도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 -세종대학교 -

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

가. 의안번호 : 제2116호

나. 제 출 자 : 서울특별시장

다. 제 출 일 : 2024년 8월 12일

라. 회 부 일 : 2024년 8월 14일

2. 입안사유

○ 2020년 기결정된 대양복합관 외 3개동 건축계획을 원자재 및 인건비 상승 등의 사유로 취소하고자 함

※ 기결정: 서고시 제2020-533호('20.12.10.)

○ 아울러, 첨단(신기술)분야 인재 양성을 위해 금회 신축 예정인 애지헌 건물을 혁신성장시설로 지정하고, 학교 경계부 1.5D 사선 적용 완화 및 용도지역별 용적률의 120% 이하 범위 내 용적률 완화를 통해 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

3. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 〔변경없음〕

구분	시설명	시설의 종류	위 치		면 적 (㎡)			최초결정일	비 고 (기본계획결정일)
					기 정	변 경	변경후		
기정	학교	대 학 (세종대)	합 계		117,804.2	-	117,804.2	서고시 제94호 (1976.04.30)	서고시 제2020-533호 (2020.12.10)
			제1 캠퍼스	광진구 군자동 98일대	108,268.2	-	108,268.2		
			제2 캠퍼스	광진구 군자동 111-1일대	9,086.0	-	9,086.0		
			제3 캠퍼스	광진구 군자동 275-2일대	450.0	-	450.0		

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구 역		구 분	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관 리	일반관리구역	①	21,094.0	-	21,094.0	**선형변경**
		②	3,177.0	-	3,177.0	**선형변경**
		③	13,839.0	-	13,839.0	변경없음
		④	7,086.2	증) 10,728.0	**17,814.2**	**선형,면적변경**
		⑤	27,255.0	감) 196.0	**27,059.0**	**선형,면적변경**
		⑥	2,681.0	-	2,681.0	변경없음
유 지	상징경관구역	⑦	22,769.0	감) 17,431.0	5,338.0	**선형,면적변경**
	외부활동구역	⑧	4,949.0	증) 6,899.0	11,848.0	**선형,면적,위치변경**
		⑨	5,418.0	-	5,418.0	변경없음
	소계 (제1캠퍼스)		108,268.2	-	108,268.2	
관 리	일반관리구역	⑩	9,086.0	-	9,086.0	변경없음
	소계 (제2캠퍼스)		9,086.0	-	9,086.0	
	일반관리구역	⑪	450.0	-	450.0	변경없음
	소계 (제3캠퍼스)		450.0	-	450.0	
합 계			**117,804.2**	-	**117,804.2**	

2) 밀도계획 (건폐율)

구분		용도지역면적(㎡)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반주거	108,268.2	2,279.2	60.00	60.00	29.95	**37.53**	40.00	40.00	
	제2종일반주거		105,989.0		60.00		**30.65**		40.00	
	소계	108,268.2	108,268.2	60.00	60.00	29.95	**30.80**	40.00	40.00	
제2 캠퍼스	제2종일반주거	9,086.0	8,984.0	60.00	60.00	26.99	26.99	40.00	40.00	
	제3종일반주거		102.0		**50.00**					
	소계	9,086.0	9,086.0	60.00	**59.89**	26.99	26.99	40.00	40.00	
제3 캠퍼스	제2종일반주거	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
	소계	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
합 계		**117,804.2**	**117,804.2**	**60.00**	**59.99**	**29.61**	**30.39**	**40.00**	**40.00**	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

※ 제2캠퍼스 제3종일반주거지역(102㎡)는 330㎡이하로 국토계획법 제84조 및 같은 법 시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

3) 밀도계획 (용적률)

( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

구 분		밀도산정 기준면적(㎡)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		관리용적률(%)		완화용적률(%)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반	2,279.2	198.95	**150.00**	175.43	**113.17**	189.45	**120.00**	-	-	
	제2종일반	105,989.0		**200.00**		**186.22 (205.83)**		**198.60 (218.43)**		**19.83**	혁신성장 시설완화
	소계	**108,268.2**	**198.95**	**198.95**	**175.43**	**184.68 (203.88)**	**189.45**	**196.94 (216.36)**	**-**	**19.42**	
제2 캠퍼스	제2종일반	8,984.0	200.00	200.00	194.45	194.45	200.00	200.00	-	-	
	제3종일반	102.0		**250.00**							
	소계	**9,086.0**	**200.00**	**200.56**	**194.45**	**194.45**	**200.00**	**200.00**	-	-	
제3 캠퍼스	제2종일반	450.0	200.00	200.00	-	-	120.00	120.00	-	-	
	소계	**450.0**	**200.00**	**200.00**	-	-	**120.00**	**120.00**	-	-	
합 계		**117,804.2**	**199.03**	**199.08**	**176.23**	**184.73 (202.38)**	**190.00**	**196.88 (214.73)**	-	-	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

※ 제2캠퍼스 제3종일반주거지역(102㎡)는 330㎡이하로 국토계획법 제84조 및 같은 법 시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

※ 제1캠퍼스 내 완화용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 ㉕항 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따른 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 밀도산정 기준면적을 기준으로 적용하여 산정하였음

- 완화용적률(제2종) : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 105,989.0㎡(제2종면적) = 19.83%
- 완화용적률(제1캠) : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 108,268.2㎡(제1캠면적) = 19.42%

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

구분		구역면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		완화용적률(%)	비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
1 캠퍼스	①	21,094.0	21,094.0	200.00	200.00	149.21	149.21	-	-	190.00	190.00	-	
	②	3,177.0	3,177.0	200.00	200.00	257.34	257.34	+70.00	**+60.00**	270.00	**260.00**	-	• ⑨구역에서 1,906.20㎡ 용적 이전 받음
	③	13,839.0	13,839.0	200.00	200.00	338.82	**338.55**	+145.00	+145.00	345.00	345.00	-	• ⑦구역에서 9,279.31㎡ ⑧구역에서 2,019.98㎡ ⑨구역에서 8,767.26㎡ 용적 이전 받음
	④	7,086.2	**17,814.2**	200.00	200.00	308.46	**213.85 (330.57)**	+115.00	**+15.00**	315.00	**215.00 (333.00)**	**118.00**	• ⑧구역에서 2,672.13㎡ 용적 이전 받음 • 혁신성장시설 완화면적 21,020.76㎡
	⑤	27,255.0	**27,059.0**	197.00	**196.08**	253.41	**255.24**	+68.00	**+68.92**	265.00	265.00	-	• ⑧구역에서 18,648.45㎡ 용적 이전 받음
	⑥	2,681.0	2,681.0	198.00	**197.03**	188.72	188.72	-	-	198.00	**197.03**	-	
	⑦	22,769.0	**5,338.0**	200.00	200.00	11.37	22.91	-170.00	**-173.83**	15.00	**25.00**	-	• ③구역으로 9,279.31㎡ 용적이전 • 잔여:62.19㎡(1.17%)
	⑧	4,949.0	**11,848.0**	200.00	200.00	97.50	-	-	**-197.00**	105.00	**3.00**	-	• ③구역으로 2,019.98㎡ ④구역으로 2,672.13㎡ ⑤구역으로 18,648.45㎡ 용적 이전
	⑨	5,418.0	5,418.0	200.00	200.00	-	-	-195.00	**-197.00**	5.00	**3.00**	-	• ②구역으로 1,906.20㎡ ③구역으로 8,767.26㎡ 용적 이전
	소계	**108,268.2**	**108,268.2**	**198.95**	**198.95**	**175.43**	**184.68 (203.88)**	-	-	**189.45**	**196.94 (216.36)**	**19.42**	
2 캠퍼스	⑩	9,086.0	9,086.0	200.00	**200.56**	194.45	194.45	-	-	200.00	200.00	-	
	소계	**9,086.0**	**9,086.0**	**200.00**	**200.56**	**194.45**	**194.45**	-	-	**200.00**	**200.00**	-	
3 캠퍼스	⑪	450.0	450.0	200.00	200.00	-	-	-	-	120.00	120.00	-	
	소계	**450.0**	**450.0**	**200.00**	**200.00**	-	-	-	-	**120.00**	**120.00**	-	
합계		**117,804.2**	**117,804.2**	**199.03**	**199.08**	**176.23**	**184.73 (202.38)**	-	-	**190.00**	**196.88 (214.73)**	-	

※ ④일반관리구역 내 혁신성장시설의 완화용적률 산정

– 완화용적률 : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 17,814.2㎡(④구역부지면적) = 118.00%

5) 높이계획

구 역	높 이 (m)		비 고
	기 정	변 경	
①일반	· 지표로부터 최대 +48m(12층)이하	· 지표로부터 최대 +48m(12층)이하	
②일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	
③일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~70m(15층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~70m(15층)이하	
④일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~56m(12층)이하	· **지표로부터 최대 +12m(3층)~80m(13층)이하**	**혁신성장 시설도입**
⑤일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~48m(12층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~48m(12층)이하	
⑥일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	
⑦상징	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~36m(9층)이하 - 단, 종탑(67.3m): 70m이하 [기존건축물]	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~**28m(7층)이하** - 단, 종탑(67.3m): 70m이하 [기존건축물]	
⑧외부	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~28m(7층)이하	· **지표로부터 최대 +12m(3층)이하**	
⑨외부	· 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	· 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	
⑩일반	· 지표로부터 최대 +48m(13층)이하	· 지표로부터 최대 +48m(13층)이하	
⑪일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	

6) 변경 건축물 조서

구분	구역	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1캠퍼스	②일반	학생회관	1,597.65	**1,679.79**	11,751.87	**12,743.17**	8,175.58	8,175.58	2/6	2/6	·변경계획취소
	③일반	광개토관	2,352.07	**2,315.29**	51,641.12	**52,019.33**	33,226.92	**33,190.14**	4/15	4/15	·변경계획취소
	⑦상징	애지헌→애지헌교회	602.57	**601.98**	602.57	**1,161.35**	602.57	**1,161.35**	0/1	**0/3**	·변경계획취소 ·명칭변경 ·1층수평증축
		대양복합관	1,699.06	-	74,777.16	-	1,925.38	-	4/4	-	·신축계획취소
	④일반	애지헌	-	**2,566.95**	-	**52,744.83**	-	**32,204.91**	-	**6/13**	·금회신축 (혁신성장시설)
합 계			**6,251.35**	**7,164.01**	**138,772.72**	**118,668.68**	**43,930.45**	**74,731.98**			

7) 혁신성장계획

① 혁신성장 용도 및 건축물 조서

<table>
<tr><th>건물명</th><th>구역</th><th>건축면적</th><th>연면적</th><th>높이/층수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>애지헌
(금회신축)</td><td>④</td><td>2,566.95㎡</td><td>·연면적:52,744.83㎡
·용적률산정용연면적:32,204.91㎡

·완화용적률:118.00%
·완화연면적:21,020.76㎡
-완화가능면적 :43,079.36㎡</td><td>·기준:46.19m이하
·완화:80m이하</td><td><혁신성장시설>
■ 용도구분
① 혁신성장용도(18,374.69㎡)
-산학혁신:산학연구실, 실험실
-미래인재육성:시청각실, 실험실, 연구실
② 지역기여용도(2,417.30㎡): 전시장

<교육연구시설>
-교육연구시설(11,412.92㎡): 강의실,행정실, 실험실,연구실

<면적기준>
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>혁신성장기능</td><td>50%이상</td><td>64.56%</td></tr>
<tr><td>산학혁신 · 미래인재육성</td><td>30%이상</td><td>57.05%</td></tr>
</table>
※기준: 지상연면적</td></tr>
</table>

※ 완화가능면적 : 서울시 도시계획조례 제55조 ㉕항 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따라 제1캠퍼스 내 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 완화한 면적
※ 완 화 높 이 : 시설의 용도 및 입지특성을 고려하여 1.5D사선적용을 완화한 높이

② 1캠퍼스 완화 용적률 산정

구 분		밀도산정 기준면적(㎡)	조례 용적률(%)	완화가능 조례용적률(%)	완화용적률(%)		비 고
					기정	변경	
1캠퍼스	제1종일반주거지역	2,279.2	150.00	30.00	-	-	
	제2종일반주거지역	105,989.0	200.00	40.00	-	19.83	
합 계		**108,268.2**	**198.95**	**39.79**	**-**	**19.42**	

③ 1캠퍼스 완화 용적면적 산정

구 분		밀도산정 기준면적(㎡)	조례용적률 (%)	용적률산정 기준면적(㎡)	혁신성장시설 완화가능용적률(%)	완화가능면적 (㎡)	혁신성장시설 관리면적(㎡)	잔여면적 (㎡)
1캠퍼스	제1종	2,279.2	150.00	3,418.8	30.00	683.76	-	683.76
	제2종	105,989.0	200.00	211,978.0	40.00	42,395.60	21,020.76	21,374.84
합 계		**108,268.2**	**198.95**	**215,396.8**	**39.79**	**43,079.36**	**21,020.76**	**22,058.60**

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 경우 가중평균한 값을 적용함
※ 제1캠퍼스 내 완화용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 ㉕항 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따라 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 완화가능함

4. 도시관리계획 사항

○ 용 도 지 역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역

○ 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견 청취 사항

가. 의견청취기간 : 2024. 6.27. ~ 7.11.

나. 게 재 신 문 : 이데일리, 머니투데이

다. 열 람 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 광진구 도시계획과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 수변감성 도시과	ㅇ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	▸ 금회 애지헌 신축계획에 따라 친 생태적 우수관리를 위하여 지하6층에 우수조를 계획하여 저영향개발기법(LID)을 도입하고, 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물 자원은 재이용할 수 있도록 계획하여, 하수도로 배출이 최소화 되도록 하겠음	반영
광진구 문화예술과	ㅇ 세종대학교 신축건축물 내 전시장 운영 시 광진구민, 광진구에 소재한 기관/단체들을 대상으로 일정기간 대관, 지역문화 예술인 대상 사용료 감면 등의 방안으로 지역주민들에게 개방하여 지역문화 활성화 기여 필요	▸ 지역기여시설(전시장) 운영 시 지역주민에게 문화생활의 기회를 제공하고 지역문화 활성화에 기여하고자 전시관람을 무료로 운영할 계획이 있으며, 지역문화 예술인 및 광진구 소재 기관/단체 등을 대상으로 작품전시, 행사 진행 등에 대하여 대관 및 사용료 감면 등의 방안을 검토하겠음	반영

7. 기 타

○ 재원조달계획

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	비고
계	**122,131 (100.0%)**	
건축기금	121,831 (99.7%)	학교자체예산
교비	300 (0.3%)	학교자체예산

○ 연차별 예산계획

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	비고
계	**122,131**	**1,197**	**24,350**	**35,298**	**35,298**	**25,988**	
건축기금	121,831	897	24,350	35,298	35,298	25,988	애지헌 (신축)
교비	300	300	-	-	-	-	애지헌교회 (일부증축)

○ 환경성 검토 결과 녹지훼손, 지형변화, 경관 및 일조 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며 사업시행 시 환경저해요소(소음, 진동 등)의 저감방안 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

○ 재해취약성분석 결과 대상지는 폭우·폭설·가뭄·강풍 부문이 3등급으로 비교적 안전한 것으로 판단되나 폭염의 경우 2등급 해당하여 바람길 확보, 녹지축 조성, 운동장 녹화 등을 통해 재해 영향을 최소화 하겠음

8. 추진경위

○ ′76.04.30. : 도시계획시설(학교) 결정

○ ′01.12.05. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정

○ ′20.12.10. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정

○ ′24.06.13. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청

○ ′24.06.27. : 열람공고 및 관계부서 협의

⇒ 기 간 : ′24.06.27.~07.11. (이데일리, 머니투데이)

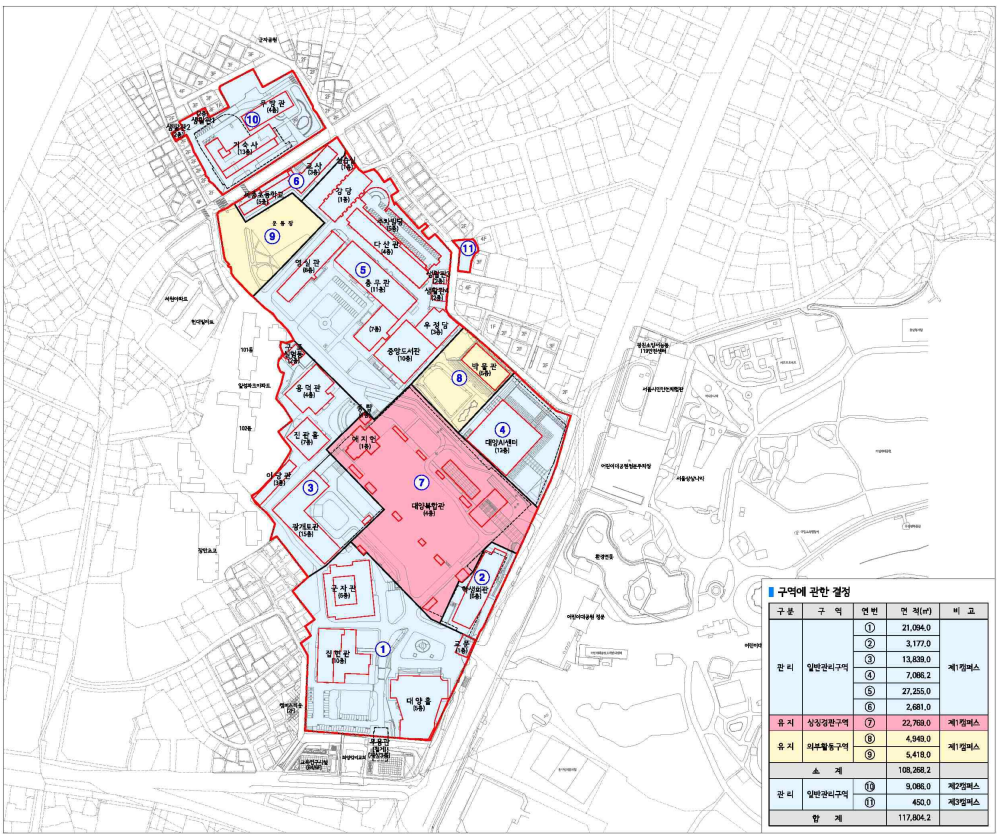
○ ′24.07.22. : 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

□ 위치도

가. 위치도

나. 대학 전체 전경사진

□ 도시관리계획(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)



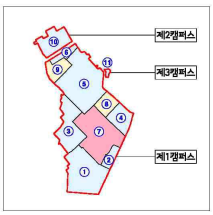
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획 결정

구역계획도(기정)

■ 범 례 (LEGEND)

- 학교결정고시선
- 일반관리구역
- 상징경관구역
- 외부활동구역

■ KEY MAP



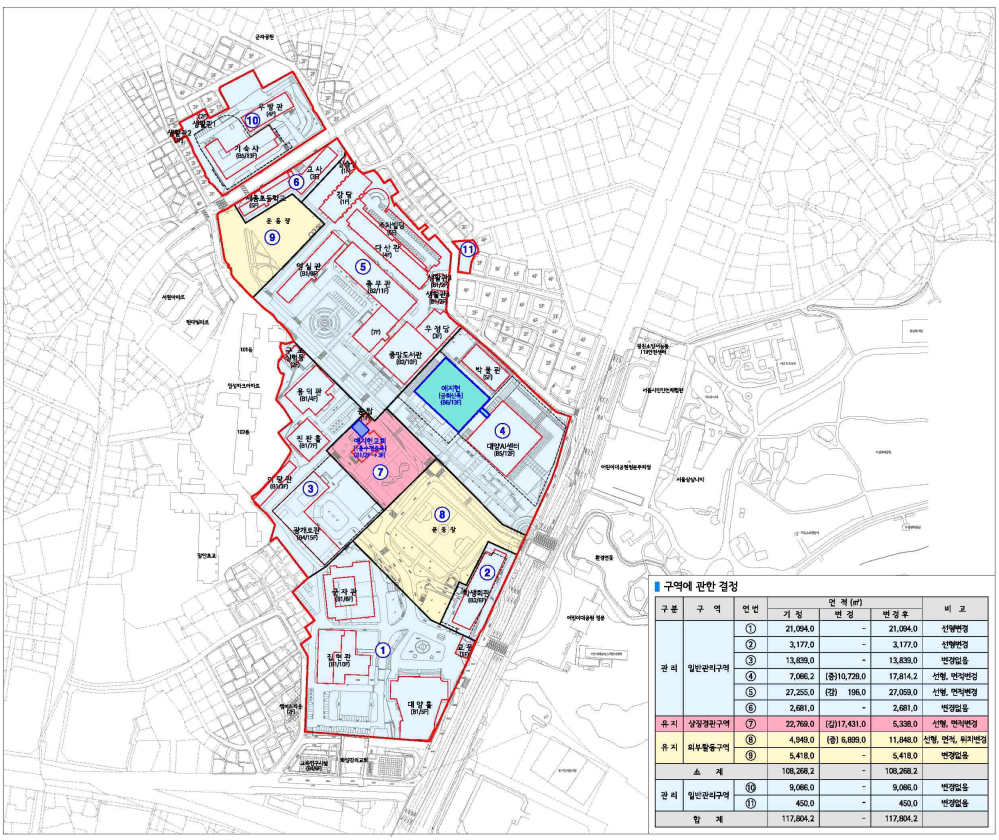
SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

N

구역에 관한 결정

구 분	구 역	번 번	면 적(㎡)	비 고
관 리	일반관리구역	①	21,094.0	제1캠퍼스
		②	3,177.0	
		③	13,839.0	
		④	7,086.2	
		⑤	27,255.0	
		⑥	2,681.0	
유 지	상징경관구역	⑦	22,769.0	제1캠퍼스
유 지	외부활동구역	⑧	4,949.0	제1캠퍼스
		⑨	5,418.0	
소 계			108,268.2	
관 리	일반관리구역	⑩	9,086.0	제2캠퍼스
		⑪	450.0	제3캠퍼스
합 계			117,804.2	



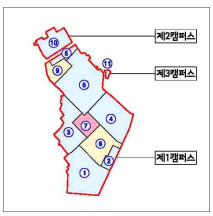
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획 결정(변경)

구역계획도(변경)

