

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

- 성신여자대학교, 성신 초·중학교 -

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2471호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 2월 3일
- 라. 회 부 일 : 2025년 2월 6일

2. 입안사유

- 대학시설 용지 내 초·중학교를 분리하여 그 시설의 목적에 맞게 체계적으로 관리
- 자체 사업성 분석 결과 등을 고려하여 '13년 결정된 기숙사 계획을 야외정원으로 변경하여 지역주민과 대학 간 지역상생을 도모하고자 함

3. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		기정	변경		기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	대학	대학	성북구 돈암동 173-1번지 일대	79,960	(감)12,395	67,565	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류 변경 (대학→초·중 학교)
변경	②	대학	초·중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395		

2) 변경사유서

도면 표시 번호	학교명		변 경 내 용	변 경 사 유
	대학	초·중학교		
①,②	성신여자 대학교	성신초등학교 성신여자중학교	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대학시설용지 중 일부를 변경하여 초·중학교 시설용지로 사용하고자 함 ○ 면적:12,395㎡(대학→초·중학교) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대학시설용지 중 현재 도로로 구분되어 있는 초·중학교를 시설의 종류에 맞도록 변경하여 각각 사용하고자 함

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구 역		구 분	면 적 (㎡)	비고
관 리	일반관리구역	①	44,152.0	
		②	6,679.0	
	소 계		50,831.0	
유 지	외부활동구역	③	6,186.0	
		④	3,143.0	
	소 계		9,329.0	
보 존	녹지보존구역	⑤	3,993.0	
		⑥	1,557.0	
		⑦	1,855.0	
	소 계		7,405.0	
합 계			67,565.0	

2) 밀도계획 (건폐율)

구분		밀도산정기준면적(m)		조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	60.00	60.00	40.14	34.59	41.00	40.00	
	제2종 일반주거지역	52,888	52,660	60.00		39.36		40.00		
합 계		67,748	67,565	60.00	60.00	39.53	34.59	40.22	40.00	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

3) 밀도계획 (용적률)

구분		밀도산정기준면적(m)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	200.00	200.00	192.17	171.56	200.00	188.05	
	제2종 일반주거지역	52,888	52,660	200.00		200.19		200.00 (200.19)		
합 계		67,748	67,565	200.00	200.00	198.39	171.56	200.00	188.05	

※ ()는 기존시설임.

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

구분	밀도산정 기준면적(m ²)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		이전 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
수정 캠퍼스	①일반	44,152	200.00	200.00	198.39	228.13	-	+50.00	200.00	250.00	③,④,⑤,⑥구역에서 용적이전받음 (면적:22,076m ²)	
	②일반	6,679		200.00		149.54		-		165.00		
	③외부	6,186		200.00		-		-117.46		5.00	①구역으로 용적 이전 (면적:7,266m ²)	
	④외부	3,143		200.00		165.48		-		170.00		
	⑤녹지	3,993		200.00		-		-200.00		-		①구역으로 용적 이전 (면적:7,986m ²)
	⑥녹지	1,557		200.00		-		-200.00		-		①구역으로 용적 이전 (면적:3,114m ²)
	⑦녹지	1,855		200.00		-		-200.00		-		①구역으로 용적 이전 (면적:3,710m ²)
계	67,748	67,565	200.00	200.00	171.56	-	-	200.00	188.05			

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

5) 높이계획

구역		높이(m)	
기정	변경	기정	변경
제2종일반주거지역	①일반관리구역	12층 이하	·해발고도 +93.8m 이하 ·단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 - 성신관 : 104.85m - 수정관 : 102.88m
제2종일반주거지역 (7층이하)	②일반관리구역	7층 이하	·해발고도 +93.8m 이하 ·단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 - 성신여고 : 95.60m
	③외부활동구역		·지표에서부터 +12m(3층) 이하
제2종일반주거지역	④외부활동구역	12층 이하	·해발고도 +93.8m 이하
	⑤녹지보존구역		-
	⑥녹지보존구역		-
제2종일반주거지역 (7층이하)	⑦녹지보존구역	7층 이하	-

6) 변경 건축물 조서 : 해당없음

다. 도시계획시설(학교) 건축범위 결정(변경)(안) 조서

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		기정	변경		기 정	변 경	변 경 후		
변경	②	대학	초· 중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류 변경 (대학→초·중 학교)

2) 건축범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)		용적률(%)		높이(층, m)		건축제한완화	비 고
기정	변경	기정	변경	기정	변경		
26이하	30이하	79이하	120이하	7층이하	7층이하	서고시 제102호 (1977.4.11)	제2종일반주거지역 (7층이하)

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.) → 제2캠퍼스 결정사항 반영

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역
 - 대학 : 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
 - 초·중학교 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견 청취 사항

- 가. 의견청취기간 : 2024.7.18. ~ 2024.8.1.
- 나. 계 재 신 문 : 서울경제, 아시아경제
- 다. 열 램 장 소 : 성북구 도시계획과
- 라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
성북구 교통행정과	○ 교통영향평가 대상 사업지로 금회 변경사항에 대하여, 최종 교통영향평가(2014.01.) 내용과 상이하므로 사업허가(승인)전 교통영향평가 변경(심의) 등의 절차를 선행하여 교통영향평가 심의의결 되어야 함	▶ 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」에 의거 사업허가(인가)전까지 교통영향평가 변경(심의) 등의 절차를 이행하겠음	반영
서울시 수변감성과	○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과에 사전 협의하여야 함	▶ 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인허가전 사전협의 하겠음	반영

7. 기 타

○ 재원조달계획

(단위: 백만 원)

공종별	총사업비	비 고
계	2,500 (100%)	
교비	2,500 (100%)	학교자체예산

○ 연차별 예산계획

(단위: 백만 원)

공종별	총사업비	2024년	2025년	2026년	2029년
계	2,500	250	1,500	750	
교비	2,500	250	1,500	750	야외정원 조성

○ 연차별 예산계획 (금잔디관)

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년	비고
계	64,219	598	12,805	18,606	18,606	13,606	-
교비	64,219	598	12,805	18,606	18,606	13,606	-

○ 환경성 검토 결과

- 본 사업은 현재 학교 내 나대지인 부지에 기존 지형을 이용하여 지역 주민과 학내 구성원 모두가 사용할 수 있는 야외정원(조경계획 및 휴게공간)을 조성하는 사업으로, 세부 분야별로 환경성 검토를 분석해 본 결과, 해당 사업 시 환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토됨

○ 교통성 검토 결과

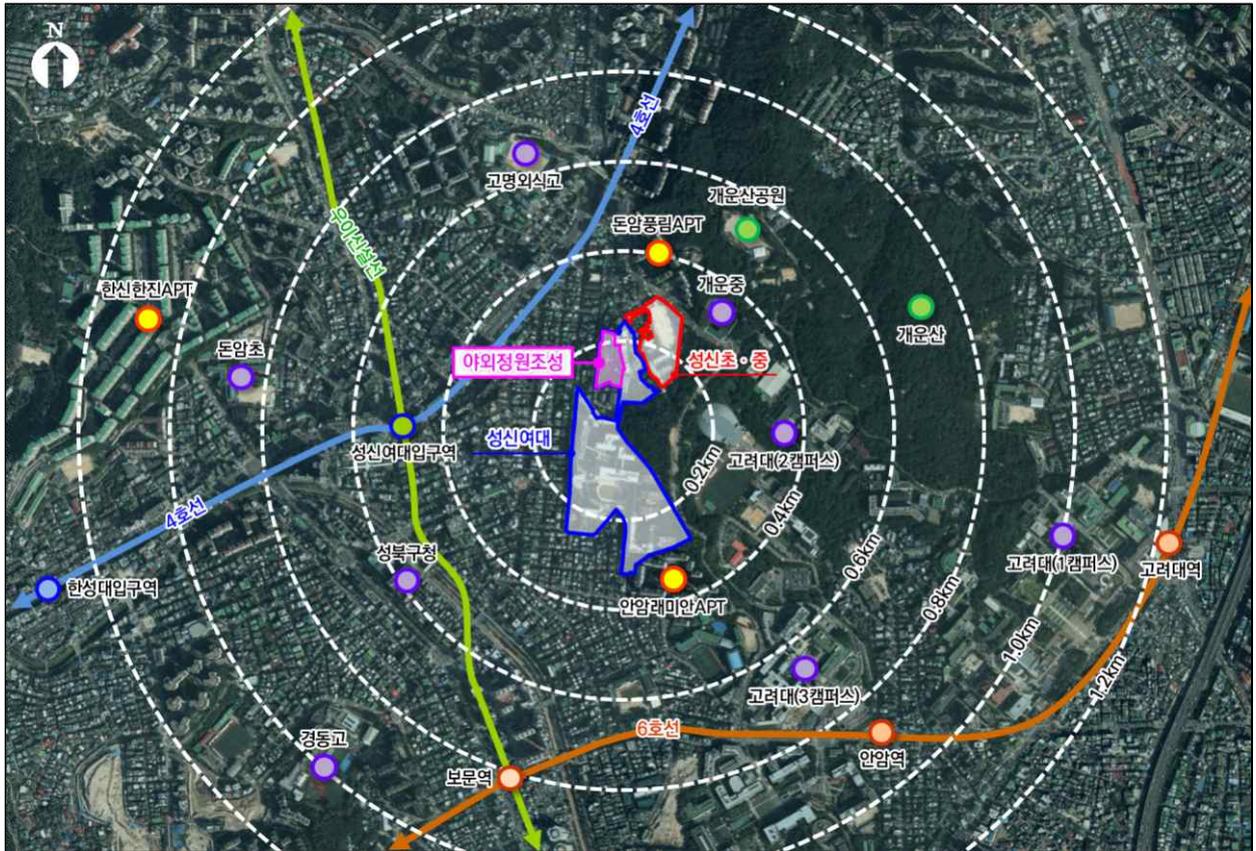
- 주변가로 및 교차의 서비스 수준은 A~C로 양호함

8. 추진경위

- '77.04.11. : 도시계획시설(학교) 결정
- '03.01.06. : 도시계획시설사업(학교)결정 및 세부시설조성계획 결정
- '24.04.29. : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부 시설조성계획 결정(변경)(안) 신청
- '24.05.20. : 관계부서 사전협의
⇒ 기 간 : '24.05.20.~05.31.
- '24.07.18. : 열람공고 및 관계부서 협의
⇒ 기간: '24.07.18.~08.01. (서울경제, 아시아경제)
- '24.08.20. : 관계부서 협의의견에 따른 조치계획 제출
- '24.09.03. : 성북구의회 의견청취
⇒ 2024년 제306회 성북구의회(임사회) 도시건설위원회 :원안가결
- '24.11.19. : 성북구 도시계획위원회(자문)
⇒ 2024년 제3차 성북구 도시계획위원회(자문) :원안가결
- '24.11.28. : 결정 요청 (성북구→서울시)

□ 위치도

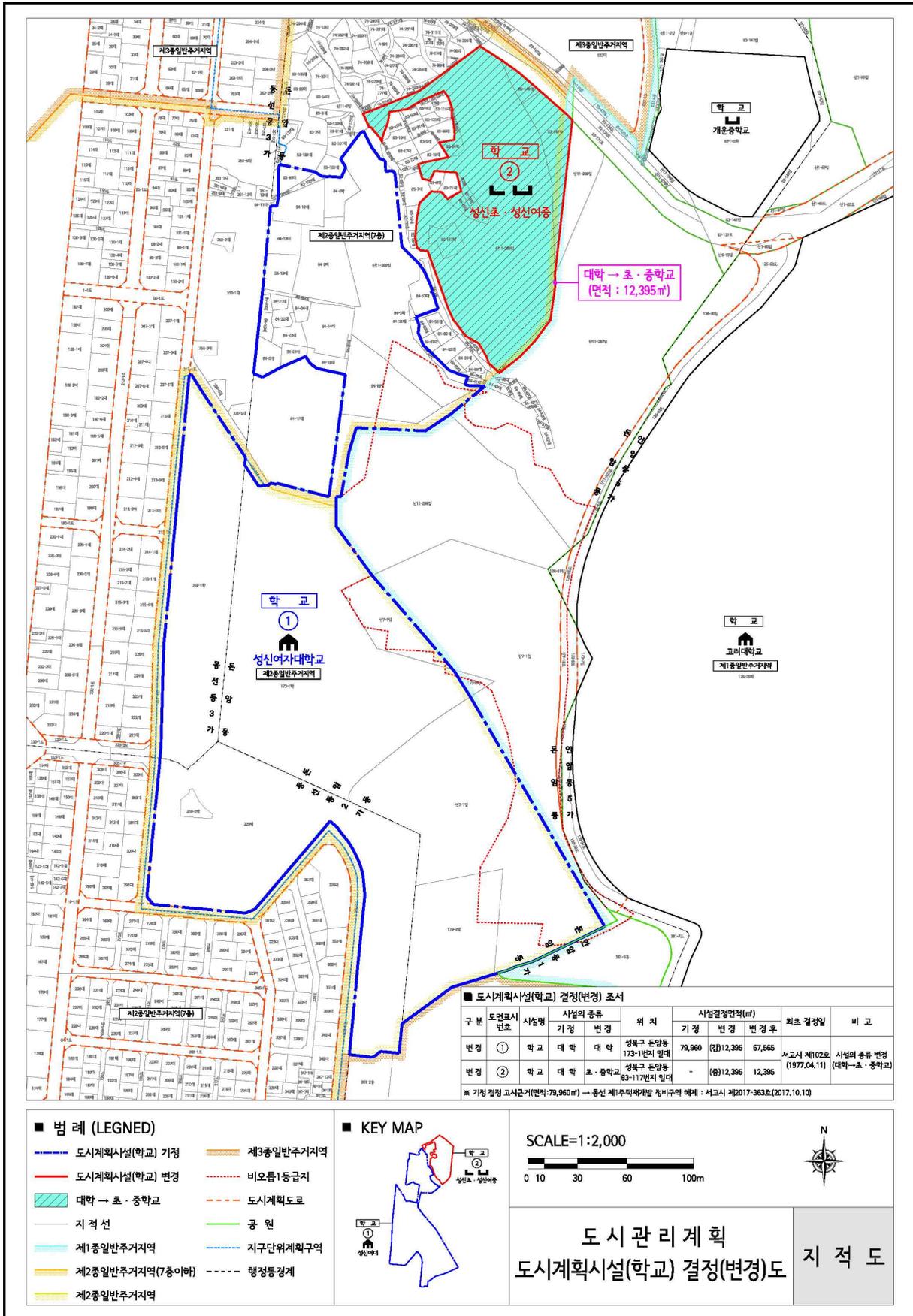
가. 위치도



나. 대학 전체 전경사진



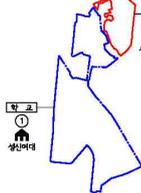
□ 도시관리계획(학교) 결정(변경)도(안)



