

# 서울특별시 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	1277
----------	------

2013년 7월 4일  
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취안

## 2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1277	2013.04.05	2013.04.10	제247회 정례회 제3차 도시계획관리위원회(2013.07.04)	원안 동의

## 3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안이유

- 성신여자대대학교의 기숙사시설이 절대적으로 부족한 실정으로 대학생의 주거난 해소를 위하여 돈암동 84-9 일대 토지를 학교로 결정하여 기숙사를 건립하고자 함.

나. 주요요지

- 도시계획시설 변경결정(안)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	시설결정 면적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	학교	대 학 (성신여자)	합 계	100,188.7	증)6,186.0	106,374.7		

	대학교)	1캠퍼스	성북구 돈암동 173-1 일대	61,562.0	증)6,186.0	67,748.0	서고시 제102호 (‘77.4.11)	금 회 증 설
		2캠퍼스	성북구 돈암동 83-117 일대	12,885.2	-	12,885.2		변경없음
		운 정 그 린 캠 퍼 스	강북구 미아동 147 일대	25,741.5	-	25,741.5	서고시 제250호 (‘08.7.24)	변경없음

※ 성신여대주변지역 제1종지구단위계획구역에서 성북구 돈암동 173-1 일대 6,186㎡ 제척  
한 후, 도시계획시설(학교)로 결정

#### 4. 도시관리계획사항

- 제2종일반주거지역(7층이하·12층이하), 성신여대주변지역 제1  
종지구단위계획구역

#### 5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취(2012.10.20~11.2) : 의견없음
- 구의회 의견청취(2012.11.29) : 원안채택(의견제시)
  - 제2종일반주거지역에서 대학건축물 건축 시 7층 이하로 하도록 하는  
의견을 제시함
- 구도시계획위원회 자문(2013.1.31) : 원안동의(의견제시)

부서	의 견	조치계획	비 고
성북구 도시계획 위원회	· 주변과의 형평성을 고려하여 7층이 하로 하도록 하는 의견제시	· 건축규모 축소는 기숙사 수용 률 목표 대비 어려운 실정이며, 기숙사건물 중간에 요철 및 다 자인을 분절하여 입면계획을 변경하여 반영하였음 ※ 7층이하 계획시 기숙사 수 용인원 140명(74실)이 감소하 여 수용률은 1.3% 감소	일부 반영

		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 금회신축하는 기숙사(8층)은 기존건물(성신여고(5층))보다 저지대에 계획하여 기존건물과 비슷한 높이임</li> <li>· 신축으로 인한 일조 영향 검토 결과 사업시행으로 인하여 수인한도 미만족 지점은 없는 것으로 조사됨 (북측방향과 약 40m 이격하여 계획되므로 주변영향 최소화)</li> </ul>	
--	--	--	--

## 6. 관련부서 의견

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
서울시 지구단위 계획과	· 기숙사 예정부지를 도시계획 시설결정하고 지구단위계획 구역에서 제척하는 사항에 대하여는 이견이 없으나 건축물의 높이 등 도시계획시설 세부시설조성계획은 주변경관등을 고려하여 수립하기 바람.	· 금회신축하는 기숙사는 성신여고(5층) 건물과 비슷한 높이로 계획하여 스카이라인 변화를 최소화 하였음	반영
서울시 물관리 정책과	· 개발구역내에서 빗물이 최대한 이용, 침투, 저류되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 '빗물관리시설 설치시 시설별 단위대책량'을 적용하여 침투시설 설치를 권고하며, 빗물관리시설의 설치계획을 제시하시기 바람.	· 옥상의 빗물을 이용하여 화장실용수, 조경수 등으로 재활용할 계획이며, 사업시행시 빗물관리시설의 설치계획을 제시하겠음.	사업 시행시 반영
도시계획 상임 기획단	· 신축예정인 기숙사는 정방향의 대규모 건축물로서 경관 차폐 등의 문제가 예상되나, 건축물 규모 축소 검토 요망.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재학생수 10,888명 대비 현재 132명 1.2% 수용률을 보이고 있어, 절대적으로 기숙사가 부족한 실정으로, 금회 계획중인 기숙사 건립계획(574실, 1,068명)이 필요한 실정임.</li> <li>· 따라서, 건축규모 축소는 어려운 실정이며, 기숙사 건물 중간에 요철 및 디자인을 분절하여 입면계획을 변경·반영하였음.</li> </ul>	일부 반영

## 7. 도시관리계획 환경성 검토

- 주택가로 이루어진 부지를 새로 편입하여 철거후 건축 계획한 사

안으로 주변환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

## 8. 기타

- 재원조달방안
  - 시행주체 : 학교법인 성신학원
  - 소요예산 : 31,989백만원
  - 재원조달 : 법인전출금, 교비, 건축기금, 학생복지기금
- 편입토지 및 저축건물 현황
  - 편입토지 : 19필지, 6,186.0 $m^2$ (교지)
  - 저축지장물 : 없음

## 9. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김동수)

- 본 안건은 성북구 소재 학교법인 성신학원(성신여자대학교)이 대학 기숙사를 건립하기 위해 돈암동 84-1번지 일대 토지를 도시계획시설 학교로 결정하고자 성북구청장이 입안하여 결정요청한 사안임.
  - 구체적으로 지정 도시계획시설(학교) 1캠퍼스 61,562 $m^2$ 에서 6,186 $m^2$ 를 추가편입하여 67,748 $m^2$ 로 변경하려는 것임.
  - 참고로 대상지는 성신여대 주변지역 제1종지구단위계획구역으로 대학교 시설결정과 동시에 지구단위계획구역에서 제척하려는 것임.

