육진흥원 1층에 학생지원 시설을 개방하고 성내천 연결도로 조성</div><div>• 늘봄학교 체육프로그램 장소 제공</div></div></td>	2022년	2023년	2024년	33회	19회	22회	<div><div>• 지역주민들에게 주차장을 개방하여 지역 주차문제 해결에 동참하고 있으며, 향후 신축예정인 건물도 추가 개방</div><div>- (기존) 학내 지상, 지하 주차장</div><div>- (추가) 체육진흥원, 운동장 지하주차장 추가 개방</div></div>	<div><div>• 금회 신축예정인 체육진흥원 1층에 학생지원 시설을 개방하고 성내천 연결도로 조성</div><div>• 늘봄학교 체육프로그램 장소 제공</div></div>
	2022년	2023년	2024년						
33회	19회	22회							
운영방식	신청 시 이용	상시 이용 가능	수업 외·방학기간 개방						
사진									


- 한편 한국체육대학교는 학교체육 활성화와 늘봄학교²¹⁾ 체육 프로그램 제공 등 교육부 사업을 지원하기로 교육부와 업무협약('23.06.20.)을 체결하고, 학교 시설을 이용하여 희망하는 초등학생에게 양질의 체육 프로그램을 운용할 계획임

21) 늘봄학교란 초등학생의 정규수업 외에 학교와 사회의 다양한 교육자원을 연계하여 학생 성장·발달을 위해 제공하는 종합 프로그램을 말함

〈 체육진흥원을 통한 늘봄학교 운영계획 〉

구분	내용
대상	• 희망하는 초등학생 누구나
초 1~2	• 저학년의 성장·발달에 맞는 재미있고 다양한 프로그램을 연중 매일 2시간 무료
초 3~6	• 사교육과 차별되고 경쟁력 있는 미래역량 함양, 진로탐색 등 프로그램 제공
시도교육청·학교 별 특성에 맞는 다양한 모델 확산	• 지자체·공공기관·대학·기업 등 연계 프로그램, 수요에 맞춘 아침·저녁늘봄, 지역공간 활용 등 모델 다양화

1. 체육으로 늘봄학교 확산과 안착



▲ 교육부-한국체육대학교 학교체육 및 늘봄학교 체육프로그램 활성화를 위한 업무협약(23.6.20)

1 늘봄학교 활성화를 위한 교육부와 연계·협력 추진

늘봄학교 체육 프로그램 및 인력풀 제공 등 운영지원, 학교체육 및 학교스포츠클럽 활성화, 학교연계 지원 협력 등

*체육관련 단체 협회(연말) 약 82개) 등과 스포츠교육교류를 위한 MOU 약 157개에 국내외 기관과 체결·운영 중

1. 양자는 상호 우호 협력과 학교체육 및 늘봄학교 체육활동 활성화를 위한 지원을 위해 다음 사항에 대해 협력한다.

① 교육부는 본 협약의 목적 달성을 위해 시·도교육청, 학교 등과 한국체육대학 간의 유기적인 업무교류가 될 수 있도록 적극 협조한다.

② 한국체육대학은 교육부의 각 호 사업을 적극 지원한다.


1. 학교체육 및 학교스포츠클럽 활성화 지원

2. 늘봄학교 체육 프로그램 및 인력풀 제공 등 운영 지원

3. 지역체육교육협의체 참여 및 관내 학교연계 지원 협력

▲ 업무협약서 협력사항 명세(23.6.20)

2 놀이체육강사 인적자원개발·교육센터 역할



- 이번 의견청취안에서 지역상생계획 수립은 정부의 늘봄학교 정책과 연계된 교육·돌봄 기능을 지원하기 위한 시설 확충에 필요한 물리적 기반을 마련하는 것으로 타당한 것으로 판단됨
- 체육진흥원 내에 체육지도자강사실 및 놀이체육프로그램실 등을 계획하여 대학의 전문성을 지역사회에 환류할 수 있는 지역상생 기능을 강화하고, 초등학생 대상 체험·교육 기회 확대에도 기여할 것으로 보임
- 다만 관련 시설이 향후 안정적으로 운영되기 위해서는 학생·지역사회 프로그램 수요, 운영주체·재원 확보 방안 등을 보다 구체화할 필요가

있으므로, 향후 실시단계에서 관계 부서와 협의하여 계획의 실효성을 높일 수 있도록 구체적인 보완·검토가 필요함

5) 그린캠퍼스계획

- 신·증축 건물에는 태양광 발전, 빗물이용시설, 지열시스템 등 에너지 절감과 물 자원 관리가 가능한 친환경 설비를 도입하는 그린캠퍼스 계획이 수립되어 있음
- 신·증축 건물에 태양광, 빗물이용시설, 지열시스템 등 친환경 요소를 반영한 것은 에너지 절감과 지속가능한 캠퍼스 조성 측면에서 적절한 방향으로 판단됨

< 세부시설조성계획 그린캠퍼스계획 >

구분	태양광발전시스템(지붕층) · 지열시스템(지하1층)	빗물이용시설(지하2층)
배치 계획	<div> <div> <p>[태양광발전시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 태양열설비 : 20kW 7장 태양광패널 : 155kW 115장 </div> <div> <p>[체육진흥원]</p> <p>[지열시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 설치용량 : 35.4kW 크기 : 200M-6공 </div> </div> <div> <div> <p>[산학협력복합관]</p> <p>[태양광발전시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 태양열설비 : 50kW 17장 태양광패널 : 160kW 118장 </div> <div> <p>[지열시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 설치용량 : 96.3kW 크기 : 200M-15공 </div> </div> <div> <div> <p>[본관 스마트강의실]</p> <p>[지열시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 설치용량 : 25.8kW 크기 : 200M-4공 </div> <div> <p>[태양광발전시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 태양열설비 : 30kW 11장 태양광패널 : 230kW 170장 </div> </div> <div> <div> <p>[천마헬스케어프라자]</p> <p>[지열시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 설치용량 : 12.94kW 크기 : 200M-2공 </div> <div> <p>[태양광발전시스템]</p> <ul style="list-style-type: none"> 태양열설비 : 20kW 7장 태양광패널 : 55kW 41장 </div> </div>	<p>[빗물이용시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> 빗물우수조 : 470.02 m³/hr 투수성포장 : 104.7 m²/hr
내용	<ul style="list-style-type: none"> 태양열 활용을 통한 에너지 절감 지열 에너지 사용을 통해 건축물 에너지 소비 절감 	<ul style="list-style-type: none"> 빗물이용시설 설치를 통한 수자원 절감 및 보전에 기여

- 한국체육대학교 서측 경계부는 성내천과 연접해 있으며, 이번 서울초록길²²⁾과 연계한 녹지공간을 조성하여 대학 경계부 녹지와 연계축을 형성할 수 있도록 할 계획임

22) 서울특별시 정원도시정책과, 「서울초록길 기본계획」 자료 요청 중

〈 녹지공간 조성계획 〉



6) 재원조달계획

- 이번 의견청취안에서 총사업비 약 2,090억 원 규모의 4개 사업(체육진흥원·스마트강의실·산학협력복합관·헬스케어프라자)에 대해 전액 국비 조달을 전제로 한 재원조달계획을 제시하고 있으며, 대부분이 중기사업(5개년 투자계획) 반영을 통한 연차별 확보 방식으로 편성되어 있어 절차상 적절한 것으로 판단됨
- 다만, 연차별 투자 규모가 2028년 이후 급격히 확대되는 구조(총사업비의 65~70% 이상이 2028~2033년 집중)인 점을 감안할 때, 국비예산 확보 리스크, 사업 간 재원경합 가능성, 국비 미확보 시 대학 자체재원 부담 또는 일정 지연 가능성이 존재하므로, 향후 중앙부처 협의 및 예산 반영 과정에서 재원 확보의 실현 가능성에 대한 면밀한 관리가 필요함

