도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설(학교)) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 시의회 의견청취안
- 강서대학교 -

의 안 번 호	1940

제출년월일 : 2024년 5월 27일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설(학교)) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 시의회 의견청취안

2. 안건내용

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		17,441.0	-	17,441.0	100.0	용도지역의 면적 변경 없는 범위에서 용도지역 정형화를 위한 용도지역 내 위치 변경
주거지역	제1종일반주거지역	16,253.7	-	16,253.7	93.2	
	제3종일반주거지역	1,187.3	-	1,187.3	6.8	

※ 제1종일반주거지역 ↔ 제3종일반주거지역 변경 면적 : 1187.3㎡

나. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	자연경관지구 (대방지구)	강서구 화곡동 일대	163,500	증) 3,880	167,380	1977.12.3. (건고 제235호)	

다. 용도구역 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	36	봉제산 도시자연공원구역	강서구 화곡동 산208번지 일대	545,735.9	증) 29.0	545,764.9	2020.06.29. (서울특별시 고시 제2020-254호)

※ 도시자연공원구역 해제 면적 : 3,471㎡ / 도시자연공원구역 대체 지정 면적 : 3,500㎡

라. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	구분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	학교	대학 (강서대학교)	합계		-	증) 39,117.0	39,117.0	-	
			1캠퍼스	강서구 화곡동 953-1 일대	-	증) 21,676.0	21,676.0	-	
			2캠퍼스	강서구 등촌동 산36-4 일대	-	증) 17,441.0	17,441.0	-	
변경	학교	중학교 (등촌중)	-	강서구 등촌동 534-9 일대	41,544.0	감) 26,328.5	15,215.8	(서고 제102호) '77.04.11	

마. 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구 분	구 역		구분	명칭	면적(㎡)	비고
1캠퍼스	관리	일반관리구역	①	하딩관, 채셔관	7,010	
			②	kcu카페, 홀튼관, 라커관, 알렌관, 파수리관	9,377	
			소계		16,387	
		혁신성장구역	-	-	-	
	유지	상징경관구역	-	-	-	
		외부활동구역	③	대운동장, 스탠드, 휴게시설(신축)	3,707	
			소계		3,707	
	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	
		혁신성장구역	-	-	-	
	유지	상징경관구역	-	-	-	
		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	21,676㎡ (21,676㎡)	제1종일반주거지역	11,397㎡ (11,397㎡)	60.0	18.1	60.0
			제1종일반주거지역& 자연경관지구	10,279㎡ (10,279㎡)	30.0	23.0	30.0
	2캠퍼스	17,441㎡ (16,648㎡)	제1종일반주거지역	3,363㎡ (3,363㎡)	60.0	-	60.0
			제1종일반주거지역& 자연경관지구	12,910㎡ (12,117㎡)	30.0	1.8	30.0
			제3종일반주거지역	1,168㎡	50.0	-	50.0

※ 제2캠퍼스 제1종일반주거지역&자연경관지구(12,117㎡)는 비오톱1등급지(793㎡)을 제외한 면적임

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

3) 밀도계획 (용적률)

구 분		총면적(㎡) (A)	계획 연면적(㎡) (지상)	비오톱 1등급지 (㎡) (B)	공원(㎡) (C)	산정 면적(㎡) D=(A-B-C)	총 조례용적률 (%)	총 사용용적률 (%)	총 관리용적률 (%)
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
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(12,117㎡)는 비오톱1등급지(793㎡)을 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 (㎡)	용적률(%)				높이(m)	비고
			조례	사용	이전	관리		
1 캠퍼스	①	7,010	150.0	70.6	-	80.0	○ 지표로부터 12m(3층) 이하	일반관리구역
	②	9,377	150.0	93.9	-	150.0	○ 지표로부터 28m(7층) 이하	일반관리구역
	③	3,707	150.0	-	-	10.0	○ 지표로부터 5m(1층) 이하	외부활동구역 (휴게시설)
	④	1,582	150.0	-	-	-	-	녹지보존구역
2 캠퍼스	⑤	6,177	164.3	3.5	+25.7	190.0	○ 지표로부터 28m(7층 이하)	일반관리구역 (⑥구역에서 용적률 이전)
	⑥	1,257	173.1	-	-	-	-	녹지보존구역
	⑦	10,007	150.0	-	-17.3	-		녹지보존구역

5) 건축물 조서

구역		동 번호	건물명	층수	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		비고
					기정	변경	기정	변경	기정	변경	
1 캠퍼스	①	1	하딩관	3F,B1	-	1,520.45	-	4,645.11	-	4,287.37	현황
		2	채셔관	2F,-	-	330.58	-	661.16	-	661.16	현황
	②	3	kcu카페	1F,-	-	213.85	-	213.85	-	213.85	현황
		4	홀튼관	5F,B1	-	1,037.62	-	5,898.42	-	4,755.72	현황
		5	라커관	3F,B1	-	333.03	-	1,078.40	-	976.17	현황
		6	파수리관	3F,B1	-	404.63	-	1,604.57	-	1,154.49	현황
		7	알렌관	3F,B1	-	591.69	-	2,807.29	-	1,703.58	현황
	③	8	휴게시설	1F,-	-	244.80	-	244.80	-	244.80	신축
	④	-	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지 보존
2 캠퍼스	⑤	9	산·관·학협력관	7F,B4	-	1,880.15	-	21,609.39	-	11,085.03	신축
	⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지 보존
	⑦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지 보존

3. 입안사유

○ 강서대학교('66 대학설립인가)의 체계적이고 효율적인 시설관리를 위해 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획)을 결정하고자 함.

4. 도시관리계획 사항

○ 용도지역·지구 : (1캠퍼스) 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 도시자연공원구역
(2캠퍼스) 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연경관지구

5. 주민 의견청취 사항

가. 의견청취기간 : 2024. 1. 11. ~ 1. 25.