### 〈 추진경위 〉

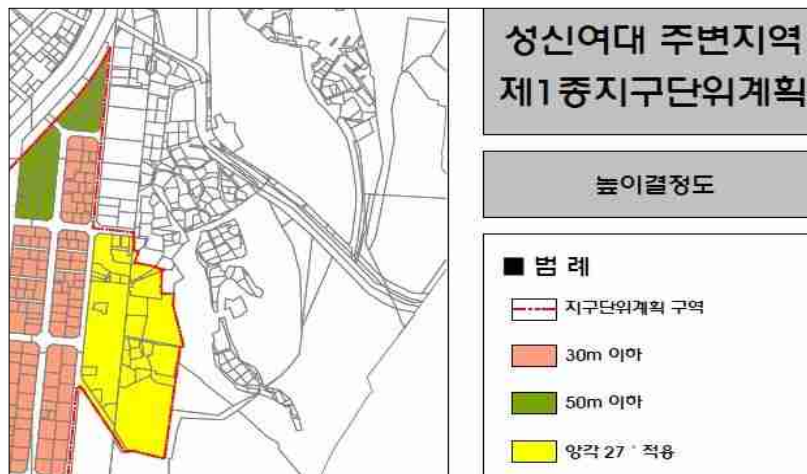
2012.08.01.	도시관리계획 변경 및 대학세부시설조성계획 변경결정안 제출
2012.10.19.	관련부서 협의 및 열람공고
2012.11.29.	성북구의회 의견청취
2013.01.31.	성북구 도시계획위원회 자문
2013.02.05.	서울시에 도시관리계획 변경결정(안) 입안 (성북구→서울시)

- 기숙사 건립계획안에 따르면, 제2종일반주거지역인 대상지 전체 6,186 $m^2$  획지 중 건축부지 3,329 $m^2$ 에 지하3층, 지상8층 등 총 연면적 27,403 $m^2$ 에 574실 1,068명 수용 규모이며, 소요 재원은 319억 8,900만원으로 이는 사업시행자인 성신학원에서 조달할 계획임. 또한 대상부지는 이미 성신학원에서 매입하여 사업 집행은 가능할 것으로 볼 수 있겠음.
- 금번 대학 기숙사 건립사업은 성신여자대학교의 기숙사 수용률이 재학생수 2.8%(10,888명 대비 305명)으로 절대적으로 부족한 실정인 바, 계획중인 기숙사(574실, 1068명) 확충을 통해 수용률을 10% 이상 제고할 목적으로, 대학의 기숙사 건립은 대학 경쟁력 제고 및 중앙정부·서울시에서도 역점적으로 지원하고 있는 대학생 주거환경개선 정책 방향과도 부합함.
- 한편, 이 계획안과 관련하여 성북구 도시계획위원회와 성북구의회는 주변지역이 제2종일반주거지역인 점을 감안하여 건축물 층수 계획을 7층이하로 조정할 것을 주문한 바 있고, 관계부서인 서울시 지구단위계획과와 도시계획상임기획단은 주변경관 등을 고려하여 건축물의 높이, 규모 등을 조정할 것을 요구하고 있음.
  - 이에 대해 사업시행자인 성신학원은 신축 기숙사 부지 후면의 성신여고 건축물과 같은 수준의 높이로 스카이라인 변화를 최소화하였고, 건축물 중간에 요철 및 디자인을 분절하여 입면계획을 변경 조치하였다는 입장임. 또한 기숙사 건축물 층수를 7층 이하로 낮출 경우 74실(140명)이 축소되어 학생 수용률 1.3% 포인트 감소 우려가 있고, 사업지는 저지대에 위치하여 기존 대학내 건축물과도 비슷한 높이이며, 주변주택지 일조영향 검토 결과도 사업시행으로 인한 수인한도 미만족

지점은 없는 것으로 조사되었다는 입장임.

- 한편, 현 성신여대 주변지역 제1종지구단위계획의 건축물 높이 계획에 따르면, 대상지를 포함한 구릉지의 경우 개방감 및 스카이라인 형성을 위한 양각(27°) 규정을 적용하고 있음.
- 이는 곧 금번 도시관리계획 변경에 따라 지구단위계획구역에서 제척할 경우 양각(27°) 적용을 받지 않는 학교시설로 됨

〈 대상지 지구단위계획상 현행 높이 계획 〉



- 참고로 서울시 '희망서울 대학생 주거환경개선 추진계획'에 따르면 제2종일반주거지역에 건축하는 기숙사는 주변지역에 영향이 없는 범위 내에서 현행 층수제한 기준 적용을 제외하되 도시계획위원회에서 층수 및 높이를 별도 심의하여 결정기로 함.
- 종합하면, 이번 의견청취안은, 비싼 등록금과 더불어 전월세 난으로 생활에 어려움을 겪고 있는 지방출신 대학생들의 기숙사 건립을 위한 도시계획적 지원의 한 방편으로 판단되는바 기숙사 건립에 따른 학교 시설 결정은 타당하다고 사료됨. 다만, 기숙사 건립시 자치구·관계부서와 충분히 협의하여 주변에 미치는 영향이 최소화 되도록 할 필요가 있겠음.

