

首尔市建筑条例

首尔市条例第1446号, 1980.07.25 制定
首尔市条例第1465号, 1980.10.14 部分修正
首尔市条例第1520号, 1981.06.27 全部修正
首尔市条例第1766号, 1983.04.30 全部修正
首尔市条例第1899号, 1984.07.02 部分修正
首尔市条例第2143号, 1986.12.31 部分修正
首尔市条例第2493号, 1989.07.18 部分修正
首尔市条例第2622号, 1990.06.15 部分修正
首尔市条例第2660号, 1990.11.09 部分修正
首尔市条例第2706号, 1991.01.18 部分修正
首尔市条例第2954号, 1992.09.23 部分修正
首尔市条例第2994号, 1993.04.10 全部修正
首尔市条例第3094号, 1994.04.14 部分修正
首尔市条例第3166号, 1995.01.16 部分修正
首尔市条例第3320号, 1996.08.10 全部修正
首尔市条例第3377号, 1997.01.15 部分修正
首尔市条例第3400号, 1997.06.05 部分修正
首尔市条例第3441号, 1997.12.05 部分修正
首尔市条例第3499号, 1998.04.30 部分修正
首尔市条例第3536号, 1998.11.16 部分修正
首尔市条例第3588号, 1999.03.20 部分修正
首尔市条例第3665号, 1999.07.31 全部修正
首尔市条例第3717号, 2000.03.10 其他法律修正
首尔市条例第3760号, 2000.07.15 其他法律修正
首尔市条例第3785号, 2000.09.25 全部修正
首尔市条例第3823号, 2001.01.05 部分修正
首尔市条例第3961号, 2002.01.05 部分修正
首尔市条例第4006号, 2002.05.20 部分修正
首尔市条例第4008号, 2002.05.20 其他法律修正
首尔市条例第4079号, 2003.04.15 部分修正
首尔市条例第4103号, 2003.06.16 其他法律修正
首尔市条例第4130号, 2003.07.15 部分修正
首尔市条例第4131号, 2003.07.25 部分修正
首尔市条例第4167号, 2003.12.30 其他法律修正
首尔市条例第4170号, 2004.02.27 部分修正
首尔市条例第4290号, 2005.06.16 部分修正
首尔市条例第4355号, 2005.12.29 部分修正
首尔市条例第4446号, 2006.11.20 其他法律修正
首尔市条例第4534号, 2007.05.29 部分修正
首尔市条例第4629号, 2008.05.29 其他法律修正
首尔市条例第4739号, 2009.03.18 部分修正
首尔市条例第4879号, 2009.11.11 部分修正
首尔市条例第4898号, 2010.01.07 部分修正
首尔市条例第4975号, 2010.04.22 部分修正
首尔市条例第4977号, 2010.04.22 部分修正
首尔市条例第4997号, 2010.07.15 部分修正
首尔市条例第5103号, 2011.05.26 部分修正
首尔市条例第5137号, 2011.07.28 其他法律修正
首尔市条例第5184号, 2011.10.27 部分修正
首尔市条例第5184号, 2011.12.29 其他法律修正
首尔市条例第5266号, 2012.03.15 部分修正
首尔市条例第5377号, 2012.11.01 制定
首尔市条例第5467号, 2013.03.28 部分修正
首尔市条例第5507号, 2013.05.16 部分修正
首尔市条例第5562号, 2013.08.01 部分修正
首尔市条例第5767号, 2014.12.11 其他法律修正
首尔市条例第5829号, 2015.01.02 部分修正
首尔市条例第5985号, 2015.07.30 部分修正
首尔市条例第6041号, 2015.10.08 部分修正
首尔市条例第6081号, 2016.01.07 部分修正

首尔市条例第6246号, 2016.05.19 部分修正
首尔市条例第6304号, 2016.07.14 部分修正
首尔市条例第6346号, 2016.09.29 部分修正
首尔市条例第6370号, 2017.01.05 部分修正
首尔市条例第6600号, 2017.07.13 部分修正
首尔市条例第6620号, 2017.09.21 其他法律修正
首尔市条例第6625号, 2017.09.21 部分修正
首尔市条例第6693号, 2018.01.04 其他法律修正
首尔市条例第6700号, 2018.01.04 其他法律修正
首尔市条例第6879号, 2018.05.03 部分修正
首尔市条例第号, 2018.07.19 其他法律修正
首尔市条例第6900号, 2018.07.19 部分修正
首尔市条例第6916号, 2018.10.04 其他法律修正
首尔市条例第6916号, 2018.10.04 其他法律修正
首尔市条例第6935号, 2018.10.04 部分修正
首尔市条例第7002号, 2019.01.03 部分修正
首尔市条例第7046号, 2019.03.28 其他法律修正
首尔市条例第7227号, 2019.07.18 其他法律修正
首尔市条例第7265号, 2019.07.18 部分修正
首尔市条例第7532号, 2020.03.26 部分修正
首尔市条例第7595号, 2020.05.19 部分修正
首尔市条例第7659号, 2020.07.16 部分修正
首尔市条例第7758号, 2020.10.05 部分修正
首尔市条例第7782号, 2020.12.31 其他法律修正
首尔市条例第7859号, 2021.01.07 部分修正
首尔市条例第7912号, 2021.03.25 其他法律修正
首尔市条例第7970号, 2021.03.25 部分修正
首尔市条例第8046号, 2021.05.20 部分修正
首尔市条例第8183号, 2021.09.30 部分修正
首尔市条例第8235号, 2021.12.30 其他法律修正
首尔市条例第8292号, 2021.12.30 部分修正
首尔市条例第8347号, 2022.03.10 其他法律修正
首尔市条例第8424号, 2022.04.28 部分修正

第1章 总则

第1条 (目的) 为规定《建筑法》、同法施行令、同法施行规则以及相关法令规定由条例规定的事项及其执行的必要事项, 制定本条例。

[全文修正 2009.11.11]

第2条 (适用范围) 本条例适用于首尔市 (以下称为“市”) 行政区域内的建筑物及其地基。

[全文修正 2009.11.11]

第3条 (放宽适用) ① 《建筑法施行令》 (以下称为“令”) 第6条第1款第4项规定的“由建筑条例所定的区域”, 是指下列各区域中由首尔市长 (以下称为“市长”) 指定、公告的区域。 <修正 2010.7.15, 2015.10.8, 2016.5.19, 2017.9.21, 2018.1.4, 2018.7.19>

1. 《关于首尔市汉阳都城历史城市中心特别支援的条例》第2条第1项规定的汉阳都城历史城市中心内的地区单位计划区域, 且为了保全韩屋等建筑资产、古道、古水道等历史、文化资源而指定的区域;