나. 게 재 신 문 : 서울신문, 파이낸셜뉴스

다. 열 람 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 강서구 도시계획과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 도시계획과	ㅇ 자연경관지구 지정관련 도시관리계획 중첩에 따른 재검토 필요	ㅇ 도시계획시설(학교)결정을 위하여 학교시설부지 내 결정된 도시자연공원구역을 해제함에 따라 학교시설과 연접하여 위치한 봉제산 자연경관의 보호 및 유지 등 도시계획적 관리를 위하여 자연경관지구를 확대 지정한 사항임	미반영
서울시 상임기획과	ㅇ 용도지구(자연경관지구) 변경은 도시계획시설(학교) 건축물 범위 결정 및 용도지역계획으로 관리 가능할 것으로 사료되는 바, 자연경관지구 확대 필요성을 면밀 검토하고, 우리시 도시계획과 협의 선행 필요	ㅇ 도시계획시설(학교)결정을 위하여 학교시설부지 내 결정된 도시자연공원구역을 해제함에 따라 학교시설과 연접하여 위치한 봉제산 자연경관의 보호 및 유지 등 도시계획적 관리를 위하여 자연경관지구를 확대 지정한 사항임	미반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 상임기획과	ㅇ 용도지역 경계 변경은 우리시 도시계획과 협의 선행 필요	ㅇ 간선도로변으로 기 결정된 용도지역의 정형화를 도모하기 위하여 용도지역 면적 변경이 없는 범위에서 용도지역(제1종일반주거, 제3종일반주거) 내 위치를 변경한 사항으로 관련부서 협의결과 도시계획과에서 용도지역 관련 제시된 의견사항은 없었음	반영
	ㅇ 용도구역(도시자연공원구역) 변경은 개별 사안별 진행이 아닌 도시자연공원구역 경계 조정 방향성 검토를 통해 일괄 조정 검토	ㅇ 서울시 분과위원회 결과에 따라 학교 시설물이 설치되어 있는 지역의 경우 도시자연공원구역 변경이 별도 추진 가능함에 따라, ㅇ '15년부터 지연된 학교시설 결정을 조속히 추진하고자 현재 서울시 전역에 대한 도시자연공원구역 재정비 용역과는 별도 개별 사안으로 절차를 진행하는 사항임	미반영
	ㅇ 진입로계획은 이용자 보행안전성 측면에서 차도폭원(3.0~3.75m 계획)은 일체적으로 조정하고, 보도폭원은 확대 검토 필요.	ㅇ 등촌중학교 및 산·관·학협력관 이용자 보행안전성을 고려하여 보도폭원은 2.85m로 확대 및 차도폭원은 3.5m로 진입로계획을 조정하였음	반영
	ㅇ 산·관·학협력관 주차계획 관련 인근지역 주차수요조사 결과 등 적정 규모를 파악할 수 있는 자료 및 주민개방을 위한 운영·관리상 담보방안 제시 필요	ㅇ 2캠퍼스 반경 500m 기준, 아파트를 제외한 주택가의 등록차량이 3,808대이나, 확보된 주차면수는 3,370면으로 438대의 주차면수가 부족한 상황임 ㅇ 따라서, 금회 지하4층 규모에 계획한 주차계획 203대 중 1개층(50대) 이상을 주민들에게 개방함으로써 주차문제를 해소하고자 계획하였으며, ㅇ 향후 학교시설 결정 이후 2캠퍼스 주변 지역주민 주차수요조사를 통하여 구체적인 운영계획을 수립할 계획임	반영
강서구 도시계획과	ㅇ 도시관리계획(안) 열람공고 도서내에 학교에서 제안한 지역상생계획*에 대한 운영시기·운영방법 등에 대해 구와 협의를 통해 구체화하고 학교시설 결정시 결정 도서에 포함 필요 * 사회운동 프로그램 운영계획 외 5개의 지역상생계획 및 각 세부 항목별 실행계획 구체화 필요	ㅇ 금회 제안한 지역상생계획에 대해서는 강서구와 협의를 통하여 운영시기·운영방법 등에 대하여 구체화하며, 향후 학교시설 결정시 결정 도서에 포함하도록 하겠음	반영

7. 구의회 의견청취 결과

회기명	의 견 내 용	강서대학교 조치의견
제301회 강서구의회 임시회 (2024.1.31)	기존 대체부지(3,500㎡) 외 강서구 화곡동 산204-4(6,938㎡)을 도시자연공원구역으로 확대한다	당초 학교시설 결정을 조속히 추진하고자 구의회 의견을 반영하기로 하였으나, 도시자연공원구역 확대 지정에 대하여 학교 이사회 보고 결과, 확대 지정은 불가하다는 의견에 따라 도시자연공원구역은 당초 입안한 계획대로 학교시설 결정에 따른 해제되는 면적 3,471㎡ 보다 큰 면적 3,500㎡로 대체 지정을 요청함

8. 기 타

가. 추진경위

- ′66. 3. : 대학(그리스도신학대학) 설립 인가
- ′23.9.27. : 도시관리계획(대학) 결정 제안서 주민제안(대학→구)
- ′23.10. : 시, 구 관련부서 사전협의
- ′24.1.11. : 주민열람공고 및 관계기관, 부서 협의
- ′24.1.31. : 구의회 의견청취
- ′24.4.12. : 구의회 의견청취 결과 및 강서구 의견 회신

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

붙 임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시관리계획 관련 결정(변경)도(안)

3. 세부시설조성계획(기본계획) 관련 결정(변경)도(안) 끝.

■ 위치도

가양역
증미역
한강
올림픽대로
공항대로(40m)
발산역
검덕산
등촌중학교
(변경 : 15,215.8㎡)
양천로(30m)
강서구청
우장산
봉제산 도시자연공원구역
추가 지정(3,500㎡)
강서구청
강서대학교
2캠퍼스
(17,441.0㎡)
5호선
등촌역
9호선
우장산역
화곡로(30m)
강서대학교
1캠퍼스
(21,676.0㎡)
염창역
등촌로(30m)
봉제산
화곡역
매봉산

