

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

심 사 보 고

의안 번호	1940
----------	------

2024년 6월 26일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
나. 제 출 일 : 2024년 5월 27일
다. 회 부 일 : 2024년 5월 30일
라. 상 정 일 : 제324회 서울시의회 정례회 제4차 도시계획균형위원회
2024년 6월 26일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (도시공간본부장 조남준)

가. 입안사유

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

나. 안건내용

- 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㎡

○ 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)	

○ 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 고시제2020-254호)

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

○ 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	구분	위치	면적(m ²)			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	

○ 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

구 분	구 역		구분	명칭	면적(m ²)	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	공향로변녹지대	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 ² (21,676m ²)	제1종일반주거지역	11,397m ² (11,397m ²)	60.0	18.1	60.0
			제1종일반주거지역&자연경관지구	10,279m ² (10,279m ²)	30.0	23.0	30.0
	2캠퍼스	17,441m ² (16,648m ²)	제1종일반주거지역	3,363m ² (3,363m ²)	60.0	-	60.0
			제1종일반주거지역&자연경관지구	12,910m ² (12,117m ²)	30.0	1.8	30.0
			제3종일반주거지역	1,168m ²	50.0	-	50.0

※ 제2캠퍼스 제1종일반주거지역&자연경관지구(12,117㎡)는 비오톱1등급지(793㎡)를 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 조례 용적률(%)	총 사용 용적률(%)	총 관리 용적률(%)
1 캠퍼스	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
2 캠퍼스	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㎡)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 (㎡)	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 캠 퍼 스	①	1 하당관	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 캠 퍼 스	⑤	9 산·관·학협력관	7F,B4	-	1,880.15	-	21,609.39	-	11,085.03	신축
	⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지 보존
	⑦	-	-	-	-	-	-	-	-	녹지 보존

다. 도시관리계획 사항

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

(2캠퍼스) 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역,
자연경관지구

라. 주민 의견 청취 사항

가. 의견청취기간 : 2024. 1. 11. ~ 1. 25.

나. 계 재 신 문 : 서울신문, 파이낸셜뉴스

다. 열 램 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 강서구 도시계획과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

마. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 도시계획과	자연경관지구 지정관련 도시관리계획 중첩에 따른 재검토 필요	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	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	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	용도지역 경계 변경은 우리시 도시계획과 협의 선행 필요	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
	용도구역(도시자연공원구역) 변경은 개별 사안별 진행이 아닌 도시자연공원구역 경계 조정 방향성 검토를 통해 일괄 조정 검토	- 서울시 분과위원회 결과에 따라 학교 시설물이 설치되어 있는 지역의 경우 도시자연공원구역 변경이 별도 추진 가능함에 따라, '15년부터 지연된 학교시설 결정을 조속히 추진하고자 현재 서울시 전역에 대한 도시자연공원구역 재정비 용역과는 별도 개별 사안으로 절차를 진행하는 사항임	미반영
	진입로계획은 이용자 보행안전성 측면에서 차도폭원(3.0~3.75m 계획)은 일체적으로 조정하고, 보도폭원은 확대 검토 필요.	등촌중학교 및 산·관·학협력관 이용자 보행 안전성을 고려하여 보도폭원은 2.85m로 확대 및 차도폭원은 3.5m로 진입로계획을 조정하였음	반영
	산·관·학협력관 주차계획 관련 인근지역 주차 수요조사 결과 등 적정 규모를 파악할 수 있는 자료 및 주민개방을 위한 운영·관리상 담보방안 제시 필요	2캠퍼스 반경 500m 기준, 아파트를 제외한 주택가의 등록차량이 3,808대이나, 확보된 주차면수는 3,370면으로 438대의 주차면수가 부족한 상황임 - 따라서, 금회 지하4층 규모에 계획한 주차계획 203대 중 1개층(50대) 이상을 주민들에게 개방함으로써 주차문제를 해소하고자 계획하였으며, - 향후 학교시설 결정 이후 2캠퍼스 주변 지역주민 주차수요조사를 통하여 구체적인 운영계획을 수립할 계획임	반영
강서구 도시계획과	- 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	금회 제안한 지역상생계획에 대해서는 강서구와 협의를 통하여 운영시기·운영방법 등에 대하여 구체화하며, 향후 학교시설 결정시 결정 도서에 포함하도록 하겠음	반영

바. 구의회 의견청취 결과

회기명	의견내용	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

사. 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

아. 위치도 및 대상지 전경

(1) 위치도



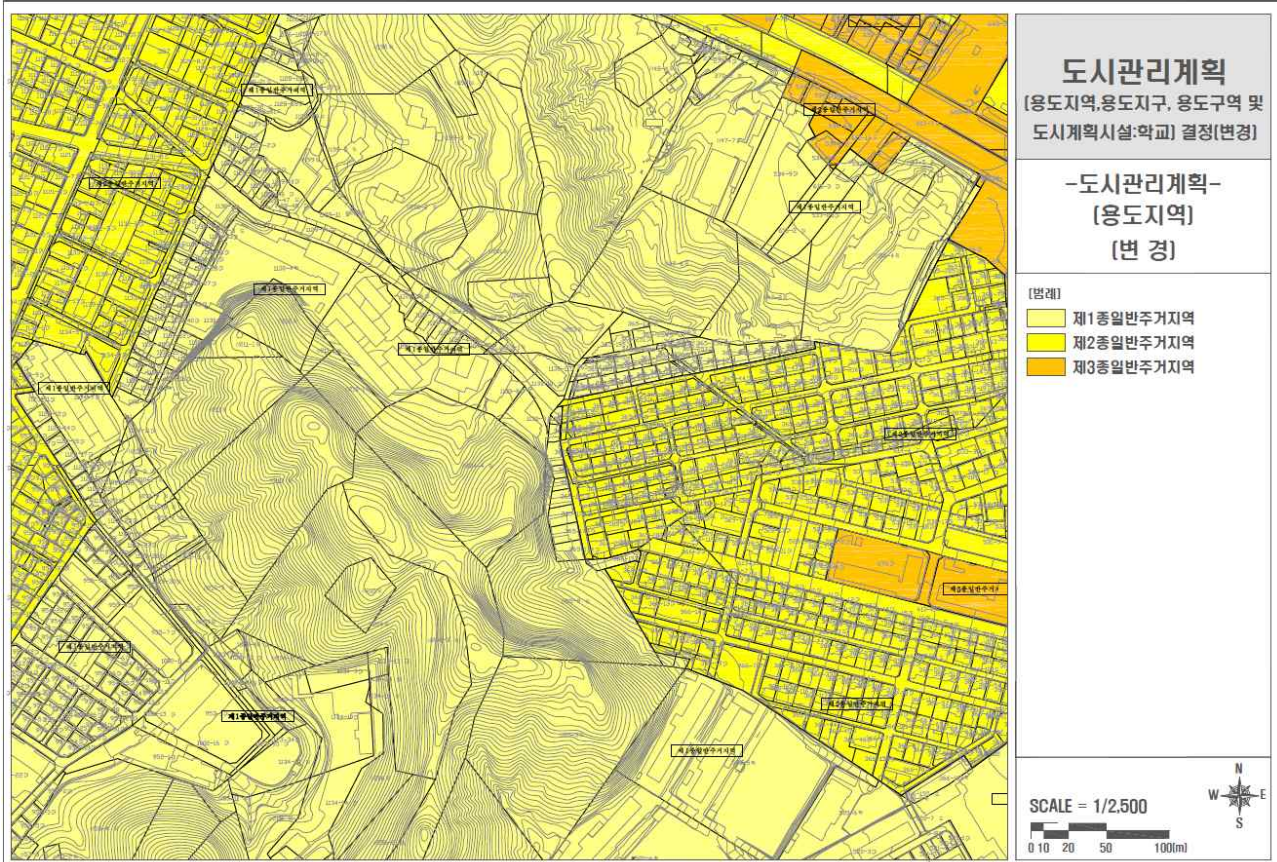
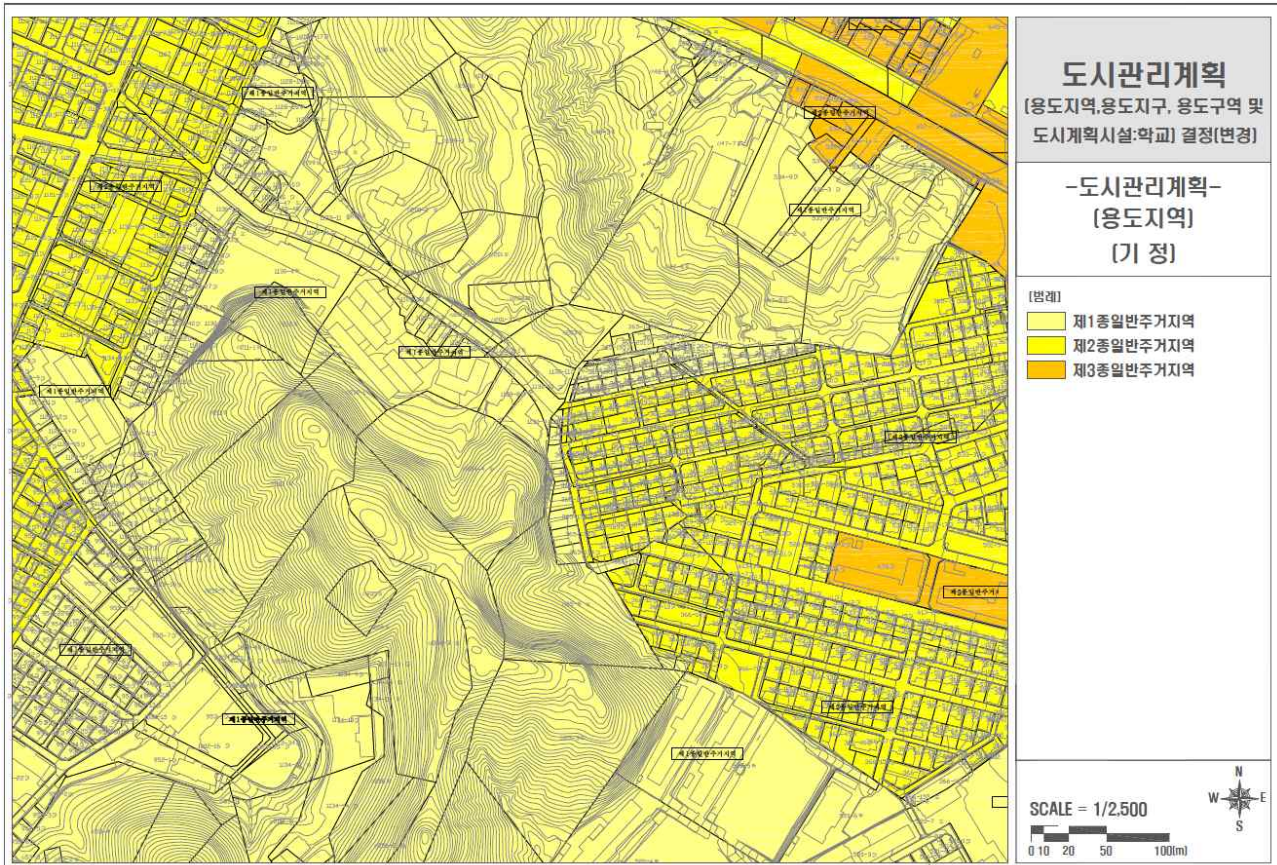
(2) 대상지 전경

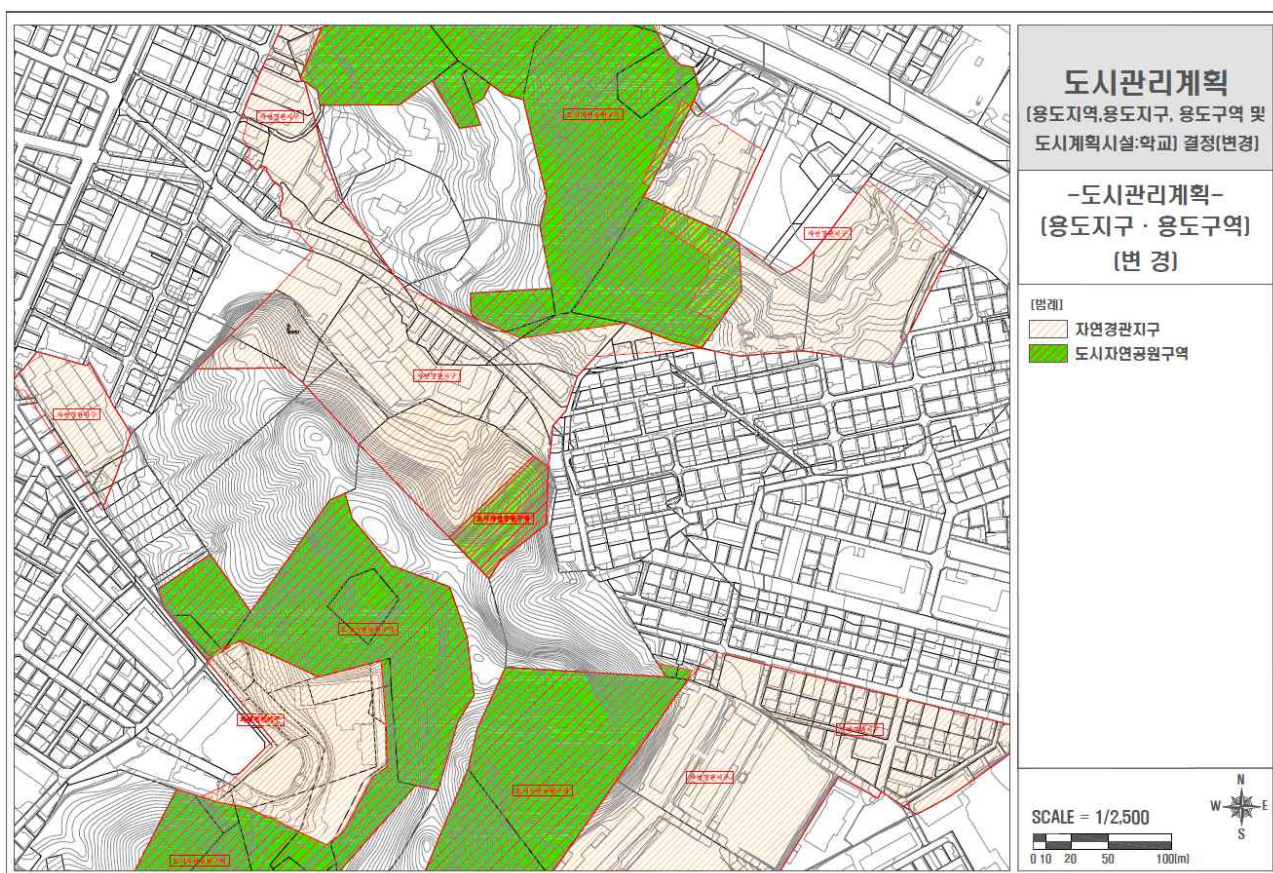
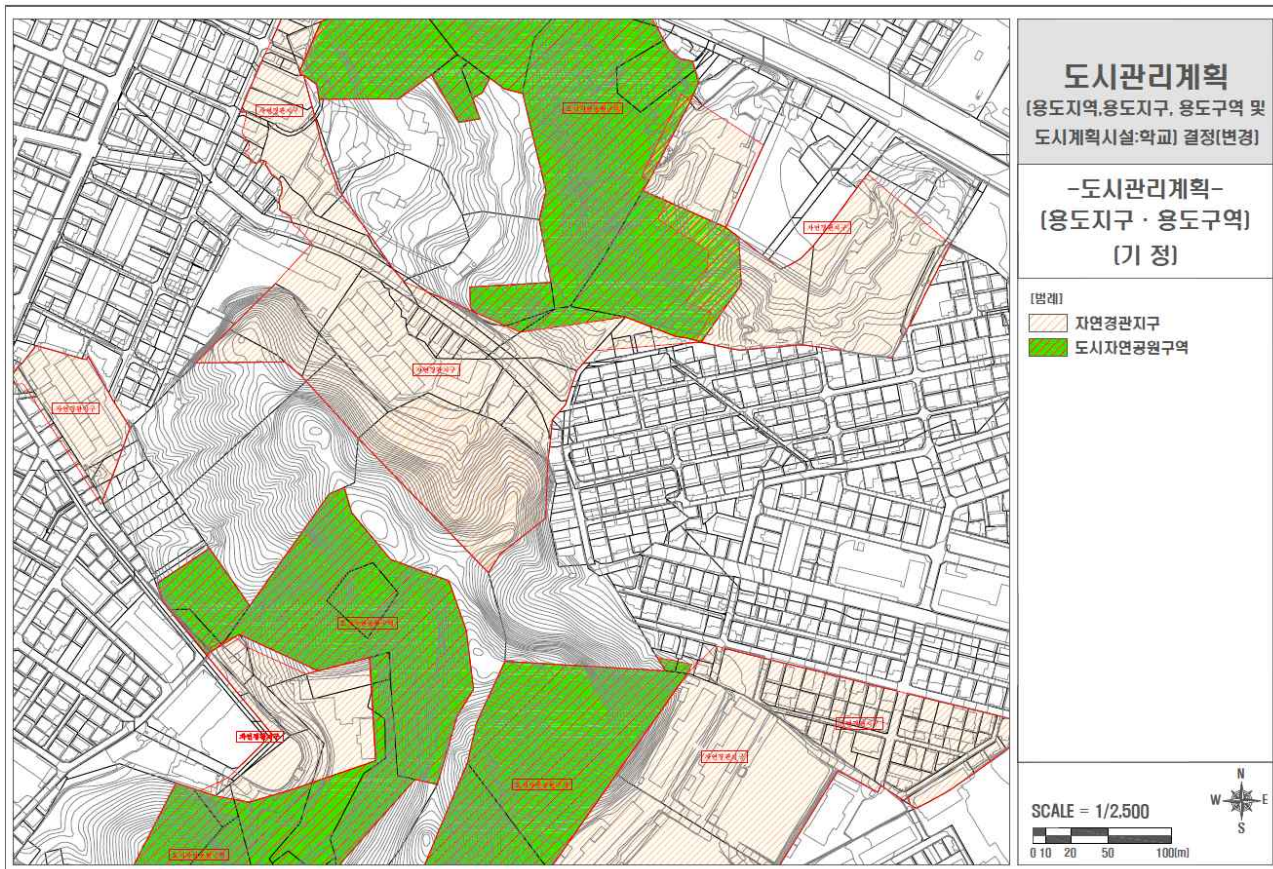


