

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

심 사 보 고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 3539 |
|----------|------|

2026년 3월 13일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제안자 : 서울특별시
- 나. 제안일 : 2026년 2월 9일
- 다. 회부일 : 2026년 2월 12일
- 라. 상정일 : 제334회 서울시의회 임시회 제5차 도시계획균형위원회
2026년 3월 13일 상정·의결 (원안가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 안대희)

가. 제안이유

- 대학 시설 현황 및 특성 등을 고려한 기본계획(구역별 건폐율, 용적률, 높이 계획)수립 및 학생들의 거주환경 개선을 위한 기숙사 신축 계획을 반영하고자 세부시설조성계획을 결정(변경)함

나. 주요내용

- 가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 (변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최초결정일 | 비 고 |
|----|-----|---------------|--------------------|---------|-----|--------|------------------------------|-----|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 학교 | 대학 (충신대학교) | 동작구 사당동 200-1일대 | 42,309 | - | 42,309 | 서고시 제354호 (1976.12.30) | |

나. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

| 구 분 | 구 역 | 연 번 | 면 적(㎡) | 비 고 |
|-----|--------|-----|--------|-----|
| 관 리 | 일반관리구역 | ① | 24,266 | |
| | | ② | 14,147 | |
| | 소 계 | | 38,413 | |
| 유 지 | 외부활동구역 | ③ | 3,006 | |
| | 소 계 | | 3,006 | |
| 보 존 | 녹지보존구역 | ④ | 357 | |
| | | ⑤ | 533 | |
| | 소 계 | | 890 | |
| 합 계 | | | 42,309 | |

※ ⑤녹지보존구역 면적(533㎡) : 비옴 1등급지(296㎡)가 포함된 면적임.

2) 밀도계획(기정)

| 구 분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높 이 | 비 고 |
|------|--------|--------|------|-----|
| 1캠퍼스 | 22이하 | 93이하 | 7층이하 | |

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18.)

3) 밀도계획(건폐율)

| 구 분 | 밀도산정기준면적(㎡) | 조례건폐율(%) | 사용건폐율(%) | 계획건폐율(%) | 관리건폐율(%) | 비 고 |
|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |
| 합 계 | 42,013 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비옴1등급지(296㎡)

4) 밀도계획(용적률)

| 구 분 | 밀도산정기준면적(㎡) | 조례용적률(%) | 사용용적률(%) | 계획용적률(%) | 관리용적률(%) | 비 고 |
|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |
| 합 계 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오톱1등급지(296㎡)

5) 구역별 밀도계획(용적률)

| 구 분 | 밀도산정 기준면적(㎡) | 조례용적률 (%) | 사용용적률 (%) | 계획용적률 (%) | 이전용적률 (%) | 관리용적률 (%) | 비 고 |
|---------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----|
| ①일반관리구역 | 24,266 | 200.0 | 102.4 | 133.2 | - | 137.0 | |
| ②일반관리구역 | 14,147 | 200.0 | 38.1 | 38.1 | - | 41.0 | |
| ③외부활동구역 | 3,006 | 200.0 | - | - | - | 5.0 | |
| ④녹지보존구역 | 357 | 200.0 | - | - | - | - | |
| ⑤녹지보존구역 | 237 | 200.0 | - | - | - | - | |
| 합 계 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | - | 93.0 | |

※ ⑤녹지보존구역 밀도산정 기준면적(237㎡) : ⑤녹지보존구역 총면적(533㎡) - 비오톱1등급지(296㎡)

6) 구역별 높이계획

| 구 분 | 높 이(m) | 비 고 |
|---------|-------------------|---------------------------|
| ①일반관리구역 | • 지표로부터 최대 +35m이하 | • 학교 경계부 관리 높이기준 완화 : 기숙사 |
| ②일반관리구역 | • 지표로부터 최대 +28m이하 | - |
| ③외부활동구역 | • 지표로부터 최대 +5m이하 | - |
| ④녹지보존구역 | - | - |
| ⑤녹지보존구역 | - | - |

7) 변경 건축물 조서

| 번호 | 건물 번호 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | | 비 고 |
|-----|----------|--------------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-----|--------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | |
| 1 | 8 | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 2 | 6 | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | 금회철거 |
| 3 | 7 | 수위실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | 금회철거 |
| 4 | 10 | 생활관 및 주차장 | 1,618.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | 4/7 | - | 신축계획취소 |
| 합 계 | | | 1,872.73 | 1,516.98 | 23,360.78 | 9,994.85 | 9,616.00 | 8,153.55 | | | |

※ 생활관 및 주차장 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18.)

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 도시계획시설 : 학교

4. 주민 의견 청취 사항

- 의견청취기간 : 2026. 1. 2. ~ 1. 16.
- 계 재 : 서울시보
- 열 램 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 동작구청 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

5. 관련부서 검토의견

| 협의를부서 | 검토의견 | 조치계획 | 반영 여부 |
|--------------------|---|--|----------|
| 서울시 수변감성 도시과 | <p>[공통사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용 체계를 사업시행(건축)허가 전 계획에 반영하겠음. | 반영 |
| | <p>[빗물관리 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의 하여야 함. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여, 사업 인·허가전 동작구 물순환 주관부서와 사전협의 하겠음. | 반영 |
| | <p>[물재이용 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용 시설을 설치하고, 동법 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 관련 법률 및 조례에 해당하는 경우 사업시행시 이행하겠음. | 반영 |
| | <p>[토양 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함. [토양오염관리대상 시설, 공장, 기타(난방유 저장탱크 등)] | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 해당사항 없음. | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ 「토양환경보전법」 제11조에 따라 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관한 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업 시행시 오염된 토양이 발견될 경우 관련규정에 따라 조치하겠음. | 반영 |
| | <p>[지하수 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리매뉴얼」 을 준수하여 관리. ○ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하수위는 관련규정을 준수하겠음. ▶ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공 | 반영 |

| 협의를부서 | 검토의견 | 조치계획 | 반영여부 |
|----------------------|--|--|---|
| | <p>사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출.(계측 시작부터 계측 종료시까지)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의. ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토. ○ 유출지하수의 이용 등 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 「지하수법」 제9조의 2에 따라 지하수가 유출되는 경우 관할구청에 신고하여야 함. <p>[물놀이형 수경시설 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「물환경보전법」 제61조의 2 (물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것. | <p>사일 경우 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하여, 동작구 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 데이터를 제출하겠습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하수 관측공은 보조측정망으로 활용토록 협의하겠습니다. ▶ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 검토하겠습니다. ▶ 신축 건축물의 층수 및 연면적이 기준 이하 이므로 해당사항 없음. ▶ 해당사항 없음. | <p>반영</p> <p>반영</p> <p>-</p> <p>-</p> |
| <p>서울시 도로관리과</p> | <p>[보도환경 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 보도 위 차량 진·출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량 진·출입로 허가지침」 준수 (포장재, 횡단경사 등) <p>[보도관리 및 공사관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 (「보도설치 및 관리지침」 준수) ○ 가로시설물 정비계획 수립 (「2017 서울시 가로설계 관리 매뉴얼」 준수) ○ 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 (「교통약자 이동편의 증진법」) ○ 보도굴착 통제기간 준수 (당해년도 12월 ~ 익년 2월) | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업 시행시 「서울시 보도횡단 차량 진·출입로 허가지침」을 준수하겠습니다. ▶ 사업 시행시 「보도설치 및 관리지침」을 준수하겠습니다. ▶ 사업시행시 「2017 서울시 가로설계 관리 매뉴얼」을 준수하겠습니다. ▶ 사업시행시 「교통약자 이동편의시설 및 설치기준」을 준수하겠습니다. ▶ 「도로법」 및 관련조례에 의거 동절기 (12월~2월) 도로굴착 통제기간을 준수하겠습니다. | <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> |
| <p>동작구 환경과</p> | <p>[소음 및 먼지관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「대기환경보전법」 제43조제1항의 규정 - 사업시행 전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업시행 전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행하고 관련규정을 준수하겠습니다. | <p>반영</p> |

| 협의부서 | 검토의견 | 조치계획 | 반영 여부 |
|------|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 대기환경보전법 규정에 따른 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 준수할 것. ○ 소음·진동관리법 제22조제1항의 규정 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함. - 소음·진동규제법 규정을 준수. - 공사로 발생하는 소음적정하게 관리하기 위하여 소음측정기 설치권고. ○ 기타 <ul style="list-style-type: none"> - 평일(토요일) 08시 이후 공사 실시 - 일요일(공휴일 권고) 공사 중단 및 저소음·저진동 공사기계 사용 등 - 먼지 발생 작업 있을 시 분진망 필히 설치할 것 [신재생에너지 설치 관련 사항] ○ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 신재생에너지 의무 설치 비율 준수 권고 [고압가스 관련] ○ 위험물시설 및 저장시설 설치 이격거리 등 준수 [석면처리 등 환경관리 사항] ○ 석면조사 실시 후 기관석면조사 대상으로서 석면함유자재 면적이 대상 규모에 해당하는 경우 전문등록업자에게 의뢰하여 해체·제거 작업을 하고 고용노동부에 작업신고를 할 것. ○ 업장 주변 석면배출 허용기준 준수 및 석면해체·제거업자의 석면 비산정도 측정 및 결과를 제출할 것. ○ 석면해체·제거 작업 감리인을 지정하고 지정 신고서 및 공사감리 완료 보고서를 제출 할 것. [친환경보일러 설치 의무화 관련] ○ 1종보일러(친환경콘덴싱보일러) 설치 의무화(2020.4.3.)에 따라 환경부 장관의 인증을 받은 1종 보일러를 설치하고 자료 제출 할 것. [실내 공기질 관련] | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행하고 관련규정을 준수하겠습니다. ▶ 귀 과의 의견을 준수하고 주변피해가 최소화 되도록 조치하겠습니다. ▶ 사업시행시 서울시 녹색건축물 설계 기준을 준수하겠습니다. ▶ 해당사항 없음. ▶ 기존 건축물 해체시 대상 규모에 해당할 경우 관련규정을 준수하겠습니다. ▶ 기존 건축물 해체시 관련규정을 준수하겠습니다. ▶ 기존 건축물 해체시 관련규정을 준수하겠습니다. ▶ 해당 설비 설치시 관련규정을 준수하겠습니다. | <ul style="list-style-type: none"> 반영 반영 반영 - 반영 반영 반영 반영 |

| 협의부서 | 검토의견 | 조치계획 | 반영 여부 |
|--------------|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ 오염물질 방출량 기준 이내 건축 자재만을 사용하고 근거를 제출하여야 함 [환경보존 관련] ○ 관리대상 지역개발사업에 대한 수질오염총량 협의 절차를 이행하여야 함. (협의기관 : 서울특별시 물재생시설과 수질관리팀) ○ 배출허용기준에 맞게 방지시설을 운영할 것 ○ 절수설비 및 절수기기를 설치할 것 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 금회 신축 건축물은 '교육연구시설'에 해당하므로 해당사항 없음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. | <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> |
| 동작구 도로관리과 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사당로의 일부 구간(이수역~솔밭로 입구)은 6차로로 확장되었고, 잔여구간(솔밭로 입구~송실대입구역)은 4차로로 병목현상 발생에 따른 차량 지·정체가 발생하고 있는 바, ○ 우리구 민선8기 공약 사업으로 적극 추진 중에 있는 사당로 확장 사업 구간과 중복된 구간에 대하여는 서울시 추진 용역과 연계하여 도로 폭원 확보 등을 고려한 설계가 반영될 수 있도록 재검토 요청. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 총신대학교와 접해있는 사당로 확장구간에 대하여 서울시 추진 용역을 확인해본 결과 '사당로 확장 타당성 조사 및 기본계획 수립용역'(24.3~25.1)이 완료되었으며 그 결과 경제적 타당성이 부족한 것으로 도출되어 현재는 추진되는 사업이 없는 것으로 검토 되었음. | - |
| 동작구 녹지과 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 기숙사 신설구간 내 상태가 양호한 기존수목은 최대한 이식하여 활용. ○ 건축물에 대한 대지안의 조경 및 가로변 조경계획은 향후 실시계획 수립 시 별도 협의. ○ 건축물 설치로 인해 철거되는 기존 석축 내 벽면녹지는 우리구 지정 장소로 이식하고 하자이행증권 제출. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 실시설계시 기존수목 이식계획을 수립하여 최대한 활용하겠음. ▶ 실시계획 수립시 대지안의 조경 및 가로변 조경계획은 별도협의 하겠음. ▶ 사업시행시 기존 석축 내 벽면녹지는 귀 구의 지정장소로 이식하고 하자이행증권을 제출하겠음. | <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> |

6. 기 타

○ 환경성 등 관련사항 검토결과

- (환경성) 자연생태환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 토지환경, 물환경, 기후대기환경 등에 미치는 영향에대한 저감방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- (교통성) 기숙사 신축에 따른 발생 교통량 분석결과 교통량 증감에 영

향이 없는 것으로 검토됨

- (경관성) 금회 신축하고자 하는 건축물은 학교 내부 기존 건축물 높이 이하로 계획되어 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 재원조달계획

- 총 사업비는 27,000백만원이며, 재원은 학교 건축기금으로 조달할 예정임

| 건물명 | 구분 | 2025년 | 2026년 | 2027년 | 합계 |
|-----|----------|-------|--------|--------|--------|
| 기숙사 | 사업비(백만원) | 1,000 | 10,000 | 16,000 | 11,000 |
| | 비율(%) | 0.0 | 6.3 | 62.5 | 6.3 |

○ 추진경위

- '76.12.30 : 도시계획시설(학교) 결정
- '76.04.21 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정
- '09.06.18 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 변경
- '25.12.24 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 신청
- '25.12.29 : 열람공고 및 관련부서 협의(~'26.1.16)
- '26.01.27 : 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

붙임 1. 위치도 및 전경사진 1부.

2. 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 1부.

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

가. 위치도

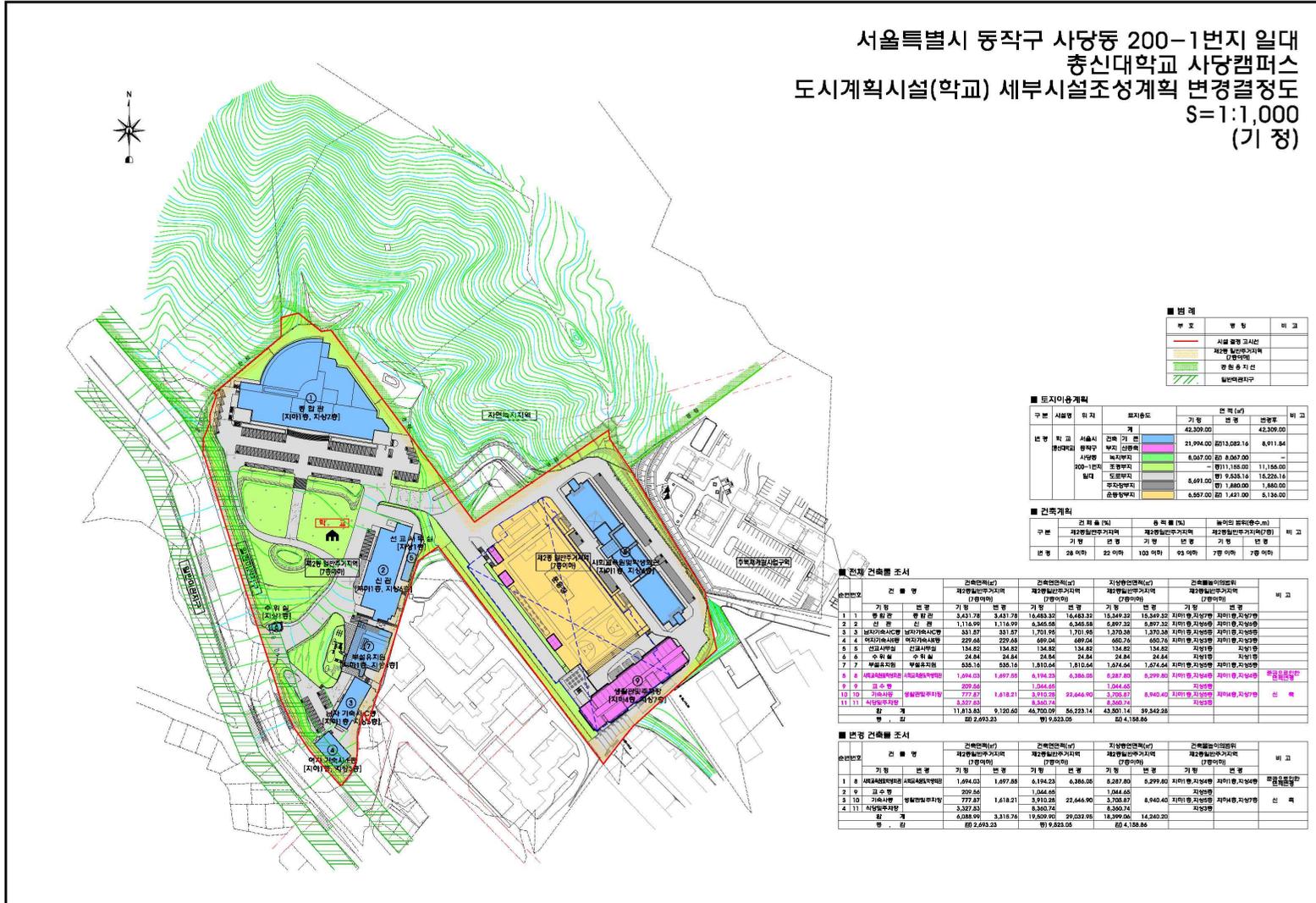


나. 대학 전경사진



□ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

서울특별시 동작구 사당동 200-1번지 일대
 총신대학교 사당캠퍼스
 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 변경결정도
 S=1:1,000
 (기 정)



■ 범례

| 부호 | 명칭 | 비고 |
|-----|-----------|----|
| (1) | 시설계획표시선 | |
| (2) | 제2종일반주거지역 | |
| (3) | 경륜용지선 | |
| (4) | 일반여객자동차 | |

■ 토지이용계획

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | 면적(㎡) | 면적(㎡) | 변경 | 비고 |
|----|-----------|-------|-----------|-------------|-----------|-----------|----|
| 변경 | 학교 | 건축기공 | 42,309.00 | 42,309.00 | 42,309.00 | 42,309.00 | |
| | | 부지인용 | 21,994.00 | 2013,025.16 | 6,911.84 | | |
| 신설 | 300~1200㎡ | 녹지부지 | 8,067.00 | 8,067.00 | - | | |
| | | 도량부지 | 5,691.00 | 9,835.16 | 16,226.16 | | |
| | | 주공용부지 | 6,857.00 | 1,860.00 | 1,860.00 | | |
| 합계 | | | 6,857.00 | 1,861.00 | 6,136.00 | | |