■ 범 례

- 학교결정고시선
- 일반관리구역
- 상징경관구역
- 외부활동구역

■ KEY MAP



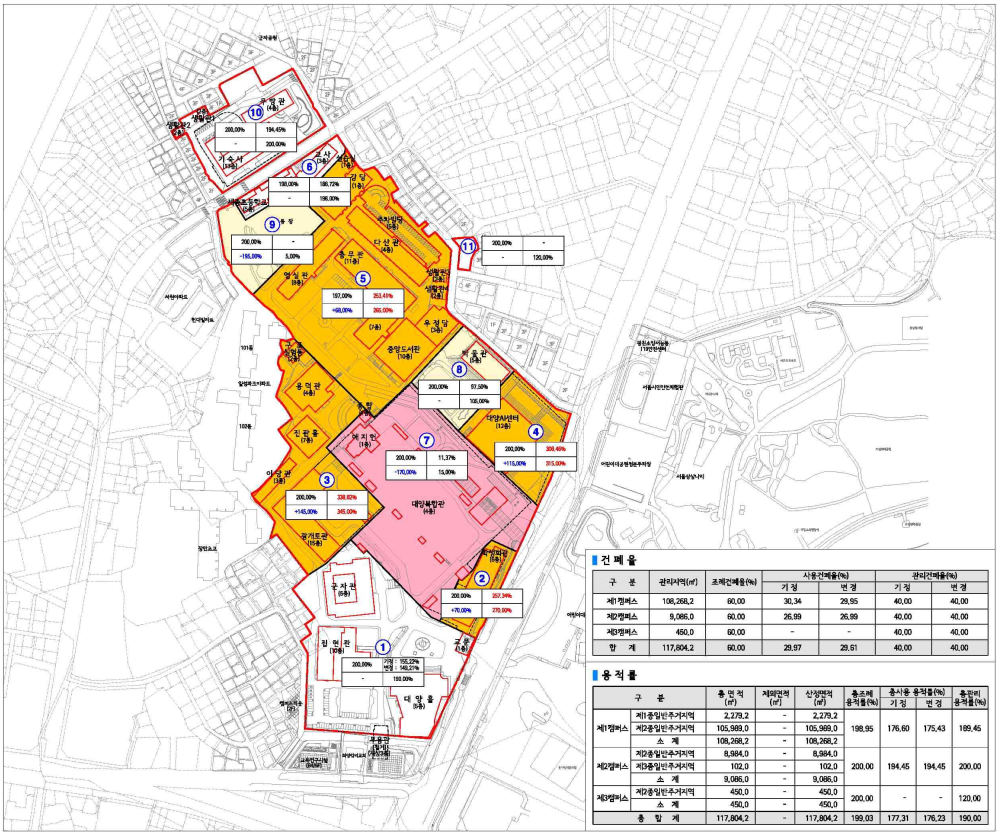
SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

N

구역에 관한 결정

구 분	구 역	번 번	면 적 (㎡) 기 정	변 정	변 정 후	비 고
관 리	일반관리구역	①	21,094.0	-	21,094.0	신청변경
		②	3,177.0	-	3,177.0	신청변경
		③	13,839.0	-	13,839.0	변경없음
		④	7,086.2	(증)10,728.0	17,814.2	신청, 면적변경
		⑤	27,255.0	(감) 198.0	27,057.0	신청, 면적변경
		⑥	2,681.0	-	2,681.0	변경없음
유 지	상징경관구역	⑦	22,769.0	(감)17,431.0	5,338.0	신청, 면적변경
유 지	외부활동구역	⑧	4,949.0	(증) 6,899.0	11,848.0	신청, 면적, 위치변경
		⑨	5,418.0	-	5,418.0	변경없음
소 계			108,268.2	-	108,268.2	
관 리	일반관리구역	⑩	9,086.0	-	9,086.0	변경없음
		⑪	450.0	-	450.0	변경없음
합 계			117,804.2	-	117,804.2	



세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정

밀도계획도(건폐율,용적률)(기정)

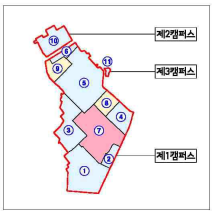
■ 범 례 (LEGEND)

- 학교결정고시선
- 용적률 초과관리구역
- 용적률 이전가능구역(외부활동)
- 용적률 이전가능구역(상징경관)

용 적 률

조례용적률	사용용적률
이전용적률	관리용적률

■ KEY MAP



SCALE=1:3,000

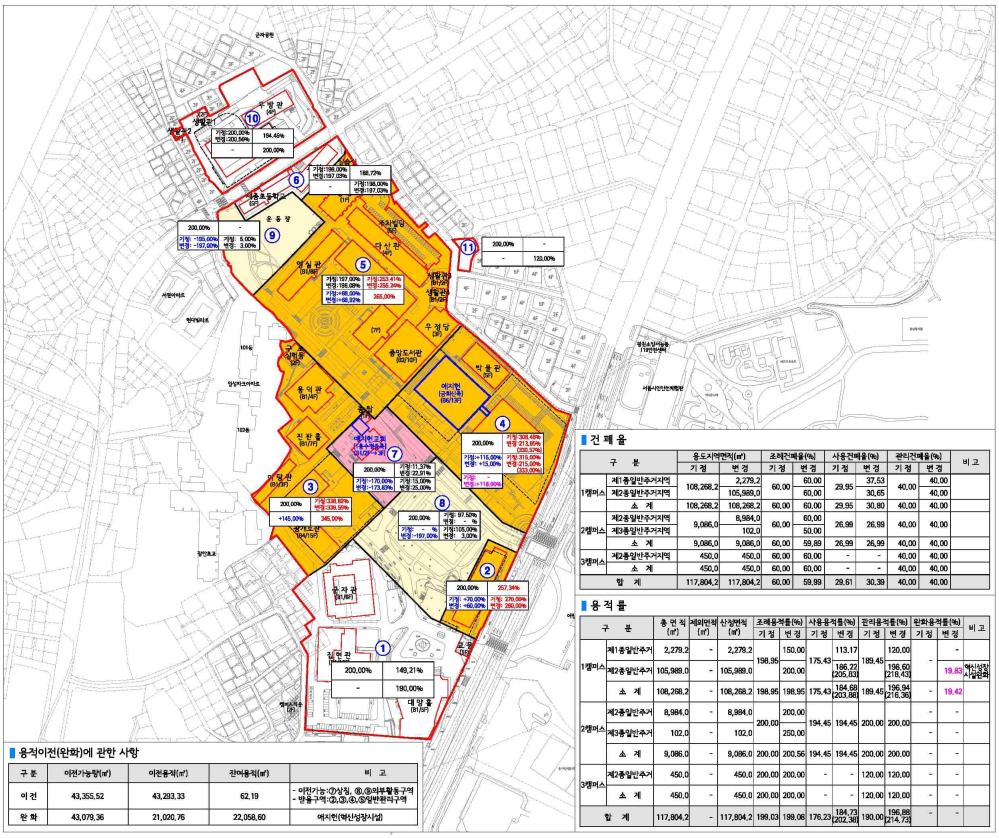
0 10 30 60 100 150m

건 폐 율

구 분	관리지역(㎡)	조례건폐율(%)	사용건폐율(%)		관리건폐율(%)	
			기 정	변 경	기 정	변 경
제1캠퍼스	108,268.2	60.00	30.34	29.95	40.00	40.00
제2캠퍼스	9,086.0	60.00	26.99	26.99	40.00	40.00
제3캠퍼스	450.0	60.00	-	-	40.00	40.00
합 계	117,804.2	60.00	29.97	29.61	40.00	40.00

용 적 률

구 분		총 면 적 (㎡)	제외면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	총조례 용적률(%)	총사용 용적률(%)		총관리 용적률(%)
						기 정	변 경	
제1캠퍼스	제1종일반주거지역	2,279.2	-	2,279.2	198.95	176.60	175.43	189.45
	제2종일반주거지역	105,989.0	-	105,989.0				
	소 계	108,268.2	-	108,268.2				
제2캠퍼스	제2종일반주거지역	8,984.0	-	8,984.0	200.00	194.45	194.45	200.00
	제3종일반주거지역	102.0	-	102.0				
	소 계	9,086.0	-	9,086.0				
제3캠퍼스	제2종일반주거지역	450.0	-	450.0	200.00	-	-	120.00
	소 계	450.0	-	450.0				
총 합 계		117,804.2	-	117,804.2	199.03	177.31	176.23	190.00



세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

밀도계획도(건폐율,용적률)(변경)

■ 범 례

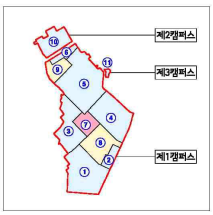
- 학교결정고시선
- 용적률 초과관리구역
- 용적률 이전가능구역(외부활동)
- 용적률 이전가능구역(상징경관)

용 적 률

조례용적률	사용용적률
이전용적률	관리용적률
완화용적률	

※ ( )는 혁신성장시설에 따른 용적률완화 포함임.

■ KEY MAP



SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

건 폐 율

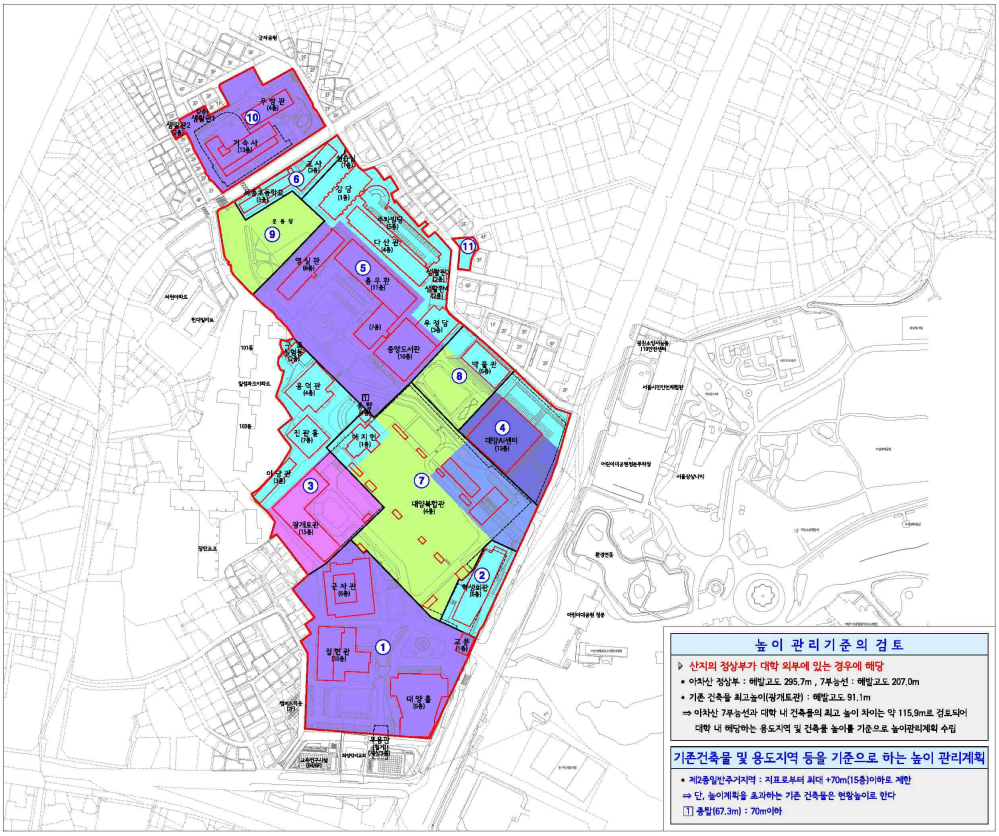
구 분		용도지역면적(㎡)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
1캠퍼스	제1종일반주거지역	2,279.2		60.00	60.00	29.95	37.53	40.00	40.00	
	제2종일반주거지역	108,268.2	105,989.0	60.00	60.00		30.65		40.00	
	소 계	108,268.2	108,268.2	60.00	60.00	29.95	30.80	40.00	40.00	
2캠퍼스	제2종일반주거지역	9,086.0	8,984.0	60.00	60.00	26.99	26.99	40.00	40.00	
	제3종일반주거지역		102.0		50.00					
	소 계	9,086.0	9,086.0	60.00	59.89	26.99	26.99	40.00	40.00	
3캠퍼스	제2종일반주거지역	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
	소 계	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
합 계		117,804.2	117,804.2	60.00	59.99	29.61	30.39	40.00	40.00	

용 적 률

구 분		총 면 적 (㎡)	제외면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		관리용적률(%)		완화용적률(%)		비 고
					기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
1캠퍼스	제1종일반주거	2,279.2	-	2,279.2	198.95	150.00	175.43	113.17	189.45	120.00	-	-	
	제2종일반주거	105,989.0	-	105,989.0		200.00		186.22 (205.63)		196.60 (218.43)		19.83	혁신성장시설완화
	소 계	108,268.2	-	108,268.2	198.95	198.95	175.43	184.68 (203.88)	189.45	196.94 (216.36)	-	19.42	
2캠퍼스	제2종일반주거	8,984.0	-	8,984.0	200.00	200.00	194.45	194.45	200.00	200.00	-	-	
	제3종일반주거	102.0	-	102.0		250.00					-	-	
	소 계	9,086.0	-	9,086.0	200.00	200.56	194.45	194.45	200.00	200.00	-	-	
3캠퍼스	제2종일반주거	450.0	-	450.0	200.00	200.00	-	-	120.00	120.00	-	-	
	소 계	450.0	-	450.0	200.00	200.00	-	-	120.00	120.00	-	-	
합 계		117,804.2	-	117,804.2	199.03	199.06	176.23	184.73 (202.36)	190.00	196.88 (214.73)	-	-	

용적이전(완화)에 관한 사항

구 분	이전가능량(㎡)	이전용적(㎡)	잔여용적(㎡)	비 고
이 전	43,355.52	43,293.33	62.19	- 이전가능:②상징, ⑩,⑪외부활동구역 - 방출구역:②,③,⑤,⑥,⑦일반완화구역
완 화	43,079.36	21,020.76	22,058.60	에지턴(혁신성장시설)



높 이 관 리 기 준 의 검 토

▷ 산지의 정상부가 대학 외부에 있는 경우에 해당

- 아차산 정상부 : 해발고도 295.7m , 7부능선 : 해발고도 207.0m
- 기존 건축물 최고높이(광개토관) : 해발고도 91.1m

⇒ 아차산 7부능선과 대학 내 건축물의 최고 높이 차이는 약 115.9m로 검토되어 대학 내 해당하는 용도지역 및 건축물 높이를 기준으로 높이관리계획 수립

기존건축물 및 용도지역 등을 기준으로 하는 높이 관리계획

- 제2종일반주거지역 : 지표로부터 최대 +70m(15층)이하로 계한

⇒ 단, 높이계획을 초과하는 기존 건축물은 현황높이로 한다

1 종합(67.3m) : 70m이하

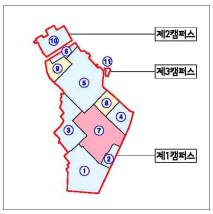
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정

밀도계획도(높이)(기정)

■ 범 례 (LEGEND)

- 학교결정고시선
- 지표로부터 최대 +12m이하
- 지표로부터 최대 +28m이하
- 지표로부터 최대 +36m이하
- 지표로부터 최대 +48m이하
- 지표로부터 최대 +56m이하
- 지표로부터 최대 +70m이하

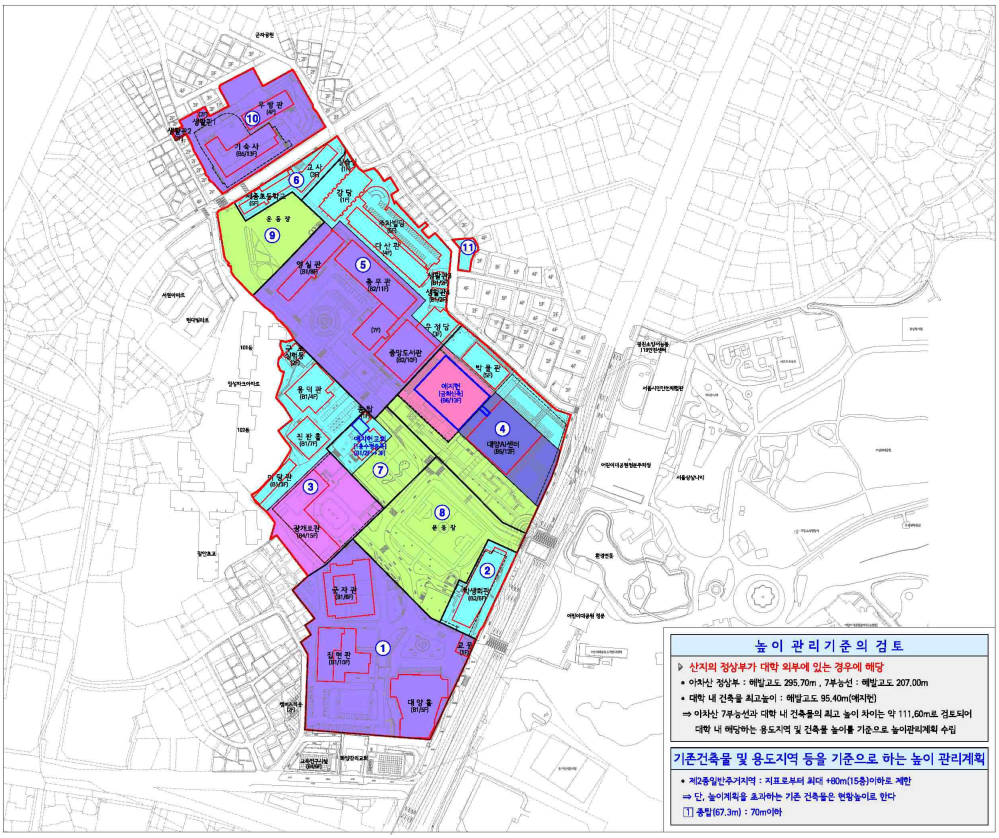
■ KEY MAP



SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

N



높 이 관 리 기 준 의 검 토

▷ 산지의 정상부가 대학 외부에 있는 경우에 해당

- 아차산 정상부 : 해발고도 295.70m , 7부능선 : 해발고도 207.00m
- 대학 내 건축물 최고높이 : 해발고도 95.40m(예지관)

⇒ 아차산 7부능선과 대학 내 건축물의 최고 높이 차이는 약 111.60m로 검토되어 대학 내 해당하는 용도지역 및 건축물 높이를 기준으로 높이관리계획 수립

기존건축물 및 용도지역 등을 기준으로 하는 높이 관리계획

- 제2종일반주거지역 : 지표로부터 최대 +80m(15층)이하로 계한

⇒ 단, 높이계획을 초과하는 기존 건축물은 현황높이로 한다

1 종합(67.3m) : 70m이하

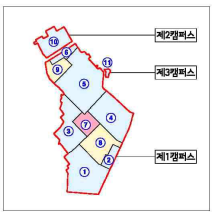
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

밀도계획도(높이)(변경)

■ 범 례

- 학교결정고시선
- 지표로부터 최대 +12m이하
- 지표로부터 최대 +28m이하
- 지표로부터 최대 +48m이하
- 지표로부터 최대 +56m이하
- 지표로부터 최대 +70m이하
- 지표로부터 최대 +80m이하

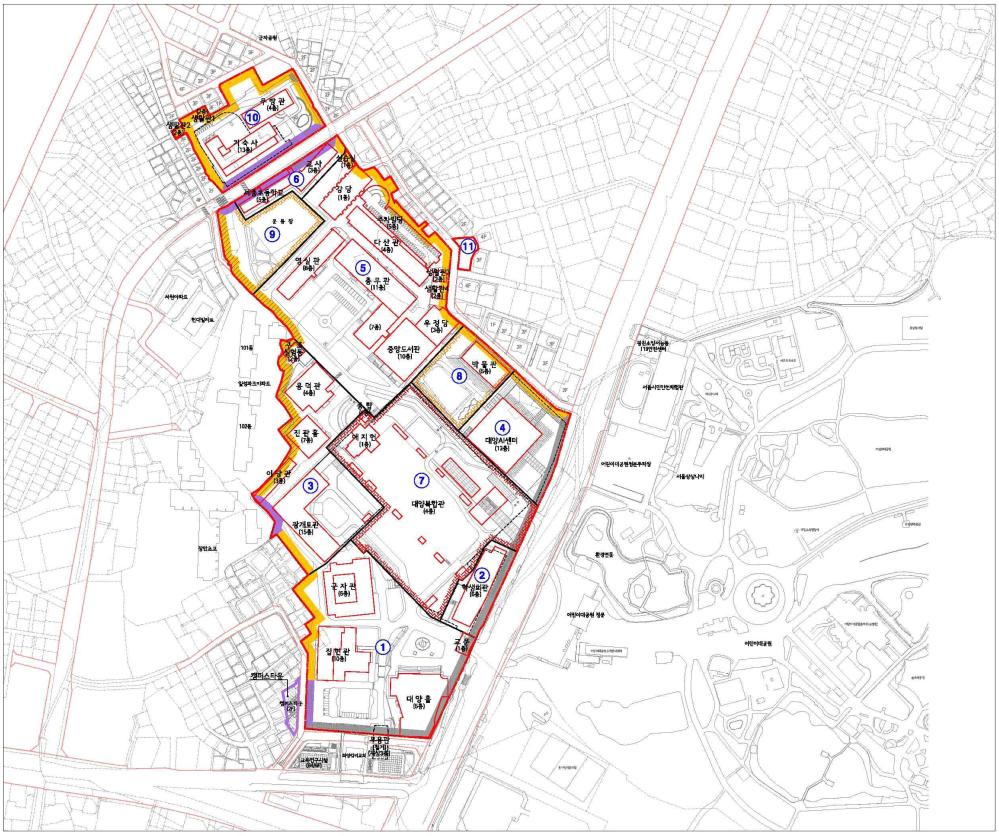
■ KEY MAP



SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

N



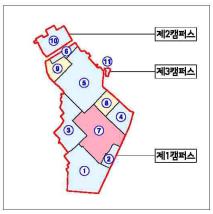
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정

입지특성계획도(기정)

■ 범 례 (LEGEND)