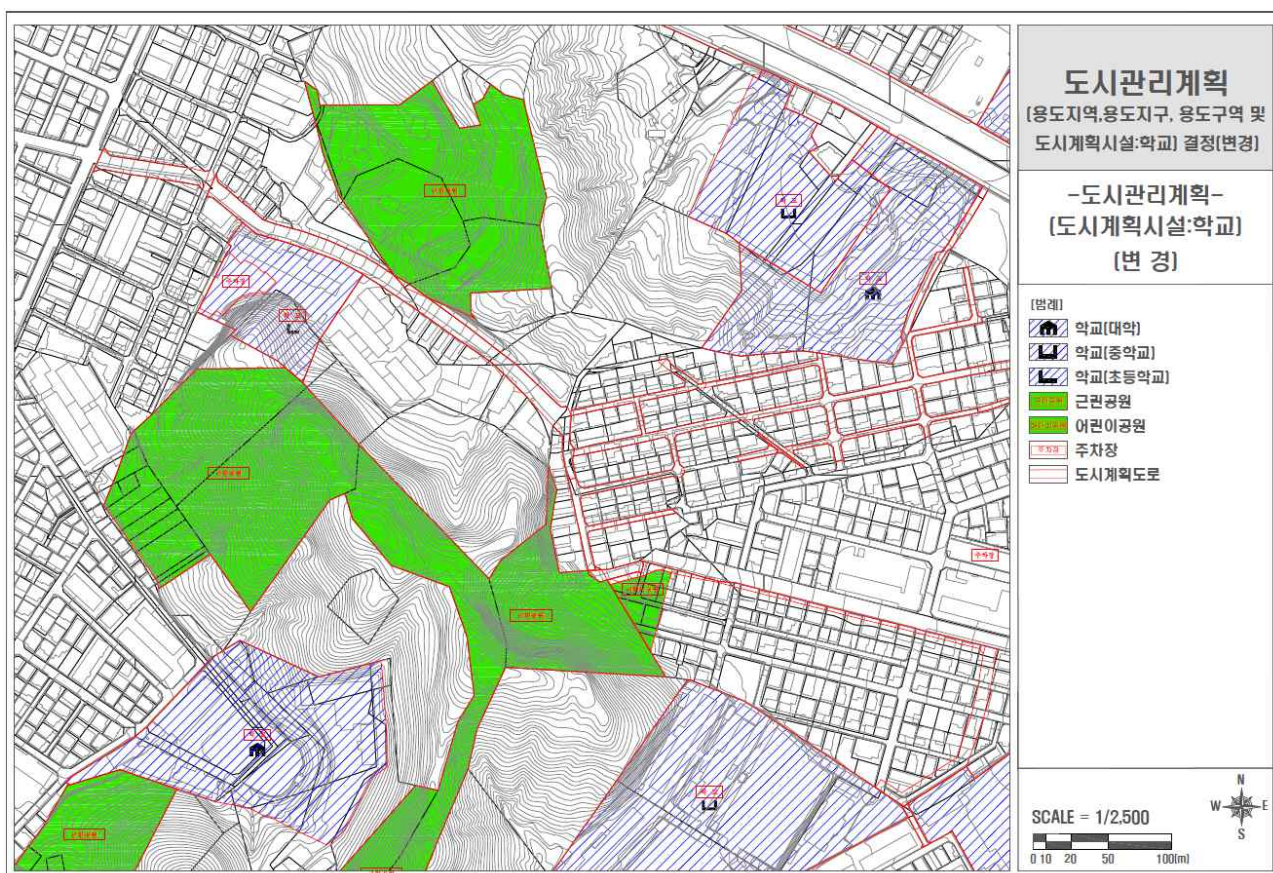
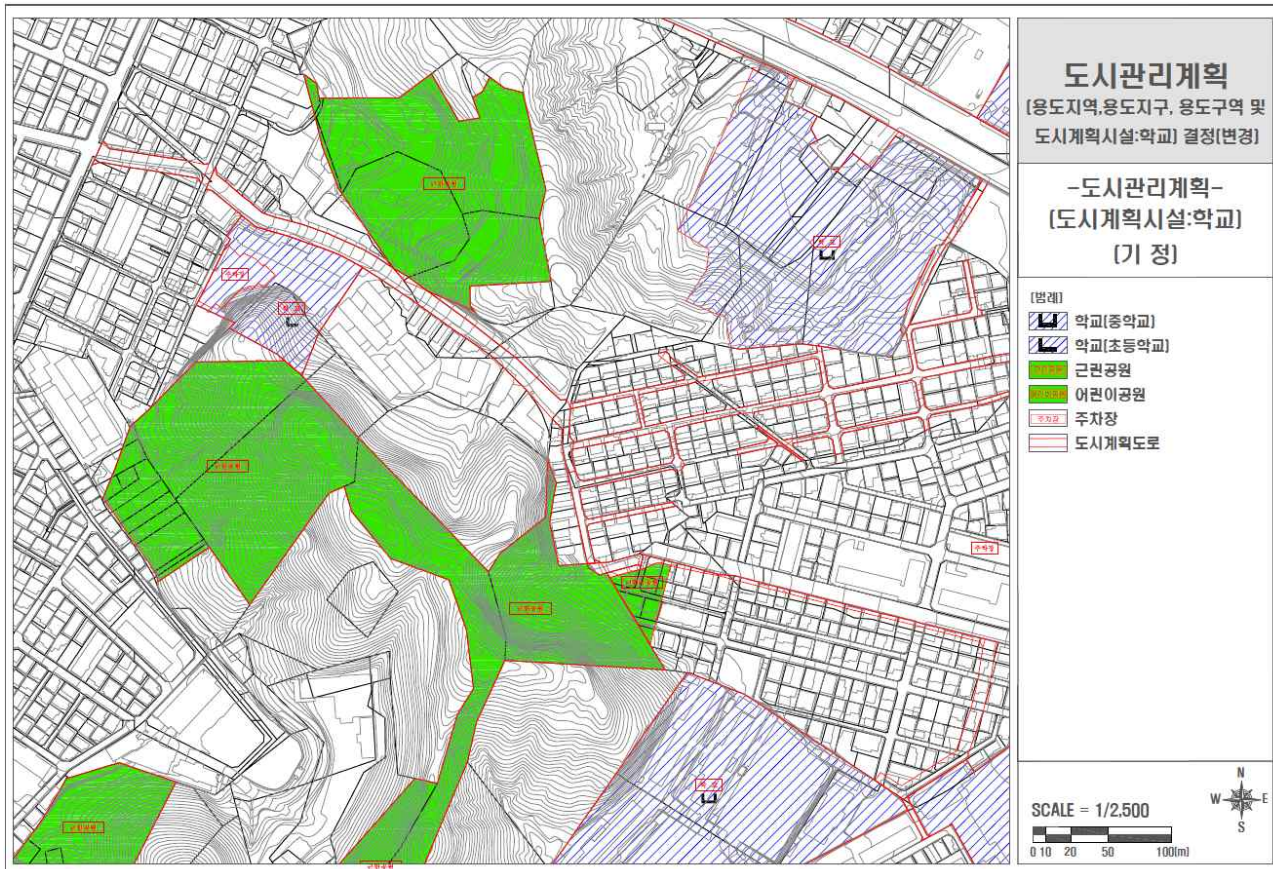
(3) 캠퍼스별 위성사진



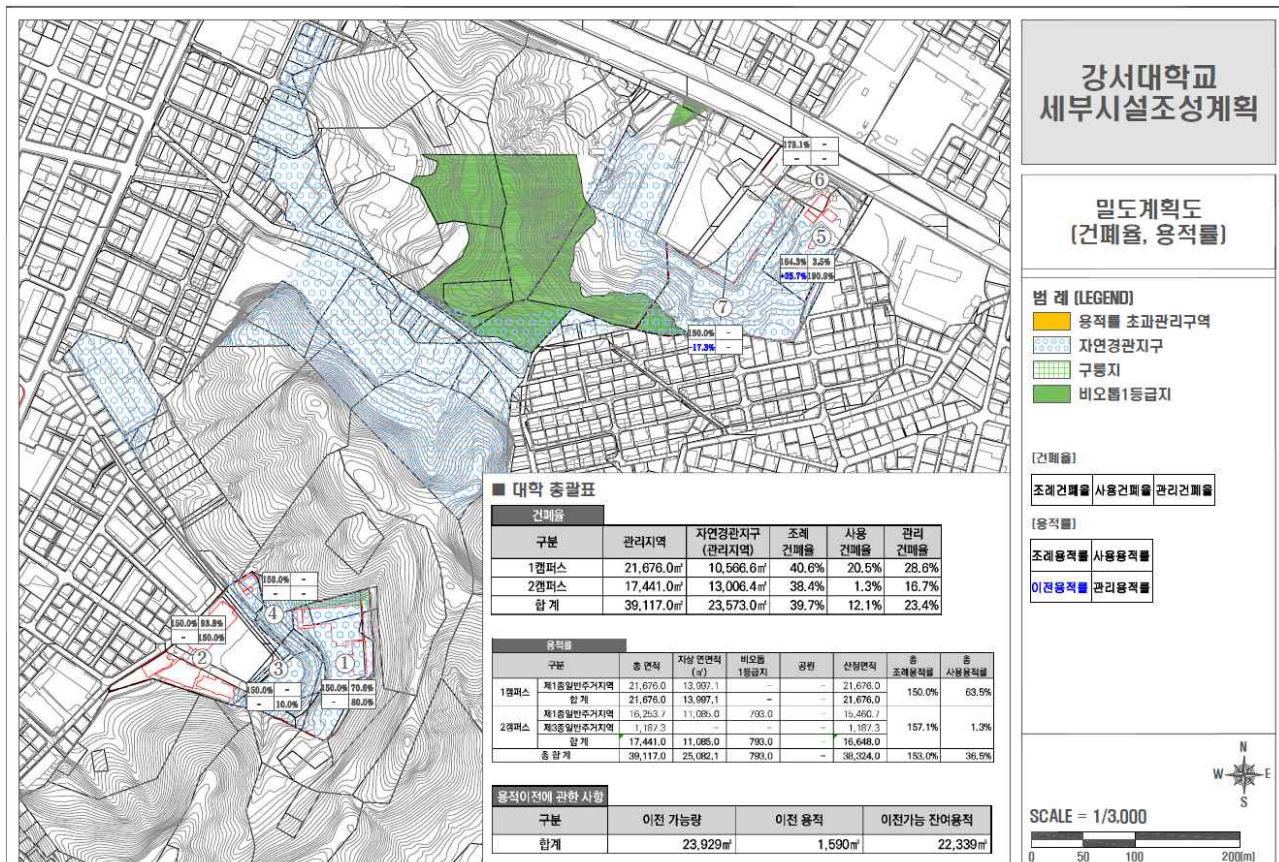
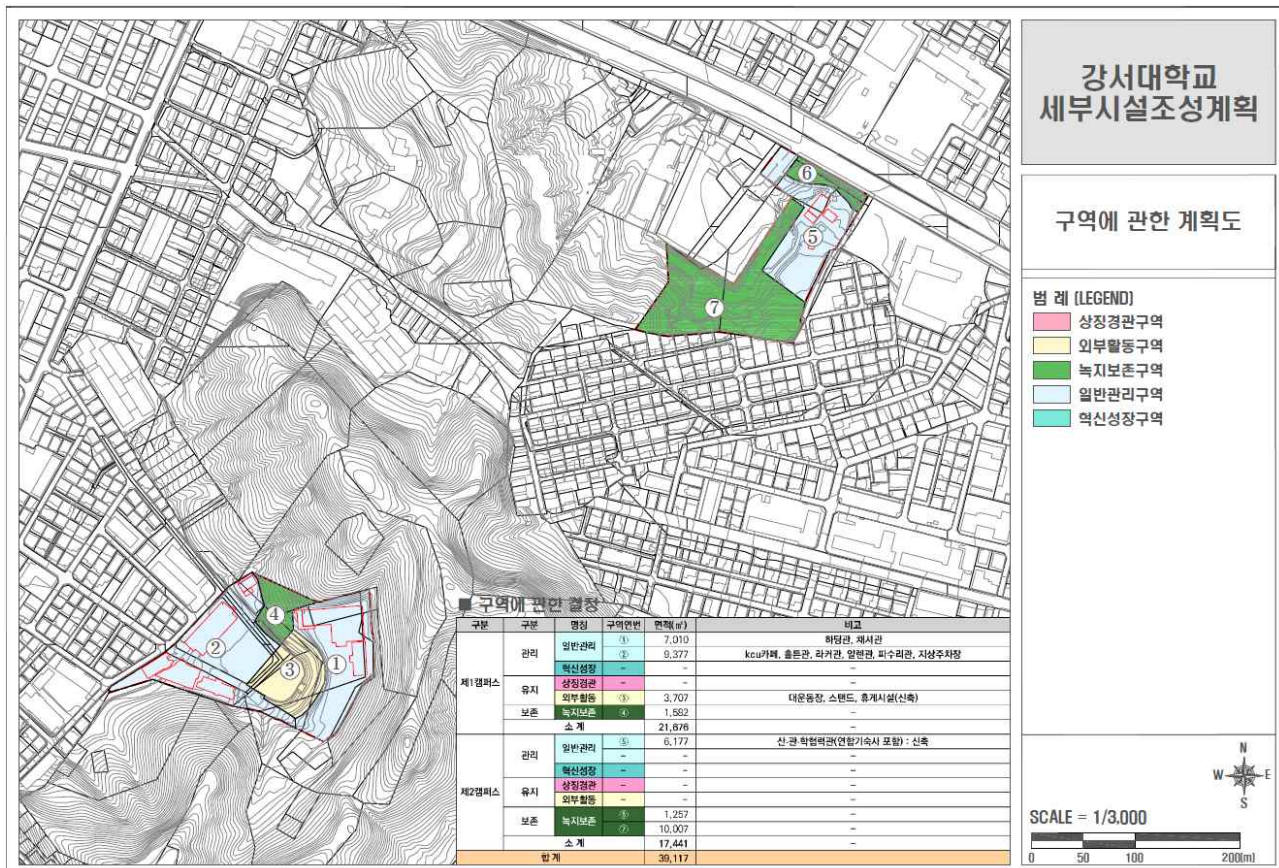
자. 도시관리계획 관련 결정(변경)도(안)

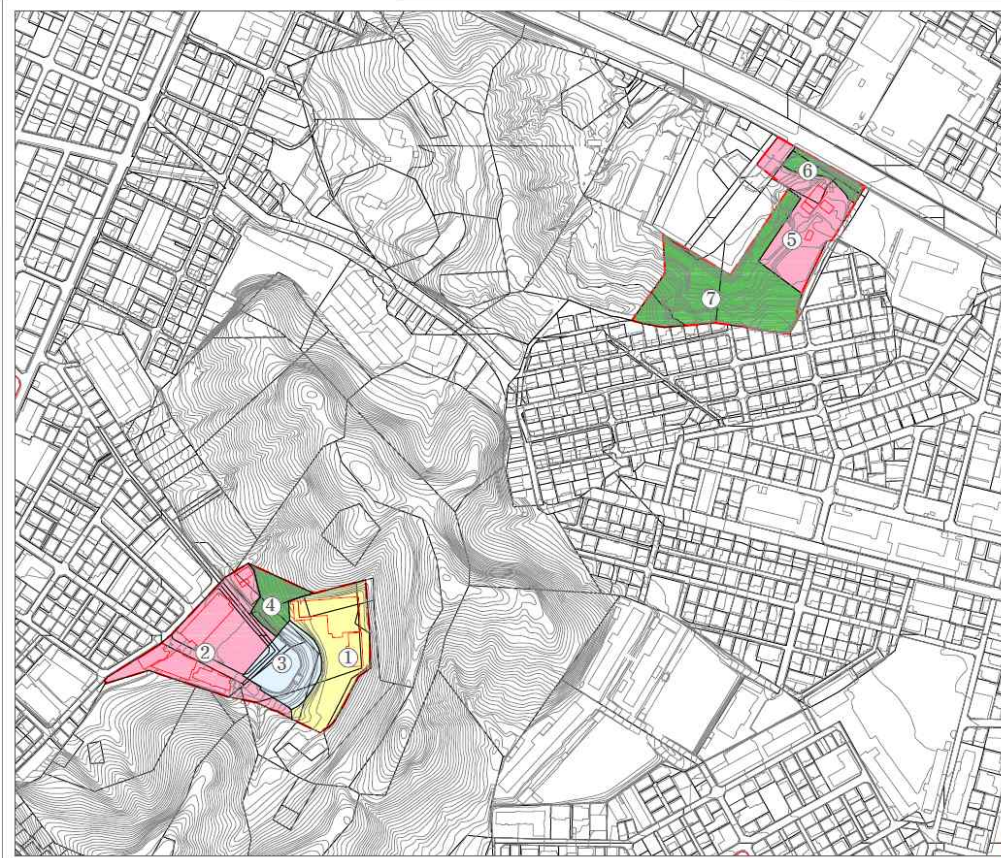






차. 학교시설계획 관련 결정(변경)도(안)