2. 《关于首尔市韩屋等建筑资产振兴条例》第15条第1款规定的韩屋密集区域;

3. 《关于国土的计划与利用的法律施行令》第31条第2款第2项(b)规定的历史文化美观区域;

4. 根据《城市与居住环境整理法》第16条规定被指定、公告的用于再开发项目的整理区域中, 根据《首尔市城市与居住环境整理条例》第8条第1款第8项规定为了保全古道、古水道等历史、文化资源可以进行修复型 (小范围针对型) 项目的区域。

② 根据《建筑法》 (以下称为“法”) 第5条第1款和令第6条第1款的规定, 申请对地基或建筑物 (以下称为“地基等”) 放宽适用法、令、《建筑法施行规则》 (以下称为“规则”) 或本条例标准时, 应在附件1号格式的适用放宽申请书上添加设计图等相关资料提交至许可权人 [指对该建筑享有许可权的市长或自治区区长 (以下称为“区长”)。下同]。 <修正 2016.5.19, 2018.7.19>

③ 收到第2款规定申请的许可权人, 根据法第5条第2款的规定, 经该建筑委员会审议后决定是否放宽以及适用范围, 自申请之日起30日内将其结果通知申请人。但该建筑委员会审议结果认为需要补充资料、再检讨等的, 应在接收补充资料或要求再检讨日起30日内通知最终结果。 <修正 2016.5.19, 2018.7.19>

④ 根据第3款的规定经该建筑委员会审议决定是否放宽适用以及适用范围时, 在考虑下列各项事项后应在认为需要放宽的最小限度内放宽。 <修正 2016.5.19, 2018.7.19>

1. 对该地基等适用法、令、规则或本条例 (以下称为“法令等”) 的不合理事由, 不应是地基等的所有人或关系人任意所致的情形;

2. 因相关法令、制度等的变更或地基等的特殊物理条件等, 适用法令等相关规定不合理的情形。

⑤ 规则第2条之5第1项规定的扩建规模应考虑下列各事项，此规定也适用于扩建部分中包括非法建筑物对其追认的情形。<新设 2011.10.27, 2016.5.19.>

1. 建筑物外观计划：关于原建筑物保全、屋顶环境改善、牌匾整理等的事项；
2. 结构加强计划；
3. 能源节省计划；
4. 建设胡同等关于市和自治区政策的计划。

⑥ 根据令第6条第2款第3项(b)的规定，放宽比例为百分之一百二十以下。<新设 2013.5.16, 2018.7.19>

⑦ 根据令第6条第2款第5项(b)的规定适用的容积率是加算居民共同设施面积容积率的，但不能超过该区域适用的容积率的百分之一百二十。但仅限于设置许可权人认为必要的居民共同设施的情形。<新设 2013.5.16, 2016.5.19, 2018.7.19>

⑧ 根据第7款规定的许可权人认为必要的居民共同设施是指符合下列各项中任何一项的设施。<新设 2016.5.19>

1. 保育设施、养老院等为老年人建设的设施；
2. 建设图书馆、教育设施等有助于青少年和附近地区社区建设的设施。

[全文修正 2009.11.11]

第4条（对先前建筑物等的特例）对因根据法第6条、令第6条之2以及第14条第6款的规定制定、修正法令等或令第6条之2第1款的各项事由不合法令等的先前建筑物和地基，许可人可以按照下列各项标准许可建造（限于重建、扩建、改建）或申报维修。<修正 2012.11.1, 2013.5.16, 2016.5.19, 2018.1.4, 2018.7.19.>

1. 重建原建筑物的情形；
2. 扩建或改建的部分符合法令等的情形；
3. 原建筑物的地基因城市计划设施的设置或《道路法》规定的道路的设置而根据法第57条的规定不符合本条例第29条各项规定面积时，将该原建筑物在总面积的范围内扩建或改建的情形；
4. 原建筑物因城市计划设施或《道路法》规定的道路的设置而不合法第55条或第56条的规定，为了维持该建筑物职能设置卫生间、楼梯、电梯等，将该原建筑物在总面积的范围内扩建的情形；
5. 2007年5月29日之前建造的原建筑物的建筑线及相邻地基界线的距离不符合根据法第58条的规定由本条例第30条相关附表4空地标准所定距离，将该原建筑物在不违反建造当时法令的范围内扩建的情形；
6. 欲变更用途的用途与设施标准等符合相关法令等的规定。但2007年5月29日之前建造的原建筑物的建筑线及相邻地基界线的距离不符合第30条所定距离时，可以不适用第30条的规定；
7. 将原韩屋改建为韩屋的情形。

[全文修正 2009.11.11]

第2章 建筑委员会

第5条（组成）① 根据令第5条之5第1款的规定设在市的建筑委员会（以下称为“市委员会”）的组成如下：<修正 2011.7.28, 2011.12.29, 2012.11.1, 2013.5.16, 2014.12.11, 2015.10.8, 2016.5.19, 2018.7.19>

1. 由包括委员长和副委员长各一名在内的，考虑性别，25人以上150以下的委员组成。但根据令第5条之5第1款第7项的规定进行审议时，该领域的专家应超过参加该审议的委员人数的四分之一。必要时可以任命或委任相关专家作为该审议的委员参加审议；
2. 市委员会委员由市长根据令第5条之5第4款的规定任命或委任；
3. 市委员会委员长和副委员长由市长根据第2项的规定任命或委任的委员中任命或委任；
4. 非公务员委员的任期为两年，可以连任一次；
5. 委任的公务员委员人数少于全部委员人数的四分之一；
6. 非公务员委员经有关建筑学会、协会等相关团体或机关的推荐或招募委任。

② 令第5条之5第1款的规定设在首尔市自治区的建筑委员会（以下称为“区委员会”）的组成如下：<修正 2012.11.1, 2013.5.16, 2015.10.8, 2016.5.19, 2018.7.19>

1. 由包括委员长和副委员长各一名在内的，考虑性别，25名以上60名以下的委员组成。但根据令第5条之5第1款第7项的规定进行审议时，该领域的专家应超过参加该审议的委员人数的四分之一。必要时可以任命或委任相关专家作为该审议的委员参加审议；
2. 区委员会委员由区长根据令第5条之5第4款的规定任命或委任；
3. 区委员会委员长和副委员长由区长根据第2项的规定任命或委任的委员中任命或委任；
4. 非公务员委员的任期为两年，可连任一次；
5. 委任的公务员委员人数低于全部委员人数的四分之一；
6. 非公务员委员经有关建筑学会、协会等相关团体或机关的推荐或招募程序委任。

[全文修正 2009.11.11]

