

**도시관리계획(시설:학교) 및**  
**세부시설조성계획 결정(안) 의견청취**  
**(강서대학교)**

의안번호	2024 - 5
------	----------

**도 시 관 리 국**  
**(도시계획과)**

# 도시관리계획(시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안) 의견청취 (강서대학교)

의안 번호	2024-5
----------	--------

제출년월일 : 2024. 1. .

제 출 자 : 강서구청장

## 1. 건 명

- 도시관리계획(시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안) 의견청취

## 2. 제안이유

- 우리구 관내 강서대학교에서 입안 제안 한 도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대해 도시관리계획 결정권자인 서울시와 협의하고,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항 및 같은 법 시행령 제22조 제7항 규정에 따라 서울시로부터 강서구 의회 의견청취 요청이 있어 본 안건에 대해 의견 청취하고자 안건 제출함.

## 3. 도시관리계획 결정(변경)(안) 개요

- 도시계획시설(학교:대학) 결정 : 39,117 $m^2$ 
  - 1캠퍼스(21,676 $m^2$ ) : 화곡동 953-1번지 일대
  - 2캠퍼스(17,441 $m^2$ ) : 등촌동 산36-4번지 일대  
(등촌중학교 변경 41,544 $m^2$ →15,215.8 $m^2$ (감 26,328.2 $m^2$ )을 통해 변경부지 일부 2캠퍼스 지정)
- ※ 도시계획시설(학교) 및 세부시설 조성계획 별첨 첨부

#### 4. 강서대학교 입안제안 사유

- 강서대학교는 도시계획시설(대학)로 미결정된 상태로 운영되어 왔고, 2013년 교육부 감사결과 학교용지에 대해 도시계획시설 결정토록 요구 되어
- 2016년 도시계획시설 결정 추진하였으나, 사업주체의 조건부 이행(기부채납)이 완료되지 않아(교육부의 교육용 재산 기부채납 반려 및 교육용 재산의 처분 신청 반려) 결정권자인 서울시와 조건부 이행 해소를 위해 협의추진하였음.
- 조건부 이행을 위한 협의 완료 후, 학과 신설 및 증가하는 학생들의 기숙사 요청에 대해 현행 학교부지를 도시계획시설(학교)로 결정(제1캠퍼스)하고, 등촌중학교 미활용 부지 일부를 제2캠퍼스로 결정하고자 도시계획시설(학교) 결정(변경) 입안 제안함.

#### 5. 사업 개요

- 대 상 지 : 화곡동 953-1번지 일대(1캠퍼스), 등촌동 산36-4번지 일대(2캠퍼스)
- 면 적 : 총 39,117㎡(1캠퍼스 21,676㎡, 2캠퍼스 17,441㎡)
- 사업주체 : 학교법인 한국그리스도의교회학원
- 사 업 비 : 약 67,000백만원(육백칠십억원)
  - 1캠퍼스 500백만원(사업주체 건축기금)
  - 2캠퍼스 66,500백만원(사업주체 건축기금 및 사학진흥재단지원금)
- 사업내용
  - 강서대학교 1캠퍼스 휴게시설 신축 및 2캠퍼스 신설(기숙사 포함)

#### 6. 추진경위

- 1958.04.: 강서대학교(한국기독교학원) 설립
- 1995. : 신학대학교에서 일반대학교로 전환
- 2005. : 도시계획시설(학교) 결정 추진하였으나 결정 불가

- 「수도권정비계획법」에 따른 **대학교 신설 제한**
- 2013.07.: 교육부의 강서대학교 감사 및 감사결과 처분이행 촉구
  - 도시계획시설(학교:대학) 미결정에 대한 이행 촉구
- 2013.12.: 강서대학교 도시계획시설(대학) 결정 관련 국토부 질의회신
  - 수도권 내 기존학교의 경우 도시계획시설로 결정 가능 회신
- 2015.10.: 도시계획시설(학교:대학) 결정 신청(강서대학교→강서구)
- 2015~2016: 자치구 도시계획시설 결정 절차 이행
  - 2016. 9. 2. 구의회 의견청취(조건부동의: 기부채납)
  - 2016. 9. 9. 구 도시계획위원회(원안동의)
- 2016.11.: 시 도시계획위원회 심의(원안가결)
- 2016.11.: 교육부의 교육용 기본재산 기부채납 허가신청 반려
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 근거 교육부 의견으로 **교육용 기본재산의 기부채납 허가 제한**
- 2018.02.~04.: **기본재산 처분인가 신청 및 반려(강서대학교↔교육부)**
- 2018.~2023.: 조건부이행을 위한 해결방안 협의(강서대학교↔서울시)
  - 당초 기부채납을 위한 토지에 대해 도시자연공원구역 대체부지 지정
- 2023.09.: 도시계획시설(학교:대학) 결정 철회 후 재신청
- 2024.01.11.~01.25.: 열람공고 시행

## 7. 향후계획

- 2024. 2. : 서울시의회 의견청취
- 2024. 3. : 시 도시계획위원회 심의
- 2024. 4. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

- 첨부 1. 관계법령 및 위치도 1부.  
 2. 도시관리계획 조서 1부.  
 3. 계획설명요약서 1부. 끝.

