

서울특별시 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획)
결정(변경)을 위한 의견청취안 - 한국체육대학 -

심 사 보 고 서

의안 번호	1651
----------	------

2024년 3월 5일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시장
- 나. 제출일 : 2024년 2월 5일
- 다. 회부일 : 2024년 2월 7일
- 라. 상정일 : 제322회 서울시의회 임시회 제4차 도시계획균형위원회
2024년 3월 5일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (도시공간본부장 조남준)

가. 입안사유

- 한국체육대학교의 기존 골프연습장의 노후화(가설건축물: '89년)와 골프부 학생정원 대비 열악한 교육환경을 개선하고자 골프연습장 신축에 따른 높이계획을 결정(변경)하고자 함

나. 안건내용

- 도시계획시설(학교) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
-	학교	대학 (한국체육대학교)	송파구 방이동 88-15 일대	111,902.3	-	111,902.3	건고시 제326호 (1984.8.25.)	

○ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

- 구역계획

구 분	구 역	구 분	면 적 (m ²)	비 고
관 리	일반관리구역	①	29,528.00	
		②	13,565.00	
		③	29,980.30	
유 지	외부활동구역	④	25,519.00	
		⑤	7,636.00	
보 전	녹지보존구역	⑥	5,674.00	
합 계			111,902.30	

- 밀도계획

① 건폐율

구분	밀도산정 기준면적(m ²)	조례건폐율 (%)	사용건폐율(%)		관리건폐율 (%)	비 고
			기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	25	23.07	23.52	25	밀도 산정시 제외 면적 없음

※ 서울시 도시계획조례 제54조 14항에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례건폐율은 25%이하로 결정

② 용적률

구분	총면적 (m ²)	비오톱 1등급지 (m ²)	공원 (m ²)	밀도산정 기준면적 (m ²)	조례 용적률 (%)	사용용적률(%)		관리 용적률 (%)	비고
						기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	-	-	111,902.3	82.00	77.33	78.91	82.00	

※ 서울시 도시계획조례 제55조 5항 및 서울특별시 고시 제2023-394호(23.9.7)의 결정(변경) 된 내용에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례용적률은 82%이하로 결정

③ 구역별 조서(용적률 및 높이 계획)

구역 구분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조 레 용적률 (%)	사용용적률(%)		이 전 용적률 (%)	관 리 용적률 (%)	관 리 높 이 (m)	비 고
			기정	변경				
①	29,528.00	82	136.89	136.89	+56.00	138.00	· 지표로부터 최대 8m ~ 35m이하	일반 관리 구역
②	13,565.00	82	129.74	129.74	+49.92	131.92	· 지표로부터 최대 25m ~ 40m이하	일반 관리 구역
③	29,980.30	82	94.90	100.81	+24.44	106.44	· 지표로부터 최대 5m ~ 40m이하 - 최대 5m이하 지역 일부 최대 25m이하로 변경	일반 관리 구역
④	25,519.00	82	0.24	0.24	-79.00	3.00	· 지표로부터 최대 5m이하	외부 활동 구역
⑤	7,636.00	82	-	-	-77.00	5.00	· 지표로부터 최대 5m이하	외부 활동 구역
⑥	5,674.00	82	-	-	-81.00	-		녹지 보존 구역

④ 변경 건축물 조서

구역	건물 번호	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
③ 일반 관리 구역	13	골프 연습장	-	511.52	-	1,987.48	-	1,771.02	-	1/4	신축

다. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 학교

라. 주민 의견 청취 사항

- 의견청취기간 : 2023. 10. 27. ~ 11. 09.
- 계 재 신 문: 서울신문, 파이낸셜뉴스
- 열 략 장 소: 서울특별시 시설계획과, 송파구 도시계획과
- 의견청취결과: 주민의견 없음

마. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 친환경 건물과	○ 본 계획 변경은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1에 따른 환경영향평가 대상 사업이 될 경우 사업시행계획인가의 고시 전 협의를 득하여야 함.	▶ 관련 규정에 따라 이행하겠음	반영

바. 환경성 검토

- 학생회관 철거 예정부지에 신축되는 사항으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 다만, 사업 시행시 환경저해요소(소음, 진동, 분진 등)의 저감방안 계획을 수립하여 주민 및 학생들의 주거·교육 환경 등에 미치는 영향이 최소화될 수 있도록 하겠음

사. 기타

○ 재원조달계획

(단위:백만원)

구 분	구분	비 고
년도	2022~2025년	
건축기금	공사비	7,607
	설계비	366
	감리비	80
	부대비	20
	총 공사비	8,073
		한국체육대학교(국고) 자금

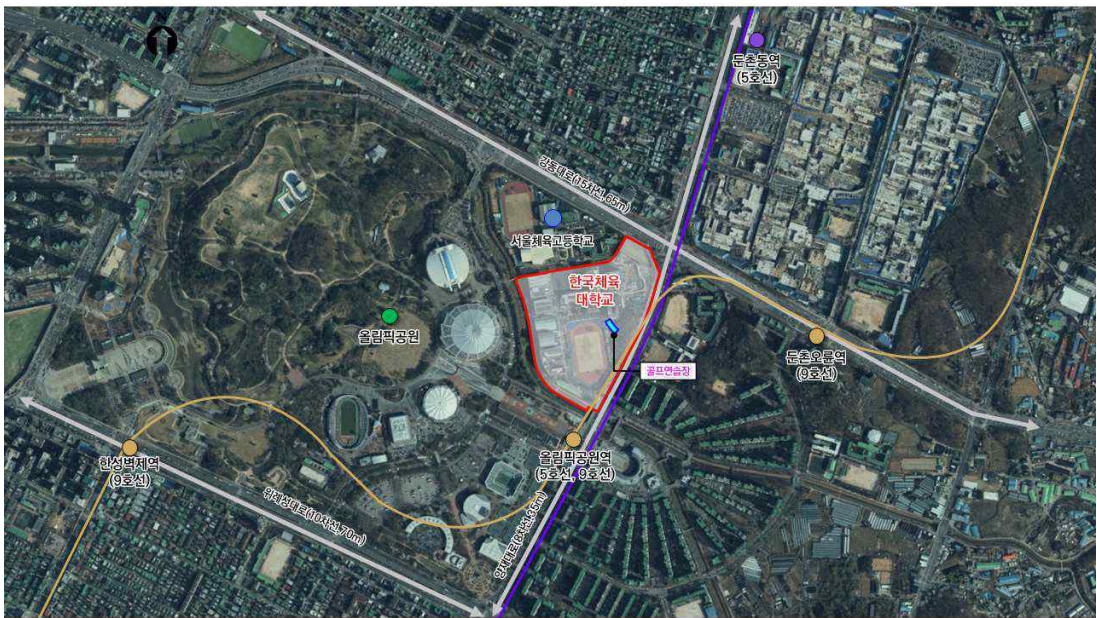
○ 주요추진경위

- '76. 12. : 국립학교 설치령에 의거 설립
- '84. 08. 25. : 도시계획시설(학교) 최초 결정 (건고 제326호)
- '93. 03. 01. : 국립학교 설치령 개정에 따라 ‘한국체육대학교’로 교명 변경
- '17. 12. 28. : 대학 세부시설조성계획(기본계획) 최초 결정(변경) (서고시 제2017-470호)
- '23. 09. 07. : 대학 세부시설조성계획 결정(변경) (서고시 제2023-394호)