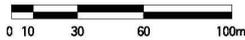
■ 범 례 (LEGEND)

- 도시계획시설(학교) 기정
- 도시계획시설(학교) 변경
- 대학 → 초·중학교
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7종이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 비오름1등급지
- 도시계획도로
- 공원
- 지구단위계획구역
- 행정동경계

■ KEY MAP

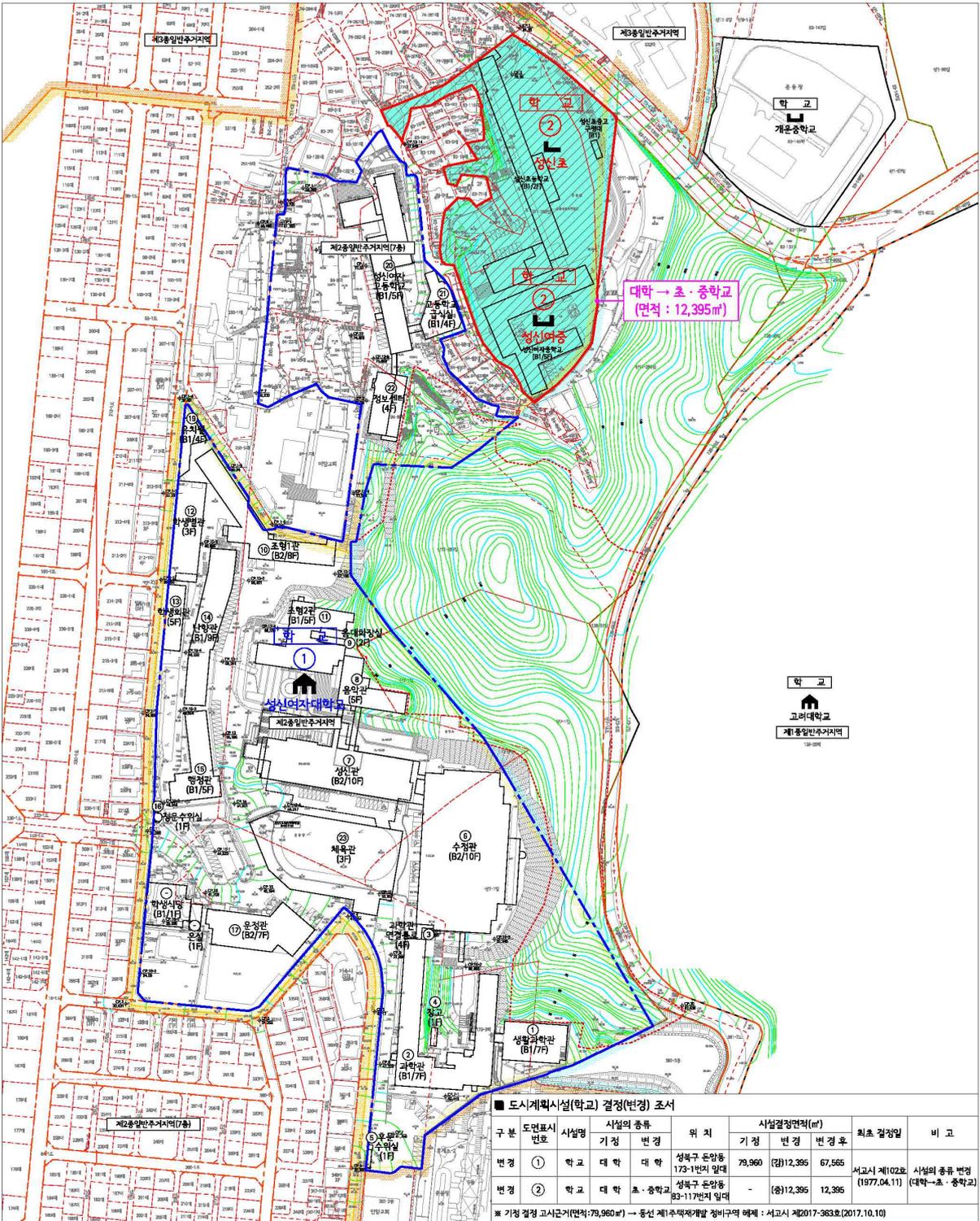


SCALE=1:2,000



도시관리계획
도시계획시설(학교) 결정(변경)도

지 적 도



■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류 기정 변경	위치	시설결정면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	학교	대학	성북구 둔암동 173-1번지 일대	79,960	(감)12,395	67,565	서고시 제102호 (1977.04.11)	시설의 종류 변경 (대학→초·중학교)
변경	②	학교	대학 초·중학교	성북구 둔암동 83-117번지 일대	-	(총)12,395	12,395		

※ 기정 결정 고시면적: 79,960㎡ → 동선 제1주택재개발 정비구역 해제 : 서고시 제2017-363호(2017.10.10)

- 범례 (LEGEND)
- 도시계획시설(학교) 기정
 - 도시계획시설(학교) 변경
 - ▨ 대학 → 초·중학교
 - - - 지적선
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7종이하)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 비오름1등급지
 - - - 도시계획도로
 - 공원
 - 건축물

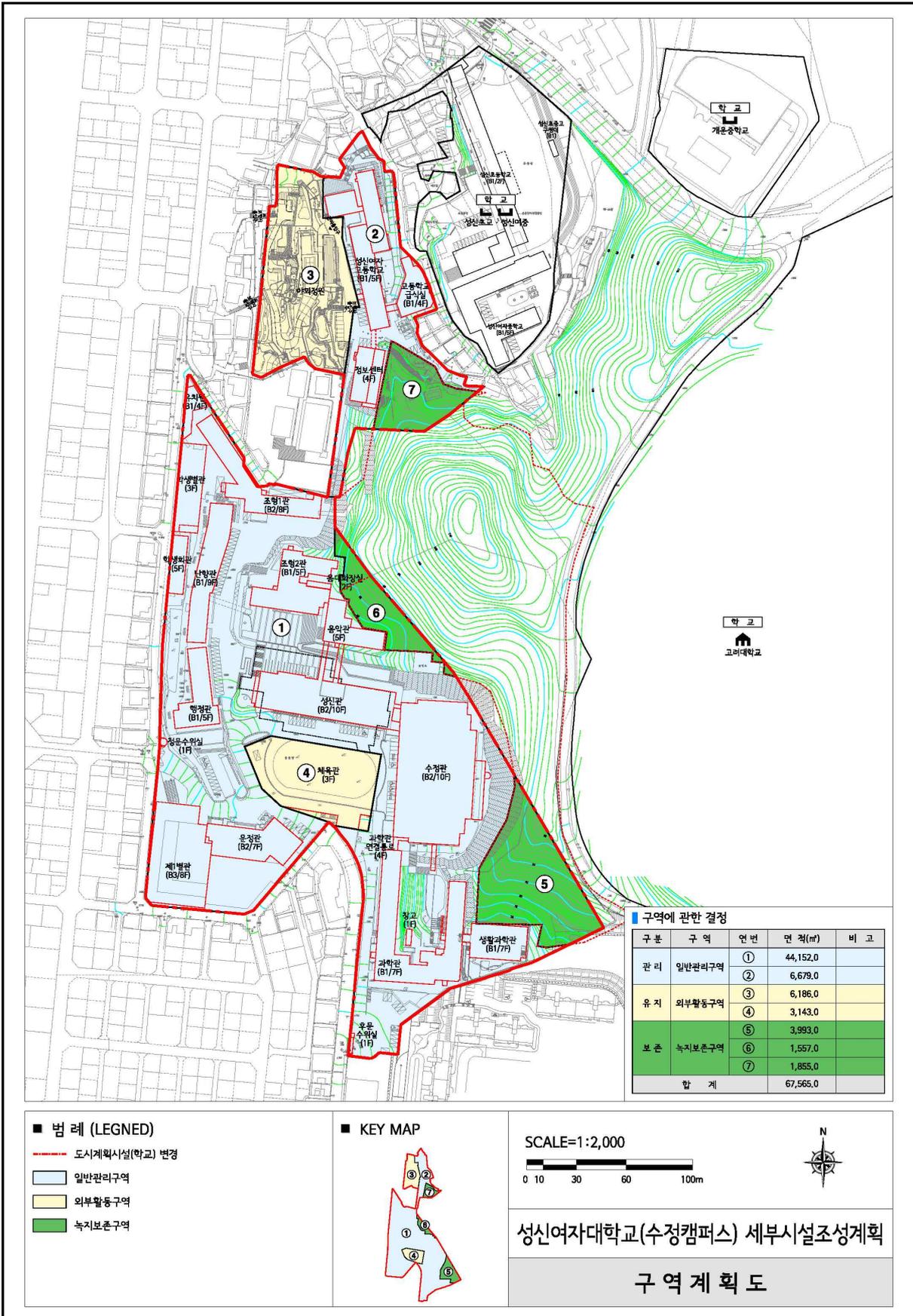


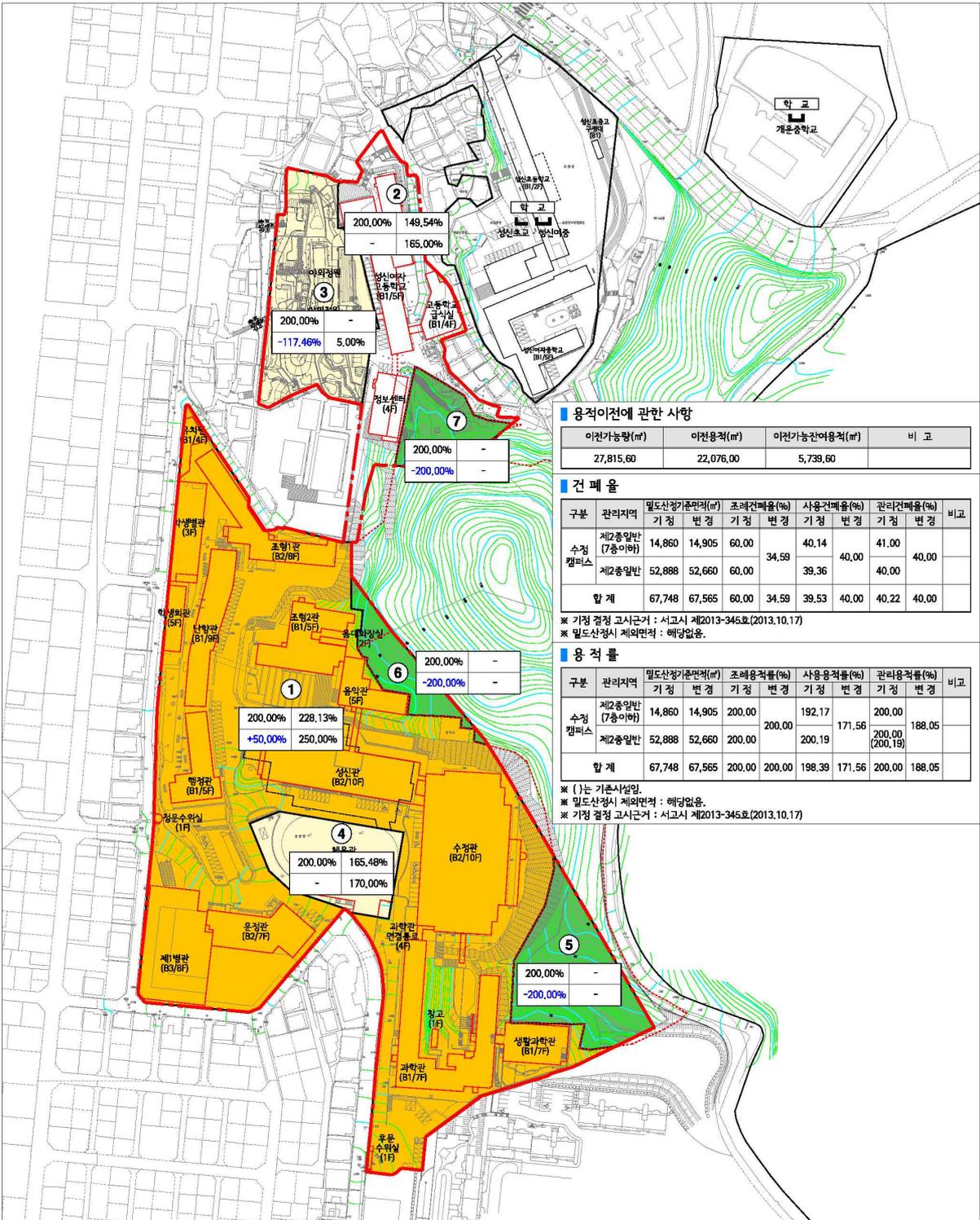
SCALE=1:2,000

도시관리계획
도시계획시설(학교) 결정(변경)도

지형도

□ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안)