- 학교결정고시선
- 인접지 관리에 관한 사항
  - 간선가로 상업지 연접지
  - 저층주거 연접지
  - 고층주거 연접지
  - 학교등시설 연접지
- 내부 입지특성 관한 사항
  - 상징경관
  - 외부활동

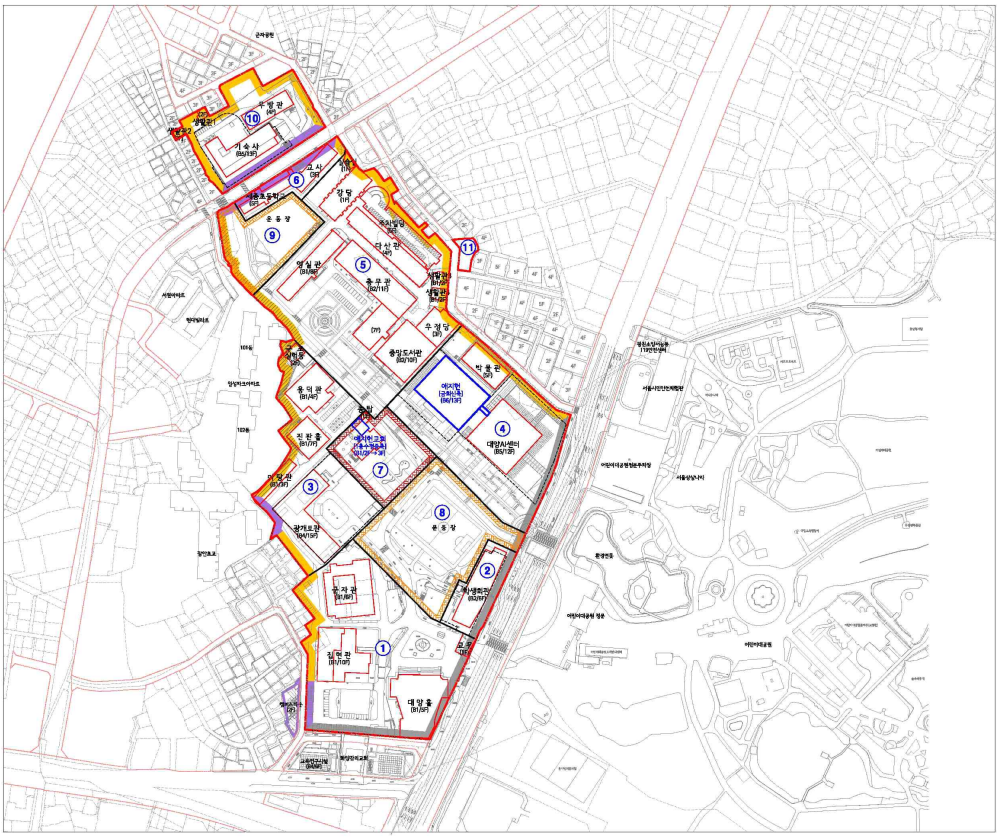
■ KEY MAP



N

SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m



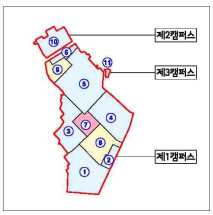
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

입지특성계획도(변경)

■ 범 례

- 학교결정고시선
- 인접지 관리에 관한 사항
  - 간선가로 상업지 연접지
  - 저층주거 연접지
  - 고층주거 연접지
  - 학교등시설 연접지
- 내부 입지특성 관한 사항
  - 상징경관
  - 외부활동

■ KEY MAP



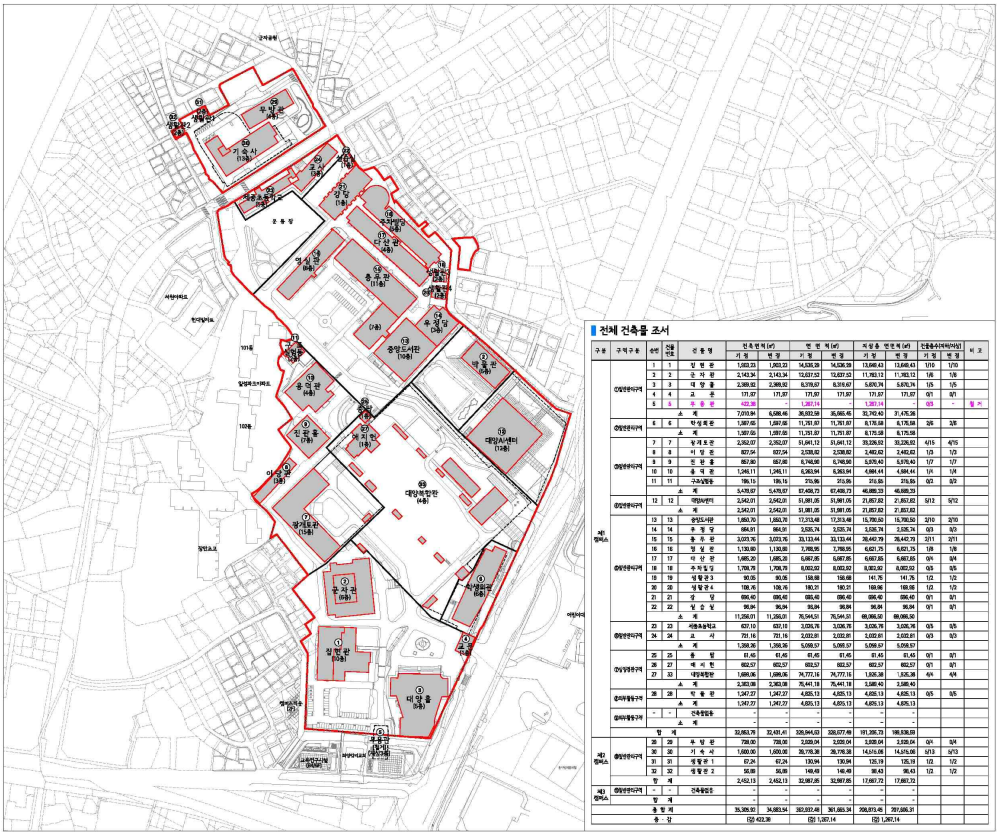
N

SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정

건축배치계획도(기정)



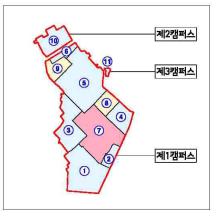
전체 건축물 조서

구분	구역구분	번호	건물번호	건물명	건축면적(㎡) 기정	건축면적(㎡) 변경	연면적(㎡) 기정	연면적(㎡) 변경	지상층연면적(㎡) 기정	지상층연면적(㎡) 변경	건폐율·수이비율(%) 기정	건폐율·수이비율(%) 변경	비고
제1캠퍼스	건축면적인구역	1	1	창 현 관	1,803.23	1,803.23	14,536.39	14,536.39	13,646.43	13,646.43	1/10	1/10	
		2	2	순 자 관	2,143.34	2,143.34	12,637.52	12,637.52	11,783.12	11,783.12	1/8	1/8	
		3	3	대 양 홀	2,389.92	2,389.92	8,319.67	8,319.67	5,870.74	5,870.74	1/5	1/5	
		4	4	교 촌	171.97	171.97	171.97	171.97	171.97	171.97	0/1	0/1	
		5	5	우 중 관	422.38	-	1,207.14	-	1,207.14	-	0/5	-	철거
				소 계	7,010.84	6,508.46	36,852.68	35,665.45	32,742.40	31,470.36			
	건축면적인구역	6	6	학생복지관	1,987.65	1,897.66	11,751.07	11,761.07	8,170.68	8,175.68	2/6	2/6	
				소 계	1,987.65	1,897.66	11,751.07	11,761.07	8,170.68	8,175.68			
	건축면적인구역	7	7	창 재 조 전	2,352.07	2,352.07	51,041.12	51,041.12	33,226.52	33,226.52	4/15	4/15	
		8	8	비 당 관	827.54	827.54	2,538.92	2,538.92	2,482.62	2,482.62	1/3	1/3	
		9	9	진 관 홀	857.80	857.80	6,748.90	6,748.90	5,970.40	5,970.40	1/7	1/7	
		10	10	음 악 관	1,348.11	1,348.11	6,383.54	6,383.54	4,884.44	4,884.44	1/4	1/4	
		11	11	구조실험동	196.15	196.15	215.95	215.95	215.95	215.95	0/2	0/2	
				소 계	5,476.67	5,441.88	67,430.73	67,786.04	46,885.33	46,652.55			
	건축면적인구역	12	12	대양AI센터	2,542.01	2,542.01	51,981.05	51,981.05	21,857.82	21,857.82	5/12	5/12	
				소 계	2,542.01	2,542.01	51,981.05	51,981.05	21,857.82	21,857.82			
	건축면적인구역	13	13	중앙도서관	1,860.70	1,860.70	17,313.48	17,313.48	15,700.50	15,700.50	2/10	2/10	
		14	14	우 정 당	664.91	664.91	3,535.74	3,535.74	3,535.74	3,535.74	0/3	0/3	
		15	15	홍 주 관	3,073.76	3,073.76	33,133.44	33,133.44	30,440.79	30,440.79	2/11	2/11	
		16	16	정 실 관	1,130.60	1,130.60	7,788.95	7,788.95	6,621.75	6,621.75	1/8	1/8	
		17	17	다 산 관	1,660.20	1,660.20	6,667.85	6,667.85	6,667.85	6,667.85	0/4	0/4	
		18	18	추지빌딩	1,709.78	1,709.78	8,002.92	8,002.92	8,002.92	8,002.92	0/5	0/5	
		19	19	생활관 3	90.05	90.05	158.68	158.68	141.75	141.75	1/2	1/2	
		20	20	생활관 4	108.76	108.76	180.21	180.21	169.98	169.98	1/2	1/2	
		21	21	강 당	696.40	696.40	696.40	696.40	696.40	696.40	0/1	0/1	
		22	22	실 습 실	96.84	96.84	96.84	96.84	96.84	96.84	0/1	0/1	
				소 계	11,256.01	11,256.01	76,544.51	76,544.51	69,066.93	69,066.93			
	건축면적인구역	23	23	세종호텔빌고	637.10	637.10	3,026.76	3,026.76	3,026.76	3,026.76	0/5	0/5	
		24	24	교 사	721.16	721.16	2,032.81	2,032.81	2,032.81	2,032.81	0/3	0/3	
				소 계	1,358.26	1,358.26	5,059.57	5,059.57	5,059.57	5,059.57			
	건축면적인구역	25	25	홍 향	61.45	61.45	61.45	61.45	61.45	61.45	0/1	0/1	
		26	27	세 미 원	602.57	602.57	602.57	602.57	602.57	602.57	0/1	0/1	
		27	33	대양복합관	1,688.06	1,688.06	74,777.16	74,777.16	1,935.38	1,935.38	4/4	4/4	
				소 계	2,352.08	2,352.08	75,441.18	75,441.18	2,599.40	2,599.40			
	공지역행정구역	28	28	박 물 관	1,247.27	1,247.27	4,825.13	4,825.13	4,825.13	4,825.13	0/5	0/5	
				소 계	1,247.27	1,247.27	4,825.13	4,825.13	4,825.13	4,825.13			
	공지역행정구역	-	-	건축물없음	-	-	-	-	-	-			
				소 계	-	-	-	-	-	-			
				합 계	32,863.78	32,431.41	326,944.53	328,077.49	191,206.73	188,838.89			
제2캠퍼스	건축면적인구역	30	29	우 방 관	728.00	728.00	2,028.04	2,028.04	2,028.04	2,028.04	0/4	0/4	
		30	30	기 숙 사	1,600.00	1,600.00	20,776.38	20,776.38	14,515.08	14,515.08	5/13	5/13	
		31	31	생활관 1	67.24	67.24	130.94	130.94	125.19	125.19	1/2	1/2	
		32	32	생활관 2	56.88	56.88	149.40	149.40	56.43	56.43	1/2	1/2	
				합 계	2,452.13	2,452.13	23,087.85	23,087.85	17,667.73	17,667.73			
제3캠퍼스	건축면적인구역	-	-	건축물없음	-	-	-	-	-	-			
				합 계	-	-	-	-	-	-			
				총 합 계	35,315.91	34,883.54	350,032.38	351,165.34	208,874.46	207,506.62			
				총 - 감	(※) 432.38		(※) 1,207.14		(※) 1,367.84				

범 례 (LEGEND)

- 학교결정고시선
- 현황건축물
- 철거 예정건축물

KEY MAP



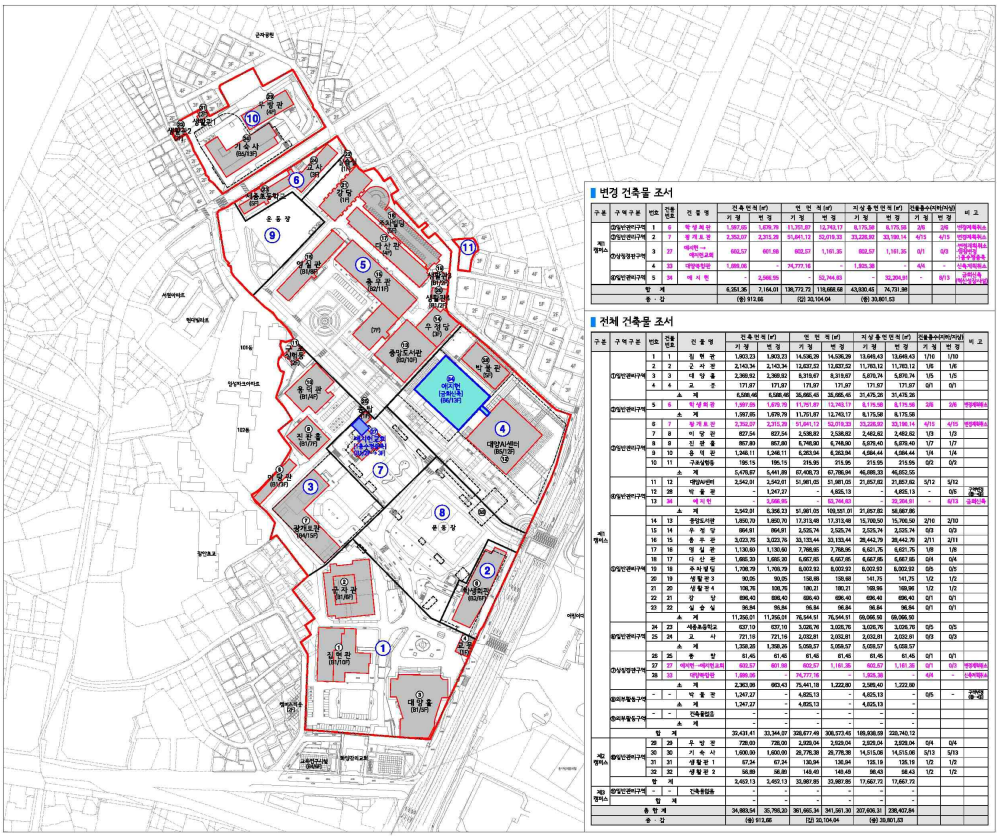
N

SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m

세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

건축배치계획도(변경)



변경 건축물 조서

구분	구역구분	번호	건물번호	건물명	건축면적(㎡) 기정	건축면적(㎡) 변경	연면적(㎡) 기정	연면적(㎡) 변경	지상층연면적(㎡) 기정	지상층연면적(㎡) 변경	건폐율·수이비율(%) 기정	건폐율·수이비율(%) 변경	비고
제1캠퍼스	건축면적인구역	1	8	학생복지관	1,987.65	1,878.79	11,751.07	12,743.17	8,175.68	8,175.68	2/6	2/6	연장복지동소
	건축면적인구역	2	7	창 재 조 전	2,352.07	2,315.20	51,041.12	52,010.33	33,226.52	33,180.14	4/15	4/15	연장창재동소
	건축물정비구역	3	27	세미원 → 세미원교회	602.57	601.68	602.57	1,161.35	602.57	1,161.35	0/1	0/3	신축세미원교회 증축(지상층) 1층→2층증축
	건축면적인구역	4	33	대양복합관	1,688.06	-	74,777.16	-	1,935.38	-	4/4	-	신축기숙사동소
	건축면적인구역	5	34	세 미 원	-	2,088.95	-	52,994.03	-	52,994.01	-	0/13	신축미원동 학생기숙사동
	합 계				6,630.36	7,184.01	138,172.72	118,688.68	43,939.45	74,731.38			
	총 - 감				(※) 513.68		(※) 20,104.04		(※) 30,807.93				

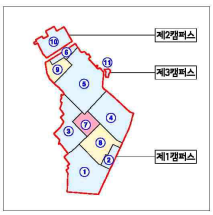
전체 건축물 조서

구분	구역구분	번호	건물번호	건물명	건축면적(㎡) 기정	건축면적(㎡) 변경	연면적(㎡) 기정	연면적(㎡) 변경	지상층연면적(㎡) 기정	지상층연면적(㎡) 변경	건폐율·수이비율(%) 기정	건폐율·수이비율(%) 변경	비고
제1캠퍼스	건축면적인구역	1	1	창 현 관	1,803.23	1,803.23	14,536.39	14,536.39	13,646.43	13,646.43	1/10	1/10	
		2	2	순 자 관	2,143.34	2,143.34	12,637.52	12,637.52	11,783.12	11,783.12	1/8	1/8	
		3	3	대 양 홀	2,389.92	2,389.92	8,319.67	8,319.67	5,870.74	5,870.74	1/5	1/5	
		4	4	교 촌	171.97	171.97	171.97	171.97	171.97	171.97	0/1	0/1	
				소 계	6,508.46	6,508.46	35,665.45	35,665.45	31,475.26	31,475.26			
	건축면적인구역	5	6	학생복지관	1,897.66	1,878.79	11,751.07	12,743.17	8,175.68	8,175.68	2/6	2/6	연장복지동소
				소 계	1,897.66	1,878.79	11,751.07	12,743.17	8,175.68	8,175.68			
	건축면적인구역	6	7	창재조전관	2,352.07	2,315.20	51,041.12	52,010.33	33,226.52	33,180.14	4/15	4/15	연장복지동소
		7	8	비 당 관	827.54	827.54	2,538.92	2,538.92	2,482.62	2,482.62	1/3	1/3	
		8	9	진 관 홀	857.80	857.80	6,748.90	6,748.90	5,970.40	5,970.40	1/7	1/7	
		9	10	음 악 관	1,348.11	1,348.11	6,383.54	6,383.54	4,884.44	4,884.44	1/4	1/4	
		10	11	구조실험동	196.15	196.15	215.95	215.95	215.95	215.95	0/2	0/2	
				소 계	5,476.67	5,441.80	67,430.73	67,786.04	46,885.33	46,652.55			
	건축면적인구역	11	12	대양AI센터	2,542.01	2,542.01	51,981.05	51,981.05	21,857.82	21,857.82	5/12	5/12	
		12	28	박 물 관	-	1,247.27	-	4,825.13	-	4,825.13	-	0/5	건축면적 증가
		13	34	세 미 원	-	2,088.95	-	52,994.03	-	52,994.01	-	0/13	교육시설
				소 계	2,542.01	5,878.23	51,981.05	109,787.21	21,857.82	58,687.96			
	건축면적인구역	14	13	중앙도서관	1,860.70	1,860.70	17,313.48	17,313.48	15,700.50	15,700.50	2/10	2/10	
		15	14	우 정 당	664.91	664.91	2,526.74	2,526.74	2,526.74	2,526.74	0/3	0/3	
		16	15	홍 주 관	3,073.76	3,073.76	33,133.44	33,133.44	30,442.79	30,442.79	2/11	2/11	
		17	16	정 실 관	1,130.60	1,130.60	7,788.95	7,788.95	6,621.75	6,621.75	1/8	1/8	
		18	17	다 산 관	1,660.20	1,660.20	6,667.85	6,667.85	6,667.85	6,667.85	0/4	0/4	
		19	18	추지빌딩	1,709.78	1,709.78	8,002.92	8,002.92	8,002.92	8,002.92	0/5	0/5	
		20	19	생활관 3	90.05	90.05	158.68	158.68	141.75	141.75	1/2	1/2	
		21	20	생활관 4	108.76	108.76	180.21	180.21	169.98	169.98	1/2	1/2	
		22	21	강 당	696.40	696.40	696.40	696.40	696.40	696.40	0/1	0/1	
		23	22	실 습 실	96.84	96.84	96.84	96.84	96.84	96.84	0/1	0/1	
				소 계	11,256.01	11,256.01	76,544.51	76,544.51	69,066.93	69,066.93			
	건축면적인구역	24	23	세종호텔빌고	637.10	637.10	3,026.76	3,026.76	3,026.76	3,026.76	0/5	0/5	
		25	24	교 사	721.16	721.16	2,032.81	2,032.81	2,032.81	2,032.81	0/3	0/3	
				소 계	1,358.26	1,358.26	5,059.57	5,059.57	5,059.57	5,059.57			
	건축면적인구역	26	25	홍 향	61.45	61.45	61.45	61.45	61.45	61.45	0/1	0/1	
		27	27	세미원 → 세미원교회	602.57	601.68	602.57	1,161.35	602.57	1,161.35	0/1	0/3	연장세미원소 신축세미원소
		28	33	대양복합관	1,688.06	-	74,777.16	-	1,935.38	-	4/4	-	신축기숙사동소
				소 계	2,363.08	663.43	75,441.18	1,222.80	2,599.40	1,222.80			
	공지역행정구역	-	-	박 물 관	1,247.27	-	4,825.13	-	4,825.13	-	0/5	-	건축면적 증가
				소 계	1,247.27	-	4,825.13	-	4,825.13	-			
	공지역행정구역	-	-	건축물없음	-	-	-	-	-	-			
				소 계	-	-	-	-	-	-			
				합 계	32,431.41	33,344.07	328,677.49	308,573.40	185,938.59	230,740.12			
제2캠퍼스	건축면적인구역	29	29	우 방 관	728.00	728.00	2,028.04	2,028.04	2,028.04	2,028.04	0/4	0/4	
		30	30	기 숙 사	1,600.00	1,600.00	20,776.38	20,776.38	14,515.08	14,515.08	5/13	5/13	
		31	31	생활관 1	67.24	67.24	130.94	130.94	125.19	125.19	1/2	1/2	
		32	32	생활관 2	56.88	56.88	149.40	149.40	56.43	56.43	1/2	1/2	
				합 계	2,452.13	2,452.13	23,087.85	23,087.85	17,667.73	17,667.73			
제3캠퍼스	건축면적인구역	-	-	건축물없음	-	-	-	-	-	-			
				합 계	-	-	-	-	-	-			
				총 합 계	34,883.54	35,796.20	351,765.34	341,661.34	207,606.31	248,407.84			
				총 감	(※) 913.66		(※) 10,104.04		(※) 39,801.53				