## 【첨부1】 관련법령

### ■ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』

28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군 관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

### ■ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』

#### 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

⑦ 법 제28조제5항에서 “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·군계획시설결정을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교 중 대학

# [첨부1] 위치도 및 항공사진



## 【첨부2】 도시계획시설조사

### 1. 도시계획시설(학교) 변경결정 조서

#### 1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류		위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	학교	대학 (강서대학교)	계	-	-	증) 39,117	39,117	-	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구
			1캠퍼스	강서구 화곡동 953-1 일대	-	증) 21,676	21,676	-	제1종일반주거지역, 자연경관지구
			2캠퍼스	강서구 등촌동 산36-4 일대	-	증) 17,441	17,441	-	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 자연경관지구

※ 학교결정 면적(39,117m<sup>2</sup>)은 비오톱1등급지(793m<sup>2</sup>), 녹지보존구역(12,846m<sup>2</sup>)을 포함한 면적임

### 2. 세부시설조성계획 결정 조서

#### 1) 구역계획

구 분	구 역		구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비고
1캠퍼스	관리	일반관리구역	①	하딩관, 채서관	7,010	
			②	kcu카페, 홀튼관, 라커관, 알렌관, 파수리관	7,648	
			소계		14,658	
	유지	혁신성장구역	-	-	-	
			-	-	-	
		외부활동구역	③	대운동장	5,436	
			소계		5,436	
	보존	녹지보존구역	④	봉제산녹지대	1,582	
			소계		1,582	
	합계					21,676
2캠퍼스	관리	일반관리구역	⑤	산·관·학협력관(연합기숙사 포함)	6,177	
			소계		6,177	
	유지	혁신성장구역	-	-	-	
			-	-	-	
		외부활동구역	-	-	-	
			-	-	-	
	보존	녹지보존구역	⑥	공항로변녹지대	1,257	
			⑦	등마루녹지대	10,007	
소계				11,264		
합계					17,441	
총계					39,117	

2) 밀도계획 (건폐율)

구분	관리지역	용도지역		조례건폐율(%)	사용건폐율(%)	관리건폐율(%)
강서 대학교	1캠퍼스 21,676m <sup>2</sup> (21,676m <sup>2</sup> )	제1종일반주거지역	11,397m <sup>2</sup> (11,397m <sup>2</sup> )	60.0	18.1	60.0
		제1종일반주거지역& 자연경관지구	10,279m <sup>2</sup> (10,279m <sup>2</sup> )	30.0	23.0	30.0
	2캠퍼스 17,441m <sup>2</sup> (16,648m <sup>2</sup> )	제1종일반주거지역	3,363m <sup>2</sup> (3,363m <sup>2</sup> )	60.0	-	60.0
		제1종일반주거지역& 자연경관지구	12,910m <sup>2</sup> (12,117m <sup>2</sup> )	30.0	1.8	30.0
		제3종일반주거지역	1,168m <sup>2</sup>	50.0	-	50.0

※ 제2캠퍼스 제1종일반주거지역&자연경관지구(12,117m<sup>2</sup>)는 비오톱1등급지(793m<sup>2</sup>)를 제외한 면적임

※ 「국토계획법」 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 건폐율 구분

3) 밀도계획 (용적률)

구분	총면적(m <sup>2</sup> ) (A)	계획 연면적(m <sup>2</sup> ) (지상)	비오톱 1등급지 (m <sup>2</sup> ) (B)	공원(m <sup>2</sup> ) (C)	산정 면적(m <sup>2</sup> ) D=(A-B-C)	총 조례용적률 (%)	총 사용용적률 (%)	총 관리용적률 (%)	
강서 대학교 1캠퍼스	제1종일반 주거지역	11,397	8,834.76	-	-	11,397	150.0	75.4	150.0
	제1종일반 주거지역& 자연경관지구	10,279	5,162.38	-	-	10,279	150.0	50.2	150.0
강서 대학교 2캠퍼스	제1종일반 주거지역	3,363	5,289.54	-	-	3,363	150.0	157.3	180.0
	제1종일반 주거지역& 자연경관지구	12,910	5,795.49	793	-	12,117	150.0	44.9	150.0
	제3종일반 주거지역	1,168	-	-	-	1,168	250.0	-	250.0

※ 제2캠퍼스 제1종일반주거지역&자연경관지구(12,117m<sup>2</sup>)는 비오톱1등급지(793m<sup>2</sup>)를 제외한 면적임

