

2025. 8. 4.(월) 석간용

이 보도자료는 2025년 8월 4일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서: 주택실 주거환경개선과

주거환경개선과장

임창섭

02-2133-7240

사진없음 사진있음 쪽수 : 7쪽

주거개선정책팀장

김성

02-2133-7242

옥인동, '휴먼타운 2.0' 박차... 규제완화로 4층까지 신축 가능, 공주차장·녹지 확충

- 서울시와 종로구, 옥인동 47번지 일대 정비계획 변경 마무리... 주민 맞춤형 주거개선 시작
- '휴먼타운 2.0'으로 신축, 리모델링 지원... 3층(12m)→4층(16m)로 건물높이 제한 완화
- 시, 공공의 계획적 개발과 기준 완화·금융지원 확대 통해 주민 중심의 주택정비 활성화 기대

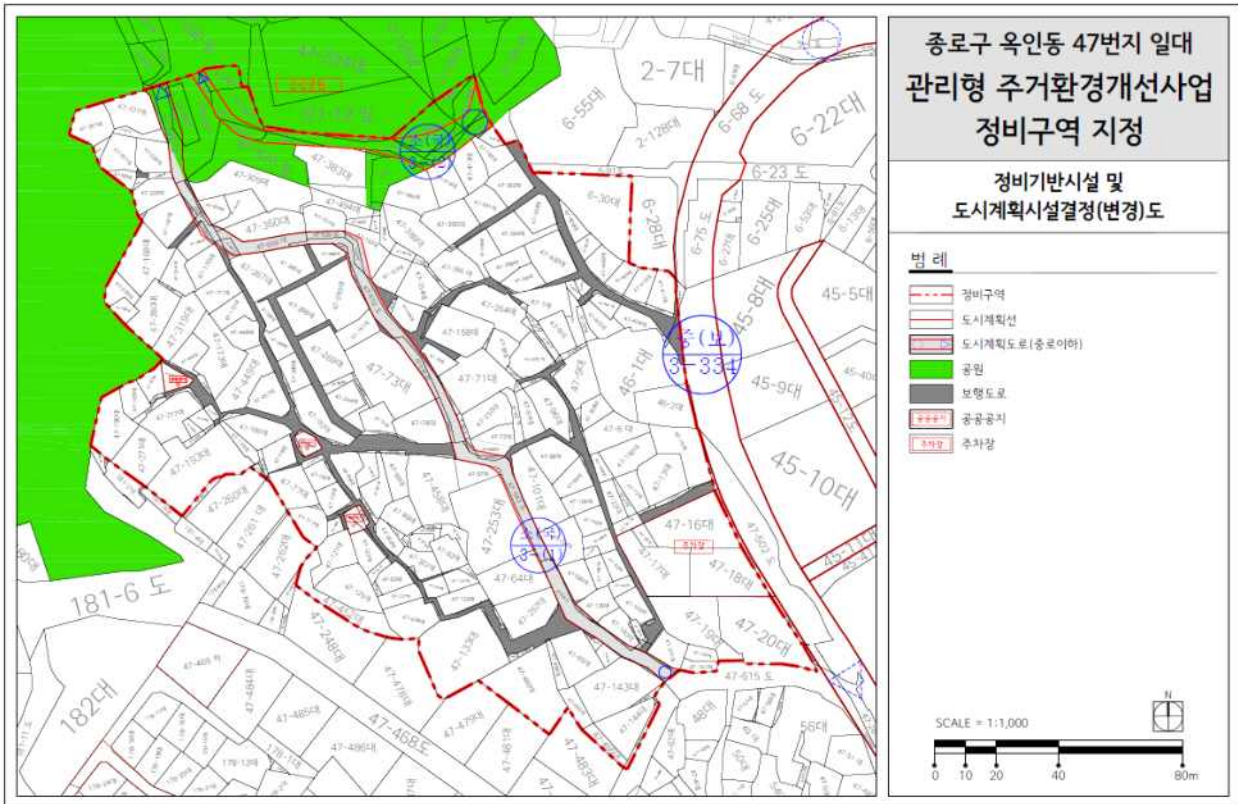
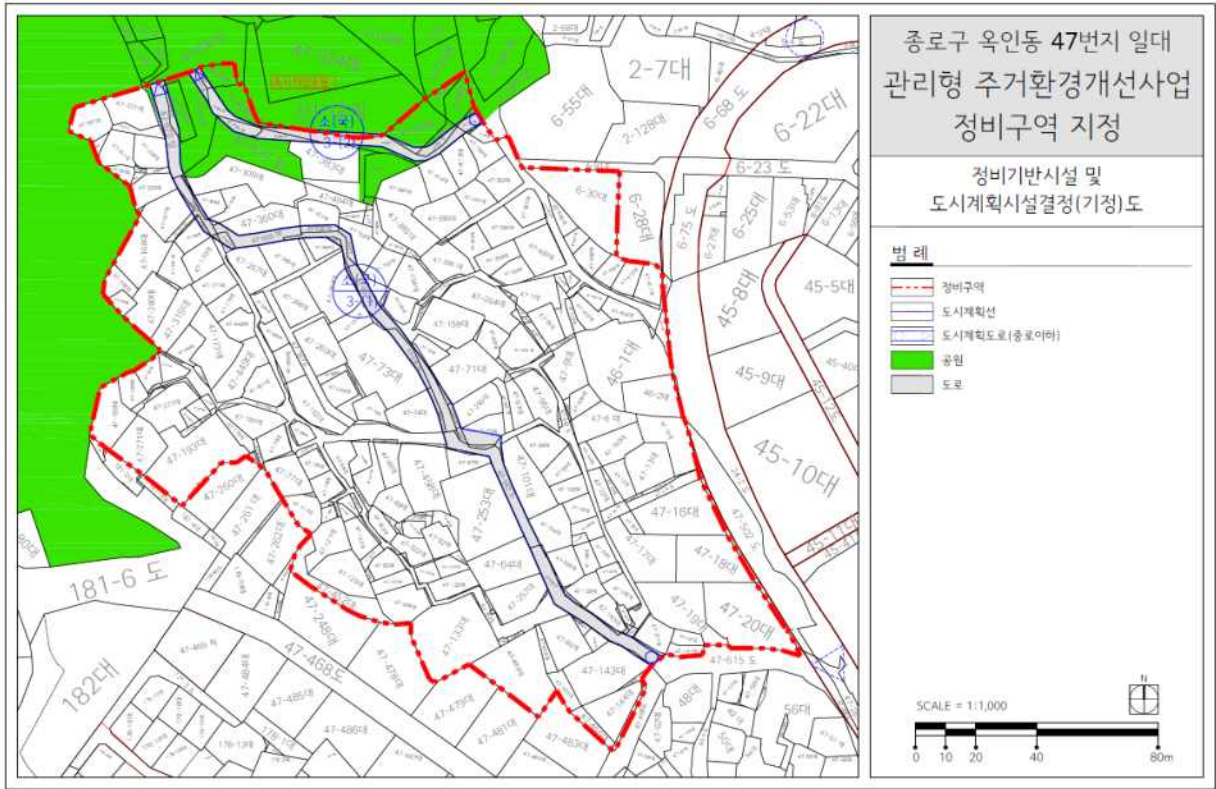
- 서울시가 종로구 옥인동 47번지 일대 '휴먼타운 2.0' 사업을 본격 추진한다. 주민들이 직접 집을 신축하거나 리모델링할 수 있게 건축 규제가 완화되고, 주차장과 녹지 공간 등 생활 편의시설도 크게 늘어난다.
- 서울시는 종로구와 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업구역의 정비기반 시설 및 높이·층수 등 정비계획을 변경해, '휴먼타운 2.0' 사업과 국토교통부 '뉴빌리지 사업'을 본격 추진할 수 있는 기반을 마련했다고 밝혔다.
 - 휴먼타운 2.0은 재개발·재건축 등 전면개발이 어려운 저층주거지 내에서 단독·다가구 등 비아파트 주택의 신축·리모델링 등 개별 건축을 지원하는 서울시 정책이다.