범 례

- 학교결정고시선
- 현황건축물
- 신축예정 혁신성장 건축물
- 증축예정 건축물
- 계획취소건축물

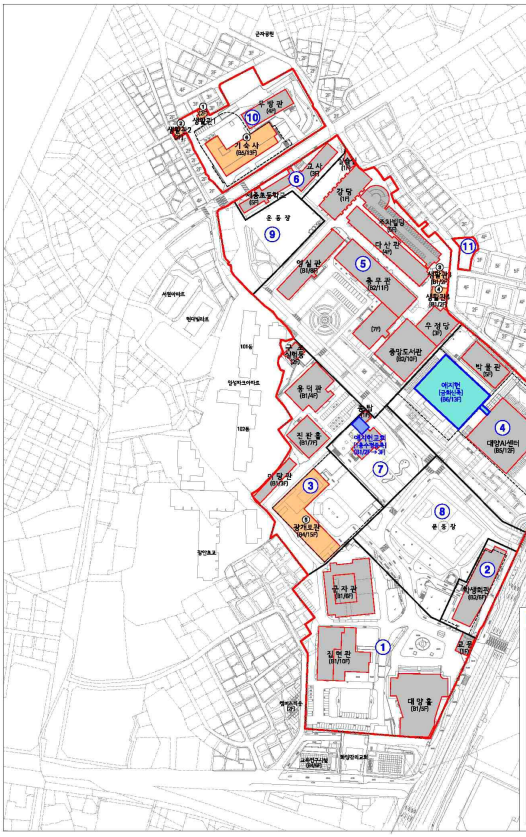
KEY MAP



N

SCALE=1:3,000

0 10 30 60 100 150m



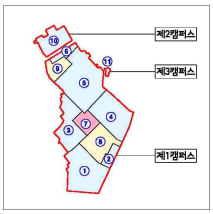
세종대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

기숙사배치도

■ 범 례

- 학교결정고시선
- 현황건축물
- 현황기숙사

■ KEY MAP



SCALE=1:3,000

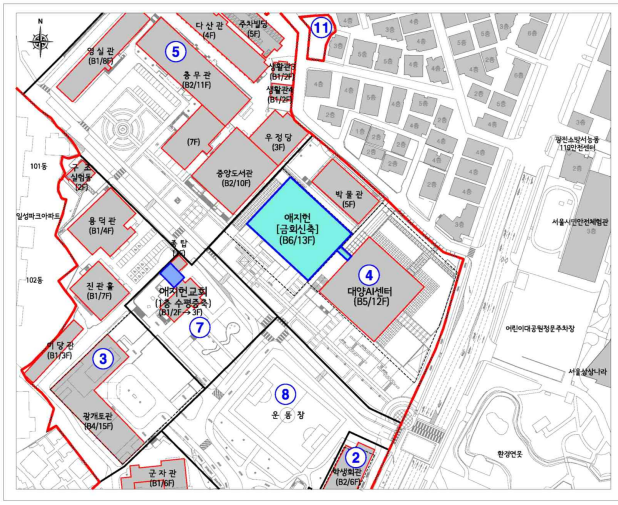
0 10 30 60 100 150m

N

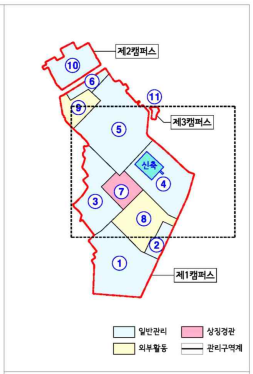
기숙사 현황

번호	명 칭	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상연면적(㎡)	층수 및 높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
1	생활관1	67.24	130.94	125.19	지하1층,지상2층	6명	서고시 제2012-117호 (2012.02.10)	1977.02.12
2	생활관2	56.89	149.49	98.43	지하1층,지상2층	7명	서고시 제2012-117호 (2012.02.10)	1994.11.02
3	생활관3	90.05	158.68	141.75	지하1층,지상2층	20명	서고시 제2001-396호 (2001.12.05)	1976.12.18
4	생활관4	108.76	180.21	169.96	지하1층,지상2층	19명	서고시 제2001-396호 (2001.12.05)	1977.11.20
5	광개토관 (13~14F)	2,315.29	52,019.33 (3,864.00)	33,190.14 (3,864.00)	지하4층,지상15층(69.4m) (가속사:지상13~14층)	287명	서고시 제2001-396호 (2001.12.05)	2005.04.25
6	기숙사	1,600.00	28,778.38	14,515.06	지하5층,지상13층(46.9m)	788명	서고시 제2012-117호 (2012.05.10)	2015.02.13
합 계						1,127명		

건축물 배치도



구역구분도



범 례

- 대학시설경계
- 신축건축물(혁신성장시설)
- 증축건축물
- 기존건축물

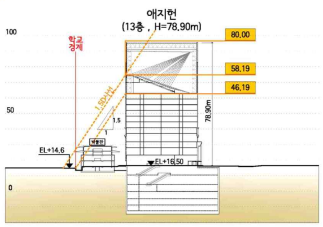
세종대학교 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

혁신성장시설 결정도

높이관리계획(완화)

구 분	높 이	비 고
관리높이(최저)	46.19m	학교경계부 높이관리
관리높이(최고)	80.00m	혁신성장시설 건축물고려
완화높이	33.81m	
계획높이	78.90m	

단 면 도



혁신성장시설 결정조서

번 호	구 분	구 역	건축면적	연 면 적	높이 / 층수	비 고
1	애지헌 (금화신축)	④	2,566.95㎡	◎ 연면적 : 52,744.83㎡ ◎ 용적률산정용연면적 : 32,204.91㎡ ◎ 완화용적률 : 118.00% ◎ 완화연면적 : 21,020.76㎡ - 완화가능면적 : 43,079.36㎡ (용도지역별 용적률의 120%이하의 범위에서 완화가능)	◎ 기존 : 46.19m이하 ◎ 완화 : 80m이하 - 시설의 용도, 입지특성을 고려한 1.5D사선적용 완화	<혁신성장시설> ■ 용도구분 ① 혁신성장용도(18,374.69㎡) - 산학혁신시설 : 산학연구실, 실험실 - 미래인재육성시설 : 시청각실, 실험실, 연구실 ② 지역기여용도(2,417.30㎡) : 전시장 <교육연구시설> - 교육연구시설(11,412.92㎡) : 강의실, 행정실, 실험실, 연구실 <면적기준> 구 분 / 기 준 / 적 용 혁신성장기능 / 50%이상 / 64.56% 산학혁신 · 미래인재육성 / 30%이상 / 57.05%

밀도이전계획(완화)

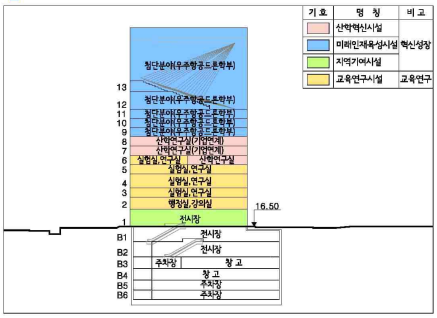
구 분	이전용적(㎡)	비 고
혁신성장시설	21,020.76	· 사용면적:20,791.99㎡(용적률:19.20%) · 관리면적:21,020.76㎡(용적률:19.42%)
해당 용도지역 용적률의 120%이하 완화가능	43,079.36	· 제1캠퍼스 면적: 108,268.2㎡의 198.95% x 1.2배 완화가능 (조례) ∴ 완화(이전가능)면적: 43,079.36㎡이내

∴ 43,079.36㎡[완화(이전가능)] > 21,020.76㎡(이전)

세종대학교 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)

혁신성장계획 구상도(애지헌)

단 면 도



층별개요(애지헌)

층수구분	세 부 용 도	연 면 적(㎡)	비 고
13층	시청각실 (우주항공드론학부)	2,038.79	미래인재육성시설
12층	시청각실 (우주항공드론학부)	2,540.10	미래인재육성시설
11층	실험실,연구실 (우주항공드론학부)	2,492.03	미래인재육성시설
10층	실험실,연구실 (우주항공드론학부)	2,492.03	미래인재육성시설
9층	실험실,연구실 (우주항공드론학부)	2,492.03	미래인재육성시설
8층	산학연구, 실험실 (기업 연계 연구공간)	2,540.10	산학혁신시설
7층	산학연구, 실험실 (기업 연계 연구공간)	2,540.10	산학혁신시설
6층	산학연구, 실험실 (기업 연계) / 실험실, 연구실 (인공지능학과 예정)	2,540.10	산학혁신시설/교육연구시설
5층	실험실, 연구실 (정보보호학과,소프트웨어학과 예정)	2,540.10	교육연구시설
4층	실험실, 연구실 (사보보학과 예정)	2,540.10	교육연구시설
3층	실험실, 연구실 (전자정보통신공학과 예정)	2,540.10	교육연구시설
2층	강의실,행정실 (공학계열강의공간,대학 행정업무 공간)	2,492.03	교육연구시설
1층	전시장 (학내구성원 및 지역주민)	2,417.30	지역기여시설
지상층 연면적		32,204.91	
지하1층	전시장 (학내구성원)	3,273.94	교육연구시설
지하2층	전시장 (학내구성원)	3,602.63	교육연구시설
지하3층	지하주차장, 창고 (학내구성원)	3,499.85	교육연구시설
지하4층	창고 (학내구성원)	2,935.62	교육연구시설
지하5층	지하주차장 (학내구성원)	3,695.66	교육연구시설
지하6층	지하주차장 (학내구성원)	3,535.22	교육연구시설
지하층 연면적		20,539.92	
전체 연면적		52,744.83	

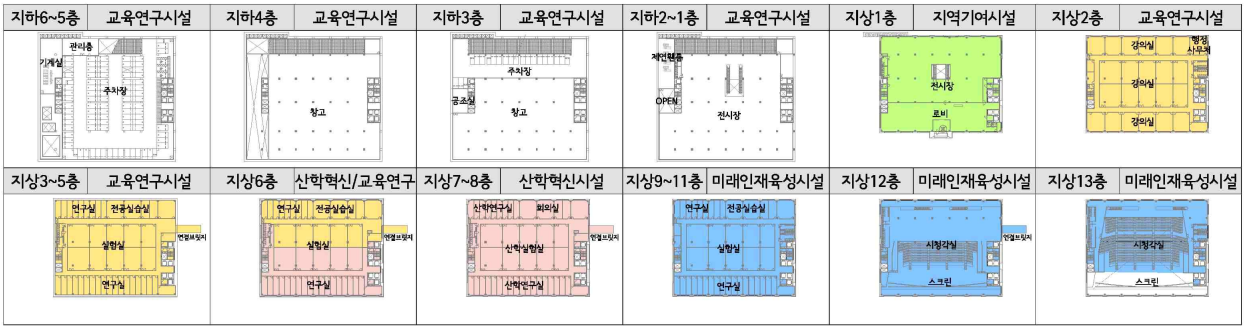
애지헌 세부운영계획

구 분	산학혁신시설		미래인재육성시설		지역기여시설		교육연구시설		면적합계 (㎡)
	면적(㎡)	용도	면적(㎡)	용도	면적(㎡)	용도	면적(㎡)	용도	
13층	-	-	2,038.79	시청각실	-	-	-	-	2,038.79
12층	-	-	2,540.10	시청각실	-	-	-	-	2,540.10
11층	-	-	2,492.03	실험실,연구실	-	-	-	-	2,492.03
10층	-	-	2,492.03	실험실,연구실	-	-	-	-	2,492.03
9층	-	-	2,492.03	실험실,연구실	-	-	-	-	2,492.03
8층	2,540.10	산학연구 실험실	-	-	-	-	-	-	2,540.10
7층	2,540.10	산학연구 실험실	-	-	-	-	-	-	2,540.10
6층	1,239.51	산학연구 실험실	-	-	-	-	1,300.59	실험실,연구실	2,540.10
5층	-	-	-	-	-	-	2,540.10	실험실,연구실	2,540.10
4층	-	-	-	-	-	-	2,540.10	실험실,연구실	2,540.10
3층	-	-	-	-	-	-	2,540.10	실험실,연구실	2,540.10
2층	-	-	-	-	-	-	2,492.03	강의실,행정실	2,492.03
1층	-	-	-	-	2,417.30	전시장	-	-	2,417.30
∑ 계	20,791.99						11,412.92		32,204.91
지하1층	-	-	-	-	-	-	3,273.94	전시장	3,273.94
지하2층	-	-	-	-	-	-	3,602.63	전시장	3,602.63
지하3층	-	-	-	-	-	-	3,499.85	주차장,창고	3,499.85
지하4층	-	-	-	-	-	-	2,935.62	창고	2,935.62
지하5층	-	-	-	-	-	-	3,695.66	주차장	3,695.66
지하6층	-	-	-	-	-	-	3,535.22	주차장	3,535.22
∑ 계	-						20,539.92		20,539.92
합 계	20,791.99						31,952.84		52,744.83

혁신성장계획 총괄표

구 분	혁신성장용도						교육연구시설		지상층 연면적	
	산학혁신시설		미래인재육성시설		지역기여시설					
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
애지헌 (금화신축)	6,319.71	19.62	12,054.98	37.43	2,417.30	7.51	11,412.92	35.44	32,204.91	100.00
	18,374.69㎡ (57.05%)									
	20,791.99㎡ (64.56%)									

평 면 도



9. 검토의견

가. 개요

○ 이번「도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안(이하, “의견청취안”)」은 ’20.12월 기결정된 대양복합관 외 3개동의 건축계획을 취소하고, 혁신성장시설인 애지헌의 신축 및 애지헌교회의 증축계획을 반영하여 대학의 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항[1]에 따른 도시계획시설(학교) 결정(변경)을 위해 같은 법 제28조제6항[2] 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목[3]에 따라 시의회의 의견청취를 위해 ’24.8.12일 시장이 제출하여 ’24.8.14일 우리 위원회에 회부된 사안임

< 세종대학교 위치도 >

구 분			결정(변경) 내용	사유
1	세부시설 조성계획	애지헌	혁신성장기능 도입 지원시설 신축 (제1캠퍼스 4구역)	첨단(신기술) 분야 증원에 따른 미래인재 육성 및 산학연 협력 연구개발을 위한 연구실, 실험실 등 공간조성
2		애지헌교회	애지헌교회 증축 (제1캠퍼스 7구역)	대양 휴머니티칼리지학부 교육공간 부족에 따른 세미나실 증축(1층 수평증축)

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·도 도시계획위원회의 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

※ 기존계획(서고시 제2020-533호)은 건축 원자재 및 인건비 상승, 코로나19이후 대강당 필요성 감소 등으로 취소됨

나. 검토 내용

"제출 경위"

○ 세종대학교는 '20.12월 「국토계획법」 제30조제2항[4] 및 같은 법 시행령 제25조제1항[5], 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, "도시계획시설규칙")」 제2조제2항[6]의 규

4) 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 **제30조(도시·군관리계획의 결정)** ② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

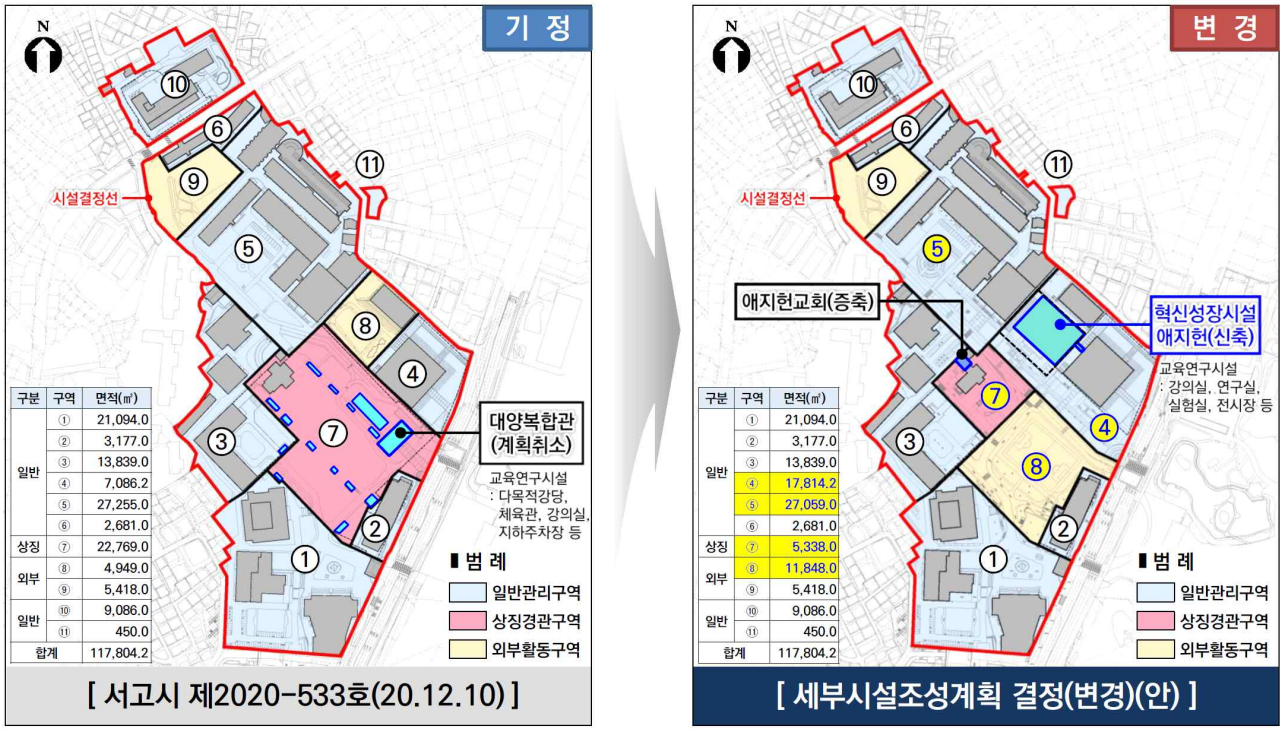
5) 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령**」 **제25조(도시·군관리계획의 결정)** ①법 제30조제2항에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.
1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
3. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획

6) 「**도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)**」 **제2조(도시·군계획시설결정의 범위)** ② 다음 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

정에 따라 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)·지형도면을 고시[7]하였음

○ 이번 의견청취안은 건축 원자재 가격 및 인건비 상승과 코로나19 이후 대강당 필요성 감소 등의 사유[8]로 기결정된 고시 내용을 취소하고, 신축하는 애지헌을 혁신성장시설로 지정하여 첨단(신기술)분야의 인재 양성과 대학의 혁신 기능 도입 등을 지원하며, 교육 공간의 추가 확보를 위해 애지헌교회를 증축하고자 하는 것임

< 세종대학교 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 기존계획 변경 내용 >



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)

7) 서울특별시, 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)·지형도면 고시(세종대학교), 2020.12.10. (서울특별시고시 제2020-533호)

8) 도시공간본부 시설계획과, 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취 –세종대학교-, 2024.9., p.16

“대상지 현황”

○ 세종대학교는 서울시 광진구 군자동 98번지 일대에 위치한 4년제 대학으로서 ’40.5월 경성 인문학원의 설립을 시작으로 ’61.4월 수도여자사범대학으로 승격 개편 인가를 받아, ’62.12월 현재 위치로 이전하였고, ’87.8월 종합대학교로 승격[9]되었음

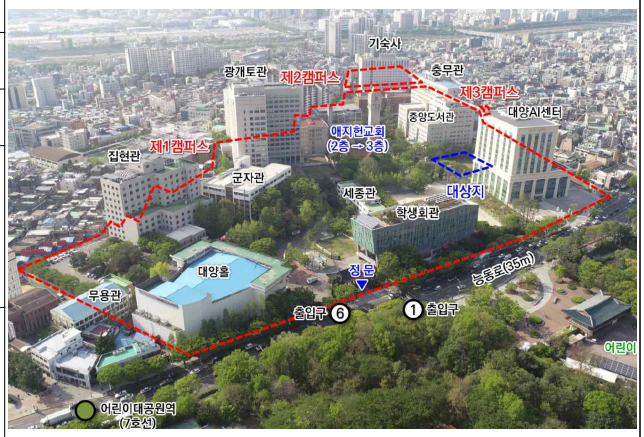
○ 현재 세종대학교는 총 3개의 캠퍼스로 구분되어 있고, 건축물은 제1·2캠퍼스에만 위치하며 제1캠퍼스에 28개 동(260,254.71㎡), 제2캠퍼스에 4개 동(32,987.85㎡) 등 총 32개 동이 있음

< 강서대학교 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 >

구분	시설명	시설의 종류	위 치		면 적 (㎡)			최초결정일	비 고 (기본계획결정일)
					기 정	변 경	변경후		
기정	학교	대 학 (세종대)	합 계		117,804.2	-	117,804.2	서고시 제94호 (1976.04.30)	서고시 제2020-533호 (2020.12.10)
			제1 캠퍼스	광진구 군자동 98일대	108,268.2	-	108,268.2		
			제2 캠퍼스	광진구 군자동 111-1일대	9,086.0	-	9,086.0		
			제3 캠퍼스	광진구 군자동 275-2일대	450.0	-	450.0		

< 세종대학교 캠퍼스 및 건축물 현황 >

구분	내 용
위 치	•서울특별시 광진구 군자동 98번지 일대
학생수	•14,464명 (’24.7월 재학생 정원 기준)
캠퍼스 현황(면적)	•1캠퍼스 : 108,268.2㎡ •2캠퍼스 : 9,086.0㎡ •3캠퍼스 : 450.0㎡ 합계 : 117,804.2㎡
건축물 현황	•1캠퍼스 : 206.254.71㎡ (28개 동) •2캠퍼스 : 32,987.35㎡ (4개 동) •3캠퍼스 : - 합계 : 293.242.56㎡ (32개 동)



