

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	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				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

구분	구역	구분	면적 (㎡)	비고
관리	일반관리구역	①	29,528.00	
		②	13,565.00	
		③	29,980.30	
유지	외부활동구역	④	25,519.00	
		⑤	7,636.00	
보전	녹지보존구역	⑥	5,674.00	
합계			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)

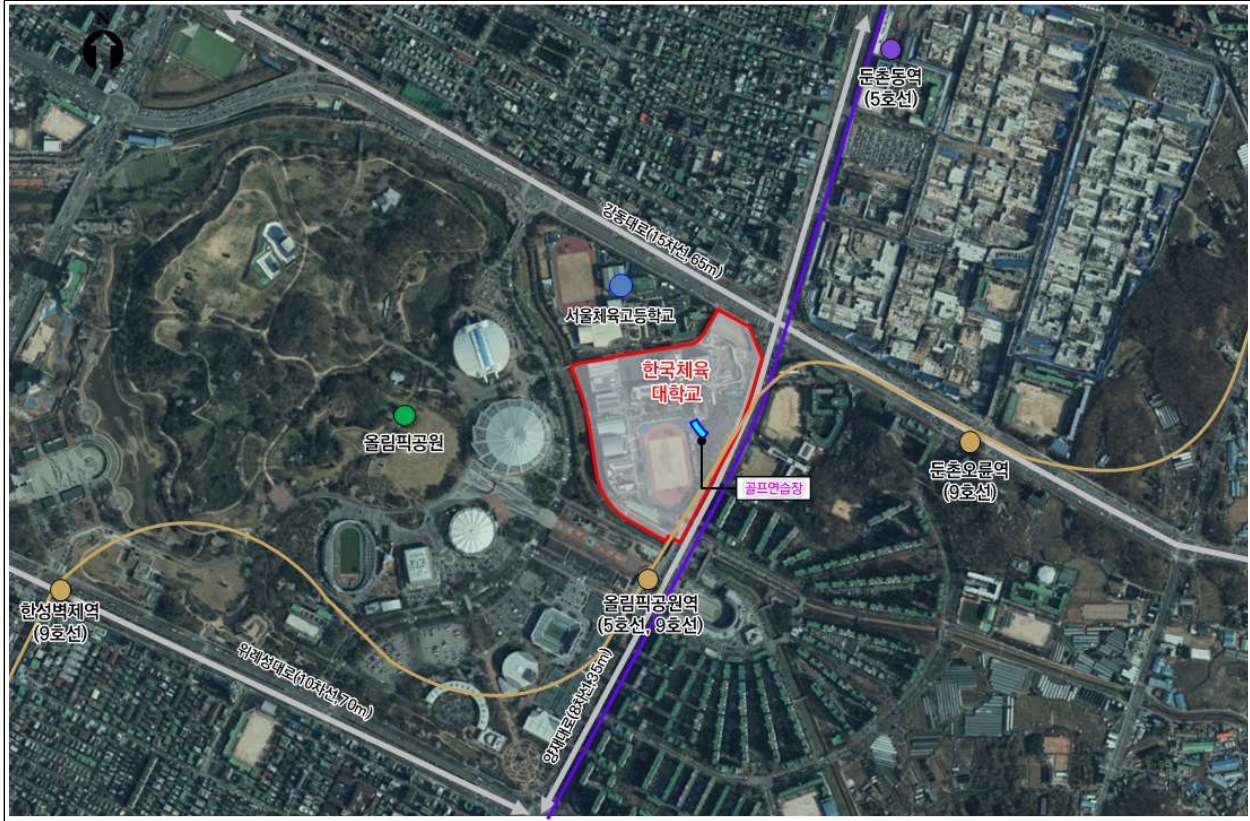
