

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

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제3539호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2026년 2월 9일
- 라. 회 부 일 : 2026년 2월 12일

2. 안건내용

- 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 (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㎡) : 비오톱 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㎡) - 비오톱1등급지(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	건물번호	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수(지하/지상)		비고
			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
합계			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 의견 청취 사항

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

6. 관련부서 검토의견

협의부서	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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하수위는 관련규정을 준수하겠음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하수위 이하 구간굴착을 포함하는 공 	반영

협의를부서	검토의견	조치계획	반영 여부
	<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 <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"> ▶ 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행하고 관련규정을 준수하겠음. ▶ 귀 과의 의견을 준수하고 주변피해가 최소화 되도록 조치하겠음. ▶ 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. 	<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>

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)

□ 위치도 및 전경사진

가. 위치도

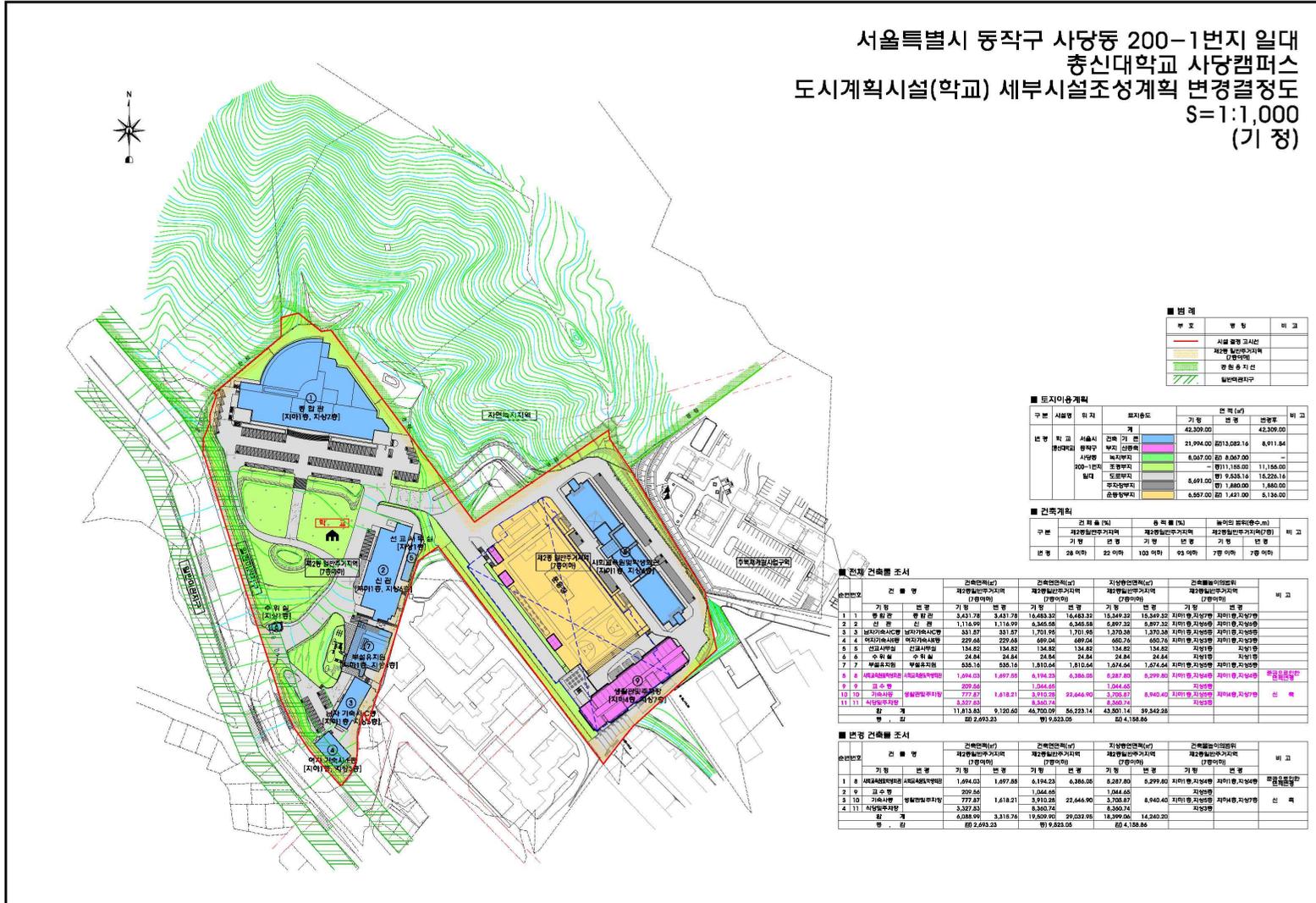


나. 대학 전경사진



□ 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
(Red line)	시설계획교선	
(Green line)	제2종일반주거지역 경계선	
(Blue line)	경륜용지선	
(Green hatched)	일반여유공간	

■ 토지이용계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)	변경	비고
변경	학교	건축기공	42,309.00	42,309.00	42,309.00	
		부지인용	21,994.00	2013,028.16	6,911.84	
신설	300~1200㎡	녹지부지	8,067.00	8,067.00	-	
		도량부지	5,691.00	9,838.16	16,226.16	
		주공장부지	6,857.00	1,860.00	1,860.00	
합계			81,817.00	51,987.16	6,136.00	

■ 건축계획

구분	건적용(㎡)	용적률(%)	높이(연도별용수층)	비고
제2종일반주거지역	26 이하	22 이하	103 이하	93 이하
제2종일반주거지역	26 이하	22 이하	93 이하	79 이하
제2종일반주거지역	26 이하	22 이하	93 이하	79 이하