■ 대상지 전경

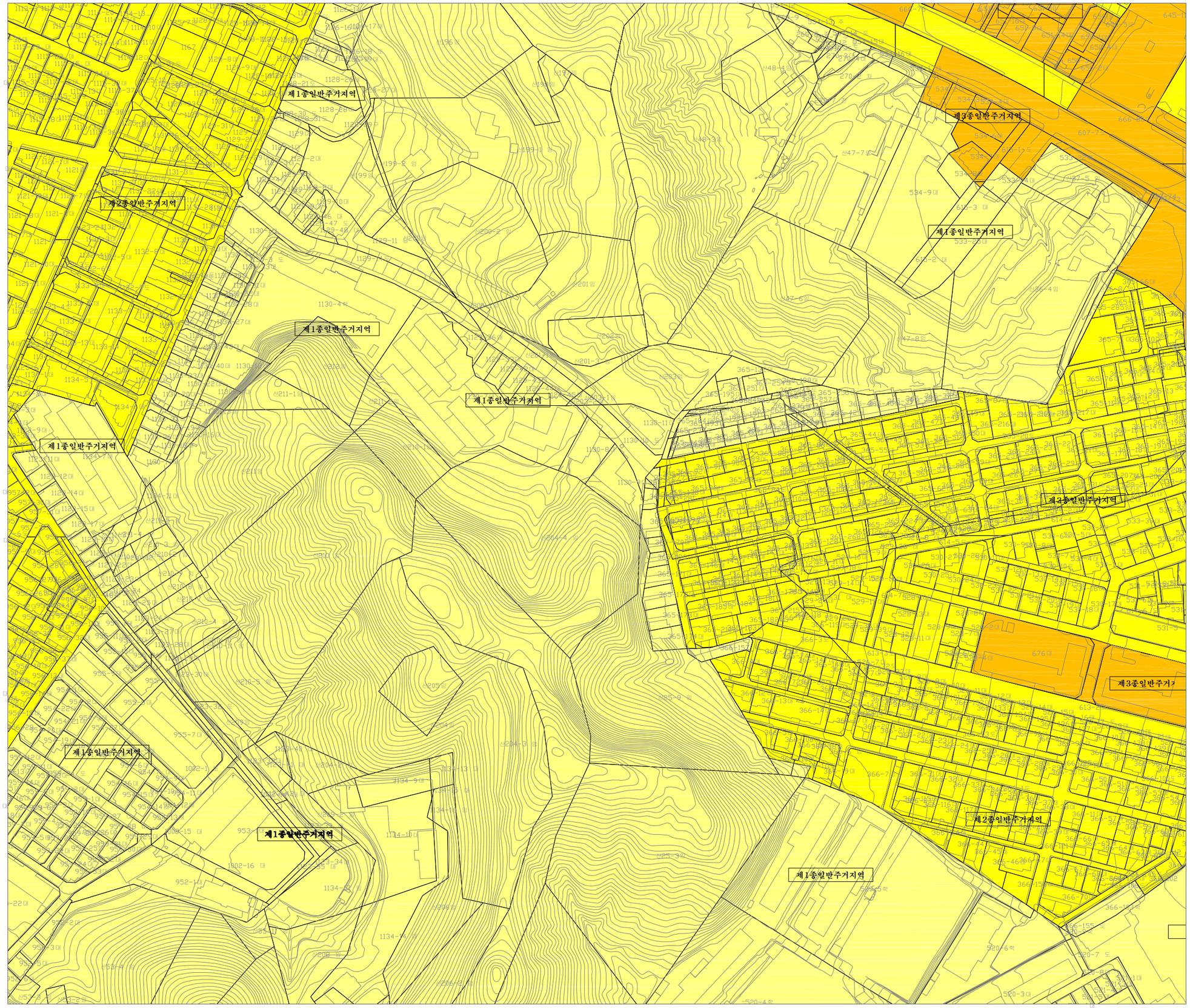
1캠퍼스
아파트
라커관
알렌관
파수리관
홀튼관
kcu카페
리처드슨관
강서대학교
제1캠퍼스
하딩관
채셔관

2캠퍼스
주민센터
백석초등학
그리스도의교회
등촌중학교
강서대학교
제2캠퍼스
보아파트

■ 캠퍼스별 위성사진

1캠퍼스
Kcu카페(1F)
하딩관
(B1/3F)
홀튼관(B1/5F)
라커관(B1/3F)
휴게시설(1F)
신축
알렌관
(B2/3F)
파수리관
(B1/3F)
채셔관(2F)
리처드슨관
(1F)

2캠퍼스
공항로
등촌중학교
(변경)
산관학협력관(B4/7F)
신축
그리스도의교회(1F)



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-

(용도지역)

(기 정)

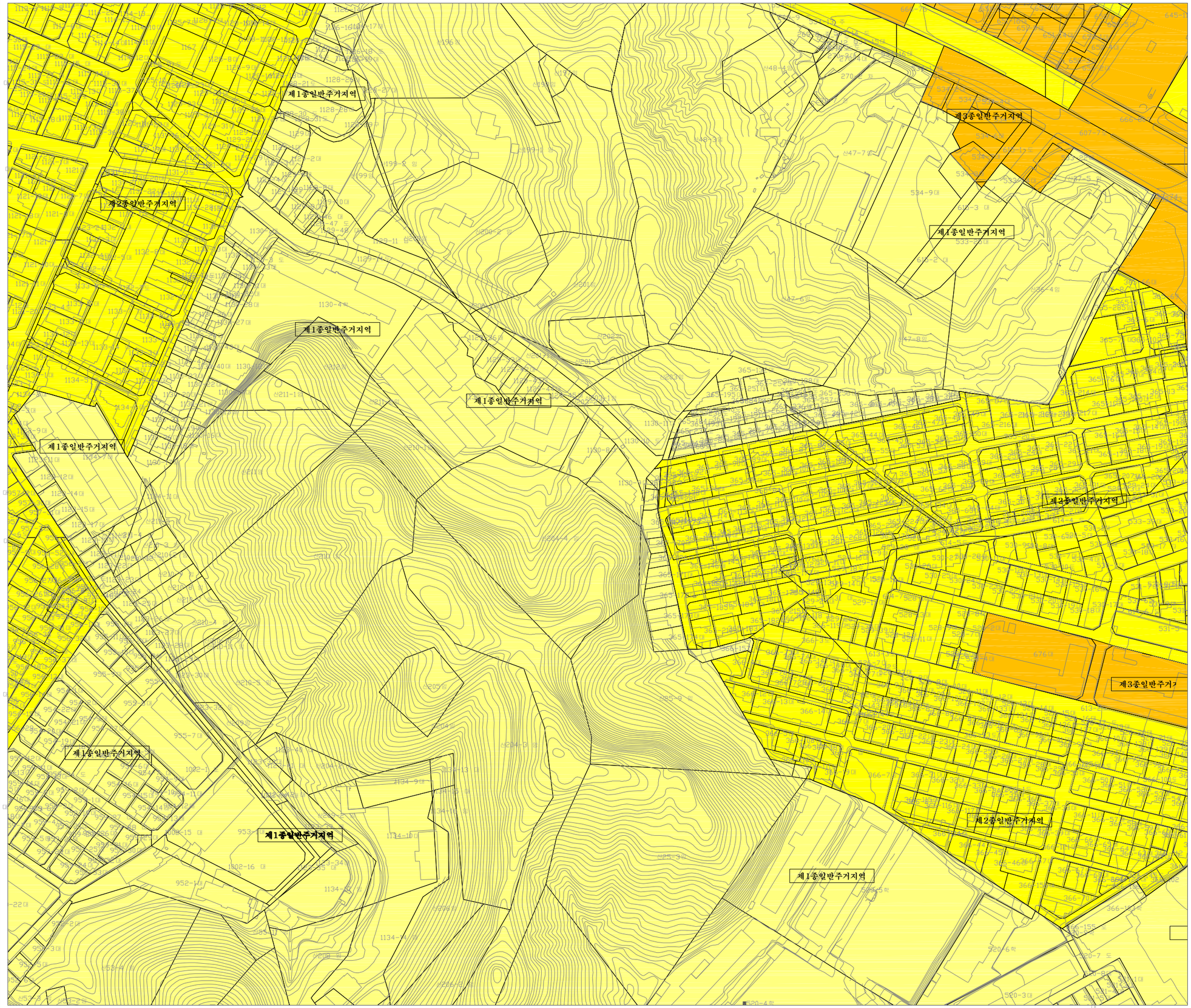
[범례]