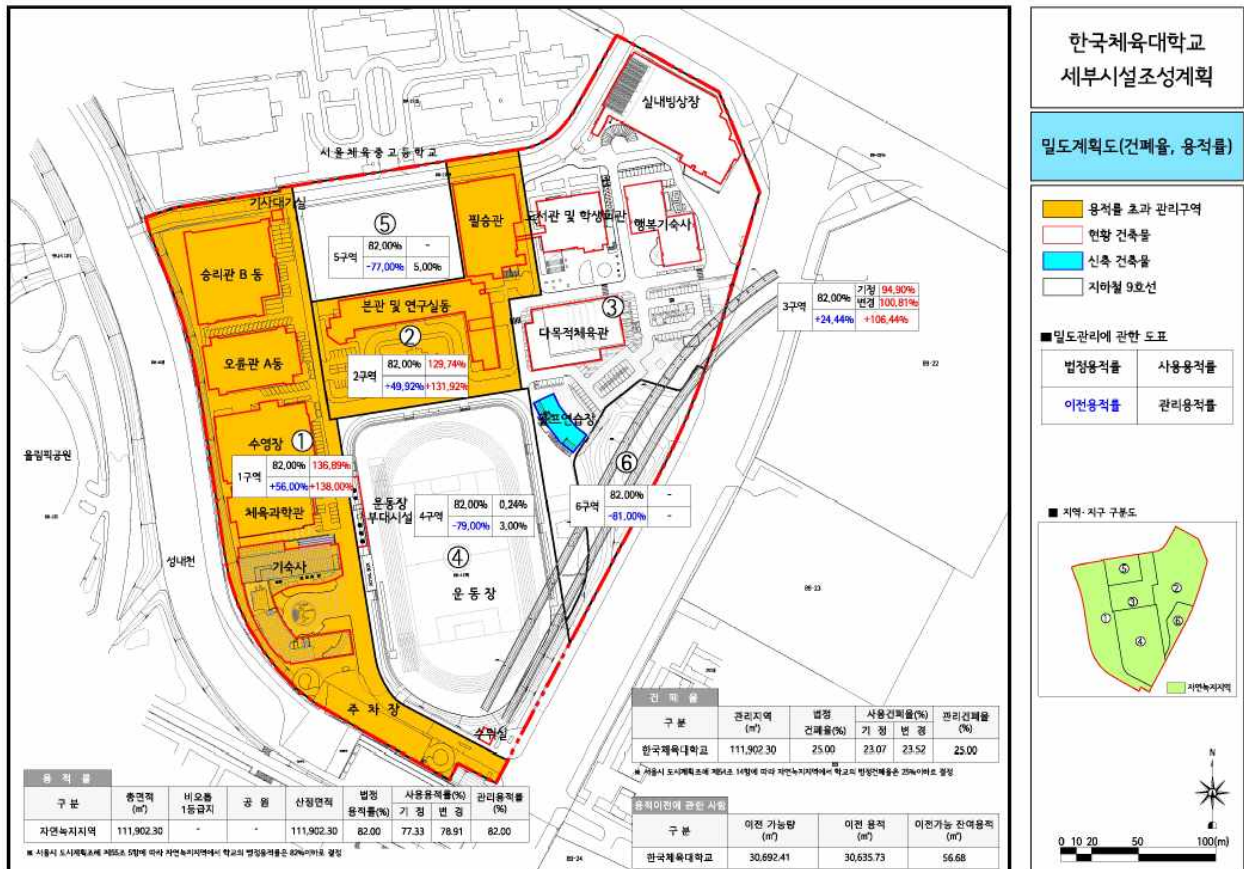
※ 다목적 체육관 신축

- '23. 09. 14. : 대학 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '23. 10. 26. : 열람공고 및 관련부서 협의 ('23. 10. 27.~ 11. 09, 서울신문, 파이낸셜뉴스)

아. 위치도



자. 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)도(안)





한국체육대학교 세부시설조성계획

밀도계획도(높이)(기정)

■ 높이 관리기준 적용

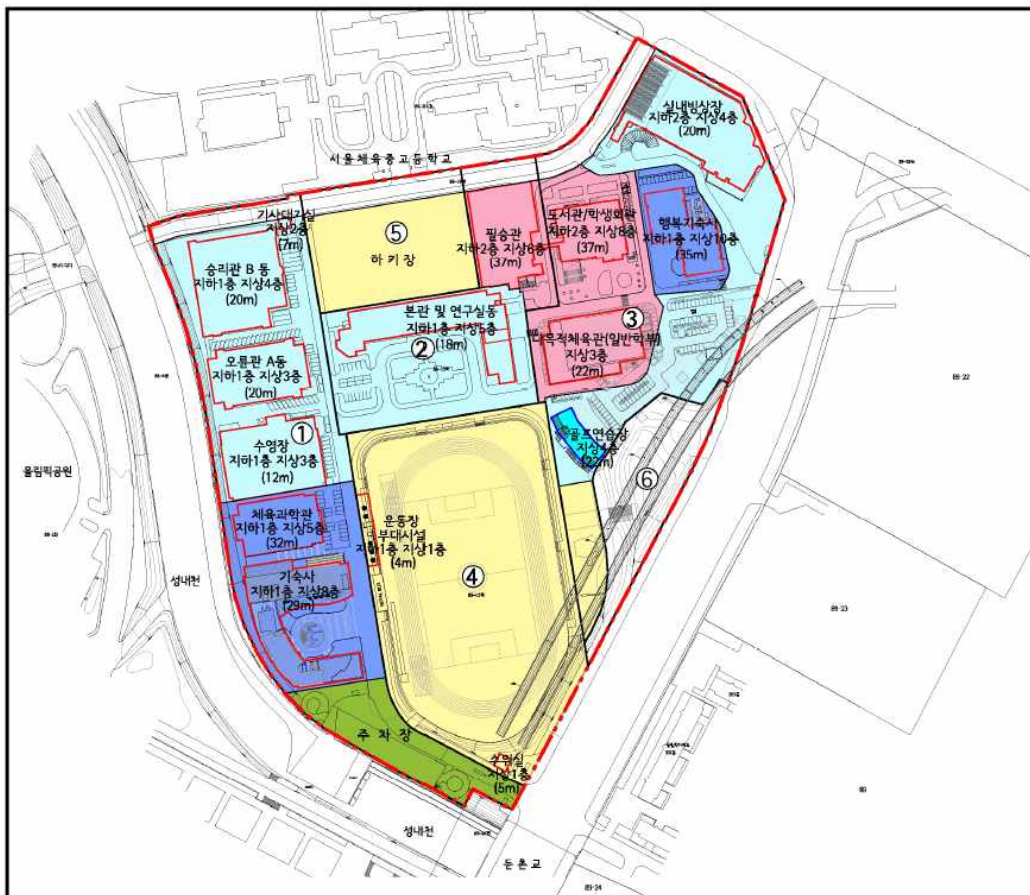
- 현황 건축물 및 신축예정 건축물을 고려하여 높이관리(계획) 수립
- 자연녹지지역 내 정지형 캠퍼스로써 주변지역과 조화를 고려하여 최대10층, 40M이하 관리

■ 관리 높이

- 지표로부터 최대 + 5m 이하
- 지표로부터 최대 + 8m 이하
- 지표로부터 최대 + 25m 이하
- 지표로부터 최대 + 35m 이하
- 지표로부터 최대 + 40m 이하



0 10 20 50 100(m)



한국체육대학교 세부시설조성계획

밀도계획도(높이)(변경)

■ 높이 관리기준 적용

- 현황 건축물 및 신축예정 건축물을 고려하여 높이관리(계획) 수립
- 자연녹지지역 내 정지형 캠퍼스로써 주변지역과 조화를 고려하여 최대10층, 40M이하 관리

■ 관리 높이

- 지표로부터 최대 + 5m 이하
- 지표로부터 최대 + 8m 이하
- 지표로부터 최대 + 25m 이하
- 지표로부터 최대 + 35m 이하
- 지표로부터 최대 + 40m 이하



0 10 20 50 100(m)



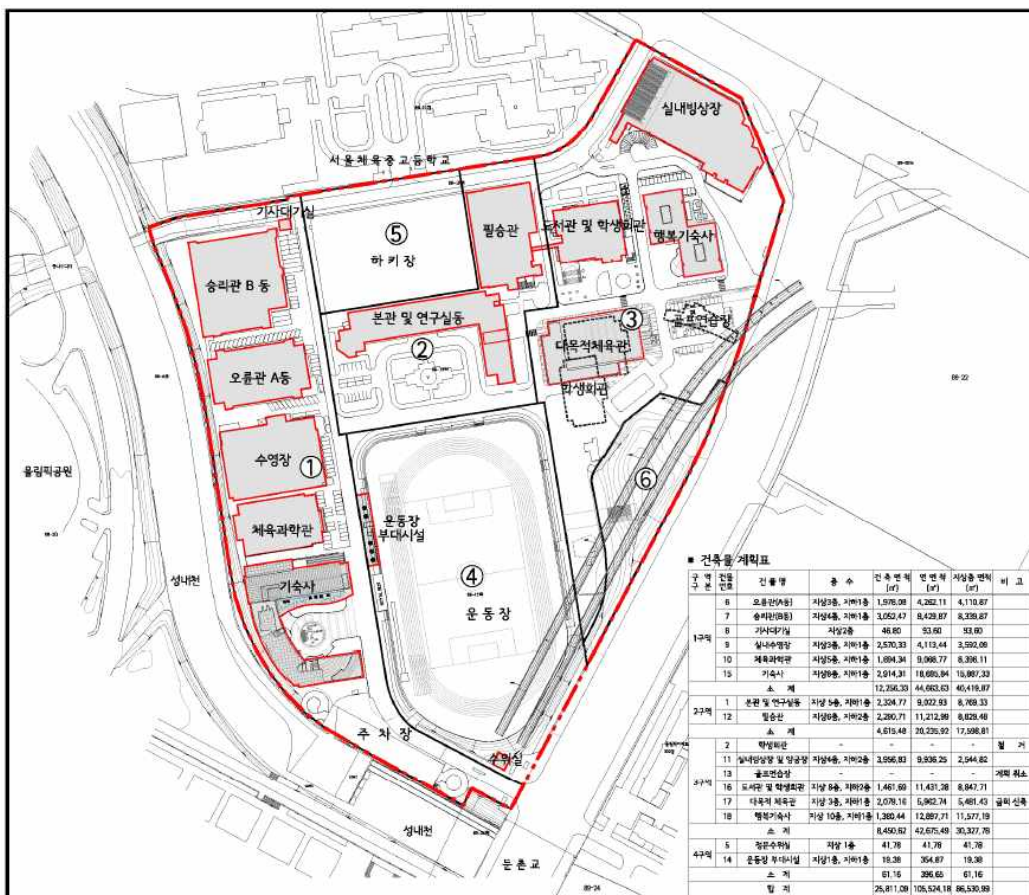
한국체육대학교 세부시설조성계획

입지특성계획

■ 입지특성 관리에 관한 사항

- 간선도로
- 타 시설
- 하천
- 건축물
- 신축예정건축물
- 지하철 9호선

0 10 20 50 100(m)



