도시관리계획(시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안) 재의견청취

(강서대학교)

의안번호	2024 - 32

도 시 관 리 국

(도시계획과)

도시관리계획(시설:학교) 및
세부시설조성계획 결정(안) 재의견청취
(강서대학교)

의안 번호	2024-32

제출년월일 : 2024. 2. 29.
제 출 자 : 강서구청장

1. 건 명

○ 도시관리계획(시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안) 재의견청취

2. 제안이유

○ 우리구 관내 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 시행하였으나,

○ 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 안건 제출함.

3. 도시관리계획 결정(변경)(안) 개요

○ 도시계획시설(학교:대학) 결정 : 39,117㎡

- 1캠퍼스(21,676㎡) : 화곡동 953-1번지 일대
- 2캠퍼스(17,441㎡) : 등촌동 산36-4번지 일대

(등촌중학교 변경 41,544㎡→15,215.8㎡(감 26,328.2㎡)을 통해 변경부지 일부 2캠퍼스 지정)

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

○ 2024.01.31. : 제301회 강서구의회 임시회 의견청취(원안채택)
- 조건부의견 : 도시자연공원구역 대체부지 확대지정(당초 3,500㎡, 변경 10,438㎡)

○ 2024.02.22. : 의회 의견청취 의견 재검토 요청**(강서대학교→구의회, 구청)**
- 서울시 주관부서와 기 협의하여 대체면적 확정 및 근린공원 학교소유부지 약 5만제곱미터에 대한 공공기여

○ 2024.02.28. : 부의안건 재 제출요청(강서구의회→강서구)
- 민원사항 및 이에 대한 사실관계 등 관련 내용 포함

7. 강서구의회 의견청취 개요

○ 회 기 명 : 제301회 강서구의회 임시회

○ 건　　명 : 도시관리계획(시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(안) 의견청취

○ 결　　과 : 원안채택〔도시자연공원구역 대체부지 확대지정(당초 3,500㎡, 변경 10,438㎡)〕

8. 향후계획

○ 2024. 4. : 서울시의회 의견청취

○ 2024. 5. : 시 도시계획위원회 심의

○ 2024. 6. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

첨부 1. 관계법령 및 위치도 1부.

2. 도시관리계획 조서 1부.

3. 민원사항에 대한 사실관계 및 의견 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】 도시계획시설조서

1. 도시계획시설(학교) 변경결정 조서

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류		위 치	면적(㎡)			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(39,117㎡)은 비오톱1등급지(793㎡), 녹지보존구역(12,846㎡)을 포함한 면적임

2. 세부시설조성계획 결정 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	7,648	
			소계		14,658	
		혁신성장구역	-	-	-	
	유지	상징경관구역	-	-	-	
		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	
		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 관리 건폐율 구분

3) 밀도계획 (용적률)

구분		총면적(㎡) (A)	계획 연면적(㎡) (지상)	비오톱 1등급지 (㎡) (B)	공원(㎡) (C)	산정 면적(㎡) 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

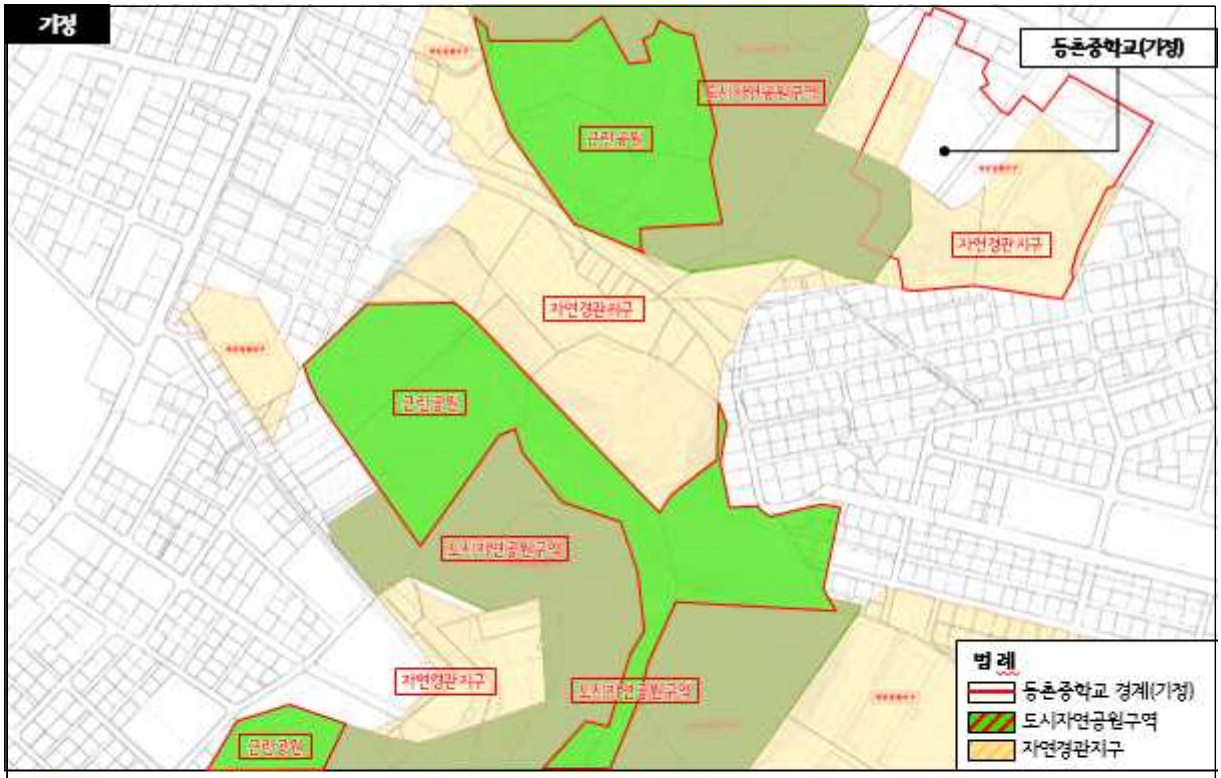
※ 제2캠퍼스 제1종일반주거지역&자연경관지구(12,117㎡)는 비오톱1등급지(793㎡)을 제외한 면적임