〈 세부시설조성계획 자원조달계획 〉

■ 자원조달계획

[단위:억원]

건물명	사업기간	사업비	사업비확보방안
체육진흥원 신축	25.01.~29.12.(29년 개관)	약 357	사업비 확보
본관스마트강의실 증축	2026 ~ 2027년 설계 2028 ~ 2030년 공사	약 397	중기사업(5개년 투자계획)에 반영 26년 예산신청 중
산학협력복합관 신축	2028 ~ 2029년 설계 2030 ~ 2032년 공사	약 620	중기사업(5개년 투자계획)에 반영
천마헬스케어프라자 증축	2029 ~ 2030년 설계 2031 ~ 2033년 준공	약 716	중기사업(5개년 투자계획)에 반영

■ 연차별 예산계획

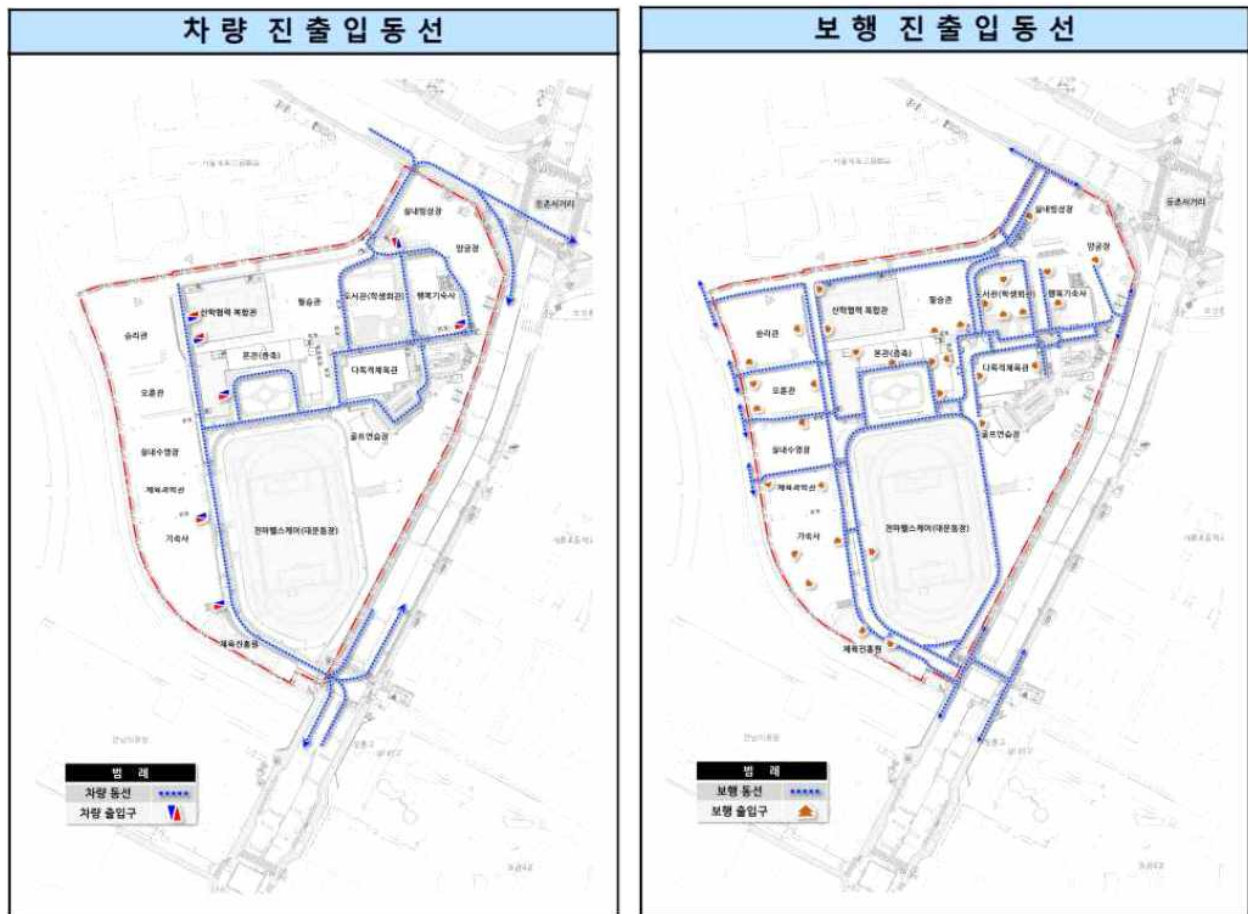
[단위:백만원]

구 분	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	비고
체육진흥원	35,673 (100.0%)	461 (1.3%)	1,383 (3.8%)	10,149 (28.5%)	10,149 (28.5%)	13,531 (37.9%)	-	-	-		
본관스마트강의실	39,686 (100.0%)	-	905 (2.3%)	1,359 (3.4%)	11,227 (28.3%)	11,227 (28.3%)	14,968 (37.7%)	-	-		
산학협력복합관	62,044 (100.0%)	-	-	-	1,272 (2.0%)	1,910 (3.1%)	17,659 (28.5%)	17,659 (28.5%)	23,544 (37.9%)	-	
천마헬스케어프라자	71,567 (100.0%)	-	-	-	-	1,456 (2.0%)	2,186 (3.1%)	20,377 (28.5%)	20,377 (28.5%)	27,171 (37.9%)	

7) 교통처리계획

- 캠퍼스 주변 교통여건을 고려하여 양재대로변 주출입구를 신호교차로 운영하고, 강동대로 부출입구는 비신호 교차로로 계획하여 내부 전체를 순환형 양방향 동선으로 구성함
- 보행 안전 강화를 위해 단절 구간에 횡단보도 설치 및 산학협력복합관 전면부는 단차 없는 보도로 정비하고 자전거 보관소 10개소(158대)와 총 808면의 법정 기준 이상 주차시설을 확보하며 고원식 교차로, 험프식 횡단보도 등 교통안전시설도 추가 반영함
- 전체적으로 교통 및 보행 안전을 고려한 합리적인 교통처리계획을 제시한 것으로 판단되나, 비상 상황 대응을 위한 비상차량 동선 및 회차 공간에 대한 명시적 검토가 부족하므로 향후 실시설계 단계에서 교통처리계획도(붙임2 참조)에 명시 등 보완이 필요함

〈 세부시설조성계획 교통처리계획 〉



8) 경관성 검토

- 신·증축 시설은 주변 건축물 높이(29~37m)와 지형 여건을 고려하여 30m 이하 범위에서 계획하고, 성내천·양재대로 등 경계부에는 벽면 한계선 및 1층 투시형 설계를 적용하여 시각적 개방감을 확보하였음
- 산학협력복합관의 전면 폭은 세장형 부지 및 기능적 필요로 50m를 초과하나, 법적 기준에 따라 초과 입면적의 1/2 이상을 개구부로 계획하여 성내천 등 외부에서의 경관적 부담을 완화함
- 또한 캠퍼스 주변 9개 지점을 조망점으로 설정²³⁾하여 주변 환경과의 조화 여부를 분석하는 등 경관 영향을 다각적으로 검토함

