

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

의안 번호	2471
----------	------

제출년월일 : 2025년 2월 3일
제출자 : 서울특별시

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

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	학교	대학	대학	성북구 돈암동 173-1번지 일대	79,960	(감)12,395	67,565	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류변경 (대학→초·중학교)
변경	②	학교	대학	초·중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395		

2) 변경사유서

도면 표시 번호	학교명		변경내용	변경사유
	대학	초·중학교		
①,②	성신여자대학교	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

구역		구분	면적 (㎡)	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(㎡)		조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	60.00	60.00	40.14	34.59	41.00	40.00	
	제2종일반 주거지역	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 제2013-345호(2013.10.17)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

3) 밀도계획 (용적률)

구분		밀도산정기준면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		관리용적률(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 주거지역(7층이하)	14,860	14,905	200.00	200.00	192.17	171.56	200.00	188.05	
	제2종일반 주거지역	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 제2013-345호(2013.10.17)

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

구분		밀도산정 기준면적(㎡)		조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률(%)		관리용적률(%)		비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	①일반		44,152		200.00		228.13		+50.00		250.00	•③,⑤,⑥,⑦구역에서 용적이전받음 (면적:22,076㎡)
	②일반		6,679		200.00		149.54		-		165.00	
	③외부		6,186		200.00		-		-117.46		5.00	•①구역으로 용적이전 (면적:7,266㎡)
	④외부	67,748	3,143	200.00	200.00	198.39	165.48	-	-	200.00	170.00	
	⑤녹지		3,993		200.00		-		-200.00		-	•①구역으로 용적이전 (면적:7,986㎡)
	⑥녹지		1,557		200.00		-		-200.00		-	•①구역으로 용적이전 (면적:3,114㎡)
	⑦녹지		1,855		200.00		-		-200.00		-	•①구역으로 용적이전 (면적:3,710㎡)
합 계		67,748	67,565	200.00	200.00	198.39	171.56	-	-	200.00	188.05	

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

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음.

5) 높이계획

구분		높이(m)	
기정	변경	기정	변경
제2종일반주거지역	①일반관리구역	12층이하	<ul style="list-style-type: none"> • 해발고도 +93.8m이하 • 단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 성신관 : 104.85m - 수정관 : 102.88m
제2종일반주거지역 (7층이하)	②일반관리구역	7층이하	<ul style="list-style-type: none"> • 해발고도 +93.8m이하 • 단, 높이계획을 초과하는 기존건축물은 현황높이 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 성신여고 : 95.60m
	③외부활동구역		<ul style="list-style-type: none"> • 지표로부터 +12m(3층)이하
제2종일반주거지역	④외부활동구역	12층이하	<ul style="list-style-type: none"> • 해발고도 +93.8m이하
	⑤녹지보존구역		-
제2종일반주거지역 (7층이하)	⑥녹지보존구역		-
	⑦녹지보존구역	7층이하	-

6) 변경 건축물 조서 : 해당없음

다. 도시계획시설(학교) 건축범위 결정(변경)(안) 조서

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	②	학교	대학	초·중학교	성북구 돈암동 83-117번지 일대	-	(증)12,395	12,395	서고시 제102호 (1977.4.11)	시설의 종류변경 (대학→초·중학교)

2) 건축범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)		용적률(%)		높이(층,m)		건축제한완화	비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경		
26이하	30이하	79이하	120이하	7층이하	7층이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)

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

3. 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

4. 도시관리계획 사항

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

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2024. 7. 18. ~ 8. 1.
- 계 재 신 문 : 서울경제, 아시아경제
- 열 략 장 소 : 성북구 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서	검토의견	조치계획	반영 여부
성북구 교통행정과	○ 교통영향평가 대상 사업지로 금회 변경 사항에 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 수변감성 도시과	○ 「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 인· 허가전 사전협의 하겠음	반영

7. 기 타

○ 재원조달계획

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	비고
계	2,500 (100.0%)	
교비	2,500 (100.0%)	학교자체예산

○ 연차별 예산계획

(단위: 백만원)