第5条之2（委员的排斥、回避）① 第5条规定的市委员会和区委员会（以下称为“委员会”）委员属于下列各项中任何一项情形时，不予审议、表决。<修正 2015.10.8, 2016.5.19>

1. 委员或其配偶或曾经是配偶的人为该案件的当事人（当事人为法人、团体等时包括其管理人员。本项与第2项相同）或与该案件当事人处于共同权利人或共同义务人的情形；
2. 委员与该案件当事人是亲属或曾经是亲属的情形；

3. 委员对该案件曾进行过咨询、研究、劳务（包括转包）、鉴定或调查的情形；
4. 委员或委员所属的法人、团体等为该案件当事人的代理人或曾经是代理人的情形；
5. 委员作为高级管理人员或职员在职或最近三年内在职过的企业等对该案件进行咨询、研究、劳务（包括转包）、鉴定或调查的情形。

② 该案件当事人存在难以期待该委员公正地审议、决议的事由时，可以向委员会申请回避，委员会通过决议决定。被决定回避的委员不能参加该决议。<新设 2015.10.8>

③ 委员属于第1款规定的回避事由时，应该自觉地回避该案件的审议、决议。<新设 2015.10.8>

[本条新设 2013.5.16]

[题目修正 2015.10.8]

第5条之3（委员的免职、解除委任）该建筑委员会委员属于下列各项中任何一项时，市长或区厅长可以将该委员会免职或解除委任。<修正2016.5.19,2018.7.19>

1. 因身心问题无法履行职务的情形；
2. 因玩忽职守、有失身份或其他事由认为不适合担任委员的情形；
3. 虽然属于第5条之2第1款各项的情形，但不回避的情形。

[本条新设 2015.10.8]

[题目修正 2016.5.19]

第6条（小委员会）① 为了有效进行委员会审议，委员会必要时可以设置、运营小委员会进行咨询。

② 小委员会由5人以上委员组成，委员长由委员们在委员中选任。

③ 删除<2015.10.8>

④ 关于小委员会的会议与运营，准用第7条至第14条的规定。

[全文修正 2009.11.11]

第6条之2（专门委员会）① 为有效执行委员会审议，必要时委员会可以根据法第4条第2款和令第5条之6的规定设置建筑信访专门委员会和建筑计划、建筑结构、建筑设备等领域的专门委员会（以下称为“34专门委员会”）。<修正 2018.7.19>

② 市的专门委员会由5人以上市委员会委员、区的专门委员会由5人以上区委员会委员组成，专门委员会委员长在专门委员会委员中互选。<修正 2018.7.19>

③ 为了代替委员会审议而进行的专门委员会审议，视为已经进行了委员会审议。

[本条新设 2015.10.8]

第6条之3（建筑信访专门委员会组成等）① 法第4条之4规定的建筑信访专门委员会由包括一名委员长在内的不超过十名的委员组成。<修正 2016.5.19>

② 建筑信访专门委员会委员由市长（市建筑信访专门委员会）和区厅长（区建筑信访专门委员会）在具有丰富的建筑或法律知识和经验的人且符合下列情形之一的人中，考虑性别后任命。但将公务员任命为委员时，其人数不得超过全部委员的四分之一<修正 2016.5.19., 2017.1.5, 2018.7.19>

1. 作为5级以上公务员在职的人；
2. 在《高等教育法》规定的大学里教建筑或法律，且担任副教授以上职务的人；
3. 作为法官、检察官或律师在职的人；
4. 根据《建筑师法》的规定申告开设建筑师事务所并作为建筑师在职的人；
5. 作为《国家技术资格法》规定的建筑领域技术师在职的人；
6. 具有建设工程或建设业相关知识和丰富经验，且在该领域工作7年以上的人。

③ 委员长代表建筑信访专门委员会并负责其事务。<修正 2018.7.19>

④ 非公务员委员的任期为两年，只能连任一次。

⑤ 删除<修正 2018.7.19>

[本条新设 2015.10.8]

第6条之4（建筑信访专门委员会会议运营）① 如有法第4条之5第1款规定的申请时，建筑信访专门委员会委员长召开建筑信访专门委员会会议并担任议长。<修正 2018.7.19>

② 建筑信访专门委员会委员长召开会议时，在会议召开5日前向各委员书面通知会议时间、地点和议案内容。但紧急情况时除外。<修正 2016.5.19, 2018.7.19>

③ 会议需一半以上在职委员出席，一半以上出席委员赞成通过。<修正 2016.5.19>

④ 申请人为存在共同利害关系的多数人时，建筑信访专门委员会委员长可以建议当事人中选定代表。<修正 2018.7.19>

⑤ 其他关于建筑信访专门委员会运营的必要事项，准用委员会的相关规定。<修正 2018.7.19>

[本条新设 2015.10.8]

第7条（职能与程序等）① 令第5条之5第1款规定的委员会审议事项具体如下：<修正 2010.1.7, 2010.7.15, 2011.10.27, 2012.11.1, 2013.5.16, 2015.7.30, 2015.10.8, 2016.5.19, 2016.9.29, 2017.9.21, 修正 2018.7.19>

1. 市委员会审议事项

- (a) 关于《首尔市建筑条例》的制定、修正的事项；
- (b) 关于法第5条规定的是否放宽适用建筑法令以及适用范围的事项（指许可权人为市长的情形）；
- (c) 令第5条之5第1款第8项规定的审议对象建筑物是指多重使用建筑物、美观区域内建筑物、以出售为目的的建筑物，具体如下：
 - 1) 关于建造总面积合计10万平方米以上或21层以上建筑物的事项；
 - 2) 关于建造令第5条之5第1款第4项至第6项规定的建筑物，且由市或市设立的公司施工的建筑物的事项；
 - 3) 关于多重使用建筑物以及特殊结构建筑物的结构案件的事项，且属于1)、2)中任何一项的情形。
- (d) 关于根据《城市与居住环境整理法》第54条第3款第7项的规定，为确定法律上限容积率而建造建筑物的事项；
- (e) 删除<2015.10.8>
- (f) 关于根据法第72条第1款和第2款的规定申请建筑委员会审议的建筑物是否符合特别建筑区域指定目的以及特例适用计划书等的事项（建造韩屋时除外）；
- (g) (c)目规定的建筑物中属于下列各项中任何一项的事项；
 - 1) 关于深10米以上或地下两层以上开凿工程，设置高5米以上护墙工程的设计的事项；
 - 2) 关于开凿影响范围内有石护墙、护墙等的地下两层以下开凿工程，且石护墙、护墙等的高度与开凿深度之和超过10米的工程设计的事项；
 - 3) 其他根据土质状态、地下水位、开凿计划等该地基的现场条件许可权人认为需要掘土审议的工程设计的相关事项；
- (h) 令第6条第1款第6项规定的关于指定改建活跃区域的咨询；
- (i) 其他法令规定的审议对象以及市长认为需要委员会的咨询并提交至会议的事项。