■ 전체 건축물 조서

순번	구분	시설명	건축면적(㎡)		제2종일반주거지역		제2종일반주거지역		제2종일반주거지역		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
1	1	영입관	3,631.76	3,431.76	16,693.32	16,693.32	19,349.32	19,349.32	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
2	2	신분관	1,116.99	1,116.99	6,348.06	6,348.06	6,897.32	6,897.32	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
3	3	영입관	331.87	351.87	1,701.95	1,701.95	1,210.38	1,210.38	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
4	4	영입관	279.66	279.66	699.04	699.04	692.76	692.76	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
5	5	영입관	134.82	134.82	134.82	134.82	134.82	134.82	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
6	6	영입관	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
7	7	영입관	585.16	585.16	1,810.04	1,810.04	1,674.64	1,674.64	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
8	8	영입관	1,694.03	1,697.88	6,194.33	6,386.08	6,287.80	6,299.80	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	부속물(합계)
9	9	영입관	269.88	269.88	1,364.65	1,364.65	1,364.65	1,364.65	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
10	10	영입관	777.87	1,618.21	3,910.28	22,646.90	3,708.87	8,940.40	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	신설
11	11	영입관	3,277.83	3,277.83	8,309.74	8,309.74	8,309.74	8,309.74	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
합계			11,613.83	9,130.60	48,702.09	58,223.14	43,801.14	89,842.28			
합계			11,613.83	9,130.60	48,702.09	58,223.14	43,801.14	89,842.28			

■ 변경 건축물 조서

순번	구분	시설명	건축면적(㎡)		제2종일반주거지역		제2종일반주거지역		제2종일반주거지역		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
1	8	영입관	1,694.03	1,697.88	6,194.33	6,386.08	6,287.80	6,299.80	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	부속물(합계)
2	9	영입관	269.88	269.88	1,364.65	1,364.65	1,364.65	1,364.65	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
3	10	영입관	777.87	1,618.21	3,910.28	22,646.90	3,708.87	8,940.40	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	신설
4	11	영입관	3,277.83	3,277.83	8,309.74	8,309.74	8,309.74	8,309.74	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	
합계			4,021.61	3,163.76	18,809.00	29,032.92	18,996.64	14,240.20			
합계			4,021.61	3,163.76	18,809.00	29,032.92	18,996.64	14,240.20			

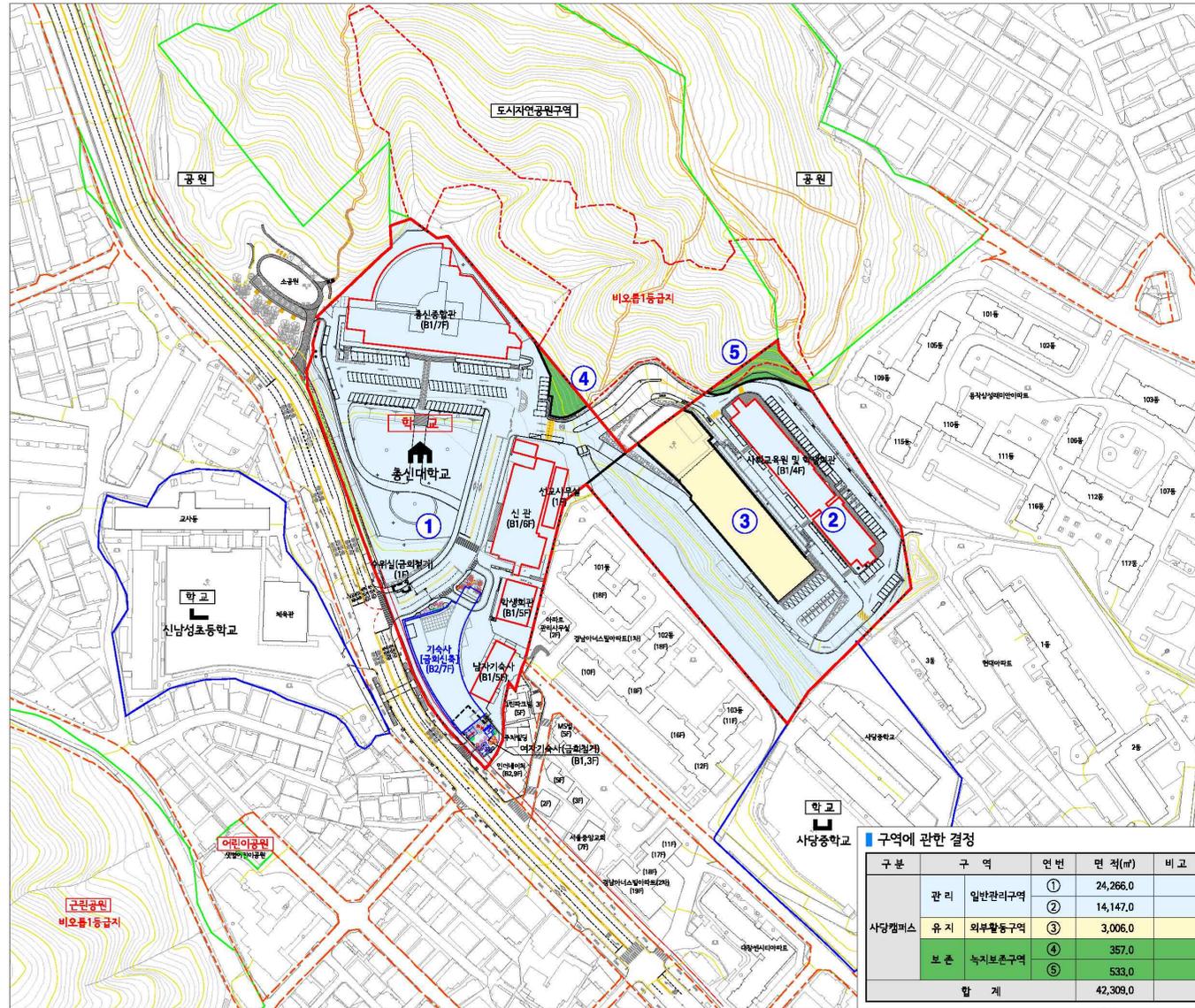
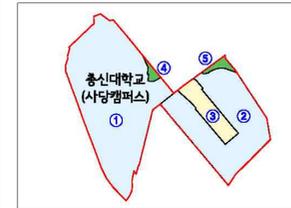
총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

