

2026. 5. 13.(수) 석간용

이 보도자료는 2026년 5월 13일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 시설계획과

시설계획과장

이예림

02-2133-8400

생태환경팀장

남은정

02-2133-8417

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 3쪽

관련 누리집
(메뉴)

<http://urban.seoul.go.kr/>
상단 <정보광장, 자료실>

서울시, 건축자산 진흥구역 내 한옥 생태면적률 의무 적용 제외

- (규제철폐 176호) 건축자산 진흥구역 내 한옥 생태면적률 적용 제외, 지침 개정
- 한옥의 전통 구조 특성 반영...현장과 제도의 불합리한 상충 해소로 제도 실효성 제고
- 북촌서촌 등 10개 건축자산 진흥구역 대상...“도시생태 기능 보전과 건축문화 진흥 조화”

☐ 서울시가 건축자산 진흥구역 내 한옥 건축 시 제약요인으로 작용했던 ‘생태면적률’ 제도를 개선한다. 한옥의 구조적 특성을 반영해 생태면적률 의무 적용 대상에서 제외함으로써, 전통건축 보전과 제도 실효성을 동시에 확보한다는 취지다.

- 생태면적률은 개발사업이나 건축 시 대지면적 중 일정 비율 이상을 녹지 등 ‘자연순환 기능이 가능한 공간’ 으로 확보하도록 하는 제도로, 도시 열섬 현상 완화, 홍수 예방, 생물서식지 보호 등을 목표로 한다.
- 생태면적률은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화 등을 통해 확보할 수 있으며, 건축물의 용도 및 규모에 따라 대지면적의 일정 비율 이상(일반건축물 20% 이상 등)을 확보하도록 하고 있다.

☐ 그간 규정에 따르면, 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역에서 한옥을 건축할 경우 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건폐

율을 최대 90%까지 확보할 수 있는 특례가 적용되지만, 동시에 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률 기준(일반건축물 20% 이상)도 충족해야 했다.

□ 문제는 한옥은 구조 특성상 일반 건축물과 동일한 방식으로 생태면적률 기준을 적용하기 어려운 한계가 있다. 전통 건축 방식과 공간 구성 특성으로 인해 생태면적 확보 수단이 제한될 수 밖에 없어 이를 고려한 기준 정비가 필요하다는 의견이 꾸준히 제기되어 왔다.

○ 한옥의 기와 지붕 형태로 인해 옥상녹화 도입이 쉽지 않고, 회벽과 목재 창호 등 전통 재료로 구성되어 벽면녹화 설치 시 훼손 가능성도 존재한다. 또한 기단과 마당 중심의 공간 구성으로 자연지반 녹지 확보에 제약이 있어, 생태면적 확보 수단이 제한되는 한계가 있다.

□ 시는 유관부서 및 자치구 의견 수렴, 전문가 자문 등을 거쳐 제도개선의 필요성과 타당성을 종합적으로 검토하였다. 검토 결과, 한옥에 생태면적률 기준을 일률 적용하는 것은 건축자산 진흥 취지에 부합하지 않을 뿐 아니라 제도 실효성을 저해해 제도개선이 필요하다는 의견을 모았다.

□ 이에 시는 「서울특별시 생태면적률 운영지침」을 개정하여 건축자산 진흥구역 내 한옥을 생태면적률 의무 확보 대상에서 제외하였다. 이번 개정을 통해 건폐율 특례와 생태면적률 기준 간 충돌을 해소하고, 한옥 건축의 실현 가능성을 높일 것으로 기대된다.

○ 특히 북촌, 인사동 등 주요 한옥 밀집지역에서의 사업 추진 여건이 개선되고, 전통건축 보전 및 활성화에도 긍정적인 영향을 미칠 전망이다.

□ 한편 개정된 지침은 서울시 도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr/>, 정보광장, 자료실)을 통해 시민 누구나 확인할 수 있다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 생태면적률 운영지침 개정은 도시의 생태적 가치 보전과 건축자산 진흥이라는 두 가지 가치의 균형을 세밀하게 고려한 조치”며, “앞으로도 도시생태 기능을 유지하면서도, 불합리한 규제를 지속적으로 개선해 현장과 제도의 불일치를 합리적으로 해소해 나가겠다.”고 밝혔다.