

도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획

결정(변경)(안)을 위한 의견청취안 - 가톨릭대학교-

심사보고

의안 번호	3355
----------	------

2025년 12월 18일
도시계획균형위원회

1. 제출자 및 제출경과

가. 제출자 : 서울특별시장

나. 제출일 : 2025년 10월 18일

다. 회부일 : 2024년 10월 23일

라. 상정일 : 제333회 서울시의회 정례회 제7차 도시계획균형위원회

2025년 12월 18일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

가. 제안이유

- 공부상 면적을 반영한 도시계획시설(학교) 변경 및 노후 건축물 재건축(대건관대성당동 신축 계획)을 포함한 기본계획 수립을 위해 대학 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

나. 주요내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

시설명	시설의 종류	위치 (서울특별시 종로구)	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
학 교	대학 (가톨릭 대학교)	합계	61,758.9	증) 511.9	62,270.5	건설부고시 제334호 (1989.6.26.)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (공부상 면적 반영)
		제1캠퍼스	혜화동 90-1번지 일대	61,758.9	증) 511.9		
		제2캠퍼스	동숭동 90-1번지 일대		5,036.0		

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

캠퍼스분류		구분	명칭	연변		면적 (m ²)		비고
기정	변경			기정	변경	기정	변경	
-	제1캠퍼스	관리	일반관리구역	-	①	61,758.9	30,194.4	구역 및 소유자에 따른 구분
		유지	외부활동구역		②		11,661.2	
		관리	일반관리구역		③		15,378.9	
	제2캠퍼스	관리	일반관리구역		④		5,036.0	이격에 따른 구분
		합계				61,758.9	62,270.5	

2) 밀도계획 (건폐율)

구분		면적 (m ²)	조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획 건폐율 (%)	관리건폐율(%)		비고
			기정	변경	기정	변경		기정	변경	
1 캠퍼스	제1종일반주거지역	56,573.5	60	60.0	13.95	12.8	15.4	-	25.0	
	제2종일반주거지역	661.0		60.0		-	-		5.0	
	소 계	57,234.5		60.0		12.7	15.2		24.8	
2 캠퍼스	제1종일반주거지역	4,873.0	60	60.0	13.95	29.0	29.0	-	40.0	
	제2종일반주거지역	163.0		60.0		-	-		5.0	
	소 계	5,036.0		60.0		28.0	28.0		38.9	
합 계		62,270.5	60	60.0	13.95	13.9	16.3	-	25.9	

3) 밀도계획 (용적률)

구분		면적 (m ²)	조례용적률 (%)		사용용적률 (%)		이전 용적률 (%)	계획 용적률 (%)	관리 용적률(%)		비고
			기정	변경	기정	변경			기정	변경	
1 캠퍼스	제1종일반주거지역	56,573.5	150	150.0	51.80	47.1	-	54.2	-	60.7	
	제2종일반주거지역	661.0		200.0		-	-	-		60.7	
	소 계	57,234.5		150.6		46.6	-	53.6		60.7	
2 캠퍼스	제1종일반주거지역	4,873.0	150	150.0	51.80	107.6	-	107.6	-	115.0	
	제2종일반주거지역	163.0		200.0		-	-	-		115.0	
	소 계	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	
합 계		62,270.5	150	150.7	51.80	51.2	-	57.7	-	65.1	

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

구역		구역면적 (m ²)	조례용적률 (%)		사용용적률 (%)		이전 용적률 (%)	계획 용적률 (%)	관리용적률 (%)		완화 용적률 (%)	비고
			기정	변경	기정	변경			기정	변경		
1 캠퍼스	①일반	30,194.4	150	150.0	51.80	53.8	-	67.0	-	75.0	-	
	②외부	11,661.2		150.0		2.2	-	2.2		5.0	-	
	③일반	15,378.9		152.1		66.1	-	66.1		75.0	-	
	소 계	57,234.5		150.6		46.6	-	53.6		60.7	-	
2 캠퍼스	④일반	5,036.0	151.6	151.6	51.80	104.1	-	104.1	-	115.0	-	
	소 계	5,036.0				104.1	-	104.1		115.0	-	
합 계		62,270.5	150	150.7	51.80	51.2	-	57.7	-	65.1	-	

5) 높이계획

구 역	높 이				비 고	
	기 정		변 경			
①일반	6층 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 지표로부터 최대 +15m(3층)~30m(6층)이하 			기존 건축물 현행 높이 적용	
②외부		<ul style="list-style-type: none"> • 지표로부터 최대 +8m(1층)이하 				
③일반		<ul style="list-style-type: none"> • 지표로부터 최대 +25m(5층)이하 				
④일반		<ul style="list-style-type: none"> • 지표로부터 최대 +25m(5층)이하 				

* 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
- 도시계획시설 : 학교

4. 주민 의견 청취 사항

가. 의견청취기간 : 2025. 9. 25. ~ 10. 9.

나. 게재신문 : 없음

다. 열람장소 : 서울시청 시설계획과, 종로구청 도시개발과

라. 의견청취결과 : 주민의견 없음

5. 관련부서 검토의견

구분	부서	검토의견	조치내용	반영여부
서울특별시	수변감성도시과	<p>[공통사항]</p> <p>○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영</p> <ul style="list-style-type: none">- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물 지원은 사업대상지 내외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○저영향개발기법과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하겠음	반영
종로구	건축과	○도시관리계획 및 세부시설조성계획 결정에 관련하여 별도의견은 없으나, 건축관련 인허가 사항은 별도 협의	○건축 인허가 시 별도 협의하겠음	반영
	교통행정과	○해당 학교 부지는 경사도가 급격하고 보행 통행량이 많으므로, 미끄럼 방지시설 및 과속방지턱을 추가 설치하고, 일방통행 지정을 통한 보도 확보 등 적극적인 개선방안 검토가 필요함	○건축 허가(변경) 시 급경사지의 미끄럼 방지 시설 및 과속방지턱 설치 위치를 검토하여 제시하고, 양방 교행이 어려운 도로의 경우 일방통행을 통한 보도 확보 등의 개선방안 제시	반영
	부동산정보과	○해당 도시계획시설(학교) 선형은 동성중학교, 동성고등학교와 한 개의 선형으로 등재되어 있으므로 추후 국토이용정보체계에 등재할	○추후 관련부서와 협의하여 대학과 동성중·고등학교의 도시계획시설 선형이 분리될 수 있도록 국토이용정보체계에 등재할 도면	반영

구 분	부 서	검 토 의 견	조 치 내 용	반영 여부
문화유산과		도면(CAD) 작성 시 각 도시계획시설(학교)이 분리된 등재용 도면(CAD)을 별도 작성해야 함	(CAD)을 작성하여 제출하겠음	
		○계획 부지 내 (가칭)대건관대성당동 재건축과 관련하여 국가유산 영향진단 검토 결과, 국 가지정유산 경관에 대한 영향이 있는 것으로 통보되어, 국가유산청의 '현상변경 허가' 대상임 [서울특별시 문화유산보존과-16208(2025.9.30.)호]	○'현상변경 허가' 대상일 경우, 국가유산청의 '현상변경 허가'를 득하겠음	반 영
		○착공 전, 서울시 「4대문 안 문화유적 보존 방안」 및 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제9조, 제11조에 의거 시굴조사(매장 유산 유존면적의 10퍼센트 이하 범위)를 실시	○착공 전 시굴조사를 실시하겠음	반 영
		○조사 결과에 따라서는 사업계획 변경이 수반될 수 있으며, 조사 완료 후 같은 법 제14조에 의거 국가유산청의 보존조치를 받도록 안내하기 바람(보존조치 전 착공이 불가하며, 원지형을 유지한 상태에서 조사를 실시)	○원지형을 유지한 상태에서 조사를 시행하고, 조사결과에 따른 보존조치를 이행하겠음	반 영
		○ 하수도분야 일반조건에 따라 배수설비 계획을 검토·수립할 것	○하수도분야 일반조건에 따라 배수설비 계획을 수립하겠음	반 영
	치수과	○「서울시 물순환 및 저영향개발 기본 조례」 제11조제1항제1호에 따라 빗물관리시설 설치 대상 사업이므로 개발사업의 인·허가 전 저영향개발 사전협의 대상임	○사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관 부서와 빗물관리시설에 대하여 사전협의 하겠음	반 영
		○ 하수도원인자부담금 산출은 추후 건축허가 협의 시 회신 예정	○건축허가 협의 시 하수도원인자부담금이 확정 부과되면 납부하겠음	반 영

6. 기 타

○ 공종별 자금조달계획

(단위: 백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비 고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
(가칭)대건관대성당동 신축	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

○ 재원조치

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
법인 전입	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

○ 공종별 자금사용계획

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
설계	1,270	650	650	-	-	-	-
감리	1,070	-	500	500	-	-	-
공사	34,040	-	18,000	10,800	-	-	-
기타	13,620	-	600	10,800	300	-	-

- 환경성 검토 결과 자연생태환경, 생활환경 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변 지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
- 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망되지 않고, 산지 스카이라인을 해지지 않는 높이로 조성하여 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미함
- 주요 추진경위
 - '89. 06. 26. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
 - '04. 07. 20. : 대학 세부시설조성계획 최초 결정

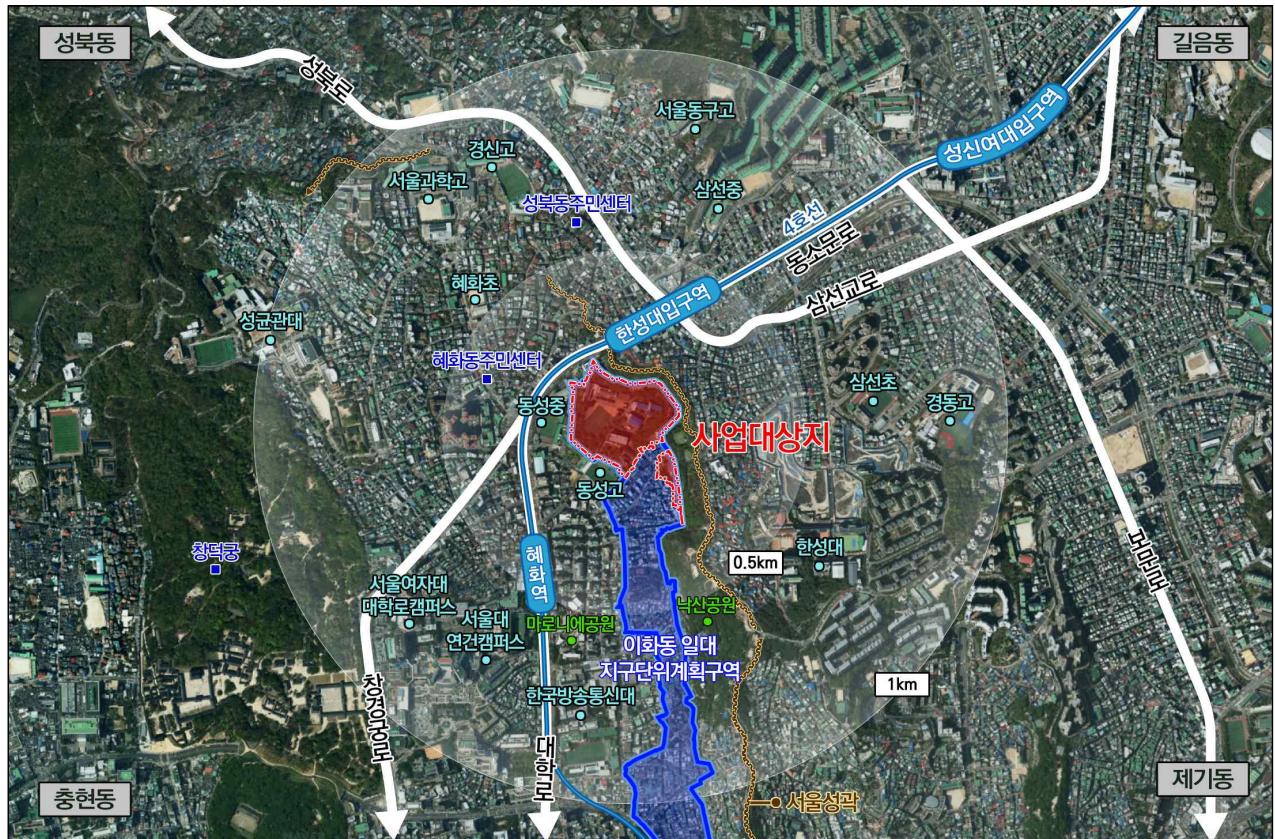
- '25. 09. 19. : 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
- '25. 09. 25. : 열람공고 및 관계부서 협의
⇒ 기 간 : '25. 9. 25. ~ 10. 9. (서울시보)

붙임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성 계획 결정(변경)도(안). 끝.

