

도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한

의견청취안 - 연세대학교-

심사보고

의안 번호	3738
----------	------

2026년 6월 16일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 서울특별시

나. 제출일 : 2026년 5월 26일

다. 회부일 : 2026년 5월 27일

라. 상정일 : 제336회 서울시의회 정례회 제1차 도시계획균형위원회

2026년 6월 16일 상정·의결 (원안가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 안대회)

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

시설명	시설의 종류	위치		시설결정면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
학교	대학 (연세대학교)	전체 (A+B)	서대문구 신촌동 134번지 일대	862,767.4	-	862,767.4	서고시 제61호 (1974.5.14.)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 자연경관지구
		A구역	서대문구 신촌동 134번지 일대	756,062.4	-	756,062.4		
		B구역	서대문구 연희동 7번지 일대	106,705.0	-	106,705.0		

나. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구역	구분	면적(㎡)			구역	구분	면적(㎡)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
상징경관구역	①	80,338.8	-	80,338.8	일반관리구역	⑦	102,177	-	102,177	
소계		80,338.8	-	80,338.8		⑧	54,383	-	54,383	
외부활동구역	②	3,516	-	3,516		⑨	42,000	-	42,000	
	③	34,151	-	34,151		⑩	19,150	-	19,150	
	④	11,078	-	11,078		⑪	109,320	증)14,833	124,153	
	⑬	6,250	-	6,250		⑫	92,605.6	감)22,380	70,225.6	
소계		54,995	-	54,995		⑬	52,448	-	52,448	
녹지보존구역	⑤	40,667	-	40,667		⑭	89,609		89,609	
	⑥	112,653	-	112,653		소 계	561,692.6	감) 7,547	554,145.6	
	⑭	8,658	-	8,658		혁신성장구역	⑲	-	증) 7,547	7,547
	⑰	1,575	-	1,575		소 계	-	증) 7,547	7,547	
	⑱	2,188	-	2,188		소 계	-	증) 7,547	7,547	
소계		165,741	-	165,741		합 계	862,767.4	-	862,767.4	

2) 밀도계획(건폐율)

구 분	총면적 (㎡)	비오톱 1등급지(㎡)		밀도산정 기준면적(㎡)		조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
A구역 캠퍼스	제1종일반	65,134.2	12,303.0	12,303.0	52,831.2	52,831.2	60.0	60.0	35.6	37.3	40.0	45.0
	제1종일반 (자연경관지구)	364,130.2	76,462.0	76,462.0 *(16,423.6)	287,668.2	347,706.6	30.0	30.0	20.2	16.3	25.0	25.0
	제2종일반	326,798.0	11,012.0	11,012.0	315,786.0	315,786.0	60.0	60.0	34.0	32.5	40.0	40.0
	소계	756,062.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	656,285.4	716,323.8	46.9	45.4	28.1	25.0	33.4	33.1
B구역 캠퍼스	제1종일반 (자연경관지구)	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	30.0	30.0	15.2	15.1	26.0	26.0
	소계	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	30.0	30.0				
합 계	862,767.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	762,990.4	823,028.8	44.5	43.4	26.3	23.7	34.0	32.2	

* 비오톱 1등급지 면적은 밀도이전(건폐율/용적률)을 위해 사용하고 남은 잔여면적임

※ A구역 캠퍼스내 비오톱1등급지(39,738.6㎡)를 제외한 면적(716,323.8㎡)을 대지면적으로 함.(비오톱 1등급지 99,777.0㎡ 중 60,038.4㎡의 용적은 혁신성장구역 및 일반관리구역으로 이전)

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 건폐율 구분

3) 밀도계획(용적률)

구 분	총면적 (㎡)	비오톱1등급지(㎡)		밀도산정 기준면적(㎡)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		계획 용적률(%)		관리 용적률(%)		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
A구역 캠퍼스	제1종일반	65,134.2	12,303.0	12,303.0	52,831.2	52,831.2								
	제1종일반 (자연경관지구)	364,130.2	76,462.0	76,462.0 *(16,423.6)	287,668.2	347,706.6	150.0	150.0	97.6	82.3	127.1	138.9	140.0	145.0
	제2종일반	326,798.0	11,012.0	11,012.0	315,786.0	315,786.0	200.0	200.0	157.9	150.8	156.6	178.6	164.0	181.0
	소계	756,062.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	656,285.4	716,323.8	174.1	172.3	126.6	112.5	141.3	156.4	151.0	161.0
B구역 캠퍼스	제1종일반 (자연경관지구)	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	150.0	150.0						
	소계	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	150.0	150.0	59.9	59.2	72.9	72.3	76.0	76.0
합 계		862,767.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	762,990.4	823,028.8	170.7	169.4	117.3	105.6	131.7	145.5	140.4	150.0

* 비오톱 1등급지 면적은 밀도이전(건폐율/용적률)을 위해 사용하고 남은 잔여면적임

※ A구역 캠퍼스내 비오톱1등급지(39,738.6㎡)를 제외한 면적(716,323.8㎡)을 대지면적으로 함.(비오톱 1등급지 99,777.0㎡ 중 60,038.4㎡의 용적은 혁신성장구역 및 일반관리구역으로 이전)

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 용적률 구분

4) 구역별 밀도계획(용적률)

캠퍼스	구역구분	용적률 (%)										비고
		조례용적률		사용용적률		이전용적률		계획용적률		관리용적률		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
A 구역	①	197.96	197.96	50.80	50.32	-142.96	-142.96	50.90	50.32	55.00	55.00	상징경관구역 용적률이전(114,852.4㎡)
	②	200.00	200.00	6.64	6.64	-	-155.00	41.64	44.25	45.00	45.00	외부활동구역 용적률이전(5,449.8㎡)
	③	150.00	150.00	0.00	0.00	-67.53	-80.00	67.33	67.33	70.00	70.00	외부활동구역 용적률이전(27,320.8㎡)
	④	153.31	153.31	15.96	15.96	-	-93.31	59.68	59.68	60.00	60.00	외부활동구역 용적률이전(10,337.0㎡)
	⑤	174.40	174.40	-	-	-	-174.40	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 28,779.5㎡, 용적률산정에서 제외함) 용적률이전(20,731.3㎡)
	⑥	150.00	150.00	-	-	-70.16	-150.00	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 9,383.6㎡ 용적률산정에서 제외함) 용적률이전(154,904.1㎡)
	⑦	172.07	172.07	152.81	143.25	-	-	156.98	166.06	160.00	170.00	일반관리구역
	⑧	184.48	184.48	160.68	157.90	-	-	174.91	173.00	180.00	180.00	일반관리구역
	⑨	178.66	178.66	113.88	113.88	-	-	113.88	113.88	120.00	120.00	일반관리구역
	⑩	200.00	200.00	48.34	48.34	-	-	47.54	48.34	55.00	55.00	일반관리구역
	⑪	183.84	182.24	302.56	292.26	+126.16	+217.76	309.05	392.58	310.00	400.00	일반관리구역 1~6구역에서 용적률 이전받음(270,351.5㎡) 완화높이는 의과대학에 한함
	⑫	166.44	166.05	98.41	57.81	+32.75	-	193.98	159.05	199.00	165.00	일반관리구역
	⑬	150.00	150.00	124.86	124.86	-	-	125.67	124.86	130.00	130.00	일반관리구역
⑰	200.00	200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 1,575㎡, 용적률산정에서 제외함)	
⑲	-	150.00	-	69.85	-	+838.00	-	838.00	-	838.00	혁신성장구역 6구역에서 용적률 이전받음(63,243.86㎡) 혁신성장시설동에 한함	
B 구역	⑭	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역
	⑮	150.00	150.00	71.29	70.52	-	-	86.82	86.05	90.00	90.00	일반관리구역
	⑯	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	외부활동구역
	⑱	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역

※ 상징경관구역, 외부활동구역에 부여된 여유 관리용적률은 해당 구역의 특성을 강화하거나 보전하는 범위 내에서만 제한적으로 활용

5) 높이계획

캠퍼스	구역구분	높이(m)		비고
		기정	변경	
A 구역	①	•지표로부터 최대 24~32m이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •백양로(폭원 21m) 건축행위 불가	•지표로부터 최대 24~32m이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •백양로(폭원 21m) 건축행위 불가	
	②	•지표로부터 최대 16m 이하	•지표로부터 최대 16m 이하	
	③	•지표로부터 최대 28m 이하	•지표로부터 최대 28m 이하	
	④	•지표로부터 최대 16m 이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하	•지표로부터 최대 16m 이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하	
	⑤	•건축행위 원칙적 불가 •추가 건축시 별도 심의	•건축행위 원칙적 불가 •추가 건축시 별도 심의	
	⑥	•기존 건축물은 현 범위 내 활용	•기존 건축물은 현 범위 내 활용	
	⑦	•지표로부터 최대 28~55m 이하	•지표로부터 최대 28~55m 이하	
	⑧	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 16~55m 이하	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 16~55m 이하	
	⑨	•국가지정문화재주변 현상변경 검토구역 해당기준 이하 •지표로부터 최대 20~32m 이하	•국가지정문화재주변 현상변경 검토구역 해당기준 이하 •지표로부터 최대 20~32m 이하	
	⑩	•지표로부터 최대 55m 이하	•지표로부터 최대 55m 이하	
	⑪	•지표로부터 최대 16~70m 이하	•지표로부터 최대 28~70m 이하 (자연경관지구 최대 45m 이하)	-(기정) 최대 16m 이하 오기 정정 -자연경관지구 최대 45m 이하는 의과대학에 한함
	⑫	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 12~55m 이하	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 12~55m 이하	
	⑬	•지표로부터 최대 20~40m 이하	•지표로부터 최대 20~40m 이하	
	⑭	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	
⑮	-	•지표로부터 최대 80m 이하 (자연경관지구 최대 80m 이하)	- 자연경관지구 최대 80m이하는 혁신성장 시설동에 한함	
B 구역	⑭	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	
	⑮	•지표로부터 최대 20~28m 이하	•지표로부터 최대 20~28m 이하	
	⑯	•지표로부터 최대 28m 이하	•지표로부터 최대 28m 이하	
	⑰	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	

6) 변경건축물조서

구역	건물명	건축면적(㎡)		건축연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	논지당	380.00	236.89	760.00	236.89	623.00	236.89	2(1)	2(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑦	제1공학관	7,237.69	6,258.27	55,601.40	41,182.96	44,320.31	38,714.79	11(4)	11(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	연세과학원	4,388.37	3,111.28	29,370.01	25,233.25	22,469.87	18,385.07	6(3)	6(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	서문수위실	36.14	-	36.14	-	36.14	-	1	-	철거
	첨단과학연구원	1,706.36	1,670.22	15,977.15	15,977.15	8,953.24	8,917.10	6(3)	6(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑧	연세삼성학술정보관	6,264.20	3,764.42	45,700.00	34,239.96	21,800.00	20,289.19	7(4)	7(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑪	외래진료소	3,745.55	3,745.55	10,038.71	3,196.69	9,575.90	3,196.69	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	정문관(암센터)	8,752.95	7,540.17	105,628.34	105,800.48	54,135.75	52,551.36	15(6)	15(6)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	의과대학(구관)	2,036.65	1,935.54	9,592.36	9,491.25	9,592.36	9,491.25	5	5	건축물대장반영에 의한 면적정정
	신종합관	3,756.36	4,849.40	33,532.06	35,912.80	9,276.36	11,546.78	4(7)	4(7)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	안이비인후과	1,119.36	1,119.36	6,124.93	6,066.96	5,047.55	4,989.58	5(1)	5(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	본부건물	1,245.80	1,050.40	5,040.22	4,166.88	3,435.26	2,912.60	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	일반병동	2,808.20	2,582.24	10,178.78	10,334.71	10,178.78	10,334.71	5	5	건축물대장반영에 의한 면적정정
	별관병동	1,094.58	1,610.78	11,459.28	12,526.06	10,756.80	11,428.13	10(1)	10(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	심장혈관병원	2,140.01	2,182.56	18,216.58	19,096.69	14,997.32	15,855.27	10(2)	10(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	치과병원	1,870.44	1,947.86	17,156.56	17,305.98	12,652.80	12,802.22	7(2)	7(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	세브란스새병원	14,318.41	14,421.34	171,290.01	172,610.99	124,574.17	125,894.15	21(3)	21(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	에비슨연구센터	3,976.18	3,931.27	41,616.75	40,229.02	19,519.50	19,149.71	7(1)	7(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	미래관	3,282.66	3,127.79	34,912.30	32,695.89	21,642.18	16,246.57	3	3	건축물대장반영에 의한 면적정정
	알렌관	967.56	-	1,695.67	-	1,611.17	-	3(1)	-	금회 철거
	연세의료원 행정동	1,156.34	-	3,918.63	-	3,918.63	-	4	-	금회 철거
의과대학	-	8,127.47	-	97,805.00	-	47,347.00	-	11(6)	금회 신축	
⑫	신경영관	2,760.00	2,785.95	28,100.00	20,134.75	16,100.00	11,913.74	11(4)	11(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑮	연세우유 (유가공실습장)	1,038.75	1,038.75	2,537.69	2,537.69	2,070.44	1,865.61	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	학생기숙사B동	1,239.17	1,108.19	7,679.81	6,612.06	5,801.60	5,311.61	5(2)	5(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑲	동문회관	1,874.94	-	7,462.18	-	5,271.89	-	5(1)	-	금회 철거
	혁신성장시설동	-	4,704.90	-	108,653.70	-	63,243.86	-	17(8)	금회 신축
합계		79,196.67	82,850.60	673,625.56	822,047.81	438,361.02	512,623.88			

7) 변경사유서

1. 구 분	2. 변경 내용	3. 변경 사유
4. 대학 5. (연세대학교) 6.	<ul style="list-style-type: none"> • 구역계획 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 11구역, 12구역 경계조정 - 11구역 분할 → 19구역 신설(혁신성장구역) 	<ul style="list-style-type: none"> • 의과대학 신축 및 11구역으로 의료시설 부지를 통합하여 병원시설 클러스터 구축 • 혁신성장시설 도입을 위한 혁신성장구역 신설
	<ul style="list-style-type: none"> • 상징경관구역 1구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 50.80%→52.32%(증1.52%) - 계획용적률 : 50.90%→50.32%(감0.58%) • 외부활동구역 2구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-155.00%(감155.00%) - 계획용적률 : 41.64%→44.25%(감증2.61%) • 외부활동구역 3구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -67.53%→-80.00%(감12.47%) • 외부활동구역 4구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-93.31%(감93.31%) • 녹지보존구역 5구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-174.40%(감174.40%) • 녹지보존구역 6구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -70.16%→-150.00%(감79.84%) • 일반관리구역 7구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 152.81%→143.25%(감9.56%) - 계획용적률 : 156.98%→166.06%(증9.08%) - 관리용적률 : 160.00%→170.00%(증10.00%) • 일반관리구역 8구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 160.68%→157.90%(감2.78%) - 계획용적률 : 174.91%→173.00%(감1.91%) • 일반관리구역 10구역 <ul style="list-style-type: none"> - 계획용적률 : 47.54%→48.34%(증0.80%) • 일반관리구역 11구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 109,320㎡→124,153㎡(증14,833㎡) - 조례용적률 : 183.84%→182.24%(감1.60%) - 사용용적률 : 302.56%→292.26%(감10.30%) - 이전용적률 : 126.16%→217.76%(증91.60%) - 계획용적률 : 309.05%→392.58%(증83.53%) - 관리용적률 : 310%→400%(증90.00%) - 높이계획 : 지표로부터 최대16m~70m이하 → 지표로부터 최대28m~70m이하(자연경관지구 최대45m이하) • 일반관리구역 12구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 92,605.6㎡→70,225.6㎡(감22,380㎡) - 조례용적률 : 166.44%→166.05%(감0.39%) - 사용용적률 : 98.41%→57.81%(감40.60%) 	<ul style="list-style-type: none"> 【건축계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 동문회관 철거 후 혁신성장시설동 신축 • 알렌관 및 연세의료권행정동 철거 후 의과대학 신축 • 건축계획 추가 : (장기계획) 신축병원1, 신축병원2, 의생명융합동 • 건축계획 취소 (신축)의생명컴플렉스_생명시스템대학 (증축)일반병동, 심장혈관병원, 치과병원, 세브란스새병원, 신종합관 【용적률계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 1~6구역 → 11구역 용적률 이전 • 6구역 → 19구역 용적률 이전 • 기존건축물 건축물대장상 면적으로 정정에 따른 용적률 변경 【구역면적】 <ul style="list-style-type: none"> • 11구역 경계조정 • 12구역 경계조정 • 19구역 신설(혁신성장) 【높이계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 11구역 오기로 인한 정정(16m) 및 자연경관지구 높이 최대45m이하 • 19구역 자연경관지구 최대80m이하

1. 구 분	2. 변경 내용	3. 변경 사유
	<ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : 32.75%→-(감32.75%) - 계획용적률 : 193.98%→159.05%(감34.93%) - 관리용적률 : 199.00%→165.00%(감34.00%) • 일반관리구역 13구역 <ul style="list-style-type: none"> - 계획용적률 : 125.67%→124.86%(감0.81%) • 일반관리구역 15구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 71.29%→70.52%(감0.77%) - 계획용적률 : 86.82%→86.05%(감0.77%) • 혁신성장구역 19구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : -㎡→7,547㎡(증7,547㎡) - 조례용적률 : -%→150.00%(증150.00%) - 사용용적률 : -%→69.85%(증69.85%) - 이전용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 계획용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 관리용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 높이계획 : 지표로부터 최대80m이하 (자연경관지구 최대80m이하) 	

3. 입안사유

- 첨단(신기술)분야 미래인재 육성 및 산·학·연 협력 활성화를 위한 대학 내 혁신 기능을 도입(혁신성장시설) 및 부족한 교사시설을 확충(의과대학)하기 위해 자연경관지구 내 높이를 완화하고자 함
- 신축병원1·신축병원2·의생명융합동 신축계획(장래계획) 및 의생명 콤플렉스_생명시스템대학·일반병동·심혈관병원·치과병원·세브란스새병원·신종합관(신증축 계획 취소)를 반영하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연경관지구
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견 청취 사항

- 의견청취기간 : 2026. 5. 7. ~ 5. 21.
- 열 램 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 서대문구 도시계획과

6. 기타

- 재원조달계획(자체 자금)

(단위:백만원,VAT포함)

구분	총사업비	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
혁신성장시설동	490,496	5,775	8,182	55,187	153,605	173,868	93,878
의과대학	283,200	5,300	4,200	40,365	66,355	110,860	56,120

- 환경성 검토 결과, 녹지훼손·지형변화·일조 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며 사업시행 시 환경저해요소(소음,진동 등)저감 대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과, 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
- 경관성분석 결과, 혁신성장시설동의 경우 건축규모 특성상 주변 여건을 고려할 요소가 있으나 대로변에 위치하고 도로와 건물 사이 충분한 이격거리(13.8m)를 확보하여 차폐감을 완화하였으며 의과대학의 경우 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함
- 주요 추진경위
 - '74. 05. 14. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
 - '16. 04. 07. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정

- '23. 11. 09. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)
- '26. 02. 25. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '26. 05. 07. : 열람공고 및 관계부서 협의 (기간: '26.5.7. ~ 5.21.)

