

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)