

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

의안 번호	3237
----------	------

제출년월일 : 2022년 5월 25일
제출자 : 서울특별시장

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(m ²)			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

구분	구역	구분	면적(m ²)	비고
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(m ²)	조례건폐율 (%)	사용건폐율 (%)	관리건폐율 (%)	비고
제2종일반주거지역 (7층이하)	31,365	60.00	29.4	40.00	

2) 구역별 조서(용적률 및 높이계획)

구역 구분	밀도산정 기준면적 (m ²)	조례 용적률 (%)	사 용 용적률 (%)	관 리 용적률 (%)	관 리 높 이(m)	비고
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(m ²)		연면적(m ²)		지상층연면적(m ²)		층수(지하/지상)		비고
			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 대지면적10,000m ² 이상에 해당됨에 따라 사업시행인가, 건축 인·허가 신청시 서울시(물순환정책과)에 '저영향개발 사전협의'를 요청하기 바람	▶ 시설 결정 면적이 10,000m ² 이상이지만, 기초성이 완료된 토지로 신규 시설물이 설치되는 구역의 면적은 3,607m ² 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 시행하여야 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

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

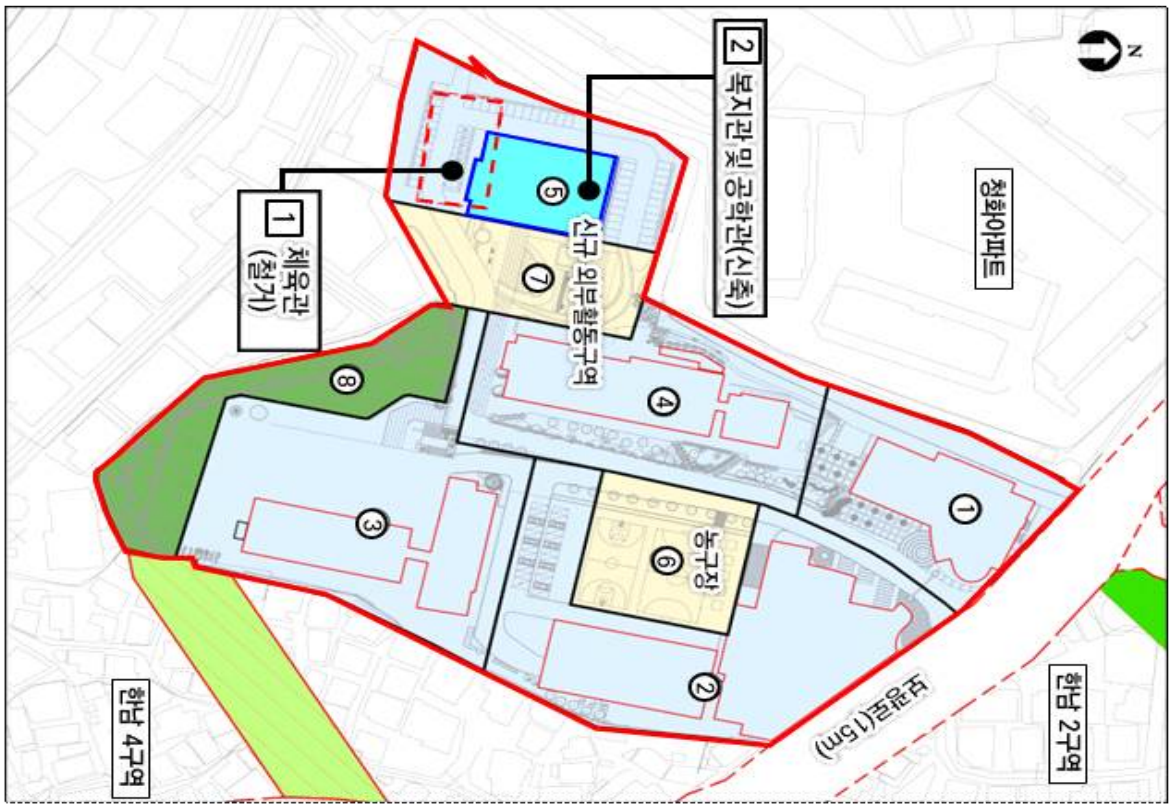
위치도



전경사진



붙임 2 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안)



