

도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취 - 성신여자대학교, 성신 초·중학교 -

□ 의견청취 내용 : 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성계획 결정(변경)(안)

○ 위 치 : 성북구 돈암동 173-1번지 일대

○ 주요내용

- 도시관리계획 변경 : 학교시설 변경 [대학 → 초·중학교 (12,395㎡)]
 - 대학 세부시설조성계획(기본계획) : 구역·밀도·높이·입지특성·건축배치·지역상생계획
 - 초·중학교 건축범위 변경 : 기존시설에 대한 건축범위 변경
-

2025. 02.

도시공간본부 시설계획과

| 계획의 개요

■ 시의회 의견청취 관련 규정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 → 지방의회 의견청취
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 → 도시관리계획의 결정
- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조 → 대학 세부시설조성계획 수립

■ 상정사유

- 성신여자대학교 내 대학 시설로 관리되고 있는 성신 초·중학교를 분리하여 그 시설 목적에 맞게 체계적으로 관리하고, 지역상생 및 대학의 효율적 공간 활용을 위해 대학 세부시설조성계획 (기본계획) 수립
- 학교시설 종류변경 : 대학 → 초·중학교 (면적:12,395㎡)

■ 주요내용

- 도시관리계획 변경 : 대학 → 초·중학교 시설의 종류 및 건축범위 (변경)결정
- 대학 세부시설조성계획 수립기준에 따른 구역지정 (일반관리구역, 외부활동구역, 녹지보존구역)

| 주요연혁 및 추진경위

■ 주요연혁

1936. 04. 28.

• 성신여학교 창립

1979. 10. 18.

• 성신여자사범대학(2년제) → 성신여자대학(4년제)

1982. 03. 01.

• 종합대학교 승격 (성신여자대학교)

■ 추진경위

1977. 04. 11.

• 도시계획시설(학교) 최초 결정 (서고시 제102호)

2003. 01. 06.

• 대학 세부시설조성계획 최초 결정 (서고시 제2002-472호)

2013. 10. 17.

• 대학 세부시설조성계획 결정(변경) (서고시 제2013-345호 : 기숙사신축)

2024. 04. 29.

• 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 신청 (학교법인→성북구)

2024. 05. 20.

• 관련부서 사전협의 (*24.5.20 ~ 5.31)

2024. 06. 20.

• 관련부서 사전협의의견에 따른 조치계획 제출 (학교법인→성북구)

2024. 07. 18.

• 열람공고 및 관련부서 협의 (*24.7.18~8.1)

2024. 08. 20.

• 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출 (학교법인→성북구)

2024. 09. 03.

• 성북구의회 의견청취 (2024년 제306회 성북구의회(임시회) 도시건설위원회 : 원안가결)

2024. 11. 19.

• 성북구 도시계획위원회(자문) (2024년 제3차 성북구 도시계획위원회(자문) : 원안가결)

2024. 11. 28.

• 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 대학 세부시설조성계획 결정(변경) 요청 (성북구→서울시)

1. 기초현황에 관한 사항

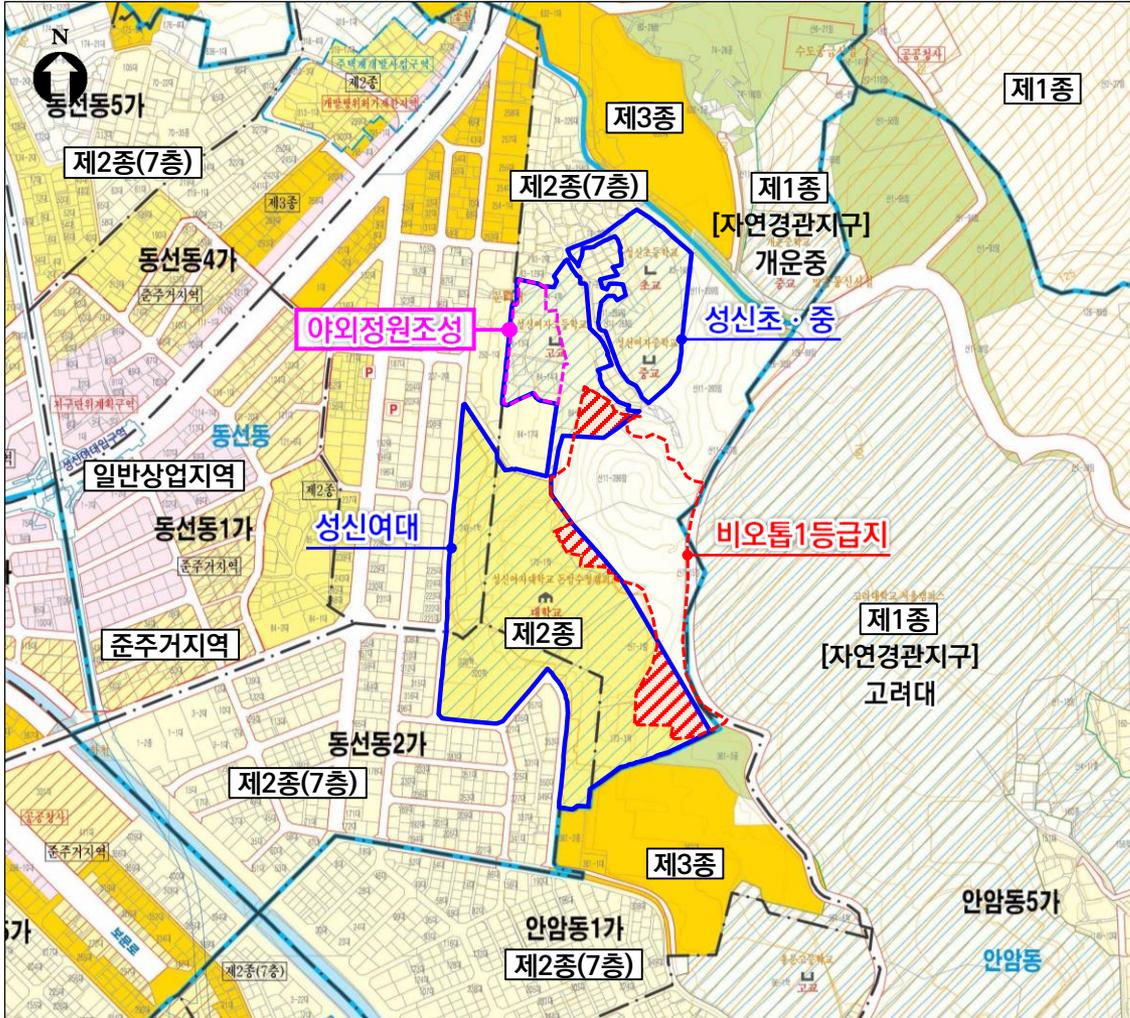
| 대상지 전경사진

- 성신여대(성신관, 수정관, 운정관 등)와 인근 건축물(개운중학교, 고층아파트 등)이 스카이라인을 형성하고 있음



도시관리계획 현황도

- 도시계획사항 → 대학: 제2종일반, 제2종일반(7층이하) / 초·중학교: 제1종일반, 제2종일반(7층이하)
- 금회 **야외정원 조성부지** : 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당



도시계획현황

구분	대학	초·중학교
제1종일반주거	-	146
제2종일반주거(7층이하)	14,905	12,249
제2종일반주거	52,660	-
합계	67,565	12,395

교내 비오톱1등급지 현황

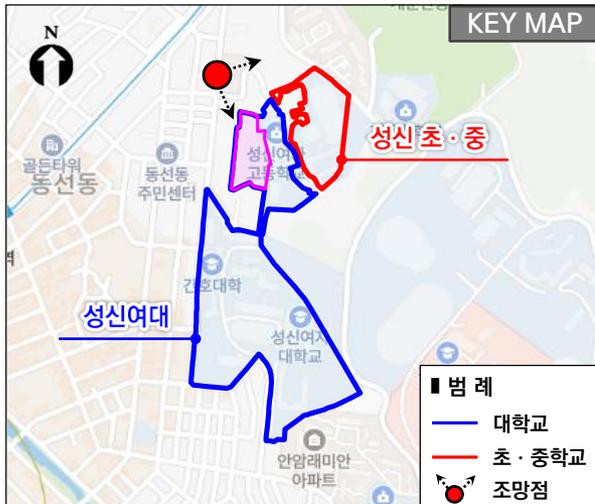
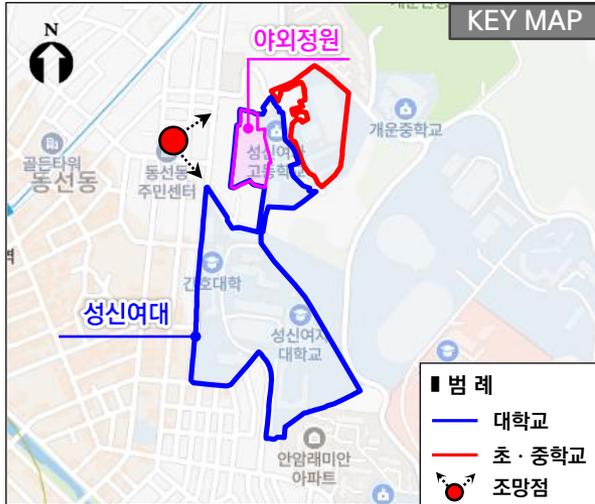
구분	대학	초·중학교
비오톱1등급지	7,065	-

■ 범례

- 도시계획시설(학교)
- - - 비오톱1등급지
- ▨ 학교내 비오톱1등급지

대상지 현황사진

○ 야외정원 동측 성신초·중·고, 서측에 주거지 등이 입지하고 있음

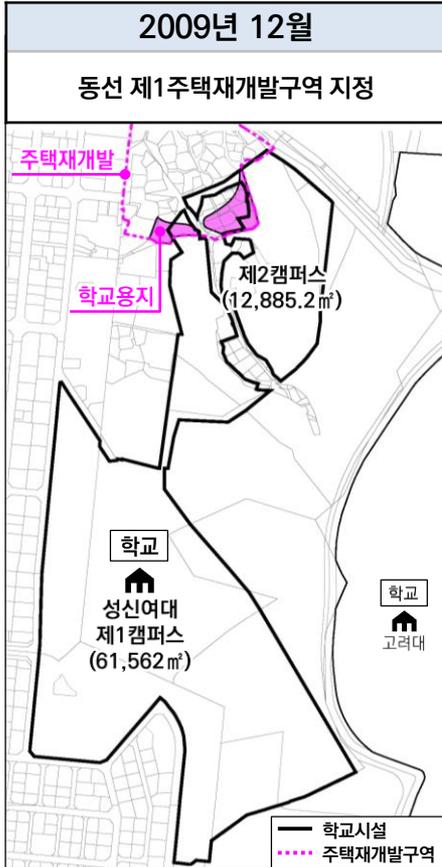


2.

대학 세부시설조성계획
(도시관리계획 변경에 관한 사항)

도시계획시설(학교) 결정(변경)

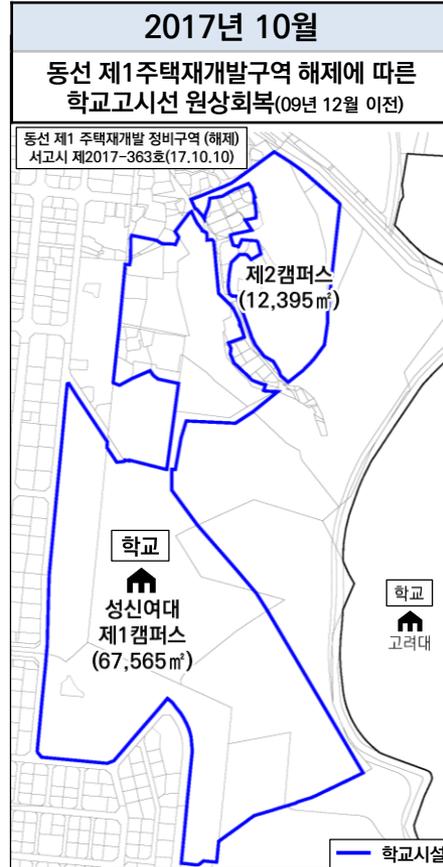
- 성신여대 제2캠퍼스로 결정된 부지의 학교시설을 변경 하고자 함 (대학 → 초·중학교 : 12,395㎡)
- 현재 도로에 의해 구분되어 있는 초·중학교를 시설의 종류에 맞도록 변경



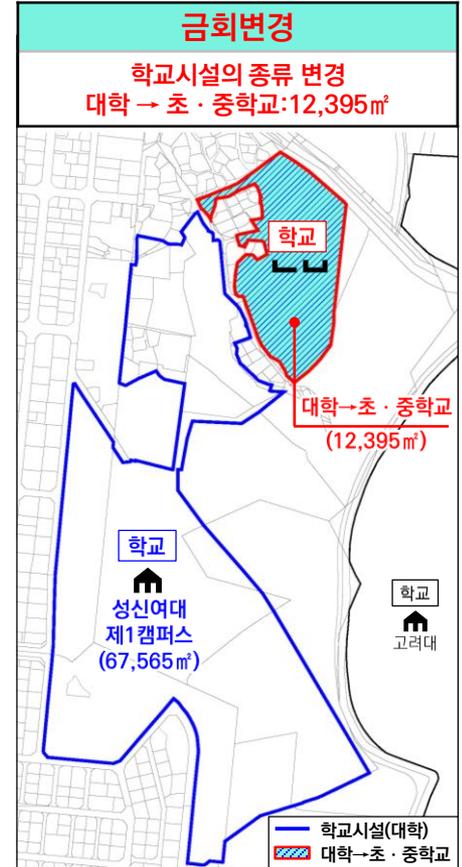
구분	학교결정면적(㎡)
합계	74,447.2
제1캠퍼스	61,562
제2캠퍼스	12,885.2
고시근거	서고 2009-491호(09.12.10)



