

의 안 번 호	515
------------	-----

- 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및
대학 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안) -

검 토 보 고 서

도시건설위원회

도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및
대학 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한
의견청취(안)

검 토 보 고 서
(도시계획과)

의 안 번 호	515
------------	-----

제출년월 : 2025년10월
제 출 자 : 성북구청장

2025.10.20.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

○ 본 의견청취안은 2025년 10월 01일(의안 번호 제515호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 10월 14일 성북구의회 도시건설위원회로 회부된 안건임.

2. 제안 사유

○ 본 안건은 서울특별시 성북구 정릉동 산1-214번지 일대의 학교법인 소유 토지를 학교시설로 편입하여 ‘제5캠퍼스’로 조성하고, ‘교육연구동’ 신축계획을 반영하고자 하는 사항임.

○ 이는 토지의 합리적 이용과 대학의 입지 특성 및 주변 지역과의 조화를 도모하기 위한 것으로, 국민대학교에서 제안한 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성계획 결정(변경)(안)을 수립하여 주민공람(열람공고)을 완료하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항¹⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목²⁾(학교 중 대학)에 따라 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

1) 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

제6항 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 함.

2) 시행령 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

제7항제3호바목 : 법 제28조제6항에서 정한 대통령령 사항 중 하나로, ‘학교 중 대학’의 도시·군관리계획 결정 또는 변경결정을 포함함.

3. 주요 내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)

- 대상학교 : 국민대학교(시행주체)
- 위치 : 성북구 정릉동 산1-214번지 일대
- 편입면적 : 3,023㎡ (신설 제5캠퍼스)
- 학교시설면적 : 205,674㎡ → 208,697㎡ (증 3,023㎡)
- 변경사유 : 정문 맞은편 학교법인 소유지를 학교시설로 편입하여 교육·연구 환경 개선
- 관련법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항, 제5항 및 7항3), 같은 법 시행령 제25조제3항제1호가목4)

3) 제30조(도시·군관리계획의 결정)

제1항 : 도시·군관리계획 결정 시 관계 행정기관과 미리 협의하여야 함.