구역계획도 (변경)

■ 범례

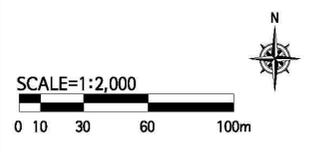
-  학교결정고시선
-  일반관리구역
-  외부활동구역
-  녹지보존구역

■ 구역계획도



구역에 관한 결정

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



총신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

밀도계획도(건폐율·용적률) (변경)

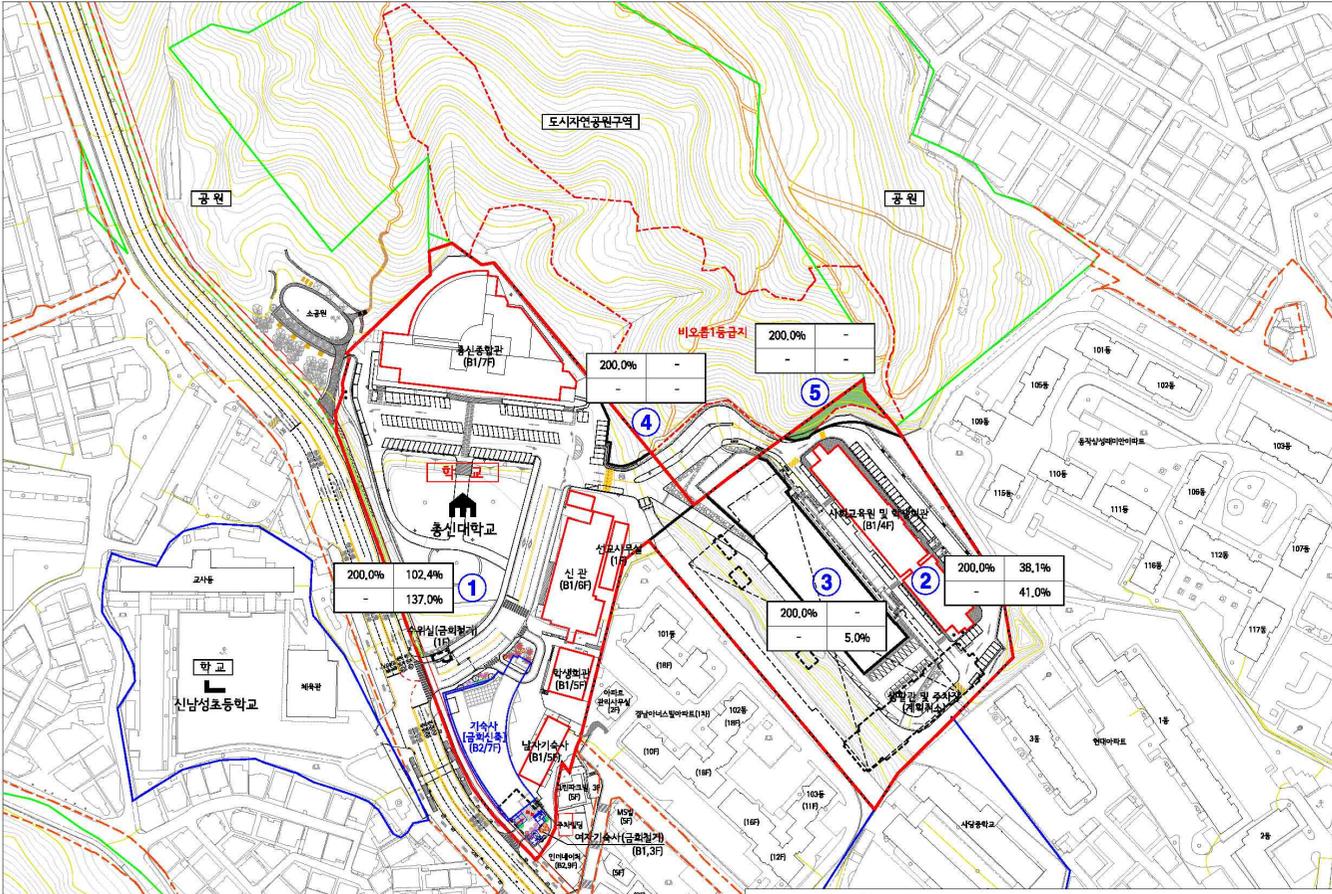
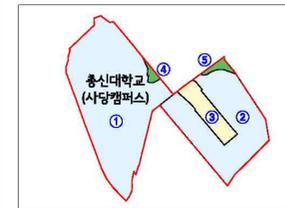
■ 범례

- 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
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㎡)