■ 건축계획

| 구분 | 건축면적(㎡) | 연면적(㎡) | 층수(층) | 용적률(%) | 높이(연평균수준) | 비고 |
|----|---------|--------|--------|--------|-----------|-------|
| 변경 | 26 여차 | 22 여차 | 103 여차 | 93 여차 | 7층 여차 | 7층 여차 |

■ 전체 건축물 조서

| 순번 | 구분 | 시설명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상부연면적(㎡) | | 지하부연면적(㎡) | | 비고 |
|----|----|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | |
| 1 | 1 | 합계 | 3,631.76 | 3,431.76 | 16,693.32 | 16,693.32 | 15,349.32 | 15,349.32 | 1,344.00 | 1,344.00 | |
| 2 | 2 | 신설 | 1,116.99 | 1,116.99 | 6,346.06 | 6,346.06 | 6,897.32 | 6,897.32 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 3 | 3 | 제2종일반주거지역 | 331.87 | 351.57 | 1,701.95 | 1,701.95 | 1,210.38 | 1,210.38 | 1,210.38 | 1,210.38 | 제2종일반주거지역 |
| 4 | 4 | 제2종일반주거지역 | 229.66 | 229.66 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 제2종일반주거지역 |
| 5 | 5 | 제2종일반주거지역 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 제2종일반주거지역 |
| 6 | 6 | 제2종일반주거지역 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 제2종일반주거지역 |
| 7 | 7 | 제2종일반주거지역 | 535.15 | 535.15 | 1,810.04 | 1,810.04 | 1,674.64 | 1,674.64 | 1,344.00 | 1,344.00 | 제2종일반주거지역 |
| 8 | 8 | 제2종일반주거지역 | 1,694.03 | 1,697.88 | 6,194.23 | 6,386.08 | 6,287.80 | 6,299.80 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 9 | 9 | 제2종일반주거지역 | 209.66 | 209.66 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 제2종일반주거지역 |
| 10 | 10 | 제2종일반주거지역 | 777.87 | 1,618.21 | 3,910.28 | 22,646.90 | 3,705.87 | 8,940.40 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 11 | 11 | 제2종일반주거지역 | 3,227.83 | 3,227.83 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 제2종일반주거지역 |
| 합계 | | | 11,613.83 | 9,130.60 | 43,702.09 | 55,223.14 | 43,301.14 | 59,842.28 | 0.00 | 0.00 | |
| 합계 | | | 11,613.83 | 9,130.60 | 43,702.09 | 55,223.14 | 43,301.14 | 59,842.28 | 0.00 | 0.00 | |

■ 변경 건축물 조서

| 순번 | 구분 | 시설명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상부연면적(㎡) | | 지하부연면적(㎡) | | 비고 |
|----|----|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | |
| 1 | 1 | 합계 | 3,631.76 | 3,431.76 | 16,693.32 | 16,693.32 | 15,349.32 | 15,349.32 | 1,344.00 | 1,344.00 | |
| 2 | 2 | 신설 | 1,116.99 | 1,116.99 | 6,346.06 | 6,346.06 | 6,897.32 | 6,897.32 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 3 | 3 | 제2종일반주거지역 | 331.87 | 351.57 | 1,701.95 | 1,701.95 | 1,210.38 | 1,210.38 | 1,210.38 | 1,210.38 | 제2종일반주거지역 |
| 4 | 4 | 제2종일반주거지역 | 229.66 | 229.66 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 690.04 | 제2종일반주거지역 |
| 5 | 5 | 제2종일반주거지역 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 제2종일반주거지역 |
| 6 | 6 | 제2종일반주거지역 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 제2종일반주거지역 |
| 7 | 7 | 제2종일반주거지역 | 535.15 | 535.15 | 1,810.04 | 1,810.04 | 1,674.64 | 1,674.64 | 1,344.00 | 1,344.00 | 제2종일반주거지역 |
| 8 | 8 | 제2종일반주거지역 | 1,694.03 | 1,697.88 | 6,194.23 | 6,386.08 | 6,287.80 | 6,299.80 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 9 | 9 | 제2종일반주거지역 | 209.66 | 209.66 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 1,344.00 | 제2종일반주거지역 |
| 10 | 10 | 제2종일반주거지역 | 777.87 | 1,618.21 | 3,910.28 | 22,646.90 | 3,705.87 | 8,940.40 | 0.00 | 0.00 | 제2종일반주거지역 |
| 11 | 11 | 제2종일반주거지역 | 3,227.83 | 3,227.83 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 8,360.74 | 제2종일반주거지역 |
| 합계 | | | 11,613.83 | 9,130.60 | 43,702.09 | 55,223.14 | 43,301.14 | 59,842.28 | 0.00 | 0.00 | |
| 합계 | | | 11,613.83 | 9,130.60 | 43,702.09 | 55,223.14 | 43,301.14 | 59,842.28 | 0.00 | 0.00 | |

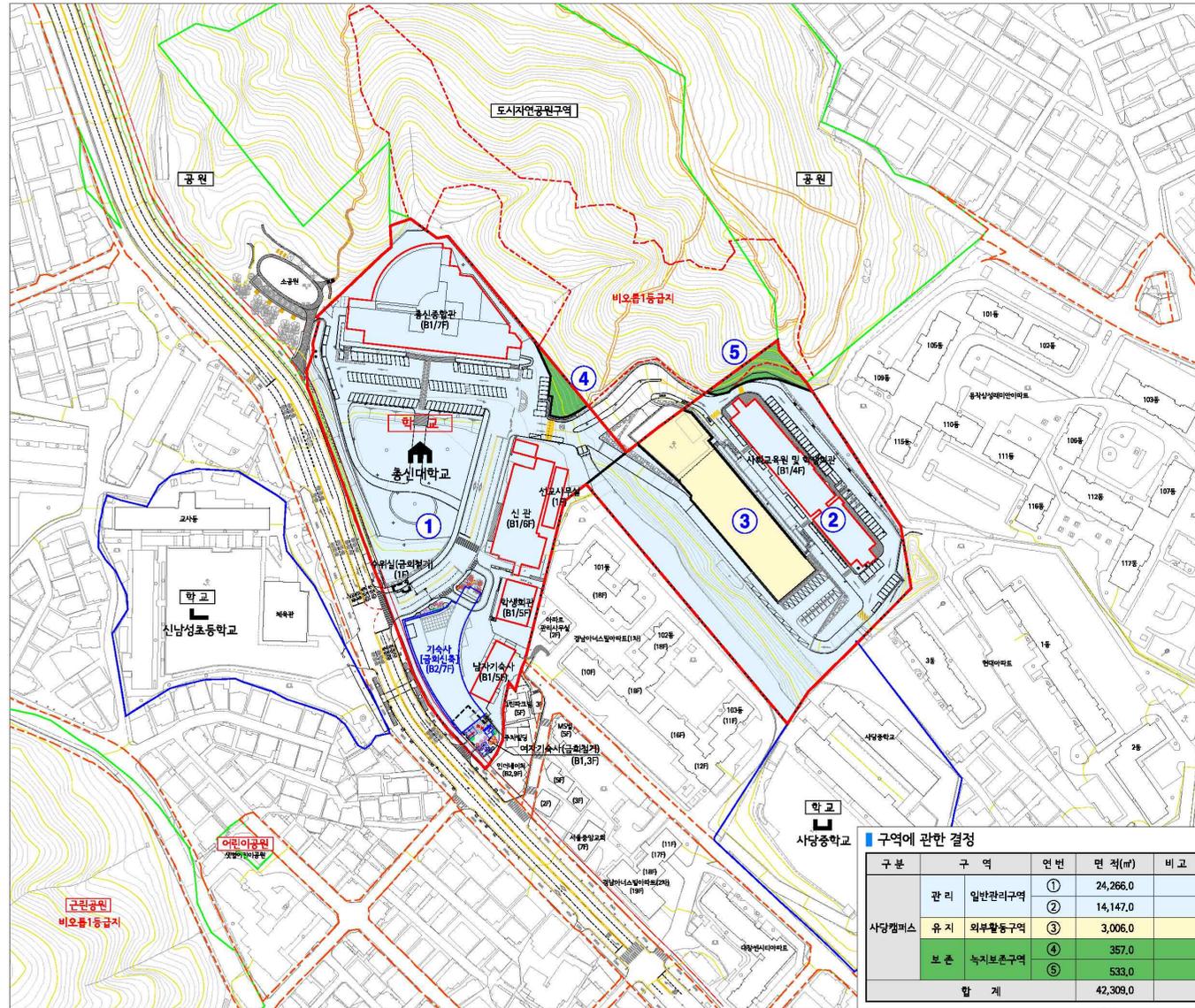
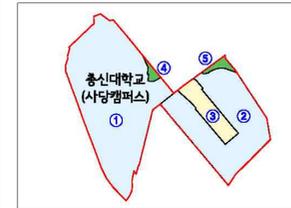
총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

구역계획도 (변경)

■ 범례

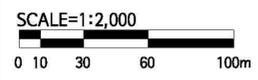
- 학교결정고시선
- 일반관리구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역

■ 구역계획도



■ 구역에 관한 결정

| 구분 | 구역 | 연번 | 면적(㎡) | 비고 |
|-------|--------|----|----------|----|
| 관리 | 일반관리구역 | ① | 24,266.0 | |
| | | ② | 14,147.0 | |
| 사담캠퍼스 | 유지 | ③ | 3,006.0 | |
| | 보존 | ④ | 357.0 | |
| | | ⑤ | 533.0 | |
| 합계 | | | 42,309.0 | |



총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

밀도계획도(건폐율·용적률) (변경)

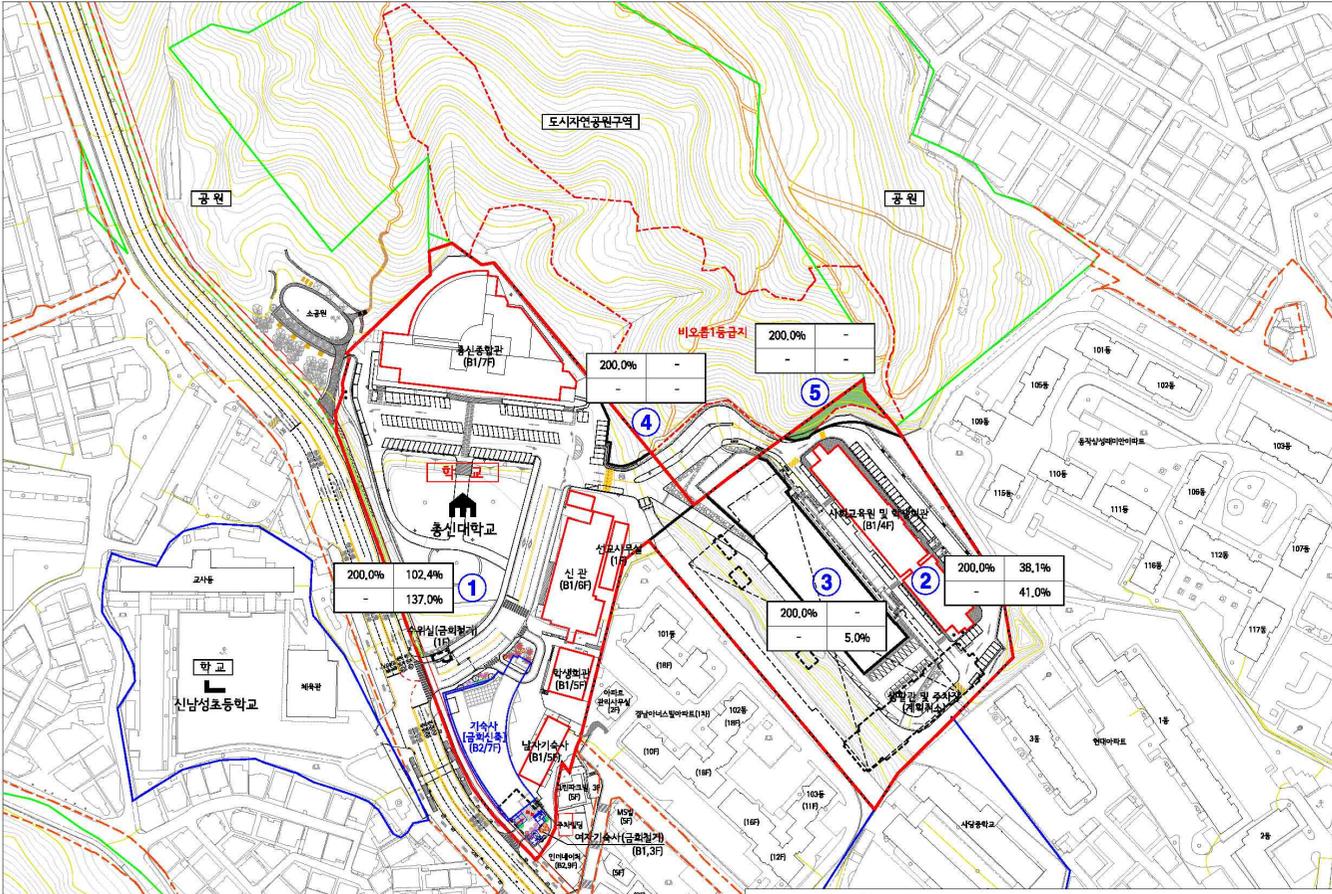
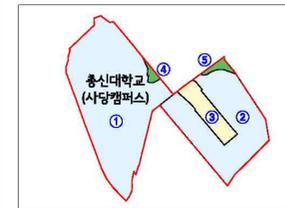
■ 범례

- 학교결정고시선
- 비오름1등급지
- 현황 건축물
- 금회신축 건축물
- 금회철거 및 계획취소 건축물

● 용적률

- 조례용적률 사용용적률
- 이전용적률 관리용적률

■ 구역계획도



■ 밀도계획(기정)

| 구분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이 | 비고 |
|------|--------|--------|------|----|
| 1캠퍼스 | 22이하 | 93이하 | 7층이하 | |

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

■ 용적이전에 관한 사항

| 이전가능량(㎡) | 이전용적(㎡) | 이전가능잔여용적(㎡) | 비고 |
|----------|---------|-------------|---------|
| 7,049.7 | - | 7,049.7 | 이전계획 없음 |

※ 이전가능량(7,049.7㎡) : 외부활동구역 잔여면적(5,861.7㎡) + 녹지보존구역 잔여면적(1,188㎡)

■ 밀도계획(건폐율) (변경)

| 구분 | 밀도상정기준면적(㎡) | 조례건폐율(%) | 사용건폐율(%) | 계획건폐율(%) | 관리건폐율(%) | 비고 |
|-----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 사담캠퍼스 제2종일반주거지역 | 42,013.0 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |
| 합계 | 42,013.0 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |

※ 밀도상정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

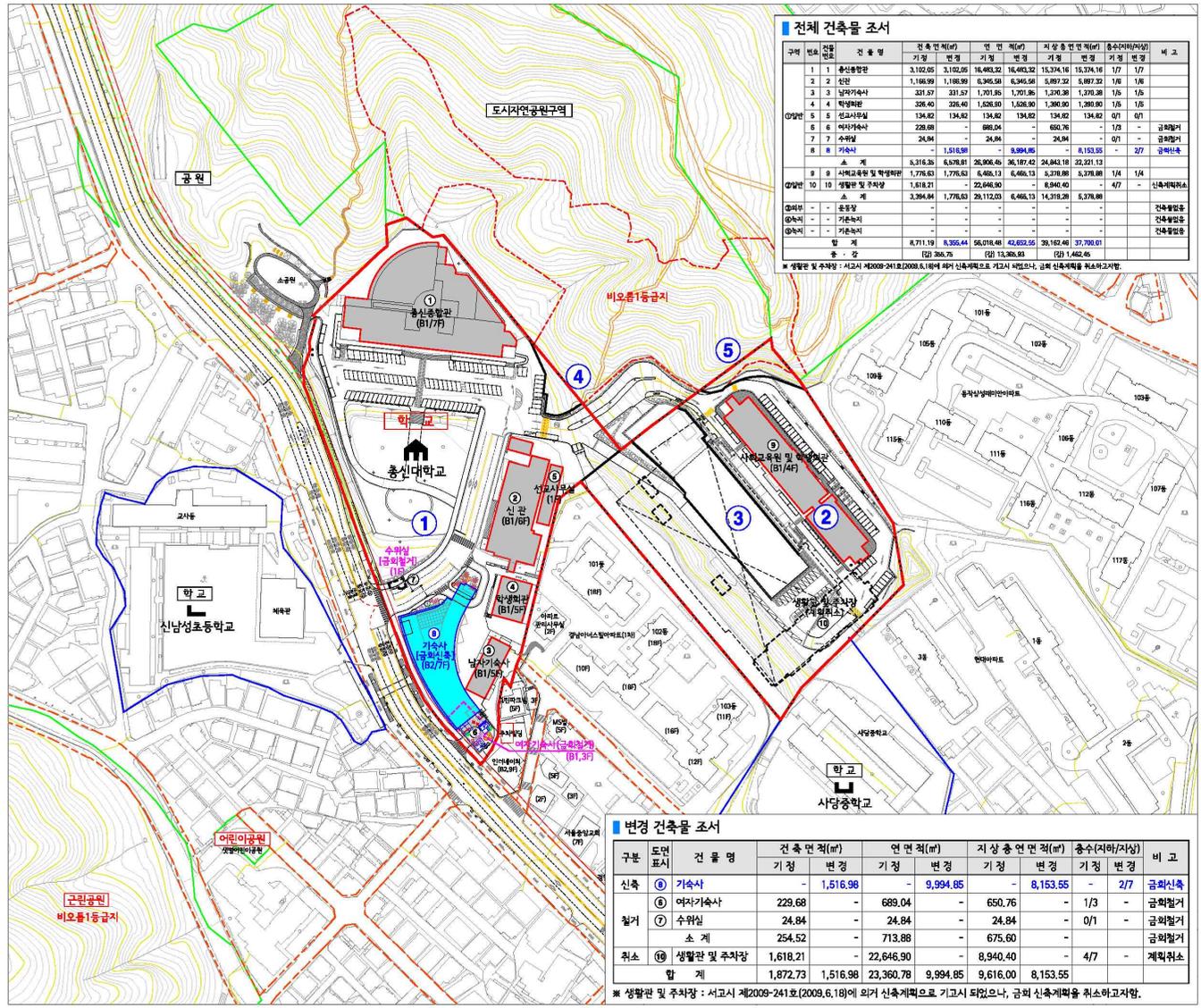
■ 밀도계획(용적률) (변경)

| 구분 | 밀도상정기준면적(㎡) | 조례용적률(%) | 사용용적률(%) | 계획용적률(%) | 관리용적률(%) | 비고 |
|-----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 사담캠퍼스 제2종일반주거지역 | 42,013.0 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |
| 합계 | 42,013.0 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |

※ 밀도상정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

SCALE=1:2,000





전체 건축물 조서

| 구획 번호 | 연도 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | 비고 | |
|-------|----|-----------|------------|---------------|---------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----|--------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| 1 | 1 | 총신종합관 | 3,102.05 | 3,102.05 | 16,483.32 | 16,483.32 | 15,374.16 | 15,374.16 | 1/7 | 1/7 | |
| 2 | 2 | 신관 | 1,168.99 | 1,168.99 | 6,346.58 | 6,346.58 | 5,887.32 | 5,887.32 | 1/6 | 1/6 | |
| 3 | 3 | 남자기숙사 | 331.57 | 331.57 | 1,701.86 | 1,701.86 | 1,370.38 | 1,370.38 | 1/5 | 1/5 | |
| 4 | 4 | 학림관 | 336.40 | 336.40 | 1,526.30 | 1,526.30 | 1,380.90 | 1,380.90 | 1/5 | 1/5 | |
| 5 | 5 | 남소기숙사 | 134.62 | 134.62 | 134.62 | 134.62 | 134.62 | 134.62 | 0/1 | 0/1 | |
| 6 | 6 | 여자기숙사 | 228.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | 금회철거 |
| 7 | 7 | 수위실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | 금회철거 |
| 8 | 8 | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 소 계 | | | 6,316.35 | 6,578.81 | 26,906.48 | 26,187.42 | 24,843.18 | 23,221.13 | | | |
| 9 | 9 | 생활관 및 주차장 | 1,776.03 | 1,776.03 | 6,465.13 | 6,465.13 | 5,378.88 | 5,378.88 | 1/4 | 1/4 | |
| 10 | 10 | 생활관 및 주차장 | 1,518.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | 4/7 | - | 신축계획취소 |
| 소 계 | | | 3,294.24 | 1,776.03 | 29,112.03 | 6,465.13 | 14,319.28 | 5,378.88 | | | |
| 합계 | - | - | 8,711.19 | 8,356.44 | 56,018.48 | 42,652.55 | 39,162.46 | 37,700.01 | | | |
| 총 · 강 | | | (기) 386.76 | (변) 13,266.93 | (기) 13,266.93 | (변) 1,462.46 | | | | | |

※ 생활관 및 주차장 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)에 의거 신축계획으로 기고시 되었으나, 금회 신축계획을 취소하고자함.