□ 위치도 및 전경사진

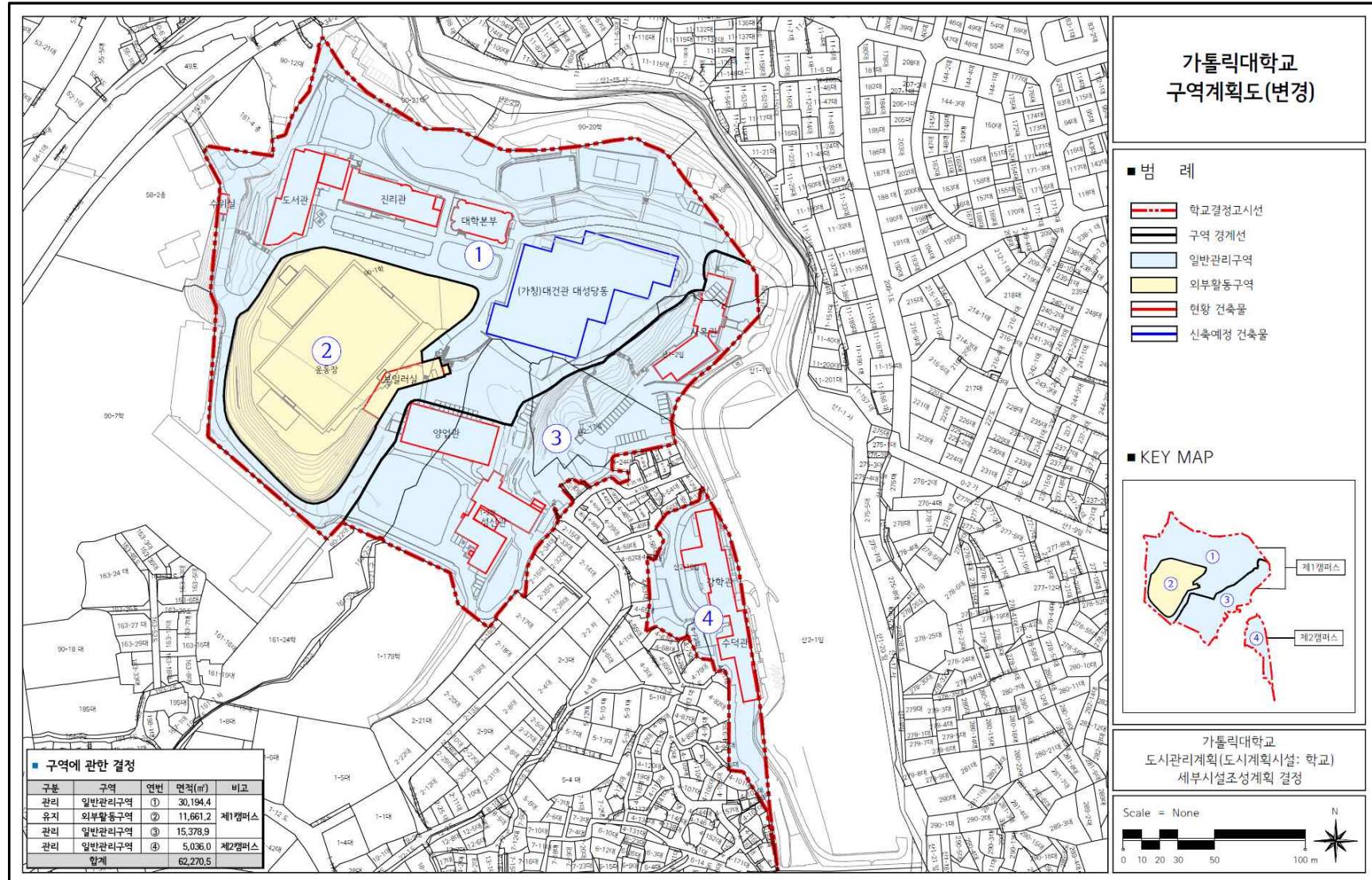
가. 위치도

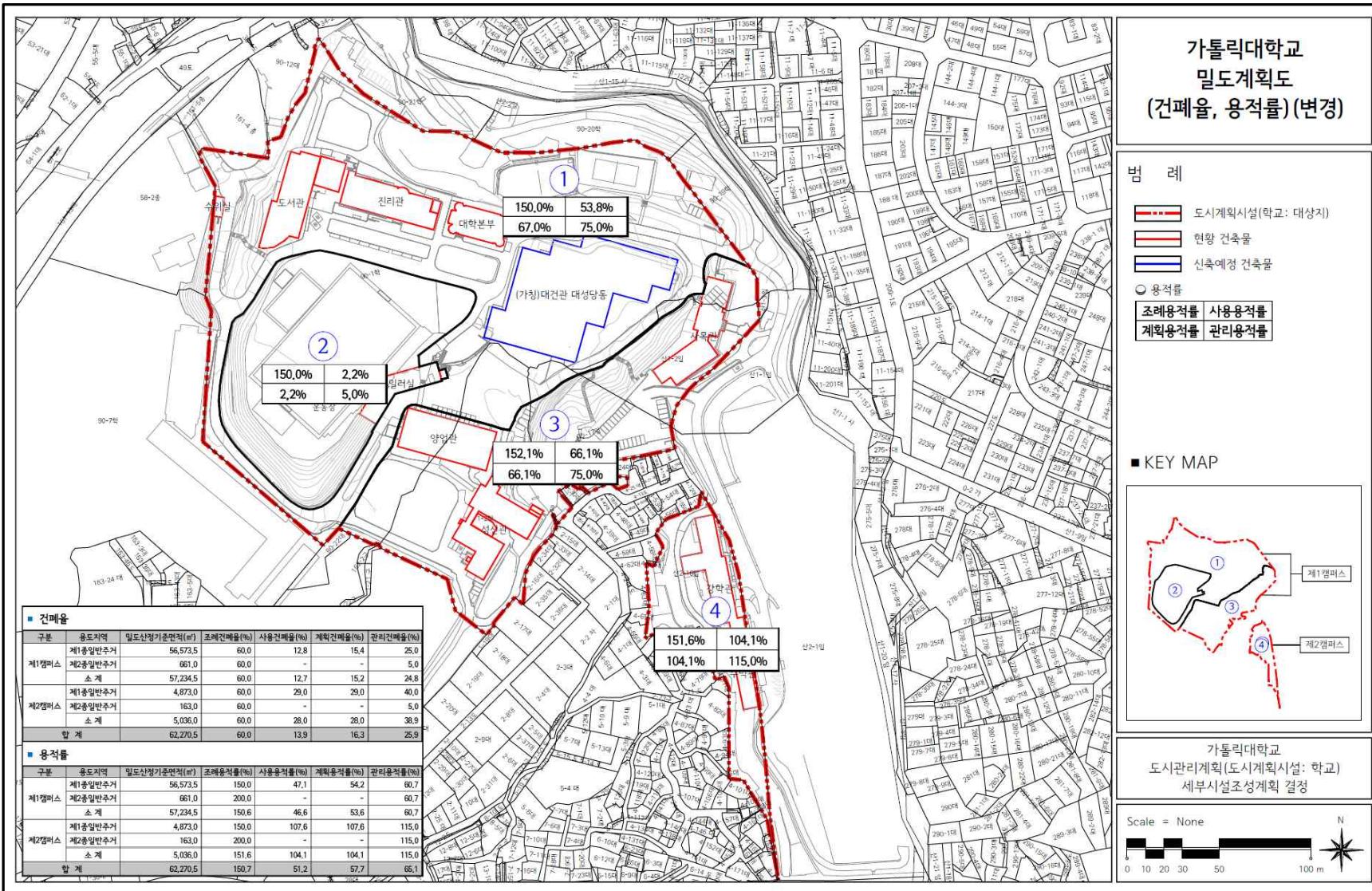


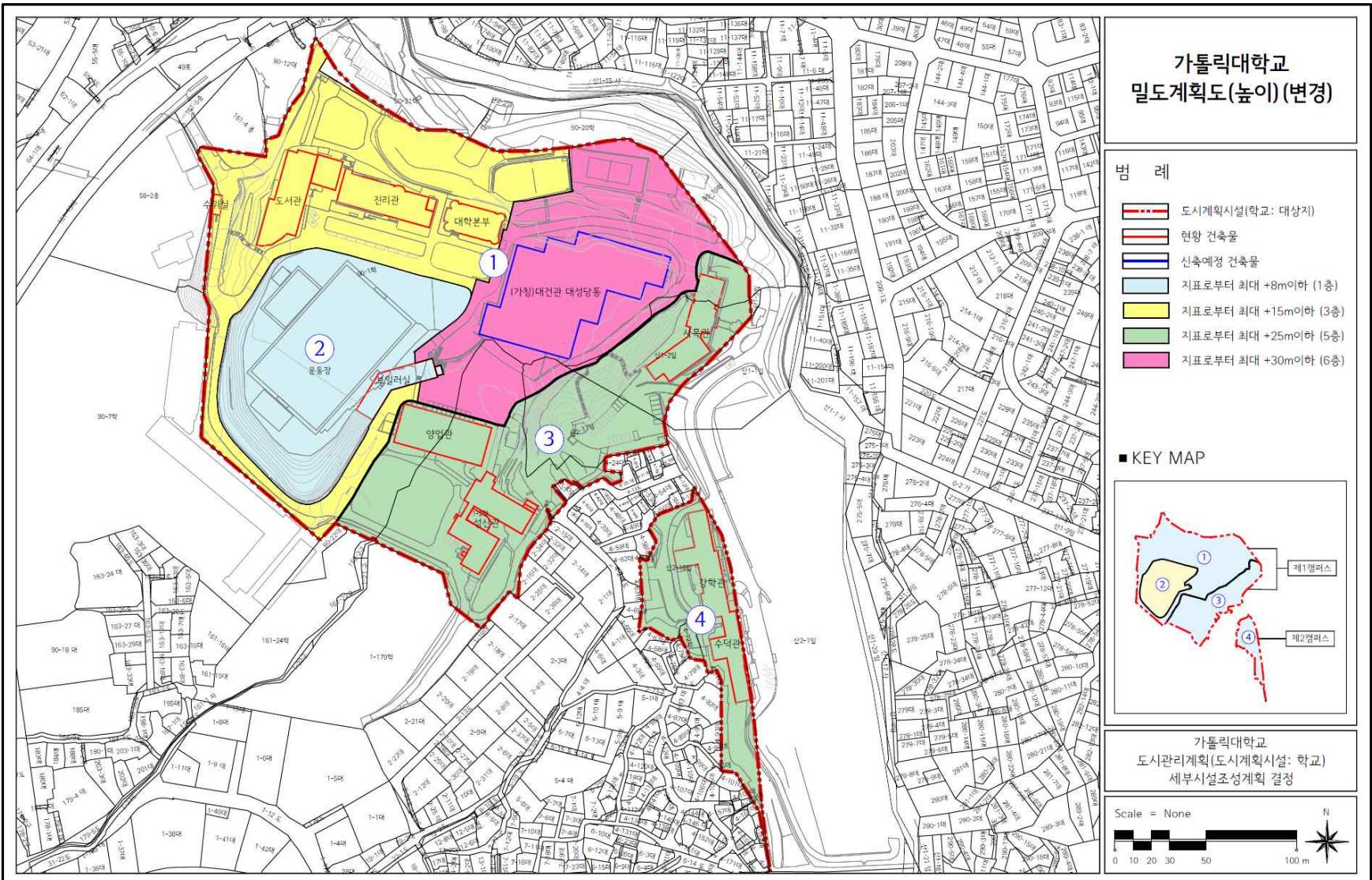
나. 대학 전경사진

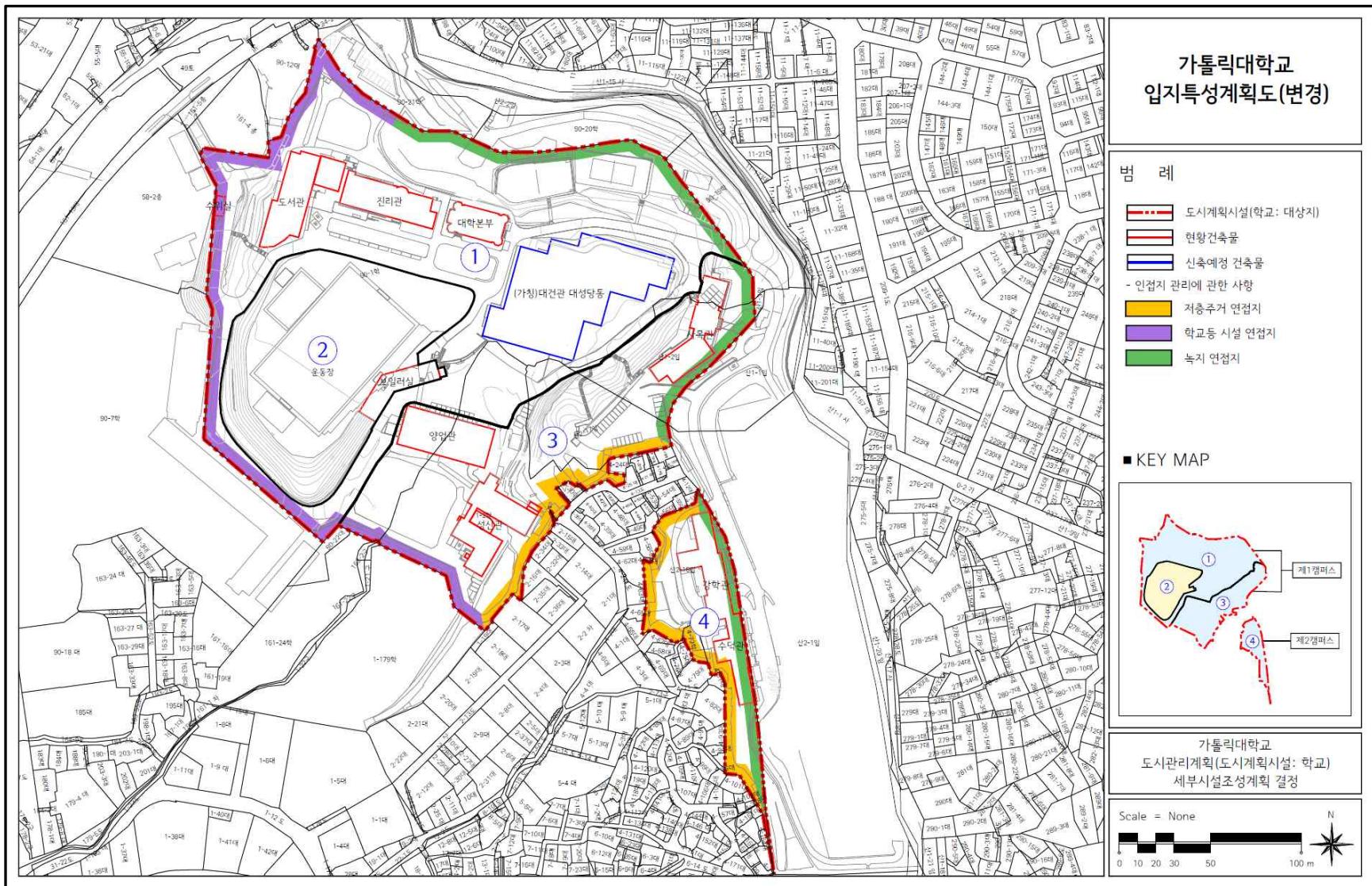


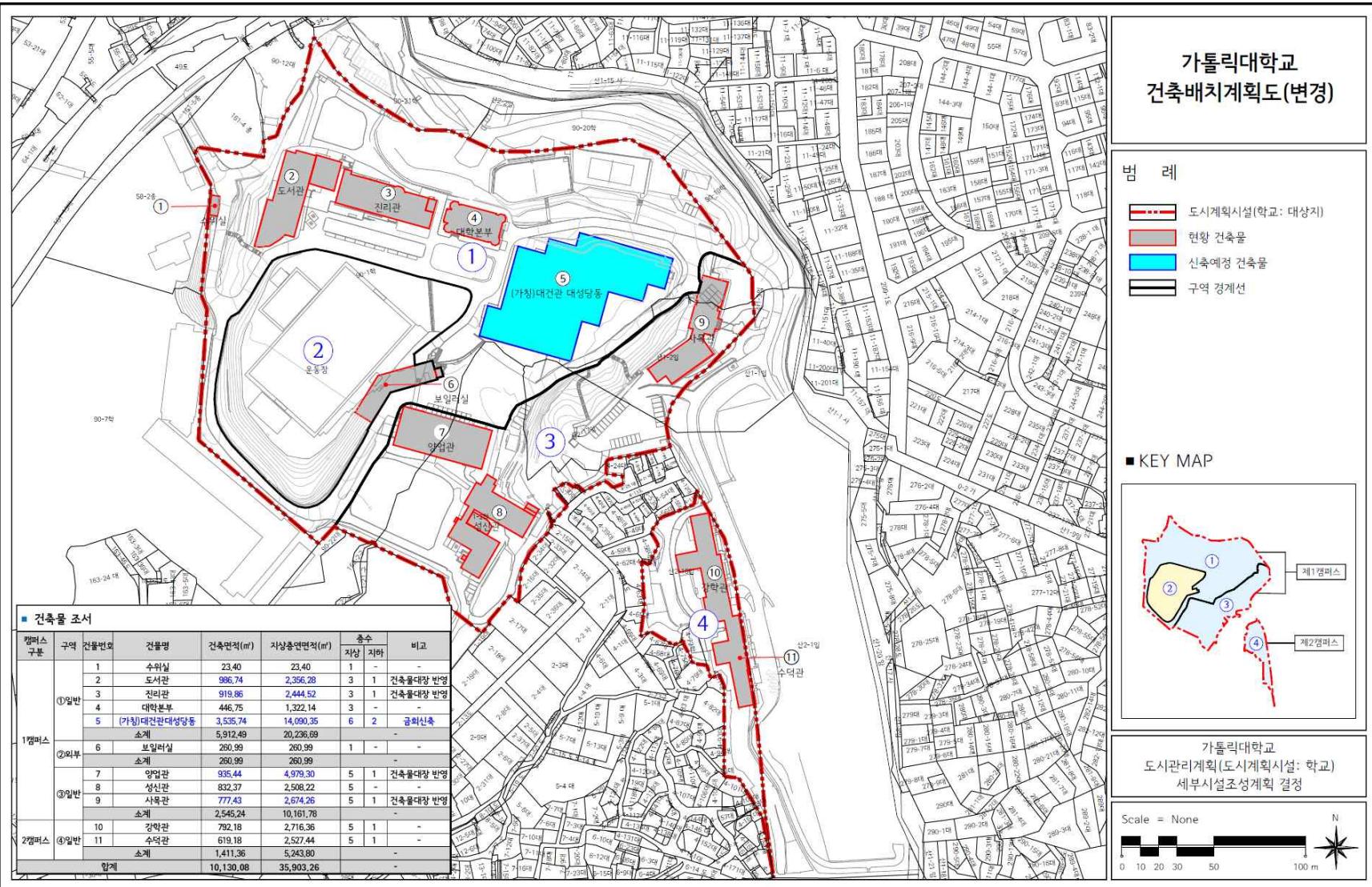
□ 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)









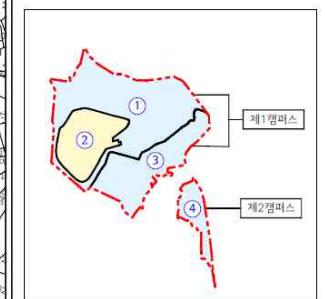


가톨릭대학교 기숙사배치계획도(변경)

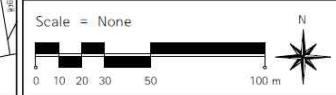
범례

- 도시계획시설(학교: 대상지)
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 금회 신축 기숙사
- 구역 경계선

■ KEY MAP

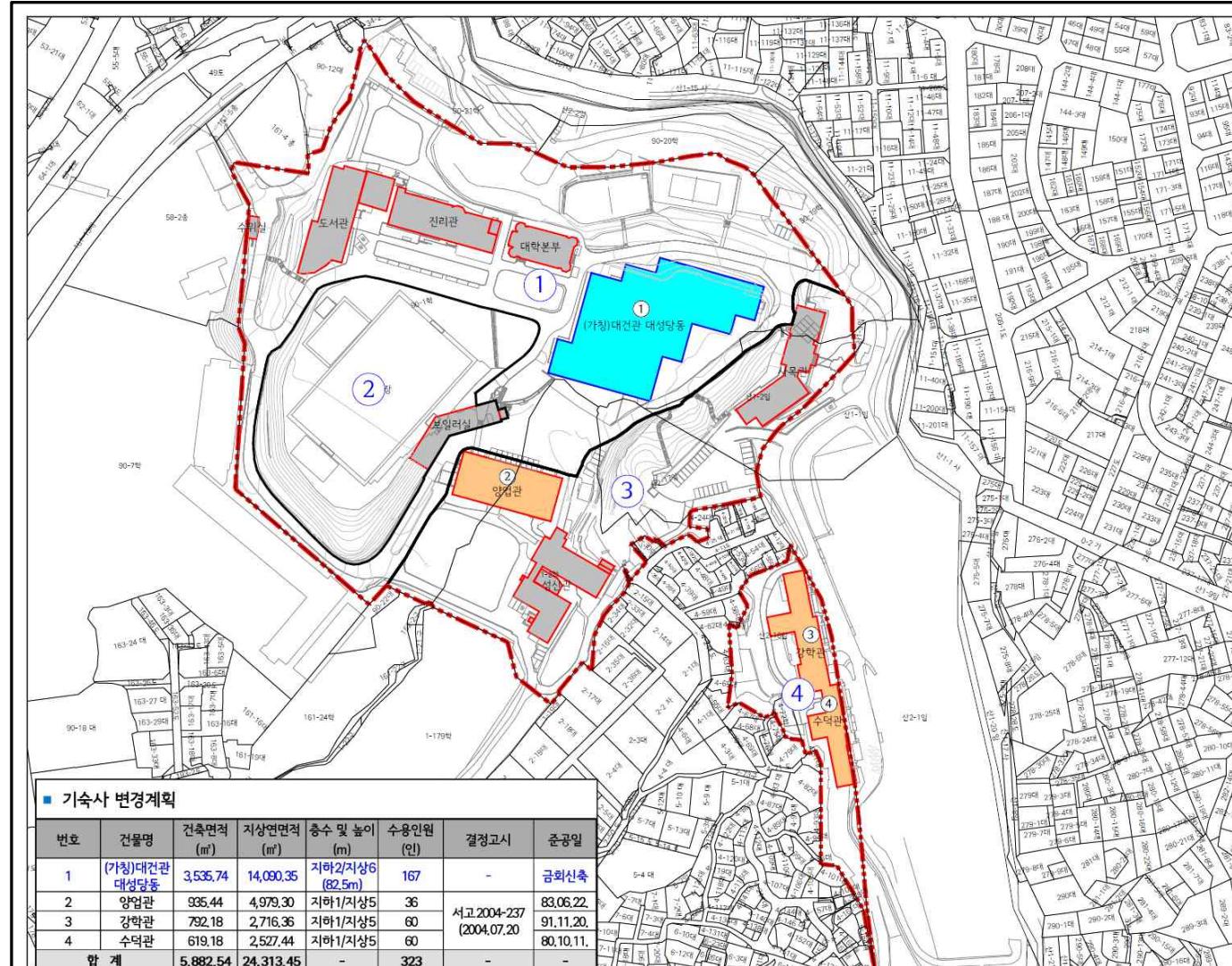


가톨릭대학교
도시관리계획(도시계획시설: 학교)
세부시설조성계획 결정



■ 기숙사 변경계획

번호	건물명	건축면적 (m ²)	지상연면적 (m ²)	층수 및 높이 (m)	수용인원 (인)	결정고시	준공일
1	(가칭)대건관 대성당동	3,535.74	14,080.35	지하2/지상6 (82.5m)	167	-	금회신축
2	양업관	935.44	4,979.30	지하1/지상5	36	서고 2004-237 (2004.07.20)	83.06.22.
3	강학관	792.18	2,716.36	지하1/지상5	60	91.11.20.	
4	수덕관	619.18	2,527.44	지하1/지상5	60	80.10.11.	
합 계		5,882.54	24,313.45	-	323	-	-



7. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 의견청취안 - 가톨릭대학교-(이하, “의견청취안”」는 공부상 면적을 반영한 도시계획시설(학교) 변경 및 노후 건축물 재건축(대건관 대성당동 신축 계획)을 포함하여 대학 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획 법”)」 제30조제3항¹⁾에 따른 도시관리계획의 결정과 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하, “도시계획시설규칙”)」 제2조²⁾에 따른 대학 세부시설조성계획을 수립하기 위해 「국토계획법」 제28조제6항³⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목⁴⁾에 따라 시의회 의견을 청취하고자 ’25.10.18. 시장 제출하여 ’25.10.23. 우리 위원회에 회부된 사안임

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 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.

2) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 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)

3) 「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.