용적이전에 관한 사항

이전가능량(㎡)	이전용적(㎡)	이전가능잔여용적(㎡)	비고
27,815.60	22,076.00	5,739.60	

건 폐 율

구분	관리지역	밀도산정기준면적(㎡)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 (7층이하)	14,860	14,905	60.00	34.59	40.14	40.00	41.00	40.00	
	제2종일반	52,888	52,660	60.00	39.36	40.00	40.00	40.00	40.00	
합계		67,748	67,565	60.00	34.59	39.53	40.00	40.22	40.00	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17)
 ※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

용 적 륜

구분	관리지역	밀도산정기준면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		관리용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 (7층이하)	14,860	14,905	200.00	192.17	200.00	188.05	200.00	188.05	
	제2종일반	52,888	52,660	200.00	200.19	171.56	200.00(200.19)	200.00	188.05	
합계		67,748	67,565	200.00	198.39	171.56	200.00	200.00	188.05	

※ ()는 기준사설임.
 ※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.
 ※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17)

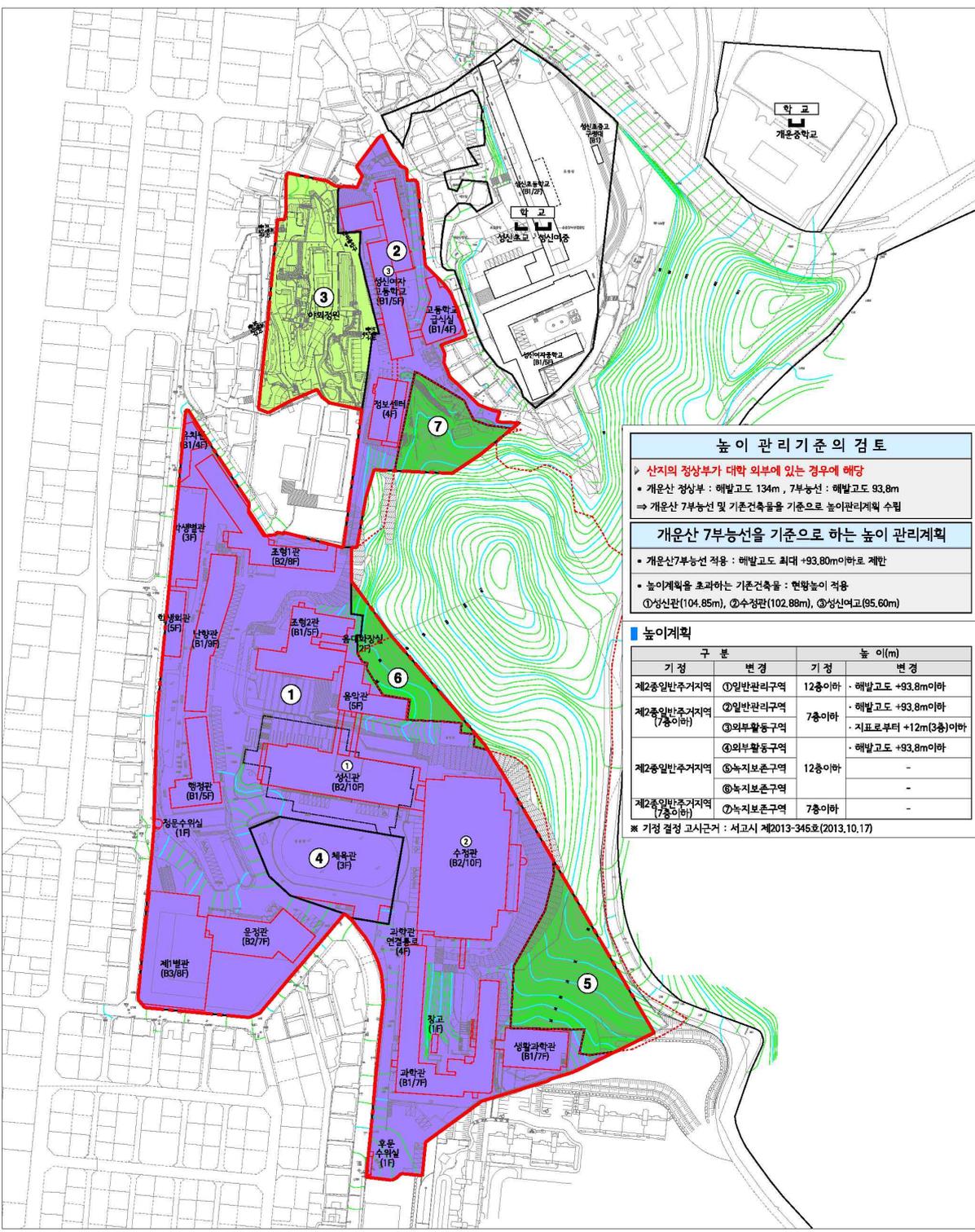
■ 범 례 (LEGND)

- 도시계획시설(학교) 변경
- 외부활동구역(이전가능)
- 용적률 초과관리구역
- 녹지보존구역(이전가능)
- 비오름1등급지
- 용적률계획
- 조례용적률
- 사용용적률
- 이전용적률
- 관리용적률

■ KEY MAP

SCALE=1:2,000

성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
 밀도 계획도(건폐율·용적률)



높이 관리기준의 검토

▶ 산지의 정상부가 대학 외부에 있는 경우에 해당

- 개운산 정상부 : 해발고도 134m, 7부능선 : 해발고도 93.8m
- ⇒ 개운산 7부능선 및 기존건축물을 기준으로 높이관리계획 수립

개운산 7부능선을 기준으로 하는 높이 관리계획

- 개운산 7부능선 적용 : 해발고도 최대 +93.80m이하로 제한
- 높이계획을 초과하는 기존건축물 : 현황높이 적용
- ①상생관(104.85m), ②수정관(102.88m), ③성신여고(95.60m)

■ 높이계획

기정 구분	변경	높이(m)	
		기정	변경
제2종일반주거지역	①일반관리구역	12층이하	· 해발고도 +93.8m이하
제2종일반주거지역 (7층이하)	②일반관리구역	7층이하	· 해발고도 +93.8m이하
	③의부활동구역	-	· 지표로부터 +12m(3층)이하
	④의부활동구역	-	· 해발고도 +93.8m이하
제2종일반주거지역	⑤녹지보존구역	12층이하	-
	⑥녹지보존구역	-	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	⑦녹지보존구역	7층이하	-

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17)

- 범례 (LEGEND)**
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 지표로부터 최대 +12m(3층)이하
 - 해발고도 +93.80m이하



SCALE=1:2,000

성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
밀도계획도(높이)

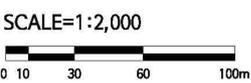
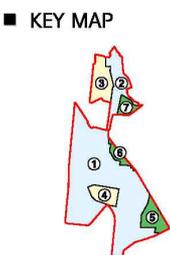


전체 건축물 조서

번호	건축명	건축면적 (㎡)		면적 (㎡)		지상면적 (㎡)		층수 (층)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
1	생활과학관	753.15	753.15	5,141.90	5,141.90	4,948.85	4,948.85	1/7	1/7	
2	과학관	2,022.49	753.15	10,502.25	5,141.90	10,054.65	4,948.85	1/7	1/7	
3	과학관연결동로	80.65	80.65	80.65	80.65	80.65	80.65	0/4	0/4	
4	청고	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	0/1	0/1	
5	후문수위실	26.20	26.20	6.25	6.25	6.25	6.25	0/1	0/1	
6	수정관	4,031.35	4,031.35	28,539.13	28,539.13	23,813.21	23,813.21	2/10	2/10	
7	성신관	2,047.10	2,047.10	22,793.28	22,793.28	17,100.85	17,100.85	2/10	2/10	
8	음악관	528.45	528.45	2,656.07	2,656.07	2,656.07	2,656.07	0/6	0/6	
9	음악학당실	67.50	67.50	126.71	126.71	126.71	126.71	0/2	0/2	
10	조형관	1,103.58	1,103.58	9,012.21	9,012.21	8,436.21	8,436.21	2/8	2/8	
11	조형관	883.79	883.79	4,556.60	4,556.60	4,314.68	4,314.68	1/5	1/5	
12	학생관	844.83	843.20	2,232.80	2,232.80	2,231.94	2,231.94	0/3	0/3	
13	학생관	387.87	407.58	1,843.26	1,843.26	1,844.96	1,844.96	0/5	0/5	
14	난방관	1,000.17	1,000.17	6,190.91	6,190.91	5,915.82	5,915.82	1/9	1/9	
15	행정관	670.51	670.51	3,462.76	3,462.76	3,096.05	3,096.05	1/5	1/5	
16	정문수위실	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	0/1	0/1	
17	문정관	994.91	994.91	9,473.27	9,473.27	5,994.46	5,994.46	2/7	2/7	
18	제1별관	2,033.35	2,033.35	15,250.07	15,250.07	9,325.94	9,325.94	3/8	3/8	가결정
19	수치관	272.14	272.14	949.78	949.78	804.00	804.00	1/4	1/4	
20	성신여자고등학교	1,386.45	1,381.57	7,064.88	7,090.98	6,412.38	6,438.48	1/5	1/5	
21	고등학교교실실	525.13	504.11	2,174.23	2,095.51	1,704.02	1,632.78	1/4	1/4	
22	정보센터	841.91	841.91	1,916.88	1,916.88	1,916.88	1,916.88	0/4	0/4	
23	체육관	3,014.08	3,014.08	5,200.90	5,200.90	5,200.90	5,200.90	0/3	0/3	
24	기숙사	3,328.95	-	27,402.88	-	18,441.36	-	-	-	계획취소
25	서고1	81.68	-	82.42	-	-	-	-	-	제외
합계		26,779.65	23,371.31	186,693.10	139,196.22	134,431.09	115,913.75			
중 · 감			2) 3,408.34		2) 27,498.88		2) 18,617.34			

