

도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 서울시립대학교 -

의안 번호	2868
----------	------

제출년월일 : 2025년 5월 26일
제출자 : 서울특별시

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
학 교	대 학 (서울시립대학교)	동대문구 전농동 90 일대	270,595	-	270,595	서고 제151호 (1975.9.26)	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)

나. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획 : 기정

구 역	구 분	면 적 (㎡)	구 역	구 분	면 적 (㎡)
일반관리구역	①	43,384	외부활동구역	⑦	9,817
	②	49,239		⑧	10,758
	③	47,831	소 계		20,575
	④	42,466	녹지보존구역	⑨	5,887
	⑤	3,720		⑩	4,301
소 계		186,640		⑪	39,846
상징경관구역	⑥	13,346	소 계		50,034
소 계		13,346	합 계		270,595

2) 구역계획 : 변경

구 역	구 분	면 적 (㎡)	구 역	구 분	면 적 (㎡)
일반관리구역	①	43,384	외부활동구역	⑥	9,817
	②	49,239		⑦	10,758
	③	50,551	소 계		20,575
	④	43,466	녹지보존구역	⑧	5,887
				⑨	4,301
소 계		186,640		⑩	39,846
상징경관구역	⑤	13,346	소 계		50,034
소 계		13,346	합 계		270,595

3) 밀도계획 (건폐율) : 변경없음

구분	밀도산정 기준면적(m ²)	조례 건폐율(%)	사용 건폐율(%)	관리 건폐율(%)	비고
제1종일반주거지역	16,826	60.0	24.0	28.0	○ 밀도 산정시 제외한 면적 -비오톱 1등급지 : 33,482m ² ※ 산정기준 면적 계산 270,595m ² -33,482m ² =237, 113m ²
제1종일반주거지역 (자연경관지구)	193,427	30.0			
제2종일반주거지역	26,860	60.0	18.9		
계	237,113	35.5	23.4		

※ 학교용지 면적(270,595m²) 대비 법정건폐율 31.1%, 사용건폐율 20.5%

4) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 기정

구역 구분	면적 (밀도산정 기준면적)	용 적 률 (%)					높이(m)	비고
		조례 용적률	사용 용적률	계획 용적률	이전 용적률	관리 용적률		
①	43,384	177.5	79.6	104.1	-	114	• 지표로부터 12~50m 이하	
②	49,239	150.0	108.1	117.4	-	127	• 지표로부터 24~28m 이하	
③	47,831	150.0	97.8	131.0	-	140	• 지표로부터 24~28m 이하	
④	42,466	150.0	102.1	128.8	-	138	• 지표로부터 28m 이하	
⑤	3,720	150.0	-	134.4	-	140	• 지표로부터 28m 이하	
⑥	13,346	150.0	16.8	-	-	19	• 지표로부터 8m 이하 (기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)	상징경관구역 (자작마루, 박물관,경농관)
⑦	9,817	165.2	-	-	-	3	• 지표로부터 12m 이하 (기존 건축물 및 외부공간 부대시설에 한하여 허용)	외부활동구역 (대운동장, 지하주차장)
⑧	10,758	150.0	33.8	-	-	36	• 지표로부터 22m 이하 (기존 건축물 및 외부공간 부대시설에 한하여 허용)	외부활동구역 (하늘뚝, 음악관)
⑨	5,887 (0)	150.0	0.2	-	-	0.2	• 기존 건축물 현 범위내 활용	녹지보존구역 (시대동산, 암석표본실)
⑩	4,301 (0)	150.0	-	-	-	-	-	녹지보존구역 (배봉산지락)
⑪	39,846 (16,552)	150.0	-	-	-	-	-	

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

5) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 변경

구역 구분	면적 (밀도산정 기준면적)	용 적 률 (%)					높이(m)	비고
		조례 용적률	사용 용적률	계획 용적률	이전 용적률	관리 용적률		
①	43,384	177.5	79.6	104.1	-	114	• 지표로부터 12~50m 이하	
②	49,239	150.0	108.1	117.4	-	127	• 지표로부터 24~28m 이하	
③	50,551	150.0	92.5	139.9	-	140	• 지표로부터 24~35m 이하	
④	43,466	150.0	99.7	121.4	-	138	• 지표로부터 28m 이하	
⑤	13,346	150.0	16.8	-	-	19	• 지표로부터 8m 이하 (기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)	상징경관구역 (자곡마루 박물관, 경농관)
⑥	9,817	165.2	-	-	-	3	• 지표로부터 12m 이하 (기존 건축물 및 외부공간 부대시설에 한하여 허용)	외부활동구역 (대운동장, 지하주차장)
⑦	10,758	150.0	33.8	-	-	36	• 지표로부터 22m 이하 (기존 건축물 및 외부공간 부대시설에 한하여 허용)	외부활동구역 (하늘뿔, 음악관)
⑧	5,887 (0)	150.0	0.2	-	-	0.2	• 기존 건축물 현 범위내 활용	녹지보존구역 (사대동산, 암석표본실)
⑨	4,301 (0)	150.0	-	-	-	-	-	녹지보존구역 (배봉산자락)
⑩	39,846 (16,552)	150.0	-	-	-	-	-	