## 10. 질의 및 답변 요지

- 생략

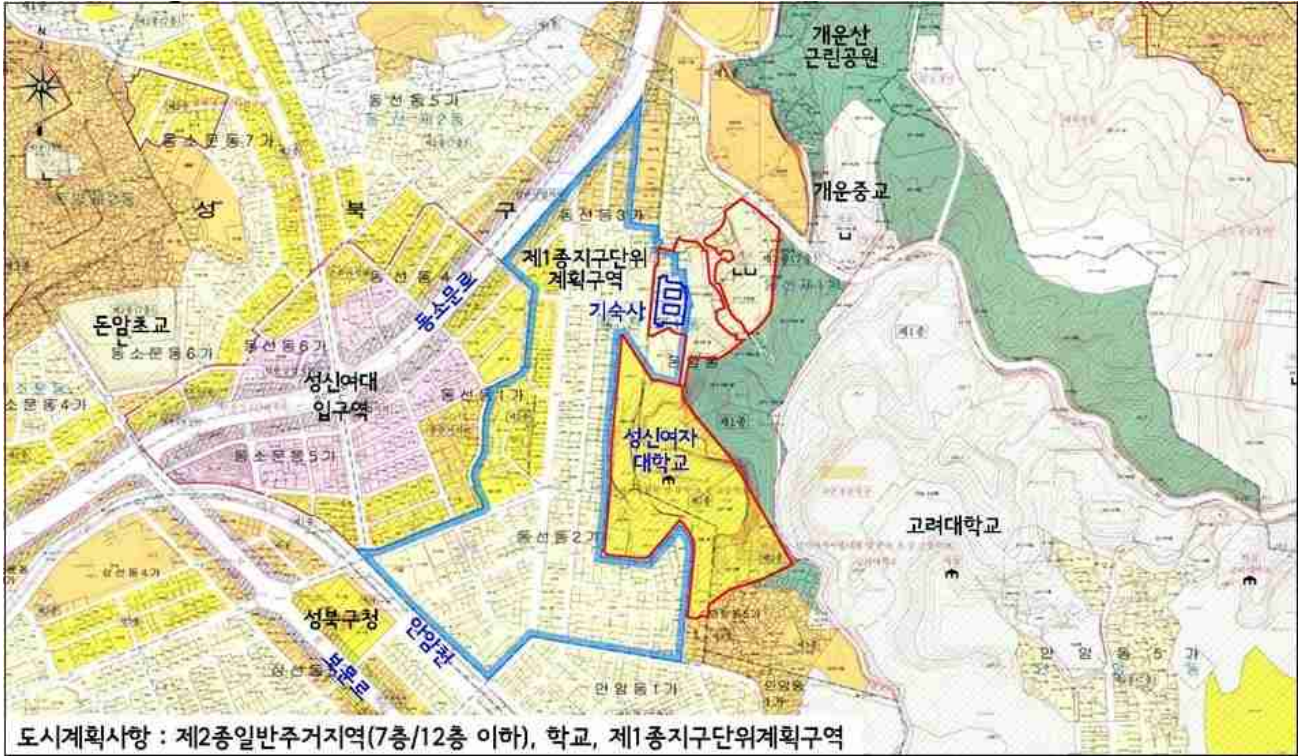
## 11. 토론 요지

- 생략

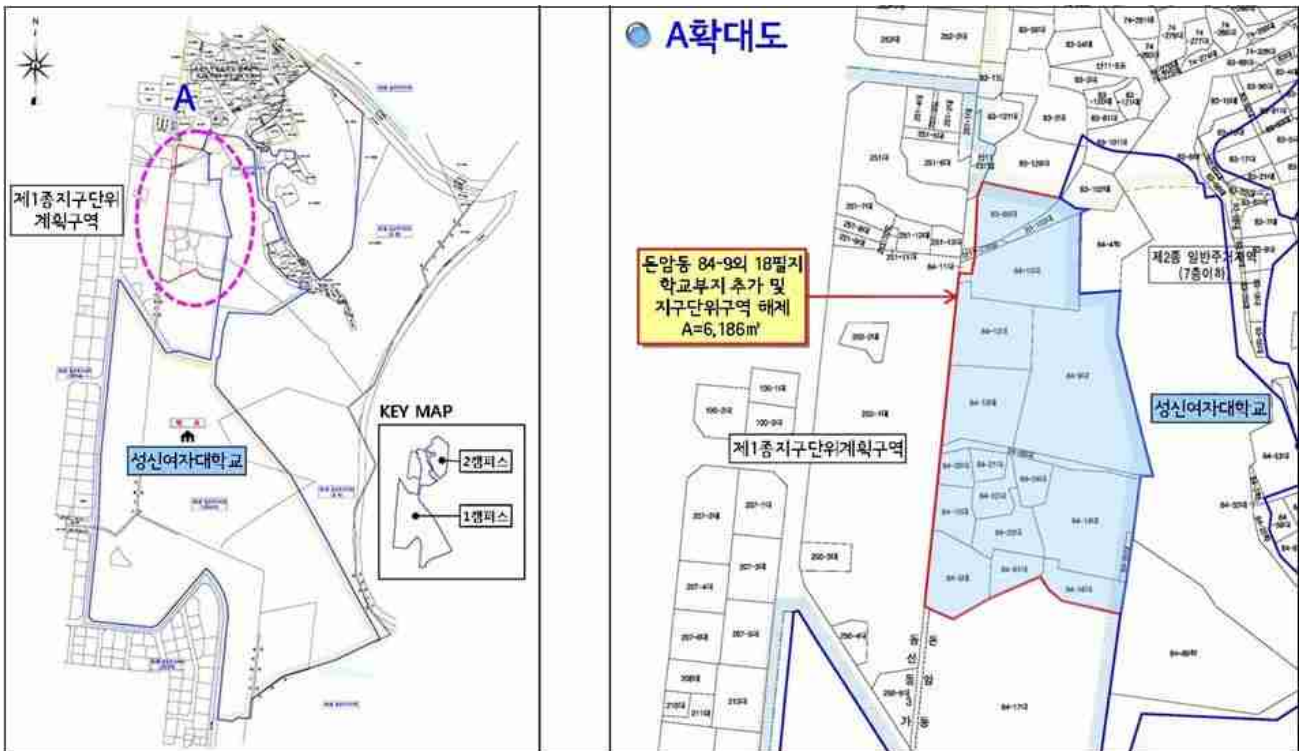
## 12. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