세부시설조성계획(기본계획) 결정도(안) 조서

* 세부시설조성계획(기본계획) 결정(안) 조서

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
학교	1	체육관	한남 2구역 100-1	1,000.0	1,000.0	1,000.0	100%
		농구장	한남 2구역 100-1	2,000.0	2,000.0	2,000.0	100%

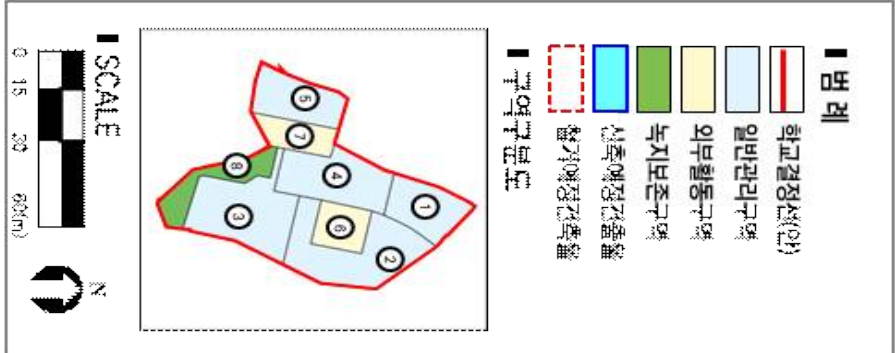
* 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(안) 결정(안) 조서

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
학교	1	체육관	한남 2구역 100-1	1,000.0	1,000.0	1,000.0	100%
		농구장	한남 2구역 100-1	2,000.0	2,000.0	2,000.0	100%

구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
학교	1	체육관	한남 2구역 100-1	1,000.0	1,000.0	1,000.0	100%
		농구장	한남 2구역 100-1	2,000.0	2,000.0	2,000.0	100%




구분	구분명	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비고
학교	1	체육관	한남 2구역 100-1	1,000.0	1,000.0	1,000.0	100%
		농구장	한남 2구역 100-1	2,000.0	2,000.0	2,000.0	100%