한국체육대학교 세부시설조성계획

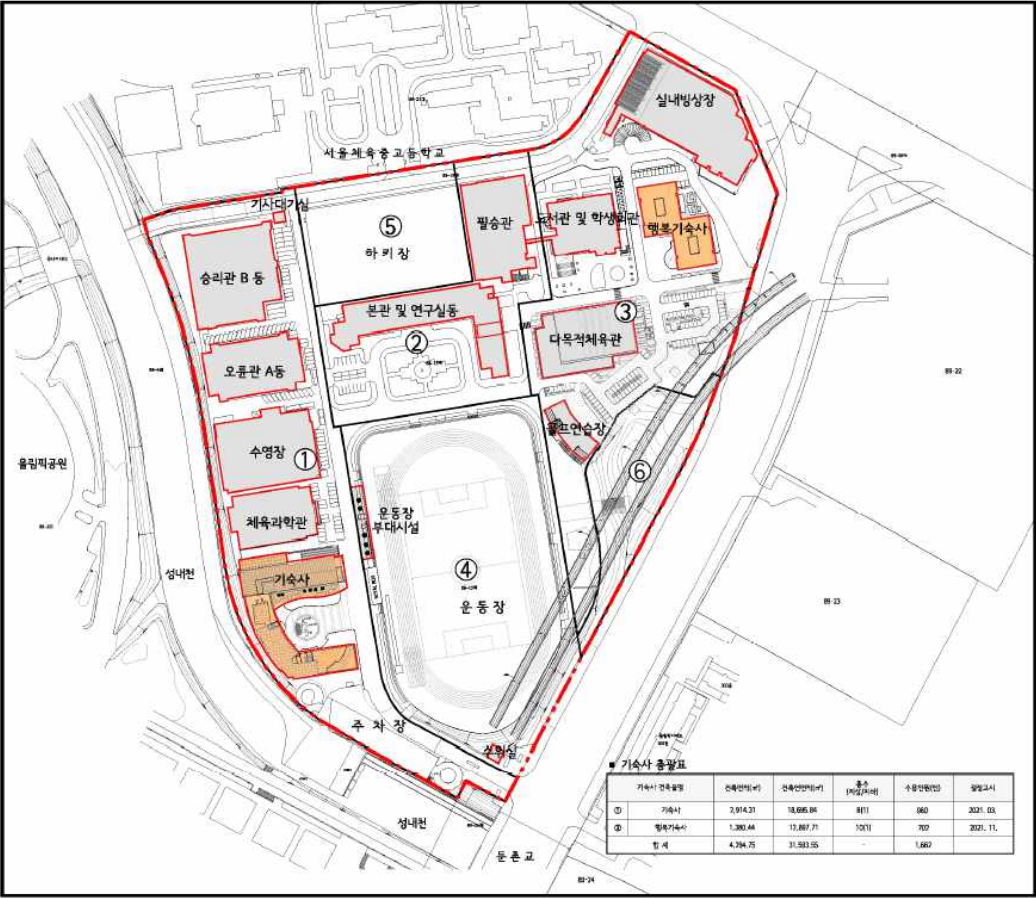
건축물 배치도(기정)

현행 건축물
신축 예정건축물
철거 건축물
계획 취소 건축물
지하철 9호선

0 10 20 50 100(m)

■ 건축물 계획표

구역	구분	건물명	층수	건축면적 [㎡]	면적비 [㎡]	지상층면적 [㎡]	비고
1구역	8	오류관(신축)	지상2층, 지하1층	1,076.00	4,262.11	4,110.87	
	7	승리관(신축)	지상4층, 지하1층	3,052.47	8,429.87	8,336.87	
	8	기숙사(기)	지상2층	46.80	53.60	53.60	
	9	실내수영장	지상2층, 지하1층	2,570.33	4,113.44	3,592.08	
	10	체육과학관	지상5층, 지하1층	1,084.34	9,066.77	8,306.11	
2구역	15	기숙사	지상4층, 지하1층	2,014.31	18,680.94	13,987.32	
	12	본관 및 연구실동	지상5층, 지하1층	12,256.33	44,063.03	40,416.87	
3구역	11	실내체육관 및 양궁장	지상4층, 지하2층	3,056.83	9,936.25	2,944.82	
	13	운동장	지상1층	2,204.17	9,932.61	8,766.33	
4구역	16	도서관 및 학생회관	지상8층, 지하2층	1,467.69	11,431.28	8,647.71	
	17	다목적 체육관	지상3층, 지하1층	2,076.16	5,962.74	5,481.43	계획신축
5구역	18	행복기숙사	지상10층, 지하1층	1,365.44	12,897.71	11,577.19	
	5	원문수영장	지상1층	8,450.82	42,675.49	38,337.79	
6구역	14	운동장 부대시설	지상1층, 지하1층	16.38	354.87	19.38	
	15	주자정	지상1층	61.16	396.65	61.16	
합계				26,811.09	105,524.18	86,530.99	



한국체육대학교
세부시설조성계획

기숙사 배치도

현황 기숙사

현황 건축물

지하철 9호선

기숙사 총괄표

기숙사 건축실명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	층수 [지상/지하]	수용인원(명)	일정고시
① 기숙사	2,914.31	18,695.86	8[1]	660	2021. 03.
② 병합기숙사	1,380.46	13,887.71	10[1]	702	2021. 11.
합 계	4,294.75	31,583.55	-	1,362	

0 10 20 50 100(m)

N

↑

3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 의견청취안(이하, '의견청취안)」은 한국체육대학교 캠퍼스 내 골프연습장 신축을 위한 건축계획과 그에 따른 높이계획이 변경됨에 따라 새롭게 건축계획안을 수립하여 도시계획시설(학교) 결정(변경)을 위해 추진하는 것으로, '24.2.5일 서울특별시장이 제출하여 '24.2.7일에 우리 위원회에 회부 된 사안임
- 이번 의견청취안은 대학 내 골프연습장 신축부지의 건축물 높이 계획이 50% 이상 변경¹⁾됨에 따라 「서울특별시 도시계획 조례(이하, '도시계획 조례)」 제10조의2 및 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, '국토계획법 시행령)」 제22조제7항제3호에 의거 하여 실시²⁾되는 것임

「서울특별시 도시계획 조례」

제10조의2(도시계획시설의 세부시설조성계획) 영 제25조제3항제3호에서 "도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경"이란 "50퍼센트 미만의 변경"을 말한다. 다만, 이 경우에도 법 제113조에 따른 서울특별시도시계획위원회(이하 "시도시계획위원회"라 한다) 또는 법 제30조제3항 단서에 따른 서울특별시도시건축공동위원회(이하 "시공동위원회"라 한다)에 자문을 할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦법 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·군 관리계획의 결정 또는 변경결정**. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같

1) 높이계획 : 신축부지 구역 일부 5m이하 구간을 25m로 변경 (50% 이상 변경사항)
건축계획 : 골프연습장 신축 (지하1층, 지상4층 규모)

2) 「도시계획 조례」제10조의2에 따르면, 영 제25조제3항제3호에서 "도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경"이란 "50퍼센트 미만의 변경"을 의미하며, 이번 골프장 신축부지의 건축물 높이 계획이 50%이상 변경됨에 따라 의견청취안을 실시하는 것임

다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

바. 학교중 대학

제25조(도시·군관리계획의 결정) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획 및 입지규제최소구역계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

(중략)

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 **건축물 높이**의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

나. 검토 내용

“제출 경위”