23) 대상지는 자연녹지경관의 경관지침 상 조망점이 없으므로, 공공적 장소와 주요간선도로 및 주진입로 등에 조망점 5개소 이상 선정 필요

〈 경관성 검토 - 조망점 선정 〉


구분	조 망 거 리		위 치	선 정 기 준
	구분	거리		
①	125m	근경	올림픽공원내 만남의 광장	학교 인근 공공적 장소
②	65mm	근경	대학교 정문	학교 내 주 진입로
③	300m	중경	올림픽공원역 주변	간선도로 (양재대로)
④	150m	근경	본관주변	학교 내 장소
⑤	260m	중경	운동장	학교 내 주 진입로
⑥	185m	근경	세류초교주변	간선도로 (양재대로)
⑦	100m	근경	한국체고 본관	학교 인근 한국체고에서 조망
⑧	450m	중경	강동대로	간선도로 (강동대로)
⑨	630m	원경	강동대로	간선도로 원경

〈 주요 경관시뮬레이션 - 체육진흥원(성내천에서 방향) 〉


조망점①	올림픽공원내 만남의 광장	올림픽공원에서 체육진흥원이 조망되며, 건물의 분절을 통하여 차폐감 완화
조망거리	근경(250m 이내) : 125m	
		

〈 주요 경관시뮬레이션 - 본관 스마트강의실 및 천마헬스케어 〉

조망점④	본관 주변	학교내부 근경에서 기존건물과 조망되며, 학교내부의 경관변화가 예상
조망거리	근경(250m 이내) : 65m	
		

조망점⑤	운동장	학교내 운동장 중경에서 본관 스마트강의실 조망되며, 학교내부의 경관변화가 예상
조망거리	중경(250~500m) : 260m	
		

〈 주요 경관시뮬레이션 - 산학협력복합관 〉

조망점⑦	한국체육고등학교 정문내부	한국체육고등학교에서 조망되며, 필승관과 승리관과의 조화로운 높이경관형성
조망거리	근경(250m 이내) : 100m	
		

- 제시된 경관계획은 운영기준에서 요구하는 경계부 경관관리 사항을 대체로 충족하고 있으며, 주변 건축물과의 조화 및 개방감 확보를 위한 보완조치가 적절하게 반영된 것으로 판단됨

다. 종합 의견

- 이번 한국체육대학교 세부시설조성계획 결정(변경)(안)은 한국체육대학교의 중장기 발전계획을 반영하여 체육진흥원·본관 스마트강의실·산학협력 복합관·천마헬스케어프라자 등 핵심 교육·연구 시설을 신·증축을 통해 확충하고자 하는 것으로, 전체적인 계획 방향은 관련 법규 및 「운영 기준」에 부합하는 것으로 판단됨

- “구역계획”은 기존 저이용 하키장 부지를 교육·연구 기능 중심의 일반관리구역으로 재편하여 공간 효율을 높이하고자 한 것으로 타당함
- “밀도 및 높이계획”은 자연녹지지역의 법정·조례 완화 범위 내에서 계획되었으며, 구역별 건축계획과의 정합성이 확보된 것으로 판단됨
- 다만, 현행 지구단위계획에서 높이를 범위(예: 8~35m 이하)로 제시하고 있으나, 이번 구역별·건축물별 높이계획이 명확히 마련된 점을 감안하면 단순 범위 표기 방식보다는 결정조서상 건축물별 허용 높이를 명확히 기재하는 방식으로 정비하는 것이 바람직함
- “건축배치계획”은 노후시설 정비와 신·증축 건물 간의 기능적 연결성을 강화하려는 취지로 적정함
- 다만, △체육진흥원 내 늘봄체육 프로그램(초등 저학년 대상)의 놀이 체육공간과 늘봄체육강사실 간 층별 분산 배치, △스마트강의실 지하 계단식 강의실의 대피 동선 확보, △옥상하키장의 기본적인 휴게·편의시설 확보 등은 향후 실시설계 단계에서 안전·운영 측면의 보완 검토가 필요함
- “지역상생계획”은 늘봄학교, 체육시설 개방 등 지역사회 기여방안을 포함하고 있어 타당하나, 실제 운영 시 필요한 인력·예산·운영주체 등은 향후 관계부서와 협의하여 구체화할 필요가 있음
- “그린캠퍼스계획”은 태양광·지열·빗물이용 등 친환경 기반시설을 도입하는 등 지속가능성 측면에서 적절하게 수립된 것으로 판단됨
- “재원조달계획”은 2028년 이후 대규모 투자가 집중되는 구조로 국비 확보 리스크가 존재하므로, 향후 중앙부처와의 협의를 통해 재원 확보의 실효성 및 단계별 재원투입 계획 등을 지속적으로 점검할 필요가 있음

- “교통처리계획”은 교통 및 보행 안전을 고려하여 합리적 교통처리계획을 제시한 것으로 보이나, 교지 내 비상 상황 대응을 위한 비상차량 동선 및 회차 공간에 대한 명시적 검토가 부족하므로 이에 대한 보완이 필요함
- “경관성 검토”에서는 「운영기준」에서 요구하는 경계부 경관관리 사항을 대체로 충족하고 있으며, 주변 건축물과의 조화 및 개방감 확보를 위한 보완조치가 적절하게 반영된 것으로 판단됨
- 이번 의견청취안은 교육·연구시설 도입을 중심으로 한 구역 조정, 밀도 및 배치계획 수립, 기능별 용도 구성 등이 「운영기준」에 부합하는 방향으로 마련되었으며, 정량기준 충족 및 계획 간 정합성 측면에서 타당성이 있는 것으로 판단됨
- 다만 향후 기능 및 운영 단계에서 효율성을 높일 수 일부 세부사항에 대해서는 보완 검토가 필요함

9. 질의 및 답변요지 : 생 략.

10. 토 론 요 지 : 없 음.

11. 심 사 결 과 : 원안가결.

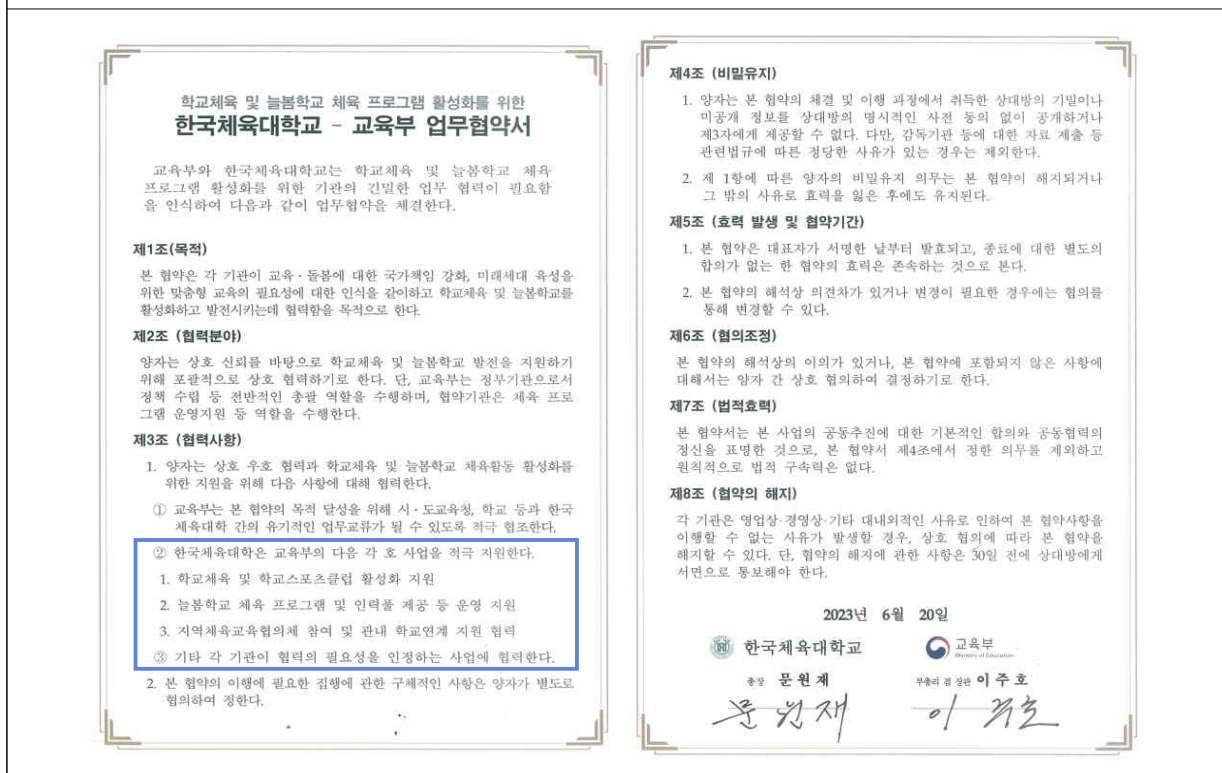
12. 소수의견의 요지 : 없 음.