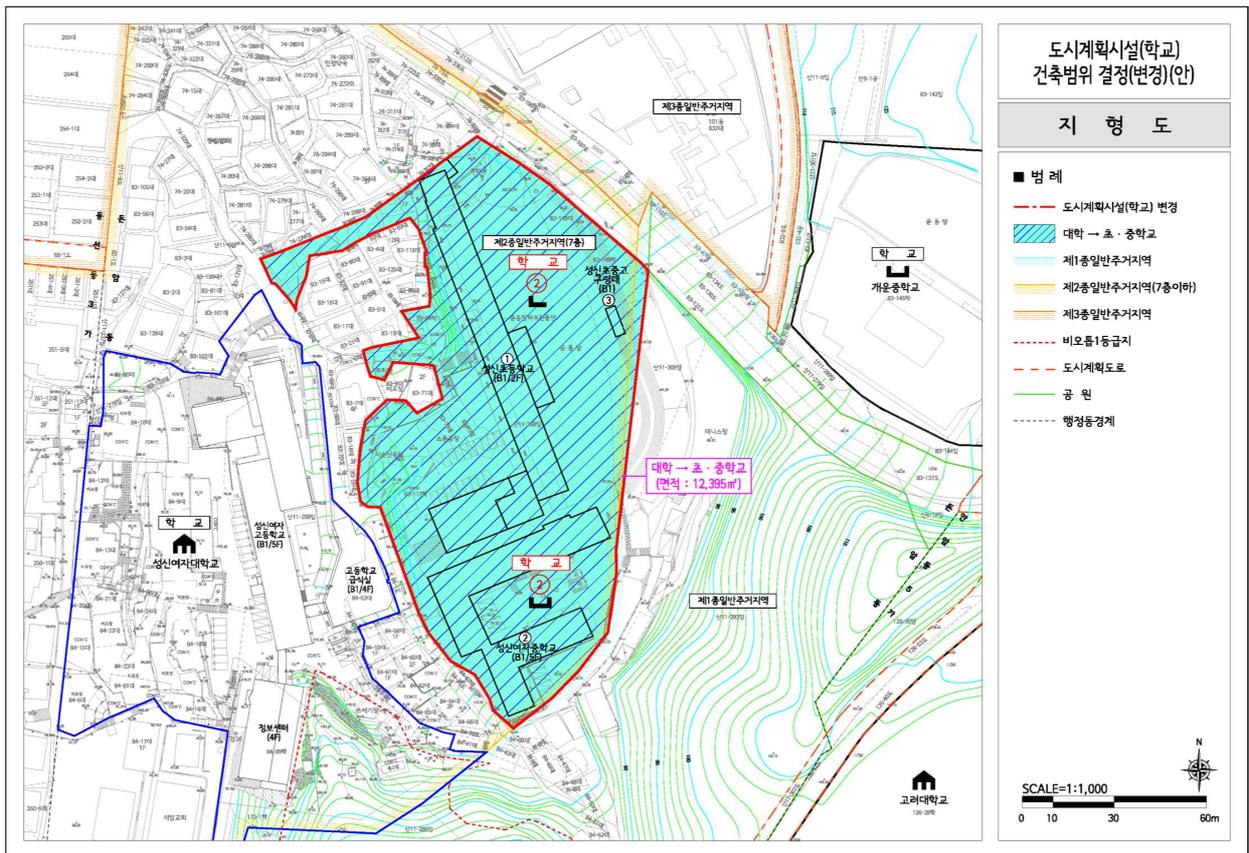
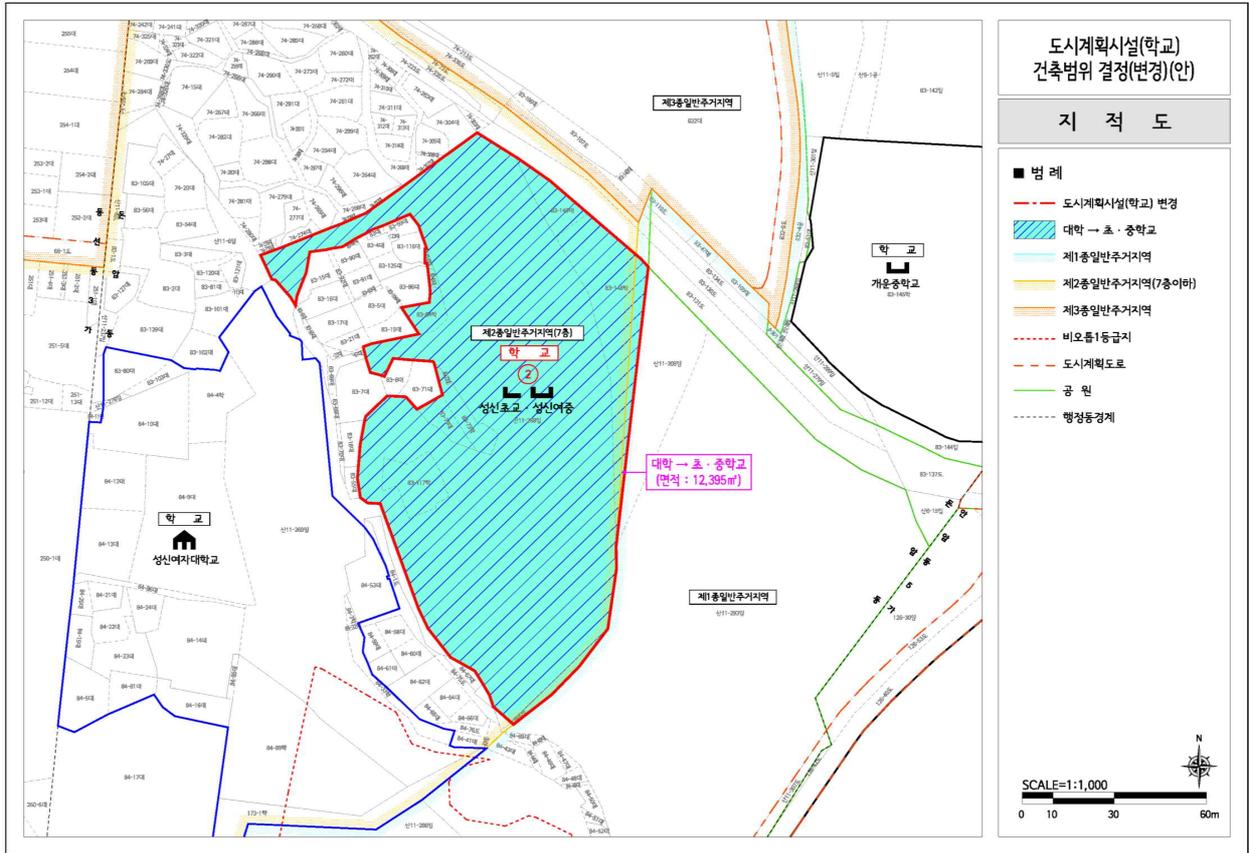
* 기결정건축물: 제1별관 (서고시 제2002-472호(2003.01.08))
 * 계획취소건축물: 기숙사 (서고시 제2013-345호(2013.12.17))
 * 제외건축물: 서고1 (서고시 제2013-345호 (2013.10.10))
 → 동선 계획유역내에 정비구역의 계획에 따른 학교고교선 반영으로 제외

- 범례 (LEGEND)**
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 현황 건축물
 - 기결정 건축물
 - 계획취소 및 제외건축물



성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
건축배치계획도

□ 도시계획시설(학교) 건축범위 결정(변경)(안)

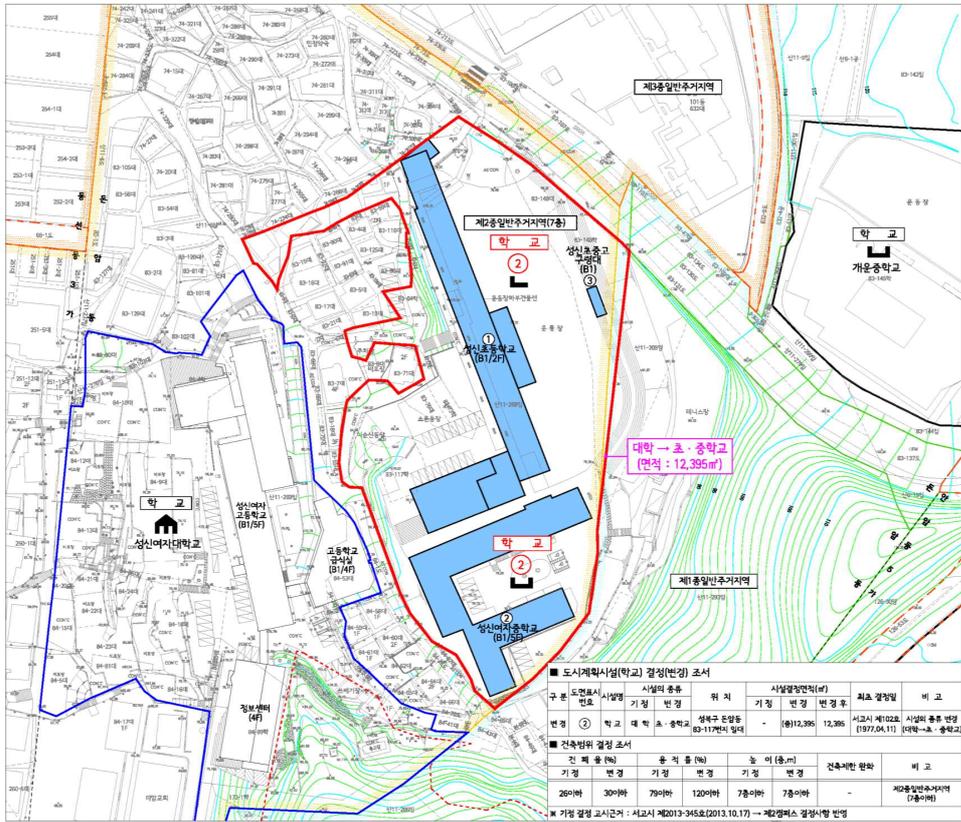


도시계획시설(학교)
건축범위 결정(변경)(안)

건축범위 결정(변경)(안)도

■ 범례

- 도시계획시설(학교) 변경
- 현행건축물
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 비오름1등급지
- 도시계획도로
- 공원
- 행정동경계



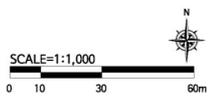
■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면번호	시설명	시설의 종류	위치	시설면적(㎡)		최소 결정일	비고
					기정	변경		
변경	③	학교	초·중학교	성북구 문암동 83-117번지 일대	-	증(12,395)	12,395	시고시 제102호 [1977.04.11] 시설의 종류 변경 [대학 → 초·중학교]

■ 건축범위 결정 조서

구분	지정	용적률(%)	용적률 변경	높이(층수)	높이 변경	건축제한 완화	비고		
								기정	변경
변경	③	260이하	300이하	79이하	120이하	7층이하	7층이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)

※ 기정 결정 고시근거 : 시고시 제2013-345호(2013.10.17) → 제2종일반주거지역 결정사항 반영



9. 검토의견

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설 조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 성신여자대학교, 성신 초·중학교-」은 현재 대학시설로 관리되고 있는 초·중학교를 분리하여 해당 시설의 목적에 맞게 변경하고, 대학의 효율적인 공간 활용을 위해 대학 세부시설조성계획(기본계획) 및 초·중학교 건축 범위를 결정(변경)하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항1)에 따른 도시관리계획의 결정과 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, “도시계획시설규칙”)」 제2조2)에 따른 대학 세부시설조성계획을 수립하기 위해 「국토계획법」 제28조제6항3) 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호 바목4)에 따라 시의회의 의견청취를 하고자 하는 것임

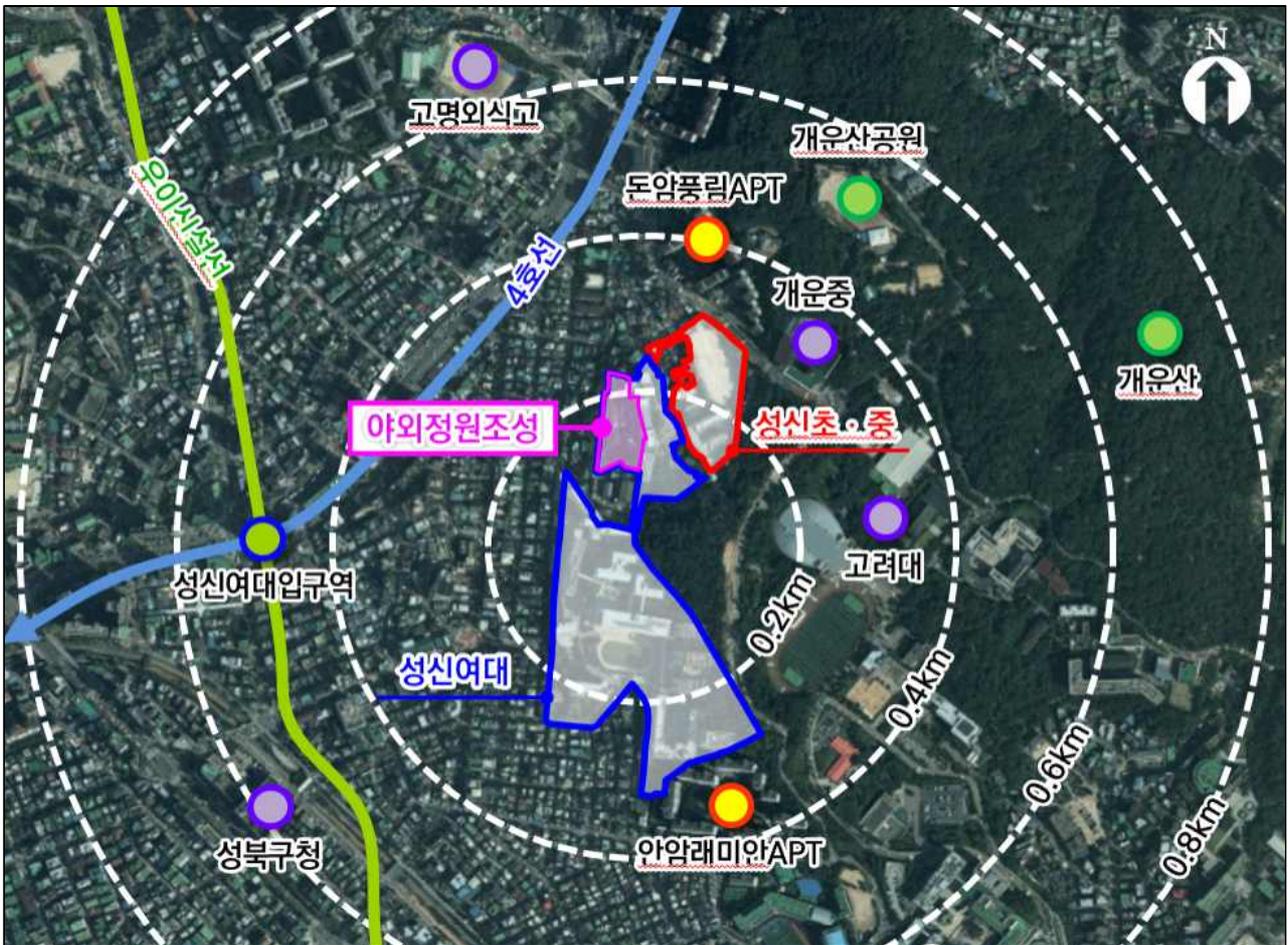
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역을 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- 2) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 한다. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.
5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한

< 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유 >

학교명		변경 내용	변경 사유
대학	초·중학교		
성신여자대학교	성신초등학교 성신여자중학교	<ul style="list-style-type: none"> · 대학시설용지 중 일부를 변경 하여 초·중학교 시설용지로 사용하고자 함 · 면적:12,395㎡(대학→초·중학교) 	<ul style="list-style-type: none"> · 대학시설용지 중 현재 도로로 구분되어 있는 초·중학교를 시설의 종류에 맞도록 변경하여 각각 사용하고자 함