[붙임] 1. 위치도 및 전경사진

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

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

붙임 1 위치도 및 전경사진

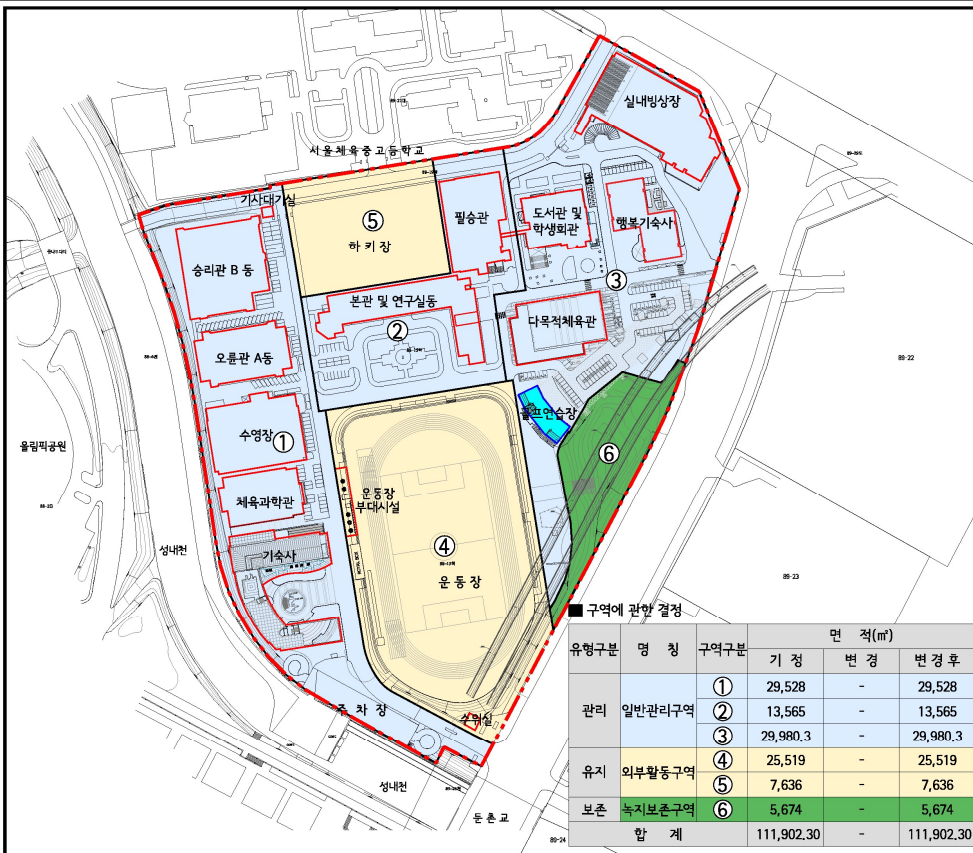
☐ 위치도



☐ 전경사진



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

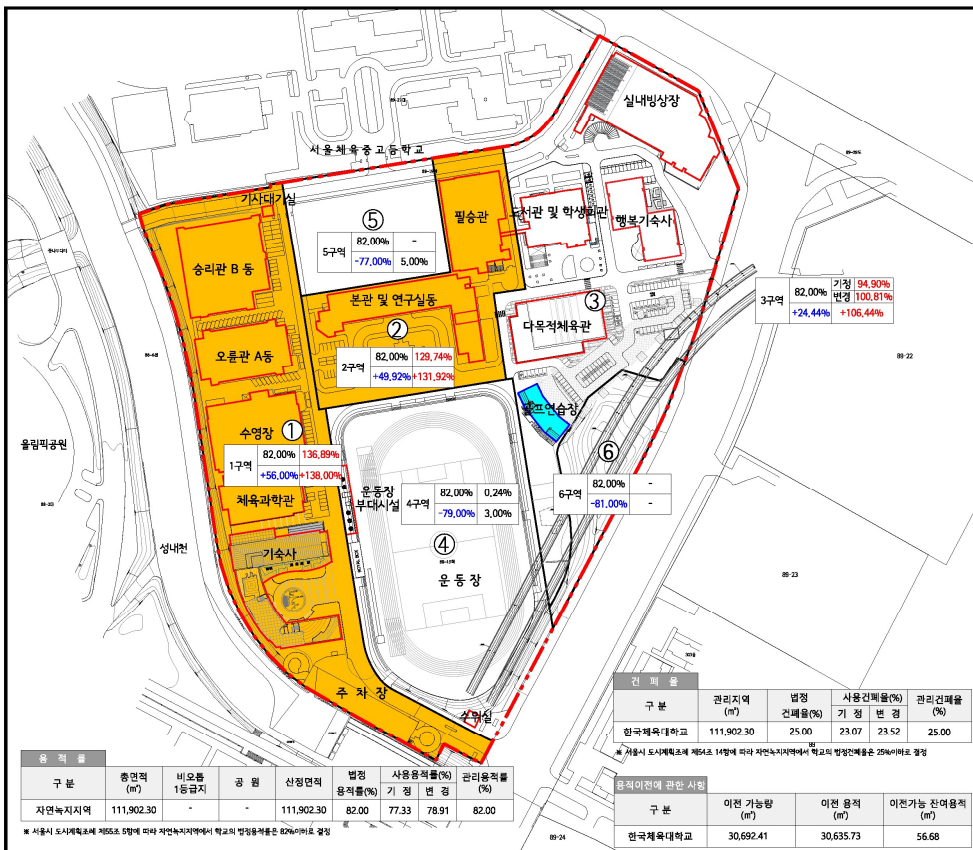


한국체육대학교
세부시설조성계획

구역관리계획도

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

0 10 20 50 100(m)