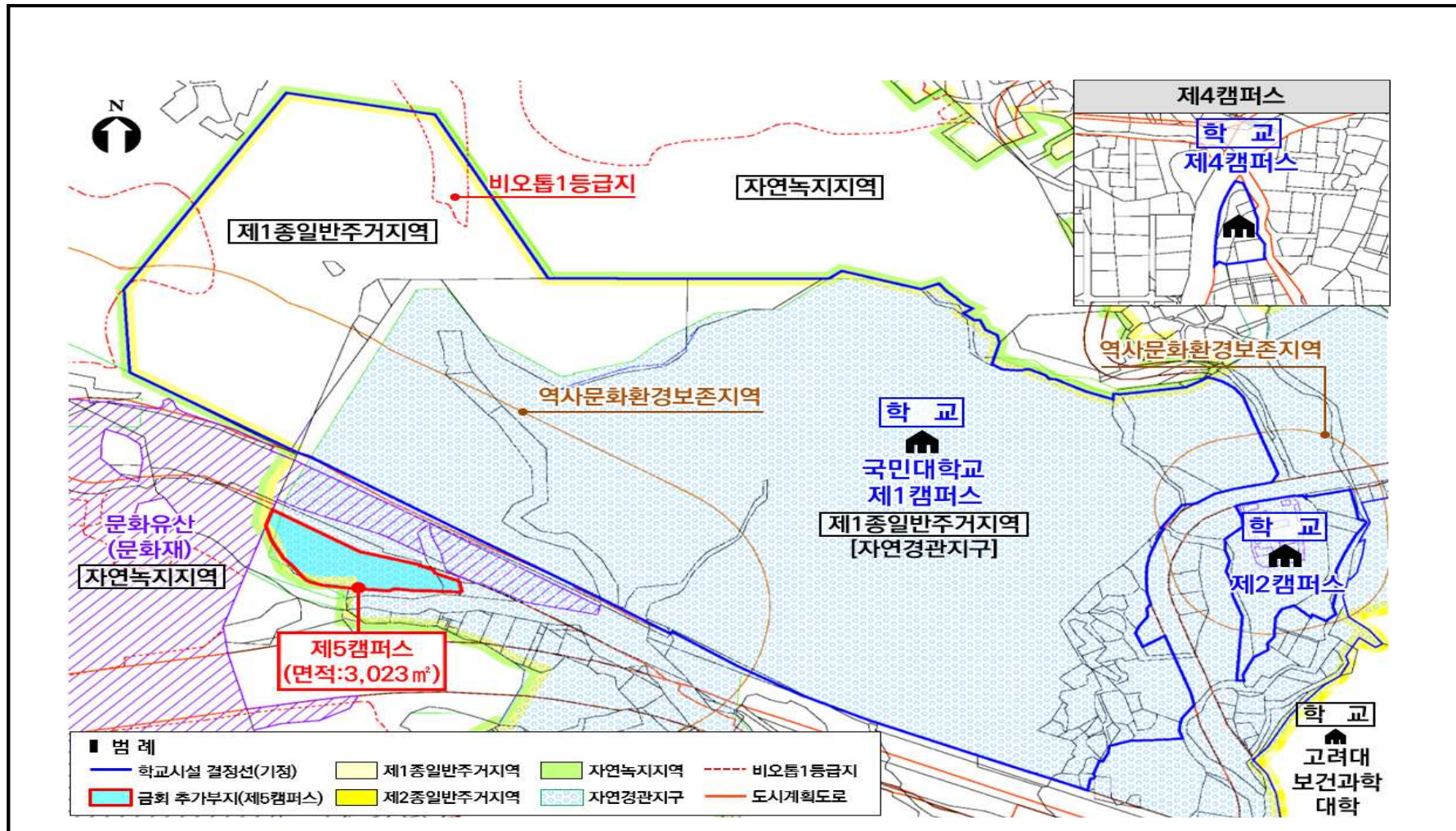
제5항 : 도시·군관리계획 변경 시에도 동일 절차를 준용하되, 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 예외로 함.

제7항 : 시장·군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에도 상기 절차를 준용함.

4) 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제3항제1호가목

이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서, 부지 면적의 5% 미만 등 경미한 사항은 관계기관 협의 및 위원회 심의 절차를 생략할 수 있음.

[도시계획시설(학교) 결정(변경)도(안)]



