

도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 의견청취안 검 토 보 고

의안 번호	2716
----------	------

2021. 9. 7.
도시계획관리위원회
수석전문위원

“개 요”

- 이 의견청취안은 추계예술대학교 내 입지한 중앙여자중·고등학교 시설 신축을 위해 추계예술대학교의 세부시설조성계획을 변경하여 기본계획을 결정하려는 것으로 2021년 8월 11일 서울특별시장의 제출하여 같은 해 8월 18일 우리위원회에 회부된 사안임.

도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	대학 (추계예술대)	서대문구 북아현동 190-1일원	45,720	감)39.6	45,680.4	서고시 제2001-396호 (01.12.05)	면적착오 정정

세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

- 구역계획

구 분	구 역	구 분	면 적 (m ²)	비 고
관 리	일반관리구역	①	14,118.0	
		②	12,897.4	
		③	8,603.0	
		소 계	35,618.4	
유 지	외부활동구역	④	3,352.0	
		⑤	4,244.0	
		소 계	7,596.0	
보 존	녹지보존구역	⑥	2,466.0	
		소 계	2,466.0	
합 계			45,680.4	

- 밀도계획[건폐율]

밀도산정 기준면적(m ²)	조례건폐율 (%)	사용건폐율(%)		관리건폐율 (%)	비고
		기정	변경		
44,994.4	60.00	26.75	29.32	40.00	

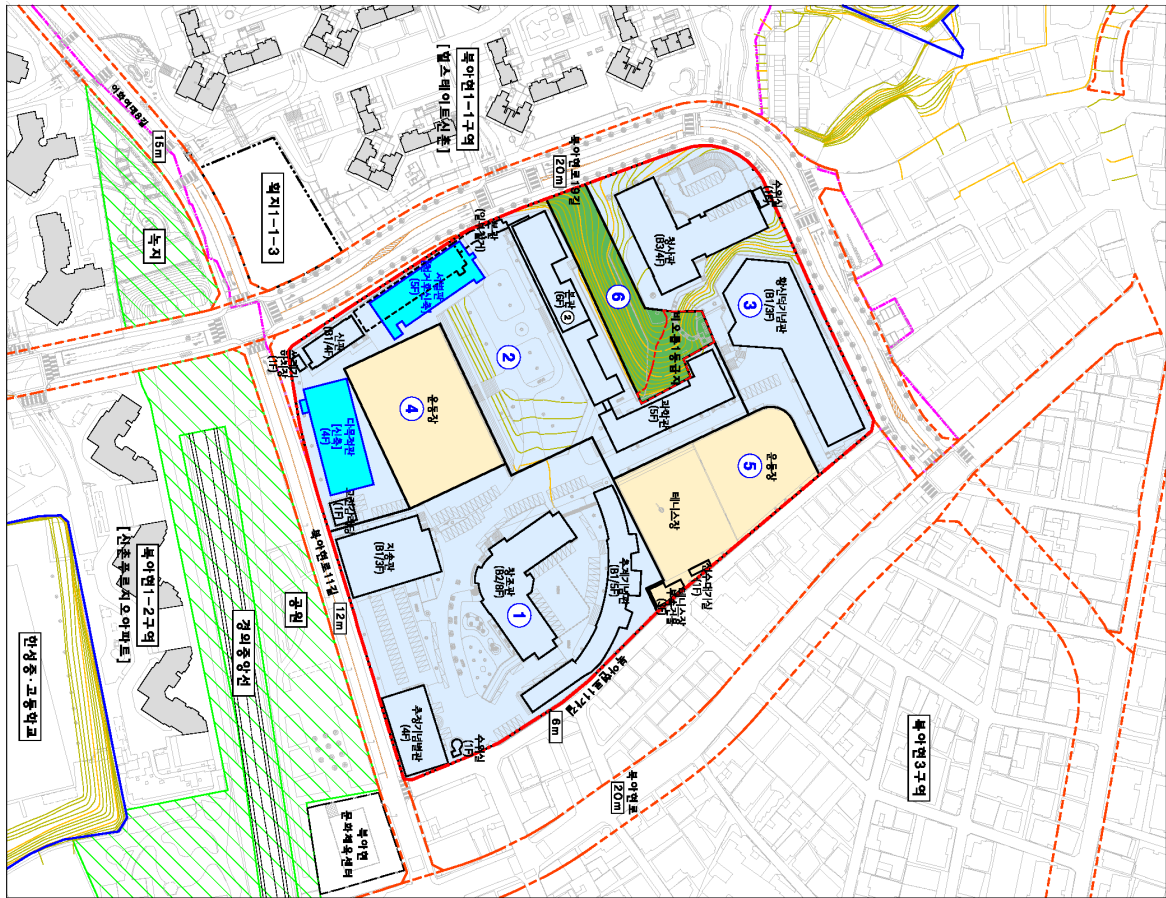
- 밀도계획[용적률 및 높이계획(구역별) 조사]

