

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

의안 번호	3355
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일
제 출 자 : 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 종 류	위 치 (서울특별시 종로구)		면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
학 교	대 학 (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	57,234.5		
		제2캠퍼스	동숭동 90-1번지 일대			5,036.0		

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)(안) 조서

1) 구역계획

캠퍼스분류		구분	명칭	연번		면적 (㎡)		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 (㎡)	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		60.0		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 (㎡)	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		150.0		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 (㎡)	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		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

구역	높이		비고
	기정	변경	
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

- 용 도 지 역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
- 도시계획시설 : 학교

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 9. 25. ~ 10. 9.
- 열 략 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 종로구 도시개발과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 주요의견 및 조치계획

구 분	부 서	검 토 의 건	조 치 내 용	반영 여부
서울특별시	수변감성도시과	[공통사항] ○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 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 내 외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○저영향개발기법과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하겠음	반 영
종로구	건축과	○도시관리계획 및 세부시설조성계획 결정에 관련하여 별도의견은 없으나, 건축관련 인허가 사항은 별도 협의	○건축 인허가 시 별도 협의하겠음	반 영
	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	반 영
	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	반 영
	문화유산과	○계획 부지 내 (가칭)대건관대성당동 재건축과 관련하여 국가유산 영향진단 검토 결과, 국가지정유산 경관에 대한 영향이 있는 것으로 통보되며, 국가유산청의 '현상변경 허가' 대상임 [서울특별시 문화유산보존과-16208(2025.9.30.)호]	○'현상변경 허가' 대상일 경우, 국가유산청의 '현상변경 허가'를 득하겠음	반 영

구 분	부 서	검 토 의 건	조 치 내 용	반영 여부
		○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
	치수과	○ 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 미미할 것으로 검토되었으며, 사업시행 시 저감대책계획을 수립하여 주변지역 피해가 최소화될 수 있도록 하겠음
- 교통성 검토 결과 당해 계획으로 인해 유발되는 발생교통량은 주요도로망 내에서 충분히 수용 가능하며, 사업 시행에 따른 교통적 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨
- 경관성분석 결과 학교 외부에서 건축물이 조망되지 않고, 산지스카이라인을 해치지 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)

