

도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획  
결정(변경)을 위한 의견청취안- 서울시립대학교 -

## 심 사 보 고

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 2868 |
|----------|------|

2025년 6월 19일  
도 시 계 획 균 형 위 원 회

### 1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
- 나. 제 출 일 : 2025년 5월 26일
- 다. 회 부 일 : 2025년 5월 29일
- 라. 상 정 일 : 제331회 서울시의회 정례회 제3차 도시계획균형위원회  
2025년 6월 19일 상정·의결(원안 가결)

### 2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

#### 가. 제안 이유

- 기숙사 수용률 제고 및 학생 거주 환경 개선을 위한 기숙사 증축과 인  
재 육성을 위한 부족한 교육연구시설 확보를 위해 세부시설조성계획 결  
정(변경)하고자 함

#### 나. 주요 내용

- (1) 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

| 시설명 | 시설의 종류           | 위 치               | 면 적 (㎡) |     |         | 최초 결정일                     | 비 고                               |
|-----|------------------|-------------------|---------|-----|---------|----------------------------|-----------------------------------|
|     |                  |                   | 기 정     | 변 경 | 변 경 후   |                            |                                   |
| 학 교 | 대 학<br>(서울시립대학교) | 동대문구 전농동<br>90 일대 | 270,595 | -   | 270,595 | 서고<br>제151호<br>(1975.9.26) | 제1종일반주거지역,<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하) |

## (2) 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

### 1) 구역계획 : 기정

| 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) | 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) |
|--------|-----|---------|--------|-----|---------|
| 일반관리구역 | ①   | 43,384  | 외부활동구역 | ⑦   | 9,817   |
|        | ②   | 49,239  |        | ⑧   | 10,758  |
|        | ③   | 47,831  | 소 계    |     | 20,575  |
|        | ④   | 42,466  | 녹지보존구역 | ⑨   | 5,887   |
|        | ⑤   | 3,720   |        | ⑩   | 4,301   |
| 소 계    |     | 186,640 |        | ⑪   | 39,846  |
| 상징경관구역 | ⑥   | 13,346  | 소 계    |     | 50,034  |
| 소 계    |     | 13,346  | 합 계    |     | 270,595 |

### 2) 구역계획 : 변경

| 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡)       | 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) |
|--------|-----|---------------|--------|-----|---------|
| 일반관리구역 | ①   | 43,384        | 외부활동구역 | ⑥   | 9,817   |
|        | ②   | 49,239        |        | ⑦   | 10,758  |
|        | ③   | <b>50,551</b> | 소 계    |     | 20,575  |
|        | ④   | <b>43,466</b> | 녹지보존구역 | ⑧   | 5,887   |
|        |     |               |        | ⑨   | 4,301   |
| 소 계    |     | 186,640       |        | ⑩   | 39,846  |
| 상징경관구역 | ⑤   | 13,346        | 소 계    |     | 50,034  |
| 소 계    |     | 13,346        | 합 계    |     | 270,595 |

### 3) 밀도계획 (건폐율) : 변경없음

| 구분                    | 밀도산정<br>기준면적(㎡) | 조례<br>건폐율(%) | 사용<br>건폐율(%) | 관리<br>건폐율(%) | 비고                                                                                  |
|-----------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 제1종일반주거지역             | 16,826          | 60.0         | 24.0         | 28.0         | ○ 밀도 산정시 제외한 면적<br>-비오톱 1등급지 : 33,482㎡<br>※ 산정기준 면적 계산<br>270,595㎡-33,482㎡=237,113㎡ |
| 제1종일반주거지역<br>(자연경관지구) | 193,427         | 30.0         |              |              |                                                                                     |
| 제2종일반주거지역             | 26,860          | 60.0         | 18.9         |              |                                                                                     |
| 계                     | 237,113         | 35.5         | 23.4         |              |                                                                                     |

※ 학교용지 면적(270,595㎡) 대비 법정건폐율 31.1%, 사용건폐율 20.5%

#### 4) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 기정

| 구<br>분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 용 적 률 (%) |           |           |           |           | 높이(m)                                             | 비고                           |
|--------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------|
|        |                      | 조례<br>용적률 | 사용<br>용적률 | 계획<br>용적률 | 이전<br>용적률 | 관리<br>용적률 |                                                   |                              |
| ①      | 43,384               | 177.5     | 79.6      | 104.1     | -         | 114       | · 지표로부터 12~50m 이하                                 |                              |
| ②      | 49,239               | 150.0     | 108.1     | 117.4     | -         | 127       | · 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ③      | 47,831               | 150.0     | 97.8      | 131.0     | -         | 140       | · 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ④      | 42,466               | 150.0     | 102.1     | 128.8     | -         | 138       | · 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑤      | 3,720                | 150.0     | -         | 134.4     | -         | 140       | · 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑥      | 13,346               | 150.0     | 16.8      | -         | -         | 19        | · 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)            | 상징경관구역<br>(자작마루,<br>박물관,경농관) |
| ⑦      | 9,817                | 165.2     | -         | -         | -         | 3         | · 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)   |
| ⑧      | 10,758               | 150.0     | 33.8      | -         | -         | 36        | · 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘못 음악관)          |
| ⑨      | 5,887<br>(0)         | 150.0     | 0.2       | -         | -         | 0.2       | · 기존 건축물 현 범위내 활용                                 | 녹지보존구역<br>(시대동산<br>암석표본실)    |
| ⑩      | 4,301<br>(0)         | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 | 녹지보존구역<br>(배봉산자락)            |
| ⑪      | 39,846<br>(16,552)   | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 |                              |

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

#### 5) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 변경

| 구<br>분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 용 적 률 (%) |           |           |           |           | 높이(m)             | 비고 |
|--------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|----|
|        |                      | 조례<br>용적률 | 사용<br>용적률 | 계획<br>용적률 | 이전<br>용적률 | 관리<br>용적률 |                   |    |
| ①      | 43,384               | 177.5     | 79.6      | 104.1     | -         | 114       | · 지표로부터 12~50m 이하 |    |
| ②      | 49,239               | 150.0     | 108.1     | 117.4     | -         | 127       | · 지표로부터 24~28m 이하 |    |
| ③      | 50,551               | 150.0     | 92.5      | 139.9     | -         | 140       | · 지표로부터 24~35m 이하 |    |
| ④      | 43,466               | 150.0     | 99.7      | 121.4     | -         | 138       | · 지표로부터 28m 이하    |    |

| 구<br>분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 용 적 륜 (%) |           |           |           |           | 높이(m)                                             | 비고                          |
|--------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
|        |                      | 조례<br>용적률 | 사용<br>용적률 | 계획<br>용적률 | 이전<br>용적률 | 관리<br>용적률 |                                                   |                             |
| ⑤      | 13,346               | 150.0     | 16.8      | -         | -         | 19        | · 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)            | 상징경관구역<br>(자작마루,<br>박물관경농관) |
| ⑥      | 9,817                | 165.2     | -         | -         | -         | 3         | · 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)  |
| ⑦      | 10,758               | 150.0     | 33.8      | -         | -         | 36        | · 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘뿔 음악관)         |
| ⑧      | 5,887<br>(0)         | 150.0     | 0.2       | -         | -         | 0.2       | · 기존 건축물 현 범위내 활용                                 | 녹지보존구역<br>(시대동산<br>암석표본실)   |
| ⑨      | 4,301<br>(0)         | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 | 녹지보존구역                      |
| ⑩      | 39,846<br>(16,552)   | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 | (배봉산지락)                     |

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

## 6) 변경사유서

| 구 분             | 변경 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 변경 사유                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대학<br>(서울시립대학교) | ·일반관리구역 3구역<br>- 47,831㎡ → 50,551㎡ (증 2,720㎡)<br>- 사용용적률 : 97.8% → 92.5%(감5.3%)<br>- 계획용적률 : 131% → 139.9%(증8.9%)<br>·일반관리구역 4구역<br>- 42,466㎡ → 43,466㎡ (증 1,000㎡)<br>- 사용용적률 : 102.1% → 99.7%(감2.4%)<br>- 계획용적률 : 128.8% → 121.4%(감7.4%)<br>·일반관리구역 5구역<br>- 삭제 → 녹지보존구역<br>·녹지보존구역 : 면적 변경 없음 | ·5구역(아름숲 부지)은 캠퍼스와 이격되어 학<br>생이용에 한계가 있고, 배봉산의 녹지축을 강<br>화시키고, 주민편의공간 설치 필요<br>·구역간 교환을 통해 캠퍼스간 연계가 용이한<br>합리적인 위치로 기숙사 클러스터 재구축<br>·대학 경쟁력 강화 및 미래 핵심 인재 양성을<br>위한 융복합 첨단분야 연구시설 부지 추가<br>확보 (바이오메디컬관) |
|                 | ·일반관리구역 3구역<br>- 높이 : 24~28m → 24~35m (증7m)                                                                                                                                                                                                                                                     | ·서울시립대학교 전체 건폐율 부족 문제와 부족<br>한 기숙사 확보를 위해 높이계획 완화 필요<br>·배후 산지 높이 관리 기준에 따라 7부 능선<br>(87.6m) 이내 높이계획                                                                                                    |

## 다. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하),  
자연경관지구



- 도시계획시설 : 학교

## 라. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 4. 17. ~ 5. 1.
- 계 재 신 문 : 서울경제, 머니투데이
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 동대문구 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

## 마. 관련부서 검토의견 및 조치계획

| 협의부서<br>(기관)       | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 조치계획                                                                                                                                    | 반영<br>여부 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 서울시<br>기후환경<br>정책과 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것</li> <li>○ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것</li> <li>※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성</li> <li>- 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것</li> <li>- 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 환경성 검토서의 온실가스 항목에서 녹지공간 확보, 녹색건축물 인증, 신·재생에너지 확보 등 저감방안을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul> | 반영       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                                                                    |          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                                                                    |          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                                                                    |          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 경사지형 및 주변 자연환경, 바람길 등을 고려한 높이계획 및 건축배치계획을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                |          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 신·증축 예정 건축물에 관하여 투수성 포장,</li> </ul>                                                            |          |

| 협의부서<br>(기관)  | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 조치계획                                                                                                                       | 반영<br>여부 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|               | 예방할 수 있는 방안을 검토할 것<br>※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 물막이 판 설치 등을 조성할 계획이 있으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음                                                                                |          |
| 서울시<br>친환경간물과 | ○ 본 사업은「서울특별시 환경영향평가 조례」에 따라 환경영향평가 협의의 득하였으나 금회 사업계획의 변경이 동 조례 시행규칙 제15조 제3항에 해당하는 경우 환경보전방안을 마련하여 시장의 의견을 들어야 함                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ▶ 사업 진행시 환경보전방안을 마련하도록 하겠음                                                                                                 | 반영       |
| 서울시<br>도로관리과  | ○ 굴착깊이20m 이상시「지하안전관리에 관한 특별법」제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상이며, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수 바람<br>※ 굴착깊이10m 이상 20m미만 굴착공사시: '소규모 지하안전평가' 대상<br>○ 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여 함.<br>○ 또한 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하여야 함<br>○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함                                                                                                                                                                                                                           | ▶ 굴착깊이 20m 미만으로 해당되지 않음                                                                                                    | 반영       |
| 서울시<br>자원순환과  | ○ 사업시행시 아래 사항이 반영이 되도록 조치 필요<br><건설폐기물><br>- (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시)<br>- (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함.<br><사업장폐기물><br>- 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함.<br>- 사업 시행 이후, 배출시설 설치·운영 사업장은 폐기물을 1일 평균 100킬로그램 이상, 그 외 사업장은 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함.<br>- 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함.<br><지정폐기물><br>- 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리 | ▶ 환경성 검토서의 친환경적 자원순환 항목에서 공사시 발생하는 폐기물 처리에 대한 저감방안을 마련하였음<br>- 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법」 등에 관한 업무처리지침」에 따라 폐기물을 처리할 계획임 | 반영       |
| 서울시<br>도시계획과  | ○ 자연경관지구 전농지구 내 서울시립대학교의 계획시설(학교) 세부시설 조성계획변경 결정(변경)에 대한 사항으로 자연경관지구의 지정 목적과 취지를 고려하여 적절한 높이계획 수립 필요                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ▶ 배후산지(배봉산) 경관을 고려하여 배후산지 높이관리 기준을 적용하였으며 산지의 7부 능선 보호 및 자연경관지구의 목적과 취지를 고려하여 주변과의 조화를 이룰 수 있도록 35m→28m로 높이 계획을 조정하였음      | 반영       |

| 협의부서<br>(기관)         | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 조치계획                                                                                                                                                                                                                           | 반영<br>여부 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 서울시<br>도시계획<br>상임기획과 | ○ 기숙사 증축을 위한 일반관리구역③의<br>높이계획 변경(기정 녹지보존구역 →<br>일반관리구역 35m)은 주변<br>높이계획(일반관리구역 28m, 외부활동구역<br>22m)을 고려하여 적정성을 검토하고, 기숙사<br>1층 주차장(23대) 계획의 필요성 및 지하층<br>주차장 확보 등과 연계한 높이 조정 방안 검토                                                                                                                                 | ▶ 주변 높이계획을 고려하여 기숙사 증축을<br>위한 일반관리구역③의 높이계획을<br>35m→28m로 조정하였으며 이에 따라 기숙사<br>계획 층수를 7층으로 조정하였음<br>▶ 기숙사 1층은 배봉산 산채길 연계를 위해<br>필로티로 조성하고 효율적인 공간 활용 및<br>경사지형으로 인한 채광문제를 고려하여<br>주차장으로 계획하였으나, 추후 사업시행시<br>지하주차장 계획을 고려하여 검토하겠음 | 반영       |
| 서울시<br>대기정책과         | ○ 사업시행시 아래 사항을 준수하기 바람<br>- 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용<br>- 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존<br>주의보, 경보 발령시 작업조정 및 근로자 보호 조치<br>- 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증<br>및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치<br>- 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 동안의<br>공사 시 저감대책을 수립 반영<br>- 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의<br>작업중 친환경도로 사용시<br>'환경표지인증(환경부) 도로 사용        | ▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음                                                                                                                                                                                                             | 반영       |
| 서울시<br>수변감성<br>도시과   | [공통사항]<br>○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로<br>인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수<br>있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를<br>계획에 반영<br>- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의<br>초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과<br>실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함<br>- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은<br>사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나,<br>인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이<br>최소화 되도록 계획 | ▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음                                                                                                                                                                                                             | 반영       |
| 동대문구<br>도시계획과        | ○ 서울시고시 제2020-94호(2020.3.5.)로<br>도시계획시설(학교) 세부시설조성계획<br>결정(변경)된 이후 건축허가 사항 미반영으로<br>반영 필요                                                                                                                                                                                                                         | ▶ 서울시고시 제2020-94호 세부시설조성계획<br>결정(변경)된 이후 건축허가 사항을 반영하여<br>건축물 조서 및 사용밀도를 변경하였음                                                                                                                                                 | 반영       |