한국폴리텍대학
(서울점수캠퍼스)
세부시설조성계획
세부시설조성계획결정(안)도



□ 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
		

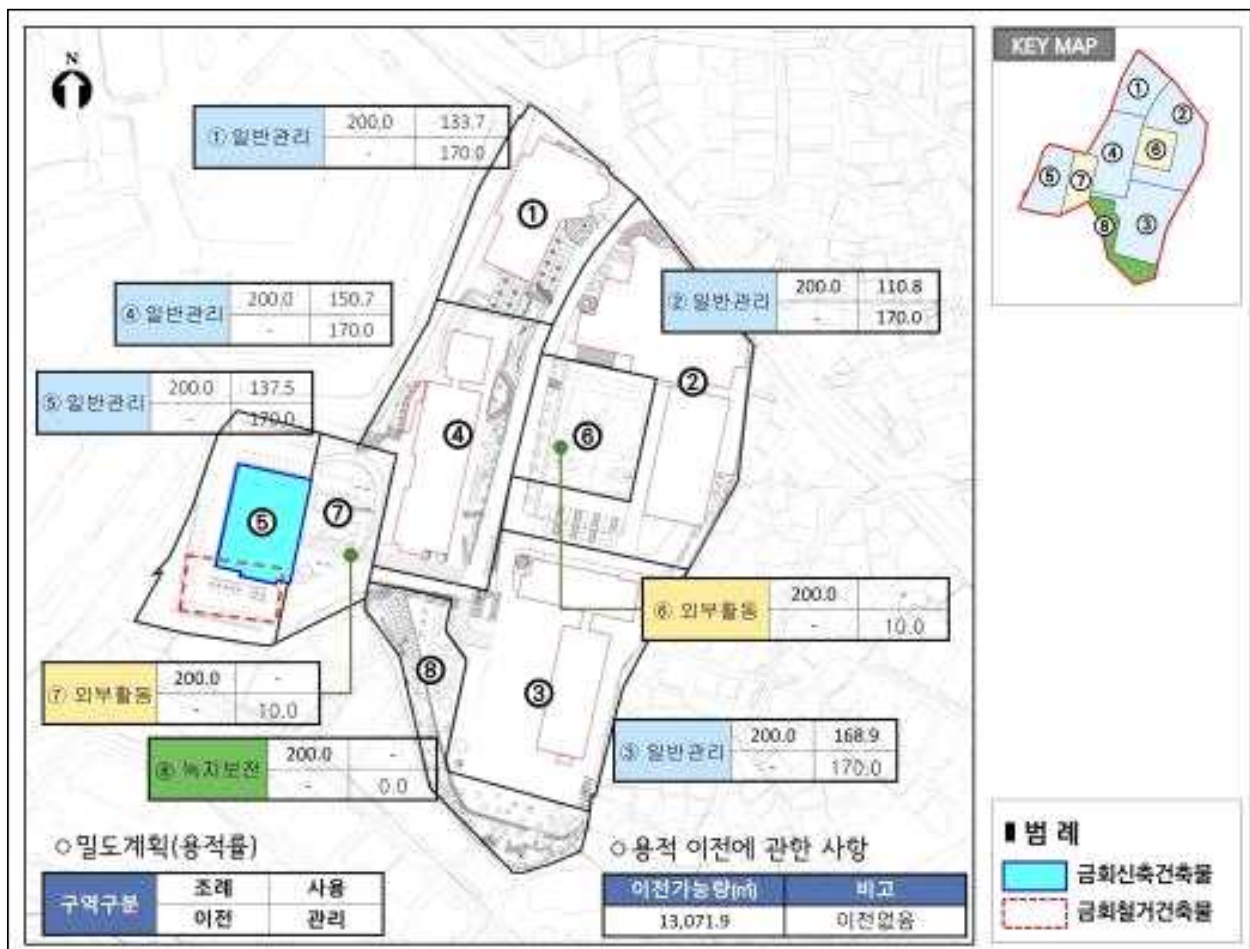
□ 밀도계획

○ 건폐율 계획

밀도산정기준면적(m ²)	조례건폐율(%)	사용건폐율(%)		관리건폐율(%)	비고
		기정	변경		
31,365.0	60.0	29.4	30.8	40.0	

○ 용적률 계획

구역구분	밀도산정기준면적(m ²)	조례용적률(%)	사용용적률(%)		관리용적률(%)
			기정	변경	
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	-	-	-
합계	31,365.0	200.0	96.8	110.4	140