# 도시계획시설(학교) 변경결정도(안)

## □ 위치도



## □ 기정 및 변경





# 서울특별시 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취(안)

[성북구 돈암동 173-1일대 성신여자대학교 도시계획시설(학교) 변경결정]

의안 번호	1277
----------	------

제출년월일 : 2013년 4월 5일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 안건명 : 도시계획시설(학교) 변경결정에 대한 의견청취(안)

## 2. 입안내용

### ○ 도시계획시설(학교) 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	시설결정 면적 (㎡)			최 초 결정일	비 고	
				기 정	변 경	변경후			
변경	학교	대 학 (성신여자 대학교)	합 계	100,188.7	증)6,186.0	106,374.7			
			1캠퍼스	성북구 돈암동 173-1 일대	61,562.0	증)6,186.0	67,748.0	서고시 제102호 (‘77.4.11)	금 회 증 설
			2캠퍼스	성북구 돈암동 83-117 일대	12,885.2	-	12,885.2		변경없음
			운 정 그 린 캠 퍼 스	강북구 미아동 147 일대	25,741.5	-	25,741.5	서고시 제250호 (‘08.7.24)	변경없음

※ 성신여대 주변지역 제1종지구단위계획구역에서 성북구 돈암동 173-1 일대 6,186㎡ 제척한 후, 도시계획시설(학교)로 결정

### 3. 입안사유

- 성신여자대대학교의 기숙사시설이 절대적으로 부족한 실정으로 대학생의 주거난 해소를 위하여 돈암동 84-9 일대 토지를 학교로 결정하여 기숙사를 건립하고자 함

### 4. 도시계획사항

- 제2종일반주거지역(7층이하/12층이하), 성신여대 주변지역 제1종지구단위계획구역

### 5. 도시계획안에 대한 의견청취사항

- 공고 및 열람
  - 계 재 신 문 : 2012. 10. 19자 헤럴드경제, 우리일보
  - 의견청취기간 : 2012. 10. 20 ~ 2012. 11. 2(14일간)
  - 공 략 장 소 : 성북구청 도시계획과
- 의견접수사항 : 없음

### 6. 성북구구의회 의견청취

- 의견청취일시 : 2012. 11. 29 (제213회 성북구의회 제2차 정례회)
- 의견청취결과 : 원안채택(의견제시)
- 제 시 의 견 : 제2종일반주거지역에서 대학건축물 건축 시 7층이하로 하도록 하는 의견을 제시함

## 7. 성북구 도시계획위원회 자문

- 자문일시 : 2012. 1. 31
- 자문결과 : 원안자문(의견제시)
- 자문의견 및 조치계획

자 문 의 견	조 치 계 획	비고
<p>- 주변과의 형평성을 고려하여 7층이하로 하도록 하는 의견 제시</p>	<p>- 재학생수 10,888명(재학생:10,355명, 대학원생:533명) 대비 기숙사 수용률 10%이상을 목표하고 있으며</p> <p>- 금회 계획중인 기숙사 규모(574실, 1,068명)은 확보 가 필요함.</p> <p>- 따라서, 건축규모 축소는 어려운 실정이며, 기숙사건물 중간에 요철 및 다자인을 분절하여 입면계획을 변경하여 반영하였음</p> <p>※ 7층이하 계획시 기숙사 수용인원 140명(74실)이 감소하여 수용률은 1.3% 감소</p> <p>- 금회신축하는 기숙사(8층)은 기존건물[성신여고(5층)]보다 저지대에 계획하여 기존건물과 비슷한 높이임</p> <p>- 신축으로 인한 일조 영향 검토 결과 사업시행으로 인하여 수인한도 미만족 지점은 없는 것으로 조사됨 (북측방향과 약40m 이격하여 계획되므로 주변영향 최소화)</p>	<p>일 부 반 영</p>

## 8. 관련부서 의견 및 조치결과

관련부서	관련부서 의견	조치 계획	비고
서울시 지구단위 계획과	- 기숙사 예정부지를 도시계획 시설 결정하고 지구단위계획 구역에서 제척하는 사항에 대하여는 이견이 없으나 건축물의 높이 등 도시계획시설 세부시설조성계획은 주변 경관등을 고려하여 수립하기 바람.	- 금회신축하는 기숙사는 성신여고 (5층) 건물과 비슷한 높이로 계획하여 스카이라인 변화를 최소화 하였음	반영
서울시 물관리 정책과	- 개발구역내에서 빗물이 최대한 이용, 침투, 저류되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 【빗물관리시설 설치시 시설별 단위대책량】을 적용하여 침투시설 설치를 권고하며, 빗물관리시설의 설치계획을 제시 하시기 바람.	- 옥상의 빗물을 이용하여 화장실 용수, 조경수 등으로 재활용할 계획이며, 사업시행시 빗물관리 시설의 설치계획을 제시하겠음.	사업시행시 반영