한국체육대학교
세부시설조성계획

밀도계획도(건폐율, 용적률)

용적률 초과 관리구역

현황 건축물

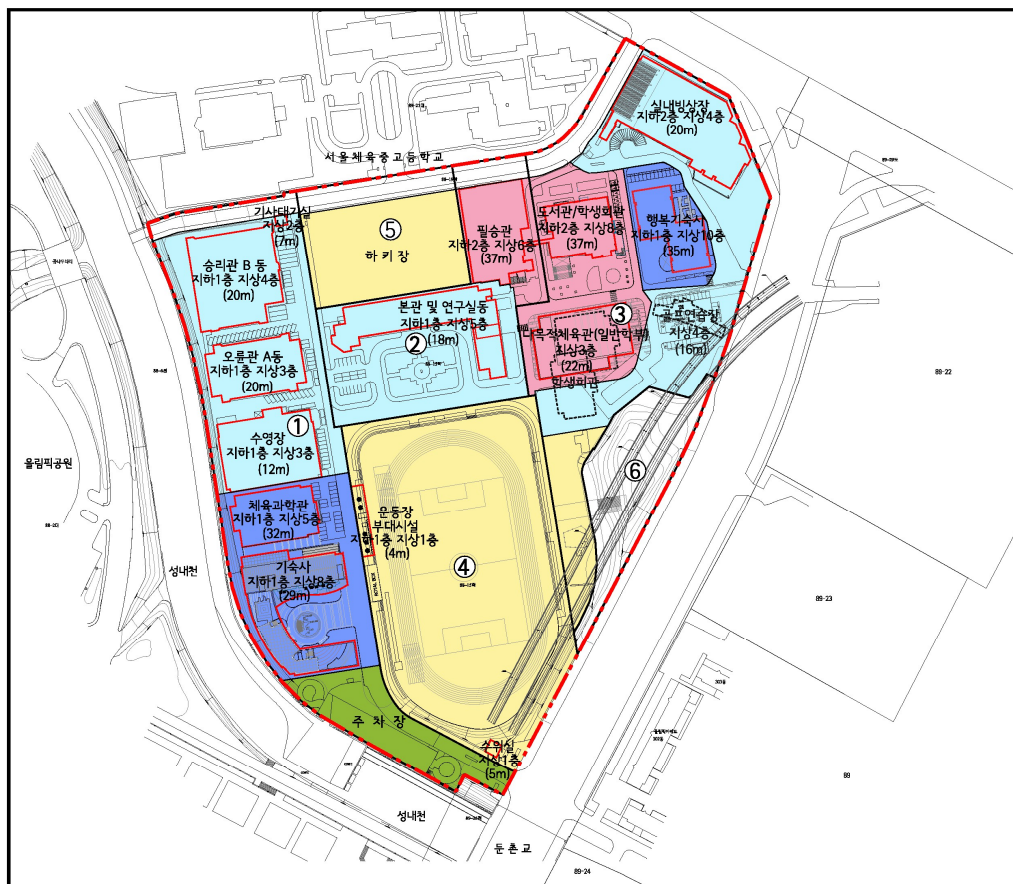
신축 건축물

지하철 9호선

밀도관리에 관한 도표

구분	관리지역	법정	사용건폐율(%)	관리건폐율
	(㎡)	건폐율(%)	기정	변경
한국체육대학교	111,902.30	25.00	23.67	23.52
한국체육대학교	30,692.41	30.635.73	30.635.73	56.68

0 10 20 50 100(m)