4) 「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

< 가톨릭대학교 위치도 및 건축물 현황 >



구분	내 용
위 치	· 종로구 혜화동 90-1번지 일대
학 생 수	· 269명(2025년 재학생 기준)
캠퍼스면적(m^2)	· 61,758.9 m^2 (이번 공부상 오차 반영하여 62,270.5 m^2 로 변경)
건 축 물 현 황	· 12개동(연면적: 31,988.51 m^2)

나. 검토 내용

“대상지 현황”

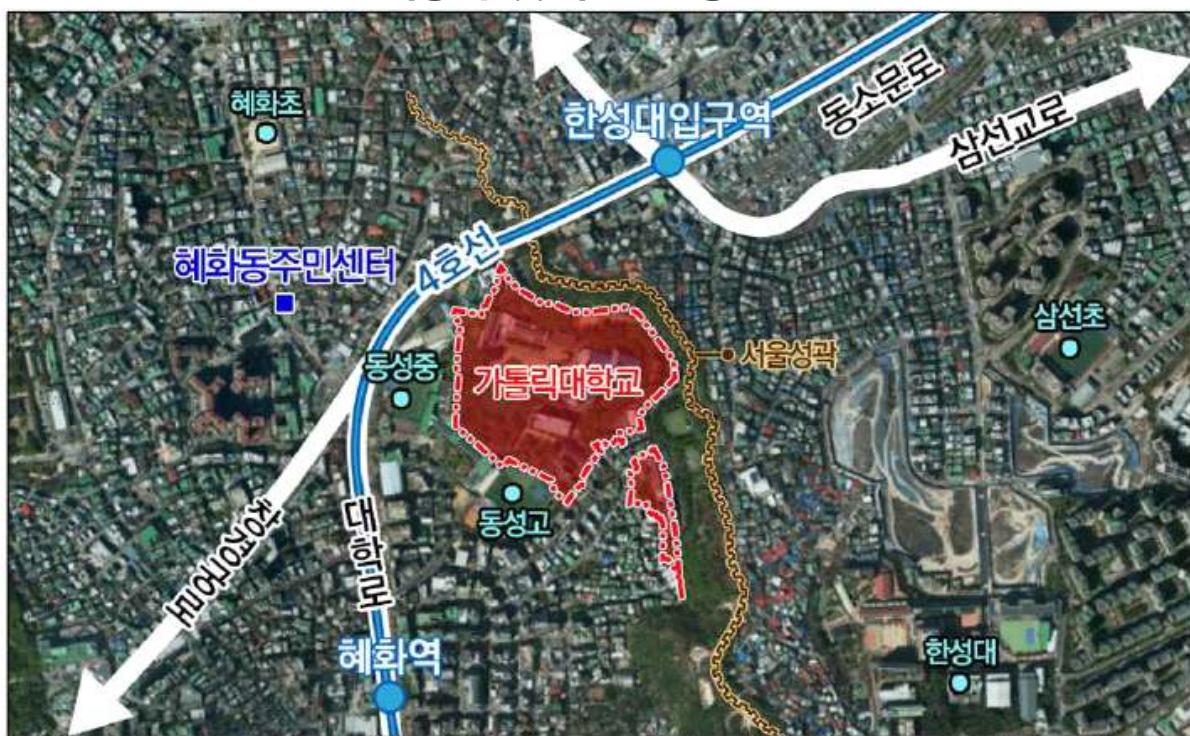
- 가톨릭대학교는 종로구 혜화동 90-1번지 일대에 위치한 4년제 사립대학교로, 1855년 설립된 ‘성요셉신학교’에서 ‘성신대학’으로 승격 설립 인가(‘47.04) 및 ‘가톨릭 대학’으로 교명 변경(‘59.02)을 거쳐 1995년 3월 통합 ‘가톨릭대학교’로 출범함
- 대상지는 ’89.06.26. 도시계획시설(학교)로 최초 결정⁵⁾되었으며, 이 후 상위 법에 근거하여 ’04.07월 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기

5) 도시계획시설(학교) 최초 결정(건고시 제334호, 1989.06.26.)

준(이하, “운영기준”)을 최초 결정함

- 당시 문화재보호구역에 일부 저촉되는 주교관(교수관)은 장래 학교시설 부지 내로 이전하여 회복하는 것을 전제로 세부시설 조성계획에서 제외⁶⁾되었으며, 이후 「문화재보호법」 제25조 및 제34조에 따라 사적 제10호 「서울 한양도성」의 사적 및 보호구역 추가지정 및 조정사항을 고시함(붙임2 참조)
- 가톨릭대학교는 동측과 북측이 높고 서측과 남측이 낮은 지형이며, 학교 주변으로 서울 한양도성(사적 제10호), 낙산공원, 저층 주거지, 학교 시설(동성고, 동성중), 상업시설, 지하철역(4호선) 등이 입지하고 있음
- 현재 대상지는 제1캠퍼스($57,234.5m^2$)와 제2캠퍼스($5,036.0m^2$)로 나뉘지며, 캠퍼스 내에는 총 12개 동의 건축물(지상연면적 $31,988.51m^2$)이 위치하고 있음(붙임1 참조)

〈 대상지 및 주변 전경 사진 〉



6) 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획결정, 서고시 제2004-237호, 2004.07.20.

- 조건사항 : 도시계획시설(학교)에 일부 저촉되는 교수관(주교관)은 문화재보호구역내 건물이므로 장래 학교시설 부지내로 이전하여 회복하는 것을 전제하여 세부시설조성계획에서 제외

- 대상지 용도지역은 대부분 제1종일반주거지역($61,446.5m^2$, 98.7%)으로 지정되어 있으며, 일부 제2종일반주거지역($824.0m^2$, 1.3%)으로 지정됨
- 또한 대상지 전체는 역사도심 내 특성 주거지의 계획적 관리를 위해 2018년 신설된 ‘이화동 일대 지구단위계획구역’⁷⁾에 포함되어 있으며, 인접한 서울 한양도성(사적 제10호)의 경관 보호를 위해 대학교 부지에 건축한계선을 지정(문화재보호구역 경계로부터 20m 후퇴)하고 있음(붙임5 참조)

〈 도시계획 및 기타 행위제한 현황 〉



“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 종로구 혜화동·동숭동 일대 가톨릭대학교 제1·2캠퍼스의 공부상 면적을 수정($61,758.9m^2 \rightarrow 62,270.5m^2$, $511.9m^2$ 증

7) ‘이화동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정’, 대학로 외 1개소 지구단위계획구역 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울시 고시 제2018-416호, 2018.12.20.

면)하고, 노후 건축물(대건관, 성당동) 철거 및 대건관대성당동 신축계획을 포함한 대학 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 하는 것임

- 이번 변경은 교지의 ‘공부상 면적을 정비’하고, ‘노후 건축물 철거 및 신축 계획’을 포함한 세부시설조성계획을 결정(변경)하는 것으로, 도시계획시설(학교)의 실제 사용 현황을 계획에 적정하게 반영하고, 노후 시설 개선 및 교육환경 향상을 도모한다는 점에서 입안 취지와 필요성은 인정됨
 - 1961년에 준공된 ‘성당동’ 및 1980년에 준공된 ‘대건관(기숙사)’을 철거 후 신축⁸⁾하여 성당·경당 등의 교육시설과 기숙사 및 여러 부대시설을 확보하여 학생들의 열악한 교육환경을 개선하고자 함
 - 또한 전 세계 청년들의 순례와 친교를 위한 서울 세계청년대회(Would Youth Day, WYD)⁹⁾ 행사가 2027년 8월 개최 예정으로 국제행사를 위한 장소로 활용하고자 함

< 대건관대성당동 신축 및 서울 세계청년대회 개최 계획 >

○ 대건관대성당동 신축계획

구 분	계획내용
건축면적	3,535.74 m ²
연면적	18,802.37 m ²
규 모	지상 6층, 지하 2층
주요용도	경당, 강당, 대성당, 기숙사 등



○ 2027 서울 세계청년대회(World Youth Day, WYD)

구 分	내 용
개최지	대한민국 서울특별시
기 간	2027년 8월 3일 ~ 8월 8일
참가규모	약 150만명(2023년 리스본 대회 참가인원)
주 관	재단법인 서울세계청년대회 조직위원회

2023.08.06.	• 세계청년대회 개최지 발표
2023.12.14.	• ‘2027 서울 WYD 조직위원회’ 1단계 신설
2024.07.12.	• 재단법인 2027 서울 세계청년대회 조직위원회 창립총회
2024.09.11.	• ‘2027 서울 WYD 조직위원회’ 2단계 확대 개편
2025.09.24.	• 2027 서울 세계청년대회 로고 발표
2025.08.03.	• 2027 서울 세계청년대회 개최일 선포 -개최일정 : 2027년 8월 3일 ~ 8일

○ 이와 관련하여 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲도시계획시설(학교)

8) 가톨릭대학교 캠퍼스 내 대건관대성당동 재건축 계획은 국가지정유산 경관에 영향을 미치는 것으로 검토되어, 국가유산청의 ‘현상변경 허가’ 대상이며 이는 이미 득한 상태임(붙임4 참조)

9) 세계청년대회는 로마 가톨릭교회에서 전세계 가톨릭 청년 신자들을 대상으로하는 축제임(붙임6 참조)

결정(변경), 세부시설조성계획¹⁰⁾의 ▲ 구역계획, ▲ 밀도·높이계획, ▲ 입지특성계획, ▲ 건축배치계획 등을 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

< 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 사항 >

구분		시설별 세부 변경사항	세부 검토내용
종류	결정(변경)사항		
세부시설 조성계획	구역계획	<ul style="list-style-type: none"> 일반관리구역(2개소) : 교육연구시설의 증·개축이 가능한 대학 내 생활중심 구역 외부활동구역(1개소) : 대학 구성원 및 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 구역 	1)
	밀도계획	<ul style="list-style-type: none"> 구역별로 해당구역에 지정된 용도지역·지구의 건폐율·용적률을 산정하여 조례건폐율·조례용적률 이내로 관리 	2)
	높이계획	<ul style="list-style-type: none"> 대학 경계부와 지형특성 고려, 최고 높이 관리 <ul style="list-style-type: none"> 도시계획위원회 심의 또는 자문을 통해 높이 계획 결정 배후산지 높이 관리 및 경계부 높이 관리(학교 경계부 1.5D사선 적용) 기준 적용 	
	입지특성계획	<ul style="list-style-type: none"> 대학 경계부 가로환경 및 경관관리 	3)
	건축배치계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축현황 및 향후계획을 제시하여 대학 전체 건축물 관리 <ul style="list-style-type: none"> 대건관대성당동(신축) / 도서관·진리관·양업관·사목관 (건축 면적 정정) 	4)
	기술사배치계획	<ul style="list-style-type: none"> 기술사 위치, 규모, 수용인원 등의 현황 종합적 관리 <ul style="list-style-type: none"> 대건관대성당동(신축) : 기숙사 확충계획 수립 	-
	혁신성장계획	<ul style="list-style-type: none"> 혁신성장시설에 입지한 건축물 및 용도 등에 관한 관리 	해당없음
	지역상생계획	<ul style="list-style-type: none"> 대학과 지역사회의 상생 협력 기반을 구축하기 위해 지역 커뮤니티 강화방안 마련 	해당없음
기타	그린캠퍼스계획	<ul style="list-style-type: none"> 친환경 계획을 수립하여 에너지 소비 최소화 및 저영향 개발계획을 통해 관리 	5)
	재원조달계획	<ul style="list-style-type: none"> 신축계획 추진을 위한 재원조달방안 마련 	6)
	교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> 현재 운영 중인 본교에 대건관 및 대성당의 재건축 사업에 따른 교통개선대책 수립 	7)

1) 도시계획시설(학교) 결정(변경)

- 이번 의견청취안은 공부 면적 변경에 따른 도시계획시설(학교 : 가톨릭 대학교) 면적 변경으로, 도시계획시설선 변경 없이 결정조서 변경(면

10) 가톨릭대학교는 신부 양성을 목적으로 하는 신학대학으로, 외부인의 출입을 엄격히 통제하는 폐쇄적 공간 구조를 가지며, 이로 인해 혁신성장계획이나 지역상생계획(대학시설 개방, 지역주민 교육 프로그램 개발 등)은 계획 없음으로 수립됨

적: $61,758.9 m^2 \rightarrow 62,270.5 m^2$) 사항만 있음

- 동승동 산2-16번지 및 산2-17번지 등록사항정정(면적) 발생하여 이를 반영하고자 함
- 제1·2캠퍼스 모두 종전과 동일한 ‘학교’ 도시계획시설 내에서 구역 분류를 유지하면서 면적만 조정하는 수준으로, 도시계획시설(학교)의 기능 유지 측면에서 타당성이 인정됨

< 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 >

(1) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치 (서울특별시 종로구)	면적(m^2)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	학교 (가톨릭대)	대학 (가톨릭대)	합계	61,758.9	증) 511.6	62,270.5	건설부 고시 제334호 (89.6.26.)	공부상 면적 오차 반영
			1 캠퍼스 혜화동 90-1번지 일대	61,758.9	증) 511.6	57,234.5		
		2 캠퍼스 동승동 90-1번지 일대				5,036.0		



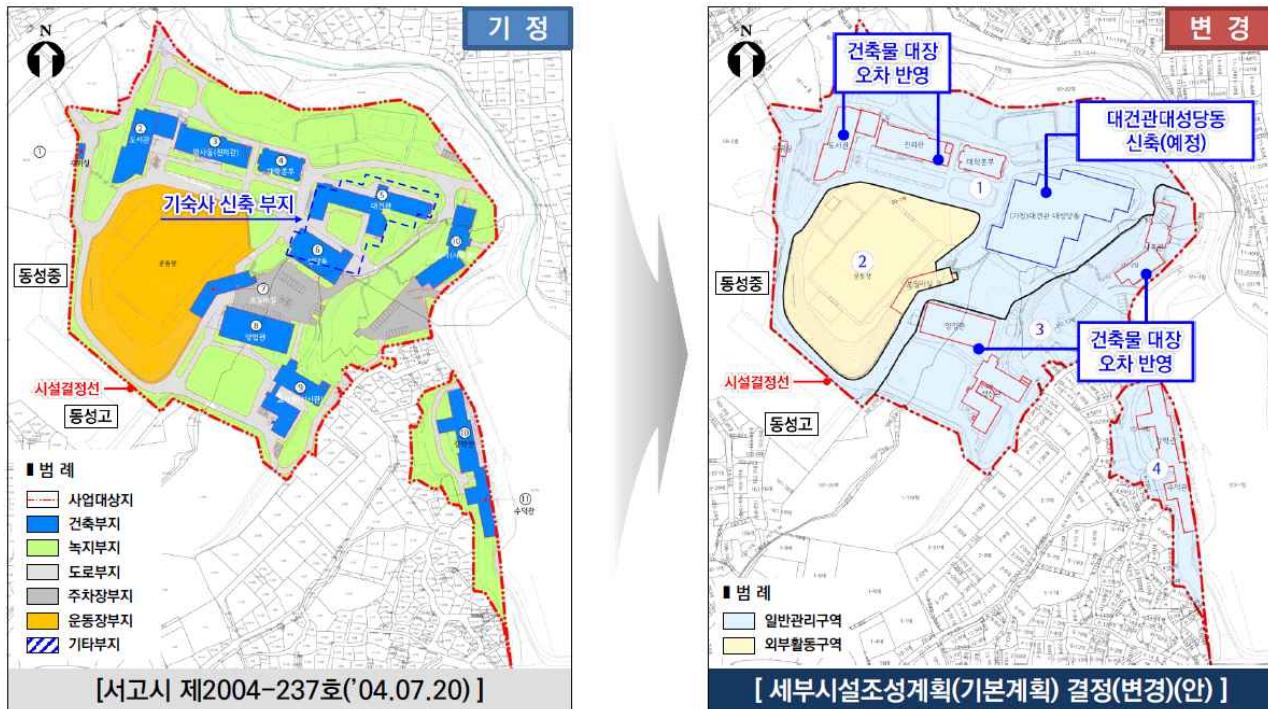
(2) 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
대학 (가톨릭대)	• 도시계획시설(학교) 면적 변경 - $61,758.9 m^2 \rightarrow 62,270.5 m^2$ (511.6 m^2 증가)	• 공부상 면적 반영을 위한 도시계획시설 선형 변경 없는 면적 변경

2) 구역계획

- 이번 의견청취안은 기정 세부시설조성계획 수립 당시(2004) 녹지부지는 자연임상이 양호한 지역과 건축배치가 가능한 조경부지를 구분 없이 계획·관리하였으나 이후 임상 양호지역과 건축배치가 가능한 부지를 구분하여 관리하도록 운영기준이 개정(2005)되었음
- 이에 따라 현재 이용 현황(테니스장, 주차장, 도로), 대건관대성당동 신축계획 및 관리의 효율성(시설관리주체별: 학교법인가톨릭학원, (재) 천주교서울대교구)을 고려하여 일반관리구역(①, ③, ④)과 외부활동구역(②)으로 지정 및 구역계획¹¹⁾을 수립하고자 하는 것임

〈 세부시설조성계획 - 구역계획 〉



〈 세부시설조성계획: 구역계획 〉

캠퍼스	구분	명칭	연번	면적(m ²)	주요 입지 시설	비 고
1 캠퍼스	관리	일반관리구역	①	30,194.4	수위실, 도서관, 진리관, 대학본부, 대건관대성당동	학교법인 가톨릭학원
	유지	외부활동구역	②	11,661.2	운동장 및 보일러실	학교법인 가톨릭학원
	관리	일반관리구역	③	15,378.9	양업관, 사목관, 성신관	(재)천주교 서울대교구
2 캠퍼스	관리	일반관리구역	④	5,036.0	강학관, 수덕관	(재)천주교 서울대교구
합 계				62,270.5	-	-

- 일반관리구역(①, ③, ④)은 교육연구 용도의 건축물이 집중된 대학 생활 중심 구역으로, 대학본부, 도서관, 진리관, 양업관, 기숙사 등이 포함되며 이번 신축 예정인 대건관대성동도 포함됨
- 외부활동구역②은 대학 구성원들의 외부 활동이 이루어지는 공간 및 커뮤니티 공간으로 활용되는 구역이며, 운동장 및 보일러실 등이 있음

11) 서울특별시 도시계획국, 「대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」, 2023.1.1., p.4 : 대학에 입지 특성에 따라 세분하는 구역으로, ①일반관리구역 ②상징경관구역 ③외부활동구역 ④녹지보존구역 ⑤혁신성장구역으로 세분됨

- 따라서 이번 변경안의 구역계획은 종전 계획 체계를 유지하면서 공부상 면적을 정비하는 수준으로, 교육·연구 중심의 공간구조 및 기능 배치에 큰 변동이 없는바 제시된 구역계획은 적정한 것으로 판단됨

3) 밀도(건폐율, 용적률)·높이계획

- 이번 의견청취안은 가톨릭대학교의 구역계획 및 신축계획(대건관대성당동) 등을 반영하여 용도지역별 조례용적률 내 사용건폐율/용적률, 관리 건폐율/용적률을 산정함