## 9. 도시계획 환경성검토 결과

- 주택가로 이루어진 부지를 새로 편입하여 철거후 건축 계획한 사안으로 주변환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

## 10. 도시계획상임기획단 의견 및 조치계획

부서명	도시계획상임기획단 의견	조치 계획	비고
도시계획 상임 기획단	- 신축예정인 기숙사는 정방향의 대규모 건축물로서 경관 차폐 등의 문제가 예상되는바, 건축물 규모 축소 검토 요망.	- 재학생수 10,888명 대비 현재 132명 1.2% 수용률을 보이고 있어, 절대적으로 기숙사가 부족한 실정으로, 금회 계획중인 기숙사 건립계획(574실, 1,068명)이 필요한 실정임. - 따라서, 건축규모 축소는 어려운 실정이며, 기숙사건물 중간에 요철 및 디자인을 분절하여 입면계획을 변경하여 반영하였음.	일부 반영

## 11. 재원조달방안

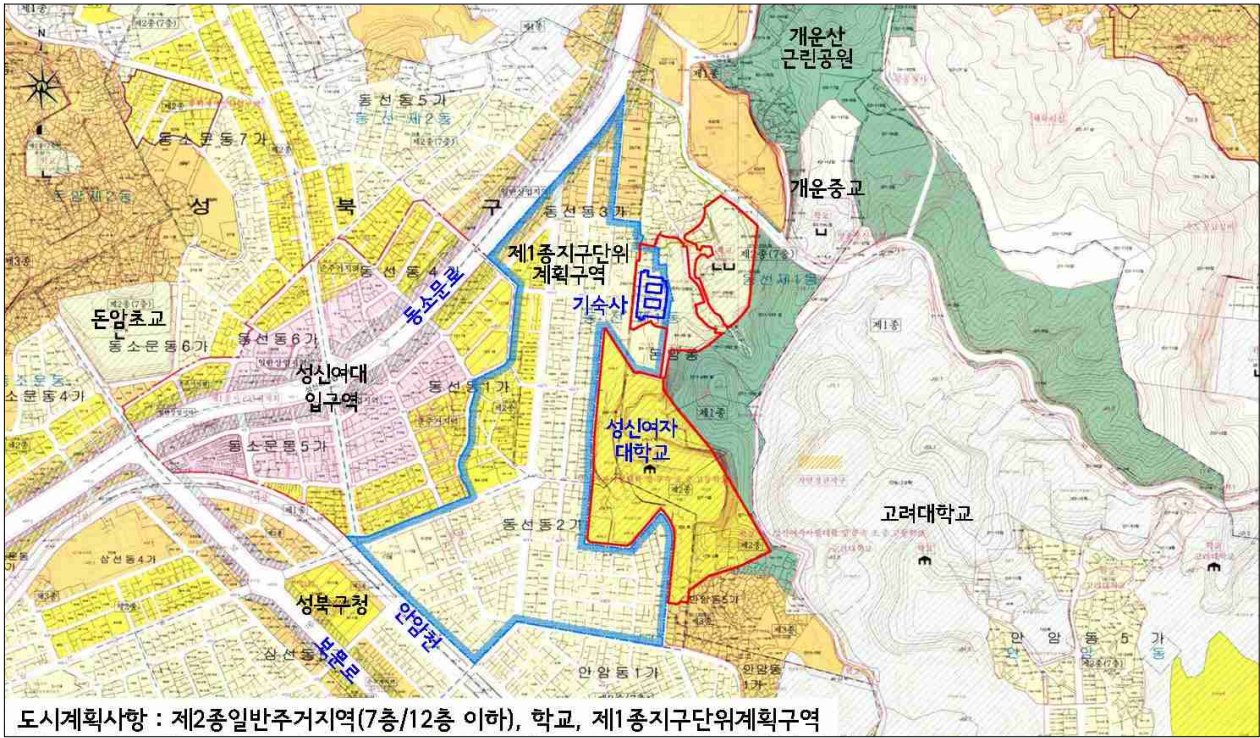
- 시행주체 : 학교법인 성신학원
- 소요예산 : 31,989백만원
- 재원조달 : 법인전출금, 교비, 건축기금, 학생복지기금

## 12. 편입토지 및 저촉건물 현황

- 편입토지 : 19필지 / 6,186.0 $m^2$ (교지)
- 저촉지장물 : 없음

첨 부 : 도시관리계획 변경결정(안) 도면 1부. 끝.

