

# 강서대학교 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대한 재의견제시의 건 심 사 보 고 서

2024년 3월 5일  
도시·교통위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자: 2024년 2월 29일

나. 제출자: 강서구청장

다. 회부일자: 2024년 2월 29일

라. 상정일자: 제302회 서울특별시 강서구의회 임시회

도시·교통위원회 제1차 회의 상정·의결(2024.3.5.)

## 2. 제안설명 요지

(제안설명자: 도시계획과장 조현길)

### □ 제안이유

- 강서대학교 도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항 및 같은 법 시행령 제22조 제7항 규정에 따라 2024. 1. 31. 제301회 강서구의회 의견청취 하였으나,
- 강서대학교 이의민원 및 민원사항에 대한 종합검토 등 변동 사항 발생에 따라 강서구의회로부터 재상정 요청한 바, 민원사항에 대한 사실관계 및 의견 등에 대하여 재 의견청취 하고자 함.

## □ 주요내용

### 가. 사업개요

- 대 상 지: 화곡동 953-1번지 일대(1캠퍼스), 등촌동 산36-4번지 일대(2캠퍼스)
- 면 적: 총 39,117 $m^2$ (1캠퍼스 21,676 $m^2$ , 2캠퍼스 17,441 $m^2$ )
- 사업주체: 학교법인 한국그리스도의교회학원
- 사 업 비: 약 670억원
  - 1캠퍼스 5억원(사업주체 건축기금)
  - 2캠퍼스 665억원(사업주체 건축기금 및 사학진흥재단지원금)
- 사업내용
  - 강서대학교 1캠퍼스 휴게시설 신축 및 2캠퍼스 신설(기숙사 포함)

### 나. 도시관리계획 결정(변경)(안) 개요

- 도시계획시설(학교) 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)

### 다. 강서구의회 의견청취 개요

- 회 기 명: 제301회 강서구의회 임시회
- 건 명: 강서대학교 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대한 의견제시
- 결 과: 원안 채택(아래 의견제시 포함)
  - 도시자연공원구역 대체부지 확대지정(당초 3,500 $m^2$ , 변경 10,438 $m^2$ )

### 라. 향후계획

- 2024. 4.: 서울시의회 의견청취
- 2024. 5.: 시 도시계획위원회 심의
- 2024. 6.: 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

### 3. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

- 본 의견청취 건은 강서대학교 현황시설(학교)을 도시계획시설로 결정하여 제1캠퍼스 및 제2캠퍼스의 증축, 신축을 계획하는 사항으로, 지난 2024.1.31. 강서구의회 도시교통위원회에서 상정된 안건에 의견을 제시<sup>1)</sup>하고 2024.2.2. 본회의에서 원안 가결 되었으나,
  - 기존 대체부지)3,500 $m^2$  →변경)10,438 $m^2$ (증 6,938 $m^2$ )
- 2024. 2. 22. 강서대학교에서 의견재청취를 요청하는 민원이 제기 되었으며, 그 내용으로는
  - 대체부지로 지정된 화곡동 산 204-5(3,500 $m^2$ )는 서울시 시설계획과 협의를 통해 입안을 추진한 사항으로
  - 확대 지정 요청한 부지(화곡동 산 204-4, 6,938 $m^2$ )는 향후 학교 시설 조성 및 재정 확보 등 다양한 활용 방안을 계획하고 있는 토지로
  - 해당필지 외 관내 근린공원 및 도로 조성에 따라 학교소유부지 약 50,000 $m^2$ 를 강서구에 공공기여 하였으므로
  - 도시자연공원구역에 추가 확대하는 의견제시 건에 재검토를 요청하였음.
- 이에 기존 안건에 보고되지 않은 내용(민원)이 추가됨에 따라 재의견 청취(및 제시)는 필요하다고 사료됨.

1) 기존 대체부지(3,500 $m^2$ )의 강서구 화곡동 산204-4, 면적 6,938 $m^2$ 를 도시자연공원구역으로 확대 지정한다.