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

○ 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

○ 추진경위

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

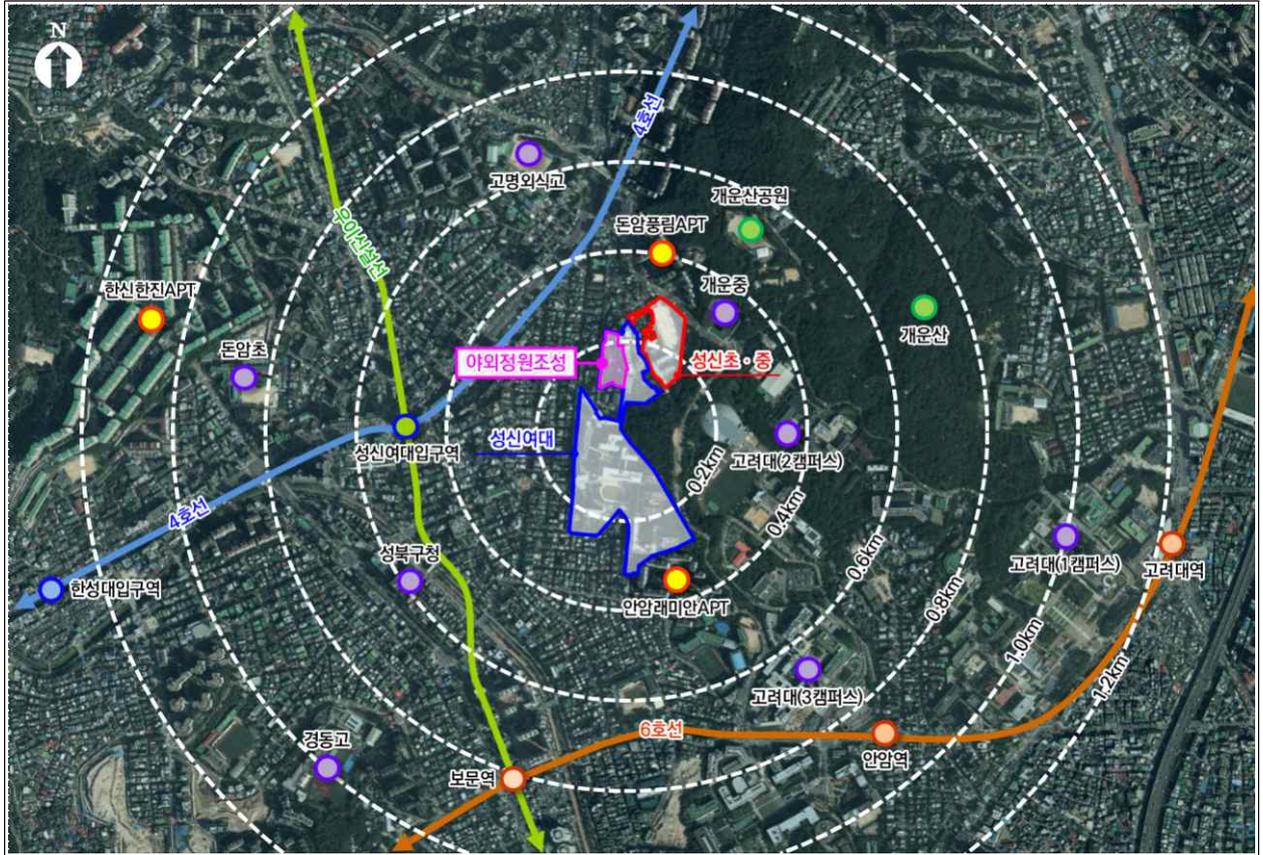
※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 노송이 (☎ 2133-8413)

붙임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)도(안). 끝.