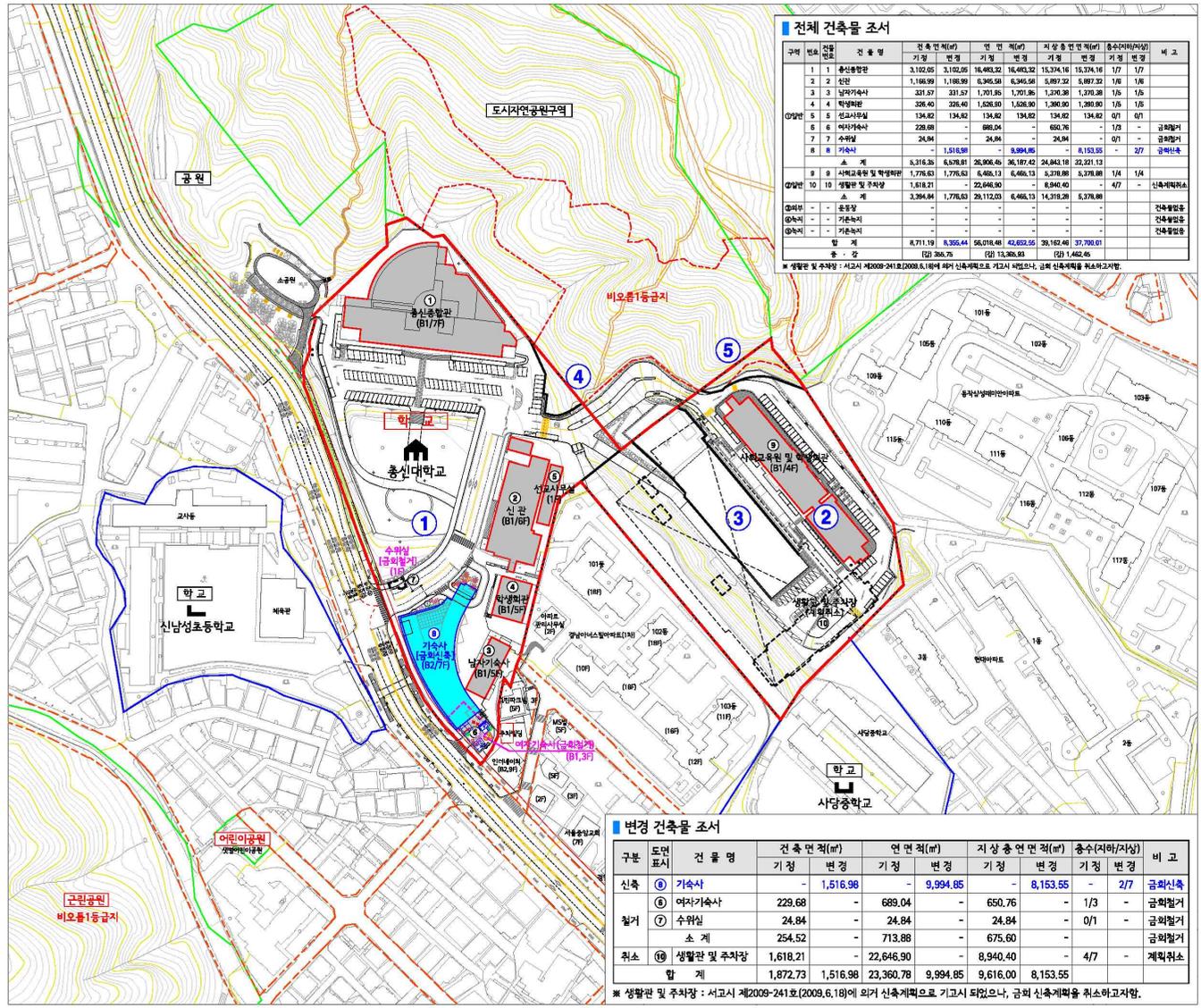
■ 밀도계획(용적률) (변경)

구분	밀도상정기준면적(㎡)	조례용적률(%)	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





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	학예관	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	1,776.63	1,776.63	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			3,294.84	1,776.63	29,112.03	6,465.13	14,319.28	5,378.88			
합계	-	-	8,711.19	8,355.44	56,018.48	42,652.55	39,162.46	37,700.01			
총 · 강			(기) 386.76	(변) 13,262.93	(기) 13,262.93	(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			

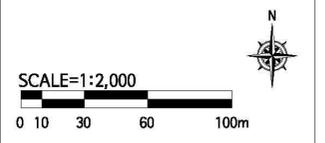
※ 생활관 및 주차장 : 서고시 제2009-241호(2009.6.18)에 의거 신축계획으로 기고시 되었으나, 금회 신축계획을 취소하고자함.

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

건축배치계획도 (변경)