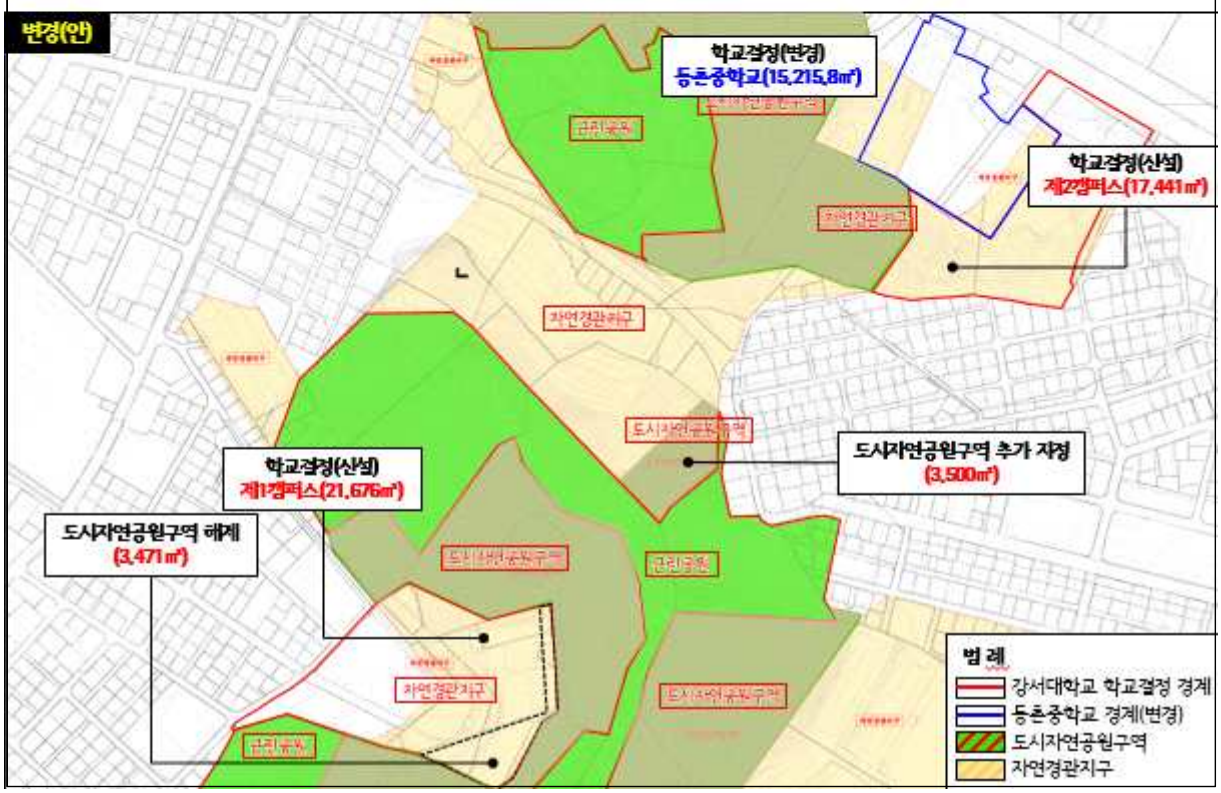
※ 「국토계획법」 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리 용적률 구분

4) 구역별 밀도계획 (용적률·높이)

구역 구분	구역면적 (㎡)	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	-

【첨부3】 민원사항에 대한 사실관계 및 의견

<민원사항에 대한 사실관계>

○ **『대체부지 계획이 주관부서인 市(시설계획과)와 협의를 통한 계획이라는 의견**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 주민 열람공고 및 구의회 의견청취과정에서 다양한 의견은 제출될수 있음

○ **화곡동 산204-4번지 토지활용계획 등 의견**

- 해당토지는 개발행위허가 기준에 부적합, 단 도시계획시설 결정을 통한 사업은 검토가 가능하나 서울시 결정권한 사항임

○ **근린공원 등 학교부지 공공기여(약50,000㎡)하였다는 의견**

- 공공기여라 함은 '도시계획 변경 등 토지주가 개발이익을 부지제공 하거나 공공시설을 설치 및 그 비용을 부담하는 것'으로 화곡동 산54-5번지 외 7필지는 도시계획사업에 따른 토지수용(보상)된 토지로 공공기여라 볼수 없음

<의견종합>

○ **강서대학교 도시계획시설 결정과 관련하여 강서대학교가 지역 사회에 기여하는 지역상생 계획에 대한 확대 또는 구체적 프로그램 운영계획을 논의하여 학교시설 세부시설조성계획 결정(안)에 포함되도록 하고자 함.**

(※ 사회운동 프로그램운영계획, 지역사회와 연계 및 공동체 발전방안, 기타 지역사회와 공동체 형성을 위한계획, 외부활동시설 개발계획(운동장 등 지역주민 이용이 잦은 시설), 지역 주차난 해소를 위한 주차공간 개발 등)