붙임 1 위치도 및 전경사진

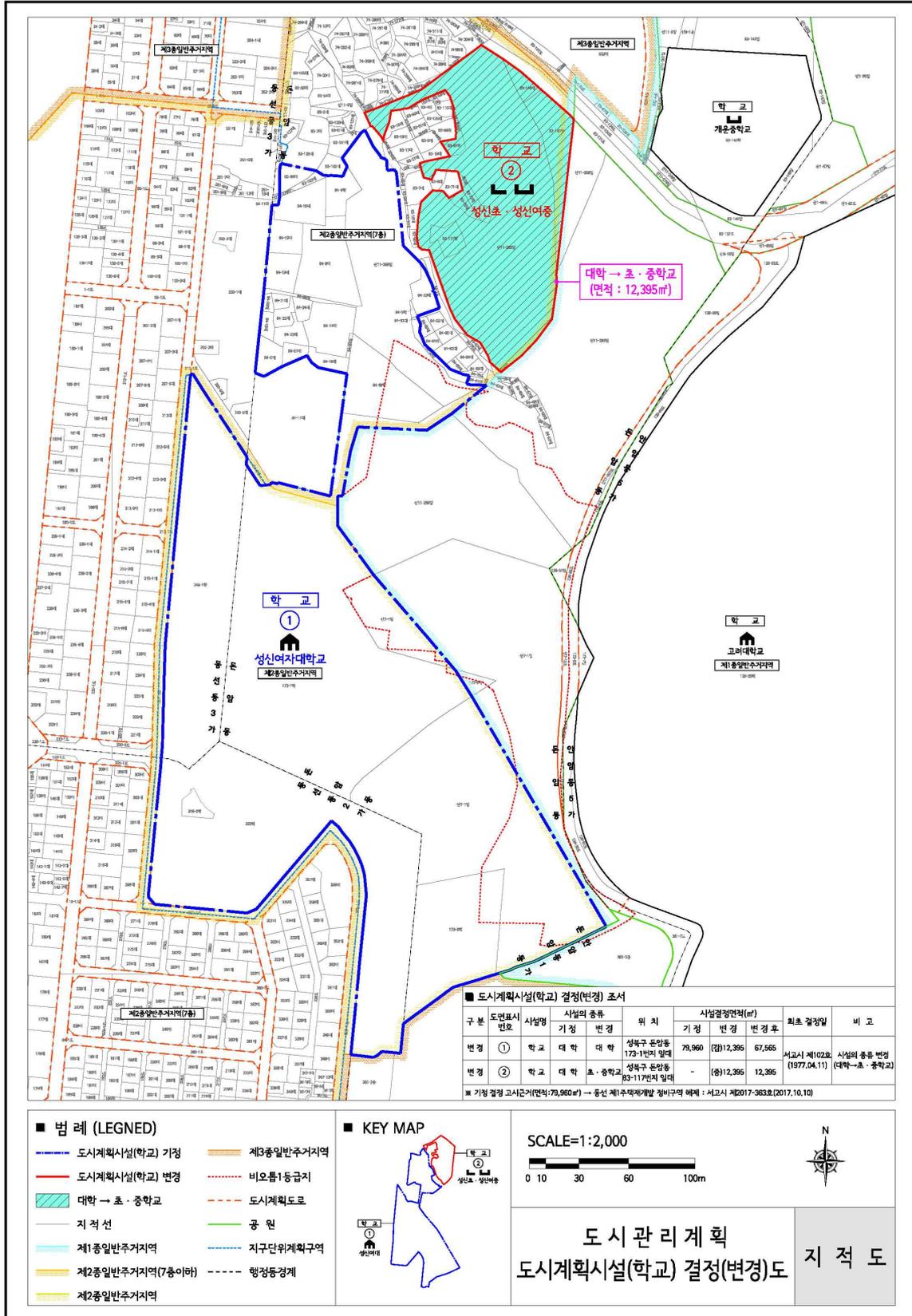
□ 위치도

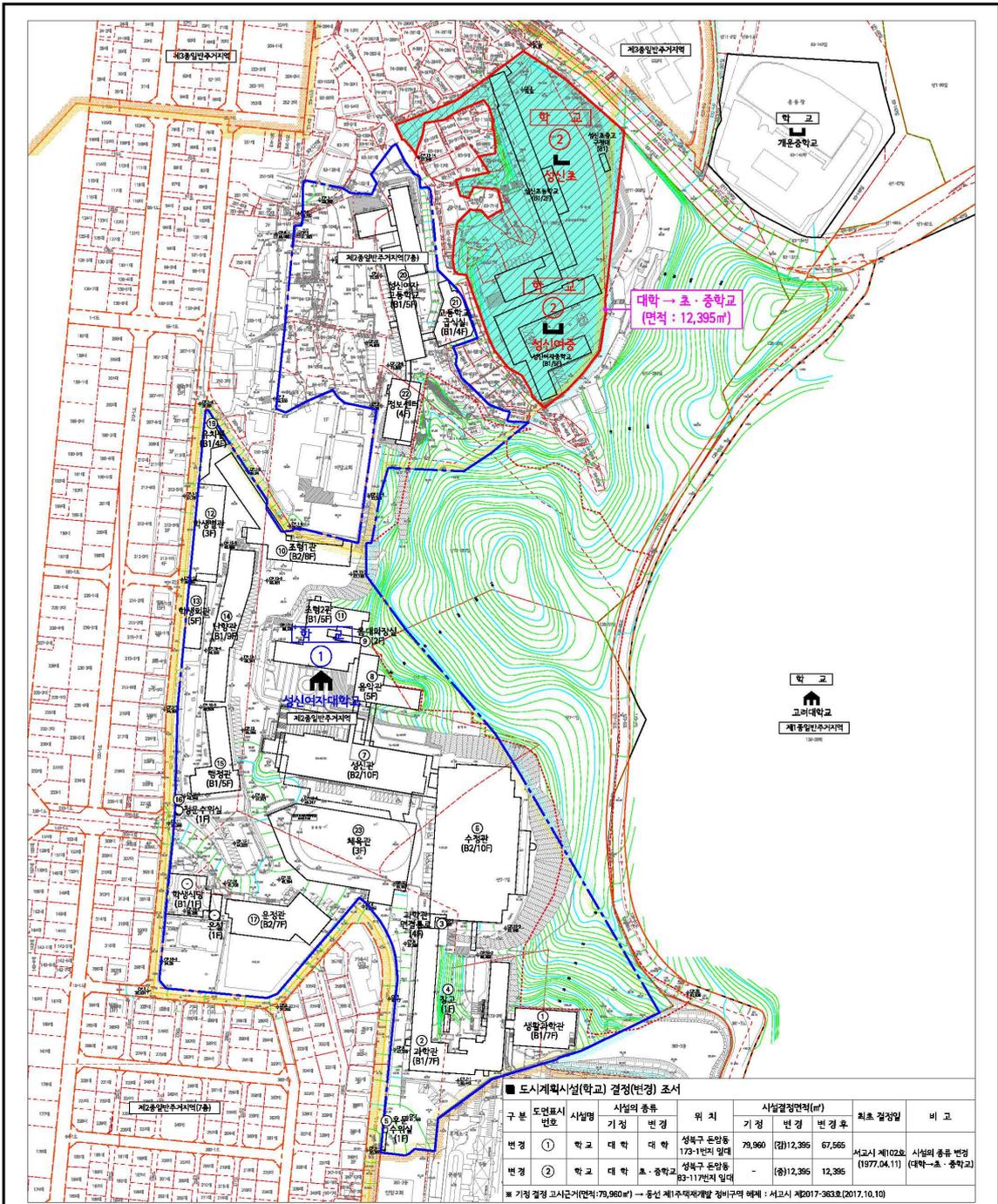


□ 전경사진



1. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안)





■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

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

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

■ 범례 (LEGEND)