□ 높이계획

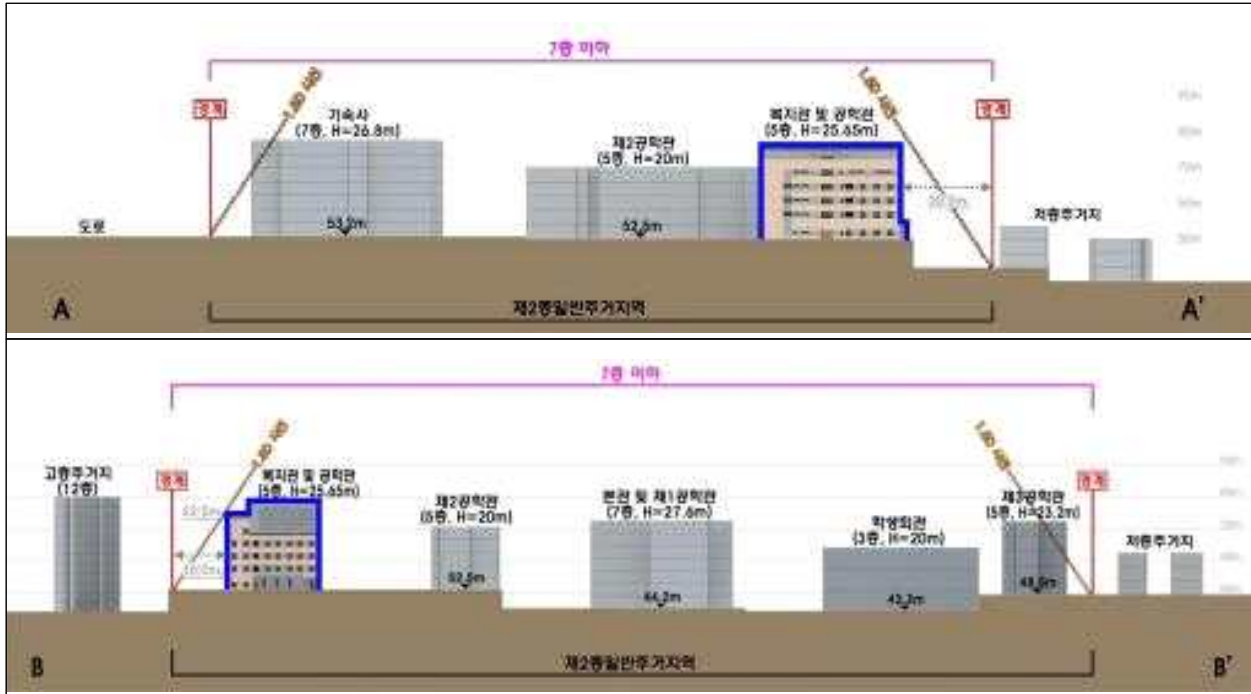
○ 높이관리기준

구 분	높이 관리 기준
용도지역을 기준으로 하는 높이관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 및 기존건축물 등을 고려한 높이기준 세분화 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종일반주거지역 : 지표로부터 