

도시건설위원회
소관

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



**성 북 구
(도시계획과)**

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

의안 번호	515
----------	-----

제출년월 : 2025년 9월
제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 가. 토지의 합리적 이용과 대학의 입지특성 및 주변지역과의 관계를 고려하여 국민대학교에서 제안한 사항으로,
- 나. 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성 계획 결정(변경)(안)을 수립하여 주민 의견청취(열람공고)를 마치고 구의회 의견을 듣고자 함.

2. 주요내용

- 가. 현재 나대지인 서울특별시 성북구 정릉동 산1-214번지 일대 학교법인 소유 토지를 학교시설로 편입하여 제5캠퍼스로 조성하고자 함.
 - 제5캠퍼스 편입면적 : 3,023m²
 - 나. 제5캠퍼스 내 건축물 신축(교육연구동) 계획을 반영하여 기 결정된 세부시설조성계획을 변경하고자 함.
 - 금회신축 : 제5캠퍼스 내 교육연구동
(주용도: 체육대학 교사시설 및 평생교육시설)
- ※ 제1~제4 캠퍼스는 금회 건축계획 없음.

3. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	학교	대 학 (국민대)	합 계	205,674	증) 3,023	208,697	-	-
			제1 캠퍼스	성북구 정릉동 861-1일대	167,743	-	167,743	서고시 제196호 (1974.12.28)
			제2 캠퍼스	성북구 정릉동 855-2일대	5,991	-	5,991	
			제3 캠퍼스	종로구 평창동 147-2일대	30,548	-	30,548	서고시 제2015-367호 (2015.11.19)
			제4 캠퍼스	성북구 정릉동 711-1일대	1,392	-	1,392	서고시 제2017-338호 (2017.09.21)
			제5 캠퍼스	성북구 정릉동 산1-214일대	-	증) 3,023	3,023	- 금회추가

2) 변경 사유서

학교명	변 경 내 용	변 경 사 유
대학 (국민대)	<ul style="list-style-type: none"> 학교시설 편입 : 제5캠퍼스 <ul style="list-style-type: none"> 위치: 성북구 정릉동 산1-214일대 면적: 증) 3,023m² 	<ul style="list-style-type: none"> 국민대학교 정문 건너편의 학교법인 소유 토지를 학교시설(제5캠퍼스)로 편입하여 교육환경을 개선하고자함.

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획 결정조서

구 분	구 역	면 적 (m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
제1 캠퍼스	관리	①	51,484	-	51,484 경상대학 / 법과대학 / 사회과학대학
		②	8,182	-	8,182 기숙사
		③	19,766	-	19,766 공과대학 / 도서관
		④	30,941	-	30,941 예술 · 체육 · 과학기술대학 / 복지시설
유지	외부활동구역	⑤	18,606	-	18,606 대운동장, 농구장, 테니스장
보존	녹지보존구역	⑥	38,764	-	38,764 배후녹지
소 계		167,743	-	167,743	

구 분			구 역	면 적 (m ²)			비 고		
				기 정	변 경	변경후			
제2 캠퍼스	관리	일반관리구역	(7)	2,226	-	2,226	역사관		
	유지	상징경관구역	(8)	2,159	-	2,159	명원민속관		
	보존	녹지보존구역	(9)	1,606	-	1,606	내부녹지		
소 계				2,784	-	5,807			
제3 캠퍼스	관리	일반관리구역	-	10,498	-	10,498	서고시 제2015-376호 (2015.11.29.) 세부시설조성계획 완료		
	보존	녹지보존구역	-	20,050	-	20,050			
	소 계			30,548	-	30,548			
제4 캠퍼스	관리	일반관리구역	(10)	1,392	-	1,392	기숙사		
	소 계			1,392	-	1,392	-		
제5 캠퍼스	관리	일반관리구역	(11)	-	증) 3,023	3,023	체육대학 및 평생교육원		
	소 계			-	증) 3,023	3,023	-		
합 계				205,674	증) 3,023	208,697	-		