붙임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

□ 위치도 및 전경사진

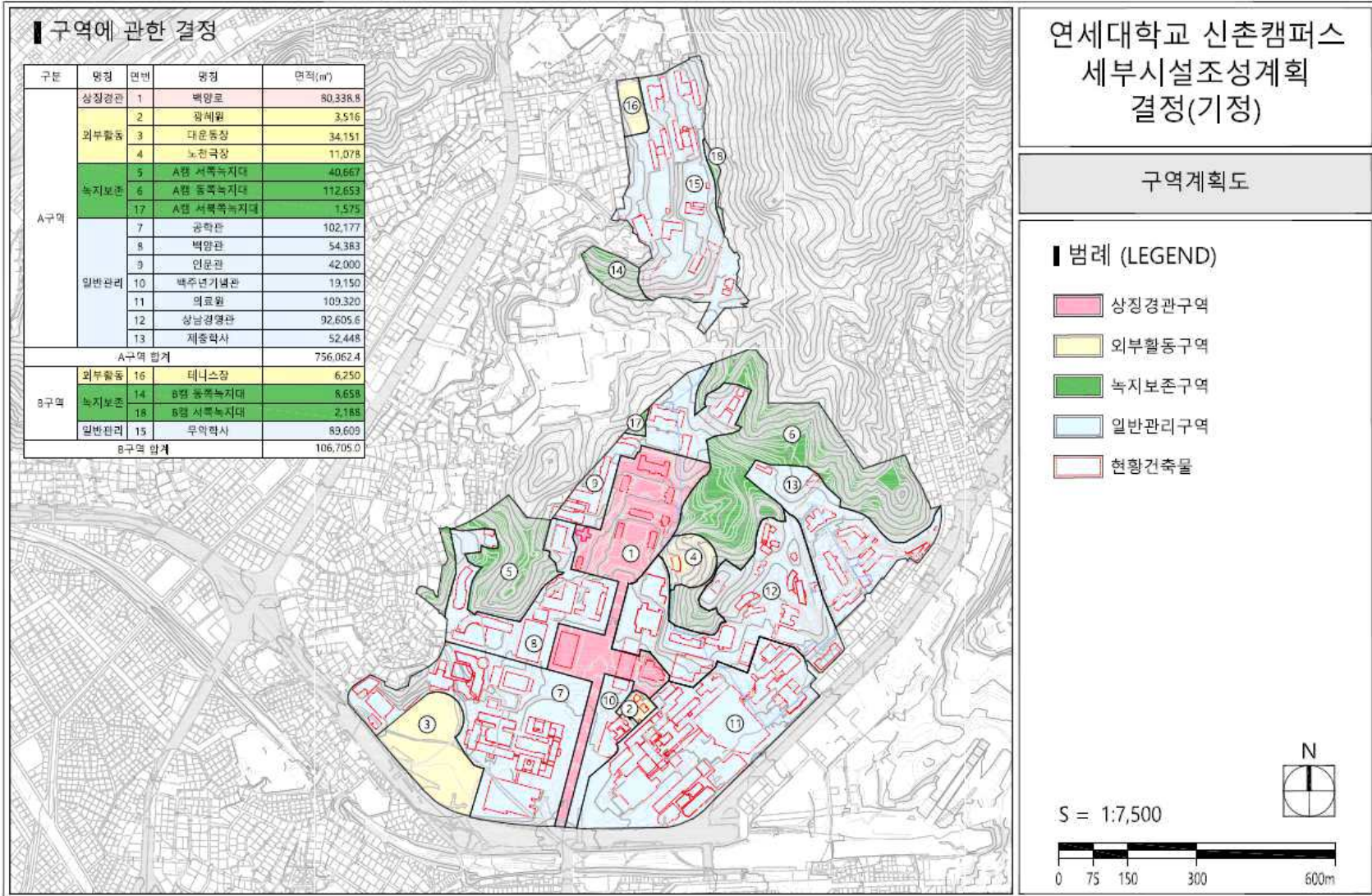
가. 위치도



나. 대학 전체 전경사진



□ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)



■ 구역에 관한 결정

구분	명칭	연번	면적	변경(m ²)			
				기정	증감	변경	
A구역	상징경관	1	백양로	80,338.8	-	80,338.8	
		2	광혜묘	3,516	-	3,516	
	외부활동	3	대운동장	34,151	-	34,151	
		4	노전극장	11,078	-	11,078	
	녹지보존	5	A형 서쪽녹지대	40,667	-	40,667	
		6	A형 동쪽녹지대	112,653	-	112,653	
		7	A형 서쪽녹지대	1,575	-	1,575	
	일반관리	8	공학관	102,177	-	102,177	
		9	백양관	54,383	-	54,383	
		10	인문관	42,000	-	42,000	
		11	백주년기념관	19,150	-	19,150	
		12	의료원	109,320	+14,833	124,153	
		13	상남강영관	92,605.6	+22,380	70,225.6	
		14	제중학사	52,448	-	52,448	
	혁신성장	15	동문회관	-	+7,547	7,547	
	A구역 합계				756,062.4	-	756,062.4
	B구역	외부활동	16	테니스장	6,250	-	6,250
			17	B형 동쪽녹지대	8,658	-	8,658
		일반관리	18	B형 서쪽녹지대	2,188	-	2,188
19			무악학사	89,609	-	89,609	
B구역 합계				106,705.0	-	106,705.0	

연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

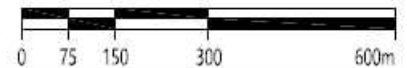
구역계획도

■ 범례 (LEGEND)

- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 혁신성장구역
- 현황건축물
- 금회신축건축물
- 금회철거건축물
- 구역선(변경)



S = 1:7,500



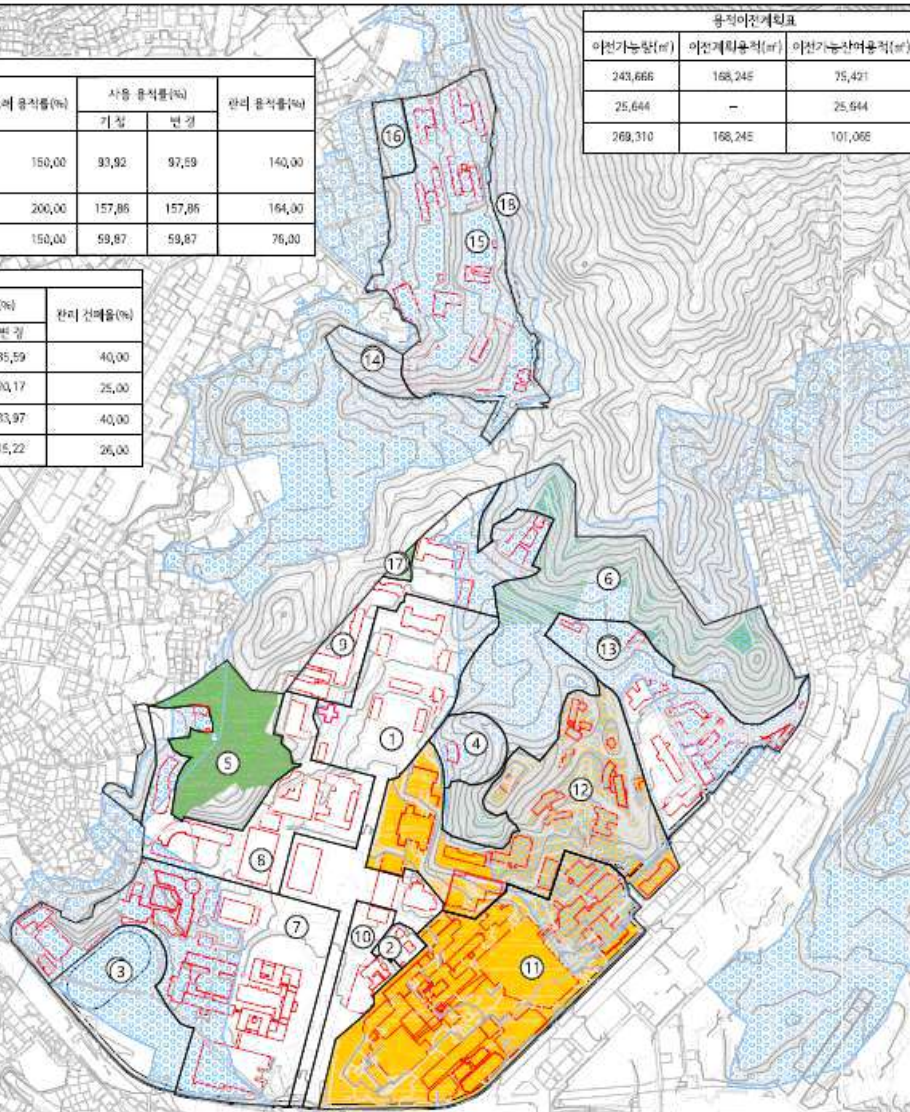
■ 캠퍼스 종합표

용적률 계획표								
캠퍼스	구 분	총면적(㎡)	비오름 1등급지(㎡)	일도산정 기준면적(㎡)	초여 용적률(%)	사용 용적률(%)		관리 용적률(%)
						기 정	변 경	
A 구역	제1종일반주거지역	65,134.2	12,303.0	52,831.2	150.00	93.92	97.59	140.00
	제1종일반주거지역 (자연경관지구)	364,130.2	76,462.0	287,668.2				
	제2종일반주거지역	326,796.0	11,012.0	315,784.0				
B 구역	제1종일반주거지역 (자연경관지구)	106,705.0	-	106,705.0	150.00	59.87	59.87	76.00

용적률계획표		
이전가능량(㎡)	이전계획용적(㎡)	이전가능잔여용적(㎡)
243,666	168,245	75,421
25,644	-	25,644
269,310	168,245	101,065

건폐율 계획표						
캠퍼스	구 분	일도산정 기준면적(㎡)	초여 건폐율(%)	사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)
				기 정	변 경	
A 구역	제1종일반주거지역	52,831.2	60.00	35.59	35.59	40.00
	제1종일반주거지역 (자연경관지구)	287,668.2	30.00	19.71	20.17	25.00
	제2종일반주거지역	315,784.0	60.00	33.97	33.97	40.00
B 구역	제1종일반주거지역 (자연경관지구)	106,705.0	30.00	15.22	15.22	26.00

①	197.96%	50.00%	183.84%	302.56%
	+142.96%	55%	+126.16%	310%
②	200.00%	6.64%	165.44%	98.41%
	-	45%	+32.75%	199%
③	150.00%	0.00%	150.00%	124.86%
	-67.53%	70%	-	130%
④	153.31%	15.36%	150.00%	0.00%
	-	60%	-	0%
⑤	174.40%	0.00%	150.00%	71.29%
	-	0%	-	90%
⑥	150.00%	0.00%	150.00%	0.00%
	-70.16%	0%	-	0%
⑦	172.07%	기정 140.56%	200.00%	0.00%
	-	변경 152.81%	-	0%
	-	160%	-	0%
⑧	184.48%	160.68%	150.00%	0.00%
	-	140%	-	0%
⑨	178.66%	113.88%	150.00%	0.00%
	-	120%	-	0%
⑩	200.00%	48.34%	150.00%	0.00%
	-	55%	-	0%



연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(기정)

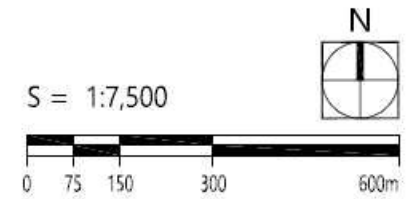
밀도계획도

■ 범례 (LEGEND)

- 용적률 초과관리구역
- 비오름 1등급지
- 현황건축물

밀도관리에 관한 도표

구역	법정용적률	사용용적률
		이전용적률



※ 높이계획의 경우 구역 내 위치에 따라 적용되는 높이가 상이하며 실제 적용높이는 별도의 높이계획도를 참조 할 것

■ 캠퍼스 총괄표

캠퍼스	구 분	용적률 제어표											
		총면적(㎡)		비오름1등급지(㎡)		밀도상징기준면적(㎡)		용적률(%)		사용 용적률(%)			
		기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경		
A 구역	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	65,134.2	12,303.0	12,303.0	52,831.2	52,831.2	150.00	97.59	82.32	127.07	138.91	140.00	145.00
	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	364,130.2	76,462.0	76,462.0	287,668.2	347,706.6	150.00	97.59	82.32	127.07	138.91	140.00	145.00
	제2종일반주거지역 (지역생활지구)	326,798.0	11,012.0	11,012.0	315,786.0	315,786.0	200.00	157.86	150.81	156.26	178.58	164.00	181.00
B 구역	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	150.00	59.87	58.22	72.91	72.26	76.00	76.00

캠퍼스	구 분	건폐율 제어표					
		밀도상징 기준면적(㎡)		용적률(%)		사용 건폐율(%)	
		기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경
A 구역	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	52,831.2	52,831.2	60.00	35.59	37.30	45.00
	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	287,668.2	347,706.2	30.00	26.17	16.32	25.00
	제2종일반주거지역 (지역생활지구)	315,786.0	315,786.0	60.00	33.97	32.49	40.00
B 구역	제1종일반주거지역 (지역생활지구)	106,705.0	106,705.0	30.00	15.22	15.10	26.00

①	197.96%	50.32%	182.24%	32.26%	142.95%	55%	+217.76%	400%
②	200.00%	6.64%	166.05%	57.81%	+155.00%	45%	-	163%
③	150.00%	0.00%	150.00%	124.86%	-80.00%	70%	-	130%
④	153.31%	15.96%	150.00%	0.00%	+83.31%	60%	-	0%
⑤	174.40%	0.00%	150.00%	0.00%	+174.40%	0%	-	0%
⑥	150.00%	0.00%	150.00%	70.52%	-150.00%	0%	-	90%
⑦	172.07%	143.25%	172.07%	0.00%	143.25%	170%	-	0%
⑧	184.48%	157.90%	184.48%	0.00%	-	180%	-	0%
⑨	178.55%	113.88%	150.00%	0.00%	-	120%	-	0%
⑩	200.00%	48.34%	150.00%	69.83%	-	55%	+83.00%	818%

용적률 제어표				
구 분	이전가능면적(㎡)	이전계획용적(㎡)	이전가능관리용적(㎡)	
A구역	상징,외부,녹지	243,537	243,537	-
	비오름1등급지	155,172	90,058	65,114
B구역	상징,외부,녹지	25,644	-	25,644
합 계	424,353	333,595	90,758	

연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

밀도계획도

■ 범례 (LEGEND)

- 용적률 초과관리구역
- 비오름 1등급지
- 현황건축물
- 금회신축건축물
- 금회철거건축물

밀도관리에 관한 도표

구역	법정용적률	사용용적률
		이전용적률

S = 1:7,500



※ 높이계획의 경우 구역 내 위치에 따라 적용되는 높이가 상이하며 실제 적용높이는 별도의 높이계획도를 참조 할 것

연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(기정)

밀도(높이)계획도

범례 (LEGEND)

- 별도의 높이계획 없음
- 12m
- 16m
- 20m
- 24m
- 28m
- 30m
- 32m
- 40m
- 42m미만
- 55m
- 70m
- 현황건축물
- 문화재주변 건축물 높이 기준