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

■ KEY MAP



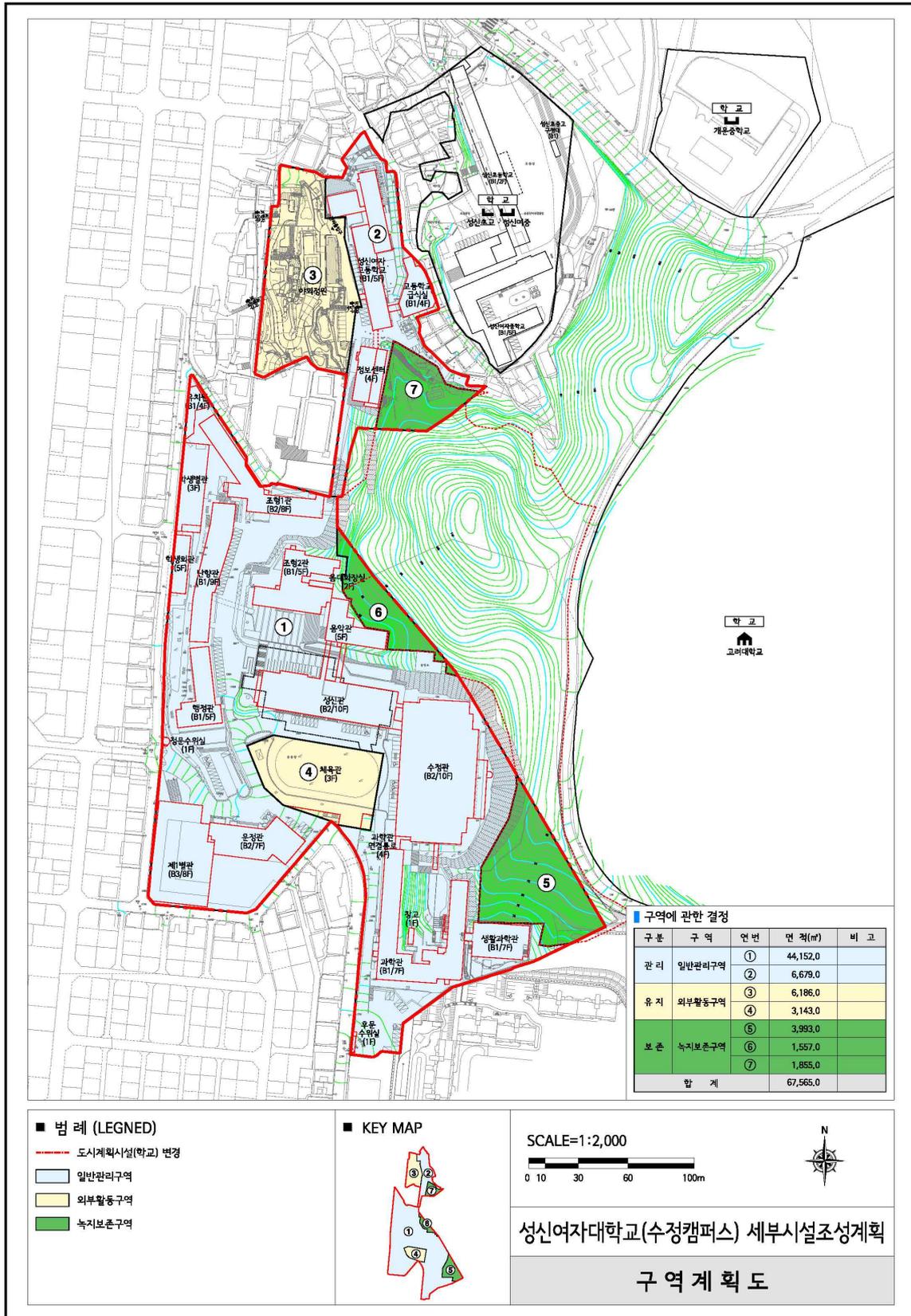
SCALE=1:2,000

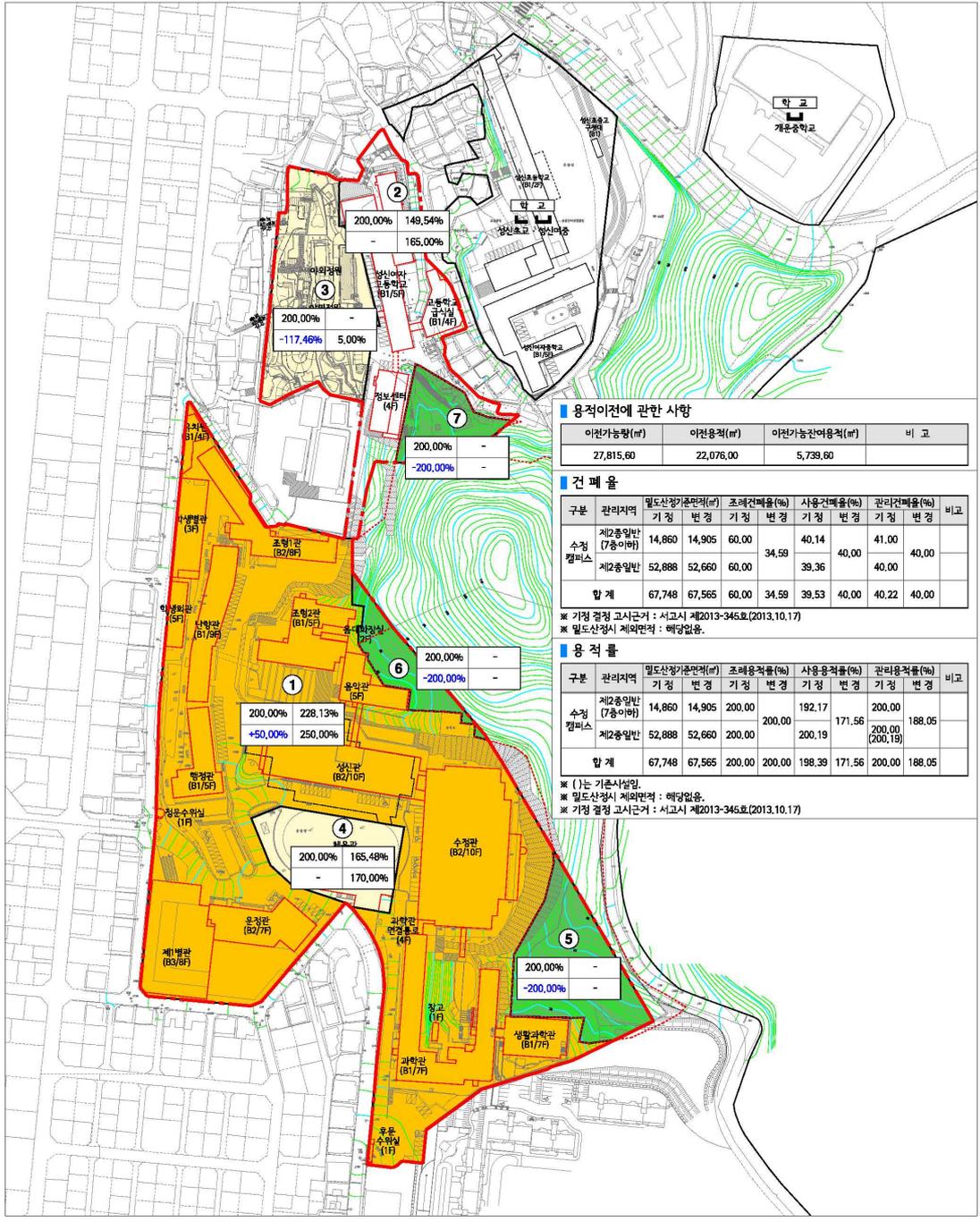


도시관리계획
도시계획시설(학교) 결정(변경)도

지형도

2. 도시계획시설(학교) 세부시설구성계획 결정(변경)(안)





용적이전에 관한 사항

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

건 폐 율

구분	관리지역	밀도상장기준면적(㎡)		조례준비율(%)		사용준비율(%)		관리준비율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 (7층이하)	14,860	14,905	60.00	34.59	40.14	41.00	41.00	40.00	
	제2종일반	52,888	52,660	60.00	39.36	40.00	40.00	40.00		