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N W E S



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-

(용도지역)

(변 경)

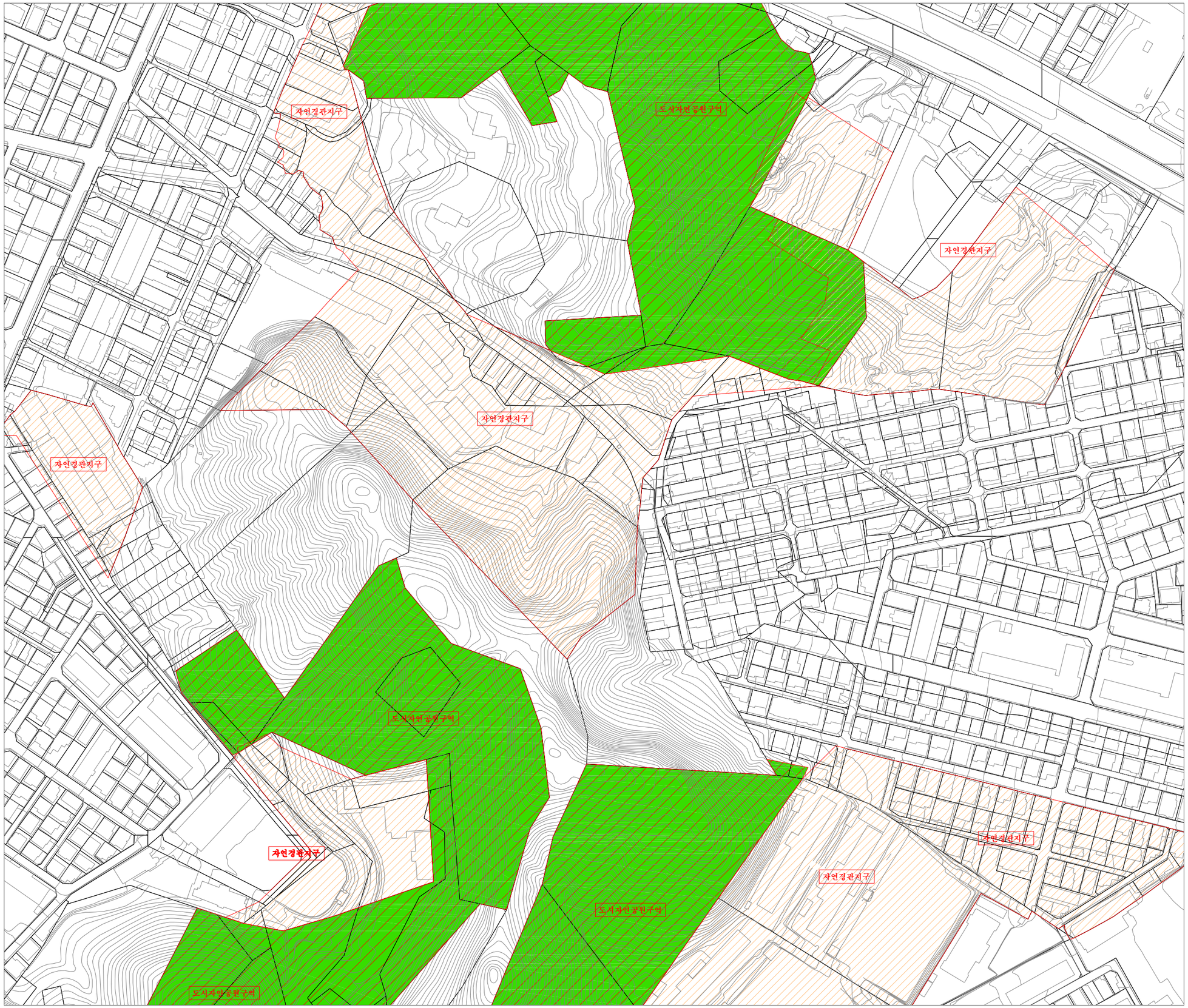
[범례]

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N W E S



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-

(용도지구 · 용도구역)

(기 정)

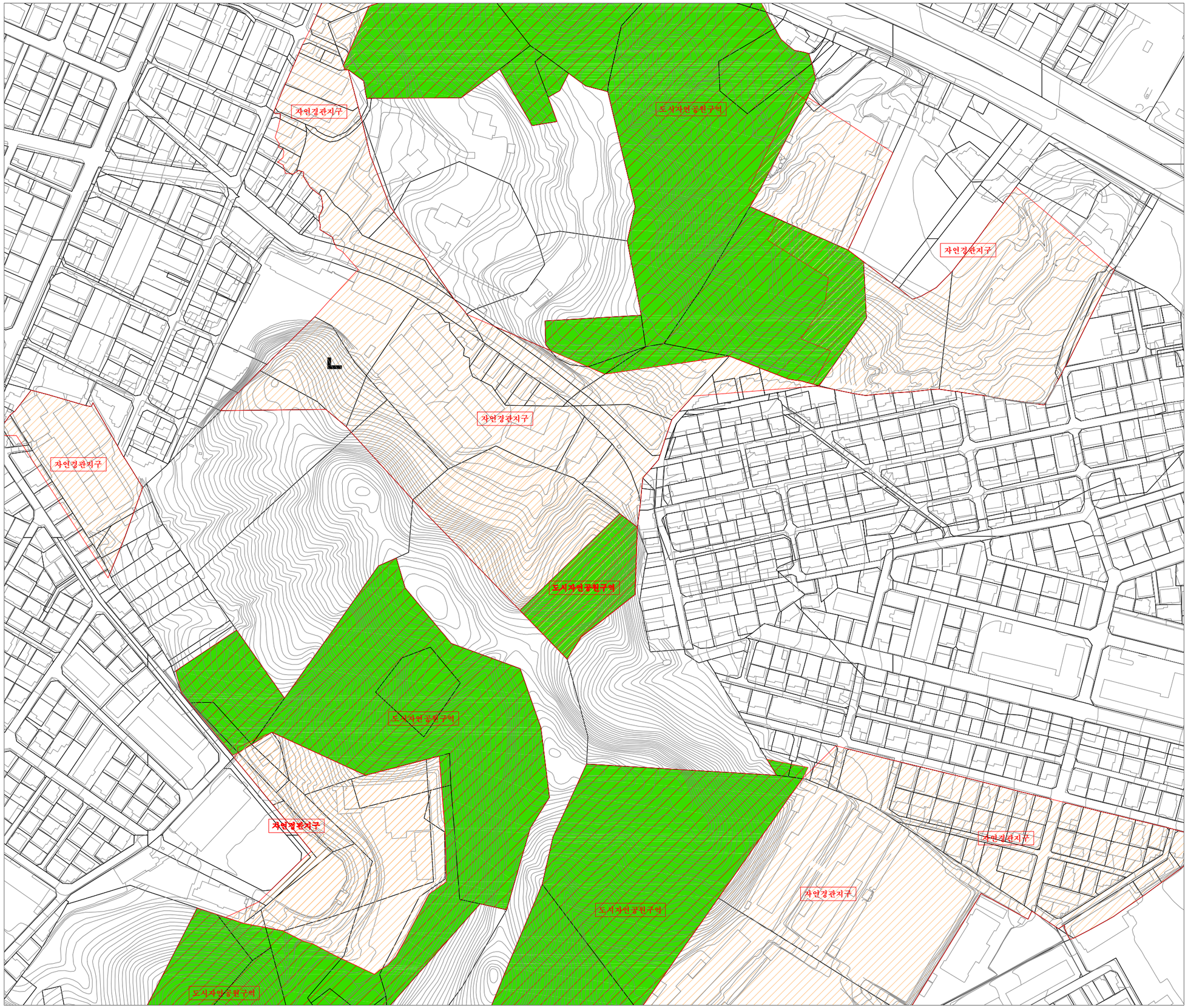
[범례]

