도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취안
심 사 보 고 서

의안 번호	866

2012년 6월 26일
도시관리위원회

1. 안 건 명 : 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
866	2012.06.08	2012.06.14	제238회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2012.06.26)	조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안 이유

○ 국내 학생 기숙사 시설이 전무한 상태로 대학생의 주거난 해소를 위하여 광운 중·고교부지 일부를 대학부지로 편입하여 기숙사를 건립하고자 함.

나. 주요 요지

○ 도시계획시설(학교) 변경결정(안)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치		면 적(㎡) 기 정	면 적(㎡) 변 경	면 적(㎡) 변 경 후	최 초 결정일	비고
변경	학교	대 학	합계		62,865.0	3,189.0	66,054.0		광운 대학교
			1 캠퍼스	노원구 월계동 447-1 일대	44,375.0	-	44,375.0	서고시 제99호 ('74.7.15)	
			2 캠퍼스	노원구 월계동 466 일대	12,751.0	8,928.0	21,679.0	서고시 제140호 ('91.5.24)	
			3 캠퍼스	노원구 월계동 500-40 일대	5,739.0	감) 5,739.0	-	서고시 제292호 ('89.6.26)	

4. 도시관리계획사항

○ 제2종일반주거지역(7층이하, 12층이하), 일부 제1종일반주거지역, 도시계획시설(학교)

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민의견청취

- 1차 의견청취(2011.10.27~11.9) : 없음

- 2차 의견청취(2012.4.18~4.31)

제출자	제출의견	조치계획	비고
엄옥임 외 285인	▪ 일조권, 조망권 침해가 상당하며, 신축부지 인근 노후빌라의 경우 지반침하 등으로 붕괴우려가 있으므로 기숙사 신축은 절대 반대함.	▪ 흙막이 설계시 강성 토류벽체를 적용하고 인접지반 침하 및 빌라의 안정성에 대한 사전검토 및 대책 강구	반영
황재희 외 4인	▪ 일조권, 소음문제 등으로 절대 반대	▪ 일조 및 조망에 대한 검토는 건축시 충분한 조사로 지역주민과 협의	반영
이정희 외 1인	▪ 주민설명회 등 사전안내가 필요함 (전화민원사항)	▪ 차후 건축허가시 설명회 등 주민협의토록 하겠음.	반영

○ 구의회 의견청취(2011.12.15)

- 기숙사 건축계획의 건물층수는 주변여건과 민원을 예상하여 최대한 층수를 낮추기 바람.

○ 구도시계획위원회 자문

- 1차 자문(2011.12.22)

자 문 의 견	조 치 계 획
▪ 건축물의 높이 완화는 주변에 미치는 영향을 검증할 수 있도록 계획하여 재자문토록 할 것 - 주변지형·여건과 경관과의 조화를 고려하여야 할 것으로 건축물의 적정 높이를 판단할 객관적 자료 제출 필요	▪ 기숙사 층수 변경 (15층⇒14층) ▪ 경관시뮬레이션 자료 제출 ▪ 기숙사 신축에 따른 일조량 예측자료 제출

- 2차 자문(2012.5.10) : 기숙사 신축의 필요성은 인정되나 해당 용도지역과 주변지역 여건을 고려할 때 높이제한 완화는 바람직하지 않은 것으로 판단됨.

6. 관련부서 의견

○ 서울시 시설계획과

관련부서	관련부서 의견	조 치 계 획	비고
시설계획과	▪각 학교의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장 가능성을 검토	▪실습장 2동(총연면적 2,588㎡), 화장실 및 창고 철거후 중·고교 부지에 전자전기실습관(연면적 2,835㎡,지상5층) 신축	반영
	▪보행동선과 차량동선의 과다한 중첩회피 등 교통안전대책 검토	▪가드휀스, 보도(2.5m) 확보 등 보차도 분리	

○ 노원구 디자인건축과

관련부서 의견	조 치 계 획	비고
▪지하 4층 굴토로 인한 인접지 지반 약화로 인한 구조적 문제 - 침하, 소음, 진동 및 분진 등 대책	▪흙막이 설계시 강성 토류벽 적용와 계측기 설치로 인접 지반 침하 방지 등 사전 검토 및 대책 강구 ▪소음 및 진동을 수시 측정하여 허용기준치 이내로 유지 및 이동식 살수기로 분진 방지대책 수립	반영
▪지상 14층 고층계획으로 인한 일조권, 조망권 침해 우려 - 기존에 비해 일조량 부족 및 조망권이 침해 대책	▪남측방향의 건물폭이 좁은 건물 배치계획으로 북측에 미치는 영향이 미미하도록 계획하였으며, 건물높이는 일조권에 관한 건축법에 의거 이격 ▪조망에 대한 부분은 주거지역 상호간섭으로 인하여 주로 근경영역에서만 조망이 이루어질 것으로 예상되며, 중경이후로는 시야를 차폐하는 요소가 다수 있어 조망권 침해는 제한적일 수 있음. ▪일조 및 조망에 대한 검토는 건축시 충분한 조사로 지역주민과 협의하여 시행	반영
▪고층으로 계획됨에 따른 사생활 침해 - 인근 저층 주택에 비해 고층임에 따른 인접 주택지의 사생활 침해 민원 대책	▪기숙사에서의 조망은 일반적으로 원경과 함께 주택의 지붕이 보여지는 관계로 주택에 대한 사생활 침해 요소는 미미할 것으로 사료됨,	반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

○ 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하)으로서 기존 고교 건축물을 철거하고, 대학 기숙사 건립하는 사안으로 주변 환경에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.