최대 +28m(7층)이하로 제한 - 주거지, 시설 등 주변 인접지 특성을 고려하여 수립 <ul style="list-style-type: none"> 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

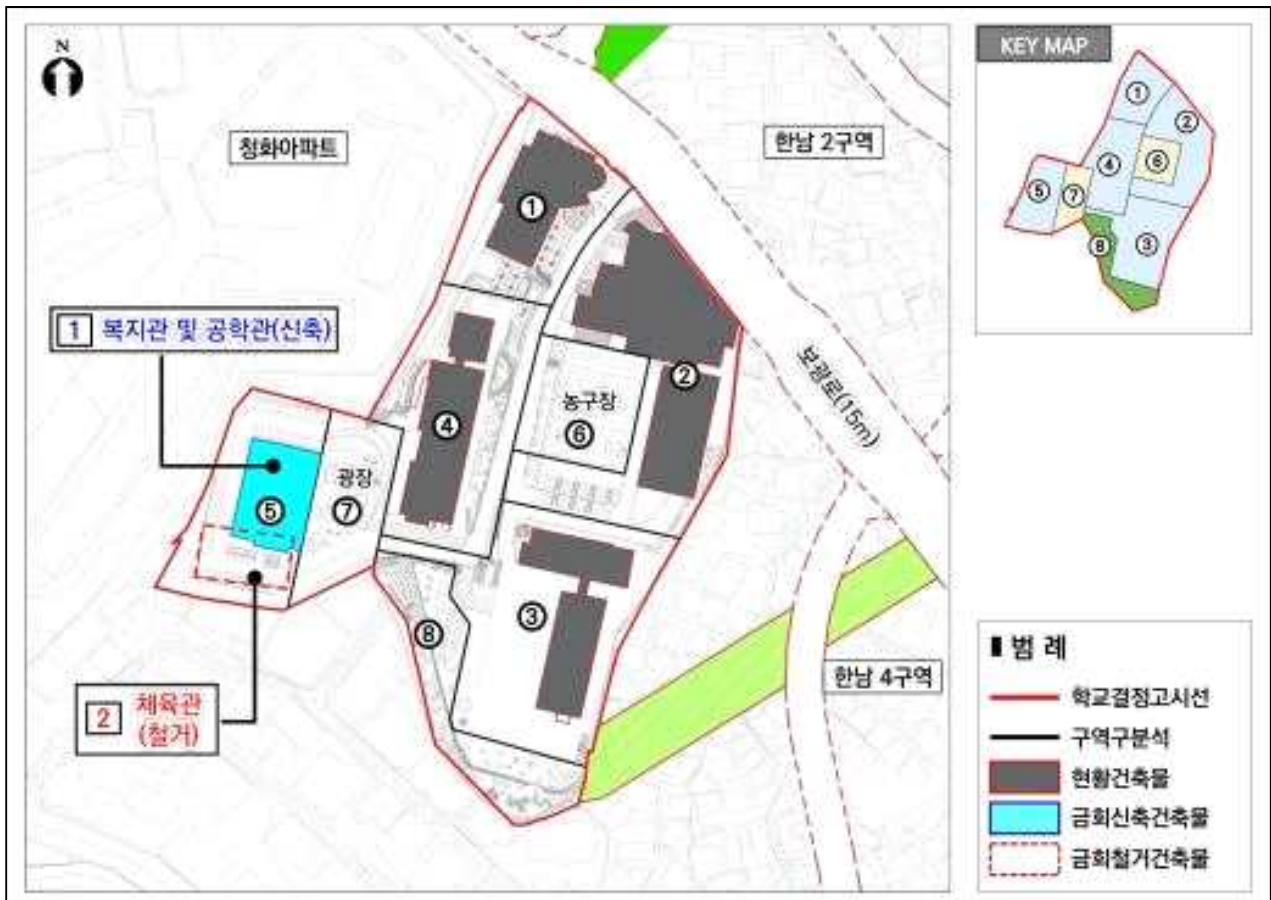
- 폴리텍 대학 내 학생들의 교육환경개선을 위하여 기존 체육관 철거, 복지관 및 공학관을 신축하고자 함