강서대학교 세부시설조성계획

밀도계획도 (높이)

범례 (LEGEND)

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

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)



강서대학교 세부시설조성계획

입지특성계획도

범례 (LEGEND)

- 저층주거지

[연접지관리에 관한 사항]

- 저층주거지
- 타 시설
- 간선도로
- 녹지

[내부 관리구역의 연접지관리사항]

- 외부활동구역
- 녹지보존구역

SCALE = 1/3,000

0 50 100 200(m)

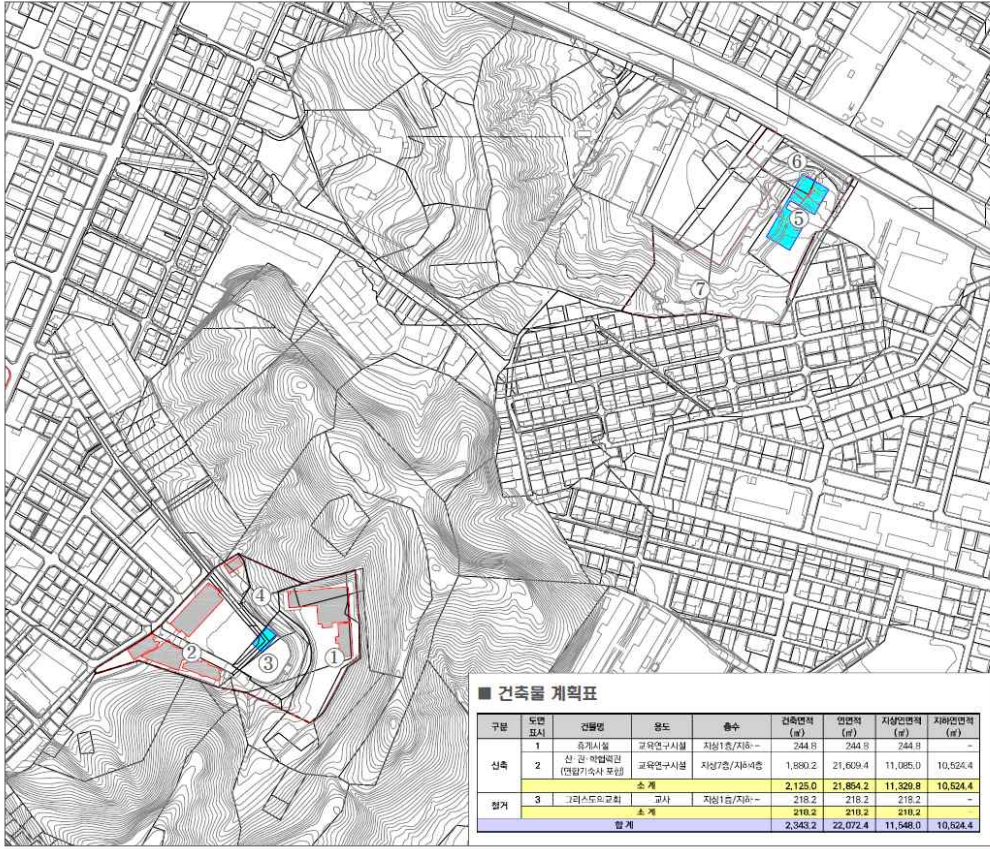
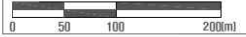
강서대학교 세부시설조성계획

건축물 배치도(계획)

범례 (LEGEND)

- 현행 건축물
- 신축예정 건축물
- 철거예정 건축물

SCALE = 1/3,000



■ 건축물 계획표

구분	도면 표시	건물명	층도	층수	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	지상연면적 (㎡)	지하연면적 (㎡)
신축	1	충계시청	공약연구시설	지상1층/지하-	244.8	244.8	244.8	-
	2	신광·익협리민 (연립)기숙사 부동	공약연구시설	지상7층/지하4층	1,880.2	21,609.4	11,085.0	10,524.4
		소계			2,125.0	21,854.2	11,329.8	10,524.4
철거	3	그리스도도교회	교사	지상1층/지하-	218.2	218.2	218.2	-
		소계			218.2	218.2	218.2	-
		합계			2,343.2	22,072.4	11,548.0	10,524.4

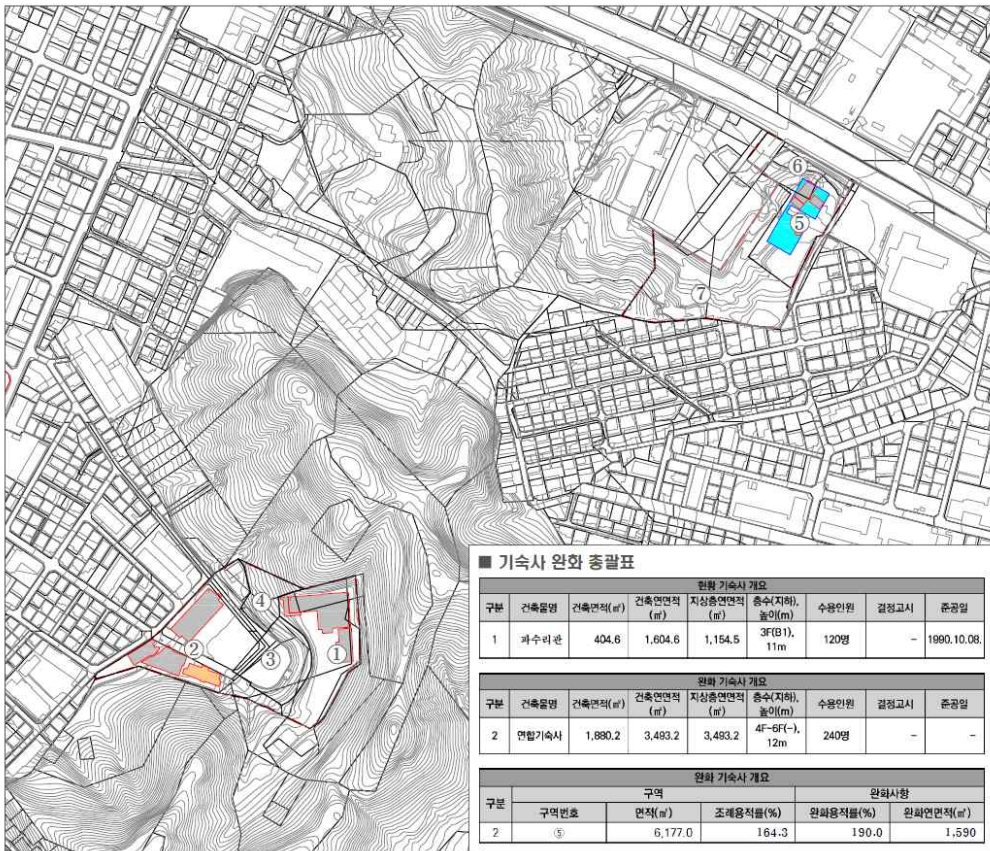
강서대학교 세부시설조성계획

기숙사 배치도(계획)

범례 (LEGEND)

- 현행건축물
- 현행기숙사
- 신축예정 기숙사

SCALE = 1/3,000



■ 기숙사 완화 총괄표

현행 기숙사 개요							
구분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수(지하, 높이(m))	수용인원	결정고시
1	캐슬리관	404.6	1,604.6	1,154.5	3F(1F-, 11m)	120명	-
현행 기숙사 개요							
구분	건축물명	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	층수(지하, 높이(m))	수용인원	결정고시
2	연립기숙사	1,880.2	3,483.2	3,483.2	4F-6F(-), 12m	240명	-
현행 기숙사 개요							
구분	구역번호	면적(㎡)	조제용적률(%)	완화용적률(%)	완화연면적(㎡)	완화사항	
2	⑤	6,177.0	164.3	190.0	1,590		

3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설(학교)) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 시의회 의견청취안(이하, '의견청취안')」은 도시계획시설이 결정되지 않은 강서대학교¹⁾의 도시계획시설 및 세부시설조성계획을 결정하고, 강서대학교의 도시계획시설 결정에 따라 변경되는 용도지역·용도지구·용도구역과 등촌중학교의 도시계획시설을 결정하기 위한 것으로, 의회의 의견청취를 위해 '24.5.27일 시장이 제출하여 '24.5.30일에 우리 위원회에 회부된 사안임

< 강서대학교 도시관리계획 결정(변경) 내용 >



1) 학교의 인가교명 개칭을 통해 여러 번 교명이 바뀌었으나 본 검토보고서에서는 '강서대학교'로 교명을 통일함

구 분				결정(변경) 내용	사유
1-1	도시관리 계획	도시계획 시설	강서대학교1캠퍼스	강서대학교 도시계획시설 결정 및 등촌중학교 면적 축소	대학 학교시설 결정 및 중학교 면적 축소
1-2			강서대학교2캠퍼스		
1-3			등촌중학교		
2		용도지역	제1종일반주거지역 제3종일반주거지역	용도지역 면적 변경 없는 범위에서 용도지역 내 위치 변경	용도지역 정형화
3-1		용도지구	도시자연공원구역	도시자연공원구역 해제	학교시설 결정에 따른 중복면적 해제 및 인접 지역 대체 지정
3-2				도시자연공원구역 대체 지정	
4		용도구역	자연경관지구	자연경관지구 확대 지정	봉제산 자연경관 보호 및 유지
1-1	세부시설 조성계획	기본계획	강서대학교1캠퍼스	구역, 밀도, 높이, 입지특성, 건축배치, 기숙사배치, 지역상생 등	대학 학교시설 결정에 따른 기본계획 수립
1-2			강서대학교2캠퍼스		

나. 검토 내용

“제출 경위”

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법)」 제43조제2항²⁾ 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)」 제2조제2항³⁾에 근거하여 대학(학교)는 도시계획시설로 결정해야 하는 시설임
- 강서대학교는 '05.3월 도시계획시설(학교) 결정을 추진하였으나 강서대학교 부지⁴⁾는 「수도권정비계획법」 제7조제1항제1호⁵⁾ 및 같

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ② 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다.

3) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 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)

4) 서울시 강서구 화곡동 952-1번지 일대

5) 「수도권정비계획법」 제7조(과밀억제권역의 행위 제한) ① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하여서는 아니 된다.

은 법 시행령 제9조⁶⁾에 따라 과밀억제권역으로 지정되어 도시계획시설(학교)의 신설 또는 증설 행위가 제한됨에 따라 '05.8월 강서구청은 강서대학교에 도시계획시설(학교) 결정 불가 회신⁷⁾을 하였음

- '13.7월 교육부는 강서대학교 감사 결과로서 '교육용기본재산(부지)에 대한 학교용지 미결정⁸⁾' 즉, 강서대학교를 도시계획시설(학교)로 결정하지 않은 사항에 대해 지적하였으며 '지적사항 미이행시 행정적인 제재 등의 처분이 있을 수 있음⁹⁾'을 강서대학교에 통보함
- '13.12월 강서대학교의 도시계획시설(학교) 결정 가능 여부와 관련하여 국토교통부는 수도권 내 신·증설이 아닌 기존 대학교에 대해 도시계획시설(학교)로 결정하는 것은 「수도권정비계획법」 상 가능하다¹⁰⁾고 회신하였음
- '15.10월 강서대학교는 학교신설과 제1캠퍼스 내 도시계획시설(공원)을 학교로 결정(변경)하기 위한 도시계획시설(학교·공원) 결정(변경)신청 절차¹¹⁾를 이행하였고, '16.9월 강서구의회 의견청취시 강서대

1. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설(용도변경을 포함하며, 학교의 증설은 입학 정원의 증원을 말한다. 이하 같다)

6) 「수도권정비계획법 시행령」 제9조(권역의 범위) 법 제6조에 따른 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위는 별표 1과 같다. (별표 1의 과밀억제권역에 서울특별시 포함되어 있음)

7) 서울특별시 강서구청장, 도시계획시설(학교) 결정 요청에 대한 의견 회신, 2005.8.4.

8) 교육인적자원부, 학교법인 한국그리스도의교회학원 및 그리스도대학교 회계검토결과 통보, 2006.10.16. : (p.3) 법인이 도시계획구역안에 대학교를 설립하는 경우 관련 교육용 시설(토지 및 건물 등)이 도시계획법 제16조제1항의 규정에 의하여 도시계획시설(학교용지)로 설정되어야 하나, 현재 공원 용지로 설정되어 있어 교육용 시설의 건축 등에 각종 불필요한 규제를 받고 있음을 지적함. (p.6) 학교 부지를 도시계획시설(학교용지)로 변경 결정하도록 있도록 시정 촉구함

9) 교육부, 감사결과 처분 요구사항에 대한 추가 이행결과 제출요청(학교법인한국그리스도의교회학원), 기획감사담당관-1757, 2013.7.22.

10) 국토교통부장관, 수도권정비법상 대학 행위제한 관련 질의 회신, 2013.12.6.

- 「수도권정비계획법」에서는 대학의 경우 "신·증설"에 대하여 규제하고 있으며, 대학의 "신설"은 "수도권 내에 입학정원이 새롭게 발생하는 것", 대학의 "증설"은 해당 대학의 "입학정원의 증원"을 의미하며, 입학정원의 증원이 없이 단지 대학 건축물만 증개축하는 경우라면 대학의 "신·증설"에 해당하지 않으므로 수도권 정비계획법상 행위제한 대상이 아니라는 내용으로 회신이 옴

11) 도시공간본부 시설계획과, -KC대학교 도시관리계획 입안 제안에 따른 - 도시계획시설(학교·공원) 결정(변경) 요청서

학교 제1캠퍼스 내 기존 도시계획시설(공원)을 학교로 결정(변경)하는 것과 관련하여 공원 해제 면적과 동일한 면적의 부지를 지방자치단체에 기부채납¹²⁾하는 조건으로 조건부 가결되었음

- '16.11월 교육부는 「사립학교법」 제29조제6항제2호¹³⁾에서 규정하고 있는 공공의 목적이 아니므로¹⁴⁾ 학교 부지를 지방자치단체에 기부채납을 할 수 없다고 통보하였음
- '20.6월 강서대학교 제1캠퍼스 내 기존 도시계획시설(공원)이 도시자연공원구역으로 일괄 지정¹⁵⁾되었고, 비(非)도시계획시설 학교가 공원구역과 중복 지정되는 경우 향후 도시계획시설(학교)로 결정(변경)될 때 도시자연공원구역 해제를 개별 검토할 수 있도록 서울시 도시공원분과위원회에서 조치계획¹⁶⁾이 결정되었으며
- 「국토계획법」 제30조제3항에 따른 도시계획시설(학교) 결정(변경)을 위해 같은 법 제28조제6항 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목에 따라 의회에 의견청취를 하고자 하는 것임

12) 강서구청 복지건설위원회, 도시계획시설(학교-공원) 결정(변경)에 대한 의견청취(안) 심사보고서, 2016년 9월 9일

13) 「사립학교법」 제29조(회계의 구분 등) ⑥ 제2항에 따른 교비회계에 속하는 수입이나 재산은 다른 회계로 전출(轉出)·대여하거나 목적 외로 부정하게 사용할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 차입금의 원리금을 상환하는 경우

2. 공공 또는 교육·연구의 목적으로 교육용 기본재산을 국가, 지방자치 단체 또는 연구기관에 무상으로 귀속하는 경우. 다만, 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우로 한정한다.

14) 교육부, 학교법인 한국그리스도의 교회학원 교육용 기본재산 기부채납 허가 신청 반려, 2016.11.23. : 교육부는 대체 공원부지 시설결정을 위한 지방자치단체의 무상귀속 요구는 「사립학교법」 제29조제6항제2호에서 규정하고 있는 공공의 목적이라고 볼 수 없다고 판단하였음

- 교육부는 기부채납이 아닌 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 지방자치단체에서 수용을 통한 손실보상, 지자체 소유 부동산과의 등가 교환 등의 방법으로 교육용 기본재산의 일방적인 감소가 없도록 하여야 한다고 언급하였음

15) 서울특별시, 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2020-254, 2020.6.29.

16) 서울시 도시공원분과위원회 조치계획 : 현황을 기준으로 임상이 양호한 지역은 공원을 우선, 학교 시설물이 설치되어 있는 지역 등은 학교를 우선시키는 원칙과 일부 지적고시 오류 정정을 통해 도시자연공원구역과 도시계획시설(학교)의 중복을 최소화하였으며, 非도시계획시설 학교가 공원구역과 중복 지정 되는 경우, 향후 이곳이 도시계획시설(학교)로 결정될 때 도시자연공원구역 해제를 개별 검토 하겠음

「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.