13. 기타 필요한 사항 : 없 음.

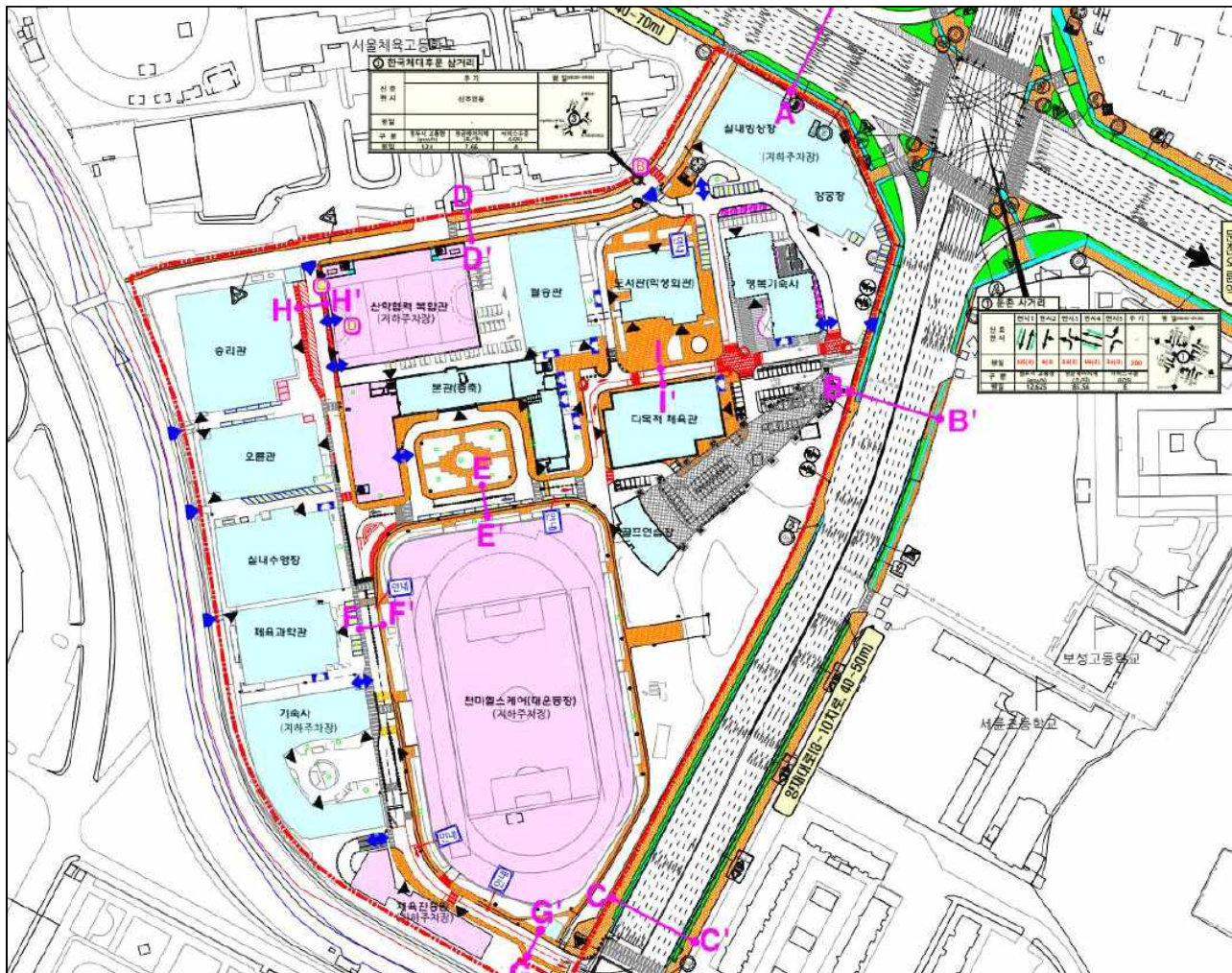
- 늘봄학교란 무엇인가?
 - 늘봄학교는 정규수업 외에 학교와 지역사회의 다양한 교육자원을 연계하여 학생 성장·발달을 위해 제공하는 종합 교육프로그램
 - 기존의 초등학교 방과후와 돌봄을 통합·개선한 단일체계
- 주요내용
 - 이용대상 : 초등학생
 - 이용시간 : 정규수업 전 아침, 정규수업 후 희망시간까지
 - 프로그램 : 전문기관, 대학, 기업 등 우수공급처 확대
 - 운영공간 : 학교 안 다양한 공간(돌봄교실, 특별실, 일반교실 등)
학교 밖 지역 교육공간(거점형 늘봄센터, 지역 돌봄기관, 도서관, 공공기관, 대학 등)
- 교육부·한국체육대학교 학교교육 및 늘봄학교 지원 업무협약('23.6.20.)
 - 협력사항

② 한국체육대학교는 교육부의 다음 각 호 사업을 적극 지원한다.

1. 학교체육 및 학교스포츠클럽 활성화 지원
2. 늘봄학교 체육 프로그램 및 인력풀 제공 등 운영 지원
3. 지역체육교육협의체 참여 및 관내 학교연계 지원 협력



붙임 2 교통처리계획도



범례	
	보도
	턱낮춤보도
	자전거도로
	식재
	월단보도
	신호등
	보행자 진출입구(건축물)
	보행자 진출입구(캠퍼스)
	차량 진출입구(건축물)
	반사경
	시선유도봉
	볼라드

교통처리계획		
항목	지점	개선방안
주변도로 및 교차로	①	- 등촌사거리 신호운영방안 제시
진출입	② ③ ④	- 방재대교면 진출입구 기 계획 : 신호교차로 운영 - 강동대교면 부출입구 기 계획 : 비신호교차로 운영 - 강동대교상 우회전 진출입 - 차량진출입구 및 동선을 고려하여 차로유형별 계획 수립 - 캠퍼스내 전구간 양방통행 가능도로 계획 - 순환통행체계 수립 - 신축시설 건축계획 수립시, 차량 진출입구 적정 기폭부 회전반경 확보
대중교통/자전거/보행	⑤ ⑥	- 보행단절시설 완단보도 설치 - 산학협력복합관 전면부는 단절없는 보도로 계획 - 자전거보안소 설치 - 10개소, 158대(산설:3개소, 70대)
주차계획	⑦ ⑧ ⑨	- 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 585대, - 주차수요 538대(2034년, 원단위법) - 계획주차 808대(법정의 138.1%, 수요의 150.2%) ※ 주변지역 주차장 부족시, 캠퍼스내 주차장 이용 가능 (유흥박물관 옆 등) - 신축시설은 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차(계획의 5%이상), 장애인전용주차(법정의 3%이상), 확장형(계획의 30%이상), 경형(계획의 10%이내) 등 - 산학협력복합관 지상층에 대형차량주차공간(6대) 설치
교통안전 및 타	⑩ ⑪	- 차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치 - 고원석교차로, 함포석원단보도, 시선유도봉, 볼라드 등 - 서계불량구간 반식경 추가 설치 - 캠퍼스 서설안내 표지판 설치