※ 학교 경계부에 인접한 구역은 필지특성관리계획에 별도 적용

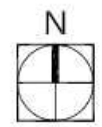
□ 자연경관지구

□ 해발 70m선

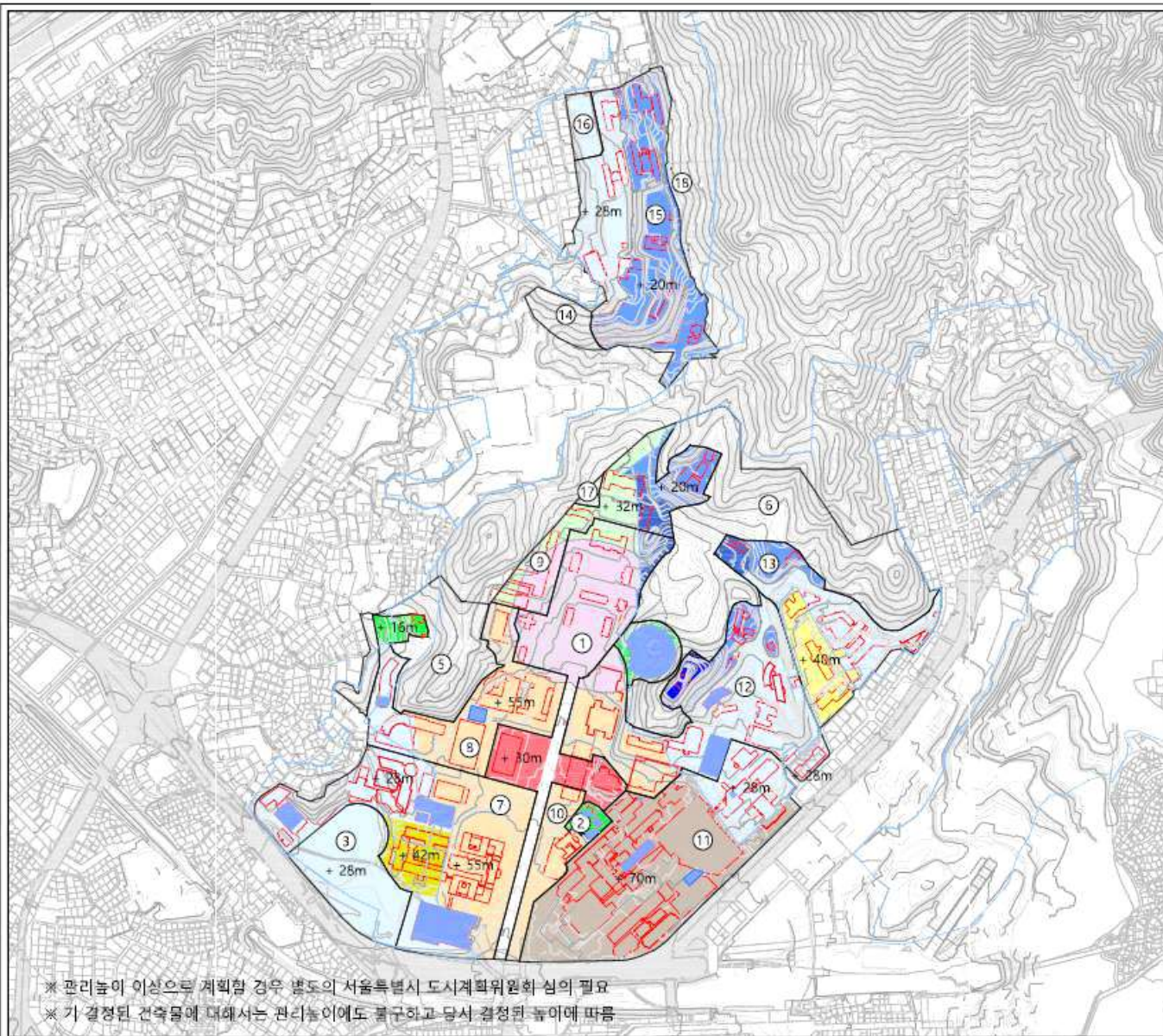
■ 문화재주변 건축물 높이 기준

- 국가지정문화재(사적)주변 건축물 높이 기준
(서울특별시 문화재 보호 조례 별표1)
- 스텝은재(사적275호), 연리우드촌(사적276호), 아펜젤러관(사적277호)
보호구역 등계(사적 위치영역) 지표에서 7.5m 높이를 가산하여 종로 27번 이내
경복궁역, 사적 위치영역에서 100m 범위 포함

해발고도 : 10구역, 11구역, 12구역, 13구역, 14구역



S = 1:7,500



※ 관리높이 이상으로 계획할 경우 별도의 서울특별시 도시계획위원회 심의 필요
※ 기 결정된 건축물에 대해서는 관리높이에도 불구하고 당시 결정된 높이에 따름

연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

밀도(높이)계획도

범례 (LEGEND)

- ▭ 별도의 높이계획 없음
- 12m ■ 32m ■ 70m
- 16m ■ 36m ■ 80m
- 20m ■ 40m ■ 현황건축물
- 24m ■ 42m ■ 금회신축건축물
- 28m ■ 45m ■ 금회철거건축물
- 30m ■ 55m

※ 학교 경계부에 인접한 구역은 경차특성관리지역 별도 적용

▭ 자연경관지구

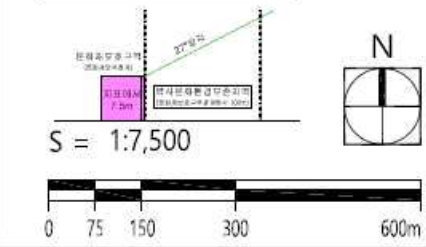
▭ 해발 70m선

■ 문화재수변 건축물 높이 기준

- 국가시정문화재(사적)주변 건축물 높이 기준
(서울특별시 문화재 보호 조례 제7조)

- 스담은파(사적275호), 연리우도원(사적276호), 아편열린관(사적277호)
부후구의 공계사적 위치관계: 기표에서 7.5m 높이를 기준으로 높이가 27m 이내
경도 구역: 사적 위치관계에서 100m 범위 포함

해발구역: ①구역, ②구역, ③구역, ④구역, ⑤구역, ⑥구역



※ 관리높이 이상으로 계획할 경우 별도의 서울특별시 도시계획위원회 심의 필요

※ 기 결정된 건축물에 대해서는 관리높이에도 불구하고 당시 결정된 높이에 따름





연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(기정)

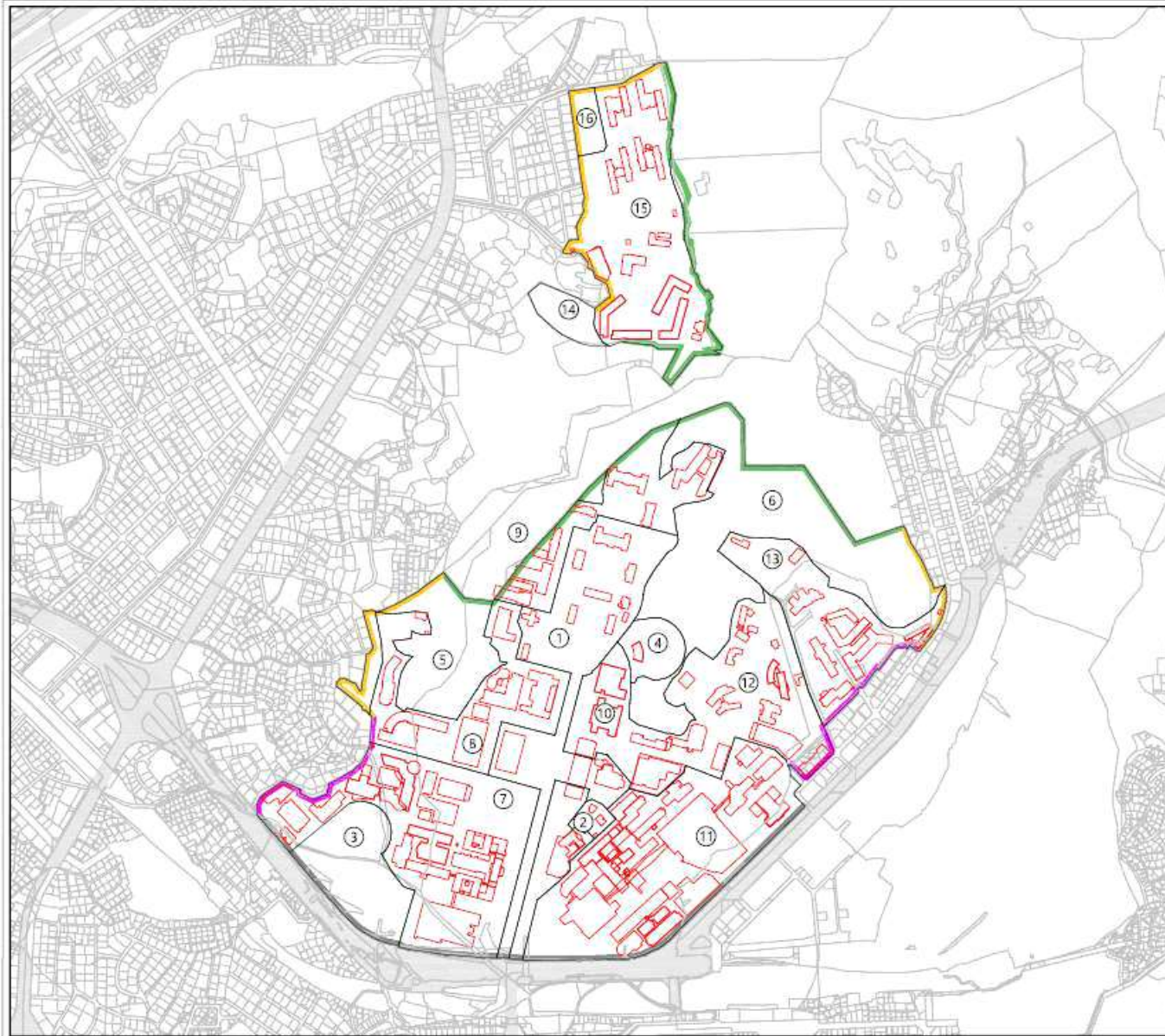
입지특성계획도

범례 (LEGEND)

-  간선도로
-  지적
-  현황건축물

인접지관리에 관한 사항

-  주거지
-  근린생활시설
-  간선도로
-  녹지



S = NONE







연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

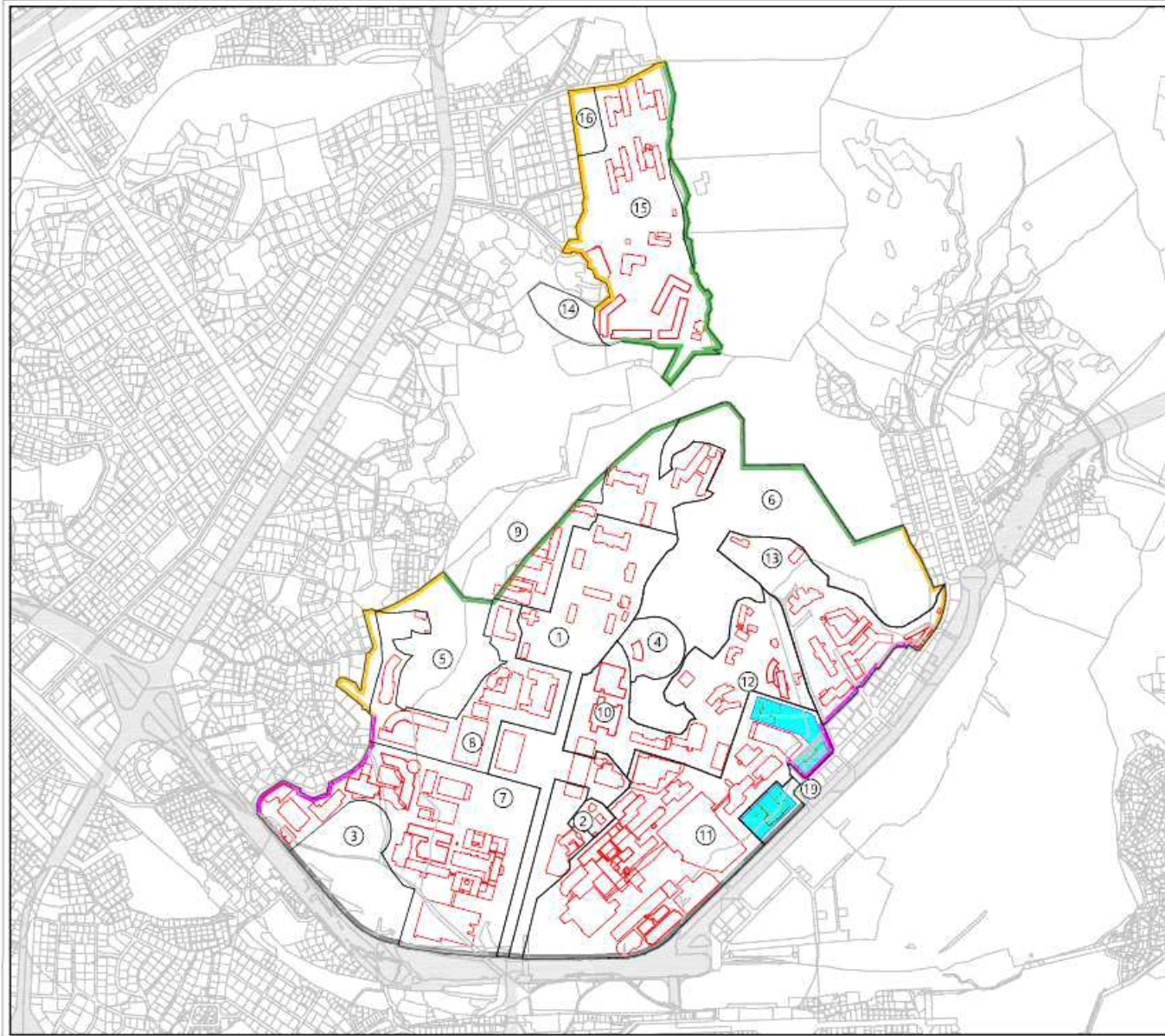
입지특성계획도

범례 (LEGEND)

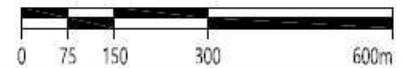
-  간선도로
-  지적
-  현황건축물
-  금회신축건축물
-  금회철거건축물