구분	학교결정면적(㎡)
합계	80,633.2
제1캠퍼스	67,748
제2캠퍼스	12,885.2
고시근거	서고 2013-345호(13.10.17)



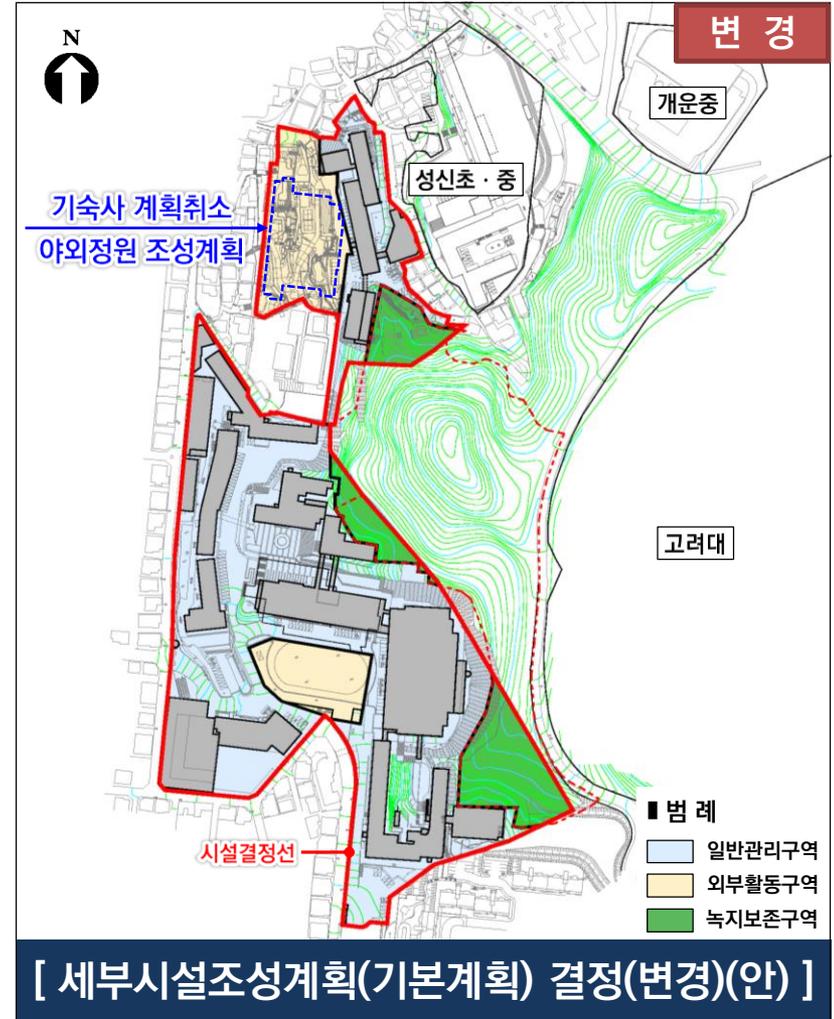
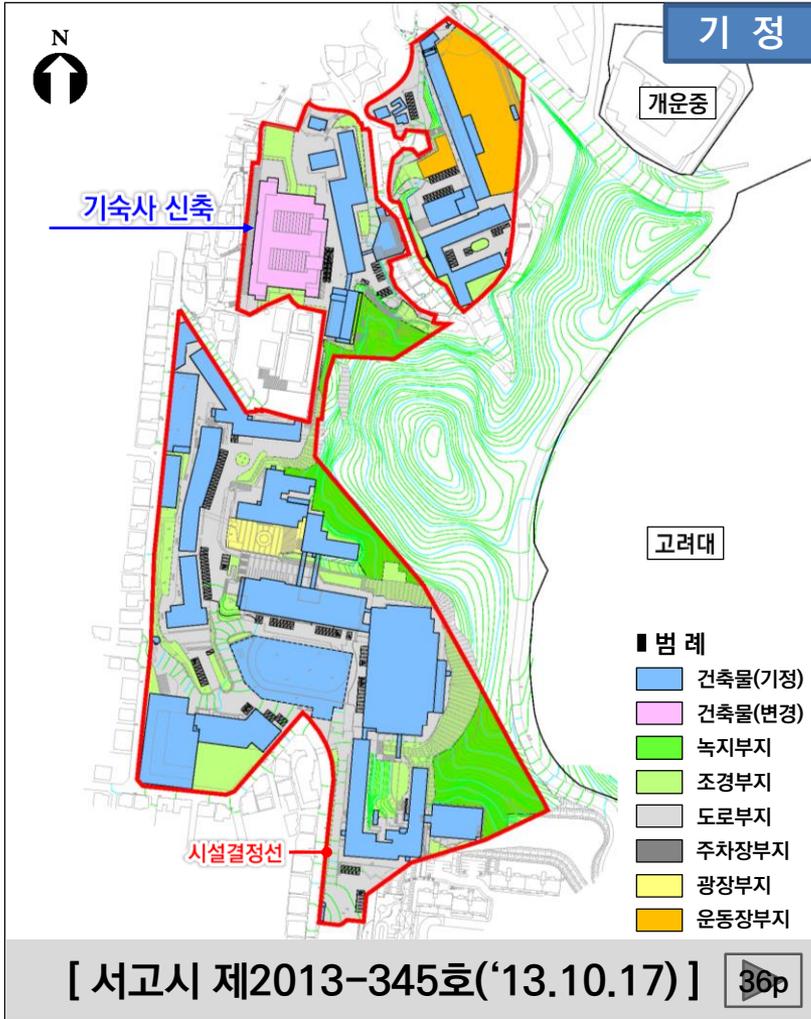
구분	학교결정면적(㎡)
합계	79,960
제1캠퍼스	67,565
제2캠퍼스	12,395
고시근거	서고 2017-363호(17.10.10)



구분	학교결정면적(㎡)	비고
합계	79,960	
제1캠퍼스	67,565	
제2캠퍼스	12,395	대학→초·중

대학 세부시설조성계획 결정(변경)

- 기정 : 토지이용계획 및 건축물 동별관리
- 변경 : 현 수립된 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준에 따라 구역별 관리



대학 세부시설조성계획 기준

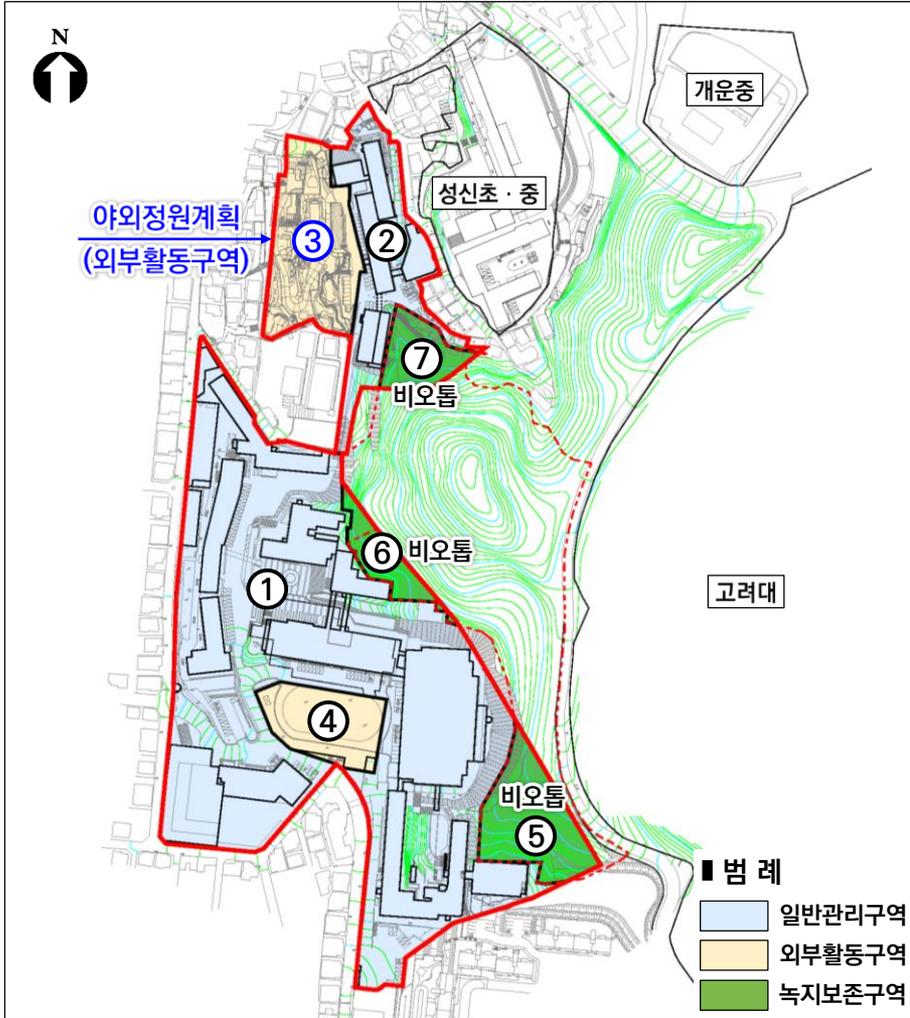
○ 세부시설조성계획 : 구역, 밀도, 높이, 입지특성, 건축배치, 지역상생계획

- 구역을 세분화하여 용도 및 밀도계획 등 관리 (2000년 8월 도시계획시설규칙 개정 시 대학이 세부시설조성계획 수립 대상으로 포함됨)

계 획 사 항		검 토 내 용		비 고
세부시설 조성계획	구역계획 (중대한변경)	일반관리구역	• 교육연구시설의 증·개축이 가능한 대학 내 생활중심 구역	○
		상징경관구역	• 대학의 정체성과 상징이 위치한 구역(광장, 구조물, 건물 등)	-
		외부활동구역	• 대학 구성원 및 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 구역	○
		녹지보존구역	• 임상이 양호한 구역	○
		혁신성장구역	• 건물 단위의 혁신성장기능 도입을 지원하기 위한 구역	-
	밀도계획 (중대한변경)	• 건폐율, 구역별 관리 용적률 계획 및 용적률 이전계획 수립		○
	높이계획 (중대한변경)	• 대학 경계부와 지형특성 고려, 최고 높이 관리 - 구역별 높이계획 설정, 대학 내 건축물 최고높이 설정 : 해발고도 93.80m이하로 제한(개운산 7부능선)		○
	입지특성계획	• 대학 경계부 가로환경 및 경관관리		○
	건축배치계획	• 건축현황 및 향후계획을 표기하여 대학 전체 건축물 관리 - 금회계획: 야외정원 조성 (건축물 신축계획 : 해당없음)		○
	기숙사배치계획	• 기숙사 현황 및 수용계획, 용적률 완화사항 종합적 관리		-
	혁신성장계획	• 혁신성장구역(시설)에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리		-
	지역상생계획	• 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위한 지역커뮤니티 강화방안 마련		○
그린캠퍼스계획	• 에너지 소비 최소화 및 저영향개발(LID) 계획을 통한 친환경 계획 수립 - 저영향개발(LID) : 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입 계획(사업 인·허가 전 해당부서와 사전협의)		○	

세부시설조성계획(기본계획) : 구역계획

- 대학 세부시설조성계획 수립 · 운영 기준에 의거 **지형여건 및 기존 건축물을 고려한 구역구분**
- 구역의 세분 : 총 7개 구역 (**일반관리:2, 외부활동:2, 녹지보존:3**)



○ 구역구분 : 총 7구역

구분	연번	면적(㎡)	주요 입지 시설	비고
일반관리구역	①	44,152	수정관, 성신관, 운정관 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		

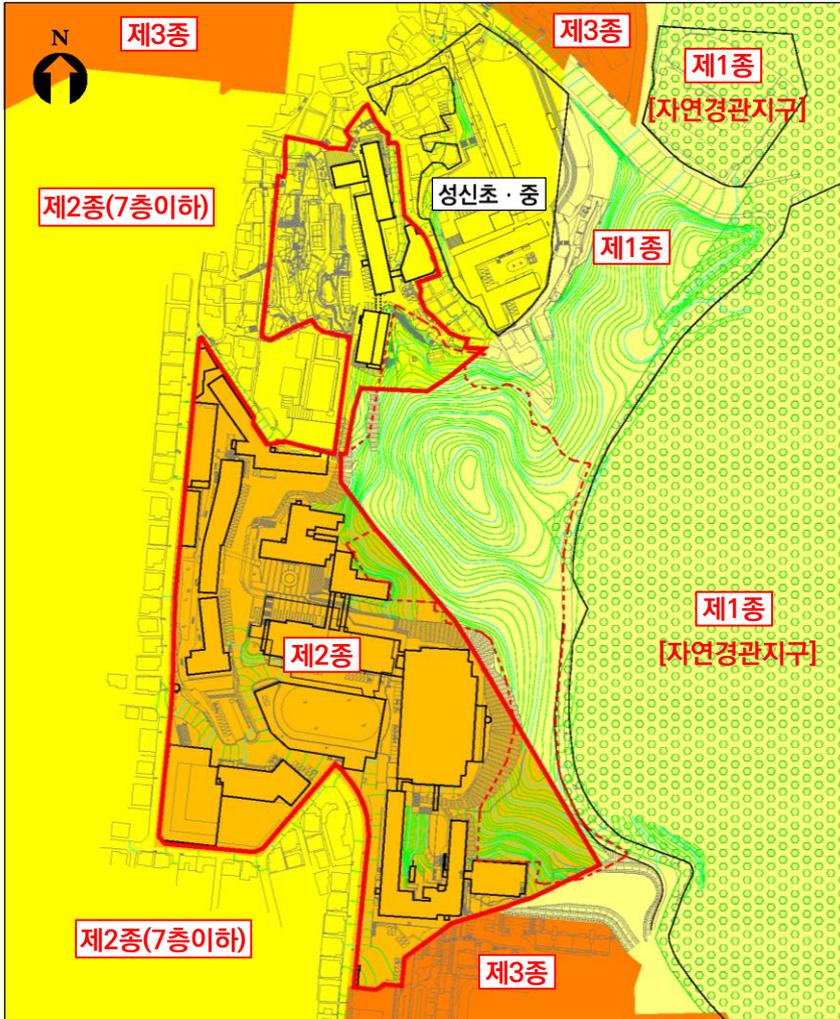
※ 상징경관구역, 혁신성장구역 : 해당없음.