2. 区委员会审议事项

- (a) 关于法第46条第2款规定的建筑线指定的事项；
 - (b) 关于法第5条规定的是否放宽适用建筑法令以及适用范围的事项（指许可权人为区厅长的情形）；
 - (c) 关于令第5条之5第1款第4项、第6项和美观地区内的建筑物（但，该建筑物相接于美观区域内道路且许可权人判断其不影响美观的除外），且不属于第1项(c)和(d)目规定的建筑事项。但出售对象建筑物以下列建筑物的建造为对象：
 - 1) 建筑物总面积合计超过3千平方米；
 - 2) 共同住宅20户（城市生活住宅（一居室）30户）以上；
 - 3) 写字楼20室以上；
 - (d) 非第1款第1项(c)目规定的建筑中关于第1款第1项g目1)至3)的事项；
 - (e) 关于拆除地上5层或高度超过13米或者地下2层或深度超过5米的旧建筑物的事项（但，根据第1款第1项(c)目及(g)目进行审议时包含了有关旧建筑物拆除的情况，以及拆除《城市与居住环境整理法》规定的整理项目区域内的旧建筑物的情况除外）；
 - (f) 令第6条第1款第6项规定的有关指定改建活跃区域的咨询；
 - (g) 其他法令规定的审议对象以及区厅长认为需要委员会的咨询并提交议会的事项。
- ② 根据第1款的规定经委员会审议的建筑物（包括先前建筑物）且属于下列各项中任何一项时，可以省略建筑委员会的审议。但，当时附随委员会审议的修改事项或审议条件的变更时除外。<修正 2011.10.27, 2012.11.1, 2013.5.16, 2016.5.19, 2018.1.4, 2018.7.19>
- 1. 属于令第5条第2款规定的情形；
 - 2. 变更建筑物门窗或栏杆等；
 - 3. 公开空地、造景等法令规定应确保的设施物的面积减少为十分之一的情形或在不超过一米的范围内变更位置的情形；
 - 4. 在不超过两米的范围内变更建筑物核心位置或不超过十米的范围内变更主要路线位置的情形；
 - 5. 删除<2012.11.1>
 - 6. 删除<2011.10.27>
 - 7. 删除<2011.10.27>
 - 8. 删除<2011.10.27>
- ③ 欲建造第1款规定的建筑物的人，在申请法第11条规定的建筑许可之前，可以通过附件2号格式向委员会申请审议。但非土地所有人（《城市与居住环境整理法》规定的整理事业实施人除外）申请时，应提交三分之二以上土地面积的土地所有人同意书。<修改 2018.7.19>
- ④ 区厅长申请审议第1款第1项(c)和(d)目规定的市委员会审议对象建筑物时，可以附上意见并提交。<修正 2018.7.19>
- ⑤ 委员会对第1款至第4款规定以外的事项进行建筑计划审议所需的必要事项，由规则所定。

[全文修正 2009.11.11]

第8条（委员长的职务）① 委员长主管委员会的事务，代表委员会。<修改 2018.7.19>

② 副委员长辅助委员长，在委员长无法履行其职务时，1代其履行。

[全文修正 2009.11.11]

第9条（会议等）① 委员会委员长召开委员会会议并担任议长。

② 委员会会议由委员长和副委员长在每次会议合意指定的9人以上21人以下委员组成，会议需一半以上成员出席，出席委员一半以上赞成通过。<修正 2010.7.15, 2011.5.26, 2012.3.15>

③ 删除<2015.10.8>

④ 删除<2015.10.8>

⑤ 删除<2015.10.8>

⑥ 委员长应在会议召开10日前确定会议议案和参加审议的委员，在会议召开7日前将会议议案通知各委员。但有必要对外保密的事项或存在其他不得已事由时除外。<新设 2013.5.16>

⑦ 委员长根据第6款的规定确定参与委员后，应将委员名单告知申请人。<新设 2013.5.16>

⑧ 第7条第1款各项的审议事项中，关于法第11条规定的建筑物的建造等的事项，应在接受审议之日起30日内召开委员会。<新设 2013.5.16>

[全文修正 2009.11.11]

第10条（会议记录等的放置）① 委员会应制作、放置会议记录或审议决议书。

② 委员会可以让速记员制作会议记录。

③ 为处理委员会事务可以设干事，干事由委员长在所属职员中指定。

<修正 2018.7.19>

[全文修正 2009.11.11]

第11条（保密）委员会的委员以及其他参与委员会工作的人不可以泄露在执行业务中得知的秘密。

[全文修正 2009.11.11]

第12条（资料提交的要求等）① 委员会认为必要时可以勘察现场或让相关公务员、相关专家、设计师、施工人等出席委员会发言或要求相关机关、团体等提交资料。

② 建筑商、设计师以及申请审议的人希望参加会议时，可以参加会议并对该案件进行说明。<新设 2013.5.16>

[全文修正 2009.11.11]

第13条（报酬）对出席委员会的委员，可以在预算范围内支付报酬或出差费等实际费用。但公务员委员因与其职务有直接关系而参加的除外。<修正 2018.7.19>

[全文修正 2009.11.11]

第14条（运营规定）本条例未规定的关于委员会会议与运营的其他事项，委员长可以经委员会决议后决定。

[全文修正 2009.11.11]

第3章 建筑物的建造

第15条（建筑许可等的手续费）法第17条第2款和规则第10条第1款规定的手续费如附表2。但为了灾后修复建造或大修建筑物时，不征收手续费。<修正 2012.11.1, 2016.5.19>

[全文修正 2009.11.11]

第16条（建筑工程现场安全管理预付款等）① 法第13条第2款规定的“地方自治团体条例所定建筑物”，是指总面积超过1千平方米的建筑物（由国家或地方自治团体建造的建筑物除外）。但扩建时，只限于扩建面积超过1千平方米的情形。<修正 2015.10.8, 2018.7.19>

<修正 2015.10.8, 2018.7.19>

② 对第1款规定的建筑物，应预交法第13条第2款规定的预付款（以下称为“预付款”），预付款的金额是如下列各项所示。这时“建筑工程费”，是指根据《首都地区整理计划法》第14条第2款的规定由国土交通部长官告示的标准建筑费乘以总面积算出的金额。<修正 2015.10.8, 2018.7.19>