(가) 건폐율 관리방향

- 가톨릭대학교의 조례건폐율은 대상지 전체 면적($62,270.5 m^2$)을 기준으로 제1·2종일반주거지역 모두 60%를 적용하며, 이번 신축 건축물(대건관대성당동)을 반영한 계획건폐율은 16.3%로 종전 계획(13.9%) 대비 다소 증가하였으나 조례 기준에 비해 낮은 수준임
- 계획적 관리를 위해 제시된 관리건폐율은 25.9%로 설정되어 있어 향후 합리적 시설 증·개축 여지가 있으며, 전체 캠퍼스의 공간 운영을 고려한 유연한 관리 체계가 마련된 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획: 밀도계획 (건폐율) >

구분	면적 (m^2)	조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획건폐율 (%)	관리건폐율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경		기정	변경	
1 캠퍼스	제1종일반주거	56,573.5	60	60	13.95	12.8	15.4	-	25.0
	제2종일반주거	661.0		60		-	-		5.0
	소 계	57,234.5		60		12.7	15.2		24.8
2 캠퍼스	제1종일반주거	4,873.0	60	60	13.95	29.0	29.0	-	40.0
	제2종일반주거	163.0		60		-	-		5.0
	소 계	5,036.0		60		28.0	28.0		38.9
합계		62,270.5	60	60	13.95	13.9	16.3	-	25.9

* 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

- 계획건폐율(16.3%)은 조례 기준(60%) 대비 충분한 여유를 확보하고 있어 주변 저층 주거지와의 일조·경관·밀도 영향이 크지 않을 것으로 판단됨
- 다만 신축 건축물 배치 및 규모에 따라 캠퍼스 주요 보행축 및 외부활동구역과의 연계가 일부 변동될 가능성이 있으므로, 향후 실시설계 단계에서 건축물 주변 동선 및 개방감에 미치는 영향을 종합적으로 검토할 필요가 있음

(나) 용적률 변경사항

- 이번 의견청취안은 세부시설조성계획 변경에 따라 전체 캠퍼스의 용적률 계획을 변경하고자 하는 것으로, 구역별 해당구역에 지정된 용도지역의 용적률 적용을 기준으로 함
- 조례용적률은 교지내 제1종·제2종일반주거지역 면적별로 가중평균하여 150.7%로 산정되며, 이는 캠퍼스 전체의 법적 상한으로 적용됨
- 이번 신축 건축물(대건관대성당동)을 반영한 계획용적률은 57.7%로 종전 수준과 유사하며, 조례 기준 대비 크게 낮아 전체밀도의 변화는 제한적임
- 관리용적률은 대상지 전체 65.1%로 설정되어 구역별 관리 기준(일반 관리구역 75%, 외부활동구역 5%, 제2캠퍼스 115%)을 통해 장래 시설 정비시 밀도 상승 여지를 체계적으로 관리할 수 있을 것으로 계획
- 또한 대상지내 공원 및 비오톱 1등급지가 존재하지 않아 용적률 이전 계획은 해당 사항 없음
- 계획용적률은 조례 기준 대비 상당한 여유를 확보하고 있어 신축에 따른 주변 주거지 및 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

〈 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률: 총괄) 〉

구분		면적 (m ²)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률 (%)	계획용적률 (%)	관리용적률(%)		완화용적률 (%)
			기정	변경	기정	변경			기정	변경	
1 캠 퍼 스	제1종일반주거	56,573.5	150	150.0	51.8	47.1	-	54.2	-	60.7	-
	제2종일반주거	661.0		200.0		-	-	-		60.7	-
	소 계	57,234.5		150.6		46.6	-	53.6		60.7	-
2 캠 퍼 스	제1종일반주거	4,873.0	150	150.0	-	107.6	-	107.6	-	115.0	-
	제2종일반주거	163.0		200.0		-	-	-		115.0	-
	소 계	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	-
합 계		62,270.5	150	150.7	51.8	51.2	-	57.7	-	65.1	-

※ 밀도산정시 제외면적 : 해당없음

◎ 조례용적률(150.7%) 산정

- a. 제1캠퍼스 : $(56,573.5\text{m}^2 \times 150\%(\text{제1종})) + (661.0\text{m}^2 \times 200\%(\text{제2종})) / 57,234.5\text{m}^2$ (1캠퍼스 부지면적) = 150.6%
- b. 제2캠퍼스 : $(4,873.0\text{m}^2 \times 150\%(\text{제1종})) + (163.0\text{m}^2 \times 200\%(\text{제2종})) / 5,036.0\text{m}^2$ (2캠퍼스 부지면적) = 151.6%
- c. 조례면적률(합계) 산정

$$\Rightarrow (61,446.5\text{m}^2 \times 150\%(\text{제1종})) + (824.0\text{m}^2 \times 200\%(\text{제2종})) / 62,270.5\text{m}^2 (\text{전체면적}) = 150.7\%$$

〈 세부시설조성계획 밀도계획 (용적률: 구역별) 〉

구역		구역면적 (m ²)	조례용적률(%)		사용용적률(%)		이전용적률 (%)	계획용적률 (%)	관리용적률(%)		완화용적률 (%)	비고
			기정	변경	기정	변경			기정	변경		
1 캠 퍼 스	①일반	30,194.4	150	150.0	51.80	53.8	-	67.0	-	75.0	-	
	②외부	11,661.2		150.0		2.2	-	2.2		5.0	-	
	③일반	15,378.9		152.1		66.1	-	66.1		75.0	-	
	소 계	57,234.5		150.6		46.6	-	53.6		60.7	-	
2 캠 퍼 스	④일반	5,036.0	150	151.6	-	104.1	-	104.1	-	115.0	-	
	소 계	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	-	
합 계		62,270.5	150	150.7	51.80	51.2	-	57.7	-	65.1	-	

(다) 높이계획 변경사항

- 가톨릭대학교의 높이계획은 주변 역사문화환경(한양도성)¹²⁾, 낙산 능선 등 자연지형과 인접 주거지의 경관을 고려하여 북악산 7부능선 이하로 관리하고, 학교 경계부는 원칙적으로 1.5D 사선을 적용함
- 지형적 특성으로 가톨릭대학교는 ‘대학 자체 정상부를 형성’하는 지형으로 분류되어 지표면 기준 관리 적용¹³⁾을 통해 개발 가능성을 높이되, 기존 건축물을 고려하여 ①구역 일부, ②구역/③구역/④구역은 현황 높이를 반영하여 계획 및 신축 계획인 대건관대성당동은 30m 이하로 높이계획을 수립함(지상 6층)
- 신축 건축물의 높이(30m, 해발고도 95m 이하로 제한)는 주변 건축물의 높이 범위와 지형 여건을 고려하여 설정된 것으로 이미 국가유산청의 현상변경 허가를 득한 바(붙임4 참조), 문화재 경관관리 기준을 충족 한 것으로 판단됨
- 이에 따라 한양도성 등 주변 문화재에 대한 시각적 차폐 영향도 적정 하게 관리될 것으로 보이며 외부 조망 측면에서도 경관적 부담이 크지 않은 계획으로 판단됨

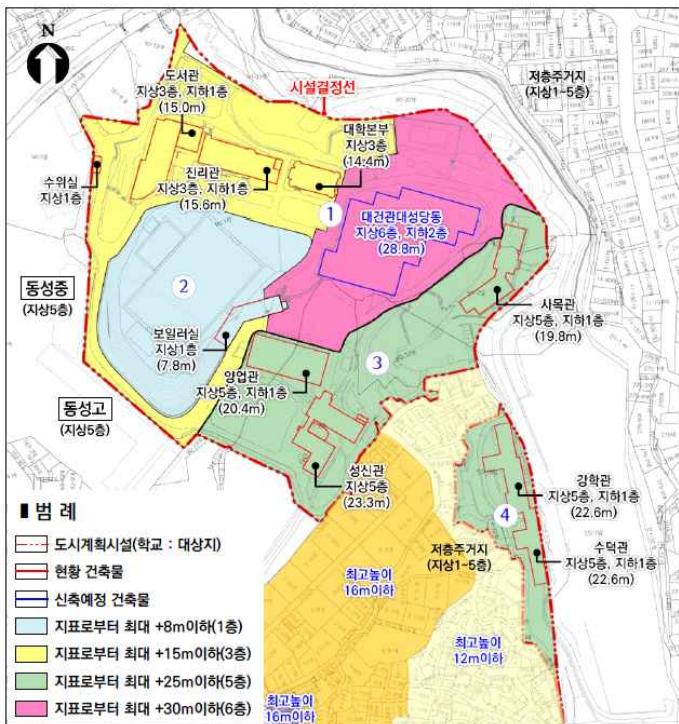
12) 서울 한양도성(사적 제10호) 주변의 역사도심 중점경관관리구역 내 위치함에 따라 경관 관리의 제약을 받음(이화동 일대 지구단위계획, 2018.12.20.)

13) 「대학 세부시설조성계획 수립기준」, 2025.07.16. 3. 지형적 특성에 따른 관리 : 지형구분
(그림 1) 지형특성에 따른 경계부 높이관리방향

구 분	외부에 배후산지 소재	내부에 능선형 산지 소재	대학 자체 정상부 형성
형 태			
관 리 방 향	<ul style="list-style-type: none"> • 배후산지경관 확보 • 구릉지의 과도한 개발 억제 → 조망양각을 통한 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 미개발 능선의 경관 차폐 제어 • 구릉지 개발 억제 → 조망양각 및 공제선 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 정상부의 경관 관리 • 개발가용성을 고려한 높이 제고 → 지표면 기준 관리

- 다만 신축 건축물은 「경관법」 제28조¹⁴⁾, 「서울시 경관 조례」 제24조¹⁵⁾ 및 종로구 심의기준에 따라 역사도심 중점경관관리구역 내 5층 이상 건축물에 해당하여 종로구 경관심의 대상인 바, 향후 관련 절차를 성실히 이행하여 신축 건축물이 주변 자연경관 및 문화재와 조화로운 스카이라인을 유지할 수 있도록 해야할 것임

< 세부시설조성계획 높이계획 >



○ 높이계획(변경)

구역	높이 (m)		비고
	기정	변경	
① 일반관리	지표로부터 최대 15m(3층)~30m(6층)이하	6층 이하	기존 건축물 현황 높이 반영
	지표로부터 최대 +8m(1층)이하		
	지표로부터 최대 +25m(5층)이하		
④ 일반관리	지표로부터 최대 +25m(5층)이하		

- 대부분의 용도지역은 제1종일반주거지역이며 주변환경 및 기준건축물과 조화를 이루도록 높이계획을 수립함
- 성당 등의 건축물은 층고가 높은 가톨릭대학의 특수성을 고려하여 1개층의 높이는 5m로 산정함
- 다만, 높이계획을 초과하는 기존 건축물은 현황높이로 함

○ 높이 및 높이완화계획(이화동 일대 지구단위계획)

도면표시	적용구역	계획내용
H-1	동승1	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 12m 이하 단, 건축물을 도로중심선에서 3m 미만(대지 내 전면공지 포함) 이격하여 건축 시, 최고높이 10m 이하
H-2	동승2 가로2-1	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 16m 이하 단, 건축물을 도로중심선에서 3m 미만(대지 내 전면공지 포함) 이격하여 건축 시, 최고높이 12m 이하

4) 입지특성계획

- 이번 의견청취안은 대학 주변 주거지·학교시설·녹지축 등 연접 환경을 고려하여 대학 경계부를 세 가지 유형(저층주거 연접지, 학교시설 연접지, 녹지 연접지)으로 구분하고, 각 구역별로 이격거리 확보·건축한계선

14) 「경관법」 제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

15) 「서울특별시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

2. 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물

설정 등 관리 기준을 제시하고 있음

- 특히 한양도성 문화재보호구역과 인접한 북측은 문화재 경관보호를 위해 ‘이화동 일대 지구단위계획’을 적용(붙임5 참조)하여 건축한계선을 20m 후퇴하도록 설정하였으며, 이 범위 내 건축행위는 제한하도록 명시함
- 또한 경계부 건축물의 전면 폭은 50m 이하를 원칙으로 하되, 불가피한 경우 최대 75m까지 허용할 수 있으나 입면적의 1/2 이상을 개구부로 확보하여 개방감을 유지하도록 계획함

< 세부시설조성계획 입지특성계획 >



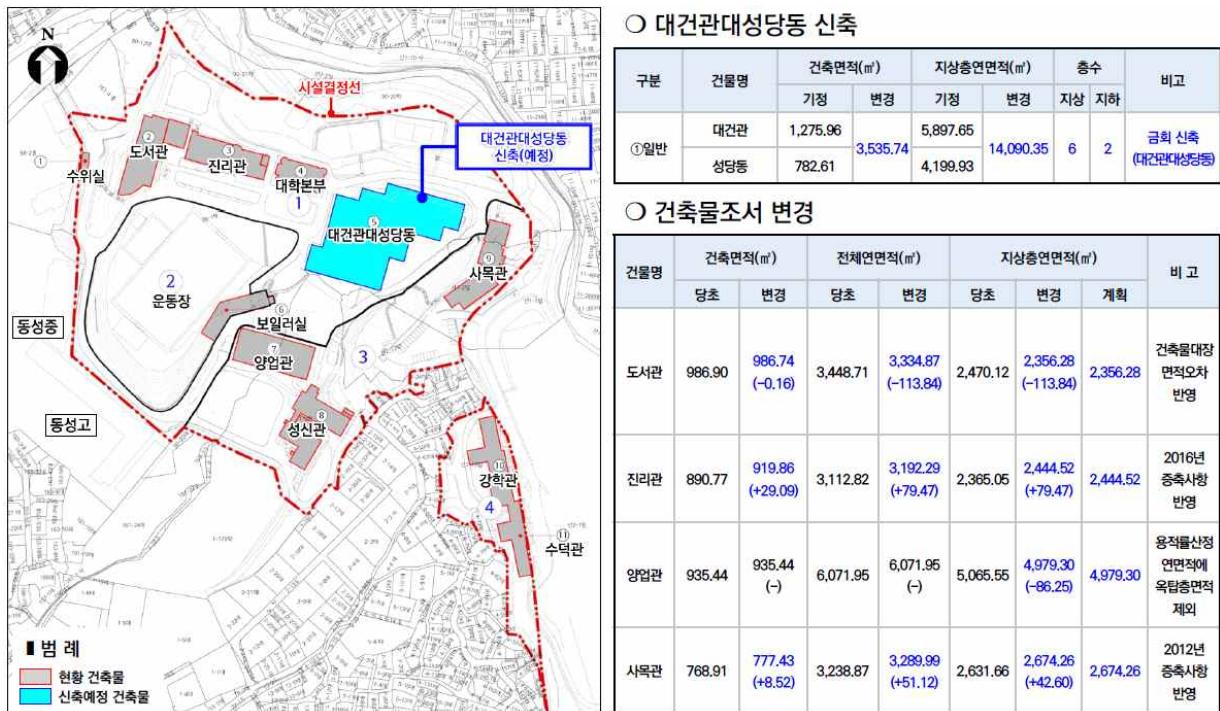
- 입지특성계획은 대상지가 위치한 낙산 능선, 한양도성 경관자원, 주변 저층주거지 등 외부 환경을 고려하여 경계부 관리 기준을 적정하게 설정하고 있으며, 특히 문화재보호구역과의 관계를 반영한 건축한계선 조정은 타당한 것으로 판단됨
- 다만 신축 건축물이 내부 경관 중심으로 계획된 만큼, 외부 조망 영향이

제한적이라 하더라도 향후 실시설계 단계에서 색채·재료·입면 구성 등 세부 경관 요소를 지속적으로 검토할 필요가 있음

5) 건축배치계획

- 이번 의견청취안은 노후·불량 건축물(대건관, 성당동) 철거 후¹⁶⁾ 대건관 대성당동을 신축하여 대성당과 교육시설 및 기숙사 기능을 확충하는 것이 핵심이며, 교정의 중심축을 강화하는 방향으로 배치하였음

〈 세부시설조성계획 건축배치계획 〉



- 신축 건물은 중앙정원 및 주 진입부와 시각적 축을 이루도록 배치하여 상징성을 확보하고, 교육·생활·종교 기능을 통합하되 기능별 독립성을 유지하도록 공간 구획을 분리하여 계획함
- 또한 기존 건축물대장과의 오차를 정비하여 도서관·진리관·양업관·사목관 등의 면적을 정확히 정정함으로써 대학 전체 건축물 현황 관리의

16) 대건관 철거로 인하여 부족한 숙소는 대건관대성당동 준공 시까지 다른 건축물에 임시숙소를 마련하여 운영할 예정이며, 현재 대건관 철거로 63인 학생의 숙소가 필요하며 타 기숙사의 여유인원이 97인으로 충분히 수용 가능함

정확성을 제고함

- ‘대건관대성당동’ 신축은 낙산 능선 및 한양도성 등 주변 경관요소를 고려하여 외부 조망 영향을 최소화하도록 배치한 점에서 계획적 타당성이 인정되며, 내부적으로도 주변 건축물과 조화를 이루는 색채·재료 계획을 제시하여 교정 내 통일된 경관을 유지하려는 노력이 확인됨
- 다만 성당·기숙사·교육공간이 통합된 대규모 복합건축물인 만큼, 단일 매스에 따른 시각적 차폐감 및 중심부 동선 혼잡 가능성이 존재 하므로, 세부시설조성계획 단계에서도 입면 계획, 색채체계, 동선계획 등 기본 가이드라인을 명확히 제시할 필요가 있음
- 이에 따라 향후 설계 단계에서는 이러한 기본 원칙을 구체화하여 경관 부담을 완화하고 보행·안전 동선의 효율성을 확보할 수 있도록 면밀한 검토가 요구됨

< 대건관대성당동 건축계획 >



- 한편 2004년 세부시설조성계획 결정 당시, 문화재보호구역 내 위치한 주교관(교수관)은 장래 학교시설 부지(현재 학교법인가톨릭학원 소유) 내로

이전·회복하는 것을 전제로 도시계획시설(학교)에서 제외¹⁷⁾한 바 있음
(붙임2 참조)

- 이와 관련하여 대학에서는 2030년 이후 주교관 이전 검토를 계획하고 있어 단기간 내 학교 부지로의 이전·복원은 불가능한 상황임
- 따라서 향후 주교관 이전에 대한 검토 방향을 단계적으로 마련하고, 필요시 관련부서(문화재청·서울시 역사문화재과 등)와의 사전 협의를 통해 이전 가능성 및 절차를 종합적으로 검토하여 구체적이고 실행가능한 이행방안을 마련할 필요가 있음