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

■ 구역계획도



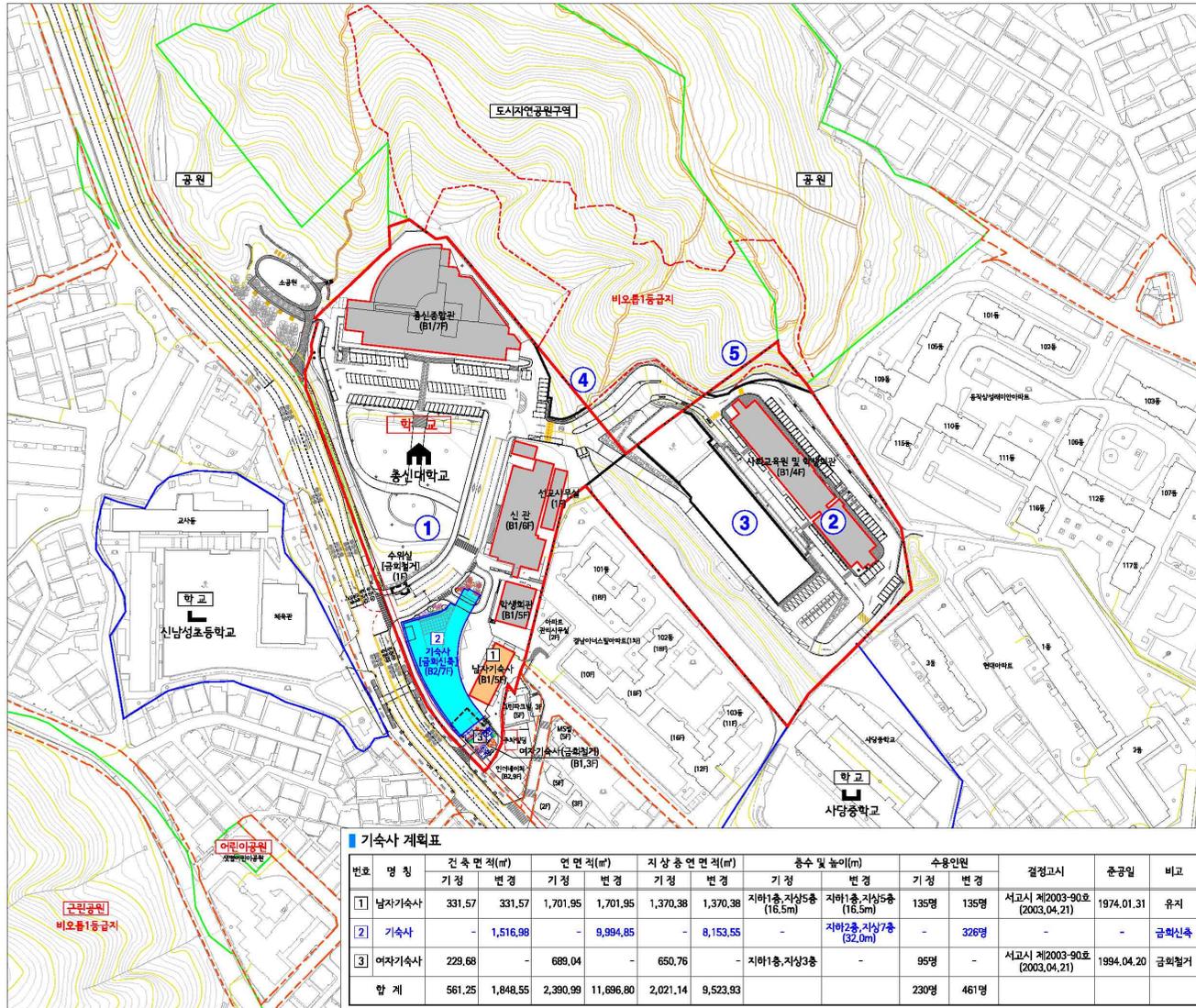
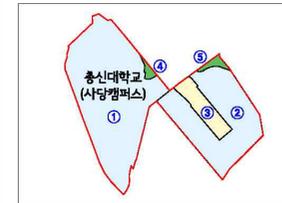
충신대학교
도시관리계획(도시계획시설:학교)
세부시설조성계획(기본계획)

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



8. 검토의견

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) ②다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 **중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정**해야 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

일반 관리 구역	  <p>교사시설, 지원시설, 행정시설 등이 위치하는 대학 생활중심구역으로 ①구역과 ②구역은 지형에 따라 구분하였음</p>
외부 활동 구역	 <p>지역주민 등과 함께 공유할 수 있는 운동장을 외부활동구역으로 수립</p>
녹지 보존 구역	  <p>비오름1등급지와 임상이 양호한 기존녹지를 녹지보존구역으로 수립</p>

※ 상정경관구역, 혁신성장구역 : 해당없음

2) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

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

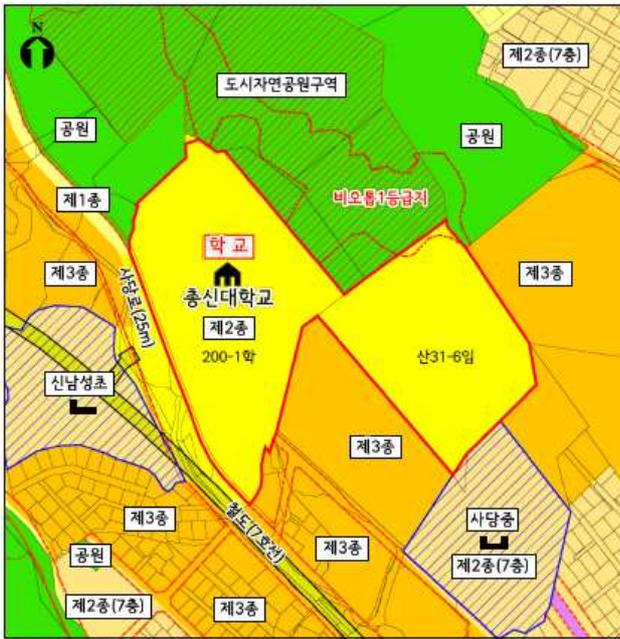
(가) 건폐율 변경사항

- 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(296㎡)을 제외한 산정 면적 (총면적 42,309㎡ - 비오름1등급지 296㎡)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 고시근거 : 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

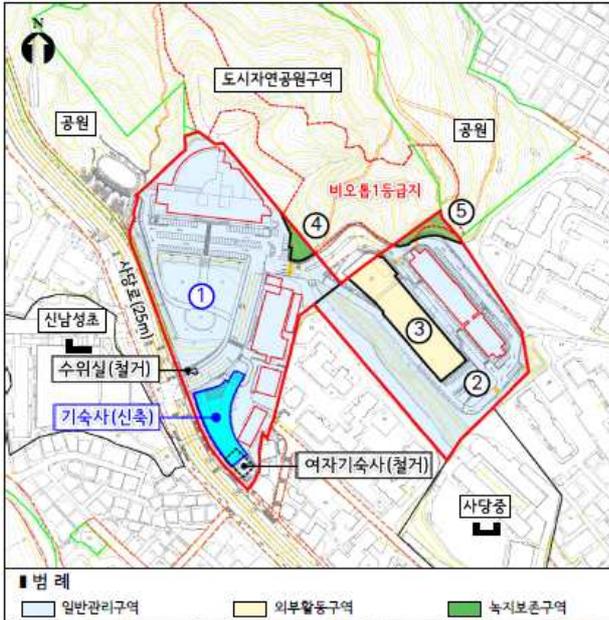
- 이번 의견청취안은 운영기준을 준수하여 보존녹지(비오톱1등급지)를 제외한 실사용 면적을 바탕으로 사용건폐율(16.9%) 및 관리건폐율(22.0%)을 산정하였고 이번 신축하는 기숙사계획을 반영한 계획건폐율(19.9%)을 관리건폐율 이하로 밀도를 관리하도록 계획하였다는 점에서 타당하다 할 것임