2) 밀도계획(건폐율 · 용적률) 결정조서

① 건폐율 계획

구분		밀도산정기준면적(m ²)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반주거	43,603	43,603	60.0	60.0	12.1	24.9	-	25.3	20.0	30.0	-
	제1종일반주거 (자연경관지구)	121,115	121,115	30.0		30.0		-		30.0		
	소 계	164,718	164,718	38.0	60.0	25.3	24.9	-	25.3	30.0	30.0	
제2 캠퍼스	제1종일반주거 (자연경관지구)	5,991	5,991	30.0	30.0	27.8	27.8	-	27.8	30.0	30.0	-
	소 계	5,991	5,991	30.0	30.0	27.8	27.8	-	27.8	30.0	30.0	
제3 캠퍼스	제1종전용주거	22,692	22,692	50.0	50.0	14.96	-	-	15.0	15.58	15.6	-
	제2종일반주거	4,246	4,246	60.0	60.0	-	-	-	15.0	15.58	15.6	
	소 계	26,938	26,938	51.57	51.5	14.96	-	-	15.0	15.58	15.6	
제4 캠퍼스	제1종일반주거	1,392	1,392	60.0	60.0	41.1	41.1	-	41.1	50.0	50.0	-
	소 계	1,392	1,392	60.0	60.0	41.1	41.1	-	41.1	50.0	50.0	
제5 캠퍼스	제1종일반주거	-	135	-	60.0	-	-	-	45.0	-	50.0	금회 변경
	제1종일반주거 (자연경관지구)	-	2,846	-		-	-	-	-	-	-	
	자연녹지	-	42	-	20.0	-	-	-	45.0	-	50.0	
	소 계	-	3,023	-	59.4	-	-	-	45.0	-	50.0	
합 계		199,039	202,062	39.7	57.9	24.0	21.4	-	24.4	28.0	28.6	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2025-345호(2025.6.26)

※ 제1캠퍼스 밀도산정기준면적(164,718m²) = 제1캠퍼스 총면적(167,743m²) - 비오톱1등급지(3,025m²)

※ 제3캠퍼스 밀도산정기준면적(26,938m²) = 제3캠퍼스 총면적(30,548m²) - 비오톱1등급지(3,610m²)

※ 제5캠퍼스 제1종일반주거지역(135m²), 자연녹지지역(42m²)는 330m²이하로 국토계획법 제84조 및 동법시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

※ 건축배치계획에 따른 계획건폐율 운영 변경

※ 건폐율 : 소수점 첫째자리로 기재

② 용적률 계획

구분	밀도산정기준면적(m ²)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		계획용적률(%)		관리용적률(%)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	제1종일반주거	43,603	43,603								-
	제1종일반주거 (자연경관지구)	121,115	121,115	150.0	150.0	104.0	101.9	-	104.0	110.0	
	소 계	164,718	164,718	150.0	150.0	104.0	101.9	-	104.0	110.0	
제2 캠퍼스	제1종일반주거 (자연경관지구)	5,991	5,991	150.0	150.0	34.0	33.8	-	33.8	80.0	80.0
	소 계	5,991	5,991	150.0	150.0	34.0	33.8	-	33.8	80.0	80.0
제3 캠퍼스	제1종전용주거	22,692	22,692	116.0	116.0	38.0	-	-	37.2	50.0	50.0
	제2종일반주거	4,246	4,246								-
	소 계	26,938	26,938	116.0	116.0	38.0	-	-	37.2	50.0	50.0
제4 캠퍼스	제1종일반주거	1,392	1,392	150.0	150.0	150.0	149.9	-	149.9	150.0	150.0
	소 계	1,392	1,392	150.0	150.0	150.0	149.9	-	149.9	150.0	150.0
제5 캠퍼스	제1종일반주거	-	135								금회 변경
	제1종일반주거 (자연경관지구)	-	2,846		150.0	-	-	-	148.6	-	148.6
	자연녹지	-	42	-	50.0						
	소 계	-	3,023	-	148.6	-	-	-	148.6	-	148.6
합 계		199,039	202,062	146.0	145.4	94.0	85.1	-	94.0	100.0	102.0