변경 건축물 조서

| 구분 | 도면 표시 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | 비고 | |
|-----|-------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-----|------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| 신축 | ⑧ | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 철거 | ⑥ | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | 금회철거 |
| | ⑦ | 수위실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | 금회철거 |
| | ⑩ | 생활관 및 주차장 | 254.52 | - | 713.88 | - | 675.60 | - | - | - | 금회철거 |
| | | 취소 | 1,618.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | 4/7 | - | 계획취소 |
| 합 계 | | | 1,872.73 | 1,516.98 | 23,360.78 | 9,994.85 | 9,616.00 | 8,153.55 | | | |

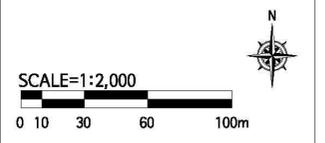
※ 생활관 및 주차장 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)에 의거 신축계획으로 기고시 되었으나, 금회 신축계획을 취소하고자함.

**총신대학교
도시관리계획(도시계획시설·학교)
세부시설조성계획(기본계획)**

건축배치계획도 (변경)

- 범례
- 학교결정고시선
 - 현황 건축물
 - 금회신축 건축물
 - 금회철거 및 계획취소 건축물

■ 구역계획도



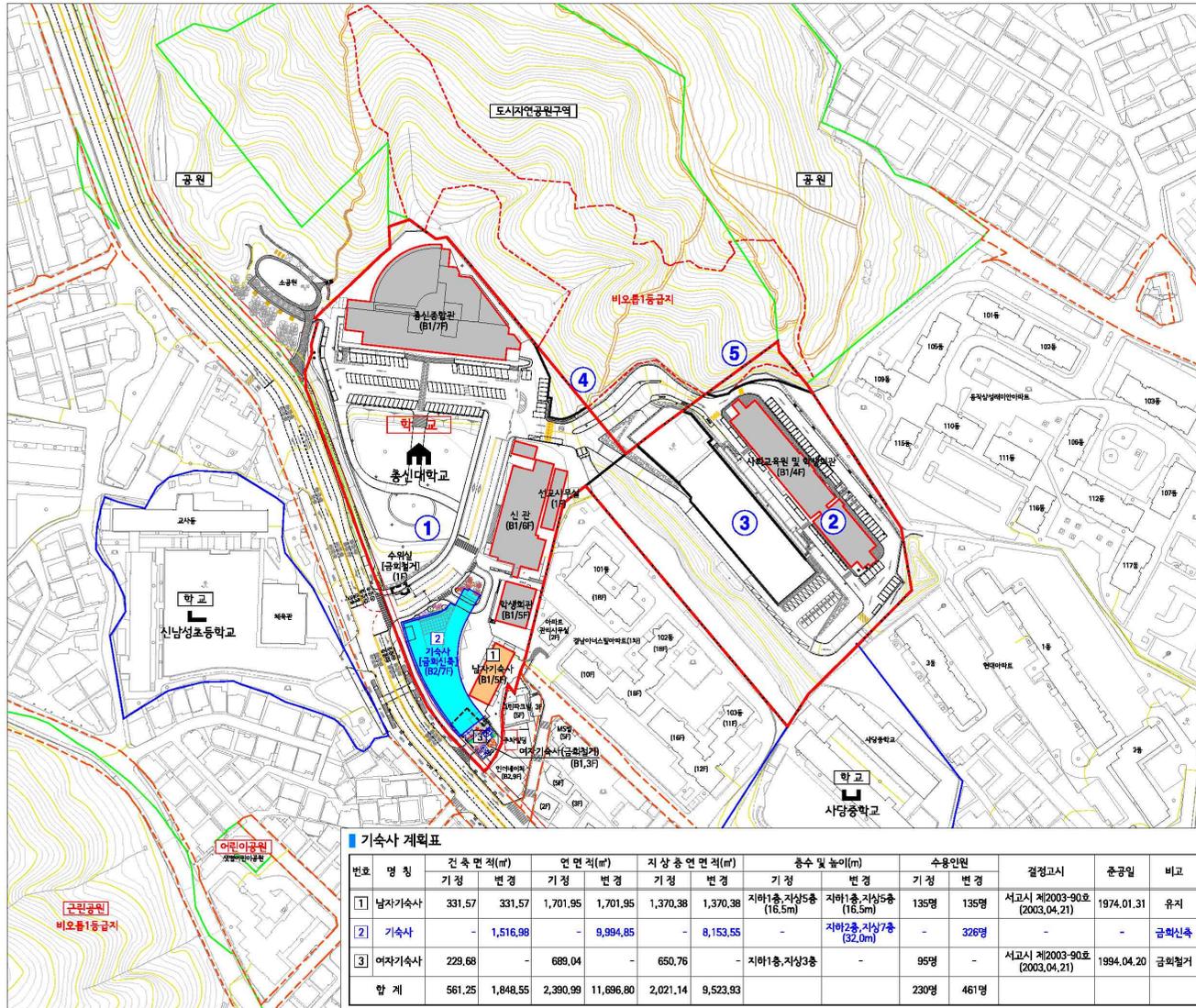
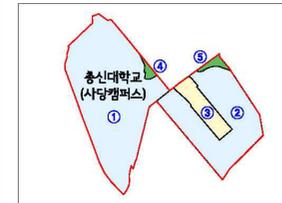
충신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

기숙사배치계획도 (변경)

■ 범례

- 학교결정고시선
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 금회신축 건축물(기숙사)
- 금회철거 건축물(기숙사)

■ 구역계획도



■ 기숙사 계획표

| 번호 | 명칭 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수 및 높이(m) | | 수용인원 | | 결정고시 | 준공일 | 비고 |
|----|-------|---------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------------------|----------------------|------|------|-------------------------------|------------|------|
| | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| 1 | 남자기숙사 | 331.57 | 331.57 | 1,701.95 | 1,701.95 | 1,370.38 | 1,370.38 | 지하1층,지상5층 (16.5m) | 지하1층,지상5층 (16.5m) | 135명 | 135명 | 서고시 제2003-90호 (2003.04.21) | 1974.01.31 | 유지 |
| 2 | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 지하2층,지상7층 (32.3m) | - | 328명 | - | - | 금회신축 |
| 3 | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 지하1층,지상3층 | - | 95명 | - | 서고시 제2003-90호 (2003.04.21) | 1994.04.20 | 금회철거 |
| 합계 | | 561.25 | 1,848.55 | 2,390.99 | 11,696.80 | 2,021.14 | 9,523.93 | | | 230명 | 461명 | | | |

SCALE=1:2,000
0 10 30 60 100m

7. 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 의견청취안 - 충신대학교-」는 학생 거주환경 개선을 위한 기숙사 신축계획 및 대학의 현황과 특성을 반영한 세부시설조성계획을 결정(변경)(구역별 건폐율, 용적률, 높이계획)하고자 하는 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 '26.2.9. 시장이 제출하여 '26.3.9. 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) 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)
- 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

< 총신대학교 위치도 및 건축물 현황 >



| 구 분 | 내 용 |
|------------------------|---------------------------------------|
| 위 치 | · 동작구 사당동 200-1번지 일대 |
| 학 생 수 | · 2,145명 (2025년 기준) |
| 캠퍼스면적(m ²) | · 42,309m ² |
| 건축물 현황 | · 8개동 (연면적: 33,371.58m ²) |

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 총신대학교는 동작구 사당동 200-1번지 일대에 위치하고 있으며, 서울 특별시고시 제354호(1976.12.30.)에 따라 도시계획시설(학교)로 최초 결정된 이후 2009년 6월 18일 세부시설조성계획을 결정(변경)(서울특별시 고시 제2009-241호) 된 바 있음
- 총신대학교 캠퍼스는 남저북고의 지형으로 서달산을 배후에 둔 자연환

경 속에 위치하고 인접하여 초·중학교 및 대규모 아파트 단지가 형성되어 있으며 사당로(폭 25m)와 지하철 7호선 남성역과 연계되어 있어 접근성이 양호한 입지 여건을 갖추고 있음

○ 현재 총신대학교 교지 면적은 42,309 m^2 이며 교지 내에는 총 8개 동의 교육·연구시설 및 기숙사 등 건축물과 야외운동장, 녹지 등이 위치하고 있음

- 이번 계획은 정문 우측에 위치한 기존 여자기숙사 및 수위실을 철거하고 같은 부지에 새로운 기숙사⁵⁾를 신축하고자 하는 사항임

< 기숙사 위치도 및 현장사진 >



○ 대상지의 용도지역은 전체가 제2종일반주거지역(42,309 m^2) 및 도시계획시설(학교)로 결정되어 있으며 부지 내에는 일부 비오톱1등급지(296 m^2)가 포함되어 있어 생태적 관리가 요구되는 지역임

5) 가로활성화 용도 도입(박물관, 체육관, 열린강의실 등)

- 또한 북측으로 서달산이 도시자연공원구역으로 지정되어 있고, 전면에는 사당로가 위치하여 물리적으로 학교부지의 추가 확장이 제한되어 있음

< 도시계획 현황 >



“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 대학시설의 현황과 입지 특성을 고려하여 구역계획, 건폐율·용적률 등 밀도계획 및 높이계획을 포함한 기본계획을 수립하고, 학생들의 거주환경 개선을 위한 기숙사 신축계획을 반영하여 세부시설조성계획을 결정(변경) 하고자하는 사항임
- 세부 내용은 정문 우측의 기존 여자기숙사 및 수위실을 철거하고 새로운 기숙사를 신축하는 한편 기정 계획되어 있던 생활관 및 주차장 계획은 인근 아파트 민원에 따라 취소⁶⁾하고자 하는 것임

6) 계획취소사유 : 인근 아파트 민원으로 4차례에 걸쳐 민원조정회의를 개최('16.11.~'18.1.)하였으나 최종적으로 생활관 및 주차장 계획은 건축허가를 취소('18.9)함

〈 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 〉

| 종류 | 구분 | 시설별 세부 변경사항 | 세부 검토내용 |
|--------------|----------|---|---------|
| | 결정(변경)사항 | | |
| 세부시설 조성계획 | 구역계획 | · 운영기준에 따라 구역별 관리계획 수립 - 총 5개 구역 : 일반관리구역 2개, 외부활동구역 1개, 녹지보존구역 2개 | 1) |
| | 밀도계획 | · 제1~제5캠퍼스를 조례 건폐율·용적률 이하로 관리 | 2) |
| | 높이계획 | · 배후산지(서달산, H=179.0m) 및 7부능선 높이(136.7m)를 고려하여 지표로부터 +35m 이하로 관리 | |
| | 입지특성계획 | · 대학 경계부 가로환경 및 경관관리 - 가로활성화용도 도입을 통한 대학 경계부 1.5D 사선 적용 완화 - 신축 건축물 전면폭 검토 및 동선계획 | 3) |
| | 건축배치계획 | · 건축물 변경 계획 - 기숙사 신축, 여자기숙사·수위실 철거, 생활관 및 학생회관 신축계획 취소 | 4) |
| | 기숙사배치계획 | · 여자기숙사 철거 및 기숙사 신축을 통해 수용율 약 21.5%를 확보할 계획 | 5) |
| | 혁신성장계획 | · 혁신성장시설에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리 - 해당없음 | - |
| | 지역상생계획 | · 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위해 지역 커뮤니티 강화방안 마련 - 신축 기숙사 내 가로활성화용도(시설)를 개방 | 6) |
| | 그린캠퍼스계획 | · 기숙사 신축에 따라 친환경 계획을 수립하여 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리 - 태양광발전시스템, 빗물이용시설 | 7) |
| 기타 계획 | 재원조달계획 | · 국민대학교 자체자금(교비)로 총 사업비(약 200억원) 조달 계획 | - |
| | 교통처리계획 | · 사업시행에 따른 교통량 영향 최소화 및 법정 주차대수 확보, 캠퍼스 내 순환 동선 체계 구축 등 마련 | - |
| | 경관성검토 | · 신축계획 등에 따른 주변 산지 및 건축물 높이와 비교하여 경관 변화를 분석함 | - |

1) 구역계획

- 이번 의견청취안은 과거 개별 건축물 동별로 밀도를 관리하던 세부시설 조성계획⁷⁾을 현행 운영기준('23.1.1.)⁸⁾에 부합하도록 구역별 관리계획을 재정비하고자 하는 사항임

7) 「대학 세부시설조성계획 업무처리 지침(05.10)」

8) 서울특별시 도시계획국, 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, ①일반관리구역 ②상징경관구역 ③외부활동구역 ④녹지보존구역 ⑤혁신성장구역으로 세분됨

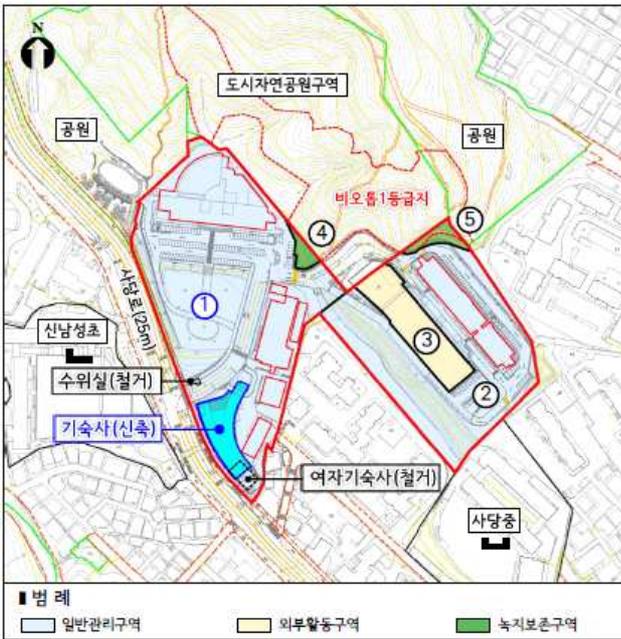
〈 세부시설조성계획 〉



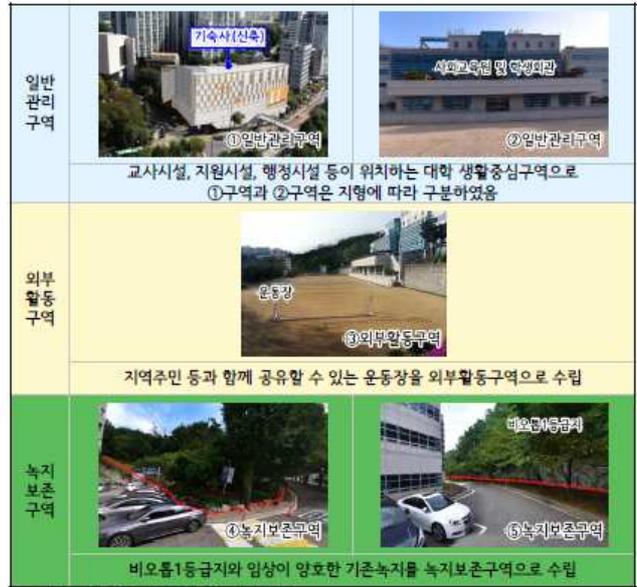
- 대상지는 기존 시설의 용도, 지형적 단차 및 학문적 연계성 등을 종합적으로 고려하여 총 5개 구역으로 구분하여 계획함⁹⁾
- 일반관리구역(2개소 : ①, ②구역)은 교사·지원·행정시설 등이 위치하는 대학 생활의 중심 공간으로 지형 여건을 반영하여 ①구역과 ②구역으로 나누어 구분함
- 외부활동구역(1개소 : ③구역)은 지역 주민 등과 함께 공유하고 다목적으로 활용할 수 있는 운동장 부지를 외부활동구역으로 계획함
- 녹지보존구역(2개소 : ④, ⑤구역)은 보존 가치가 높은 비오톱1등급지 및 임상이 양호한 기존 녹지를 중심으로 지정하여 생태적 보전 기능을 강화하고자 하는 것으로 구역별 합리적인 계획을 수립한 것으로 판단됨