8. 기타

○ 사업주체 : 학교법인 광운학원

○ 소요예산 : 23,140백만원

○ 재원조달 : 학교법인(10%), 국민주택기금(56%),
한국사학진흥재단(34%)

○ 편입토지 : 1필지, 3,198㎡(교지)

- 광운 중·고등학교 일부 면적 제척후 대학교 부지로 편입

9. 검토보고의 요지 (전문위원 조정래)

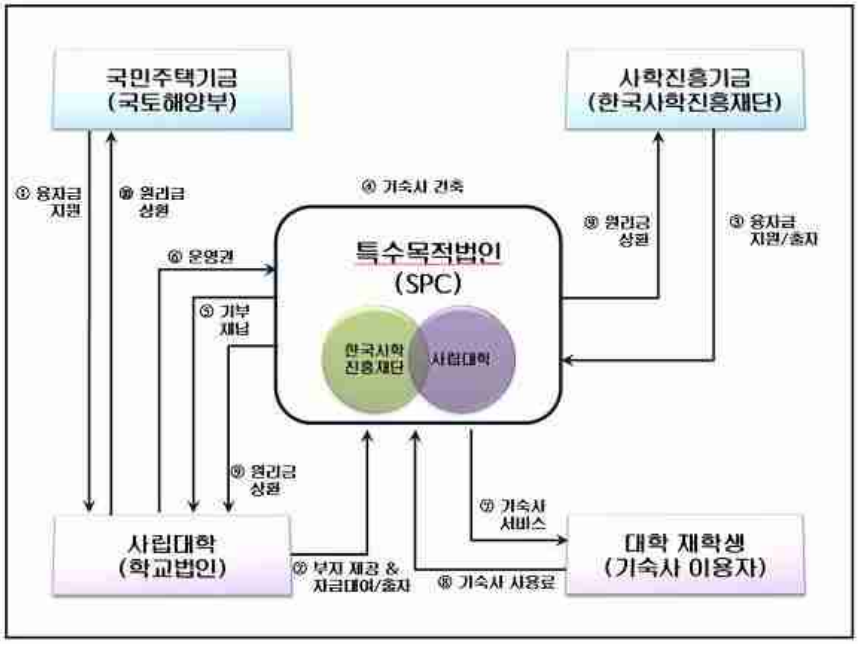
○ 이 안건은 노원구 월계동 447-1번지 일대에 광운대학교의 기숙사 신축을 위해 도시계획시설 학교를 지정(3,189㎡)하고자 노원구청장이 입안하여 결정 요청한 사안임.

- 대상지는 현재 광운중·고등학교의 부지로서 2동의 실습장이 입지하고 있으나 이를 이축(移築)하고 부지는 광운대학교로 편입하여 대상지 북서측에 있는 3캠퍼스를 대상지 남측에 있는 2캠퍼스로 통합·합병하려는 것임.

○ 광운대학교는 재학생수 9,343명 중 지방학생이 5,300명에 이르나 66명을 수용하는 외국인기숙사 외에는 대학기숙사가 전무한 실정으로 974명을 수용토록 계획된 금번 기숙사가 완공될 경우 기숙사 확보율이 10.4%가 될 것으로 예상됨.

- 본 기숙사의 건축계획은 건축면적 2,166.08㎡, 연면적 24,282.70㎡, 지하 4층 및 지상 14층이며, 총 건설비용은 231억 4천만으로 예상됨.

- 이는 국토해양부, 교육과학기술부, 한국사학진흥재단이 공동으로 추진하는 '대학생 기숙사 건립사업'으로, 기존의 민자 기숙사의 경우 기숙사비가 월 30만원을 상회하는 등 문제점에 노출된바, 학생의 경제적 부담을 덜고자 중앙정부 차원에서 지원하는 사업임[1].



〈 대학생 기숙사 건립사업 사업구조 〉

- 요컨대 많은 재원이 소요되는 기숙사 건립비용을 중앙정부 지원으로 충당하되, 현재 가용토지가 거의 없는 광운대학교에서는 같은 재단으로 있는 인접 광운중·고등학교 부지를 활용함으로써 시급한 기숙사 확보 문제를 해결하려는 취지임.

○ 의견청취안에 대한 주민의견청취, 구의회·도시계획위원회 자문,

---

1) 사업방식은 민자사업방식(BTO)을 준용하되, 한국사학진흥재단과 학교법인이 50%씩 출자한 특수목적법인(SPC)을 설립하고, SPC는 사업시행자가 되어 대학 내에 기숙사를 건립하고 학교에 기부채납 후 22년간 기숙사 운영권을 취득하여 공공기금 차입금을 상환하되, 기숙사 건립재원은 학교 자부담(최소 10% 필수), 국민주택기금(3년 거치 17년 상환, 연 2%) 및 사학진흥기금(22년 내외 상환, 연 4.07-4.24%) 융자를 활용함.

관련부서의 주요 의견은 기숙사의 층수문제인 것으로 파악됨. 이에 대해 대학측에서는 기숙사의 층수를 당초 추진했던 15층에서 14층으로 조정하겠다는 입장임[2].