합 계		67,748	67,565	60.00	34.59	39.53	40.00	40.22	40.00	

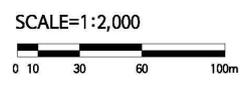
※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2013-345호(2013.10.17)
 ※ 밀도상장시 제외면적 : 해당없음.

용 적 륜

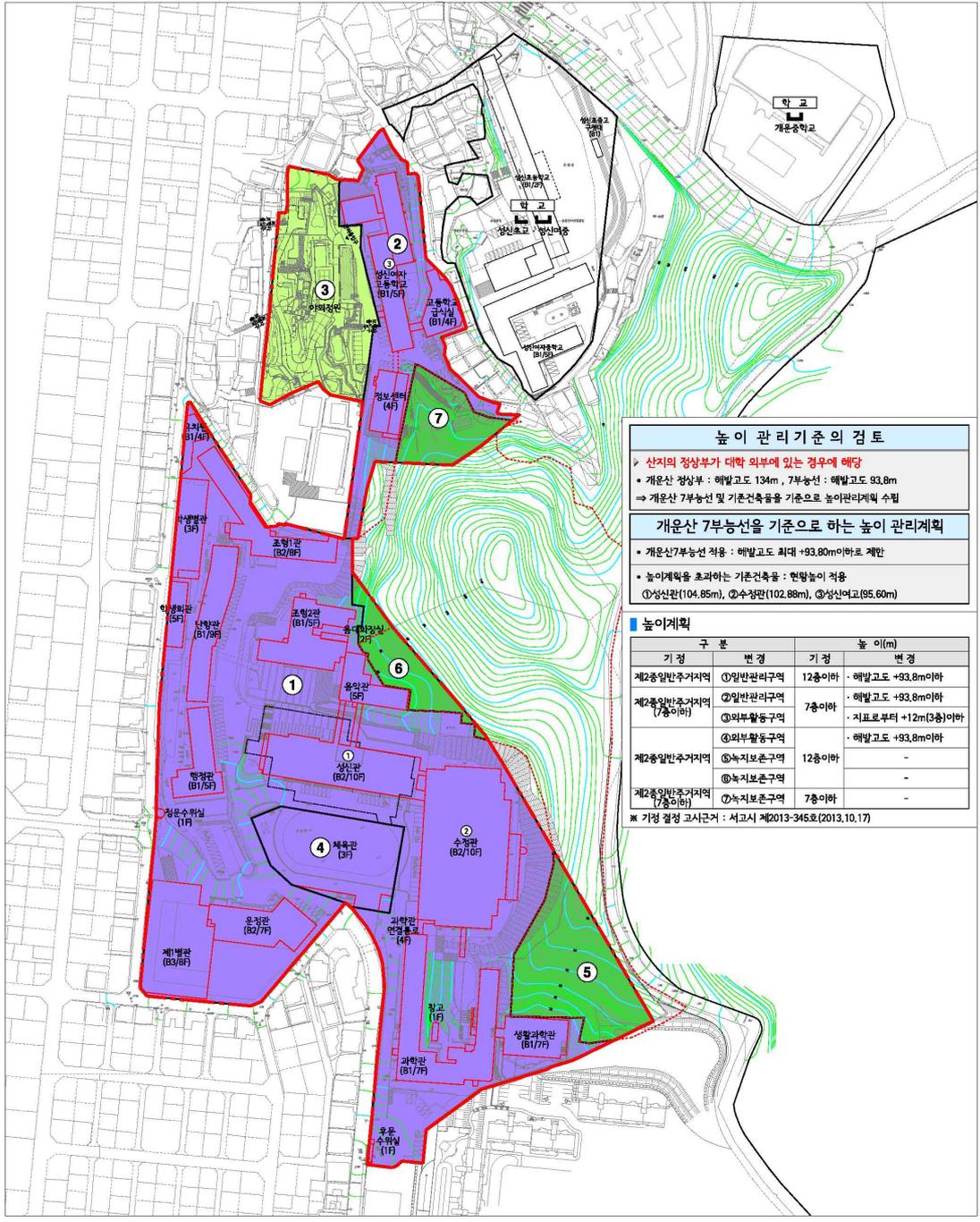
구분	관리지역	밀도상장기준면적(㎡)		조례준비율(%)		사용준비율(%)		관리준비율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
수정 캠퍼스	제2종일반 (7층이하)	14,860	14,905	200.00	192.17	171.56	200.00	200.00	188.05	
	제2종일반	52,888	52,660	200.00	200.19	200.00	200.00	200.00	188.05	
합 계		67,748	67,565	200.00	198.39	171.56	200.00	200.00	188.05	