○ 주요시설



세부시설조성계획(기본계획) : 밀도계획(건폐율)

○ 건폐율 계획 → 조례:60%, 사용:34.59%, 관리:40%



○ 밀도계획 (건폐율) 기정

구 분		건폐율(%)	비 고
1 캠퍼스	제2종일반(7층이하)	41	
	제2종일반주거지역	40	

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

○ 밀도계획 (건폐율) 변경

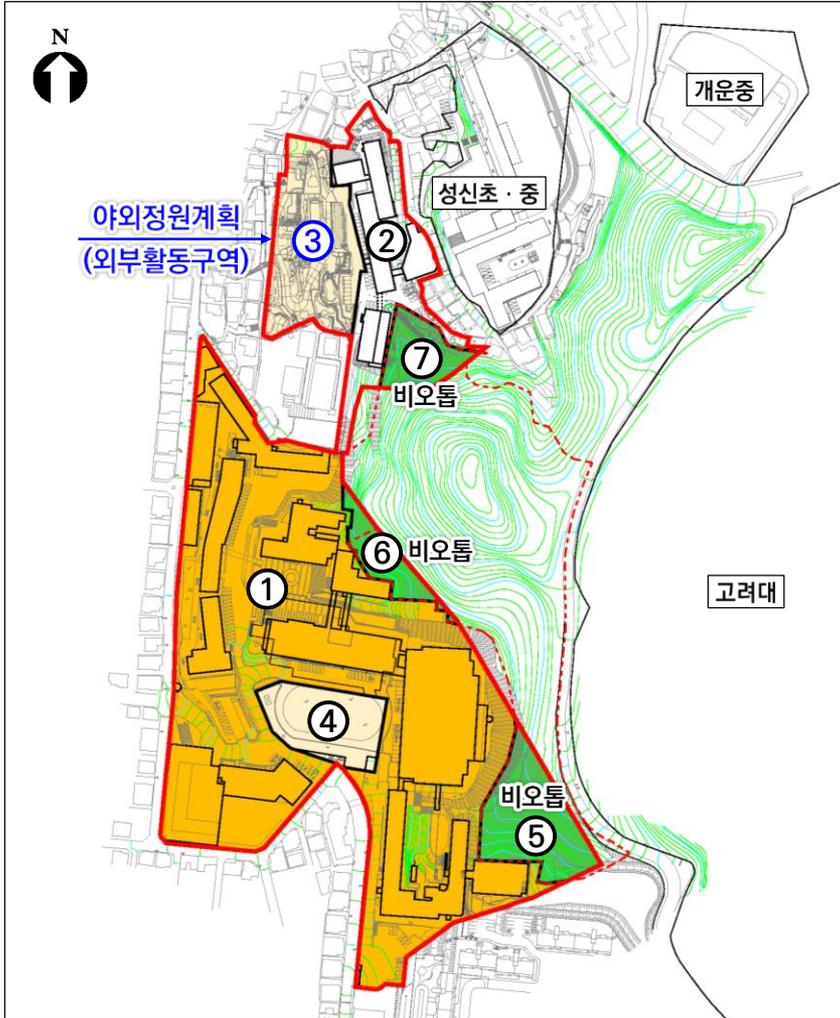
구 분	밀도산정 기준면적(㎡)	건폐율(%)		
		조례	사용	관리
수정 캠퍼스	제2종일반(7층이하)	60	34.59	40
	제2종일반주거지역			
합 계	67,565	60	34.59	40

■ 범례

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연경관지구

세부시설조성계획(기본계획) : 밀도계획(용적률)

○ 용적률 계획 → 조례:200%, 사용:171.56%, 관리:188.05%



○ 밀도계획 (용적률) 기정

구 분		건폐율(%)	비 고
1 캠퍼스	제2종일반(7층이하)	200	
	제2종일반주거지역	200 (200.19)	

※ ()는 기존시설임.

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

○ 밀도계획 (용적률) 변경

구 분	밀도산정 기준면적(㎡)	용적률(%)		
		조례	사용	관리
수정 캠퍼스	제2종일반(7층이하)	200	171.56	188.05
	제2종일반주거지역			
합 계	67,565	200	171.56	188.05

■ 범 례

- 용적률초과구역
- 외부활동구역(용적률 이전가능구역)
- 녹지보존구역(용적률 이전가능구역)

세부시설조성계획(기본계획) : 밀도계획(용적률)

용적률 이전계획
모식도

○ ③구역 용적률계획 → 조례: 200%, 사용: 0%, 관리:5%

○ 구역별 용적률 계획

구분	밀도산정 기준면적(㎡)		용적률(%)								비고	
			조례		사용		이전		관리			
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
수정 캠퍼스	①일반관리		44,152		200.00		228.13		+50.00		250.00	
	②일반관리		6,679		200.00		149.54		-		165.00	
	③외부활동		6,186		200.00		-		-117.46		5.00	금회 야외정원 조성
	④외부활동	67,748	3,143	200.00	200.00	-	165.48	-	-	-	170.00	
	⑤녹지보존		3,993		200.00		-		-200.00		-	
	⑥녹지보존		1,557		200.00		-		-200.00		-	
	⑦녹지보존		1,855		200.00		-		-200.00		-	
	합 계	67,748	67,565	200.00	200.00	-	171.56	-	-	-	188.05	

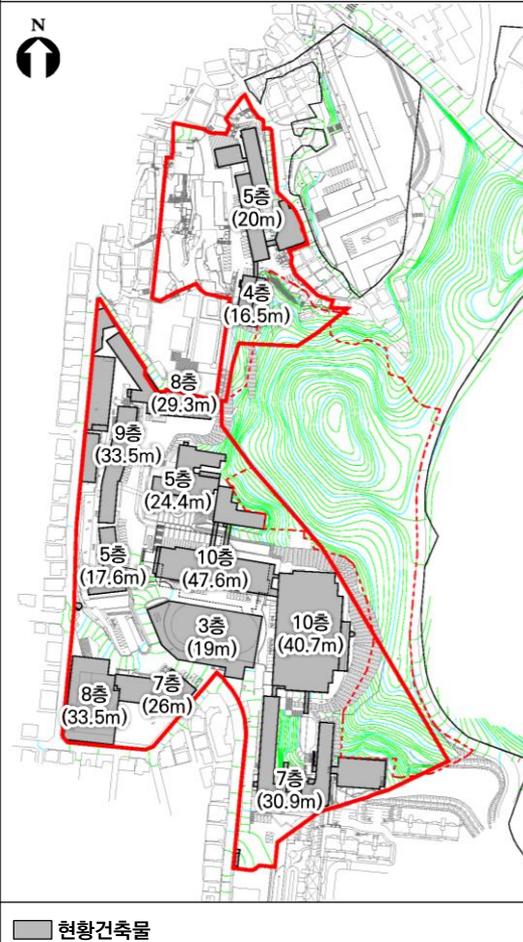
※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

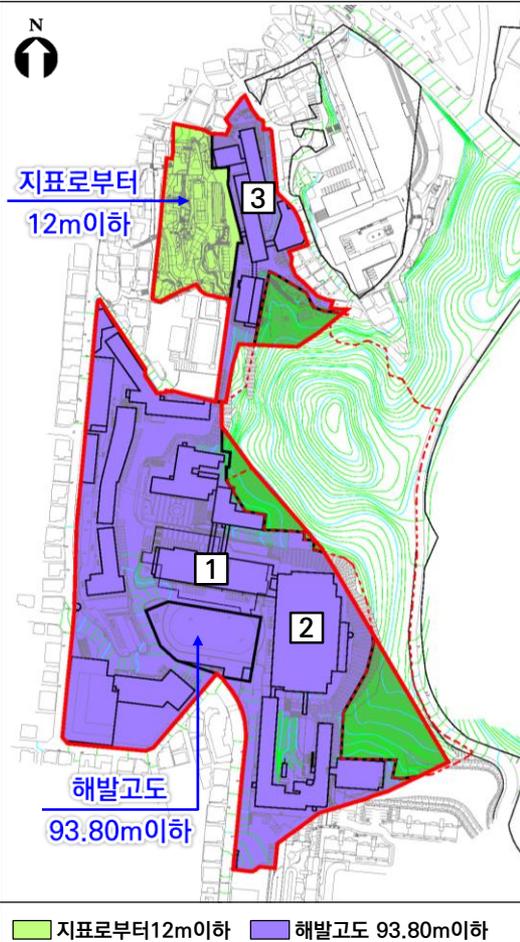
세부시설조성계획(기본계획) : 높이계획

- 개운산 7부능선(+93.80m) 및 기존건축물을 고려하여 해발고도 +93.80m이하로 제한
 - 단, 해발고도+93.80m 이상의 기존건축물은 현황높이 적용

■ 현황건축물 높이검토

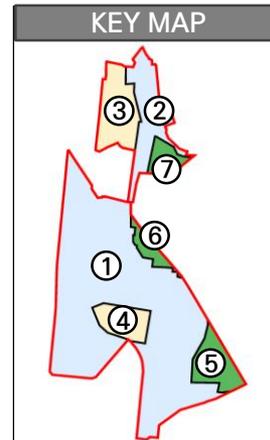


■ 높이계획



구분		높이(m)	
기정	변경	기정	변경
제2종일반주거	①일반	12층이하	해발고도 +93.80m이하
	②일반	7층이하	해발고도 +93.80m이하
제2종(7층이하)	③외부		지표로부터 +12m(3층)이하
제2종일반주거	④외부	12층이하	해발고도 +93.80m이하
	⑤녹지		-
제2종(7층이하)	⑥녹지	7층이하	-
	⑦녹지		-