< 문화재보호구역 내 건축물(주교관) 현황 >

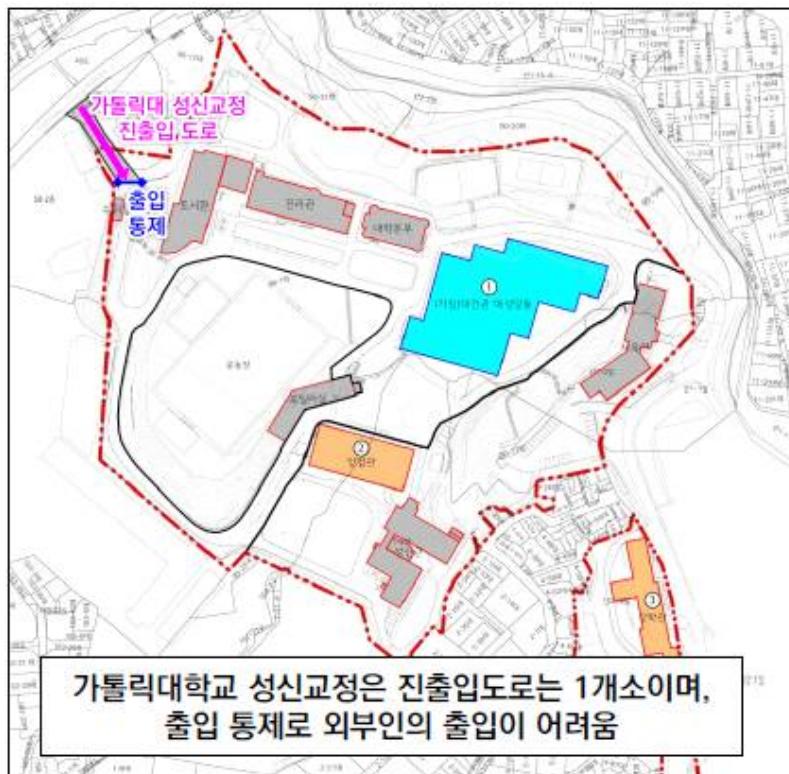


6) 혁신성장계획 및 지역상생계획

- 혁신성장계획 및 지역상생계획 : 계획 없음
 - 가톨릭대학교 성신교정은 신부 양성을 위한 신학대학으로 교육 특성상 외부인의 출입을 엄격히 제한하는 운영체계를 가지고 있어 외부 기관과의 개방·협력을 전제로 하는 산·학·연 연계, 대학시설 개방, 지역상생방안 등 계획의 수립은 현실적으로 불가능한 상황임

17) 도시계획시설(학교)에 일부 저촉되는 교수관(주교관)은 문화재보호구역내 건물이므로 장래 학교시설 부지내로 이전하여 회복하는 것을 전제하여 세부시설조성계획에서 제외(* 한양도성 문화재 보호구역 : 높이 및 규제사항 등 별도의 허가기준이 없음)

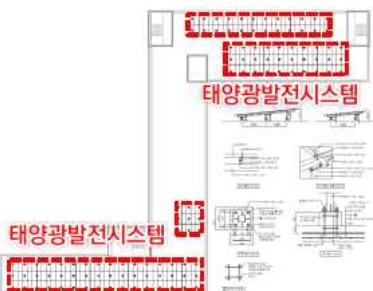
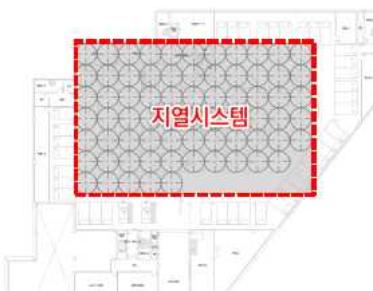
< 가톨릭대학교 진출입 도로 현황 >



7) 그린캠퍼스계획

- 이번 의견청취안에서 신축 건물(대건관대성당동)에 대한 녹색건축(G-SEED) 3등급 이상 확보, 제로에너지건축물(ZEB) 인증 검토(에너지 자립률 214%) 등을 목표로 하여 친환경적 건축·운영 체계를 구축하도록 계획됨
- 태양광발전(약 170kW), 지열시스템(약 520kW) 등 신재생에너지 설비를 도입하여 에너지 소비를 최소화하고, 빗물이용시설(117.5톤), 투수포장, 침투시설 등 저영향개발기법(LID)을 적용하여 물순환 건전성을 확보함
- 또한 생태면적률은 법적 기준(20%)을 상회하는 38.69%로 계획되어 녹지율 확충 및 환경 부담 완화를 도모하고, 관계 부서 및 환경 전문가 의견을 반영하여 기존 수목 보전, 유휴 물자원 재활용 등 환경 훼손 최소화 방안도 포함 등 친환경 계획 요소 전반이 관련 기준을 축종하고 적정하게 반영된 것으로 판단됨

< 세부시설조성계획 그린캠퍼스계획 >

구분	지붕층 : 태양광발전시스템	지하1층 : 지열시스템	지하2층 : 빗물이용시설
배치 계획	 <p>태양광발전시스템</p> <p>[태양광발전시스템] • 설치용량 : 약 170.18kW (635W x 268ea)</p>	 <p>지열시스템</p> <p>[지열시스템] • 설치용량 : 약 520.4kW • 크기 : 150A × 200m × 70ea</p>	 <p>빗물이용시설</p> <p>[빗물이용시설(우수조)] • 설치용량 : 117.5ton (47m³ x 2.5m(H))</p>
내용	<ul style="list-style-type: none"> 태양열 활용을 통한 에너지 절감 	<ul style="list-style-type: none"> 지열 에너지 사용을 통한 에너지 절감 	<ul style="list-style-type: none"> 빗물이용시설 설치를 통한 수자원 절감 및 보전에 기여

8) 재원조달계획

- 이번 의견청취안에서 총사업비 500억 원은 노후 건축물(대건관·성당동) 철거 및 신축을 위한 재원조달계획으로, 전액을 학교법인 가톨릭학원의 법인 전입금으로 충당할 계획임
- 2025~2028년까지 설계·감리·공사비 등이 단계적으로 집행되며, 공사비는 2026~2027년에 집중 배분되는 구조로 설정됨
- 건축허가(2026.4.) 및 착공(2026.5.) 후 2027년 7월 준공을 목표로 하며, 친환경 설비(태양광·지열·빗물관리시설) 설치 비용도 총사업비 내에서 반영됨
- 총사업비 전액을 법인 전입금으로 조달하는 계획은 재정 안정성과 사업 추진 가능성이 인정되나, 인허가 과정에서의 하수도원인자부담금, 문화재 시굴조사 등의 추가 비용 발생 가능성에 유의할 필요가 있음

〈 세부시설조성계획 재원조달계획 〉

■ 공종별 자금조달계획

[단위:백만원]

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비 고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
대건관대성당동 신축	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

■ 재원조치

[단위:백만원]

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비 고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
법인 전입	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

■ 공종별 자금사용계획

[단위:백만원]

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비 고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
설계	1,270	650	650	-	-	-	-
감리	1,070	-	500	500	-	-	-
공사	34,040	-	18,000	10,800	-	-	-
기타	13,620	-	600	10,800	300	-	-

9) 교통처리 계획

- 이번 의견청취안에서 대건관대성당동 신축계획에 따른 장래 교통량 변화를 분석한 결과 발생교통량(2028년)은 1일 128대 수준으로 현황 대비 교통량 증가가 거의 없는 것으로 분석되었으며 주차시설 확충 및 교내 보행 안전 개선을 주요 내용으로 제시하고 있음
- 장래목표연도(2028년) 법정주차대수 139대 및 주차수요 51대로 산정 되었으며, 계획주차대수는 146대(현황 68대, 대건광대성당동 신설 78대)로 이는 법정 대비 105.0% 및 수요 대비 286.3%임
- 또한 학교 부지 특성상 급경사지와 보행 통행량이 많은 점을 고려하여 미끄럼 방지시설, 과속방지턱 설치, 일부 구간의 일방통행 지정 등 교통안전시설 보강 방안이 제시되어 있으나, 해당 내용이 교통처리

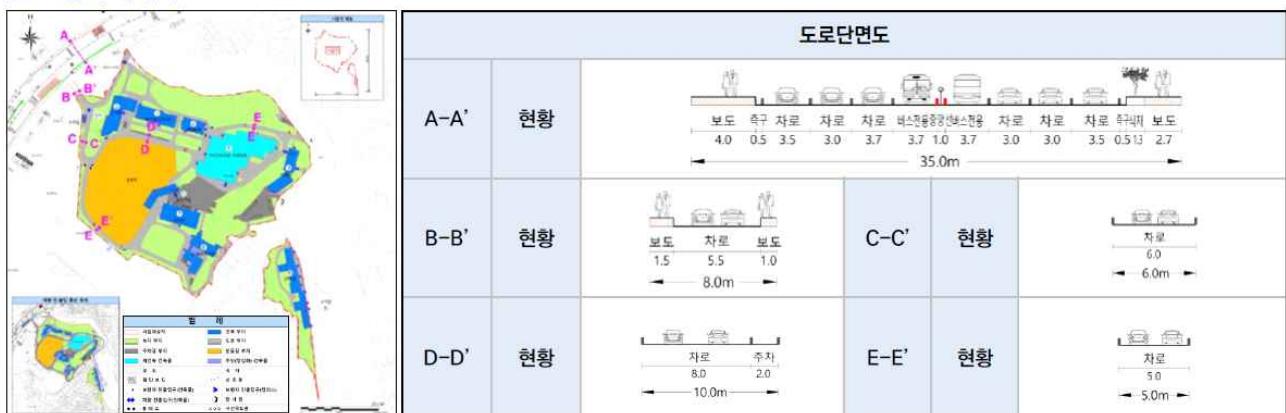
계획도(붙임7 참조)에 반영되지 않아 구체적 보행환경 개선 방안을 계획에 명시할 필요가 있음

〈 세부시설조성계획 교통처리계획 〉

■ 주차수요 종합검토

구 분	법정대수 (A)	주차수요(D) (누적주차법)	과업지표 (B)	계획대수 (C)	과부족 (C-B)	확보율	
						법정대비 (C/A)	수요대비 (C/D)
목표년도 2028년	139	누적주차법 : 51	139	146	+7	105.0%	286.3%

■ 교통처리계획도



다. 종합 의견

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설:학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 의견청취안 - 가톨릭대학교-(이하, “의견청취안”)」는 가톨릭대학교의 노후 교육시설의 재건축(대건관·성당동 철거 및 대건관대성당동 신축계획)과 교육·연구환경 개선을 중심으로 계획되었으며, 도시계획시설(학교) 범위 내에서 관련 법규 및 「운영기준」에 부합하는 것으로 판단됨
- “도시계획시설(학교) 결정(변경)”은 공부상 면적 정정에 따라 도시계획시설(학교) 면적($61,758.9m^2 \rightarrow 62,270.5m^2$)만 조정하는 것으로, 기능 변화 없이 종전 구역 체계를 유지하는 수준이므로 계획 변경의 타당성이 인정됨
- “구역계획”은 현재 이용 현황(테니스장, 주차장, 도로), 대건관대성당동

신축계획 및 관리의 효율성(시설관리주체별: 학교법인가톨릭학원, (재)천주교서울대교구)을 고려하여 일반관리구역(①, ③, ④)과 외부활동구역(②)으로 지정 및 구역계획을 수립하는 것으로 교육·연구 중심의 공간구조 및 기능 배치에 변동이 없는바 제시된 구역계획은 적정한 것으로 판단됨

- “밀도 및 높이계획”은 대건관대성당동 신축계획 반영이 주요 내용이며, 계획건폐율 16.3% 및 계획용적률 57.7%로 모두 조례 기준 대비 낮은 수준으로 신축계획에 따른 주변 주거지·경관 영향은 미미한 것으로 판단됨
- 관리건폐율(25.9%) 및 관리용적률(65.1%)도 적정하게 설정되어 향후 합리적 증·개축 여지를 적정하게 확보한 것으로 보임
- “건축배치계획”은 노후 건축물의 재건축을 통해 교육·기술 기능을 통합하면서도 교정 내부 동선과 상징축을 고려해 배치한 것으로 판단되나, 대규모 건축물의 규모가 시각적 중량감을 줄 수 있어 세부시설조성계획 상 가이드라인 마련 또는 경관심의 단계에서 입면·색채 등의 세부 조정에 대한 검토가 필요할 것임
- “혁신성장계획” 및 “지역상생계획”的 경우, 가톨릭대학교는 신부 양성을 위한 신학대학으로 교육 특성상 외부인의 출입을 엄격히 제한하는 운영체계를 갖추고 있어 산·학·연 연계계획 및 지역 개방형 등 계획은 현실적으로 적용 불가능한 시설임에 따라 이번 해당 부문은 계획을 수립하지 않음
- “그린캠퍼스계획”은 녹색건축·제로에너지 건축 기준 충족, 신재생 에너지 도입, 빗물관리시설 설치 등 친환경 요소가 충실히 반영되어 계획의 적정성이 확보됨

- “재원조달계획”은 총사업비 전액을 법인 전입금으로 조달하는 방식으로 안정성이 인정되나, 향후 인허가 과정에서 발생할 수 있는 추가 비용(하수도원인자부담금, 문화재 시굴조사 등) 등에 대한 지속적인 관리가 필요함
- “교통처리계획”은 신축계획 특성 상 급격한 발생교통량 증가가 없고 법정주차대수 이상의 주차면을 확보하여 신규 발생교통량 영향은 미미할 것으로 판단되나, 급경사지 및 교내 보행환경 특성에 따라 구체적인 안전시설 보강(미끄럼 방지, 과속방지턱, 일방통행 등)을 교통처리계획도에 명확히 표기할 필요가 있음
- 이번 의견청취안은 노후한 대건관·성당동 철거 및 신축 계획을 중심으로 관련 법령과 운영기준에 부합하는 방향으로 마련되었으며, 2027 서울 세계청년대회(WYD) 개최 등 대학의 시급한 현안에 대응하기 위한 절차적 필요성도 충족한 것으로 판단됨
- 향후 절차에서는 신축계획 상 경관·입면계획의 세부 보완, 교지 내 보행안전 강화, 문화재 관련 조치, 추가 비용 발생 가능성 등이 원활히 이행될 수 있도록 체계적인 검토가 필요함

8. 질의 및 답변요지 : 생 략.

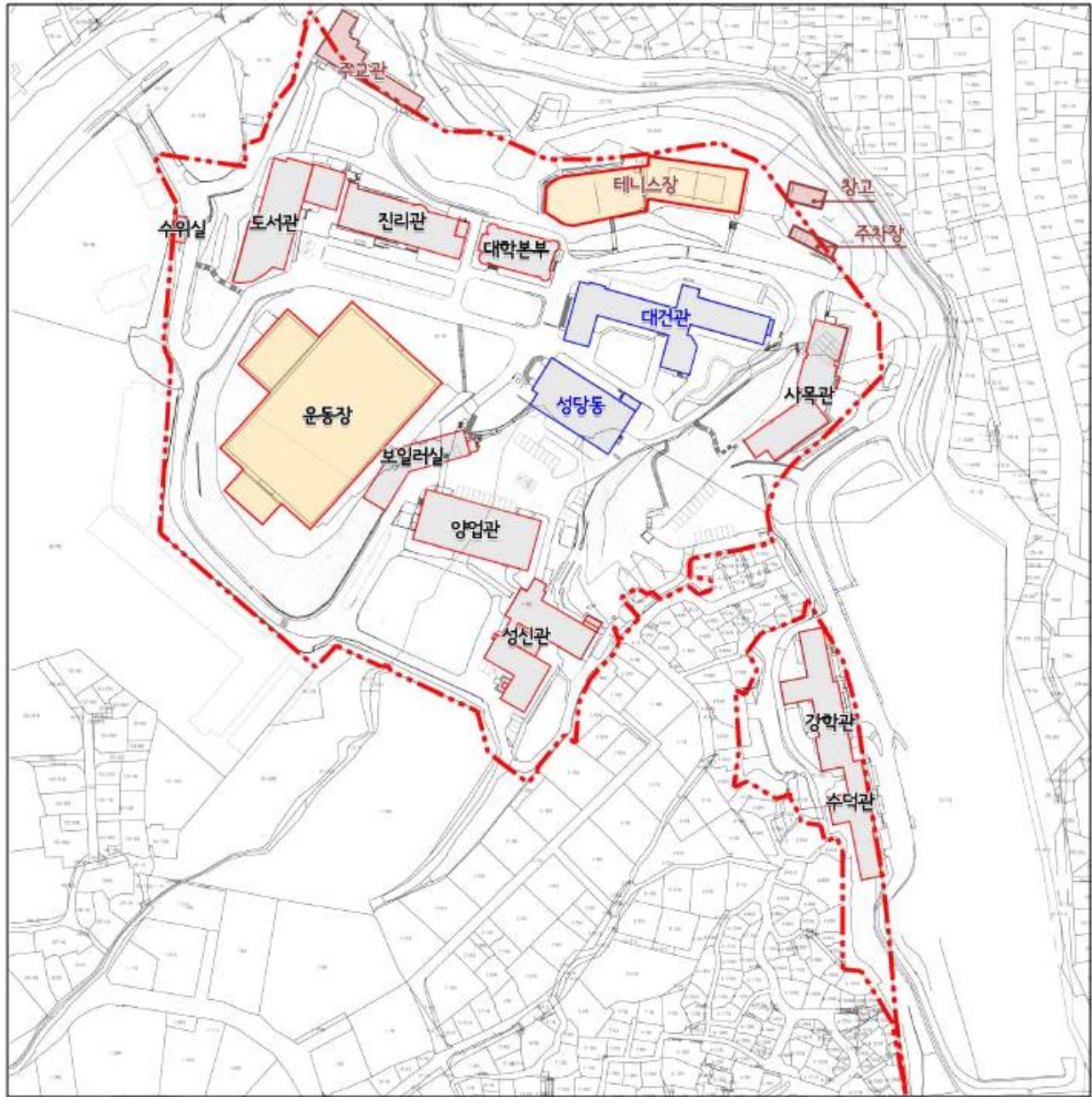
9. 토론 요지 : 없 음.

10. 심사결과 : 원안가결.

11. 소수의견의 요지 : 없 음.

12. 기타 필요한 사항 : 없 음.