9) 운영기준상 지정할 수 있는 상징경관구역과 혁신성장구역은 이번 충신대학교 계획에서는 해당 사항이 없음

< 세부시설조성계획: 구역계획 >



○ 구역현황사진 및 지정사유



2) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

- 이번 의견청취안은 충신대학교의 구역계획 및 기숙사 신축계획을 반영하여 건폐율과 용적률을 조례에서 정한 기준 이내로 관리하고자 함

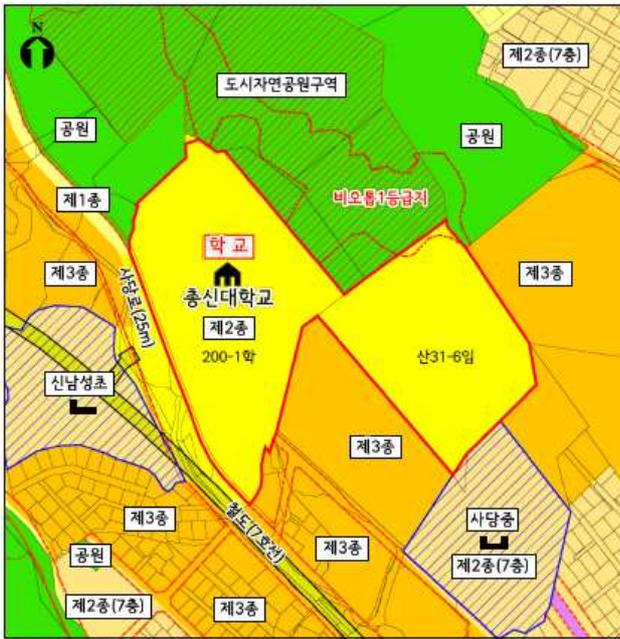
(가) 건폐율 변경사항

- 이번 의견청취안은 운영기준에 따라 제2일반주거지역인 대학 전체의 건폐율¹⁰⁾을 조례상 기준(60%) 이내로 관리하고 구역별 특성에 따라 차등 적용하고 있음
- 이번 계획은 지정 고시에서 1캠퍼스의 건폐율을 22.0% 이하로 제한하여 관리한 것과 동일하게 관리건폐율을 설정하여 조례 대비 낮은 밀도를 유지함

10) 밀도를 산정할 때는 대지의 총면적에서 절대적 보존이 필요한 '비오름1등급지' 면적(296m²)을 제외한 산정 면적 (총면적 42,309m² - 비오름1등급지 296m²)을 기준으로 건폐율을 계산함

- 현황 규모를 반영한 사용건폐율은 16.9%이며 이번 기숙사 신축계획을 반영한 계획건폐율은 19.9%로 산정함

〈 세부시설조성계획: 밀도계획 (건폐율) 〉



○ 건폐율계획 (기정)

| 구 분 | 건폐율(%) |
|------|--------|
| 1캠퍼스 | 22이하 |

※ 기정 결정 고사근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

○ 건폐율계획 (변경)

| 구 분 | 밀도산정 기준면적(㎡) | 건폐율(%) | | | |
|-----------|-----------------|--------|------|------|------|
| | | 조례 | 사용 | 계획 | 관리 |
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오톱1등급지(296㎡)

■ 범례

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 도시자연공원구역
- 공 원
- 비오톱1등급지
- 철도시설
- 공공공지
- 도시계획도로

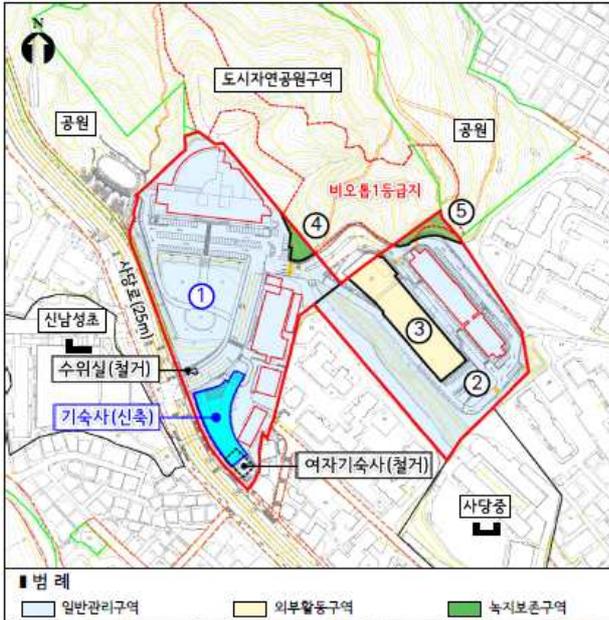
- 이번 의견청취안은 운영기준을 준수하여 보존녹지(비오톱1등급지)를 제외한 실사용 면적을 바탕으로 사용건폐율(16.9%) 및 관리건폐율(22.0%)을 산정하였고 이번 신축하는 기숙사계획을 반영한 계획건폐율(19.9%)을 관리건폐율 이하로 밀도를 관리하도록 계획하였다는 점에서 타당하다 할 것임

(나) 용적률 변경사항

- 대상지는 용도지역의 조례 상한용적률 범위 내에서 관리용적율과 계획용적율을 설정하여 밀도를 관리하며 건폐율과 동일하게 절대 보존구역인 비오톱1등급지(296㎡)를 밀도산정 기준면적에서 제외하여 실사용 면적을 기준으로 용적률을 산정함

- 이번 의견청취안의 관리용적률(93.0%)은 2009년 고시 당시 정한 1캠퍼스의 용적률 상한(93% 이하)을 유지한 것으로 향후에도 캠퍼스를 저밀도로 관리하려는 계획임

〈 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률: 구역별) 〉



○ 용적률계획 (기정)

| 구 분 | 용적률(%) |
|------|--------|
| 1캠퍼스 | 93이하 |

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

○ 용적률계획 (변경)

| 구 분 | 밀도산정 기준면적(㎡) | 용적률(%) | | | |
|-----------|-----------------|--------|------|------|------|
| | | 조례 | 사용 | 계획 | 관리 |
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

○ 구역별 용적률계획 (변경)

| 구 분 | 밀도산정 기준면적(㎡) | 용적률(%) | | | | | 비고 |
|-------|-----------------|--------|-------|-------|----|-------|-------|
| | | 조례 | 사용 | 계획 | 이전 | 관리 | |
| ①일반관리 | 24,266 | 200.0 | 102.4 | 133.2 | - | 137.0 | 기숙사신축 |
| ②일반관리 | 14,147 | 200.0 | 38.1 | 38.1 | - | 41.0 | |
| ③외부활동 | 3,006 | 200.0 | - | - | - | 5.0 | |
| ④녹지보존 | 357 | 200.0 | - | - | - | - | |
| ⑤녹지보존 | 237 | 200.0 | - | - | - | - | |
| 합 계 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | - | 93.0 | |

※ ⑤녹지보존구역 밀도산정기준면적(237㎡)

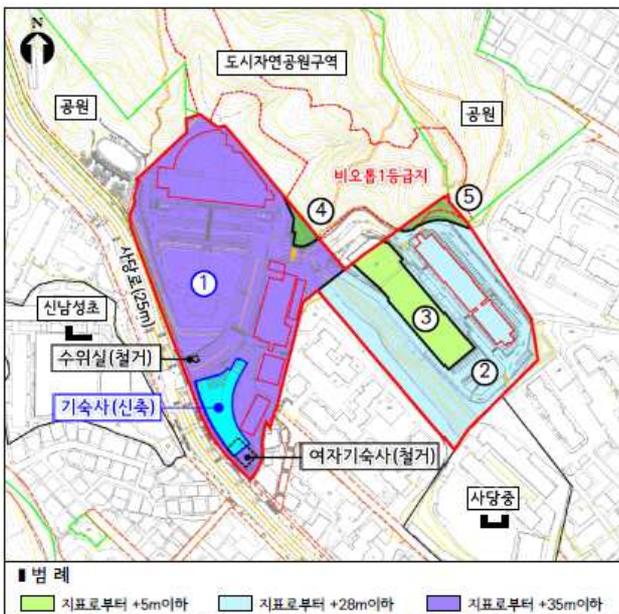
= ⑤녹지보존구역 총면적(533㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

- 충신대학교는 캠퍼스를 5개 구역으로 세분하여 건축 행위의 집중도에 따라 용적률을 차등 배분함
 - ①일반관리구역(신축 기숙사 포함)은 가장 높은 밀도인 계획용적률 133.2%이며 관리용적률 137.0%를 부여함
 - ②일반관리구역은 현재 사용용적률(38.1%)을 고려하여 관리용적률 41.0%로 설정함
 - ③외부활동구역은 운동장 기능을 고려하여 최소 관리용적률(5.0%)만 부여함
 - ④, ⑤녹지보존구역은 보존을 원칙으로 용적률을 부여하지 않음
- 충신대학교는 보존해야할 녹지(비오름1등급지)를 밀도산정 기준면적에서 제외하여 용적률을 산정함으로써 보전가치를 고려하여 밀도를 관리하고 각 구역별 또한 조례 용적률 기준 이내에서 적절하게 계획·관리하고 있는 것으로 판단됨

(다) 높이계획 변경사항

- 이번 의견청취안의 높이계획은 배후 산지인 서달산의 자연경관 보전과 학교 경계부 연접 시설 및 가로활성화 요소 등을 종합적으로 고려하여 구역별로 설정함
- 기숙사가 신축되는 ①일반관리구역은 기존 학내 최고높이 건축물(총신종합관)의 스카이라인과 배후 서달산(해발 179m)의 경관을 고려하여 건물 최고높이를 지표면 기준으로 '최대 35m 이하'로 제한하도록 계획함
 - 신축 기숙사의 실제 규모(32m, 지상 7층)는 구역 상한선(35m 이내)을 준수함

< 세부시설조성계획 높이계획 >



○ 높이계획 (기정)

| 구 분 | 높 이 |
|------|------|
| 1캠퍼스 | 7층이하 |

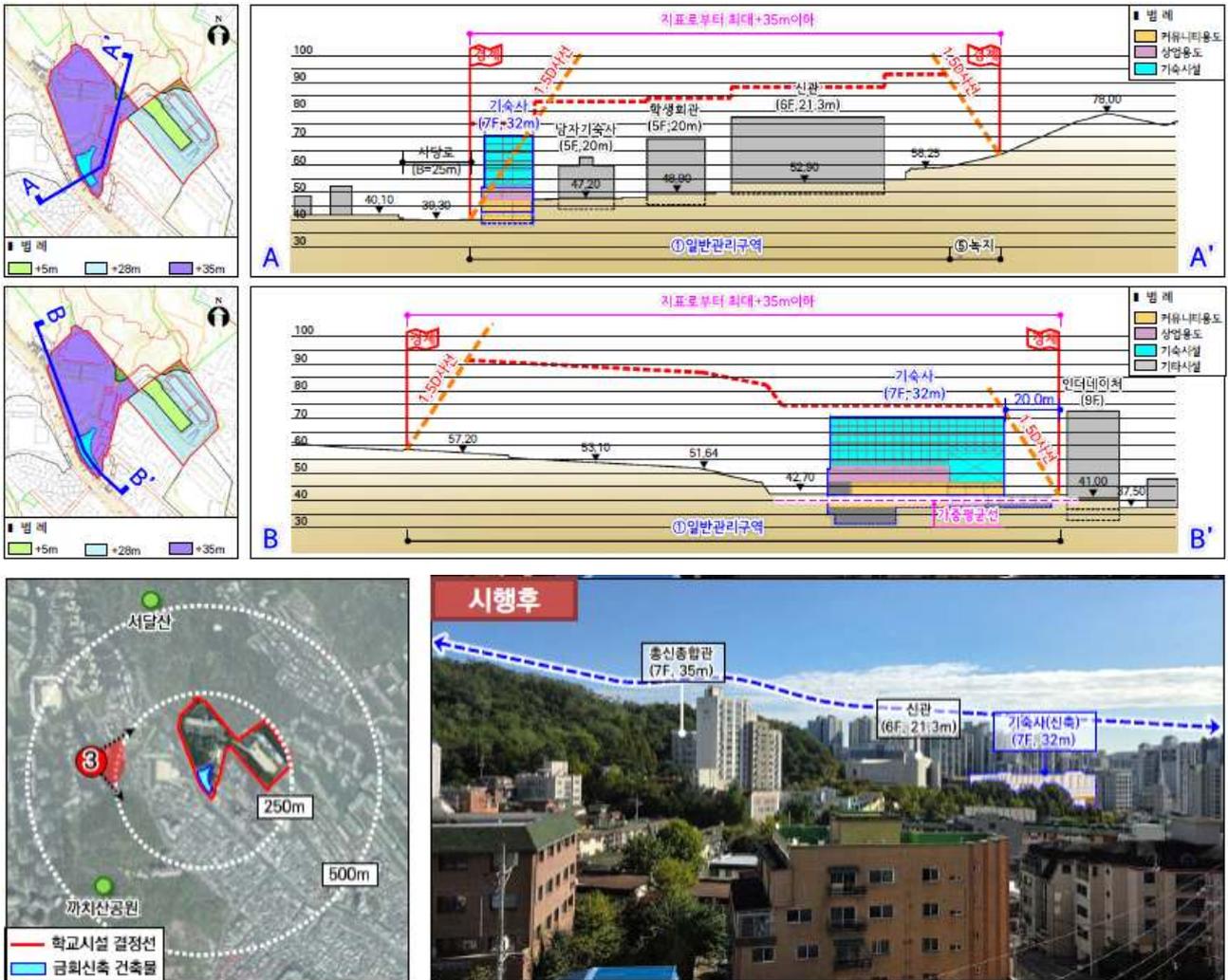
* 기정 결정 고시근거: 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

○ 높이계획 (변경)

| 구 분 | 높 이 | 비 고 |
|---------|-------------------|-------------------|
| ①일반관리구역 | · 지표로부터 최대 +35m이하 | · 경계부관리 높이완화: 기숙사 |
| ②일반관리구역 | · 지표로부터 최대 +28m이하 | - |
| ③외부활동구역 | · 지표로부터 최대 +5m이하 | - |
| ④녹지보존구역 | - | 보존구역으로 높이계획 해당없음 |
| ⑤녹지보존구역 | - | 보존구역으로 높이계획 해당없음 |

- 주요 고층 주거시설 및 도로 교차로 등에서의 조망 시뮬레이션 결과 신축 기숙사의 건물 상부나 측면 일부가 조망될 수 있으나 기존 수목 및 주변 건축물들에 의해 상당 부분 차폐되어 스카이라인에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획 높이계획: 주변 영향 및 스카이라인 검토 >



3) 입지특성계획

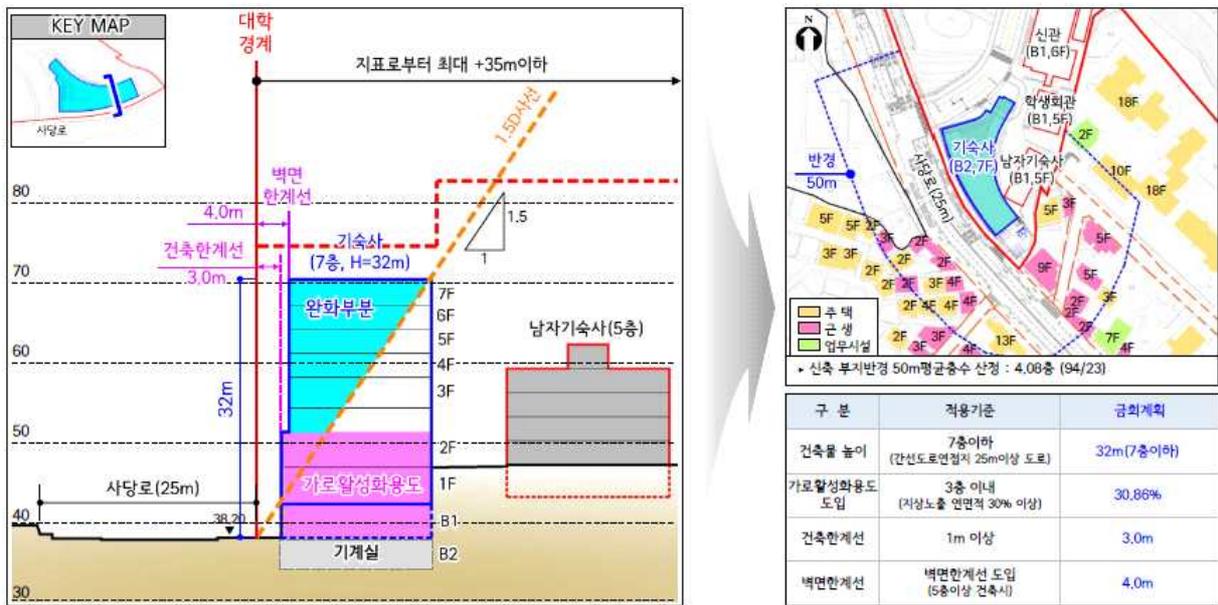
- 이번 의견청취안에서 충신대학교는 신축 기숙사의 저층부(지하 1층~지상 2층)에 가로활성화 용도(박물관, 체육관, 휴게음식점 등)를 도입함으로써 대학 경계부 1.5D 사선적용 완화11)를 받고자 하는 것임
- 사당로(폭 25m)변에 위치한 기숙사는 원칙적으로 도로 경계로부터 1.5D 사선 적용에 따라 상층부(3~7층 부분)가 제한을 받아야 하나 가로활성화 용도 도입에 따라 가로활성화 용도의 의무 비율(지상부 노출 연

11) 운영기준 4-2-3에 따르면 가로변의 가로활성화 및 가로의 연속성을 확보하기 위해 가로활성화 용도를 도입한 건축물은 원칙적인 경계부 사선 제한 규정을 완화 받을 수 있음

면적의 30% 이상)을 준수하여 신축 기숙사의 총 30.86%를 확보하여 규제를 완화 받음

- 가로환경 개선을 위해 지상 1층 출입구 전면에 3.0m의 건축한계선을 지정하여 보행공간(기준 1m 이상)과 벽면한계선¹²⁾을 4.0m를 확보하여 가로변의 물리적·시각적 개방감을 높임

< 대학 경계부 1.5D 사전적용 완화 사항 >



< 가로활성화용도 세부 도입계획 >

1) 가로활성화용도 도입기준

| 구분 | 설치기준 | 계획 | 적정여부 | 비고 |
|---------|--|-----------|------|---|
| 가로활성화용도 | 지상부 노출면적의 30% 이상 | 30.86% | 적정 | ※ 지상부 노출면적 : 9,252㎡ ※ 계획면적 : 2,855㎡ |
| 배치기준 | 3층 이내 활성화 용도 배치 | 지하1층~지상2층 | 적정 | ※ 가로변(사당로) 전면부 기준 3층이내 적용 |
| 커뮤니티 용도 | 가로활성화용도 면적의 70% 이상 (시설: 열린강의실, 박물관, 체육관 등) | 70.67% | 적정 | ※ 계획면적 : 2,018㎡ ※ 계획시설 : 열린강의실, 박물관, 체육관 |
| 상업 용도 | 가로활성화용도 면적의 30% 미만 (시설: 휴게음식점, 소매점 등) | 29.33% | 적정 | ※ 계획면적 : 837㎡ ※ 계획시설 : 휴게음식점, 소매점 |