한국체육대학교 세부시설조성계획

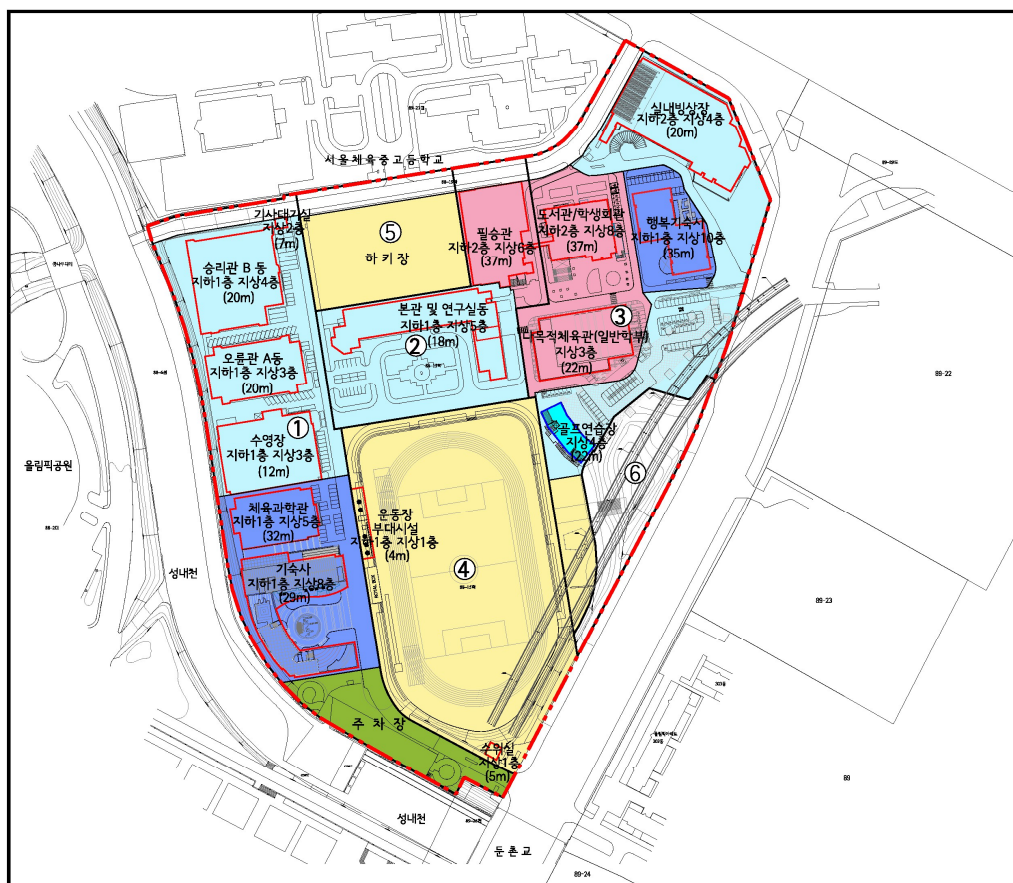
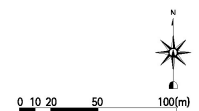
밀도계획도(높이)(기정)

■ 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

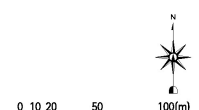
밀도계획도(높이)(변경)

■ 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



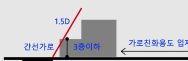
한국체육대학교 세부시설조성계획

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

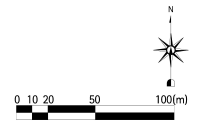


입지특성관리 [2]

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

입지특성관리 [3]

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



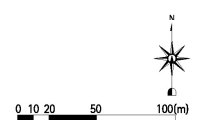
한국체육대학교 세부시설조성계획

건축물 배치도(기정)

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

■ 건축물 계획표

구분	건물명	층수	건축면적	연면적	자사용면적	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	지상8층, 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
	16 도서관 및 학생회관	지상 8층, 지하2층	1,461.69	11,431.28	8,647.71	
4구역	17 다목적 체육관	지상 3층, 지하1층	2,078.16	5,983.78	5,481.43	문화 체육
	18 행정기숙사	지상 10층, 지하1층	1,280.44	12,887.71	11,577.19	
	소 계		8,450.62	42,675.48	30,327.76	
	5 청문수원실	지상 1층	41.78	41.78	41.78	
합계	14 운동장 부대시설	지상1층, 지하1층	19.38	354.87	19.38	
	소 계		61.16	366.65	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		
①	82.00	136.86	136.86	+56.00	+56.00	136.00	지표면적 16,537.00㎡ 용적 136.00	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 차감	5구역에서 3,148.00㎡ 용적 차감	합동
③	82.00	94.94	100.81	+24.44	+24.44	106.44	지표면적 2,750.71㎡ 용적 차감	6구역에서 4,596.00㎡ 용적 차감	합동
④	82.00	0.94	0.94	-79.00	-79.00	3.00	지표면적 16,537.00㎡ 용적 차감	2구역에서 3,623.01㎡ 용적 차감	합동
⑤	82.00	-	-	-77.00	-77.00	5.00	지표면적 3,148.00㎡ 용적 차감	3구역에서 2,750.71㎡ 용적 차감	합동
⑥	82.00	-	-	-81.00	-81.00	-	3구역에서 4,596.00㎡ 용적 차감		합동