9) 도시공간본부 시설계획과, 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취 –세종대학교-, 2024.9., p.4

“검토 사항”

○ 이번 의견청취안은 구역·밀도·높이·입지특성·건축배치·기숙사배치·혁신성장·지역상생·그린캠퍼스 계획 등 총 9건에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임

○ 혁신성장시설(애지헌)의 신축과 기존건축물(애지헌교회)의 증축과 관련하여 유의미한 결정(변경)사항이 있는 ▲구역계획, ▲밀도·높이계획, ▲건축배치계획, ▲혁신성장계획, ▲지역상생계획, ▲그린캠퍼스계획을 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

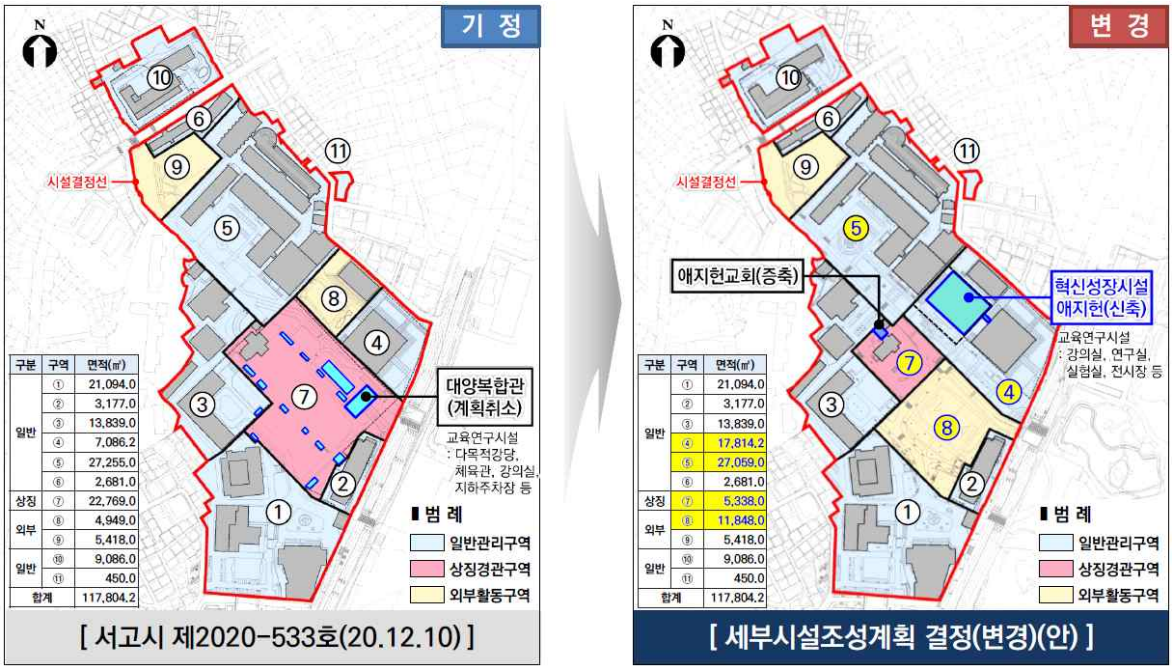
< 세종대학교 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 주요 결정(변경) 사항 >

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
세부시설 조성계획	구역계획	· 당초 기결정된 대양복합관 등 3개 동의 건축계획의 취소 및 ‘애지헌 신축’ 및 ‘애지헌 교회’의 증축에 따른 구역계획의 변경 - 일반관리구역, 상징관리구역, 외부활동 구역의 선형, 면적변경	1)
	밀도계획	· 혁신성장시설 신축에 따른 건폐율, 구역별 관리 용적률 계획 및 용적률 이전계획 수립	2)
	높이계획	· 혁신성장시설 신축에 따른 대상 경계부와 지형특성을 고려한 최고 높이 관리계획 수립	
	건축배치계획	· 당초 계획의 취소, 금회 신축·증축 건축물에 대한 건축 현황관리	3)
	혁신성장계획	· 혁신성장시설 신축에 따른 건축물 및 용도 등에 관한 관리 - 대학세부시설조성계획수립·운영기준에 따른 혁신성장기능 도입	4)
	지역상생계획	· 대학 및 지역사회와의 상생 협력 기반 구축 - 혁신성장시설 내 전시장 등 계획으로 지역주민 개방계획 수립	5)
	그린캠퍼스계획	· 친환경 계획 수립으로 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발 계획 - 제로에너지빌딩(ZEB), 저영향개발(LID) 등 적용	6)
	입지특성계획	· 대학 경계부 가로환경 및 경관 관리	-
	기숙사배치계획	· 기숙사 현황 및 수용계획, 용적률 완화사항 종합관리	-

1) 구역계획

○ 이번 의견청취안은 기결정된 대양복합관 등 3개 동에 대한 건축계획의 취소 및 애지헌(혁신성장시설)의 신축과 애지헌교회(기존건축물)의 증축에 따라 구역계획[10]을 변경하고 면적을 조정하고자 함

< 세부시설계획 구역 변경계획도 >



구분	구역	면적(㎡)
일반	①	21,094.0
	②	3,177.0
	③	13,839.0
	④	7,086.2
	⑤	27,255.0
	⑥	2,681.0
상징	⑦	22,769.0
외부	⑧	4,949.0
	⑨	5,418.0
일반	⑩	9,086.0
	⑪	450.0
합계		117,804.2

구분	구역	면적(㎡)
일반	①	21,094.0
	②	3,177.0
	③	13,839.0
	④	17,814.2
	⑤	27,059.0
	⑥	2,681.0
상징	⑦	5,338.0
외부	⑧	11,848.0
	⑨	5,418.0
일반	⑩	9,086.0
	⑪	450.0
합계		117,804.2

○ 이번 의견청취안은 '20.12월 대양복합관 외 3개동의 건축을 위해 대학의 세부시설조성계획 결정(변경) 고시[11]'를 하였으나 대양복합관의 신축계획과 연계하여 수립한 학생회관·광개토관·애지헌(교회)의 건축계획 내용을 취소하고, 혁신성장시설인 애지헌의 신축 및 애지헌교회의 증축 계획을 수립하였음

○ 이번 의견청취안은 애지헌의 경우 신축부지는 외부활동구역(⑧구역)에서

10) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, 일반관리구역, 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역, 혁신성장구역을 의미함

11) 서울특별시, 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)·지형도면 고시(세종대학교), 2020.12.10. (서울특별시고시 제2020-533호)

교육연구 목적을 달성할 수 있는 일반관리구역(④구역)으로 선형·면적을 변경하고, 대양복합관 신축부지의 경우 건축계획 취소에 따라 상징경관구역(⑦구역)에서 오픈스페이스와 커뮤니티 공간 등으로 활용하기 위한 외부활동구역(⑧구역)으로 선형·면적·위치를 변경하였으며, 인접한 일반관리구역(①, ②, ⑤구역)의 선형·면적을 변경하고자 하는 것임. 이는 '대학 세부시설조성계획 수립·운영기준'[12]에 따라 구역의 목적에 맞게 선형, 면적과 위치를 조정하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

< 세부시설계획 구역 구분 총괄표 >

구 역		구 분	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관 리	일반관리구역	①	21,094.0	-	21,094.0	**선형변경**
		②	3,177.0	-	3,177.0	**선형변경**
		③	13,839.0	-	13,839.0	변경없음
		④	7,086.2	증) 10,728.0	**17,814.2**	**선형,면적변경**
		⑤	27,255.0	감) 196.0	**27,059.0**	**선형,면적변경**
		⑥	2,681.0	-	2,681.0	변경없음
유 지	상징경관구역	⑦	22,769.0	감) 17,431.0	**5,338.0**	**선형,면적변경**
	외부활동구역	⑧	4,949.0	증) 6,899.0	**11,848.0**	**선형,면적,위치변경**
		⑨	5,418.0	-	5,418.0	변경없음
	소계 (제1캠퍼스)		108,268.2	-	108,268.2	
관 리	일반관리구역	⑩	9,086.0	-	9,086.0	변경없음
	소계 (제2캠퍼스)		9,086.0	-	9,086.0	
	일반관리구역	⑪	450.0	-	450.0	변경없음
	소계 (제3캠퍼스)		450.0	-	450.0	
합 계			**117,804.2**	-	**117,804.2**	

12) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.4

구 역	내 용
일반관리구역	· 단과대학, 도로, 녹지, 운동장 등에 의해 구분되는 캠퍼스 내 생활권 으로 교육연구 용도의 건축물이 위치하고 있는 대학 중심구역 · 대학 구성원들의 이용시설인 교육연구시설이 집중되어 교육연구 목적을 달성할 수 있는 건축물이 건립될 수 있는 구역
상징경관구역	· 대학의 정체성과 상징이 나타날 수 있는 광장, 구조물, 건물 등이 위치하고 있는 구역 · 특별한 상징적인 건물이나 공간이 없는 대학은 지정하지 않을 수 있으나, 다만, 대학별 이미지나 홍보에 많은 영향을 미치는 부분이므로 대학별 1개소 이상 지정될 수 있도록 권장
외부활동구역	· 대학내 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 운동장, 광장, 문화재, 체육시설, 노천극장, 박물관 등 외부인 활동이 잦은 구역 · 대학 구성원들의 외부활동이 많이 이루어지는 오픈스페이스와 커뮤니티 공간으로 활용되는 구역

2) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

○ 이번 의견청취안은 혁신성장시설인 애지헌의 신축과 애지헌교회 증축에 따른 건폐율 변경사항과 혁신성장시설 내 혁신성장기능의 도입에 따른 용적률 및 학교 경계부 높이 계획에 대한 완화사항을 적용·변경하고자 함

(가) 건폐율 변경사항

○ 이번 의견청취안은 애지헌 신축과 애지헌교회 증축이 이뤄지는 세종대학교 제1캠퍼스의 사용건폐율[13]을 기정 29.95%에서 변경 30.80%로 0.85% 높이고자 하는 것으로, 관리건폐율[14](40%) 허용 범위 안에서 사용건폐율을 변경하고자 하는 것은 적절하다고 판단됨

< 세부시설계획 밀도계획 (건폐율) >

구분		용도지역면적(㎡)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반주거	108,268.2	2,279.2	60.00	60.00	29.95	**37.53**	40.00	40.00	
	제2종일반주거		105,989.0		60.00		**30.65**		40.00	
	소계	108,268.2	108,268.2	60.00	60.00	29.95	**30.80**	40.00	**40.00**	
제2 캠퍼스	제2종일반주거	9,086.0	8,984.0	60.00	60.00	26.99	26.99	40.00	40.00	
	제3종일반주거		102.0		**50.00**					
	소계	9,086.0	9,086.0	60.00	**59.89**	26.99	26.99	40.00	40.00	
제3 캠퍼스	제2종일반주거	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
	소계	450.0	450.0	60.00	60.00	-	-	40.00	40.00	
합 계		**117,804.2**	**117,804.2**	**60.00**	**59.99**	**29.61**	**30.39**	**40.00**	**40.00**	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

※ 제2캠퍼스 제3종일반주거지역(102㎡)는 330㎡이하로 국토계획법 제84조 및 같은 법 시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

13) 사용건폐율 : 해당 도시계획시설(학교)에서 부지에서 사용하고 있는 건폐율

14) 관리건폐율 : 조례건폐율 이내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 건폐율

(나) 용적률 변경사항

○ 「서울특별시 도시계획 조례(이하, “도시계획 조례”)」 제55조제25항[15]에 따르면 도시계획시설인 대학에 세부시설조성계획을 수립하여 고시하는 경우 용도지역별 용적률의 120% 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있고, 이 경우 혁신성장시설을 설치하도록 규정하고 있음

○ 이번 의견청취안은 혁신성장시설 설치에 따라 제1캠퍼스 조례용적률에 용적률 완화 규정을 적용하여 완화용적률 19.42%를 확보하였고, 이를 면적(혁신성장시설 관리면적) 기준으로 보면 21,020.76㎡이며, 해당 면적을 제1캠퍼스 ④일반관리구역에 적용[16]하여 혁신성장시설을 설치하고자 하는 것으로 타당하다고 보임

○ 이번 의견청취안은 애지헌 신축과 애지헌교회 증축에 따라 제1캠퍼스의 변경 관리용적률[17] 196.94%, 변경 사용용적률[18]은 184.68%로 조정하고자 하는 것으로, 사용용적률을 관리용적률의 허용 범위 안에서 변경하고자 하는 것은 적절하다고 판단됨

○ ‘대학 세부시설조성계획 수립·운영기준’의 대학 내 용적률 이전 근거[19]에 따라 상징경관구역(⑦구역)과 외부활동구역(⑧, ⑨구역)의 용적률은 일

---

15) **「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률)** ㉕ 제1항에도 불구하고 도시계획시설인 대학에 세부시설조성계획을 수립하여 고시하는 경우 제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있고, 이 경우 완화 받는 용적률은 세부시설조성계획으로 고시하는 혁신성장 시설을 설치하여야 한다.

16) 완화용적률 19.42%를 ④일반관리구역을 기준으로 환산 시 118%임
- 완화용적률 : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 17,814.2㎡(④구역부지면적) = 118.00%

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

18) 사용용적률 : 조례용적률에서 사용용적률을 제외한 용적률

19) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.7
2. 용적률 적용
3-2-1. 상징경관구역, 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.

반관리구역(②, ③, ④, ⑤구역)으로 이전이 가능한 바, 세종대학교 제1캠퍼스 내 구역별 용적률 이전계획은 타당하다 하겠음

< 세부시설계획 밀도계획 (용적률) >

( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

구 분		밀도산정 기준면적(㎡)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		관리용적률(%)		완화용적률(%)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반	2,279.2	198.95	**150.00**	175.43	**113.17**	189.45	**120.00**	-	-	
	제2종일반	105,989.0		**200.00**		**186.22 (205.83)**		**198.60 (218.43)**		**19.83**	혁신성장 시설완화
	소계	**108,268.2**	**198.95**	**198.95**	**175.43**	**184.68 (203.88)**	**189.45**	**196.94 (216.36)**	**-**	**19.42**	
제2 캠퍼스	제2종일반	8,984.0	200.00	200.00	194.45	194.45	200.00	200.00	-	-	
	제3종일반	102.0		**250.00**							
	소계	**9,086.0**	**200.00**	**200.56**	**194.45**	**194.45**	**200.00**	**200.00**	-	-	
제3 캠퍼스	제2종일반	450.0	200.00	200.00	-	-	120.00	120.00	-	-	
	소계	**450.0**	**200.00**	**200.00**	-	-	**120.00**	**120.00**	-	-	
합 계		**117,804.2**	**199.03**	**199.08**	**176.23**	**184.73 (202.38)**	**190.00**	**196.88 (214.73)**	-	-	

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

※ 제2캠퍼스 제3종일반주거지역(102㎡)는 330㎡이하로 국토계획법 제84조 및 같은 법 시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

※ 제1캠퍼스 내 완화용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 ㉕항 규정에 의거 혁신성장시설 설치에 따른 용도지역별 용적률 120% 이하의 범위에서 밀도산정 기준면적을 기준으로 적용하여 산정하였음

- 완화용적률(제2종) : **21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적)** / 105,989.0㎡(제2종면적) = **19.83%**
- 완화용적률(제1캠) : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 108,268.2㎡(제1캠면적) = 19.42%

< 세부시설계획 구역별 용적률 이전계획 >

( )는 혁신성장시설에 따른 완화용적률 포함임

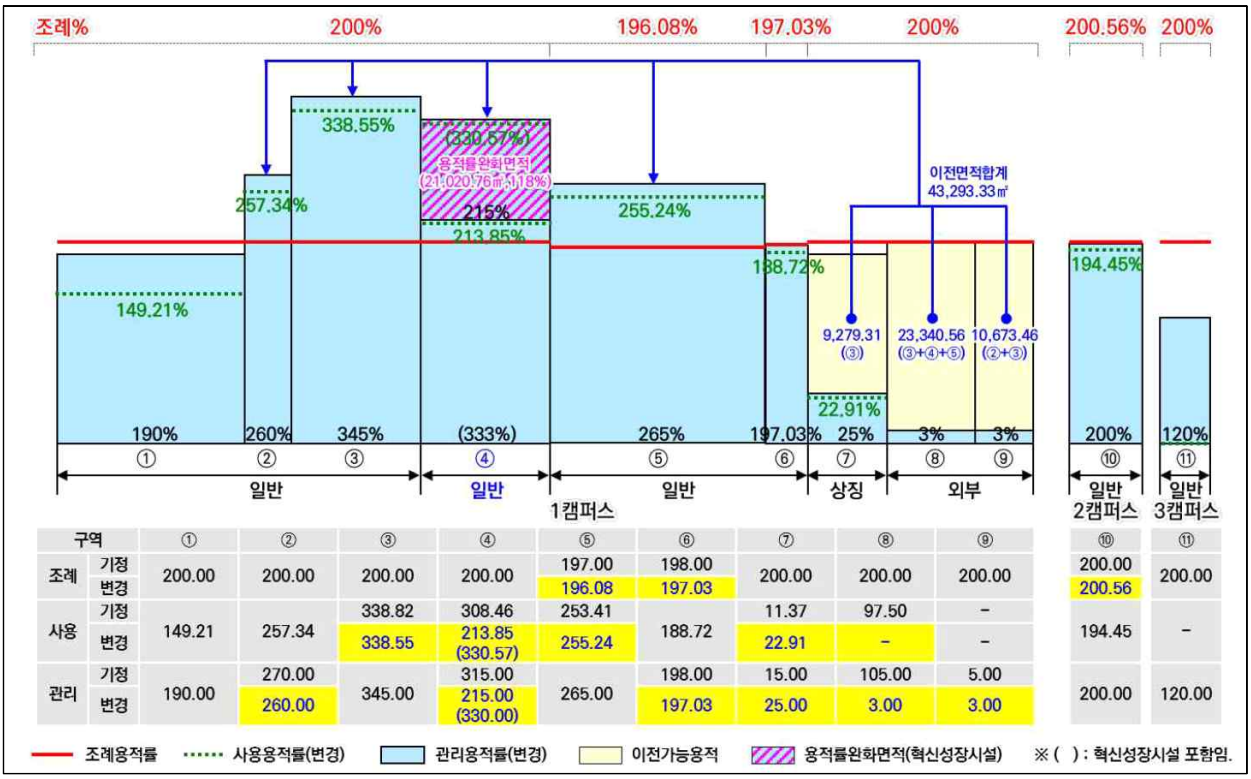
구분		구역면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		완화 용적률 (%)	비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
1 캠 퍼 스	①	21,094.0	21,094.0	200.00	200.00	149.21	149.21	-	-	190.00	190.00	-	
	②	3,177.0	3,177.0	200.00	200.00	257.34	257.34	+70.00	**+60.00**	270.00	**260.00**	-	• ⑨구역에서 1,906.20㎡ 용적 이전 받음
	③	13,839.0	13,839.0	200.00	200.00	338.82	**338.55**	+145.00	+145.00	345.00	345.00	-	• ⑦구역에서 9,279.31㎡ ⑧구역에서 2,019.98㎡ ⑨구역에서 8,767.26㎡ 용적 이전 받음
	④	7,086.2	**17,814.2**	200.00	200.00	308.46	**213.85 (330.57)**	+115.00	**+15.00**	315.00	**215.00 (333.00)**	**118.00**	• ⑧구역에서 2,672.13㎡ 용적 이전 받음 • 혁신성장시설 완화면적 **21,020.76㎡**

	⑤	27,255.0	**27,059.0**	197.00	**196.08**	253.41	**255.24**	+68.00	**+68.92**	265.00	265.00	-	• ⑧구역에서 18,648.45㎡ 용적 이전 받음
	⑥	2,681.0	2,681.0	198.00	**197.03**	188.72	188.72	-	-	198.00	**197.03**	-	
	⑦	22,769.0	**5,338.0**	200.00	200.00	11.37	22.91	-170.00	**-173.83**	15.00	**25.00**	-	• ③구역으로 9,279.31㎡ 용적이전 • 잔여:62.19㎡(1.17%)
	⑧	4,949.0	**11,848.0**	200.00	200.00	97.50	-	-	**-197.00**	105.00	**3.00**	-	• ③구역으로 2,019.98㎡ ④구역으로 2,672.13㎡ ⑤구역으로 18,648.45㎡ 용적 이전
	⑨	5,418.0	5,418.0	200.00	200.00	-	-	-195.00	**-197.00**	5.00	**3.00**	-	• ②구역으로 1,906.20㎡ ③구역으로 8,767.26㎡ 용적 이전
	소계	**108,268.2**	**108,268.2**	**198.95**	**198.95**	**175.43**	**184.68 (203.88)**	-	-	**189.45**	**196.94 (216.36)**	**19.42**	
2 캠퍼스	⑩	9,086.0	9,086.0	200.00	**200.56**	194.45	194.45	-	-	200.00	200.00	-	
	소계	**9,086.0**	**9,086.0**	**200.00**	**200.56**	**194.45**	**194.45**	-	-	**200.00**	**200.00**	-	
3 캠퍼스	⑪	450.0	450.0	200.00	200.00	-	-	-	-	120.00	120.00	-	
	소계	**450.0**	**450.0**	**200.00**	**200.00**	-	-	-	-	**120.00**	**120.00**	-	
합계		**117,804.2**	**117,804.2**	**199.03**	**199.08**	**176.23**	**184.73 (202.38)**	-	-	**190.00**	**196.88 (214.73)**	-	

※ ④일반관리구역 내 혁신성장시설의 완화용적률 산정

– 완화용적률 : 21,020.76㎡(혁신성장시설 관리면적) / 17,814.2㎡(④구역부지면적) = **118.00%**

< 대학 내 구역별 용적률 이전계획 개념도 >



구역		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
조례	기정	200.00	200.00	200.00	200.00	197.00	198.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	변경					196.08	197.03				200.56	
사용	기정	149.21	257.34	338.82	308.46	253.41	188.72	11.37	97.50	-	194.45	-
	변경			338.55	213.85 (330.57)	255.24		22.91	-	-		
관리	기정	190.00	270.00	345.00	315.00	265.00	198.00	15.00	105.00	5.00	200.00	120.00
	변경		260.00		215.00 (330.00)		197.03	25.00	3.00	3.00		