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

6) 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
대학 (서울시립대학교)	- 일반관리구역 3구역 - 47,831㎡ → 50,551㎡ (증 2,720㎡) - 사용용적률 : 97.8% → 92.5%(감5.3%) - 계획용적률 : 131% → 139.9%(증8.9%) - 일반관리구역 4구역 - 42,466㎡ → 43,466㎡ (증 1,000㎡) - 사용용적률 : 102.1% → 99.7%(감2.4%) - 계획용적률 : 128.8% → 121.4%(감7.4%) - 일반관리구역 5구역 - 삭제 → 녹지보존구역 - 녹지보존구역 : 면적 변경 없음	5구역(아름숲 부지)은 캠퍼스와 이격되어 학생이용에 한계가 있고, 배봉산의 녹지축을 강화시키고, 주민편의공간 설치 필요 - 구역간 교환을 통해 캠퍼스간 연계가 용이한 합리적인 위치로 기숙사 클러스터 재구축 - 대학 경쟁력 강화 및 미래 핵심 인재 양성을 위한 융복합 첨단분야 연구시설 부지 추가 확보 (바이오메디컬관)
	- 일반관리구역 3구역 - 높이 : 24~28m → 24~35m (증7m)	- 서울시립대학교 전체 건폐율 부족 문제와 부족한 기숙사 확보를 위해 높이계획 완화 필요 - 배후 산지 높이 관리 기준에 따라 7부 능선 (87.6m) 이내 높이계획

3. 입안사유

- 기숙사 수용률 제고 및 학생 거주 환경 개선을 위한 기숙사 증축과 인재 육성을 위한 부족한 교육연구시설 확보를 위해 세부시설조성계획 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 자연경관지구
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 4. 17. ~ 5. 1.
- 계 재 신 문 : 서울경제, 머니투데이
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 동대문구 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의를부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 기후환경 정책과	○ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 ○ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	▶ 환경성 검토서의 온실가스 항목에서 녹지공간 확보, 녹색건축물 인증, 신·재생에너지 확보 등 저감방안을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음	반영
	○ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음	
	○ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것	▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음	

협의를부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
	○ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 ○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것 ○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음 ▶ 경사지형 및 주변 자연환경, 바람길 등을 고려한 높이계획 및 건축배치계획을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음 ▶ 신·증축 예정 건축물에 관하여 투수성 포장, 물막이 판 설치 등을 조성할 계획이 있으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음	
서울시 친환경건물과	○ 본 사업은「서울특별시 환경영향평가 조례」에 따라 환경영향평가 협의를 득하였으나 금회 사업계획의 변경이 동 조례 시행규칙 제15조 제3항에 해당하는 경우 환경보전방안을 마련하여 시장의 의견을 들어야 함	▶ 사업 진행시 환경보전방안을 마련하도록 하겠음	반영
서울시 도로관리과	○ 굴착깊이20m 이상시「지하안전관리에 관한 특별법」제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상이며, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수 바람 ※ 굴착깊이10m 이상 20m미만 굴착공사시: ‘소규모 지하안전평가’ 대상 ○ 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여 함. ○ 또한 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하여야 함 ○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함	▶ 굴착깊이 20m 미만으로 해당되지 않음	반영
서울시 자원순환과	○ 사업시행시 아래 사항이 반영이 되도록 조치 필요 <건설폐기물> - (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시) - (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함. <사업장폐기물> - 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. - 사업 시행 이후, 배출시설 설치·운영 사업장은 폐기물을 1일 평균 100킬로그램 이상, 그 외 사업장은 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. - 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를	▶ 환경성 검토서의 친환경적 자원순환 항목에서 공사시 발생하는 폐기물 처리에 대한 저감방안을 마련하였음 - 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 폐기물을 처리할 계획임	반영