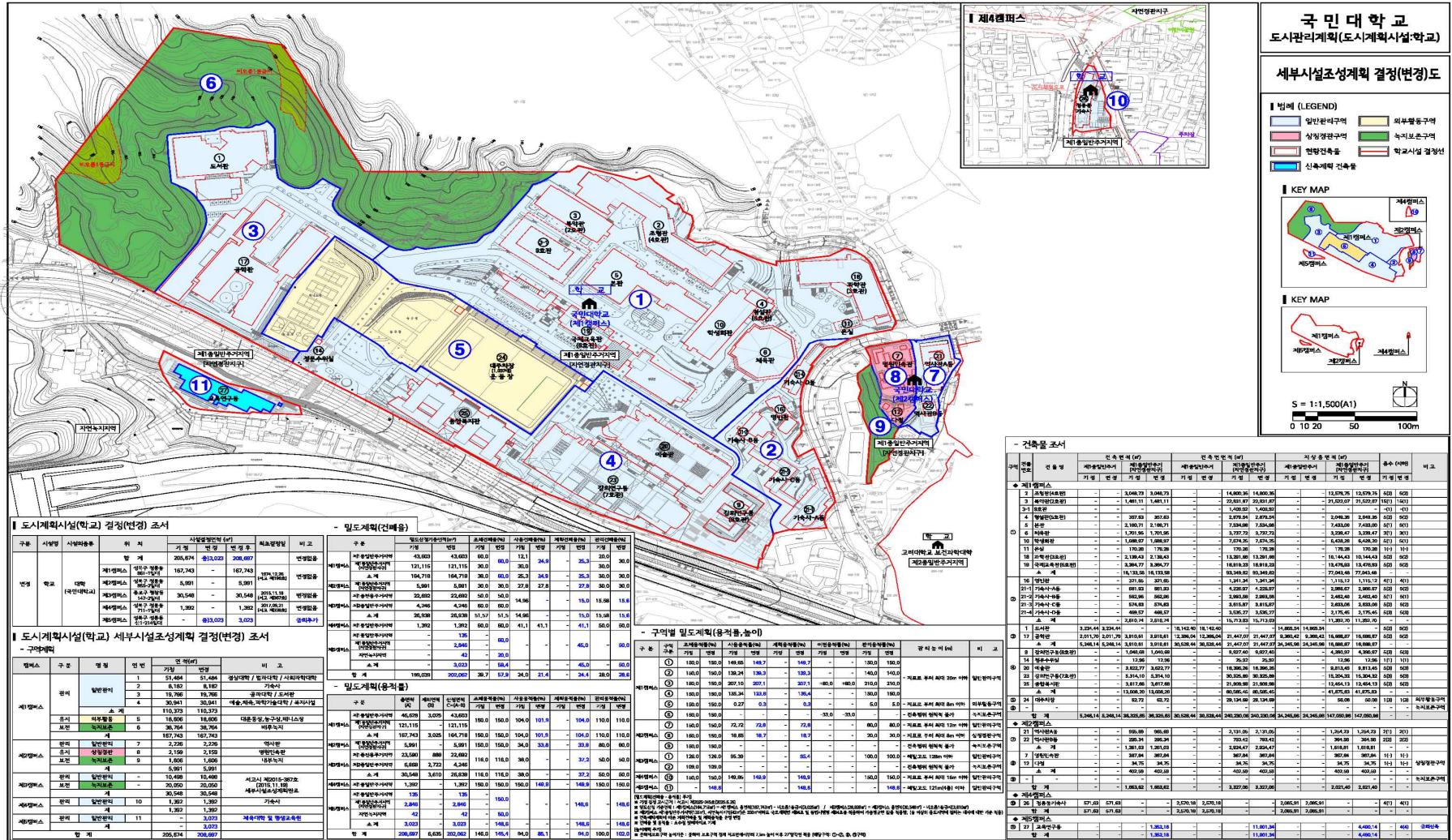
나. 대학 세부시설조성계획 결정(변경) 주요 내용

- 신축시설 : 교육연구동 (체육대학 및 평생교육시설)
- 규모 : 지하4층, 지상4층, 높이 17.4m
- 건폐율 : 45.0%(조례 기준 59.4% 이내)
- 용적률 : 148.6%(조례 기준 이하)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역·자연경관지구·자연녹지지역 혼합
- 문화재보호고려 : 인접 명승 제67호(백악산 일원)에 따라
「서울특별시 국가유산 보존 및 활용 조례」
제18조(별첨1.) 기준(양각 27°, 높이 7.5m
완화구역) 준수
- 조경계획 : 공지부지 내 녹지조성 및 저영향개발(LID)⁵⁾ 기법
적용(침투정원, 투수포장 등)
- 교통계획 : 정릉로변 차량 출입구 조정, 보행자 진입로 및
장애인 접근동선 확보, 버스정류소 위치 개선
- 배수·방재계획 : 우수저류조 설치, 침투형 포장 도입, 소규모
집수정 및 배수로 보완
- 주차계획 : 부지 내 지하주차장 39면 확보(법정 기준 이상)

5) 저영향개발(LID)

- 개발 과정에서 물순환의 훼손을 최소화하고, 빗물의 침투·저류·재이용을
통해 자연에 가까운 상태로 복원하는 친환경 도시개발 기법임.
- 투수포장과 빗물저류시설 등을 도입하여 자연형 물순환을 회복하고 환경
지속가능성을 높이는 것을 목표로 함.