붙임 1 가톨릭대학교 캠퍼스 내 시설을 현황

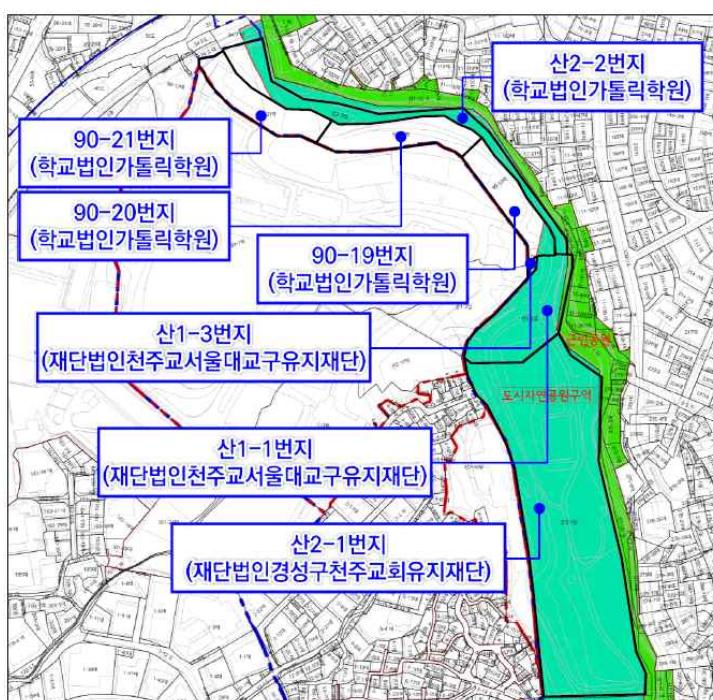


붙임 2 가톨릭대학교 최초 결정고시문 및 토지소유 현황

- 1989년 6월 26일 도시계획시설(학교)로 결정되었으며, 2004년 7월 20일 대학 세부시설조성계획 결정 당시 ‘주교관(교수관)’은 장래 학교시설 부지내로 이전하는 것을 조건으로 고시됨(서고시 제2004-237호)

제 11264 호 판 보 1989. 6. 26. (월요일)					
<p>④경기부고시제234호</p> <p>서울 도시계획시설(학교) 일부를 도시계획법 제 122조 제 1항의 규정에 의하여 다음과 같이 결정 하였기 때문에 제 122조 제 4 항의 규정에 따라 고시합니다. 결정도면 사본은 서울특별시청에 관하여 구청 및 읍·면사무소에 배포하여 일반인에게 보입니다.</p> <p>1989년 6월 26일 전 철 부 장관</p> <p>○서울도시계획시설(학교) 결정 조서</p> <p>구 분 시 설 명 치 면적(m²) 비고 신설 학교(가톨릭 종로구 해동 61,419.5 부지 대각 90-31호) # 학교(가톨릭 서미문구 해진 24,360.3 신학당) # 31일(부지 면적 24,360.3 신학당) ○별첨 도면조서는 같음(도면 생략).</p> <p>⑤국세청고시제2004-237호</p> <p>소유세별시행국지 세부조례 2 항 및 법 인 세부시행국지 세 109조의 3 제 2 항의 규정에 의거 양도소득세에 대한 소득세 및 법인세 특별부과세 과세 표준에 계산자세 적용일 1989년 5월분 모색과가 상승을 및 양도소득특별부과율을 다음과 같이 고시합니다.</p> <p>1989년 6월 26일 국 세 청 장</p> <p>○1989년 5월분 도내 특부가상승률 및 도로소득특별부과율 <table border="1"><tr><td>1989년 5월분부과율 기준금액(%)</td><td>1989년 5월부당부과 기준금액(%)</td></tr><tr><td>0.8</td><td>0.8</td></tr></table></p> <p>⑥공업진흥청고시제 89-297호 ~제 89-299호</p> <p>수용위험기준으로 고시되는 폐기물 투입장 및 상공 부고시 제 87-17호, 제 87-20호의 규정에 의거 수용허가와 기준으로 양을 다음과 같이 고시한다.</p> <p>1989년 6월 25일 공업진흥청장 ※고용인호 및 수출증명: 별장 부지 정과회: 이 고시 시행전에 발급된 소요양증 부서는 이 고시에 의하여 발급된 것으로 본다. 24 24 1752 제 24</p>		1989년 5월분부과율 기준금액(%)	1989년 5월부당부과 기준금액(%)	0.8	0.8
1989년 5월분부과율 기준금액(%)	1989년 5월부당부과 기준금액(%)				
0.8	0.8				

제 2571 호 판 보 2004. 7. 20. (화) 서 울 특 별 시 장	
<p>1. 결정위치 ○기 조성된 학교시설의 기존 건물과 도서관건물의 수평증축(지하1층, 지상2층)을 포함하여 도시계획시설(학교)의 세부시설조성계획을 결정 함.</p> <p>2. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정 조서 가. 세부시설조성계획 결정 조서 1) 도지이용계획</p> <p>①서울특별시고시 제2004-237호</p> <p>도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정 서울특별시 도시계획시설(학교)에 대하여 국토의계획 및 이용에관한법률 제30조 및 같은 법률시행령 제25조 규정에 의하여 다음과 같이 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획을 결정하고 이를 고시합니다.</p> <p>구 분 시설명 세 부 면적(m²) 도지이용계획 비고 신설 학교 대학 (가톨릭) 종로구 해동 61,758.9 8,615.46 건축부지 녹지부지 25,273.00 도로부지 13,395.88 공동부지 10,803.02 주차장부지 3,568.24 기타부지 103.30</p> <p>②건축계획</p> <p>구 분 시설명 세 부 면적(m²) 건축률의 규모 비고 신설 학교 대학 (가톨릭) 종로구 해동 90-1 일대 13.95%이하 51.80%이하 6층이하 ※ 건축의 규모, 높이 등 상세내용은 고시도면에 회의하여 도서관 출판부분은 지하1층, 지상2층임</p> <p>나. 조선사찰 도시계획시설(학교)에 일부 위치되는 교수관(교수관)은 문화재보호구역내 건물이므로 상대 학교설치 부지내로 이전하여 회보관은 교우회 및 관계하여 세부시설조성계획여야 예의</p> <p>3. 관계도면: 생략 (마지막 고시도면과 같은)</p>	



○ 낙산 도시자연공원구역 지정 현황

구역명	위치	면적(m ²)	최초결정일
낙산 도시자연 공원구역	종로구 동숭동 산2-1 일대	31,925.2	서울특별시 고시 제2020-254호 (2020.06.29.)

■ 범례

■ 도시계획시설(학교 : 대상지)

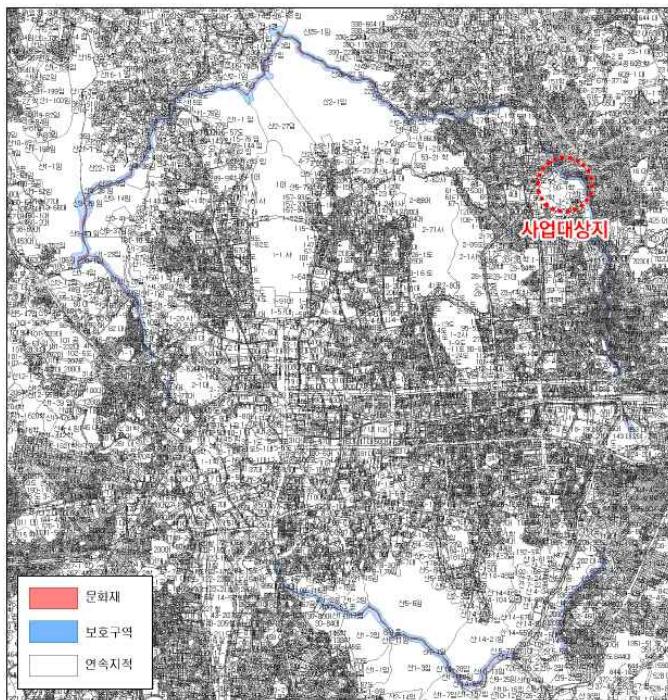
■ 이화동일대 지구단위계획구역

■ 균린공원

■ 도시자연공원구역

붙임 3 문화재보호구역 결정 사항

- 서울 한양도성 문화재 및 보호구역은 1963년 1월 21일 '서울성곽'으로 최초로 지정되었으며, 2011년 7월 '서울 한양도성'으로 명칭 변경



사적 문화재(보호)구역 목록 조서

지정 번호	지정 명칭	소재	관리 단체	지정구역		보호구역	
				필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)
10	서울 한양 도성	서울 종로구	서울 특별시	244	26,830.15	2,152	613,090.43



붙임 4 대건관대성당동 신축 관련 문화재 현상변경 허가서

우리가 만들어가는 지속 가능한 내일: 연결, 혁신, 번영

국가유산청

수신 수신자: 참조
(경유)
제목 국가지정문화유산 현상변경 허가 알림(서울 한양도성 주변 기울릭대학교 성신 교정 대성당 및 대건관 재건축)

제출 국가유산 청지행정시스템 접수번호 202510000026(2025.10.02.)호 관련입니다.

1. 서울특별시 소재 사적 「서울 한양도성」 주변 기울릭대학교 성신교정 대성당 및 대건관 재건축을 위하여 현상변경 허가 알립니다. 신청인에게 허가를 주시고 허가사항을 준수하여 사업이 시행될 수 있도록 차도 길들여주시기 바랍니다.

기, 허가받는 자: 학교법인 기울릭학원
나, 허가사항
1) 사업위치 : 서울특별시 종로구 혜화동 90-1번지 일원(역사문화환경보존지역)
2) 허가내용 : 기울릭대학교 성신교정 대성당 및 대건관 재건축
- 연면적/건축면적 : 18,802.37m² / 3,535.74m²
- 규모/높이 : 지하2층~지상6층 / 31m
- 구조 : 철근콘크리트조
3) 허가기간 : 2025-10-24부터 2026-10-24

3. 행정사항 : 「문화유산법」 제40조(신고사항) 제3항 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 착수 및 완공 후 15일 이내에 신고하도록 조치해 주시기 바랍니다.

붙임 국가지정문화유산 현상변경 등의 허가서 1부. 끝.

■ 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 시행규칙(별지 제2호 서식) (개정 2025. 1. 24.)

국가지정문화유산 현상변경 등의 허가서

제작번호: 제2025-1001호

허가 받는 자	성 명 학교법인 기울릭학원
주 소	서울특별시 종로구 혜화동 90-1번지 일원(역사문화환경보존지역)
대상 문화유산	명 정 사적 명 정 서울 한양도성
소 재 지 (보 관 장 소)	서울 종로구 누상동 산1·29번지 외
개	요 서울 한양도성의 현상변경신청
위	차 서울특별시 종로구 혜화동 90-1번지 일원 (문화유산 의관경계로부터의 거리 52m)
허가 사항	○ 위치 : 서울특별시 종로구 혜화동 90-1번지 일원 ○ 허가내용 : 기울릭대학교 성신교정 대성당 및 대건관 재건축 - 연면적/건축면적 : 18,802.37m ² / 3,535.74m ² - 규모/높이 : 지하2층~지상6층/31m - 구조 : 철근콘크리트조
기	간 2025-10-24부터 2026-10-24까지
허가 조건	제출한 사업계획서대로 시행하시기 바랍니다.
「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제36조, 같은 법 시행령 제22조 및 같은 법 시행규칙 제16조에 1항에 따라 위와 같이 국가지정문화유산 현상 변경 등을 허가합니다.	
2025년 10월 24일	
국가유산청장	직인 생략

210mm×297mm[백지지 180g/m²]

붙임 5 이화동 일대 지구단위계획에 따른 건축한계선 관리

◎ 건축한계선 지정 현황

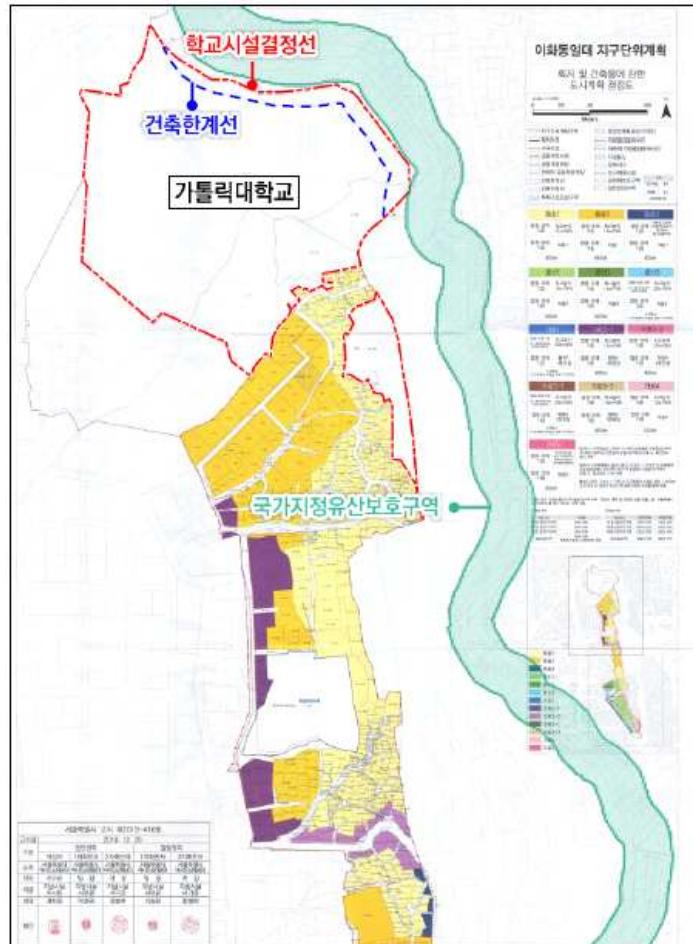
- 사업지는 이화동 일대 지구단위계획구역으로 2018년 12월 20일(서고 제2018-416호)에 지정됨
- 사업지 북측으로 문화재보호구역(사적 제10호 : 한양도성)에서 20m 후퇴하여 건축한계선이 지정되어 있음
- 건축한계선 내에는 건축행위를 하지 않고, 기존 건축물의 신축 시에는 건축한계선 밖으로 위치를 변경하여 건축공사를 진행

< 지구단위계획구역 결정조서 >

구역명	위치	면적 (m ²)	최초결정일	비 고
이화동 일대 지구단위계획구역	종로구 혜화동, 동숭동, 이화동, 충신동 종로6가 일대	236,670	서울특별시 고시 제2018-416호 (2018.12.20.)	

< 건축선 지정 >

구분	적용대상	계획내용	규제	권장	비 고
건축한계선	한양도성 사적구간	• 문화재보호구역 기준 20m 후퇴하여 지정	○		



불임 6 2027년 서울 세계청년대회(World Youth Day, WYD)

가) 세계청년대회(World Youth Day, WYD)

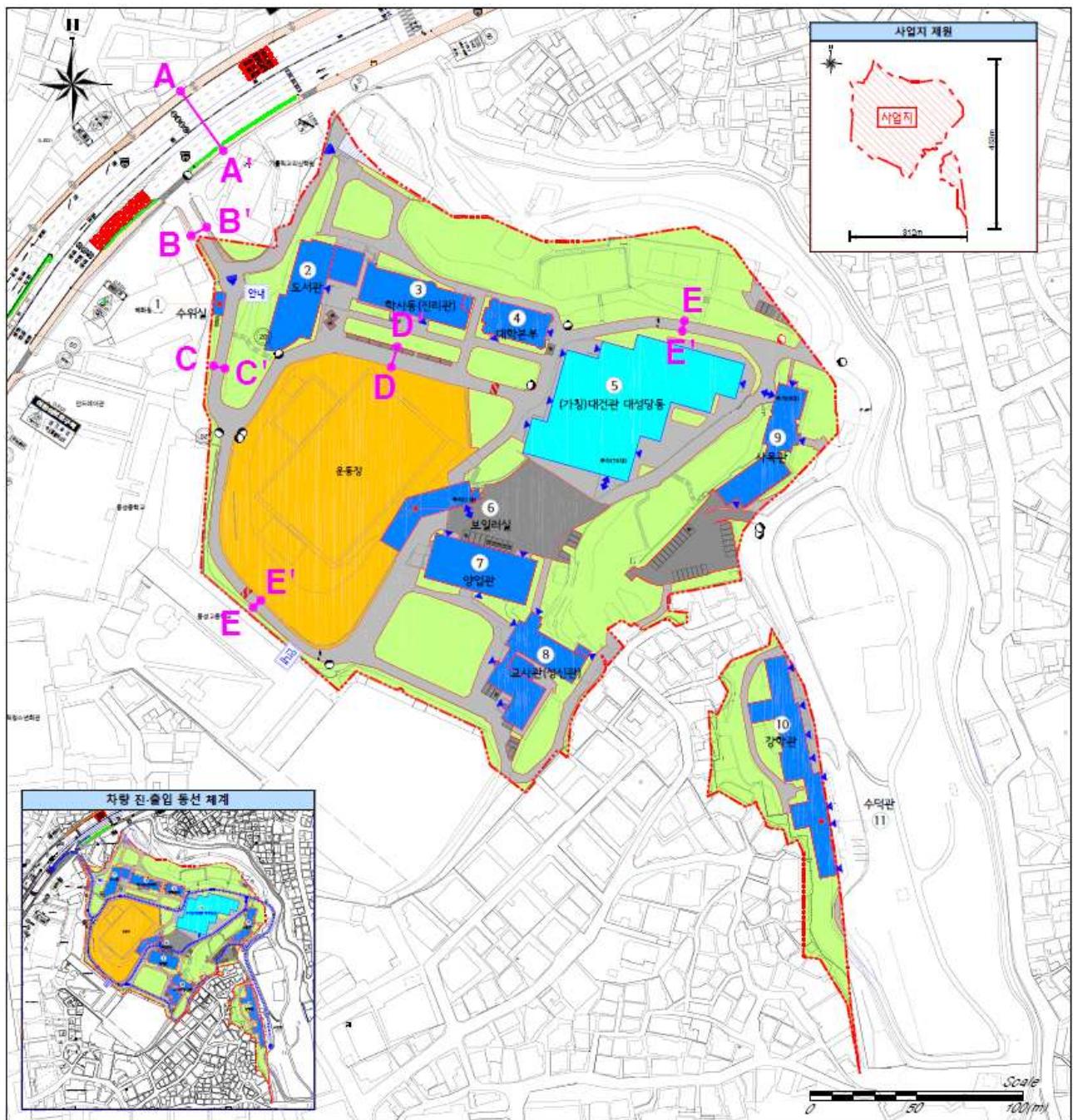
- 전 세계 젊은 가톨릭 신자들이 한자리에 모여 신앙을 고백하고 나누는 국제적인 행사로 약 2~3년마다 한 번씩 국제적인 규모로 개최되며, 교황과 함께하는 젊은이들의 순례이자, 신앙의 여정을 함께하는 자리
- 교황 요한 바오로 2세는 1984년 로마에서 열린 '젊은이들의 회년' 행사를 성공적으로 마친 후, 매년 '세계 청소년의 날'을 정하고 정기적으로 국제적 만남을 갖자고 제안하여 1986년 로마에서 첫 번째 세계청년대회가 공식적으로 개최
- 세계청년대회의 주요 목적
 - 신앙 강화 : 전 세계 젊은이들이 함께 모여 신앙을 재발견하고, 교회 안에서 자신의 역할을 찾는 기회 제공
 - 보편적 교회 체험 : 다양한 문화와 언어를 가진 젊은이들이 서로 소통하며, 가톨릭 교회의 보편성을 직접 체험하는 기회 제공
 - 복음 선포 : 젊은이들이 순례자이자 복음의 증거자로서 사회에 긍정적인 영향을 미치도록 독려

나) 2027년 서울 세계청년대회

- 개최지 : 대한민국 서울특별시
- 기간 : 2027년 8월 3일 ~ 8월 8일
- 주제 : "용기를 내어라. 내가 세상을 이겼다" (요한복음 16,33)
- 배경 : 2023년 포르투갈 리스본 대회 폐막 미사에서 프란치스코 교황이 다음 개최지를 서울로 발표. 아시아에서 열리는 것은 1995년 필리핀 마닐라 대회 이후 32년만의 개최
- 참가 규모 : 약 150만명 (2023년 리스본 대회 참가인원)
- 추진경위
 - 2023.08.06. : 세계청년대회 개최지 발표
 - 2023.12.14. : '2027 서울 WYD 조직위원회' 1단계 신설
 - 2024.07.12. : 재단법인 2027 서울 세계청년대회 조직위원회 창립총회
 - 2024.09.11. : '2027 서울 WYD 조직위원회' 2단계 확대 개편
 - 2024.09.24. : 2027 서울 세계청년대회 로고 발표
 - 2025.08.03. : 2027 서울 세계청년대회 개최일 선포