분야별 정의	세부기술(분야)	주요내용
Aerospace/Mobility (항공·우주, 미래 모빌리티) 자체 구동 동력을 가지고 공간적 이동에 의한 필요 작업 수행을 목적으로 하는 기계 시스템과 연관된 첨단 기술·산업	항공·드론	지능적 기능을 통해 자율 비행능력을 갖춘 항공기를 포함하는 무인 항공기 제조, 무인항공기와 연결하는 전자 장치 및 운용 시스템을 개발 또는 생산, 활용하는 기술과 산업
	미래자동차	그린카, 스마트카 분야의 완성차나 관련 부품의 HW/SW 제반 신기술을 개발·생산하는 제조업과 이를 활용하기 위한 인프라, 기술과 산업
	지능형로봇	외부환경을 스스로 인식·판단하여 자율적으로 동작하는 지능시스템 및 관련 기반기술을 개발 또는 생산하는 산업
	우주	인공우주물체의 설계, 제작, 발사, 운용 등에 관한 연구 활동이나 기술개발활동 또는 우주공간의 이용, 탐사 및 이를 촉진하기 위한 기술과 산업
Bio Health (바이오헬스)	바이오헬스	생명공학 및 의·약학 지식에 기초하여 질병의 진단 치료나 예방 등 인류의 건강증진과 유지를 위한 모든 식품·의료제품 등을 제조하고 서비스를 제공하여 삶의 질을 높이는 데 기여하는 기술과 산업으로 혁신신약, 규제과학, 유전체분석 분야 등을 포함
Component (첨단부품·소재) 첨단 기계 및 전자기기 시스템을 구성하는 부속 시스템 및 신소재·부품에 연관된 첨단기술·산업	차세대반도체	지능형 서비스 구현을 위해 인공지능과 같은 신기능을 포함하거나 성능·소모 전력을 개선하여, 고도화 분야(자율주행차 등)나 미래 신시장 분야(실감형콘텐츠 등)에 활용되는 반도체 개발·제조와 관련된 기술과 산업
	차세대 디스플레이	응용기기 정보를 제약 없이 제공할 수 있도록 크기, 해상도, 소비전력 등 성능을 개선하거나 새로운 형태의 디스플레이 관련 기술과 산업
	첨단신소재	산업의 기반이 되거나 산업간 연관효과가 큰 기초 물질을 활용하여 소재별 융·복합을 통해 성능·기능을 향상시키는 기술과 이를 활용한 산업(프리미엄소비재 분야 포함)
	이차전지	반복적인 충·방전을 통해 반영구적으로 사용 가능한 장치의 제조·조립, 핵심소재, 제조장비와 관련된 기술과 산업
	3D프린팅	디지털 설계·디자인 데이터를 이용하고 소재를 적층하여 3차원 물체를 제조하는 기술로, 관련 장비제조, 소재제조, SW개발, 서비스, 유통과 관련된 기술과 산업
	나노	물질을 나노미터 크기의 범주(100nm이하)에서 조작·분석하고 제어하여 새롭거나 개선된 물리적·화학적·생물학적 특성을 나타내는 소재·소자 등을 만들어내는 기술과 이를 활용한 산업
Digital (디지털) 데이터·네트워크·인공지능 기반 디지털	인공지능	인간의 학습능력, 추론능력, 지각능력, 자연언어의 이해능력 등을 컴퓨터 프로그램으로 실현한 기술로, 인공지능 적용 제품·서비스·플랫폼의 생산, 유통, 활용, 부가서비스(조사/분석, 컨설팅, 중개 등) 과정에서 가치를 창출하는 기술과 산업
	빅데이터	정형, 비정형을 포함한 다양한 종류의 대규모 데이터로부터 효율적으로 가치를 추출하고, 데이터의 초고속 수집, 발굴, 분석을 촉진하는 차세대 기술과 산업
	차세대통신	미래 이동통신 기술 및 서비스로 사람, 사물, 정보가 언제 어디서나 유기적으로 연결될 수 있도록 수많은 주변 디바이스와

분야별 정의	세부기술(분야)	주요내용
융합 디바이스/ 기기와 연관된 첨단기술 · 산 업		소통하는 차세대 이동통신 관련 기술과 산업
	사물인터넷	이동통신망을 이용하여 사람과 사물, 사물과 사물 간 지능 통신을 할 수 있는 M2M 개념을 인터넷으로 확장하여 현실과 가상세계의 모든 정보와 상호작용하는 기술을 활용한 플랫폼, 네트워크, 제품기기, 서비스 관련 기술과 산업
	AR,VR	증강현실(AR) · 가상현실(VR) 기술을 기반으로 가상의 현실에서 실제와 유사한 경험을 할 수 있도록 하는 디바이스, SW, 콘 텐츠, 응용서비스 관련 기술과 산업
	블록체인	블록이라는 소규모 데이터들이 P2P 방식을 기반으로 생성된 체인 형태의 연결고리 기반 분산 데이터 저장 환경에 저장되어 누구도 임의로 수정할 수 없고 누구나 변경 결과를 열람할 수 있는 분산 컴퓨팅 기술 기반의 원장관리 기술 및 유관 산업
	사이버보안	사이버 환경에서 네트워크 운영상의 위협으로부터 조직과 사용자 자산을 보호하기 위한 기술과 이를 활용한 산업
	양자	얽힘 · 중첩과 같은 양자 고유의 특성을 활용하여 기존 기술 의 한계를 뛰어넘는 초고속연산(양자컴퓨팅), 초신뢰 보안(양자통 신), 초정밀계측(양자센서)을 가능케 하는 기술 및 유관 산업
	클라우드	언제 어디서나 필요에 따라 ICT 자원, 서비스 개발환경, 응용 SW 등의 서비스를 유연하게 활용할 수 있는 컴퓨팅방식으로 ‘지능적 사고’ 를 하는 기계, 기술과 산업
	핀테크	인공지능, 빅데이터, 사물인터넷 등의 기술을 기반으로 기존 금융기법과 차별화된 새로운 금융서비스와 관련된 기술과 이를 활용한 산업
Eco/Energy (환경 · 에너지) 환경 · 기후 기술, 친환경 · 신재생 에너지 연 관 첨단기술 · 산업	에너지신산업	기후변화 대응, 에너지 안보, 수요관리 등 에너지 분야의 주요 현안을 효과적으로 해결하기 위한 문제해결형 기술과 이를 활용한 산업
	에코업	환경보전과 관리를 위한 환경시설 및 측정기기 등을 설계·제작· 설치하거나 유관 서비스 제공과 관련된 기술과 이를 활용한 산업
	스마트시티	도시 생활에 필요한 교통, 환경, 보안, 행정 등의 다양한 공공 서비스가 기술을 통해 구현 · 제공되고, 이를 위해 유무선 통 신망과 통합관제센터가 운영되는 도시에 관련된 기술과 산업
	스마트건설	전통적인 건설기술에 ICT 등 첨단 스마트 기술을 적용해 건 설공사의 생산성, 안전성, 품질 등을 향상시키고, 건설공사 전 단계의 디지털화, 자동화, 공장제작 등을 통해 건설산업의 발전을 목적으로 개발된 공법, 장비, 시스템 및 관련 산업
	스마트공장	제조 과정의 전부 또는 일부에 IoT, AI, 빅데이터와 같은 ICT 기술을 적용하여 자동화, 디지털화된 공장을 구현하여 기업 의 생산성, 품질 등을 향상시키는 지능형 공장과 관련된 기 술과 이를 활용한 산업
	스마트팜	농작물과 가축의 생육정보와 환경정보 등에 대한 정확한 데이터를 기반으로 언제 어디서나 농작물과 가축의 생육환경을 점검하고, 적기 처방을 함으로써 농산물의 생산성과 품질 제고에 기여하는 기술과 이를 활용한 산업
	스마트·친환경 선박	ICT·사이버 보안 기술 또는 대기·해양 오염을 저감하는 기 술을 적용하는 선박 및 유관 기자재 개발·생산과 관련된 기 술과 이를 활용한 산업