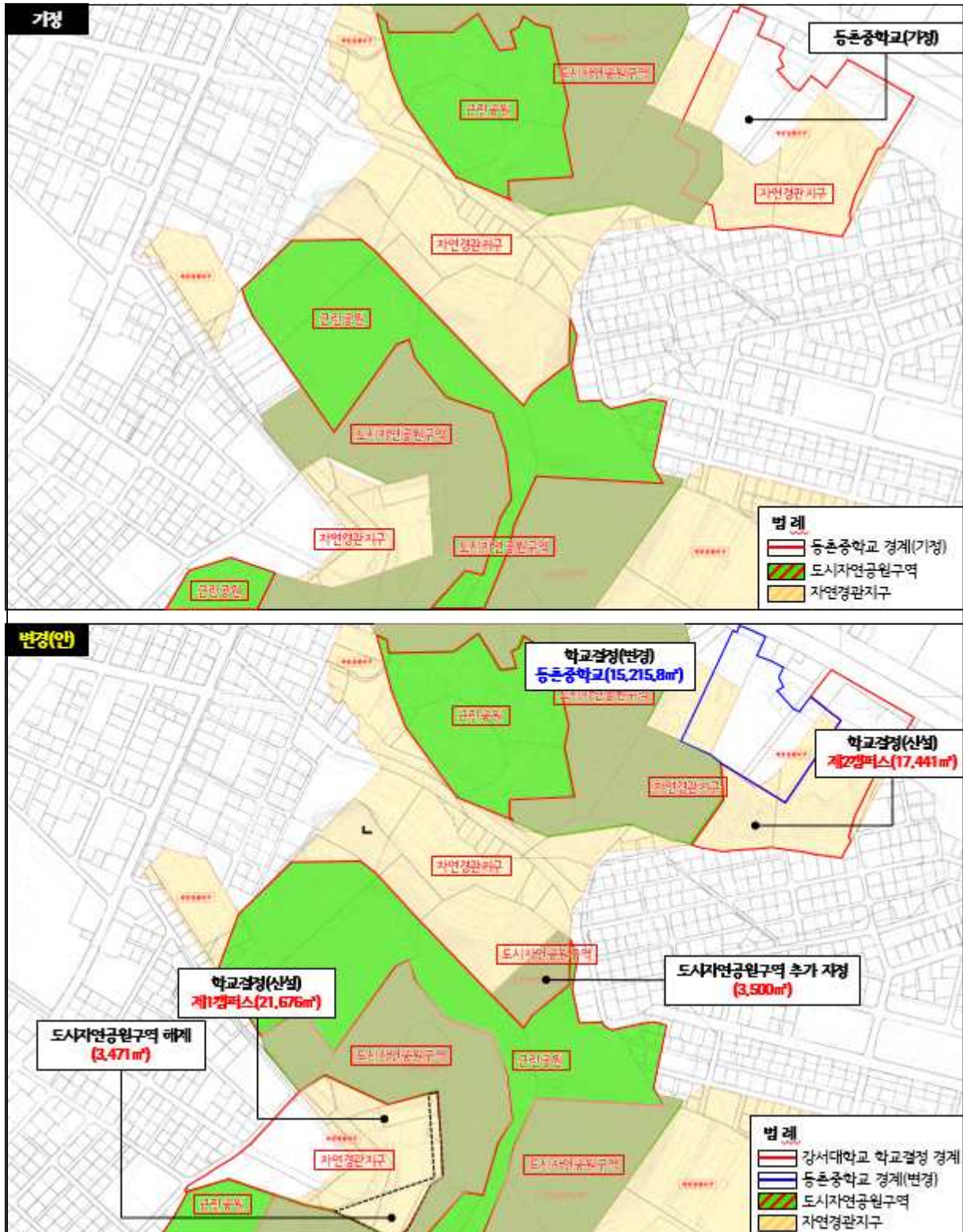
※ 「국토계획법」 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 용적률 구분

4) 구역별 밀도계획 (용적률·높이)

구역 구분	구역면적 (m <sup>2</sup> )	용적률(%)				높이(m)	비고
		조례	사용	이전	관리		
①	7,010	150.0	70.6	-	80.0	○ 지표로부터 12m(3층) 이하	일반관리구역
②	7,648	150.0	115.1	-	150.0	○ 지표로부터 28m(7층) 이하	일반관리구역
③	5,436	150.0	-	-	5.0	○ 지표로부터 5m(1층) 이하	외부활동구역 (휴게시설)
④	1,582	150.0	-	-	-	-	녹지보존구역
⑤	6,177	161.0	3.5	+19.0	180.0	○ 지표로부터 28m(7층 이하)	일반관리구역 (⑦구역에서 용적률 이양)
⑥	1,257	189.0	-	-	-	-	녹지보존구역
⑦	10,007	150.0	-	-12.8	-	-	녹지보존구역



### 3. 도시계획시설(학교) 도면



#### 4. 세부시설조성계획 도면



구분	구역	구역명	건축가능 높이(m)
제1캠퍼스	①	일반관리구역	지표로부터 12m(3층 이하)
	②	일반관리구역	지표로부터 28m(7층 이하)
	③	외부활동구역	지표로부터 5m(1층 이하)
	④	녹지보존구역	-
제2캠퍼스	⑤	일반관리구역	지표로부터 28m(7층 이하)
	⑥	녹지보존구역	-
	⑦	녹지보존구역	-