협의를부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
	확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함. <지정폐기물> - 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리		
서울시 도시계획과	○ 자연경관지구 전농지구 내 서울시립대학교의 계획시설(학교) 세부시설 조성계획변경 결정(변경)에 대한 사항으로 자연경관지구의 지정 목적과 취지를 고려하여 적절한 높이계획 수립 필요	▶ 배후산지(배봉산) 경관을 고려하여 배후산지 높이관리 기준을 적용하였으며 산지의 7부 능선 보호 및 자연경관지구의 목적과 취지를 고려하여 주변과의 조화를 이룰 수 있도록 35m→28m로 높이 계획을 조정하였음	반영
서울시 도시계획 상임기획과	○ 기숙사 증축을 위한 일반관리구역③의 높이계획 변경(기정 녹지보존구역 → 일반관리구역 35m)은 주변 높이계획(일반관리구역 28m, 외부활동구역 22m)을 고려하여 적정성을 검토하고, 기숙사 1층 주차장(23대) 계획의 필요성 및 지하층 주차장 확보 등과 연계한 높이 조정 방안 검토	▶ 주변 높이계획을 고려하여 기숙사 증축을 위한 일반관리구역③의 높이계획을 35m→28m로 조정하였으며 이에 따라 기숙사 계획 층수를 7층으로 조정하였음 ▶ 기숙사 1층은 배봉산 산채길 연계를 위해 필로티로 조성하고 효율적인 공간 활용 및 경사지형으로 인한 채광문제를 고려하여 주차장으로 계획하였으나, 추후 사업시행시 지하주차장 계획을 고려하여 검토하겠음	반영
서울시 대기정책과	○ 사업시행시 아래 사항을 준수하기 바람 - 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용 - 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 작업조정 및 근로자 보호 조치 - 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 - 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 동안의 공사 시 저감대책을 수립 반영 - 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도로 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도로 사용	▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음	반영
서울시 수변감성 도시과	[공동사항] ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음	반영
동대문구 도시계획과	○ 서울시고시 제2020-94호(2020.3.5.)로 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)된 이후 건축허가 사항 미반영으로 반영 필요	▶ 서울시고시 제2020-94호 세부시설조성계획 결정(변경)된 이후 건축허가 사항을 반영하여 건축물 조서 및 사용밀도를 변경하였음	반영

7. 기 타

○ 재원조달계획

(단위:백만원)

공종별	총사업비	비 고
계	125,762	
시비	125,762	

○ 연차별 예산계획 (기숙사)

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2026년	2027년	2028년	2029년	비고
계	42,309	1,632	13,559	13,559	13,559	-
시비	42,309	1,632	13,559	13,559	13,559	-

○ 연차별 예산계획 (바이오메디컬관)

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2033년	2034년	2035년	비고
계	83,453	3,637	39,908	39,908	-
시비	83,453	3,637	39,908	39,908	-

○ 환경성 검토 결과 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음

○ 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨

○ 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망 되지 않고, 산지 스카이라인을 해치지 않는 높이로 조성하여 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함

○ 주요 추진경위

- '75. 09. 26. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
- '15. 12. 03. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 변경 결정
- '20. 03. 05. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)
- '25. 03. 14. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '25. 04. 17. : 열람공고 및 관계부서 협의

⇒ 기 간 : '25. 4. 17. ~ 5. 1. (서울경제, 머니투데이)

붙 임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 끝.

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 노송이 (☎ 2133-8413)