- 자연경관지구
- 도시자연공원구역

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N
W E
S



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-

(용도지구 · 용도구역)

(변 경)

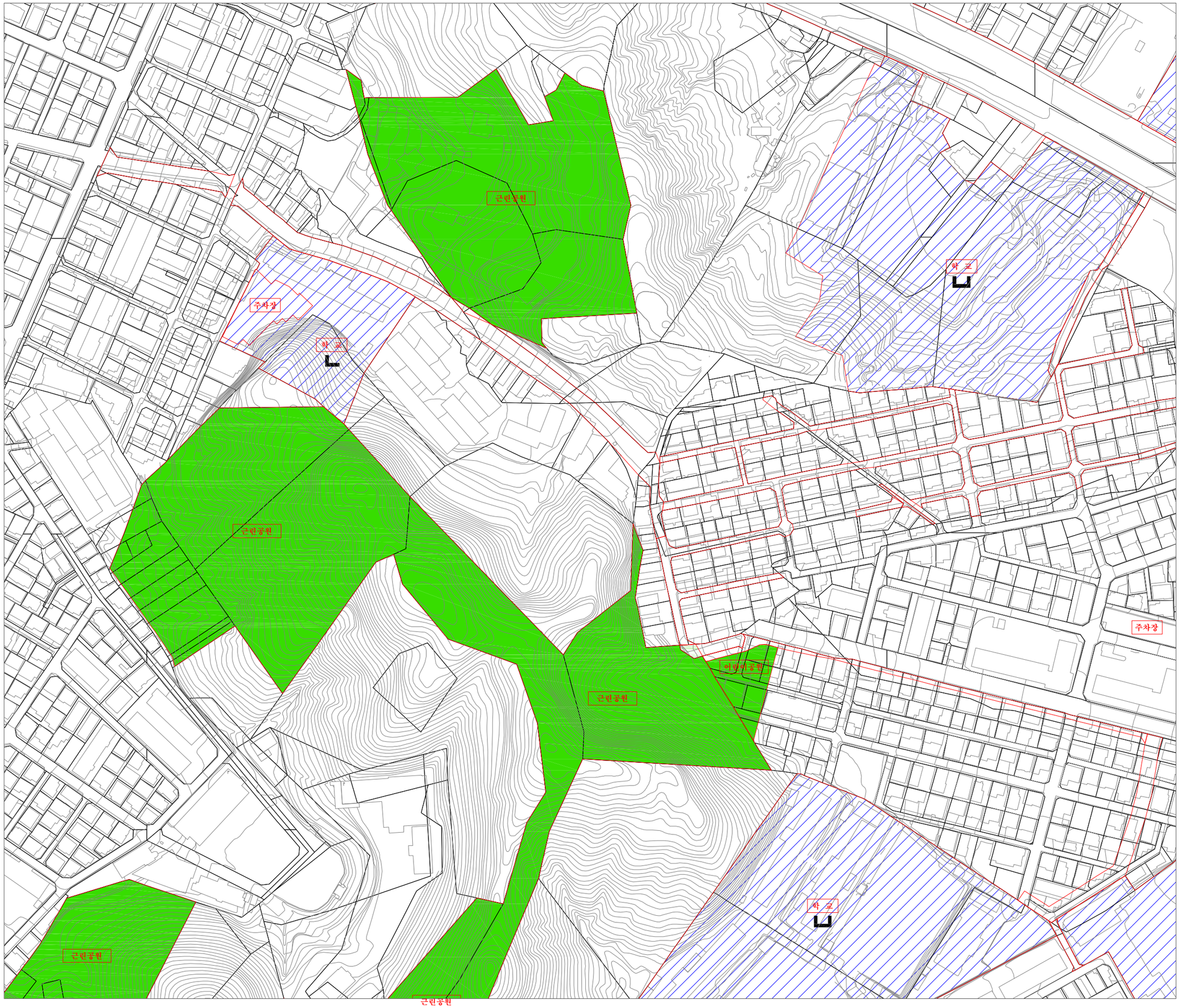
[범례]

- 자연경관지구
- 도시자연공원구역

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N
W E
S



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-
(도시계획시설:학교)
(기 정)