도시관리계획(도시계획시설:학교)

세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안

- 한국체육대학교 -

의안 번호	3354
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정
(변경)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서(변경없음)

시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
학교	대 학 (한국체육대학교)	송파구 양재대로 1239 일대	111,902.3	-	111,902.3	1984. 8. 25. (건고시 제326호)	자연녹지 지역

나. 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

- 구역계획

구 역		구 분		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기 정	변 경	변경후	
관리	일반관리구역	①	①	29,528.0	－	29,528.0	
		②	②	13,565.0	－	13,565.0	
		③	③	29,980.3	－	29,980.3	
		－	⑤	－	증 7,636.0	7,636.0	
	소 계			73,073.3	증 7,636.0	80,709.3	
유지	외부활동구역	④	④	25,519.0	－	25,519.0	
		⑤	－	7,636.0	감 7,636.0	－	
	소 계			33,155.0	감 7,636.0	25,519.0	
보전	녹지보존구역	⑥	⑥	5,674.0	－	5,674.0	
	소 계			5,674.0	－	5,674.0	
합 계				111,902.3	－	111,902.3	

－ 밀도계획(건폐율)

구 분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지지역	111,902.3	25.0	30.0	23.5	20.1	－	29.6	25.0	30.0	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

－ 밀도계획(용적률)

구 분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		계획용적률(%)		관리용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
자연녹지지역	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	－	93.9	82.0	95.0	

－ 구역별 밀도계획(용적률)

구분	구역면적	조례 용적률		사용 용적률		계획 용적률		이전 용적률		관리 용적률		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	29,528.0	82.0	95.0	136.9	137.4	－	152.6	+56.0	+57.9	138.0	152.9	○4구역에서 17,100.0㎡ 용적이전받음
②	13,565.0	82.0	95.0	129.7	129.6	－	164.3	+49.9	+70.0	131.9	165.0	○4구역에서 4,104.7㎡ 용적이전받음 ○6구역에서 5,390.3㎡ 용적이전받음
③	29,980.3	82.0	95.0	100.8	38.1	－	100.9	+24.4	+6.3	106.4	101.3	○4구역에서 1,877.0㎡ 용적이전받음
④	25,519.0	82.0	95.0	0.2	0.2	－	3.1	-79.0	-90.4	3.0	4.6	○1구역으로 17,100.0㎡ 용적 이전함 ○2구역으로 4,104.7㎡ 용적 이전함 ○3구역으로 1,877.0㎡ 용적 이전함
⑤	7,636.0	82.0	95.0	－	－	－	87.8	-77.0	－	5.0	95.0	
⑥	5,674.0	82.0	95.0	－	－	－	－	-81.0	-95.0	－	－	○2구역으로 5,390.3㎡ 용적이전함
합계	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	－	93.9	－	－	82.0	95.0	

－ 높이계획

구역	높이(m)		비 고
	기 정	변 경	
①	• 지표로부터 최대 8m~35m이하	• 지표로부터 최대 25m~35m이하	일부 지역 8m→30m로 변경
②	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	• 지표로부터 최대 25m~40m이하	변경없음
③	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	• 지표로부터 최대 5m~40m이하	변경없음
④	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 5~8m이하	일부 지역 5m→8m로 변경
⑤	• 지표로부터 최대 5m이하	• 지표로부터 최대 30m이하	전체 지역 5m→30m로 변경
⑥	－	－	변경없음

－ 변경 건축물 조서

구역	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지상/지하)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	오륜관(A동)	1,978.1	1,980.3	4,261.1	4,266.5	4,110.9	4,115.3	3/1	3/1	대장 반영
	승리관(B동)	3,052.5	3,054.4	8,429.9	8,433.9	8,333.9	8,343.9	4/1	4/1	대장 반영
	실내수영장	2,570.3	2,642.9	4,113.4	4,201.3	3,592.1	3,680.0	3/1	3/1	대장 반영
	체육과학관	1,694.3	1,727.7	9,068.8	9,102.2	8,396.1	8,429.5	5/1	5/1	대장 반영
	기숙사 (천마생활관)	2,914.3	2,950.4	18,695.8	18,695.8	15,887.3	15,923.4	8(1)	8(1)	대장 반영
	체육진흥원	－	975.0	－	9,885.0	－	4,465.0	－	6/2	신축
②	본관 및 연구실동	2,324.8	3,326.8	9,023.9	15,382.0	8,769.3	13,452.0	4/1	5/1	증축
③	창고	－	16.5	－	16.5	－	16.5	－	1/－	대장 반영
	도서관 (학생회관)	1,461.7	1,475.0	11,431.3	11,437.5	8,847.7	8,867.8	8/2	8/2	대장 반영
④	운동장 부대시설	19.4	960.0	354.9	13,528.0	19.4	743.0	1/1	1/1	증축
⑤	산학협력 복합관	－	3,714.0	－	9,372.0	－	6,705.0	－	4/1	신축
합계		16,015.4	22,823.0	65,380.1	104,420.7	57,962.7	74,741.4	－	－	
		증) 6,807.6		증) 39,040.6		증) 16,778.7		－	－	