- 대상지인 한국체육대학교는 1976년 국립학교 설치령에 의거 ‘한국체육대학’으로 설립되었고, 건설부고시 제326호(1984.8.25.) 도시계획시설(학교)로 최초 결정되었으며, 1993년 국립학교 설치령 개정에 따라 ‘한국체육대학교’로 교명을 변경한 이래 현재까지 우리나라 유일의 체육 특성화 국립대학으로 명맥을 유지하고 있음
- 골프연습장 신축사업은 당초 2008년 서울시 고시 제2023-394호에 의해 신축 허가를 득하였으나, 서울지하철 9호선 공사가 '10.10월 착공되면서 「도시철도법」 제13조에 따라 인공구조물의 신축이나 땅을 파거나 뚫는 행위 등이 불가함에 따라, 기존 계획을 취소하고 새롭게 건축계획안을 수립하게 되었음
- 이번 사업은 캠퍼스 내 기존 학생회관의 철거부지³⁾에 연면적 약 1,987㎡, 지하 1층 ~ 지상 4층 규모로 골프연습장을 신축하기 위한 것으로, 골프연습장 신축부지 중 일부인 814㎡ 면적에 대해 기존

3) 기존 학생회관 철거 후 인근 부지에 다목적체육관 신축 예정

최대 5m 이하로 규정된 높이 계획을 최대 25m 이하로 50% 이상 높이를 변경하는 계획을 수립하였으며,

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, ‘국토계획법’)」 제32조 제2항 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제2항제5호에 따른 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사항과 관련하여 「국토계획법 시행령」 제22조제7항제3호에 따라 의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

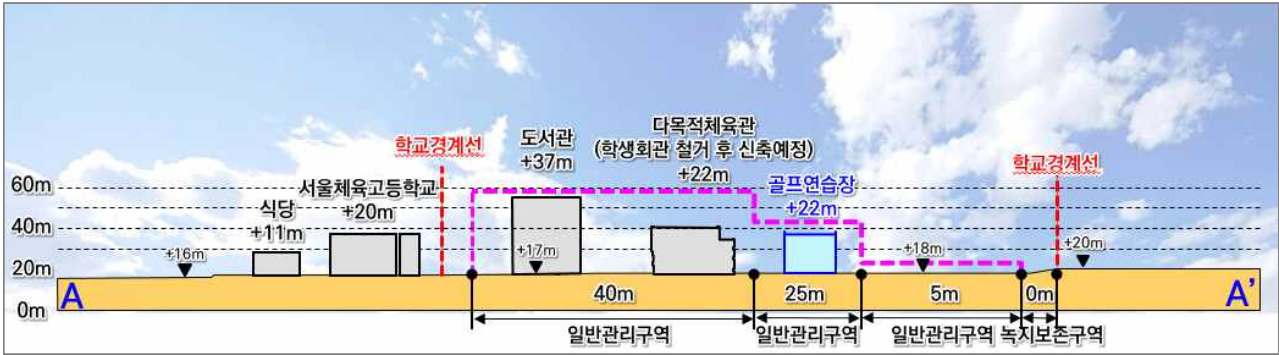
〈 한국체육대학교 도시계획시설(학교) 결정 조서 〉

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
-	학교	대학 (한국체육대학교)	송파구 방이동 88-15 일대	111,902.3	-	111,902.3	건고시 제326호 (1984.8.25.)	

〈 골프연습장 사업 규모 〉

구역	건물 번호	건물명	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	지상층연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	비 고
③ 일반관리구역	13	골프연습장	511.52	1,987.48	1,771.02	1/4	신축





「도시철도법」

제13조(행위 제한) 도시철도건설자가 지하부분 사용에 대하여 보상을 한 후에는 소유자등은 보상받은 지하부분의 범위에서 도시철도시설의 안전을 해칠 우려가 있는 다음 각 호의 행위를 할 수 없다.

1. 인공구조물의 신축(新築)·개축(改築) 또는 증축(增築)
2. 땅을 파거나 뚫는 행위

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제32조(도시·군 계획시설의 설치·관리) ② 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다.

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

제2조(도시·군 계획시설결정의 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 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.

1. 항만
2. 공항
3. 유원지
4. 유통업무설비
5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)⁴⁾
6. 체육시설(제99조제7호에 따른 운동장으로 한정한다)
7. 문화시설(제96조제7호 및 제8호에 따른 문화시설로 한정한다)

“대상지 현황”

- 한국체육대학교 캠퍼스의 용도지역은 자연녹지지역으로 「도시계획조례」 제54조제14항에 따라 건폐율은 최대 30%이하, 같은 조례 제55조제5항에 따라 용적률은 100% 이하로 정할 수 있으며, 해당 캠퍼스의 현황을 확인한 결과 도시계획시설(학교) 세부 시설조성계획 결정(변경)에 따라 건폐율 25%, 용적률 82%로 각각 조례 허용기준 범위 내에 있는 것을 확인함

「서울특별시 도시계획 조례」

제54조(용도지역안에서의 건폐율) ⑭ 제1항제16호에도 불구하고 영 제84조제6항제7호에 따른 자연녹지지역에서 학교의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.

제55조(용도지역안에서의 용적률) ⑤ 제1항제15호 및 제16호의 규정에도 불구하고 생산녹지지역 또는 자연녹지지역안에서 법 제2조제6호의 기반시설중 도시관리계획으로 설치하는 시설의 용적률은 지구단위계획으로 고시하거나 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 100퍼센트 이하로 할 수 있다.

< 한국체육대학교 건폐율⁵⁾ 및 용적률⁶⁾ 현황 >

구분	밀도산정 기준면적(m ²)	조례건폐율 (%)	사용건폐율(%)		관리건폐율 (%)	비 고
			기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	25	23.07	23.52	25	밀도 산정시 제외 면적 없음

구분	총면적 (m ²)	비오톱 1등급지 (m ²)	공원 (m ²)	밀도산정 기준면적 (m ²)	조례 용적률 (%)	사용용적률(%)		관리 용적률 (%)	비고
						기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	-	-	111,902.3	82.00	77.33	78.91	82.00	

- 대상지의 지정학적 특징을 살펴보면 서남측으로 성내천이 흐르고 있고, 대상지 중심 반경 350m 주변은 평탄한 지형을 가지고 있어 넓은 범위로 주변 지역 조망이 가능함

4) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조제3호에 따르면, 학교는 「고등교육법」 제2조1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 의미하며, 한국체육대학교는 「고등교육법」 제2조1호의 '대학'에 해당함

5) 서울시 도시계획조례 제54조 14항에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례건폐율은 25% 이하로 결정

6) 서울시 도시계획조례 제55조 5항 및 서울특별시 고시 제2017-470호(17.12.28)의 결정(변경) 된 내용에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례용적률은 82% 이하로 결정

- 대상지 주변의 건축물 및 주요 시설현황으로는 북측에는 서울체육 중·고등학교, 서측으로 올림픽공원이 넓게 자리하고 있어 접근성이 좋으나 동측에는 왕복 10차로의 양재대로가 가로질러 상대적으로 접근성이 떨어지는 것을 알 수 있음
- 양재대로 건너편으로 올림픽선수기자촌 아파트가 대규모로 조성되어 있으며, 아파트를 중심으로 북측에는 보성 중·고등학교 남쪽으로 올림픽공원역(5호선, 9호선)에 접근 가능한 것을 확인하였음

〈 한국체육대학교 캠퍼스 및 주변 현황 〉



“환경성검토 결과”

- 이번 한국체육대학교 골프연습장 신축은 캠퍼스 내 일부 구역의 높이 계획을 5m에서 25m로 변경함에 따라 대상지를 중심으로 환경성 검토를 자연환경, 생활환경 등 관련 항목에 대하여 실시하였으나,
- 녹지훼손 여부, 지형변화, 경관 보전 등 주요 항목에서 보완이 필요하거나 개선이 요구되는 검토항목은 확인되지 않았으므로, 특별히 조치

해야 하는 사항은 없는 것으로 판단되나 환경성 검토항목 기준에 맞추어 계획에 반영한 사항에 대해서는 실행력 확보 노력이 요구된다 하겠음

〈 골프연습장 신축에 따른 환경성 검토 결과 〉

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	생태 면적률	30%	○	생태면적률 30.09%로 계획	목표 기준에 만족
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	-	대부분 평지로 이루어짐	성내천에 의해 단절되어 연계된 녹지축 등이 위치하지 않음
	지형변동	절성토비율20% 미만	-	평지에 신축되어 절성토량 미미	지형에 순응하는 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	-	평지에 신축되어 해당 사항 없음	지형에 순응하는 계획 수립
		지하수위보전	-	변동사항 없음	변동사항 없음
	비오톱	-	○	비오톱유형평가1~4등급, 개별비오톱평가2,3,평가제외 등급	녹지공간 계획을 최대한 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	-	일조 영향 없음	일조 관련 규정에 의거하여 건축계획 수립
	바람	바람길 확보	○	바람 흐름에 지장 없음	바람에 영향이 없도록 배치 계획 수립
	열	열환경 영향 최소화	○	열 환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용
	에너지	에너지절약계획 수립	○	에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지 절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	에너지 사용 최소화	현장 여건에 적합한 신재생에너지 사용 고려
	경관	Skyline보전	○	주변 건축물의 스카이라인 보호	기존건물과 주변 입지 특성을 고려한 건축물의 배치와 높이 계획을 수립
		조망권 확보	○	주변 주거지역의 조망권보호	주변 지역의 조망권이 확보되도록 계획
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	교내 휴식 및 여가 공간 부족	오픈스페이스 확보 및 조경계획 수립
	보행 친화공간	보행친화 공간계획	○	보행로 계획	보행자 공간 및 접근성 향상을 위한 동선계획 수립
추가	소음· 진동	소음·진동 기준	○	공사 시 건설장비 등에 의한 소음 발생 예상	공사 중 가설 방음 판넬 설치 저소음·저 진동 장비 사용
	친환경 자원순환	폐기물 처리	○	폐기물 발생 예상	발생하는 생활폐기물, 분뇨, 건설폐기물 등을 적절 처리