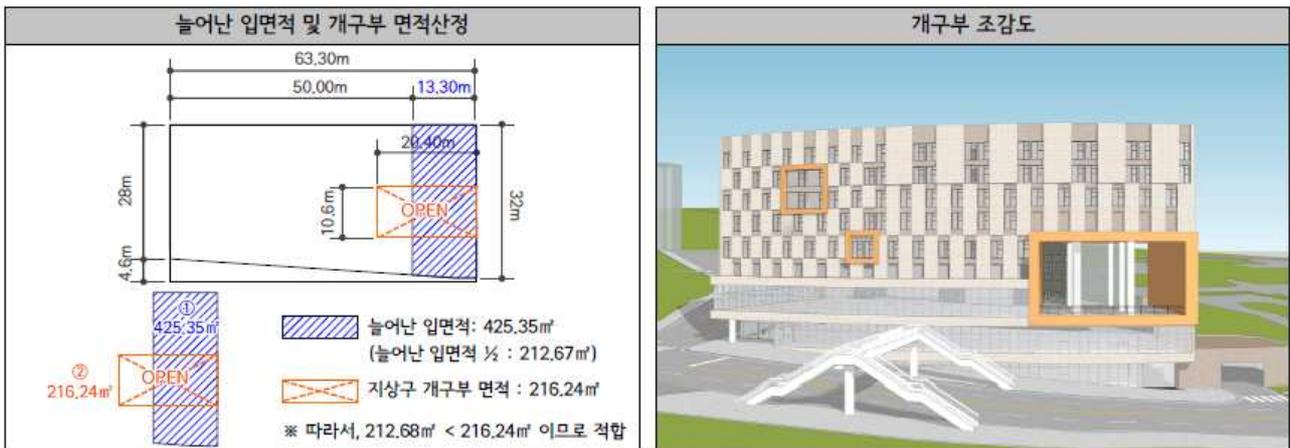
2) 가로활성화용도 세부계획

| 항목 | 용도 | | 면적(㎡) | 비고 |
|--------|--------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------|
| 가로변 3F | 상업용도 | 근린생활시설(휴게음식점) | 733 | |
| 가로변 2F | 커뮤니티용도 | 교육연구시설(박물관) 교육연구시설(열린강의실, 강의라운지) | 1,056 | - 박물관: 716㎡ - 열린강의실, 강의라운지: 339㎡ |
| 가로변 1F | 상업용도 | 근린생활시설(소매점) | 104 | |
| 가로변 1F | 커뮤니티용도 | 교육연구시설(체육관) 교육연구시설(박물관) | 962 | - 체육관: 772㎡ - 박물관: 189㎡ |
| 합계 | | | 2,855 | |

12) 5층 이상 건축 시 적용

- 기숙사 전면폭은 운영기준상 원칙적으로 50m 이하로 제한되나 늘어난 입면적의 1/2 이상을 개구부로 계획할 경우 전면폭 75m 이내로 계획 가능¹³⁾한 바 이번 계획은 개구부를 적극 도입하여 전면폭 63.3m로 설정함으로써 개방감을 확보하고 주변지역에 대한 중압감 및 차폐 영향을 최소화하고자 함

〈 세부시설조성계획 입지특성계획: 건물 전면폭 및 이격거리 적용 완화 〉



- 총신대학교는 신축 기숙사 저층부에 지역사회를 위한 가로활성화 용도를 30% 이상 배치함으로써 학교 경계부의 1.5D 사선 제한 규제 및 개구부 계획으로 건축물 전면폭을 합법적으로 완화 받고 이를 통해 건축물의 공간 효율성과 개방감을 제고하는 동시에 가로변 보행환경을 쾌적하게 개선하도록 계획하였다고 판단됨

13) 운영기준 상 동간 이격 거리 및 건물 전면폭 관리 규정

| 구 분 | 일반 전면폭 관리 | | | 완화시 전면폭 관리 (4층 16m이하인 경우) | |
|---------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------------|-----------------|
| 대학 경계부 전면폭 관리 | 100m | 10m 50m 50m | 75m 개구부 | 50m 4층 16m이하 | 5m 4층 16m이하 |
| 주요내용 | 허용불가 | 전면폭(50m), 이격거리(10m) | 전면폭 최대 75m허용 | 완화 후 전면폭 50m 허용 | 동간 5m이상 이격거리 확보 |

4) 건축배치계획

- 이번 의견청취안에서 세부시설조성계획 변경을 통해 총 4개 동의 건축물 배치가 조정되며 신축 기숙사는 총 사업비 약 270억 원 전액 총신대학교 건축기금으로 조달하여 2027년 8월에 준공 예정임
- 이번 신축(1개동) : 기숙사(지하2층~지상 7층 규모, 연면적 9,994.85^m²)
- 이번 철거(2개동) : 기존 여자기숙사(지하1층~지상3층, 연면적 689.04^m²)와 수위실(지상 1층, 연면적 24.84^m²)
- 신축계획 취소(1개동) : 과거 고시되었던 생활관 및 주차장(지하4층~지상7층, 연면적 22,646.90^m²)

< 세부시설조성계획 건축배치계획 >



○ 변경 건축물 조서

| 번호 | 건물명 | 건축면적 (m ²) | 연면적 (m ²) | 지상연면적 (m ²) | 층수 (지하/지상) | 비고 |
|----|-----------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|------|
| 8 | 기숙사 | 1,516.98 | 9,994.85 | 8,153.55 | 2/7 | 금회신축 |
| 6 | 여자기숙사 | 229.68 | 689.04 | 650.76 | 1/3 | 금회철거 |
| 7 | 수위실 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 0/1 | 금회철거 |
| 10 | 생활관 및 주차장 | 1,618.21 | 22,646.90 | 8,940.40 | 4/7 | 계획취소 |

※ 생활관 및 주차장 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

○ 재원조달계획

- 총 사업비 : 약 270억원 (총신대학교 건축기금)

| 구 분 | 2025년 | 2025년 | 2026년 | 합 계 |
|----------|-------|--------|--------|--------|
| 사업비(백만원) | 1,000 | 10,000 | 16,000 | 27,000 |
| 비율(%) | 3.7 | 37.0 | 59.3 | 100 |

5) 기숙사배치계획

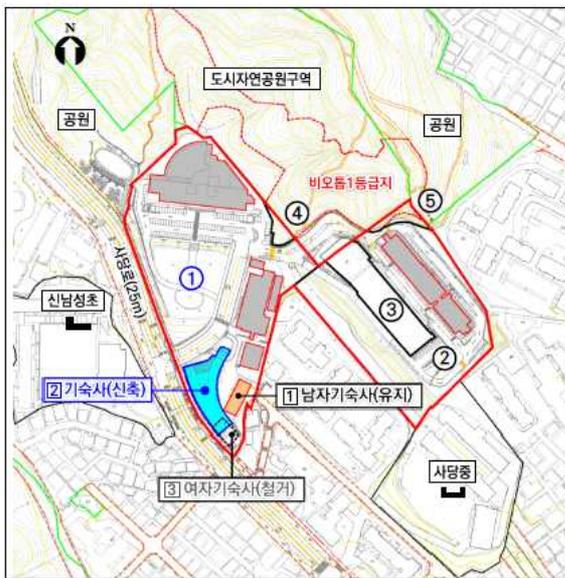
- 현재 총신대학교는 2개 동의 기숙사를 운영 중이나 2025년 기준 기숙사 수용율이 약 10.8%로 대학 기준값(11%)에 미치지 못하는 상황으로 노후화된 여자기숙사를 철거하고 새로운 기숙사를 신축하여 수용율을

을 약 21.5%까지 확대할 계획임

- 기존 여자기숙사는 95명 수용이나 신축 기숙사는 총 326명을 수용 가능하여 기존 남자기숙사(135명 수용 가능)는 향후 대학원생 또는 외국인유학생을 위한 시설로 활용할 계획임

- 이에 현재 재학생 2,145명 중 기존 230명만 수용 가능한 구조를 2027년 총 461명(189실)을 수용할 수 있는 구조로 개선함

< 세부시설조성계획 기숙사배치계획 >



○ 전체 기숙사 조사

| 번호 | 건물명 | 건축면적 (㎡) | 연면적 (㎡) | 지상연면적 (㎡) | 수용인원 (명) | 실수 (실) | 비고 |
|----|-------|----------|-----------|-----------|----------|--------|----|
| ① | 남자기숙사 | 331.57 | 1,701.95 | 1,370.38 | 135 | 46 | 유지 |
| ② | 기숙사 | 1,516.98 | 9,994.85 | 8,153.55 | 326 | 163 | 신축 |
| ③ | 여자기숙사 | -229.68 | -689.04 | -650.76 | -95 | -32 | 철거 |
| 합계 | | 1,848.55 | 11,606.80 | 9,523.93 | 461 | 189 | |

※ 남자기숙사 : 향후 대학원생 또는 외국인유학생을 위한 시설로 이용할 계획임

○ 기숙사 확보율

| 구분 | 2025년도 | 2027년도 | 계산식 |
|---------------|--------|--------|--------------------------------|
| 실수 | 78실 | 209실 | • 46실(남기숙사)+163실(신축) = 209실 |
| 수용가능인원 (A) | 230명 | 461명 | • 135명(남기숙사)+326명(신축) = 461명 |
| 재학생수 (B) | 2,145명 | 2,145명 | • 2025년 재학생수 반영 |
| 수용률 (A/B)x100 | 10.7% | 21.5% | • (461명/2,145명)x100% = 약 21.5% |

※ 신축 기숙사 준공예정일 : 2027년 8월

■ 법례

■ 현행 건축물 ■ 신축 기숙사 ■ 철거 기숙사

| 구분 | 개요 | 비고 |
|------|------------------|------------|
| 명칭 | 기숙사 | - |
| 규모 | 지하2층/지상7층 | - |
| 높이 | 32m | 35m이하로 관리 |
| 세부용도 | 기숙사:163호실 (326인) | 지상3층~지상7층 |
| | 가로활성화용도(시설) | 지하1층~지상2층 |
| | 기계실, 우수조 등 | 지하2층 |
| 완화사항 | 경계부 1.5D사선 완화 | 가로활성화용도 도입 |

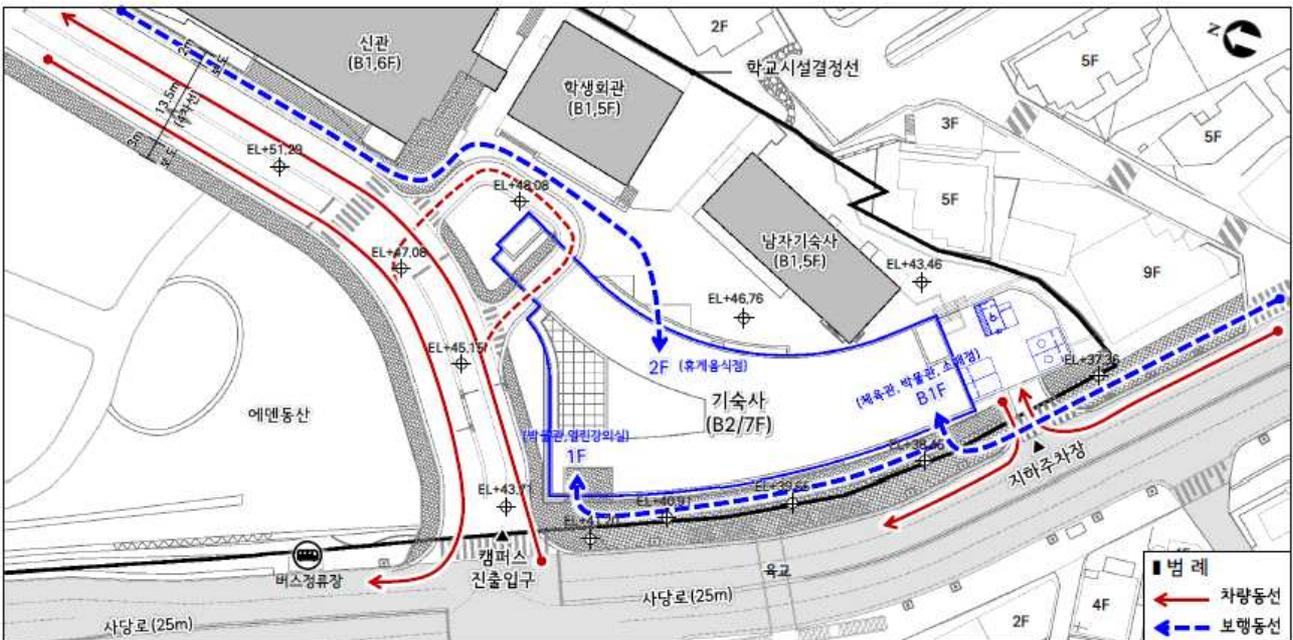


< 세부시설조성계획 재원조달계획 >

| 구 분 | 2025년 | 2026년 | 2027년 | 합 계 |
|----------|-------|--------|--------|--------|
| 사업비(백만원) | 1,000 | 10,000 | 16,000 | 27,000 |
| 비율(%) | 3.7 | 37.0 | 59.3 | 100.0 |

- 신축 기숙사 주변의 차량 동선계획은 신설되는 기숙사의 지하 1층 주차장 진·출입 동선과 본교의 기존 주차장 이용 동선을 분리하여 차량간 상충이 발생하지 않도록 계획함
- 보행 동선계획은 사당로 변의 확장된 보도를 통해 기숙사의 지하 1층과 지상 1층의 가로활성화 용도 공간으로 진·출입할 수 있도록 계획함

< 차량 및 보행 동선계획 >



6) 지역상생계획

- 이번 의견청취안에서 지역상생계획은 기존에 운영 중인 서울시 및 동작구 연계 교육프로그램과 총신대학교 평생교육원 활동을 지속하고 이번 신축 기숙사 저층부의 가로활성화 시설을 지역사회에 개방하여 지역 주

민과의 상생 및 소통을 강화하고자 하는데 목적이 있음

- 기존 프로그램은 서울시 연계(서울마일리지 위탁교육), 동작구 연계(평생학습도시 특성화교육) 및 총신대학교 평생교육원 등이 있음
- 신규 시설로 박물관, 체육관, 열린강의실을 설치하여 각각 지역 주민의 문화·체육활동 지원 및 전문지식 공유 공간으로 활용할 예정임
- 박물관(평일 10시~16시 개방), 체육관(평일 10시~22시 개방), 열린강의실(평일 9시~18시 개방)의 세부 운영방식(이용료 등)은 추후 결정할 예정임
- 지역사회 개방계획은 지역상생 취지에 부합하나 향후 이용대상(연령별 등)·운영시간(적정성)·이용료 등 세부 운영기준 마련시 지역 주민에게 실질적인 혜택이 주어질 수 있도록 방안 마련이 필요하다 할 것임

〈 세부시설조성계획 지역상생계획 〉

| 구 분 | 기존 프로그램 | | | 금회 계획(안) |
|------|--|---|--|--|
| | 서울시 연계 프로그램 | 동작구 연계 프로그램 | 평생교육시설 관련 프로그램 | 가로활성화용도(시설) |
| 명 칭 | 서울마일리지 위탁교육 | 평생학습도시 특성화교육 | 총신대학교 평생교육원 | 편익시설 개방 |
| 내 용 | <ul style="list-style-type: none"> • 프로그램설명 - 서울시 서울평생교육진흥원 위탁으로 아동돌봄, 사·어(노인케어), 마·레(매) 등의 분야와 관련하여 학습자 직업역량을 강화 시키는 교육 프로그램 • 시행현황 - 2025: 6.18~11.7(25회차) - 2024: 5.25~10.12(54회차) | <ul style="list-style-type: none"> • 프로그램 설명 - 동작구(교육정책과) 컨소시엄(특성화 자문사업)으로 AI기술, 디지털미디어, 콘텐츠 기획 등을 통해 학습자 디지털 역량 향상을 위한 교육 프로그램 • 시행현황 - 2025: 6.21~9.27(10회차) - 2024: 6.29~7.13(10회차) | <ul style="list-style-type: none"> • 프로그램 설명 - 학습자의 성장을 통해 사회에 기여 하는 하는 인재로 거듭날 수 있도록 다양한 교육과정 및 커뮤니티 활동을 진행하고 있음 • 시행현황 - 2025: 85개 강의 - 2024: 102개 강의 | <ul style="list-style-type: none"> • 계획내용 - 주민 문화생활을 위한 박물관, 체력 증진을 위한 체육관, 대학 전문지식을 교류할 수 있는 열린강의실을 개방하고자 함 • 개방예정시간 - 박물관: 평일 10시~16시 - 체육관: 평일 10시~22시 - 열린강의실: 평일 9시~18시 |
| 운영방식 | 무료 진행 | 수강료 : 3만원 | 강좌별 수강료 상이 | 시설별 상이 |
| 예시사진 |  |  |  |   |

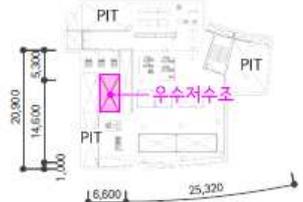
〈 가로활성화용도 배치계획도 〉



7) 그린캠퍼스계획

- 이번 의견청취안은 신축 기숙사 건물에 태양광발전시스템과 빗물이용시설을 도입하여 에너지 절감과 수자원 재활용을 실현하는 친환경 그린캠퍼스를 조성하고자 함
 - 옥상층에는 태양광발전시스템을 설치하여 건물의 에너지 부하 저감 및 온실가스 배출 감소를 목표로 함
 - 지하 2층에는 우수저수조를 설치하여 빗물을 조경 및 청소 용수 등으로 활용하여 강우 시 유출량을 줄이고 자연 물순환 회복에 기여하고자 함
- 신축 기숙사에 친환경 설비를 도입하여 에너지 절감과 저영향개발(LID)을 실현하려는 계획은 지속가능한 캠퍼스 조성 취지에 부합하나 향후 설비의 유지관리 및 운영계획이 구체적으로 마련될 필요가 있다할 것임

〈 세부시설조성계획 그린캠퍼스계획 〉

| 구 분 | 태양광발전시스템 | 빗물이용시설(우수저수조) |
|------|--|---|
| 설치위치 | 기숙사 옥상층 | 기숙사 지하2층 |
| 배치계획 |  <ul style="list-style-type: none"> ■ 설치용량 : 311,373kWh/yr (예상에너지 사용량 대비 13.77%) - 태양광(PV) : 110kW - 태양광(BIPV) : 30kW - 신재생 발생량 : $(110 \times 1,358 \times 0.95) + (30 \times 923 \times 6.12) = 311,373,80\text{kWh/yr}$ |  <ul style="list-style-type: none"> ■ 설치용량 : 54ton - 건축면적 $\times 0.03 = 1,516.98 \text{ m}^2 \times 0.03 = 45.51\text{ton}$ - 담수율 85% 적용 = $45.51\text{ton} / 0.85 = 53.54\text{ton}$ |
| 설치효과 | <ul style="list-style-type: none"> • 에너지부하 최소화 및 에너지 절약에 기여 • 대기 중 온실가스 배출량 감축 및 탄소배출 저감 | <ul style="list-style-type: none"> • 빗물 저류를 통한 유출감소 및 자연 물순환 회복 • 빗물의 효과적 이용 (조경, 청소용수 등으로 사용할 예정) |