구역 구분	밀도산정 기준면적 (m ²)	조례 용적률 (%)	사용용적률(%)		관리 용적률 (%)	관 리 높 이 (m)	비 고
			기정	변경			
①	14,118.0	200.00	158.83	158.83	200.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하 • 단, 기존건축물인 창조관은 35.4m(8층)이하로 한다.	일반관리 구역
②	12,897.4	200.00	105.25	142.00	200.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리 구역
③	8,603.0	200.00	121.02	121.02	180.00	• 지표로부터 최대 +28m(7층)이하	일반관리 구역
④	3,352.0	200.00	-	-	10.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동 구역
⑤	4,244.0	200.00	5.28	5.28	30.00	• 지표로부터 최대 +12m(3층)이하	외부활동 구역
⑥	1,780.0	200.00	-	-	-	-	녹지보존 구역
합계	44,994.4	200.00	103.64	114.18	160.00	-	

- 변경 건축물 조사

구역	건물 번호	건물명	건축면적(m ²)		연면적(m ²)		지상층연면적(m ²)		층수(지하/지상)		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
② 일반 관리 구역	17	다목적관	-	1,003.92	-	3,218.87	-	3,218.87	-	0/4	신축
	3	서별관	580.50	904.80	2,093.83	4,061.55	2,024.61	4,061.55	1/4	0/5	철거후 신축
	2	본관	1,434.26	1,262.06	6,487.31	5,970.71	6,487.31	5,970.71	0/6	0/6	일부 철거
합 계			2,014.76	3,170.78	8,581.14	13,251.13	8,511.92	13,251.13			

도시계획시설(학교)세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안)도



■ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경) 조서

도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	기정	변경	면적(㎡)	변경률	비고
■ 학교결정고시선	신원중학교	북아현1-1구역	45,200.0	45,200.0	45,200.0	0.0%	신원중학교
	신원초등학교	북아현1-1구역	45,200.0	45,200.0	45,200.0	0.0%	신원초등학교
■ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경) 조서	신원중학교	북아현1-1구역	45,200.0	45,200.0	45,200.0	0.0%	신원중학교
	신원초등학교	북아현1-1구역	45,200.0	45,200.0	45,200.0	0.0%	신원초등학교

○ 밀도제한(건배율)

종류	지역	기정	변경	비고
○ 밀도제한(건배율)	신원중학교	45,200.0	45,200.0	신원중학교
	신원초등학교	45,200.0	45,200.0	신원초등학교

○ 전체 건축물 조서

구분	구분	종류	기정	변경	비고
○ 전체 건축물 조서	신원중학교	45,200.0	45,200.0	신원중학교	
	신원초등학교	45,200.0	45,200.0	신원초등학교	

