

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

의안 번호	3354
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일
제출자 : 서울특별시장

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

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서(변경없음)

시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
학교	대학 (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(m ²)			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 (m ²)	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 (m ²)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		계획용적률(%)		관리용적률(%)		비 고
		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 17,100.0m ² 용적이전받음
②	13,565.0	82.0	95.0	129.7	129.6	—	164.3	+49.9	+70.0	131.9	165.0	○4구역에서 4,104.7m ² 용적이전받음 ○6구역에서 5,390.3m ² 용적이전받음
③	29,980.3	82.0	95.0	100.8	38.1	—	100.9	+24.4	+6.3	106.4	101.3	○4구역에서 1,877.0m ² 용적이전받음
④	25,519.0	82.0	95.0	0.2	0.2	—	3.1	-79.0	-90.4	3.0	4.6	○1구역으로 17,100.0m ² 용적 이전함 ○2구역으로 4,104.7m ² 용적 이전함 ○3구역으로 1,877.0m ² 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 5,390.3m ² 용적이전함
합계	111,902.3	82.0	95.0	78.9	62.2	—	93.9	—	—	82.0	95.0	

- 높이 계획

구역	높이(m)		비고
	기정	변경	
①	• 지표로부터 최대 8m~35m 이하	• 지표로부터 최대 25m~35m 이하	일부 지역 8m→30m로 변경
②	• 지표로부터 최대 25m~40m 이하	• 지표로부터 최대 25m~40m 이하	변경없음
③	• 지표로부터 최대 5m~40m 이하	• 지표로부터 최대 5m~40m 이하	변경없음
④	• 지표로부터 최대 5m 이하	• 지표로부터 최대 5~8m 이하	일부 지역 5m→8m로 변경
⑤	• 지표로부터 최대 5m 이하	• 지표로부터 최대 30m 이하	전체 지역 5m→30m로 변경
⑥	—	—	변경없음

- 변경 건축물 조서

구역	건물명	건축면적(m ²)		연면적(m ²)		지상층연면적(m ²)		총수(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.
- 게재신문 : 한겨레신문, 한국경제신문
- 열람장소 : 서울시청 시설계획과, 송파구청 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영여부
서울시 수변감성 도시과	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유하물자원 활용체계를 계획에 반영	향후 실시계획 인허가시 반영하겠음	반영
서울 교통공사	[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련사항] 1. 철도안전법 제45조에 의거, 지하철 5호선(둔촌동역 ~ 올림픽공원역 간 본선구간 포함) 철도보호지구(철도경계로부터 30m이내)에 인접하여 시행되는 건축공사 등 각종 굴착행위 시 인허가 단계에서 철도시설 보호 및 열차 안전운행 확보를 위한 제반사항에 대하여 서울교통공사와 사전 협의(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	반영여부
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 75mm 이상인 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>	반영
송파구 도시교통과	○ 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 제3조에 따라 학생기숙사 면적을 제외한 건축연면적이 80,000m ² 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 기준 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 계획 시 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>	반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영여부
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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 단, 체육진흥원의 경우 임지특성 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 가능부지 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> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 200m²)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(50m²)는 건축면적에 포함하여 계획하였음. 	반영 반영 반영

협의부서	검토의견	조치계획	반영여부		
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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ (도시계획과) 2030 서울 생활권 계획(가락지역 생활권)에 따라 공공체육 시설 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">학교시설 추가 개방 요청</td></tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 전마헬스케어프라자(지하주차장) - 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 롤러스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설 ○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사지), 골프연습장 ○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오륜관(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, 윤동장 지하공간 개발에 따른 빗물 관리 방안(LID, 저영향개발) 도입 등 <p>[건축물 관리 기준_천마헬스케어프라자]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지하층에는 차광이 불가능하므로 학생들이 잠시 머무르는 편의시설로만 활용하도록 계획적 고려 필요 - 대학 내 오픈스페이스(외부활동구역) 인공지반 관리 원칙 준수 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 투수율(우수유출) 개선을 위해 토심 1.2m 이상 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, 전마헬스케어프라자(지하주차장) - 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 롤러스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설 ○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사지), 골프연습장 ○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오륜관(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 실시하겠습니다 	반영
학교시설 추가 개방 요청					
<ul style="list-style-type: none"> ○ 신축 및 증축계획 건축물: 체육진흥원, 산학협력복합관, 전마헬스케어프라자(지하주차장) - 특히, 체육진흥원 내 일반인이 접하기 어려운 종목인 스쿼시장, 풋살장, 롤러스케이트장, 스케이트보드장, 스포츠클라이밍장, 탁구장, 당구장 시설 ○ 준공 예정 건축물: 다목적체육관(체육행사지), 골프연습장 ○ 기존 건축물: 수영장, 실내빙상장, 체육과학관(테니스장 등), 오륜관(핸드볼장, 행사실), 승리관(배드민턴장), 필승관(다목적실: 요가, 필라테스, 무용실 등) ○ 운동장 					
		반영			
	<ul style="list-style-type: none"> - 향후 체육시설 개방 및 평생교육프로그램 관련하여 송파구와 협력적 관계 구축하겠습니다 	반영			
	<p>[그린캠퍼스 계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 태양발전 시스템, 지열에너지 시스템 등 친환경건축물 계획수립하였습니다 	반영			
	<p>[건축물 관리 기준_천마헬스케어프라자]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지하층에 학생지원시설(탈의실, 샤워실, 웨이트실)로 계획하였습니다 - 향후 실시설계시 반영하겠습니다 	반영			
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축면적 960㎡는 기둥과 지붕이 설치된 로얄박스의 건축면적이 포함된 면적으로 확인 하였음 	반영			

협의부서	검토의견	조치계획	반영여부
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 이행 할 것. - 매장유산 조사기관은 국가유산공간 정보서비스(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) 실시 할 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



불임 2

도시계획시설(학교)세부시설조성계획 결정(변경)도