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2025-345호(2025.6.26)

※ 제1캠퍼스 밀도산정기준면적(164,718m²) = 제1캠퍼스 총면적(167,743m²) - 비오톱1등급지(3,025m²)

※ 제3캠퍼스 밀도산정기준면적(26,938m²) = 제3캠퍼스 총면적(30,548m²) - 비오톱1등급지(3,610m²)

※ 제5캠퍼스 제1종일반주거지역(135m²), 자연녹지지역(42m²)는 330m²이하로 국토계획법 제84조 및 동법시행령 제94조를 적용하여 가중평균한 값을 적용함. (둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준 적용)

※ 건축배치계획에 따른 계획용적률 운영 변경

※ 용적률 : 소수점 첫째자리로 기재

③ 구역별 용적률 계획

구분	밀도산정기준면적(m ²)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		계획용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제1 캠퍼스	①일반관리	51,484	51,484	150.0	150.0	149.65	149.7	-	149.7	-	-	150.0	150.0
	②일반관리	8,182	8,182	150.0	150.0	139.24	139.3	-	139.3	-	-	140.0	140.0
	③일반관리	19,766	19,766	150.0	150.0	207.10	207.1	-	207.1	+60.0	+60.0	210.0	210.0
	④일반관리	30,941	30,941	150.0	150.0	135.34	123.8	-	135.4	-	-	150.0	150.0
	⑤외부활동	18,606	18,606	150.0	150.0	0.27	0.3	-	0.3	-	-	5.0	5.0
	⑥녹지보존	35,739	35,739	150.0	150.0	-	-	-	-33.0	-33.0	-	-	-
제2 캠퍼스	⑦일반관리	2,226	2,226	150.0	150.0	72.72	72.8	-	72.8	-	-	80.0	80.0
	⑧상징경관	2,159	2,159	150.0	150.0	18.65	18.7	-	18.7	-	-	20.0	20.0
	⑨녹지보존	1,606	1,606	150.0	150.0	-	-	-	-	-	-	-	-
제3 캠퍼스	①일반관리	10,498	10,498	126.0	126.0	95.39	-	-	95.4	-	-	100.0	100.0
	②녹지보존	16,440	16,440	109.0	109.0	-	-	-	-	-	-	-	-
제4 캠퍼스	⑩일반관리	1,392	1,392	150.0	150.0	149.85	149.9	-	149.9	-	-	150.0	150.0
제5 캠퍼스	⑪일반관리	-	3,023	-	148.6	-	-	-	148.6	-	-	148.6	금회 변경

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2025-345호(2025.6.26)

※ 제1캠퍼스 ⑥녹지보존구역 밀도산정기준면적(35,739m²) = 제1캠퍼스 총면적(38,764m²) - 비오톱1등급지(3,025m²)

※ 제3캠퍼스 ②녹지보존구역 밀도산정기준면적(16,440m²) = 제3캠퍼스 총면적(20,050m²) - 비오톱1등급지(3,610m²)