○ 구역구분도

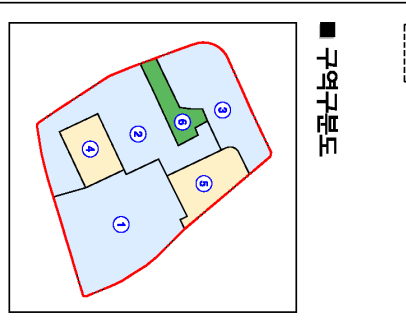
구분	구분	종류	기정	변경	비고
○ 구역구분도	신원중학교	45,200.0	45,200.0	신원중학교	
	신원초등학교	45,200.0	45,200.0	신원초등학교	

추계예측대학교 세부시설조성계획

세부시설조성계획 결정(변경)(안)도

범례

- 학교결정고시선
- 일반관리구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 신축예정건축물
- 철거예정건축물



SCALE=1:2,000

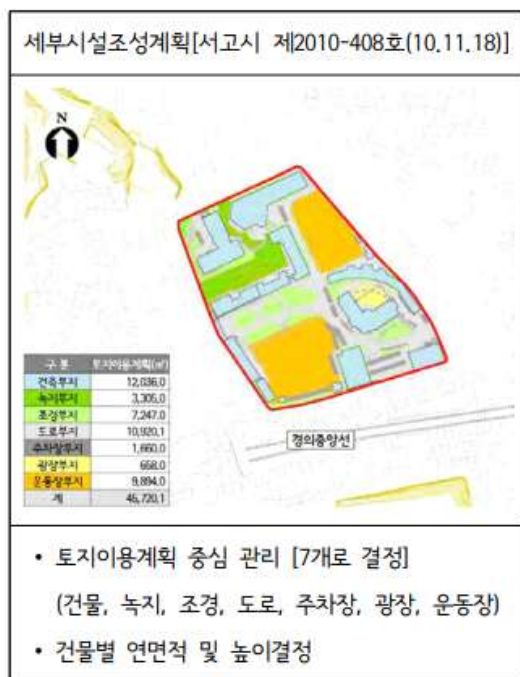
0 10 30 60 100m

“의견청취 경위”

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토법) 및 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설 규칙)에 따라 학교는 도시계획시설 결정시 세부시설조성계획을 함께 결정해야 하는 시설로서(붙임1), 서울시는 대학 캠퍼스의 종합적이고 장기적인 계획·관리를 위해 ‘14년 ‘대학 세부시설조성계획 수립·운영기준’(이하, 서울시 기준)을 마련하여(‘14.2.) 구역·밀도·높이 등 기본계획을 수립토록 한 가운데¹⁾(붙임2),

추계예술대학교는 ‘14년 서울시 기준 전 세부시설조성계획이 결정되어(최초결정 ‘01.12., 변경결정 ‘10.11.) 기본계획이 미수립된 상황에서, 이번 세부시설조성계획 변경시 기본계획 수립을 이행하려는 것으로 파악됨.

※ 세부시설조성계획 지정 및 변경



1) ‘19년 도시계획시설 규칙 개정으로(‘19.12.) 서울시의 기본계획에 해당하는 사항이 세부시설조성계획 사항에 포함됨

- 참고로, 서울시 소재 대학교 53개소 중 29개소에 기본계획이 수립되어 있음(붙임3).

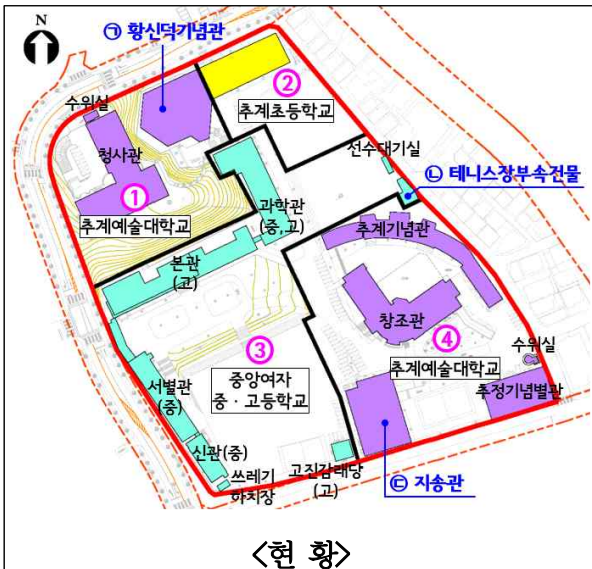
“배경 및 현황”