- 이번 사업은 재개발이나 재건축 같은 대규모 철거 없이, 각 가구가 단독 또는 공동으로 스스로 집을 새로 짓거나 고칠 수 있게 건축 규제를 완화하고 공공 기반시설을 확충하는 데 중점을 둔다.
- 그간 옥인동은 자연경관지구와 고도지구 등의 이유로 집을 새로 짓거나 층수를 늘리는 것이 어려웠다. 하지만 이번 정비계획 변경으로 건물 높이 제한이 기존 3층(12m)에서 4층(16m)으로 완화됐다.
- 서울시는 주민들이 생활에 불편함 없이 살 수 있도록 공공 부지를 활용해 마을 곳곳에 주차장과 보행 및 녹지 공간을 조성한다. 좁았던 골목길이 넓어지고, 쾌적한 환경이 조성돼 주민들의 생활 만족도가 크게 높아질 전망이다.
- 금융 지원도 강화했다. 신축 건축주에게는 최대 30억 원까지 대출을 지원하며, 이자 부담을 최대 3%까지 지원한다. 증축이나 리모델링을 희망하는 주민에게도 재산 현황에 맞춘 집수리 자금 용자를 제공해 부담을 덜어준다.
- 더불어 국토부 ‘뉴빌리지 사업’과 협력해 국비 지원(최대 150억 원)을 받아 기반시설 조성도 빠르게 진행할 계획이다.
- 서울시는 옥인동 일대 휴먼타운 2.0 후보지 계획 수립 용역을 통해

특별건축구역·건축협정 집중구역·리모델링 활성화구역으로 지정하고, 용적률·건폐율·조경면적 등 기준을 완화해 사업을 적극 추진할 예정이다.