[세부시설조성계획 결정(변경)도]



4. 참고사항

가. 주요 추진 현황

일자	주요 내용
1974.12.28.	도시계획시설(학교) 최초 결정〔서울고시 제196호〕
2025.06.26.	도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 최종 결정(변경) 〔서울고시 제2025-345호〕
2025.06.30.	도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청
2025.08.25.	관련기관(부서) 협의 실시 〔협의기간 : 2025.08.25. ~ 09.05.〕
2025.08.28.	주민 열람공고〔열람기간: 2025.08.28. ~ 09.11., 게재매체 : 서울시보 및 성북구보〕 - 주민의견없음
2025.09.16.	관계기관(부서) 협의의견에 따른 조치계획 제출
2025.10.20.	성북구의회 의견청취
2025.11.	구 도시계획위원회 자문
2025.12.	서울시 도시관리계획 시설결정 요청

나. 관련기관(부서) 검토 의견 사항

협의기관(부서)	검토의견 요지	반영여부
서울시 도로관리과	관련 기준(조례·지침 등)을 준수하고, 보도 위 차량진출입로 설치 시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」을 준수할 것	반영
서울시 도시계획상임기획과	신축 건축물의 전면 폭 계획은 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」 제5-2-1 (학교경계부 건축물 전면 폭 기준)과의 정합성을 검토하고, 차폐감 최소화 방안을 마련할 것	반영
서울시 수변감성도시과	「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조·제9조에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하고 사전 협의할 것	반영
성북구 청소행정과	교육연구동 신축 시 기존 공중화장실 대체부지를 마련하거나, 대체부지 마련이 어려운 경우 연구동 내 화장실을 개방할 것	반영
성북구 도로과	사업지 내 공공보행로 및 차도 조성과 관련해 관리청의 도로시설물 유지·관리가 필요하므로 구분지상권 설정을 검토하고, 사업시행인가 접수 전 주변 도로(정릉로, 정릉6길 등)에 대한 세부계획을 수립하여 별도 협의할 것	반영
성북구 교통행정과	① 정릉6길 도로확폭 공간은 주민·차량 통행을 위한 공공도로로 유지할 것 ② 제5캠퍼스 앞 버스정류소 주변 교통개선을 위해 버스정차면 증설 및 도로확폭을 검토할 것 ③ 신축건물 인접 계단폭(3m) 확보 및 엘리베이터(장애인·노약자용) 설치를 통한 공공보행통로를 조성할 것	반영

5. 검토 의견

○ 본 안건은 국민대학교의 교육·연구 기능 강화를 위해 정릉동 산1-214번지 일대를 학교시설로 편입하고 교육연구동을 신축하고자 하는 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설 조성계획 변경에 관한 사항으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 주민공람 및 관계기관 협의를 실시한 결과, 주민의견 제출 또는 관계기관의 이견 제시는 없었음.

○ 아울러 본 계획(안)은 국민대학교의 기존 캠퍼스 부지 협소 문제를 보완하고 교육·연구 기능을 확충하기 위한 것으로, 대학의 입지 특성과 주변 지역의 도시 구조를 종합적으로 고려한 적절한 수준의 토지이용으로 사료됨.

신축되는 교육연구동(지하 4층, 지상 4층, 높이 약 17.4m)은 백악산 명승지(제67호)와 인접하나, 「서울특별시 경관심의 기준」(양각 27°, 높이 7.5m 완화구역)을 준수하고 있어 경관 훼손 우려도 크지 않은 것으로 사료됨.

건축물의 외관 및 색채계획 역시 주변 경관과의 조화를 고려하여 계획된 것으로, 도시계획적 측면에서의 부정적 영향은 제한적일 것으로 사료됨.