## 바. 기 타

### ○ 재원조달계획

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비    | 비 고 |
|-----|---------|-----|
| 계   | 125,762 |     |
| 시비  | 125,762 |     |

### ○ 연차별 예산계획 (기숙사)

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비   | 2026년 | 2027년  | 2028년  | 2029년  | 비고 |
|-----|--------|-------|--------|--------|--------|----|
| 계   | 42,309 | 1,632 | 13,559 | 13,559 | 13,559 | -  |
| 시비  | 42,309 | 1,632 | 13,559 | 13,559 | 13,559 | -  |

○ 연차별 예산계획 (바이오메디컬관)

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비   | 2033년 | 2034년  | 2035년  | 비고 |
|-----|--------|-------|--------|--------|----|
| 계   | 83,453 | 3,637 | 39,908 | 39,908 | -  |
| 시비  | 83,453 | 3,637 | 39,908 | 39,908 | -  |

- 환경성 검토 결과 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
- 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망 되지 않고, 산지 스카이라인을 해지지 않는 높이로 조성하여 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함
- 주요 추진경위
  - '75. 09. 26. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
  - '15. 12. 03. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 변경 결정
  - '20. 03. 05. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)
  - '25. 03. 14. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
  - '25. 04. 17. : 열람공고 및 관계부서 협의

⇒ 기 간 : '25. 4. 17. ~ 5. 1. (서울경제, 머니투데이)



## 사. 위치도 및 전경사진

### □ 위 치 도



### □ 대학 전체 전경사진



## 4. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 조성준)

### 가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 -서울시립대학교-」은 캠퍼스 내 건축물의 연계성 제고와 녹지축 강화를 위한 구역조정과 함께 학생 편의 제고를 위한 기숙사 증축, 첨단(신기술) 분야 미래인재 육성을 위한 교육·연구공간인 바이오메디컬관 신축을 포함하는 도시계획시설(학교)에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항<sup>1)</sup>에 따른 도시관리계획의 결정을 위해 「국토계획법」 제28조제6항<sup>2)</sup> 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목<sup>3)</sup>에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.5.26일에 시장 제출하여 '25.5.29일에 우리 위원회에 회부된 사안임

- 
- 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 지구단위계획구역을 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) 「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.
  - 3) 「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



## < 서울시립대학교 위치도 및 대상지 개요 >



| 구분                     | 내 용                                  |
|------------------------|--------------------------------------|
| 위 치                    | · 동대문구 서울시립대로 163일대                  |
| 학 생 수                  | · 12,661명 (2024년 재학생 기준)             |
| 캠퍼스면적(m <sup>2</sup> ) | · 270,595 m <sup>2</sup>             |
| 건축물 현황                 | · 43개 동 (242,315.16 m <sup>2</sup> ) |

## 나. 검토 내용

### “대상지 현황”

- 서울특별시 동대문구 전농동 90번지 일대에 위치한 서울시립대학교는 「국토계획법」 상 도시계획시설(학교)로 결정(‘75.9.26. 최초결정)되어 있음. 용도지역은 제1종 일반주거지역(90%)과 제2종 일반주거지역(10%)으로 지정되어 있으며 대상지 면적 중 약 80.5%는 자연경관지구에 포함되어 있음
- 대상지는 동측으로 배봉산을 접하고 있어 전반적으로 동고서저의 지형을 이루며, 북측은 저층주거지 및 휘경초등학교, 남측은 전농중학교 및 공동주택단지와 인접하는 등 주거지와 교육시설이 혼재된 도시적 환경 내에 위치함. 캠퍼스는 비교적 완만한 구릉지에 조성되어 있으며, 전체적으로는 주변 지형·경관과 조화를 이루는 입지 특성을 보이고 있음
- 2024년 기준 기숙사 수용률은 11.8%로 전국 평균(23.2%) 및 수도권 대학 평균(17.9%) 대비 낮은 수준이며, 교육연구공간의 사용률은 99.65%에 달하는 등 시설 여건 전반에 걸쳐 공간 확충 수요가 높은 상황임. 이러한 여건을 반영하여 이번 계획은 기숙사 및 교육연구공간 확충을 주요 목표로 추진되는 것임



## < 대상지 전경 사진 >



## “주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 캠퍼스 연계성 제고 및 기숙사와 교육연구공간 확충을 위해 대상지 내 구역·밀도(용적률·높이)·건축배치계획 등 총 4건에 대한 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 주요 결정(변경) 사항은 ▲구역계획, ▲밀도(용적률)계획, ▲밀도(높이)계획, ▲건축배치계획으로 세부 내용은 아래와 같음

## < 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

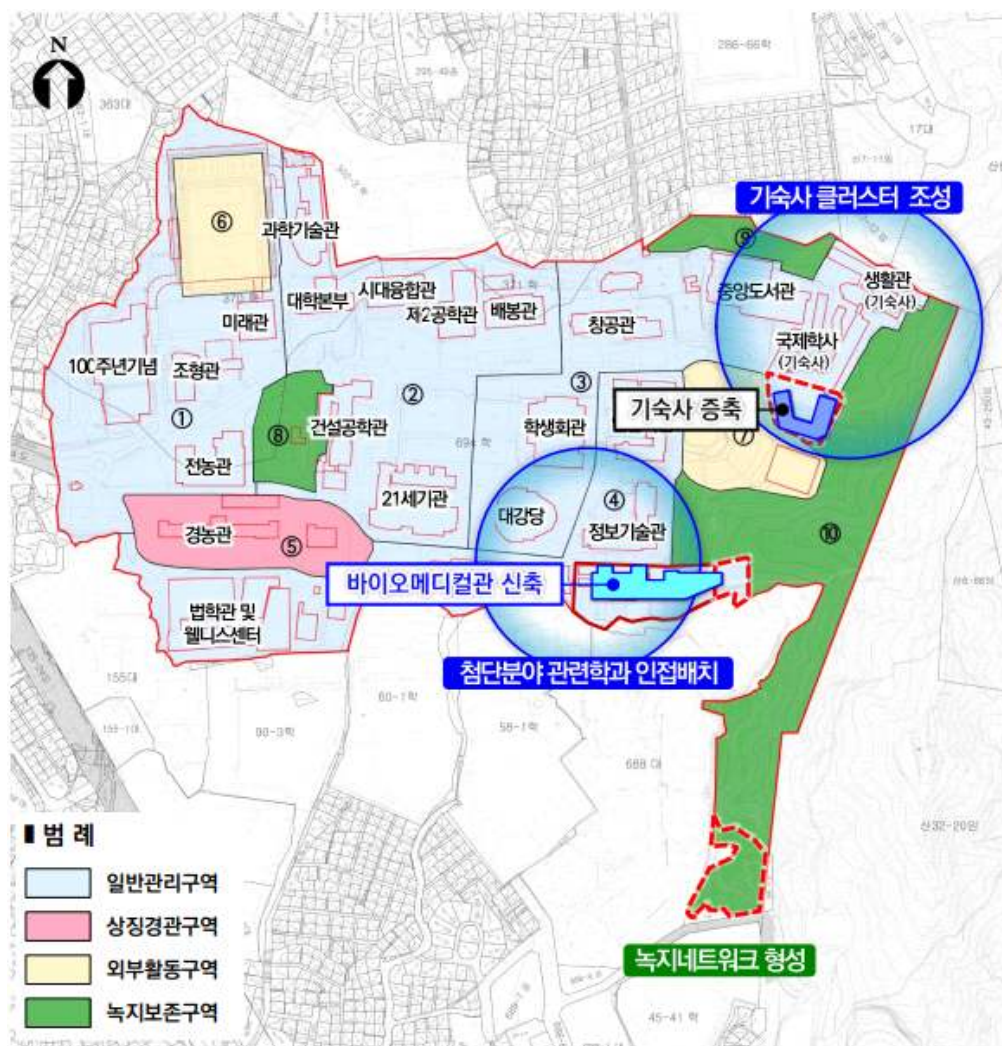
| 구분           |          |     | 시설별 세부 변경사항                                                                                                      | 세부 검토내용 |
|--------------|----------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 종류           | 결정(변경)사항 |     |                                                                                                                  |         |
| 세부시설<br>조성계획 | 구역계획     |     | · 일반관리구역 및 녹지보존구역 면적 총량 유지하는 범위에서의 변경<br>- 일반관리구역 : 3·4구역 선형·면적 조정, 5구역 삭제<br>- 녹지보존구역 : 지정 5구역 편입에 따른 10구역 선형조정 | 1)      |
|              | 밀도<br>계획 | 용적률 | · 구역면적 변경 및 신·증축 예정 건축물에 따른 사용·계획용적률 변경<br>- 일반3구역 : 기숙사 증축<br>- 일반4구역 : 바이오메디컬관 신축                              | 2)      |
|              |          | 높이  | · 배후산지 높이 관리기준 적용하여 일반3구역 높이계획 변경<br>- 기숙사 증축부지(3구역) 높이 완화<br>- 지표로부터 24~28m이하 → 24~35m이하                        | 3)      |

| 구분 |          | 시설별 세부 변경사항                                                                                                                                                       | 세부 검토내용 |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 종류 | 결정(변경)사항 |                                                                                                                                                                   |         |
|    | 건축배치계획   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신축 및 증개축 예정 건축물</li> <li>- 증축 : 기숙사(건축면적 1,600㎡, 지하1층/지상10층)</li> <li>- 신축 : 바이오메디컬관 (건축면적 2,250㎡, 지하1층/지상6층)</li> </ul> | 4)      |

## 1) 구역계획

- 이번 의견청취안은 기숙사 클러스터 조성, 첨단 분야 관련학과의 인접 배치, 녹지축 및 녹지네트워크 강화를 위해 일반관리구역 및 녹지보존구역의 면적 총량은 유지하는 범위 내에서 구역계획을 변경하고자 하는 것임

### < 구역계획 변경 주요내용 >



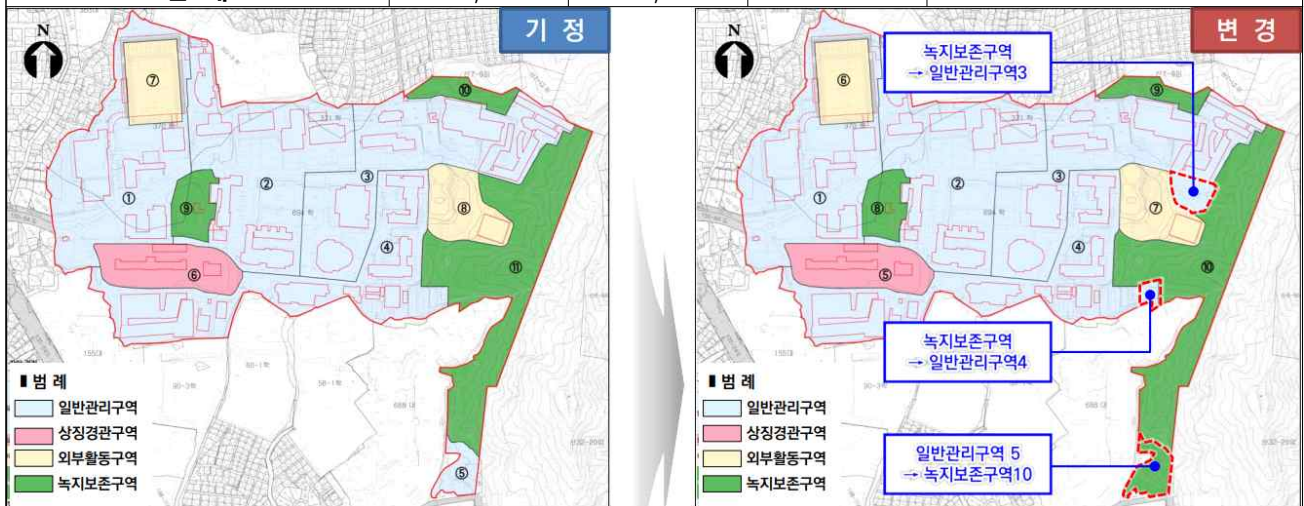
- 일반관리 3구역의 기숙사 증축 및 클러스터 조성을 위해 녹지보존 10구역의 일부를 일반관리 3구역으로 편입하고, 일반관리 4구역의 교육연구공간 확충(바이오메디컬관 신축)을 위해 녹지보존 10구역의 일부를 일반관리 4구역으로 변경하고자 함
- 동시에 일반관리 3·4구역으로 편입된 녹지보존 10구역 면적만큼을 상쇄하기 위해 지정 일반관리 5구역을 삭제하고 해당 면적을 녹지보존 10구역으로 편입하고자 함. 이는 녹지보존구역과 일반관리구역 면적 총량을 유지하는 방향으로 구역계획을 조정한다는 의미가 있음
- 해당 구역조정은 교육·연구 기능 확충이라는 목적에 부합하면서도 캠퍼스 내 기능 간 연계성과 공간 활용의 효율성을 제고하기 위한 계획으로 판단됨. 특히, 구역 변경은 도시관리계획상 공공녹지의 확보 원칙을 훼손하지 않고 변화하는 시설 수요에 대응할 수 있는 계획적 유연성을 확보했다는 점에서 타당하다고 생각함
- 또한, 지정 일반관리 5구역에서 녹지보존 10구역으로 전환되는 부지의 자연환경을 정비하여 지역 주민을 위한 녹지·휴식 공간을 제공하고자 함. 이는 인근 주거지, 초등학교, 배봉산 둘레길 및 산책로 등과의 연계성을 제고하여 시민 접근성과 녹지네트워크를 강화하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단됨