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.

「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

“대상지 현황”

1) 강서대학교

- 강서대학교는 서울시 강서구 화곡동 953-1번지 일대에 위치한 4년제 대학으로, '66.3월 한국그리스도의교회신학교로 최초 인가¹⁷⁾된 이후 '97.2월 그리스도신학대학교, '15.9월 KC대학교로 교명을 변경하는 등 학교의 인가·교명의 개칭을 통해 '22.4월 지금의 강서

17) 문교부장관, 한국그리스도의교회신학교 설립인가, 1966.3.24.

대학교의 교명을 가지게 되었으며, 현재 강서대학교 내 분포되어있는 건축물 현황은 1캠퍼스에 7동, 2캠퍼스에 1동으로 총 8동의 건축물이 있음

〈 강서대학교 일반현황 〉

구분	내 용
위 치	•서울특별시 강서구 화곡동 953-1 일대
학생수	•1,461명 (대학 1,389명, 대학원 72명)
연 혁	•1958.4.19 : 한국기독교학원으로 설립 •1961.11.3 : 현 화곡동부지로 이전 •1966.3.23 : 한국그리스도의교회신학교로 인가 •1973.12.29 : <u>그리스도신학대학</u> 인가 •1994.10.21 : 신학대학원 설치 인가 •1997.2.5 : <u>그리스도신학대학교</u>로 개칭 •2004.11.17 : <u>그리스도대학교</u>로 개칭 •2015.9.1 : KC대학교로 개칭 •2022.4.19 : 강서대학교로 개칭

25

The map illustrates the layout of Gangseo University. A legend in the top left corner identifies the following locations:

- Red square: Student Union (학생관)
- Green square: Gymnasium (체육관)
- Pink square: Academic Building (학당관)
- Purple square: Administration Building (행정관)
- Light green square: Library (도서관)
- Yellow square: Convocation Hall (학자대순환)
- Blue square: Music Building (악수리관)
- Light blue square: Fine Arts Building (정예당)

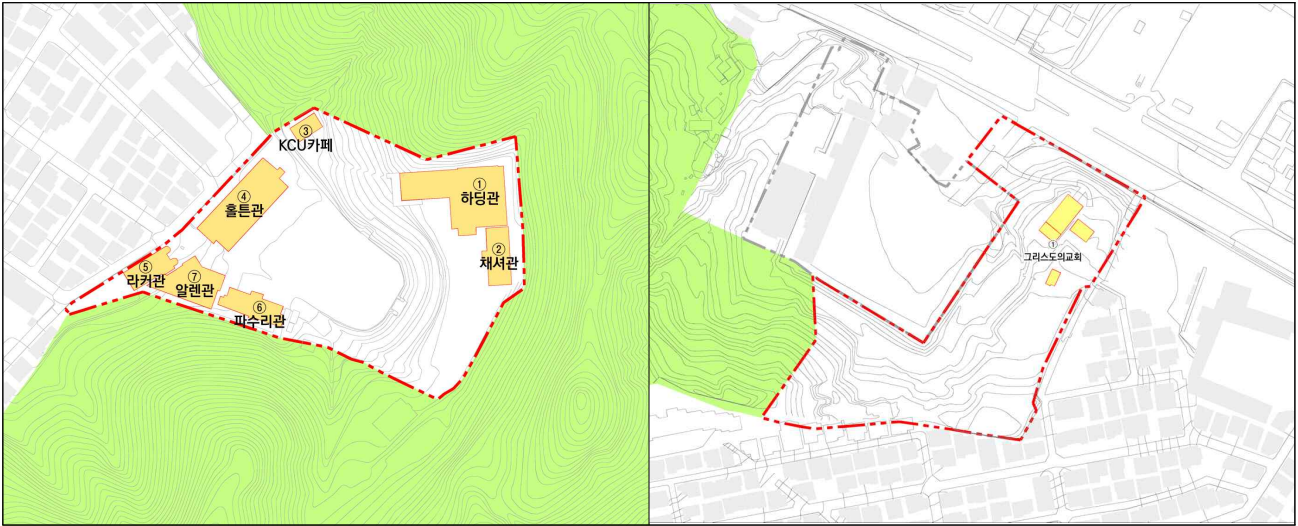
 The map shows the main entrance (입구) on the left, a central sports field (운동장), and various academic and administrative buildings distributed across the campus. The Student Union is a large red building near the entrance. The Academic Building is a large pink building on the right. The Library is a green building near the center. The Convocation Hall is a yellow building at the bottom right. The Gymnasium is a green building near the center. The Music Building is a blue building near the center. The Fine Arts Building is a light blue building near the center. The Administration Building is a purple building on the right.

〈 강서대학교 건축물 현황 〉

구 분		건물명	건축면적 (㎡)	연면적(㎡)		층수	준공년도	비고(주용도)
				지상	지하포함			
계		-	4,650.03	13,970.52	17,126.98	-	-	-
1 캠퍼스	소계	-	4,431.85	13,752.34	16,908.80	-	-	-
	①	하당관	1,520.45	4,287.37	4,645.11	3F, B1	73.06.22	교육연구시설
	②	채서관	330.58	661.16	661.16	2F, -	62.06.10	교육연구시설
	③	KCU카페	213.85	213.85	213.85	1F, -	06.09.29	교육연구시설
	④	홀튼관	1,037.62	4,755.72	5,898.42	5F, B1	97.04.16	교육연구및복지시설
	⑤	라커관	333.03	976.17	1,078.40	3F, B1	95.08.16	교육연구,종교시설
	⑥	파수리관	404.63	1,154.49	1,604.57	3F, B1	90.10.08	업무,기숙사,종교시설
	⑦	알렌관	591.69	1,703.58	2,807.29	3F, B2	17.02.24	교육연구시설
2 캠퍼스	소계	-	218.18	218.18	218.18	-	-	-
	①	그리스도의교회	218.18	218.18	218.18	1F, -	61.07.20	교사

[현황건축물 : 1캠퍼스]

[현황건축물 : 2캠퍼스]



2) 등촌중학교

- 등촌중학교는 '77.4월 도시계획시설(학교)로 최초 결정¹⁸⁾되어 '80.4월 학교 설립계획 승인 이후 '81.3월 6학급으로 설립 인가를 받아 개교하였으며, 현재 등촌중학교 건축물 총 8개동 중 3개동이 멸실되고 5개동(본관, 신관, 별관동1, 별관동2, 다목적동)만 남아있는 것으로 확인됨

< 등촌중학교 일반현황 >

구분	내 용	
위 치	•서울특별시 강서구 등촌동 534-9 일대	
학생수	•336명 (2021년 5월 기준)	
연 혁	•1977.4.11 : 도시계획시설(학교)중학교 결정 고시(서울시고시 제102호) - 결정면적 : 41,544㎡ •1980.4.9 : 등촌중학교 설립계획 승인 •1981.1.30 : 등촌중학교 설립인가 •1981.3.5 : 개교, 1회 입학식(6학급) •2007.12.6 : 도시계획시설(학교) 건축범위 일괄 결정고시(서울시고시 제2007-442호)	

18) 서울특별시고시제102호, 도시계획시설(학교) 결정 및 지적승인, 1977.4.11.

〈 등촌중학교 건축물 현황 〉

건물 번호	건물명	건축면적 (㎡)	연면적(㎡)		층수		사용 승인일	용도	비고 (관련지번)
			지상	지하포함	지하	지상			
계		2,456.61	6,382.11	7,042.22	-	-	-	-	-
1	본관	547.1	1,433.86	1,510.08	1	3	99.09.14	교육연구시설	534-9외 8필지
2	신관	493.2	1,479.60	1,920.10	1	3	99.09.14	교육연구시설	534-9외 8필지
3	별관동1	42.0	84.00	84.00	-	2	99.09.14	교육연구시설	534-9외 8필지
4	별관동2	213.0	426.00	569.39	1	2	03.02.11	교육연구시설	534-9외 8필지
5	다목적동	1,170.31	2,958.65	2,958.65	-	4	13.02.26	교육연구시설	534-9외 8필지
6	-	(218.18)	(218.18)	(218.18)	-	1	61.07.20	교사	별실
7	-	(49.59)	(49.59)	(49.59)	-	1	61.07.20	기숙사	별실
8	진료소	(90.91)	(90.91)	(90.91)	-	1	66.03.04	진료소	별실

※ 건축면적, 연면적의 소계, 합계는 별실 건물(6,7,8 연면적 358.68㎡)을 제외한 값임

“검토 사항”

- 이번 의견청취안은 ① 강서대학교 제1·2캠퍼스 도시계획시설(학교)을 신규 지정하고 제2캠퍼스 도시계획시설(학교) 지정으로 부지 면적이 축소되는 등촌중학교의 도시계획시설(학교)을 결정(변경)하며, ② 강서대학교 제2캠퍼스 내 용도지역(제1종일반주거지역↔제3종일반주거지역) 위치를 면적 변경이 없는 범위에서 변경하고, ③ 강서대학교 제1캠퍼스의 도시자연공원구역을 해제하고 해제된 면적만큼 도시자연공원구역을 대체 지정하며, ④ 제1캠퍼스의 해제한 도시자연공원구역과 인접 부지를 포함하여 자연경관지구를 확대 지정하고자 하고, ⑤ 강서대학교 도시계획시설의 세부시설조성계획 수립하고자 하는 것으로 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

〈 도시관리계획 및 세부시설조성계획 주요 변경사항 〉

구분		시설별 세부 변경사항
종류	결정(변경) 사항	
도시계획 시설 (학교)	① 도시계획시설 결정 변경 (대학, 중학교)	· 강서대학교 제1캠퍼스 도시계획시설 신규 지정 : 21,676.0㎡ · 강서대학교 제2캠퍼스 도시계획시설 신규 지정 : 17,441.0㎡ · 등촌중학교 도시계획시설 면적 변경 : 41,544.0㎡ → 15,215.8㎡ ※ 강서대학교 제2캠퍼스 도시계획시설 신규 지정으로 인한 등촌중학교 면적 감소 (△26,328.2㎡)
용도지역	② 대학 캠퍼스 내 용도지역 위치 변경	· 강서대학교 제2캠퍼스 면적 17,441.0㎡ - 등촌동 533-22 일대 (제1종일반주거지역, 16,253.7㎡) - 등촌동 산37-5 일대 (제3종일반주거지역, 1,187.3㎡) ※ 제1종일반주거지역↔제3종일반주거지역 변경면적 : 1187.3㎡
용도지구	③ 도시자연공원구역 해제 및 대체 지정	· 강서대학교 제1캠퍼스 도시자연공원구역 3,471㎡ 해제 · 봉제산 도시자연공원구역 3,500㎡ 지정 ※ 대학 내 도시자연공원구역 해제 면적을 대체하기 위함
용도구역	④ 자연경관지구 확대 지정	· 강서대학교 제1캠퍼스 자연경관지구 면적 확대 - 163,500㎡ → 167,380㎡ (자연경관지구) ※ 자연경관지구 확대 면적 : 3,880㎡
세부시설 조성계획	⑤ 대학 도시계획시설의 세부시설조성계획 수립	· 강서대학교 제1캠퍼스 및 제2캠퍼스 세부시설조성계획 수립 - 구역계획, 밀도계획, 높이계획, 입지특성계획, 건축배치계획, 기숙사배치계획, 지역상생계획, 그린캠퍼스 계획내용 수립

① 도시계획시설 결정 및 변경(대학, 중학교)

- 강서대학교 제1·2캠퍼스를 도시계획시설(학교)로 신규 지정하고, 제2캠퍼스 도시계획시설(학교) 결정(변경)으로 등촌중학교의 부지 면적이 감소함에 따라 등촌중학교 도시계획시설(학교)을 결정(변경)하고자 함

〈 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서 〉

구분	시설명	시설의 종류	구분	위치	면적(m ²)			최초 결정일
					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) 26,328.2	15,215.8	(서고 제102호) '77.04.11

- 서울시는 「수도권정비계획법」 제7조제1항제1호¹⁹⁾ 및 같은 법 시행령 제9조²⁰⁾에 근거하여 과밀억제권역으로 지정되어 있어 도시계획시설(학교)의 신설 또는 증설 행위가 규제되나, 강서대학교는 신설 또는 증설에 해당되지 아니하므로 도시계획시설(학교) 지정이 가능하다고²¹⁾ 하겠음
- 「대학설립·운영 규정」 제4조제3항²²⁾에 따르면 대학은 입학정원을 기준으로 확보해야 하는 법정 교사면적이 있는 바, 강서대학교는 법정 교사면적²³⁾(17,444㎡) 확보를 위하여 대학 캠퍼스를 제1캠퍼스(18,900㎡)와 제2캠퍼스(16,500㎡)로 구분하여 총 교사 면적 35,400㎡를 확보함에 따라 법정 교사면적을 충족하도록 계획하였음
- 강서대학교 제2캠퍼스 신설에 따라 교지 면적이 41,544.0㎡에서 15,215.8㎡로 축소(△26,328.2㎡)되는 등촌중학교의 교지면적(15,215.8㎡)은 법정 기준(7,267㎡)²⁴⁾을 만족하는 것으로 확인²⁵⁾됨
- 이번 강서대학교 제1·2캠퍼스의 도시계획시설(학교) 신규 지정 및 제2캠퍼스 도시계획시설(학교) 결정(변경)에 따른 등촌중학교의 도시계획

19) 「수도권정비계획법」 제7조(과밀억제권역의 행위 제한) ① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하여서는 아니 된다.

1. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설(용도변경을 포함 하며, 학교의 증설은 입학 정원의 증원을 말한다. 이하 같다)

20) 「수도권정비계획법 시행령」 제9조(권역의 범위) 법 제6조에 따른 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위는 별표 1과 같다. (별표 1의 과밀억제권역에 서울특별시 포함되어 있음)

21) 교육인적자원부, 질의에 대한 회신, 2005.7.19.

22) 「대학설립·운영 규정」 제4조(교사) ③ 교육기본시설과 지원시설 및 연구시설(이하 “교육기본시설등”이라 한다)의 면적은 별표 3에 따른 학생 1인당 교사기준면적에 편제완성연도를 기준으로 한 계열별 학생정원을 곱하여 합산한 면적 이상으로 한다. 이 경우 계열별 학생정원을 합한 학생정원이 1천명(대학원대학 및 장애인만을 입학대상으로 하는 대학의 경우에는 200명) 미만인 경우에는 그 정원을 1천명(대학원대학 및 장애인만을 입학대상으로 하는 대학의 경우에는 200명)으로 보되, 계열별로 학생정원을 환산하는 방법은 교육부령으로 정한다.

23) 현재 강서대학교의 교사 면적은 16,908㎡로 법정 교사 면적 기준에 미달

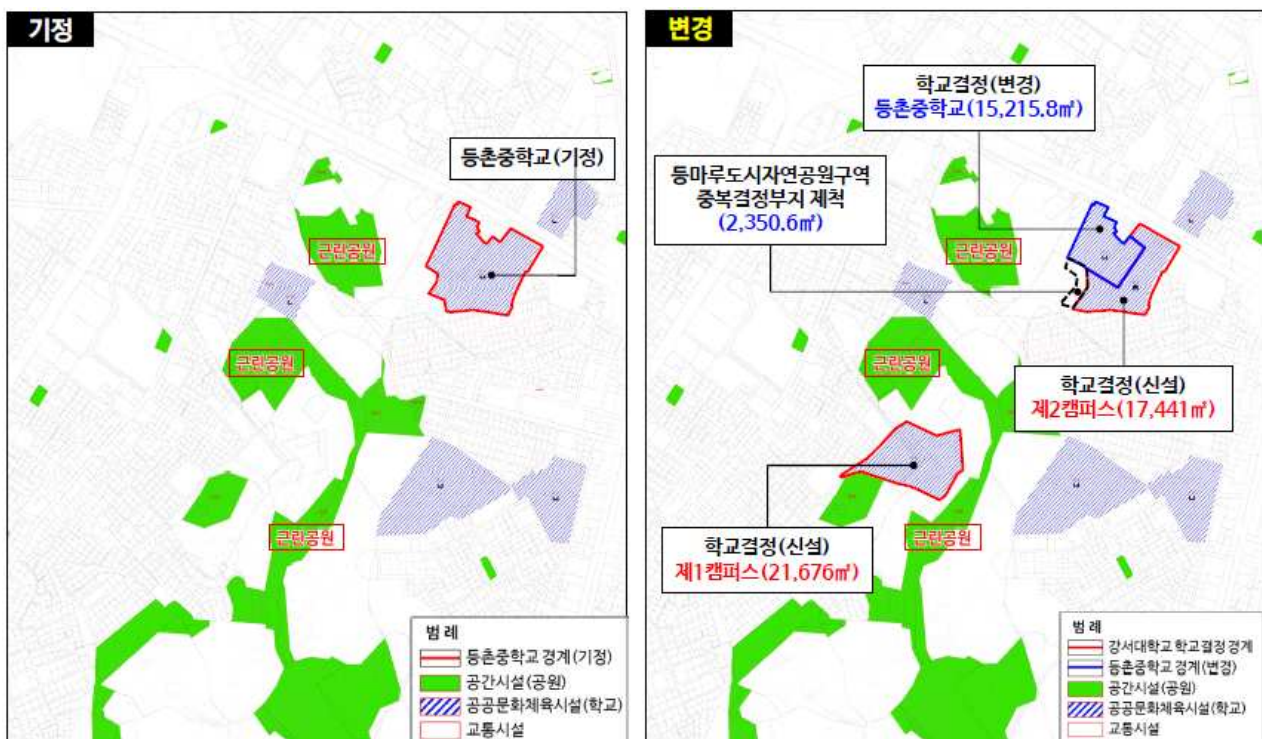
24) 도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설:학교) 계획설명서, p.69.