3. 입안사유

- 대학의 중·장기 발전계획을 반영한 교육 연구시설(체육진흥원, 산학협력 복합관 등) 신·증축을 위해 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 8. 14. ~ 8. 28.
- 계 재 신 문 : 한겨레신문, 한국경제신문
- 열 략 장 소 : 서울시청 시설계획과, 송파구청 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 수변감성 도시과	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유희물자원 활용체계를 계획에 반영	향후 실시계획 인허가시 반영하겠음	반영
서울 교통공사	[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련사항] 1. 철도안전법 제45조에 의거, 지하철 5호선(둔촌동역 ~ 올림픽공원역 간 본 선구간 포함) 철도보호지구(철도경계로부터 30m이내)에 인접하여 시행되는 건축공사 등 각종 굴착행위 시 인허가 단계에서 철도시설 보호 및 열차 안전운행 확보를 위한 제반 사항에 대하여 서울교통공사와 사전협의(행위신고 등) 후 시행되어야 합니다. 2. 특히, 지하철 5호선이 인접하여 운행되고 있으므로 도심 공공주택 복합지구 계획 수립 시 개발사업자(건축주 또는 시행사) 부담으로 지하철 안전, 소음진동 영향 등에 대한 충분한 검토 및 관련대책을 수립하여야 합니다.	[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련사항] 향후 실시계획 인허가 전 서울교통공사와 사전협의 추진하겠음	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 맑은환경과	<p>[수질분야]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 시행령 제10조에 해당하는 경우 동법 제8조, 동법 시행규칙 제4조에 의거 시설기준에 맞게 빗물이용시설을 설치하여야 함 <p>[지하수 부문]</p> <ul style="list-style-type: none"> 지하수의 수량 또는 수질에 영향을 미치는 행위로서 굴착지름이 75mm이상인 지질·지하수 조사 행위를 하는 경우 지하수법 제9조의4 규정에 따라 신고하여야 함 공사 시 유출지하수가 발생할 경우 서울시 하수도 사용 조례 제21조 규정에 따라 발생된 날부터 30일 이내에 신고하여야 함 사업부지내 지하수 관정 설치 시 지하수법 제7조 및 제8조 규정에 따라 신고하여야 하고, 종료 시에는 제9조의3 및 제15조에 따라 종료신고 후 해당 시설 및 토지를 원상복구하여야 함 	<p>[수질분야]</p> <p>향후 실시계획 인허가시 반영하겠음</p> <p>[지하수 부문]</p> <p>향후 실시계획 인허가시 반영하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p>
송파구 도시교통과	○ 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 제3조에 따라 학생기숙사 면적을 제외한 건축연면적이 80,000㎡이상인 경우에는 교통영향평가 심의대상임	향후 실시계획 인허가시 반영하겠음	반영
송파구 도시계획과	<p>[①, ⑤구역 높이계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> 양재대로에서의 스카이라인, 성내천 수변 공간과의 경관 조화 및 학교 내 인접한 기존 건축물(기숙사 등)의 최고 높이를 고려하여 ①, ⑤구역 모두 최대 30m이하 지역으로 관리함이 적정한 것으로 판단됨 	<p>[①, ⑤구역 높이계획]</p> <p>①, ⑤구역은 최대 30m이하 지역으로 계획하였음</p>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 성내천 산책로에서의 수변 경관을 고려하여 건축진흥원 건축물 높이 계획시 고층부(층고를 감안하여 3층 이상) 벽면한계선 도입 검토, 1층 전면의 50% 이상 투시형 설계 권장하는 방안 검토 필요 	<p>실시설계시 벽면한계선 도입 및 1층 투시형 설계 반영하겠음</p>	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 도시계획과	<p>[가로활성화 용도 도입]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 체육진흥원 1층에는 성내천 조망이 가능한 가로활성화 용도 도입(편의시설 등)을 검토하여 지역주민에 개방 혹은 공유하는 방안 검토 필요 - 성내천 산책로에서 체육진흥원 접근을 위한 연계 보행통로 신설 검토 필요 <p>[대학 경계부 특성 관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대학 경계부 도시경관을 고려하여 주동 길이 최대 75m 준수 하되 50m를 초과하여 늘어난 입면적의 1/2을 지상부에 개구부 등으로 확보 ▶ 단, 체육진흥원의 경우 입지특성 상 지형여건, 대지 형상*을 고려하여야 하였을 때 건축계획 여건이 불리하며 기존 시설인 캠퍼스 내부 차량통로, 필로티 주차계획을 반영한 건축계획을 고려하여야 함 <p>*대지형상: 대지 경계부 성내천 산책로와 한체대 대지 간 4m단차, 하천부지 인접대지경계선 요철부분(하천 접근을 위한 계단)으로 인한 건축 가용부지 제한</p> <p>⇒ 운영기준에 따른 ‘개구부 형성 기준’ 충족이 매우 어려울 것으로 판단되며 입면 분절 계획 등을 통해 중압감과 차폐감 완화 계획하는 방안 검토 필요함</p> ▶ 서울시 운영기준에 따른 건축물의 전면 폭 산정 관련하여 체육진흥원 연결통로* 부분 건축면적 포함 여부 재확인 필요 <p>*공중(불특정 다수의 사람)의 통행에 사용하는 통로이거나 입체공공보행통로인 경우에만 건축면적에서 제외됨 (참고: 법제처 해석례 21-0263)</p>	<p>[가로활성화 용도 도입]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 가로활성화 용도 계획은 없으나, 체육진흥원 1층 성내천 조망이 가능한 학생지원시설(면적 200㎡)을 지역주민에게 개방하겠음 - 향후 실시설계시 성내천 연계 보행통로 신설하겠음 <p>[대학 경계부 특성 관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주동길이 75m 준수하되 50m를 초과하여 늘어난 입면적의 1/2을 지상부 개구부 등으로 확보하고, 내부 차량통로 및 필로티 주차계획을 반영하며, 연결통로(50㎡)는 건축면적에 포함하여 계획하였음. 	반영 반영 반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부		
송파구 도시계획과	[체육시설 개방계획] <ul style="list-style-type: none">공공체육시설에 대한 주민 요구를 감안하여 기존 및 증축건축물 체육시설에 대한 개방계획을 적극 검토 요청하며, 체육시설 개방 및 운영계획, 평생교육 프로그램 개발·운영방안 구체화 필요<ul style="list-style-type: none">▶ (도시계획과) 2030서울생활권계획(가락지역생활권)에 따라 공공체육시설 공급은 서울시 평균에 미달한 실정임.▶ (생활체육과) 우리구 구립체육문화회관은 거여동 1개소로 인구 규모에 부족하며, 주민 요구 및 민간체육시설에 부재한 다양한 시설 대관 문의가 많음*실질적 주민요구 필요시설: 다목적체육관, 골프장, 탁구장, 풋살장, 배드민턴, 수영장, 테니스장 등 <table border="1"><tr><th>학교시설 추가 개방 요청</th></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 볼러스케이팅장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사시), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">체육시설 개방 및 평생교육프로그램 개발 운영 관련하여 우리 구와 협력적 관계 구축 필요	학교시설 추가 개방 요청	<ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 볼러스케이팅장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사시), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장	[체육시설 개방계획] <ul style="list-style-type: none">기존 및 증축건축물 체육시설에 대한 개방계획을 수립하였으며, 체육진흥원 개원시 구체적인 체육시설 개방 및 운영계획, 평생교육 프로그램 개발·운영방안을 구체화하여 송파구청 관련부서와 협의 하겠으며, 개방시설에 대해 홍보와 안내를 실시하겠습니다	반영
	학교시설 추가 개방 요청				
	<ul style="list-style-type: none">○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 천마헬스케어프라자(지하주차장)- 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 볼러스케이팅장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사시), 골프연습장○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오피스텔(핸드볼장, 행사시), 승리관(배드민턴장) 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등)○ 운동장				
	[그린캠퍼스 계획] <ul style="list-style-type: none">인접한 방이동 생태·경관보전지역, 하천과 인접한 입지 특성을 고려하여 대규모 도시계획시설로서 기후변화에 대응하는 다양한 친환경 계획 요소 도입 검토 필요증축 건축물의 에너지 절감 방안, 운동장 지하공간 개발에 따른 빗물 관리 방안(LID, 저영향개발) 도입 등	[그린캠퍼스 계획] <ul style="list-style-type: none">태양발전 시스템, 지열에너지 시스템 등 친환경건축물 계획수립하였음	반영		
	[건축물 관리 기준 천마헬스케어프라자] <ul style="list-style-type: none">지하층에는 채광이 불가능하므로 학생들이 잠시 머무르는 편의시설로만 활용하도록 계획적 고려 필요대학 내 오픈스페이스(외부활동구역) 인공지반 관리 원칙 준수<ul style="list-style-type: none">▶ 투수율(우수유출) 개선을 위해 토심 1.2m이상 확보 필요하므로 건축계획에 반영 필요(지하 연결통로 포함)천마헬스케어프라자 건축면적 확인 후 밀도계획(건폐율, 용적률) 반영 필요	[건축물 관리 기준 천마헬스케어프라자] <ul style="list-style-type: none">지하층에 학생지원시설(탈의실, 샤워실, 웨이트실)로 계획하였음향후 실시설계시 반영하겠습니다	반영		
		향후 체육시설 개방 및 평생교육프로그램 관련하여 송파구와 협력적 관계 구축하겠습니다	반영		
		건축면적 960㎡는 기둥과 지붕이 설치된 로얄박스의 건축면적이 포함된 면적으로 확인 하였습니다	반영		