#### < 세부시설조성계획(구역계획) 결정(변경) 사항 >

| 구역   | 구분 |    | 면적 (㎡)  |         |          | 비고        |
|------|----|----|---------|---------|----------|-----------|
|      | 기정 | 변경 | 기정      | 변경      | 증감       |           |
| 일반관리 | ①  | ①  | 43,384  | 43,384  | -        |           |
|      | ②  | ②  | 49,239  | 49,239  | -        |           |
|      | ③  | ③  | 47,831  | 50,551  | 증) 2,720 | 기숙사 증축    |
|      | ④  | ④  | 42,466  | 43,466  | 증) 1,000 | 바이오메디컬관신축 |
|      | ⑤  |    | 3,720   | -       | 감) 3,720 | 삭제        |
|      | 소계 |    | 186,640 | 186,640 | -        |           |



| 구역   | 구분 |    | 면적 (㎡)  |         |    | 비고 |
|------|----|----|---------|---------|----|----|
|      | 기정 | 변경 | 기정      | 변경      | 증감 |    |
| 상징경관 | ⑥  | ⑤  | 13,346  | 13,346  | -  |    |
|      | 소계 |    | 13,346  | 13,346  | -  |    |
| 외부활동 | ⑦  | ⑥  | 9,817   | 9,817   | -  |    |
|      | ⑧  | ⑦  | 10,758  | 10,758  | -  |    |
|      | 소계 |    | 20,575  | 20,575  | -  |    |
| 녹지보존 | ⑨  | ⑧  | 5,887   | 5,887   | -  |    |
|      | ⑩  | ⑨  | 4,301   | 4,301   | -  |    |
|      | ⑪  | ⑩  | 39,846  | 39,846  | -  |    |
|      | 소계 |    | 50,034  | 50,034  | -  |    |
| 합계   |    |    | 270,595 | 270,595 | -  |    |



## 2) 밀도계획: 용적률

- 이번 의견청취안은 기숙사 증축(일반관리 3구역) 및 바이오메디컬관 신축(일반관리 4구역) 등의 계획에 따라, 해당 구역의 사용용적률 및 계획용적률<sup>4)</sup>을 조정하고자 하는 것임
- 일반관리 3구역은 구역 면적 확대( $47,831m^2 \rightarrow 50,551m^2$ )와 기존 연면적에 기숙사 증축분 약  $8,200m^2$ (지상층 기준)가 반영됨에 따라 사용용적률( $97.8\% \rightarrow 92.5\%$ )과 계획용적률( $131.0\% \rightarrow 139.9\%$ )이 조정되었음

4) 사용용적률은 기존 건축물의 지상층 연면적을 해당 구역 면적으로 나눈 비율로, 현황 기준 건축 밀도를 의미하며, 계획용적률은 향후 예정된 건축물까지 포함한 총 계획 연면적을 구역 면적으로 나눈 값으로, 장래 개발 가능 밀도를 나타냄

- 사용용적률 =  $\text{기존 건축물 연면적} \div \text{구역 면적} \times 100(\%)$
- 계획용적률 =  $\text{계획 연면적(기존 + 신·증축)} \div \text{구역 면적} \times 100(\%)$

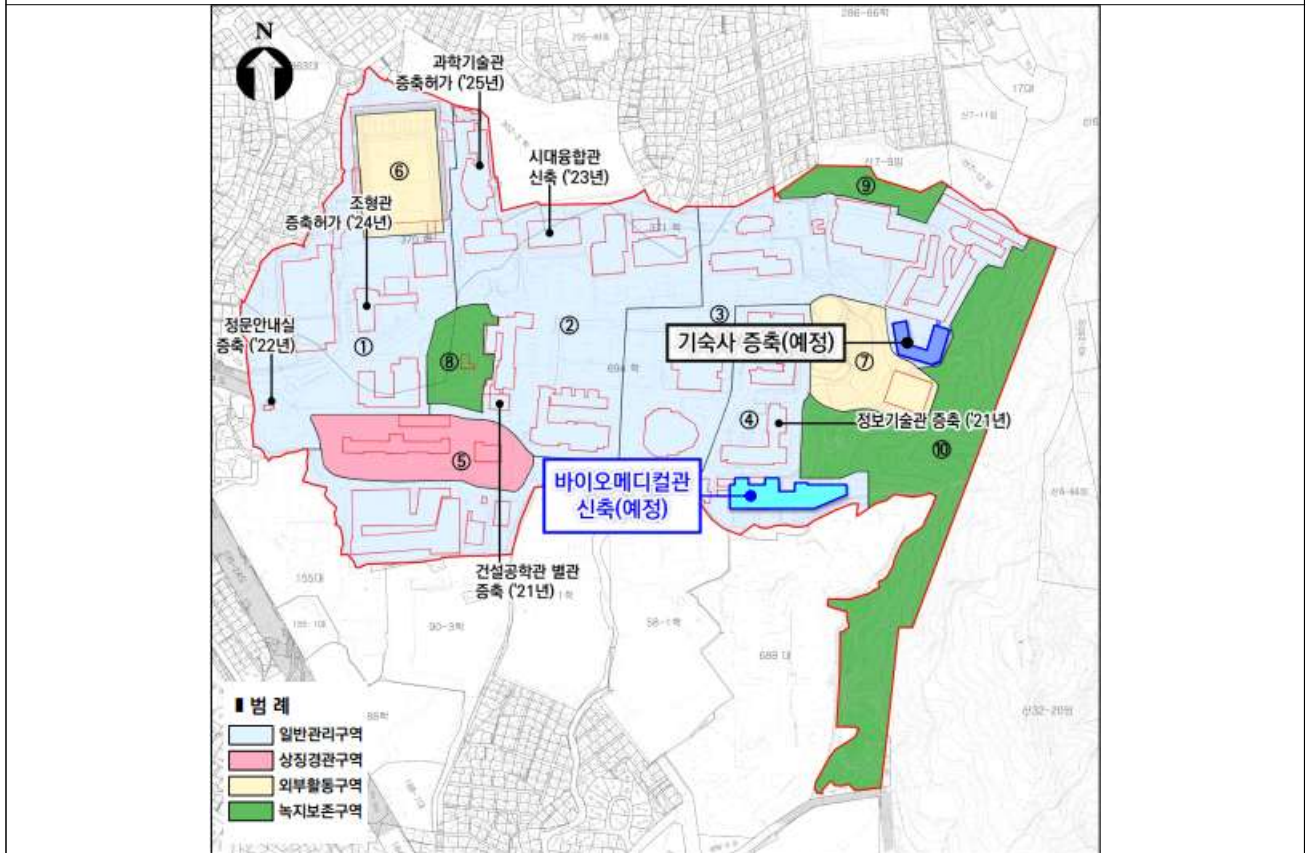
- 일반관리 4구역은 구역 면적 확대( $42,466m^2 \rightarrow 43,466m^2$ )와 기존 연면적에 바이오메디컬관 신축 면적 약  $9,100m^2$ (지상층 기준)이 포함됨에 따라 사용용적률( $102.1\% \rightarrow 99.7\%$ )과 계획용적률( $128.8\% \rightarrow 121.4\%$ )이 조정되었음
- 일반관리 3구역과 4구역의 면적 증가 대비 연면적 증가 폭이 적었기 때문에 사용용적률은 오히려 감소하였으며, 이는 밀도 증가를 최소화하는 공간 확보에 중점을 둔 계획이라고 판단됨
- 특히, 이번 의견청취안에서 제시된 계획용적률은 현행 조례용적률( $150\%$ )은 물론 관리용적률(일반관리 3구역  $140\%$ , 일반관리 4구역  $138\%$ )에 미치지 못하는 수준으로, 보수적인 밀도 계획이 적용된 것으로 보임. 계획용적률을 보수적으로 설정함으로써 구역 내 건축 배치, 녹지 확보, 보행 및 접근 동선 등 물리적 여건에 여유를 둘 수 있어 향후 시설 운영의 유연성을 확보할 수 있을 것으로 보임

#### < 세부시설조성계획(밀도계획:용적률) 결정(변경) 사항 >

| 구분       | 구역<br>번호 | 구역면적( $m^2$ )<br>(밀도산정면적) |              | 조례<br>용적률(%) | 사용<br>용적률(%) |       | 계획<br>용적률(%) |       | 관리<br>용적률(%) |
|----------|----------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|
|          |          | 기정                        | 변경           |              | 기정           | 변경    | 기정           | 변경    |              |
| 일반<br>관리 | ①        | 43,384                    | 43,384       | 177.5        | 79.6         | 79.6  | 104.1        | 104.1 | 114.0        |
|          | ②        | 49,239                    | 49,239       | 150.0        | 108.1        | 108.1 | 117.4        | 117.4 | 127.0        |
|          | ③        | 47,831                    | 50,551       | 150.0        | 97.8         | 92.5  | 131.0        | 139.9 | 140.0        |
|          | ④        | 42,466                    | 43,466       | 150.0        | 102.1        | 99.7  | 128.8        | 121.4 | 138.0        |
|          | -        | 3,720                     | -            | 150.0        | -            | -     | 134.4        | -     | -            |
| 상징<br>경관 | ⑤        | 13,346                    | 13,346       | 150.0        | 16.8         | 16.8  | -            | -     | 19.0         |
| 외부<br>활동 | ⑥        | 9,817                     | 9,817        | 165.2        | -            | -     | -            | -     | 3.0          |
|          | ⑦        | 10,758                    | 10,758       | 150.0        | 33.8         | 33.8  | -            | -     | 36.0         |
| 녹지<br>보존 | ⑧        | 5,887<br>(0)              | 5,887<br>(0) | -            | 0.2          | 0.2   | -            | -     | 0.2          |

|  |   |                    |                    |       |   |   |   |   |   |
|--|---|--------------------|--------------------|-------|---|---|---|---|---|
|  | ⑨ | 4,301<br>(0)       | 4,301<br>(0)       | -     | - | - | - | - | - |
|  | ⑩ | 39,846<br>(16,552) | 39,846<br>(16,552) | 150.0 | - | - | - | - | - |

※ 밀도산정시 제외면적 : 33,482㎡(비오톱1등급지)



### 3) 밀도계획 : 높이

- 이번 의견청취안은 기숙사 증축 및 바이오메디컬관 신축 등 주요 시설 확충에 따라 기존 높이계획을 조정하고자 하는 것으로, 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」 등 관련 기준<sup>5)</sup>에 부합하도록 계획되었음

5) 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」(23.1.1.시행) 제4절 높이계획

#### 1. 일반원칙

- 4-1-1. 대학의 높이관리는 학교 경계부와 대학의 지형적 특성을 고려하여 구역별 최고높이로 관리한다.
- 4-1-2. 학교 경계부는 주거지, 도로, 공원 등 주변 특성을 고려하여 지역과 조화를 이루도록 높이 계획을 수립한다.
- 4-1-3. 대학의 지형적 특성에 따라 주변의 산지 및 대학 내부 구릉지를 고려하여 산지의 경관을 보호하고 구릉지의 지형형태를 보존할 수 있도록 높이계획을 수립한다.

#### 2. 학교 경계부 관리

- 4-2-1. 학교 경계부의 건물 높이는 원칙적으로 학교 경계로부터 1.5D 사선을 적용한다. 학교 경계부에 혁신성장시설을 도입시 8-2-5의 별도의 높이관리기준을 적용한다.



- **일반관리 3구역**은 기숙사 증축이 예정되어있으며 지표면으로부터 24m~28m 이하의 높이계획에서 35m 이하로 상향 조정하고자 하였음. 이는 배봉산 경사면에 위치한 지형 여건을 고려하여 배후산지 높이 관리기준(2:1 양각, 조망 양각 27도 이하, 7부 능선 이내)을 충족하는 범위에서 계획된 것임
- 이에 대해 서울시 도시계획과는 자연경관지구의 지정 목적과 취지를 고려한 적정 높이계획이 필요하다는 의견을 제출하였고, 서울시 도시계획상임기획과 또한 주변 높이계획(일반관리구역 28m, 외부활동구역 22m)을 고려하여 기숙사 주차장 계획과 연계한 높이조정을 제안함
- 이에 따라 당초 계획한 기숙사 10층, 35m 계획은 7층, 28m로 조정될 예정임. 기숙사 1층은 배봉산 산책로 연계를 위한 필로티 구조로 설계하고 주차장은 지형 경사를 고려한 지상층 활용할 계획이며, 향후 사업 시행 시 지하주차장 조성 가능성도 함께 검토할 예정임

4-2-2. 저층주택가(제2종일반주거지역(7층 이하)와 반경 50미터 이내 평균 층수 4층 이하 지역)와 인접한 경우는 **학교 경계로부터 10미터를 이격**한다. 단, 5천㎡미만의 소규모캠퍼스는 학교경계로부터 이격 기준을 1/2범위 내에서 완화 할 수 있다 (생략)

### 3. 지형적 특성에 따른 관리

#### 4-3-2. 배후 산지 높이관리

- 1) "서울 주요산 경관통치보전계획(2000년)", "주요산 주변 조망경관계획(2002년)", "경관기본계획 경관지구 높이관리방안(2005년)"에서 제시하는 **산지의 7부 능선을 보호하는 높이계획을 원칙**으로 하고, 주요지점별 조망 경관, 정상부 개발상황 등을 고려하여 아래 예시 [그림 2] 예시와 같이 높이계획을 검토한다.