25) 등촌중학교장, 그리스도대학교 도시계획시설 결정 추진에 따른 등촌중학교 교지면적 조정에 관한 의견 제출, 2015.8.28.

시설(학교) 결정(변경)과 관련한 규정은 만족하는 것으로 확인됨

- 강서대학교는 그동안 비(非)도시계획시설 학교로 운영되어온 바, 이번 도시계획시설(학교) 지정을 통해 도시관리계획으로 관리할 필요가 있으므로 해당 결정은 타당하다 판단됨

〈 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경)도 〉



② 대학 캠퍼스 내 용도지역 위치 변경

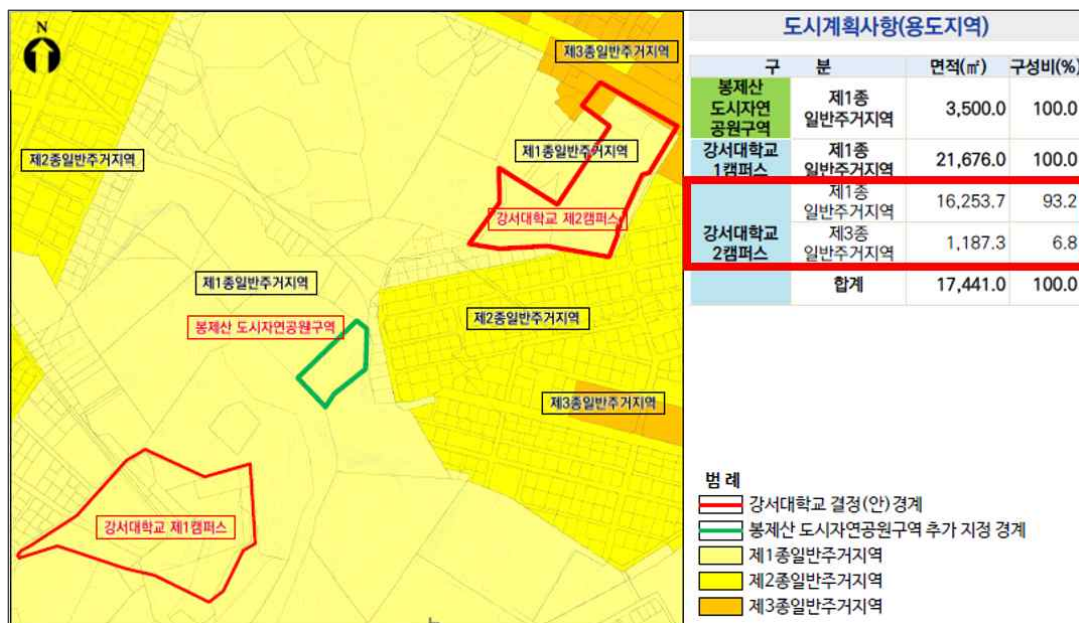
- 강서대학교 제2캠퍼스 내 기 결정된 용도지역의 정형화를 위해 면적 변경이 없는 범위 내에서 제1종일반주거지역과 제3종일반주거지역의 위치를 일부 변경하고자 함

〈 도시계획시설(용도지역) 결정(변경) 조서 〉

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		17,441.0	-	17,441.0	100.0	용도지역의 면적 변경 없는
주거지역	제1종일반주거지역	16,253.7	-	16,253.7	93.2	범위에서 용도지역 정형화를 위한 용도지역 내 위치 변경
	제3종일반주거지역	1,187.3	-	1,187.3	6.8	

- 강서대학교 제2캠퍼스는 제1종일반주거지역 93.2%(16,254m²), 제3종일반주거지역 6.8%(1,187m²)로 나뉘어 지정되어 있으며, 제1캠퍼스와 봉제산 도시자연공원구역은 제1종일반주거지역으로 지정되어 있음

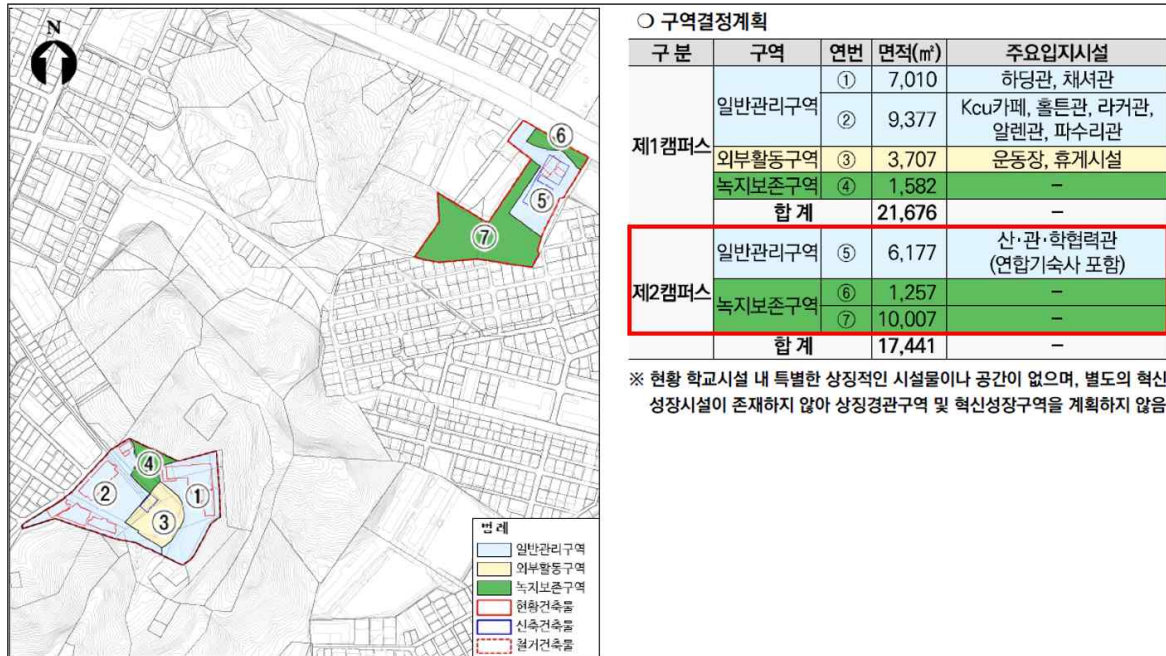
〈 강서대학교 계획 대상지 용도지역 현황 〉



- 강서대학교 제2캠퍼스 내 등촌동 533-22일대 녹지보존구역의 제3종일반주거지역(1,187.3m²)을 제1종일반주거지역으로 변경하고, 등촌동 산37-5일대 일반관리구역의 제1종일반주거지역(1,187.3m²)을 제3종일반주거지역으로 변경하여 캠퍼스 부지 정형화를 통한 효율적 이용을 도모하고자 하는 것으로, 변경된 용도지역 면적은 1,187.3m²로 종전과 동일함

- ‘대학 세부시설조성계획 수립·운영기준’²⁶⁾의 대학 내 용적률 이전 근거에 따르면 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역으로 이전이 가능한 바, 강서대학교 제2캠퍼스 내 용도지역 위치 변경은 타당하다 하겠음

〈 강서대학교 제1, 2캠퍼스의 구역 결정 계획 〉



〈 강서대학교 제2캠퍼스 용도지역 정형화 계획 〉



26) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정)

2. 용적률 적용

- 3-2-1. 상징경관구역, 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

③ 도시자연공원구역 해제 및 대체 지정

- 강서대학교 제1캠퍼스를 도시계획시설(학교)로 결정함에 따라 제1캠퍼스 내 도시자연공원구역($3,471.0m^2$)을 해제하고, 도시자연공원구역 지정기준을 충족하는 강서구 화곡동 산204-5번지에 제1캠퍼스 내 도시자연공원구역 해제 면적에 해당하는 $3,500m^2$ 를 도시자연공원구역으로 대체 지정하고자 함

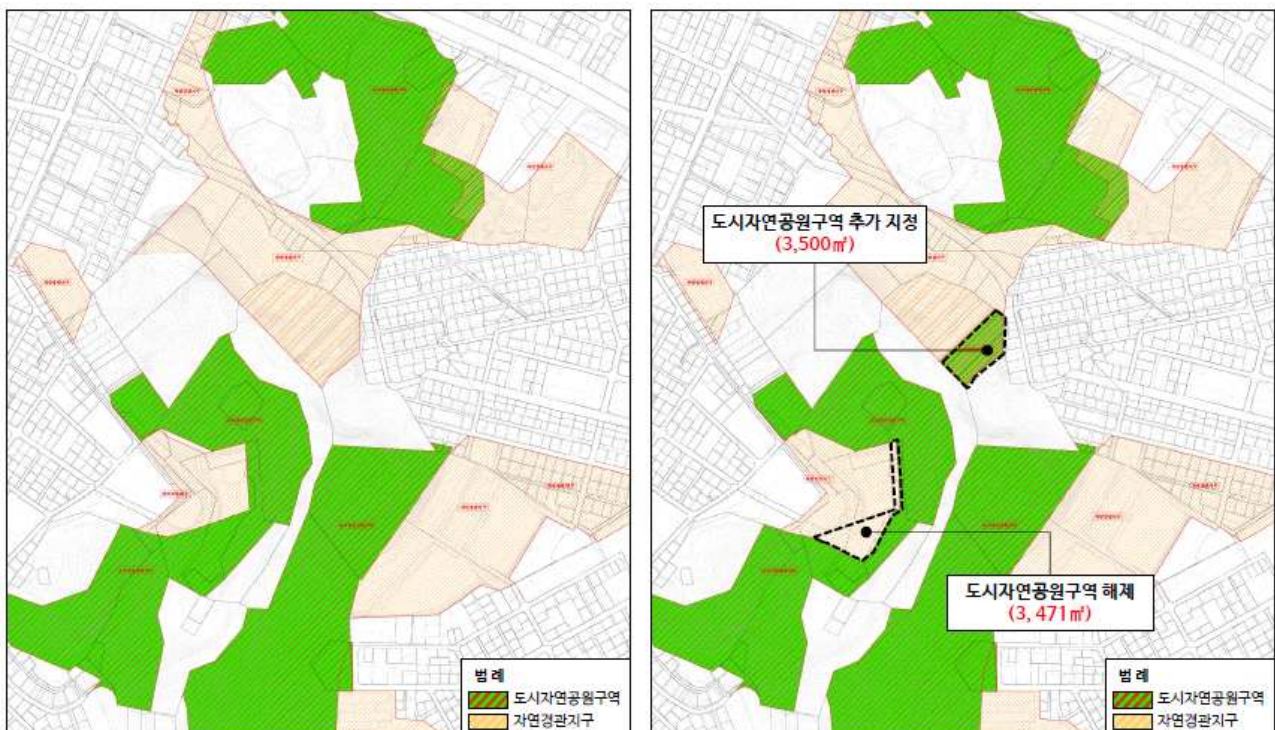
< 도시계획시설(용도구역) 결정(변경) 조서 >

구분	도면 번호	구역명	위치	면적(m^2)			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 고시제2020-254호)

※ 도시자연공원구역 해제 면적

- 해제 : 강서대학교 제1캠퍼스 내, $3,471m^2$
- 대체 지정 : 강서구 화곡동 산208번지 일대, $3,500m^2$

< 도시계획시설(용도구역) 결정(변경)도 >



- 「국토계획법」 제38조의2제1항²⁷⁾에 따라 시장은 도시자연공원구역의 지정·변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있으며, 이번에 도시자연공원구역으로 대체 지정하고자 하는 강서구 화곡동 산204-5번지는 토지의 91.1%가 4영급²⁸⁾으로 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제25조제1항제1호²⁹⁾에 따라 도시자연공원구역 지정기준을 만족³⁰⁾하는 것을 확인하였고
- 강서대학교 제1캠퍼스의 도시자연공원구역 해제와 해제된 면적만큼 강서구 화곡동 산204-5번지에 도시자연공원구역을 대체 지정하는 것은 문제가 없다고 생각함
- 다만, 강서대학교 제1캠퍼스의 도시자연공원구역 해제 부지의 공시지가(2,484천원/㎡)가 도시자연공원구역이 대체 지정되는 강서구 화곡동 산204-5번지의 공시지가(210.1천원/㎡)보다 높아(붙임2), '24.1월 강서구의회 의견청취시 기존의 계획된 도시자연공원구역 지정 면적 3,500㎡ 외에 강서구 화곡동 산204-4 일대 6,938㎡를 도시자연공원구역으로 추가 지정³¹⁾하여 총 10,438㎡를 도시자연공원구역으로 지정할 것

27) 「국토계획법」 제38조의2(도시자연공원구역의 지정) ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

28) '영급'은 「토지의 적성평가에 관한 지침」에 따라 토지적성평가지 자연보전 판정기준인 임상도의 등급을 의미함

29) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제25조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준) ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제26조에 따라 도시자연공원구역을 지정하거나 변경할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 기준에 따라야 한다.

1. 지정에 관한 기준

가. 도시지역 안의 식생이 양호한 수림의 훼손을 유발하는 개발을 제한할 필요가 있는 지역 등 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공할 수 있는 지역을 대상으로 지정할 것

나. 「환경정책기본법」에 따른 환경성평가지도, 「자연환경보전법」에 따른 생태·자연도, 녹지자연도, 임상도 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 토지적성에 대한 평가 결과 등을 고려하여 지정할 것

30) 도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설:학교) 계획설명서, p.44~45. : 봉제산 도시자연공원구역은 4영급은 48.0%, 5영급 47.3%의 수목이 있는 지역으로 4영급 이상인 지역은 우선적으로 도시자연공원구역의 지정기준에 해당됨. 공원구역으로 추가 지정되는 토지 또한 91.1%가 4영급으로 공원구역 지정기준에 부합함

을 제시하였음

- 강서구의회는 도시자연공원구역 확대 지정 의견에 대해 강서대학교는 동의할 수 없다는 입장이나, '23.1월 기준 도시자연공원구역 해제 부지(강서대학교 제1캠퍼스)와 대체 부지(강서구 화곡동 산204-5번지)의 공시지가 차이가 약 11.8배나 되는 것을 확인하였으므로, 해제 부지와 동일한 면적으로 대체 부지를 지정하는 것은 형평성 측면에서 재고할 필요가 있다고 생각함
- 따라서, 이번 의견청취안과 관련하여 현재 상정한 대체 부지 면적($3,500m^2$)이 적절한지의 여부와 적정 대체 부지 면적 산정을 위해 자문 등의 절차를 거쳐서 확정할 필요가 있으며, 향후 용도구역(도시자연공원구역) 해제 부지와 대체 부지 간 현격한 공시지가 차이가 발생하는 경우에 대비하여 적정 대체 부지 면적 산정 기준을 마련해야 할 것임

< 봉제산 도시자연공원구역 임상 영급 >

구분	계	1영급	2영급	3영급	4영급	5영급	6영급 이상	영급 외 지역
면적(m^2)	545,764.9	-	2,656.5	22,583.2	261,867.9 (3,186.9)	258,110.9	-	517.4
비율(%)	100.0	-	0.5	4.1	48.0 (91.1)	47.3	-	0.1

※ ()는 추가 지정되는 토지($3,500m^2$)에 대한 면적 및 비율임

④ 자연경관지구 확대 지정

- 강서대학교 제1캠퍼스 내 해제되는 도시자연공원구역 3,471㎡와 캠퍼스 부지 북측에 인접한 부지 일부인 409㎡를 자연경관지구로 지정하고자 함

〈 도시계획시설(용도지구) 결정(변경) 조서 〉

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

- 자연경관지구는 「국토계획법」 제37조제1항제1호³²⁾ 및 같은 법 시행령 제31조제2항제1호가목³³⁾에 따라 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구를 도시·군관리계획으로 지정할 수 있다고 규정하고 있음
- 이번에 강서대학교 제1캠퍼스 내 지정되는 자연경관지구는 강서대학교가 도시계획시설(학교)로 결정(변경)됨에 따라 해제되는 도시자연공원구역 해제 면적(3,471㎡)과 인접 지역(409㎡)을 포함하며, 기존에 입지하고 있는 양호한 산림의 보호뿐만 아니라 제1캠퍼스와 인접한 봉제산의 자연경관 보호 차원에서 지정되는 것이므로 자연경관의 보전 차원에서 타당하다고 하겠음