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

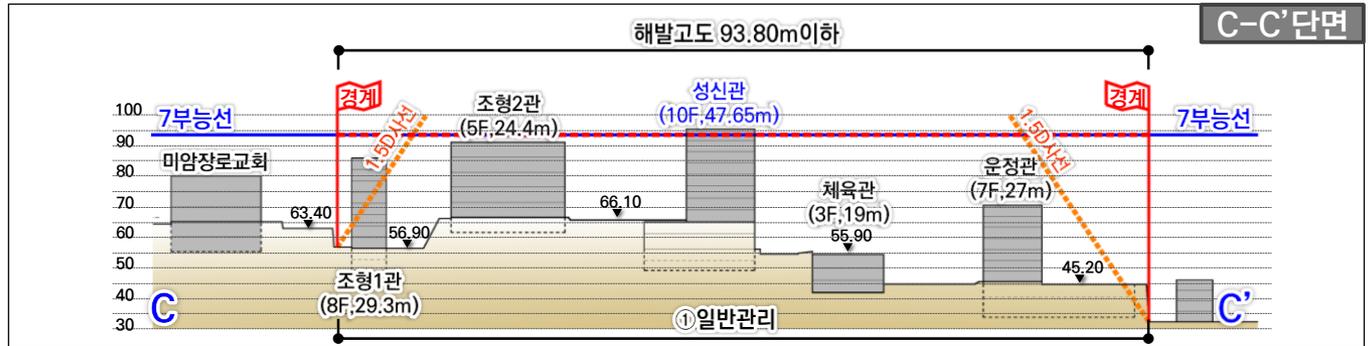
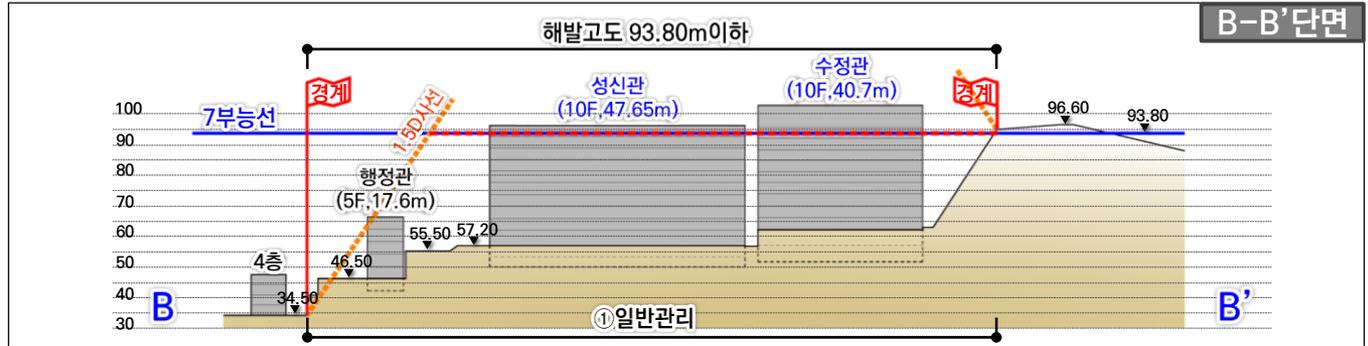
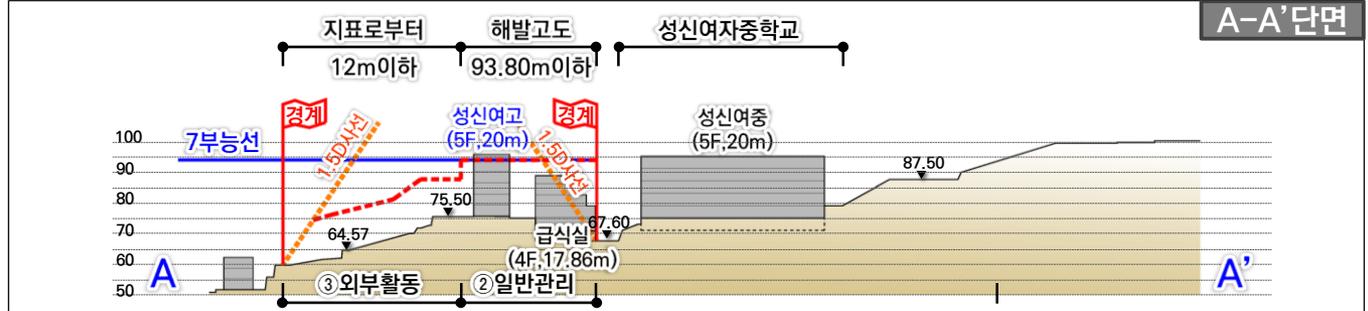
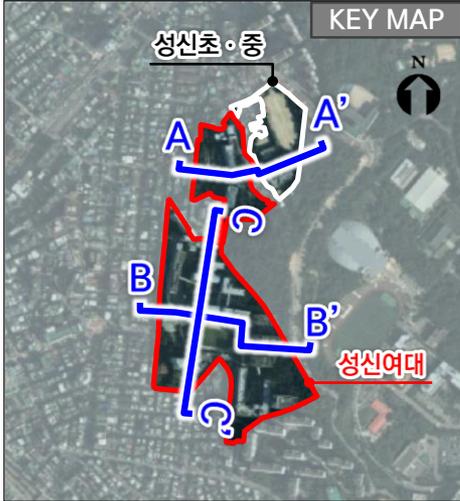


- 개운산 7부 능선 높이 고려
 - 대학 내 최대높이
 - 해발고도 93.80m이하로 제한
- 기존건축물 : 현황높이 적용
 - 1 성신관 : 104.85m
 - 2 수정관 : 102.88m
 - 3 성신여고 : 95.60m

세부시설조성계획(기본계획) : 높이계획

○ 대학 내 최대 높이를 해발고도 **최대+93.80m이하**로 제한 (개운산 7부능선)

- 높이계획을 초과하는 기존건축물 현황높이 적용 : 성신관(104.85m), 수정관(102.88m), 성신여고(95.60m)



세부시설조성계획(기본계획) : 입지특성계획

○ 대학 주변지역 특성을 고려한 입지특성계획 수립

- 외부입지특성 : 저층주거, 고층주거, 학교등 시설, 공원 연결지



1. 저층주거 연결지

- ▶ 저층주거지의 일조권 피해예방
- ▶ 주거지 보호를 위한 계획

2. 고층주거 연결지

- ▶ 대상지 주변의 고층주거(아파트) 시설의 높이를 고려한 계획

3. 학교등 시설 연결지

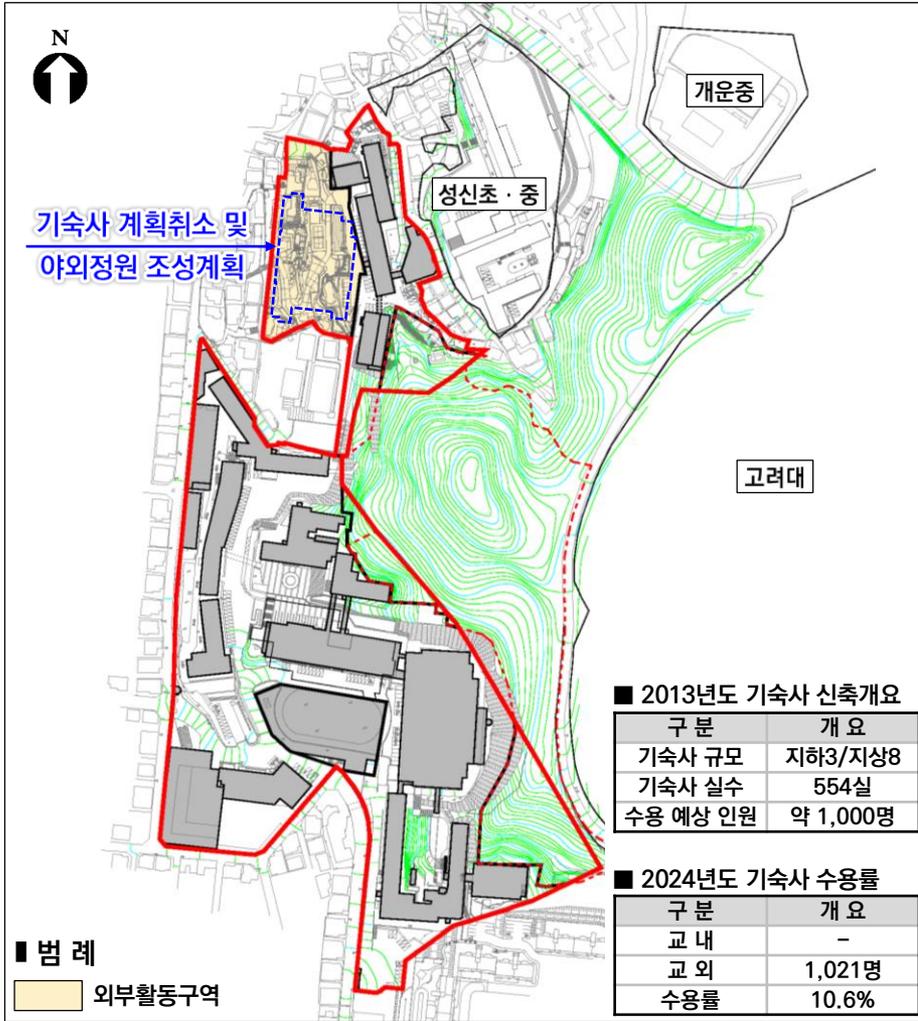
- ▶ 중압감 및 차폐감 완화
- ▶ 시설 동선 일부를 연계한 계획

4. 공원 연결지

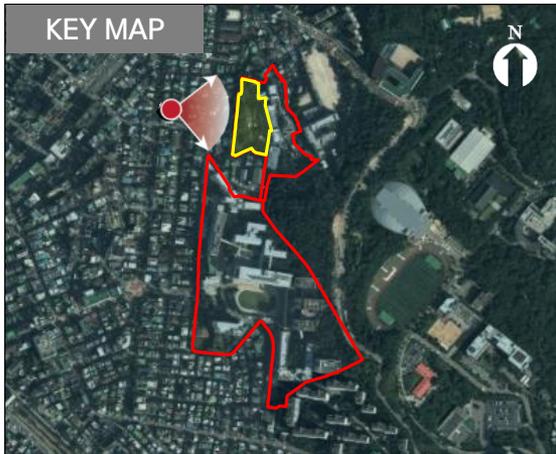
- ▶ 대학 내 기존녹지, 비오톱 1등급지 보존계획

세부시설조성계획(기본계획) : 건축배치계획

- 당초 결정 계획취소 건축물 : 기숙사 [(서고시 제2013-345호(13.10.17))]
- 금회계획 : 나대지에 야외정원을 조성하여 지역주민 및 학내구성원이 이용할 수 있도록 개방할 계획 ▶ 42p



세부시설조성계획(기본계획) : 건축배치계획



Concept

성신 어울림
미(美). 소(疏). 담(談). 원(園)

전망휴게공간	후계공간	미(美) 성신여대의자랑을담은곳
소(疏) 서로소통하며즐거움이있는곳	단풍·무길	조각공원길
생태초화원	참죽길	향기원
		장미원
원(園) 자연을느끼는곳		담(談) 함께이야기나누는곳



세부시설조성계획(기본계획) : 지역상생계획

- 문화·교육 프로그램, 지역봉사 등의 다양한 활동을 통해 지역사회 발전에 기여하고 있음
 - 금회 **야외정원**을 **조성**하여 지역주민과 학내 구성원의 휴식과 다목적활동에 도움이 되고자함

구 분	문화프로그램	교육프로그램	지역봉사활동	시설개방
명 칭	환경문화 페스티벌	성북구 협력 멘토링	지역봉사활동	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"> • 다양한 봉사단체와 연계하여 도시락 포장 및 나눔, 식사제공, 배식봉사, 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 (연 1회)	무료 진행 (1,2학기 중 수시진행)	무료 진행 (연내 수시진행)	무료 이용
운영장소	성신여대 앞 오거리-돈암동성당	캠퍼스 또는 관내	관내·외 복지시설	야외정원
사 진				

3.

초·중학교 건축범위 결정
(도시관리계획 변경에 관한 사항)

초·중학교 현황

- 위 치 : 성북구 돈암동 83-117번지 일대
- 건축물 : 총 3개동 (건폐율:24.72%, 용적률:77.43%)



○ 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

※ 2024년도 기준

구분	초등학교	중학교	비고
학급 수	18학급	24학급	
학생 수	491명	606명	

○ 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 구령대	-	33.00	-	1/0	
합 계		3,064.21	10,450.55	9,597.55		



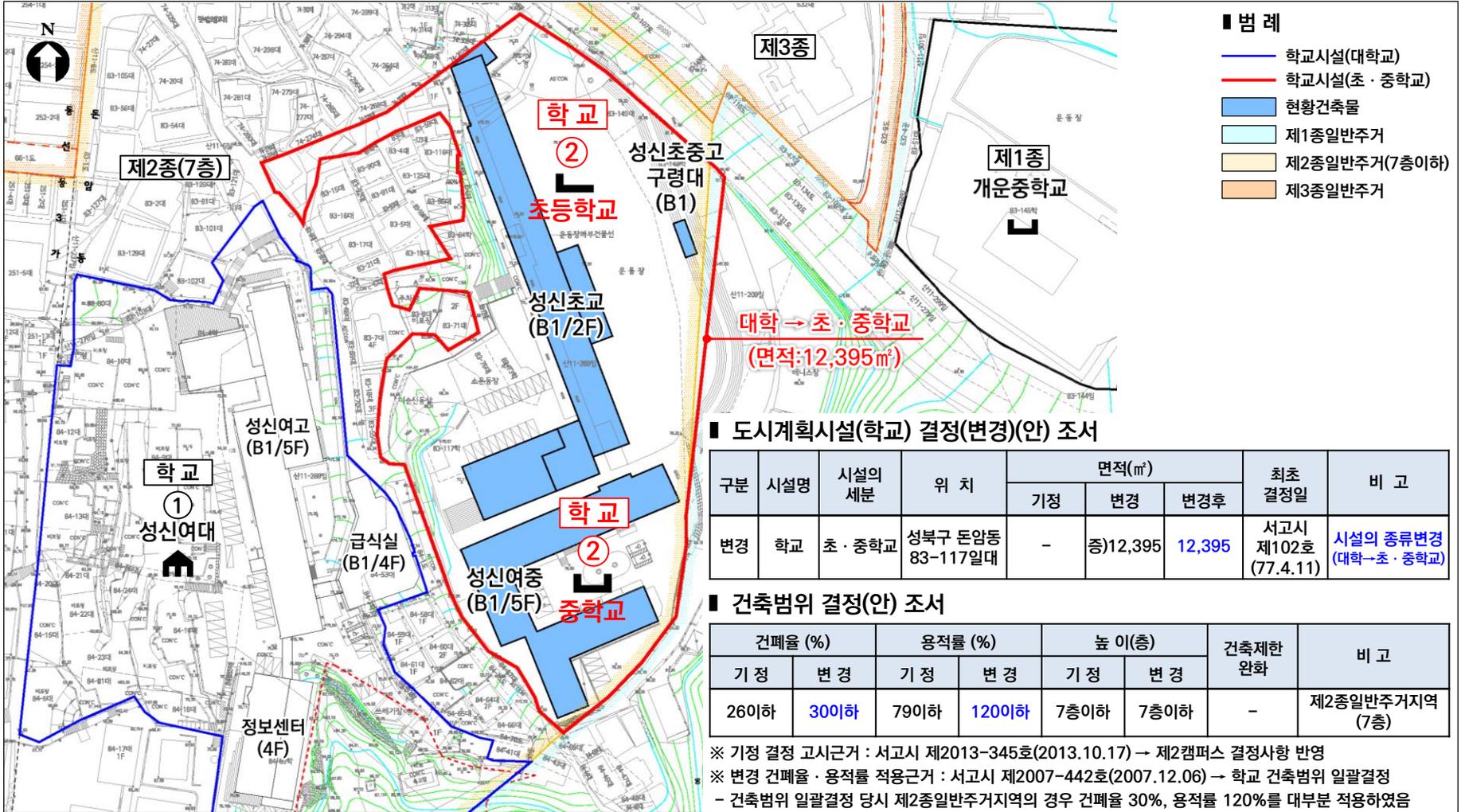
○ 건축물 총괄조서

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

초·중학교 건축범위 결정

- 성신여자대학교 제2캠퍼스를 초·중학교로 학교시설의 종류를 변경 하고자함
- 대학 → 초·중학교 (시설의 종류 변경 : 12,395㎡)