- 또한, 종량구 망우동, 구로구 구로동 등 다른 휴먼타운 2.0 시범 사업지에도 조속히 건축 규제 완화 등을 추진해 비아파트 주택 공급 활성화를 이어갈 계획이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “휴먼타운 2.0이 본격화되면 노후주거지역에 대한 공공의 계획적 개발과 기준 완화·금융지원 확대를 통해 주민 중심의 주택정비가 활성화될 것”이라며 “이번 정비계획 변경이 옥인동 주민들의 쾌적한 주거 환경 조성에 크게 기여할 것으로 기대된다.”고 말했다.

붙임1 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 고시(서울시 고시 제2025-387호)



붙임2 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 고시(종로구 고시 제2025-107호)

7) 건축물에 관한 계획(변경)

가) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건적률 (%)	용적률 (%)	높이/ 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	종로구 옥민동 47번지 일대 주거환경 개선구역	30,276.3	획지계획 없음		종로구 옥민동 47번지 일대	관계 법령에 따름 (불허용도 제외)	60% 이하	관계 법령에 따름	12m이하 3층이하 ²⁾	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) ※그 외 용도지역은 관계법령에 따름
변경	종로구 옥민동 47번지 일대 주거환경 개선구역	30,282.5	획지계획 없음		종로구 옥민동 47번지 일대	관계 법령에 따름 (불허용도 제외)	60% 이하	관계 법령에 따름	16m이하 4층이하	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) ※그 외 용도지역은 관계법령에 따름
이하 변경없음										
주택의 규모 및 규모별 건설비율			현지개발방식에 의한 주민 스스로의 건축물 개발계획임							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			<p>【건축법 적용의 완화 - 건축선 후퇴의무 완화 및 대지와 도로의 관계 완화】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 관계법령 : 건축법 제5조 및 동법 시행령 제6조제①항제4호, 서울특별시 건축조례 제3조제①항제1호 - 완화내용 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제2조제1항제11호, 제44조 대지와 도로의 관계, 제46조 건축선의 지정 의무완화 - 한양도성 역사도심내 지구단위계획구역으로서 역사 문화자원의 보전을 위하여 건축선 후퇴 의무 완화 <p>【저층부 벽면한계선】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대지경계선에서 각 대지로 저층부 벽면한계선 1m이내 후퇴(건축물높이 3m까지 적용)하고, 후퇴한 공간은 전방공지로 조성(모형공간 확보) ※ 해당부분 도면표기 : 결정도의 벽면한계선은 현황을 고려하여 계획된 사항으로 향후 대지경계선이 변동되는 경우(국유지 불하 등)에 따라 적정성을 고려하여 조정됨 							

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한) 개정 시행(서울특별시조례 제9396호, 2024.09.30. 개정 2024.10.14. 시행)사항의 반영을 위한 높이/층수 계획 변경

붙임3 「휴먼타운 2.0」 (13개소) 및 뉴빌리지(4개소) 사업 대상지 현황

연번	구분	위치	면적(㎡)	지역·지구	비고
1	시범사업지 ('23년 선정)	종로구 신영동 214 일원	44,071	- 제1·2종(7층이하)일주 - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
2		종량구 망우동 422-1 일원	14,800	- 제1종 일주	-
3		구로구 구로동 85-29 일원	13,038	- 제2종(7층이하)일주	주환구역
4	후보지 ('24년 선정)	종로구 옥인동 47 일원	30,276	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
5		종로구 명륜3가 1-1061 일원	56,494	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	주환구역
6		중구 회현동1가 164 일원	63,944	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 고도지구	재생지역 (뉴빌리지)
7		중구 신당동 432-24 일원	78,200	- 제1종 일주	주환구역
8		종량구 망우동 86-2 일원	26,920	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	재생지역
9		성북구 삼선동1가 300 일원	18,414	- 제1종 일주	주환구역
10		강북구 수유동 516-21 일원	50,485	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
11		강서구 화곡동 370-38 일원	51,700	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	재생지역
12		강서구 화곡동 167-10 일원	62,300		-
13		구로구 개봉동 288-7 일원	36,450		주환구역

붙임4 「휴먼타운 2.0」 건축기준 완화 사항

구분	지정 목적	주요 완화 내용
특별건축구역	▶ 조화롭고 창의로운 건축을 통한 도시경관 창출 등	▶ 대지의 조경, 건폐율, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한 등 완화 ▶ 용적률 최대 120% 완화 가능
건축협정 집중구역	▶ 단독 개발이 어려운 맹지, 협소필지, 부정형 필지 등에 대한 건축협정 효율적 체결	▶ 둘 이상의 토지 공동개발 및 부설주차장, 코어 등 통합적용 ▶ 건폐율, 용적률, 조경면적, 높이제한 20% 완화 가능
리모델링 활성화구역	▶ 건축물 대수선, 증축, 개축 활성화로 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상	▶ 건폐율 및 용적률 적용 완화(기존 연면적의 30% 내 증축) ▶ 대지의 조경, 건축선 지정, 높이, 대지안의 공지 등 완화