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
송파구 문화유산과	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 필지는 매장유산 「시굴조사」, 「표본조사」 대상으로 건물 신축 또는 해체공사 시 지하부에 대한 매장유산 전문 조사기관의 매장유산 조사 이행 후 결과보고서를 우리 부서 및 국가유산청으로 제출해야 함. - 건물 해체 시행 전 매장유산 조사기관과 지하부 철거 범위에 대해 반드시 사전 협의하여 지하부 철거 시 매장유산 훼손을 방지할 것(매장유산 조사 이전 지하부 굴착 금지) - 매장유산 조사 시점은 기존 건물 해체 및 철거 직후, 건축공사 착공신고 전 시행 할 것. - 조사 대상지는 착수시 착수신고서 제출 및 접수 확인 후 실 착수하고, 조사가 끝난 날로부터 20일 이내에 완료신고서를 제출할 것. - 매장유산 조사 대상지는 국가유산청(유적발굴과)의 허가를 득한 후 지하부에 대한 매장유산 조사를 이행하고 보고서를 우리 부서(문서24 전자문서 송부)와 국가유산청(유적발굴과)으로 제출해야 함. - 매장유산 조사 완료 및 국가유산청의 조치 통보 전까지 공사를 중지할 것. - 매장유산이 확인될 경우 관련 법령에 따른 추가 조사 절차를 이행할 것. - 매장유산 조사기관은 국가유산공간정보서비스(GIS시스템, 서울시 문화유적분포지도)의 보존 방안을 확인 후 조사에 착수 할 것. - 건축과 인허가 담당자는 건축 착공신고 처리 전 반드시 우리부서 사전 협의하여 주시고, 매장유산 조사완료에 따른 국가유산청과 서울시의 조치통보 공문 접수 확인 후 착공신고를 처리하기 바람. - 국가유산청에서는 국비지원 발굴조사 사업을 통하여 조사비용을 지원하고 있으니, 지원을 받고자하는 사업시행자는 국가유산협업포털(e-minwon.go.kr)을 통하여 신청하기 바람[문의처: 국가유산진흥원 국비지원 발굴사업 전담팀 (1577-5805)]. 	<ul style="list-style-type: none"> - 향후 실시계획 인허가시 반영하겠음 	반영

7. 기타

○ 환경성 등 관련사항 검토결과

- **(환경성)** 녹지훼손·지형변화·경관·일조 등에 미치는 영향은 미미한 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 환경저해요소(소음, 진동 등)의 저감 방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- **(교통성)** 당해 계획으로 인해 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 사업시행 전 교통영향평가(변경) 실시할 예정임
- **(경관성)** 학교 내부에 조성하는 기존 건축물 높이 이하의 시설로 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- **(재해취약성)** 대상지는 폭우·폭염·폭설 부문이 3등급, 가뭄·강풍이 4등급으로 분석되어 상대적으로 안전한 것으로 검토되었으며, 재해예방을 위해 우수배제시스템·녹지공간 확보·빗물이용시설 등의 대책을 수립하여 계획하였음

○ 재원조달계획

- 총 사업비는 208,970백만원이며 재원은 체육진흥원은 사업비 확보 완료, 본관 스마트강의실은 현재 국비예비 신청 중이며, 산학협력관과 천마헬스 케어프라자는 세부시설조성계획 완료 후 연차적으로 국비신청하여 조달할 계획임

(단위: 백만원)

구 분	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	비고
체육진흥원	35,673 (100.0%)	461 (1.3%)	1,383 (3.8%)	10,149 (28.5%)	10,149 (28.5%)	13,531 (37.9%)	-	-	-		
본관스마트 강의실	39,686 (100.0%)	-	905 (2.3%)	1,359 (3.4%)	11,227 (28.3%)	11,227 (28.3%)	14,968 (37.7%)	-	-		
산학협력 복합관	62,044 (100.0%)	-	-	-	1,272 (2.0%)	1,910 (3.1%)	17,659 (28.5%)	17,659 (28.5%)	23,544 (37.9%)	-	
천마헬스 케어프라자	71,567 (100.0%)	-	-	-	-	1,456 (2.0%)	2,186 (3.1%)	20,377 (28.5%)	20,377 (28.5%)	27,171 (37.9%)	
계	208,970	461	2,288	11,508	22,648	28,124	34,813	38,036	43,921	27,171	

○ 추진경위

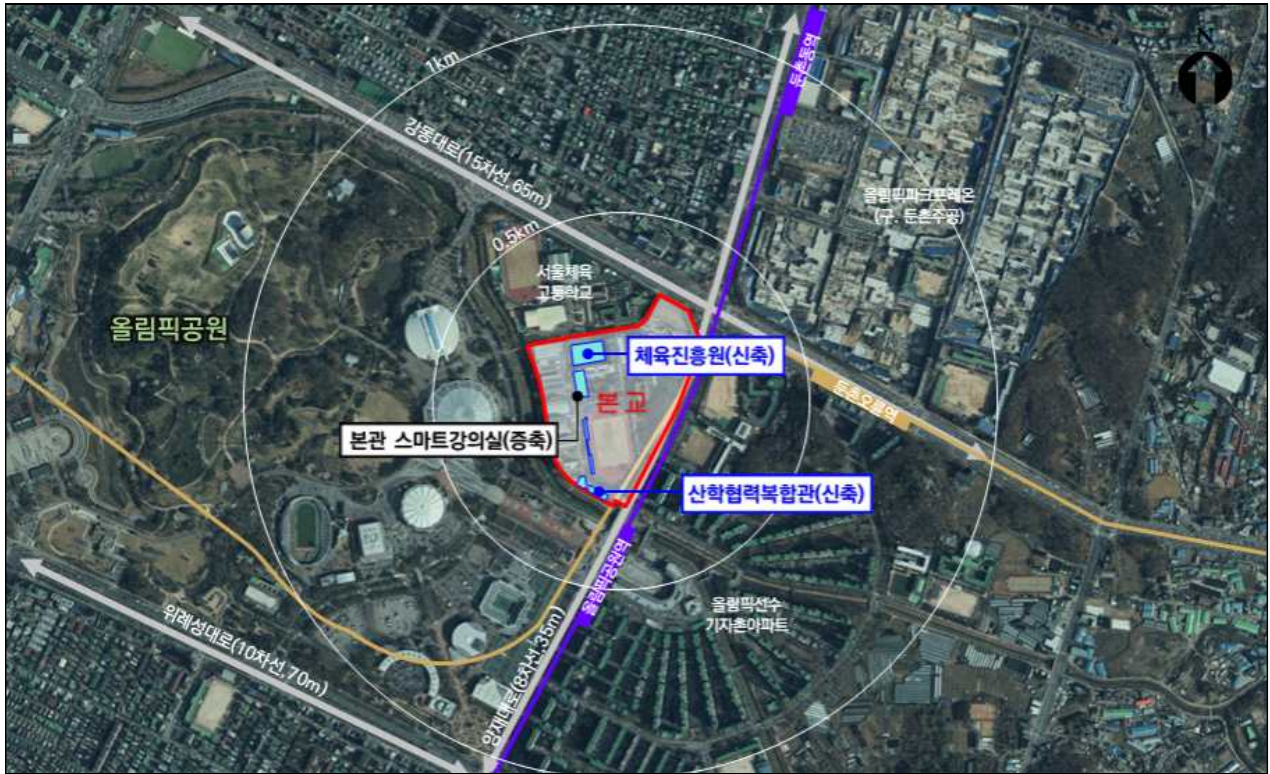
- '84.08.25. 도시계획시설(학교) 결정
- '17.12.28. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정
- '24.05.02. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 변경
- '25.08.07. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청
- '25.08.14. 열람공고 및 관련부서 협의(~8.28.)
- '25.10.14. 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 윤효진 (☎ 2133-8412)

붙임 1. 위치도 및 전경사진 1부

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 1부. 끝.

□ 위치도



□ 대학 전경사진