4. 주민공람의견, 관련부서 검토의견 및 조치계획

■ 주민공람의견

- 건 명 : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 변경 및 세부시설조성계획 변경(결정)(안) 열람공고 [성신여자대학교]
- 공람기간 : 2024. 07. 18 ~ 2024. 08. 01 (14일간)
- 게재신문 : 2024. 07. 18 [서울경제, 아시아경제]
- 제출의견 : **주민의견 없음**

■ 관련부서 검토의견 및 조치계획

- 기 간 : 2024. 07. 18 ~ 2024. 08. 01 (14일간)
- 협의부서
 - 성북구 도시계획과 외 33개 부서
 - 서울시 시설계획과 외 7개 부서
- 협의결과 : 회신의견 2건
 - 반영 2건

관련부서 검토의견에 따른 조치계획

■ 관련부서 검토의견에 따른 조치계획

관련부서		검토의견	조치계획	비고
성북구	교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가 대상 사업지로 금회 변경 사항에 대해 최종 교통영향평가(2014.01)내용과 상이하므로 사업허가(승인)전 교통영향평가 변경(심의) 등의 절차를 선행하여 교통영향평가 심의의결 되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업허가(인가)전까지 교통영향평가 변경(심의) 등의 절차를 이행하겠음 	반영
서울시	수변감성도시과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물관리 시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과에 사전 협의하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인 · 허가전 사전협의 하겠음 	반영

5.

구의회 의견청취 및 구도시계획위원회(자문)

| 성북구의회 의견청취 및 도시계획위원회(자문)

■ 성북구의회 의견청취 결과

- 건 명 : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안
- 일 자 : 2024. 9. 3. (2024년 제306회 성북구의회 임시회 도시건설위원회)
- 결 과 : 원안가결
- 제출의견 : 없음

■ 성북구 도시계획위원회(자문) 결과

- 건 명 : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(안)
- 일 자 : 2024. 11. 19. (2024년 제3차 도시계획위원회)
- 결 과 : 원안가결
- 제출의견 : 없음

6. 재원조달계획 및 향후추진일정

| 재원조달계획

○ 총 사업비는 약 25억원이며 **성신여자대학교 교비(건축기금)**으로 조달할 계획임

■ 야외정원 재원조달계획

[단위:백만원]

구 분	야외정원 조성	비 고
건축기금	2,500 (100%)	

■ 연차별 예산계획

[단위:백만원]

구 분	총사업비	2024년	2025년	2026년	비 고
교 비	2,500	250	1,500	750	건축기금

| 향후 추진 일정

■ 추진일정

2025. 04.

• 서울특별시 도시계획위원회 심의

2025. 05.

• 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 고시

2025. 06.

• 실시설계

2025. 08.

• 실시계획인가

2025. 09.

• 시공사 선정 및 착공예정

2026. 08.

• 야외정원 준공예정 (공사기간: 약 12개월)

기 결정사항(2013년)

○ 총 1개동 계획 : 서울특별시고시 제2013-345호 (2013.10.17)

- 기숙사 : 신축 [2013년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 : 제2종일반주거지역(7층이하) 내 대학 건축물 높이 완화]



○ 건축개요

건물명	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상연면적(㎡)	층수(지하/지상)
기숙사	3,328	27,402	18,441	3/8

○ 조감도



○ 기숙사 취소 사유

- 기숙사 인허가에 수반되는 필수설비(신재생에너지)로 인한 공사비 증가
- 학령인구 감소 등 향후 30년간 운영 기준으로 추정 결과 적자 예상
- 사업 미시행으로 토지에 대한 세금부과로 재정부담 증가 ('14년 9월부터 부과)

- 지방세법 : 지방세 약 65,680천원
 - 부동산법 : 종합부동산세 약 337,680천원
 - 합계 : 약 4억 3백만원 ('24년 기준)

- ▶ 지방세특례제한법 제41조 2항에 따라 직접 사용하는 부동산에 대해 재산세 면제
- ▶ 위와 같은 사유로 2012년부터 추진하던 기숙사 사업을 2019년 대학 내 기획발전위원회를 통해 중단 결정 (2019.3.13)



○ 기숙사 신축계획(2013년도 기 결정)을 대학 기획발전위원회를 통해 사업 취소함

- 주요내용 : 공사비 증가, 인구감소 등 복합적 요인으로 사업성이 없다고 판단하여, 사업취소를 확정하였음

2019학년도 제1차 기획발전위원회 회의록

1. 일 시 : 2019년 3월 13일 (목) 14:00 ~ 14:30
 2. 장 소 : 수경캠퍼스 행정관 2층 회의실
 3. 참석 자(9인) :

4. 불참자 (8인) :

5. 안건

○ 여고 앞 기숙사 신축공사 재검토(안)

6. 회의 내용

가. 개 회

○ 위원장이 재적위원 17인 중 9인이 참석하여 2019학년도 제1차 기획발전위원회가 성원되었음을 선포하다.

나. 안건심의

홍기호	이은호	은세웅
김민준	김봉수	

○ 위원장이 심의 안건으로 '여고 앞 기숙사 신축공사 재검토(안)'에 대하여 설명하여 줄 것을 요청하다.

· 시설처장은 여고 앞 기숙사 신축공사계획에 대하여 관할 성복구청에서 장기 미착공'현장으로 판단하여 건축허가 취소 예고를 통보(2019.02.27)함에 따라 재검토(안)을 상정하게 되었음을 설명하고, 시설처 건설팀장에게 세부사항에 대한 부연 설명을 요청하다.

· 시설처 건설팀장은, 기숙사 신축사업의 경우 관할 구청의 승인 이후 진행된 시공사 선정 입찰에서 요구된 공사비가 대학의 재정여건을 고려했을 때 과다한 것으로 판단됨에 따라 잠정적으로 사업을 보류한 이후, 2017년 기숙사 건설 추진 타당성 연구용역 수행결과에 근거하여 2017학년도 제11차 건설분과위원회 및 제7차 기획발전위원회에서 경제성 부족으로 사업 중단을 결정하였으며, 이에 따라 사업 규모를 축소하여 행복(공공)기숙사 등의 방식으로 재추진하는 방안이 교내 TFT를 구성하여 사업추진의 타당성을 다시 검토하였으나, 부지 특성과 기숙사 인허가에 수반되는 필수설비(신재생에너지)로 인한 공사비 증가, 학령인구 감소 및 국가기관의 정책변화에 대한 위험을 고려했을 때 향후 30년간 운영 기준으로 추정된 결과가 적자로 나타날 것으로 예상됨에 따라 최종적으로 사업성이 없다고 판단하였으며, 이에 사업 취소를 확정하고 기숙사 신축공사와 관련하여 설계와 관련 용역 명목으로 지출된 사업비(고정자산)를 폐기손실 처리하고자 함을 설명하다.

· 위원장은 기숙사 신축공사계획의 최초 수립 당시 사업타당성에 대한 사전검토가 있었는지 질의하다.

· 문화산업예술대학원장은 당시 대학인증평가에 필수로 요구되는 사항이었으므로 사업타당성을 엄격하게 적용하기 힘들었을 것으로 추측한다고 답변하다.

· 교육대학원장 겸 생애복지대학원장은 여고 앞 기숙사 신축계획을 취소할 경우 추후 예정된 대학인증평가에서 문제가 발생하지는 않는지 질의하다.

· 시설처장은 현재 성미로 및 외부 임차기숙사와 직장어린이집과 함께 신축 중인 소형 기숙사의 규모를 감안하면, 대학인증평가 기준을 충족한다고 답변하다.

· 교육대학원장 겸 생애복지대학원장은 여고 앞 기숙사 신축을 취소할 경우, 해당 부지에 대한 활용방안에 대하여 질의하다.

· 시설처장은 학교의 재정적인 상황과 다른 시설여건을 고려하여 현재 활용방안을 마련하고 있다고 답변하다.

홍기호	이은호	은세웅
김민준	김봉수	

기숙사 현황

○ 성신여자대학교는 **교외**에 18개동의 기숙사를 운영하고 있으며, 수용률은 10.6%임 (2024년도 기준)

- 현재 기숙사수용률 기준값(11%)대비 약 0.4%(50명) 부족하나, 25학년부터 외부 임대기숙사 추가로 기숙사수용률 기준값 이상 확보할 계획

○ 위치도 (수정캠퍼스)



○ 기숙사 수용률 현황

연도	수용가능인원 (A)	재학생수 (B)	수용률 (A/B)x100	연도	수용가능인원 (A)	재학생수 (B)	수용률 (A/B)x100
2013	411명	10,972명	3.7%	2020	902명	9,302명	9.7%
2014	703명	10,890명	6.5%	2021	1,049명	9,742명	10.8%
2015	717명	10,525명	6.8%	2022	1,038명	9,339명	11.1%
2016	727명	10,120명	7.2%	2023	1,000명	9,666명	10.3%
2017	817명	9,716명	8.4%	2024	1,021명	9,664명	10.6%
2018	954명	9,600명	9.9%	2025	1,070명	9,700명(예상)	11.0%
2019	934명	9,549명	9.8%	2026	1,120명	9,700명(예상)	11.5%

※ 재학생수 : 성신여자대학교 수정캠퍼스(돈암동) 및 운정캠퍼스(미아동) 재학생수 합계임.

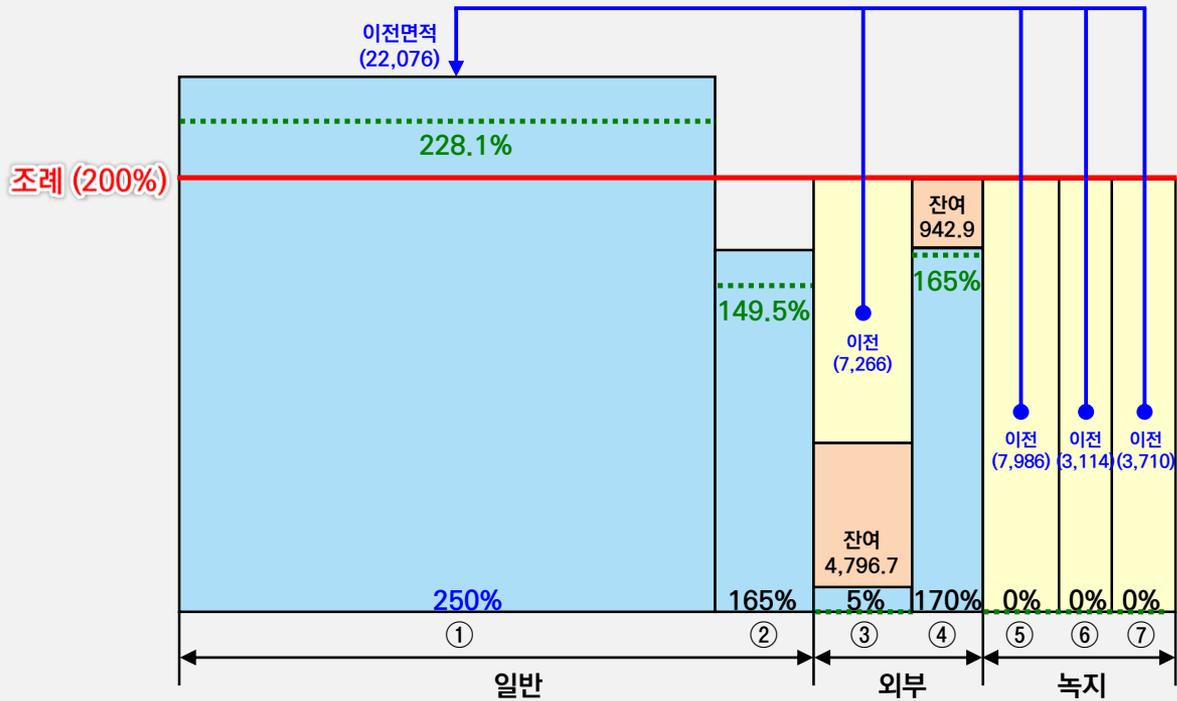
○ 기숙사 확보 계획(안)