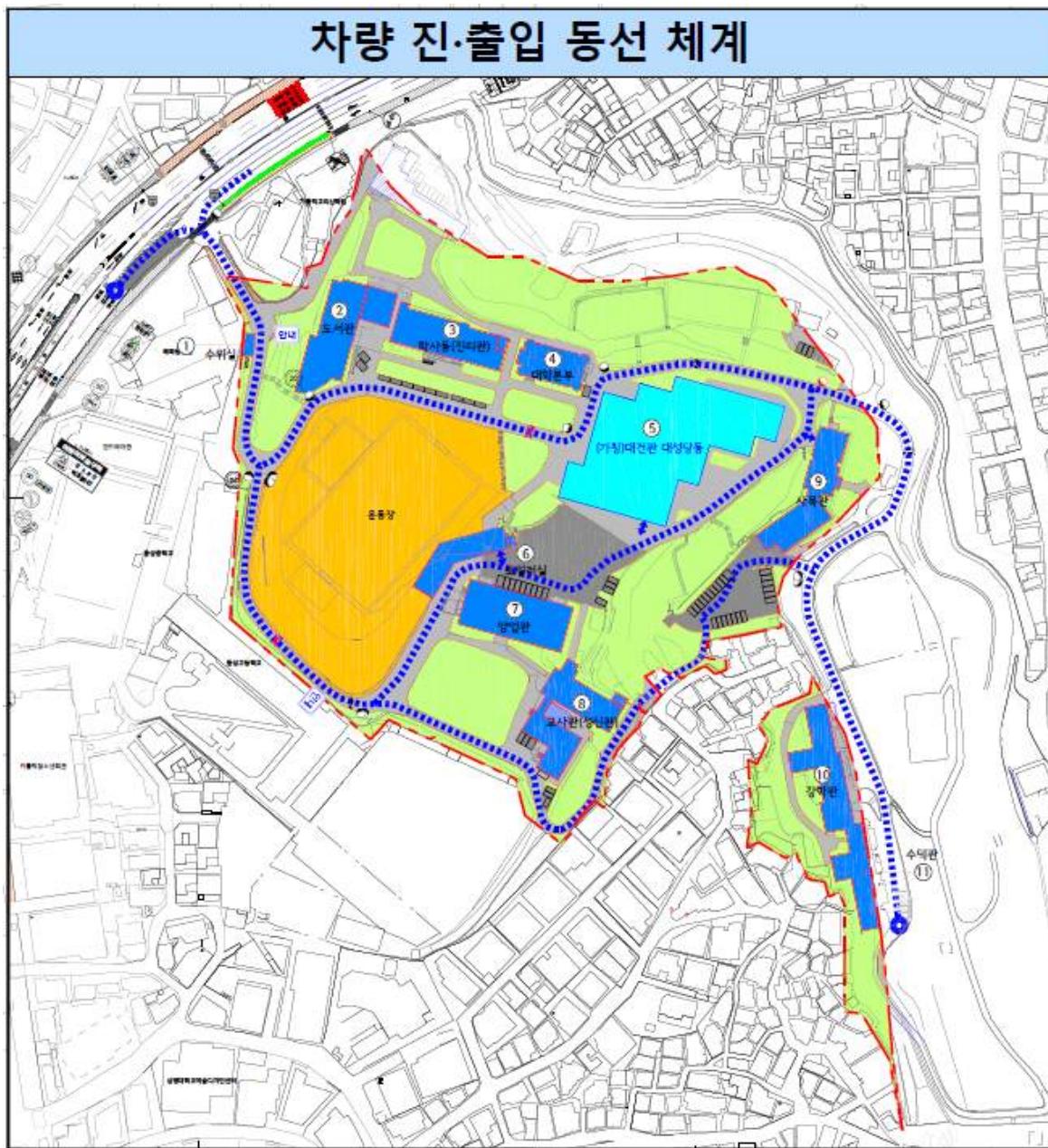
불임 7 교통처리계획도



도로단면도

A-A'	현황	
B-B'	현황	
C-C'	현황	
D-D'	현황	
E-E'	현황	

불임 7 교통처리계획도



교통 처리 계획		
항 목	지 점	개 선 방 안
주 차 계 획	-	<ul style="list-style-type: none"> 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 캠퍼스 전체(대간관/대성당(재건축) 포함) <ul style="list-style-type: none"> 법정주차대수 136대 주차수요 51대(2028년, 누적주차법) 계획주차 146대(법정의 107.4%, 수요의 286.3%)
	-	<ul style="list-style-type: none"> 대간관/대성당(재건축) <ul style="list-style-type: none"> 주차계획 : 78대(자주식100%) 확장형주차 : 73대(계획주차대수의 93.6%, 가족배려 8대 포함) 장애인주차 : 3대(법정주차대수의 7.0%) 가족배려주차 : 8대(계획주차대수의 10.3%) 환경친화적차동차 : 4대(계획주차대수의 5.1%) 경행주차 : 2대(계획주차대수의 2.6%)
교통안전 및 기 타	안내	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전시설을 주자 설치 과속방지턱 및 반사경 등 캠퍼스 시설안내 표지판 설치

도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(안)을 위한 의견청취안

- 가톨릭대학교 -

의안 번호	3355
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(도시계획시설:학교) 및 세부시설조성계획 결정(변경)(안)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

시설명	시설의 종류	위치 (서울특별시 종로구)	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
학교	대학 (가톨릭 대학교)	합계	61,758.9	증) 511.9	62,270.5	건설부고시 제334호 (1989.6.26.)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (공부상 면적 반영)
		제1캠퍼스	90-1번지 일대	61,758.9	증) 511.9	57,234.5	
		제2캠퍼스	동숭동 90-1번지 일대			5,036.0	

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

기정	변경	구분	명칭	연번		면적 (m ²)		비고
				기정	변경	기정	변경	
-	제1캠퍼스	관리	일반관리구역	61,758.9	①	61,758.9	30,194.4	구역 및 소유자에 따른 구분
		유지	외부활동구역		②		11,661.2	
		관리	일반관리구역		③		15,378.9	
		제2캠퍼스	관리		④		5,036.0	
합계				61,758.9		61,758.9	62,270.5	

2) 밀도계획 (건폐율)

	구분	면적 (m ²)	조례건폐율(%)		사용건폐율(%)		계획 건폐율 (%)	관리건폐율(%)		비고
			기정	변경	기정	변경		기정	변경	
1 캠퍼스	제1종일반주거지역	56,573.5	60	60.0	13.95	12.8	15.4	-	25.0	
	제2종일반주거지역	661.0		60.0		-	-		5.0	
	소 계	57,234.5		60.0		12.7	15.2		24.8	
2 캠퍼스	제1종일반주거지역	4,873.0	60	60.0	13.95	29.0	29.0	-	40.0	
	제2종일반주거지역	163.0		60.0		-	-		5.0	
	소 계	5,036.0		60.0		28.0	28.0		38.9	
합 계		62,270.5	60	60.0	13.95	13.9	16.3	-	25.9	

3) 밀도계획 (용적률)

구분		면적 (m ²)	조례용적률 (%)		사용용적률 (%)		이전 용적률 (%)	계획 용적률 (%)	관리 용적률(%)		비고
			기정	변경	기정	변경			기정	변경	
1 캠퍼스	제1종일반주거지역	56,573.5	150	150.0	51.80	47.1	-	54.2	-	60.7	
	제2종일반주거지역	661.0		200.0		-	-	-		60.7	
	소 계	57,234.5		150.6		46.6	-	53.6		60.7	
2 캠퍼스	제1종일반주거지역	4,873.0	150	150.0	51.80	107.6	-	107.6	-	115.0	
	제2종일반주거지역	163.0		200.0		-	-	-		115.0	
	소 계	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	
합 계		62,270.5	150	150.7	51.80	51.2	-	57.7	-	65.1	

4) 구역별 밀도계획 (용적률)

구역		구역 면적 (m ²)	조례용적률 (%)		사용용적률 (%)		이전 용적률 (%)	계획 용적률 (%)	관리용적률 (%)		완화 용적률 (%)	비고
			기정	변경	기정	변경			기정	변경		
1 캠퍼스	①일반	30,194.4	150	150.0	51.80	53.8	-	67.0	-	75.0	-	
	②외부	11,661.2		150.0		2.2	-	2.2		5.0	-	
	③일반	15,378.9		152.1		66.1	-	66.1		75.0	-	
2 캠퍼스	소 계	57,234.5	150	150.6	51.80	46.6	-	53.6	-	60.7	-	
	④일반	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	-	
	소 계	5,036.0		151.6		104.1	-	104.1		115.0	-	
합 계		62,270.5	150	150.7	51.80	51.2	-	57.7	-	65.1	-	

5) 높이계획

구 역	높 이				비 고	
	기 정		변 경			
①일반	6층 이하		• 지표로부터 최대 +15m(3층)~30m(6층)이하		기존 건축물 현황 높이 적용	
②외부			• 지표로부터 최대 +8m(1층)이하			
③일반			• 지표로부터 최대 +25m(5층)이하			
④일반			• 지표로부터 최대 +25m(5층)이하			

* 구역별 높이계획 : 결정도면 참조

3. 입안사유

- 공부상 면적을 반영한 도시계획시설(학교)변경 및 노후 건축물 재건축 (대건관대성당동 신축 계획)을 포함한 기본계획 수립을 위해 대학세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 9. 25. ~ 10. 9.
- 열람장소 : 서울특별시 시설계획과, 종로구 도시개발과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 주요의견 및 조치계획

구분	부서	검토의견	조치내용	반영여부
서울특별시	수변감성도시과	<p>[공통사항]</p> <p>○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유류물자원 활용체계를 계획에 반영</p> <ul style="list-style-type: none">- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물 자원은 사업대상지 내외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○저영향개발기법과 유류물자원 활용체계를 계획에 반영하겠음	반영
	건축과	○도시관리계획 및 세부시설조성계획 결정에 관련하여 별도의견은 없으나, 건축관련 인허가 시장은 별도 협의	○건축 인허가 시 별도 협의하겠음	반영
	교통행정과	○해당 학교 부지는 경사도가 급격하고 보행통행량이 많으므로, 미끄럼 방지시설 및 과속방지턱을 추가 설치하고, 일방통행 지정을 통한 보도 확보 등 적극적인 개선방안 검토가 필요함	○건축 허가(변경) 시 급경사지의 미끄럼 방지 시설 및 과속방지턱 설치 위치를 검토하여 제시하고, 양방 교행이 어려운 도로의 경우 일방통행을 통한 보도 확보 등의 개선방안 제시	반영
종로구	부동산정보과	○해당 도시계획시설(학교) 선형은 동성중학교, 동성고등학교와 한 개의 선형으로 등재되어 있으므로 추후 국토이용정보체계에 등재할 도면(CAD) 작성 시 각 도시계획시설(학교)이 분리된 등재용 도면(CAD)을 별도 작성해야 함	○추후 관련부서와 협의하여 대학과 동성중·고등학교의 도시계획시설 선형이 분리될 수 있도록 국토이용정보체계에 등재할 도면(CAD)을 작성하여 제출하겠음	반영
	문화유산과	○계획 부지 내 (가칭)대건관대성당동 재건축과 관련하여 국가유산 영향진단 검토 결과, 국가지정유산 경관에 대한 영향이 있는 것으로 통보되어, 국가유산청의 '현상변경 허가' 대상임 [서울특별시 문화유산보존과-16208(2025.9.30.)호]	○'현상변경 허가' 대상일 경우, 국가유산청의 '현상변경 허가'를 득하겠음	반영

구 분	부 서	검 토 의 견	조 치 내 용	반영 여부
치수과		○착공 전, 서울시 「4대문 안 문화유적 보존 방안」 및 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제9조, 제11조에 의거 시굴조사(매장 유산 유존면적의 10퍼센트 이하 범위)를 실시	○착공 전 시굴조사를 실시하겠음	반 영
		○조사 결과에 따라서는 사업계획 변경이 수반될 수 있으며, 조사 완료 후 같은 법 제14조에 의거 국가유산청의 보존조치를 받도록 안내하기 바람(보존조치 전 착공이 불가하며, 원지형을 유지한 상태에서 조사를 실시)	○원지형을 유지한 상태에서 조사를 시행하고, 조사결과에 따른 보존조치를 이행하겠음	반 영
		○ 하수도분야 일반조건에 따라 배수설비 계획을 검토·수립할 것	○하수도분야 일반조건에 따라 배수설비 계획을 수립하겠음	반 영
		○「서울시 물순환 및 저영향개발 기본 조례」 제11조제1항제1호에 따라 빗물관리시설 설치 대상 사업이므로 개발사업의 인·허가 전 저영향개발 사전협의 대상임	○사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관 부서와 빗물관리시설에 대하여 사전협의 하겠음	반 영
		○ 하수도원인자부담금 산출은 추후 건축허가 협의 시 회신 예정	○건축허가 협의 시 하수도원인자부담금이 확정 부과되면 납부하겠음	반 영

7. 기 타

○ 공종별 자금조달계획

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비 고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
(가칭)대건관대성당동 신축	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

○ 재원조치

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
법인 전입	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-

○ 공종별 자금사용계획

(단위:백만원)

공종별	총사업비	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	비고
계	50,000	650	19,750	29,300	300	-	-
설계	1,270	650	650	-	-	-	-
감리	1,070	-	500	500	-	-	-
공사	34,040	-	18,000	10,800	-	-	-
기타	13,620	-	600	10,800	300	-	-

- 환경성 검토 결과 자연생태환경, 생활환경 등에 미치는 영향은 미미 할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
 - 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요 도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
 - 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망되지 않고, 산지 스카이라인을 해지지 않는 높이로 조성하여 경관상 주변지역에 미치는 영향은 미미 함
-
- 주요 추진경위
 - '89. 06. 26. : 도시계획시설(학교) 최초 결정
 - '04. 07. 20. : 대학 세부시설조성계획 최초 결정
 - '25. 09. 19. : 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경) 신청
 - '25. 09. 25. : 열람공고 및 관계부서 협의
⇒ 기 간 : '25. 9. 25. ~ 10. 9. (서울시보)

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

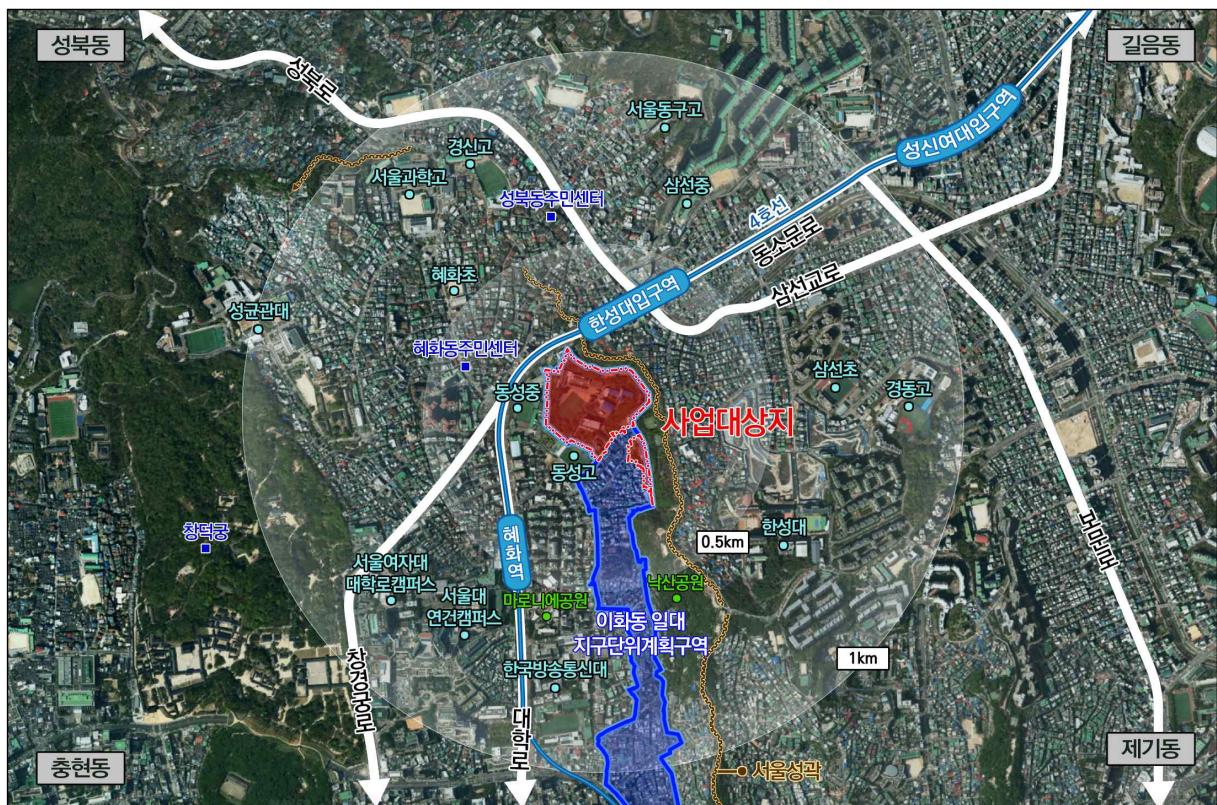
붙임 1. 위치도 및 전경사진

2. 도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(변경)도(안). 끝.