※ 건축배치계획에 따른 계획용적률 운영 변경 / 용적률 : 소수점 첫째자리로 기재

3) 높이계획 결정조서

구분	관 리 높 이(m)		비 고
	기 정	변 경	
제1 캠퍼스	①일반관리	• 지표로부터 최대 20m이하	• 지표로부터 최대 20m이하
	②일반관리	• 지표로부터 최대 20m이하	• 지표로부터 최대 20m이하
	③일반관리	• 지표로부터 최대 20m이하	• 지표로부터 최대 20m이하
	④일반관리	• 지표로부터 최대 20m이하	• 지표로부터 최대 20m이하
	⑤외부활동	• 지표로부터 최대 8m이하	• 지표로부터 최대 8m이하
	⑥녹지보존	• 건축행위 원칙적 불가	• 건축행위 원칙적 불가
제2 캠퍼스	⑦일반관리	• 지표면으로부터 +12m이하	• 지표면으로부터 +12m이하
	⑧상징경관	• 지표로부터 최대 8m이하	• 지표로부터 최대 8m이하
	⑨녹지보존	• 건축행위 원칙적 불가	• 건축행위 원칙적 불가
제3 캠퍼스	①일반관리	• 해발고도 128m이하	• 해발고도 128m이하
	②녹지보존	• 건축행위 원칙적 불가	• 건축행위 원칙적 불가
제4 캠퍼스	⑩일반관리	• 지표로부터 최대 16m이하	• 지표로부터 최대 16m이하
제5 캠퍼스	⑪일반관리	-	• 해발고도 121m(4층)이하 금회변경

※ 구역별 높이계획에 대한 상세내용은 높이계획 결정(변경)도 참조

※ 문화재보호구역 높이기준 : 문화재 보호구역 경계 지표면에서부터 7.5m 높이 이후 27°양각선 적용

- 해당구역 : ①~⑦, ⑨, ⑪구역

4) 변경 건축물 조서

구분	구역	건물명	건축면적(m ²)		연면적(m ²)		지상층연면적(m ²)		총수(지하)		비 고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
제5 캠퍼스	⑪일반	교육연구동	-	1,358.94	-	11,001.34	-	4,490.14	-	4(4)	금회신축
	합 계		-	1,358.94	-	11,001.34	-	4,490.14			

※ 건축물의 규모, 위치 등 세부시설조성계획 결정(변경) 상세내용은 결정도면에 의함.

4. 참고사항

가. 주요 추진경위

- 1974.12.28. : 도시계획시설(학교) 최초 결정 [서고시 제196호]
- 2025.06.26. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 최종 결정(변경) [서고시 제2025-345호]
- 2025.06.30. : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청

- 2025.08.25. : 관련기관(부서)협의
[기간:08.25~09.05]
- 2025.08.28. : 주민 열람공고
[기간:08.28~09.11, 게재:서울시보, 성북구보]
- 2025.09.16. : 관련기관(부서)협의 의견에 따른 조치계획 제출

나. 관련기관(부서) 의견사항

협의기관(부서)	검토의견	반영여부
서울시 도로관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련기준(조례·지침 등) 준수. ○ 보도 위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수. 	반영
서울시 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금회 신축 건축물의 전면 폭 계획은 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」 '5-2-1. 학교경계부의 건축물 전면 폭 기준' 과의 정합성 및 차폐감 최소화 방안 검토. 	반영
서울시 수변감성도시과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사전 협의. 	반영
성북구 청소행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교육연구동 신축시 대체부지 마련 후 공중화장실을 신축하거나, 대체부지 마련이 어려울 경우 연구동 내 화장실 개방. 	반영
성북구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 구역 내 공공보행로 및 차도 조성과 관련하여 관리청의 도로시설물 유지·관리가 필요하므로 구분지상권 설정 등을 검토. ○ 사업시행인가 접수 전 주변 도로에 대한 세부계획을 수립하여 별도 협의 바람. 	반영
성북구 교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정릉6길 도로확폭 공간의 학교법인 소유 토지는 지역주민 및 일반 차량통행을 위한 도로확폭 공간으로 학교시설(교육용지)로 편입되지 않도록 검토. ○ 정릉로 제5캠퍼스(교육연구동)앞 버스정류소 주변의 교통개선을 위해 버스정차면 증설과 정릉로 도로확폭 등을 고려하여 학교시설 편입 토지 구간을 조정 검토. ○ 신축 건물에 연접하여 계단폭 약 3.0m 및 엘리베이터(장애인, 노약자용) 설치를 반영한 공공보행통로 조성. 	반영