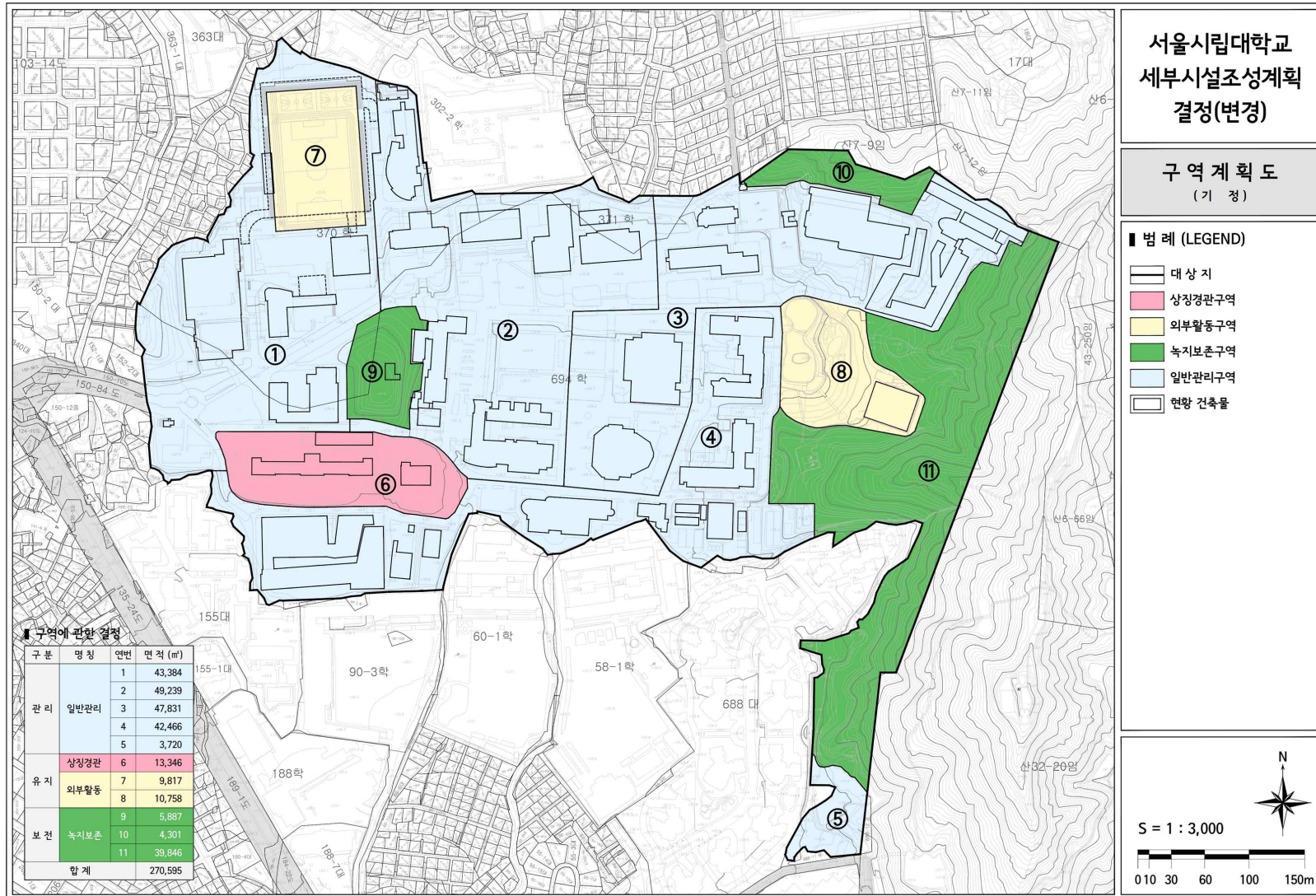
□ 위치도



□ 대학 전체 전경사진



붙임 2 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)



서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

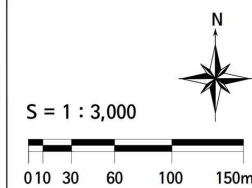
구역 계획도 (변경)

■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 현행 건축물

■ 구역에 관한 결정

구분	명 칭	연번	면적 (㎡)
관 리	일반관리	1	43,384
		2	49,239
		3	50,551
		4	43,466
유 지	상징경관	5	13,346
	외부활동	6	9,817
		7	10,758
보 전	녹지보존	8	5,887
		9	4,301
		10	39,846
합 계			270,595



서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

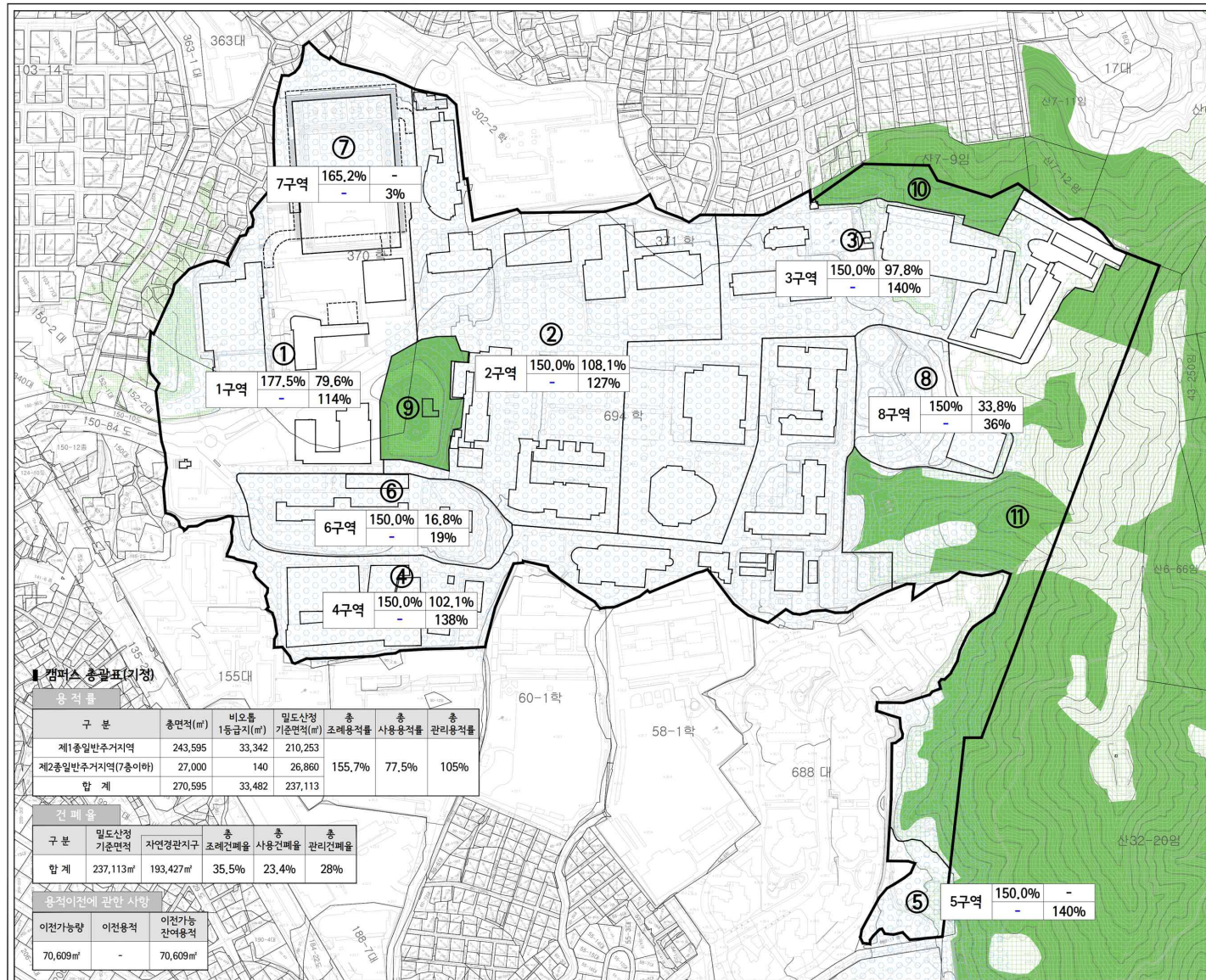
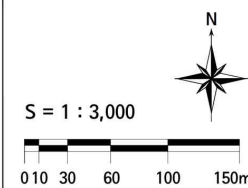
밀도계획도 (기정)