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 의견청취안」은 한국체육대학교의 캠퍼스 내 노후 골프연습장의 신축을 위해 건축계획과 높이계획 결정(변경)을 하고자 추진하는 것으로,
- 해당 사업은 2008년 최초 골프연습장 신축 허가를 득하였으나, 서울 지하철 9호선 공사가 착공되면서 「도시철도법」 제13조에 따라 해당 지역에 인공구조물의 신축이나 땅을 파는 행위 등이 불가해짐으로써 기존 계획이 취소되고 16년이 경과한 지금 새롭게 건축계획안을 수립하고자 하는 것으로 이해됨
- 이번 의견청취안은 「국토계획법」 제32조제2항 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제2항제5호에 따른 도시계획시설(학교) 결정(변경)과 관련하여 「국토계획법 시행령」 제22조제7항제3조에 따라 시의회의 의견을 청취하기 위한 것으로, 골프연습장 신축을 통해 학생들의 교육환경 개선을 하고자 하는 취지에서 볼 때 법적 타당성과 그 필요성이 인정된다고 하겠음
- 또한, 이번 골프연습장 신축을 위해 일부 구역의 높이계획을 5m에서 25m로 변경함에 따라 대상지를 중심으로 환경성검토를 실시하였고, 녹지훼손 여부, 지형변화, 경관 보전 등 주요 항목에서 보완이 필요하거나 개선이 요구되는 검토 결과는 확인되지 않았으므로, 특별히 조치해야 하는 사항은 없는 것으로 판단되나 환경성 검토항목 기준에 맞추어 계획에 반영한 사항에 대해서는 실행력 확보 노력이 요구된다 하겠음

4. 질의 및 답변요지 : 생 략.

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결.

7. 소수의견의 요지 : 없 음.

8. 기타 필요한 사항 : 없 음.

1. 사 업 명

한국체육대학교 내 교육환경개선을 위한 골프연습장 신축

2. 사업위치

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
-	학교	대학 (한국체육대학교)	송파구 방이동 88-15 일대	111,902.3	-	111,902.3	건고시 제326호 (1984.8.25.)	

3. 사업의 규모

구역	건물 번호	건물명	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	지상층연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	비 고
③ 일반관리구역	13	골프연습장	511.52	1,987.48	1,771.02	1/4	신축

4. 사업시행자의 주소 및 명칭

- 주 소 : 서울특별시 송파구 방이동 88-15 일대
- 명 칭 : 한국체육대학교

5. 사업착수 및 준공예정일

- 착수일 : 2024. 10.
- 준공예정일 : 2025. 09.

6. 단계별 집행계획 및 재원조달방안

- 단계별집행계획

[단위 : 백만원]

구 분		구분	비 고
년 도		2022~2025년	※ 재원조달방안 : 한국체육대학교(국고) 자금
건축기금	공 사 비	7,607	
	설 계 비	366	
	감 리 비	80	
	부 대 비	20	
	총 공사비	8,073	

7. 주요공사내용

구 분	수 량	비 고
용 도	· 교육연구시설	
건 축 면 적	· 511.52㎡	
연 면 적	· 1,987.48㎡	
층 수	· 지하1층, 지상4층	
타 석 수	· 46타석	
비 거 리	· 118m	
구 조	· 철골, 철근콘크리트조	

서울특별시 도시계획시설(학교)
세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한
의견청취안
- 한국체육대학 -

의안 번호	1651
----------	------

제출년월일 : 2024년 2월 5일
제출자 : 서울특별시

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

2. 안건내용

○ 도시계획시설(학교) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
-	학교	대학 (한국체육대학교)	송파구 방이동 88-15 일대	111,902.3	-	111,902.3	건고시 제326호 (1984.8.25.)	

○ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서
- 구역계획

구 분	구 역	구 분	면 적 (㎡)	비 고
관 리	일반관리구역	①	29,528.00	
		②	13,565.00	
		③	29,980.30	
유 지	외부활동구역	④	25,519.00	
		⑤	7,636.00	
보 전	녹지보존구역	⑥	5,674.00	
합 계			111,902.30	

- 밀도계획

1) 건폐율

구분	밀도산정 기준면적(㎡)	조례건폐율 (%)	사용건폐율(%)		관리건폐율 (%)	비 고
			기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	25	23.07	23.52	25	밀도 산정시 제외 면적 없음

※ 서울시 도시계획조례 제54조 14항에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례건폐율은 25%이하로 결정

2) 용적률

구분	총면적 (㎡)	비오톱 1등급지 (㎡)	공원 (㎡)	밀도산정 기준면적 (㎡)	조례 용적률 (%)	사용용적률(%)		관리 용적률 (%)	비고
						기 정	변 경		
자연녹지지역	111,902.3	-	-	111,902.3	82.00	77.33	78.91	82.00	

※ 서울시 도시계획조례 제55조 5항 및 서울특별시 고시 제2023-394호(23.9.7)의 결정(변경) 된 내용에 따라 자연녹지지역에서 학교의 조례용적률은 82%이하로 결정

3) 구역별 조서(용적률 및 높이 계획)

구역 구분	밀도산정 기준면적 (㎡)	조 례 용적률 (%)	사용용적률(%)		이 전 용적률 (%)	관 리 용적률 (%)	관 리 높 이 (m)	비 고
			기정	변경				
①	29,528.00	82	136.89	136.89	+56.00	138.00	• 지표로부터 최대 8m ~ 35m이하	일반 관리 구역
②	13,565.00	82	129.74	129.74	+49.92	131.92	• 지표로부터 최대 25m ~ 40m이하	일반 관리 구역
③	29,980.30	82	94.90	100.81	+24.44	106.44	• 지표로부터 최대 5m ~ 40m이하 - 최대 5m이하 지역 일부 최대 25m 이하로 변경	일반 관리 구역
④	25,519.00	82	0.24	0.24	-79.00	3.00	• 지표로부터 최대 5m이하	외부 활동 구역
⑤	7,636.00	82	-	-	-77.00	5.00	• 지표로부터 최대 5m이하	외부 활동 구역
⑥	5,674.00	82	-	-	-81.00	-		녹지 보존 구역

4) 변경 건축물 조서

구역	건물 번호	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지하/지상)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
③ 일반 관리 구역	13	골프 연습장	-	511.52	-	1,987.48	-	1,771.02	-	1/4	신축

3. 입안사유

- 한국체육대학교의 기존 골프연습장의 노후화(가설건축물: '89년)와 골프 부 학생정원 대비 열악한 교육환경을 개선하고자 골프연습장 신축에 따른 높이계획을 결정(변경) 하고자 함.

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구: 자연녹지지역
- 도시계획시설: 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간: 2023. 10. 27. ~ 11. 09.
- 계 재 신 문: 서울신문, 파이낸셜뉴스
- 열 램 장 소: 서울특별시 시설계획과, 송파구 도시계획과
- 의견청취결과: 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 친환경 건물과	○ 본 계획 변경은 「서울특별시 환경영향 평가 조례」 별표1에 따른 환경영향평 가 대상 사업이 될 경우 사업시행계획 인가의 고시 전 협의를 득하여야 함.	▶ 관련 규정에 따라 이행하겠음	반영

7. 환경성 검토

- 학생회관 철거 예정부지에 신축되는 사항으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 다만, 사업 시행시 환경저해요소(소음, 진동, 분진 등)의 저감방안 계획을 수립하여 주민 및 학생들의 주거·교육환경등에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 하겠음.