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

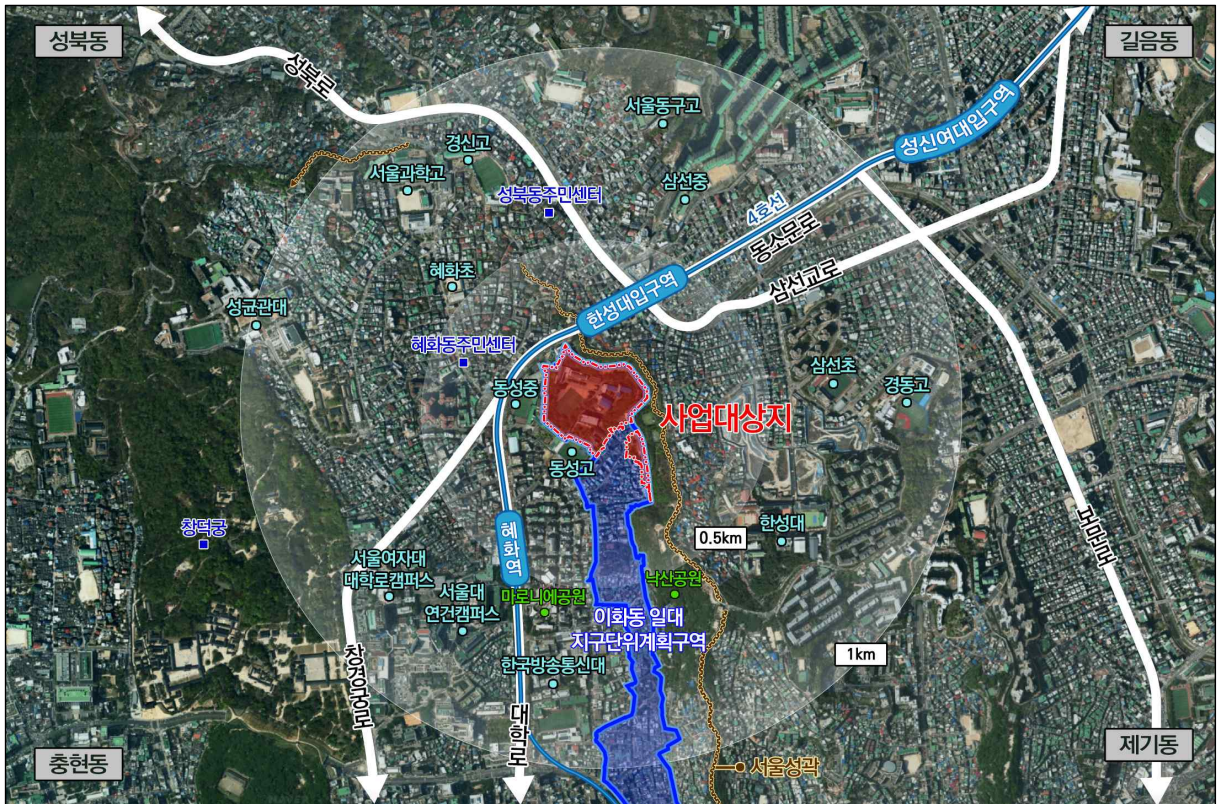
붙임 1. 위치도 및 전경사진

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

붙임 1

위치도 및 전경사진