다. 향후계획

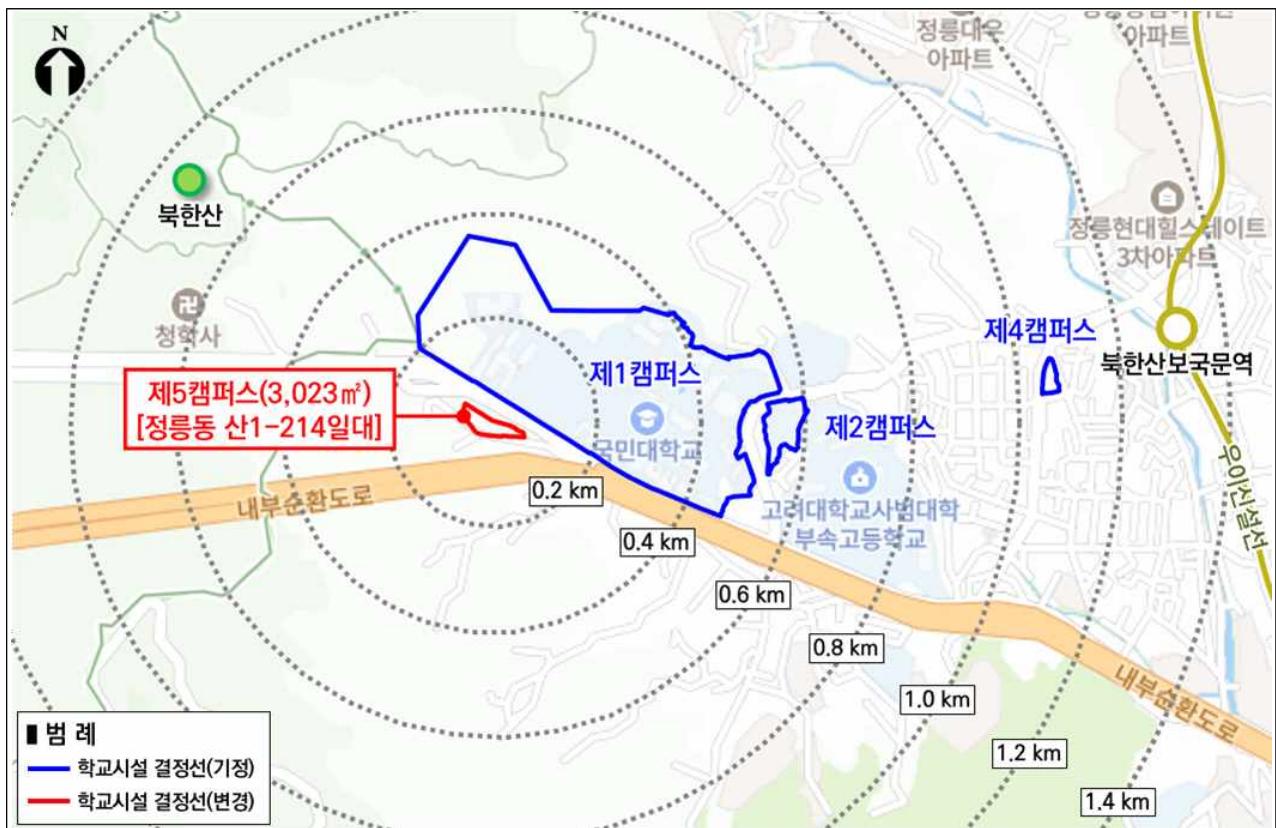
- 2025. 10. : 구의회 의견청취
- 2025. 11. : 구도시계획위원회 자문
- 2025. 12. : 市 시설결정 요청

[붙임]