32) 「국토계획법」 제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구

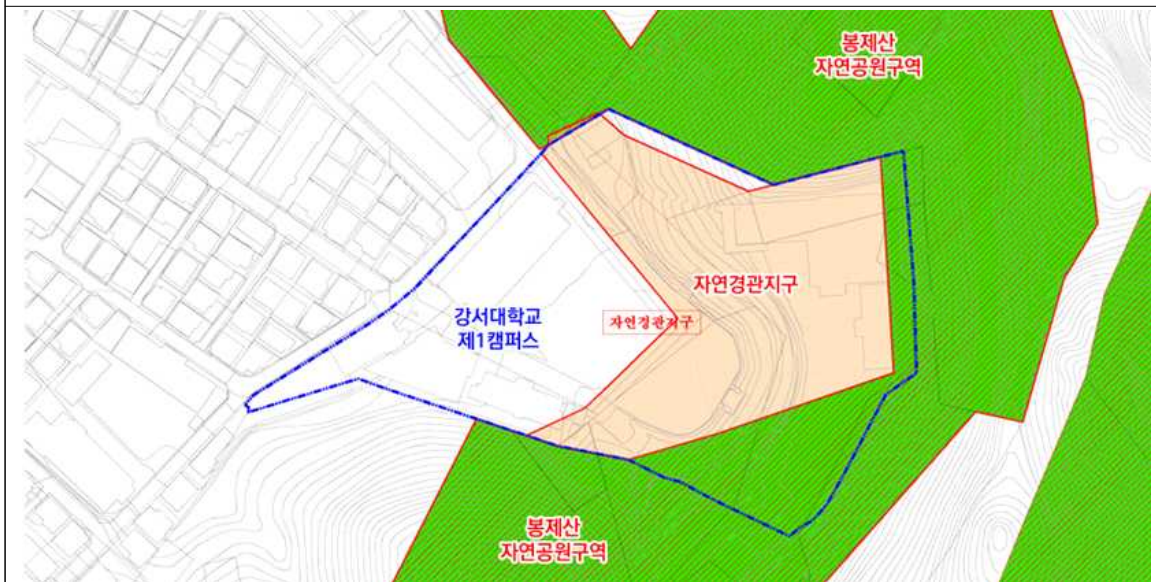
33) 「국토계획법 시행령」 제37조(용도지구의 지정) ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 경관지구

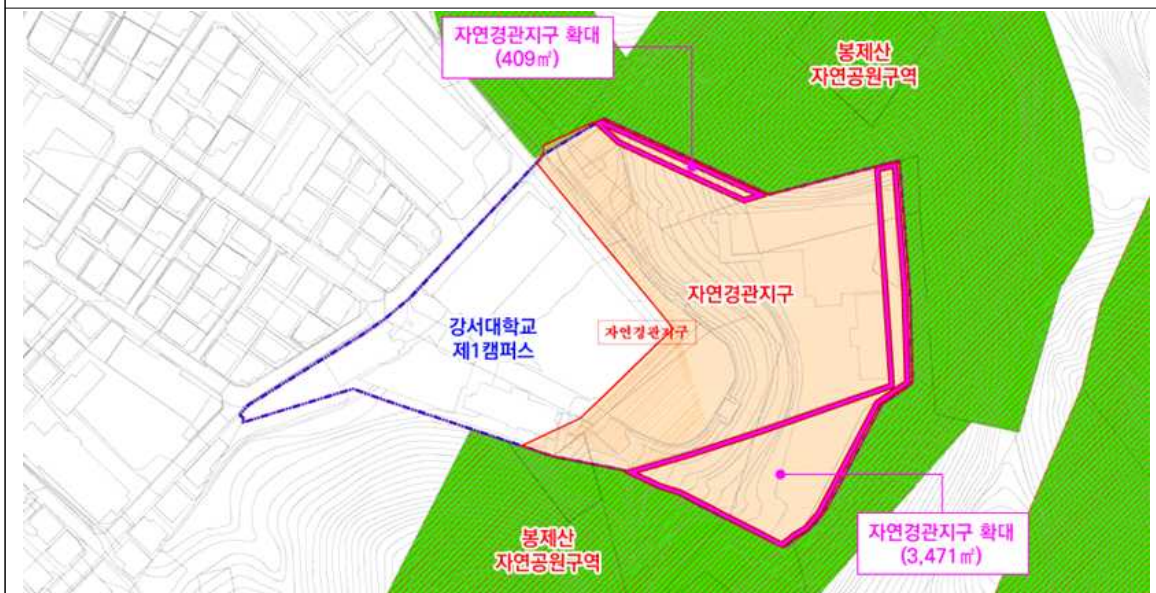
가. 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구

< 강서대학교 제1캠퍼스 내 자연경관지구 변경(안) >

기 정



변 경(안)



⑤ 대학 도시계획시설의 세부시설조성계획 수립

- 강서대학교 제1·2캠퍼스의 도시계획시설(학교) 결정(변경)에 따라 대학의 구역계획, 밀도계획, 높이계획, 입지특성계획, 건축배치계획, 기숙사배치계획, 지역상생계획, 그린캠퍼스계획에 대한 세부시설조성계획을 수립하고자 함

〈 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경) 내용 〉

계획사항		검토내용		수립 여부
세부 시설 조성 계획	구역계획	일반관리구역	교육연구시설의 증·개축이 가능한 대학 내 생활중심구역	○
		상징경관구역	대학의 정체성과 상징이 위치한 구역 (공장, 구조물, 건물 등)	-
		외부활동구역	대학 구성원 및 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 구역	○
		녹지보존구역	임상이 양호한 구역	○
		혁신성장구역	건물 다위의 혁신서장기능 도입을 지원하기 위한 구역	-
	밀도계획	건폐율, 구역별 관리 용적률 계획 및 용적률 이전계획 수립		○
	높이계획	대학 경계부와 배후산지 등 지형특성을 고려하여 높이계획 수립		○
	입지특성계획	대학 경계부와 배후산지 등 지형특성을 고려하여 높이계획 수립		○
	건축배치계획	건축 현황 및 향후 계획을 표기하여 대학 전체 건축물 관리 - 1캠퍼스 휴게시설 신축(연면적 : 244.80㎡) - 2캠퍼스 산·관·학협력관 신축(연면적 21,609.39㎡)		○
	기숙사배치계획	기숙사 현황 및 수용계획, 용적률 완화사항을 종합적으로 관리		○
	혁신성장계획	혁신성장구역에 입지한 건축물 및 기반시설 등에 관한 관리		-
	지역상생계획	대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위해 지역커뮤니티 강화방안 마련		○
	그린캠퍼스계획	친환경 계획을 수립하여 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리		○

- 세부시설조성계획은 「도시계획시설규칙」 제2조제2항³⁴⁾에 근거하여 수립하도록 규정되어 있으며, 서울시는 자체적인 ‘대학 세부시설조성

34) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, 도시계획시설규칙)」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ② 다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 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)

계획 수립·운영기준³⁵⁾으로 마련하여 이를 기준으로 계획을 수립하여 도시계획적 관리를 도모하고 있음

- 관련 법령 및 기준에 따라 강서대학교의 세부시설조성계획을 수립·결정하는 것은 대학의 입지 특성에 맞는 관리 방향 수립을 통해 대학의 정체성 확보는 물론 인근 지역과의 교류 및 지역 활성화를 유도할 수 있다는 차원에서 의미가 있다고 하겠음
- 강서대학교 제2캠퍼스에 신축되는 연합기숙사 및 산·관·학 협력관의 건축개요에 따르면 지상1층에 지역주민 이용을 위한 부대복지시설이 계획되어 있으나, 실제 해당 도면³⁶⁾(붙임1)을 확인한 결과 부대복지시설 관련 배치 내용이 확인되지 않음
- 이에 더해, 지역상생계획³⁷⁾에 포함된 ①사회운동 프로그램 운영계획, ②지역사회와 연계 및 공동체 발전방안, ③기타 지역사회와 공동체 형성을 위한 계획, ④외부활동시설 개방계획, ⑤강서구 신대학로 문화의 거리 조성과의 연계, ⑥지역 주차난 해소를 위한 주차공간 개방에 대한 구체적인 계획이나 실행방안이 확인되지 않음
- 지역이 필요로 하는 공공시설 및 지원 방안에 대해 실질적인 계획 수립 및 실행방안이 나올 수 있도록 지역 기초조사 등을 통해 구체적인 지역상생계획을 수립할 필요가 있다 하겠으며, 향후 학교시설 결정 도서에 포함해야 할 필요가 있다 하겠음

35) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.(제5차개정)

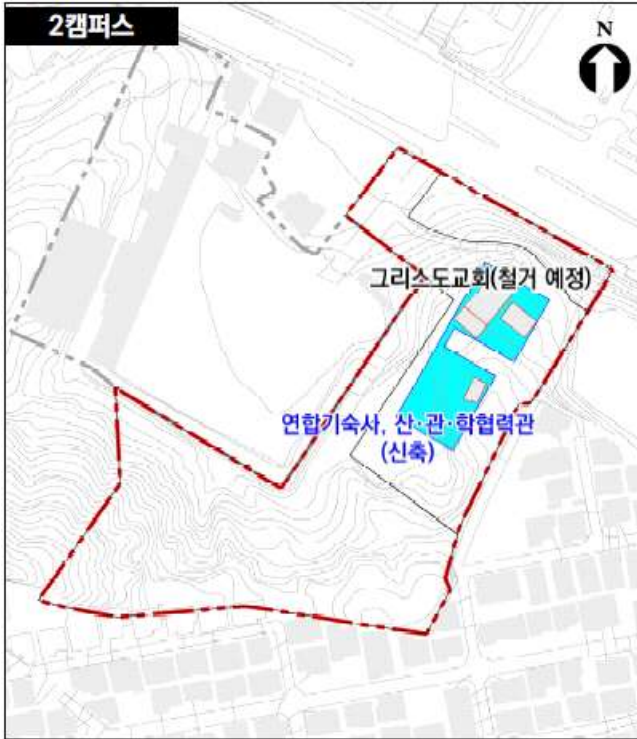
2. 용적률 적용

3-2-1. 상징경관구역, 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 용적률은 일반관리구역과 혁신성장구역으로 이전할 수 있다. 단, 비오톱 1등급지 또는 도시계획시설(공원), 도시자연공원구역 부지는 용적률 이전이 불가하나, 비오톱1등급지는 혁신성장구역(시설) 및 일반관리구역에 한해 이전 가능하다.

36) 도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설:학교) 계획설명서, p.76. : 강서대학교 제2캠퍼스 산·관·학 협력관 지상1층 평면도에는 강당, 준비실, 예배실만이 확인되며 지역주민을 위한 부대복지시설 계획은 확인 불가함

37) 도시계획국 시설계획과, 도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획(기본계획)결정 의견청취 -강서대학교-, 2024.6., p.35

< 연합기숙사 및 산·관·학 협력관 건축개요 >



○ 산·관·학협력관(연합기숙사) 건축개요

구분	계획내용	비고
건축규모	• 지하4층 / 지상7층	최고높이 27.6m (EL 54.2)
용도	• 교육연구시설	-
건축면적	• 1,880.15㎡	-
연면적	• 21,609.39㎡	-
구조	• 철근콘크리트조	-
주차계획	• 계획 203대(지하)	법정 56대



< 연합기숙사 및 산·관·학 협력관 건축 세부 내용 >

구 분		계획내용							비고					
건축규모		○ 지하 4층 / 지상 7층							최고높이 27.6m (EL 54.2m)					
용도		○ 교육연구시설							-					
건축면적		○ 1,880.15㎡(568.74평)							일반관리⑤구역(6,177㎡) 대비 건폐율 : 30.44%(관리 60.0%)					
연면적		○ 21,609.39㎡(6,536.81평) - 지하 10,524.36㎡, 지상 11,085.03㎡							일반관리⑤구역(6,177㎡) 대비 용적률 : 179.46%(관리 190.0%)					
구조		○ 철근콘크리트조							-					
주차계획		○ 계획 203대 (지하주차 203대) ○ 법정 56대 [시설면적 / 200㎡]							법정 대비 362.50%					
층별 면적	구 분	계	지하4층	지하3층	지하2층	지하1층	지상1층	지상2층	지상3층	지상4층	지상5층	지상6층	지상7층	
	면적(㎡)	21,609.39	2,898.24	2,542.04	2,542.04	2,542.04	1,880.15	1,880.15	1,880.15	1,880.15	1,479.23	1,133.78	951.42	
	용 도	-	- 주차장 기계/전 기실	- 주차장	- 주차장	- 주차장	교육연구 시설 강의실 행정실 부대복지 시설	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	교육연구 시설 교수연구실 강의실 세미나실	

다. 종합 의견

- 이번 「도시관리계획(용도지역·용도지구·용도구역 및 도시계획시설(학교)) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정(변경)을 위한 시의회 의견청취안 - 강서대학교-」는 비(非)도시계획시설 학교와 도시자연공원구역이 중복 지정되어 있는 강서대학교의 도시계획시설(학교)을 결정(변경)하고 대학 도시계획시설의 세부시설조성계획 수립을 위한 것임
- “도시계획시설 결정 변경(대학, 중학교)”은 강서대학교 제1·2캠퍼스를 도시계획시설(학교)로 신규 지정하고, 강서대학교 제2캠퍼스 도시계획시설(학교) 신규 지정에 따라 등촌중학교의 부지 면적이 감소된 사항을 등촌중학교 도시계획시설(학교) 결정(변경)에 반영하고자 하는 것임. 서울시는 현재 과밀억제권역으로 지정되어 도시계획시설(학교)의 신설 및 증설 행위가 규제되나 강서대학교는 신설 또는 증설에 해당되지 아니하므로 도시계획시설(학교) 지정이 가능하다 하겠음. 그간 강서대학교는 비(非)도시계획시설 학교로 운영되어온 바, 도시계획시설(학교) 지정을 통해 도시관리계획으로 관리할 필요가 있으므로 해당 결정은 타당하다 판단됨
- “대학 캠퍼스 내 용도지역 위치 변경”은 강서대학교 제2캠퍼스 내 기 결정된 용도지역의 정형화를 위해 면적 변경이 없는 범위 내에서 제1종일반주거지역과 제3종일반주거지역의 위치를 일부 변경하고자 하는 것으로, 서울시의 ‘대학 세부시설조성계획 수립·운영기준’에 따라 대학 내 용적률 이전이 가능함을 확인하였고 부지 정형화를 통해 캠퍼스의 효율적인 활용을 도모한다는 측면에서 필요한 조치라 판단됨
- “도시자연공원구역 해제 및 대체 지정”은 강서대학교 제1캠퍼스를 도시계획시설(학교)로 결정함에 따라 제1캠퍼스 내 도시자연공원구역

(3,471.0 m^2)을 해제하고, 도시자연공원구역 지정기준을 충족하는 강서구 화곡동 산204-5번지에 제1캠퍼스 내 도시자연공원구역 해제 면적에 해당하는 3,500 m^2 를 도시자연공원구역으로 대체 지정하고자 하는 것임. 대체 부지(강서구 화곡동 산204-5번지)가 도시자연공원구역 지정기준을 만족하므로 도시자연공원구역으로 신규 지정하는 것은 문제가 없는 것으로 파악됨. 다만, '23.1월 기준 도시자연공원구역 해제 부지(강서대학교 제1캠퍼스, 3,471.0 m^2)와 대체 부지(강서구 화곡동 산204-5번지, 3,500 m^2)의 공시지가 차이가 약 11.8배나 되는 것을 확인하였으므로, 단순히 해제 부지와 동일한 면적으로 대체 부지를 지정하는 것은 형평성 측면에서 재고할 필요가 있다고 생각함

- “자연경관지구 확대 지정”은 강서대학교 제1캠퍼스 내 해제되는 도시자연공원구역(3,471 m^2)과 캠퍼스 부지 북측에 인접한 부지 일부(409 m^2)를 자연경관지구로 지정하고자 하는 것으로, 기존의 양호한 산림의 보호뿐만 아니라 강서대학교 제1캠퍼스와 인접한 봉제산의 자연경관을 보전한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- “대학 도시계획시설의 세부시설조성계획 수립”은 강서대학교 제1·2캠퍼스의 도시계획시설(학교) 결정(변경)에 따라 세부시설조성계획을 수립하고자 하는 것으로, 관련 법령 및 수립·운영기준에 따라 대학이 지역에서 가지는 역할을 정립하고 지역 활성화를 유도할 수 있는 역할을 한다는 차원에서 의미가 있다고 하겠음. 다만, 세부시설조성계획 중 지역상생계획에 대한 구체적인 계획 및 실행방안이 확인되지 않는바, 자치구 및 지역주민과의 소통을 통해 구체적인 방안을 수립할 필요가 있다고 하겠음

4. 질의 및 답변요지 :

- 강서대학교 제1캠퍼스 내 도시자연공원구역 해제부지(강서구 화곡동 산208번지 일대, 2,484천원/ m^2)와 대체부지(강서구 화곡동 산204-5번지, 210.1천원/ m^2)의 공시지가 차이가 크므로 해제부지와 동일한 면적($3,500m^2$)으로 대체부지를 지정하는 것은 형평성 측면에서 볼 때 재고할 필요가 있음

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결.

7. 소수의견의 요지 : 없 음.

8. 기타 필요한 사항 : 없 음.