○ 입안제안 추진경위를 보면

- 강서대학교는 도시계획시설(대학)로 미결정된 상태로 운영되어 왔으며, 2013년 교육부 감사결과 학교용지에 대해 도시계획시설로 결정하도록 요구되어
- 2016년 도시계획시설 결정하였으나, 강서대학교의 조건부 이행(기부채납)이 완료되지 않아<sup>2)</sup> 결정권자인 서울시와 조건부 이행 위한 해결방안<sup>3)</sup>을 협의하여 도시계획시설(학교) 결정(변경) 입안이 제안된 사항임.

- 도시계획시설(학교) 결정(변경)을 통해 대학의 경쟁력 강화에 기여할 수 있을 것으로 사료되나 대체부지 기부채납 반려에 상응하는 학교 주차공간 개방 등 주민들의 공공 혜택 방안을 적극 검토해야 할 것으로 판단됨.

**4. 질의 및 답변요지: 생략**

**5. 토론요지: 생략**

**6. 심사결과: 의견제시안 채택**

붙임 의견제시안 및 관련 자료 각 1부.

2) 교육부의 교육용 재산 기부채납 반려 및 교육용 처분 신청 반려(2018. 2. ~ 4.)

3) 당초 기부채납을 위한 토지에 대해 도시자연공원구역 대체부지 지정

## **강서대학교 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대한 재의견제시의 건**

1. 기존 도시자연공원구역 대체부지 확대 지정은 당초 화곡동 산 204-5번지, 3,500㎡인 원안으로 의결하되,
2. 2015~2016 시·구의회 및 서울시 도시계획위원회에서 결정된 기부채납에 상응하는 지역상생방안을 구체적으로 수립하여 구의회에 보고하고 실시해주시기 바람.

2024. 3. 5.

**서울특별시강서구의회 도시교통위원회**



**- 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 -**

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	학교	대학 (강서대학교)	계	-	중) 39,117	39,117	-	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구
		1캠퍼스	화곡동 953-1 일대	-	중) 21,676	21,676	-	제1종일반주거지역, 자연경관지구
		2캠퍼스	등촌동 산36-4 일대	-	중) 17,441	17,441	-	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구

※ 학교결정 면적(39,117㎡)은 비오톱1등급지(793㎡), 녹지보존구역(12,846㎡)을 포함한 면적임

## 붙임2

# 세부시설조성계획 결정<sup>4)</sup> 조서

### 1) 구역계획

구분	구역		구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비고	
1캠퍼스	관리	일반관리구역	①	하당관, 채서관	7,010		
			②	kcu카페, 홀튼관, 라커관, 알렌관, 파수리관	7,648		
			소계		14,658		
	유지	혁신성장구역	-	-	-	-	
			-	-	-	-	
			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	-	-	-	-	
			-	-	-	-	
			-	-	-	-	
	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(%)	
강서대학교	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 관리건폐율 구분

4) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙제2조(도시계획시설 결정의 범위): 항만, 공항, 유원지, 유통업무설비, 학교 및 운동장에 대하여 도시계획시설 결정을 하는 경우 그 시설의 기능 발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 함.

### 3) 밀도계획 (용적률)

구분		총면적(m <sup>2</sup> ) (A)	계획 연면적(m <sup>2</sup> ) (지상)	비오뜰 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 비오뜰1등급지(793m<sup>2</sup>)를 제외한 면적임

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









강 서 대 학 교

수신 수신자 참조  
(경유)