(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	

※ ⑤ 녹지보존구역 밀도산정기준면적(237㎡)

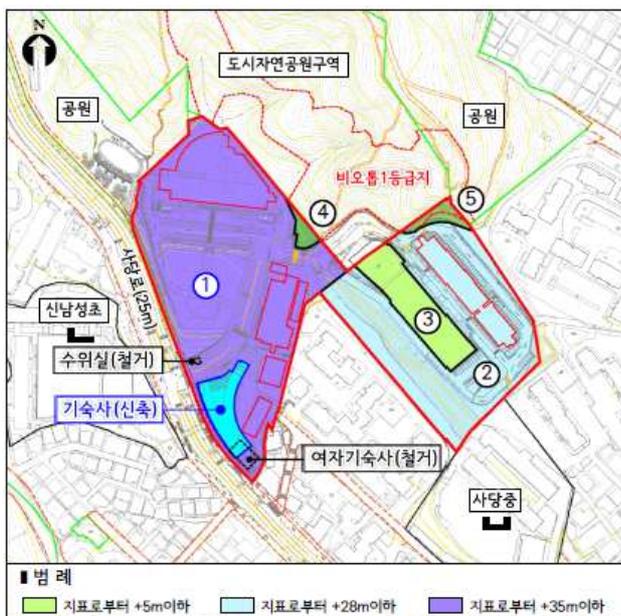
= ⑤ 녹지보존구역 총면적(533㎡) - 비오름1등급지(296㎡)

- 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, ⑤ 녹지보존구역은 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

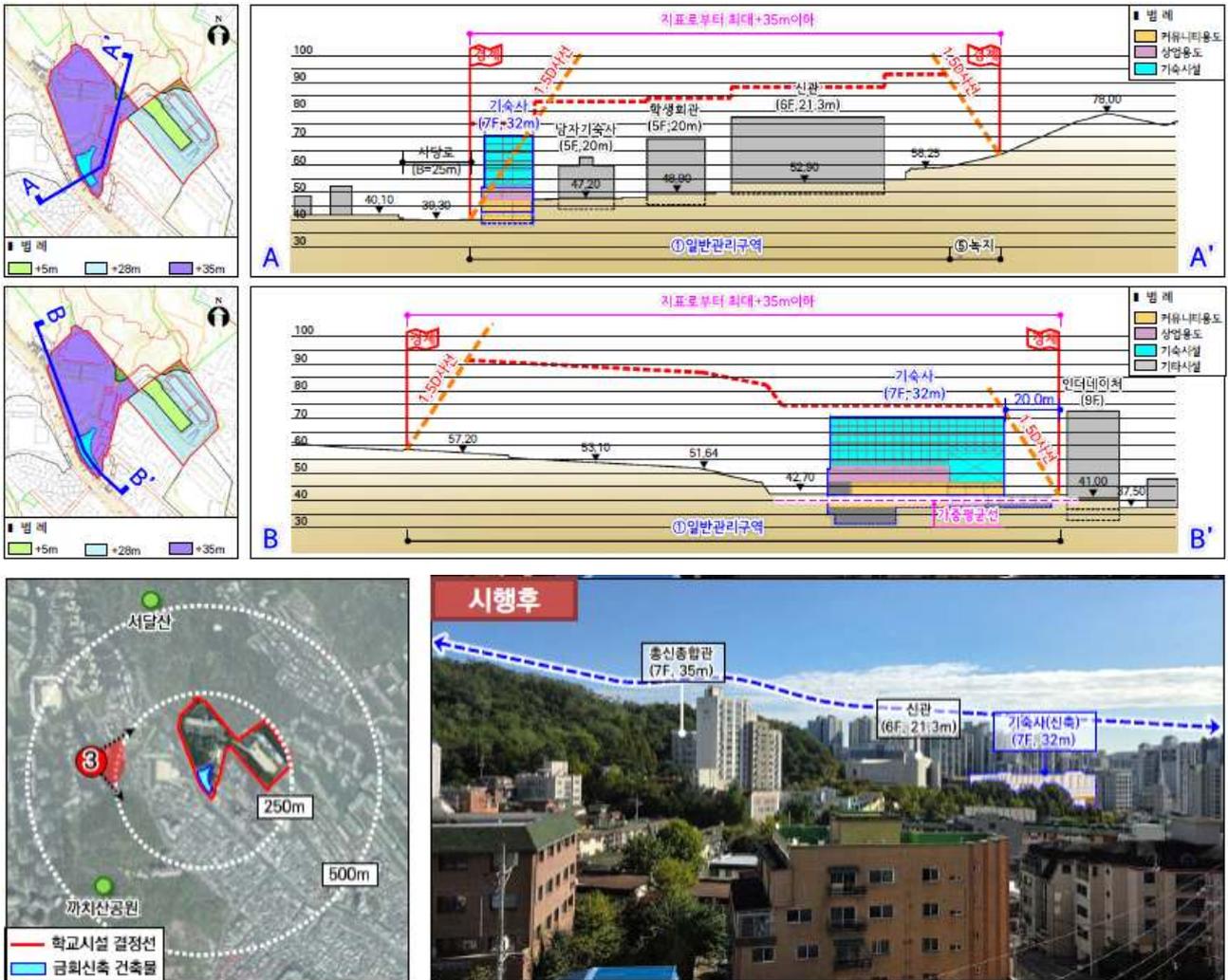
* 기정 결정 고시근거: 서고시 제2009-241호(2009.6.18)

