

2026. 6. 17.(수) 조간용

이 보도자료는 2026년 6월 16일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 한옥건축자산과

한옥건축자산과장

곽명희

02-2133-5570

건축문화시설팀장

최화식

02-2133-7718

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 7쪽

관련 누리집
(메뉴)

<http://hanok.seoul.go.kr>

인사동 한옥 짓고 고치기 쉬워진다.. 용적률·건폐율·높이 등 규제 대폭 완화

- 서울시, 인사동 일대 12만여㎡ 지구단위계획 16년 만에 전면 재정비
- 한옥 인정 기준 70%→50%, 부설주차장 설치 의무 면제 등 건축 규제 개선
- 용적률 최대 660%·건폐율 최대 90%, 전통문화 업종 입점 시 건물 높이 최대 10m 추가
- 공동개발 허용 확대해 소규모·부정형 필지도 개발 쉬워져, 주차장 설치 의무 면제

☐ 서울 대표 한옥밀집 지역인 ‘인사동’에서 앞으로 한옥을 새로 짓거나 기존 낡은 한옥을 고치는 일이 훨씬 쉬워진다. 한옥으로 인정받기 위한 기준을 낮추고, 용적률과 건폐율 등 각종 건축 규제를 대폭 완화했기 때문이다. 또한 전통문화 업종이 들어서는 건물에는 높이 제한도 완화해 전통문화의 가치는 지키면서도 민간의 건축·투자를 촉진할 수 있는 기반을 마련했다.

☐ 서울시는 그동안 한옥 신축과 개보수, 환경 정비를 어렵게 했던 건축 기준과 개발 규제 개선 내용을 담은 ‘인사동 지구단위계획 변경(재정비안)’을 6월 11일(목) 고시했다고 밝혔다.

- 대상지는 종로구 경운동 90-18번지 일대 12만4,068㎡ 규모다. 이번 재정비는 2009년 이후 16년 만에 이뤄지는 전면 개편으로, 인사동의 역사·문화적 정체성은 지키면서도 변화하는 상업환경과 현대적 한옥 수요를 반영하는 데 초점을 맞췄다.

<용적률 최대 660%·건폐율 최대 90%, 전통문화 업종 등 입점 시 높이 최대 10m 완화>

- 먼저 복잡했던 개발 기준부터 대폭 정비했다. 지금까지 8개로 세분화돼 있던 최대개발규모를 앞으로 ▲인사동 내부 ▲완충부 ▲간선가로변 3개 유형으로 단순화했다.

- (기존) 8개 구간 : 220㎡, 240㎡, 320㎡, 414㎡, 500㎡, 640㎡, 1,760㎡, 2,060㎡
- (변경) 3개 구간 : 인사동 내부 330㎡, 완충부 660㎡, 간선가로변 1,500㎡

- 그동안 지나치게 세분화되고 경직된 기준 때문에 인접 토지를 함께 개발하거나 변화하는 도심 상업 환경에 대응하는 현실적인 건축계획을 수립하는데 어려움이 있었다. 이번 개편으로 보다 유연한 개발이 가능해질 전망이다.

- 특히 좁은 골목과 불규칙한 토지 형태로 단독 개발이 어려웠던 맹지·부정형 토지·소규모 필지에 대해서는 ‘공동개발 계획’ 수립이 가능하도록 관련 기준을 신설해 인접 필지간 공동개발을 합리적으로 개선했다. 이를 통해 기존에는 별도 심의를 받아야 했던 공동개발도 최대개발규모 이내에서 자율적으로 가능해진다.

- 아울러 한옥을 건축할 경우 최대개발규모 범위 안에서 획지를 묶어 개발할 수 있는 예외 규정도 새로 마련했다.

□ 용적률 체계 역시 개편했다. 현재 일반상업지역 기준 용적률은 600%지만, 개방형 녹지 조성이나 공동개발, 지역특화 목조건축, 권장용도 도입 등의 조건을 충족하면 최대 660%까지 완화된다. 상한용적률도 기준용적률의 2배 이내까지 적용할 수 있도록 했다.

○ 용적률 체계 변경 주요내용

기정		변경			
적용구역	용적률	적용구역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
지구단위 계획구역	600% 이하 (시 도시계획 조례 기준)	지구단위 계획구역	600%이하	660%이하	기준용적률의 2배 이내

○ 허용용적률 완화기준(신설) 개방형 녹지 조성, BF인증, 가로지장물 수용, 지구단위계획에 따른 공동개발 준수, 지역특화 목조건축, 권장용도 도입 등

□ 건폐율 역시 기존 60%에서 대폭 완화된다. 기존에는 층수와 연계해 70~80%까지 완화적용했지만, 앞으로는 전통문화 보호·활용 기준을 충족할 경우 완화된 건폐율을 적용받는 동시에 1개층을 추가로 건축할 수 있게된다. 특히 한옥을 건축할 경우에는 건폐율을 최대 90%까지 적용받을 수 있다.