8. 기 타

- 재원조달계획

(단위:백만원)

구 분	구분		비 고
	년도	2022~2025년	
건축기금	공사비	7,607	한국체육대학교(국고) 자금
	설계비	366	
	감리비	80	
	부대비	20	
	총 공사비	8,073	

- 주요 추진경위

- '76. 12. : 국립학교 설치령에 의거 설립
- '84. 08. 25. : 도시계획시설(학교) 최초 결정 (건고 제326호)
- '93. 03. 01. : 국립학교 설치령 개정에 따라 '한국체육대학교'로 교명 변경
- '17. 12. 28. : 대학 세부시설조성계획(기본계획) 최초 결정(변경) (서고시 제2017-470호)
- '23. 09. 07. : 대학 세부시설조성계획 결정(변경) (서고시 제2023-394호)
 - 다목적 체육관 신축
- '23. 09. 14. : 대학 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '23. 10. 26. : 열람공고 및 관련부서 협의 ('23. 10. 27.~ 11. 09, 서울신문, 파이낸셜뉴스)

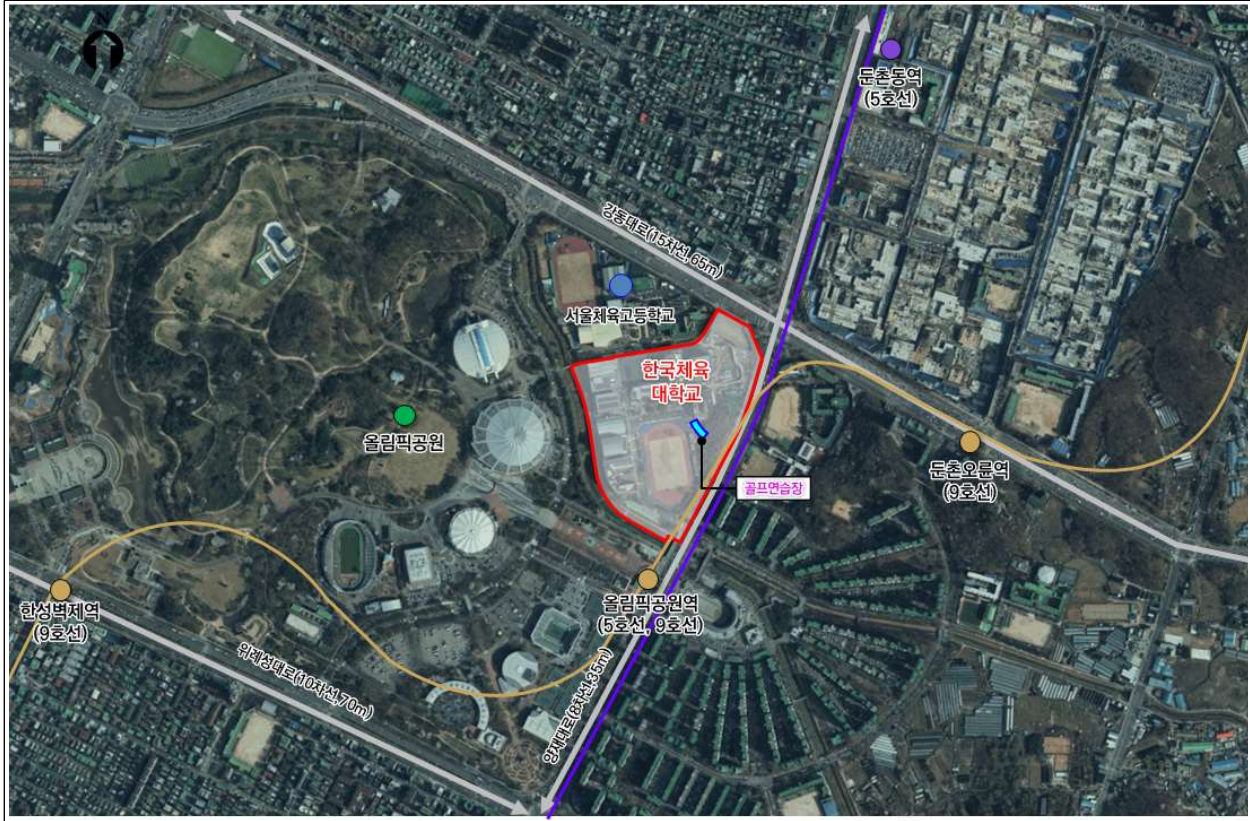
[붙임] 1. 위치도 및 전경사진

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

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

붙임 1 위치도 및 전경사진

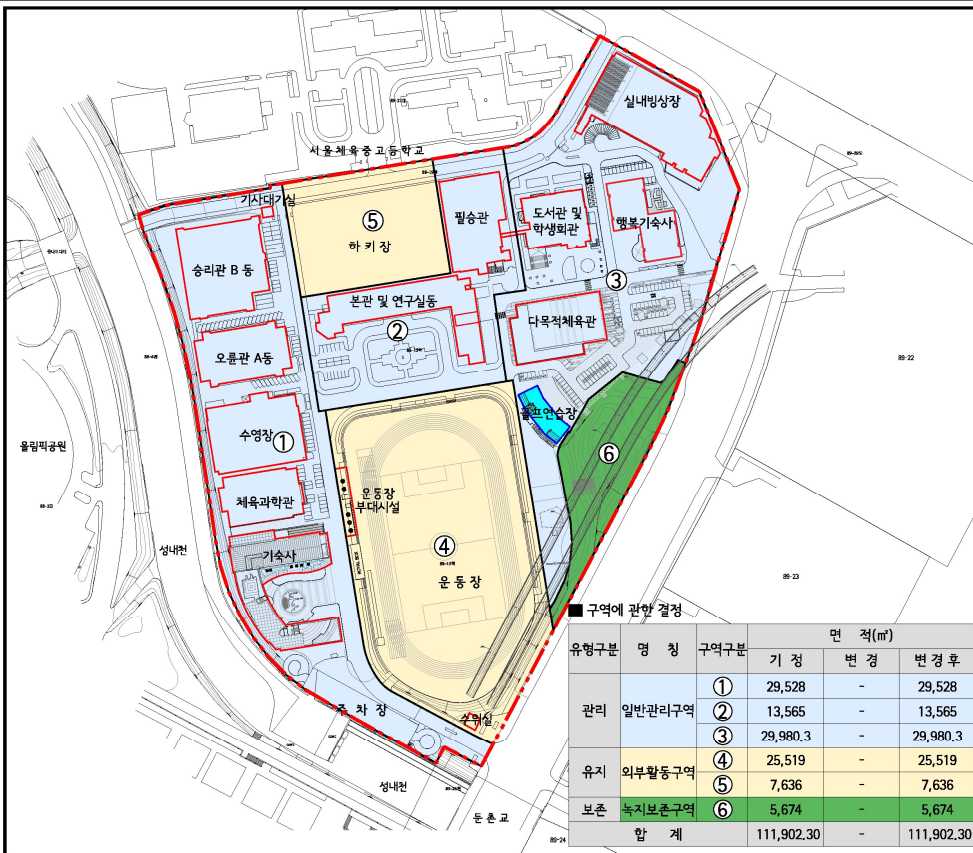
☐ 위치도



☐ 전경사진



붙임 2 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)도(안)

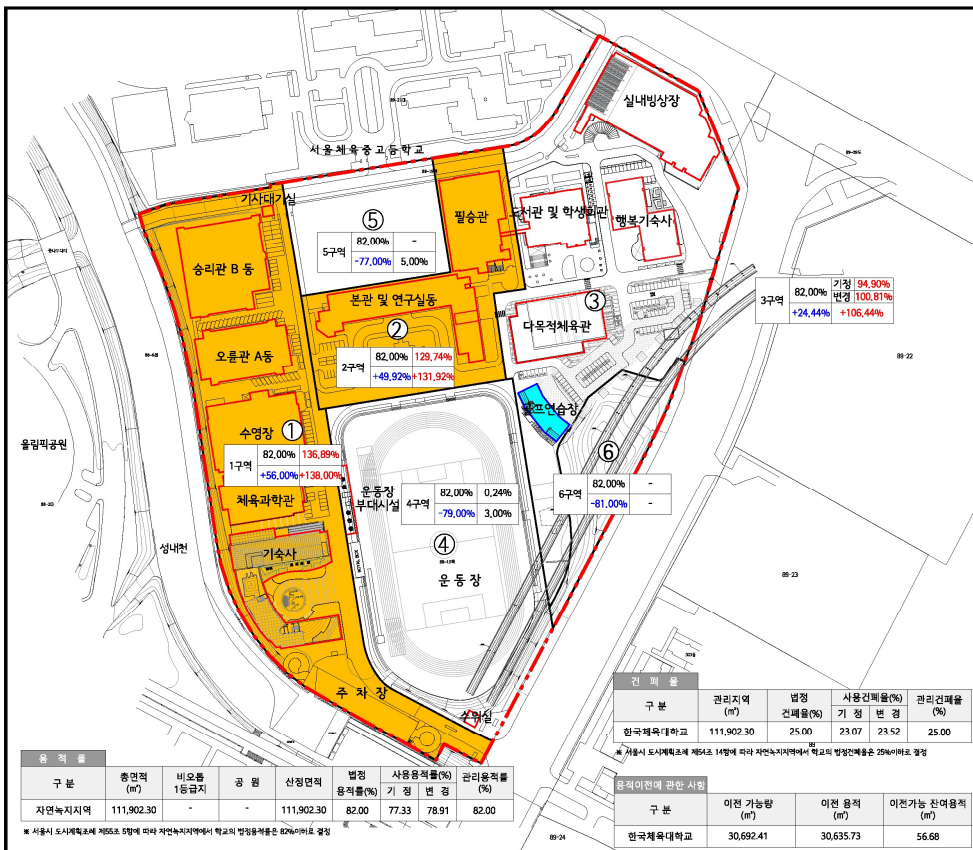


한국체육대학교
세부시설조성계획

구역관리계획도

- 일반관리구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 신축 건축물
- 지하철 9호선

0 10 20 50 100(m)