1. 总面积为1万平方米以下：建筑工程费的1%；

2. 总面积为1万平方米以上3万平方米以下：根据第1项的规定算出的金额（只限于总面积小于1万平方米的部分）+ 建筑工程费（只限于总面积超出1万平方米的部分）的0.5%；

3. 总面积为3万平方米以上：根据第2项的规定算出的金额（只限于总面积小于3万平方米的部分）+ 建筑工程费（只限于总面积超出3万平方米的部分）的0.3%。

③ 预付款可以用现金缴纳也可以以令第10条之2第1款各项规定的保证书代替。<修正 2015.10.8>

④ 根据第3款的规定用保证书缴纳预付款时，该保证书的期间为建筑工程期间加上下列各项中任何一项期间。

1. 总面积为1万平方米以下：6个月以上8个月以下；

2. 总面积为1万平方米以上3万平方米以下：8个月以上10个月以下；

3. 总面积为3万平方米以上：10个月以上12个月以下。

⑤ 根据规则第11条的规定，通过建筑商的名义变更继承其地位的人（在本款称为“继承人”）继承关于预付款的权利时，视为是继承人预付的，如果预付款无法转让、受让或没有继承关于预付款的权利时，继承人应预付预付款。

⑥ 预付款应在申报开工时预付。但，申报开工后因许可事项的变更等发生总面积的增减（总面积的合计低于十分之一时除外）时，应重新计算预付款，将与按照第3款的规定预付款之间的差额另外预付或返还。此时建筑工程费以开工申报日为标准计算。<修正 2016.5.19, 2018.7.19>

⑦ 在进行法第11条规定的建筑许可时应告知预付款的计算金额，在交付法第22条规定的使用承认书时，根据法第13条第3款的规定返还预付款（包括保证书）。<修正 2015.10.8>

<全文修正 2009.11.11>

[题目修正 2018.7.19]

第17条（临时建筑物）① 根据法第20条第1款的规定，可以在城市计划设施或城市计划设施预定地点许可建造的临时建筑物应符合下列各项标准：<修正 2018.7.19>

1. 不是用钢筋混凝土或钢筋钢筋混凝土建造的；
2. 存续期间为三年以内。但该期间可以延长至城市计划项目的施行；
3. 3层以下；
4. 不需要设置电、自来水、煤气等新的支线供应设备；
5. 不是共同住宅、销售以及营业设施等以销售为目的的建筑物；
6. 符合《国土计划与利用法》第64条的规定。但没有在应制定各阶段执行计划的期间内制定计划的除外。

② 许可第1款规定的临时建筑物时，关于是否阻碍城市计划项目，应与项目相关部门协商。

③ 令第15条第5款第16项规定的“其他由建筑条例所定的建筑物”，是指下列表中所定的建筑物。<修正 2010.4.22, 2012.11.1, 2015.10.8, 2016.5.19, 2016.7.14>

用途结构面积其他

管理办公室（停车场、花园、体育设施）彩色铝底盘30平方米以下•仅限于一层楼

•不得设置屋顶

•独立设置，不影响城市美观

•演出场售票处应设在位于文化地区内的演出场用地内

•欲设置生活垃圾保管箱的区分所有建筑物（多户住宅除外），仅限于‘区分所有300户’以上，且根据《关于区分所有建筑物的所有及管理的法律》已选任管理人的情形

露天货场钢结构组装500平方米以下

机械保护设施钢结构组装300平方米以下

演出场售票处木材或铝底盘5平方米以下

生活垃圾保管箱轻型钢结构100平方米以下

遮阳设施•挡雨设施没有限制没有限制•设在市长或区长为了市场环境指定、公告的原有传统市场以及《关于农水产品流通与价格稳定的法律》第2条第2项农水产品批发市场的空地或道路（仅限获得占用许可的道路）上

④ 根据令第18条第2项的规定属于令第15条第5款各项（第2项和第4项除外）中任何一项的临时建筑物，即使不是建筑师也可以制作设计图面。<新设 2010.7.15, 2018.7.19>

[全文修正 2009.11.11]

第18条（建筑物的使用许可）根据法第22条第2款的但书规定，无需经过使用许可检查即可交付使用许可书的建筑物是总面积超过2千平方米的建筑物。但许可权人认为有必要进行使用许可检查时应进行使用检查并交付使用许可书。<修正 2016.5.19>

[全文修正 2009.11.11]

第18条之2（工程监理员的招募及指定）① 根据法第25条第2款和令第19条之2第2款的规定，为了制作工程监理员名册，市长应与区厅长协商并按照以下各项要求公开招募工程监理员。<修正 2017.9.21>

1. 为了制作工程监理员名册，每年1次以上定期公开招募工程监理员；
2. 招募工程监理员时应在市、自治区官方网站、建筑行政网、相关协会等该辖区内工程监理员可以经常浏览的地方公示20日以上；
3. 工程监理员是在市里有所在地的建筑师事务所的，属于令第19条之2第2款正文所规定的建筑师。

② 市长收到根据第1款规定的由申请工程监理员的建筑师提交的附件第5号格式的登记申请后，如果该建筑师符合下列各项要求且不存在第6款规定的取消登记事由的，应将该建筑师登记并管理于附件6号格式的工程监理员登记名册上，并通过市、自治区的网站向公众公开。但市长可与区厅长协商，充分考虑工程监理业务量和建筑师分布等因素后，可以登记、使用、管理、公开工程监理员登记名册，关于区域的设定及公正监督员登记申请标准，由市长在听取第9款代办机关意见后另行规定及告示。<修正 2018.7.19>

1. 工程监理员招募日为准，不处于停业或休業状态的；
2. 工程监理员招募日起1年内，未受到停业以上行政处分的；
3. 虽因第5款第4项至第6项规定的事由受到工程监理员登记取消处分，但以工程监理员招募日为准已超过2年的；
4. 工程监理员登记申请日为准，并未被选为其他建筑工程现场的常驻工程监理员的。

③ 根据第2款规定登记在工程监理员登记名册上的工程监理员应按各情况把对应的所需材料提交给许可权人。因发生以下情形无法履行监理业务的，提交附件8号格式工程监理员指定延期申请书；因建筑师事务所登记事项变更的，提交变更事项；因法及《建筑师法》等相关法令规定受到停业处分以上行政处分的，在变更、受到处分之日起7日内提交处分结果。<修正 2018.7.19>

1. 因患病需要治疗或住院16日以上的；
2. 国内外出差超过16日以上的；
3. 登记于登记名册的工程监督员被指定为常驻监督员正在履行监理业务的；
4. 其他因不得已的事由（提交证明材料）无法履行监理业务的。