□ 이에 따라 같은 부지에서도 이전보다 더 넓고 효율적인 건축이 가능해질 것으로 기대된다.

<한옥 인정 기준 70%→50%, 부설주차장 설치 의무 면제 등 건축 규제 개선>

□ 이번 재정비에서 가장 큰 변화는 한옥 건축 규제 완화다. 우선 ‘인사동 한옥’으로 인정받기 위해서는 건축면적의 70% 이상을 한옥으로 조성해야 했지만, 앞으로는 가로에 면해 한옥경관을 유지하는 경우

50% 이상만 한옥으로 건축해도 인정받을 수 있게 된다. 이에 따라 상업·문화시설 등에서도 한옥을 보다 유연하게 적용할 수 있게 됐다.

- 지붕 재료 선택 폭도 넓어진다. 기존에는 전통 한식기와만 사용할 수 있었지만 앞으로는 현대식 재료를 활용한 한식형 기와도 허용된다. 전통적인 경관은 유지하면서도 시공과 유지관리가 보다 수월해질 전망이다.
- 한옥 건축 구조 기준도 개선된다. 지금까지는 지상부를 전통 목구조로만 지어야 했지만 앞으로는 주요 구조 부재 수의 50% 이하 범위에서 ‘최대 15개 이하 기타 구조’를 함께 사용할 수 있게 된다. 전통성은 유지하면서도 안전성과 활용성이 높아질 것으로 기대된다.



< 공동개발 허용 확대해 소규모·부정형 필지도 개발 쉬워져, 주차장 설치 의무 면제 >

- 또한 한옥 건축 시에는 부설주차장 설치 의무도 전면 면제한다. 도심에서 주차장 확보 부담 때문에 한옥 건축을 망설였던 건축주들의 부담이 크게 줄어든 것으로 보인다.

- 한편 서울시는 인사동 고유의 전통 상권 정체성을 유지하기 위한 지원책도 마련했다. 골동품점, 표구점, 필방 등 전통문화 업종이나 가로활성화에 도움이 되는 업종을 도입할 경우 세부 구역별로 건축물 최고높이를 4m에서 최대 10m까지 완화하는 맞춤형 인센티브를 제공한다.
- (전통문화업종 권장용도 7개) 골동품점, 필방, 지업사, 민속공예품점, 표구점, 화랑, 문화지구 권장시설의 창업·활동공간
- (가로활성화 권장용도 7개) 일용품소매점, 휴게음식점, 제과점, 사진관, 일반음식점, 문화관련 사무소 또는 출판사
- 이를 통해 인사동의 대표 업종이 지속적으로 자리 잡을 수 있도록 하고, 상권 활성화도 함께 유도할 계획이다.
- 서울시는 이번 재정비가 복잡한 규제로 인한 시민 불편을 줄이고, 전통 경관 보존과 민간 개발 활성화를 함께 실현하는 계기가 될 것으로 기대하고 있다. 특히 간선도로변 등 상대적으로 규모가 큰 부지를 중심으로 한옥 건축과 전통문화 업종 입점이 더욱 활발해질 전망이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “이번 재정비는 인사동의 역사문화 자산을 보존하면서도 변화하는 도시 환경에 맞춰 건축과 개발의 유연성을 높이는 데 중점을 뒀다”며, “전통문화와 도시 활력이 공존하는 인사동의 가치를 더욱 높여 글로벌 문화관광 거점으로 육성해 나가겠다”고 말했다.

- 위 치 : 종로구 경운동 90-18번지 일대
- 면 적 : 124,068㎡
- 지역/지구 : 일반상업지역, 문화지구
- 역사문화자원 : 한옥 142개소, 건축자산 17개소, 문화유산 3개소
※ 건축자산 (17개소 : 한옥 2, 근·현대건축물 10, 공간환경 5)
- 위치도 및 현황도



□ 그간 추진경위

- '02.01.29. : 지구단위계획 최초결정 (서고시 제2002-27호)
- '09.12.10. : 지구단위계획 변경(재정비) 결정 (서고시 제2009-497호)
- '23.05.30. : 지구단위계획 재정비 착수
- '25.08. ~ 11. : 열람공고 및 관계부서 협의 등
- '25.12.15. : 교통영향평가 심의 (수정의결)
- '25.12.24. : 제21차 서울시 도시건축공동위원회 심의 (수정가결)
- '26.02. : 재열람공고
- '26.05.13. : 제8차 서울시 도시건축공동위원회 보고 (보고수용)
 - 재열람에 따른 주민의견 및 조치계획 보고
- '25.06.11. : 지구단위계획 변경 결정 및 지형도면 고시