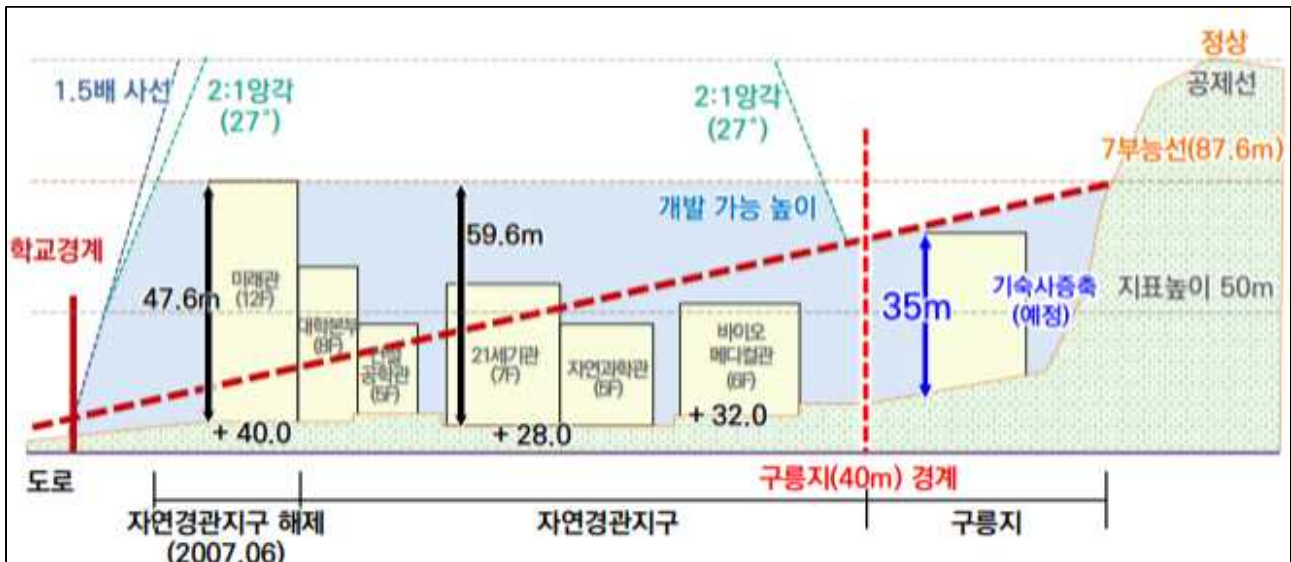
※ 공제선 : 능선처럼 하늘과 지형이 맞닿아 이루어지는 선

※ 구릉지 : 해발고도 40m 이상이며, 경사도 10도 이상인 지역

#### [그림 2] 배후 산지 높이 관리 예시



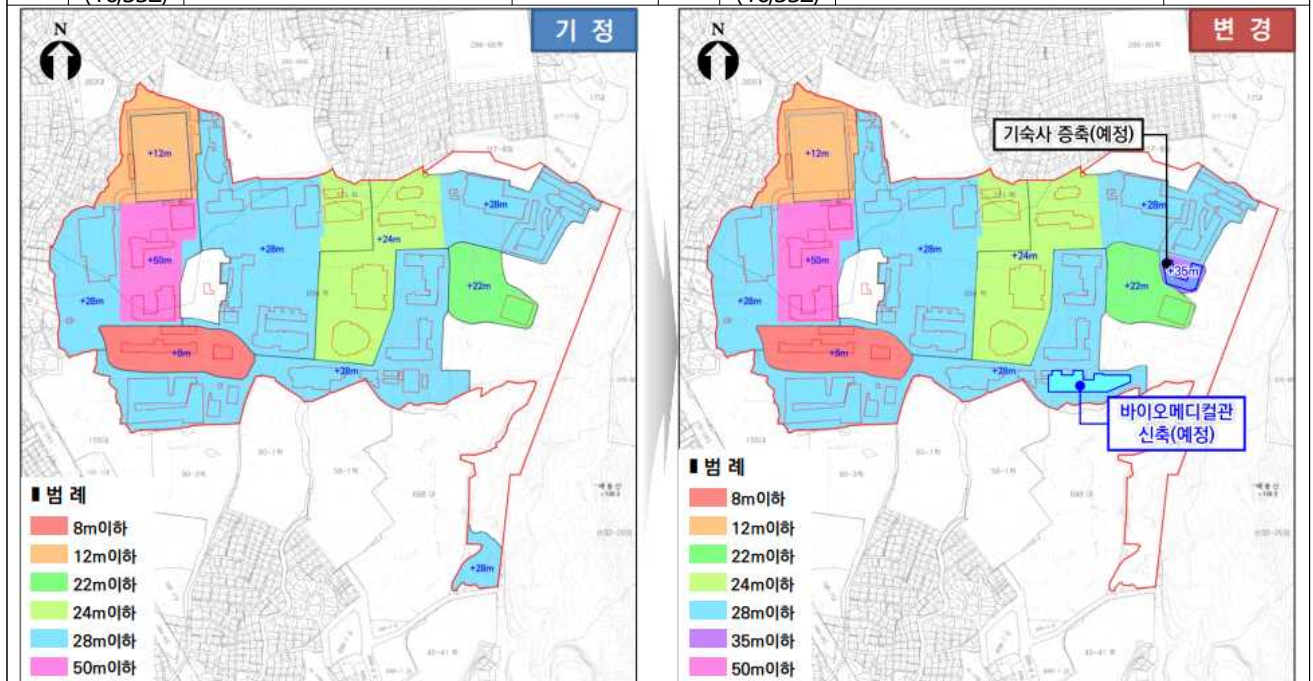
### < 일반관리 3구역 배후산지 높이관리 적용 >



- 일반관리 4구역은 바이오메디컬관 신축이 예정되어 있으며 기존 높이 계획(28m 이하)을 유지하며 학교경계선으로부터 1.5D 이격기준을 적용하여 주변 공동주택과의 통경축 확보 및 경관 영향을 최소화 하였음
- 건축물은 지상 6층, 29m로 계획되었으며, 커뮤니티시설, 창업지원공간, 주차장 등 다층적 기능을 포함하고 있음. 건물 배치 또한 시각적·심리적 간섭을 최소화하고, 배봉산 조망 및 경관과의 조화를 고려하여 설계됨
- 이번 높이계획은 유관 부서의 사전검토 의견을 반영하여 조망, 조화, 일조권 등 다양한 요소를 종합적으로 고려한 조정안으로, 기숙사 확충 계획은 높이를 조정하여 일부 수용 인원을 조정하는 범위 내에서 유지하면서도 자연경관지구로서의 공공성과 쾌적성을 확보한다는 점에서 타당성이 있는 것으로 판단됨

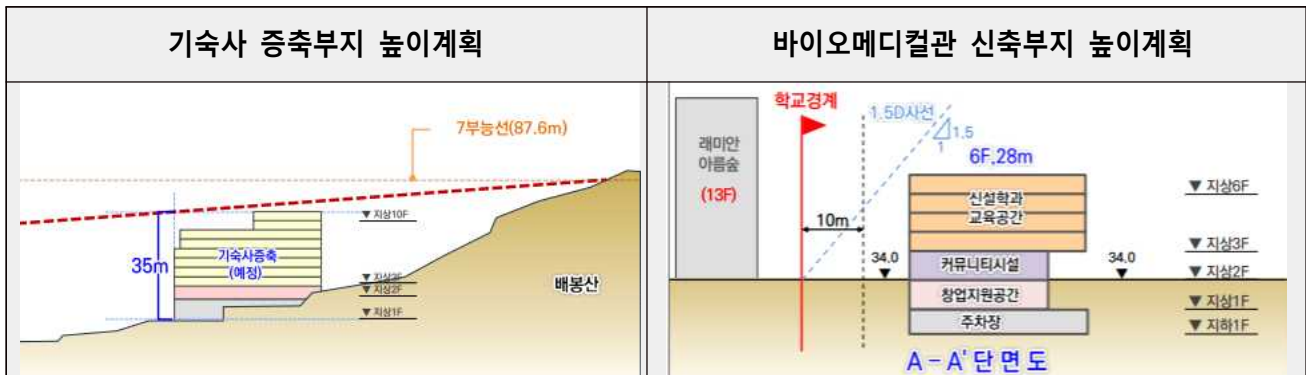
## 〈 세부시설조성계획(밀도계획:높이) 결정(변경) 사항〉

| 기정       |                      |                                                   |                              | 변경       |                      |                                                   |                              |
|----------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| 구역<br>구분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 높이(m)                                             | 비고                           | 구역<br>구분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 높이(m)                                             | 비고                           |
| ①        | 43,384               | · 지표로부터 12~50m 이하                                 |                              | ①        | 43,384               | · 지표로부터 12~50m 이하                                 |                              |
| ②        | 49,239               | · 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              | ②        | 49,239               | · 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ③        | 47,831               | · 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              | ③        | 50,551               | · 지표로부터 24~35m 이하                                 |                              |
| ④        | 42,466               | · 지표로부터 28m 이하                                    |                              | ④        | 43,466               | · 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑤        | 3,720                | · 지표로부터 28m 이하                                    |                              |          |                      |                                                   |                              |
| ⑥        | 13,346               | · 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및<br>리모델링 허용)         | 상징경관구역<br>(자작마루,<br>박물관,경농관) | ⑤        | 13,346               | · 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및<br>리모델링 허용)         | 상징경관구역<br>(자작마루,<br>박물관,경농관) |
| ⑦        | 9,817                | · 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)   | ⑥        | 9,817                | · 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)   |
| ⑧        | 10,758               | · 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘뚝<br>음악관)       | ⑦        | 10,758               | · 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘뚝<br>음악관)       |
| ⑨        | 5,887<br>(0)         | · 기존 건축물 현 범위내<br>활용                              | 녹지보존구역<br>(시대동산<br>암석표본실)    | ⑧        | 5,887<br>(0)         | · 기존 건축물 현 범위내<br>활용                              | 녹지보존구역<br>(시대동산<br>암석표본실)    |
| ⑩        | 4,301<br>(0)         | -                                                 | 녹지보존구역<br>(배봉산지락)            | ⑨        | 4,301<br>(0)         | -                                                 | 녹지보존구역<br>(배봉산지락)            |
| ⑪        | 39,846<br>(16,552)   | -                                                 |                              | ⑩        | 39,846<br>(16,552)   | -                                                 |                              |





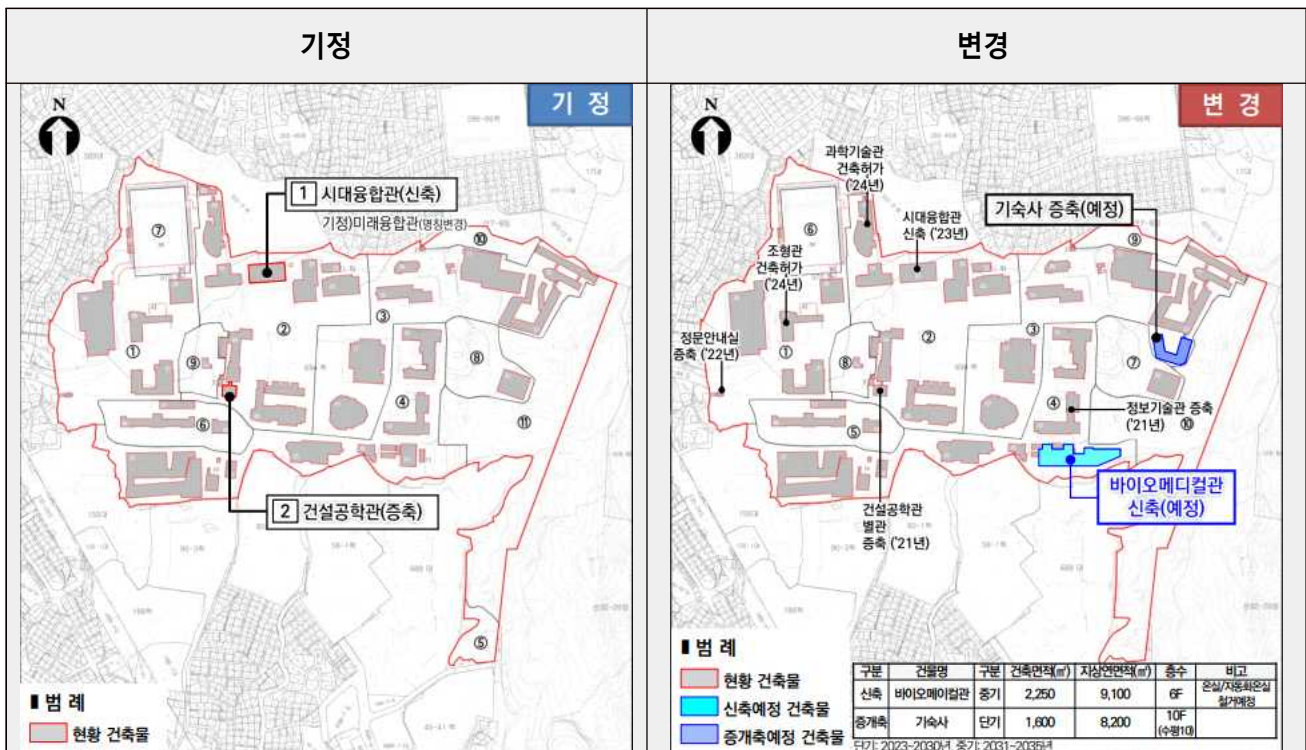
## < 신축 및 증축부지 높이계획 >



## 4) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 기숙사 증축(일반관리 3구역) 및 바이오메디컬관 신축(일반관리 4구역) 계획을 반영하여 건축배치계획을 변경하고자 하는 것으로, 기능별 공간의 집적 및 연계를 강화하고 향후 단계적 사업 추진의 기반을 마련하기 위함

## < 건축배치계획 변경 >



- 기숙사 증축은 국제학사 및 기존 생활관 주변과 과거 녹지보존구역이었

던 교환 부지를 활용하여 캠퍼스 간 연계가 용이한 위치에 배치됨. 생활관 - 국제학사 - 신축 기숙사로 이어지는 기숙사 클러스터를 형성하며, 배봉산 산책로와의 연계를 고려한 필로티 구조와 경사 지형을 활용한 정축물 배치, 지상층의 공공편의시설 수용 계획 등도 반영되었음

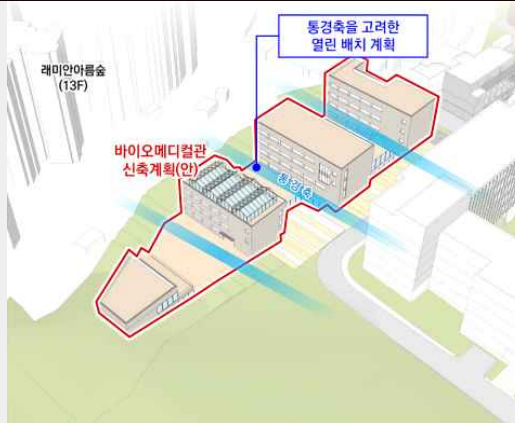
- 건축물은 지하 1층~지상 10층 규모로 계획되었으나 지상 7층으로 조정될 예정이며, 총 연면적은  $8,900m^2$ (지상층 연면적  $8,200m^2$ )로 지상층에는 기숙사 및 커뮤니티시설, 로비, 주차장(23대), 지하층에는 기계실 등이 포함됨
- 바이오메디컬관은 교육·연구 기능과 창업지원시설을 복합화한 융복합 교육연구시설로 인접 공동주택과의 경관적 조화 및 통경축 확보를 고려한 열린 배치로 계획되었으며 지형 단차를 고려한 건물배치가 적용됨
- 건물은 지하 3층~지상 6층, 총 연면적  $13,100m^2$ (지상층 연면적  $9,100m^2$ ) 규모로, 지상층에는 교육공간 및 창업지원시설, 지하층에는 커뮤니티공간 및 주차장(73면)을 배치함
- 이번 의견청취안의 건축배치계획은 기능별 공간의 통합 및 확장, 기존 건축물과의 연계성 확보, 지형·경관을 고려한 건축 배치 등을 종합적으로 고려한 결과로, 학생 수용력 확대와 교육환경의 질적 향상을 동시에 달성할 수 있도록 계획된 것으로 판단됨
- 특히, 재원조달계획에 따르면 기숙사 증축은 실질적인 수요와 예산계획을 기반으로 하는 단기 사업으로 우선 추진되며, 바이오메디컬관 신축은 장기계획에 따라 중장기 재정계획과 연계하여 사전적 공간계획 수립을 선행하는 구조임.전체 건축배치계획을 공간적 연계성을 고려하여 통합적으로 수립하고, 각 시설의 추진 시기와 실현 가능성에 따라 단계별 재정계획을 수립한 점에서 계획의 실행 가능성과 타당성이 높