- 대상지 현황을 살펴보면, 제2종일반주거지역(7층이하) 북아현재정비 촉진지구에 인접하여 저층주거지 및 아파트단지에 연접하고 남측으로는 공원에(경의중앙선) 연접해 있으며 인근에 2호선이(아현역,이대역) 지나고 있음.



- 대상지에는 추계예술대학교와 추계초등학교, 중앙여자중·고등학교가 위치한 가운데, 이번 세부시설조성계획 변경은 중·고등학생을 위한 다목적관(식당,다목적교실,체육관) 및 서별관(중학교 교실) 신축을 위함.

※ 시설 현황 및 변경 계획



현황	추계초교 ■	중앙여중·고교 ■	추계예술대 ■	합계
학생수(명)	317	243(중) / 561(고)	1,246	2,367
교지면적(㎡)	4,165.0	18,498.4	23,017.0	45,680.4
연면적(㎡)	2,465.65	14,796.85	39,735.21	56,997.71
건물동수(동)	0.5	8	7.5	16
건물명	황신덕기념관(일부)	본관 서별관 과학관 고진감래당 신관 쓰레기하치장 테니스장부속건물 선수대기실	추계기념관 수위실 추정기념별관 지송관 창조관 황신덕기념관(일부) 청사관 수위실	
비고	※ 건물 면적 및 동수 : 현황 기준 산정 ※ 공유건물 면적 및 동수 산정 - 황신덕기념관(대학·초교 사용) : 면적 구분 각각 산정 - 테니스장부속건물(대학 / 중·고교 사용) : 중·고교 건물로 포함 - 지송관(대학·고교 사용) : 대학 건물로 포함			

- 대상지 진출입부는 3곳에 위치하며, 중·고등학교의 직접 진출입부는 없고 대학교 정문·후문을 이용하고 있음.



“계획의 주요 내용”

- 기본계획은 학교시설의 종합계획이자 장기적 예측 가능성을 위한 마스터플랜으로서, 서울시 기준에 따라 구역·밀도·높이·입지특성·건축배치·지역공동체계획 등으로 구성됨(붙임1).
- 구역·밀도·높이계획은 일종의 토지이용계획으로서, 교육연구시설 중심의 일반관리구역, 대학 정체성이 드러나는 상징경관구역, 지역주민과 공유하는 외부활동구역, 임상이 양호한 녹지보존구역 등으로 구역을 구분하여, 조례 밀도 이하에서 구역별 건축물 용적률·높이계획을 수립토록 한 가운데²⁾, 대상지는 일반관리·외부활동(운동장, 테니스장)·녹지보존(비오톱1등급지) 구역으로 구분하여 구역별 밀도계획을 수립함.