인접지관리에 관한 사항

-  주거지
-  근린생활시설
-  간선도로
-  녹지



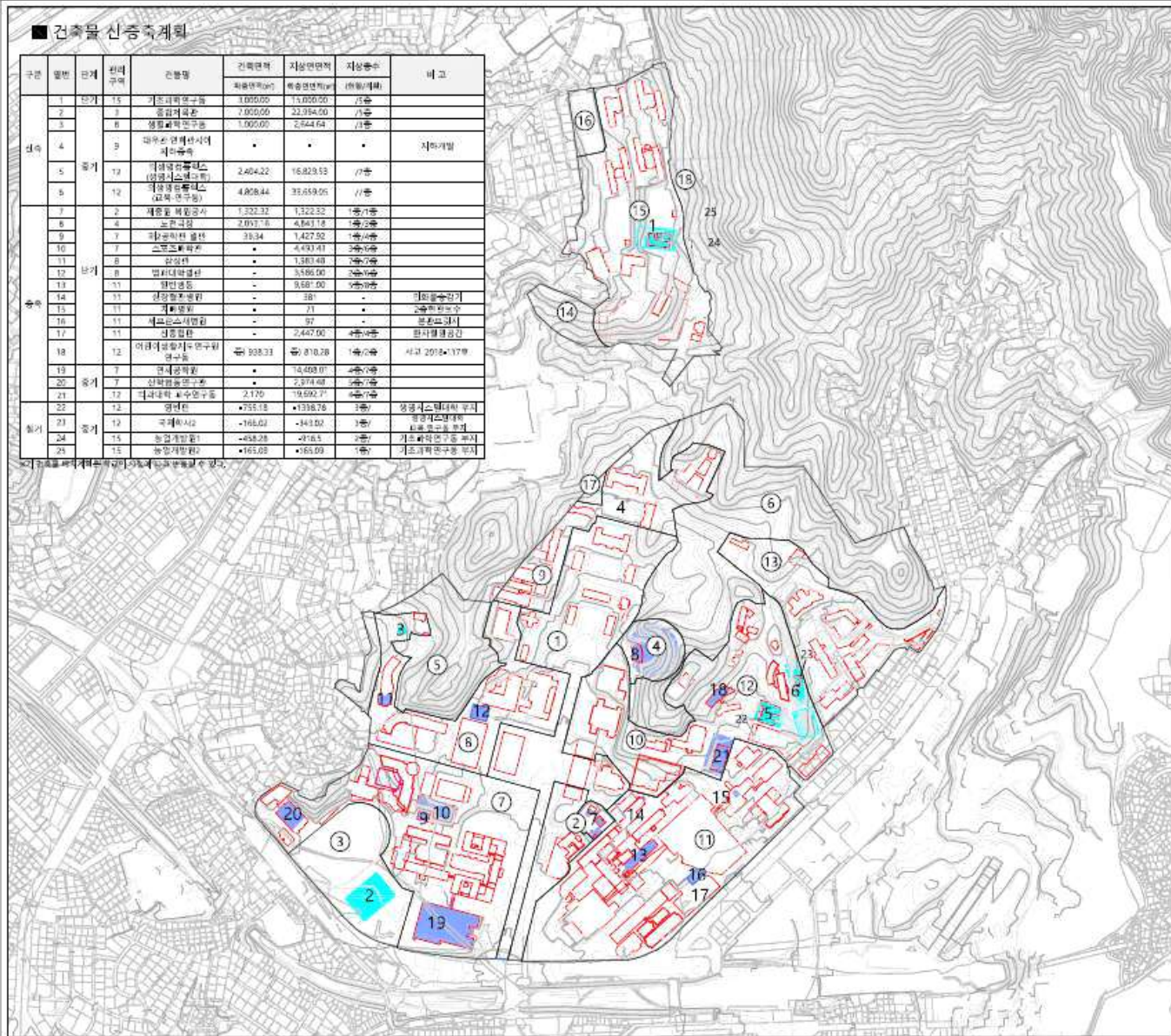
S = NONE



■ 건축물 신증축계획

구분	별칭	단계	건물명	건축면적		지상면적		지상층수	비고
				계획면적	확충면적	지상면적	확충면적		
신축	1	신기	15	기초과학연구동	3,000.00	15,000.00	5층		
	2	7	공학과학관	7,000.00	22,954.00	3층			
	3	8	생활과학연구동	1,000.00	2,644.64	3층			
	4	9	과우산 연세산사예 제1호숙	•	•	•		차이개발	
	5	12	의상당합숙빌딩 (합숙 시설개선)	2,404.22	16,829.53	7층			
증축	6	12	합숙합숙빌딩 (합숙 시설개선)	4,808.44	33,659.06	7층			
	7	2	세종실 배양공사	1,322.32	1,322.32	1층/1층			
	8	4	노후교실	2,032.78	4,841.18	1층/2층			
	9	7	과(공)학관 별관	28.34	1,427.92	1층/4층			
	10	7	스마트과학관	•	4,493.41	3층/3층			
	11	8	합숙빌	•	1,383.48	2층/7층			
	12	8	법리대학생관	•	3,596.00	2층/7층			
	13	11	합숙합숙빌	•	9,587.00	2층/7층			
	14	11	합숙합숙빌	•	98	•		합숙합숙빌	
	15	11	합숙합숙빌	•	23	•		합숙합숙빌	
	16	11	새로운도서관	•	97	•		분촌교차로	
	17	11	합숙합숙빌	•	2,447.00	4층/4층		합숙합숙빌	
	18	12	이대(이)대학기숙사연구동 연구동	938.33	810.28	1층/1층		사고 2014.17부	
	19	7	연세공학관	•	14,408.07	4층/7층			
	20	7	산학협력연구동	•	2,374.48	2층/7층			
	21	12	과(공)학관 4층연구동	2170	18,692.7	4층/7층			
	22	12	합숙빌	755.18	1338.28	1층/7		합숙합숙빌(대학) 단층연구동 증축	
23	12	국제회의실	166.02	1413.02	1층/7		합숙합숙빌(대학) 단층연구동 증축		
24	15	공학과학관	458.28	218.5	2층/7		기초과학연구동 북서		
25	15	합숙합숙빌	165.08	765.09	1층/7		기초과학연구동 북서		

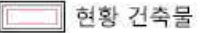
이 단계를 제외하고 계획면적이 1%에 미치지 못할 수 있음.



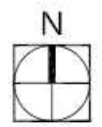
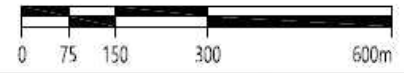
연세대학교 신촌캠퍼스
세부시설조성계획
결정(기정)

건축물배치도

■ 범례 (LEGEND)

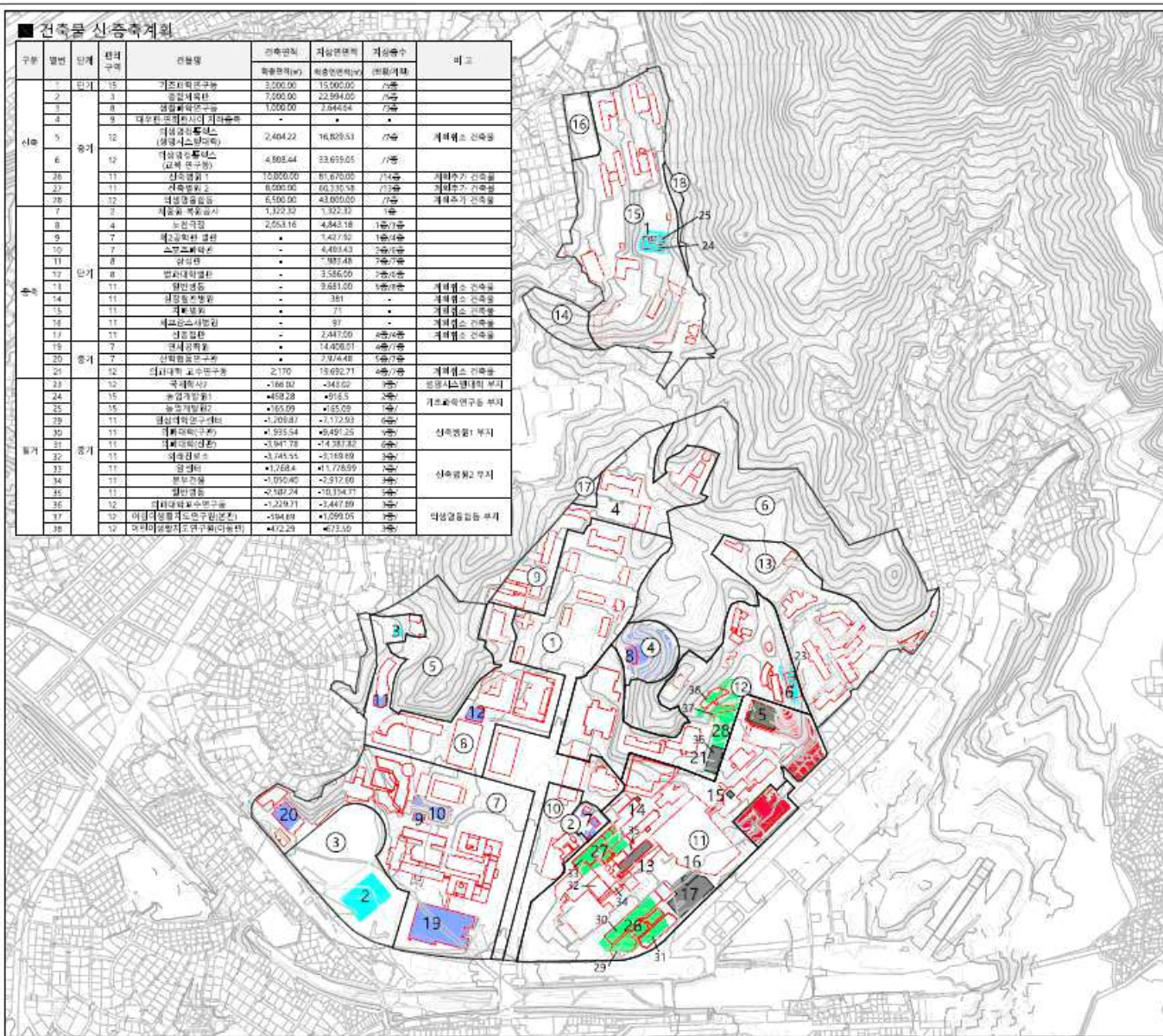
-  현행 건축물
-  신축예정 건축물
-  증축예정 건축물

S = 1:7,500



■ 건축물 신증축계획

구분	별번	단계	관리 구역	건물명	건축면적		지상면적	지상층수	비고
					확충면적(㎡)	확충면적(㎡)			
사후	1	단계	15	기초연구동	2,500.00	15,000.00	2층		
	2	1	8	생물실험동	7,000.00	22,994.00	3층		
	3	8	9	대우관	1,200.00	3,644.64	3층		
	4	9	12	지상교정동	-	-	-		
	5	중기	12	지상교정동	2,404.22	16,829.53	7층	계획형 신축물	
중기	6	12	지상교정동	4,808.44	33,659.05	7층			
	26	11	신축동	10,050.00	61,670.00	7층	계획추가 건축물		
	27	11	신축동	6,000.00	60,330.58	7층	계획추가 건축물		
	28	12	지상교정동	6,500.00	43,000.00	7층	계획추가 건축물		
	7	2	지상교정동	1,322.32	1,322.32	1층			
	8	4	노년복지관	2,053.16	4,843.18	1층/2층			
	9	7	스포츠관	-	1,427.92	1층/4층			
	10	7	스포츠관	-	4,401.43	2층/3층			
	11	8	입강관	-	1,987.48	2층/4층			
	중기	12	8	입강관	-	3,586.00	2층/3층		
13		11	입강관	-	9,681.00	3층/4층	계획형 신축물		
14		11	입강관	-	361	-	계획형 신축물		
15		11	입강관	-	77	-	계획형 신축물		
16		11	입강관	-	97	-	계획형 신축물		
17		11	입강관	-	2,447.00	4층/4층	계획형 신축물		
18		7	입강관	-	14,408.01	4층/7층			
20		7	입강관	-	2,324.48	5층/7층			
21		12	지상교정동	2,170	13,632.71	4층/4층	계획형 신축물		
중기		22	12	지상교정동	-186.92	-141.02	2층	방문시스템대리 부지	
	24	15	운동장	459.28	476.5	2층	기초연구동 부지		
	25	15	운동장	465.09	465.09	2층			
	29	11	입강관	-1,009.87	-1,172.93	2층			
	30	11	입강관	893.94	8497.25	2층	신축형1 부지		
	31	중기	11	입강관	-1,947.78	-4,387.82	2층		
	32	11	입강관	-1,645.55	-3,189.69	2층			
	33	11	입강관	176.84	1,172.69	2층	신축형2 부지		
	34	11	입강관	-1,050.40	-2,912.60	2층			
	35	11	입강관	-2,582.24	-10,194.71	2층			
중기	36	12	지상교정동	-1,229.71	-3,447.69	2층			
	37	12	지상교정동	-194.68	-1,099.05	2층	지상교정동 부지		
	38	12	지상교정동	472.29	473.50	2층			

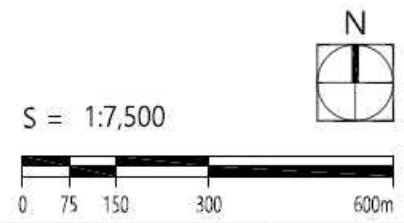


연세대학교 신촌캠퍼스
세부시설조성계획
결정(변경)

건축물배치도

■ 범례 (LEGEND)

- 현행 건축물
- 신축예정 건축물
- 증축예정 건축물
- 계획추가 건축물
- 계획취소 건축물
- 금회신축 건축물
- 금회철거 건축물

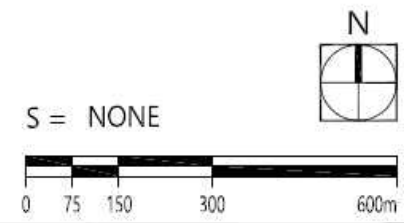


연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

기숙사배치계획도

범례 (LEGEND)

- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 계획 기숙사



■ 기숙사 현황 총괄표

현황 기숙사 개요							
구분	건물명	건축면적(m ²)	건축연면적(m ²)	계상층면적(m ²)	층수/기숙사 실용면적	수용인원	종료연
1	관악1관사	1,168.2	8,337.5	5,787.7	5/1, 20.36	436	-
2	관악2관사	1,377.0	8,375.4	5,556.2	5/1, 20.36	500	-
3	관악3관사	1,896.3	8,448.4	6,448.4	5/2, 18.27	264	-
4	관악4관사	1,705.9	8,087.0	7,770.23	6/1, 20.44	379	-
5	관악5관사	1,504.8	8,451.1	5,125.8	6/2, 21.70	178	-
6	관악6관사	1,508.2	8,372.1	5,377.8	5/2, 19.69	379	-
7	관악7관사	896.8	2,498.8	2,221.73	5/1, 15.00	231	-
8	관악8관사	1,820.9	23,900.8	11,071.87	7/4, 27.76	581	-
9	세종-연세관사	4,023.4	41,403.8	24,133.8	7/1, 27.61	920	-
합계						3,573	

■ 기숙사 계획 총괄표

계획 기숙사 개요							
구분	건물명	건축면적(m ²)	건축연면적(m ²)	계상층면적(m ²)	층수/기숙사 실용면적	수용인원	종료연
10	학생기숙사 A동	1,468.35	10,411.77	6,874.55	5/2, 19.98	426	서.2015~23
11	학생기숙사 C동	1,632.16	10,678.36	7,641.45	5/2, 19.38	772	서.2015~23
12	학생기숙사 D동	1,756.43	11,877.80	8,704.55	5/2, 19.58	563	서.2015~23
합계						1,761	-



연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

혁신성장구역 결정도

높이관리계획(완화)

구분	높이	비고
관리높이(최저)	71.40m	학교경계부 높이관리
관리높이(최고)	79.80m	지형적 특성 등 고려
완화높이	52.00m	자연경관지구(+28m) 이상
계획높이	80.00m	

단면도

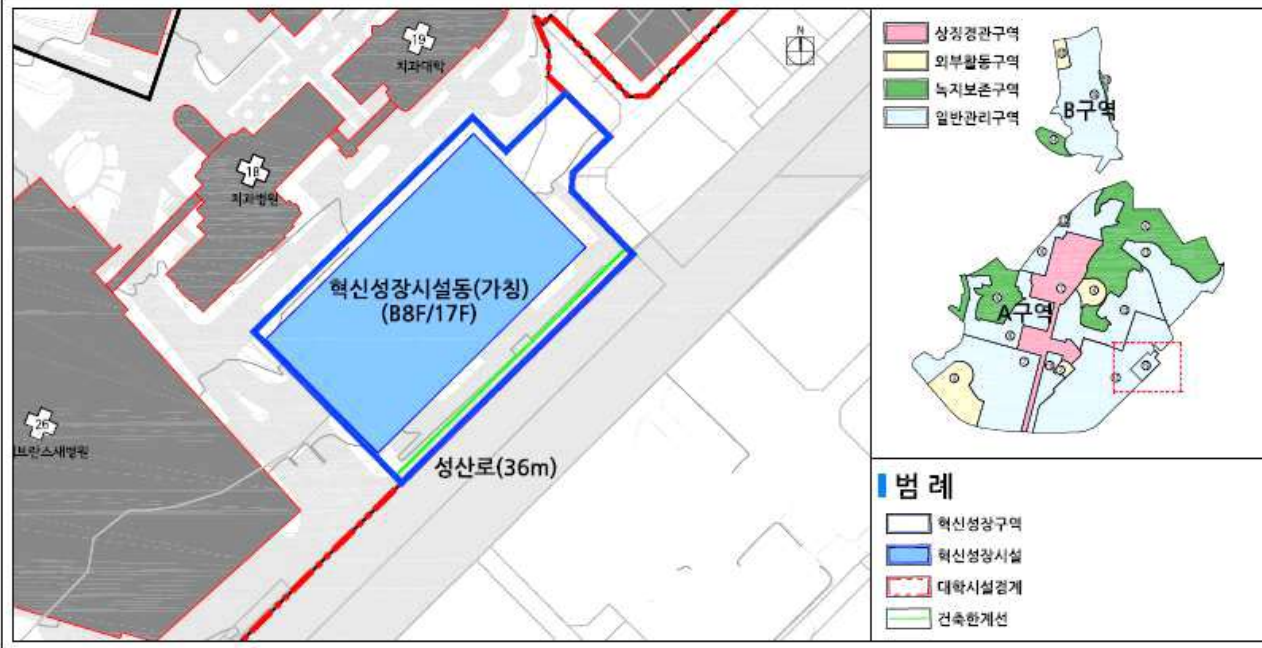


밀도이전계획(완화)

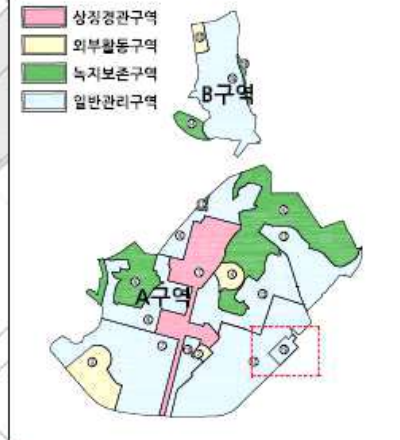
구분	이전면적(m²)	비고
녹지보존구역	63,243.86	비모름 1등급지 면적: 99,777m² 비모름 1등급지 용적률: 155.52% 이전가능면적: 99,777m² x 155.52% = 155,172m²
합계	63,243.86	-