으며 재정계획과 공간계획 간 연계가 적절히 확보된 계획이라 판단됨

- 향후 건축물 간의 보행동선 연계성, 공공개방공간 확보, 녹지 및 휴게 공간의 체계적 계획 등을 실시설계 단계에서 구체화하여 도시계획적 완성도를 제고해야 할 것임

### < 신축 및 증개축 예정 건축계획 >

| 항목                      |     | 기숙사 증축                                                                             |       |                          | 바이오메디컬관 신축                                                                          |       |                         |
|-------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|
| 건축계획(안)                 |     |  |       |                          |  |       |                         |
| 구역                      |     | ③구역                                                                                |       |                          | ④구역                                                                                 |       |                         |
| 구분                      |     | 단기 : 2023~2030년                                                                    |       |                          | 중기 : 2031년 ~2035년                                                                   |       |                         |
| 높이                      |     | 35m                                                                                |       |                          | 28m                                                                                 |       |                         |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )   |     | 1,600                                                                              |       |                          | 2,250                                                                               |       |                         |
| 연면적(m <sup>2</sup> )    |     | 8,900                                                                              |       |                          | 13,100                                                                              |       |                         |
| 층수                      |     | 10층                                                                                |       |                          | 6층                                                                                  |       |                         |
|                         | 지상층 | 3~10층                                                                              | 6,900 | 기숙사                      | 4~6층                                                                                | 3,400 | 신설학과 교육공간, 스마트 온실       |
|                         |     | 2층                                                                                 | 1,200 | 공용편의시설, 커뮤니티센터           | 3층                                                                                  | 1,500 | 신설학과 교육공간, 창업지원센터       |
|                         |     | 1층                                                                                 | 100   | 로비 및 EV홀, 주차장 (주차대수 23대) | 1~2층                                                                                | 4,200 | 청년창업공간, 커뮤니티센터          |
|                         | 지하층 | 지하1층                                                                               | 700   | 기계실                      | 지하1층                                                                                | 4,000 | 지하주차장 (주차대수 73대) 기계·전기실 |
| 지상층연면적(m <sup>2</sup> ) |     | 8,200                                                                              |       |                          | 9,100                                                                               |       |                         |

## 다. 종합 의견

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 서울시립대학교 -」 기숙사 증축 및 교육연구공간인 바이오메디컬관 신축을 위해 도시계획시설(학교)에 대한 구역·밀도(용적률·높이)·건축배치 등의 세부시설조성계획을 변경하고자 하는 것임
- “구역계획”은 기숙사 클러스터 조성, 첨단 분야 학과의 인접 배치, 녹지축 및 녹지네트워크 강화를 위해 일반관리구역과 녹지보존구역 간 동일 면적 교환 방식으로 조정되었음. 일반관리 3·4구역으로 편입된 면적만큼 일반관리 5구역을 삭제하고, 이를 녹지보존 10구역으로 편입하여 녹지보존구역 면적 총량을 유지하였음. 구역계획 변경에 따른 녹지보존구역 재편에 따라 인근 시설과의 연계성 제고는 물론 지역 주민을 위한 녹지·휴식공간 확보에도 기여할 것으로 판단함
- “밀도(용적률)계획”은 기숙사 증축과 바이오메디컬관 신축에 따라 일반관리 3·4구역의 사용용적률과 계획용적률을 조정한 것으로, 해당 구역의 계획용적률은 조례용적률(150%)과 자체 관리용적률(3구역 140%, 4구역 138%) 이하로 보수적으로 설정되어 있음. 이는 과밀개발 방지를 통한 쾌적한 교육·연구환경 유지와 중장기적인 공간관리의 유연성 확보 측면에서 의미있는 결정이라고 생각함
- “밀도(높이)계획”에서 기숙사 증축이 예정된 일반관리 3구역은 당초 자연경관지구의 높이관리기준(배봉산 배후산지의 2:1 양각, 7부 능선, 조망 양각(27도 이하))을 충족하는 범위에서 지표면 기준 35m 이하로 상향 계획하였으나, 유관부서의 의견을 반영하여 28m로 조정할 계획임. 바이오메디컬관이 계획된 일반관리 4구역은 기존 높이계획인

28m 이하를 유지하되 학교 경계선으로부터의 1.5D 이상 이격, 통  
경축 확보, 공동주택과의 시각적 간섭을 최소화하는 등 외부 경관과  
의 연계성을 충분히 고려한 배치로 계획되었음. 이번 높이계획은 유  
관부서의 사전 검토의견을 반영하여 경관적 요소를 종합 고려한 조  
정안으로 변경하면서도 기숙사 확충의 목적을 유지하고 자연경관지  
구로서의 공공성과 쾌적성을 유지했다는 점에서 타당하다 판단됨

- “건축배치계획”은 기숙사 증축 및 바이오메디컬관 신축 계획을 반영  
하여 공간 집적 및 캠퍼스 간 연계를 강화하는 방향으로 수립되었으  
며, 기능적 필요성과 지형·경관 조건을 반영한 합리적인 배치 구조를  
갖춘 계획으로 판단됨. 기숙사는 국제학사 및 기존 생활관과 인접한  
위치에 배치하여 기숙사 클러스터를 형성하고, 바이오메디컬관은 인  
접 공동주택과의 경관 조화를 고려한 배치를 통해 개방성과 공공성  
을 확보한 것으로 판단됨
- 재원조달계획에 따르면, 기숙사 증축은 2026년 예산 편성을 목표  
로 한 단기 사업으로 추진되고, 바이오메디컬관 신축은 2035년 완  
공을 목표로 한 중장기 계획으로 마련되어 있음. 이에 따라 전체  
건축배치계획은 공간적 연계성을 고려하여 통합적으로 수립하고,  
각 시설의 필요성과 실현 가능성에 따라 단계별로 재정계획을 설정  
한 바, 이는 공간계획과 재정계획 간의 연계성을 확보함으로써 계  
획의 실효성과 실행 가능성을 높인 것으로 보임

**4. 질의 및 답변요지 : 생 략.**

**5. 토 론 요 지 : 없 음.**

**6. 심 사 결 과 : 원안가결.**

**7. 소수의견의 요지 : 없 음.**

**8. 기타 필요한 사항 : 없 음.**

# 도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)을 위한 의견청취안 - 서울시립대학교 -

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 2868 |
|----------|------|

제출년월일 : 2025년 5월 26일  
제출자 : 서울특별시

## 가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

| 시설명 | 시설의<br>종류        | 위 치               | 면 적 (㎡) |     |          | 최초<br>결정일                  | 비 고                               |
|-----|------------------|-------------------|---------|-----|----------|----------------------------|-----------------------------------|
|     |                  |                   | 기 정     | 변 경 | 변 경<br>후 |                            |                                   |
| 학 교 | 대 학<br>(서울시립대학교) | 동대문구 전농동<br>90 일대 | 270,595 | -   | 270,595  | 서고<br>제151호<br>(1975.9.26) | 제1종일반주거지역,<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하) |

## 나. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

### 1) 구역계획 : 기정

| 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) | 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) |
|--------|-----|---------|--------|-----|---------|
| 일반관리구역 | ①   | 43,384  | 외부활동구역 | ⑦   | 9,817   |
|        | ②   | 49,239  |        | ⑧   | 10,758  |
|        | ③   | 47,831  | 소 계    |     | 20,575  |
|        | ④   | 42,466  | 녹지보존구역 | ⑨   | 5,887   |
|        | ⑤   | 3,720   |        | ⑩   | 4,301   |
| 소 계    |     | 186,640 |        | ⑪   | 39,846  |
| 상징경관구역 | ⑥   | 13,346  | 소 계    |     | 50,034  |
| 소 계    |     | 13,346  | 합 계    |     | 270,595 |

### 2) 구역계획 : 변경

| 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) | 구 역    | 구 분 | 면 적 (㎡) |
|--------|-----|---------|--------|-----|---------|
| 일반관리구역 | ①   | 43,384  | 외부활동구역 | ⑥   | 9,817   |
|        | ②   | 49,239  |        | ⑦   | 10,758  |
|        | ③   | 50,551  | 소 계    |     | 20,575  |
|        | ④   | 43,466  | 녹지보존구역 | ⑧   | 5,887   |
|        |     |         |        | ⑨   | 4,301   |
| 소 계    |     | 186,640 |        | ⑩   | 39,846  |
| 상징경관구역 | ⑤   | 13,346  | 소 계    |     | 50,034  |
| 소 계    |     | 13,346  | 합 계    |     | 270,595 |



### 3) 밀도계획 (건폐율) : 변경없음

| 구분                    | 밀도산정<br>기준면적(m <sup>2</sup> ) | 조례<br>건폐율(%) | 사용<br>건폐율(%) | 관리<br>건폐율(%) | 비고                                                                                                                                                  |
|-----------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제1종일반주거지역             | 16,826                        | 60.0         | 24.0         | 28.0         | ○ 밀도 산정시 제외한<br>면적<br>-비오톱 1등급지 :<br>33,482m <sup>2</sup><br>※ 산정기준 면적 계산<br>270,595m <sup>2</sup> -33,482m <sup>2</sup> =237,<br>113m <sup>2</sup> |
| 제1종일반주거지역<br>(자연경관지구) | 193,427                       | 30.0         |              |              |                                                                                                                                                     |
| 제2종일반주거지역             | 26,860                        | 60.0         | 18.9         |              |                                                                                                                                                     |
| 계                     | 237,113                       | 35.5         | 23.4         |              |                                                                                                                                                     |

※ 학교용지 면적(270,595m<sup>2</sup>) 대비 법정건폐율 31.1%, 사용건폐율 20.5%

### 4) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 기정

| 구역<br>구분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 용 적 률 (%) |           |           |           |           | 높이(m)                                             | 비고                           |
|----------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------|
|          |                      | 조례<br>용적률 | 사용<br>용적률 | 계획<br>용적률 | 이전<br>용적률 | 관리<br>용적률 |                                                   |                              |
| ①        | 43,384               | 177.5     | 79.6      | 104.1     | -         | 114       | • 지표로부터 12~50m 이하                                 |                              |
| ②        | 49,239               | 150.0     | 108.1     | 117.4     | -         | 127       | • 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ③        | 47,831               | 150.0     | 97.8      | 131.0     | -         | 140       | • 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ④        | 42,466               | 150.0     | 102.1     | 128.8     | -         | 138       | • 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑤        | 3,720                | 150.0     | -         | 134.4     | -         | 140       | • 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑥        | 13,346               | 150.0     | 16.8      | -         | -         | 19        | • 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)            | 상징경관구역<br>(자작마루,<br>박물관,경농관) |
| ⑦        | 9,817                | 165.2     | -         | -         | -         | 3         | • 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)   |
| ⑧        | 10,758               | 150.0     | 33.8      | -         | -         | 36        | • 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘뚝,<br>음악관)      |
| ⑨        | 5,887<br>(0)         | 150.0     | 0.2       | -         | -         | 0.2       | • 기존 건축물 현 범위내 활용                                 | 녹지보존구역<br>(시대동산,<br>암석표본실)   |
| ⑩        | 4,301<br>(0)         | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 | 녹지보존구역<br>(배봉산지락)            |
| ⑪        | 39,846<br>(16,552)   | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 |                              |

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

## 5) 구역별 밀도계획(용적률·높이) : 변경

| 구역<br>구분 | 면적<br>(밀도산정<br>기준면적) | 용 적 률 (%) |           |           |           |           | 높이(m)                                             | 비고                           |
|----------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------|
|          |                      | 조례<br>용적률 | 사용<br>용적률 | 계획<br>용적률 | 이전<br>용적률 | 관리<br>용적률 |                                                   |                              |
| ①        | 43,384               | 177.5     | 79.6      | 104.1     | -         | 114       | • 지표로부터 12~50m 이하                                 |                              |
| ②        | 49,239               | 150.0     | 108.1     | 117.4     | -         | 127       | • 지표로부터 24~28m 이하                                 |                              |
| ③        | 50,551               | 150.0     | 92.5      | 139.9     | -         | 140       | • 지표로부터 24~35m 이하                                 |                              |
| ④        | 43,466               | 150.0     | 99.7      | 121.4     | -         | 138       | • 지표로부터 28m 이하                                    |                              |
| ⑤        | 13,346               | 150.0     | 16.8      | -         | -         | 19        | • 지표로부터 8m 이하<br>(기존 건축물 개축 및 리모델링 허용)            | 상징경관구역<br>(자곡마루<br>박물관, 경농관) |
| ⑥        | 9,817                | 165.2     | -         | -         | -         | 3         | • 지표로부터 12m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(대운동장,<br>지하주차장)   |
| ⑦        | 10,758               | 150.0     | 33.8      | -         | -         | 36        | • 지표로부터 22m 이하<br>(기존 건축물 및 외부공간<br>부대시설에 한하여 허용) | 외부활동구역<br>(하늘뿔,<br>음악관)      |
| ⑧        | 5,887<br>(0)         | 150.0     | 0.2       | -         | -         | 0.2       | • 기존 건축물 현 범위내 활용                                 | 녹지보존구역<br>(사대동산,<br>암석표본실)   |
| ⑨        | 4,301<br>(0)         | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 | 녹지보존구역<br>(배봉산자락)            |
| ⑩        | 39,846<br>(16,552)   | 150.0     | -         | -         | -         | -         | -                                                 |                              |