※ 대학 세부시설조성계획(기본계획) : 기숙사 신축계획('13년도) 취소 및 야외정원조성

< 성신여자대학교 위치도 >



도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
 바. 학교중 대학

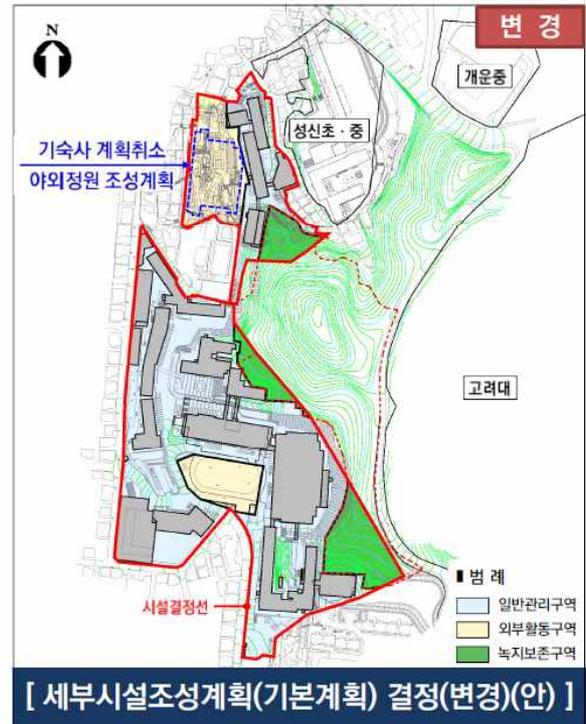
나. 검토 내용

“제출 경위”

- 성신여자대학교는 「국토계획법」 제30조제2항⁵⁾ 및 같은 법 시행령 제25조제1항⁶⁾, 「도시계획시설규칙」 제2조제2항⁷⁾에 따라 부족한 교지 확보 및 기숙사신축을 위해 '13.10월 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획을 결정(변경) 고시⁸⁾하였으나 인건비·물가 상승 등으로 기숙사 신축계획을 취소⁹⁾하였음
- 이번 의견청취안은 '24.4월 성신여자대학교가 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학세부시설조성계획 결정(변경)(안)을 제안함에 따라 대학시설 중 일부를 초·중학교 시설로 변경하여 시설 목적에 맞게 관리하고, 대학 세부시설조성계획(기본계획)을 변경하여 기숙사 신축계획 취소 및 야외정원을 조성하며, 학교시설 종류변경에 따라 초·중학교 건축 범위를 결정(변경)하고자 하는 것임

-
- 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.
- 6) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) ①법 제30조제2항에서 “대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관)을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.
1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
 2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
 3. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획
- 7) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 한다. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.
5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)
- 8) 서울특별시장, 도시계획시설(학교) 변경 및 세부시설조성계획 변경결정 고시, 2013.10.17. (서울특별시고시 제2013 - 345호)
- 9) 학교법인성신학원, 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경)(안) [대학 세부시설조성계획 및 초·중 건축범위 결정(변경)] -성신여자대학교, 성신초·중학교-, 2024.07.

〈 세부시설조성계획 결정(변경) 내용 〉

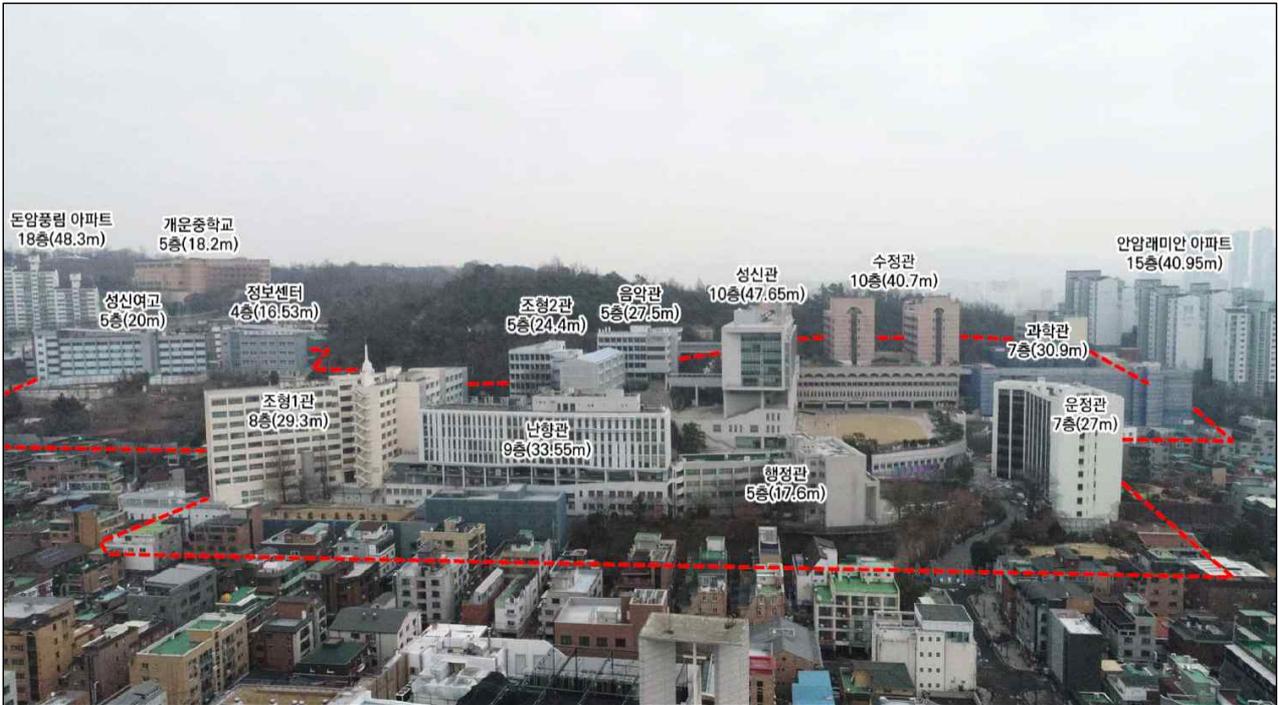


“대상지 현황”

- 성신여자대학교는 서울시 성북구 돈암동 173-1번지 일대에 위치¹⁰⁾한 4년제 대학교로 '36.4월 성신여학교로 창립하였고, '77.4월 도시계획시설(학교)로 최초 결정하였으며, '82.3월 종합대학교로 승격하였고, '03.1월 대학 세부시설조성계획이 최초 결정되었음
- 대상지는 성신여자대학교, 성신초등학교, 성신여자중학교가 위치해 있고, 건축물은 대학교는 총 23개 동(총연면적: 139,196.22㎡), 초·중학교는 총 3개 동(총연면적: 10,450.55㎡)이 있으며, 남측이 낮고 북측이 높은 지형을 가지고 있고, 주변은 주거지를 포함하여 공원, 학교(개운중학교 등), 상업시설 등이 인접해있음

10) 성신초등학교, 성신중학교의 위치는 돈암동 83-117 일대

< 대상지 및 주변 전경 사진 >



< 대학 캠퍼스 및 건축물 현황 >

학교시설 개요		
구분	대학	초·중학교
위 치	돈암동 173-1 일대	돈암동 83-117 일대
면 적	67,565㎡	12,395㎡
학생수	6,881명	1,068명

건축물 현황		
구분	대학	초·중학교
건물동수	23개 동	3개 동
건축면적	23,371.31㎡	3,064.21㎡
지상연면적	115,913.75㎡	9,597.55㎡
총연면적	139,196.22㎡	10,450.55㎡



“검토 사항”

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교 제2캠퍼스로 결정된 부지의 대학 시설을 초·중학교 시설로 도시관리계획(도시계획시설:학교) 1건을 결정(변경)하고, 구역·밀도·높이·입지특성·건축배치·지역상생 등 6건에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하며, 초·중학교로 변경된 도시계획시설(학교)에 대해 건축 범위 1건을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 이 중 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲학교시설 종류 변경, ▲구역 계획, ▲밀도·높이계획, ▲건축배치계획, ▲지역상생계획, ▲초등학교·중학교 건축범위 결정을 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

< 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 사항 >

시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고	세부 검토내용
기정	변경		기정	변경	변경후			
대학	대학	성북구 돈암동 173-1번지 일대	79,960	(감)12,395	67,565	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류변경 (대학→초·중학교)	1)
대학	초·중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395			

< 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
세부시설 조성계획	구역계획	· 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준에 의거 지형 여건 및 기존건축물을 고려한 구역 구분 - 기존 기숙사 계획 취소, 야외정원 조성계획 수립 - 구역의 세분 : 총 7개 구역 (일반관리구역: 2, 외부활동구역: 2, 녹지보존구역: 3)	2)
	밀도계획	· 건폐율, 구역별 관리 용적률 계획 및 용적률 이전계획 수립	3)
	높이계획	· 대학 경계부어 지형특성 고려, 최고 높이 관리 - 구역별 높이계획 설정, 대학 내 건축물 최고 높이 설정 : 해발고도 93.80m이하로 제한 (개운산 7부 능선)	
	건축배치계획	· 건축현황 및 향후계획을 표기하여 대학 전체 건축물 관리 - 금회계획 : 야외정원 조성 (건축물 신축계획 : 해당없음)	4)

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
	지역상생계획	· 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 지역커뮤니티 강화방안 마련	5)
	입지특성 계획	· 대학 경계부 가로환경 및 경관관리	-

< 도시계획시설(학교) 건축범위 결정(변경) 사항 >

시설명	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
학교	대학	초·중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류변경 (대학→초·중학교)

건폐율(%)		용적률(%)		높이(층,m)		건축제한 완화	비고	세부 검토내용
기정	변경	기정	변경	기정	변경			
26이하	30이하	79이하	120이하	7층이하	7층이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)	6)

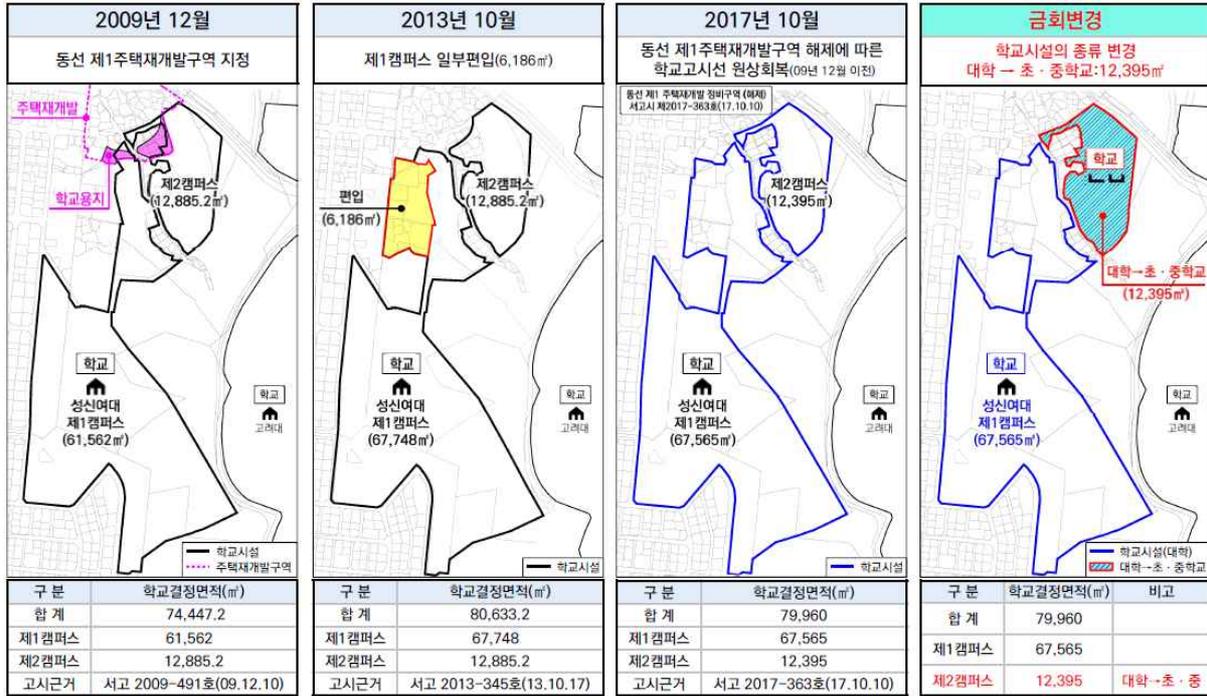
1) 학교시설 종류 변경

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교 제2캠퍼스인 성북구 돈암동 173-1번지 일대 부지에 위치한 성신초등학교와 성신여자중학교에 대해 현재의 학교시설 종류에 맞도록 대학시설용지 중 일부를 초·중학교 시설용지로 도시관리계획(도시계획시설:학교)을 결정(변경)하고자 하는 것임

< 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 사유 >

학교명		변경 내용	변경 사유
대학	변경		
성신여자대학교	성신초등학교 성신여자중학교	- 대학시설용지 중 일부를 변경하여 초·중학교 시설용지로 사용하고자 함 - 면적 : 12,395m ² (대학→초·중학교)	- 대학시설용지 중 현재 도로로 구분되어 있는 초·중학교를 시설의 종류에 맞도록 변경하여 각각 사용하고자 함

〈 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 내용 〉



- 「국토계획법」 제2조제6호¹¹⁾는 기반시설의 하나로 학교를 규정하고 있고, 같은 법 제43조제1항¹²⁾은 기반시설을 설치하려면 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다고 명시하고 있음
- 「도시계획시설규칙」 제2조제1항¹³⁾은 기반시설에 대해 도시·군관리계획결정을 할 경우에는 해당 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 결정해야 한다고 규정하고 있고, 같은 규칙 제88조¹⁴⁾는 「초·중등

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

13) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ①기반시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)을 할 경우에는 해당 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정해야 하며, 시장·공공청사·문화시설·연구시설·사회복지시설·장사시설 중 장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시·군계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정해야 한다.

14) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조(학교) 이 절에서 "학교"란 다음 각 호의 시설을 말한다.

교육법」, 「고등교육법」 등에 따라 학교를 구분하고 있으므로, 현재 학교시설의 종류와 기능에 맞도록 시설을 결정(변경)할 필요가 있음

- 이번 의견청취안은 현재 대학시설로 결정되어있는 성신초등학교와 성신여자중학교의 학교시설을 초·중학교로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령에 따라 학교시설을 해당 시설의 종류와 기능에 적합하게 변경하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

2) 구역계획

- 이번 의견청취안은 대학의 입지 특성에 맞는 구역계획¹⁵⁾을 결정하고, '13.10월 기결정된 기숙사 계획을 취소하여 야외정원 조성계획을 수립하는 것으로 구역계획을 변경하고자 하는 것임
- 현재 성신여자대학교는 '13.10월 고시 내용¹⁶⁾에 따라 토지이용계획과 건축물의 범위에 따라 결정되어있으나, 서울시가 '23.1월 발간한 '대학세부시설조성계획 수립·운영기준(이하, '운영기준')¹⁷⁾은 대학의 입지 특성에 맞도록 구역을 세분하고 이에 부합하는 관리 방향을 수립하도록 명시하고 있으므로, 이에 따라 성신여자대학교의 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획을 결정(변경)할 필요가 있음

1. 「유아교육법」 제2조제2호의 규정에 의한 유치원

2. 「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학교

3. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교 및 같은 조 제7호의 각종학교 중 국가 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 교육기관. 다만, 같은 법 제2조제5호에 따른 원격대학 중 사이버대학 및 같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외한다.

15) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, 일반관리구역, 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역, 혁신성장구역을 의미함

16) 서울특별시, 도시계획시설(학교) 변경 및 세부시설조성계획 변경결정 고시, 2013.10.17. (서울특별시고시 제2013 - 345호)

17) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1., p.3 : 2-1-1. 단과대학 및 도서관 등 캠퍼스의 건축물이 위치하고 있는 생활권, 대학의 혁신성장을 지원할 수 있는 공간, 대학의 정체성을 확보할 수 있는 공간, 외부 활동이 잦은 공간, 보존의 대상이 되는 녹지 등으로 구분하여 대학의 입지 특성에 맞는 구역을 세분하고 이에 부합하도록 관리방향을 수립한다. 단, 학교면적 과소 등으로 구역을 구분하기 어려운 경우는 단일구역으로 정할 수 있다.

- 이번에 결정(변경)하고자 하는 성신여자대학교 내 구역은 수정관, 급식실, 정보센터 등이 위치한 곳을 일반관리구역(①,②구역)으로, 이번에 계획하고 있는 야외정원, 체육관(운동장)이 위치한 곳을 외부활동구역(③,④구역)으로, 기존녹지 및 비오톱1등급지가 위치한 곳을 녹지보존구역(⑤,⑥,⑦구역)으로 지정하고자 하는 것임
- 이는 ‘운영기준’18)에 따라 구역의 목적에 맞게 선형, 면적과 위치를 지정하고 야외정원 조성계획 수립에 따른 구역을 결정하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

< 세부시설조성계획 구역 변경계획도 >



○ 구역구분 : 총 7구역

구분	연번	면적(㎡)	주요 입지 시설	비고
일반관리구역	①	44,152	수정관, 성신관, 운영관 등	
	②	6,679	성신여자고등학교, 급식실 등	
외부활동구역	③	6,186	야외정원(금회계획)	
	④	3,143	운동장 및 체육관	
녹지보존구역	⑤	3,993	-	
	⑥	1,557	-	
	⑦	1,855	-	
합 계		67,565		

※ 상징경관구역, 혁신성장구역 : 해당없음.

○ 주요시설



18) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.4~5

구역	내용
일반관리구역	<ul style="list-style-type: none"> · 단과대학 도로, 녹지, 운동장 등에 의해 구분되는 캠퍼스 내 생활권 으로 교육연구 용도의 건축물이 위치하고 있는 대학 중심구역 · 대학 구성원들의 이용시설인 교육연구시설이 집중되어 교육연구 목적을 달성할 수 있는 건축물이 건립될 수 있는 구역
외부활동구역	<ul style="list-style-type: none"> · 대학내 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 운동장, 광장, 문화재, 체육시설, 노천극장, 박물관 등 외부인 활동이 잦은 구역 · 대학 구성원들의 외부활동이 많이 이루어지는 오픈스페이스와 커뮤니티 공간으로 활용되는 구역
녹지보존구역	<ul style="list-style-type: none"> · 비오톱1등급지, 공원(학교 중복결정 포함), 도시자연공원구역으로 지정된 대학 내 임야로 개발이 불가한 지역 · 대학 내 임야와 인근 공원, 하천, 주변의 산지와 연계되어 녹지축이 형성된 구역 · 토사유출, 산사태 등 자연재해 방지 및 인근 주택지 보호를 위해 필요한 임야 또는 구역

3) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교의 구역계획 결정에 따라 사용건폐율과 관리건폐율, 사용용적률과 관리용적률 및 용적률 이전계획을 결정(변경)하고, 학교경계부와 지형적 특성을 고려하여 구역별 높이계획을 변경하고자 하는 것임

(가) 건폐율 변경사항

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교의 사용건폐율¹⁹⁾을 기정 39.53%에서 변경 34.59%로 4.94% 낮추고, 관리건폐율²⁰⁾을 기정 40.22%에서 변경 40.00%로 0.22% 낮추고자 하는 것으로, 조례건폐율 60% 허용 범위 안에서 사용건폐율과 관리건폐율을 변경하고자 하는 것은 적절하다고 판단됨

< 세부시설조성계획 밀도계획 (건폐율) >

구분		밀도산정기준면적(m)		조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	60.00	60.00	40.14	34.59	41.00	40.00	
	제2종 일반주거지역	52,888	52,660	60.00		39.36		40.00		
합 계		67,748	67,565	60.00	60.00	39.53	34.59	40.22	40.00	

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

19) 사용건폐율 : 해당 도시계획시설(학교)에서 부지에서 사용하고 있는 건폐율

20) 관리건폐율 : 조례건폐율 이내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 건폐율

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제34조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30%를 초과하지 아니하고, 높이는 3층 이하, 12미터 이하로 하여야 함 (시행 2024.10.14., 전부개정 2024.7.15.)
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제1종일반주거지역의 건폐율은 60% 임

(나) 용적률 변경사항

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교의 사용용적률²¹⁾을 기정 198.39%에서 변경 171.56%로 26.83% 낮추고, 관리용적률²²⁾을 기정 200.00%에서 변경 188.05%로 11.95% 낮추고자 하는 것으로 조례용적률 200% 허용 범위 안에서 사용용적률과 관리용적률을 변경하고자 하는 것은 적절하다고 판단됨

〈 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률) 〉

구분		밀도산정기준면적(m)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반주거지역 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	200.00	200.00	192.17	171.56	200.00	188.05	
	제2종 일반주거지역	52,888	52,660	200.00		200.19		200.00 (200.19)		
합 계		67,748	67,565	200.00	200.00	198.39	171.56	200.00	188.05	

- ※ ()는 기존시설임.
- ※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)
- ※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

- ‘운영기준’의 대학 내 용적률 이전 근거에 따라 녹지보존구역(⑤,⑥,⑦ 구역)과 외부활동구역(③구역)의 용적률을 일반관리구역(①구역)으로 이전하는 것은 가능함. 용적률을 이전받은 ①구역의 용적률 228.13%는 관리용적률 250% 허용 범위 안에 있으며, 운영기준²³⁾에서 정한 바와 같이 이전받은 용적률이 최대 400%가 넘지 않으므로 성신여자대학교 내 구역별 용적률 이전계획은 타당하다고 하겠음

21) 사용용적률 : 조례용적률에서 사용용적률을 제외한 용적률
 22) 관리용적률 : 해당구역별 건축가능 용적률로서 조례용적률 이내 또는 조례용적률과 이전용적률을 합한 용적률 내에서 계획적 관리 등을 위해 별도로 정한 용적률
 23) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.7

2. 용적률 적용

3-2-1. 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

3-2-2. 구역별 용적률은 용적률을 이전받아 400%까지 적용 가능하다. 단, 혁신성장구역은 혁신성장시설에 필요한 만큼 적용 가능하다.

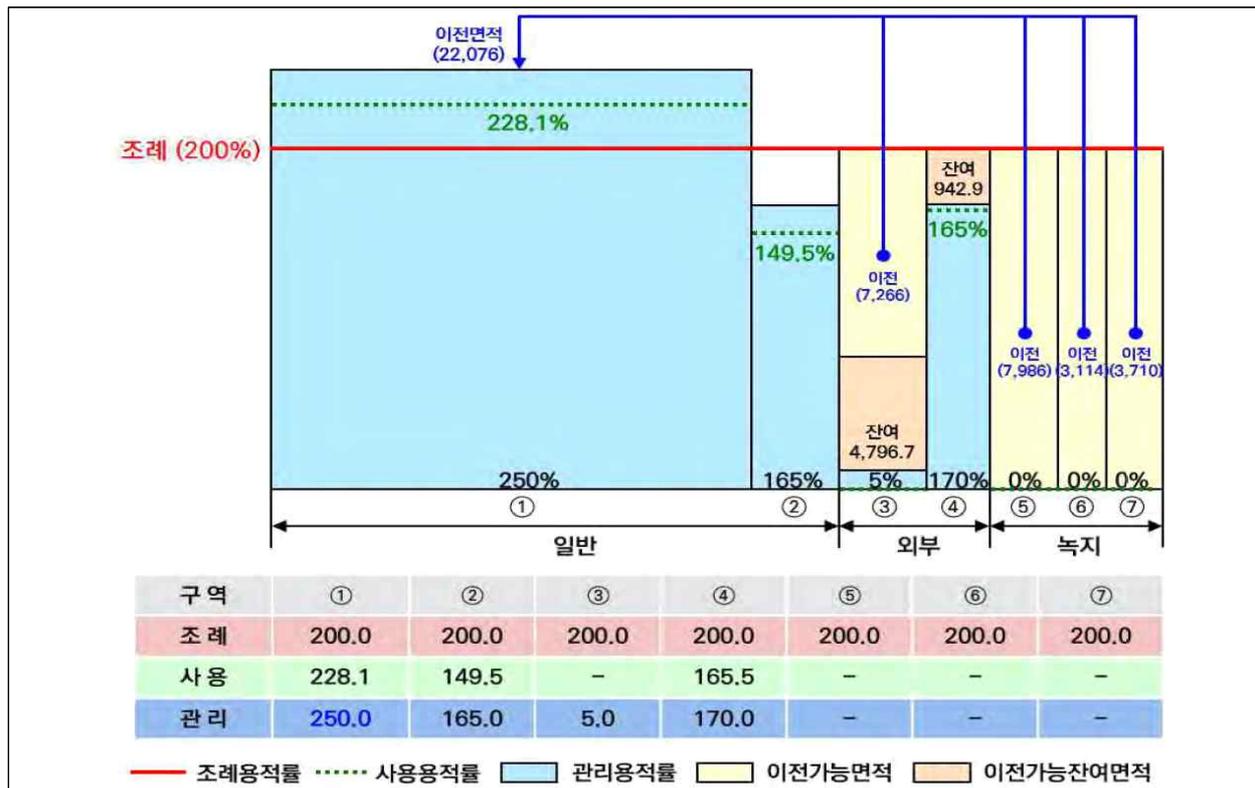
〈 세부시설조성계획 구역별 용적률 이전계획 〉

구분	밀도산정 기준면적(m ²)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		이전 용적률(%)		관리 용적률(%)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	①일반	44,152	200.00	200.00	198.39	228.13	-	+50.00	200.00	250.00	③,④,⑤,⑥구역에서 용적이전받음 (면적:22,076m ²)
	②일반	6,679		200.00		149.54		-		165.00	
	③외부	6,186		200.00		-		-117.46		5.00	①구역으로 용적이전 (면적:7,266m ²)
	④외부	3,143		200.00		165.48		-		170.00	
	⑤녹지	3,993		200.00		-		-200.00		-	
	⑥녹지	1,557		200.00		-		-200.00		-	
	⑦녹지	1,855		200.00		-		-200.00		-	
계	67,748	67,565	200.00	200.00	171.56	-	-	200.00	188.05		

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345(2013.10.17.)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

〈 세부시설조성계획 구역별 용적률 이전계획도 〉



(다) 높이계획 변경사항

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교의 높이계획을 ①일반관리구역 높이를 기정 12층 이하에서 해발고도 +93.8m 이하로 변경, ②일반관리구역 높이를 기정 7층 이하에서 해발고도 +93.8m 이하로 변경, ③외부활동구역 높이를 기정 7층 이하에서 지표로부터 +12m(3층) 이하로 변경, ④외부활동구역 높이를 기정 12층 이하에서 해발고도 +93.8m 이하로 변경하고자 하는 것임

< 세부시설조성계획 높이계획 >

구역		높이(m)	
기정	변경	기정	변경
제2종일반주거지역	①일반관리구역	12층 이하	· 해발고도 +93.8m 이하 · 단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 - 성신관 : 104.85m - 수정관 : 102.88m
제2종일반주거지역 (7층이하)	②일반관리구역	7층 이하	· 해발고도 +93.8m 이하 · 단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 - 성신여고 : 95.60m
	③외부활동구역		· 지표에서부터 +12m(3층) 이하
제2종일반주거지역	④외부활동구역	12층 이하	· 해발고도 +93.8m 이하
	⑤녹지보존구역		-
	⑥녹지보존구역		-
제2종일반주거지역 (7층이하)	⑦녹지보존구역	7층 이하	-