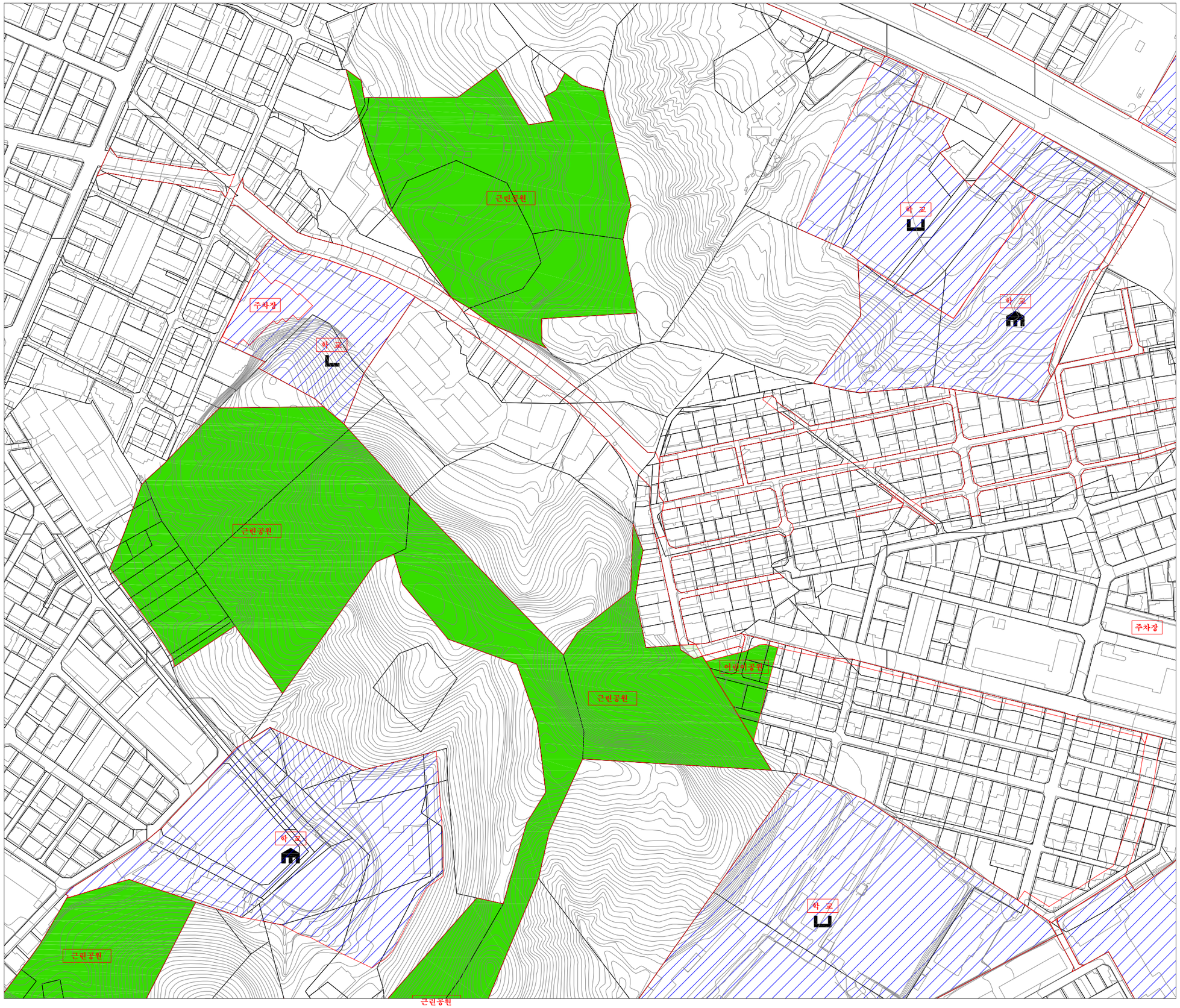
[범례]

- 학교(중학교)
- 학교(초등학교)
- 근린공원
- 어린이공원
- 주차장
- 도시계획도로

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N W E S



도시관리계획

(용도지역,용도지구, 용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경)

-도시관리계획-
(도시계획시설:학교)
(변 경)

[범례]

- 학교(대학)
- 학교(중학교)
- 학교(초등학교)
- 근린공원
- 어린이공원
- 주차장
- 도시계획도로

SCALE = 1/2,500

0 10 20 50 100(m)

N W E S

강서대학교 세부시설조성계획

구역에 관한 계획도

■ 구역에 관한 결정

구분	구분	명칭	구역연번	면적(㎡)	비고
제1캠퍼스	관리	일반관리	①	7,010	하딩관, 채셔관
			②	9,377	kcu카페, 홀튼관, 라커관, 알렌관, 파수리관, 지상주차장
		혁신성장	-	-	-
	유지	상징경관	-	-	-
		외부활동	③	3,707	대운동장, 스탠드, 휴게시설(신축)
	보존	녹지보존	④	1,582	-
	소 계			21,676	-
제2캠퍼스	관리	일반관리	⑤	6,177	산·관·학협력관(연합기숙사 포함) : 신축
			-	-	-
		혁신성장	-	-	-
	유지	상징경관	-	-	-
		외부활동	-	-	-
	보존	녹지보존	⑥	1,257	-
			⑦	10,007	-
	소 계			17,441	-
합 계				39,117	

범 례 (LEGEND)

- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 혁신성장구역

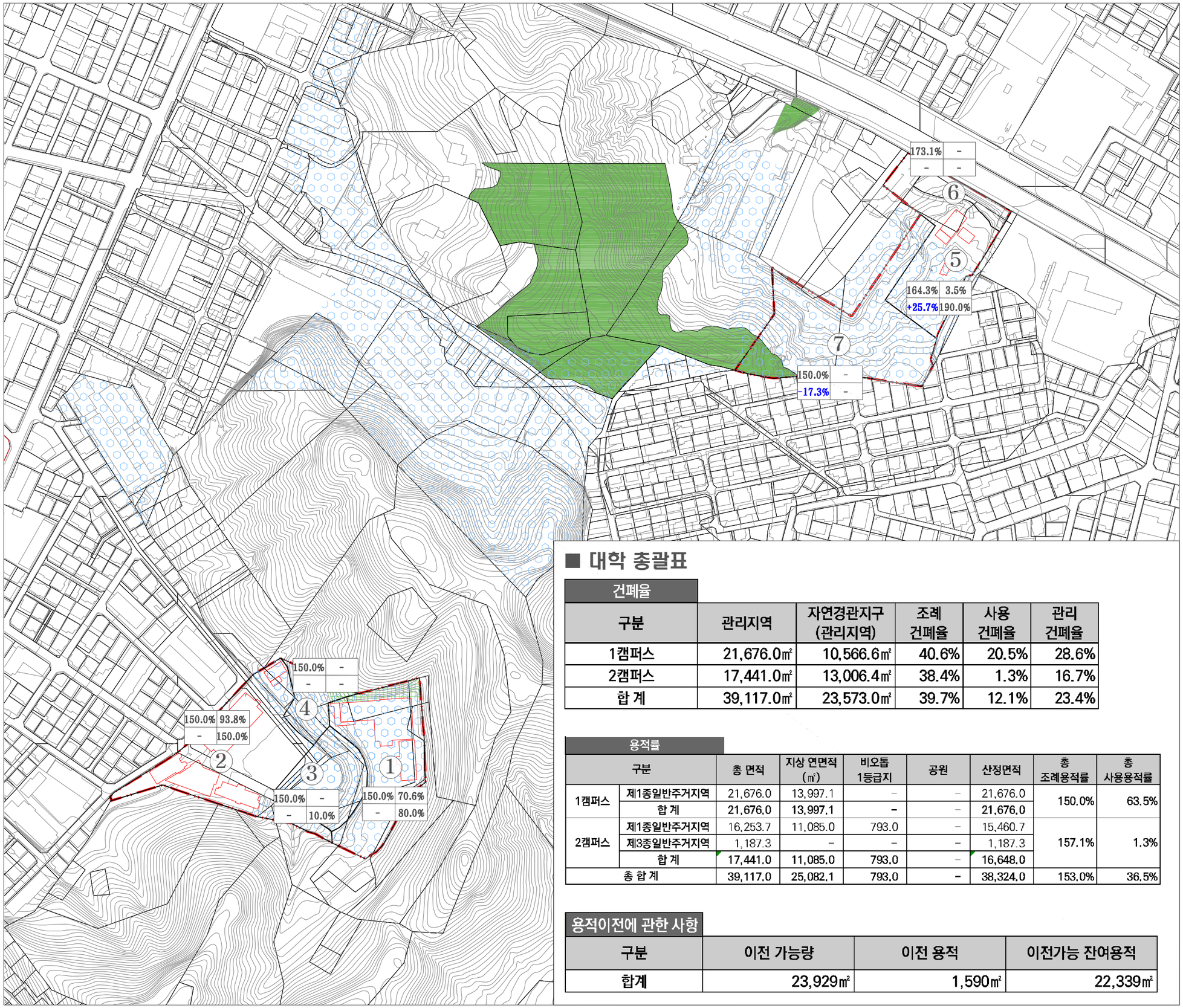
N
W E
S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