※ 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

## 6) 변경사유서

| 구 분             | 변경 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 변경 사유                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대학<br>(서울시립대학교) | <ul style="list-style-type: none"> <li>일반관리구역 3구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 47,831㎡ → 50,551㎡ (증 2,720㎡)</li> <li>- 사용용적률 : 97.8% → 92.5%(감5.3%)</li> <li>- 계획용적률 : 131% → 139.9%(증8.9%)</li> </ul> </li> <li>일반관리구역 4구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 42,466㎡ → 43,466㎡ (증 1,000㎡)</li> <li>- 사용용적률 : 102.1% → 99.7%(감2.4%)</li> <li>- 계획용적률 : 128.8% → 121.4%(감7.4%)</li> </ul> </li> <li>일반관리구역 5구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 삭제 → 녹지보존구역</li> </ul> </li> <li>녹지보존구역 : 면적 변경 없음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>5구역(아름숲 부지)은 캠퍼스와 이격되어 학생이용에 한계가 있고, 배봉산의 녹지축을 강화시키고, 주민편의공간 설치 필요</li> <li>구역간 교환을 통해 캠퍼스간 연계가 용이한 합리적인 위치로 기숙사 클러스터 재구축</li> <li>대학 경쟁력 강화 및 미래 핵심 인재 양성을 위한 융복합 첨단분야 연구시설 부지 추가 확보 (바이오메디컬관)</li> </ul> |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>일반관리구역 3구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 높이 : 24~28m → 24~35m (증7m)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시립대학교 전체 건폐율 부족 문제와 부족한 기숙사 확보를 위해 높이계획 완화 필요</li> <li>배후 산지 높이 관리 기준에 따라 7부 능선 (87.6m) 이내 높이계획</li> </ul>                                                                                               |

### 3. 입안사유

- 기숙사 수용률 제고 및 학생 거주 환경 개선을 위한 기숙사 증축과 인재 육성을 위한 부족한 교육연구시설 확보를 위해 세부시설조성계획 결정(변경)하고자 함

### 4. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 자연경관지구
- 도시계획시설 : 학교

### 5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 4. 17. ~ 5. 1.
- 계 재 신 문 : 서울경제, 머니투데이
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 동대문구 도시계획과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

### 6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

| 협의를부서<br>(기관)      | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 조치계획                                                                                                                                    | 반영<br>여부 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 서울시<br>기후환경<br>정책과 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것</li> <li>○ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것</li> <li>※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성</li> <li>- 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것</li> <li>- 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 환경성 검토서의 온실가스 항목에서 녹지공간 확보, 녹색건축물 인증, 신·재생에너지 확보 등 저감방안을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul> | 반영       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                                                                    |          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul>                                                                    |          |

| 협의를부서<br>(기관) | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                 | 반영<br>여부 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것</li> <li>○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것</li> <li>○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것</li> <li>※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> <li>▶ 경사지형 및 주변 자연환경, 바람길 등을 고려한 높이계획 및 건축배치계획을 마련하였으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> <li>▶ 신·증축 예정 건축물에 관하여 투수성 포장, 물막이 판 설치 등을 조성할 계획이 있으며 추후 사업 진행시 검토하도록 하겠음</li> </ul> |          |
| 서울시<br>친환경건물과 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 본 사업은「서울특별시 환경영향평가 조례」에 따라 환경영향평가 협의를 득하였으나 금회 사업계획의 변경이 동 조례 시행규칙 제15조 제3항에 해당하는 경우 환경보전방안을 마련하여 시장의 의견을 들어야 함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 진행시 환경보전방안을 마련하도록 하겠음</li> </ul>                                                                                                                                                         | 반영       |
| 서울시<br>도로관리과  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 굴착깊이20m 이상시「지하안전관리에 관한 특별법」제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상이며, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수 바람</li> <li>※ 굴착깊이10m 이상 20m미만 굴착공사시: ‘소규모 지하안전평가’ 대상</li> <li>○ 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여 함.</li> <li>○ 또한 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하여야 함</li> <li>○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 굴착깊이 20m 미만으로 해당되지 않음</li> </ul>                                                                                                                                                            | 반영       |
| 서울시<br>자원순환과  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업시행시 아래 사항이 반영이 되도록 조치 필요<br/>&lt;건설폐기물&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>- (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시)</li> <li>- (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생하는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함.</li> </ul> </li> <li>&lt;사업장폐기물&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함.</li> <li>- 사업 시행 이후, 배출시설 설치·운영 사업장은 폐기물을 1일 평균 100킬로그램 이상, 그 외 사업장은 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함.</li> <li>- 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 환경성 검토서의 친환경적 자원순환 항목에서 공사시 발생하는 폐기물 처리에 대한 저감방안을 마련하였음</li> <li>- 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 폐기물을 처리할 계획임</li> </ul>                                                    | 반영       |

| 협의를부서<br>(기관)        | 검토의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                              | 반영<br>여부 |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                      | <p>확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함.</p> <p>&lt;지정폐기물&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리</li> </ul>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| 서울시<br>도시계획과         | ○ 자연경관지구 전농지구 내 서울시립대학교의 계획시설(학교) 세부시설 조성계획변경 결정(변경)에 대한 사항으로 자연경관지구의 지정 목적과 취지를 고려하여 적절한 높이계획 수립 필요                                                                                                                                                                                                                                                                         | ▶ 배후산지(배봉산) 경관을 고려하여 배후산지 높이관리 기준을 적용하였으며 산지의 7부 능선 보호 및 자연경관지구의 목적과 취지를 고려하여 주변과의 조화를 이룰 수 있도록 35m→28m로 높이 계획을 조정하였음                                                                                                                                             | 반영       |
| 서울시<br>도시계획<br>상임기획과 | ○ 기숙사 증축을 위한 일반관리구역③의 높이계획 변경(기정 녹지보존구역 → 일반관리구역 35m)은 주변 높이계획(일반관리구역 28m, 외부활동구역 22m)을 고려하여 적정성을 검토하고, 기숙사 1층 주차장(23대) 계획의 필요성 및 지하층 주차장 확보 등과 연계한 높이 조정 방안 검토                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주변 높이계획을 고려하여 기숙사 증축을 위한 일반관리구역③의 높이계획을 35m→28m로 조정하였으며 이에 따라 기숙사 계획 층수를 7층으로 조정하였음</li> <li>▶ 기숙사 1층은 배봉산 산채길 연계를 위해 필로티로 조성하고 효율적인 공간 활용 및 경사지형으로 인한 채광문제를 고려하여 주차장으로 계획하였으나, 추후 사업시행시 지하주차장 계획을 고려하여 검토하겠음</li> </ul> | 반영       |
| 서울시<br>대기정책과         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업시행시 아래 사항을 준수하기 바람</li> <li>- 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용</li> <li>- 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 작업조정 및 근로자 보호 조치</li> <li>- 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치</li> <li>- 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 동안의 공사 시 저감대책을 수립 반영</li> <li>- 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도로 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도로 사용</li> </ul> | ▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음                                                                                                                                                                                                                                                | 반영       |
| 서울시<br>수변감성<br>도시과   | <p>[공통사항]</p> <p>○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함</li> <li>- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</li> </ul>                    | ▶ 사업 진행시 검토하도록 하겠음                                                                                                                                                                                                                                                | 반영       |
| 동대문구<br>도시계획과        | ○ 서울시고시 제2020-94호(2020.3.5.)로 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)된 이후 건축허가 사항 미반영으로 반영 필요                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ▶ 서울시고시 제2020-94호 세부시설조성계획 결정(변경)된 이후 건축허가 사항을 반영하여 건축물 조서 및 사용밀도를 변경하였음                                                                                                                                                                                          | 반영       |



## 7. 기 타

### ○ 재원조달계획

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비    | 비 고 |
|-----|---------|-----|
| 계   | 125,762 |     |
| 시비  | 125,762 |     |

### ○ 연차별 예산계획 (기숙사)

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비   | 2026년 | 2027년  | 2028년  | 2029년  | 비고 |
|-----|--------|-------|--------|--------|--------|----|
| 계   | 42,309 | 1,632 | 13,559 | 13,559 | 13,559 | -  |
| 시비  | 42,309 | 1,632 | 13,559 | 13,559 | 13,559 | -  |

### ○ 연차별 예산계획 (바이오메디컬관)

(단위:백만원)

| 공종별 | 총사업비   | 2033년 | 2034년  | 2035년  | 비고 |
|-----|--------|-------|--------|--------|----|
| 계   | 83,453 | 3,637 | 39,908 | 39,908 | -  |
| 시비  | 83,453 | 3,637 | 39,908 | 39,908 | -  |

○ 환경성 검토 결과 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음

○ 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨

○ 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망 되지 않고, 산지 스카이라인을 해지지 않는 높이로 조성하여 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함

○ 주요 추진경위

- '75. 09. 26. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
- '15. 12. 03. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획(기본계획) 변경 결정
- '20. 03. 05. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)
- '25. 03. 14. : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '25. 04. 17. : 열람공고 및 관계부서 협의

⇒ 기 간 : '25. 4. 17. ~ 5. 1. (서울경제, 머니투데이)

붙 임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안) 끝.

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

# 붙임 1 위치도 및 전경사진

## □ 위 치 도

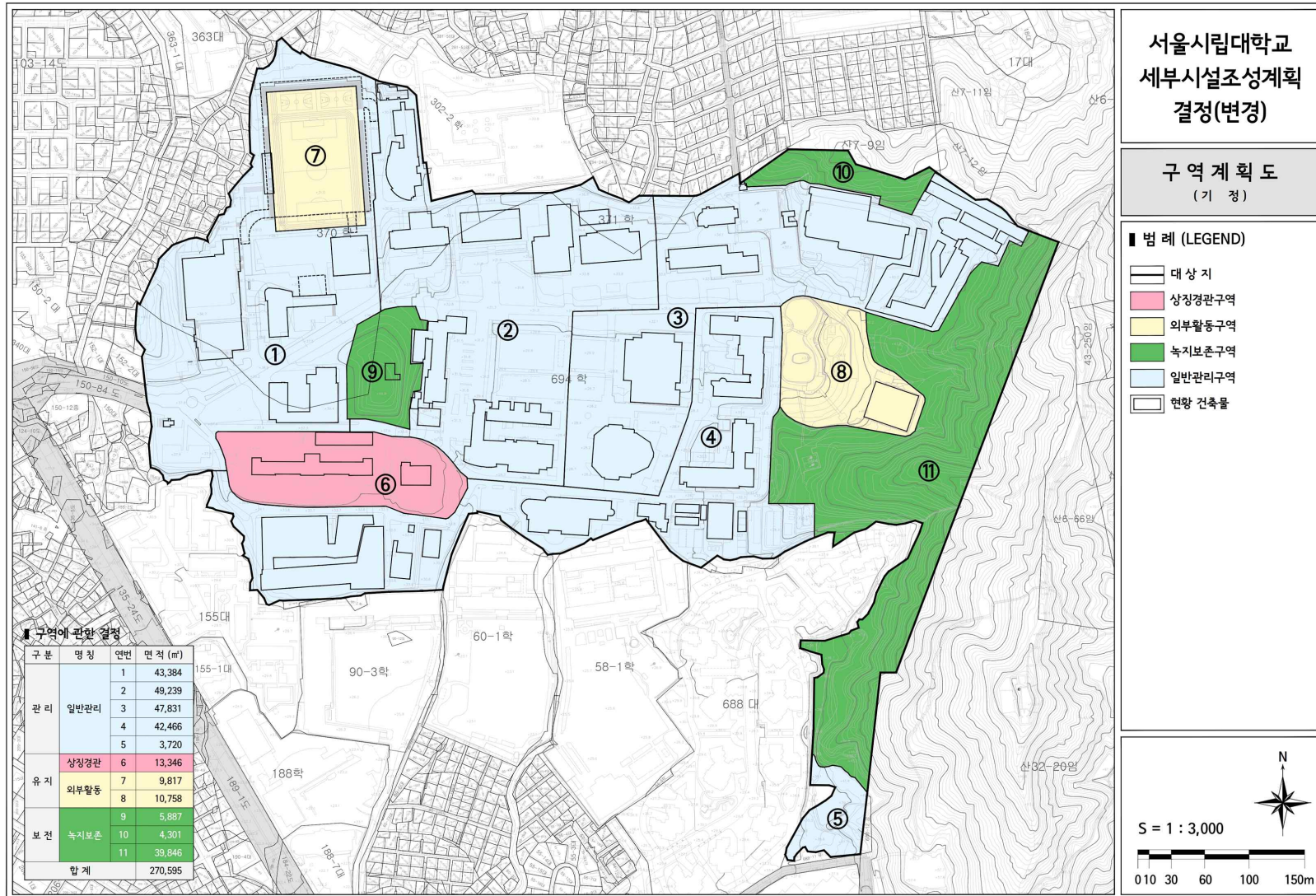


## □ 대학 전체 전경사진





## 붙임 2 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)





# 서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

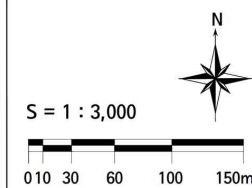
## 구역 계획도 (변경)

### ■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 현행 건축물

### ■ 구역에 관한 결정

| 구 분 | 명 칭  | 연번 | 면적 (㎡)  |
|-----|------|----|---------|
| 관 리 | 일반관리 | 1  | 43,384  |
|     |      | 2  | 49,239  |
|     |      | 3  | 50,551  |
|     |      | 4  | 43,466  |
| 유 지 | 상징경관 | 5  | 13,346  |
|     | 외부활동 | 6  | 9,817   |
|     |      | 7  | 10,758  |
| 보 전 | 녹지보존 | 8  | 5,887   |
|     |      | 9  | 4,301   |
|     |      | 10 | 39,846  |
| 합 계 |      |    | 270,595 |