건축물 배치도



구역구분도



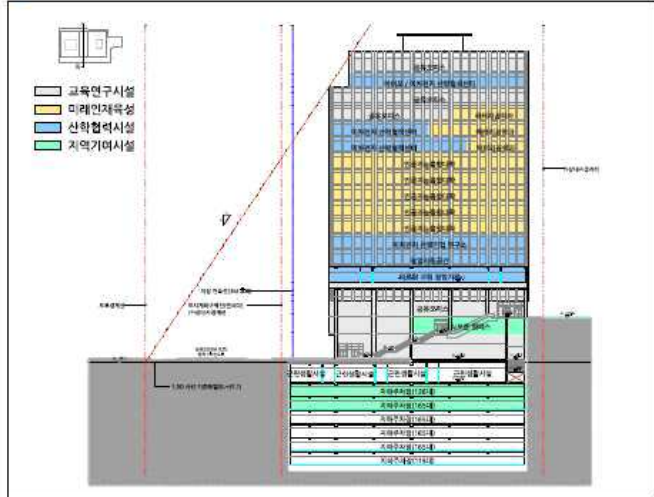
범례

- 혁신성장구역
- 혁신성장시설
- 대학시설경계
- 건축한계선

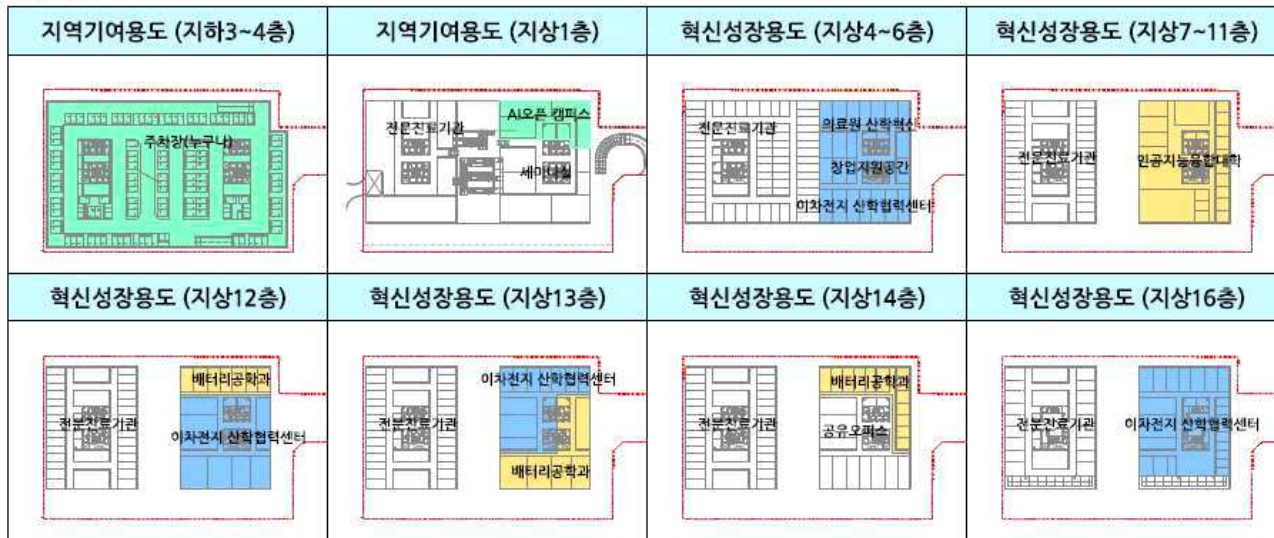
혁신성장시설 건축물 조서

구분	구역	건축면적(m²)	연면적(m²)	높이 / 층수	비고
혁신 성장 시설 (신축)	㉞	4,704.90	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 건축연면적: 108,653.70 - 기준연면적: 0.00 - 완화연면적: 63,243.86 - 지상층면적: 63,243.86 	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 기준: - ◎ 완화: 최대+80m이하 	<혁신성장기능> ① 산화력신: 기술지구, 바이오, 이차전지 (15.13% 이상) ② 미래인재육성: 첨단분야 (17.68% 이상) ※ 인공지능융합대학, 배터리공학과 ③ 지역기여: 공유주차장, AI오픈캠퍼스 (12,647.87㎡ 이상, 20.00% 이상) ※ 지하3층~4층, 지상1층 ※ 계획설명서에 혁신성장기능별 세부용도 계획, 건축물 배치 및 외부 공간계획, 운영계획, 시설 개방계획 포함
			<ul style="list-style-type: none"> ◎ 완화연면적: 63,243.86 - 비모름1등급 이전: 63,243.86 	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 완화 - 시설경계 반대편 도로 기준 1.5D사선 적용 - 상업시설 연결지 1.5D사선 배제 	

단면도



평면도



층별개요(혁신성장시설등)

층별구분	세부용도	연면적(㎡)	비고
17층	공유로프스	3,251.76	교육연구시설, 전문실험공간
16층	이차전지 산학협력센터	3,299.04	산학협력시설, 전문실험공간
15층	공유로프스	3,710.52	교육연구시설, 전문실험공간
14층	배터리공학대	3,710.52	미래인재육성시설, 교육연구시설, 전문실험공간
13층	이차전지 산학협력센터(배터리공학대)	3,710.52	산학협력시설, 미래인재육성시설, 전문실험공간
12층	이차전지 산학협력센터(배터리공학대)	3,710.52	산학협력시설, 미래인재육성시설, 전문실험공간
11층	인공지능융합대학	3,710.52	미래인재육성시설, 전문실험공간
10층	인공지능융합대학	3,710.52	미래인재육성시설, 전문실험공간
9층	인공지능융합대학	3,710.52	미래인재육성시설, 전문실험공간
8층	인공지능융합대학	3,710.52	미래인재육성시설, 전문실험공간
7층	인공지능융합대학	3,710.52	미래인재육성시설, 전문실험공간
6층	이차전지 산학기반 연구소	3,710.52	산학협력시설, 전문실험공간
5층	창립지원공간	3,710.52	산학협력시설, 전문실험공간
4층	의료원 산학혁신	4,659.96	산학협력시설, 전문실험공간
3층	교육연구시설	3,710.52	교육연구시설, 전문실험공간
2층	교육연구시설	3,745.57	교육연구시설, 전문실험공간
1층	교육연구시설 / 시오온 캠퍼스	3,761.29	지역기여시설, 교육연구시설, 전문실험공간
지하층 연면적		63,243.86	
GF	편의	3,501.55	교육연구시설, 전문실험공간
지하2층	안전생활시설	5,862.27	교육연구시설, 전문실험공간, 공용시설
지하3층	공용주차장	5,867.22	지역기여시설
지하4층	공용주차장	6,143.43	지역기여시설
지하5층	주차장	5,143.43	공용시설
지하6층	주차장	6,143.43	공용시설
지하7층	주차장	5,144.43	공용시설
지하8층	주차장/기계장기실	6,066.05	공용시설
지하층 연면적		45,409.84	
전체 연면적		106,653.70	

연세대학교 신촌캠퍼스 세부시설조성계획 결정(변경)

혁신성장계획 구상 (혁신성장 및 지역기여용도 계획)

구분	세부용도	연면적(㎡)	해당층수
산학협력시설	이차전지, 바이오, 의료시설, 산학협력	7,713.20	지상4,6층 지상12,13,16층
창업지원 시설	교원 창업기업, 투자유치제공	1,855.26	지상5층
미래인재육성시설	인공지능융합대학, 배터리공학대	11,185.90	지상7~14층
합계	-	20,754.36	

구분	세부용도	연면적(㎡)	해당층수
공용주차장	시세 대비 저렴한 공용주차장	12,030.65	지하3,4층
시오온 캠퍼스	주민 대상 시오온츠 제공	617.22	지상1층
합계	-	12,647.87	

구분	연면적(㎡)	비율	해당층수
혁신성장시설	20,754.36	32.81%	지상4~14, 16층
지역기여시설	12,647.87	20.00%	지하3,4층, 지상1층
교육연구시설	41,872.28	47.19%	지상1~17층
합계(지상층연면적)	63,243.86	100.00%	

* 지역기여시설 지하3,4층 포함

7. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- “도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안”은 연세대학교의 미래인재 육성을 위한 대학 내 혁신기능 도입(혁신성장시설), 부족한 교사시설의 확충(교육연구시설) 및 장래 신축계획(신축병원1, 신축병원2, 의생명융합동) 반영을 위해 자연경관지구 내 높이 완화를 포함한 구역계획·밀도계획·높이계획 등을 결정(변경)하고자 제출된 것임
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항1)에 따른 도시관리계획의 결정과 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조2)에 따른 대학 세부시설조성계획을 수립(변경)하기 위해 국토계획법 제28조3) 및 같은 법 시행령 제22조4)에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '26.5.26. 시장이 제출하여 '26.5.27. 우리 위원회에 회부된 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 지구단위계획구역)을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 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) ②다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 **중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정**해야 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 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
- 바. 학교중 대학**

< 대상지 전경사진 >



구 분	내 용
위 치	· 서대문구 신촌동 134번지 일대
학 생 수	· 36,833명(2025년 재적 기준)
캠퍼스면적(m ²)	· (A구역) 756,062.4m ² (87.63%) / (B구역) 106,705m ² (12.37%)
건축물 현황	· (A구역) 99개동(연면적: 805,968.5m ²) · (B구역) 17개동(연면적: 63,189.6m ²)

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 연세대학교는 서대문구 신촌동 134번지 일대로 총면적 862,767.4m² (A구역 756,062.4m², B구역 106,705.0m²)이며 용도지역은 제1종일반주거지역(자연경관지구), 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 구성되어 있음

- A구역의 상당 부분은 자연경관지구(364,130.2 m^2) 및 비오톱 1등급지(99,777 m^2)로서 배후 산지(안산)의 자연경관보전이 필요한 지역이며 신촌역세권 및 연세로와 인접해 산·학·연 협력 거점으로서의 입지적 잠재력 또한 큰 지역임

“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 첨단(신기술)분야 미래인재 육성 및 산·학·연 협력활성화를 위한 대학 내 혁신성장구역을 신설하고 교육연구시설 확충을 위한 자연경관지구내 높이 완화 및 장래 신축계획(신축병원1, 신축병원2, 의생명융합동)과 의생명컴플렉스(신축), 일반병동·심혈관병원·치과병원·세브란스새병원·신중합관(증축) 계획 취소 사항을 반영하여 세부시설조성계획을 결정(변경) 하고자 하는 사항임

< 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

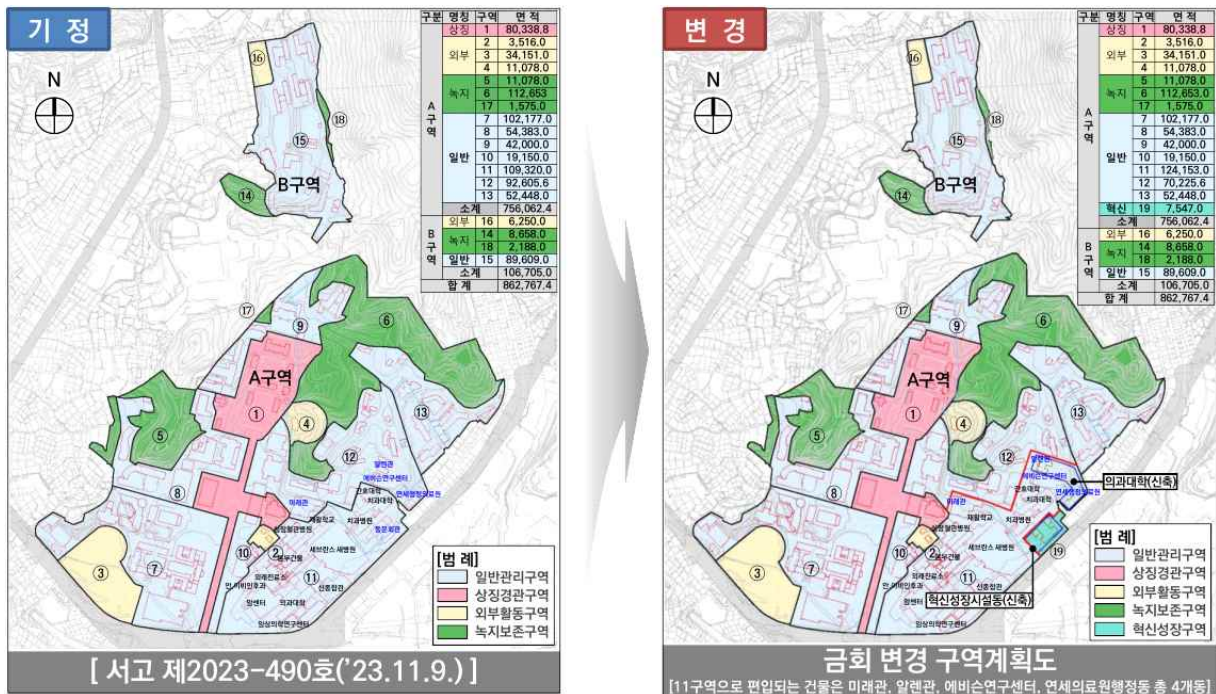
계 획 사 항		시설별 세부 변경사항		세부 검토내용
세부 시설 조성 계획	구역계획	일반관리구역	· 교육연구시설의 증·개축이 가능한 대학 내 생활중심구역 - 일반관리구역 11,12구역 경계조정	1)
		혁신성장구역	· 건물 단위의 혁신성장기능 도입을 지원하기 위한 구역 - 혁신성장구역 19구역 신설(11구역에서 분할)	
	밀도계획	· 건폐율, 구역별 관리 용적률 계획 및 용적률 이전 - 11구역 관리용적률 310% → 400% 완화 - 19구역 관리용적률 0% → 838% 완화(비오톱1등급지 용적률 이전)	2)	
	높이계획	· 대학 경계부와 지형특성 고려, 최고높이 관리 - 11구역 일부(1종, 자연경관지구) 관리높이 28m이하→45m이하 - 19구역 일부(1종, 자연경관지구) 관리높이 80m이하(혁신성장시설에 한함)	3)	
	혁신성장 계획	· 혁신성장구역(시설)에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리 - 혁신성장시설동(금회신축) : 혁신성장시설 지정(지상층 연면적 50%이상 혁신성장용도 도입)	4)	
	입지특성 계획	· 대학 경계부 가로환경 및 경관관리 - 혁신성장시설 도입시 학교 경계부 1.5D 사선제한 적용기준 완화	5)	

계 획 사 항		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
건축배치 계획	· 건축현황 및 향후 계획을 표기하여 대학 전체 건축물 관리 - 신축계획 변경: 혁신성장시설(금회신축), 의과대학(금회신축) - 신축계획 추가: 신축병원1, 신축병원2, 의생명융합동(증기) - 증축계획 삭제: 의생명컴플렉스·일반병동·심혈관병원·치과병원 등	6)	
지역상생 계획	· 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위해 지역커뮤니티 강화 방안 마련	7)	
그린캠퍼스 계획	· 친환경계획을 수립하여 에너지 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리 - 제로에너지빌딩(ZEB): 5등급 이상 적용계획(지열·태양광)	8)	

1) 구역계획

- 이번 의견청취안은 종전 18개 구역으로 운영되는 캠퍼스를 대학 세부 시설 조성계획 수립·운영기준⁵⁾(이하, “운영기준”)에 부합하도록 ① 19구역(혁신성장구역) 신설과 ② 11구역·12구역 간 경계 조정을 통해 의료원·의과대학·의료관련 행정동 등을 11구역으로 통합·관리하고자 하는 사항임

< 세부시설조성계획: 구역계획 >



5) 서울특별시 도시공간본부, 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, ①일반관리구역 ②상징경관구역 ③외부활동구역 ④녹지보존구역 ⑤혁신성장구역으로 세분됨

- 종전 11구역 내에 산재되어 있던 의료시설을 단일 클러스터로 재편 (109,320.0 m^2 →124,153.0 m^2)하고, 12구역에서 22,380 m^2 를 분할하여 일부는 11구역으로 편입, 나머지 7,547 m^2 는 19구역(혁신성장구역)으로 신설한 것은 현행 기준에서 규정하고 있는 “외부동선 연계가 잦은 대학병원·의과대학 구분”⁶⁾ 원칙 및 “혁신성장구역의 대중교통 이용이 편리한 대학시설 경계부 입지 권장”⁷⁾ 원칙에 부합하는 것으로 판단됨
- 다만, 19구역(혁신성장구역)이 자연경관지구 내에 신설되고 해당 구역의 면적(7,547 m^2)이 전체 캠퍼스 대비 약 0.87%에 불과한 소규모임에도 불구하고 용적률 838%, 높이 80m의 고밀·고층 개발을 계획하고 있다는 점을 고려할 때 향후 도시계획위원회 심의 과정에서 주변 자연경관 및 가로환경과의 조화에 대한 충분한 검토가 이루어질 필요가 있다 할 것임

2) 밀도(건폐율, 용적률)계획

- 대학 전체의 관리 건폐율은 기정 34.0%에서 변경 후 32.2%(▽1.8%)로 하향되는 한편 관리 용적률은 기정 140.4%에서 변경 후 150.0%(△9.6%)로 상향되는 것으로 평면적 개발 강도는 완화하면서 입체적 토지이용 효율은 제고하는 방향으로 설정됨
- 구역별로는 11구역(일반관리구역)의 관리용적률을 310%에서 400%로

6) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.6

2-3-4. 단과대학 등 단위의 클러스터

- (1) 단과대학 단위의 형성된 클러스터를 감안하여 구분
- (2) 대학부속 초·중·고교의 구분(특별한 경우가 아닌 경우 일반관리구역으로 관리)
- (3) **외부동선 연계가 잦은 대학병원, 의과대학 구분**
- (4) 유사기능(용도)의 건축물, 시설물 등은 클러스터 단위로 구분

7) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.16

8-2-5. 혁신성장구역(시설) 세부관리기준

- (2) (입지계획) **혁신성장구역(시설)은 대중교통이용이 편리한 대학시설 경계부에 입지를 권장**하나, 접근성 개선을 위한 동선계획 수립 등을 통해 혁신성장 기능이 필요한 곳에 설치할 수 있다.