(다) 높이계획 변경사항

○ 이번 의견청취안은 기결정된 건축계획의 취소 및 변경에 따라 ⑦상징경관구역과 ⑧외부활동구역의 높이계획을 변경하고, 혁신성장시설로 신축되는 애지헌의 건축계획 수립내용을 바탕으로 ④일반관리구역 혁신성장시설의 건축물 최고높이를 56m(12층) 이하에서 80m(13층) 이하로 변경하고자 하는 것임

○ 학교 경계부의 건물 높이는 원칙적으로 학교 경계로부터 1.5D[20] 사선을 적용하도록 되어 있으나 혁신성장시설을 도입하는 경우 '도로 반대편 경계 기준 1.5D 사선 적용'으로 기준을 완화하거나 입지 특성을 고려하여 사선 기준 적용을 배제할 수 있도록 규정[21]되어 있음

○ 이번 의견청취안은 신축되는 애지헌을 혁신성장시설 도입에 따른 용적률 완화로 건축물의 높이를 78.9m로 계획함에 따라 건축물의 높이계획을 지표로부터 최대 56m(12층) 이하에서 80m(13층) 이하로 변경하고, '학교경계부 1.5D 사선 적용' 기준을 배제하고자 하는 것임

○ 애지헌이 건축되는 대지의 위치는 대학 경계로부터 약 32m 이격 되어 있고, 건축물 위치가 대학 경계에 가까이 인접하지 않으며 인근 주택가의 일조권 영향 분석[22]과 조망 분석 등을 통해 주변 지역에 대한 저해 요인 등을 검토하여 피해를 최소화하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

---

20) 1.5D 사선 : 건축물의 높이를 제한하고자 하는 규정으로, 해당 건축물의 높이를 전면(全面)도로 반대쪽 경계선 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없도록 한 규정

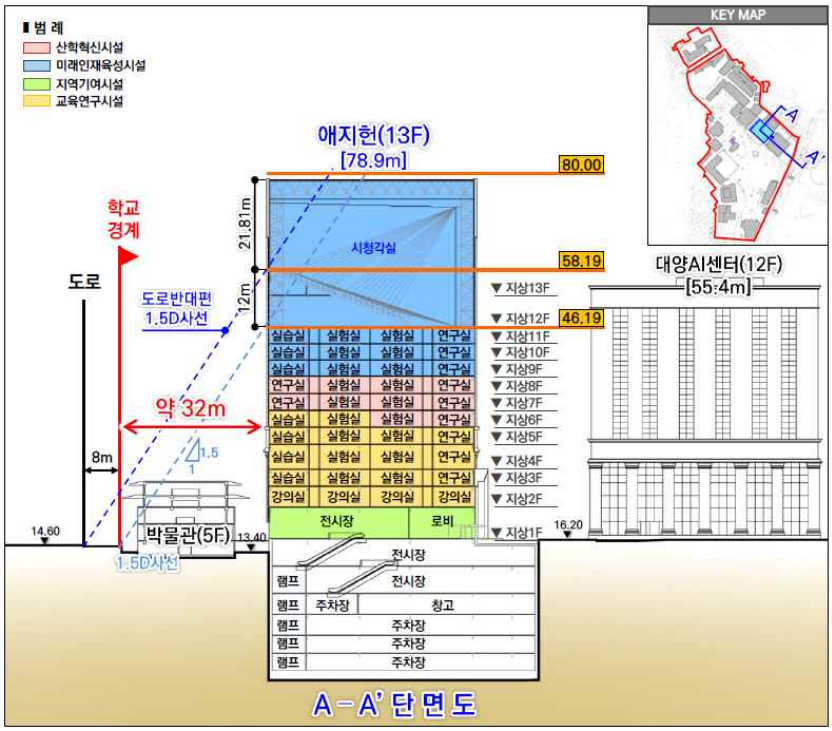
21) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.17
8-2-6 (1) 높이완화
- 학교경계부에 혁신성장시설 입지 시 '학교 경계부 기준 1.5D 사선 적용'기준을 '**도로 반대편 경계** 기준 1.5D 사선 적용'으로 완화 또는 입지특성을 고려하여 **적용을 배제**할 수도 있다.
단, 주변지역 맥락 고려 심의를 통해 높이완화 가능하며 완화높이는 구역별 최고높이 이내로 적용 가능하다.

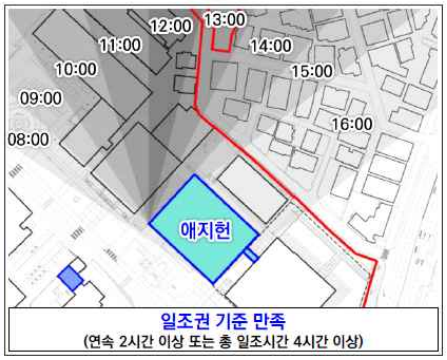
22) 24시간(1일)을 기준으로 연속 2시간(9~15시) 또는 총 일조시간 4시간 이상을 확보

< 세부시설계획 높이계획 >

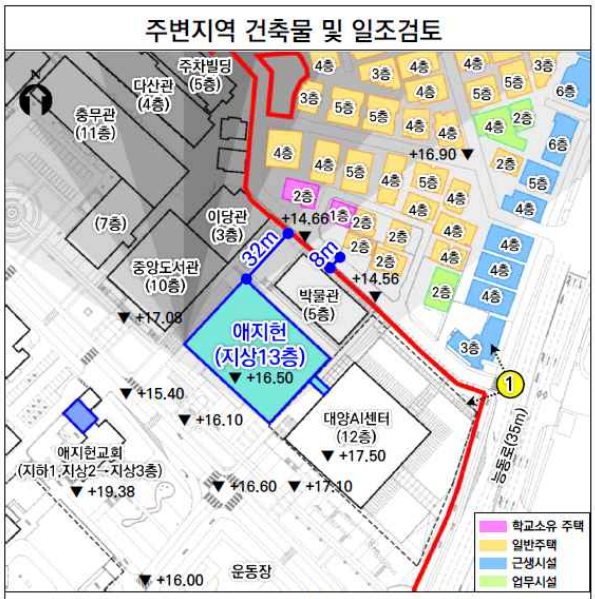
구 역	높 이 (m)		비 고
	기 정	변 경	
①일반	· 지표로부터 최대 +48m(12층)이하	· 지표로부터 최대 +48m(12층)이하	
②일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	
③일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~70m(15층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~70m(15층)이하	
④일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~56m(12층)이하	· **지표로부터 최대 +12m(3층)~80m(13층)이하**	**혁신성장 시설도입**
⑤일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~48m(12층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)~48m(12층)이하	
⑥일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	
⑦상징	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~36m(9층)이하 - 단, 종탑(67.3m): 70m이하 [기존건축물]	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~**28m(7층)이하** - 단, 종탑(67.3m): 70m이하 [기존건축물]	
⑧외부	· 지표로부터 최대 +12m(3층)~28m(7층)이하	· **지표로부터 최대 +12m(3층)이하**	
⑨외부	· 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	· 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	
⑩일반	· 지표로부터 최대 +48m(13층)이하	· 지표로부터 최대 +48m(13층)이하	
⑪일반	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	· 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	

< 혁신성장시설 높이 완화 및 주변입지 검토 사항 >





< 혁신성장시설 신축에 따른 주변지역 일조검토 및 경관 저해요인 검토 >



3) 건축배치계획

○ 이번 의견청취안은 '20.12월 기결정[23] 된 대양복합관, 애지헌(교회), 광개토관 학생회관 등 총 4개동의 건축계획 고시 내용을 취소하고, 혁신성장시설인 애지헌의 신축(붙임1참조)과 애지헌교회의 증축(붙임2참조)에 따라 건축배치계획을 수립[24]하고자 하는 것임

○ 신축 건축물인 애지헌은 지하6층, 지상13층 규모로 계획되었으며(연면적 52,744.83㎡), 혁신성장시설 도입으로 첨단(신기술)분야 증원에 따른 미래인재 육성과 산·학·연 협력 연구개발을 위한 연구실·실험실·시청각실·연구실 등을 조성하고, 대양AI센터-애지헌-중앙도

23) 서울특별시, 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)·지형도면 고시(세종대학교), 2020.12.10. (서울특별시고시 제2020-533호)

24) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.13

6-2-1. 건축배치계획은 대학 내 현재의 건축물과 건축 예정인 건축물의 전체 건축규모를 종합적으로 파악할 수 있도록 건축물 현황 및 계획을 도면에 표기하여 대학 전체의 건축물 현황을 관리한다.

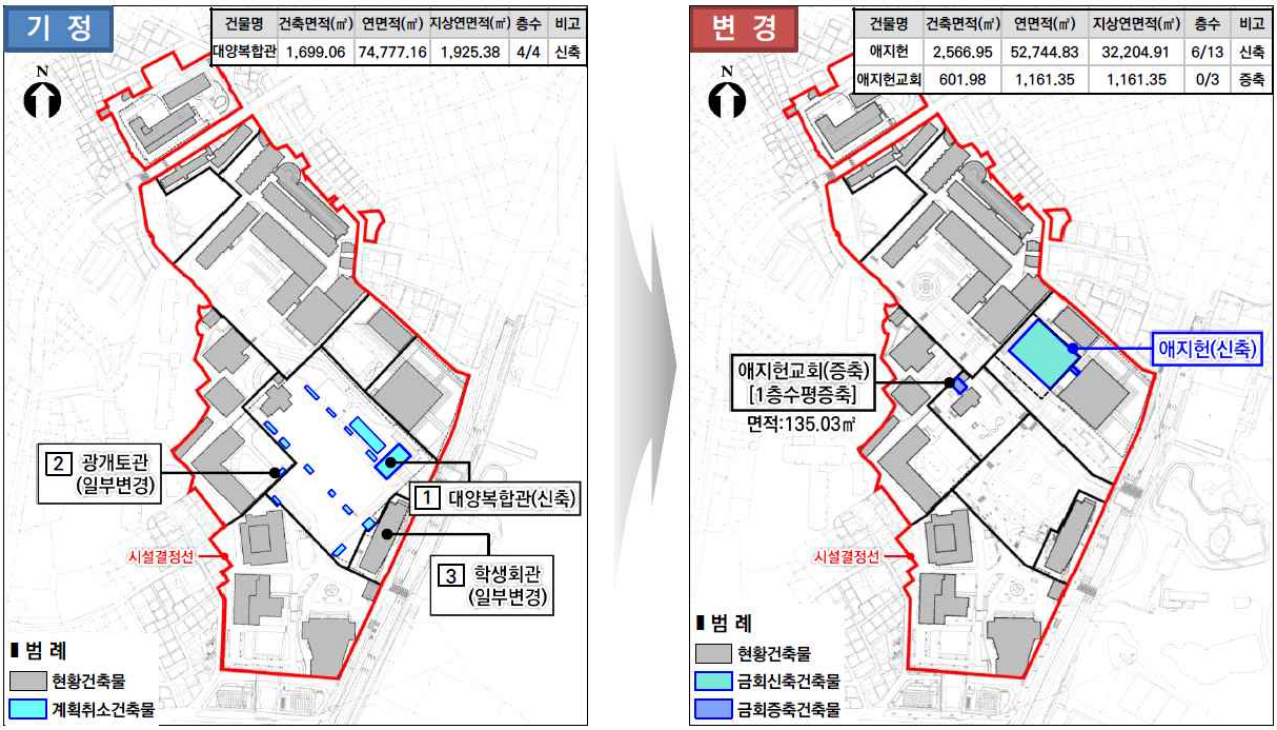
6-2-2. 현황건물은 상세한 층수, 면적, 용도를 기입하고, 신축 등 계획건물은 위치를 표기한다.

서관으로 이어지는 건축물 전면 외부공간을 서울초록길과 연계하여 녹지 및 외부공간을 조성하며 대학 후문을 개방하여 캠퍼스 외부로부터의 접근 동선을 추가로 확보하고, 연구시설 등이 집중되어있는 대양AI센터와 애지헌을 공중 브릿지로 연결하고자 하는 것임

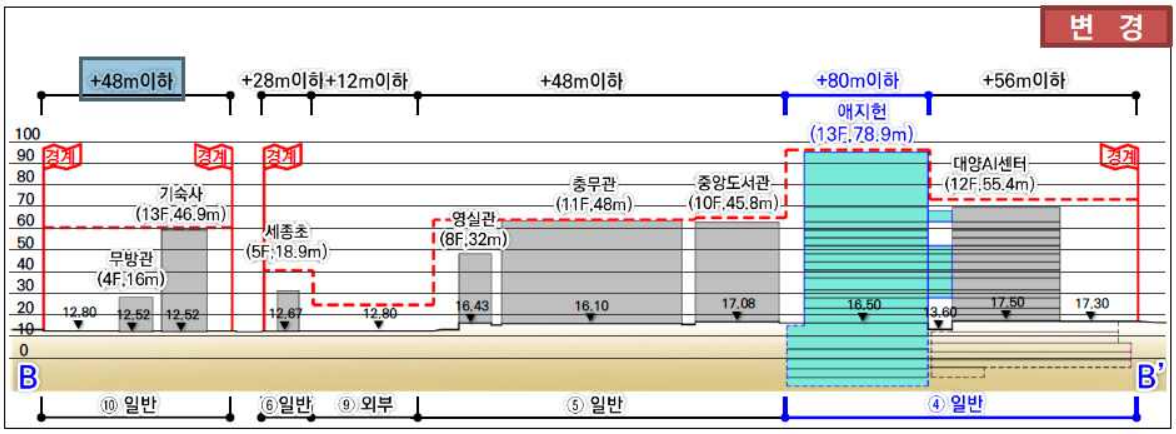
○ 증축 건물인 애지헌교회는 기존 명칭인 '애지헌'을 '애지헌교회'로 변경하고 1층 수평증축을 통해 세미나실을 확보하여 추가적인 교육 공간을 마련하고자 하였음

○ 이번 의견청취안은 여건 변화에 따라 대학의 건축물 배치를 변경하고 신축(애지헌) 건물과 기존 건물(대양AI센터)의 브릿지 연결을 통해 건축물의 접근성과 기능 활용도를 높이고, 녹지공간의 조성으로 쾌적한 보행환경을 조성하고자 하였으며, 캠퍼스 후문 개방으로 외부로부터의 접근성을 높이고자 한다는 측면에서 그 필요성이 인정된다고 하겠음

< 세부시설조성계획 건축배치 외부공간 변경사항 >



< 세종대학교 제1캠퍼스 단면도 (애지헌 신축위치 검토) >



< 세부시설조성계획 건축물 배치 및 외부공간 계획 >

< 세부시설조성계획 변경 건축물 조서 >

구분	구역	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1캠퍼스	②일반	학생회관	1,597.65	**1,679.79**	11,751.87	**12,743.17**	8,175.58	8,175.58	2/6	2/6	·변경계획취소
	③일반	광개토관	2,352.07	**2,315.29**	51,641.12	**52,019.33**	33,226.92	**33,190.14**	4/15	4/15	·변경계획취소
	⑦상징	애지헌→애지헌교회	602.57	**601.98**	602.57	**1,161.35**	602.57	**1,161.35**	0/1	**0/3**	·변경계획취소 ·명칭변경 ·1층수평증축
		대양복합관	1,699.06	-	74,777.16	-	1,925.38	-	4/4	-	·신축계획취소
	④일반	애지헌	-	**2,566.95**	-	**52,744.83**	-	**32,204.91**	-	**6/13**	·금회신축 (혁신성장시설)
합 계			**6,251.35**	**7,164.01**	**138,772.72**	**118,668.68**	**43,930.45**	**74,731.98**			

4) 혁신성장계획

○ 이번 의견청취안은 혁신성장시설인 애지헌에 대해 '대학 세부시설조성계획 수립·운영기준[25]'에 따라 혁신성장계획 관리 기준을 수립하고 혁신성장기능을 전체 건축물의 연면적 기준 50% 이상 확보하고자 하는 것임

○ '대학 세부시설조성계획 수립·운영기준'의 혁신성장계획 관리 기준[26]에 따르면 혁신성장기능 도입 적용을 위해 산학혁신 및 미래인재 육성, 지역기여용도에 대해 계획을 수립하도록 되어 있음

○ 이에 따라 산학협력시설 운영을 위해 건축물의 지상 7층~8층을 활용하여 산학연구실·실험실 등을 마련하고 향후 연구기업 유치 등을 통한 기업 연계를 도모하고자 하였으며, 미래인재육성시설 운영을 위해 지상 9~13층을 활용하여 시청각실·실험실·연구실 등을 마련하고 우주항공드론학부 등 첨단 관련 학과가 활용할 수 있는 운영 계획을 수립함

○ 지역기여시설은 지상 1층을 활용하여 전시장을 마련하고 기존의 대학박물관과 연계한 무료 전시 계획, 미술작품 기획전시 등의 운영 계획을 수립하였으며, 이는 관련 기준에 따라 산학혁신 및 미래인재 육성과 지역기여시설 등 계획을 수립한다는 측면에서 타당하다고 생각함

---

25) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.15~16

8-2-1. "**혁신성장계획**"은 혁신성장구역(시설)에 입지한 건축물 및 기반시설 등에 대한 관리계획으로서, 혁신성장시설 및 혁신성장구역에 대한 관리기준을 적용한다.

8-2-2. "**혁신성장시설**"이라 함은 건물단위의 혁신성장기능 도입을 지원하는 시설로서, 혁신성장기능은 전체 연면적 기준 50% 이상 확보하는 것을 원칙으로 한다.

8-2-3. "**혁신성장구역**"은 혁신성장시설이 1개동 이상 입지한 구역으로서 건축물 배치·형태계획 및 외부공간계획, 혁신성장계획을 수립하여야 한다.

8-2-4. "**혁신성장기능**"은 다음의 기능을 말한다.

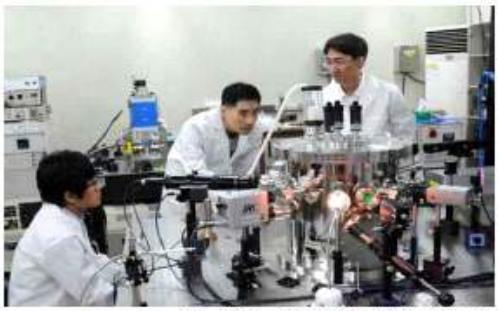
(1) 산학혁신 : 산학연협력시설, 창업지원시설 등

(2) 미래인재육성 : 첨단(신기술) 분야 관련 학과(붙임3참조) 신증설 등

(3) 지역기여 : 생활밀착형 생활 SOC, 평생교육시설 등

26) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.35~36 [별표 3] 혁신성장계획 관리기준 (8-2-3 관련)

< 산학협력시설 및 미래인재육성시설 층별계획 >

구분	산학협력시설	미래인재육성시설
개요	• 위 치: 지상7~8층 • 이용주체: 기업연계 (연구기업 유치예정) • 주요시설 - 산학연구실, 실험실 : 지상6층일부~지상8층	• 위 치: 지상9~13층 • 이용주체: 첨단(신기술)분야 관련학과 - 우주항공드론학부 • 주요시설 - 시청각실: 지상12~지상13층 - 실험실, 연구실: 지상9~11층, 지상6층 일부
운영사진 (예시)		
	[산학연구실]	[시청각실]
		
	[실험실]	[실험실 · 연구실]

< 지역기여시설 배치 및 운영계획 >

[전시장 배치계획]

지상1층 전시장 배치도

구 분	개 요
연면적	2,417.30㎡
주용도	지역기여시설
세부용도	전시장

[전시장 운영계획]

	세부계획(안)	예시사진
세종대 역사 유물관	○ 대학 박물관과 연계한 전시계획 - 세종대 박물관의 다양한 소장품(민속물품 및 복식, 명품도자, 목가구 예술품) 들을 전시 하여 학생과 지역주민에게 역사 유물의 관람 및 문화생활 공간을 제공 하고자함. - 운영계획 : 무료관람 운영 계획 (기존 박물관 연계)	
	○ 대학 역사관련 전시계획 - 세종대학교의 자긍심과 긍지를 높이고, 지역주민과 외부인들에게 대학을 홍보할 수 있도록 대학의 역사와 관련된 기록물품 등을 전시하고자함. - 운영계획 : 무료관람 운영 계획 (기존 박물관 연계)	
세종 뮤지엄 갤러리3	○ 미술작품 기획전시 - 신진작가들의 작품 소개 및 특별 전시전 등을 기획하여 접하기 어려운 예술작품을 쉽게 접할 수 있도록 기회를 제공하고자함. - '작가와의 만남' 등을 기획하여 지역주민들이 작가와 직접 소통하고 체험할 수 있는 기회를 제공하고, 이를 통해 예술작품과 전시를 더욱 생동감 있게 느낄 수 있도록 프로그램 등을 계획할 예정임. - 다양한 인터넷 매체(SNS, 홈페이지, 유튜브) 등을 통해 전시 일정 등에 관한 홍보를 할 예정임. - 운영계획 : 무료관람 운영 계획 (기존 대양AI센터 내 세종뮤지엄갤러리와 연계)	 도예2인 기획초대전 (24.05.22~24.06.02)

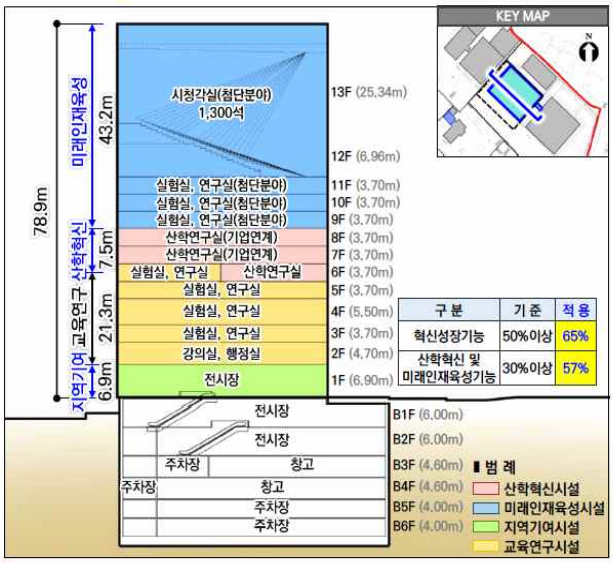
○ 혁신성장시설 세부관리기준 8-2-5(붙임4참조)에 따르면, 혁신성장시설 내 혁신성장기능인 산학혁신시설, 미래인재육성시설, 지역기여시설 등은 전체 지상 연면적 기준 50% 이상을 확보하고 산학혁신 및 미래인재육성 기능은 전체 지상 연면적 기준 30% 이상을 확보하도록 규정하고 있음