# 서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

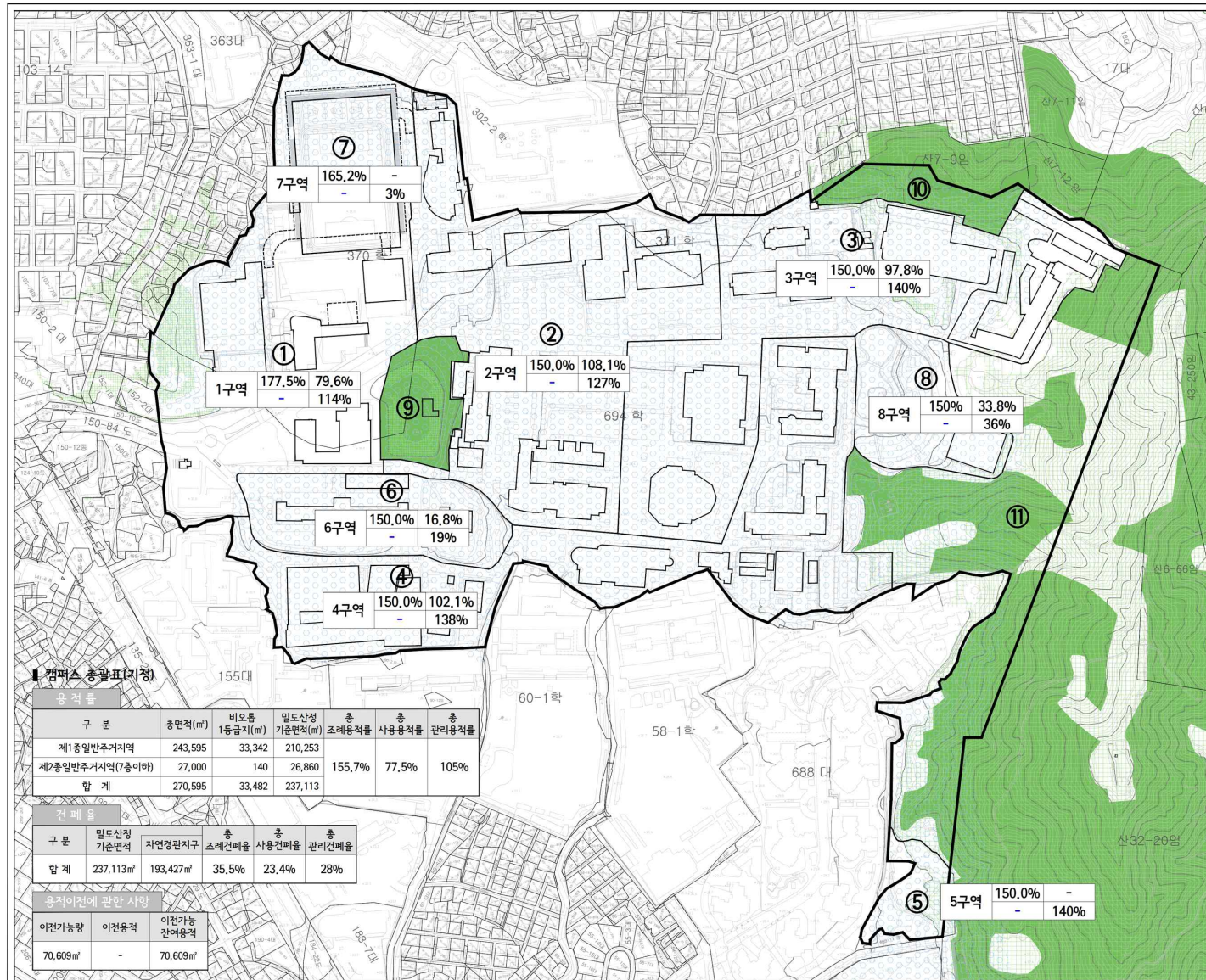
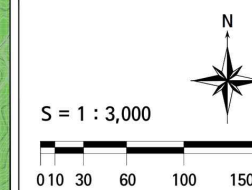
## 밀도계획도 (기정)

### ■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 용적률 초과관리구역
- 자연경관지구
- 구릉지
- 비오름1등급지
- 현행 건축물

### 밀도관리에 관한 도표

| 구역 | 조례용적률 | 사용용적률 |
|----|-------|-------|
|    | 이전용적률 | 관리용적률 |



### ■ 캠퍼스 종합표(기정)

| 용적률             |  | 구분 | 총면적(㎡)  | 비오름<br>1등급지(㎡) | 밀도산정<br>기준면적(㎡) | 총<br>조례용적률 | 총<br>사용용적률 | 총<br>관리용적률 |
|-----------------|--|----|---------|----------------|-----------------|------------|------------|------------|
| 제1종일반주거지역       |  |    | 243,595 | 33,342         | 210,253         |            |            |            |
| 제2종일반주거지역(7층이하) |  |    | 27,000  | 140            | 26,860          | 155.7%     | 77.5%      | 105%       |
| 합 계             |  |    | 270,595 | 33,482         | 237,113         |            |            |            |

| 건폐율 |  | 구분 | 밀도산정<br>기준면적 | 자연경관지구   | 총<br>조례건폐율 | 총<br>사용건폐율 | 총<br>관리건폐율 |
|-----|--|----|--------------|----------|------------|------------|------------|
| 합 계 |  |    | 237,113㎡     | 193,427㎡ | 35.5%      | 23.4%      | 28%        |

| 용적이전에 관한 사항 |      |              |
|-------------|------|--------------|
| 이전가능량       | 이전용적 | 이전가능<br>잔여용적 |
| 70,609㎡     | -    | 70,609㎡      |



# 서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

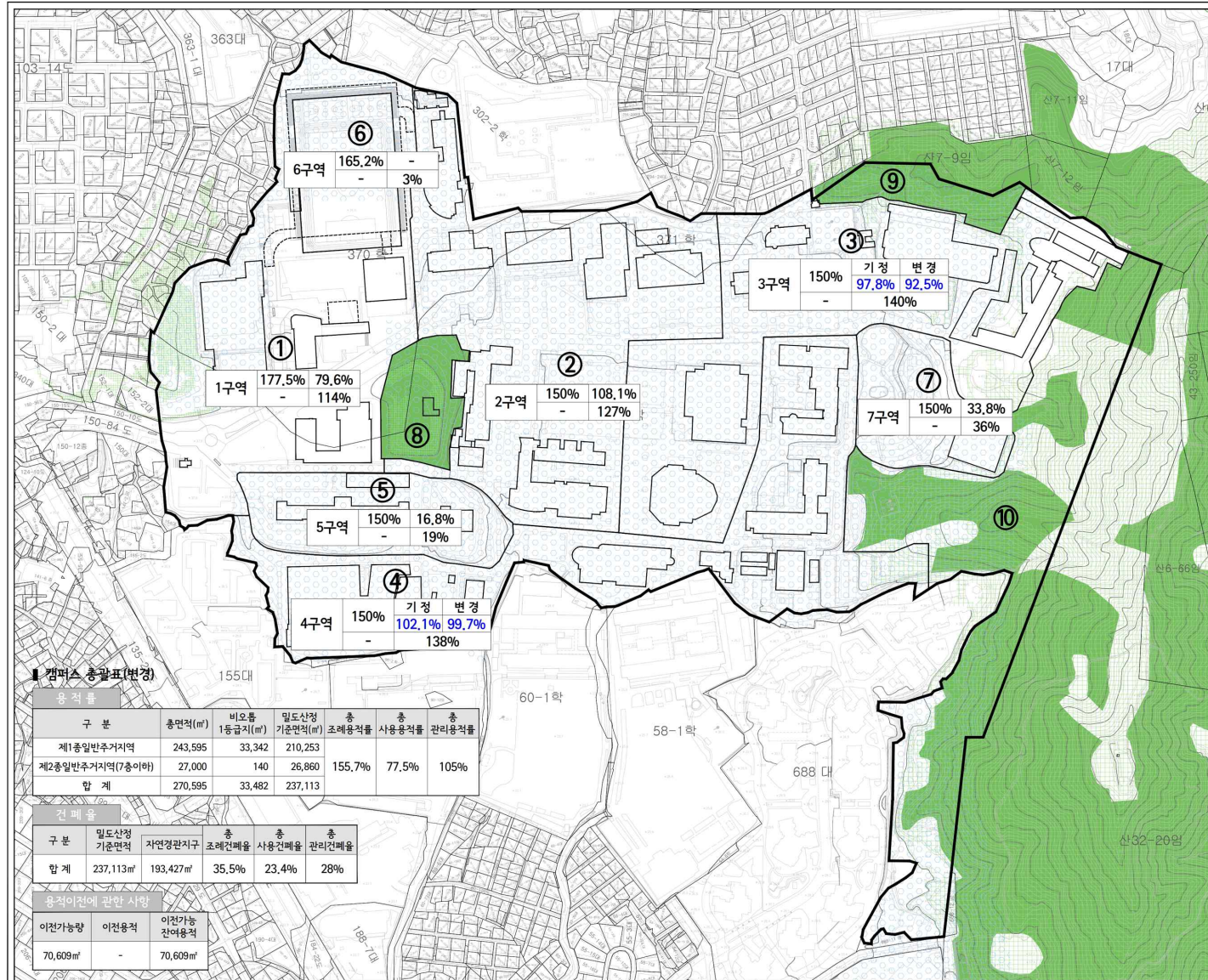
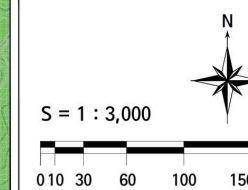
## 밀도계획도 (변경)

### ■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 용적률 초과관리구역
- 자연경관지구
- 구릉지
- 비오톱1등급지
- 현행 건축물

### 밀도관리에 관한 도표

| 구 역 | 조례용적률 | 사용용적률 |
|-----|-------|-------|
|     | 이전용적률 | 관리용적률 |



### ■ 캠퍼스 총괄표(변경)

| 용 적 륜 |  | 구 분             | 총면적(㎡)  | 비오톱<br>1등급지(㎡) | 밀도산정<br>기준면적(㎡) | 총<br>조례용적률 | 총<br>사용용적률 | 총<br>관리용적률 |
|-------|--|-----------------|---------|----------------|-----------------|------------|------------|------------|
|       |  | 제1종일반주거지역       | 243,595 | 33,342         | 210,253         |            |            |            |
|       |  | 제2종일반주거지역(7층이하) | 27,000  | 140            | 26,860          | 155.7%     | 77.5%      | 105%       |
|       |  | 합 계             | 270,595 | 33,482         | 237,113         |            |            |            |

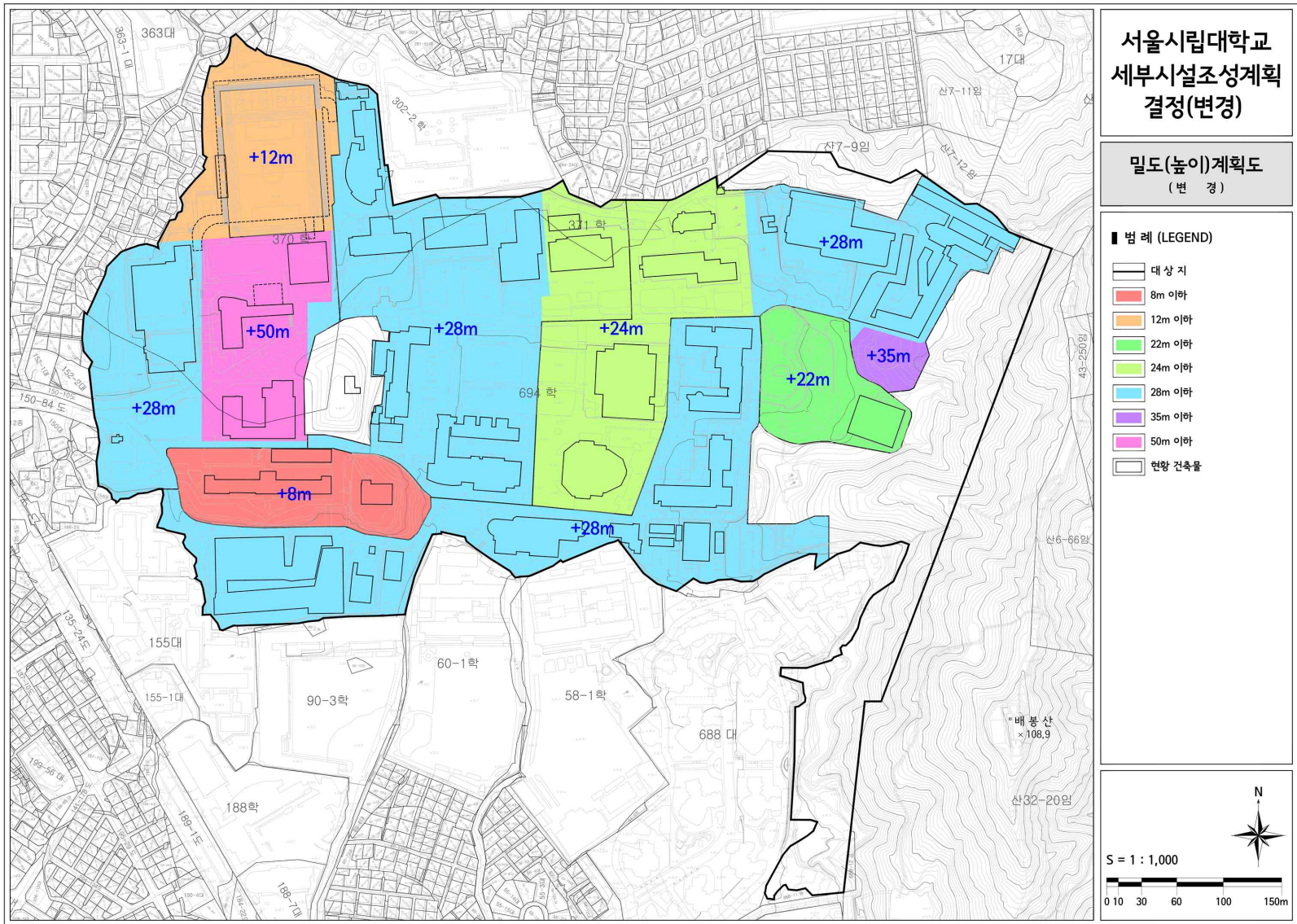
| 건 폐 율 |  | 구 분 | 밀도산정<br>기준면적 | 자연경관지구   | 총<br>조례건폐율 | 총<br>사용건폐율 | 총<br>관리건폐율 |
|-------|--|-----|--------------|----------|------------|------------|------------|
|       |  | 합 계 | 237,113㎡     | 193,427㎡ | 35.5%      | 23.4%      | 28%        |