- 이와 관련하여 저층의 주거지역(제1종일반주거지역)인 대상지 우측지역에 일조권, 조망권, 소음문제 등으로 반대민원이 있으며, 실제 14층 정도의 기숙사가 입지할 경우 시뮬레이션 분석 결과, 민원지역의 일부 주택의 경우 법적 일조권 피해[3]가 예상되므로 적절한 협의 및 보상이 필요한 상황임.

○ 한편, 서울시는 최근 대학생 기숙사 문제를 해소하기 위해 '희망서울 대학생 주거환경개선 추진계획(행정2부시장 방침 제169호)'을 수립하여 제2종일반주거지역에 건축하는 기숙사에 한하여 현행 층수제한 기준을 예외적으로 완화하겠다는 입장임.

○ 종합하면, 본 의견청취안은 중앙정부의 지원을 통해 시급한 기숙사 부족문제를 해결하기 위한 학생 기숙사 건립사업으로, 대학교 시설 변경 결정은 불가피하다고 사료됨.

- 다만, 고층 건축물 입지에 따라 일조피해를 받는 인접지 주택 거주자에 대해서는 충분한 손실보상 방안을 강구해야 할 것으로 판단됨.

---

2) 대학측 의견은, 층수문제는 본 사업이 사학진흥재단과 협의에 따라 기숙사비를 24만원으로 책정하여 추진된다는 측면에서 고려해야 하며, 14층 이하로 층수가 낮아져서 수용인원이 줄어들 경우 사업성 검토결과 기숙사비 증가요인이 발생할 것으로 예상된다는 것임.

3) 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당함(서울고법 1996.3.26 선고 나 11806 판결)

10. 질의 및 답변 요지

○ 생략

11. 토론 요지

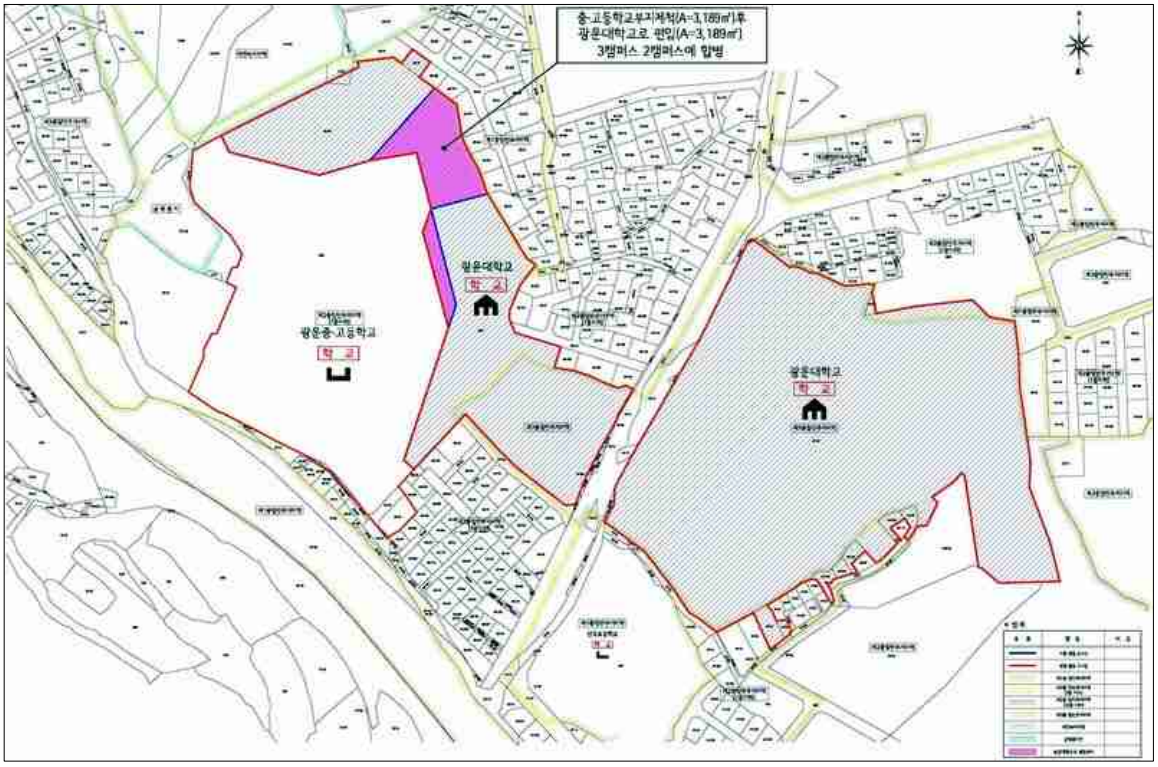
○ 생략

12. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

○ 동의 조건 : 인접한 주택지에 미치는 영향을 감안하여, 층고계획을 재검토하고 일조권 피해 주민에 대해서는 충분히 협의하여 보상토록 할 것

도시계획시설(학교) 변경결정도(안)

□ 변경결정도(지적도)



□ 세부시설조성계획도

구분	면적 (㎡)		
	기정	변경	변경후
합 계	62,865.00	증) 3,189.00	66,054.00
건축부지	25,795.75	증) 2,166.08	27,961.83
녹지부지	4,674.96	-	4,674.96
조경부지	7,007.00	증)1,363.79	8,370.79
도로부지	14,952.29	증)1,265.33	16,217.62
주차장부지	680.00	감) 202.60	477.40
광장부지	6,071.00	감) 510.60	5,560.40
운동장부지	3,684.00	감) 893.00	2,791.00