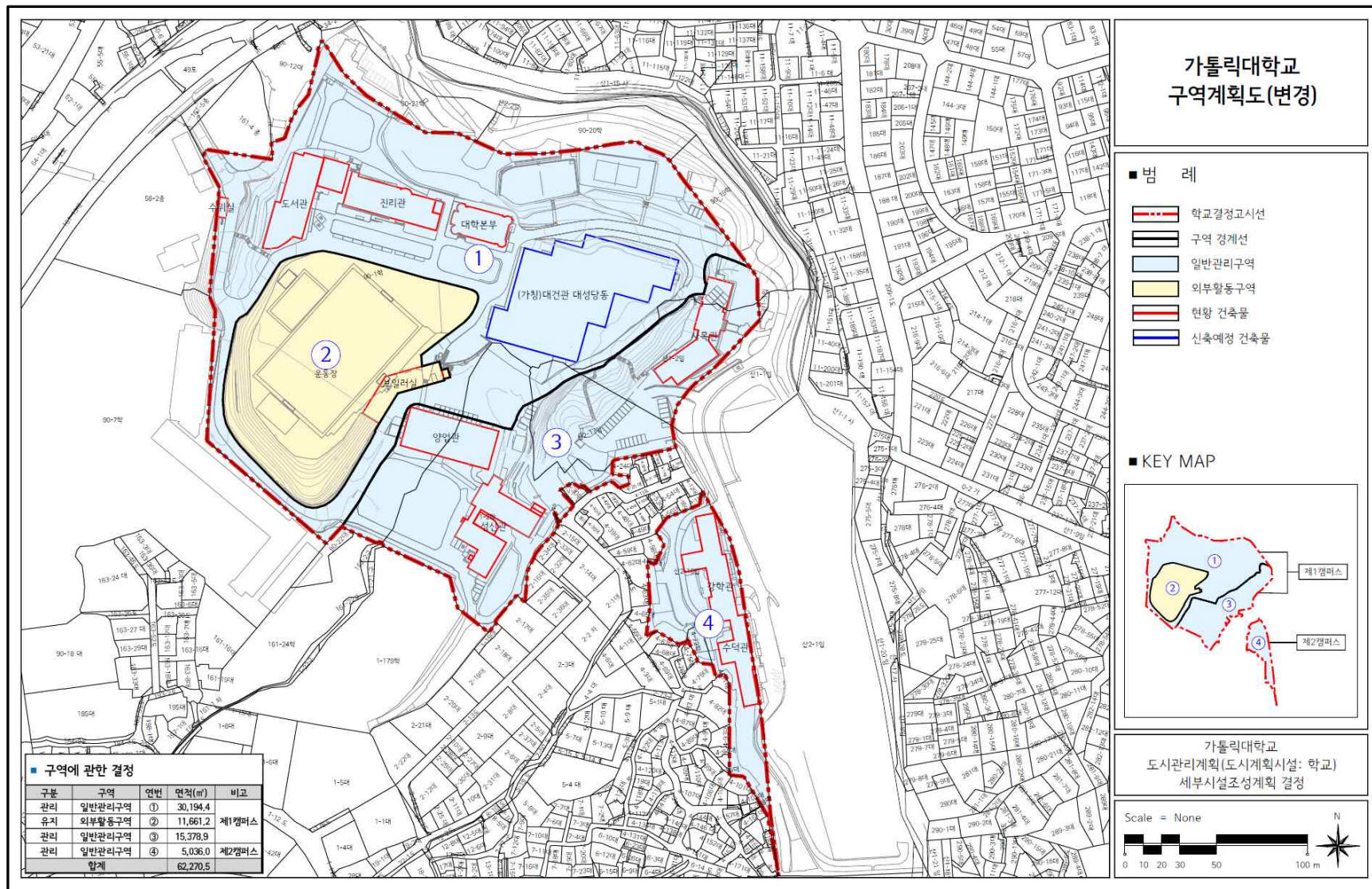
□ 위치도



☐ 대학 전체 전경사진



붙임 2 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)도(안)

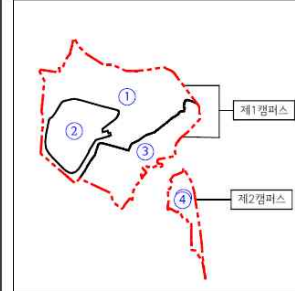


가톨릭대학교 밀도계획도 (건폐율, 용적률) (변경)