○ 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

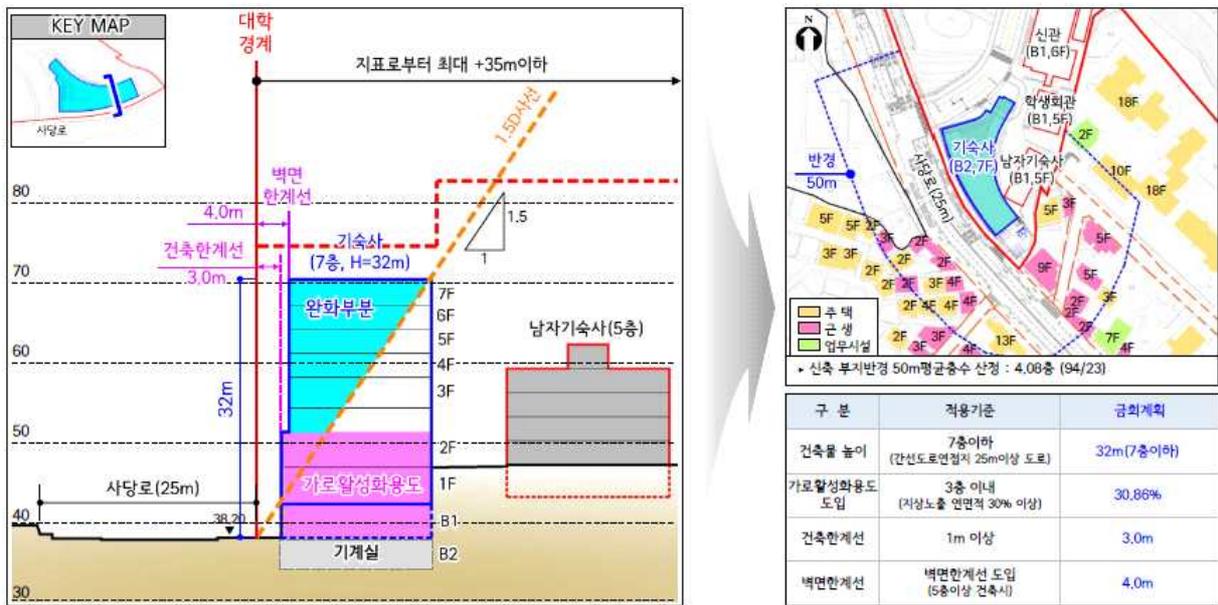
- 이번 의견청취안에서 총신대학교는 신축 기숙사의 저층부(지하 1층~지상 2층)에 가로활성화 용도(박물관, 체육관, 휴게음식점 등)를 도입함으로써 대학 경계부 1.5D 사선적용 완화11)를 받고자 하는 것임
- 사당로(폭 25m)변에 위치한 기숙사는 원칙적으로 도로 경계로부터 1.5D 사선 적용에 따라 상층부(3~7층 부분)가 제한을 받아야 하나 가로활성화 용도 도입에 따라 가로활성화 용도의 의무 비율(지상부 노출 연