- ‘운영기준’에서 성신여자대학교의 높이계획²⁴⁾은 학교경계부와 지형적 특성을 고려하여 구역별 최고높이로 관리하고, 학교 경계부²⁵⁾는 주거지,

24) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.8

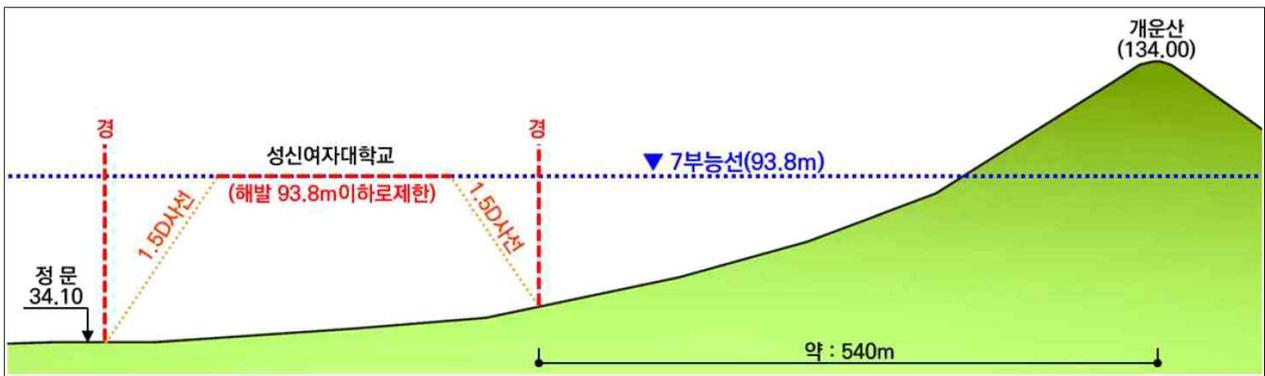
1. 일반원칙

- 4-1-1. 대학의 높이관리는 학교 경계부와 대학의 지형적 특성을 고려하여 구역별 최고높이로 관리한다.
- 4-1-2. 학교 경계부는 주거지, 도로, 공원 등 주변 특성을 고려하여 지역과 조화를 이루도록 높이 계획을 수립한다.
- 4-1-3. 대학의 지형적 특성에 따라 주변의 산지 및 대학 내부 구릉지를 고려하여 산지의 경관을 보호하고 구릉지의 지형형태를 보존할 수 있도록 높이계획을 수립한다.

도로 등 주변 특성을 고려하여 지역과 조화를 이루도록 하며, 성신여자대학교의 지형 특성에 따라 경관을 보호하고 구릉지의 지형 형태 등을 보존할 수 있는 높이 계획을 수립하도록 명시하고 있음

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교 내 건축물의 최고높이를 개운산 7부능선(+93.8m)의 높이 및 현황건축물의 높이를 고려하여 성신여자대학교 내 높이 계획을 최대 해발고도 +93.8m 이하로 변경하고자 하는 것으로, 주변의 산지 및 대학 성신여자대학교 구릉지 등 특성을 고려하여 경관을 보호하고자 한다는 차원에서 타당하다고 생각함

< 인근 배후 산지 입지에 따른 높이 관리 검토 내용 >

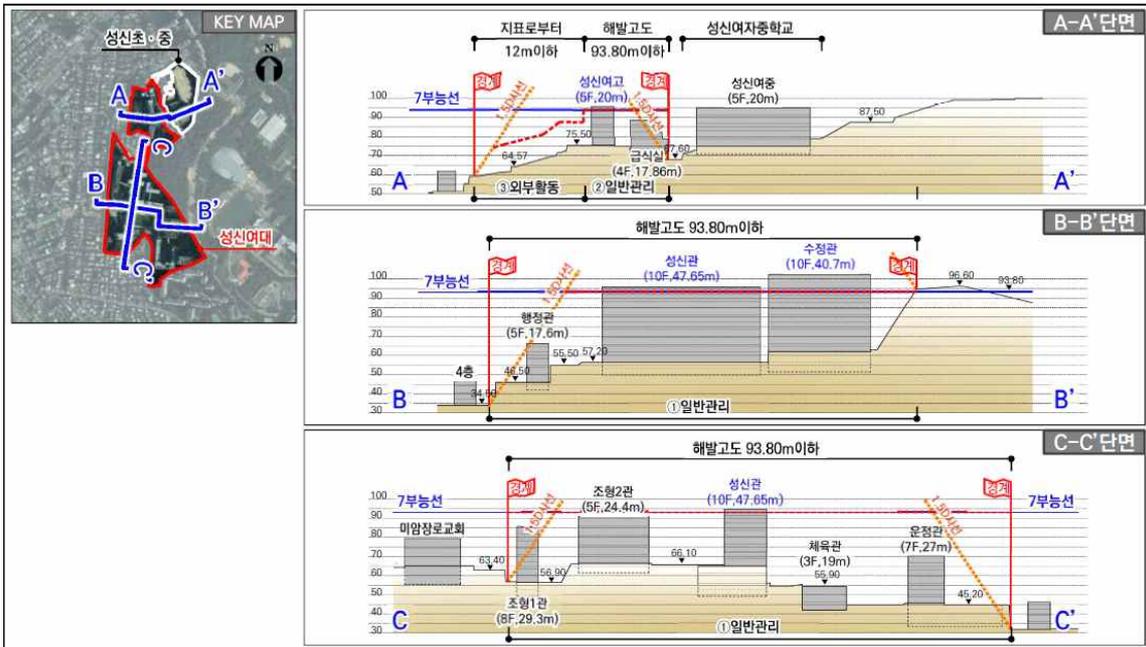


- 이에 더해 학교 경계부의 건물 높이에 대해 학교 경계로부터 1.5D 사선을 적용하고 높이 계획을 초과하는 기존건축물에 대해 현황 높이를 적용하고자 하는 것은 ‘운영기준’²⁶⁾에 따라 높이계획을 수립하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

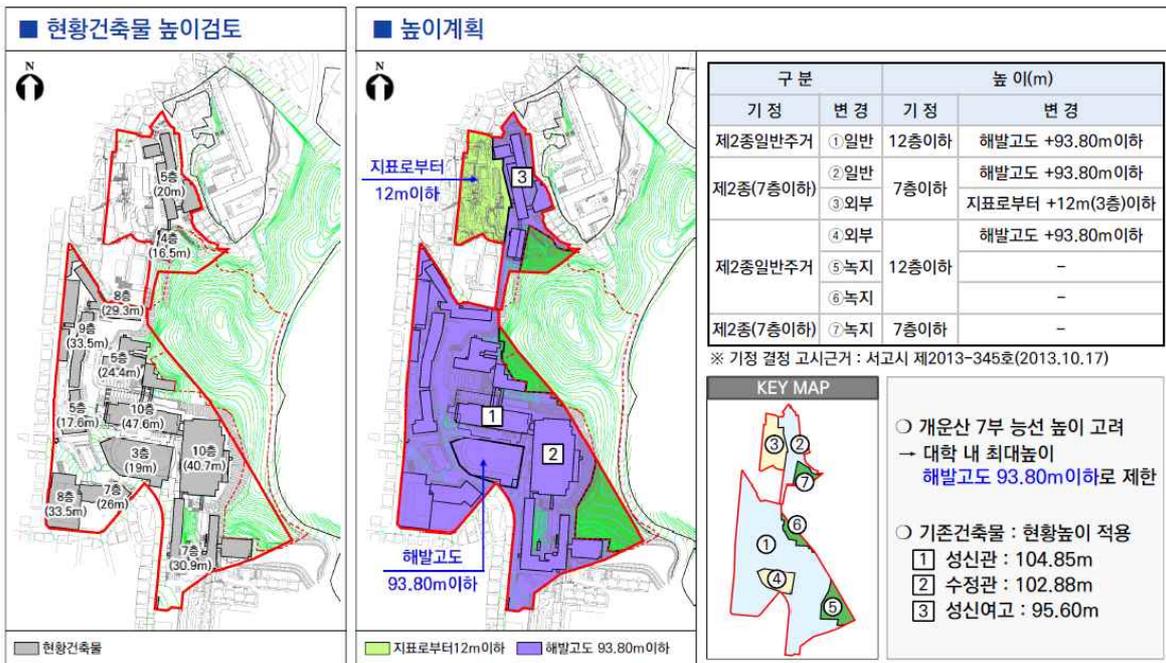
25) 학교 경계부의 건물 높이는 원칙적으로 학교 경계로부터 1.5D 사선을 적용하도록 되어있음

26) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.8

< 현황건축물 높이단면 검토 >



< 세부시설조성계획 높이 계획 >



4) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 성신여자대학교의 현행 건축물대장 및 세부시설 조성계획 건축물 조서를 바탕으로 건축물 현황을 정리하고, '13.10월

기결정된 기숙사 신축계획 취소 및 야외정원 조성계획 내용을 반영하고자 하는 것임

- '13.10월 기결정된 성신여자대학교 기숙사 신축사업은 2017년 성신여자대학교 자체 사업성 검토 결과 학령인구 감소에 따른 정원 감소, 대규모 기숙사 건설에 따른 지역주민과의 갈등 등으로 사업이 잠정 중단되었으나, 해당 토지에 지속적인 세금이 부과되는 등 학교 재정 부담 증가와 교육부 회계감사 시 교육용 기본재산 미활용 지적을 받는 등 성신여자대학교의 부담이 계속되어 기숙사 신축사업을 취소하기로 결정함²⁷⁾
- 기숙사 신축사업이 취소됨에 따라 이번 의견청취안에서는 기존 기숙사 부지에 기존의 자연 지형을 이용하여 야외정원²⁸⁾을 조성하고자 하는 것으로(붙임1), 해당부지는 진입로가 협소하여 대규모 건설 공사 시 학생 및 지역 주민의 보행 안전이 우려되는 지역²⁹⁾이므로, 이에 기존 자연 지형을 이용하여 최소한의 공사로 부지를 활용할 수 있는 야외정원 조성계획을 하고자 하는 것은 적절한 조치라고 판단됨
- 또한, '운영기준³⁰⁾'은 성신여자대학교 내 현재의 건축물과 건축 예정인 건축물의 전체 건축 규모를 종합적으로 파악할 수 있도록 건축물 현황

27) 학교법인성신학원, 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경)(안) [대학 세부시설조성계획 및 초·중 건축범위 결정(변경)] -성신여자대학교, 성신초등학교 -, 2024.07., p.31

28) 해당 야외정원에 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물 관리시설 도입 예정

29) 학교법인성신학원, 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경)(안) [대학 세부시설조성계획 및 초·중 건축범위 결정(변경)] -성신여자대학교, 성신초등학교 -, 2024.07., p.32

30) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.13

1. 일반원칙

6-1-1. 건축배치계획은 대학 내 현재의 건축물과 건축 예정인 건축물의 전체 건축규모를 종합적으로 파악할 수 있도록 건축물 현황 및 계획을 도면에 표기하여 대학 전체의 건축물 현황을 관리한다.

2. 계획내용

6-2-1. 대학의 건축계획을 예측할 수 있도록 건축물 현황 도면에 장래 건축계획(신축, 증축, 개축)을 표기하여 제시한다.

6-2-2. 현황 건물은 상세한 층수, 면적, 용도를 기입하고, 신축 등 계획건물은 위치를 표기한다.

및 계획을 도면에 표기하여 관리하여야 한다고 명시하고 있으므로, 이번 의견청취안에서 관련 규정에 따라 성신여자대학교의 현황건축물 및 야외 정원 조성 관련 정보를 도면에 표기(붙임2)하고자 하는 것은 적절하다고 생각함

< 세부시설조성계획 야외정원 조성계획 >



5) 지역상생계획

- ‘운영기준³¹⁾’은 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 사항으로 대학시설의 개방, 사회운동 프로그램 발굴, 도시의 경쟁력 강화방안 등을 제시할 수 있도록 하고 있음
- 이번 의견청취안은 기존에 성신여자대학교가 제공하고 있는 지역상생

31) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정), p.19

1. 일반원칙

- 9-1-1. 지역상생계획은 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 사항으로, 대학이 지역의 리더로서 지역커뮤니티를 강화하는 방안을 제시하는 계획이다.
- 9-1-2. 지역상생계획은 대학의 제안사항으로, 크게 대학시설의 개방, 사회 운동 프로그램의 발굴, 대학과 도시의 경쟁력을 강화하기 위한 지역 상생방안 등을 제안할 수 있다.