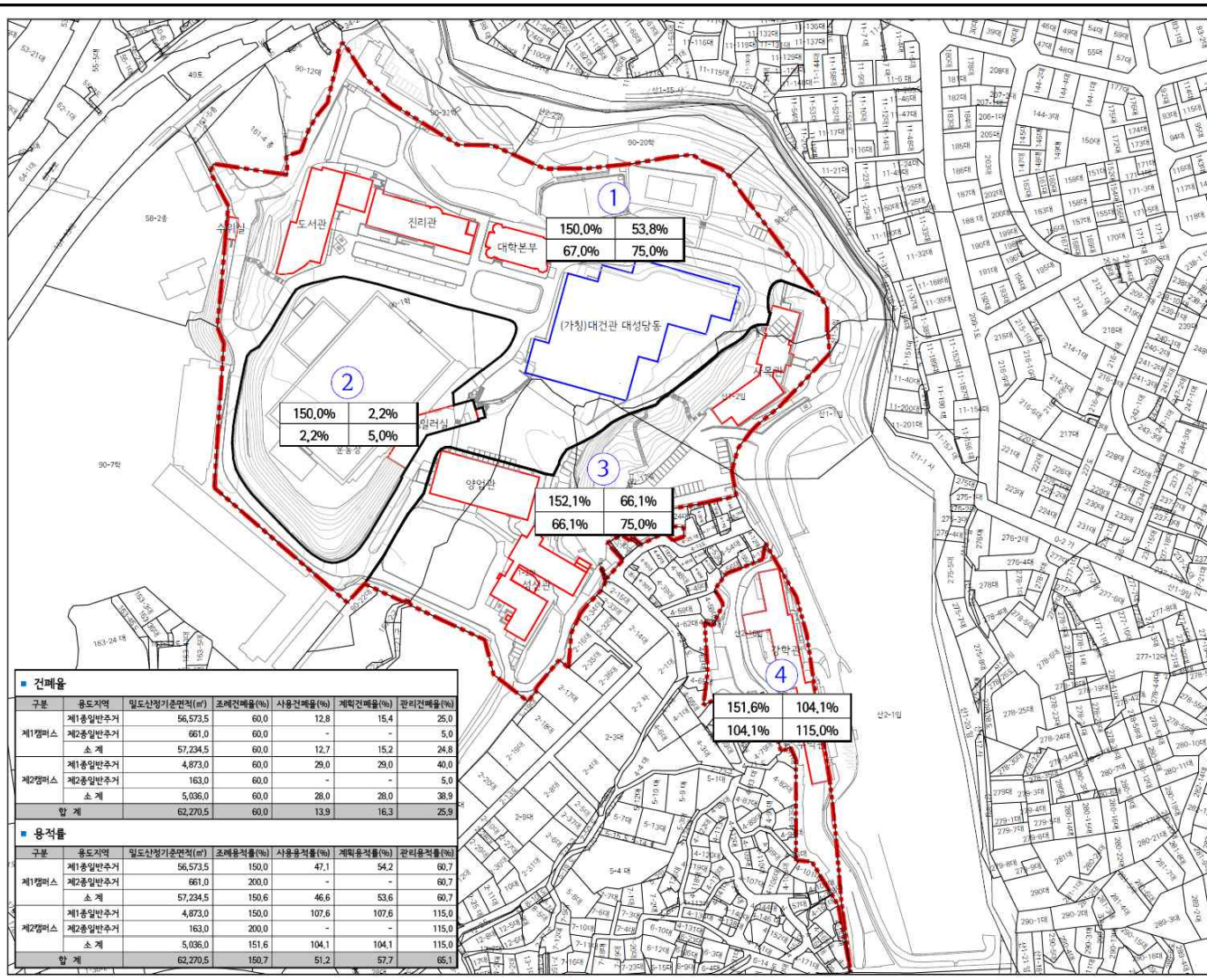
범례

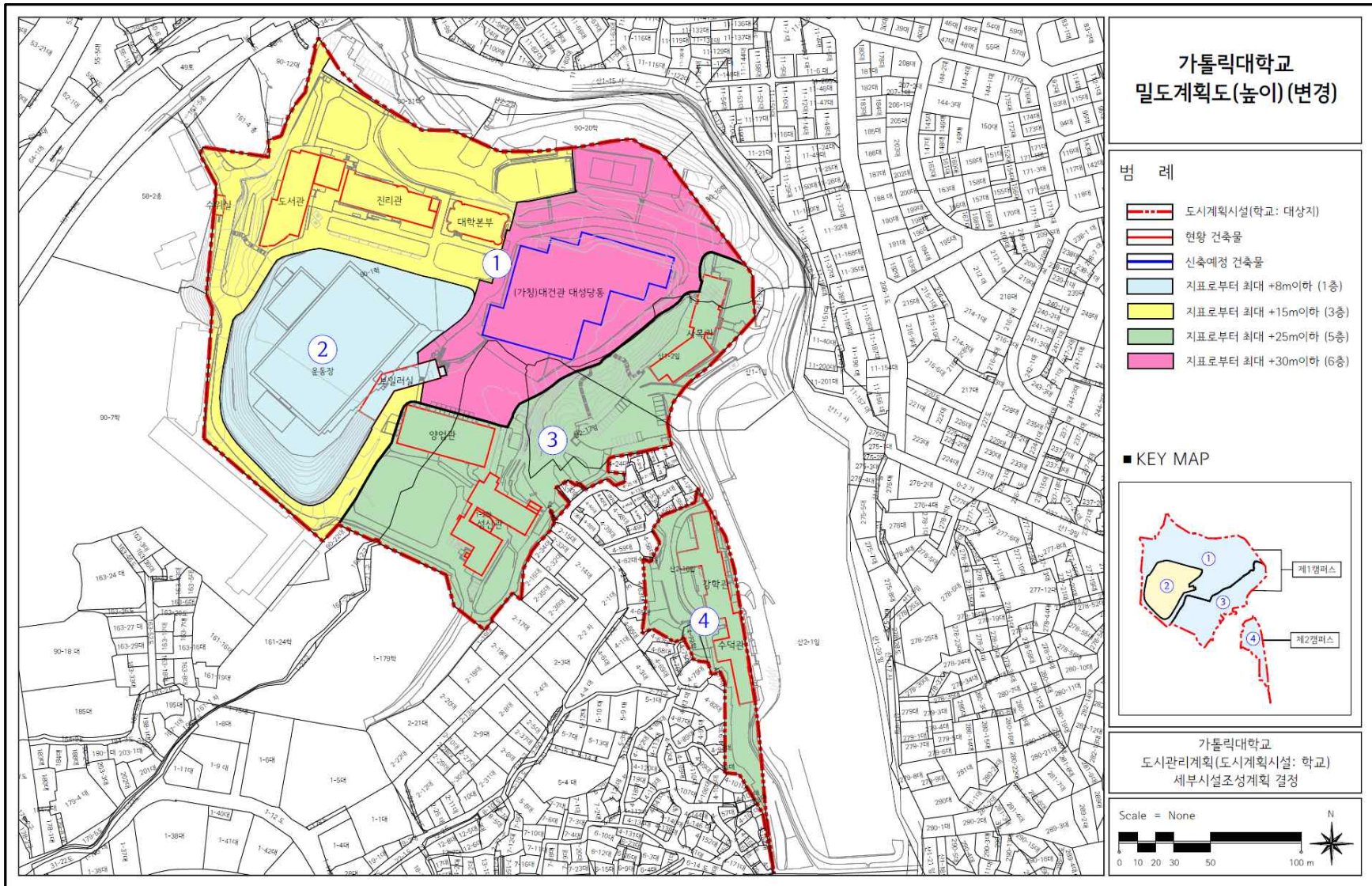
- 도시계획시설(학교: 대상지)
- 현황 건축물
- 신축예정 건축물
- 용적률
- 조례용적률
- 사용용적률
- 계획용적률
- 관리용적률