도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취안

[노원구 월계동 447-1 일대 광운대학교 도시계획시설(학교) 변경결정]

의 안 번 호	866

제출년월일 : 2012년 6월 8일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 안 건 명 : 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취(안)

2. 입안내용

○ 도시관리계획(도시계획시설 : 학교) 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치		면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	학교	대 학	합계		62,865.0	3,189.0	66,054.0		광운대학교
			1 캠퍼스	노원구 월계동 447-1 일대	44,375.0	-	44,375.0	서고시 제99호 ('74.7.15)	
			2 캠퍼스	노원구 월계동 466 일대	12,751.0	8,928.0	21,679.0	서고시 제140호 ('91.5.24)	
			3 캠퍼스	노원구 월계동 500-40 일대	5,739.0	감) 5,739.0	-	서고시 제292호 ('89.6.26)	

3. 입안사유

○ 국내 학생 기숙사 시설이 전무한 상태로 대학생의 주거난 해소를 위하여 광운중·고교부지 일부를 대학부지로 편입하여 기숙사를 건립하고자 함.

4. 도시계획사항

○ 제2종일반주거지역(7층이하, 12층이하), 일부 제1종일반주거지역, 학교

5. 도시계획안에 대한 의견청취사항

○ 공고 및 열람

- 게 재 신 문 : 2011. 10. 26자 한국경제, 세계일보
- 의견청취기간 : 2011. 10. 27 ~ 2011. 11. 9(14일간)
- 공 람 장 소 : 노원구청 도시관리과

○ 의견접수사항

관련부서	관련부서 의견	조 치 계 획	비고
시설계획과	· 각 학교의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장 가능성을 검토	· 실습장 2동(총연면적 2,588㎡), 화장실 및 창고 철거후 중·고교 부지에 전자전기실습관(연면적 2,835㎡,지상5층) 신축	반영
	· 보행동선과 차량동선의 과다한 중첩회피 등 교통안전대책 검토	· 가드휀스, 보도(2.5m) 확보 등 보차도 분리	

6. 노원구의회 의견청취

○ 일 시 : 2011. 12. 15 (제192회 정례회)

○ 청취결과

- 기숙사 건축계획의 건물층수는 주변여건과 민원을 예상하여 최대한 층수를 낮추기 바람

7. 노원구 도시계획위원회 자문

○ 자문일시 : 2012. 12. 22 (제5차 도시계획위원회)

○ 자문내용 : 기숙사 건축에 따른 학교부지 면적변경(중·고교 ⇒ 대학, 3,189㎡) 및 건물층수 완화(7층 ⇒ 15층) 결정 자문

○ 자문의견 및 조치계획

자 문 의 견	조 치 계 획	비고
· 건축물의 높이 완화는 주변에 미치는 영향을 검증할 수 있도록 계획하여 재자문토록 할 것 - 주변지형·여건과 경관과의 조화를 고려하여야 할 것으로 건축물의 적정 높이를 판단할 객관적 자료 제출 필요	· 기숙사 층수 변경 (15층 ⇒ 14층) · 경관시뮬레이션 자료 제출 · 기숙사 신축에 따른 일조량 예측자료 제출	

8. 기숙사 신축계획 관련 접수의견 및 조치결과

○ 의견 접수 기간 : 2012. 4. 18 ~ 4. 31

○ 노원구 디자인건축과

관련부서 의견	조 치 계 획	비고
· 지하 4층 굴토로 인한 인접지 지반 약화로 인한 구조적 문제 - 침하, 소음, 진동 및 분진 등 대책	· 흙막이 설계시 강성 토류벽 적용와 계측기 설치로 인접 지반 침하 방지 등 사전 검토 및 대책 강구 · 소음 및 진동을 수시 측정하여 허용기준치 이내로 유지 및 이동식 살수기로 분진 방지대책 수립	반영
· 지상 14층 고층계획으로 인한 일조권, 조망권 침해 우려 - 기존에 비해 일조량 부족 및 조망권이 침해 대책	· 남측방향의 건물폭이 좁은 건물 배치 계획으로 북측에 미치는 영향이 미미하도록 계획하였으며, 건물높이는 일조권에 관한 건축법에 의거 이격. · 조망에 대한 부분은 주거지역 상호간섭으로 인하여 주로 근경영역에서만 조망이 이루어질 것으로 예상되며, 중경이후로는 시야를 차폐하는 요소가 다수 있어 조망권 침해는 제한적 일수 있음. · 일조 및 조망에 대한 검토는 건축시 충분한 조사로 지역주민과 협의하여 시행	반영
· 고층으로 계획됨에 따른 사생활 침해 - 인근 저층 주택에 비해 고층임에 따른 인접 주택지의 사생활 침해 민원 대책	· 기숙사에서의 조망은 일반적으로 원경과 함께 주택의 지붕이 보여지는 관계로 주택에 대한 사생활 침해 요소는 미미할 것으로 사료됨,	반영

○ 주민의견

제출자	제출의견	조치계획	반영 여부
엄옥임 외 285인	· 일조권, 조망권 침해가 상당하며, 신축부지 인근 노후빌라의 경우 지반 침하 등으로 붕괴우려가 있으므로 기숙사 신축은 절대 반대함.	· 흙막이 설계 시 강성 토류벽체를 적용하고 인접지반 침하 및 빌라의 안정성에 대한 사전검토 및 대책 강구	반영
황재희 외 4인	· 일조권, 소음문제 등으로 절대 반대	· 일조 및 조망에 대한 검토는 건축시 충분한 조사로 지역주민과 협의	반영
이정희 외 1인	· 주민설명회 등 사전안내가 필요함 (전화민원사항)	· 차후 건축허가시 설명회 등 주민 협의토록 하겠음.	반영