④ 登记为工程监理员的建筑师存在以下情形之一的，许可权人应将变更事项立即通知管理工程监理员登记名册的市长。<修正 2018.7.19>

1. 根据第3款规定接到工程监理员延期指定申请书的；

2. 根据第3款规定接到工程监理员变更申报的；
 3. 根据第3款规定受到停业处分以上行政处分的；
 4. 其他因不得已的事由无法履行监理业务的。
- ⑤ 根据令第19条之2第4款规定，许可权人指定工程监理员的，原则上应在登记于根据第2款规定制作的工程监理员名簿上的人中随机选定。但属于以下各项之一的人不能被指定为工程监理员。<修正 2018.7.19>
1. 处于停业或休业状态的；
 2. 关闭建筑师事务所或注销资格的；
 3. 因第3款规定的各项事由无法履行监理业务从而申请排除指定的；
 4. 除第3款规定事由外，1年2次以上拒绝工程监理员指定的；
 5. 关于工程监理业务向建筑商索要或收取合同代价以外的钱财的；
 6. 因工程监理员玩忽职守、有失身份或其他事由工程监理调解委员会认为不适合担任工程监理员的。
- ⑥ 根据第5款的各项事由无法指定工程监理员时，区厅长应及时向市长通报，市长在考虑事由及期间等因素后认为其无法履行监理业务时，应取消登记。
- ⑦ 许可权人根据规则第19条之3第1款及第2款的规定受理指定申请后，应在7日内把根据第5款规定指定的工程监理员通报给建筑商、工程监理员、设计师和市长，并把指定内容记录于附件7号格式的工程监理员指定簿并管理。
- ⑧ 为了监理业务的顺利进行，收到工程监理员指定通报的建筑商，应在7日内向被指定的工程监理员提交规则第14条第1款规定的开工申报所需设计图，收到工程监理员指定通报的建筑商和工程监理员应在收到指定通报之日起14日内签订合同。
- ⑨ 市长和区厅长可以委托有关协会代办工程监理员登记名册管理业务和工程监理员指定簿的管理业务。
- ⑩ 许可权人必要时可向被指定工程监理员进而获得使用许可的建筑物的建筑商询问、听取有关该工程监理员的情况，并向市长通报该情况。

[本条新设 2017.1.5]

第18条之3（工程监理调解委员会的设置等） ① 为了调解工程监理员指定等下列事项，许可权人可以设置工程监理调解委员会。

1. 因建筑商、设计师、工程监理员等建筑相关人士之间无法达成合意，而为监理指定向许可权人请求调解的；
 2. 对2回以上回避监理指定的建筑物指定工程监理员的；
 3. 因工程暂停、噪音等原因长时间难以履行监理业务而需要调解的；
 4. 履行工程监理业务的过程中，因第18条之2第5款规定的事由需要决定是否履行监理的。
- ② 关于工程监理调解委员会组成与会议运营的事项，准用第6条之3和第6条之4的规定。
- ③ 第1款各项调解申请适用附件9号格式的工程监理调解申请书。

[本条新设 2017.1.5]

第18条之4（监理费用标准） ① 根据法第25条第12款规定许可权人指定工程监理员的非常驻监理的情况，其监理费用标准准用《建筑师法》第19条之3规定的《对公共发包业务的建筑师业务范围和对价标准》（以下称为“对价标准”）附表5建筑工程监理对价费率；常驻监理的情况，其监理费用标准准用对价标准第14条第2款实费定额加算式，建筑商在与工程监理签订合同时需遵守上述标准。<修正 2018.7.19>

- ② 核算第1款规定的监理费用时，其工程费用适用该建筑工程的工程明细表或者新建工程单价表（韩国鉴定院）中的各用途平均费用。
- ③ 核算第1款规定的监理费用时，适用对价标准附表3区分建筑物种类。
- ④ 根据第2款规定核算出的工程费用处于对价标准附表5中的工程费用的中间值时，采用直线内插法。
- ⑤ 建筑商和工程监理员可在根据第1款至第4款规定核算的建筑工程监理费用的10分之1的范围内进行加减。
- ⑥ 许可权人指定工程监理员的建筑物的建筑商根据法第25条第2款的规定申请使用许可时，许可权人应当确认与工程监理完成报告书一起提交的支付监理费用的转账明细、税单、存折复印件等材料，从而确认监理费用的支付与否。
- ⑦ 因设计变更等事由监理费用发生变更时，应提交变更后的监理合同。
- ⑧ 根据其他法令指定工程监理员时，其监理费用另行规定。

[本条新设 2017.1.5]

第19条（代办现场调查、检查及确认业务） ① 根据法第27条第1款和令第20条第1款的规定，许可权人可以该建筑物设计人代办许可对象建筑物的现场调查、检查及确认业务的范围如下：<修正 2016.5.19, 2018.7.19>

1. 根据法第11条的规定作出建筑许可（限于总面积之和不超过2千平方米的建筑物）之前的现场调查、检查及确认业务；
 2. 法第19条规定的变更用途（限于建筑师制作设计图面的情形）许可申请或申报之前现场调查、检查及确认业务；
 3. 其他许可权人认为需要代办业务而指定、公告的现场调查、检查及确认业务。
- ② 许可权人根据法第27条第1款和令第20条第1款的规定，可以授权根据令第20条第1款各项标准选定的建筑师代办许可对象建筑物中的使用许可和临时使用许可的现场调查、检查及确认业务的，建筑物总面积之和不超过2千平方米。但总面积之和超过2千平方米的建筑物中，属于第18条但书规定的情形，且关于使用许可及临时使用许可认为有必要代办现场调查、检查等的，可以代办。<修正 2016.5.19, 2018.7.19>
- ③ 第1款规定的业务代办人添加规则第21条第1款规定的建筑许可调查及检查书并申请建筑许可时，许可权人视为其代办了许可权人的业务。

- ④ 市长应与区厅长协商制作代办第2款规定的建筑师名册。
- ⑤ 许可权人欲进行第2款规定的业务代办时，应通过第4款规定的名册选定代办建筑师。
- ⑥ 许可权人想进行第2款规定的业务代办时，与根据《建筑师法》的规定设置的建筑师协会协商，另行规定第5款规定的名册利用及其他业务代办程序。
[全文修正 2009.11.11]

第20条（业务代办手续费）

根据规则第21条第3款的规定，许可权人向法第27条第3款规定的现场调查、检查及确认业务的代办人支付的手续费，准用根据《工程产业振兴法》第31条及产业通商部长官告示的《工程项目价格标准》的规定，由韩国工程协会调查、公布的该年度技师工资单价（根据第19条第1款的固定代办业务时准用上述代办手续费的十分之五）。但，关于第19条第2款规定的现场调查、检查及确认业务的代办手续费，如果在与根据《建筑师法》的规定设置的建筑师协会协商后另行制定的，按其标准。<修正 2015.10.8., 2016.5.19.>
[全文修正 2009.11.11.]