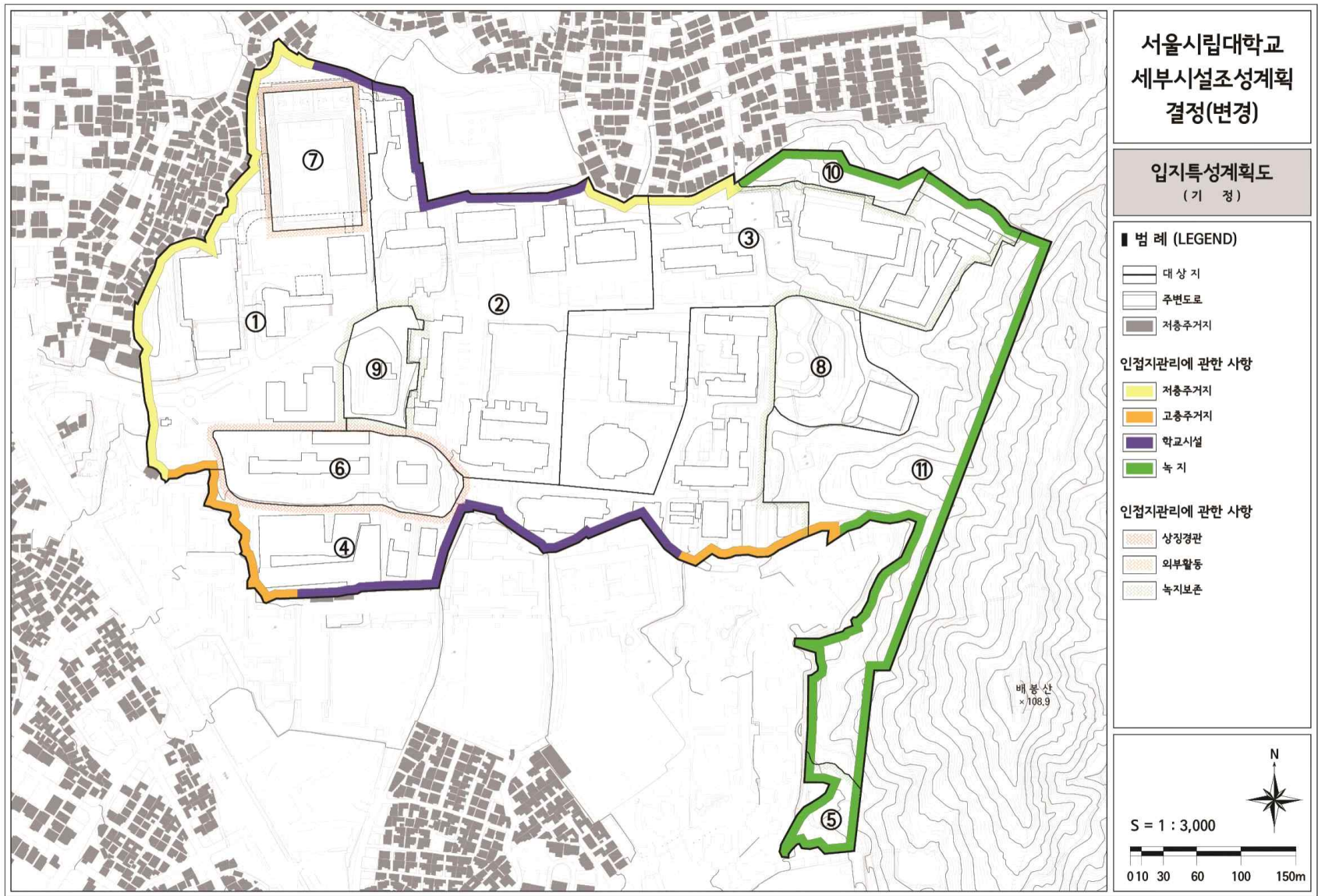
| 용적이전에 관한 사항 |      |              |
|-------------|------|--------------|
| 이전가능량       | 이전용적 | 이전가능<br>잔여용적 |
| 70,609㎡     | -    | 70,609㎡      |



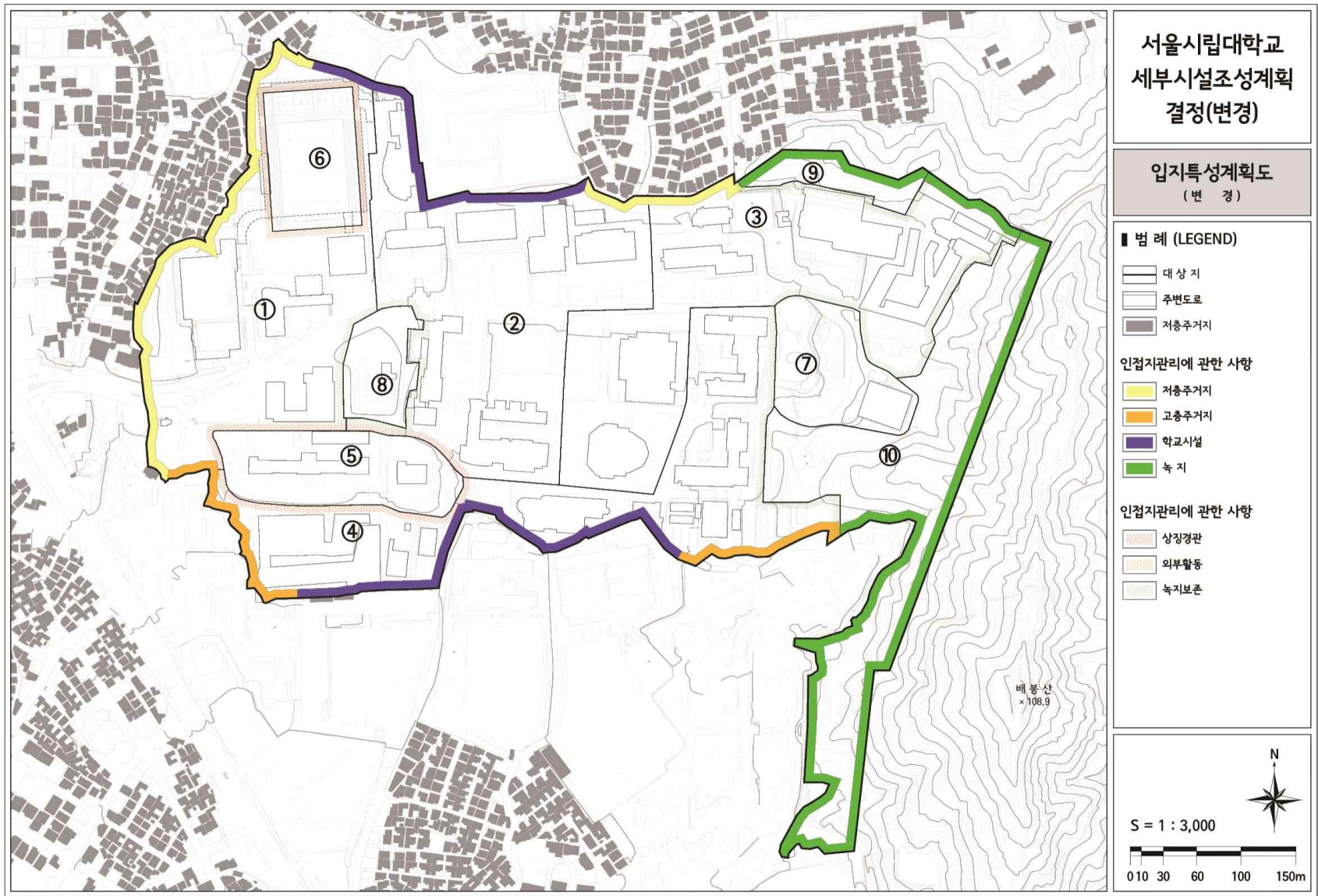












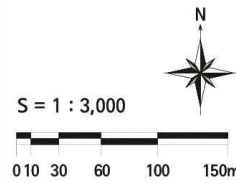


서울시립대학교  
세부시설구성계획  
결정(변경)

건축물 배치계획도  
(기 정)

범례 (LEGEND)

- 대상지
- 현황 건축물







| 구분  | 연번 | 형식       | 구분 | 전속면적(m <sup>2</sup> ) | 자선면적(m <sup>2</sup> ) | 층수        | 비고          |
|-----|----|----------|----|-----------------------|-----------------------|-----------|-------------|
| 신축  | ④  | 비어오래(일괄) | 창고 | 2,350                 | 8,900                 | 6F        | 13, 24 일차정방 |
| 증개축 | ⑤  | 기숙사 증축   | 창고 | 1,800                 | 8,200                 | 10F (수정축) |             |

# 서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

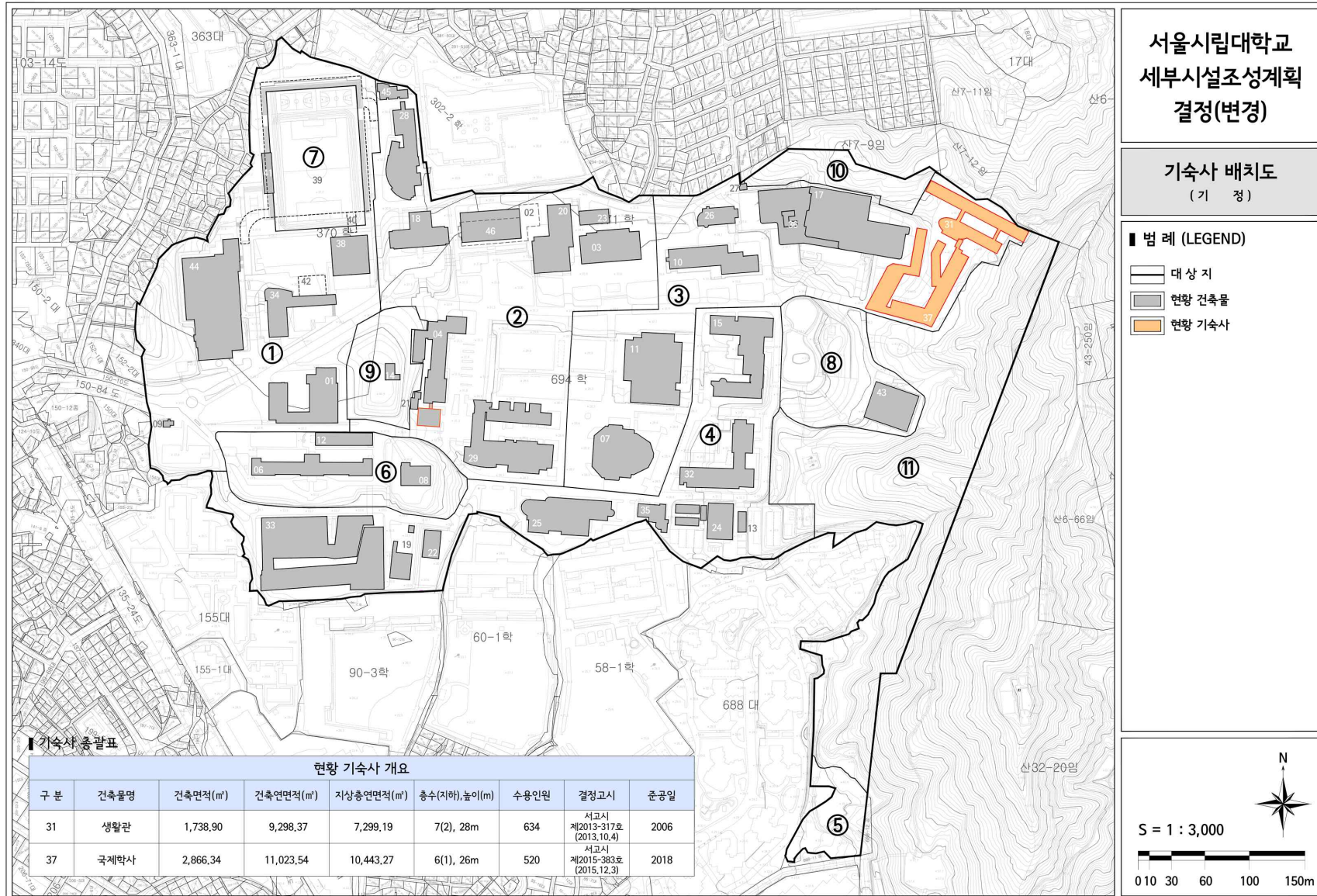
## 기숙사 배치도 (기 정)

### 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 현황 건축물
- 현황 기숙사

### 기숙사 총괄표

| 현황 기숙사 개요 |      |          |           |           |              |      |                               |      |
|-----------|------|----------|-----------|-----------|--------------|------|-------------------------------|------|
| 구 분       | 건축물명 | 건축면적(㎡)  | 건축연면적(㎡)  | 지상층연면적(㎡) | 층수(지하),높이(m) | 수용인원 | 결정고시                          | 준공일  |
| 31        | 생활관  | 1,738.90 | 9,298.37  | 7,299.19  | 7(2), 28m    | 634  | 서고시 제2013-317호<br>(2013.10.4) | 2006 |
| 37        | 국제학사 | 2,866.34 | 11,023.54 | 10,443.27 | 6(1), 26m    | 520  | 서고시 제2015-383호<br>(2015.12.3) | 2018 |





# 서울시립대학교 세부시설조성계획 결정(변경)

## 기숙사 배치도 (변경)

### ■ 범례 (LEGEND)

- 대 상 지
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 신축예정 기숙사

### ■ 기숙사 총괄표

#### 현황 기숙사 개요

| 구 분 | 건축물명 | 건축면적(㎡)  | 건축연면적(㎡)  | 지상총연면적(㎡) | 층수(지하)·높이(m) | 수용인원 | 결정고시                       | 준공일  |
|-----|------|----------|-----------|-----------|--------------|------|----------------------------|------|
| 31  | 생활관  | 1,738.90 | 9,298.37  | 7,299.19  | 7(2), 28m    | 634  | 서고시 제2013-317호 (2013.10.4) | 2006 |
| 37  | 국제학사 | 2,866.34 | 11,023.54 | 10,443.27 | 6(1), 26m    | 520  | 서고시 제2015-383호 (2015.12.3) | 2018 |

#### 신축예정 기숙사 개요

| 구 분 | 건축물명      | 건축면적(㎡)  | 건축연면적(㎡) | 지상총연면적(㎡) | 층수(지하)·높이(m) | 수용인원 | 결정고시 | 준공일 |
|-----|-----------|----------|----------|-----------|--------------|------|------|-----|
| 47  | 기숙사(중축예정) | 1,600.00 | 8,900.00 | 8,200.00  | 10(1), 35m   | 460  | -    | -   |