계획(안)	위치도 (운정캠퍼스)
<ul style="list-style-type: none"> 2025학년도 2학기 <ul style="list-style-type: none"> - 외부 임대기숙사 확보 예정 (50명규모) 2026년까지 단계적으로 임대기숙사를 추가 확보하여 기숙사수용률 기준값 이상 확보할 예정임 <ul style="list-style-type: none"> - 에피소드 수유 등 기업형 기숙사와 임대 협의 진행중 위치: 강북구 수유동 230-4 	

※ 기숙사수용률 기준값 근거: 대학기관평가인증 편람 (한국대학평가원, 2024)

구역별 용적률 계획 (모식도)

- 용적률 이전계획 : ③외부활동+⑤,⑥,⑦녹지보존구역(용적률 이전가능구역) → ①일반관리구역(용적률 초과구역)
- 대학 최대 관리용적률 : 250% (대학 세부시설조성계획 수립 · 운영기준 최대 400%를 초과하지 않음)



구역	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
조례	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
사용	228.13	149.54	-	165.48	-	-	-
관리	250.00	165.00	5.00	170.00	-	-	-

높이관리기준 검토

○ 지형특성에 따른 경계부 높이관리방향 검토

- 대학 외부에 배후산지 입지 : 개운산(H=134.00m)

외부에 배후산지 소재



- 배후산지경관 확보
- 구릉지의 과도한 개발 억제
- 조망양각을 통한 관리



내부에 능선형 산지 소재



- 미개발 능선의 경관 차폐 제어
- 구릉지 개발 억제
- 조망양각 및 공제선 관리

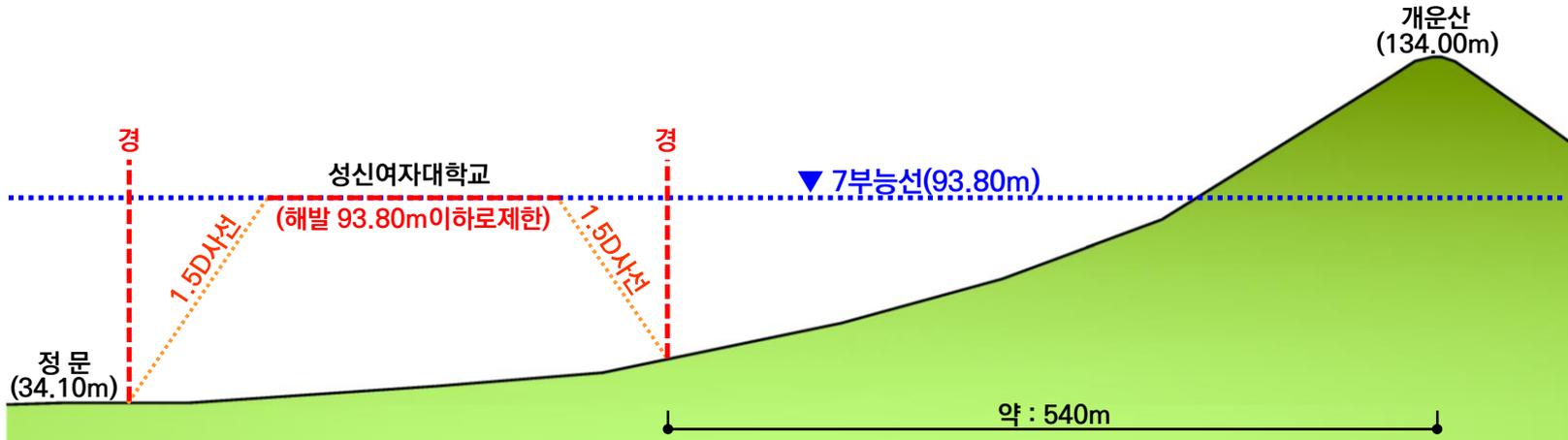
X

대학 자체 정상부 형성



- 정상부의 경관 관리
- 개발가능성을 고려한 높이 제고
- 지표면 기준 관리

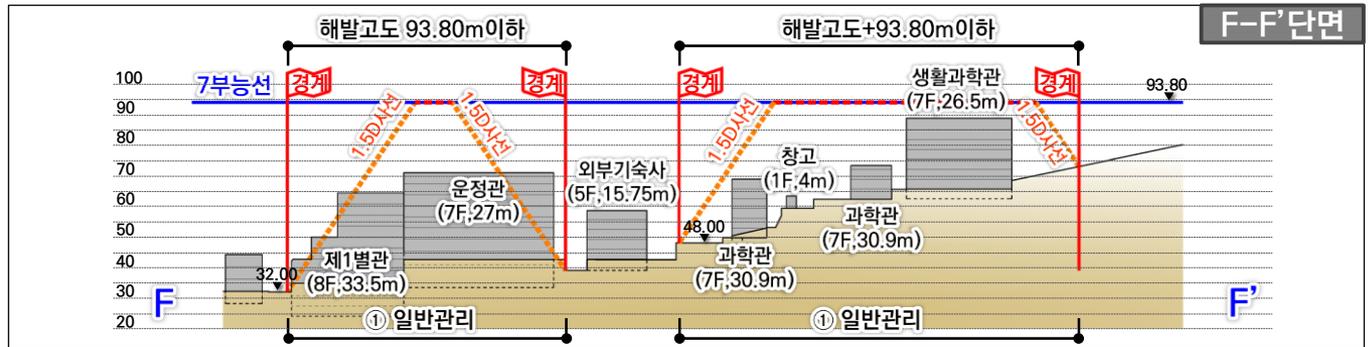
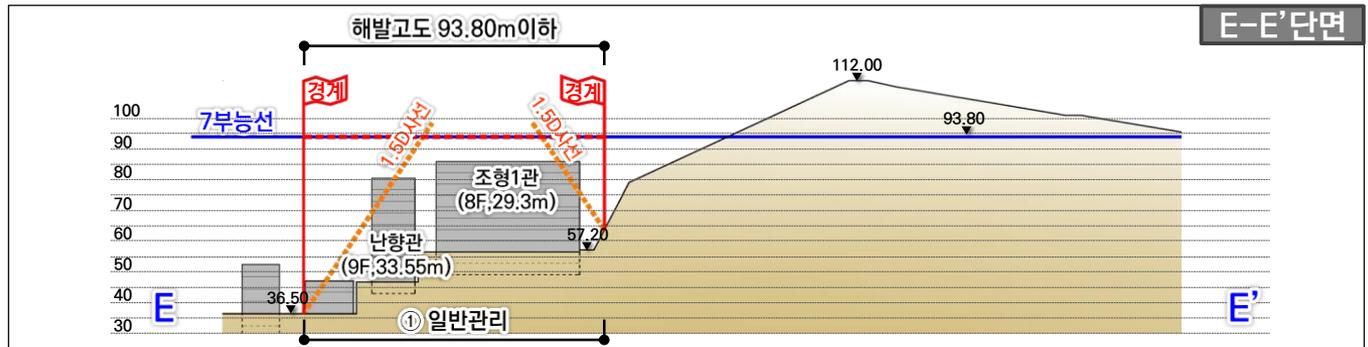
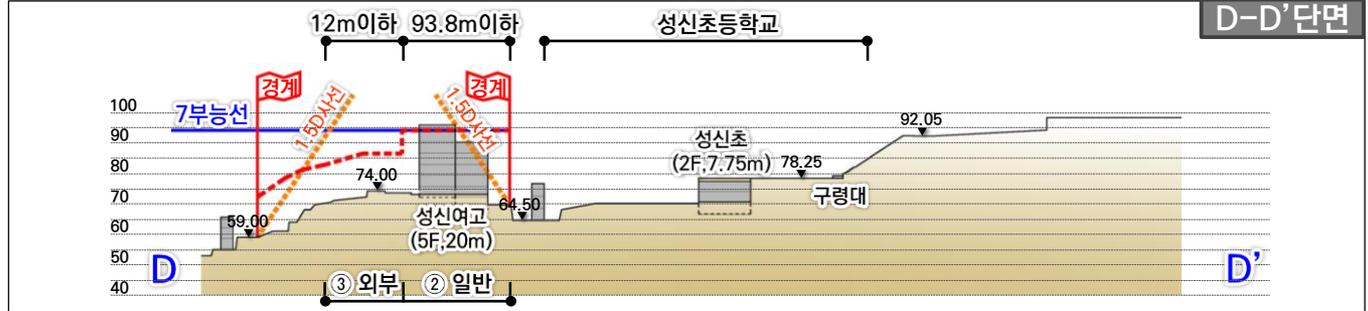
X



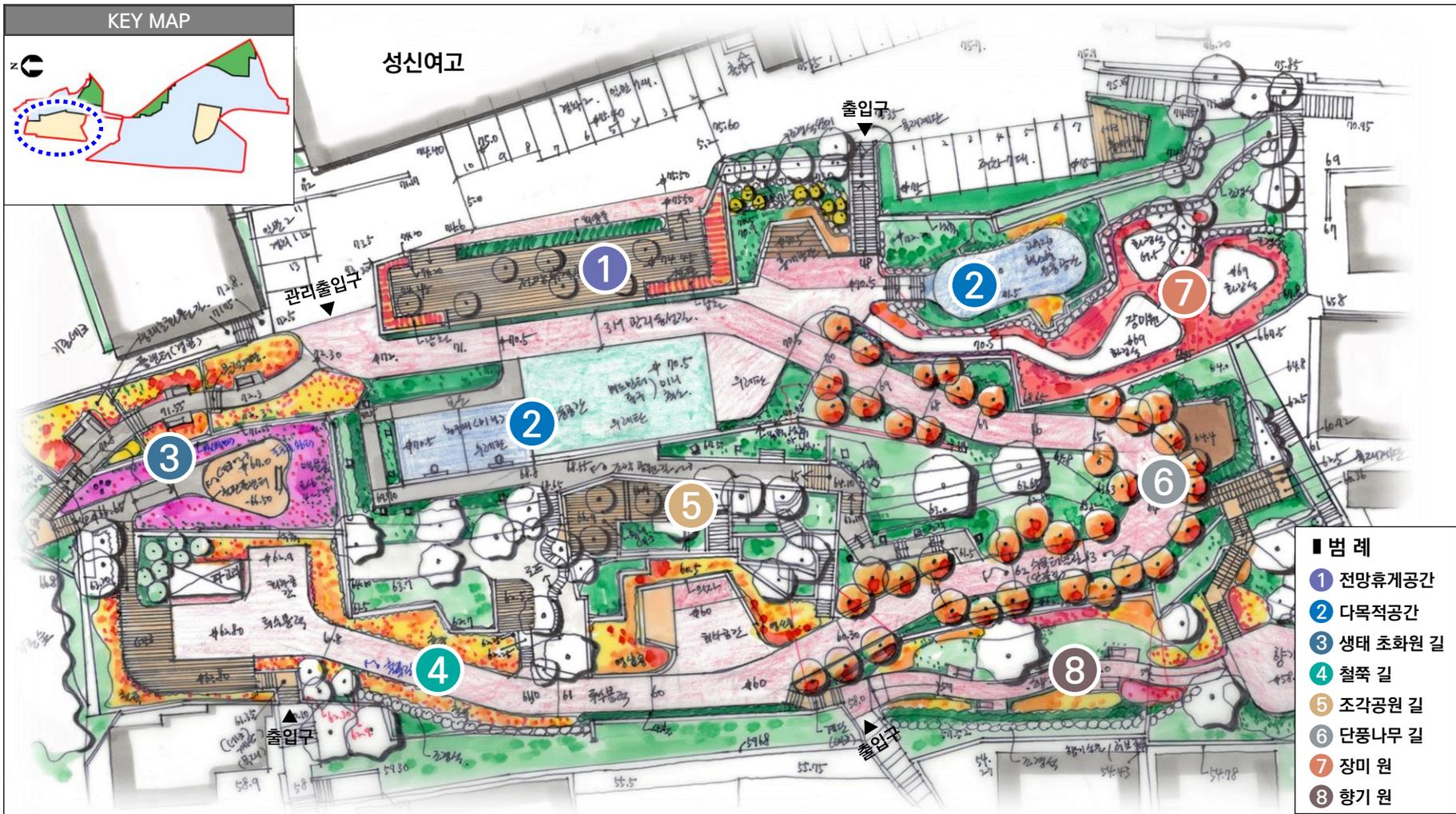
개운산 배후산지 7부능선과 기존건축물을 고려한 높이계획 수립

교내 건축물 높이단면 검토

- 대학 내 최대 높이를 해발고도 **최대+93.80m이하**로 제한 (개운산 7부능선 고려)
 - 높이계획을 초과하는 기존건축물 현황높이 적용



- 초화류 및 화관목 등을 식재하여 편안한 휴식공간 및 보는 즐거움을 제공할 계획임
- 또한, 다양한 활동과 학생들의 작품을 전시할 수 있는 공간 등을 조성할 계획임