第21条（建筑指导员的资格等）

区厅长在根据法第37条的规定指定建筑指导员时，应指定在区里担任建筑工作的公务员或选任具有下列各项中任何一项资格的人。但区厅长认为必要时可以委任名誉建筑指导员。<修正 2016.5.19.>

1. 作为建筑领域公务员工作2年以上的人
 2. 建筑师
 3. 建筑领域技师
 4. 具有1级建筑技师资格证并在建筑领域工作2年以上的人
 5. 具有2级建筑技师资格证并在建筑领域工作4年以上的人
 6. 作为助理建筑师工作3年以上的人
 7. 毕业于5年制大学的建筑相关学科且在建筑领域工作2年以上的人
 8. 毕业于4年制大学的建筑相关学科且在建筑领域工作3年以上的人
 9. 毕业于3年制大学的建筑相关学科且在建筑领域工作4年以上的人
 10. 毕业于2年制大学的建筑相关学科且在建筑领域工作5年以上的人
 11. 毕业于工业高中的建筑相关学科且在建筑领域工作7年以上的人
- [全文修正 2009.11.11.]

第22条（建筑指导员的报酬等）

- ① 区厅长可以在预算范围内向第21条规定的建筑指导员中的非公务员建筑指导员支付报酬、补贴、出差费和活动费，向公务员建筑指导员和名誉建筑指导员支付补贴、出差费和活动费。
- ② 其他关于建筑指导员的指定程序、报酬标准等必要事项，由区厅长所定。
[全文修正 2009.11.11.]

第23条（建筑物的维持、管理）

- ① 令第23条之2第1款第3项规定的“建筑条例所定的建筑物”，是指属于下列各项中任何一项的情形。<修正 2015.10.8.>
 1. 《多重使用营业场所安全管理特别法施行令》第2条第1项、第3项至第7项、第7之3项至第7之5项规定的营业场所中该营业场所面积之和超过1千平方米的建筑物
 2. 《多重使用营业场所安全管理特别法施行令》第2条第2项、第7之2项、第8项规定的营业场所中该营业场所面积之和超过500平方米的建筑物
 3. 其他区厅长认为必要的建筑物
- ② 根据第23条之2第5款的规定，为确保建筑物不受火灾、水灾等灾害或灾难的破坏，市长可以指定属于令第23条之2第1款各项中任何一项的建筑物为随时检查对象。<新设 2015.10.8.>
- ③ 根据第2款的规定指定随时检查对象时，应将这一事实书面通知建筑物的所有人或管理人。<新设 2015.10.8.>
- ④ 根据第3款的规定被指定或被通报为随时检查对象建筑物的所有人或管理人应在30日内进行随时检查。<新设 2015.10.8.>
[全文修正 2009.11.11.]

第4章 地基案的造景等

第24条（地基案的造景）

- ① 在面积超过200平方米以上的地基上建造建筑物的人，应根据法第42条第1款的规定确保符合下列各项标准的植树等造景面积（以下简称“造景面积”）。
 1. 总面积之和为2千平方米以上的建筑物：地基面积的15%以上
 2. 总面积之和为1千平方米以上2千平方米以下的建筑物：地基面积的10%以上
 3. 总面积之和为1千平方米以下的建筑物：地基面积的5%以上
 4. 删除<2015.10.8.>
 5. 《首尔特别市城市计划条例》第54条第3款规定的学校迁移地里的建筑物：地基面积的30%以上
- ② 第1款规定的造景面积按下列各项标准计算。<修正 2016.9.29.>

1. 将从空地或地表面的高度为2米以下的室外部分造景面积全部算入。
2. 温室专用部分的造景面积（用于采光的水平投影面积）及重型柱及其他与此类似的结构部分且设在通行专用部分的造景面积的一半算入造景面积，但不能超过该地基造景面积标准的三分之一。
- ③ 根据第1款和令第27条第2款的规定在200平方米以上300平方米以下的地基建造的建筑物造景面积为地基面积的5%以上。<修正 2016.9.29.>
- ④ 根据令第27条第1款第5项的规定可以不采取造景等措施的建筑物如下。<修正 2011.10.27., 2012.11.1.>
 1. 区厅长为了市场环境指定、公告的原传统市场
 2. 区厅长认为无碍于绿地保存而指定、公告的区域中，为经营农、渔业建造的住宅、饲养棚或仓库
 3. 教导设施、军事设施
 4. 《停车场法》第2条第11项规定的停车专用建筑物
 5. 地方自治团体设置的市内公共汽车公共车库和相关设施
 6. 学校（只限造景面积标准的二分之一以下）
 7. 汽车客运站和货运站
 8. 《农水产品流通与价格稳定法》第2条第2项规定的农水产品批发市场[全文修正 2009.11.11.]

第25条（种植等造景标准）

- ① 设在地基内的造景种植标准、造景设施的种类及设置方法等造景标准如下，其他规定根据法第42条第2款的规定准用国土交通部长官告示的标准。<修正 2012.11.1., 2015.10.8.>
 1. 删除<2012.11.1.>
 2. 删除<2012.11.1.>
 3. 删除<2012.11.1.>
- ② 共同住宅等地基面积超过1千平方米的建筑物中共同利用的园田地，可以将其面积的二分之一算入造景设施面积里。<新设 2012.11.1., 2016.9.29.>