○ 이번 의견청취안은 이러한 기준에 따라 애지헌 건축물에 도입한 산학혁신시설의 면적은 6,319.71㎡(19.62%), 미래인재육성시설은 12,054.98㎡(37.43%), 지역기여시설은 2,417.30㎡(7.51%)로 면적을 산정하고자 함

○ 이는 지상연면적을 기준으로 혁신성장기능은 64.56%, 산학혁신·미래인재육성은 57.05% 이상 면적을 확보하고 있으므로 '대학 세부시설 조성계획 수립·운영' 기준에 따라 혁신성장기능 용도를 도입하고 혁신성장시설 별 요구 조건을 만족하는 비율을 확보한다는 측면에서 적절하다고 보임

< 혁신성장시설 애지헌 공간활용계획 >

구 분	혁신성장시설						교육연구시설		지상층연면적	
	산학혁신시설		미래인재육성시설		지역기여시설					
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
애지헌	6,319.71	19.62	12,054.98	37.43	2,417.30	7.51	11,412.92	35.44	32,204.91	100



■ 공간활용계획

구 분	활용계획	기능 및 기대효과
애지헌	▪ 산학혁신시설 – 산학연구실, 실험실, 회의실 등	▪ 융복합 연구시설 협력
	▪ 미래인재육성시설 : 첨단(신기술)분야 – 공과대학(신설), 인공지능융합대학(신설) (시청각실, 실험실, 연구실 등)	▪ 첨단(신기술) 분야 활성화
	▪ 지역기여시설 : 전시장	▪ 지역문화 활성화

■ 세부용도

구 분	분 류	세부용도	비 고
산학혁신	산학연 협력	▪ 산학연구실, 실험실, 회의실 등	대학설립 운영규정 제4조 [별표2]
미래인재 육성	첨단 (신기술) 분야	▪ 첨단(신기술)분야 신설학과 증설	「첨단(신기술)분야 모집단위별 입학정원 기준」 [별표 1] 제2조제2항 관련
지역기여	문화시설	▪ 전시장	대학설립 운영규정 제4조 [별표2]

※ 신설학과 : 2024년도(AI로봇학과, 우주항공공학, 인공지능데이터사이언스)
2025년도(지능정보융합학과, 콘텐츠소프트웨어학과)

○ 다만 관련 규정에 따라 용적률 완화 등 인센티브를 부여받고 도입한 혁신성장시설이 본래 지정 목적으로 유지·활용되고 있는지 준공 이후에도 지속적인 관리가 필요할 것으로 판단됨

○ 혁신성장시설은 관련 규정[27]에 따라 해당 자치구와 서울시에 1년에

27) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.18
8-2-7. 관리원칙
(4) 유지 및 관리 단계
- 대학은「국토계획법」제144조(과태료), 제137조(보고 및 검사 등)에 근거하여 혁신성장구역(시설) 관리실태에 대하여 자치구와 서울시에 1년에 1회 보고하여야 하며 해당 공간운영(사항) 현황, 입주자 현황, 사용용도 및 변경내

1회 관리실태에 대하여 보고하여야 한다고 규정하고 있으므로, 관련 근거에 따라 관리·감독을 철저하게 하여야 할 것임

< 혁신성장시설 건축물 조서 >

<table>
<tr><th>건물명</th><th>구역</th><th>건축면적</th><th>연면적</th><th>높이/층수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>애지헌
(금회신축)</td><td>④</td><td>2,566.95㎡</td><td>·연면적:52,744.83㎡
·용적률산정용연면적:32,204.91㎡

·완화용적률:118.00%
·완화연면적:21,020.76㎡
-완화가능면적 :43,079.36㎡</td><td>·기준:46.19m이하
·완화:80m이하</td><td><혁신성장시설>
■ 용도구분
① 혁신성장용도(18,374.69㎡)
-산학혁신:산학연구실, 실험실
-미래인재육성:시청각실, 실험실, 연구실
② 지역기여용도(2,417.30㎡): 전시장

<교육연구시설>
-교육연구시설(11,412.92㎡): 강의실,행정실, 실험실,연구실

<면적기준>
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>혁신성장기능</td><td>50%이상</td><td>64.56%</td></tr>
<tr><td>산학혁신·미래인재육성</td><td>30%이상</td><td>57.05%</td></tr>
</table>
※기준: 지상연면적</td></tr>
</table>

5) 지역상생계획

○ 지역상생계획은 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 사항으로 크게 대학시설의 개방, 사회운동 프로그램의 발굴, 대학과 도시의 경쟁력 강화를 위한 방안 등을 제시할 수 있도록 하고 있음

○ 이번 의견청취안은 애지헌 지상 1층에 전시장을 계획하고 대학 내 박물관 및 갤러리와 연계하여 지역주민에게 다양한 분야의 전시를 무료로 제공하고 도자기체험 등 문화프로그램을 제공하고자 함

○ 이에 더해 세종대학교·광진구청·군자동 주민 자치위원회는 각 기관이

용 등을 포함하여야 한다.

- 대학 세부시설조성계획 변경 시 혁신성장구역(시설)의 운영현황을 제시하여야 한다.

보유하고 있는 공간과 시설물을 활용할 수 있도록 협조하고, 각종 행사에 초청과 참여를 독려하는 등 상호 협력을 위한 협약 체결을 하였으며, 이는 지역 상생과 발전을 위한 기반을 마련했다는 측면에서 타당하다고 판단됨

< 지역상생계획 세부내용 >

구 분	시설개방	캠퍼스타운	지역봉사활동	문화프로그램
명 칭	중앙도서관 개방	아카데미 운영 등	쓰담 달리기 환경정화	전시장 (예정)
내 용	• 지역주민에게 중앙도서관에 비치된 서적 및 자료 열람을 무료로 제공하고 있음 • 개방시간 -학기중:9~22시, 방학중:9~17시	• 예비 · 초기 청년창업 기업을 발굴하고 선발하여 창업 관련 프로그램은 무료로 진행함 • 창업에 필요한 공간은 저렴한 비용으로 임대중임	• 대학(군자동) 및 주변지역 일대 (어린이대공원)를 조깅하면서 쓰레기를 줍는 봉사활동으로 주변지역 환경정화에 도움	• 지역주민이 함께 이용할 수 있도록 다양한 분야의 전시 무료 개관 • 체험프로그램(예시) -도예2인 기획초대전: 도자기체험 등 • 운영계획 -대학 내 박물관 및 갤러리 연계
운영방식	무료 이용	무료 진행 (아카데미)	무료 진행	무료 운영예정
운영장소	교내 중앙도서관	세종대 캠퍼스타운	관내	애지헌 지상1층
활동사진				

6) 그린캠퍼스계획

○ '대학 세부시설조성계획 수립·운영기준[28]'에 따르면 대학 내 건축물의 신·증축 시 친환경 계획 수립을 통하여 에너지 소비를 최소화하고 기후변화에 대응 가능한 개발계획 등을 수립하며, 혁신성장시설 신축 시 제로에너지빌딩(ZEB)[29] 도입을 의무화하도록 하고 있음

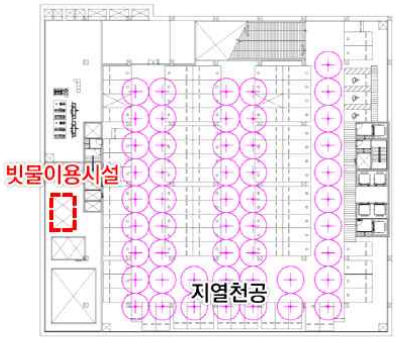
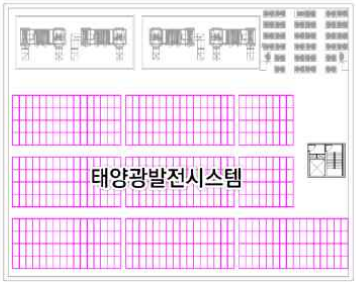
28) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.21~22. 제10조 그린 캠퍼스 계획

29) 국토교통부, 공공건축물 제로에너지건축물 인증 의무대상 확대 추진, 2022.6.30. : 제로에너지 빌딩(Zero Energy Building (ZEB))이란 단열성능을 극대화하여 에너지요구량을 최소화하고 태양광설비 등을 통해 신재생에너지를 생산하여 건물의 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 의미

○ 이에 따라, 이번 의견청취안은 온실가스 저감방안의 일환으로 애지헌 건축물의 녹색건축물 인증을 위해 옥상녹화·빗물재활용시설·친환경 인증자재 등 도입을 위한 계획을 수립하고자 하는 것임

○ 이에 더해 제로에너지빌딩(ZEB) 계획 도입을 위해 옥상층에는 태양광 발전시스템을 설치하고, 지하 6층에는 지열 등 발전설비를 설치하고자 하는 것은 수자원 절감, 저탄소 녹색건축의 실현 등 지속 가능한 발전에 기여하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

< 그린캠퍼스계획 시설 배치계획 >

구분	지하6층 – 빗물이용시설, 지열시스템	옥상층 – 태양광발전시스템
배치 계획	 [빗물이용시설(우수조)] ▪ 설치용량 : 144ton ▪ 우수공급처 : 조경 및 청소용수 [지열시스템] ▪ 설치용량 : 약 570kW ▪ 1공당 용량 : 약 11.5kW ▪ 크기 : 200m x 50ea	 [태양광발전시스템] ▪ 설치용량 : 약 303.60kW (550W x 552ea=303.60kW)
내용	• 빗물을 조경 및 청소용수로 재활용하여 물 부족 현상 및 수자원 절감 및 보전에 기여 • 지열 에너지 사용을 통한 대기중 오염물질 배출감소에 기여	• 친환경적 에너지원인 태양광발전시스템을 도입하여 지속가능한 발전에 기여

다. 종합 의견

○ 이번 「도시관리계획(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 세종대학교-」는 지역의 여건 변화 등에 따라 기결정된 건축계획을 취소하고, 대학의 혁신기능 도입과 교육 공간 확보 등을 위해 건축물의 신·증축에 따라 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임

○ 이번 의견청취안과 관련하여 제출된 대학의 세부시설조성계획 결정(변경) 사항은 총 9건으로, 주요 변경사항을 살펴보면 ▲구역계획, ▲밀도·높이계획, ▲건축배치계획, ▲혁신성장계획, ▲지역상생계획, ▲그린캠퍼스계획의 6건으로 정리할 수 있음

○ **"구역계획"**은 '20.12월 기결정된 건축계획의 취소 및 애지헌(혁신성장시설)의 신축과 애지헌교회(기존건축물)의 증축에 따라 구역계획을 변경하고 면적을 조정하고자 하는 것으로, 관련 기준에 따라 구역의 목적에 맞게 선형, 면적과 위치를 조정하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

○ **"밀도·높이계획"**은 건축물의 신축 및 증축에 따른 건폐율 변경사항과 용적률 변경 및 이전계획, 혁신성장시설 내 혁신성장기능 도입에 따른 용적률 완화, 학교 경계부 높이 계획을 변경하고자 하는 것으로, 건축물에 대한 건폐율은 관리건폐율의 범위 내에서 변경하는 것으로 계획하고, 혁신성장시설 설치에 따른 용적률 완화 규정을 적용하여 제1캠퍼스에 19.42%의 완화용적률을 확보하고, 이를 제1캠퍼스 ④일반관리구역에 적용하여 애지헌 신축 건축물에 혁신성장시설을 도입하고자 하였고, 건축물의 신·증축에 따라 주변 지역에 대한 영향을 검토하여 건축물의 높이 계획을 변경하고자 하는 것은 관련 규정에 근거하여 계획을 수립한다는 측면에서 적절하다고 보여짐

○ **“건축배치계획”**은 기수립된 건축계획 내용을 취소하고, 건축물의 신축 및 증축에 따라 변경되는 건축배치계획을 수립하고자 하는 것으로 여건 변화에 따라 대학시설 기능 배치를 변경하고 건축물과의 물리적 연결을 통해 활용도를 높이며 건축물의 전면 외부공간에 녹지공간 조성 및 후문 개방을 통해 쾌적한 보행환경 조성과 공간 활용성을 높일 수 있다는 차원에서 타당하다고 생각함

○ **“혁신성장계획”**은 혁신성장시설인 애지헌에 대해 ‘대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준’에 따라 혁신성장시설 관리 기준을 수립하고 혁신성장기능을 전체 건축물의 연면적 기준 50% 이상을 확보하고자 하는 것으로, 관련 기준에 따라 혁신성장기능인 산학혁신·미래인재육성·지역기여시설에 대한 계획을 수립하고, 혁신성장기능을 지상 연면적 기준 64.56% 확보하는 등 요구 조건을 만족하여 계획을 수립한다는 측면에서 적절하다고 보임. 다만, 향후 조성된 혁신성장시설에 대한 지속적인 관리 감독을 통해 본래의 지정 목적에 따라 유지·활용되고 있는지 점검을 철저히 해야 할 것임

○ **“지역상생계획”**은 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 것으로 애지헌 지상 1층에 전시장을 계획하고 대학 내 박물관 및 갤러리 등과 연계하여 지역주민을 대상으로 다양한 문화 프로그램을 기획·제공한다는 계획을 수립한다는 측면에서 타당하다고 판단됨

○ **“그린캠퍼스계획”**은 대학 내 건축물의 신축 및 증축 시 친환경 계획 수립을 통하여 개발계획을 수립하도록 하고 있고, 혁신성장시설 신축 시 제로에너지빌딩 도입이 의무화됨에 따라 이를 계획 내용에 반영하고자 하는 것으로, 옥상녹화·빗물재활용시설·친환경인증 자재 도입 등을 통해 저탄소 녹색건축을 실현하고 지열시스템과 태양광발전

시스템 등 제로에너지빌딩(ZEB) 도입 계획을 수립한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

붙임 1 애지헌 건축계획 〔혁신성장시설〕

1) 건축물조서

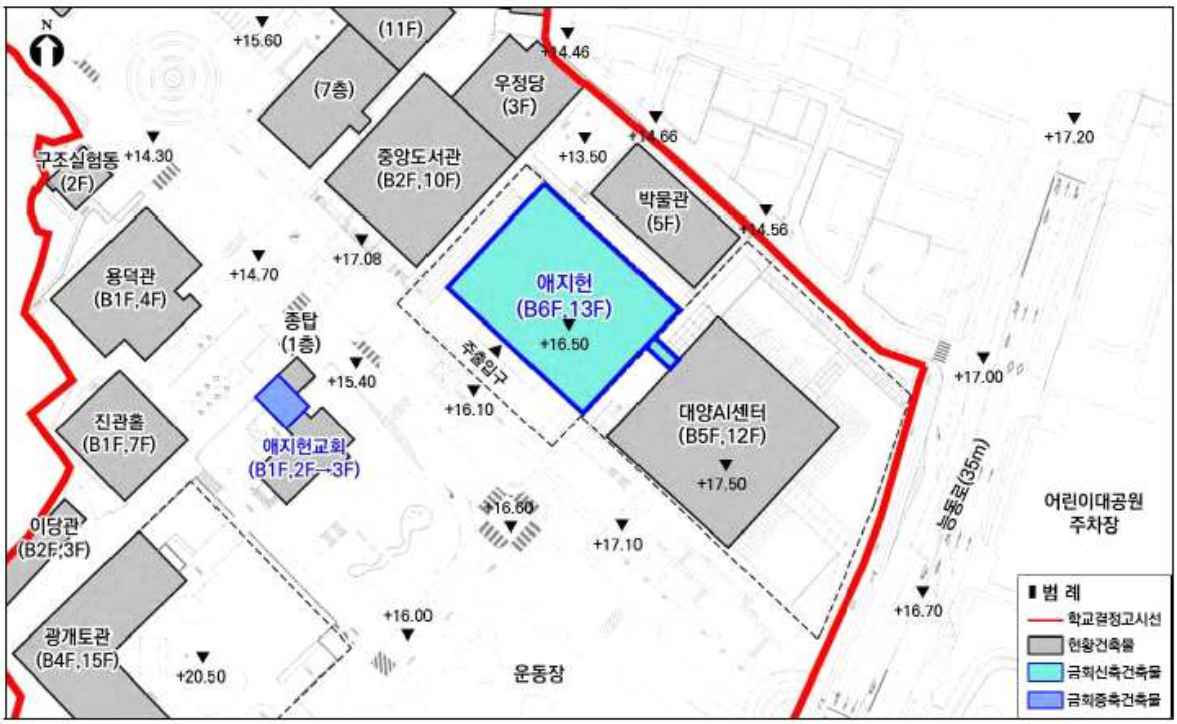
구역	건물명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수	비고
④일반	애지헌	2,566.95	53,744.83	32,204.91	6/13	금회신축 (혁신성장시설)

2) 건축물 면적표

구분	용도	지상층연면적(㎡)	주용도	비고
지상층	혁신성장시설	20,791.99	• 실험실, 연구실, 시청각실, 전시장 등	
	교육연구시설	11,412.92	• 실험실, 연구실, 강의실, 행정실 등	
소 계		32,204.91		
지하층	교육연구시설	20,539.92	• 전시장, 창고, 주차장 등	
소 계		20,539.92		
합 계		52,744.83		

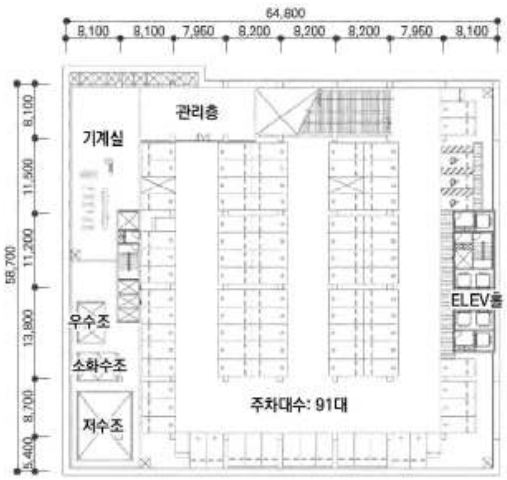
3) 건축 기본도면

◉ 확대배치도



각층 평면도

지하6~5층 평면도

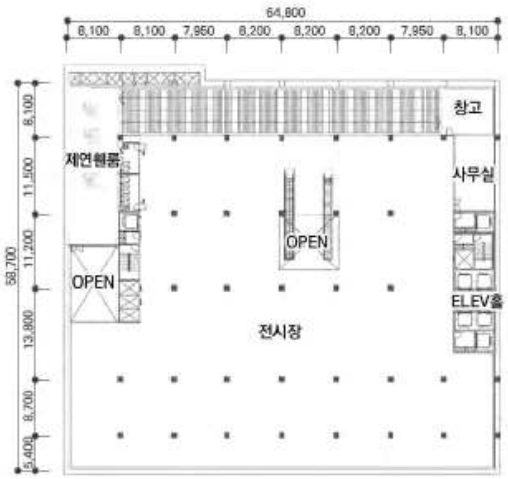


구 분	개 요	비 고
연면적	3,532.22㎡	
주용도	교육연구시설	
세부용도	지하주차장, 기계실 등	

지하4~3층

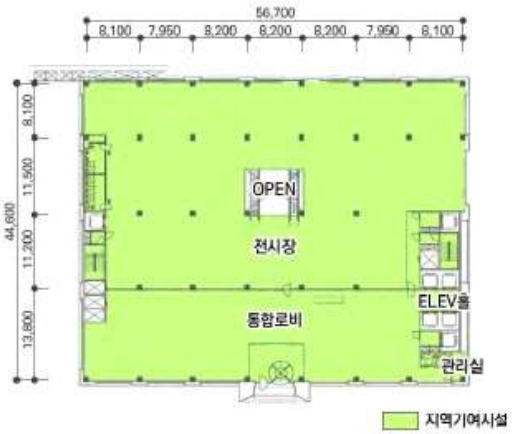
구 분	개 요	비 고
연면적	3,499.85㎡	
주용도	교육연구시설	
세부용도	창고, 지하주차장(21대)	

지하2~1층 평면도



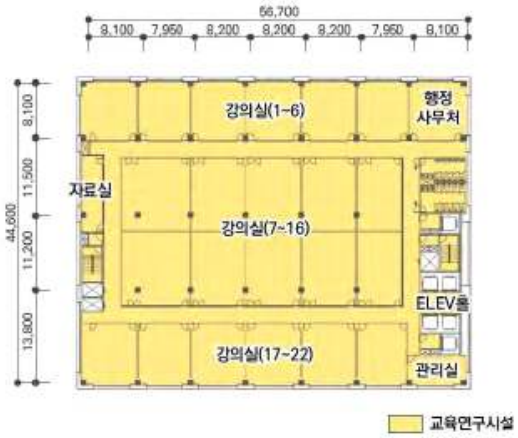
구 분	개 요	비 고
연면적	3,602.63㎡	
주용도	교육연구시설	
세부용도	전시장, 창고 등	

지상1층 평면도



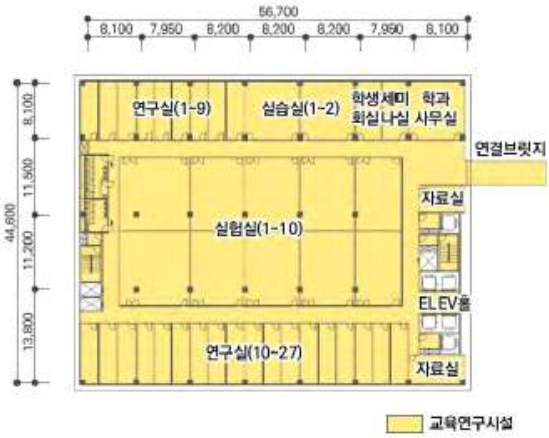
구 분	개 요	비 고
연면적	2,417.30㎡	
주용도	지역기여시설	
세부용도	전시장	