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

- 범 례 (LEGND)**
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 용적률 초과관리구역
 - 비오름1등급지
 - 용적률계획
 - 조례용적률
 - 사용용적률
 - 이전용적률
 - 외부활동구역(이전가능)
 - 녹지보존구역(이전가능)



성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
밀 도 계 획 도(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

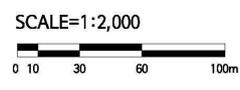
• 개운산 7부능선 적용 : 해발고도 최대 +93.80m이하로 제한
 • 높이계획을 초과하는 기존건축물 : 원할높이 적용
 ①정신관(104.85m), ②수정관(102.88m), ③정신여고(95.60m)

■ 높이계획

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

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

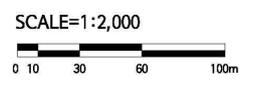
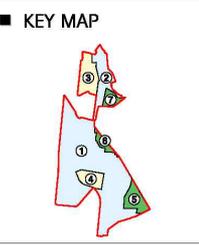
- 범례 (LEGEND)**
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 지표로부터 최대 +12m(3층)이하
 - 해발고도 +93.80m이하



성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
밀도계획도(높이)



- 범례 (LEGEND)
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 인접지 관리에 관한 사항
 - 간선가로 상업지 연결지
 - 저층주거 연결지
 - 고층주거 연결지
 - 내부 입지특성에 관한 사항
 - 외부활동
 - 학교 등 시설 연결지
 - 공원 연결지
 - 녹지보존



성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획

입지특성계획도

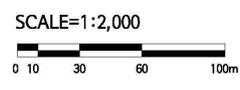


진척 건축물 조서

번호	번호	건물명	건축면적 [㎡]		면적 [㎡]		지상면적 [㎡]		층수 [층]		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
1	1	생활기숙사	753.15	753.15	5,141.90	5,141.90	4,948.65	4,948.65	1/7	1/7	
2	2	과학관	2,022.49	753.15	10,502.25	5,141.90	10,054.65	4,948.65	1/7	1/7	
3	3	과학관전경로	80.65	80.65	80.65	80.65	80.65	80.65	0/4	0/4	
4	4	창고	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49	0/1	0/1	
5	5	후문수위실	26.20	26.20	6.25	6.25	6.25	6.25	0/1	0/1	
6	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	7	상인관	2,047.10	2,047.10	22,793.28	22,793.28	17,100.85	17,100.85	2/10	2/10	
8	8	음악관	528.45	528.45	2,656.07	2,656.07	2,656.07	2,656.07	0/6	0/6	
9	9	올림픽강당	67.50	67.50	126.71	126.71	126.71	126.71	0/2	0/2	
10	10	호텔1관	1,103.58	1,103.58	9,012.21	9,012.21	8,436.21	8,436.21	2/8	2/8	
11	11	호텔2관	883.79	883.79	4,556.60	4,556.60	4,314.68	4,314.68	1/5	1/5	
12	12	학생관	844.83	844.30	2,232.80	2,231.94	2,232.80	2,231.94	0/3	0/3	
13	13	학생기숙사	387.87	407.88	1,843.26	1,884.96	1,843.26	1,884.96	0/5	0/5	
14	14	난방관	1,020.17	1,020.17	8,180.91	8,180.91	5,915.63	5,915.62	1/8	1/8	
15	15	행정관	670.51	670.51	3,462.76	3,462.76	3,096.05	3,096.05	1/5	1/5	
16	16	전문수위실	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	0/1	0/1	
17	17	운동관	994.91	994.91	8,473.27	8,473.27	5,894.46	5,894.46	2/7	2/7	
18	18	계합관	2,023.25	2,023.25	15,250.07	15,250.07	9,335.94	9,335.94	3/8	3/8	기대성
19	19	유치원	272.14	272.14	948.78	948.78	854.00	854.00	1/4	1/4	
20	20	생신여자고등학교	1,386.45	1,381.57	7,064.88	7,080.96	6,412.38	6,438.46	1/5	1/5	
21	21	고등학교교사실	525.13	504.11	2,174.23	2,085.51	1,754.03	1,622.78	1/4	1/4	
22	22	경보센터	641.91	641.91	1,918.88	1,918.88	1,918.88	1,918.88	0/4	0/4	
23	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	-	가사사	3,328.95	-	27,402.68	-	18,441.38	-	3/8	-	계획취소
25	-	서고1	81.66	-	92.42	-	-	-	1/1	-	채워
합계			28,779.85	23,371.31	186,882.10	138,196.22	134,431.09	115,813.75			
중 · 곁			값) 3,408.34	값) 27,486.88	값) 18,517.34						