붙임 2

강서대학교 제1캠퍼스 내 공원구역과 대체 공원구역 내
토지 공시지가

학교 내 공원구역			대체 공원구역		
지번	공시지가('23.1)		지번	공시지가('23.1)	
화곡동 1134-14 대	2,484천원/㎡		화곡동 산204-4 임	210.1천원/㎡	
화곡동 산 208 임	2,484천원/㎡		화곡동 산204-5 임	210.1천원/㎡	
구분	면적	금액	구분	면적	금액
강서대 내 도시자연 공원구역	3,471 ㎡	8,622백만원	기존(안)	3,471 ㎡	735백만원
			변경(안)	10,438 ㎡	2,193백만원

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

- 강서대학교 -

의안 번호	1940
----------	------

제출년월일 : 2024년 5월 27일
제출자 : 서울특별시

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

2. 안건내용

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		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	변경 후	
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, 채서관	7,010	
			②	kcu카페, 홀튼관, 라커관, 알렌관, 파수리관	9,377	
			소계		16,387	
	유지	혁신성장구역	-	-	-	
		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 비오름1등급지(793㎡)를 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)	비오름 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 비오름1등급지(793㎡)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 (㎡)	용적률(%)				높이(m)	비고	
		조례	사용	이전	관리			
1 캠 퍼 스	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 캠 퍼 스	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

[illegible]

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. 계 재 신 문 : 서울신문, 파이낸셜뉴스

다. 열 램 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 강서구 도시계획과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견 및 조치계획

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

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 상임기획과	○ 용도지역 경계 변경은 우리시 도시계획과 협의 선행 필요	○ 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
	○ 용도구역(도시자연공원구역) 변경은 개별 사안별 진행이 아닌 도시자연공원구역 경계 조정 방향성 검토를 통해 일괄 조정 검토	○ 서울시 분과위원회 결과에 따라 학교 시설물이 설치되어 있는 지역의 경우 도시자연공원구역 변경이 별도 추진 가능함에 따라, ○ '15년부터 지연된 학교시설 결정을 조속히 추진하고자 현재 서울시 전역에 대한 도시자연공원구역 재정비 용역과는 별도 개별 사안으로 절차를 진행하는 사항임	미반영
	○ 진입로계획은 이용자 보행안전성 측면에서 차도폭원(3.0~3.75m 계획)은 일체적으로 조정하고, 보도폭원은 확대 검토 필요.	○ 등촌중학교 및 산·관·학협력관 이용자 보행 안전성을 고려하여 보도폭원은 2.85m로 확대 및 차도폭원은 3.5m로 진입로계획을 조정하였음	반영
	○ 산·관·학협력관 주차계획 관련 인근지역 주차수요조사 결과 등 적정 규모를 파악할 수 있는 자료 및 주민개방을 위한 운영·관리상 담보방안 제시 필요	○ 2캠퍼스 반경 500m 기준, 아파트를 제외한 주택가의 등록차량이 3,808대이나, 확보된 주차면수는 3,370면으로 438대의 주차면수가 부족한 상황임 ○ 따라서, 금회 지하4층 규모에 계획한 주차계획 203대 중 1개층(50대) 이상을 주민들에게 개방함으로써 주차문제를 해소하고자 계획하였으며, ○ 향후 학교시설 결정 이후 2캠퍼스 주변 지역주민 주차수요조사를 통하여 구체적인 운영계획을 수립할 계획임	반영
강서구 도시계획과	○ 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	○ 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 건 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.

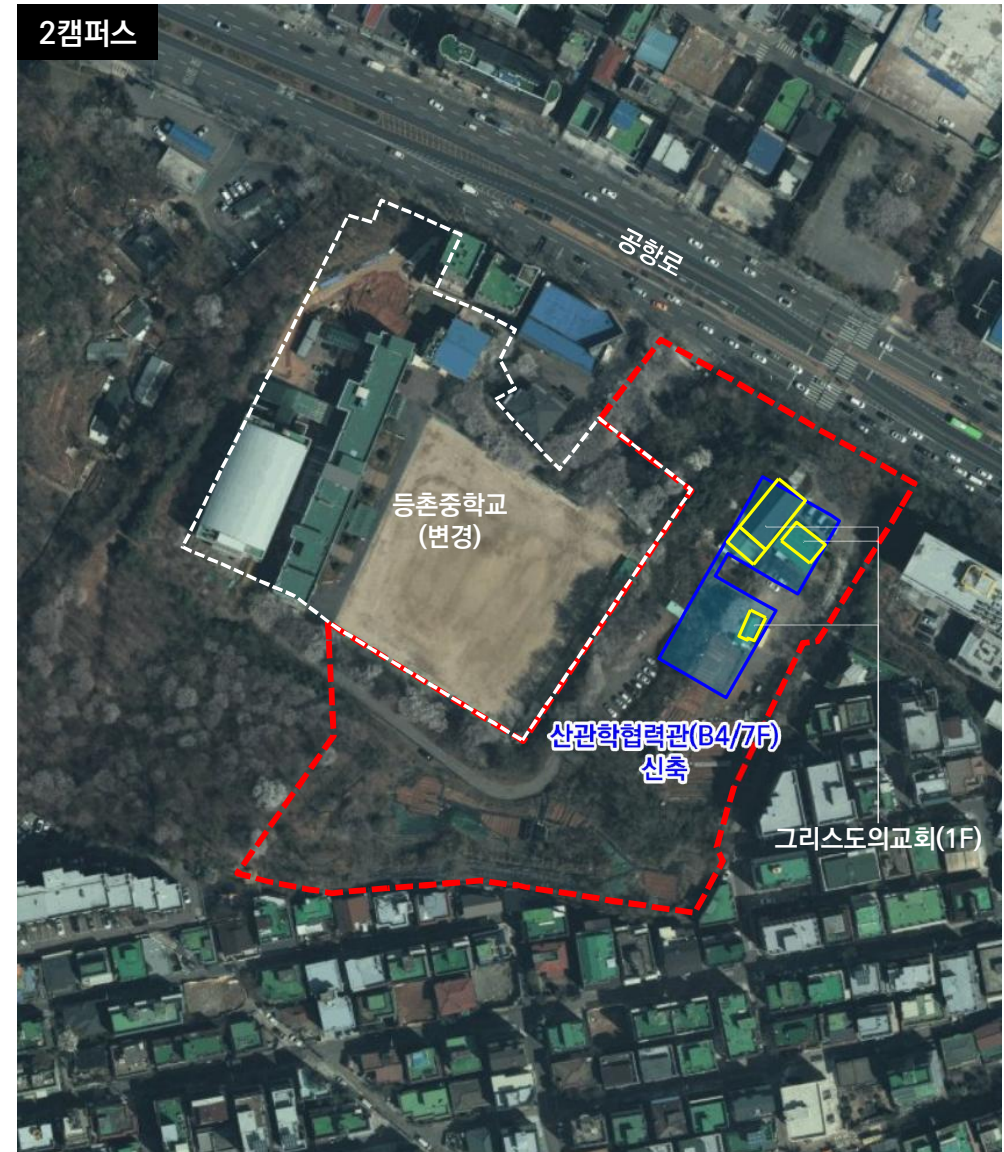
■ 위치도



■ 대상지 전경



■ 캠퍼스별 위성사진

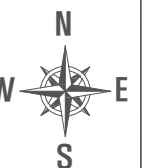


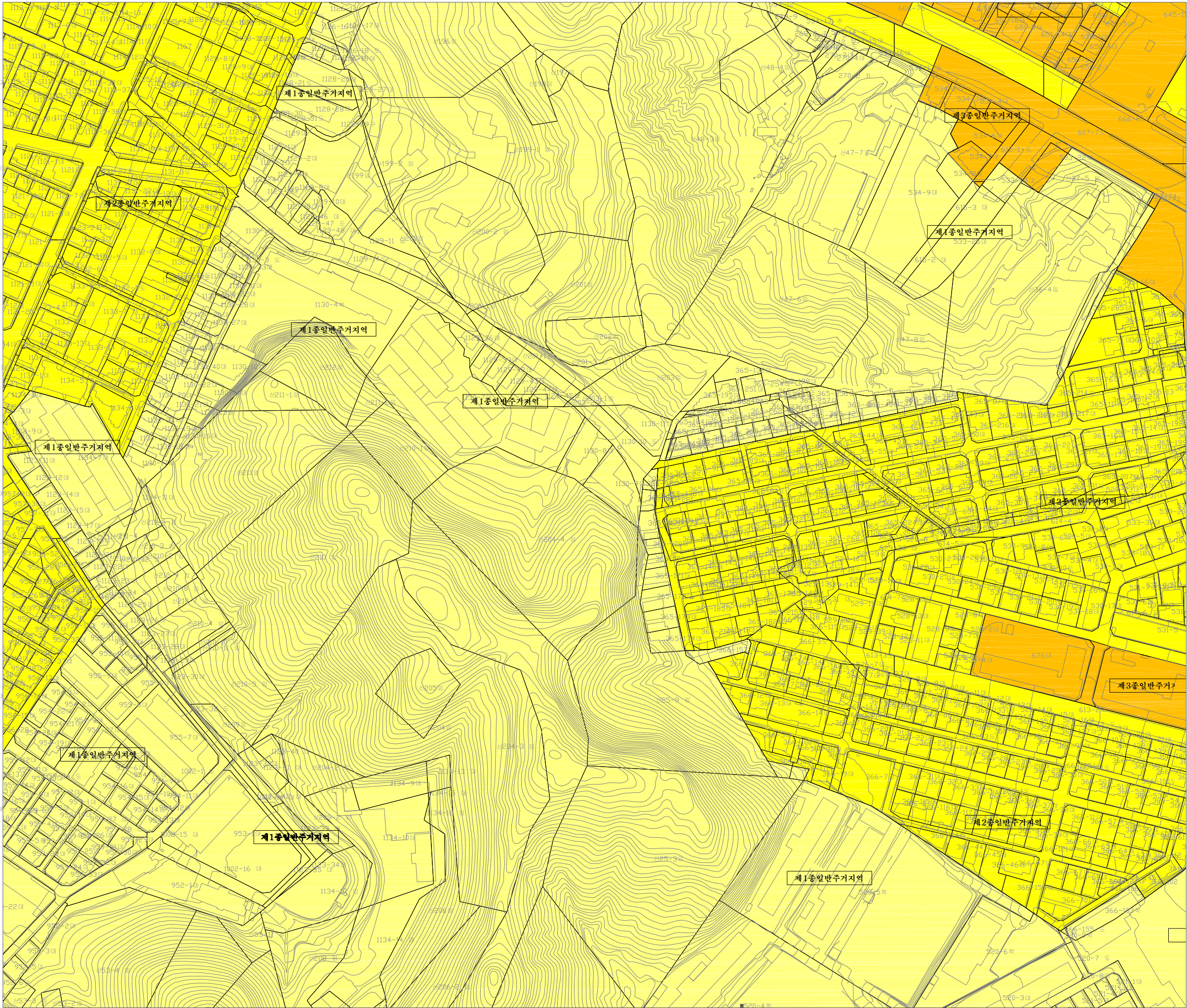
**[용도지역,용도지구, 용도구역 및
도시계획시설:학교] 결정(변경)**

[범례]

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

SCALE = 1/2,500





도시관리계획

[용도지역, 용도지구, 용도구역 및
도시계획시설: 학교] 결정(변경)

-도시관리계획- [용도지역] [변경]

[범례]

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

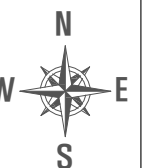
SCALE = 1/2,500

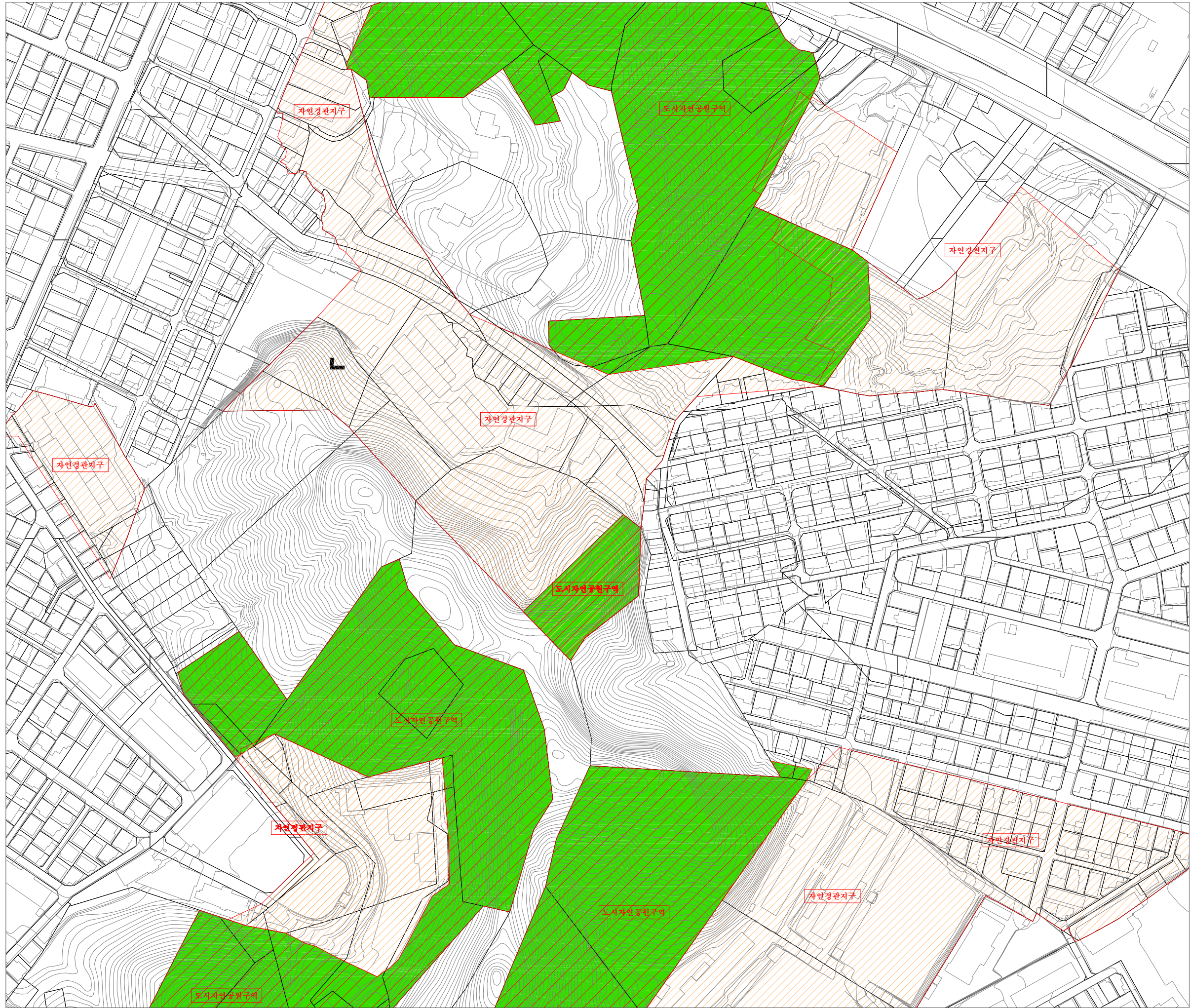


**[용도지역,용도지구, 용도구역 및
도시계획시설:학교] 결정(변경)**

[범례]

 도시자연공원구역



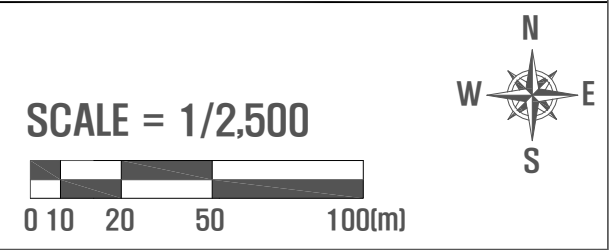


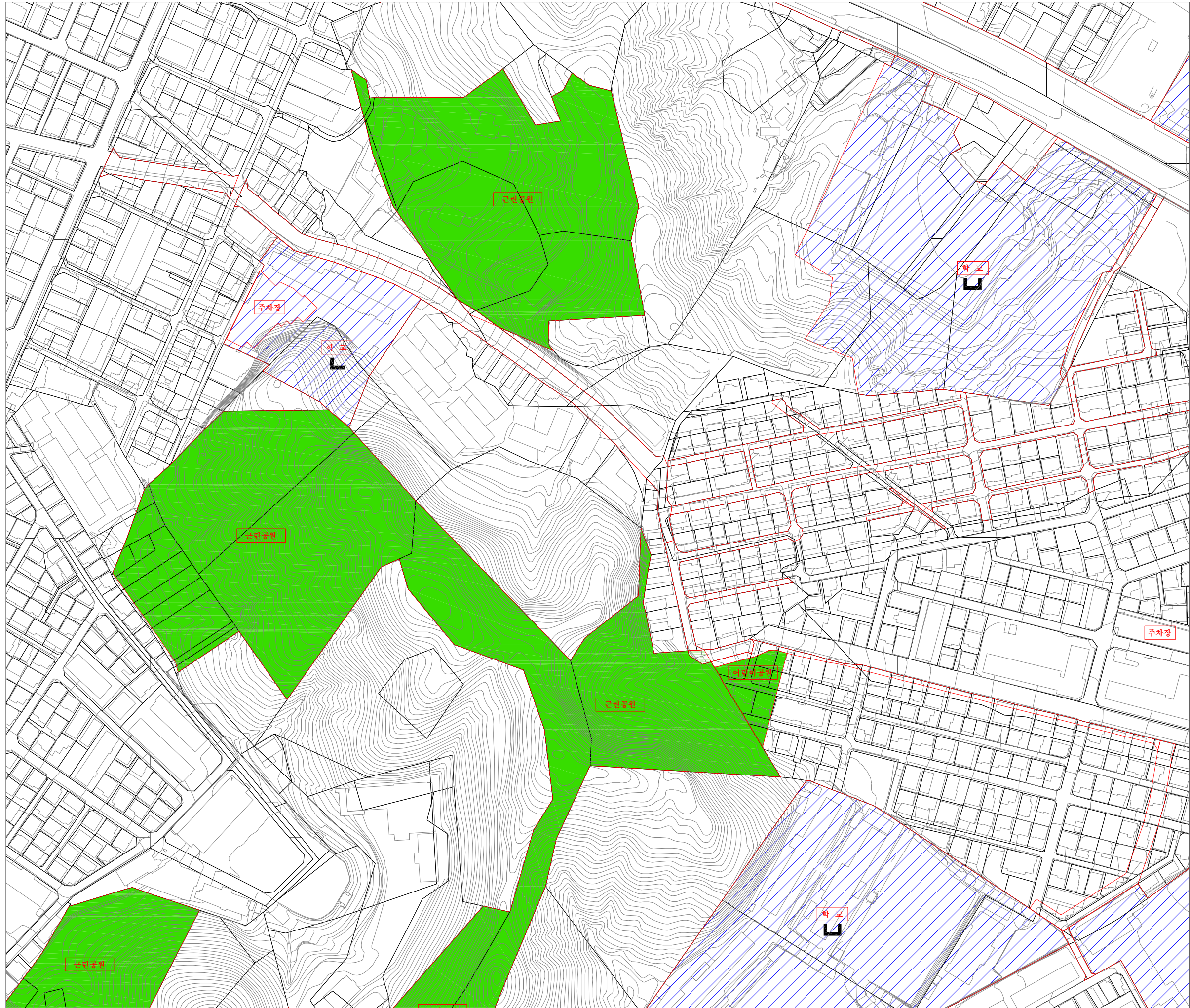
도시관리계획

[용도지역, 용도지구, 용도구역 및
도시계획시설: 학교] 결정(변경)