2) 건폐율은 구역별이 아닌 캠퍼스 전체로 산정



○ 입지특성계획과 지역공동체계획은 지역사회와 학교의 관계성을 높이고자 각각 경계부·외부공간계획, 시설개방·프로그램운영 등을 담은 계획으로서,

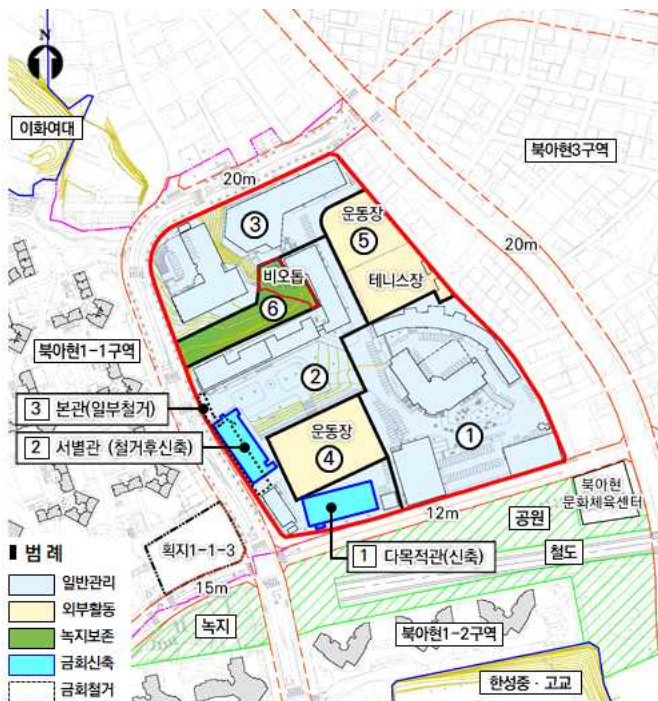
대상지는 지역사회 경계부를 간선가로 상업지 연접지와 저층주거 연접지, 도시공원 연접지로 구분하여 높이 및 이격거리 등을 계획하고 (서울시 기준에 따라 경계부는 모두 1.5D 사선제한, 저층주거 연접지는 10m 이격)³⁾, 일정 시간 운동장 개방과⁴⁾ 음악회·전시회·독서토론 등 문화·예술 프로그램 운영을 계획함.

3) 오픈 스페이스 등과 연접할 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 가능(서울시 기준)

4) 평일 16:00~21:00, 주말 8:00~21:00



○ 학교 전체 건축물의 현황 및 향후 계획에(건축 예정) 관한 건축계획은, 대상지 남측에 위치한 운동장 일부에 중·고생을 위한 학교식당·다목적교실·체육관 등의 다목적관을 신축하고, 중학교 교실로 사용되고 있는 서별관을(71년 준공) 철거 후 신축하며, 서별관 신축에 따라 기능이 불필요해진 본관 일부를 철거하는 내용으로⁵⁾ 수립되었고, 신축 건물의 지역사회 개방계획은 없음.



구역	연번	건물명	건축면적		연면적		지상연면적		층수	비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경		
② 일반관리	1	다목적관	-1,003	-	3,218	-	3,218	-	-/4	신축
	2	서별관	580	904	2,093	4,061	2,024	4,061	1/4 -/5	철거후 신축
	3	본관	1,434	1,262	6,487	5,970	6,487	5,970	-/6 -/6	신축 일부 철거
합계			2,014	3,169	8,580	13,249	8,511	13,249		