다. 종합 의견

- 이번 의견청취안은 노후 여자 기숙사 및 수위실을 철거하고 기숙사를 신축함으로써 학생들의 교육·거주환경을 개선하여 현행 운영기준에 맞춰 세부시설조성계획을 정비하려는 것으로 필요성이 인정됨
- “구역계획”은 캠퍼스를 5개 구역으로 재편하고 기능·지형·보존가치를 반영하여 합리적으로 구역을 설정한 것으로 판단됨
- “밀도 및 높이계획”은 건폐율·용적률 계획은 조례 기준 이내로 유지하고 보존녹지를 제외한 실사용 면적 기준으로 밀도를 관리하며, 배후 산지 경관을 고려한 높이계획(건축계획 32m 이하)을 수립하여 저밀·경관친화적 개발 기초를 유지한 것으로 판단됨
- “입지특성계획”은 가로활성화 용도 30% 이상 도입과 건축한계선·개구부 계획을 통해 경계부 1.5D 사선적용 및 건물 전면폭 규제를 합리적으로 완화하면서 가로환경 개선을 도모한 것으로 보임
- “건축배치계획”은 노후 여자기숙사 및 수위실을 정비하고 기숙사를 신축하는 한편 기정 생활관 및 학생회관 신축계획을 취소하여 현실 여건을 반영한 타당한 배치계획으로 볼 수 있음
- “기숙사배치계획”은 기숙사 수용율을 10.8%에서 21.5% 수준으로 개선하고 차량·보행 동선을 정비하여 거주환경을 실질적으로 개선하려는 계획을 수립함
- “지역상생계획”은 가로활성화 시설을 지역에 개방하여 상생 취지를 반영하였으나 세부 운영기준은 향후 보다 구체화할 필요가 있음
- “그린캠퍼스계획”은 태양광 발전 및 빗물이용시설 도입 등 친환경 요소를 반영한 계획은 타당한 것으로 판단됨

8. 질의 및 답변요지 : 생 락

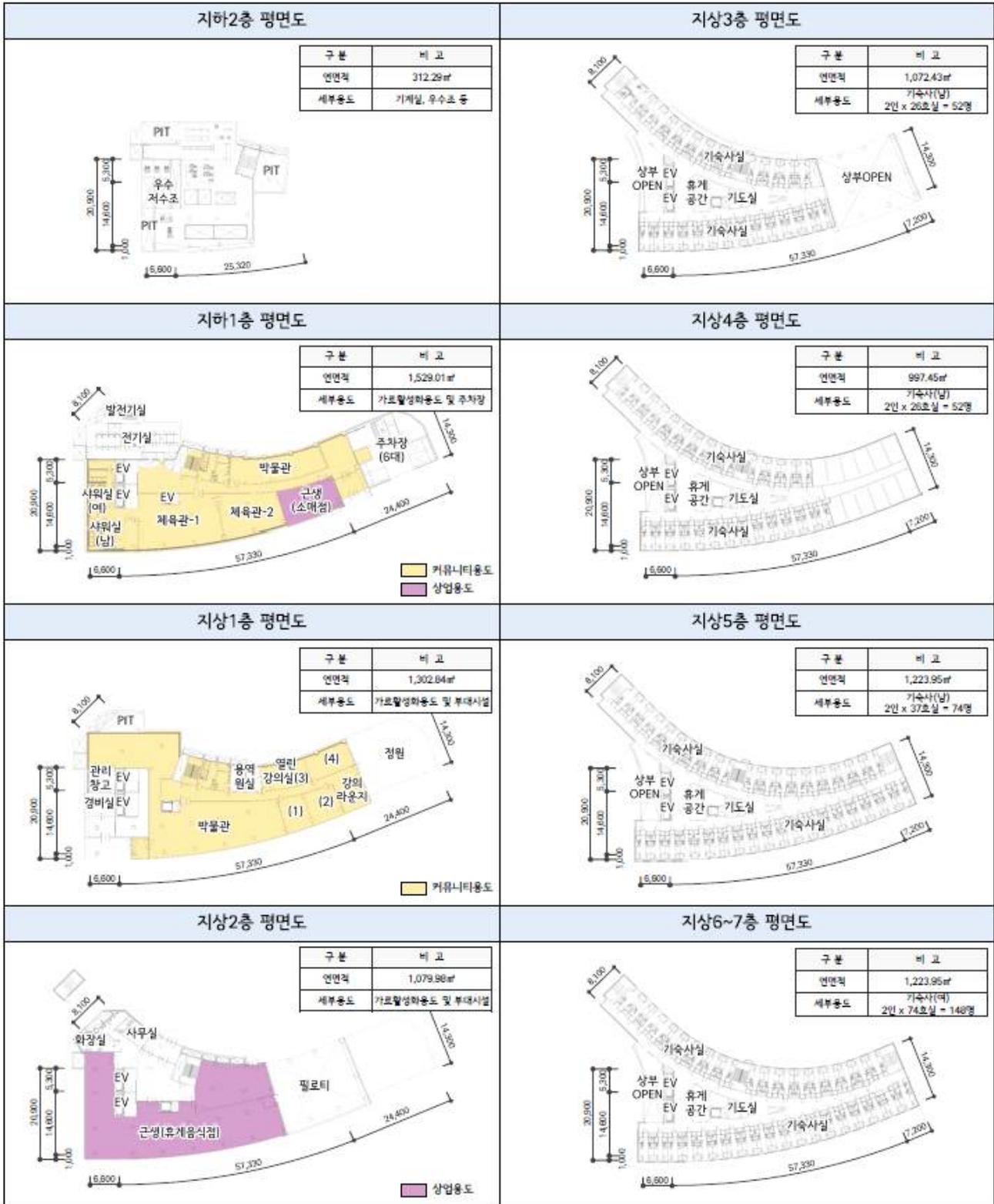
9. 토 론 요 지 : 없 음

10. 심 사 결 과 : 원안가결

11. 소수의견의 요지 : 없 음

12. 기타 필요한 사항: 없 음

붙임 1 기숙사동 층별 평면도



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

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 3539 |
|----------|------|

제출년월일 : 2026년 2월 9일
제출자 : 서울특별시

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

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 (변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|-----|---------------|--------------------|--------|----|--------|------------------------------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | 학교 | 대학 (총신대학교) | 동작구 사당동 200-1일대 | 42,309 | - | 42,309 | 서고시 제354호 (1976.12.30) | |

나. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

| 구분 | 구역 | 연번 | 면적(㎡) | 비고 |
|-----|--------|----|--------|----|
| 관 리 | 일반관리구역 | ① | 24,266 | |
| | | ② | 14,147 | |
| | 소 계 | | 38,413 | |
| 유 지 | 외부활동구역 | ③ | 3,006 | |
| | 소 계 | | 3,006 | |
| 보 존 | 녹지보존구역 | ④ | 357 | |
| | | ⑤ | 533 | |
| | 소 계 | | 890 | |
| 합 계 | | | 42,309 | |

※ ⑤녹지보존구역 면적(533㎡) : 바이오톱 1등급지(296㎡)가 포함된 면적임.

2) 밀도계획(기정)

| 구분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이 | 비고 |
|------|--------|--------|------|----|
| 1캠퍼스 | 22이하 | 93이하 | 7층이하 | |

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18.)

3) 밀도계획(건폐율)

| 구분 | 밀도산정기준면적(㎡) | 조례건폐율(%) | 사용건폐율(%) | 계획건폐율(%) | 관리건폐율(%) | 비고 |
|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |
| 합 계 | 42,013 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 바이오톱1등급지(296㎡)

4) 밀도계획(용적률)

| 구분 | 밀도산정기준면적(㎡) | 조례용적률(%) | 사용용적률(%) | 계획용적률(%) | 관리용적률(%) | 비고 |
|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 제2종일반주거지역 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |
| 합 계 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |

※ 밀도산정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 바이오톱1등급지(296㎡)

5) 구역별 밀도계획(용적률)

| 구 분 | 밀도산정 기준면적(㎡) | 조례용적률 (%) | 사용용적률 (%) | 계획용적률 (%) | 이전용적률 (%) | 관리용적률 (%) | 비 고 |
|------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----|
| ①일반관리구역 | 24,266 | 200.0 | 102.4 | 133.2 | - | 137.0 | |
| ②일반관리구역 | 14,147 | 200.0 | 38.1 | 38.1 | - | 41.0 | |
| ③외부활동구역 | 3,006 | 200.0 | - | - | - | 5.0 | |
| ④녹지보존구역 | 357 | 200.0 | - | - | - | - | |
| ⑤녹지보존구역 | 237 | 200.0 | - | - | - | - | |
| 합 계 | 42,013 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | - | 93.0 | |

※ ⑤녹지보존구역 밀도산정 기준면적(237㎡) : ⑤녹지보존구역 총면적(533㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

6) 구역별 높이계획

| 구 분 | 높 이(m) | 비 고 |
|---------|-------------------|---------------------------|
| ①일반관리구역 | • 지표로부터 최대 +35m이하 | • 학교 경계부 관리 높이기준 완화 : 기숙사 |
| ②일반관리구역 | • 지표로부터 최대 +28m이하 | - |
| ③외부활동구역 | • 지표로부터 최대 +5m이하 | - |
| ④녹지보존구역 | - | - |
| ⑤녹지보존구역 | - | - |

7) 변경 건축물 조서

| 번호 | 건물 번호 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | | 비 고 |
|------------|----------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----|--------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | |
| 1 | 8 | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 2 | 6 | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | 금회철거 |
| 3 | 7 | 수위실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | 금회철거 |
| 4 | 10 | 생활관 및 주차장 | 1,618.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | 4/7 | - | 신축계획취소 |
| 합 계 | | | 1,872.73 | 1,516.98 | 23,360.78 | 9,994.85 | 9,616.00 | 8,153.55 | | | |

※ 생활관 및 주차장 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18.)

3. 입안사유

- 대학 시설 현황 및 특성 등을 고려한 기본계획(구역별 건폐율, 용적률, 높이 계획)수립 및 학생들의 거주환경 개선을 위한 기숙사 신축 계획을 반영하고자 세부시설조성계획을 결정(변경)함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2026. 1. 2. ~ 1. 16.
- 계 재 : 서울시보
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 동작구청 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견

| 협의부서 | 검토의견 | 조치계획 | 반영 여부 |
|--------------|--|--|-------|
| 서울시 수변감성 도시과 | [공통사항] ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영. | ▶ 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용 체계를 사업시행(건축)허가 전 계획에 반영하겠음. | 반영 |
| | [빗물관리 관련] ○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, | ▶ 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여, 사업 인·허가전 동작구 물순환 주관부서와 사전협의 하겠음. | 반영 |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의 하여야 함.</p> <p>[물재이용 관련]</p> <p>○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용 시설을 설치하고, 동법 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것.</p> <p>[토양 관련]</p> <p>○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함. [토양오염관리대상 시설, 공장, 기타(난방유 저장탱크 등)]</p> <p>○ 「토양환경보전법」 제11조에 따라 사업 시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관한 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것.</p> <p>[지하수 관련]</p> <p>○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리매뉴얼」 을 준수하여 관리.</p> <p>○ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출.(계측 시작부터 계측 종료시까지)</p> <p>○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의.</p> <p>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토.</p> <p>○ 유출지하수의 이용 등 관련</p> | <p>▶ 관련 법률 및 조례에 해당하는 경우 사업시행시 이행하겠음.</p> <p>▶ 해당사항 없음.</p> <p>▶ 사업 시행시 오염된 토양이 발견될 경우 관련규정에 따라 조치하겠음.</p> <p>▶ 지하수위는 관련규정을 준수하겠음.</p> <p>▶ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공사일 경우 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하여, 동작구 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 데이터를 제출하겠음.</p> <p>▶ 지하수 관측공은 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음.</p> <p>▶ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 을 검토하겠음.</p> <p>▶ 신축 건축물의 층수 및 연면적이 기준</p> | <p>반영</p> <p>-</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>-</p> |
|--|---|--|---|

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 「지하수법」 제9조의 2에 따라 지하수가 유출되는 경우 관할구청에 신고하여야 함. <p>[물놀이형 수경시설 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「물환경보전법」 제61조의 2 (물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것. | <p>이하 이므로 해당사항 없음.</p> <p>▶ 해당사항 없음.</p> | - |
| <p style="text-align: center;">서울시 도로관리과</p> | <p>[보도환경 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 보도 위 차량 진·출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량 진·출입로 허가지침」 준수 (포장재, 횡단경사 등) <p>[보도관리 및 공사관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 (「보도설치 및 관리지침」 준수) ○ 가로시설물 정비계획 수립 (「2017 서울시 가로설계 관리 매뉴얼」 준수) ○ 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 (「교통약자 이동편의 증진법」) ○ 보도굴착 통제기간 준수 (당해년도 12월 ~ 익년 2월) | <p>▶ 사업 시행시 「서울시 보도횡단 차량 진·출입로 허가지침」 을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 사업 시행시 「보도설치 및 관리지침」 을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 사업시행시 「2017 서울시 가로설계 관리 매뉴얼」 을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 사업시행시 「교통약자 이동편의시설 및 설치기준」 을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 「도로법」 및 관련조례에 의거 동절기 (12월~2월) 도로굴착 통제기간을 준수하겠습니다.</p> | <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> |
| <p style="text-align: center;">동작구 환경과</p> | <p>[소음 및 먼지관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「대기환경보전법」 제43조제1항의 규정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행 전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함. - 대기환경보전법 규정에 따른 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 준수할 것. ○ 소음·진동관리법 제22조제1항의 규정 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함. - 소음·진동규제법 규정을 준수. - 공사로 발생하는 소음적정하게 관리하기 위하여 소음측정기 설치권고. ○ 기타 <ul style="list-style-type: none"> - 평일(토요일) 08시 이후 공사 실시 - 일요일(공휴일 권고) 공사 중단 및 저소음·저진동 공사기계 사용 등 - 먼지 발생 작업 있을 시 분진망 필히 설치할 것 | <p>▶ 사업시행 전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행하고 관련규정을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행하고 관련규정을 준수하겠습니다.</p> <p>▶ 귀과의 의견을 준수하고 주변피해가 최소화 되도록 조치하겠습니다.</p> | <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> |

| | | | |
|-------------------------|---|--|---|
| | <p>[신재생에너지 설치 관련 사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 신재생에너지 의무 설치 비율 준수 권고 <p>[고압가스 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 위험물시설 및 저장시설 설치 이격거리 등 준수 <p>[석면처리 등 환경관리 사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 석면조사 실시 후 기관석면조사 대상으로서 석면함유자재 면적이 대상 규모에 해당하는 경우 전문등록업자에게 의뢰하여 해체·제거 작업을 하고 고용노동부에 작업신고를 할 것. ○ 업장 주변 석면배출 허용기준 준수 및 석면해체·제거업자의 석면 비산정도 측정 및 결과를 제출할 것. ○ 석면해체·제거 작업 감리인을 지정하고 지정 신고서 및 공사감리 완료 보고서를 제출 할 것. <p>[친환경보일러 설치 의무화 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1종보일러(친환경콘덴싱보일러) 설치 의무화(2020.4.3.)에 따라 환경부 장관의 인증을 받은 1종 보일러를 설치하고 자료 제출 할 것. <p>[실내 공기질 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 오염물질 방출량 기준 이내 건축 자재만을 사용하고 근거를 제출하여야 함 <p>[환경보존 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 관리대상 지역개발사업에 대한 수질오염총량 협의 절차를 이행하여야 함. (협의기관 : 서울특별시 물재생시설과 수질관리팀) ○ 배출허용기준에 맞게 방지시설을 운영할 것 ○ 절수설비 및 절수기기를 설치할 것 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업시행시 서울시 녹색건축물 설계 기준을 준수하겠음. ▶ 해당사항 없음. ▶ 기존 건축물 해체시 대상 규모에 해당할 경우 관련규정을 준수하겠음. ▶ 기존 건축물 해체시 관련규정을 준수하겠음. ▶ 기존 건축물 해체시 관련규정을 준수하겠음. ▶ 해당 설비 설치시 관련규정을 준수하겠음. ▶ 금회 신축 건축물은 '교육연구시설'에 해당하므로 해당사항 없음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. ▶ 사업시행시 관련규정을 이행 하겠음. | <p>반영</p> <p>-</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>-</p> <p>반영</p> <p>반영</p> |
| <p>동작구 도로관리과</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ 사당로의 일부 구간(이수역~솔밭로 입구)은 6차로로 확장되었고, 잔여구간(솔밭로 입구~송실대입구역)은 4차로로 병목현상 발생에 따른 차량 지정체가 발생하고 있는 바, ○ 우리구 민선8기 공약 사업으로 적극 추진 중에 있는 사당로 확장 사업 구간 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 총신대학교와 접해있는 사당로 확장구간에 대하여 서울시 추진 용역을 확인해 본 결과 '사당로 확장 타당성 조사 및 기본계획 수립용역'(24.3~25.1)이 완료되었으며 그 결과 경제적 타당성이 부족한 것으로 도출되어 현재는 추진되는 사업이 없는 것으로 검토 되었음. | <p>-</p> |

| | | | |
|------------|--|--|----|
| | 과 중복된 구간에 대하여는 서울시 추진 용역과 연계하여 도로 폭원 확보 등을 고려한 설계가 반영될 수 있도록 재검토 요청. | | |
| 동작구 녹지과 | ○ 기숙사 신설구간 내 상태가 양호한 기존수목은 최대한 이식하여 활용. | ▶ 실시설계시 기존수목 이식계획을 수립하여 최대한 활용하겠음. | 반영 |
| | ○ 건축물에 대한 대지안의 조경 및 가로변 조경계획은 향후 실시계획 수립 시 별도 협의. | ▶ 실시계획 수립시 대지안의 조경 및 가로변 조경계획은 별도협의 하겠음. | 반영 |
| | ○ 건축물 설치로 인해 철거되는 기존 석축 내 벽면녹지는 우리구 지정 장소로 이식하고 하자이행증권 제출. | ▶ 사업시행시 기존 석축 내 벽면녹지는 귀 구의 지정장소로 이식하고 하자이행증권을 제출하겠음. | 반영 |

7. 기 타

○ 환경성 등 관련사항 검토결과

- (환경성) 자연생태환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 토지환경, 물환경, 기후대기환경 등에 미치는 영향에 대한 저감방안 계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- (교통성) 기숙사 신축에 따른 발생 교통량 분석결과 교통량 증감에 영향이 없는 것으로 검토됨
- (경관성) 금회 신축하고자 하는 건축물은 학교 내부 기존 건축물 높이 이하로 계획되어 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 재원조달계획

- 총 사업비는 27,000백만원이며, 재원은 학교 건축기금으로 조달할 예정임

| 건물명 | 구 분 | 2025년 | 2026년 | 2027년 | 합 계 |
|-----|----------|-------|--------|--------|--------|
| 기숙사 | 사업비(백만원) | 1,000 | 10,000 | 16,000 | 11,000 |
| | 비율(%) | 0.0 | 6.3 | 62.5 | 6.3 |

○ 추진경위

- '76.12.30 : 도시계획시설(학교) 결정
- '76.04.21 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정
- '09.06.18 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 변경
- '25.12.24 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 신청
- '25.12.29 : 열람공고 및 관련부서 협의(~'26.1.16)
- '26.01.27 : 관련부서 협의의견에 따른 조치계획 제출

붙임 1. 위치도 및 전경사진 1부.