철거 : 체육관(1층)

신축 : 복지관 및 공학관(5층) : 실습실, 다목적 체육관 등

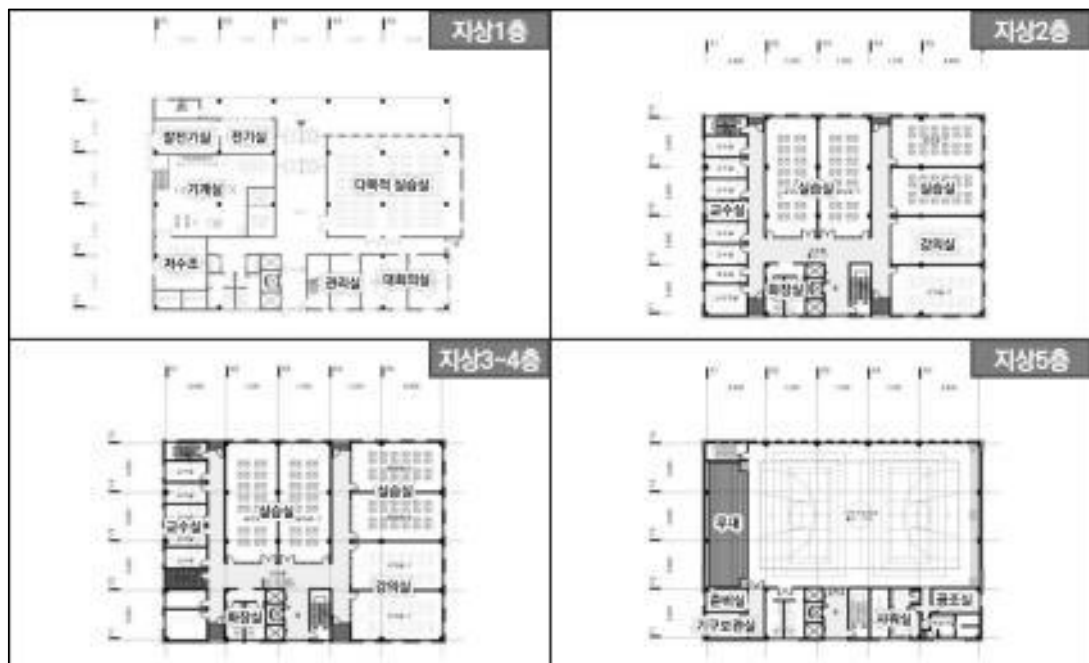
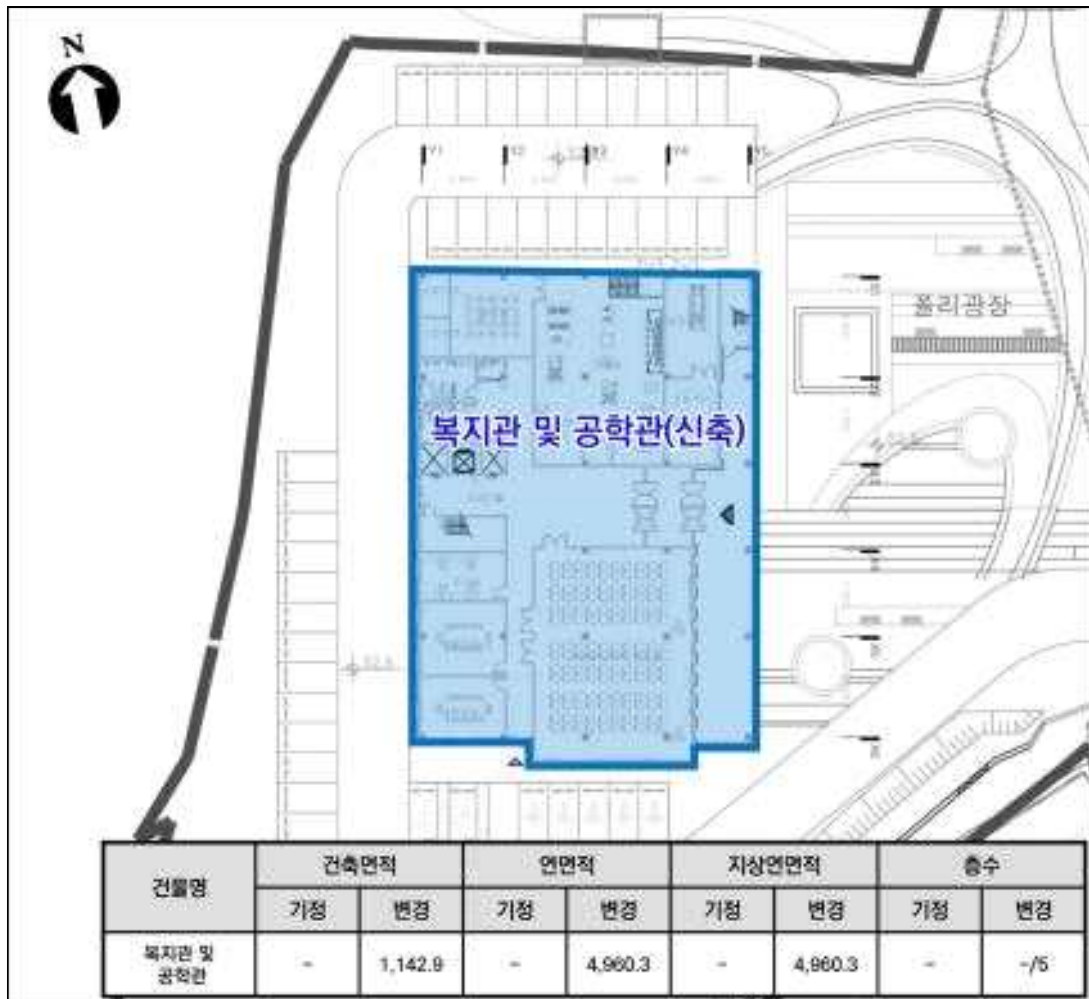
○ 금회 변경 건축물 조서

구역	순번	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층 수 (지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	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			