불임 1

위치도 및 전경사진

□ 위치도

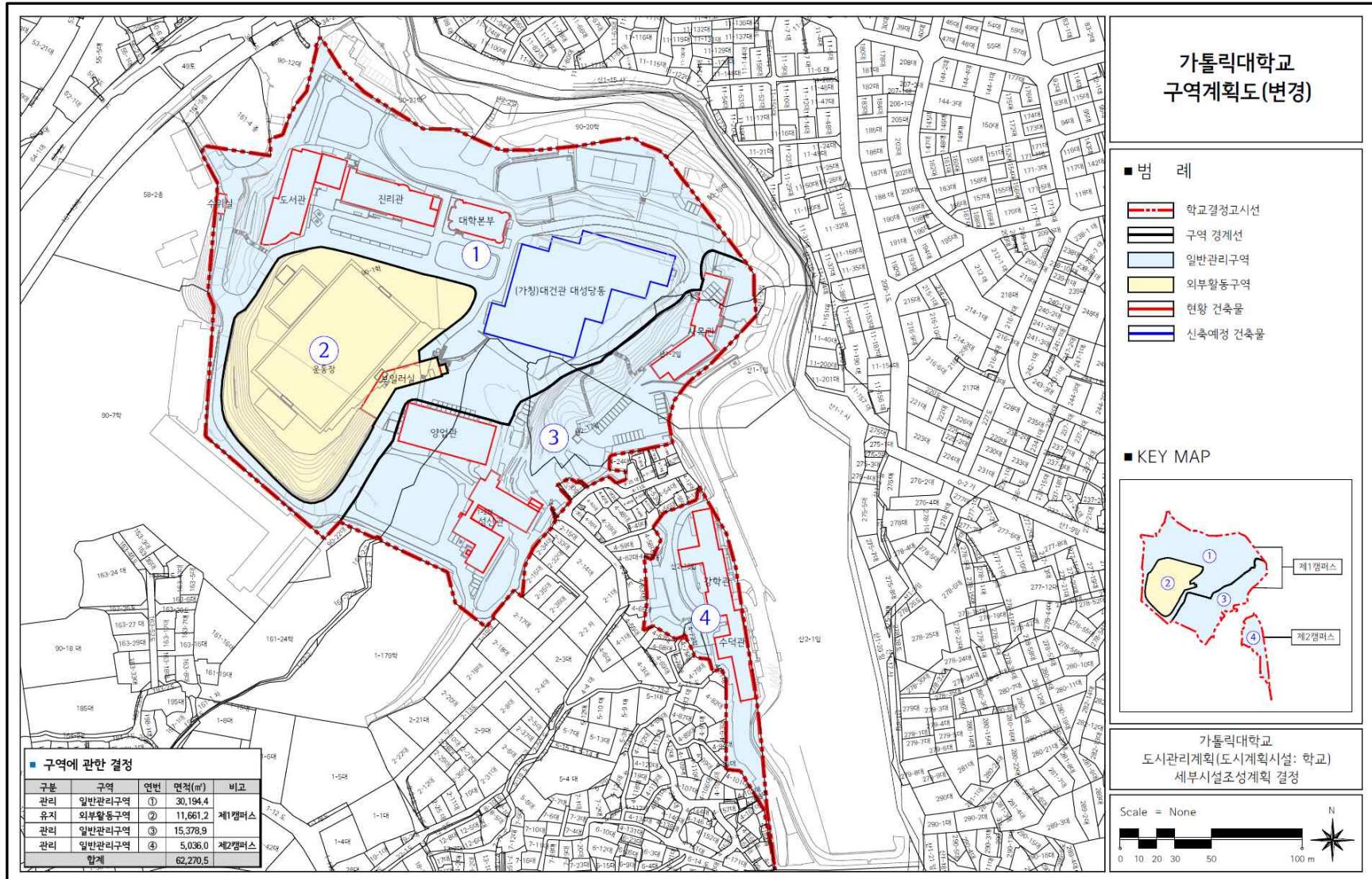


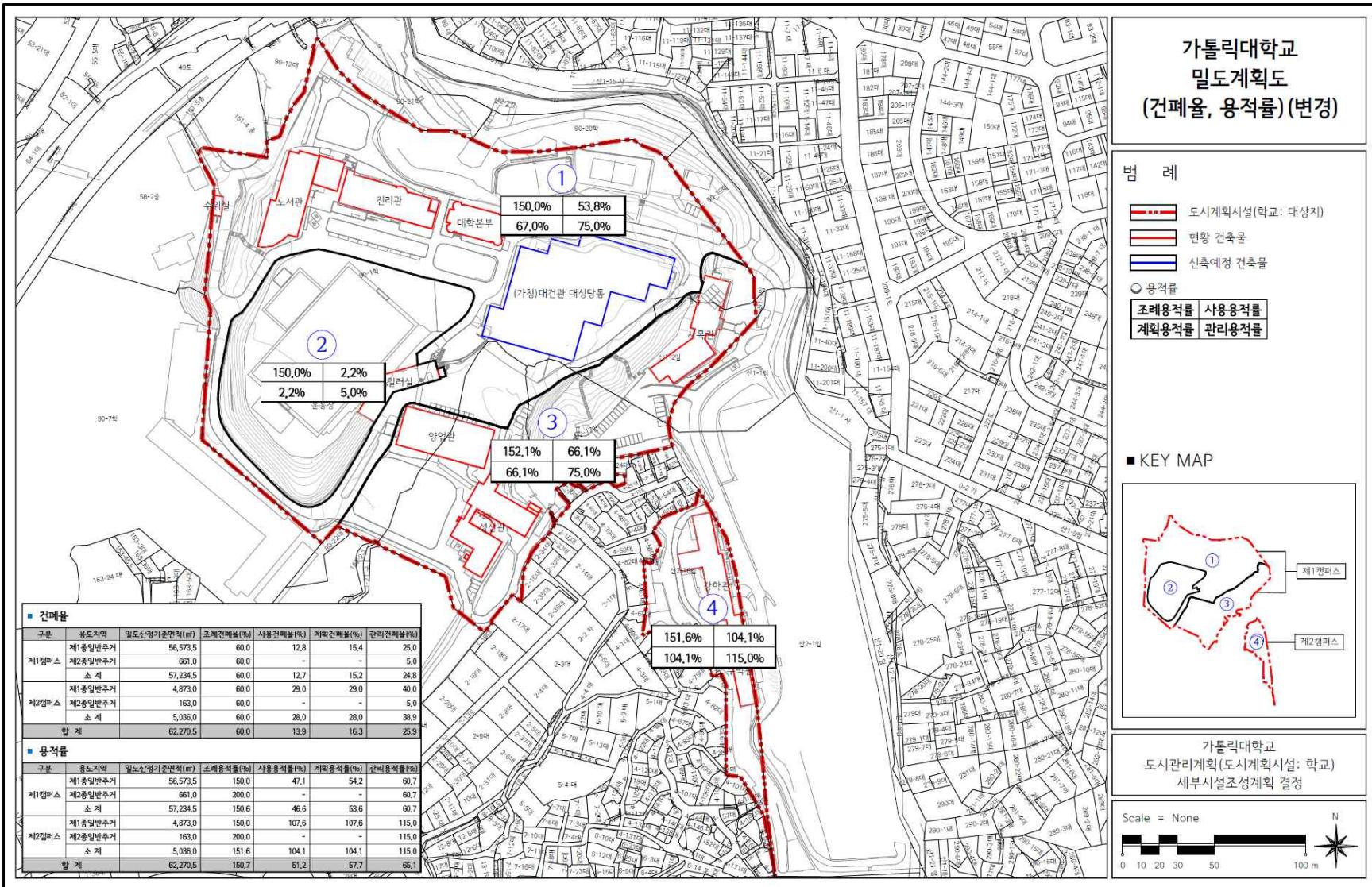
□ 대학 전체 전경사진

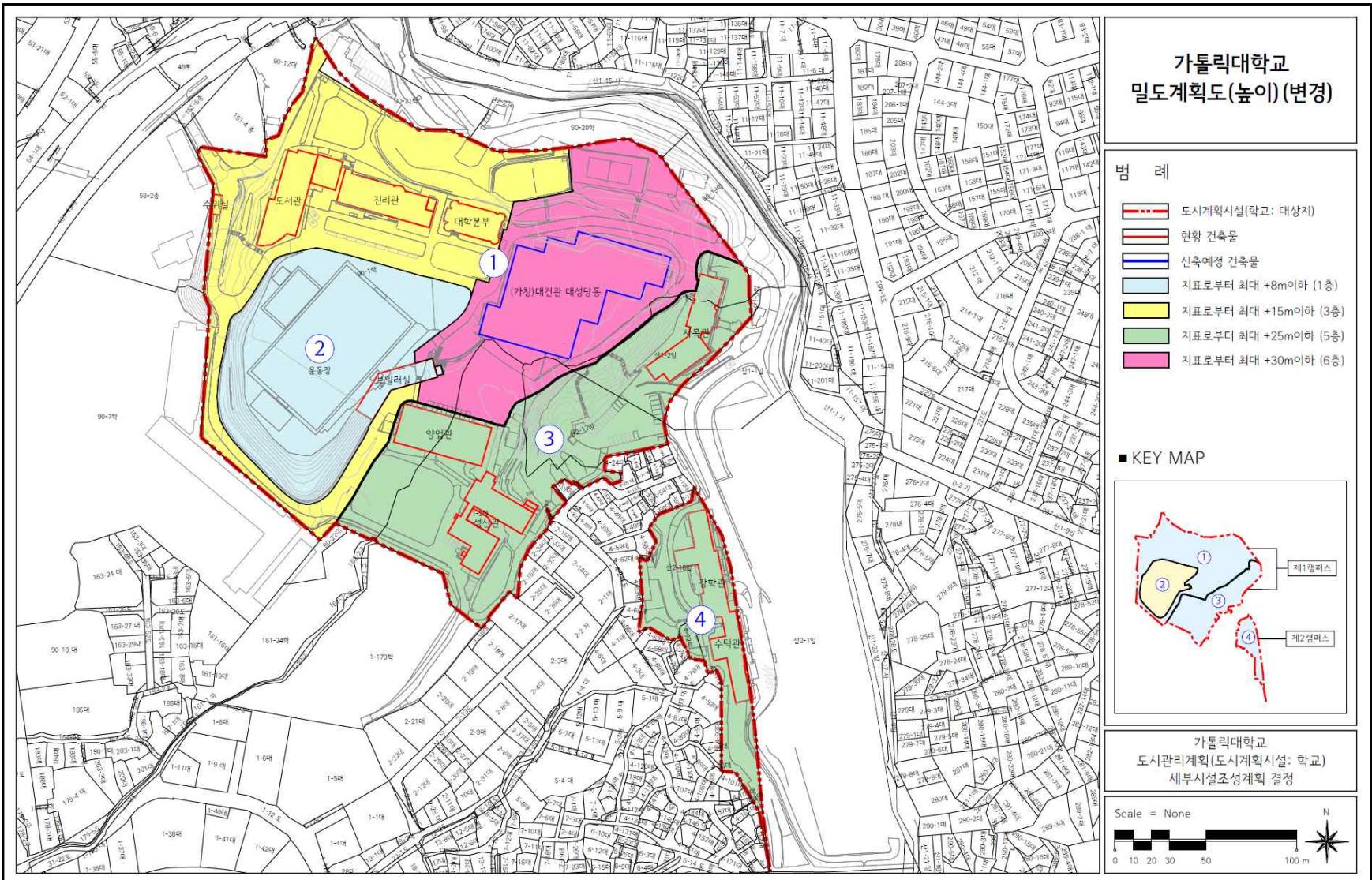


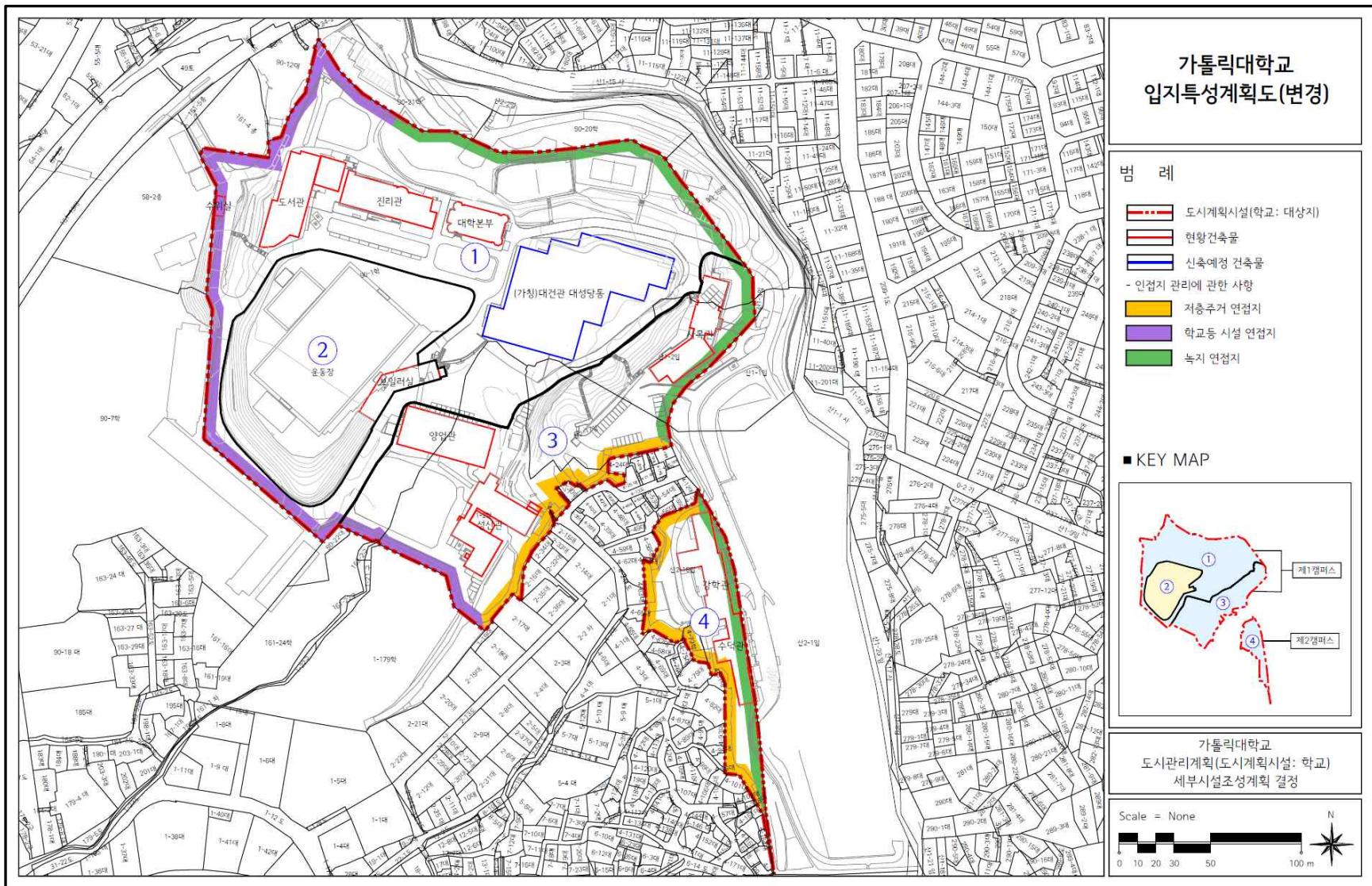
붙임 2

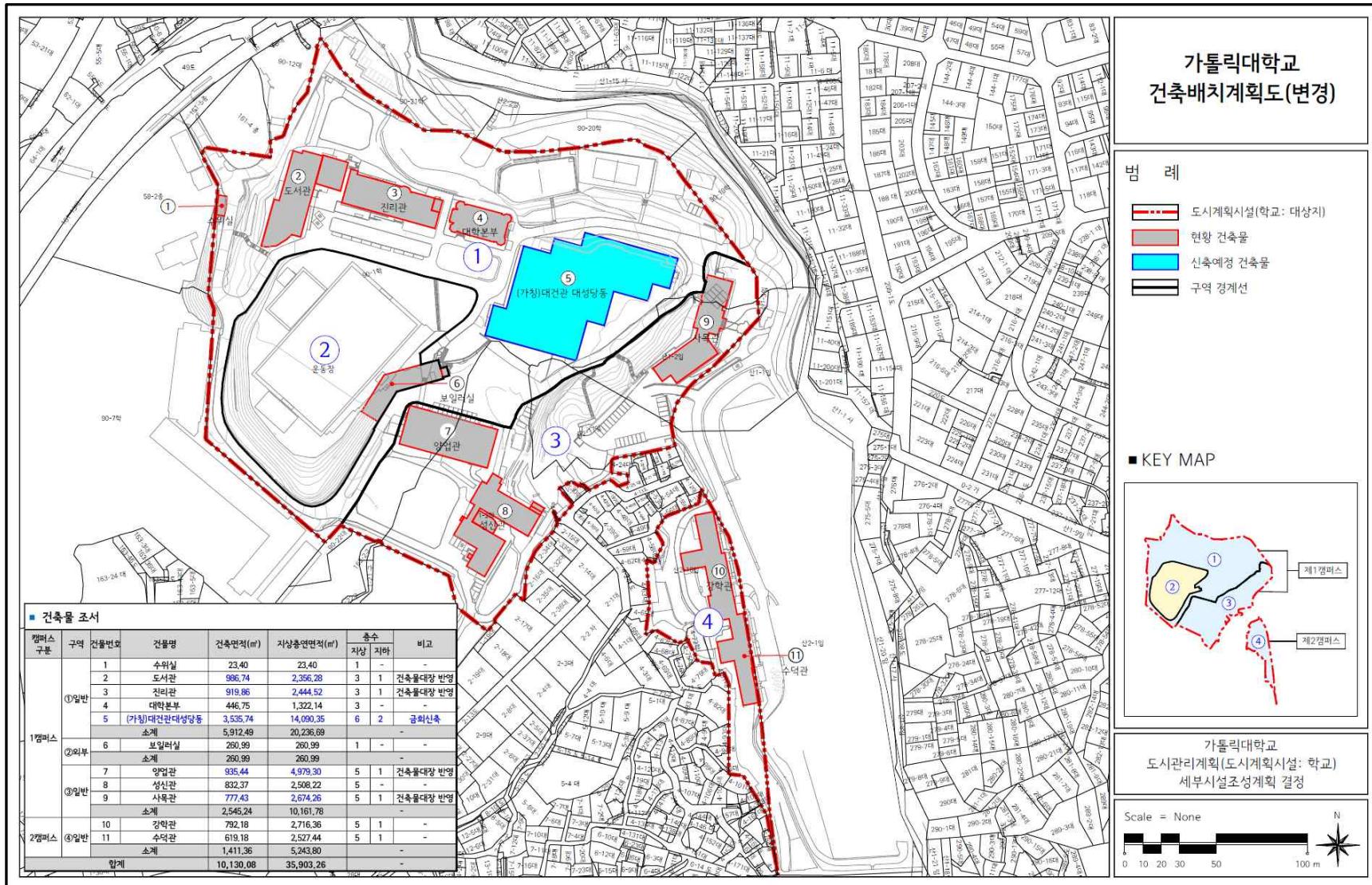
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)









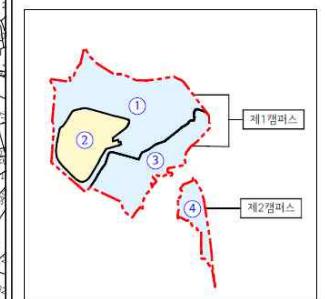


가톨릭대학교 기숙사배치계획도(변경)

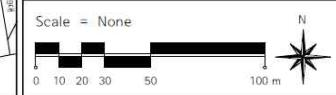
범례

- 도시계획시설(학교: 대상지)
- 현황 건축물
- 현황 기숙사
- 금회 신축 기숙사
- 구역 경계선

■ KEY MAP



가톨릭대학교 도시관리계획(도시계획시설: 학교) 세부시설조성계획 결정



■ 기숙사 변경계획

번호	건물명	건축면적 (㎡)	지상연적 (㎡)	층수 및 높이 (m)	수용인원 (인)	결정고시	준공일
1	(가칭)대건관 대성당동	3,535.74	14,080.35	지하2/지상6 (82.5m)	167	-	금회신축
2	양업관	935.44	4,979.30	지하1/지상5	36	83.06.22.	
3	강학관	792.18	2,716.36	지하1/지상5	60	서고 2004-237 (2004.07.20)	91.11.20.
4	수덕관	619.18	2,527.44	지하1/지상5	60		80.10.11.
합 계		5,882.54	24,313.45		323		