2. 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 1부.

※ 작성자: 도시공간본부 시설계획과 권다혜 (☎ 2133-8413)

붙임 1 | 위치도 및 전경도

□ 위 치 도



□ 대학 전경사진



서울특별시 동작구 사당동 200-1번지 일대
 총신대학교 사당캠퍼스
 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 변경결정도
 S=1:1,000
 (기정)



■ 범례

| 부호 | 명칭 | 비고 |
|---------------|-----------|----|
| (Red line) | 시설 용량 표시선 | |
| (Orange line) | 제2공학관부지내 | |
| (Green line) | 제2공학관부지내 | |
| (Blue line) | 제2공학관부지내 | |
| (Green line) | 제2공학관부지내 | |
| (Green line) | 제2공학관부지내 | |

■ 토지이용계획

| 구분 | 사상명 | 위치 | 표지용도 | 기정 면적 (㎡) | 변경 면적 (㎡) | 비고 |
|----|-----|----|------|-----------|-----------|----|
| 구분 | 사상명 | 위치 | 표지용도 | 기정 | 변경 | 비고 |
| 구분 | 사상명 | 위치 | 표지용도 | 기정 | 변경 | 비고 |

■ 건축계획

| 구분 | 건축률 (%) | 유지율 (%) | 높이의 범위(층수,m) | 비고 |
|----|---------|---------|--------------|----|
| 구분 | 건축률 (%) | 유지율 (%) | 높이의 범위(층수,m) | 비고 |
| 구분 | 건축률 (%) | 유지율 (%) | 높이의 범위(층수,m) | 비고 |

■ 건축 건축률 조서

| 순번 | 구분 | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 비고 |
|----|----|------------|----------|------------|-----------|----|
| 1 | 합계 | 3,631.78 | 3,631.78 | 16,483.32 | 16,483.32 | |
| 2 | 신관 | 1,116.99 | 1,116.99 | 6,345.58 | 6,345.58 | |
| 3 | 신관 | 381.87 | 381.87 | 1,701.95 | 1,701.95 | |
| 4 | 신관 | 229.66 | 229.66 | 699.04 | 699.04 | |
| 5 | 신관 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | |
| 6 | 신관 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | |
| 7 | 신관 | 636.16 | 636.16 | 1,810.64 | 1,810.64 | |
| 8 | 신관 | 1,694.03 | 1,697.88 | 6,194.23 | 6,386.06 | |
| 9 | 신관 | 209.96 | 1,618.21 | 1,064.66 | 1,064.66 | |
| 10 | 신관 | 777.87 | 1,618.21 | 22,644.90 | 22,644.90 | |
| 11 | 신관 | 3,327.83 | 3,327.83 | 8,360.74 | 8,360.74 | |
| 합계 | | 11,815.83 | 6,120.65 | 46,700.09 | 56,223.14 | |
| 합계 | | 합 2,693.25 | | 합 9,653.05 | | |

■ 변경 건축률 조서

| 순번 | 구분 | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 비고 |
|----|----|------------|----------|------------|-----------|----|
| 1 | 합계 | 3,631.78 | 3,631.78 | 16,483.32 | 16,483.32 | |
| 2 | 신관 | 1,116.99 | 1,116.99 | 6,345.58 | 6,345.58 | |
| 3 | 신관 | 381.87 | 381.87 | 1,701.95 | 1,701.95 | |
| 4 | 신관 | 229.66 | 229.66 | 699.04 | 699.04 | |
| 5 | 신관 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | |
| 6 | 신관 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | 24.84 | |
| 7 | 신관 | 636.16 | 636.16 | 1,810.64 | 1,810.64 | |
| 8 | 신관 | 1,694.03 | 1,697.88 | 6,194.23 | 6,386.06 | |
| 9 | 신관 | 209.96 | 1,618.21 | 1,064.66 | 1,064.66 | |
| 10 | 신관 | 777.87 | 1,618.21 | 22,644.90 | 22,644.90 | |
| 11 | 신관 | 3,327.83 | 3,327.83 | 8,360.74 | 8,360.74 | |
| 합계 | | 6,086.99 | 3,318.76 | 19,039.99 | 29,039.99 | |
| 합계 | | 합 2,693.25 | | 합 9,653.05 | | |

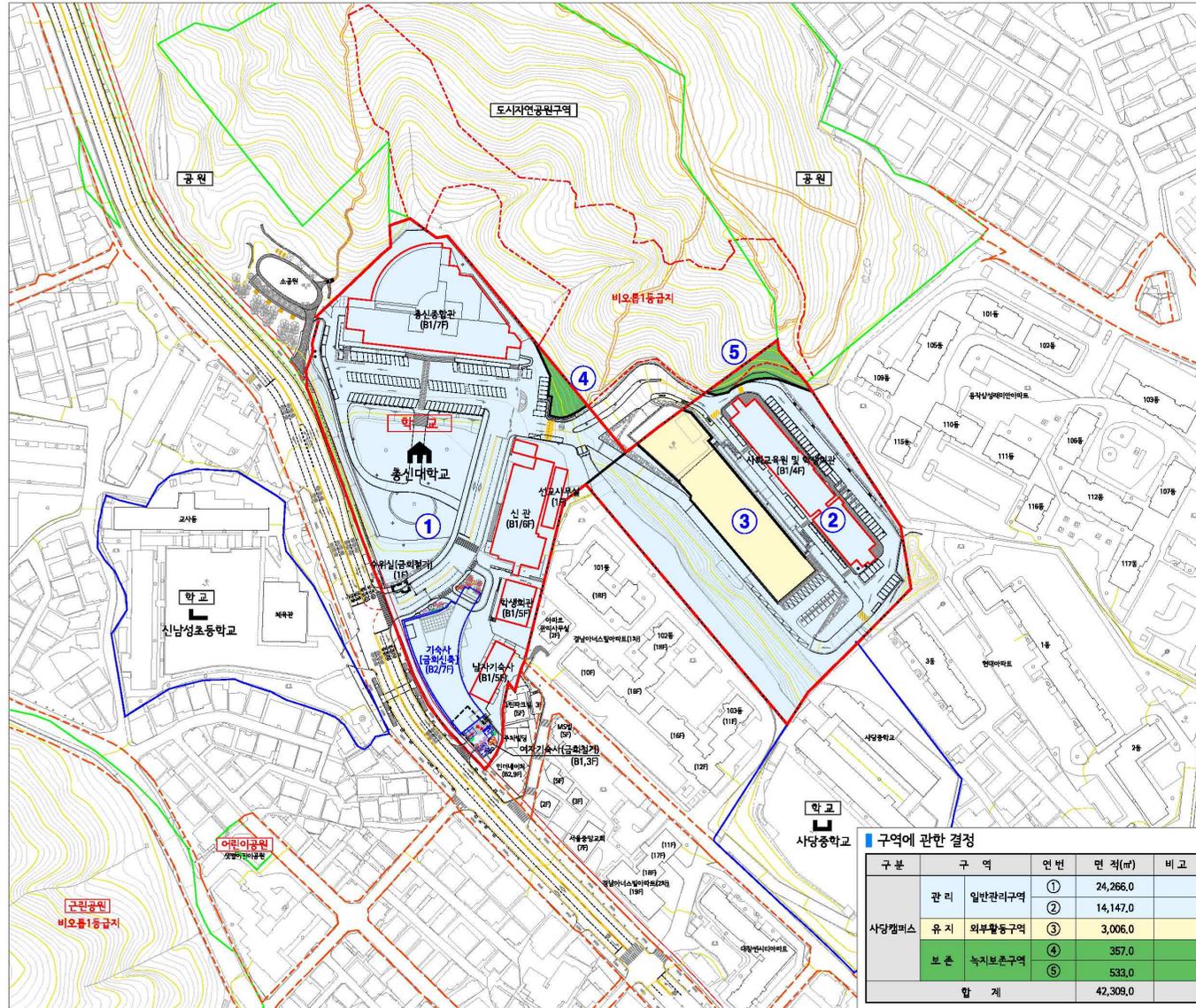
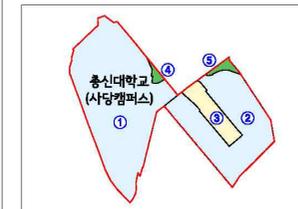
총신대학교 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획(기본계획)

구역계획도 (변경)

■ 범례

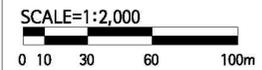
-  학교결정고시선
-  일반관리구역
-  외부활동구역
-  녹지보존구역

■ 구역계획도



■ 구역에 관한 결정

| 구분 | 구역 | 연번 | 면적(㎡) | 비고 |
|----|--------|----|----------|----|
| 관리 | 일반관리구역 | ① | 24,266.0 | |
| | | ② | 14,147.0 | |
| 유지 | 외부활동구역 | ③ | 3,006.0 | |
| | 녹지보존구역 | ④ | 357.0 | |
| 보존 | 녹지보존구역 | ⑤ | 533.0 | |
| | 합계 | | 42,309.0 | |



총신대학교 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획(기본계획)

밀도계획도(건폐율·용적률)(변경)

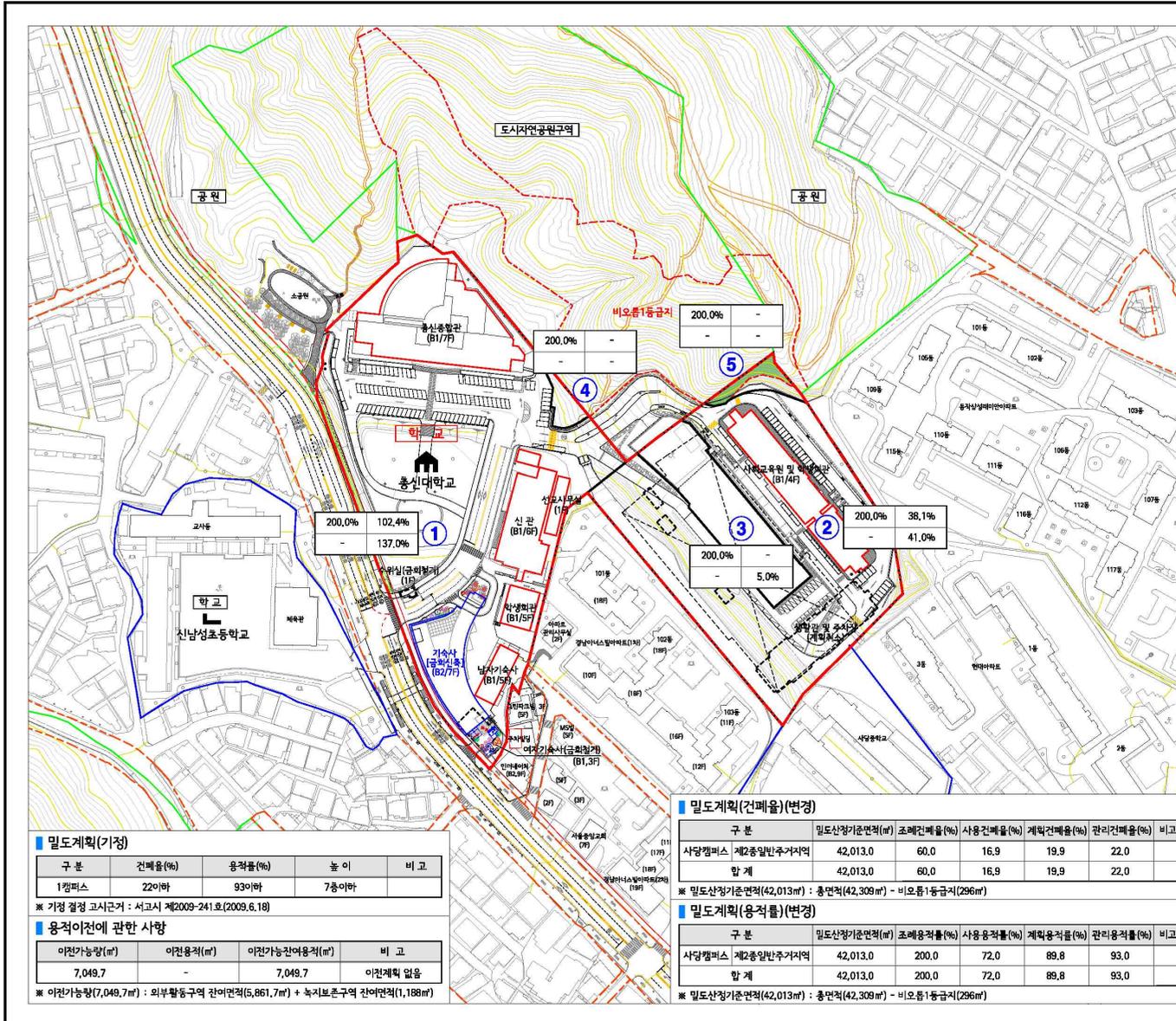
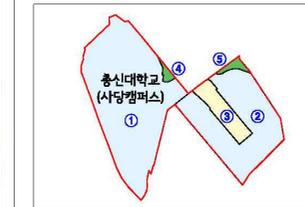
■ 범례

- 학교결정고시선
- 비오름1등급지
- 현황 건축물
- 금회신축 건축물
- 금회철거 및 계획취소 건축물

● 용적률

- | | |
|-------|-------|
| 조폐용적률 | 사용용적률 |
| 이전용적률 | 관리용적률 |

■ 구역계획도



■ 밀도계획(기정)

| 구분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이 | 비고 |
|------|--------|--------|------|----|
| 1캠퍼스 | 22이하 | 93이하 | 7층이하 | |

※ 기정 결정 고시근거 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

■ 용적이전에 관한 사항

| 이전가능량(㎡) | 이전용적(㎡) | 이전가능잔여용적(㎡) | 비고 |
|----------|---------|-------------|---------|
| 7,049.7 | - | 7,049.7 | 이전계획 없음 |

※ 이전가능량(7,049.7㎡) : 외부활동구역 잔여면적(5,861.7㎡) + 녹지보존구역 잔여면적(1,188㎡)

■ 밀도계획(건폐율)(변경)

| 구분 | 밀도상정기준면적(㎡) | 조폐건폐율(%) | 사용건폐율(%) | 계획건폐율(%) | 관리건폐율(%) | 비고 |
|-----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 사당캠퍼스 제2종일반주거지역 | 42,013.0 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |
| 합계 | 42,013.0 | 60.0 | 16.9 | 19.9 | 22.0 | |

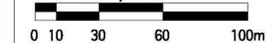
※ 밀도상정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

■ 밀도계획(용적률)(변경)

| 구분 | 밀도상정기준면적(㎡) | 조폐용적률(%) | 사용용적률(%) | 계획용적률(%) | 관리용적률(%) | 비고 |
|-----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----|
| 사당캠퍼스 제2종일반주거지역 | 42,013.0 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |
| 합계 | 42,013.0 | 200.0 | 72.0 | 89.8 | 93.0 | |

※ 밀도상정기준면적(42,013㎡) : 총면적(42,309㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

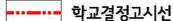
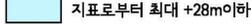
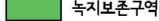
SCALE=1:2,000



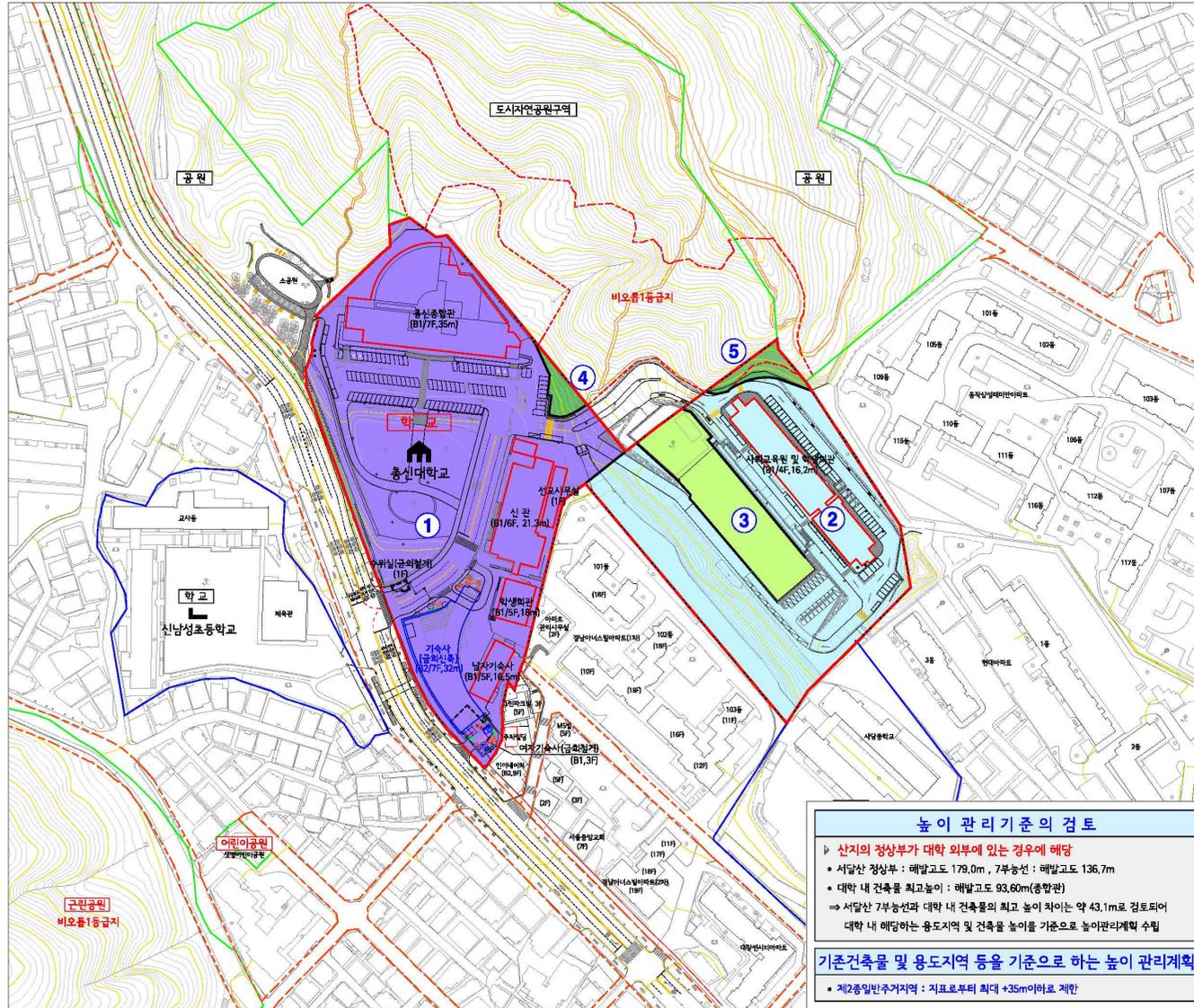
총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