제목 강서구의회 의견청취 의견 재검토 요청의 건

1. 항상 구민을 위하여 노력하시는 귀 의회에 감사드리며 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2024년 1월 31일에 개최된 서울특별시강서구의회 도시교통위원회 안건에 상정된 강서대학교 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획 결정(안)에 대한 의회의견 관련입니다.
3. 금회 대체 지정된 산204-5번지(3,500㎡)는 현황 학교시설인 강서대학교 내 기 결정된 도시자연공원구역을 해제함에 따라, 주관부서인 서울시 시설계획과 협의를 통하여 해제된 면적(3,471㎡)보다 큰 면적으로 대체 지정하는 것으로 입안을 추진한 사항입니다.
4. 추가로 확대 지정을 요청한 강서구 화곡동 산204-4번지는 향후 학생들을 위한 시설을 조성하거나 기존 학교부지의 시설을 확충하기 위한 재정 확보 등 다양한 활용 방안을 계획하고 있는 토지이며, 해당 필지 외 강서구 내 근린공원, 도로 조성에 따라 학교소유부지 약 50,000㎡를 강서구에 공공기여 하였기에, 도시자연공원구역을 추가 확대 지정하는 의견에 대하여 재검토하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 1. 학교소유부지 공공기여 현황. 끝

강서대학교 총장



수신자 강서구의회위원장, 강서구청장

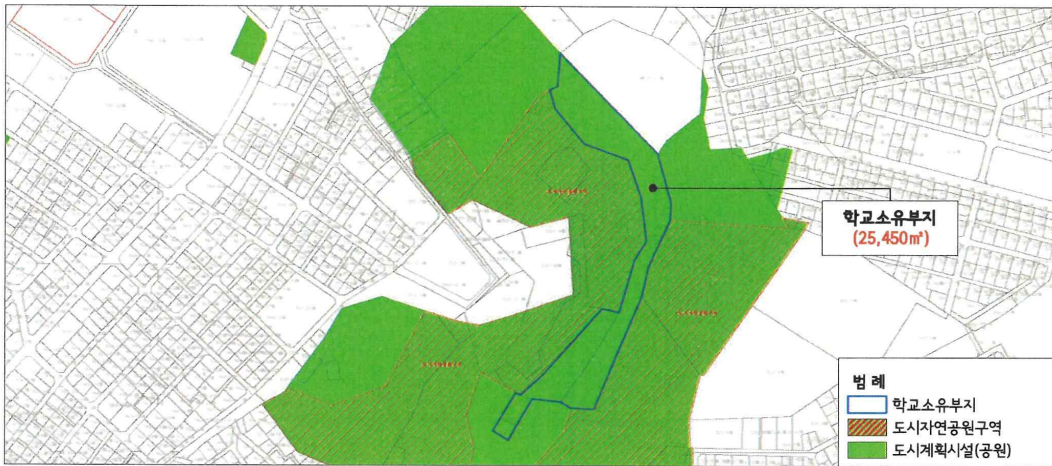
주임	신민규	과장	배근철	총장	2024. 2. 22. 김용재
협조자					
시행	기획예산과-2024-341	(2024. 2. 22.)	접수	의회사무국-1262	(2024. 2. 22.)
우	07661	서울특별시 강서구 까치산로 24길 47	/ <a href="https://gangseo.ac.kr">https://gangseo.ac.kr</a>		
전화번호	02)2600-2432	팩스번호	02)2600-2439	/ mkshin84@kcu.ac.kr	/ 대국민 공개