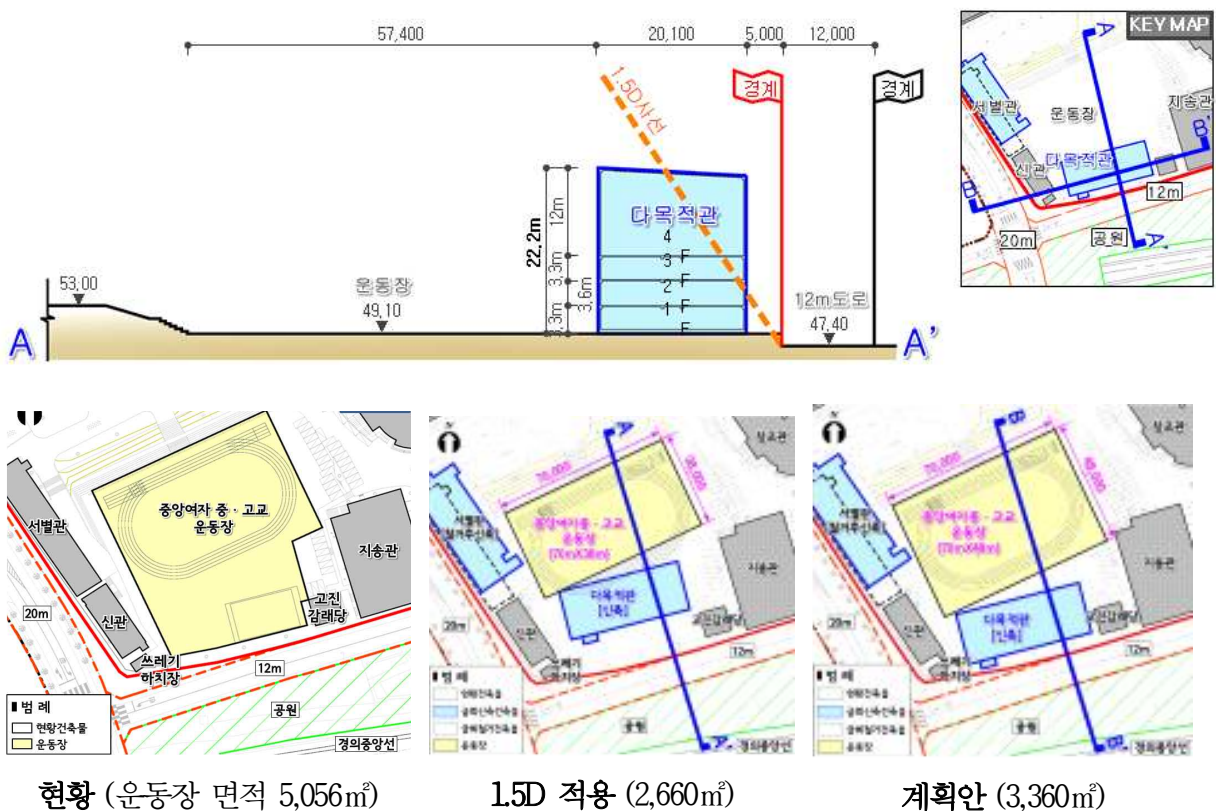
- 1 다목적관**
▶ 중앙여중·고 체육시설 및 급식환경 개선
• 체육관 : 미세먼지, 황사, 우천, 야간시 체육활동개선
• 급식실 : 안전하고 위생적인 급식환경 조성
• 다목적교실 : 다양한 수업을 제공하여 수업환경 개선
- 2 서별관**
▶ 중앙여중 수업환경 개선
• 건물 노후화(1971준공)에 따라 철거후 신축
- 3 본관**
• 서별관 신축계획에 따른 일부철거(지상1~3층 일부구간)

5) 본관 중 1층 특별실·인쇄실, 2층 특별실·서류고, 3층 열람실·서고 철거

지역사회 연계성·개방성을 요하는 경계부이자 공원 연접부에 신축됨에도 신축 건물에 가로활성화 또는 주민친화형 시설을 계획하지 않고 건물도 개방하지 않는 것은, 신축 건물이 여중·고생을 위한 시설인 만큼 학생 안전을 우선한 것으로 이해됨.

- 한편, 다목적관은 경계부에 위치하여 입지특성계획상 1.5D 사선제한을 적용케 되나, 남측 공원에(오픈 스페이스) 연접함을 들어 서울시 기준에 따라 사선제한을 완화하는 내용으로 계획함⁶⁾.

사선제한을 완화하지 않을 경우 건물 셋백으로 인해 운동장이 축소되므로 사선제한을 완화하려는 것으로 이해됨.



6) 오픈 스페이스 등과 연접할 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 가능(서울시 기준)

“재원조달계획”

- 건물 신축에 소요되는 비용은 121억 8천9백만 원으로 산정된 가운데, 비용 대부분은 서울시교육청·서울시·서대문구의 예산 지원을 계획하고 학교법인 자체예산은 18억 원만 계획됨(붙임4).