1. 위치도 및 대학 전경사진
2. 조감도
2. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

불임 1 위치도 및 대학 전경사진

□ 위치도



□ 대학 전경사진



불임 2 조 감 도

■ 신축 건축물 개요

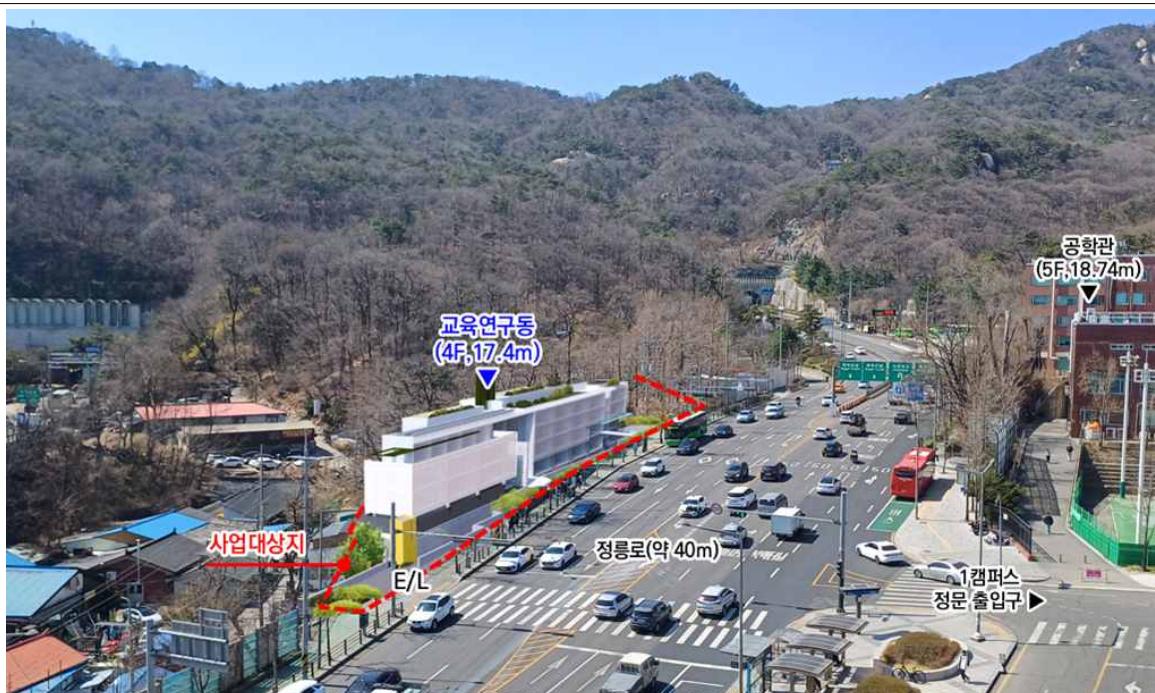
구 분	주요개요	비 고
명 청	교육연구동	
층 수	지하4층, 지상4층	
높 이	17.4m	
주용도	체육대학 및 평생교육시설	



