

2026. 3. 5.(목) 석간용

이 보도자료는 2026년 3월 5일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당 부서: 주택실 한옥건축자산과

한옥건축자산과장

곽명희

02-2133-5570

건축자산정책팀장

전수미

02-2133-5572

사진 없음  사진 있음  쪽수: 5쪽

관련 누리집  
(메뉴)

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

## 제기동 한옥마을 '제2의 익선동' 된다... 전통시장 품은 감성 한옥마을로

- 한옥 165동 밀집 제기동 988번지 일대 '건축자산 진흥구역' 지정... 재정비 본격화
- 인근 경동시장 연계, 현대적 감성 '경동한옥마을'로 진화... 북촌·은평·익선동 이은 핫플 조성
- 한옥카페·한옥팝업·한옥스테이 등 거점 조성, 한옥화장실·보행로 등 편의시설도 확충
- '제기동 한옥기준' 마련... 총족시 건폐율 90% 완화, 주차장 설치 면제 등 특례 적용
- 한옥선언('08년), 한옥4.0 재창조계획('23년) 등 규제·가이드라인 완화로 확대 노력

한옥 약 165동이 밀집한 국내 유일 기성시가지 전통시장형 한옥마을인 '제기동 한옥마을'이 인근 경동시장과 연계해 현대적 감성의 '경동한옥마을'로 진화한다. 낡고 변형된 한옥은 서울시가 직접 매입해 한옥복합문화공간, 한옥 팝업스토어, 한옥스테이 등을 조성해 시민 여가는 물론 케데헌 이후 경동시장으로 발길이 모이는 해외 관광객에게도 서울의 새로운 매력을 알린다는 계획이다.

아울러 좁은 필지와 골목형 시장 주변이라는 현실을 반영해 건폐율은 완화해 최대 90%까지 가능하며 각종 건축규제도 과감하게 풀어 한옥 신축 문턱도 대폭 낮췄다. 수선이 필요한 경우는 보조금도 지원한다.

<한옥 165동 밀집 제기동 988번지 일대 ‘건축자산 진흥구역’ 지정… 재정비 본격>

- 서울시는 동대문구 제기동 988번지 일대(52,576㎡) ‘제기동 한옥마을’을 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정하고 지난 2월 12일 관리계획을 결정·고시했다고 밝혔다. ‘제기동 한옥마을’은 2023년 서울시 한옥마을 조성 공모에서 선정된 5곳 중 ‘신규택지형’이 아닌 유일한 ‘기성 시가지형’ 한옥마을이다.
- ‘건축자산 진흥구역’은 건축자산진흥법에 의한 법정계획으로 한옥과 같은 건축자산이 밀집한 지역의 가치를 보전하고 체계적으로 관리하는 제도다. 이번 지정으로 규제 완화는 물론 다양한 재정 지원이 가능해진다.
- 앞으로 서울시는 ‘제기동 한옥마을’을 전통시장의 활력과 한옥의 매력을 동시에 느낄 수 있는 다양한 스펙트럼의 ‘경동한옥마을’로 변화시켜, 자연이 어우러진 북촌·은평한옥마을, 도심 속 100년 역사를 자랑하는 ‘익선동 한옥마을’과 더불어 서울을 대표하는 핫플레이스로 자리매김할 수 있게 한다는 계획이다.
- 구체적으로 전통시장과 한옥을 연계한 공공사업 ‘한옥감성스팟 10+’를 추진한다. 경동시장과 약령시 방문객들이 한옥 카페와 한옥 팝업스토어를 즐기고, 한옥스테이에 머무는 ‘체류형 코스’를 완성해 지역경제 활성화로 이어지는 상생 모델을 만드는 것이 핵심이다.
- 이를 위해 우선 ▲한옥 복합문화공간(카페,푸드 플레이스) ▲한옥 팝업스토어 ▲한옥 스테이를 비롯해 누구나 즐길 수 있는 ‘한옥마당’, ‘한옥화장실’ 등을 만든다. 또 한옥 골목길과 인근 경동시장 아케이드를 정비해 보행환경도 개선한다.

- 2027년부터 서울시의 단계적 공공 투자를 통해 핵심 거점을 조성하고, 이후 민간이 참여하는 선순환 방식으로 진행할 예정이다.

<‘제기동 한옥기준’ 마련… 충족시 건폐율 90% 완화, 주차장 설치 면제 등 특례 적용>

- 민간의 한옥 신축을 확대하기 위해 지역 특성을 반영한 ‘제기동 한옥’ 기준도 새롭게 도입한다. 지붕(한식형 기와), 한식 목조구법, 마당(아뜨리움 허용) 등 3가지 필수 항목만 충족하면 제기동 한옥으로 인정받는 형태다.
- 특히 한옥 마당 상부를 투명 구조물로 덮는 ‘아뜨리움’을 허용해 전통 한옥 구조를 유지하면서 청년들의 창업의 장인 카페·팝업 공간은 물론 전시장으로 활용 가능하도록 했다.
- 이 3가지 필수기준을 충족하면 건폐율 최대 90% 완화, 부설주차장 설치 의무 면제와 일조권 확보 높이 제한(1.5m→0.5m) 및 건축선 후퇴 의무 완화, 생태면적을 적용 제외 등 각종 특례가 적용된다.
- 또 한옥 신축이나 수선시 시 조례에 따라 보조금과 융자 지원 등도 해준다. 상세 내용과 절차는 ‘서울한옥포털(hanok.seoul.go.kr)’이나 ‘서울시한옥지원센터(02-766-4119)’에서 방문 상담 가능하다.

<한옥선언(’08년), 한옥4.0 재창조계획(’23년) 등 규제·가이드라인 완화로 확대 노력>

- 한편 서울시는 2008년 ‘서울한옥선언’ 이후 2009년부터 ‘은평한옥마을’ 개발을 시작했고, 2023년에는 ‘서울한옥 4.0 재창조’ 종합계획을 발표하면서 한옥 규제·가이드라인을 완화하고 현대생활을 고려한 보다 쾌적하고 편리한 신개념 한옥을 건립할 수 있는 기반을 마련했다.

- 서울시가 운영 중인 20여 곳의 공공한옥에 지난해 총 54만 명이 다녀가는 등 한옥에 대한 인기가 높아지고 있으며, 신혼부부 장기임대주택 중 ‘공공한옥형 미리내집’은 최고 956대1의 경쟁률을 기록하기도 했다.
  
- 서울시는 이번 ‘경동한옥마을’ 조성으로 제기동 일대가 낙후된 이미지를 걷어내고 청년들과 해외 관광객들의 발길이 모이는 도시한옥 거점으로 브랜딩할 것으로 기대하고 있다.
  
- 최진석 서울시 주택실장은 “제기동은 전통시장의 역동성과 한옥의 서정성이 공존하는 보석 같은 곳”이라며, “경동한옥마을에 대한 지속적인 규제완화와 공공투자로 지역의 가치를 높이고 K건축과 K컬처를 동시에 느낄 수 있는 서울 대표 핫플로 자리잡도록 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.

※ 붙임: 제기동 일대 건축자산 진흥구역 위치도

붙 임

제기동 일대 건축자산 진흥구역 위치도