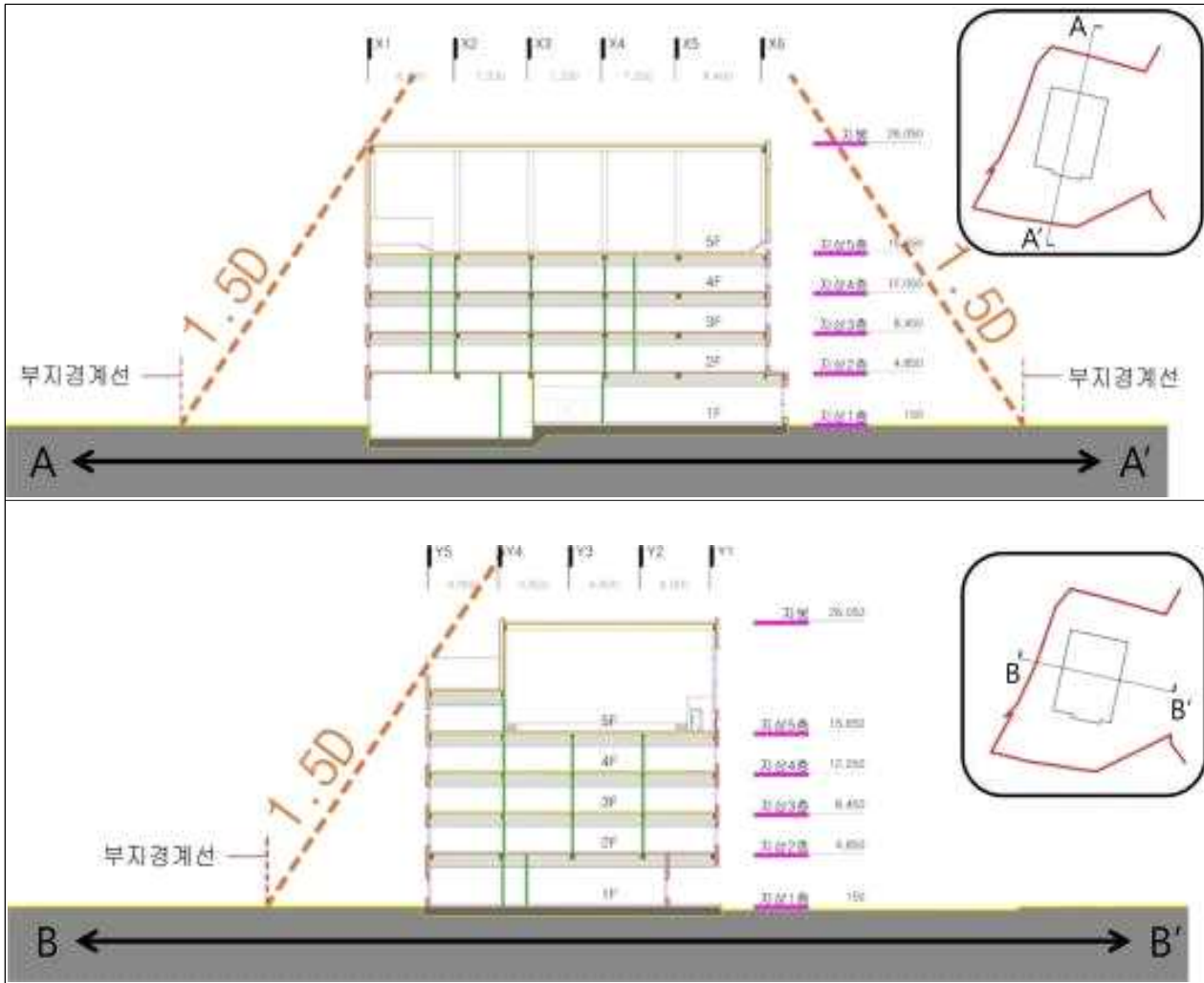


○ 복지관 및 공학관 건축계획 [신축]

- 확대배치도 및 주요평면도



- 단면도



- 조감도



- 건축배치계획 (경관 시뮬레이션)