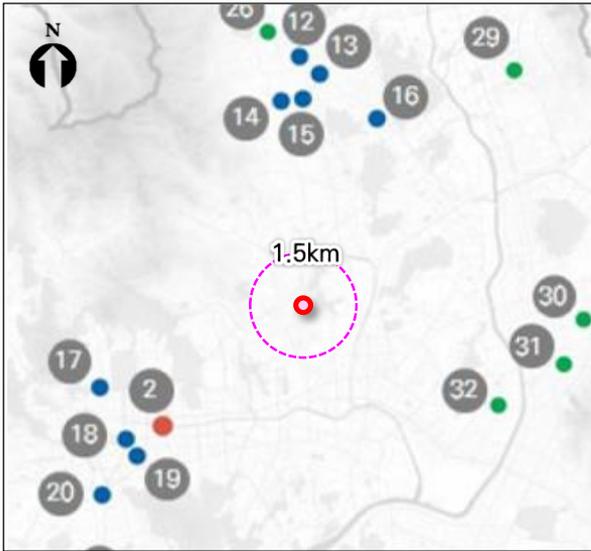


경관 검토

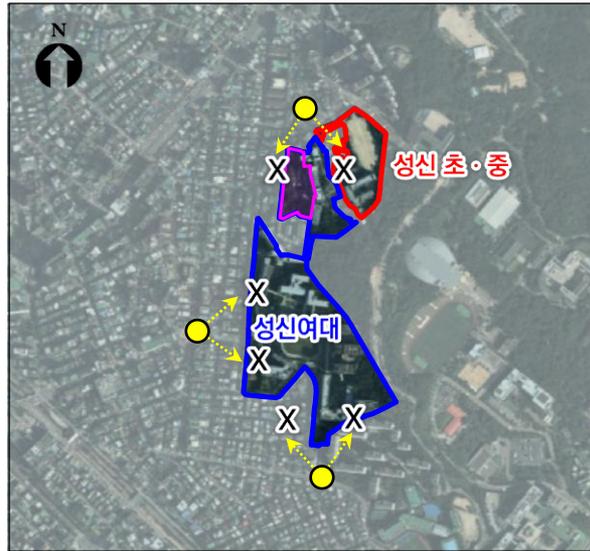
| 경관검토에 관한 사항

■ 경관계획 (조망점 설정기준)

- 경관계획상 중점관리대상 또는 자연녹지경관의 경관지침 상의 조망점이 있는 경우 조망점 선정
- 조망점이 없을 경우, 공공적 장소와 주요간선도로 및 주진입로 등에 조망점 5개소 이상 선정



학교 주변 조망점 없음
(서울특별시 경관계획)



학교 주변 주요산 없음
(서울특별시 경관계획)

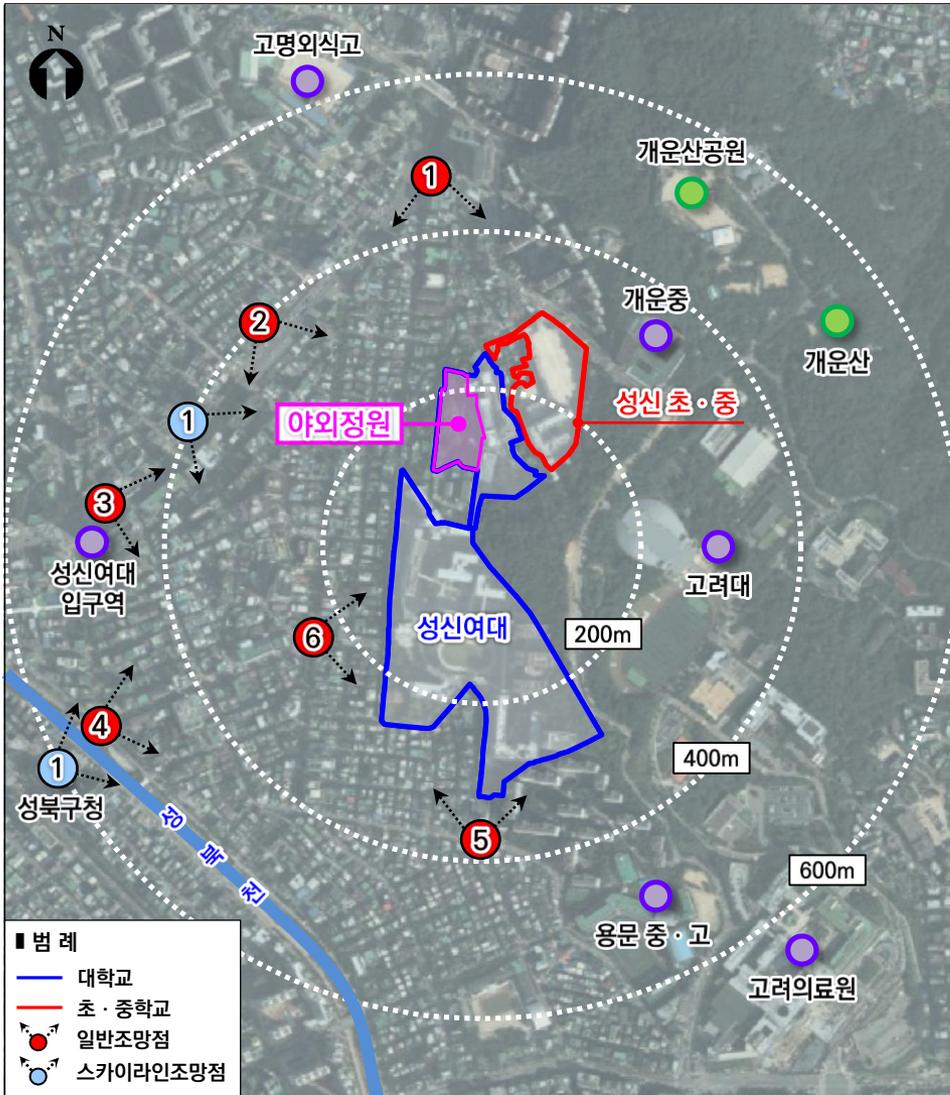


학교 주변 주요지점에서
8개소 조망점 선정

금회 건축물 신축계획은 없으나
학교 주변 주요지점에서 조망점을 선정하여 경관을 검토하였음

| 경관검토에 관한 사항

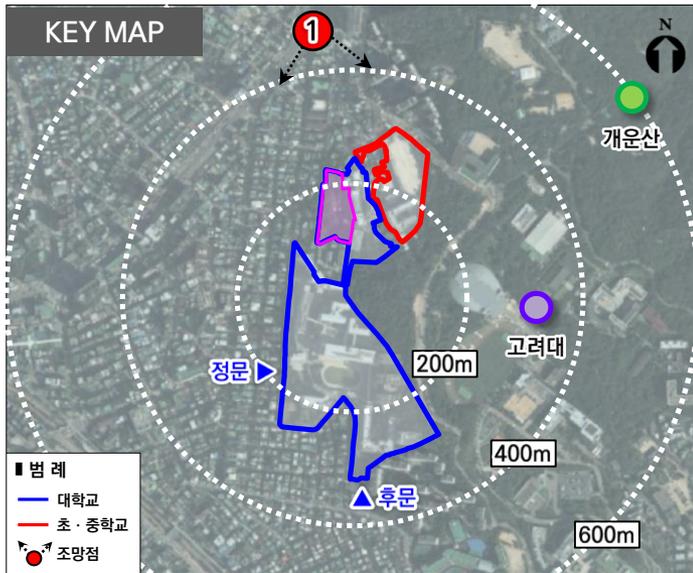
■ 조망점 선정



조망점		위 치	이격 거리	경관 구분	선 정 사 유
일반 조망점	①	동소문로 28길	480m	중경	유동인구가 많은지점 (주요도로)
	②	동선지하차도 상부	400m	중경	유동인구가 많은지점 (주요도로)
	③	4호선 성신여대입구역 (7번출구)	490m	중경	유동인구가 많은지점 (주요시설)
	④	성북경찰서 앞 교차로	530m	원경	유동인구가 많은지점 (주요교차로)
	⑤	보문로30가길 교차로	380m	중경	유동인구가 많은지점 (주요교차로)
	⑥	보문로34길 교차로	240m	근경	유동인구가 많은지점 (주요교차로)
스카이 라인 조망점	①	골든타워 14F	400m	중경	유동인구가 많은지점 (주요시설)
	②	성북구청 12F	600m	원경	유동인구가 많은지점 (주요시설)

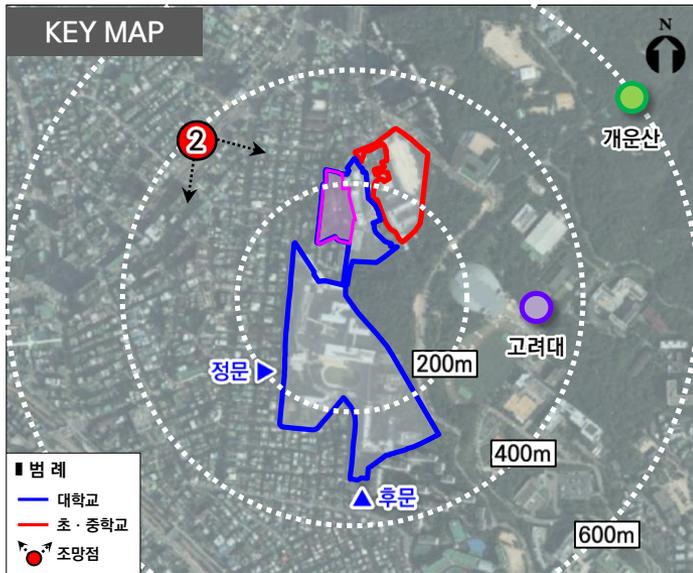
| 경관검토에 관한 사항

조망위치	① 동소문로 28길	
선정사유	대상지 주변 주요도로	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	<p>사업시행에 따른 경관 변화 없음 (기존 건축물 상부 일부조망)</p>	



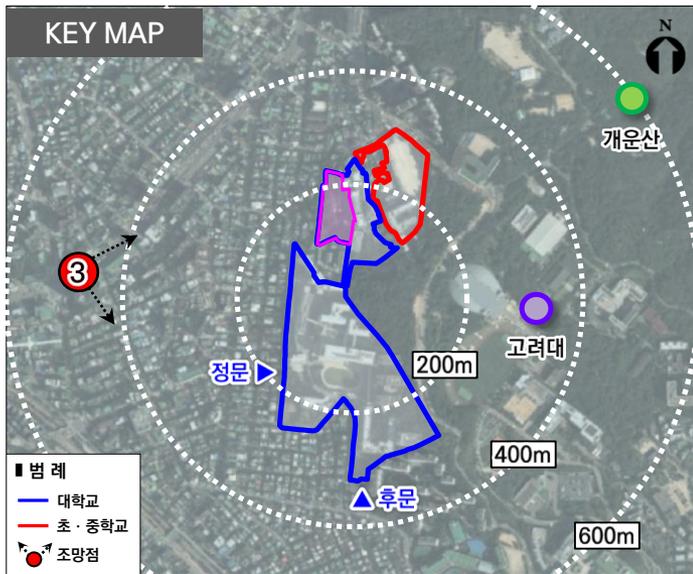
| 경관검토에 관한 사항

조망위치	② 동선지하차도상부	
선정사유	대상지 주변 주요도로	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	<p>사업시행에 따른 경관 변화 없음 (기존 건축물 일부조망)</p>	



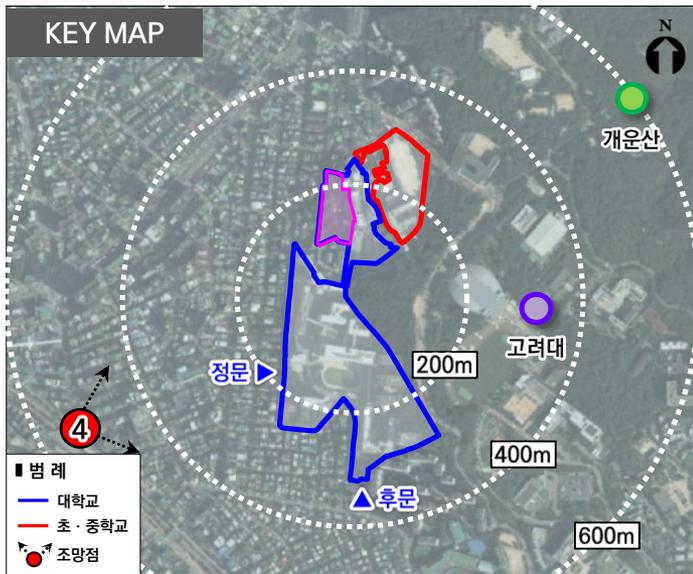
| 경관검토에 관한 사항

조망위치	③ 성신여대입구역 (7번출구)	
선정사유	대상지 주변 주요시설	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	<p>사업시행에 따른 경관 변화 없음 (대학건축물 조망되지 않음)</p>	