한국체육대학교
세부시설조성계획

밀도계획도(건폐율, 용적률)

용적률 초과 관리구역

현황 건축물

신축 건축물

지하철 9호선

밀도관리에 관한 도표

구 분	관리지역	법정	사용건폐율(%)	관리건폐율
	(㎡)	건폐율(%)	기 정	변 경
한국체육대학교	111,902.30	25.00	23.67	23.52

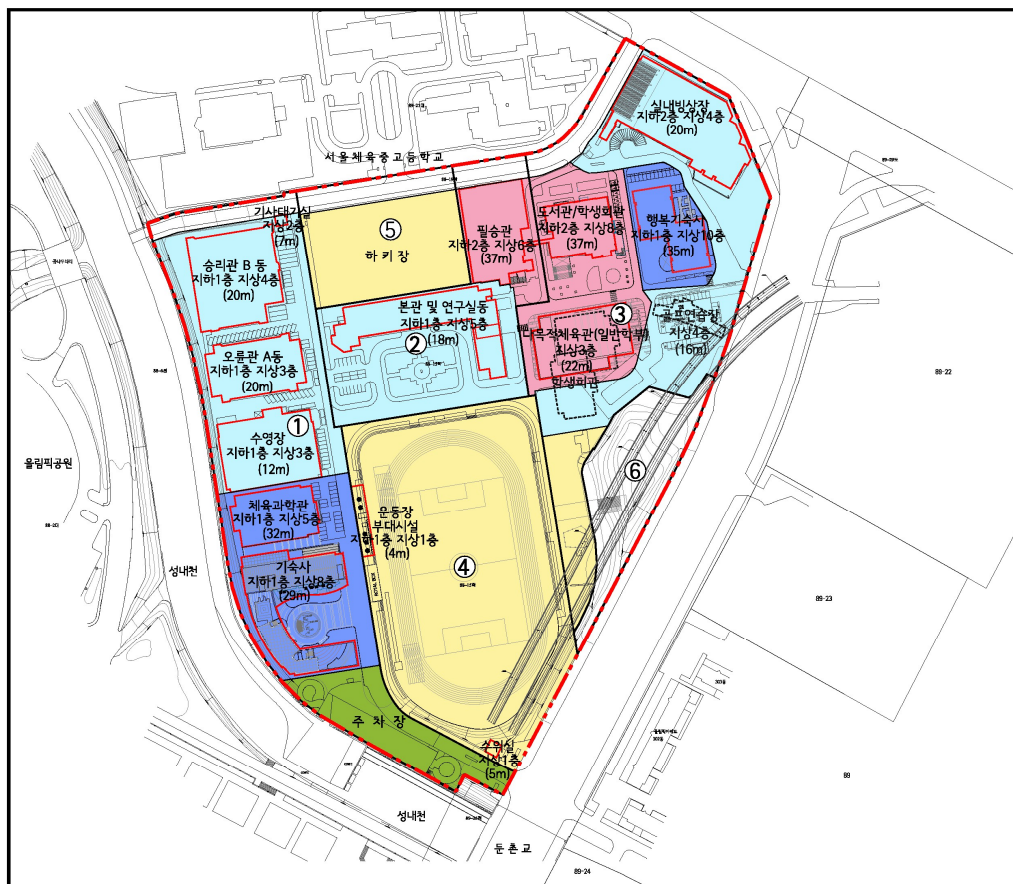
용적률 관련 사항

구 분	이전 가능량 (㎡)	이전 용적 (㎡)	이전가능 잔여용적 (㎡)
한국체육대학교	30,692.41	30,635.73	56.68

구 분

구 분	총면적 (㎡)	비율	공 용	산정면적	법정 용적률(%)	사용용적률(%)	관리용적률 (%)
자연녹지지역	111,902.30	-	-	111,902.30	82.00	77.33	78.91

※ 서울시 도시계획법 제55조 5항에 따라 자연녹지지역에서 학교의 법정용적률은 82%이하로 결정



한국체육대학교 세부시설조성계획

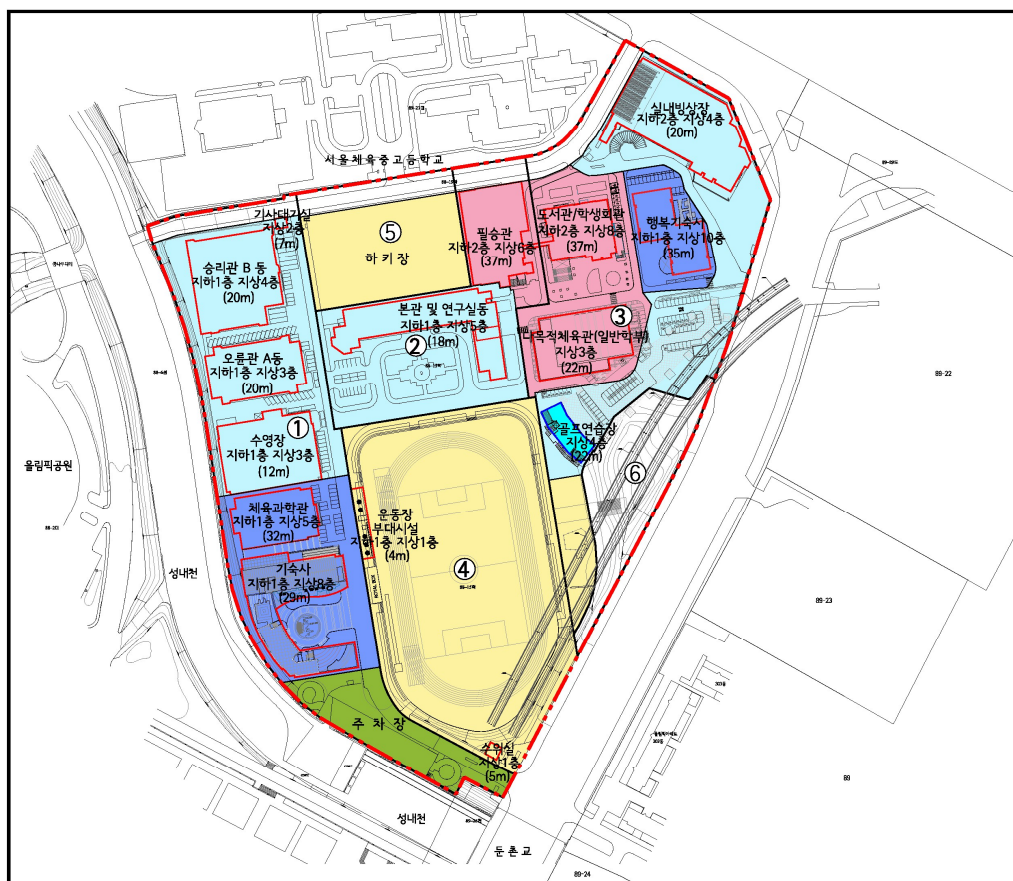
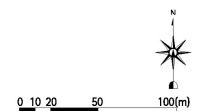
밀도계획도(높이)(기정)

■ 높이 관리기준 적용

- ① 현행 건축물 및 신축예정 건축물을 고려하여 높이관리계획 수립
- ② 자연녹지지역 내 평지형 캠퍼스로서 주변지역과 조화를 고려하여 최대10층, 40M이하 관리

■ 관리 높이

- 지표로부터 최대 + 5m 이하
- 지표로부터 최대 + 8m 이하
- 지표로부터 최대 + 25m 이하
- 지표로부터 최대 + 35m 이하
- 지표로부터 최대 + 40m 이하



한국체육대학교 세부시설조성계획

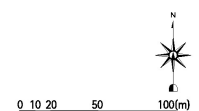
밀도계획도(높이)(변경)

■ 높이 관리기준 적용

- ① 현행 건축물 및 신축예정 건축물을 고려하여 높이관리계획 수립
- ② 자연녹지지역 내 평지형 캠퍼스로서 주변지역과 조화를 고려하여 최대10층, 40M이하 관리