9. 노원구 도시계획위원회 재자문

○ **자문일시 :** 2012. 5. 10 (제3차 도시계획위원회)

○ **자문내용 :** 기숙사 건축에 따른 학교부지 면적변경(중·고교 ⇒ 대학, 3,189㎡) 및 건물층수 완화(7층 ⇒ 14층) 결정 자문

○ **재자문 결과 :** 기숙사 신축의 필요성은 인정되나 해당 용도지역과 주변지역 여건을 고려할 때 높이제한 완화는 바람직하지 않은 것으로 판단됨.

10. 도시계획 환경성검토 결과

○ 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하)으로서 기존 고교 건축물을 철거하고, 대학 기숙사 건립하는 사안으로 주변 환경에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.

11. 재원조달방안

○ **시행주체 :** 학교법인 광운학원

○ **소요예산 :** 23,140백만원

○ **재원조달 :** 학교법인(10%), 국민주택기금(56%), 한국사학진흥재단(34%)

12. 편입토지 및 저촉건물 현황

○ **편 입 토 지 :** 1필지, 3,198㎡(교지)

- 광운 중•고등학교 일부 면적 제척후 대학교 부지로 편입

○ **저촉지장물 :** 없음

첨 부 : 도시관리계획 변경결정(안) 도면 1부. 끝.

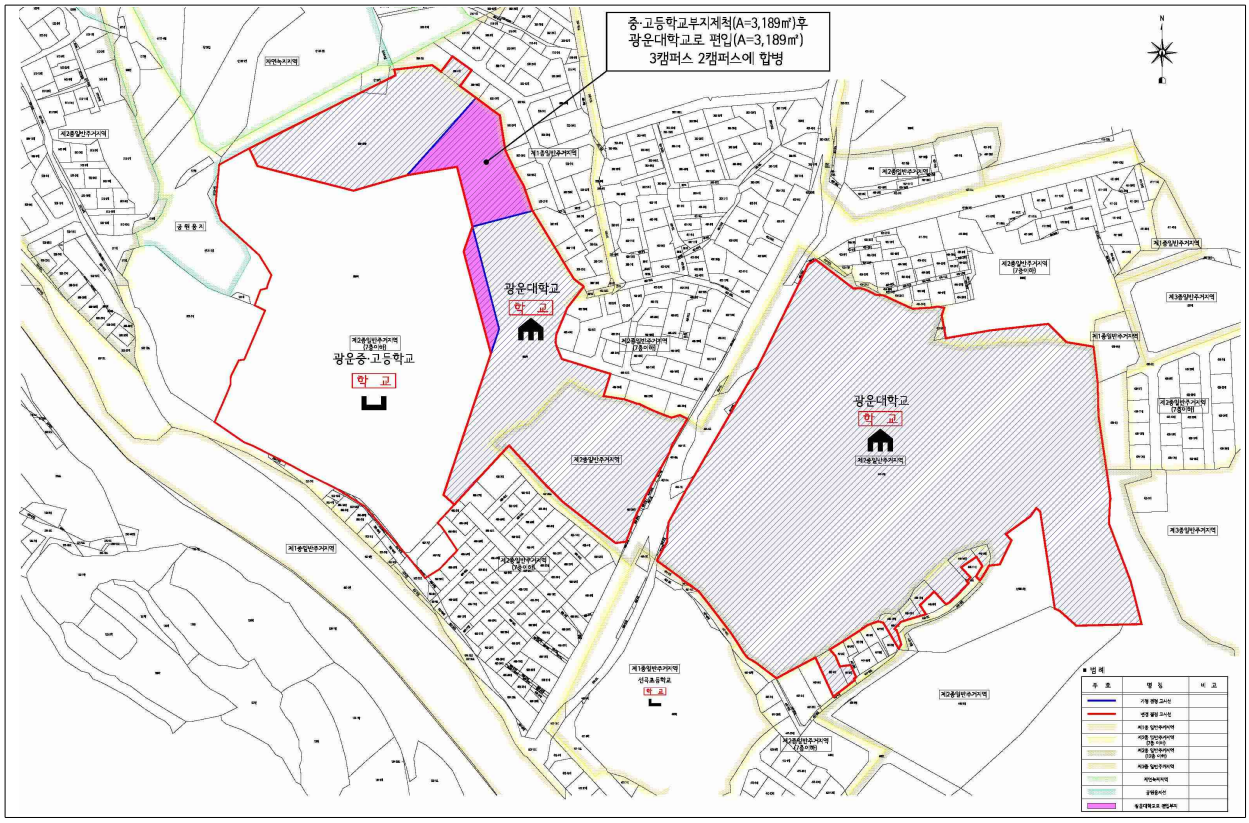
위 치 도

월계공원
제3종
중·고등학교부지 제척(A=3,189㎡)후
광운대학교로 편입(A=3,189㎡)
3캠퍼스에서 2캠퍼스로 합병
제2종(7층)
제2종(7층)
광운중 고등학교
제2종(12층)
광운대학교
제3종
한천로
제2종(7층)
우이천
성
북
구