외부 재원조달계획 중 지방비만(서울시교육청) 일부(16억 7천3백만 원) 확정된 가운데, 공공의 예산 지원이 되지 않을 경우에는 학교법인이 자체 예산으로 충당할 계획임(공사기간 '22.2.~10.).

(단위: 백만 원)

구 분	계	다목적관		서별관		비 고
		2021	2022	2021	2022	
지자체전입금	2,500	-	2,500	-	-	서울시 체육진흥과/서대문구교육지원과(협약중)
지방비	6,713	1,673	-	-	5,040	서울시교육청(확정:1,673백만원)
특별교부금	1,176	-	1,176	-	-	서대문구 교육지원과(협약중)
건축기금	1,800	1,000	-	-	800	학교법인추계학원 자체부담금(확정)
합 계	12,189	2,673	3,676	-	5,840	

※ 재원 미확보시 학교법인 추계학원 자체예산으로 충당할 계획임

“중 합”

- 이 의견청취안은 학교 건물을 신축하고자 세부시설조성계획을 변경하는(기본계획 수립) 사안으로 학생들의 교육환경 개선 측면에서 타당하다고 사료됨.
- 참고로, 대상지 남측 공원 연결부는 경관이나 공간 활용에서 가로친화형 디자인 및 용도가(저층부) 요구될 수 있다고 보여짐.

이번 다목적관의 경우 여중·고생 안전을 위한 내부지향적 계획이 타

당할 수 있으나, 이 외 공원 연결부 대학시설의 경우에는 공원·가로와의 연계성을 고려하여 보다 지역사회 개방적 디자인 및 저층부 용도 계획이 검토될 필요가 있다고 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

<붙임 1> 관련 규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ② 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다.

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 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)

서울시 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준

1-2-2. 용어의 정의

(1) **기본계획** : 학교시설의 장기적 예측 가능성을 위한 마스터플랜으로서 구역구분, 밀도, 높이계획 등을 수립하여 도시계획위원회의 심의 및 자문을 거쳐 결정하는 계획

1-4-2. 내용

(1) 대학 세부시설조성계획은 구역계획, 밀도계획, 입지특성계획, 건축배치계획, 공동체계획으로 구성한다.

<붙임 2> 관련 규정 개정사항 (자료: 시설계획과)

	세부시설조성계획	세부시설조성계획 기본계획
법령	<p>도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙</p> <p>제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 세부 시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다. (5호:학교)</p> <p style="text-align: right;"><u><신설 2019.12.27.></u></p>	<p>도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙</p> <p>제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 세부 시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다. (5호:학교)</p> <p>③ 제2항에 따라 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 결정할 경우에는 다음 각 호에 관한 사항을 포함해야 한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 사항이 포함된 토지이용 계획</p> <p style="padding-left: 20px;">가. 세부시설의 면적(토지용도별로 세분된 구역의 면적을 말한다)</p> <p style="padding-left: 20px;">나. 주요 건축물·공작물에 대한 배치 계획</p> <p>2. 제1호의 토지이용계획에 따라 세분된 구역별로 설치할 수 있는 건축물에 관한 다음 각 목의 사항. 이 경우 건축물별로 그 내용 및 범위를 달리 정할 수 있다.</p> <p style="padding-left: 20px;">가. 건축물의 용도</p> <p style="padding-left: 20px;">나. 건축면적의 합계</p> <p style="padding-left: 20px;">다. 건축물 연면적의 합계(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 각 목에 해당하는 면적은 제외한다)</p> <p style="padding-left: 20px;">라. 건축물의 높이</p>
지침	<p>대학 세부시설조성계획 업무 처리지침 서울특별시 도시계획국 [시행2005.10.14.]</p> <p>토지이용은 건축, 녹지, 조경, 도로, 광장, 운동장, 주차장 7개 용도로 구분한다.</p>	<p>대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 서울특별시 도시계획국 [시행2014.2.20.]</p> <p>대학 세부시설조성계획은 구역계획, 밀도계획, 입지특성계획, 건축배치계획, 공동체계획으로 구성한다.</p>