강서대학교 세부시설조성계획

밀도계획도 (건폐율, 용적률)



■ 대학 총괄표

건폐율

구분	관리지역	자연경관지구 (관리지역)	조례 건폐율	사용 건폐율	관리 건폐율
1캠퍼스	21,676.0㎡	10,566.6㎡	40.6%	20.5%	28.6%
2캠퍼스	17,441.0㎡	13,006.4㎡	38.4%	1.3%	16.7%
합 계	39,117.0㎡	23,573.0㎡	39.7%	12.1%	23.4%

용적률

구분		총 면적	지상 연면적 (㎡)	비오톱 1등급지	공원	산정면적	총 조례용적률	총 사용용적률
1캠퍼스	제1종일반주거지역	21,676.0	13,997.1	-	-	21,676.0	150.0%	63.5%
	합 계	21,676.0	13,997.1	-	-	21,676.0		
2캠퍼스	제1종일반주거지역	16,253.7	11,085.0	793.0	-	15,460.7	157.1%	1.3%
	제3종일반주거지역	1,187.3	-	-	-	1,187.3		
	합 계	17,441.0	11,085.0	793.0	-	16,648.0		
총 합 계		39,117.0	25,082.1	793.0	-	38,324.0	153.0%	36.5%

용적이전에 관한 사항

구분	이전 가능량	이전 용적	이전가능 잔여용적
합계	23,929㎡	1,590㎡	22,339㎡

범 례 (LEGEND)

- 용적률 초과관리구역
- 자연경관지구
- 구릉지
- 비오톱1등급지

[건폐율]

조례건폐율	사용건폐율	관리건폐율

[용적률]

조례용적률	사용용적률
이전용적률	관리용적률

N W E S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

강서대학교 세부시설조성계획

밀도계획도 (높이)

범 례 (LEGEND)

- 지표로부터 최대 5m 이하
- 지표로부터 최대 12m 이하
- 지표로부터 최대 20m 이하
- 지표로부터 최대 28m 이하
- 녹지보존구역

N
W E
S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

강서대학교 세부시설조성계획

입지특성계획도

범 례 (LEGEND)

- 저층주거지

[인접지관리에 관한 사항]

- 저층주거지
- 타 시설
- 간선도로
- 녹지

[내부 관리구역의 인접지관리사항]

- 외부활동구역
- 녹지보존구역

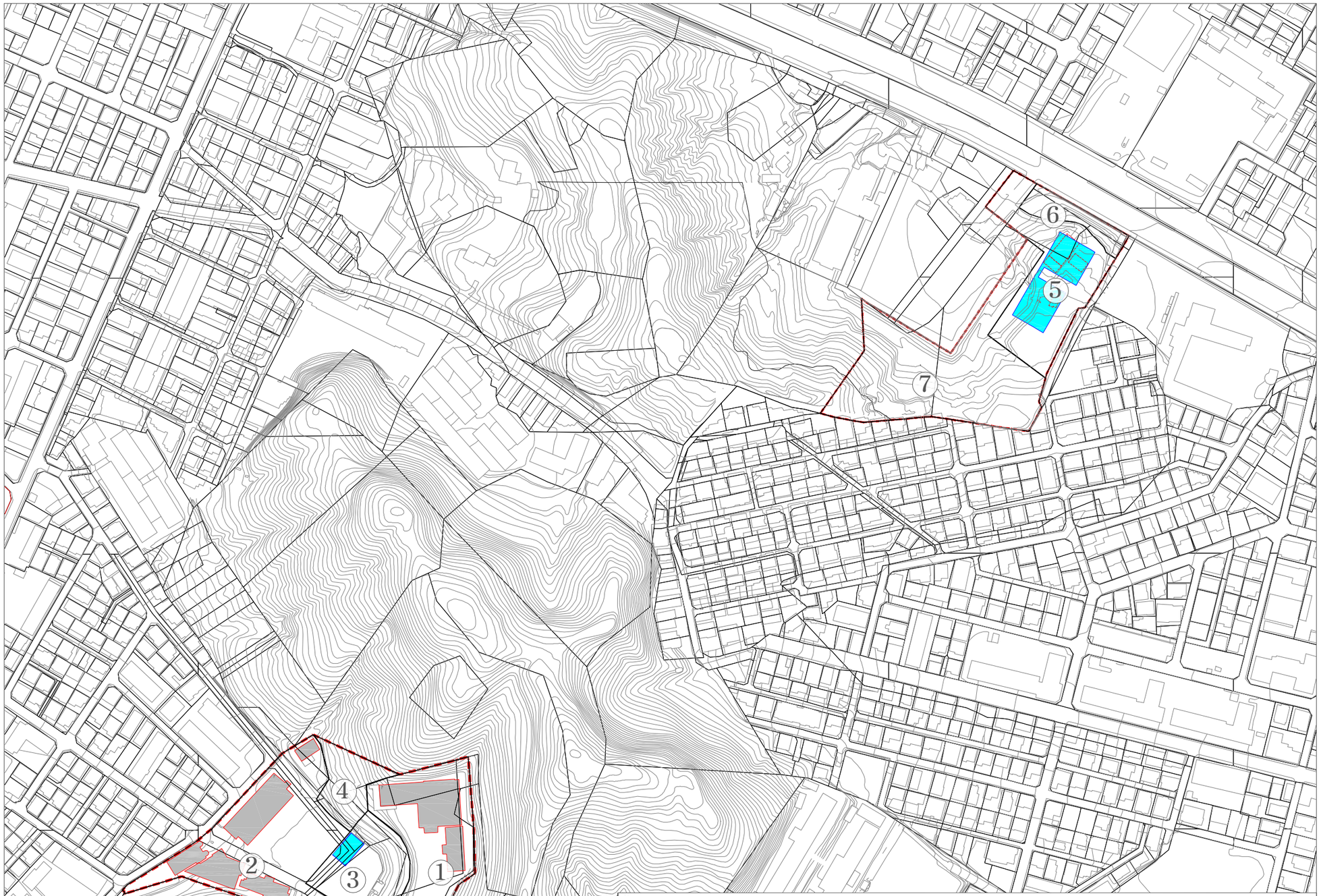
N
W E
S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