높이계획도 (변경)

■ 범례

-  학교결정고시선
-  지표로부터 최대 +5m이하
-  지표로부터 최대 +28m이하
-  지표로부터 최대 +35m이하
-  녹지보존구역

■ 구역계획도

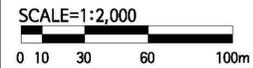


높이 관리기준의 검토

- ▶ 산지의 정상부가 대학 외부에 있는 경우에 해당
 - 서달산 정상부 : 해발고도 179.0m, 7부능선 : 해발고도 136.7m
 - 대학 내 건축물 최고높이 : 해발고도 93.60m(종합관)
 - ⇒ 서달산 7부능선과 대학 내 건축물의 최고 높이 차이는 약 43.1m로 검토되어 대학 내 해당하는 용도지역 및 건축물 높이를 기준으로 높이관리계획 수립

기존건축물 및 용도지역 등을 기준으로 하는 높이 관리계획

- 제2종일반주거지역 : 지표로부터 최대 +35m이하로 제한



충신대학교
 도시관리계획(도시계획시설:학교)
 세부시설조성계획(기본계획)

입지특성계획도 (변경)

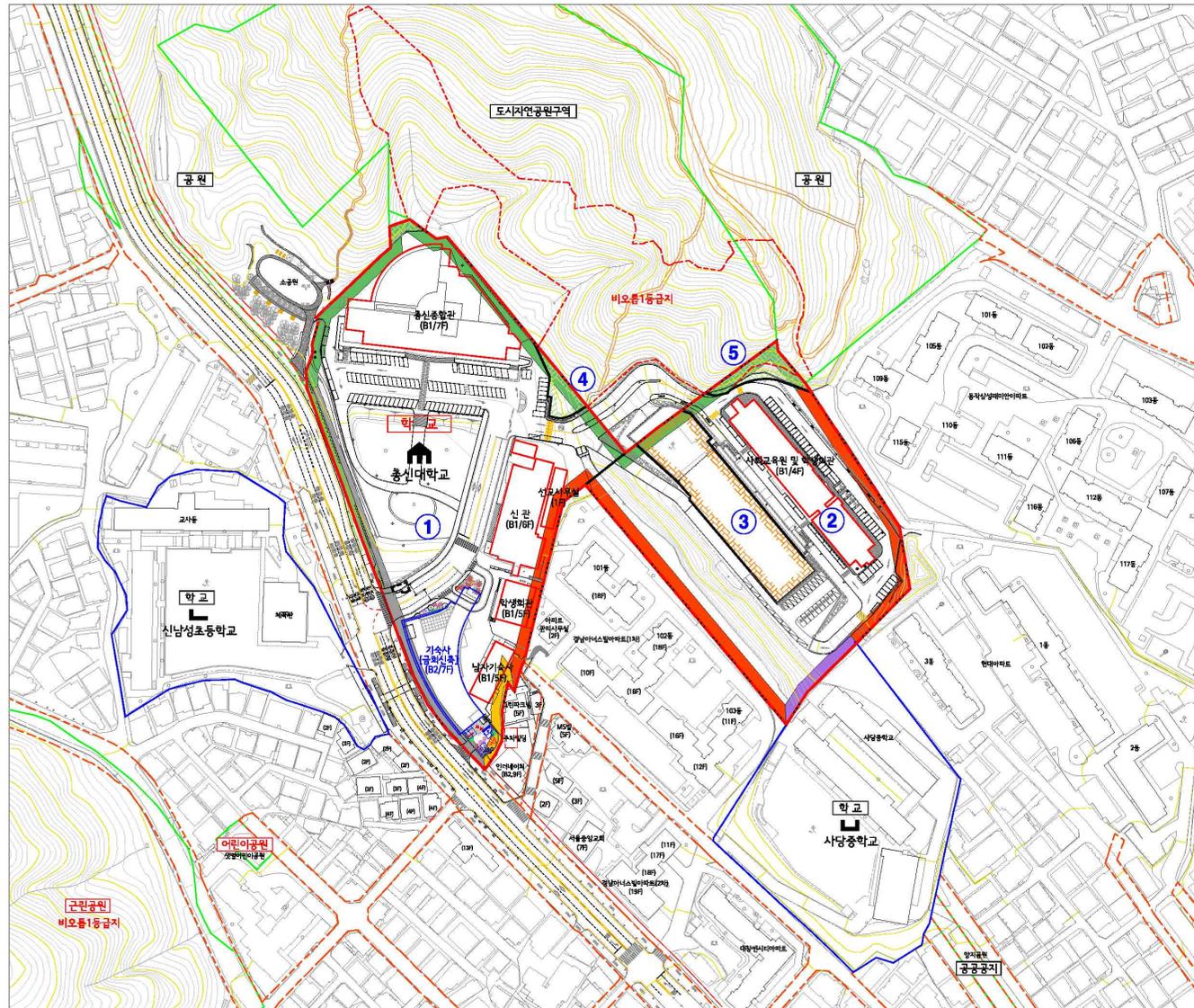
■ 범 례

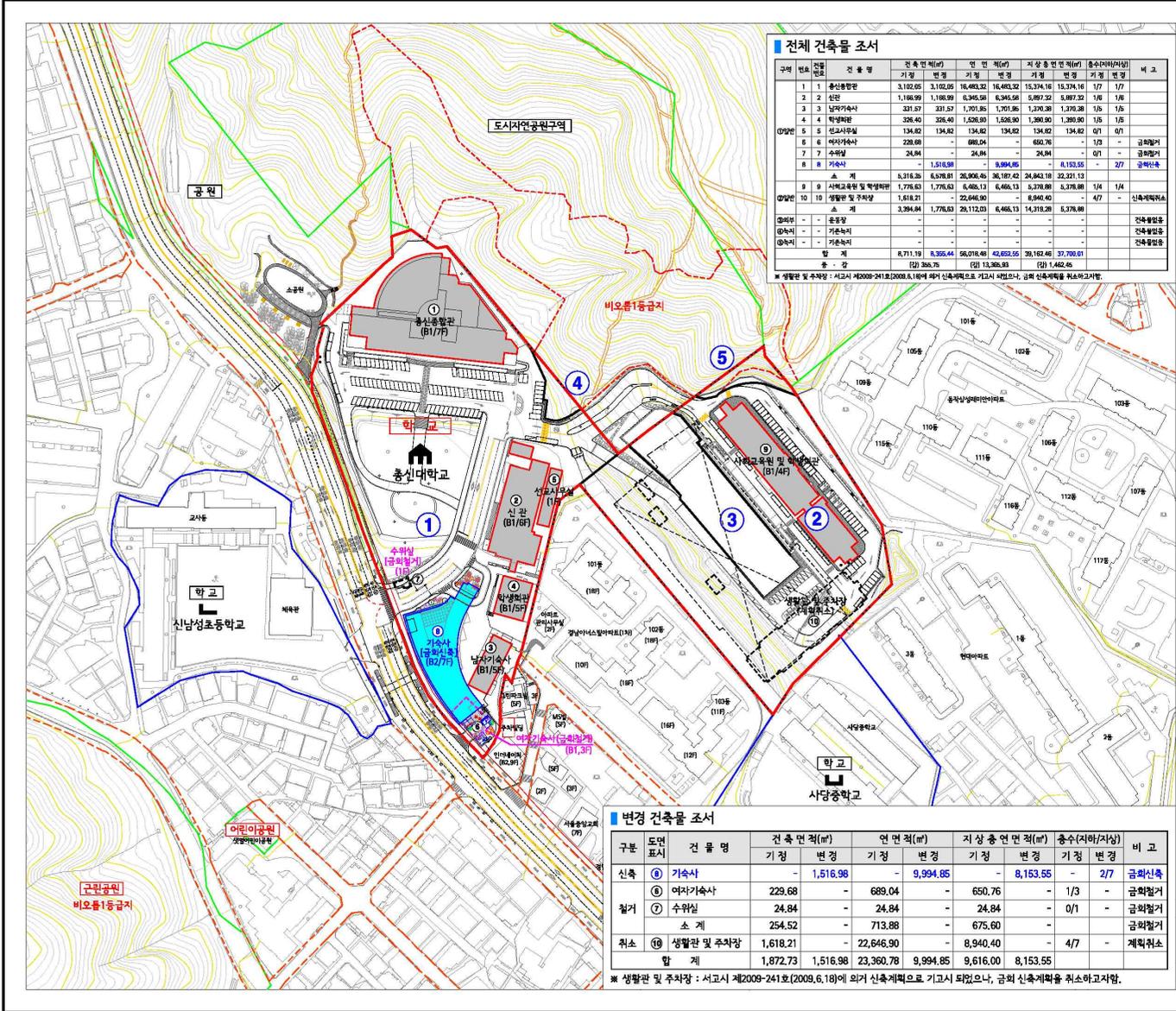
-  학교결정고시선
- 인접지 관리에 관한 사항
 -  간선가로 상업지 연결지
 -  저층주거 연결지
 -  고층주거 연결지
 -  학교등 시설 연결지
 -  공원 연결지
- 내부 입지특성에 관한 사항
 -  외부활동
 -  녹지보존

■ 구역계획도



SCALE=1:2,000





전체 건축물 조서

| 구분 | 연도 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | 비고 | |
|-----|----|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----|-------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| 1 | 1 | 총신종합관 | 3,102.05 | 3,102.05 | 16,498.32 | 16,498.32 | 15,374.16 | 15,374.16 | 1/7 | - | |
| 2 | 2 | 신관 | 1,162.98 | 1,162.98 | 6,246.58 | 6,246.58 | 5,987.32 | 5,987.32 | 1/5 | 1/5 | |
| 3 | 3 | 남자기숙사 | 331.57 | 331.57 | 1,701.85 | 1,701.85 | 1,370.38 | 1,370.38 | 1/5 | 1/5 | |
| 4 | 4 | 학생회관 | 326.40 | 326.40 | 1,526.89 | 1,526.89 | 1,380.80 | 1,380.80 | 1/5 | 1/5 | |
| 5 | 5 | 신소재공학실 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 0/1 | 0/1 | |
| 6 | 6 | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | |
| 7 | 7 | 수원실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | |
| 8 | 8 | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 소계 | | | 5,316.38 | 6,978.81 | 28,906.46 | 36,187.42 | 24,843.18 | 32,221.13 | | | |
| 9 | 9 | 사학교육원 및 학생회관 | 1,776.63 | 1,776.63 | 6,466.13 | 6,466.13 | 5,378.88 | 5,378.88 | 1/4 | 1/4 | |
| 10 | 10 | 생활관 및 주차장 | 1,618.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | - | - | |
| 소계 | | | 3,394.84 | 1,776.63 | 29,112.03 | 6,466.13 | 14,319.28 | 5,378.88 | - | - | |
| ① | - | 운동장 | - | - | - | - | - | - | - | - | 건축물임용 |
| ② | - | 기온누리 | - | - | - | - | - | - | - | - | 건축물임용 |
| ③ | - | 기온누리 | - | - | - | - | - | - | - | - | 건축물임용 |
| 합계 | | | 8,711.19 | 8,395.44 | 58,018.49 | 42,653.55 | 39,162.46 | 37,790.01 | | | |
| 주-소 | | | 529,386.73 | 129,386.73 | 129,386.83 | 129,386.83 | 140,452.96 | - | - | - | |

※ 생활관 및 주차장 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)에 의거 신축계획으로 기고시 되었으나, 금회 신축계획을 취소하고자함.

변경 건축물 조서

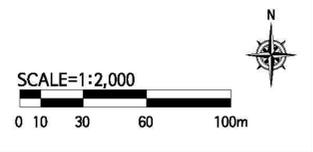
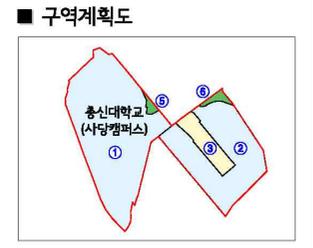
| 구분 | 도면표시 | 건물명 | 건축면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | 비고 | |
|----|------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-----|------|
| | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| 신축 | ⑥ | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 2/7 | 금회신축 |
| 철거 | ⑥ | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 1/3 | - | 금회철거 |
| 취소 | ⑦ | 수원실 | 24.84 | - | 24.84 | - | 24.84 | - | 0/1 | - | 금회철거 |
| 소계 | | | 254.52 | - | 713.88 | - | 675.60 | - | - | - | 금회철거 |
| 취소 | ⑩ | 생활관 및 주차장 | 1,618.21 | - | 22,646.90 | - | 8,940.40 | - | 4/7 | - | 계획취소 |
| 합계 | | | 1,872.73 | 1,516.98 | 23,360.78 | 9,994.85 | 9,616.00 | 8,153.55 | | | |

※ 생활관 및 주차장 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)에 의거 신축계획으로 기고시 되었으나, 금회 신축계획을 취소하고자함.

**총신대학교
도시관리계획(도시계획시설·학교)
세부시설조성계획(기본계획)**

건축배치계획도 (변경)

- 범례**
- 학교결성고시선
 - 현황 건축물
 - 금회신축 건축물
 - 계획철거 및 계획취소 건축물



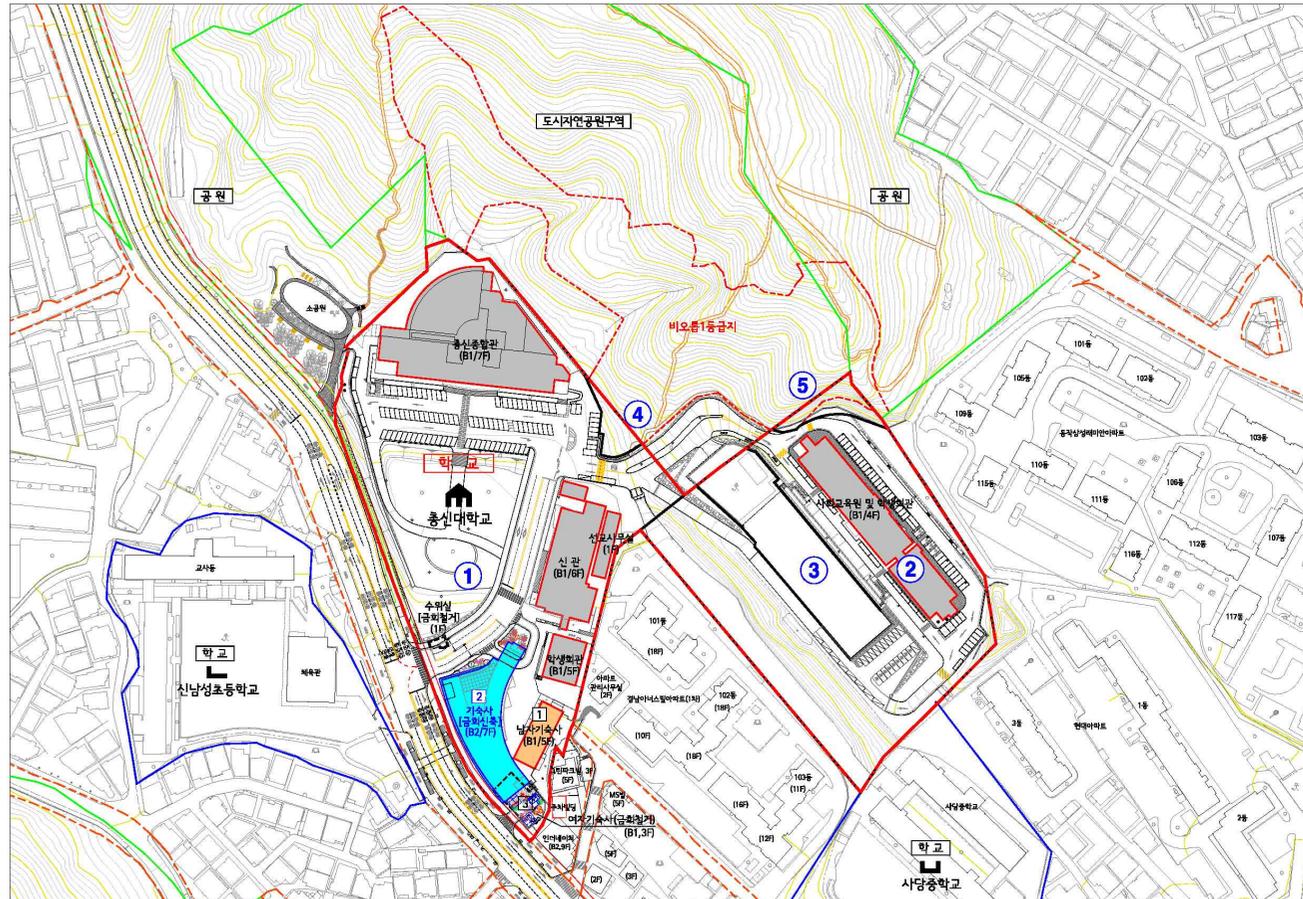
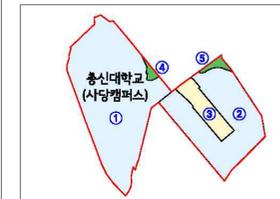
총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

기숙사배치계획도 (변경)

■ 범례

- 학교결정고시선
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 금회신축 건축물(기숙사)
- 금회철거 건축물(기숙사)

■ 구역계획도



■ 기숙사 계획표

| 번호 | 명칭 | 건축면적(㎡) | | 면적(㎡) | | 지상층연면적(㎡) | | 층수 및 높이(m) | | 수용인원 | | 결정고시 | 준공일 | 비고 |
|----|-------|---------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------------------|----------------------|------|------|-------------------------------|------------|------|
| | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | | | |
| ① | 남자기숙사 | 331.57 | 331.57 | 1,701.95 | 1,701.95 | 1,370.38 | 1,370.38 | 지하1층,지상5층 (16.5m) | - | 135명 | 135명 | 서고시 제2003-90호 (2003.04.21) | 1974.01.31 | 유지 |
| ② | 기숙사 | - | 1,516.98 | - | 9,994.85 | - | 8,153.55 | - | 지하2층,지상7층 (32.0m) | - | 326명 | - | - | 금회신축 |
| ③ | 여자기숙사 | 229.68 | - | 689.04 | - | 650.76 | - | 지하1층,지상3층 | - | 95명 | - | 서고시 제2003-90호 (2003.04.21) | 1994.04.20 | 금회철거 |
| 합계 | | 561.25 | 1,848.55 | 2,390.99 | 11,696.80 | 2,021.14 | 9,523.93 | | | 230명 | 461명 | | | |