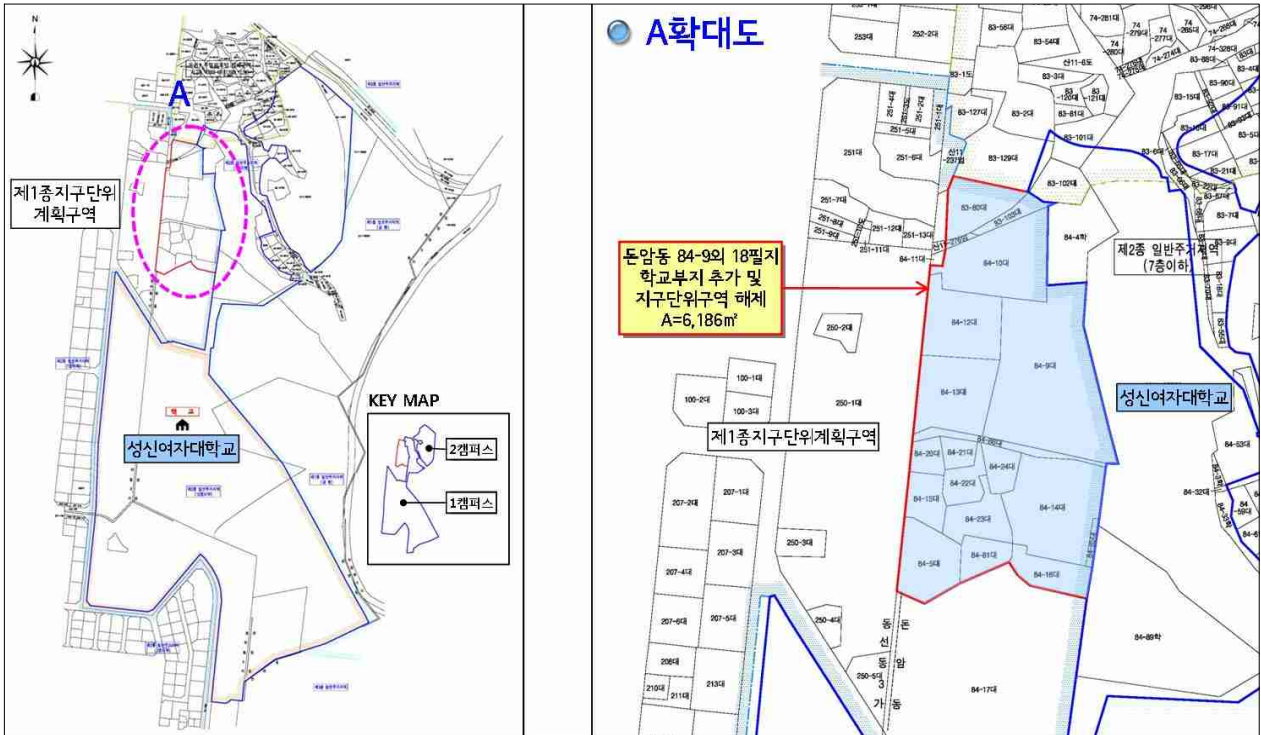
# 위 치 도



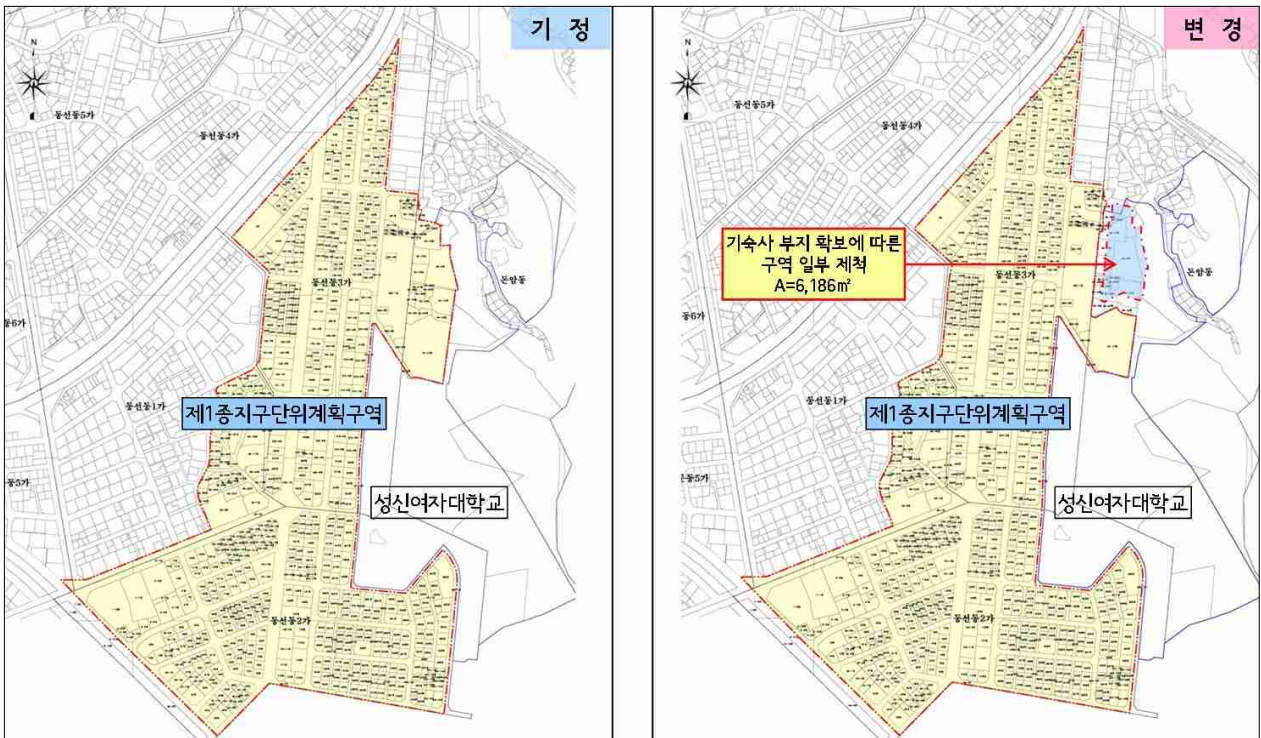
# 항 공 사 진



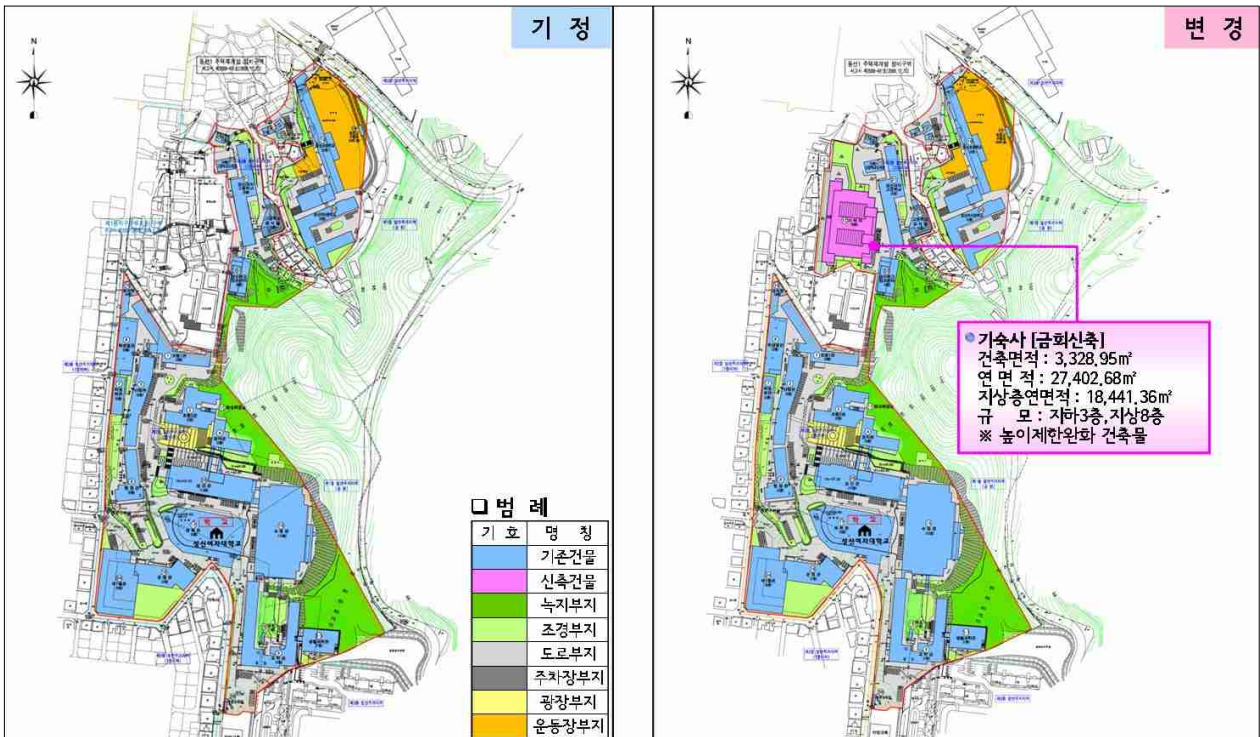
## 도시관리계획 변경결정도



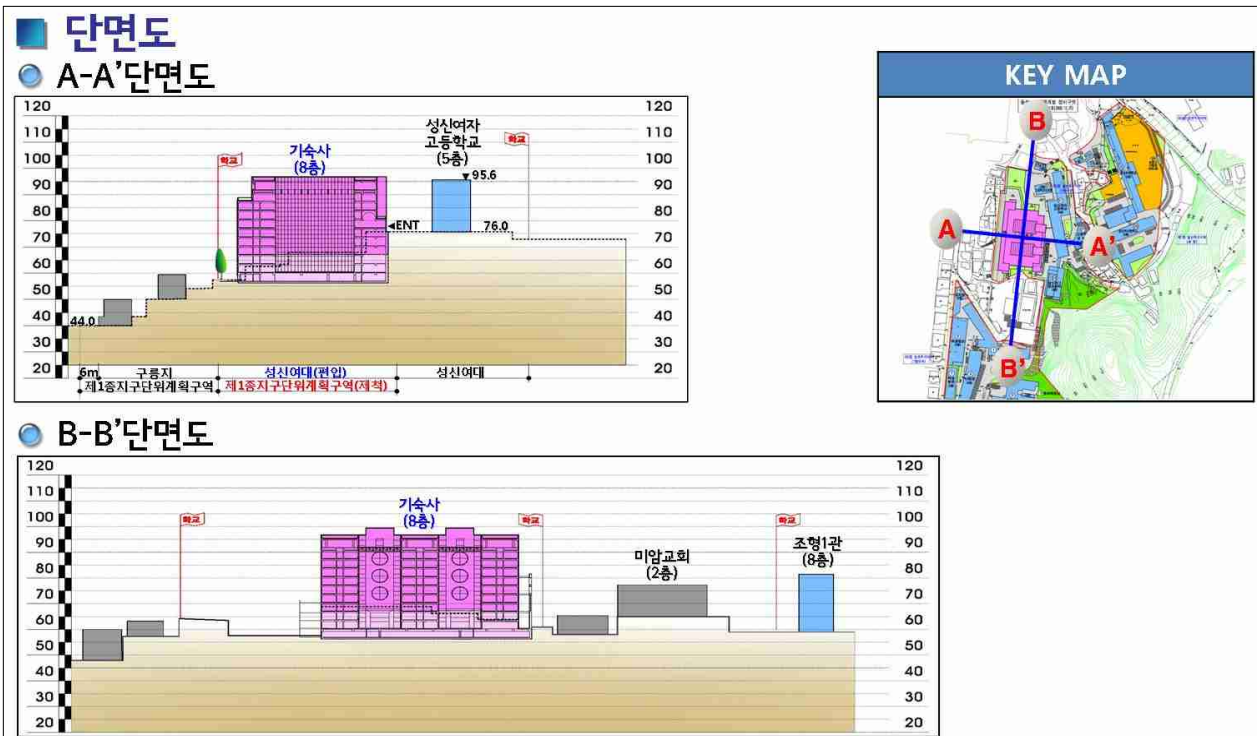
## 제1종지구단위계획 변경결정도



## 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획도

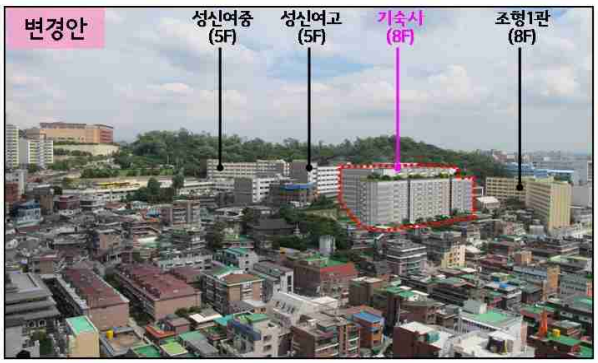
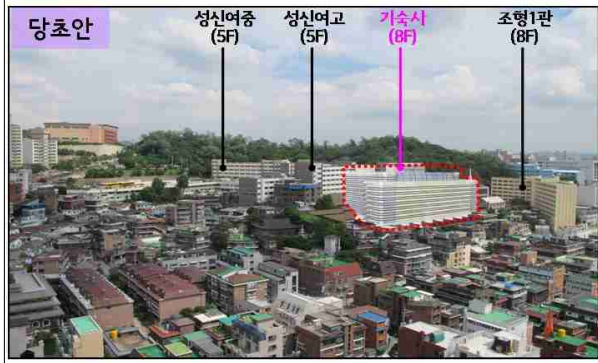
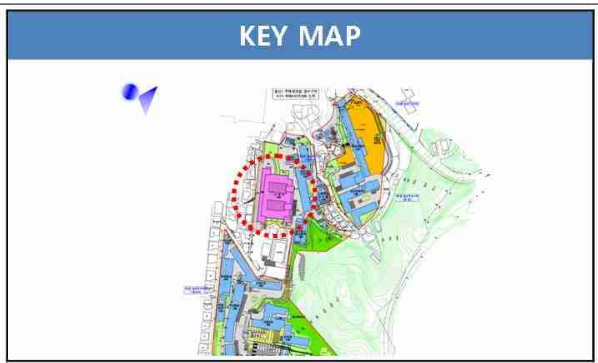


## 주변현황 단면도

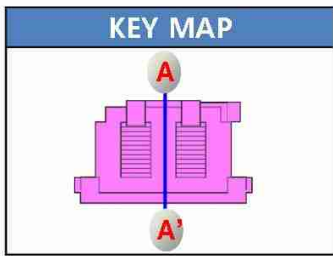




# 조 감 도



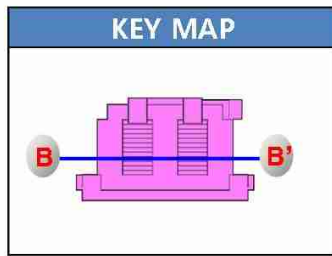