상향하고 신설되는 19구역(혁신성장구역)의 관리 용적률을 838%로 설정하였으며, 이는 운영기준⁸⁾에 따라 1~6구역의 용적률을 이전받아 11구역 용적률을 400%까지 적용하고 혁신성장구역은 도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률 적용계획을 완화⁹⁾ 할 수 있도록 계획한 것임

- 19구역의 838% 용적률은 6구역(녹지보존구역, 비오톱1등급지)으로부터 63,243.9m²의 연면적을 이전받아 설정된 것으로 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설)에 한하여 이전이 가능함
- 다만, 일반관리구역의 용적률 상한(400%)을 두 배 이상 초과하는 838%의 고밀 계획이 자연경관지구 내에서 적용되는 사례로서 향후 혁신성장기능 비율(현 52.81%)이 운영단계에서도 지속적으로 유지·관리될 수 있는 모니터링 체계 마련 및 용적률 이전이 인접 녹지보존구역의 보존 기능을 저해하지 않도록 하는 사후관리 방안이 함께 마련될 필요가 있다 할 것임

8) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.7

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

구 분	용적률의 사용	용적률 이전 *주1
일반관리구역	○(허용)	◎
혁신성장구역	○(허용)	◎
상징경관구역	△(제한적 허용)	●
외부활동구역	△(제한적 허용)	●
녹지보존구역	X(불가)	●(공원, 도시자연공원구역 제외)

*주1) 용적률 이전 : 상징관리구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 유지·보존에 따라 발생하는 해당 구역의 여유 용적률을 일반관리구역 또는 혁신성장구역으로 이전 가능

- 여유 용적률을 줄 수 있는 구역
- ◎ 여유 용적률을 받을 수 있는 구역

9) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.17

8-2-6. **혁신성장구역(시설)은 대학과 지역의 혁신성장 도모를 위한 계획으로서 도시계획위원회심의를 거쳐 4-2-1.학교 경계부 높이계획, 3-2. 용적률 적용계획을 완화할 수 있다.**

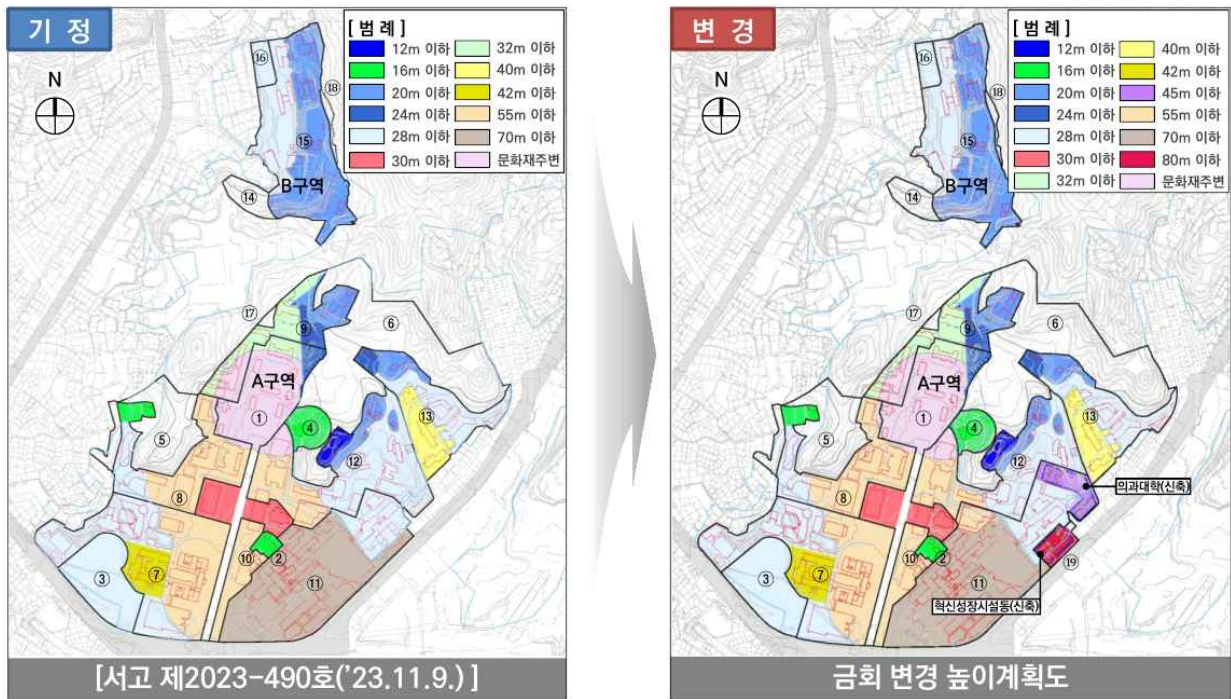
(2) 용적률 완화

- (용적률 적용) 혁신성장구역은 관련 기준에 따라 이전·완화 받아 계획 하는 최대 용적률을 관리용적률로 할 수 있다.
- (용적률 이전) **혁신성장구역(시설)에 한하여 비오톱1등급지 용적률** 또는 일반관리구역 여유용적률을 **이전 받아 계획 할 수 있다.** 단, 혁신성장구역 내 이전 용적률 및 완화용적률은 혁신성장시설에 한하여 적용한다.

3) 높이계획

- 이번 의견청취안의 높이계획은 ①11구역 일부(신축 의과대학에 한함)에 대해 최대 28m 이하에서 최대 45m 이하로 ②19구역(혁신성장시설에 한함)에 대해 최대 80m 이하로 관리하고자 하는 사항임

< 세부시설조성계획 높이계획 >



- 종전 자연경관지구 내 도시계획시설(학교 포함)의 높이는 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 원칙적으로 28m(7층) 이하로 관리되었으나 서울시는 2022년 12월 「자연경관지구 내 도시계획시설 높이관리 개선 방안」¹⁰⁾을 통해 조례상 28m 상한 규정을 삭제하고 도시관리계획 결정(변경) 시 관련 위원회 심의를 거쳐 사안별로 추가 완화를 허용하도록 제도를 정비한 바 있음
- 이번 의견청취안의 높이계획은 서울시의 높이관리 개선 방안과 운영기준¹¹⁾

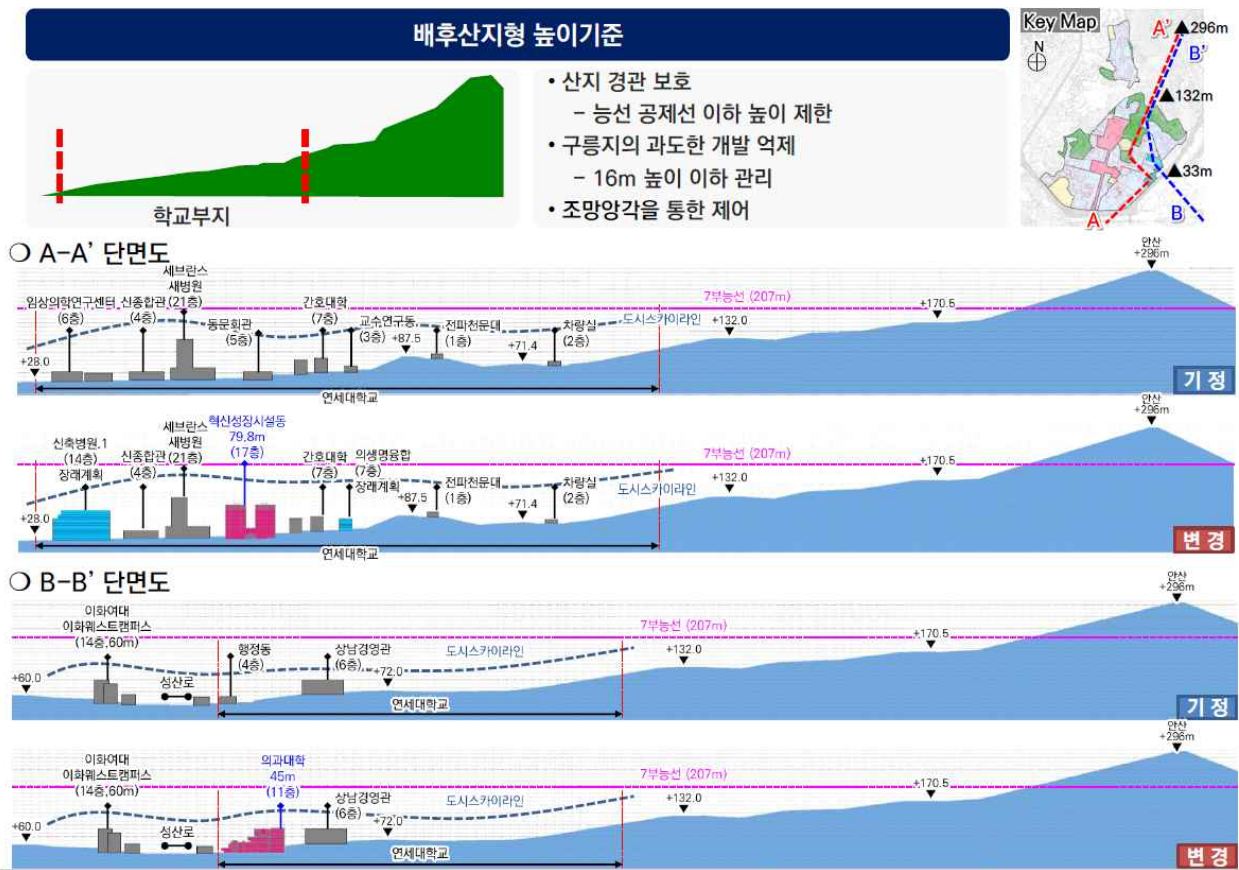
10) 「자연경관지구 내 도시계획시설 높이관리 개선 방안」(도시계획국 시설계획과-29999, 2022.12.29)

11) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.17

8-2-6. 혁신성장구역(시설)은 대학과 지역의 혁신성장 도모를 위한 계획으로서 도시계획위원회심의를 거쳐 4-2-1.학교

에 따라 11구역 의과대학 45m 완화는 신축병원1·2 계획과 연계한 의료·연구·교육 클러스터 조성 및 분산된 의과대학 교사시설(강의실·실습실·연구실·교수실)의 집약·확충을 위한 사항으로, 19구역 80m 완화는 동 운영기준에 따른 “도로 반대편 경계 기준 1.5D 사선 적용” 또는 심의를 통한 사선제한 배제 규정에 근거를 두고 있음

< 내부능선 경관보호 높이기준 >



- 서울시 방침상 추가 완화의 전제조건인 ①경관 보호에 지장이 없을 것, ②건폐율 완화 우선 검토 후 필요시 높이 완화 적용, ③조망축 확보 및 인접부지 조화 등을 고려할 때, 제출된 단면도(A-A',B-B') 및 8개 조망

경계부 높이계획, 3-2. 용적을 적용계획을 완화할 수 있다.

(1) 높이완화

- 학교경계부에 혁신성장시설 입지 시 '학교 경계부 기준 1.5D 사선 적용' 기준을 '도로 반대편 경계 기준 1.5D 사선 적용'으로 완화 또는 입지특성을 고려하여 적용을 배제할 수도 있다.
단, 주변지역 맥락 고려 심의를 통해 높이완화 가능하며 완화높이는 구역별 최고높이 이내로 적용 가능하다.

점 시뮬레이션 검토 결과 배후 안산의 7부 능선 이하로 계획되고 주요 조망점에서의 경관 영향이 미미한 수준으로 분석되어 방침상 전제조건을 충족하는 것으로 판단됨

- 다만, 자연경관지구 내 혁신성장시설 높이 완화 선례인 고려대(10층), 성균관대(52m), 이화여대(51m) 등 타 대학 사례와 비교할 때 19구역의 80m 완화는 현저히 높은 수준으로 향후 도시계획위원회 심의 과정에서 동일 운영기준을 적용받는 타 대학과의 형평성 및 건축물 입면 디자인·가로변 위압감 저감 방안 등이 주변 경관과 실질적으로 조화를 이루는지에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 판단됨

4) 혁신성장계획

- 19구역(혁신성장시설동) 내 혁신성장기능은 지상연면적 대비 총 52.81%로 계획되어 있으며 세부적으로는 ①미래인재육성 17.68%(11,185.90㎡, 첨단분야 학과 신·증설), ②산학혁신 15.13%(9,568.46㎡, 창업지원 및 바이오·이차전지 분야 산학협력), ③지역기여 20.00%(12,647.87㎡, AI오픈캠퍼스 및 공유주차장)로 구성되어 있음
- 이는 운영기준¹²⁾의 “혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50% 이상 확보” 원칙을 충족(52.81%)하고 산학혁신·미래인재육성 기능 합계(32.81%) 또한 동 기준에서 권장하는 30% 이상 수준을 확보하고 있음
- 다만, 현재 계획상 혁신성장기능의 의무비율(50%)을 단 2.81% 초과

12) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.16

8-2-5. 혁신성장구역(시설) 세부관리기준

(1) (용도계획) **혁신성장구역(시설)내 혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50%이상 확보하고, 산학혁신 및 미래인재육성 기능은 전체 지상연면적 기준 30%이상 확보를 원칙으로 한다.** 단, 교사시설(강의실, 기숙사 등)의 확충이 필요한 대학은 도시계획위원회 심의를 통해 혁신성장기능을 건물단위 연면적 기준 3분의 1이상으로 확보할 수 있다. 부득이 지하에 설치하는 지역기여시설은 설치 연면적의 30%이내 만 인정하되, 지하에 설치해도 이용에 지장이 없는 시설의 경우 설치 연면적 전체를 인정할 수도 있다.

- (혁신성장구역) **혁신성장시설만 건물 단위 지상연면적의 50%이상 혁신성장기능을 도입하되, 구역 전체는 전체 지상연면적의 50%이상 혁신성장 기능을 도입한다.**

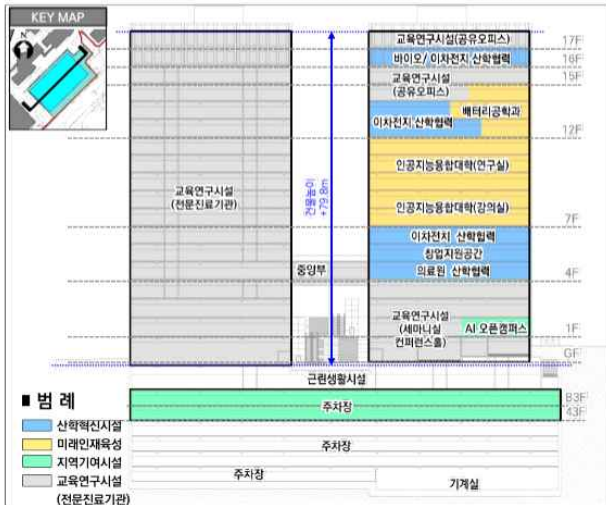
한 52.81%에 그쳐 향후 운영과정에서 의무비율 미달 위험이 상존하는 점, 지역기여 기능(20.00%) 중 상당 부분이 공유주차장(12,030.65 m²)으로 구성되어 있어 본래 취지인 산·학·연 협력 및 지역기여와의 정합성에 대한 검토가 필요한 점, 용도별 면적 변경 시의 사후관리 절차를 명확히 할 필요가 있다는 점 등은 보완이 요구된다 할 것임

< 세부시설조성계획 : 혁신성장계획 >

구분	혁신성장기능								교육연구시설 면적(m ²)	지상층연면적 면적(m ²)
	미래인재육성		산학혁신		지역기여		합계			
혁신성장 시설동	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
	11,185.90	17.68	9,568.46	15.13	*12,647.87	20.00	33,402.23 (지하3,4층포함)	52.81	41,872.28	63,243.86
	20,754.36 (32.81)				[12,030.65]					

※ 지역기여시설
- 지상 : 617.22m² (AI오픈캠퍼스) - 지하3,4층 : *12,030.65m² (주차장)

■ 시설별 세부용도 계획



구분	분류	세부용도	비고
미래 인재 육성	첨단 (신기술) 분야	· 첨단분야 학과 증설 - 강의실, 연구실, 실험실, 교수실 · AI·반도체·모빌리티·배터리 등 차세대 산업분야 융합형 인재 양성	(학부) 컴퓨터과학과, 인공지능학과 인공지능시스템학과 배터리공학과
산학 혁신	창업지원	· 창업활동 지원 및 창업기업 성장 촉진 · 기업파트너와 교류 강화	창업지원실, 투자라운지, co-working 공간 산학협력기업 연구소 Wet-lab, Dry-lab 이차전지 산학협력센터
	바이오 산학협력	· 의료기술 사업화와 바이오 헬스 빅데이터 축적	
	이차전지	· 수명진단클리닉, 실무형 인재 양성	
지역 기여	지역 사회 연계	· 지역주민 누구나 이용할수 있는 AI오픈 캠퍼스 · 공유 주차장	AI오픈캠퍼스 상권활성화 위한 주차장 제공

5) 입지특성계획

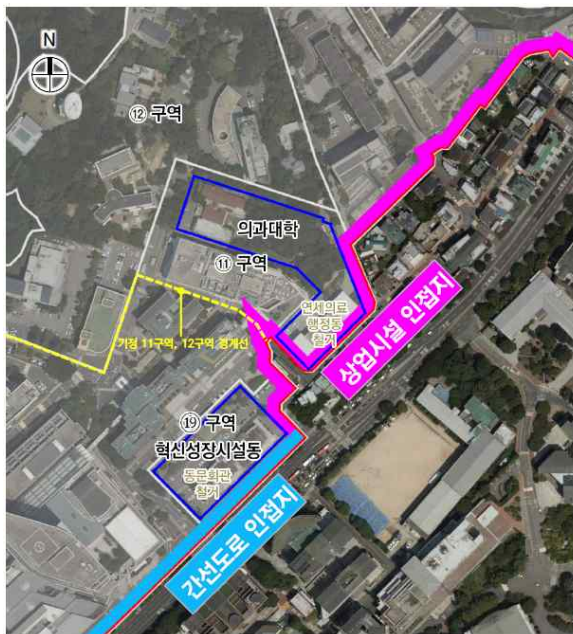
- 이번 의견청취안의 입지특성계획 변경은 19구역(혁신성장시설동) 신축에 따른 학교 경계부 높이 관리기준의 조정에 관한 사항으로 11구역·12구역 경계조정에 따른 입지특성계획은 변경 없음
- 혁신성장시설(19구역)은 성산로(36m)에 직접 연결하는 간선도로 연결지에 해당하며 관련 운영기준¹³⁾에 따라 학교 경계로부터 '1.5D 사선 적

13) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.17

8-2-6. 혁신성장구역(시설)은 대학과 지역의 혁신성장 도모를 위한 계획으로서 도시계획위원회심의를 거쳐 4-2-1. 학교 경계부 높이계획, 3-2. 용적을 적용계획을 완화할 수 있다.