강서대학교 세부시설조성계획

건축물 배치도(계획)



범 례 (LEGEND)

- 현황 건축물
- 신축예정 건축물
- 철거예정 건축물

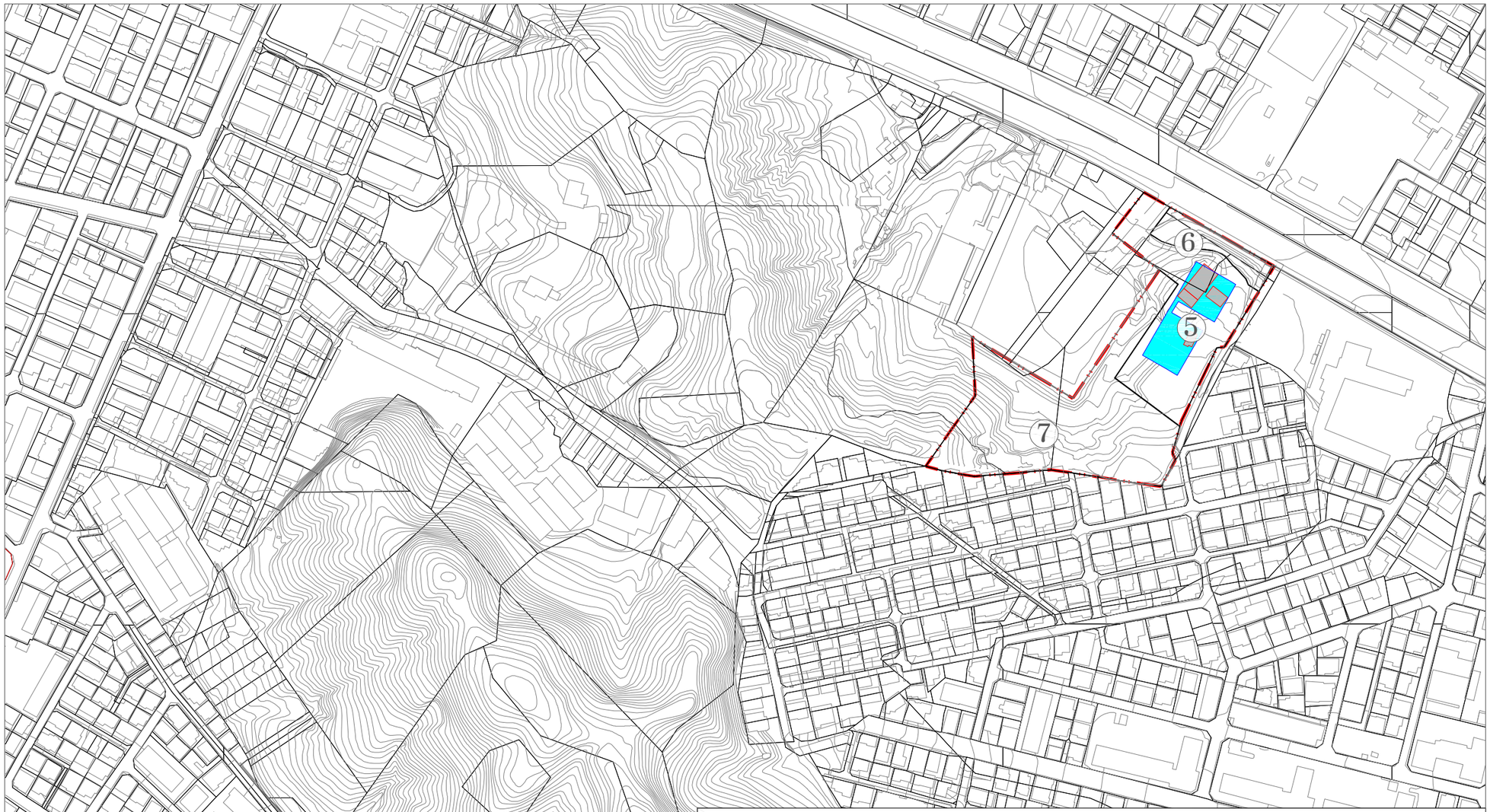
N
W E
S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

■ 건축물 계획표

구분	도면 표시	건물명	용도	층수	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	지상연면적 (㎡)	지하연면적 (㎡)
신축	1	휴게시설	교육연구시설	지상1층/지하-	244.8	244.8	244.8	-
	2	산·관·학협력관 (연합기숙사 포함)	교육연구시설	지상7층/지하4층	1,880.2	21,609.4	11,085.0	10,524.4
	소 계				2,125.0	21,854.2	11,329.8	10,524.4
철거	3	그리스도의교회	교사	지상1층/지하-	218.2	218.2	218.2	-
	소 계				218.2	218.2	218.2	-
합 계					2,343.2	22,072.4	11,548.0	10,524.4



강서대학교 세부시설조성계획

기숙사 배치도(계획)

범 례 (LEGEND)

- 현황건축물
- 현황기숙사
- 신축예정 기숙사

N
W E
S

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

■ 기숙사 완화 총괄표

현황 기숙사 개요

구분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수(지하), 높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
1	파수리관	404.6	1,604.6	1,154.5	3F(B1), 11m	120명	-	1990.10.08.

완화 기숙사 개요

구분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수(지하), 높이(m)	수용인원	결정고시	준공일
2	연합기숙사	1,880.2	3,493.2	3,493.2	4F~6F(-), 12m	240명	-	-

완화 기숙사 개요

구분	구역			완화사항	
	구역번호	면적(㎡)	조례용적률(%)	완화용적률(%)	완화연면적(㎡)
2	⑤	6,177.0	164.3	190.0	1,590