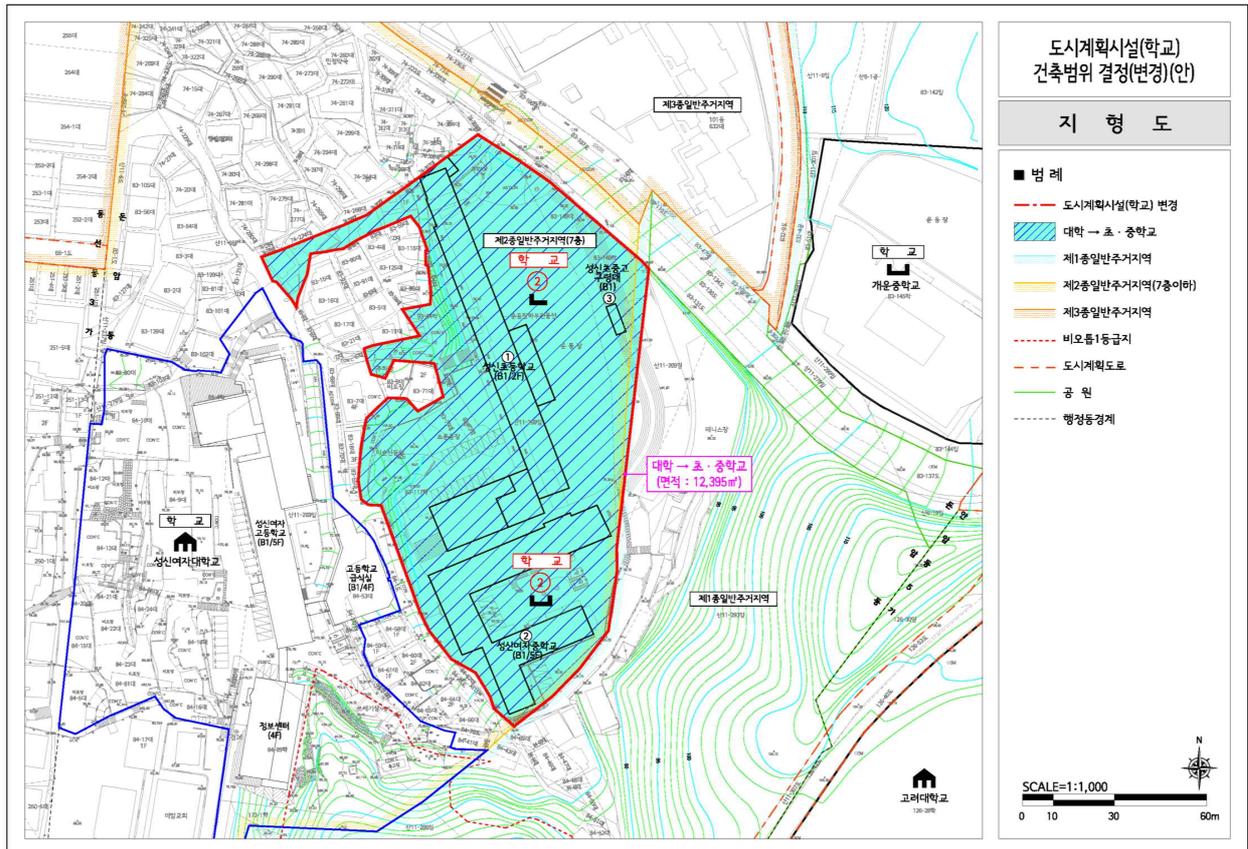
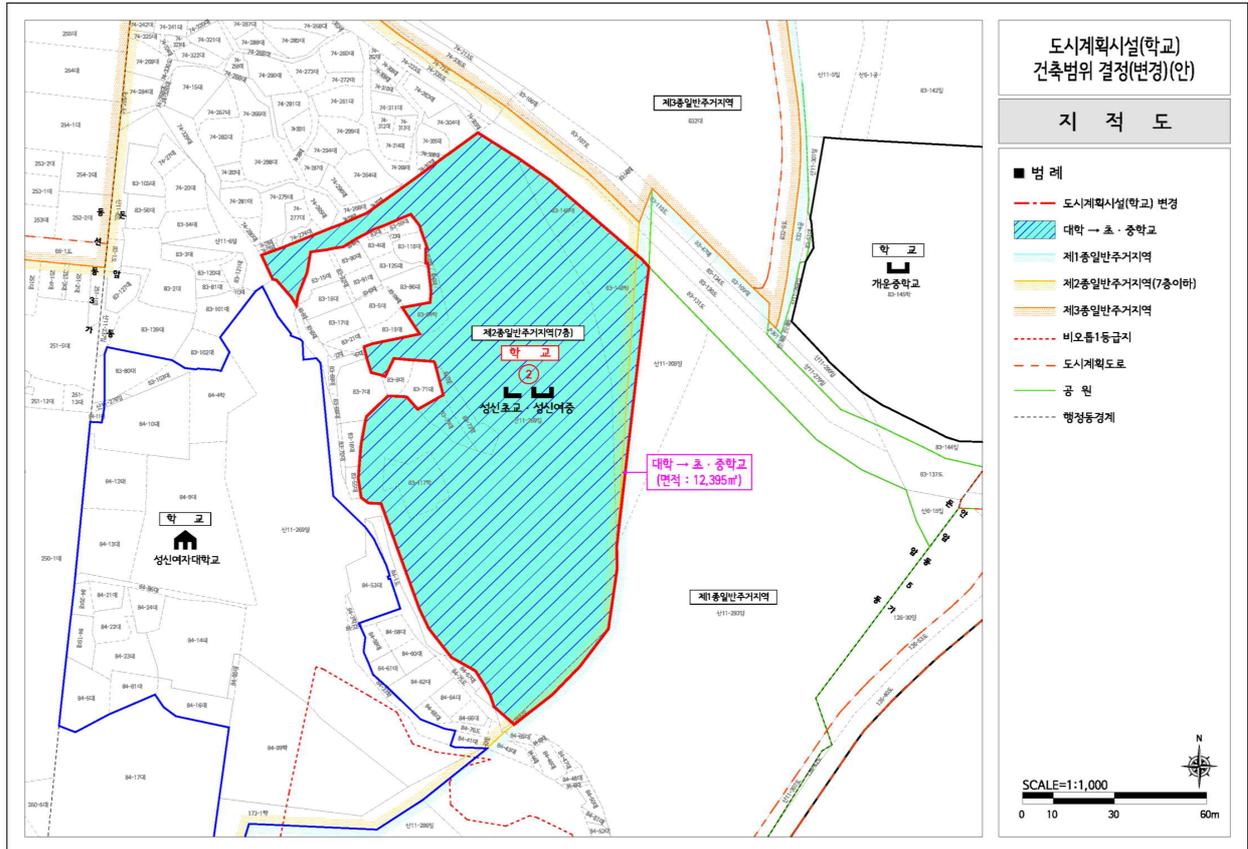
* 기결정건축물 : 계합관 [서고시 제2002-472호(2003.01.09)]
 * 계획취소건축물 : 가사사 [서고시 제2013-365호(2013.10.17)]
 * 계획건축물 : 서고1 [서고시 제2017-303호 (2017.10.16)]
 → 용선 계약유예기간 중(건축)의 해제에 따른 학교사신 반영으로 계획