항 공 사 진

중·고등학교부지 제척(A=3,189㎡)후
광운대학교로 편입(A=3,189㎡)
3캠퍼스에서 2캠퍼스로 합병
광운 중·
고등학교
광운 대학교
광운대학교
광운중·고등학교
선곡
초등학교

지 적 도



도시계획시설(학교) 세부시설조성계획도

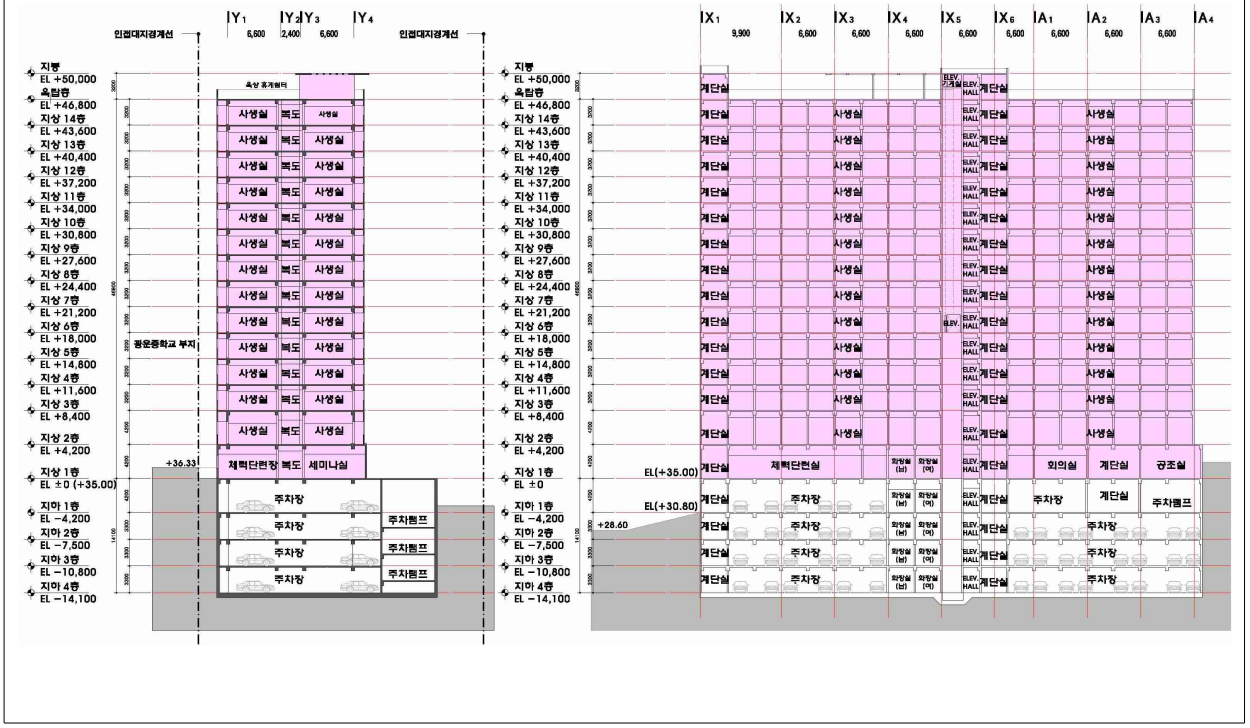
□ 토지이용계획조서

구분	면적 (㎡)		
	기정	변경	변경후
합 계	62,865.00	증) 3,189.00	66,054.00
건축부지	25,795.75	증) 2,166.08	27,961.83
녹지부지	4,674.96	-	4,674.96
조경부지	7,007.00	증)1,363.79	8,370.79
도로부지	14,952.29	증)1,265.33	16,217.62
주차장부지	680.00	감) 202.60	477.40
광장부지	6,071.00	감) 510.60	5,560.40
운동장부지	3,684.00	감) 893.00	2,791.00

현 황 사 진

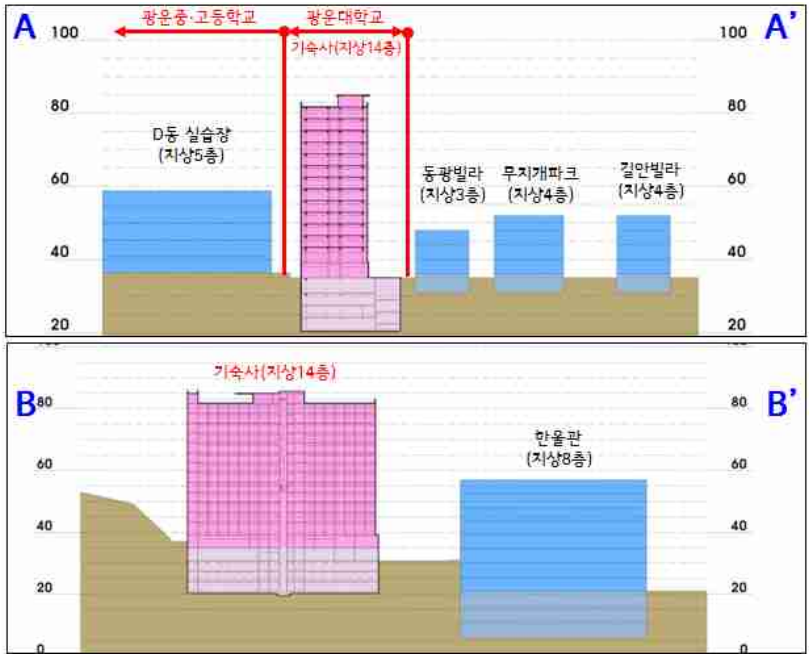
연구관및학생극장
한 울 관
B동실습장[철거]
C동실습장[철거]