변
경
전

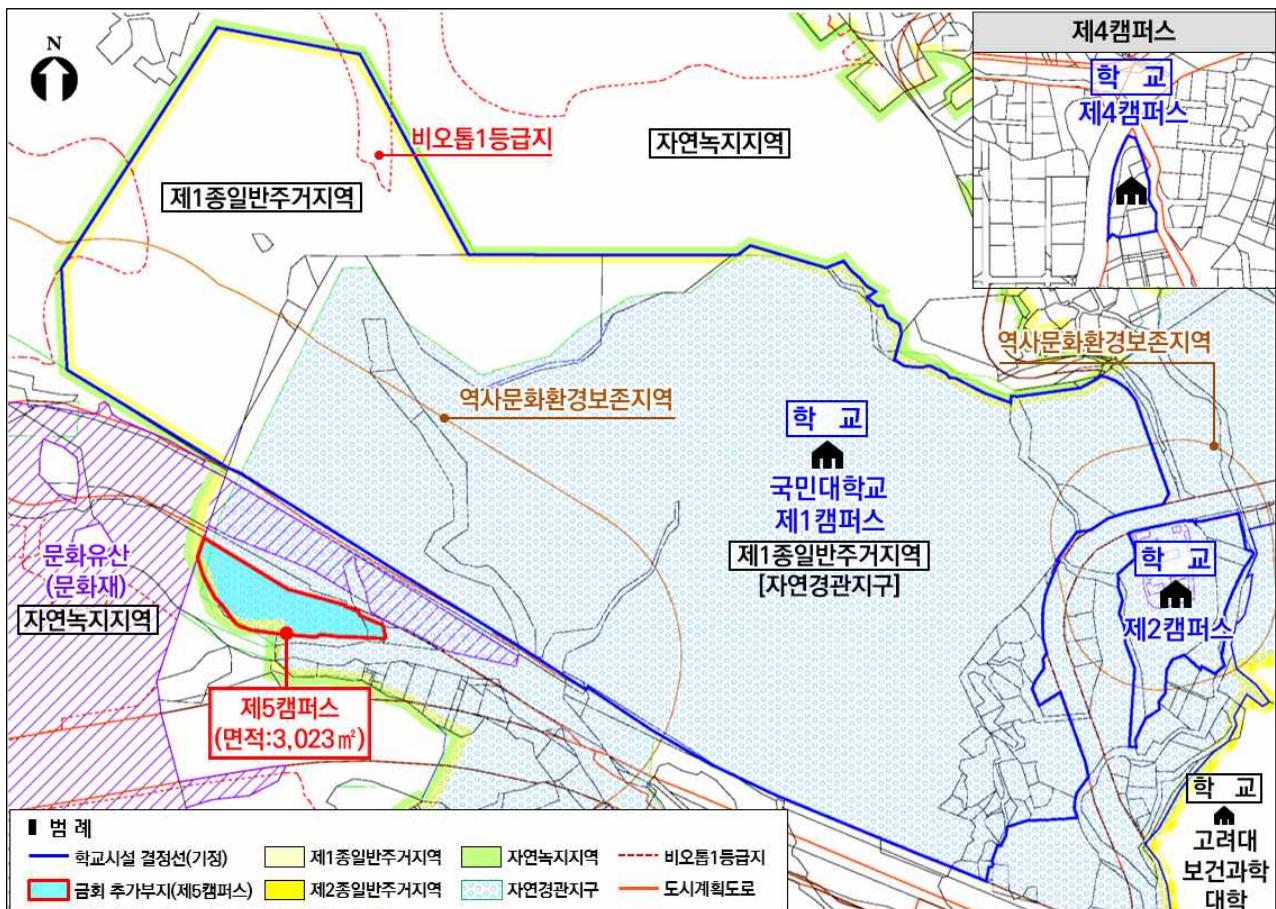


변
경
후



불임 3 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

□ 도시계획시설(학교) 결정(변경)도(안)



1) 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	학교	대학 (국민대)	합 계	205,674	증) 3,023	208,697	-	-
			제1 캠퍼스 성북구 정릉동 861-1일대	167,743	-	167,743	서고시 제196호 (1974.12.28)	변경없음
			제2 캠퍼스 성북구 정릉동 855-2일대	5,991	-	5,991		
			제3 캠퍼스 종로구 평창동 147-2일대	30,548	-	30,548	서고시 제2015-367호 (2015.11.19)	변경없음
			제4 캠퍼스 성북구 정릉동 711-1일대	1,392	-	1,392	서고시 제2017-338호 (2017.09.21)	변경없음
			제5 캠퍼스 성북구 정릉동 산1-214일대	-	증) 3,023	3,023		금회추가

2) 변경 사유서

학교명	변경 내용	변경 사유
대학 (국민대)	<ul style="list-style-type: none"> 학교시설 편입 : 제5캠퍼스 - 위치: 성북구 정릉동 산1-214일대 - 면적: 증) 3,023㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 국민대학교 정문 건너편의 학교법인 소유 토지를 학교시설(제5캠퍼스)로 편입하여 교육환경을 개선하고자함.

□ 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