지상2층 평면도



구 분	개 요	비 고
연면적	2,492.03㎡	
주용도	교육연구시설	
세부용도	강의실, 행정실, 자료실 등	공학계열 강의실, 행정공간

지상3~5층 평면도

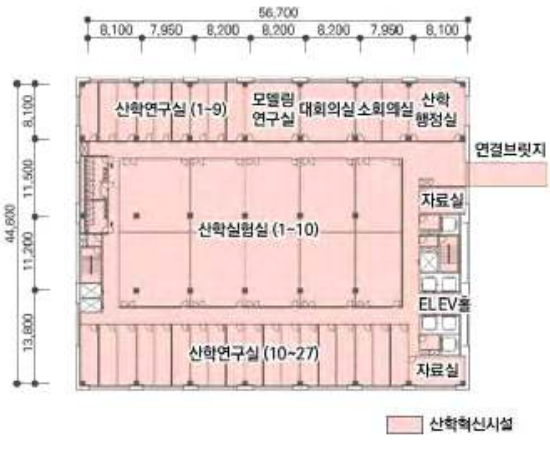


구 분	개 요	비 고
연면적	2,540.10㎡	
주용도	교육연구시설	
세부용도	연구실, 실험실, 실습실 등	전자정보통신공학과 사용예정 (인공지능융합대학)

지상6층 평면도

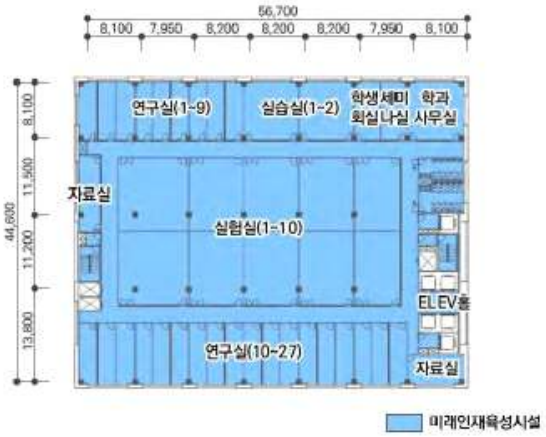
구 분	개 요		비 고	
	산학혁신시설	교육연구시설	산학혁신시설	교육연구시설
연면적	1,239.51㎡	1,300.59㎡		
세부용도	연구실, 실험실, 사무실 등	연구실, 실험실, 자료실 등	연구기업 유치예정	인공지능데이터 학과 사용예정

지상7~8층 평면도



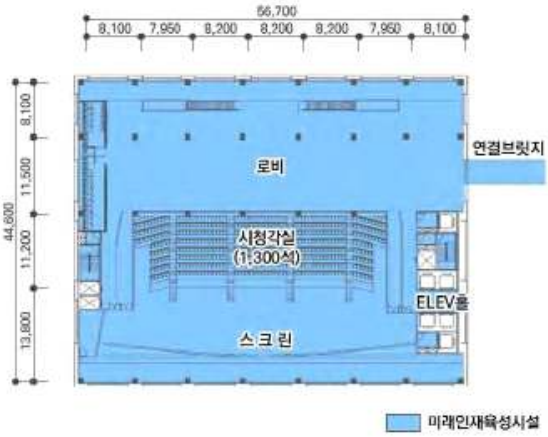
구 분	개 요	비 고
연면적	2,540.10㎡	
주용도	산학혁신시설	
세부용도	연구실, 실험실, 회의실 등	연구기업 유치예정

지상9~11층 평면도



구 분	개 요	비 고
연면적	2,492.03㎡	
주용도	미래인재육성시설	
세부용도	연구실, 실험실, 실습실 등	우주항공드론학부 사용예정 (공과대학)

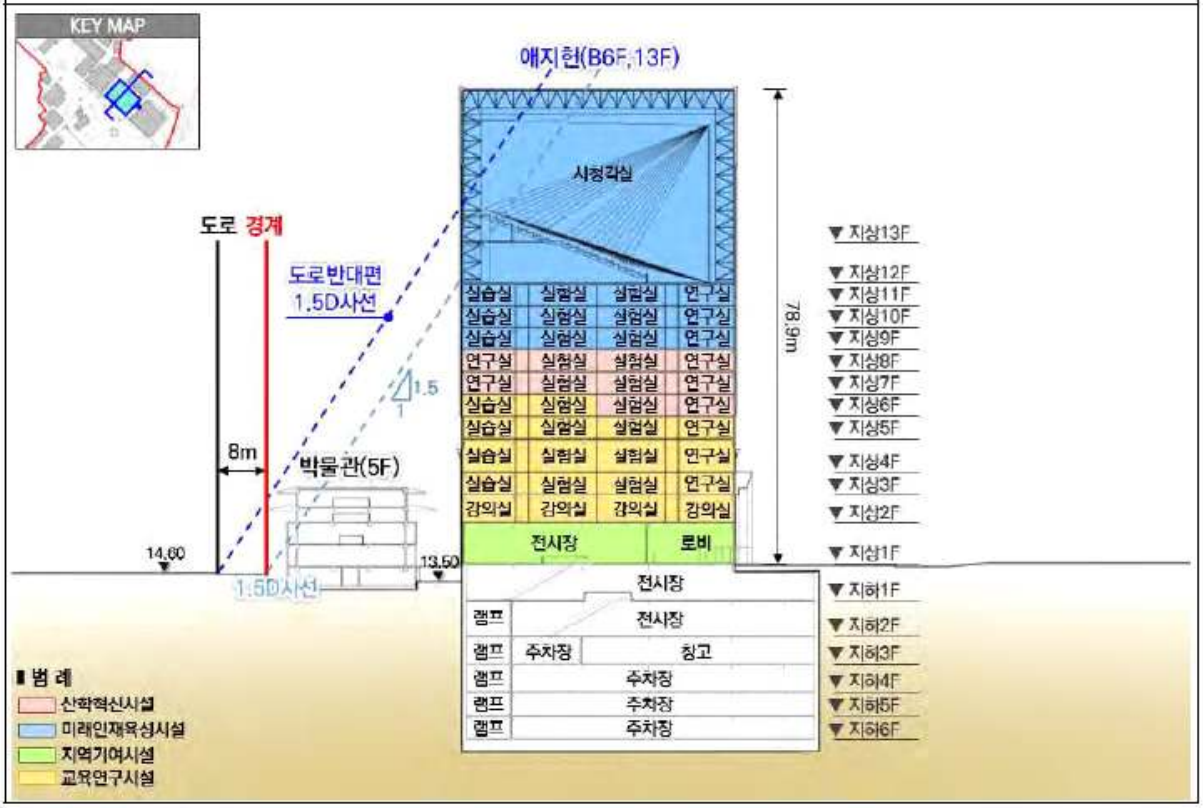
지상12~13층 평면도



구 분	개 요	비 고
연면적	2,540.10㎡	
주용도	미래인재육성시설	
세부용도	시청각실	우주항공드론학부 사용예정 (공과대학)

단면도

단 면 도 - 1



4) 조감도

※ 애지헌 연결브릿지는 로이복층유리(T24)로 계획하여 개방감을 확보하였음.

붙임 2 애지헌교회 건축계획 〔금회변경 및 증축 건축물〕

애지헌교회 건축계획 [금회변경 및 증축 건축물]

1) 건축물조서

구역	건물명	건축면적(㎡)			연면적(㎡)			지상층연면적(㎡)			층 수			비 고
		현황	기결정	변경	현황	기결정	변경	현황	기결정	변경	현황	기결정	변경	
⑦상징	애지헌→애지헌교회	466.95	602.57	601.98	1,026.32	602.57	1,161.35	597.76	602.57	1,161.35	1/2	0/1	0/3	• 변경계획취소 • 명칭변경 • 1층수평증축

※기결정 : 서고시 제2020-533호(20.12.10)

※기결정 되었던 "대양복합관" 신축계획 취소에 따라 변경계획을 취소하고, 세미나실을 증축하고자함.

2) 금회 변경계획

- 애지헌교회 내에서 채플수업 등이 이루어지는 바, 현재 건축물의 사용용도에 맞도록 명칭을 변경하고, 교양학부의 교육연구공간 부족에 따라 세미나실을 증축하고자함

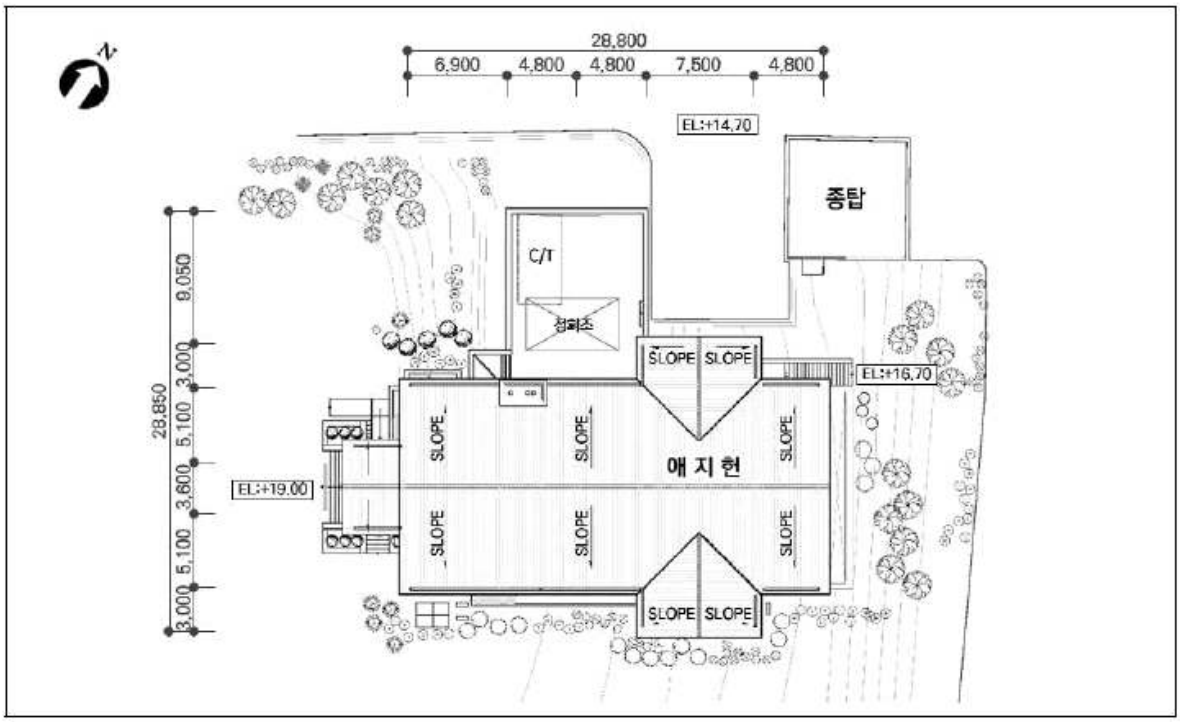
3) 건축물 층별조서 [연면적]

층수		면적(㎡)			비고
기정	변경	기정	증 · 감	변경후	
지하1층	지상1층	428.56	증)135.03	563.59	• 기정:지하1층(428.56㎡)→변경:지상1층(428.56㎡) = 변경:지상1층(428.56㎡)+금회증축(135.03㎡)=563.59㎡
지상1층	지상2층	466.95	-	466.95	• 기정:지상1층(466.95㎡)→변경:지상2층(466.95㎡)
지상2층	지상3층	130.81	-	130.81	• 기정:지상2층(130.81㎡)→변경:지상3층(130.81㎡)
합계		1,026.32	증)135.03	1,161.35	

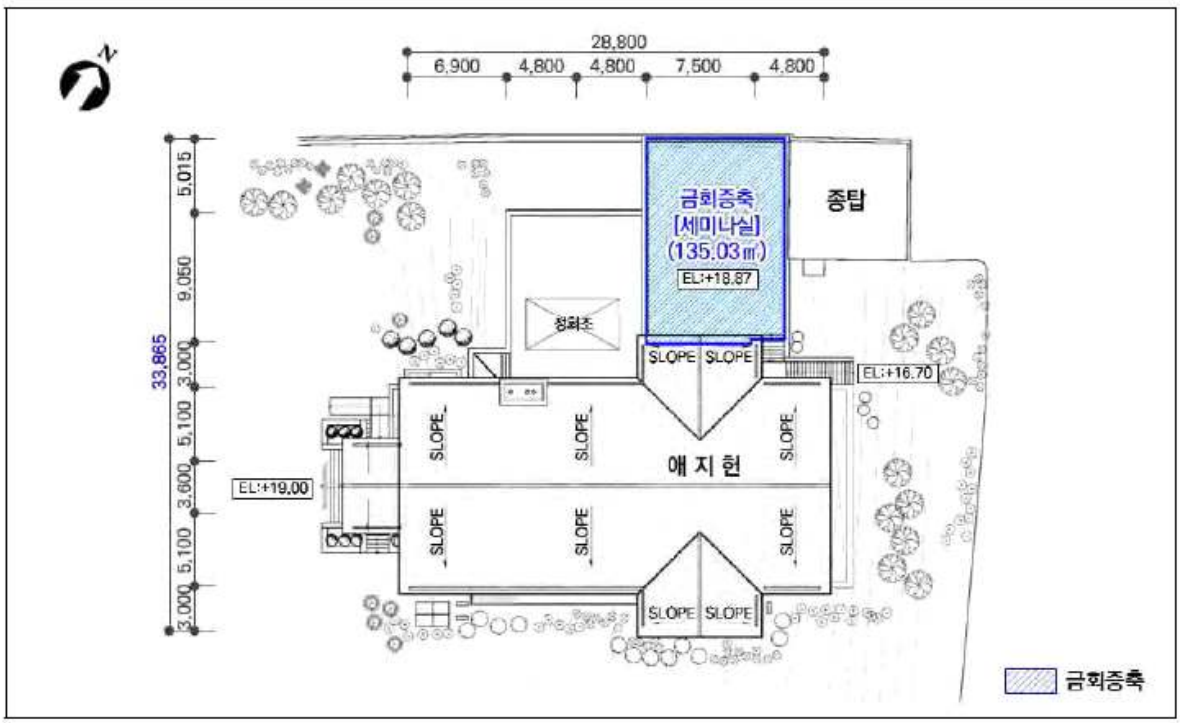
※기정: 현재 건축물대장의 면적임.

4) 단면도

5) 확대배치도



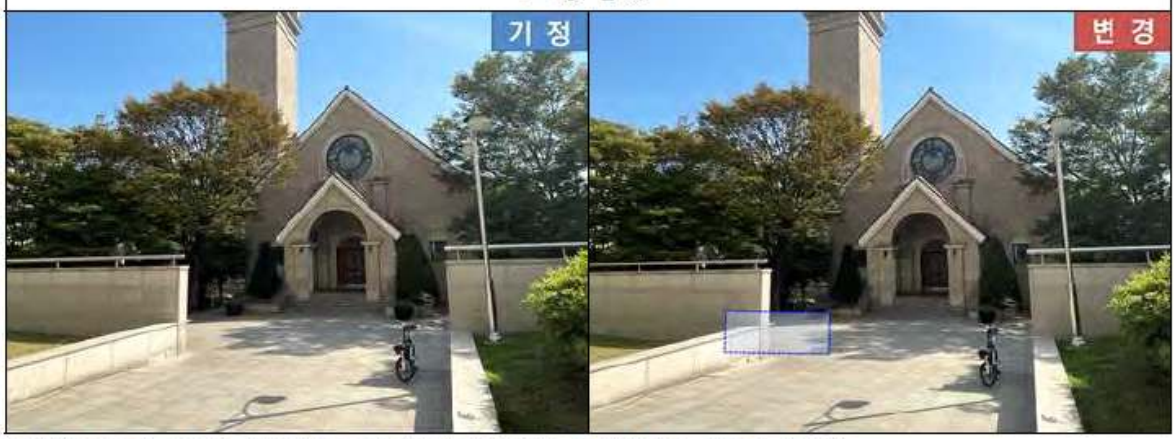
확대배치도 [변경]



5) 조감도

조 망 점 ①

조 망 점 ②



※ 애지헌교회 증축시 외부재질은 기존과 동일재질인 사석(T4)로 사용할 계획임.

붙임 3 혁신성장기능 도입을 위한 첨단(신기술) 관련 학과[30]

□ 첨단(신기술) 분야

※「첨단(신기술)분야 모집단위별 입학정원 기준」 고시(제2022-17호, 2022.6.7.) [별표 1] 제2조제2항관련

분야	주요 육성 직무 내용
인공지능	AI핵심기술 개발(언어지능, 시각지능, 음성지능, 학습·추론, 비디오 스토리 이해기술 등)
빅데이터	빅데이터 개방·활용
차세대(지능형) 반도체	AI용 반도체 개발, 초고집적·이머징 메모리 개발 메모리 반도체 연구직, 인공지능·IoT의 기술 구현 반도체회로설계 시스템 반도체 연구직
차세대 디스플레이	투명성·폴더블·롤러블 등 차세대 디스플레이 구현 소재 연구직, 다양한 제품·공간에 적용할 수 있는 디스플레이 디자인직
차세대통신	5G, IoT 상용화
IoT(사물인터넷) 가전	IoT전자 기기 개발직, IoT 제품/서비스의 보안성을 평가하는 IoT홈보안 전문직, IoT가전 빅데이터 분석직, IoT 융합서비스 기획직
AR(증강현실)·VR(가상현실)	가상 항공기·선박 등 체험 모션시뮬레이터와 가상환경 컨트롤러 및 감각재현 장비 연구개발직, 가상·증강현실 콘텐츠 기획자 및 디자인직
첨단신소재	기존 섬유기술과 첨단기술의 융합을 통해 차별화된 용도·성능·형태적 특성을 가지는 의류, 패션섬유 소재를 연구 개발하는 하이테크섬유 연구직, 항공부품, 자동차 경량화
미래 자동차 (전기·자율차, 자율주행차 등)	자율주행 SW로서 컴퓨팅, 인지·통신·판단 모듈 및 가속·조향·제동 등 차량 핵심부품 개발
에너지 신산업 (신재생 에너지)	태양광·풍력 등 신재생에너지 발전효율 안정성 제고를 위한 기술개발 인력 육성
바이오 헬스	바이오 융복합 기술 R&D 지원, 맞춤형 정밀 의료 고도화를 위한 데이터 활용기반 구축
맞춤형 헬스케어	개인맞춤 정밀의료
혁신신약	후보물질 100개 개발
스마트 공장	스마트공장 스마트화 수준 향상을 위한 R&D 지원
스마트 시티	스마트시티 연구개발(데이터 허브 구축, 교통, 안전, 도시행정, 환경, 에너지, 생활복지 등 다양한 서비스 연계 실증 모델 개발, 도시문제 저감
스마트 팜	스마트 영농 확산을 위해 기술개발
핀테크	핀테크 기술·서비스 개발
스마트·친환경선박	LNG추진선 등 친환경 선박 개발
지능형 로봇	지능형로봇개발 (의료·안전용 서비스 로봇)
항공·드론	드론의 연구개발·안전검증을 위한 드론 전용 비행시험장 등 인프라 구축, 공공용·산업용 무인기 보급
프리미엄 소비재	소비재의 수출 성장을 위해 문화, 기술 등을 융합해 소비재 제품 최고급화

30) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), [별표 5] 첨단(신기술) 분야

붙임 4 혁신성장구역(시설) 세부관리기준 8-2-5.[31]

8-2-5. 혁신성장구역(시설) 세부관리기준

(1) (용도계획) 혁신성장구역(시설)내 혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50%이상 확보하고, 산학혁신 및 미래인재육성 기능은 전체 지상연면적 기준 30%이상 확보를 원칙으로 한다. 단, 교사시설(강의실, 기숙사 등)의 확충이 필요한 대학은 도시계획위원회 심의를 통해 혁신성장기능을 건물단위 연면적 기준 3분의 1이상으로 확보 할 수 있다. 부득이 지하에 설치하는 지역기여시설은 설치 연면적의 30%이내 만 인정하되, 지하에 설치해도 이용에 지장이 없는 시설의 경우 설치 연면적 전체를 인정할 수 도 있다.

- (혁신성장구역) 혁신성장시설만 건물 단위 지상연면적의 50%이상 혁신성장기능을 도입하되, 구역 전체는 전체 지상연면적의 50%이상 혁신성장 기능을 도입한다.

(2) (입지계획) 혁신성장구역(시설)은 대중교통이용이 편리한 대학시설 경계부에 입지를 권장하나, 접근성 개선을 위한 동선계획 수립 등을 통해 혁신성장기능이 필요한 곳에 설치할 수 있다.

(3) (건축물 배치·형태계획) 보행친화 공공공간 계획, 간선가로변 건축물 경관계획, 효율적인 동선계획을 포함한다.

- (보행공간) 가로변 보행친화공간 조성을 위한 계획으로 학교경계부에서 6m내외로 이격 배치하는 것을 권장 하되 필요 시 필로티 구조 등 대안 계획을 수립하여야 한다.
- (가로경관 조성계획) 간선가로변 건축물은 입면분할 배치 및 통경축 확보로 위압감 저감을 도모한다.
- (보행 동선계획) 대학내부 동선의 연계를 고려한 건축물 배치 및 대학 내·외 구성원의 동선을 분리하여 계획한다.

31) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.16~17.

(4) 지속가능계획

- 혁신성장구역(시설)내 건축물 신축시 제로에너지빌딩 도입(에너지 효율등급 및 에너지 자립률 등 기준) 의무화 한다.
- 건축물 옥상 및 상층부 녹화계획 등 자연친화적인 계획 수립을 도모한다.

(5) 기반시설계획 : 지역주민 및 대학내외 구성원의 접근성이 좋은 위치에 선형공원(또는 녹지) 등 오픈스페이스 계획 수립을 도모하며, 생활SOC 등 지역기여공공시설 확보를 통한 지역이 필요한 공공기능 도입을 권장한다.

- 생활SOC: 보육·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설

(6) 대중교통교류거점 조성계획(권장) : 대중교통수단, 자전거, 모빌리티 정거장 조성함으로 보행 및 대중교통의 접근성을 강화를 도모하여야 한다.