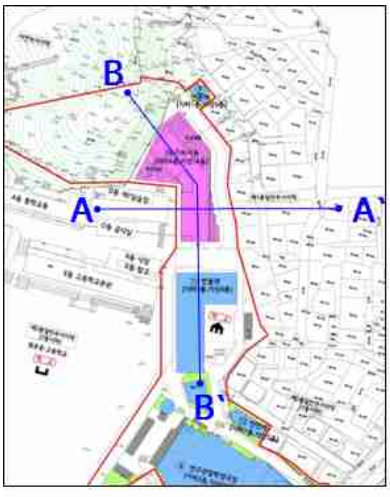
단 면 도


인접대지경계선
인접대지경계선
지붕 EL +50,000
옥탑층 EL +46,800
지상 14층 EL +43,600
지상 13층 EL +40,400
지상 12층 EL +37,200
지상 11층 EL +34,000
지상 10층 EL +30,800
지상 9층 EL +27,600
지상 8층 EL +24,400
지상 7층 EL +21,200
지상 6층 EL +18,000
지상 5층 EL +14,800
지상 4층 EL +11,600
지상 3층 EL +8,400
지상 2층 EL +4,200
지상 1층 EL ±0 (+35.00)
지하 1층 EL −4,200
지하 2층 EL −7,500
지하 3층 EL −10,800
지하 4층 EL −14,100
사생실
복도
체력단련장
세미나실
주차장
주차램프
계단실
회의실
공조실
EL(+35.00)
EL(+30.80)
+28.60
+36.33