■ 범례 (LEGEND)

- 대상지
- 용적률 초과관리구역
- 자연경관지구
- 구릉지
- 비오름1등급지
- 현행 건축물

밀도관리에 관한 도표

구역	조례용적률	사용용적률
	이전용적률	관리용적률



서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

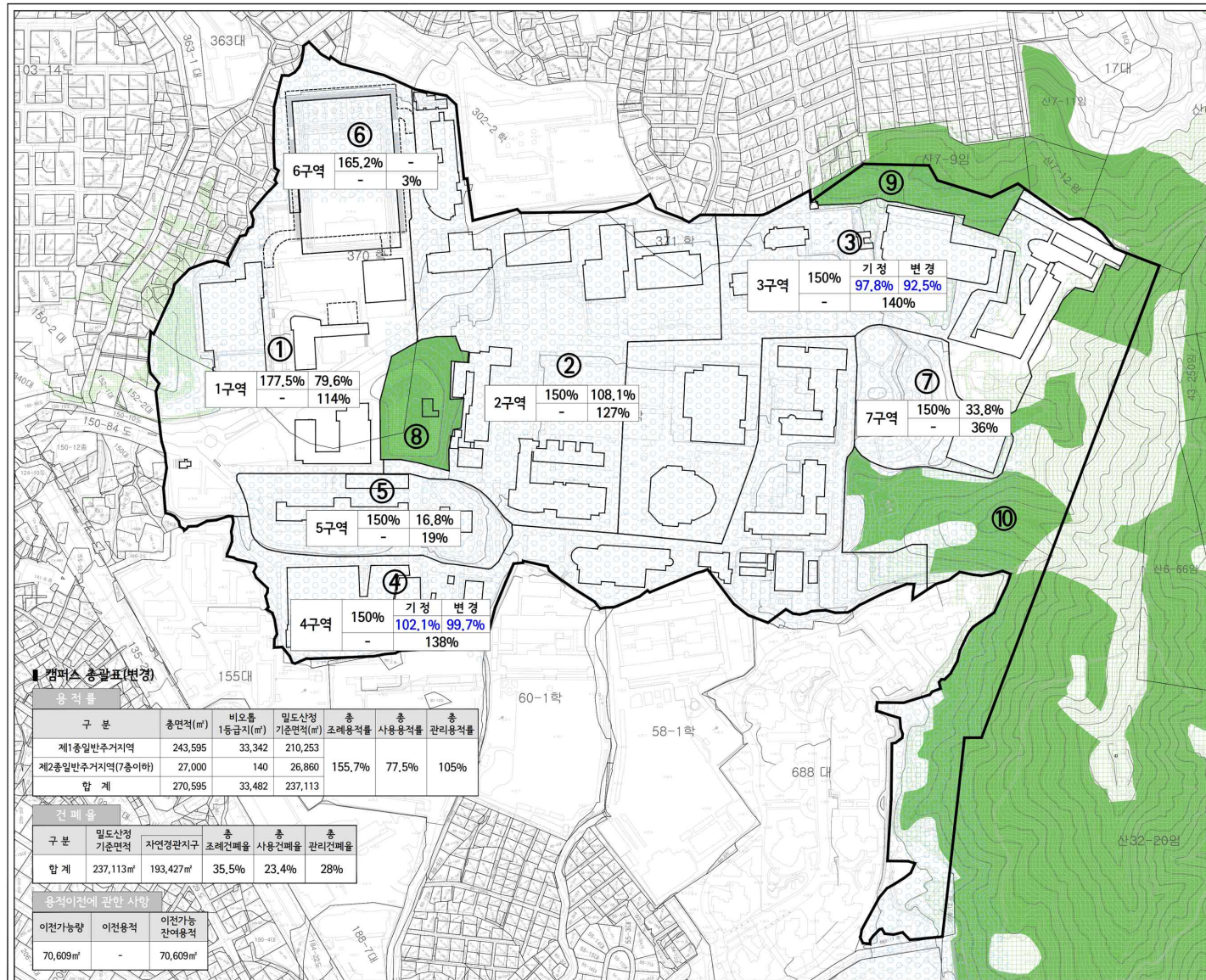
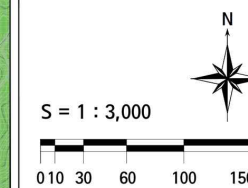
밀도계획도 (변경)