# 진 축 단 면 도



47.6m



● A-A' 단면도



63.6m



● B-B' 단면도

- ▼ 95.3 (Roof)
- ▼ 91.9 (8층)
- ▼ 87.6 (7층)
- ▼ 84.2 (6층)
- ▼ 80.8 (5층)
- ▼ 77.4 (4층)
- ▼ 74.0 (3층)
- ▼ 70.6 (2층)
- ▼ 67.2 (1층)
- ▼ 63.8 (지하1층)
- ▼ 60.4 (지하2층)
- ▼ 57.0 (지하3층)

## 기숙사 건축개요

- 건축면적 : 3,328.95m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 27,402.68m<sup>2</sup>
- 지상층 연면적 : 18,441.36m<sup>2</sup>
- 높 이 : 지하 3층, 지상 8층
- 세부용도 : 교육연구시설(기숙사)
- 수용인원 : 총 1,068명(574실) - 1인실: 80실 80명, 2인실: 494실 988명

구 분	층별면적 (m <sup>2</sup> )	용 도	비 고	
지상	8층	1,768.76	주방, 식당	옥탑층 168.56m <sup>2</sup> 포함
	7층	1,768.76	기숙사, 갤러리, 옥상정원	
	6층	2,327.64	기숙사, 교수실	
	5층	2,327.64	기숙사, 교수실	
	4층	2,481.36	기숙사, 행정실, 사감실, 부사감실, 로비, 상담실, 경비실 등	
	3층	2,532.88	기숙사, 사무실, 방송실, 의무실, 숙직실, 교수실	
	2층	2,532.88	기숙사, 교수실, 독서실	
	1층	2,532.88	기숙사, 교수실, 저수조, 세미나실	
<b>지상층소계</b>	<b>18,441.36</b>			
지하	1층	2,452.88	기숙사, 교수실, 저수조, 세미나실	
	2층	3,175.28	기숙사, 저수조, 교수실, 기계실, 전기실	
	3층	3,333.16	기숙사, 디지털도서관, 휘트니스센터, 기계실, 전기실, 정화조	
<b>지하층 소계</b>	<b>8,961.32</b>			
<b>합 계</b>	<b>27,402.68</b>			