○ 관계기관(부서) 협의 결과, 교통·도로·환경·공공시설 등 분야별 의견은 대부분 계획(안)에 반영됨. 정릉로 진출입로 개선, 버스정류소 재배치, 장애인 보행 접근성 확보, 저영향개발(LID) 빗물관리시설 도입, 화장실 개방 등은 지역주민의 편익 증진과 환경 개선에 기여할 것으로 기대됨. 또한 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」 제18조(별첨1.)에 따른 역사문화환경 보존 기준을 반영하여 계획되었으며, 인접 문화유산의 보존에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

○ 따라서, 관계기관(부서) 협의 결과에 따른 조치계획이 제출한 대로 성실히 이행될 수 있도록 지속적인 관리가 요구되며, 향후 사업 시행 및 실시설계 단계에서는 교통·보행·녹지·경관 등 세부계획을 종합적으로 검토하여 보완·관리해 나갈 필요가 있음.

[별첨1.] 서울특별시 국가유산 보존 및 활용 조례

제18조(역사문화환경 보존지역의 보호)

① 「문화유산법」 제13조 및 「자연유산법」 제10조에 따른 역사문화환경 보존지역의 범위는 다음과 같다.

1. 국가지정유산은 해당 국가유산의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 100미터 이내로 한다.

2. 시지정유산은 해당 국가유산의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 50미터 이내로 한다. 다만, 시지정유산 중 시장이 지정한 동산에 속하는 국가유산, 일반묘역, 일반묘역 안의 신도비와 보호구역 지정 면적이 10,000제곱미터 이상인 시지정유산은 제외한다.

② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 시장 또는 구청장(이하 이 조에서 “행정기관”이라 한다)이 국가지정유산 또는 시지정유산(이하 “지정유산”이라 한다)의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다)의 외부 지역에서 시행하려는 건설공사로서 제1항에 따라 시장이 정한 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하여야 한다. 이 경우 해당 행정기관은 「문화유산법」 제13조 및 「자연유산법」 제10조에 따른 관계전문가의 의견을 들어야 한다.

③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가·허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 국가유산주변 건축물 높이 기준에 적합한지 여부

2. 건축물 또는 시설물의 용도, 규모, 높이, 모양, 재질, 색상 등이 국가유산과 조화되는지 여부

3. 국가유산 주변의 경관 및 조망의 훼손 여부

4. 시공 중 또는 완성 후 사용 중 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 소음·진동 등을 유발하거나 오수, 폐수, 유해가스, 화학물질, 먼지

- 또는 열을 방출할 우려가 있는지 여부
5. 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 지하 50미터 이상의 굴착행위 수반 여부
 6. 수계·수량 변경 또는 수질 오염 여부
 7. 고도경관 또는 역사, 문화, 자연환경 등 저해 여부
 8. 매장유산의 유존 여부
 9. 그 밖에 국가유산 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지
- ④ 행정기관은 제2항 및 제3항에 따라 검토한 결과 해당 건설공사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국가지정유산은 국가유산청장과, 시지정유산은 시장과 협의를 거쳐 「문화유산법」 제35조제1항제1호 및 제2호, 「자연유산법」 제17조제1항제1호 및 제2호에 따른 행위에 해당하는지를 판단하여야 한다.
1. 별표 2의 국가유산 주변 건축물 높이 기준을 초과하는 경우
 2. 제3항제2호부터 제9호까지의 규정에 따른 검토 결과가 국가유산보존에 영향을 미칠 가능성이 높은 것으로 인정되는 경우
 3. 국가유산(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역) 경계에 직접 접해 있는 필지로서 제1항 각 호에 해당하는 지역인 경우(다만, 하나의 건축물이 제1항 각 호의 지역 범위 내외를 걸쳐 있는 경우는 국가유산청장 또는 시장과 협의를 거쳐야 한다