■ 관리 높이

- 지표로부터 최대 + 5m 이하
- 지표로부터 최대 + 8m 이하
- 지표로부터 최대 + 25m 이하
- 지표로부터 최대 + 35m 이하
- 지표로부터 최대 + 40m 이하



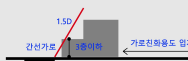
한국체육대학교 세부시설조성계획

입지특성계획

- 입지 관리에 관한 사항
- 간선도로
 - 타 시설
 - 하천
 - 건축물
 - 신축예정건축물
 - 지하철 9호선

입지특성관리 [1]

- 학교 경계부로부터 1.5D 사선높이제한 적용
- 가로변 가로환경친화용도 입지시 3층이하 허용

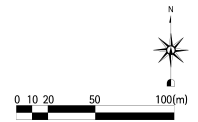


입지특성관리 [2]

- 학교 경계부로부터 1.5D 사선높이제한 적용
- 타시설과 연접하여 연계 보행통로 확보

입지특성관리 [3]

- 학교 경계부 성내천과 연접하고 있어 건축물이 주는 중압감 및 차폐감이 미미하여 사선제한 적용 제외



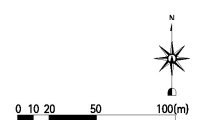
한국체육대학교 세부시설조성계획

건축물 배치도(기정)

- 건축물 배치도
- 현행 건축물
 - 신축 예정건축물
 - 철거 건축물
 - 계획 취소 건축물
 - 지하철 9호선

■ 건축물 계획표

구분	건물명	층수	건축면적	연면적	자용률	비고
1구역	6 오름관(A동)	지상3층, 지하1층	1,978.08	4,262.11	4,110.87	
	7 승리관(B동)	지상4층, 지하1층	3,052.47	8,429.87	8,336.87	
	8 기사대기실	지상2층	46.80	93.60	93.60	
	9 실내수영장	지상3층, 지하1층	2,570.33	4,113.44	3,592.09	
	10 체육과학관	지상5층, 지하1층	1,694.34	9,068.77	8,396.11	
	15 기숙사	지상5층, 지하1층	2,914.31	18,695.94	15,887.33	
2구역	소 계		12,256.33	44,683.63	40,418.87	
	1 본관 및 연구실동	지상5층, 지하1층	2,324.77	9,022.93	8,769.33	
	12 필승관	지상5층, 지하2층	2,280.71	11,212.98	8,828.48	
3구역	소 계		4,615.48	20,235.92	17,598.81	
	2 학생회관	-	-	-	-	철거
	11 실내방상장 및 양궁장	지상4층, 지하2층	3,956.83	9,936.25	2,544.82	
	13 골프연습장	-	-	-	-	계획 취소
4구역	16 도서관 및 학생회관	지상 8층, 지하2층	1,461.69	11,431.28	8,647.71	
	17 다목적 체육관	지상 3층, 지하1층	2,078.16	5,983.78	5,481.43	문화 신축
	18 행정기숙사	지상 10층, 지하1층	1,280.44	12,887.71	11,577.19	
	소 계		8,450.62	42,675.48	30,327.78	
합계	5 청문수원실	지상 1층	41.78	41.78	41.78	
	14 운동장 부대시설	지상1층, 지하1층	19.38	354.87	19.38	
	소 계		61.16	396.65	61.16	
합 계			25,811.09	105,524.18	86,530.99	



■ 구역별 밀도계획(용적률)									
구역 구분	밀도	시설 용적률	기밀	시설 용적률	시설 용적률	시설 용적률	비고	비고	비고
①	82.00	136.86	136.86	+56.00	+56.00	136.86	지표면적 16,537.00㎡ 용적 136.86	4구역에서 3,623.01㎡ 용적 차감	합동
②	82.00	129.74	129.74	+48.92	+48.92	131.92	지표면적 3,623.01㎡ 용적 131.92	4구역에서 3,623.01㎡ 용적 차감	합동
③	82.00	94.94	100.81	+24.44	+24.44	106.44	지표면적 3,148.00㎡ 용적 106.44	5구역에서 3,148.00㎡ 용적 차감	합동
④	82.00	0.94	0.94	-79.00	-79.00	3.00	지표면적 2,750.71㎡ 용적 3.00	6구역에서 4,596.00㎡ 용적 차감	합동
⑤	82.00	-	-	-77.00	-77.00	5.00	지표면적 16,537.00㎡ 용적 5.00	3구역에서 3,148.00㎡ 용적 차감	합동
⑥	82.00	-	-	-81.00	-81.00	-	지표면적 2,750.71㎡ 용적 5.00	3구역에서 3,148.00㎡ 용적 차감	합동

■ 구역에 관한 점정									
구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
용적률	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정
①	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519
②	13.985	-	13.985	-	13.985	-	13.985	-	13.985
③	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3
④	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519
⑤	7.636	-	7.636	-	7.636	-	7.636	-	7.636
⑥	5.074	-	5.074	-	5.074	-	5.074	-	5.074
합 계	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3

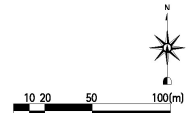
■ 밀도계획(건폐율, 용적률)									
구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
건폐율	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정
①	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519
②	13.985	-	13.985	-	13.985	-	13.985	-	13.985
③	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3	-	28.980.3
④	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519	-	25.519
⑤	7.636	-	7.636	-	7.636	-	7.636	-	7.636
⑥	5.074	-	5.074	-	5.074	-	5.074	-	5.074
합 계	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3

■ 건축물 조서									
연번	구분	종류	건물명	층수	면적	면적	면적	면적	비고
1	6	오물관(사)	301	1,978.08	1,978.08	4,262.11	4,262.11	4,110.87	4,110.87
2	7	오물관(사)	401	3,052.47	3,052.47	8,429.87	8,429.87	8,339.87	8,339.87
3	12구역	가사대기실	2	46.80	46.80	93.60	93.60	93.60	93.60
4	9	상하수정장	301	2,570.33	2,570.33	4,113.44	4,113.44	3,502.09	3,502.09
5	10	체육과학관	501	1,694.34	1,694.34	9,068.77	9,068.77	8,396.11	8,396.11
6	15	가사대기실	801	2,914.31	2,914.31	18,605.84	18,605.84	15,887.33	15,887.33
7	1	가사대기실	501	2,354.77	2,354.77	9,022.93	9,022.93	8,769.33	8,769.33
8	12	정수정	402	2,288.71	2,288.71	11,212.89	11,212.89	8,828.48	8,828.48
9	11	다목적체육관	402	3,958.83	3,958.83	9,336.25	9,336.25	2,544.82	2,544.82
10	13	운동장	401	511.52	-	1,987.48	-	1,771.02	광학 건축
11	9구역	다목적체육관	802	1,481.89	1,481.89	11,431.29	11,431.29	8,947.71	8,947.71
12	17	행복가사대기실	501	1,380.44	1,380.44	12,897.71	12,897.71	11,577.19	11,577.19
13	18	다목적체육관	301	2,078.16	2,078.16	5,962.74	5,962.74	5,481.43	5,481.43
14	5	정수정	1	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78
15	14	정수정	101	19.38	19.38	354.87	354.87	19.38	19.38
합 계				25,811.09	26,322.61	105,824.18	107,511.86	86,302.01	86,302.01
합 계				511.52	511.52	1,987.48	1,987.48	1,771.02	1,771.02

한국체육대학교 세부시설조성계획

세부시설조성계획도(변경)

- 기정 건축물
- 신축 건축물
- 지하철 9호선

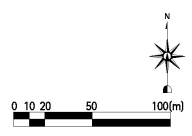


구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
1구역	자연지반 녹지	1.0	6,038.00	6,038.00	5.40				
	옥상녹화(토심 40cm 이상)	0.6	160.00	96.00	0.09				
	옥상녹화(토심 40cm 미만)	0.4	313.00	125.20	0.11				
2구역	자연지반 녹지	1.0	2,587.00	2,587.00	2.31				
	자연지반 녹지	1.0	6,442.00	6,442.00	5.76				
	옥상녹화(토심 40cm 이상)	0.6	3,320.00	1,992.00	1.78				
3구역	투수포장	0.4	3,209.00	1,283.60	1.15				
4구역	자연지반 녹지	1.0	9,327.00	9,327.00	8.33				
5구역	자연지반 녹지	1.0	103.00	103.00	0.09				
6구역	자연지반 녹지	1.0	5,674.00	5,674.00	5.07				
합 계			37,173.00	33,667.80	30.09				

한국체육대학교 세부시설조성계획

생태면적도

- 자연지반 녹지
- 옥상녹화(토심 40cm 이상)
- 옥상녹화(토심 40cm 미만)
- 투수포장
- 현행 건축물
- 신축 건축물
- 지하철 9호선



기숙사 배치도