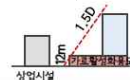
용' 규정을 '도로 반대편 경계 기준 1.5D 사선 적용'으로 완화하고 상업 시설 연접 부분에 대해서는 입지 특성을 고려하여 1.5D 사선 제한을 일부 배제한 것으로 혁신성장시설의 경계부 입지 특성을 반영하여 해당 기준이 명시적으로 허용하고 있는 완화 규정을 적용한 것은 타당하다고 판단됨

< 세부시설조성계획 : 입지특성계획 >



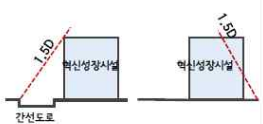
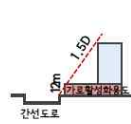
○ 12구역 → 11구역 입지시설 및 입지특성

기정	변경
○ 연세의료행정동	○ 의과대학 (금회신축)
○ 경계로부터 1.5D 사선제한 (가로활성화용도 3층이하시 완화 가능)	○ 경계로부터 1.5D 사선제한 (가로활성화용도 3층이하시 완화 가능)



○ 11구역 → 19구역 입지시설 및 입지특성

기정	변경
○ 동문회관	○ 혁신성장시설동 (금회신축)
○ 경계로부터 1.5D 사선제한 (가로활성화용도 3층이하시 완화 가능)	○ 경계로부터 1.5D 사선제한 (가로활성화용도 3층이하시 완화 가능)
	○ 도로반대편 기준 1.5D사선 완화 및 일부 적용 배제



- 다만, 운영기준상 완화 규정 적용 자체는 타당하나 1.5D 사선제한의 “도로 반대편 경계 기준” 완화 및 상업시설 연접 부분 배제는 도시계획 위원회 심의를 통해 최종 결정되는 사항인 만큼 심의 과정에서 주변 가로환경 및 인접 필지와의 조화 등 완화 범위의 적정성에 대한 종합적인 검토가 필요할 것으로 판단됨
- 또한 19구역은 도로와 신축 건물 사이에 13.8m의 이격거리를 확보하

(1) 높이완화

- 학교경계부에 혁신성장시설 입지 시 '학교 경계부 기준 1.5D 사선 적용' 기준을 '도로 반대편 경계 기준 1.5D 사선 적용'으로 완화 또는 입지특성을 고려하여 적용을 배제할 수도 있다.
단, 주변지역 맥락 고려 심의를 통해 높이완화 가능하며 완화높이는 구역별 최고높이 이내로 적용 가능하다.

고 두 동 사이 18.2m의 동간 이격 및 저층부 필로티 구조를 통해 공간적 개방감을 확보하고자 한 점은 운영기준¹⁴⁾의 경계부 관리 방향에는 부합하나 혁신성장시설에 대한 높이 완화로 각 동의 최고 높이가 79.8m에 달하는 고층 건축물이 36m 폭원의 성산로에 연접하여 신축되는 바 계획된 개방감 확보 방안이 실제 가로환경에서 중압감과 차폐감을 충분히 완화할 수 있는지에 대해서는 추가적인 검토가 필요하다고 할 것임

< 혁신성장시설 시뮬레이션 >



6) 건축물 신·증축계획

- 이번 의견청취안에 따른 주요 건축계획은 ①혁신성장시설동(가칭, 19구역) 신축, ②의과대학 신축(11구역), ③신축병원1·신축병원2·의생명융합동 신축(장래, 11구역)이며 종전 계획에 포함되어 있던 ⑤의생명컴플렉스(생명시스템대학) 신축, ⑥일반병동·심장혈관병원·치과병원·세브란스새병원·신중합관·의과대학 교수연구동 증축은 취소하는 사항임

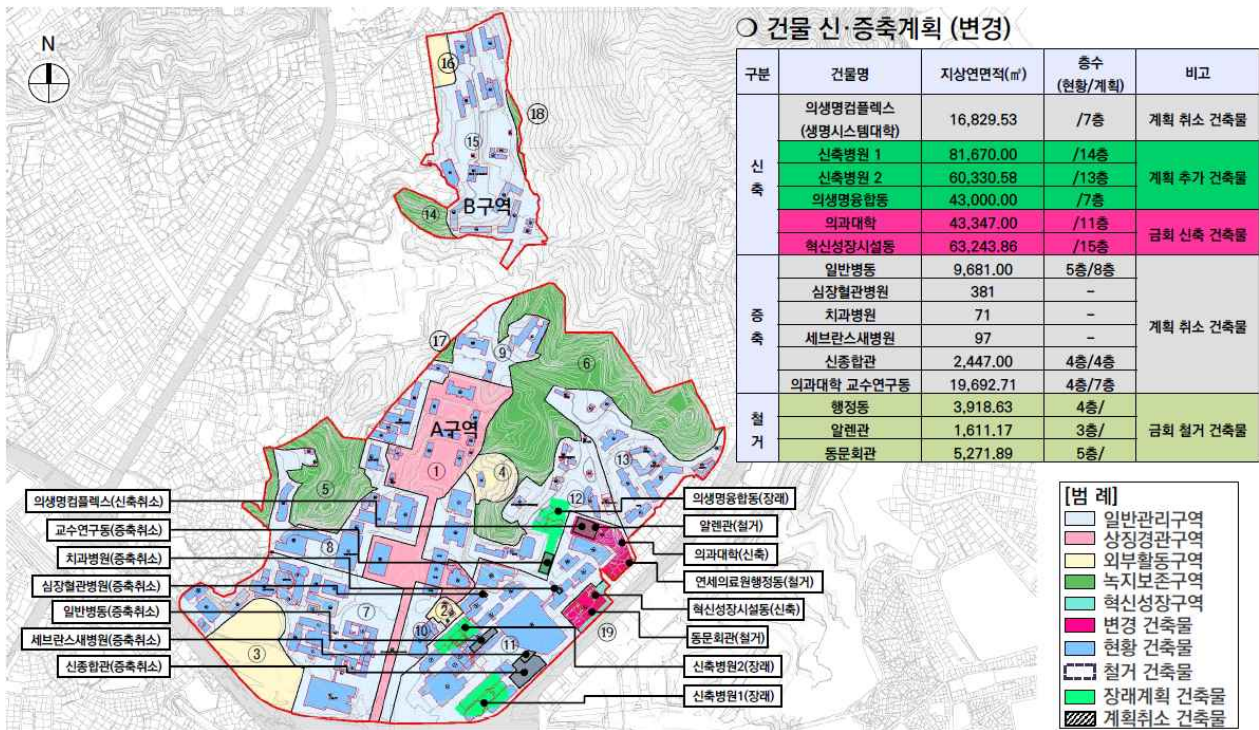
14) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(2025.7), p.12

5-2-1. 학교 경계부

(3) 대학 경계부는 도시경관 연속성 유지 및 중압감과 차폐감을 완화하기 위하여 건축물 전면 폭을 50m 이하로 계획하여야 하며, 불가피한 경우 최대 75m를 허용하되 늘어난 입면적의 1/2를 지상부에 개구부 등으로 확보하여 개방감을 부여하여야 한다. 단, 경사지, 절개지 등 지형여건으로 개구부 형성이 어려울 경우 입면분절 등을 통해 최대한 중압감과 차폐감을 완화하여야 한다.

- 종전의 분산된 의료시설 증축계획을 신축병원1·신축병원2·의생명융합동 등 통합 계획으로 변경한 것은 의료원 중기 마스터플랜의 일관성 및 의 생명 융복합 클러스터 조성 취지에 부합하는 것으로 판단됨
- 다만, 다수의 종전 증축계획이 취소·통합되는 만큼 공사 단계별 추진 일정 및 캠퍼스 운영에 미치는 영향 및 기존 건축물 철거·이전 시 발생하는 폐기물·소음·교통 영향에 대한 단계별 저감 대책이 구체적으로 마련 될 필요가 있다 하겠음

< 건축배치계획 >



7) 지역상생계획

- 연세대학교는 혁신성장시설동 내 지역기여시설로 ①AI오픈캠퍼스(지상 1층, 617.22㎡) 및 ②공유주차장(지하 3~4층, 12,030.65㎡)을 계획하여 총 12,647.87㎡(지상연면적 대비 20.00%)를 지역과 공유·상생하고자 하는 사항임

- AI오픈캠퍼스 운영계획은 지역 내 초·중·고등학생 및 일반 주민을 대상으로 주기적인 AI 관련 무료 강의 및 세미나를 제공하고 공유주차장은 인근 상권 활성화를 위해 민영주차장 시세 대비 저렴한 요금으로 앱을 통해 운영하고자 하나 AI오픈캠퍼스의 세부 운영계획(운영주체·시간·강좌 빈도 등)과 공유주차장의 요금 기준 및 상권 연계 방안이 아직 구체화되지 않은 점은 보완이 필요할 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획 : 지역기여시설 >

구분	지역기여시설	
	AI오픈 캠퍼스	주차장
내용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 문화·교육·휴식공간 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 상권활성화 위한 주차장 제공
운영 계획	<ul style="list-style-type: none"> ■ 이용대상: 초·중·고·일반주민 대상 ■ 위치: 지상1층 ■ 주기적 시관련 무료강의 및 세미나 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 이용대상: 누구나 ■ 위치: 지하3-4층 ■ 민영주차장 시세 대비 저렴하게 책정 (앱이용)
위치	 <p style="text-align: right;">지상1층</p>	 <p style="text-align: right;">지하3~4층</p>
예시사진	 <p style="text-align: center;">AI오픈 캠퍼스(예시)</p>	 <p style="text-align: center;">주차장(예시)</p>

- 아울러 지역기여시설이 혁신성장기능 의무 비율(50%) 충족 수단에 머물지 않고 실질적인 지역사회 환원으로 이어질 수 있도록 정기적인 운영 모니터링과 자치구(서대문구)와의 협의체계 구축 등 실효성 제고를 위한 방안 마련이 필요하다 할 것임

8) 그린캠퍼스계획

- 이번 의견청취안은 신축 건축물에 대해 ZEB(제로에너지건축물) 5등급

이상 적용, 지열 및 태양광 발전 도입, LID(저영향개발) 기법에 따른 빗물이용시설 설치 등을 계획하여 에너지 절감 및 친환경 캠퍼스를 조성하고자 함

- 지속가능한 캠퍼스 조성 취지 및 서울시의 「2050 탄소중립 도시」 정책 방향에 부합하는 계획으로 판단되나, ZEB 등급 적용 대상 건축물의 범위와 시기, 지열·태양광 등 신재생에너지 설비의 운영·유지관리 계획, LID 시설의 사후 모니터링 방안 등이 구체적으로 마련될 필요가 있다 하겠음

< 세부시설조성계획 그린캠퍼스계획 >

제로에너지빌딩(ZEB)		저영향개발(LID)
지열시스템(지하7층)	태양광발전시스템(옥상)	빗물이용시설(지하7층)
<p>지열전공</p> <p>지열히트펌프, 사무실, 냉매배관, 지열순환펌프</p>	<p>태양광, 태양광</p> <p>태양광집광판</p>	<p>우수조</p> <p>빗물, 조경용수, 여과, 빗물저수</p>

다. 종합 의견

- 이번 의견청취안은 첨단(신기술) 분야 미래인재 육성 및 산·학·연 협력 활성화를 위한 혁신성장구역 신설, 부족한 의과대학 교사시설 확충 및 의생명 의료 클러스터 조성을 위해 현행 운영기준에 따라 구역계획·밀도계획·높이계획 등 세부시설조성계획을 변경하고자 하는 것으로 입안의 필요성은 인정됨
- 대학 전체의 관리전폐율을 34.0%에서 32.2%로 하향하여 평면적 개발강도를 완화하면서 관리용적률 상향(140.4% → 150.0%)을 통해 입체적 토지이용 효율을 제고하고, 혁신성장기능 비율을 52.81%(미래인재 육성 17.68%, 산학혁신 15.13%, 지역기여 20.00%)로 계획하여 최소의 의무비율(50%)을 충족토록 한 것은 운영기준에 부합하는 계획임
- 다만, 자연경관지구 내 높이 완화 계획은 경관 보호에 지장이 없어야 가능하다는 점에서 19구역의 최대 80m 완화와 11구역 일부의 45m 완화에 대해서는 향후 도시계획위원회 심의 과정에서 주변 자연경관·일조·조망에 대한 충분한 검토가 필요하다고 할 것임
- 또한 혁신성장기능 의무비율이 50%를 충족하고 있으나 여유 비율(2.81%) 크지 않은 점과 지역기여시설이 실질적인 주민 체감형 기여용으로 작동하기 위해서 운영계획과 사후관리 체계가 구체화 될 필요가 있는 점, 그리고 그린캠퍼스 계획에서 설비의 유지관리 및 운영계획이 보다 명확히 제시될 필요가 있는 점은 향후 후속 절차에서 함께 보완되어야 할 사항으로 판단됨
- 따라서, 이번 의견청취안은 서울시 관련 방침 및 운영기준에 부합하는 계획안으로 대학의 첨단분야 미래인재 육성, 의료 인프라 확충, 지역사회 기여라는 공익적 목적을 가진다는 점에서 그 타당성이 인정되나, 상

기 검토 내용에서 제시한 경관성·운영성·지역상생 측면의 보완사항은
향후 도시계획위원회 심의 및 후속 행정절차에서 충분히 반영하여 검토
할 필요가 있다 할 것임

8. 질의 및 답변요지 : 생 락

9. 토 론 요 지 : 생 락

10. 심 사 결 과 : 원 안 가 결

11. 소 수 의 견 의 요 지 : 없 음

12. 기 타 필 요 한 사 항 : 없 음

도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 연세대학교 -

의안 번호	3738
----------	------

제출년월일 : 2026년 5월 26일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안
-연세대학교-

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

시설명	시설의 종류	위치		시설결정면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
학 교	대학 (연세대학교)	전체 (A+B)	서대문구 신촌동 134번지 일대	862,767.4	-	862,767.4	서고시 제61호 (1974.5.14.)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 자연경관지구
		A구역	서대문구 신촌동 134번지 일대	756,062.4	-	756,062.4		
		B구역	서대문구 연희동 7번지 일대	106,705.0	-	106,705.0		

나. 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구역	구분	면적(㎡)			구역	구분	면적(㎡)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
상징경관구역	①	80,338.8	-	80,338.8	일반관리구역	⑦	102,177	-	102,177	
소계		80,338.8	-	80,338.8		⑧	54,383	-	54,383	
외부활동구역	②	3,516	-	3,516		⑨	42,000	-	42,000	
	③	34,151	-	34,151		⑩	19,150	-	19,150	
	④	11,078	-	11,078		⑪	109,320	증)14,833	124,153	
	⑥	6,250	-	6,250		⑫	92,605.6	감)22,380	70,225.6	
소계		54,995	-	54,995		⑬	52,448	-	52,448	
녹지보존구역	⑤	40,667	-	40,667		⑭	89,609	-	89,609	
	⑥	112,653	-	112,653		소 계	561,692.6	감) 7,547	554,145.6	
	⑭	8,658	-	8,658		혁신성장구역	⑰	-	증) 7,547	7,547
	⑰	1,575	-	1,575		소 계	-	증) 7,547	7,547	
	⑱	2,188	-	2,188		소 계	-	증) 7,547	7,547	
소계		165,741	-	165,741		합 계	862,767.4	-	862,767.4	

2) 밀도계획(건폐율)

구 분		총면적 (㎡)	비오름 1등급지(㎡)		밀도산정 기준면적(㎡)		조례 건폐율(%)		사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)	
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
A구역 캠퍼스	제1종일반	65,134.2	12,303.0	12,303.0	52,831.2	52,831.2	60.0	60.0	35.6	37.3	40.0	45.0
	제1종일반 (자연경관지구)	364,130.2	76,462.0	76,462.0 *(16,423.6)	287,668.2	347,706.6	30.0	30.0	20.2	16.3	25.0	25.0
	제2종일반	326,798.0	11,012.0	11,012.0	315,786.0	315,786.0	60.0	60.0	34.0	32.5	40.0	40.0
	소계	756,062.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	656,285.4	716,323.8	46.9	45.4	28.1	25.0	33.4	33.1
B구역 캠퍼스	제1종일반 (자연경관지구)	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	30.0	30.0	15.2	15.1	26.0	26.0
	소계	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	30.0	30.0				
합 계		862,767.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	762,990.4	823,028.8	44.5	43.4	26.3	23.7	34.0	32.2