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

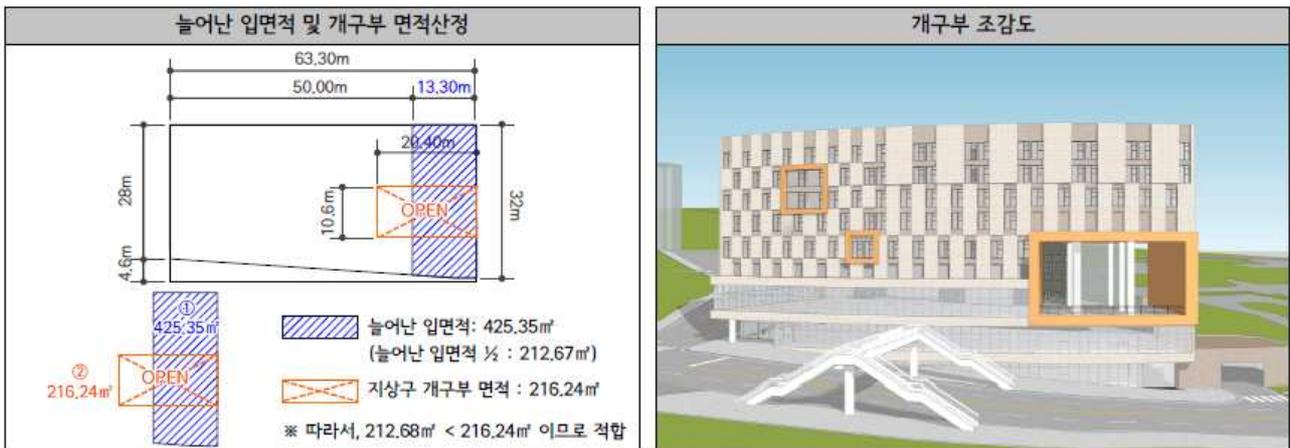
2) 가로활성화용도 세부계획

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

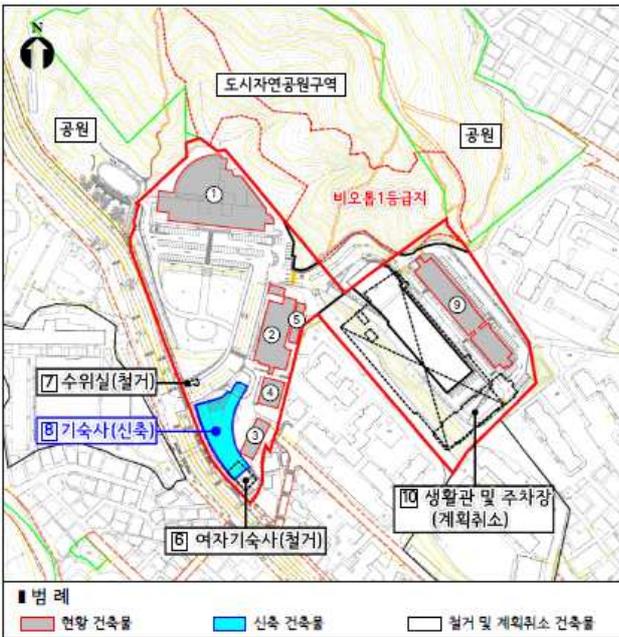
13) 운영기준 상 동간 이격 거리 및 건물 전면폭 관리 규정

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

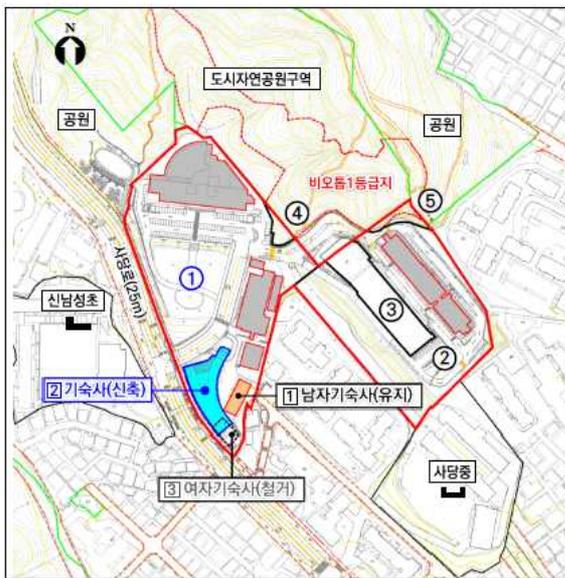
- 현재 총신대학교는 2개 동의 기숙사를 운영 중이나 2025년 기준 기숙사 수용율이 약 10.8%로 대학 기준값(11%)에 미치지 못하는 상황으로 노후화된 여자기숙사를 철거하고 새로운 기숙사를 신축하여 수용율을

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

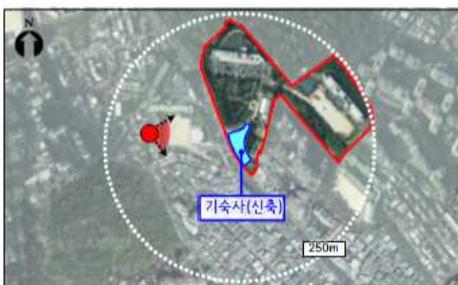
구분	2025년도	2027년도	계산식
실수	78실	209실	• 46실(남기숙사)+163실(신축) = 209실
수용가능인원 (A)	230명	461명	• 135명(남기숙사)+326명(신축) = 461명
재학생수 (B)	2,145명	2,145명	• 2025년 재학생수 반영
수용률 (A/B)x100	10.7%	21.5%	• (461명/2,145명)x100% = 약 21.5%

※ 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

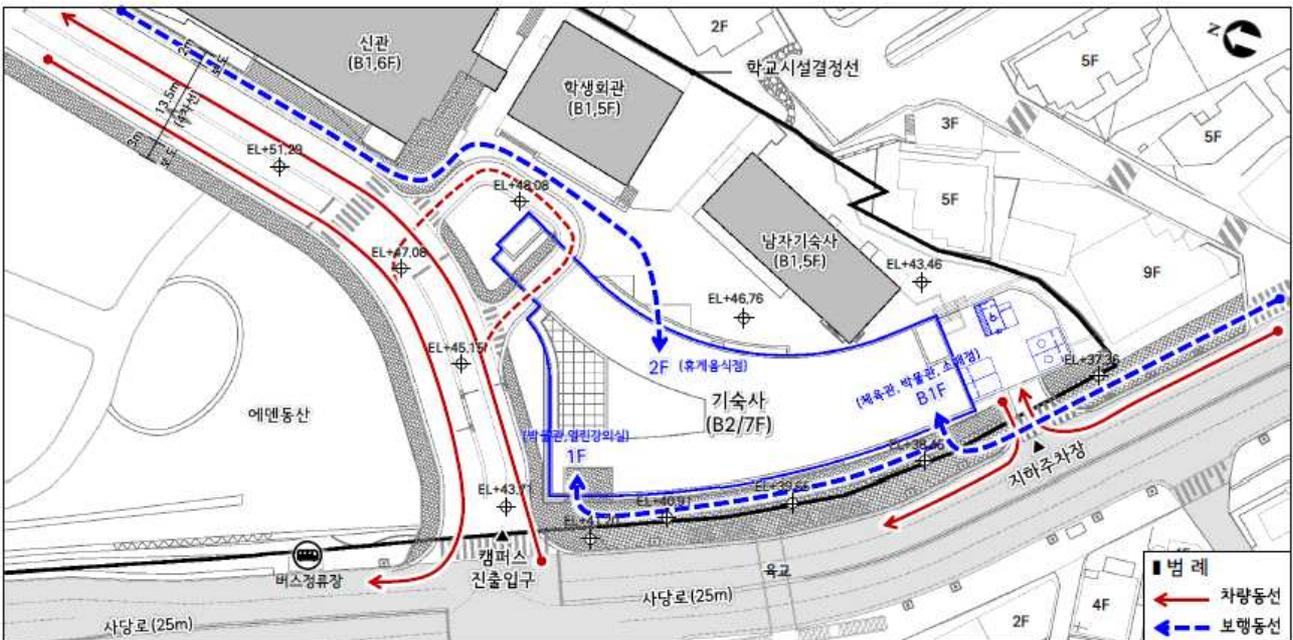


< 세부시설조성계획 재원조달계획 >

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

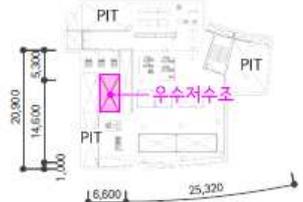
민과의 상생 및 소통을 강화하고자 하는데 목적이 있음

- 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 자립사업)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				 

〈 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

붙임 1 기숙사동 층별 평면도