문서관리카드 의회사무국-1262 1/1

### 학교소유부지 공공기여 현황

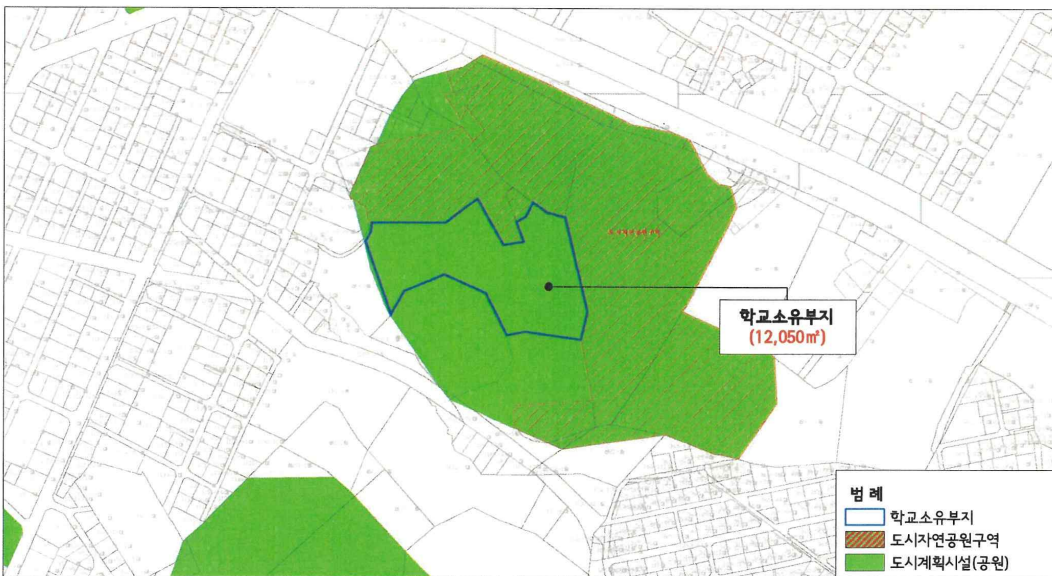
■ 「2019년 봉계산근린공원 조성 3차」 사업

소재지	지번	지목	면적(㎡)		비고
			공부면적	편입면적	
서울시 강서구 화곡동	산54-2	임야	595	595	완전편입
	산54-5		9,282	9,282	완전편입
	산204-3		11,701	11,701	완전편입
	산206-2		3,872	3,872	완전편입
합 계			25,450	25,450	



■ 「2019년 등마루근린공원 조성」 사업

소재지	지번	지목	면적(㎡)		비고
			공부면적	편입면적	
서울시 강서구 화곡동	산199-1	임야	12,050	12,050	완전편입



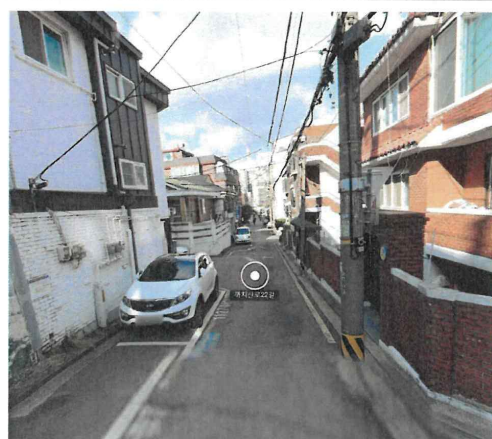
■ 「2020년 등마루근린공원 조성」 사업

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		비고
				공부면적	편입면적	
토지	서울시 강서구 화곡동	산200-2	대지	7,206	7,206	완전편입
		산201	임야	4,631	4,631	완전편입
		산199-2	임야	82	82	완전편입
<b>합 계</b>				<b>11,919</b>	<b>11,919</b>	
구분	소재지	지번	종류	건축면적(㎡)		비고
				공부면적	편입면적	
건물	서울시 강서구 화곡동	산199-1	주택(1,2층)		311	완전편입
		산201	주택(1,2층)		275	완전편입
		<b>합 계</b>				<b>586</b>



■ 도로 사용허가

소재지	지번	지목	면적(㎡)		비고
			공부면적	편입면적	
서울시 강서구 화곡동	959-6	도로	214.5	214.5	완전편입



**□ 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. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
  - ⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
  - ⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>
- [전문개정 2009. 2. 6.]

**□ 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, 제25조 제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
  1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.
  2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정
  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.
    - 가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)
    - 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. **학교중 대학**
    - 사. 삭제 <2018.11.13>
    - 아. 삭제 <2005.9.8>
    - 자. 공공청사중 지방자치단체의 청사
    - 차. 삭제 <2018.11.13>
    - 카. 삭제 <2018.11.13>
    - 타. 삭제 <2018.11.13>
    - 파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)
    - 하. 폐기물처리 및 재활용시설
    - 거. 수질오염방지시설
    - 너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설