■ 구역에 관한 점정									
용적률	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정	점정
①	25,519	-	25,519	-	25,519	-	25,519	-	25,519
②	13,585	-	13,585	-	13,585	-	13,585	-	13,585
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	3,623	-	3,623	-	3,623	-	3,623	-	3,623
합 계	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3	-	111,902.3

■ 밀도계획(건폐율, 용적률)									
구분	건폐율	용적률	건폐율	용적률	건폐율	용적률	비고		
지정지역	111,902.30	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00			
지정지역	111,902.30	82.00	77.33	78.91	82.00	82.00			

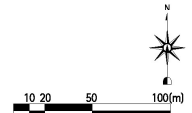
■ 서울특별시 도시계획법 제100조 제2항에 따라 지정된 지역의 용적률 제한은 200% 이하로 한다

구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분
1	6	오류관(사) 301	1,978.08	1,978.08	4,262.11	4,262.11	4,110.87	4,110.87	
2	7	오류관(사) 401	3,052.47	3,052.47	8,429.87	8,429.87	8,339.87	8,339.87	
3	8	가사대(사) 2	46.80	46.80	93.60	93.60	93.60	93.60	
4	9	삼대수영장 301	2,570.33	2,570.33	4,113.44	4,113.44	3,502.09	3,502.09	
5	10	체육과학관 301	1,694.34	1,694.34	9,068.77	9,068.77	8,396.11	8,396.11	
6	15	가사대 301	2,914.31	2,914.31	18,605.84	18,605.84	15,887.33	15,887.33	
7	1	가사대 301	2,354.77	2,354.77	9,022.93	9,022.93	8,769.33	8,769.33	
8	12	정수장 402	2,288.71	2,288.71	11,212.89	11,212.89	8,828.48	8,828.48	
9	11	정수장 402	3,958.83	3,958.83	9,336.25	9,336.25	2,544.82	2,544.82	
10	13	정수장 402	511.52	511.52	1,987.48	1,987.48	1,771.02	1,771.02	강력 건축
11	16	정수장 402	1,481.89	1,481.89	11,431.29	11,431.29	8,947.71	8,947.71	
12	17	정수장 402	1,380.44	1,380.44	12,897.71	12,897.71	11,577.19	11,577.19	
13	18	정수장 402	2,078.16	2,078.16	5,962.74	5,962.74	5,481.43	5,481.43	
14	5	정수장 402	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78	41.78	
15	14	정수장 402	19.38	19.38	354.87	354.87	19.38	19.38	
합 계			25,811.09	25,811.09	105,824.18	105,824.18	88,302.01	88,302.01	
합 계			511.52	511.52	1,987.48	1,987.48	1,771.02	1,771.02	

한국체육대학교 세부시설조성계획

세부시설조성계획도(변경)

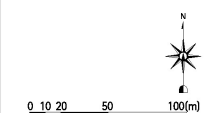
- 기정 건축물
- 신축 건축물
- 지하철 9호선



한국체육대학교 세부시설조성계획

생태면적도

- 자연지반 녹지
- 옥상녹화(토심 40cm 이상)
- 옥상녹화(토심 40cm 미만)
- 투수포장
- 현행 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				
2구역	옥상녹화 토심 40cm 이상	0.6	160.00	96.00	0.09				
3구역	옥상녹화 토심 40cm 미만	0.4	313.00	125.20	0.11				
4구역	자연지반 녹지	1.0	2,587.00	2,587.00	2.31				
5구역	자연지반 녹지	1.0	6,442.00	6,442.00	5.76				
6구역	옥상녹화 토심 40cm 이상	0.6	3,320.00	1,992.00	1.78				
합 계	투수포장	0.4	3,209.00	1,263.60	1.15				
합 계	자연지반 녹지	1.0	9,327.00	9,327.00	8.33				
합 계	자연지반 녹지	1.0	103.00	103.00	0.09				
합 계	자연지반 녹지	1.0	5,674.00	5,674.00	5.07				
합 계			37,173.00	33,667.80	30.09				

한국체육대학교 세부시설조성계획

기숙사 배치도

- 현황 기숙사
- 현황 건축물
- 지하철 9호선