<붙임 3> 서울시 대학시설 현황 및 기본계획 수립 현황 (자료: 시설계획과)

자치구	소재 대학		계
	기본계획 수립	기본계획 미수립	
계	29(32)	24(30)	53(62)
종로구	국민대(종로), 중앙대(평동), 성균관대, 서울대(연건)	상명대, 배화여대, 한국방송통신대, 가톨릭대(성신),	8
중구	동국대	숭의여자대	2
용산구	숙명여대		1
성동구	한양대	한국방송통신대(동부)	2
광진구	건국대, 세종대	장로회신학대	3
동대문구	서울시립대, 한국외대	경희대, 삼육보건대	4
중랑구	서일대		1
성북구	고려대, 국민대(정릉), 한성대	동덕여대, 서경대, 성신여대(수정), 한예종	7
강북구		성신여대(운정), 한신대	2
도봉구		덕성여대	1
노원구	한국성서대, 광운대, 서울과학기술대	인덕대, 서울여대, 삼육대	6
은평구		서울기독대	1
서대문구	명지대, 연세대, 이화여대(신촌)	감리교신학대, 경기대, 추계예술대, 서울여자간호대, 명지전문대	8
마포구	서강대, 홍익대		2
양천구		-	0
강서구	이화여대(마곡)	KC대	2
구로구	성공회대, 동양미래대	서울한영대	3
금천구		-	0
영등포구		한국방송통신대(서부)	1
동작구	송실대, 중앙대	총신대	3
관악구	서울대		1
서초구	가톨릭대(성의), 서울교육대, 한예종(서초)		3
강남구		-	0
송파구	한체대		1
강동구		-	0

※ () 캠퍼스 개소로 1개 캠퍼스가 세부시설조성계획 수립 시 기본계획 수립한 대학으로 산정함

※ 도시계획시설 미결정 대학 : 숭의여자대, 삼육보건대, KC대

<붙임 4> 재원조달계획 세부사항 (자료: 시설계획과)

[단위: 백만 원]

구 분	다목적관		서별관		비고
	2021년	2022년	2021년	2022년	
지자체전입금	-	2,500	-	-	서울특별시
지방비	1,673	-	-	5,040	서울특별시교육청
특별교부금	-	1,176	-	-	서대문구청
건축기금	1,000	-	-	800	법인자체부담금
합 계	2,673	3,676	-	5,840	

	다목적관		재원확보계획	비고
	2021년	2022년		
지자체전입금	-	2,500	'22년도 예산 지원 협의 중 (서울시 체육진흥과 / 서대문구 교육지원과) ▶ 재원 미확보시 학교법인 추계학원 자체예산으로 충당할 계획임	협의중
지방비	1,673	-	서울시 교육청(교육시설관리본부) ▶ '21년 예산 교부 확정	확정
특별교부금	-	1,176	'22년도 예산 지원 협의 중(서대문구 교육지원과) ▶ 재원 미확보시 학교법인 추계학원 자체예산으로 충당할 계획임	협의중
건축기금	1,000	-	학교법인 추계학원 자체예산 확보	확정
합계	2,673	3,676		

구 분	서별관		재원확보계획	비고
	2021년	2022년		
지방비	-	5,040	서울시 교육청(교육시설안전과)으로 예산지원 신청예정 ▶ 재원 미확보시 학교법인 추계학원 자체예산으로 충당할 계획임	신청예정
건축기금	-	800	학교법인 추계학원 자체예산 확보	확정
합계	-	5,840		

※ 편성 근거

구 분	개념 및 편성근거
지자체전입금	서울시 및 서대문구에서 지원하는 사업으로 학생교육 등을 위하여 체육시설 등을 조성하는 사업
지방비	서울시교육청 지원금
특별교부금	지자체 전입금과 같은 용도의 특별 교부금
건축기금	학교법인 추계학원 적립금