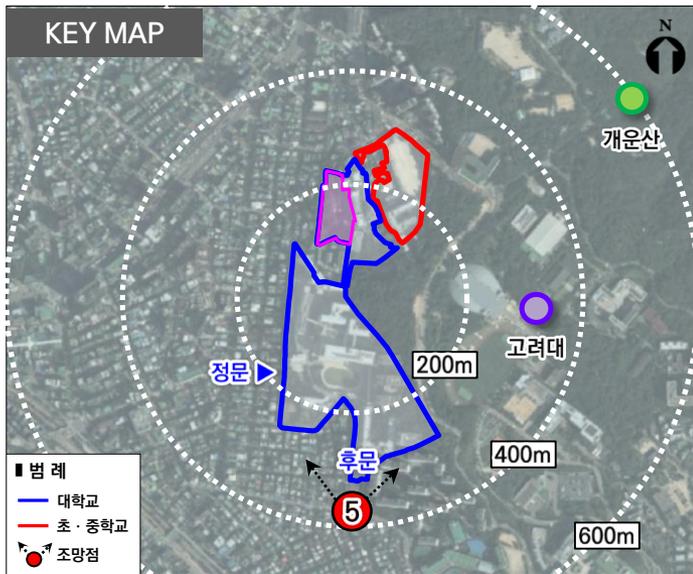
| 경관검토에 관한 사항

조망 위치	④ 성북경찰서 교차로	
선정 사유	대상지 주변 주요교차로	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	<p>사업시행에 따른 경관 변화 없음 (대학건축물 조망되지 않음)</p>	



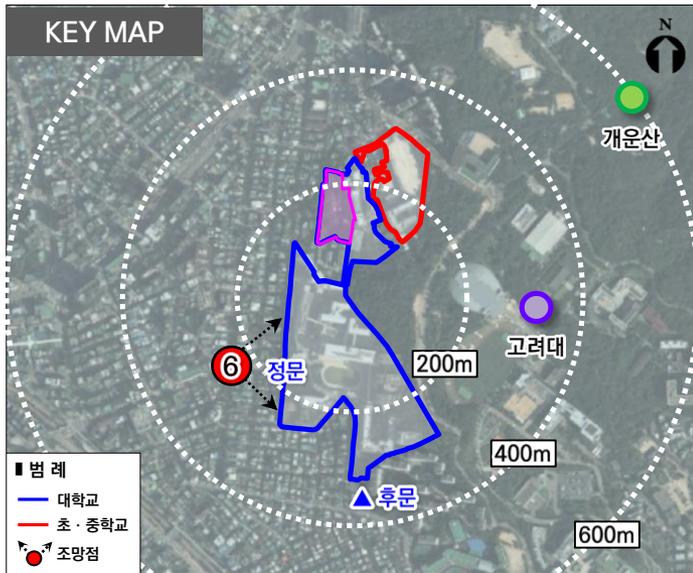
| 경관검토에 관한 사항

조망 위치	⑤ 보문로30가길 교차로	
선정 사유	대상지 주변 주요교차로	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	<p>사업시행에 따른 경관 변화 없음 (기존 건축물 일부조망)</p>	

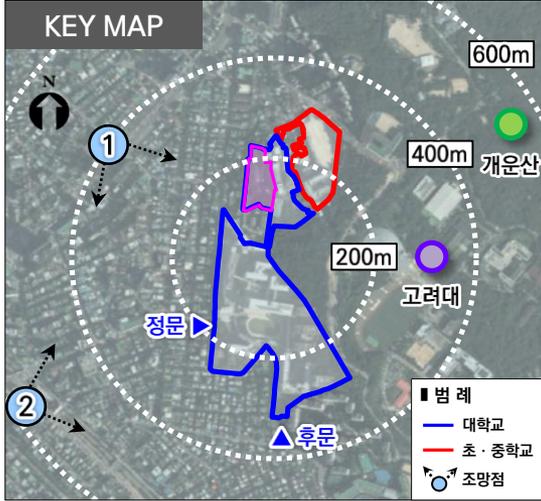


| 경관검토에 관한 사항

조망 위치	⑥ 보문로34길 교차로	
선정 사유	대상지 주변 주요교차로	
시거리 기준	근경	250m 이하
	중경	250 ~ 500m
	원경	500m 이상
분석 결과	사업시행에 따른 경관 변화 없음 (기존 건축물 일부조망)	



| 경관검토에 관한 사항 : 스카이라인 검토



조망 위치	①	골든타워 14F (약 400m지점)
	②	성북구청 12F (약 600m지점)
분석 결과	사업시행에 따른 경관변화 없음 (기존건축물이 스카이라인 형성)	



환경성/교통성 검토 등에 관한 사항

○ 야외정원 조성으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

- 사업시행시 주변지역 피해가 최소화 될 수 있도록 환경저해요소(소음,진동 등)의 저감방안을 수립할 계획임

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1.1 비오름	비오름1등급 보전	○	·비오름유형평가: 1~5등급 (일부 1등급) ·개별비오름평가: 1~3등급, 평가제외 (일부 1등급)	·비오름1등급지 보전 ·금회 야외정원 조성부지 : 평가제외지역 (해당없음)
1.2 생태네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
1.3 동 · 식물상	동 · 식물상 보호	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
1.4 자연환경자산	자연환경보전	×	·대상지 주변 보호지역 없음	·해당사항 없음
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·토지이용 변경없음
2.2 토양	토양오염 최소화	×	·토양오염 발생하지 않음	·해당사항 없음
2.3 지형 · 지질	지형 · 지질 변동 최소화	×	·지형 · 지질 변동 발생하지 않음	·야외정원 조성시 기존지형 변화 최소화 계획수립
3.1 물순환,수리, 수문	생태면적을 30%이상 확보	○	·생태면적을 계획 확인	·생태면적을 35.67% 확보
3.2 수질	수질등급유지 및 오염최소화	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.1 바람	바람길 확보	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.2 열	열환경 영향 최소화	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.3 대기질, 미세먼지	대기오염 최소화	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.4 약취	약취공해 해결	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.5 온실가스	온실가스 저감	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
4.6 에너지	에너지자립률	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
5.1 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	·공사시 발생 폐기물량 예측	·폐기물 처리 대책 마련
5.2 소음, 진동	소음 · 진동 최소화	○	·공사시 건설장비 등에 의한 소음발생 예상	·공사중 가설방음판넬설치 ·저소음, 저진동 장비 사용
5.3 경관	Skyline 보전	○	·배후(개운산) 7부능선 보호필요	·금회 건축물 신축계획 없음
	조망권 확보	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
	가로녹시율 35%	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
	입면차폐도 35m이하	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
5.4 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	·주변지역에 휴식 및 여가공간 부족 ·현황 : 금회 야외정원 조성부지는 나대지임	·교내 나대지에 휴식 및 여가공간을 위한 야외정원 조성계획 수립
5.5 일조	일조침해 최소화	×	·일조피해 없음	·해당사항 없음
5.6 보행친화공간	보행자전용도로계획 수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
	자전거전용도로 계획수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
	자전거보관소 15대/100unit	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
6.1 인구	인구 고려한 계획 수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
6.2 주거	주거 고려한 계획 수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음
6.3 산업	산업 고려한 계획 수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음

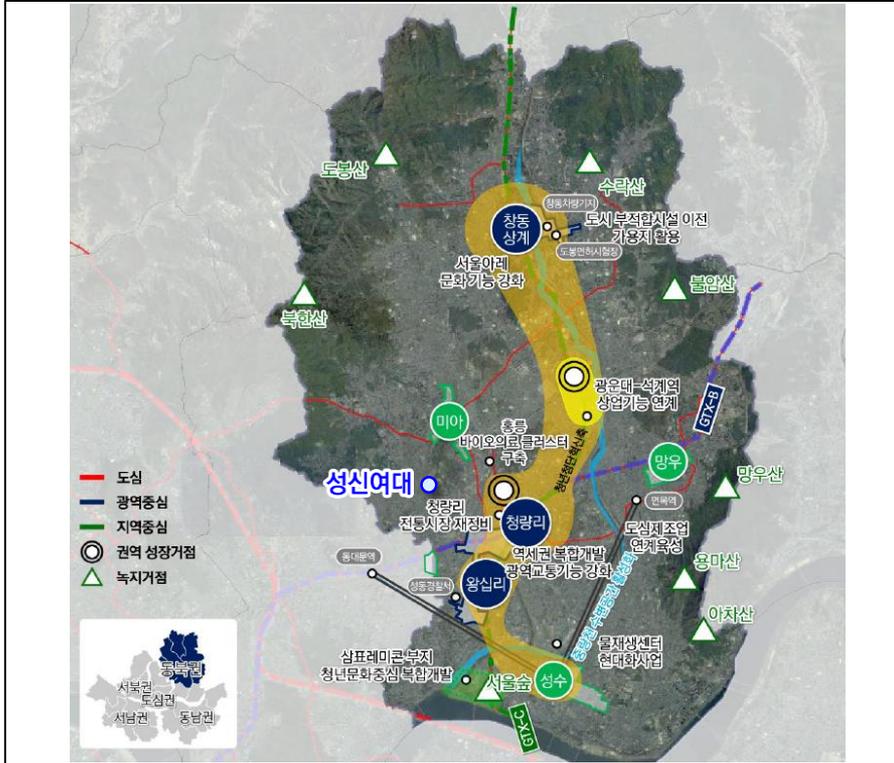
■ 교통성 검토

- 본 사업은 기숙사 계획('13년도)을 취소하고, 야외정원을 조성하는 계획으로 주변가로 및 교차로에 미치는 **교통 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.**
- 사업시행전 **교통영향평가 변경(심의)** 또는 **신고**를 득한 후 사업시행을 실시할 계획임.
 - 관련근거 : 「도시교통촉진법」 제15조 제3항 및 동법시행령 제13조의 2 제5항, 「교통영향평가 지침」
 - 「교통영향평가 지침」 제29조 제1항 [별표4] 교통개선대책의 변경 허용 인정 범위에 의거, **성북구 교통행정과와 협의를 통해 교통영향평가 변경(심의) 또는 신고를 이행**하겠음 (현재 교통관련 용역 진행중임)

상위계획 검토

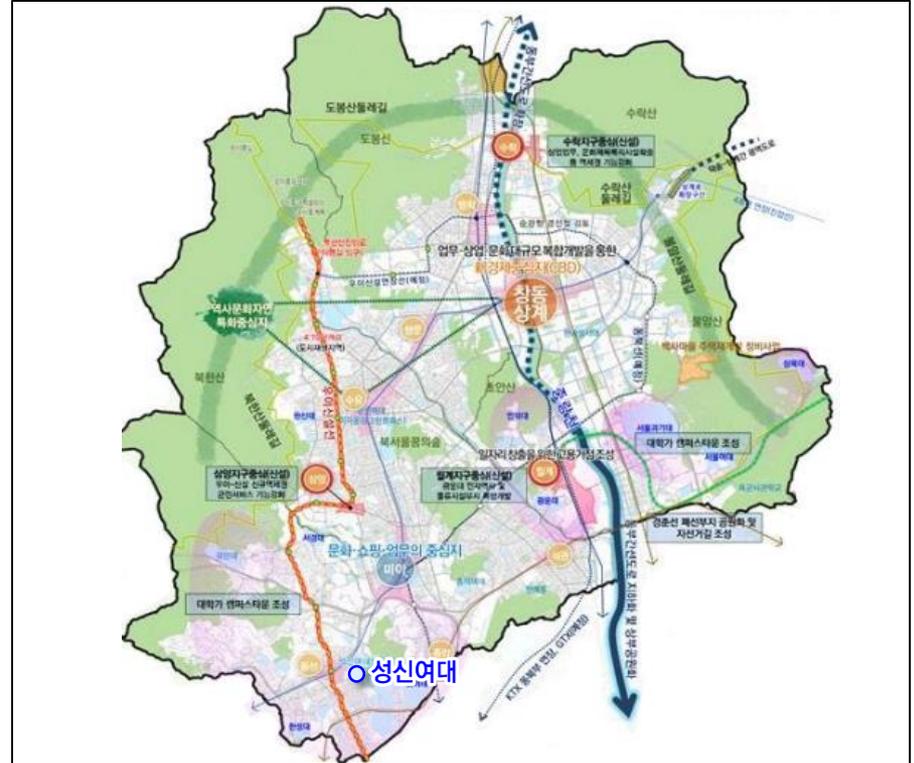
- 2040 서울도시기본계획 : 권역 내 우수대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
- 2030 서울생활권계획 : 권역 내 대학과 연계한 지역발전 도모

2040 서울도시기본계획(동북권)



- 기존 수변 · 녹지공간과 연계한 생활공간 조성
 - 기존 수변(성북천, 정릉천) 및 녹지공간(북한산 등)과 연계하여 여가활동이 이루어질 수 있도록 자연 친화적인 생활공간 조성

2030 서울생활권계획(동북2권 지역생활권)



- 대학과 지역의 상생발전 도모 및 지역발전 선도
 - 권역 내 대학 및 자연경관이 융합된 그린네트워크 및 문화시설 제공