조 감 도

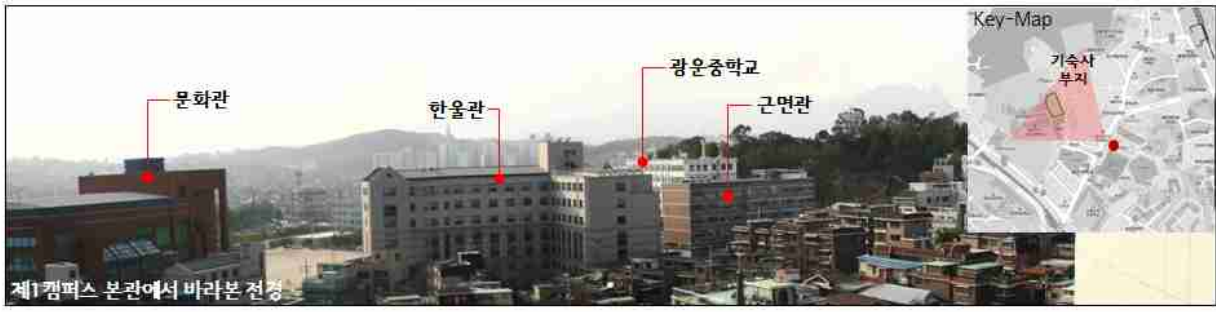
주변현황 단면도





건물명	층수
기숙사	지하4층, 지상14층

경관시뮬레이션

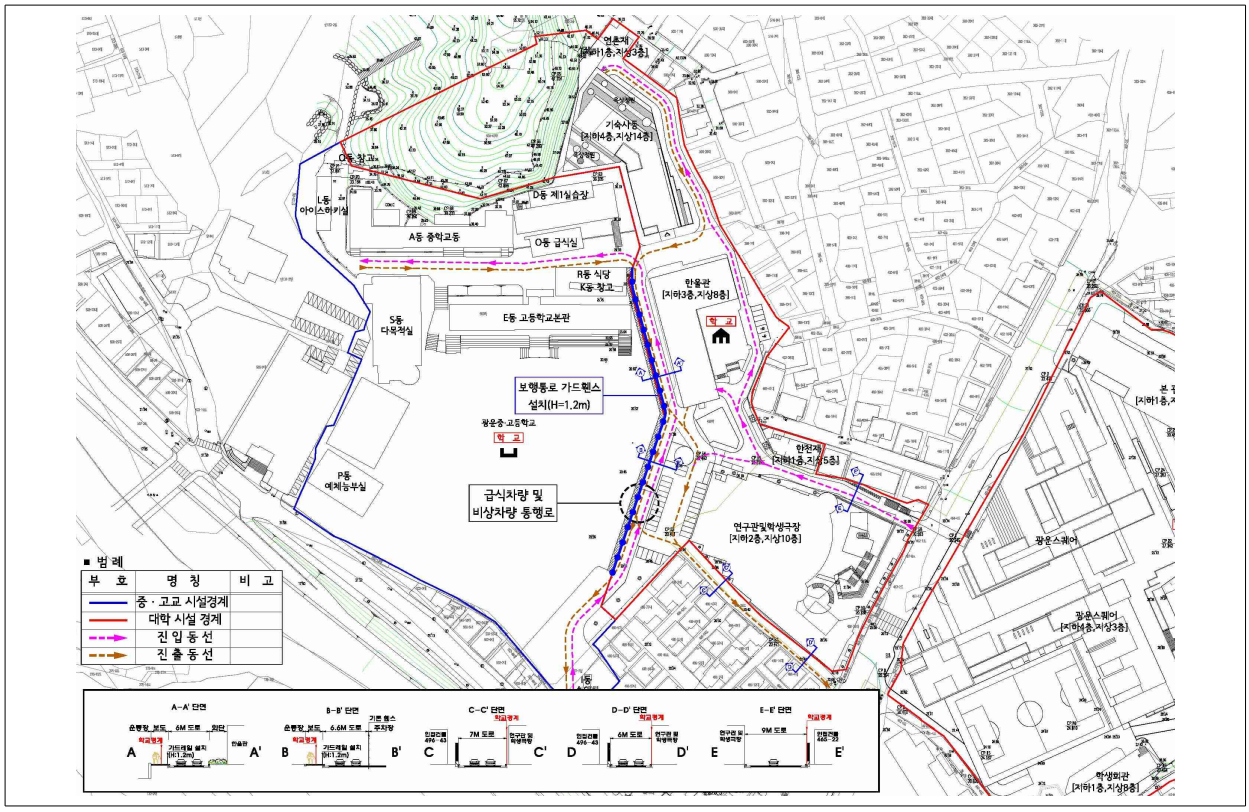
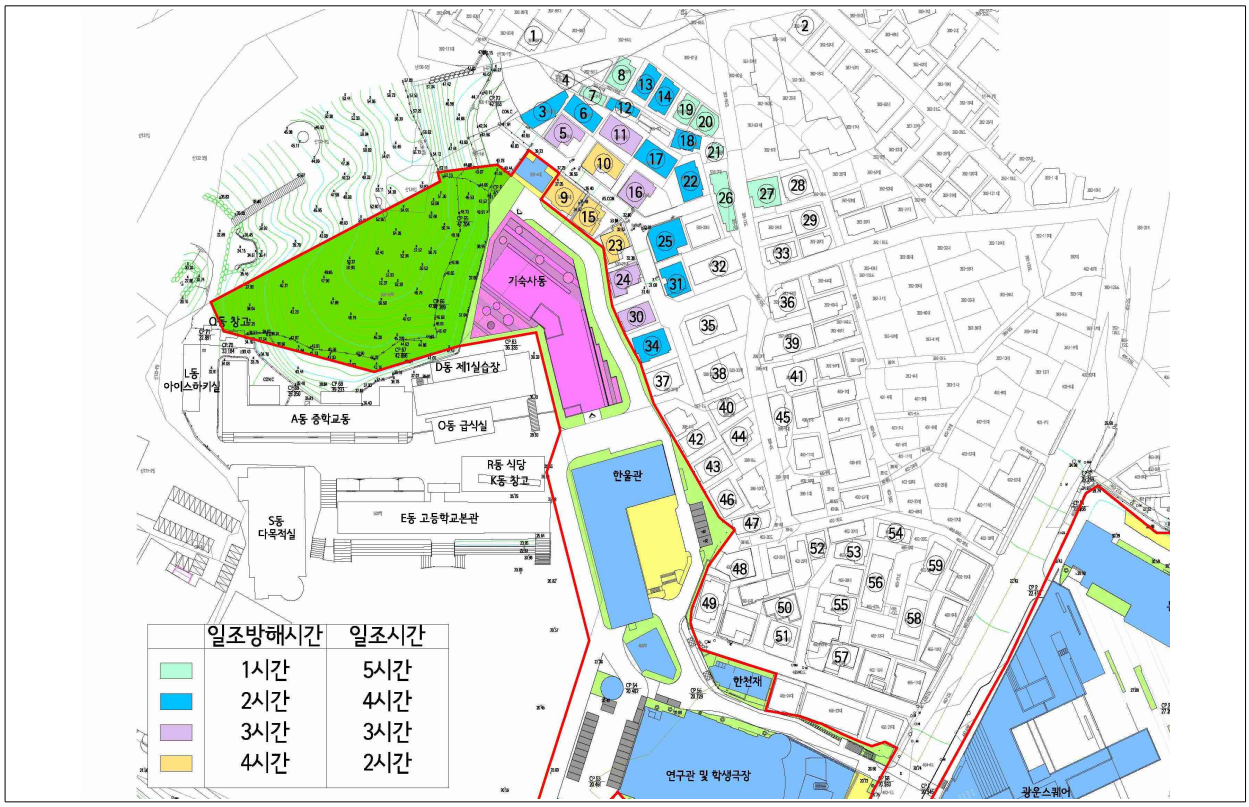


건축계획

- ○ **건축면적 : 2,166.08㎡**
- ○ **연 면 적 : 25,282.70㎡**
- ○ **높　　이 : 지하 4층, 지상 14층**
- ○ **세부용도 : 교육연구시설(기숙사)**

구 분		면 적(㎡)	용 도	비 고
지상층	지상3~14층	1,090.06	기숙사 (1,2인실)	35실
	지상2층	1,090.06	기숙사 (1,2인실), 사감실	34실
	지상1층	2,015.87	독서실, 세미나실, 관리/행정,식당	
소　계		16,186.65		
지하층	지하1층	2,443.92	주차장	
	지하2층	2,355.78	주차장	
	지하3층	1,914.43	주차장	
	지하4층	2,381.92	주차장, 기계/전기실, 비상발전기실, 물탱크	
소　계		9,096.05		
합　계		25,282.70		454실(908명)

교통안전대책도



기숙사 신축에 따른 일조량 예측도