■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 용적률 초과관리구역
- 자연경관지구
- 구릉지
- 비오톱1등급지
- 현행 건축물

밀도관리에 관한 도표

구 역	조례용적률	사용용적률
	이전용적률	관리용적률

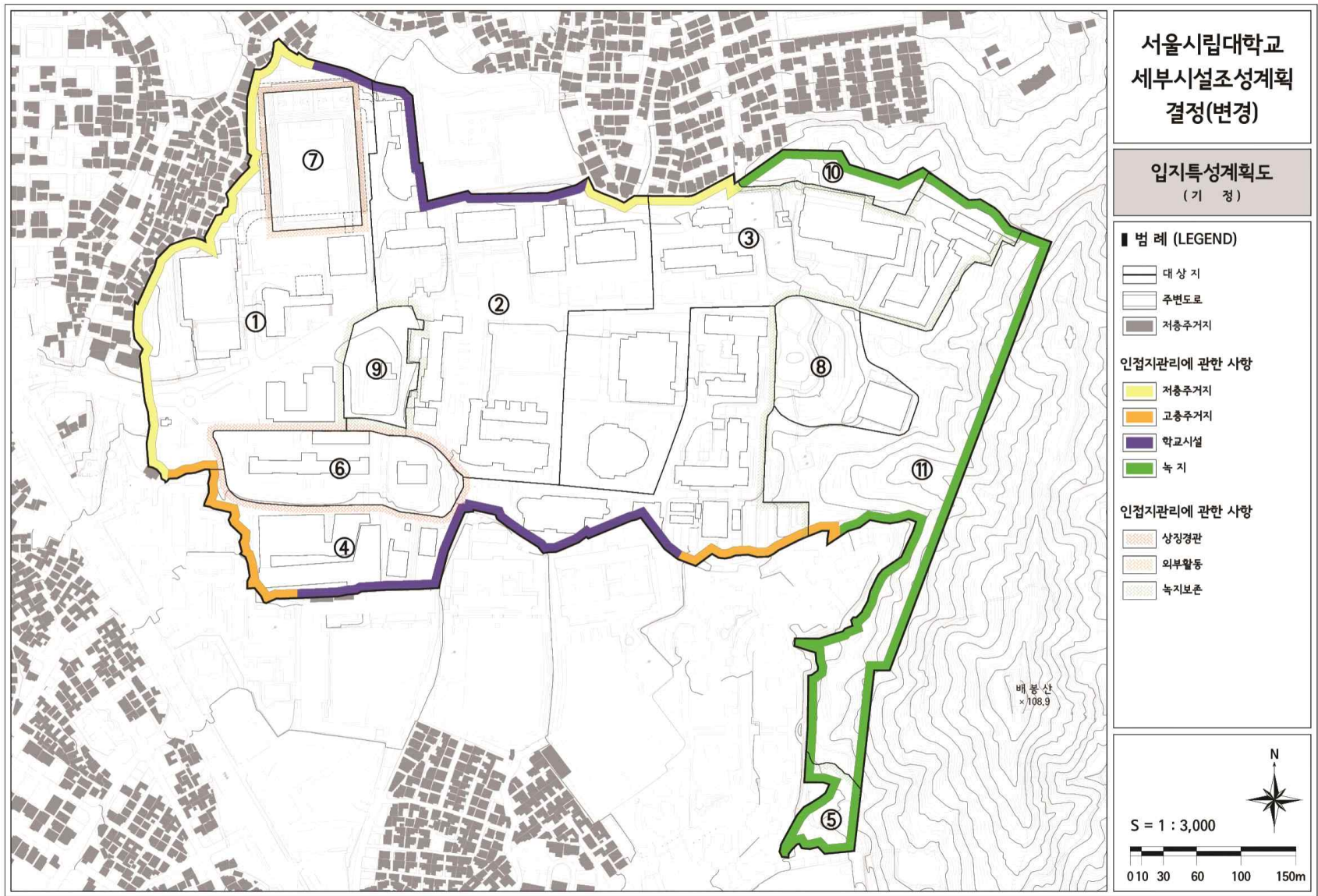


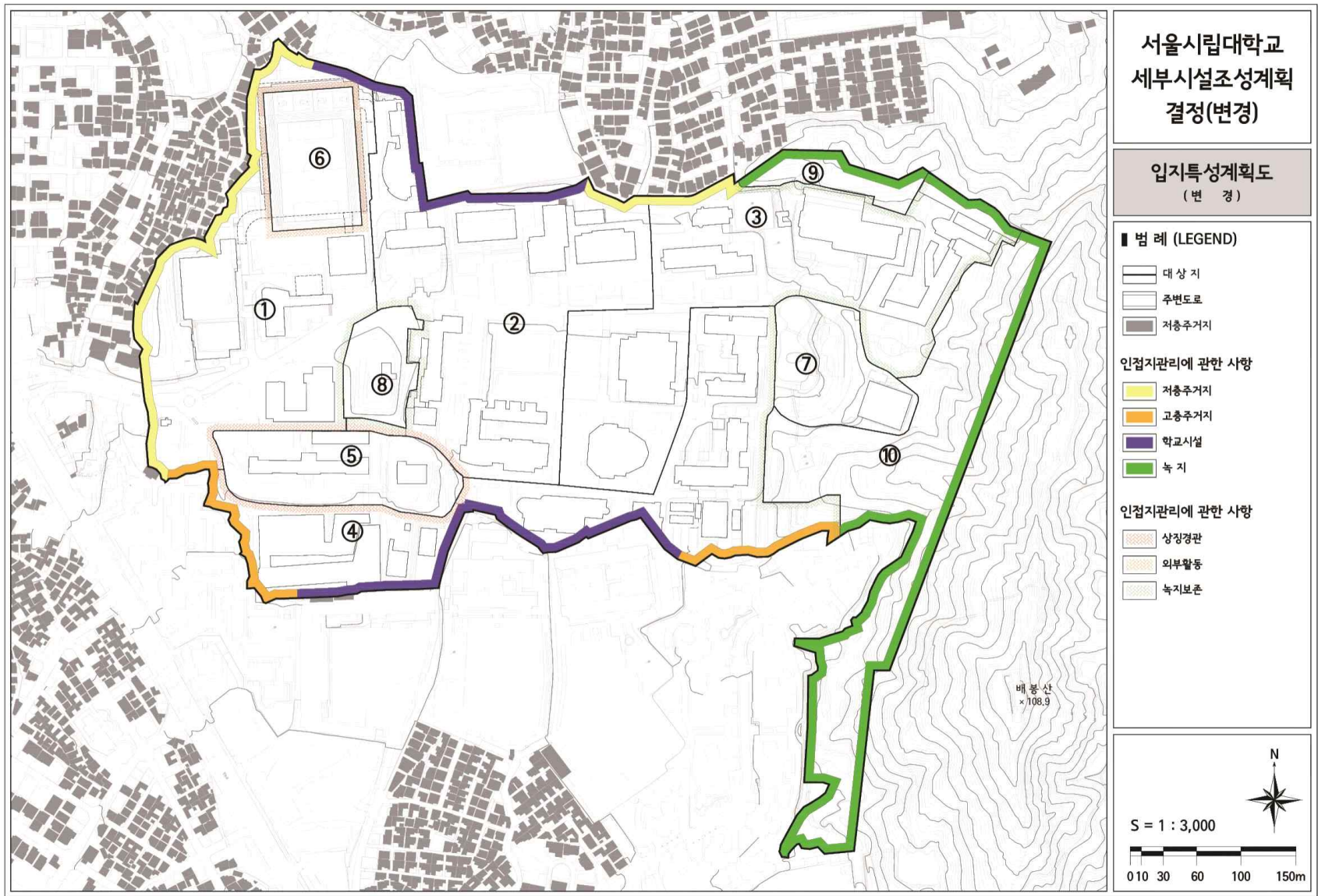
■ 캠퍼스 총괄표(변경)

용 적 륜		구 분		총면적(㎡)	비오톱 1등급지(㎡)	밀도산정 기준면적(㎡)	총 조례용적률	총 사용용적률	총 관리용적률
제1종일반주거지역				243,595	33,342	210,253			
제2종일반주거지역(7층이하)				27,000	140	26,860	155.7%	77.5%	105%
합 계				270,595	33,482	237,113			

건 폐 율		구 분		밀도산정 기준면적	자연경관지구	총 조례건폐율	총 사용건폐율	총 관리건폐율
합 계				237,113㎡	193,427㎡	35.5%	23.4%	28%

용적이전에 관한 사항		
이전가능량	이전용적	이전가능 잔여용적
70,609㎡	-	70,609㎡





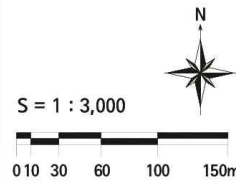


서울시립대학교
세부시설구성계획
결정(변경)

건축물 배치계획도
(기 정)

범례 (LEGEND)