* 비오름 1등급지 면적은 밀도이전(건폐율/용적률)을 위해 사용하고 남은 잔여면적임

※ A구역 캠퍼스내 비오름1등급지(39,738.6㎡)를 제외한 면적(716,323.8㎡)을 대지면적으로 함.(비오름 1등급지 99,777.0㎡ 중 60,038.4㎡의 용적은 혁신성장구역 및 일반관리구역으로 이전)

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 건폐율 구분

3) 밀도계획(용적률)

구 분		총면적 (㎡)	비오름1등급지(㎡)		밀도산정 기준면적(㎡)		조례 용적률(%)		사용 용적률(%)		계획 용적률(%)		관리 용적률(%)	
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
A구역 캠퍼스	제1종일반	65,134.2	12,303.0	12,303.0	52,831.2	52,831.2	150.0	150.0	97.6	82.3	127.1	138.9	140.0	145.0
	제1종일반 (자연경관지구)	364,130.2	76,462.0	76,462.0 *(16,423.6)	287,668.2	347,706.6								
	제2종일반	326,798.0	11,012.0	11,012.0	315,786.0	315,786.0	200.0	200.0	157.9	150.8	156.6	178.6	164.0	181.0
	소계	756,062.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	656,285.4	716,323.8	174.1	172.3	126.6	112.5	141.3	156.4	151.0	161.0
B구역 캠퍼스	제1종일반 (자연경관지구)	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	150.0	150.0	59.9	59.2	72.9	72.3	76.0	76.0
	소계	106,705.0	-	-	106,705.0	106,705.0	150.0	150.0						
합 계		862,767.4	99,777.0	99,777.0 *(39,738.6)	762,990.4	823,028.8	170.7	169.4	117.3	105.6	131.7	145.5	140.4	150.0

* 비오름 1등급지 면적은 밀도이전(건폐율/용적률)을 위해 사용하고 남은 잔여면적임

※ A구역 캠퍼스내 비오름1등급지(39,738.6㎡)를 제외한 면적(716,323.8㎡)을 대지면적으로 함.(비오름 1등급지 99,777.0㎡ 중 60,038.4㎡의 용적은 혁신성장구역 및 일반관리구역으로 이전)

※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 건폐율 구분

4) 구역별 밀도계획(용적률)

캠퍼스	구역 구분	용적률 (%)										비고
		조례용적률		사용용적률		이전용적률		계획용적률		관리용적률		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
A 구역	①	197.96	197.96	50.80	50.32	-142.96	-142.96	50.90	50.32	55.00	55.00	상징경관구역 용적률이전(114,852.4㎡)
	②	200.00	200.00	6.64	6.64	-	-155.00	41.64	44.25	45.00	45.00	외부활동구역 용적률이전(5,449.8㎡)
	③	150.00	150.00	0.00	0.00	-67.53	-80.00	67.33	67.33	70.00	70.00	외부활동구역 용적률이전(27,320.8㎡)
	④	153.31	153.31	15.96	15.96	-	-93.31	59.68	59.68	60.00	60.00	외부활동구역 용적률이전(10,337.0㎡)
	⑤	174.40	174.40	-	-	-	-174.40	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 28,779.5㎡, 용적률산정에서 제외함) 용적률이전(20,731.3㎡)
	⑥	150.00	150.00	-	-	-70.16	-150.00	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 9,383.6㎡ 용적률산정에서 제외함) 용적률이전(154,904.1㎡)
	⑦	172.07	172.07	152.81	143.25	-	-	156.98	166.06	160.00	170.00	일반관리구역
	⑧	184.48	184.48	160.68	157.90	-	-	174.91	173.00	180.00	180.00	일반관리구역
	⑨	178.66	178.66	113.88	113.88	-	-	113.88	113.88	120.00	120.00	일반관리구역
	⑩	200.00	200.00	48.34	48.34	-	-	47.54	48.34	55.00	55.00	일반관리구역
	⑪	183.84	182.24	302.56	292.26	+126.16	+217.76	309.05	392.58	310.00	400.00	일반관리구역 1~6구역에서 용적률 이전받음(270,351.5㎡) 완화높이는 의과대학에 한함
	⑫	166.44	166.05	98.41	57.81	+32.75	-	193.98	159.05	199.00	165.00	일반관리구역
	⑬	150.00	150.00	124.86	124.86	-	-	125.67	124.86	130.00	130.00	일반관리구역
⑰	200.00	200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역 (비오톱1등급지 1,575㎡, 용적률산정에서 제외함)	
⑲	-	150.00	-	69.85	-	+838.00	-	838.00	-	838.00	혁신성장구역 6구역에서 용적률 이전받음(63,243.86㎡) 혁신성장시설동에 한함	
B 구역	⑭	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역
	⑮	150.00	150.00	71.29	70.52	-	-	86.82	86.05	90.00	90.00	일반관리구역
	⑯	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	외부활동구역
	⑳	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지보존구역

※ 상징경관구역, 외부활동구역에 부여된 여유 관리용적률은 해당 구역의 특성을 강화하거나 보전하는 범위 내에서만 제한적으로 활용

5) 높이계획

캠퍼스	구역구분	높이(m)		비고
		기정	변경	
A 구역	①	•지표로부터 최대 24~32m이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •백양로(폭원 21m) 건축행위 불가	•지표로부터 최대 24~32m이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •백양로(폭원 21m) 건축행위 불가	
	②	•지표로부터 최대 16m 이하	•지표로부터 최대 16m 이하	
	③	•지표로부터 최대 28m 이하	•지표로부터 최대 28m 이하	
	④	•지표로부터 최대 16m 이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하	•지표로부터 최대 16m 이하 •국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하	
	⑤	•건축행위 원칙적 불가	•건축행위 원칙적 불가	
	⑥	•추가 건축시 별도 심의 •기존 건축물은 현 범위 내 활용	•추가 건축시 별도 심의 •기존 건축물은 현 범위 내 활용	
	⑦	•지표로부터 최대 28~55m 이하	•지표로부터 최대 28~55m 이하	
	⑧	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 16~55m 이하	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 16~55m 이하	
	⑨	•국가지정문화재주변 현상변경 검토구역 해당기준 이하 •지표로부터 최대 20~32m 이하	•국가지정문화재주변 현상변경 검토구역 해당기준 이하 •지표로부터 최대 20~32m 이하	
	⑩	•지표로부터 최대 55m 이하	•지표로부터 최대 55m 이하	
	⑪	•지표로부터 최대 16~70m 이하	•지표로부터 최대 28~70m 이하 (자연경관지구 최대 45m 이하)	- (기정) 최대 16m 이하 - 오기 정정 - 자연경관지구 최대 45m 이하는 의과대학에 한함
	⑫	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 12~55m 이하	•국가지정문화재주변 건축물 높이기준 이하 •지표로부터 최대 12~55m 이하	
	⑬	•지표로부터 최대 20~40m 이하	•지표로부터 최대 20~40m 이하	
	⑰	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	
	⑲	-	•지표로부터 최대 80m 이하 (자연경관지구 최대 80m 이하)	- 자연경관지구 최대 80m이하는 혁신성장 시설동에 한함
B 구역	⑭	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	
	⑮	•지표로부터 최대 20~28m 이하	•지표로부터 최대 20~28m 이하	
	⑯	•지표로부터 최대 28m 이하	•지표로부터 최대 28m 이하	
	⑳	•⑤⑥구역과 동일함	•⑤⑥구역과 동일함	

6) 변경건축물조사

구역	건물명	건축면적(㎡)		건축연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	논지당	380.00	236.89	760.00	236.89	623.00	236.89	2(1)	2(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑦	제1공학관	7,237.69	6,258.27	55,601.40	41,182.96	44,320.31	38,714.79	11(4)	11(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	연세과학원	4,388.37	3,111.28	29,370.01	25,233.25	22,469.87	18,385.07	6(3)	6(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	서문수위실	36.14	-	36.14	-	36.14	-	1	-	철거
	첨단과학연구관	1,706.36	1,670.22	15,977.15	15,977.15	8,953.24	8,917.10	6(3)	6(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑧	연세삼성학술정보관	6,264.20	3,764.42	45,700.00	34,239.96	21,800.00	20,289.19	7(4)	7(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑪	와래진료소	3,745.55	3,745.55	10,038.71	3,196.69	9,575.90	3,196.69	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	정문관(암센터)	8,752.95	7,540.17	105,628.34	105,800.48	54,135.75	52,551.36	15(6)	15(6)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	의과대학(구관)	2,036.65	1,935.54	9,592.36	9,491.25	9,592.36	9,491.25	5	5	건축물대장반영에 의한 면적정정
	신종합관	3,756.36	4,849.40	33,532.06	35,912.80	9,276.36	11,546.78	4(7)	4(7)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	안.이비인후과	1,119.36	1,119.36	6,124.93	6,066.96	5,047.55	4,989.58	5(1)	5(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	본부건물	1,245.80	1,050.40	5,040.22	4,166.88	3,435.26	2,912.60	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	일반병동	2,808.20	2,582.24	10,178.78	10,334.71	10,178.78	10,334.71	5	5	건축물대장반영에 의한 면적정정
	별관병동	1,094.58	1,610.78	11,459.28	12,526.06	10,756.80	11,428.13	10(1)	10(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	심장혈관병원	2,140.01	2,182.56	18,216.58	19,096.69	14,997.32	15,855.27	10(2)	10(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	치과병원	1,870.44	1,947.86	17,156.56	17,305.98	12,652.80	12,802.22	7(2)	7(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	세브란스새병원	14,318.41	14,421.34	171,290.01	172,610.99	124,574.17	125,894.15	21(3)	21(3)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	에비슨연구센터	3,976.18	3,931.27	41,616.75	40,229.02	19,519.50	19,149.71	7(1)	7(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	미래관	3,282.66	3,127.79	34,912.30	32,695.89	21,642.18	16,246.57	3	3	건축물대장반영에 의한 면적정정
	알펜관	967.56	-	1,695.67	-	1,611.17	-	3(1)	-	금회 철거
	연세의료원 행정동	1,156.34	-	3,918.63	-	3,918.63	-	4	-	금회 철거
	의과대학	-	8,127.47	-	97,805.00	-	47,347.00	-	11(6)	금회 신축
⑫	신경영관	2,760.00	2,785.95	28,100.00	20,134.75	16,100.00	11,913.74	11(4)	11(4)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑮	연세우유 (유가공실습장)	1,038.75	1,038.75	2,537.69	2,537.69	2,070.44	1,865.61	3(1)	3(1)	건축물대장반영에 의한 면적정정
	학생기숙사B동	1,239.17	1,108.19	7,679.81	6,612.06	5,801.60	5,311.61	5(2)	5(2)	건축물대장반영에 의한 면적정정
⑲	동문회관	1,874.94	-	7,462.18	-	5,271.89	-	5(1)	-	금회 철거
	혁신성장시설동	-	4,704.90	-	108,653.70	-	63,243.86	-	17(8)	금회 신축
합계		79,196.67	82,850.60	673,625.56	822,047.81	438,361.02	512,623.88			

7) 변경사유서

1. 구 분	2. 변경 내용	3. 변경 사유
4. 대학 5. (연세대학교) 6.	<ul style="list-style-type: none"> • 구역계획 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 11구역, 12구역 경계조정 - 11구역 분할 → 19구역 신설(혁신성장구역) 	<ul style="list-style-type: none"> • 의과대학 신축 및 11구역으로 의료시설 부지를 통합하여 병원시설 클러스터 구축 • 혁신성장시설 도입을 위한 혁신성장구역 신설
	<ul style="list-style-type: none"> • 상징경관구역 1구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 50.80%→52.32%(증1.52%) - 계획용적률 : 50.90%→50.32%(감0.58%) • 외부활동구역 2구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-155.00%(감155.00%) - 계획용적률 : 41.64%→44.25%(감증2.61%) • 외부활동구역 3구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -67.53%→-80.00%(감12.47%) • 외부활동구역 4구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-93.31%(감93.31%) • 녹지보존구역 5구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -%→-174.40%(감174.40%) • 녹지보존구역 6구역 <ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : -70.16%→-150.00%(감79.84%) • 일반관리구역 7구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 152.81%→143.25%(감9.56%) - 계획용적률 : 156.98%→166.06%(증9.08%) - 관리용적률 : 160.00%→170.00%(증10.00%) • 일반관리구역 8구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 160.68%→157.90%(감2.78%) - 계획용적률 : 174.91%→173.00%(감1.91%) • 일반관리구역 10구역 <ul style="list-style-type: none"> - 계획용적률 : 47.54%→48.34%(증0.80%) • 일반관리구역 11구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 109,320㎡→124,153㎡(증14,833㎡) - 조례용적률 : 183.84%→182.24%(감1.60%) - 사용용적률 : 302.56%→292.26%(감10.30%) - 이전용적률 : 126.16%→217.76%(증91.60%) - 계획용적률 : 309.05%→392.58%(증83.53%) - 관리용적률 : 310%→400%(증90.00%) - 높이계획 : 지표로부터 최대16m~70m이하 → 지표로부터 최대28m~70m이하 (자연경관지구 최대45m이하) • 일반관리구역 12구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 92,605.6㎡→70,225.6㎡(감22,380㎡) - 조례용적률 : 166.44%→166.05%(감0.39%) - 사용용적률 : 98.41%→57.81%(감40.60%) 	<ul style="list-style-type: none"> 【건축계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 동문회관 철거 후 혁신성장시설동 신축 • 알렌관 및 연세의료권행정동 철거 후 의과대학 신축 • 건축계획 추가 : (장기계획) 신축병원1, 신축병원2, 의생명융합동 • 건축계획 취소 (신축)의생명컴플렉스_생명시스템대학 (증축)일반병동, 심장혈관병원, 치과병원, 세브란스새병원, 신종합관 【용적률계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 1~6구역 → 11구역 용적률 이전 • 6구역 → 19구역 용적률 이전 • 기존건축물 건축물대장상 면적으로 정정에 따른 용적률 변경 【구역면적】 <ul style="list-style-type: none"> • 11구역 경계조정 • 12구역 경계조정 • 19구역 신설(혁신성장) 【높이계획】 <ul style="list-style-type: none"> • 11구역 오기로 인한 정정(16m) 및 자연경관지구 높이 최대45m이하 • 19구역 자연경관지구 최대80m이하

1. 구 분	2. 변경 내용	3. 변경 사유
	<ul style="list-style-type: none"> - 이전용적률 : 32.75%→-(감32.75%) - 계획용적률 : 193.98%→159.05%(감34.93%) - 관리용적률 : 199.00%→165.00%(감34.00%) • 일반관리구역 13구역 <ul style="list-style-type: none"> - 계획용적률 : 125.67%→124.86%(감0.81%) • 일반관리구역 15구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사용용적률 : 71.29%→70.52%(감0.77%) - 계획용적률 : 86.82%→86.05%(감0.77%) • 혁신성장구역 19구역 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : -㎡→7,547㎡(증7,547㎡) - 조례용적률 : -%→150.00%(증150.00%) - 사용용적률 : -%→69.85%(증69.85%) - 이전용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 계획용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 관리용적률 : -%→838.00%(증838.00%) - 높이계획 : 지표로부터 최대80m이하 (자연경관지구 최대80m이하) 	

3. 입안사유

- 첨단(신기술)분야 미래인재 육성 및 산·학·연 협력 활성화를 위한 대학 내 혁신 기능을 도입(혁신성장시설) 및 부족한 교사시설을 확충(의과대학)하기 위해 자연경관지구 내 높이를 완화하고자 함.
- 신축병원1·신축병원2·의생명융합동 신축계획(장래계획) 및 의생명 콤플렉스_생명시스템대학·일반병동·심혈관병원·치과병원·세브란스새병원·신종합관(신증축 계획 취소)를 반영하고자 함.

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연경관지구
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2026. 5. 7. ~ 5. 21.
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 서대문구 도시계획과

6. 기 타

○ 재원조달계획(자체 자금)

(단위:백만원,VAT포함)

구분	총사업비	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
혁신성장시설동	490,496	5,775	8,182	55,187	153,605	173,868	93,878
의과대학	283,200	5,300	4,200	40,365	66,355	110,860	56,120

- 환경성 검토 결과, 녹지훼손·지형변화·일조 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며 사업시행 시 환경저해요소(소음,진동 등)저감 대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과, 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
- 경관성분석 결과, 혁신성장시설동의 경우 건축규모 특성상 주변 여건을 고려할 요소가 있으나 대로변에 위치하고 도로와 건물 사이 충분한 이격거리(13.8m)를 확보하여 차폐감을 완화하였으며 의과대학의 경우 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함
- 주요 추진경위
 - '74. 05. 14. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
 - '16. 04. 07. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정
 - '23. 11. 09. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)
 - '26. 02. 25. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
 - '26. 05. 07. : 열람공고 및 관계부서 협의 (기간: '26.5.7. ~ 5.21.)

붙임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 끝.

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 이상욱 (☎ 2133-8411)