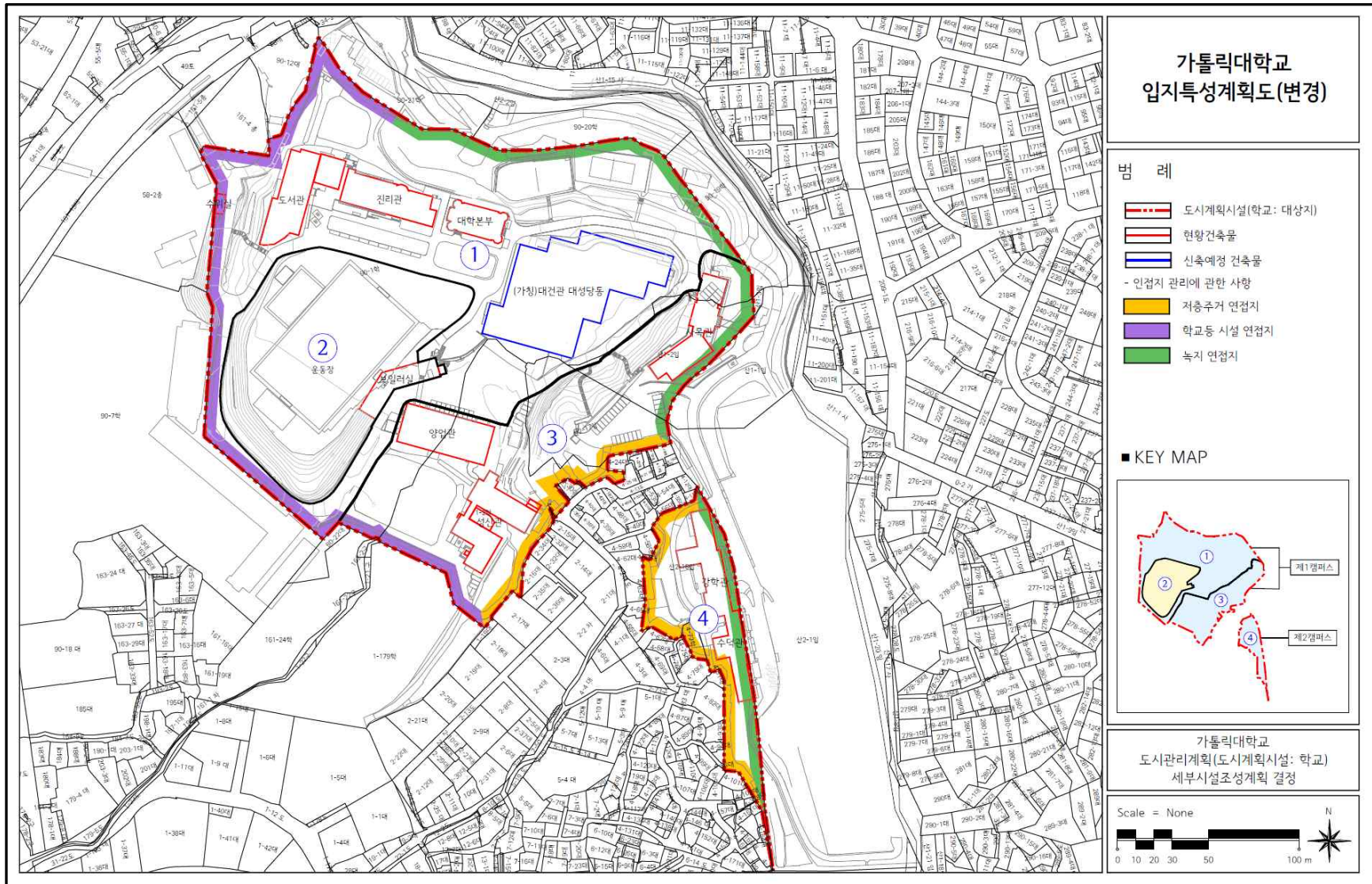
KEY MAP



가톨릭대학교
도시관리계획(도시계획시설: 학교)
세부시설조성계획 결정





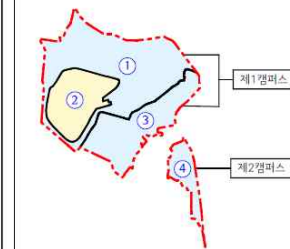


가톨릭대학교 건축배치계획도(변경)

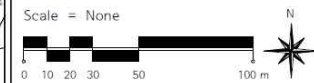
범례

- 도시계획시설(학교: 대상지)
- 현황 건축물
- 신축예정 건축물
- 구역 경계선

KEY MAP



가톨릭대학교
도시관리계획(도시계획시설: 학교)
세부시설조성계획 결정



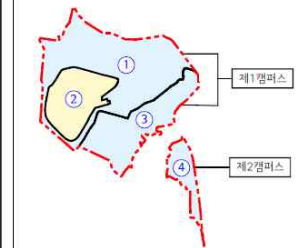
■ 건축물 조서							
캠퍼스 구분	구역	건물번호	건물명	건축면적(㎡)	지상총연면적(㎡)	층수	비고
1캠퍼스	①일반	1	수위실	23.40	23.40	1	-
		2	도서관	986.74	2,356.28	3	1 건축물대량 빈약
		3	진리관	919.86	2,444.52	3	1 건축물대량 빈약
		4	대학본부	446.75	1,322.14	3	-
		5	(가칭)대전관대성당동	3,535.74	14,090.35	6	2 급피건축
	②외부	6	소계	5,912.49	20,236.69	-	-
		7	보일러실	260.99	260.99	1	-
		8	소계	260.99	260.99	-	-
	③일반	9	양압관	935.44	4,979.30	5	1 건축물대량 빈약
		10	성신관	832.37	2,508.22	5	-
11		사육관	777.43	2,674.26	5	1 건축물대량 빈약	
2캠퍼스	④일반	12	소계	2,545.24	10,161.78	-	-
		13	강학관	792.18	2,716.36	5	1
		14	수덕관	619.18	2,527.44	5	1
		15	소계	1,411.36	5,243.80	-	-
합계				10,130.08	35,903.26	-	-

가톨릭대학교 기숙사배치계획도(변경)

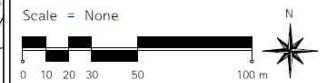
범례

- 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 (㎡)	지상면적 (㎡)	층수 및 높이 (m)	수용인원 (인)	준공일
1	(가칭)대건관 대성당동	3,535.74	14,090.35	지하2/지상6 (82.5m)	167	-
2	양업관	935.44	4,979.30	지하1/지상5	36	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	-