- 대상지
- 현황 건축물



서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

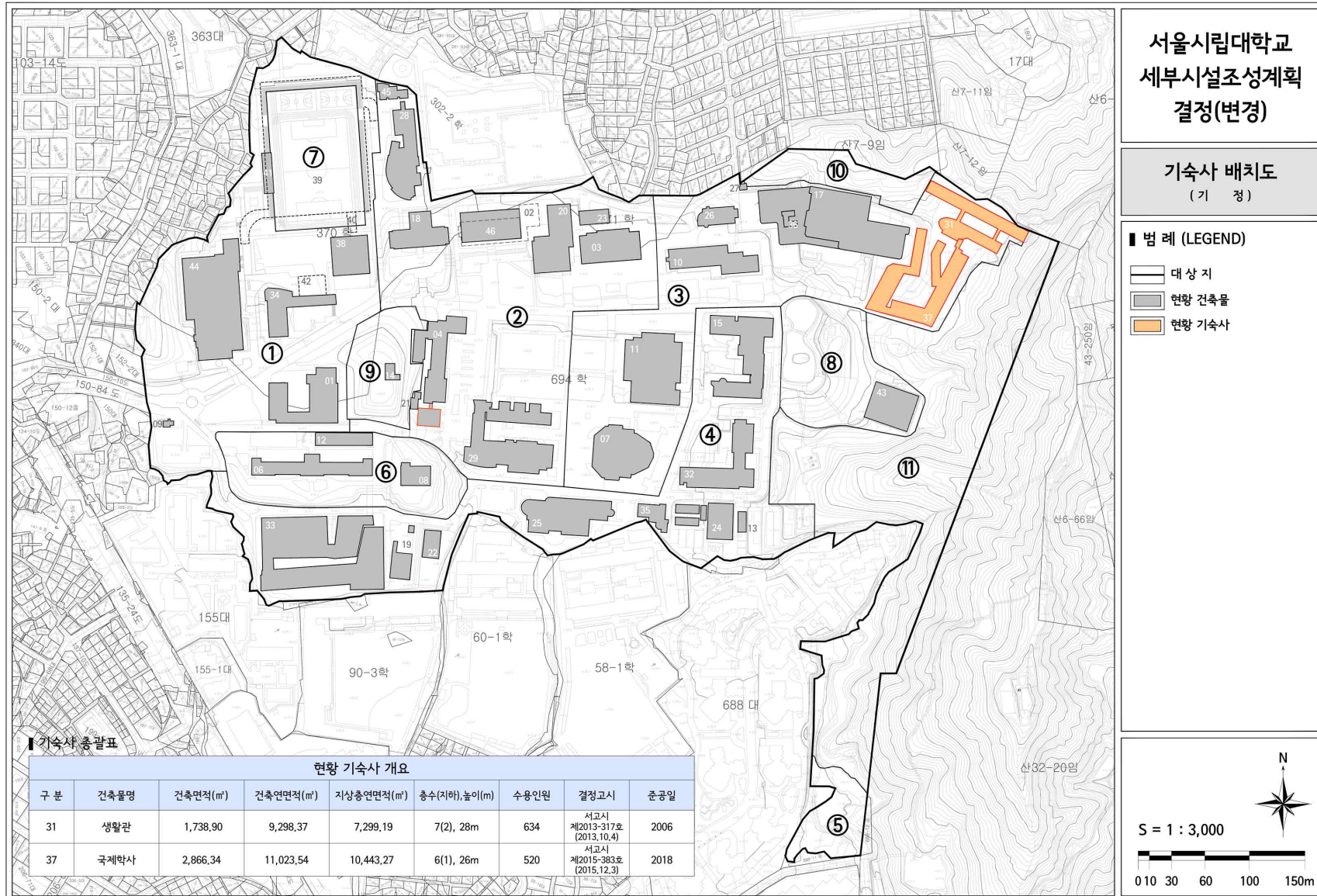
기숙사 배치도 (기 정)

범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 현황 건축물
- 현황 기숙사

기숙사 총괄표

현황 기숙사 개요								
구 분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수(지하),높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
31	생활관	1,738.90	9,298.37	7,299.19	7(2), 28m	634	서고시 제2013-317호 (2013.10.4)	2006
37	국제학사	2,866.34	11,023.54	10,443.27	6(1), 26m	520	서고시 제2015-383호 (2015.12.3)	2018



서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

기숙사 배치도 (변경)

■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 신축예정 기숙사

■ 기숙사 총괄표

현황 기숙사 개요

구 분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상총연면적(㎡)	층수(지하)·높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
31	생활관	1,738.90	9,298.37	7,299.19	7(2), 28m	634	서고시 제2013-317호 (2013.10.4)	2006
37	국제학사	2,866.34	11,023.54	10,443.27	6(1), 26m	520	서고시 제2015-383호 (2015.12.3)	2018

신축예정 기숙사 개요

구 분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상총연면적(㎡)	층수(지하)·높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
47	기숙사(중축예정)	1,600.00	8,900.00	8,200.00	10(1), 35m	460	-	-

