

# 대지에 관한 계획

건축물의 규모와 배치는 대지의 크기와 형상에 따라 정해진다. 따라서 지역별 특성을 반영하고, 주변지역과 조화를 이루는 적정개발의 유도를 위해서는 대지규모와 형태를 제어할 필요가 있다.

소규모의 도시형 한옥이 분포하여 독특한 경관을 형성하고 있는 북촌의 특성유지 및 가로변 경관관리, 계획구역별 특성을 반영한 적정개발규모 유도를 위해 최대개발규모를 설정하였다. 최대개발규모 내에서 자율적(선택적)으로 공동개발을 하되, 무분별한 합필 및 대형개발로 인한 고유한 도시조직의 훼손을 방지하기 위해 공동개발의 원칙을 수립한다.

대규모 부지와 울곡로변 필지는 인접지역 개발규모 및 경관을 고려하여 획지계획을 수립하고, 획지계획의 범위를 초과하는 공동개발을 금지한다.

## 한옥구역 및 일반구역

내부지역에 대해 한옥건축을 유도하면서 고유한 정주환경을 유지하기 위해 북촌에 적합한 한옥 규모를 고려하여 최대개발규모를 330㎡ 이하로 설정하였다.

최대개발규모는 한옥으로 건축하는 경우에는 적용하지 않도록 하여 비한옥에 비해 자유로운 한옥건축이 일어날 수 있도록 유도하고, 기존의 한옥규모가 너무 작아 실제 생활에 불편을 끼치는 문제점을 해소할 수 있도록 하였다. 단, 한옥 건축 시, 주변 한옥의 규모를 고려하여 기존 한옥의 배치와 규모를 유지하는 것을 권장한다.

## 가로구역

가로경관을 저해하는 무분별한 대형개발을 방지하고자 가로구역 중 계동길구역을 제외한 가로구역의 최대개발규모를 최근 개발규모를 고려하여 660㎡ 이하로 설정하고, 계동길구역은 가로의 폭과 현재 건축물 규모를 고려하여 330㎡ 이하로 정한다.

간선도로변인 울곡로구역은 용도지역 및 부지여건, 토지이용특성을 고려하여 1,200㎡ 이하로 하되, 획지계획이 수립된 필지는 획지선에 따라 개발한다.

## 1) 획지선, 대지분할가능선 지정

획지계획은 북촌7구역, 특별계획구역에 해당하는 대규모 부지와 울곡로변 필지에 수립하였으며, 향후 유동적인 개발을 고려하여 일부 획지내에 대지분할가능선을 지정한다.

## 2) 최대개발규모

무분별한 대형개발과 합필에 의한 도시조직의 훼손을 방지하기 위해 최대개발규모를 설정하고, 이것을 초과하는 공동개발은 허용하지 않는다. 단, 한옥으로 건축하는 경우, 기존 대지규모가 최대대지규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지는 최대대지규모를 적용하지 않는다. 최대대지규모를 넘는 범위가 10%를 초과하는 경우에는 원칙적으로 공동개발을 허용하지 않으며, 필요한 경우에는 도시계획 변경절차를 거쳐야 한다.

330㎡는 북촌 한옥의 대지규모를 고려하여 설정하였으며, 660㎡는 최근 신축된 건축물의 대지규모를 고려하여 설정하였다. 울곡로변에 적용한 1,200㎡는 660㎡의 2배 범위로 설정하였다. 공동개발 시, 대지 내 기존 골목길을 포함하는 경우, 해당 골목길 부분을 공공보행통로로 조성한다.

## 3) 자율적(선택적)공동개발의 원칙

최대대지규모 이내의 범위에서 공동개발을 허용하되, 다음과 같은 경우에 한하여 선별적으로 허용하는 것을 원칙으로 한다.

1. 인접필지가 과소하거나 부정형하여 단독개발이 불합리한 경우
2. 주변 필지의 변화 등으로 해당 부지의 출입구 확보가 불가능하여 인접필지와 공동개발이 필요한 경우
3. 주변건물에 비해 대지규모가 현저하게 작아 경관상 문제가 될 경우

공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 인접필지가 과소 또는 부정형하게 되는 경우, 대지규모가 주변보다 현저하게 커져 경관상 문제가 예상되는 경우의 공동개발은 원칙적으로 불허하도록 한다.

〈삼청동길2구역〉의 경우, 삼청동길에 면한 건축물의 가로폭을 유지하여 독특한 가로경관을 보전하기 위해 삼청동길에 면한 필지 상호간에는 합필을 제한한다. 단, 이면에 면한 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적(선택적)공동개발의 원칙에 따라 공동개발이 가능하다.