-도시관리계획- [용도지구 · 용도구역] [변경]

- [범례]
-  자연경관지구
 -  도시자연공원구역





도시관리계획

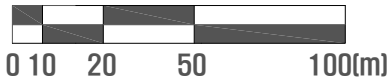
[용도지역, 용도지구, 용도구역 및
도시계획시설: 학교] 결정(변경)

-도시관리계획- [도시계획시설: 학교] [기 정]

[범례]

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

SCALE = 1/2,500



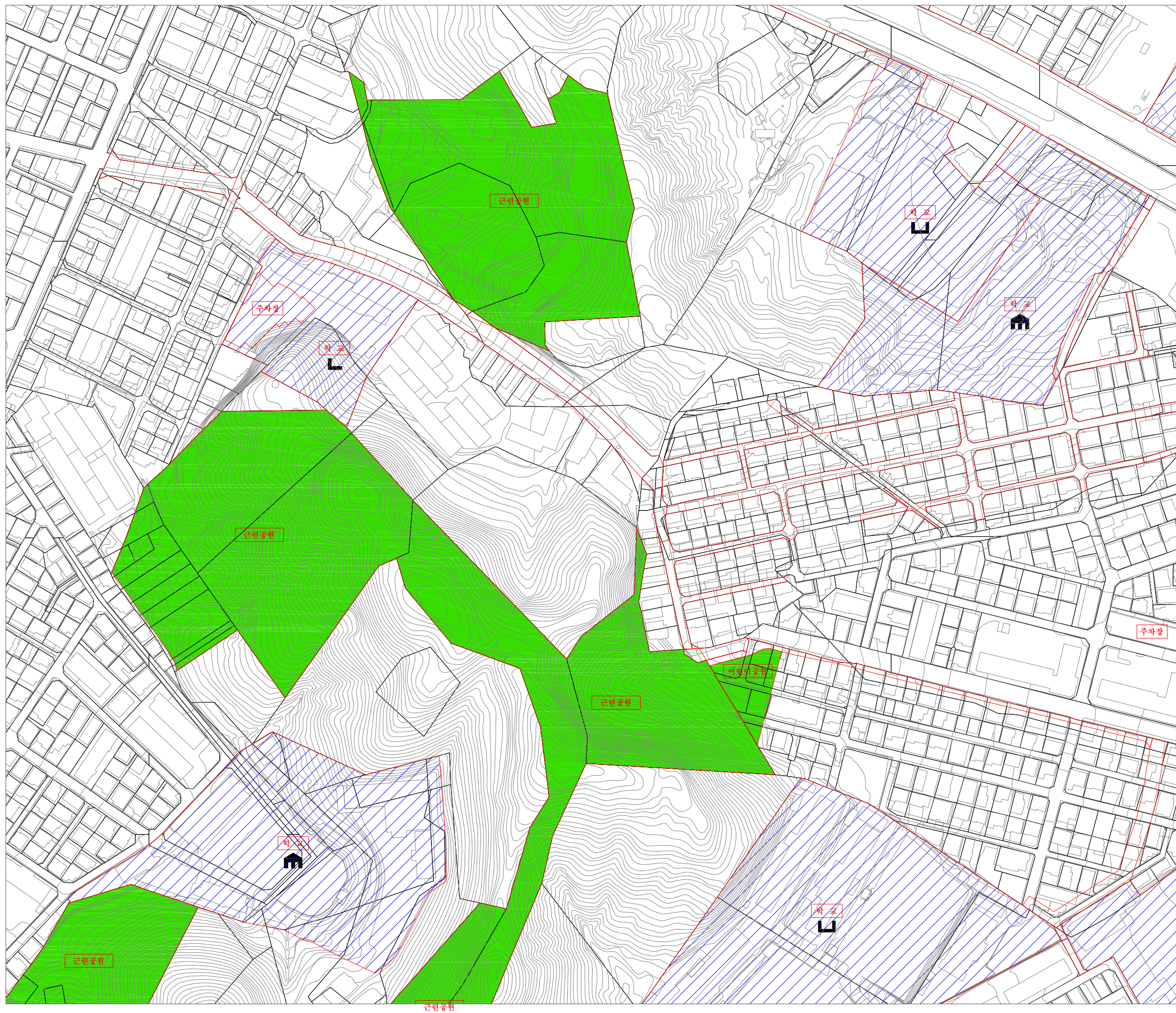
도시관리계획

[용도지역,용도지구, 용도구역 및
도시계획시설:학교] 결정(변경)

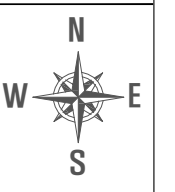
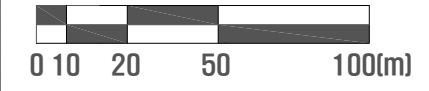
-도시관리계획- [도시계획시설:학교] [변경]

[범례]

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



SCALE = 1/2,500

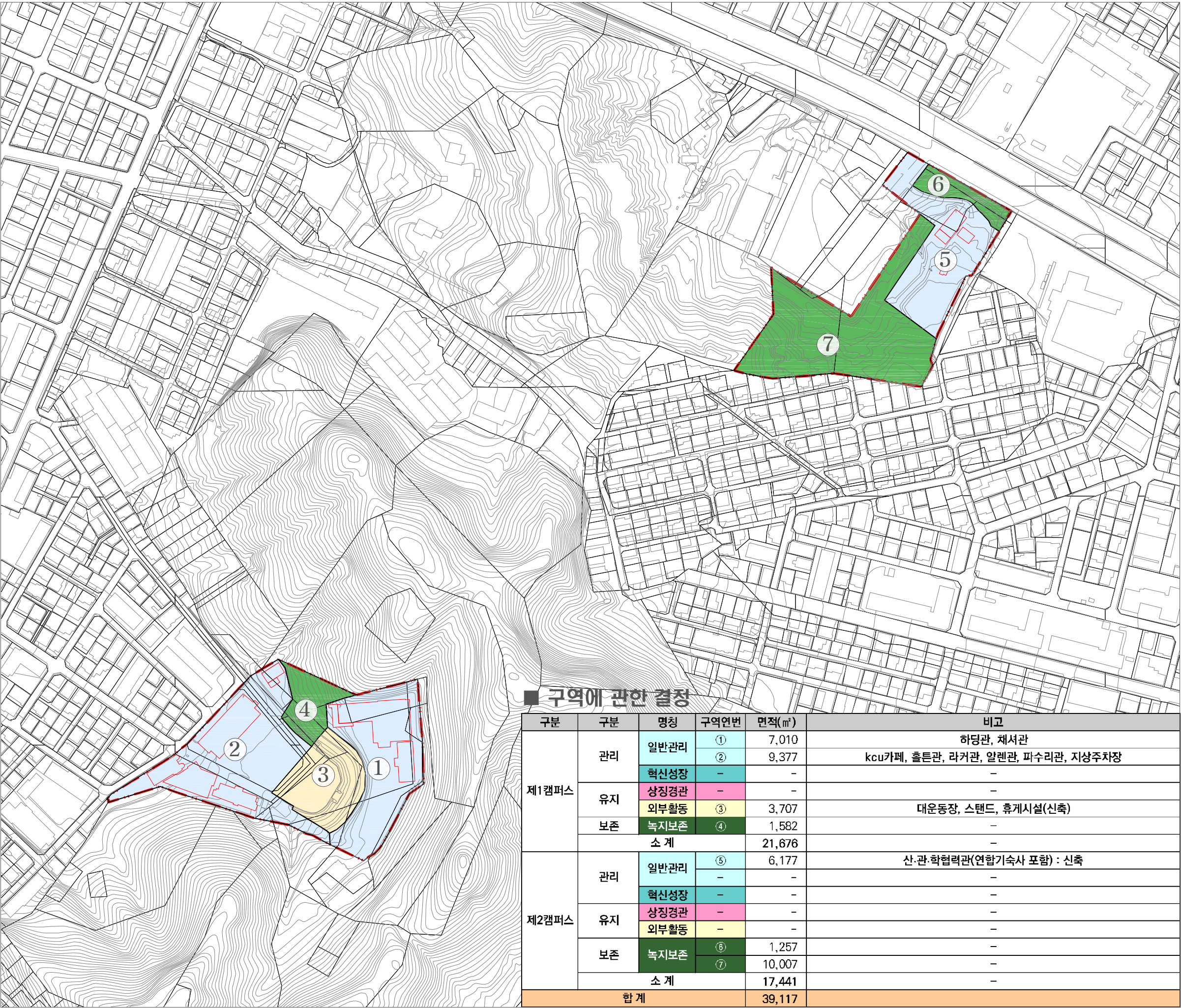


강서대학교 세부시설조성계획

구역에 관한 계획도

범 례 (LEGEND)

- 상징경관구역
- 외부활동구역
- 녹지보존구역
- 일반관리구역
- 혁신성장구역



구역에 관한 결정

구분	구분	명칭	구역연번	면적(㎡)	비고
제1캠퍼스	관리	일반관리	①	7,010	하당관, 채서관
			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



SCALE = 1/3,000



강서대학교 세부시설조성계획

밀도계획도 (건폐율, 용적률)

- 범례 (LEGEND)**
- 용적률 초과관리구역
 - 자연경관지구
 - 구릉지
 - 비오톱1등급지

[건폐율]

조례건폐율	사용건폐율	관리건폐율
-------	-------	-------

[용적률]

조례용적률	사용용적률
이전용적률	관리용적률

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%
합계	39,117.0㎡	23,573.0㎡	39.7%	12.1%	23.4%

용적률							
구분		총면적	지상연면적 (㎡)	비오톱 1등급지	공원	산정면적	총 조례용적률
1캠퍼스	제1종일반주거지역	21,676.0	13,997.1	-	-	21,676.0	150.0%
	합계	21,676.0	13,997.1	-	-	21,676.0	
2캠퍼스	제1종일반주거지역	16,253.7	11,085.0	793.0	-	15,460.7	157.1%
	제3종일반주거지역	1,187.3	-	-	-	1,187.3	
합계		17,441.0	11,085.0	793.0	-	16,648.0	
총합계		39,117.0	25,082.1	793.0	-	38,324.0	153.0%

용적이전에 관한 사항

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



SCALE = 1/3,000

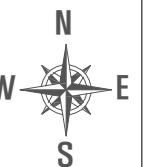
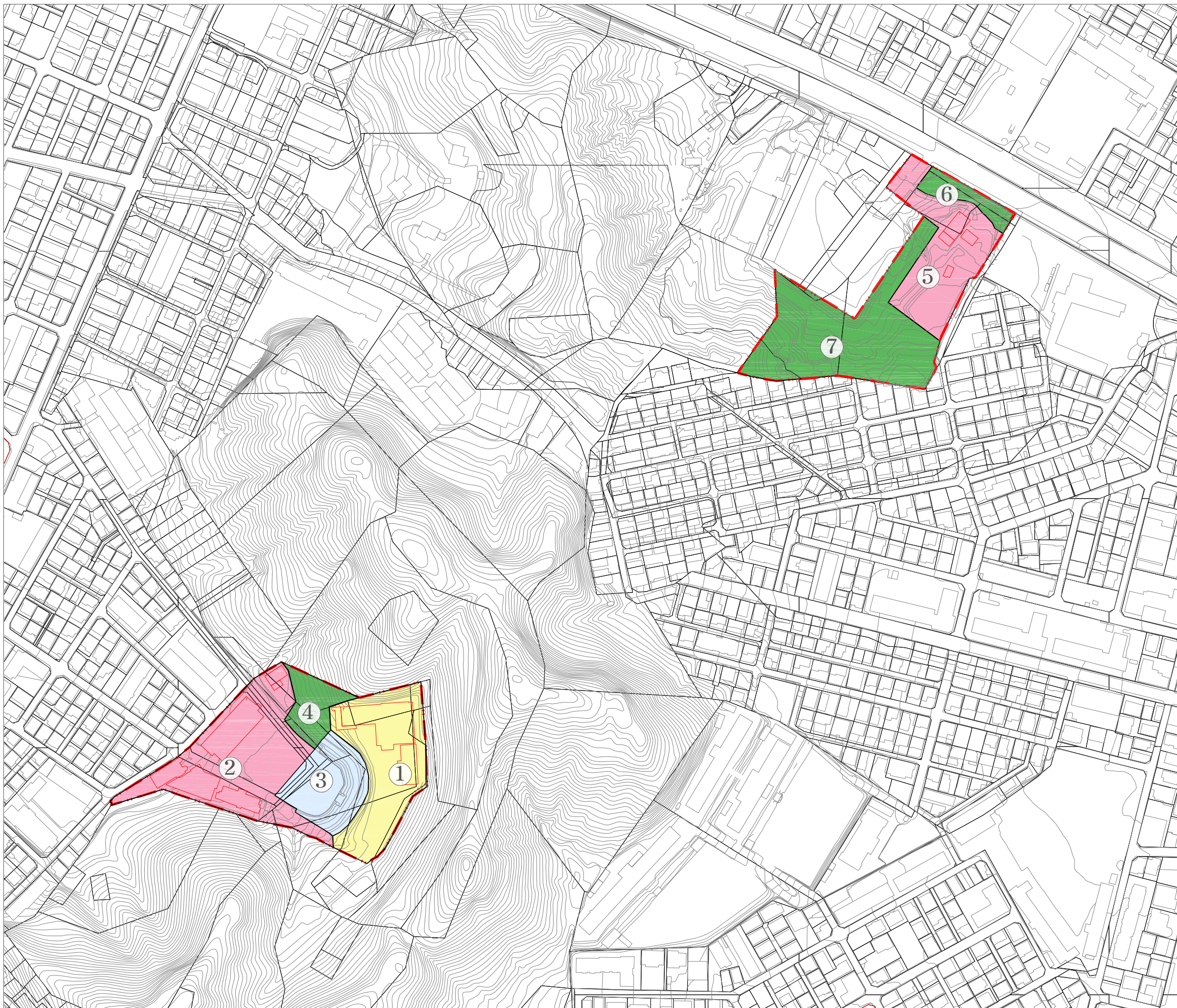


강서대학교 세부시설조성계획

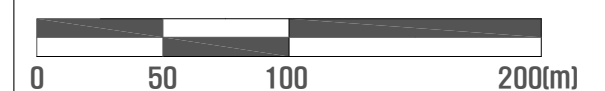
밀도계획도 (높이)

범례 (LEGEND)

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



SCALE = 1/3,000



강서대학교 세부시설조성계획

입지특성계획도

범 례 (LEGEND)

저층주거지

[인접지관리에 관한 사항]

저층주거지

타 시설

간선도로

녹지

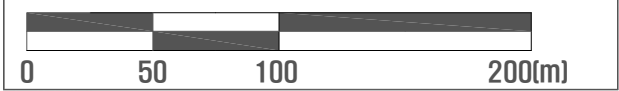
[내부 관리구역의 인접지관리사항]

외부활동구역

녹지보존구역



SCALE = 1/3,000



강서대학교 세부시설조성계획

건축물 배치도(계획)

- 범례 (LEGEND)
- 현황 건축물
 - 신축예정 건축물
 - 철거예정 건축물

■ 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



SCALE = 1/3,000



강서대학교 세부시설조성계획

기숙사 배치도(계획)

- 범례 (LEGEND)
- 현황건축물
 - 현황기숙사
 - 신축예정 기숙사

■ 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



SCALE = 1/3,000