프로그램 등을 정리하고, 야외정원을 휴식 및 다목적 공간으로 조성하여 학교 구성원과 지역주민에게 개방하는 계획을 수립하고자 하는 것으로, 성신여자대학교의 지역사회에 대한 기여와 공익성 제고 측면에서 의미가 있다고 보임

< 지역상생계획 주요 내용 >

구 분	문화프로그램	교육프로그램	지역봉사활동	시설개방
명 칭	환경문화 페스티벌	성북구 협력 멘토링	성신위드유 봉사활동	야외정원 (예정)
내 용	<ul style="list-style-type: none"> • 동선동 주민센터에서 주관하는 행사로 교내 학생들의 전공을 활용하여 동아리 무대공연 및 체험부스 등 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 성북구 중·고등학생을 대상으로 학습 동기유발과 교육 및 인성지도, 다양한 체험활동 등 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 내 봉사단체와 연계하여 도시락 포장 및 나눔, 식사제공, 연탄배달 등 소외계층을 위한 정기 봉사활동 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민과 학교 구성원을 위한 야외정원을 조성하여 개방예정 • 개방 예정시간: 평일 주간 (09~17시)
운영방식	무료 진행	무료 진행	무료 진행	무료 이용
운영장소	성신여대 앞 오거리-돈암동성당	캠퍼스 또는 관내	관내	야외정원
사 진				

6) 초등학교·중학교 건축범위 결정

- 이번 의견청취안에서는 기존의 대학시설에서 초·중학교로 학교시설 종류가 변경되는 성신여자대학교 제2캠퍼스 성북구 돈암동 173-1번지 일대 부지에 대해 건축범위를 결정하고자 하는 것임
- 성신여자대학교에서 초·중학교로 학교시설을 변경하고자 하는 총 대지면적은 총 12,395㎡이며, 건축물은 성신초등학교 (지하1층~지상2층), 성신여자중학교 (지하1층~지상5층), 구령대 등 3개 동으로 총 건폐율

24.72%, 용적률 77.43%인 것으로 확인됨

- 이번 의견청취안은 초·중학교 학교시설의 건폐율을 기정 26% 이하에서 30% 이하로, 용적률은 기정 79% 이하에서 120% 이하로 변경하고자 하는 것으로, 해당 건폐율 및 용적률 변경기준은 서울시의 ‘도시관리계획(학교 건축범위) 일괄결정 추진계획³²⁾’에 따라 결정되는 사항으로 제2종 일반주거지역(7층 이하)에 해당하는 성신초등학교와 성신여자중학교의 용도지역을 건폐율 30% 이하, 용적률 120% 이하로 하는 것은 타당하다고 하겠음

< 성신초등학교, 성신여자중학교 현황 >



○ 초·중학교 학생수

구분	초등학교	중학교	비고
2023	482명	586명	
2024	491명	606명	
2025	498명	651명	
2026	510명	670명	예상
2027	520명	690명	예상

○ 인문현황

※ 2023년도 기준

구분	초등학교	중학교	비고
학급 수	18학급	24학급	
학생 수	482명	586명	

○ 건축물 조서

번호	건물명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상연면적(㎡)	층수	비고
1	성신초교	1,776.46	3,859.05	3,589.05	1/2	
2	성신여중	1,287.75	6,558.50	6,008.50	1/5	
3	초·중·고 구명대	-	33.00	-	1/0	
합 계		3,064.21	10,450.55	9,597.55		



○ 건축물 총괄조서

구분	개 요			비고
	기정	변경	변경후	
대지면적(㎡)	-	(증)12,395.00	12,395.00	시설의 종류 변경 (대학→초·중학교)
건축면적(㎡)	3,064.21	-	3,064.21	변경없음
연면적(㎡)	10,450.55	-	10,450.55	변경없음
지상연면적(㎡)	9,597.55	-	9,597.55	변경없음
건폐율(%)	26.00	(감) 1.28	24.72	관리: 30%이하로 결정
용적률(%)	79.00	(감) 1.57	77.43	관리: 120%이하로 결정

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17) → 제2캠퍼스 결정사항 반영

32) 도시계획국 시설계획과, 도시관리계획(학교 건축범위) 일괄결정 추진계획, 2007.09.06. (시설계획과-8466)

〈 초·중학교 건축범위 결정 내용 〉



다. 종합 의견

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설 조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 성신여자대학교, 성신 초·중학교-」는 현재 대학시설로 관리되고 있는 성신초등학교와 성신여자중학교를 시설 목적에 맞게 변경하고 건축 범위를 결정(변경)하며, 야외정원 조성 등 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안의 주요 변경사항은 ▲학교시설 종류 변경, ▲구역계획, ▲밀도·높이계획, ▲건축배치계획, ▲지역상생계획, ▲초등학교·중학교 건축 범위 결정 등으로 정리할 수 있음
- “학교시설 종류 변경”은 대학 제2캠퍼스 부지에 대학시설로 결정되어있는 성신초등학교와 성신여자중학교의 학교시설을 초·중학교로 변경하고자 하는 것으로 관련 법령에 따라 학교시설을 해당 시설의 종류와 기능에 적합하도록 변경하고자 한다는 측면에서 타당함
- “구역계획”은 성신여자대학교 입지 특성에 맞도록 구역계획을 결정(변경)하고 '13.10월 기결정된 기숙사 계획을 취소하여 야외정원 조성계획 수립에 따른 구역을 결정하고자 하는 것으로, 관련 세부 시설조성계획 수립·운영기준에 따라 대학 내 구역의 목적에 맞게 선형, 면적과 위치를 지정하고 야외정원 조성계획 수립에 따른 구역을 결정하고자 한다는 측면에서 적절하다고 생각함
- “밀도·높이계획”은 성신여자대학교의 구역계획 결정에 따라 사용건폐율과 관리건폐율, 사용용적률과 관리용적률 및 용적률 이전계획을 결정(변경)하고 학교경계부와 지형적 특성을 고려한 구역별 높이계획을 변경하고자 하는 것으로, 관련 규정에 따라 밀도계획을 수립하고 성신여자대학교 내부의 구릉지 및 주변의 산지 등 특성을 고려

하여 높이계획을 변경하고자 한다는 측면에서 적절하다고 보임

- “**건축배치계획**”은 성신여자대학교의 현행 건축물대장 및 세부시설 조성계획 건축물 조서를 바탕으로 건축물 현황을 정리하고, '13.10월 기결정된 기숙사 신축계획 취소 및 야외정원 조성계획 내용을 반영하고자 하는 것으로, 관련 규정에 따라 성신여자대학교의 현황건축물 및 야외정원 조성 관련 정보를 도면에 표시하고자 하는 것은 타당하다고 생각하고, 야외공원 조성부지는 진입로가 협소하여 대규모 건설 공사 시 보행안전이 우려되는 지역이므로 기존 자연 지형을 이용하여 최소한의 공사로 부지를 활용할 수 있는 야외공원 조성계획을 수립하는 것은 적절하다고 판단됨
- “**지역상생계획**”은 기존에 성신여자대학교가 제공하고 있는 지역상생 프로그램 등을 정리하고 이번에 조성되는 야외정원을 지역에 개방하고자 하는 것으로, 관련 규정에 따라 성신여자대학교의 지역상생계획을 수립하고 새롭게 조성하는 야외정원을 학교 구성원을 포함한 지역주민에게 휴식 및 다목적 공간으로 개방하여 지역사회에 기여하고자 한다는 측면에서 의미가 있다고 보임
- “**초등학교·중학교 건축범위 결정**”은 초·중학교 학교시설의 용적률과 건폐율 등 건축 범위를 변경하고자 하는 것으로, 변경하고자 하는 건폐율과 용적률의 변경기준은 서울시의 ‘도시관리계획 일괄결정 추진 계획’에 따라 결정되는 사항으로 성신초등학교와 성신여자중학교의 용도지역을 건폐율 30% 이하, 용적률 120% 이하로 변경하는 것은 타당하다고 하겠음

붙임 1 야외정원 조성 계획(안)

[야외정원 조성계획(안)]



<p>①전망휴게공간 + ②다목적공간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 운동, 행사 이벤트 등으로 활용가능한 다목적공간 • 기존지형을 활용한 계획 (학생들 작품전시) 	<p>③생태초화원 + ④철쭉길</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계절의 변화를 느낄수 있는 다양한 초화류 식재 • 철쭉, 화관목 식재로 시각적 즐거움 제공 		
<p>전망휴게공간</p>	<p>휴게공간</p>	<p>생태초화원</p>	<p>철쭉길</p>
<p>⑤조각공원 + ⑥단풍나무길</p> <ul style="list-style-type: none"> • 보는 즐거움이 가득한 조각공원길 조성 • 기존지형을 활용한 계획 (학생들 작품전시) 	<p>⑦장미원 + ⑧향기원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 다양한 장미식재로 즐거움 및 포토존 제공 • 허브식물 등 식재로 편안한 휴식공간 제공 		
<p>조각공원</p>	<p>단풍나무길</p>	<p>장미원</p>	<p>향기원(허브정원)</p>

■ 야외정원 진·출입 동선계획

◎ 야외정원으로의 진·출입은 총 3곳의 보행자 출입구를 통해 가능함.



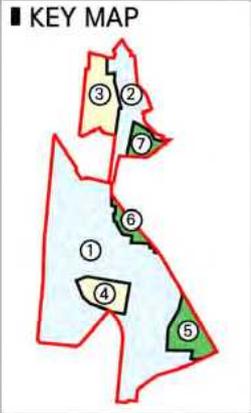
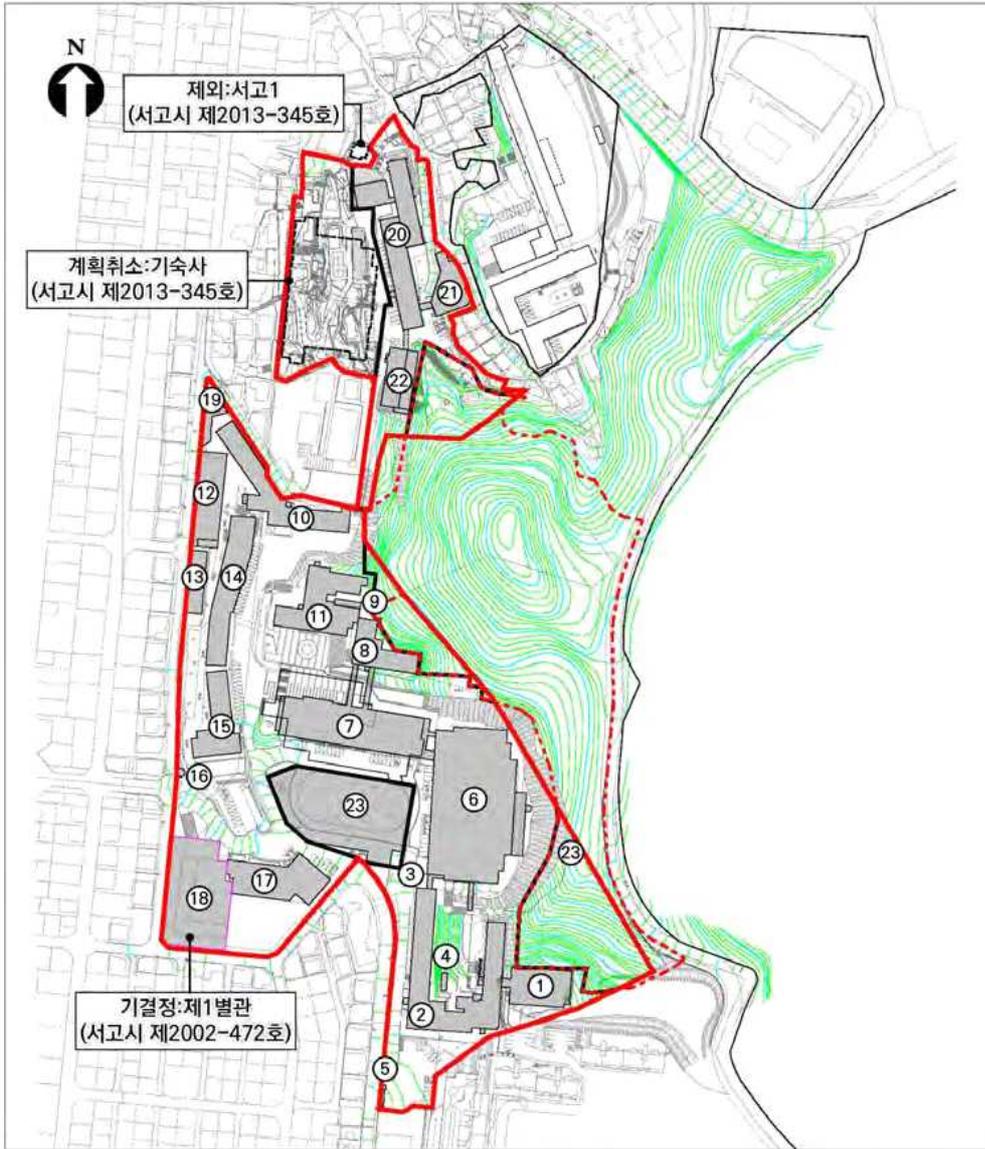
■ 향후추진일정

일 정	내 용	비 고
2024. 04.	• 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경)(안) 접수	
2025. 02.	• 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 고시	
2025. 03.	• 실시설계	
2025. 05.	• 실시계획인가	
2025. 06.	• 시공사 선정 및 착공	
2026. 06.	• 야외정원 준공 (공사기간: 약 12개월)	

※ 본 일정은 발주처 일정 및 행정관청 협의일정에 따라 변경될 수 있음.



붙임 2 건축배치계획도



■ 2013년도 기숙사 신축개요

구분	개요
기숙사 규모	지하3/지상8
기숙사 실수	554실
수용 예상 인원	약 1,000명

■ 2023년도 기숙사 수용률

구분	개요
교 내	-
교 외	956명
수용률	10.3%

■ 서고1 제외사유
 - 동선 제1주택재개발 정비 구역 해제(2017년도)에 따라 학교시설선 변경으로 제외

- 범례
- 학교결정고시선
 - 구역구분선
 - 현황건축물
 - 기결정건축물
 - 계획취소, 제외건축물