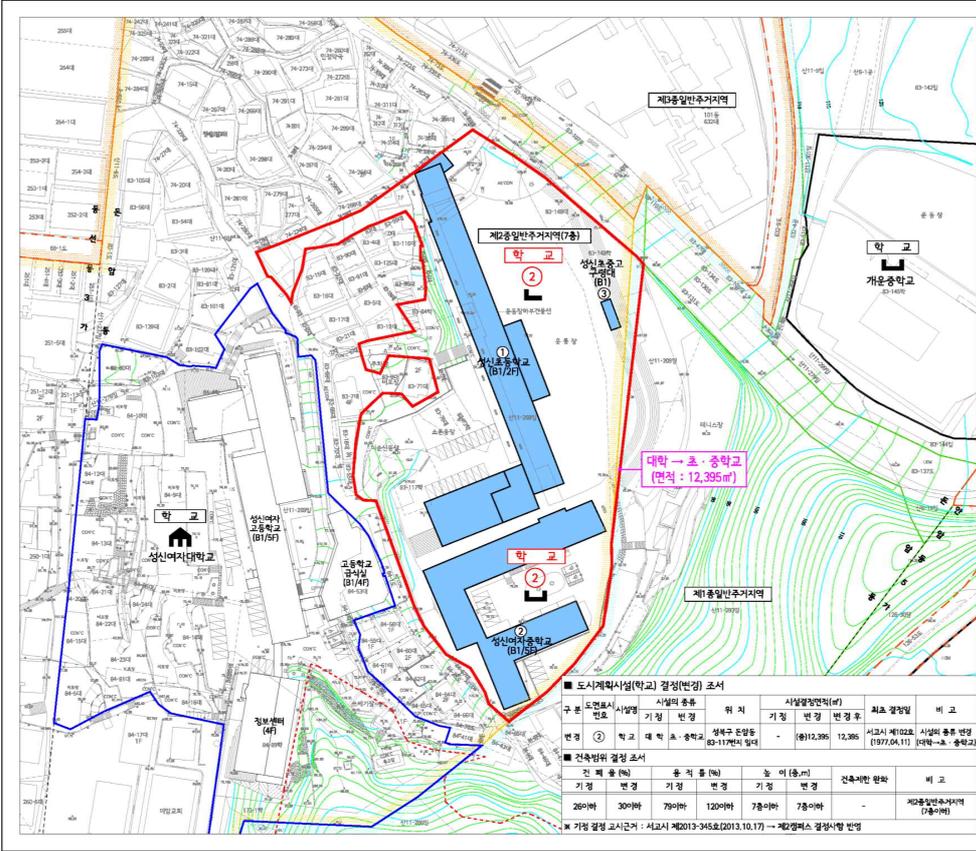
- 범례 (LEGEND)**
- 도시계획시설(학교) 변경
 - 현황 건축물
 - 기결정 건축물
 - 계획취소 및 제외건축물



성신여자대학교(수정캠퍼스) 세부시설조성계획
건축배치계획도

3. 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
- 비모퉁이등급지
- 도시계획도로
- 공원
- 행정동경계

■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면번호	시설명	시설의종류	위치	시설면적(㎡)	최소결정면적	비고	
기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	②	학교	초·중학교	상학구 온정동 83-117번지 일대	-	(8)12,395	12,395	시고시 제102호, 시설의 종류 변경 (1977.05.17) [대학 → 초·중학교]

■ 건축범위 결정 조서

건축물종류	용적률(%)	높이(층, m)	건축제한 완화	비고	
기정	변경	기정	변경	기정	변경
2층이하	30%이하	7층이하	120%이하	7층이하	7층이하

※ 기정 결정 도시계획: 시고시 제2019-345호(2013.10.17) → 제2종일반 결정사항 반영

SCALE=1:1,000