第26条（公开空地等的确保）

- ① 根据令第27条之2第1款和第2款的规定需确保公开空地或公开空间（以下简称“公开空地等”）的对象建筑物和面积如下。<修正 2010.4.22., 2016.5.19.>
 1. 对象建筑物：属于下列各项中任何一项的设施且用于该用途的地面面积之和为5千平方米以上的建筑。
 - (a) 文化和集会设施
 - (b) 销售设施（《农水产品流通与价格稳定法》第2条规定的农水产品流通设施除外）
 - (c) 业务设施
 - (d) 住宿设施
 - (e) 医疗设施
 - (f) 观光设施
 - (g) 娱乐设施
 - (h) 宗教设施
 - (i) 运输设施
 - (j) 殡仪馆
 2. 面积：属于第1项规定之一的建筑物需确保的公开空地等的面积是地基面积（对部分限制一般人出入的机场设施等，排除该限制出入部分的面积）的下列各比例以上。但根据令第31条第2款的规定指定的建筑线后退部分的面积不包括在公开空地等的面积中，对底层架空柱结构设计或根据第2款第7项的规定设在地下部分的面积，将其面积的二分之一算入公开空地等的面积。
 - (a) 总面积之和为5千平方米以上1万平方以下：地基面积的5%
 - (b) 总面积之和为1万平方以上3万平方以下：地基面积的7%
 - (c) 总面积之和为3万平方以上：地基面积的10%
 3. 设在地基或建筑物内的地铁出入口或通风口算入公开空地等的面积里，这时不适用第2款的规定。
- ② 根据令第27条之2第3款的规定，公开空地等应按照下列各项标准设置与管理。<修正 2016.1.7., 2016.5.19.>
 1. 在与地基相邻的道路中最宽的道路边（一面的四分之一以上相邻）且一般人容易接近（利用台阶的除外）和利用的场所，以与街道环境相协调的小公园（口袋公园）的形式设置。但在最宽的道路边设置不合理的话，可以经委员会审议指定其位置。
 2. 应该小于2个，1个面积至少45平方米以上
 3. 最小宽幅为5米以上
 4. 底层架空柱结构时，有效高度为6米以上
 5. 设置造景、长椅、凉亭、钟塔、喷泉、露天舞台（只限没有设置屋顶等其他设施的）、小型公共卫生间（只限33平方米以下且许可权人与建筑商达成合意时）等公众便利设施
 6. 设置公开空地等的场所应在出入口按照附表3的设置标准设置至少一个以上告示牌（包括地图）。
 7. 公开空地等应该设在地上，但以顶部开放式结构与地铁连接通道相接或作为多数公众可以利用的空间且经委员会审议的话，也可以设在地下（可以利用台阶，这时不适用第1项的规定）。
 8. 设置公开空地的建筑商在申请使用许可时，应提交附件4号格式管理簿，区厅长每年确认、管理一次以上，以免发生违法事项。

9. 区长根据第8项的规定确认、管理公开空地时，可以每两年一次以上实施关于公开空地的管理现状及利用方案的专家检查。

③ 令第27条之2第4款规定的放宽建筑标准如下。<修正 2015.10.8., 2016.5.19.>

1. 容积率的放宽：根据下列公式计算的容积率以下

$[1 + (\text{公开空地等面积} / \text{地基面积})] \times \text{《首尔特别市城市计划条例》第55条规定的容积率}$

2. 建筑物高度限制的放宽：根据下列公式计算的高度以下

$[1 + (\text{公开空地等面积} / \text{地基面积})] \times \text{法第60条规定的高度限制标准}$

3. 放宽适用第1项和第2项规定的建筑标准时，将法第42条规定的造景面积排除在公开空地等的面积计算范围之外，对以底层架空柱结构设计或根据第2款第7项的规定设在地下的公开空地等的面积，算入其面积的二分之一。

④ 如发生下列情形，市长可以支援部分所需经费，关于支援对象和程序、支援金额的限额以及市和区之间的承担比例等，由市长另行规定。<新设 2016.1.7.>

1. 翻修设置超过5年的公开空地的情形

2. 根据第2款第9项的规定由专家检查公开空地的情形

⑤ 根据令第27条之2第6款的规定，可以每年60天以内在公开空地等举办居民文化活动或促销活动。但不可以采取设置围栏等阻碍公众利用该公开空地的行为，在公开空地等举办的活动范围及相关程序、使用时间和行为限制等必要事项由市长另行规定。<新设 2016.1.7., 2016.5.19.>

[全文修正 2009.11.11.]

第27条（道路的指定）

根据法第45条第1款的规定，许可权人在没有获得利害关系人的同意的情况下，经委员会审议，可以将居民长期以通行道路使用的实际道路指定为道路的情形如下。

1. 覆盖的河川、旧渠地

2. 堤坝道路

3. 公园内道路

[全文修正 2009.11.11.]

第5章 区域和地区内的建筑物

第28条（建筑物的地基跨区域、地区时的措施）

根据法第54条第4款的规定建筑物的地基跨三个以上区域、地区，且各区域的面积小于地基面积的二分之一时，适用各自区域的相关规定。

[全文修正 2009.11.11.]

第29条（有建筑物的地基的分割限制）

根据法第57条第1款和令第80条的规定，对有建筑物的地基的分割应为下列各项中任何一项的规模以上。

1. 居住区域：90平方米

2. 商业区域：150平方米

3. 工业区域：200平方米

4. 绿地区域：200平方米

5. 第1项至第4项以外的区域：90平方米

[全文修正 2009.11.11.]

第30条（地基案的空地）

根据法第58条和令第80条之2的规定，从建筑线和相邻地基界限至建筑物的各部分空出来的距离标准如附表4。

[全文修正 2009.11.11.]

第31条（可以相邻建造的区域）

根据令第81条第1款的规定可以相邻建造的区域如下。<修正 2017.9.21.>

1. 商业区域（多重用途建筑物和共同住宅仅限于安装了自动喷水装置或其他类似的自动消防设施的情况）

2. 居住区域（只限建筑物和土地所有人之间合意相邻建造的情形）

3. 令第81条第1款第3项规定的各项中任何一项区域

(a) 绿地区域以外的区域且与宽20米以上道路相邻的地基

(b) 市长指定、公告的韩屋集居区域

[全文修正 2013.8.1.]

第32条（相邻建造标准）

令第81条第4款规定的相邻建造标准如下。但地区单位计划区域适用该计划区域所定的建造标准。

1. 建筑物的用途：不是《建筑法施行令》附表1第2项(a)目规定的公寓

2. 建筑物数量：2栋以下

3. 建筑物层数：相邻部分的层数低于5层

[全文修正 2009.11.11.]

第33条（街道区域的建筑物高度限制）

为城市管理，市长根据法第60条第2款的规定指定的建筑物最高高度如下。<修正 2017.9.21.>

1. 第1种专用居住区域内的居住型建筑物的层数为2层以下高度8米以下（属于以下情形之一的除外），用于居住以外用途的建筑物（居住用途与其他用途相混合的建筑物除外）为高度2层以下且低于11米。

(a) 1楼地面高出地表面0.5米以上的建筑物且在该超过0.5米的高度加上8米之后的高度为12米以下的建筑物

(b) 屋顶的倾斜度为3:10以上的建筑物且高度为12米以下的建筑物

2. 市长指定、公告在各商业区域、美观地区及为建设城市景观市长认为必要的区域内街道区域（包括该区域、地区所属的街道区域）的建筑物最高高度。这时，应事先让居民浏览指定内容15日以上，之后经市委员会审议。

3. 在没有指定、公告各街道区域建筑物最高高度的地区单位计划区域、城市环境整理区域及再整理促进区域内建筑物的最高高度适用下列标准。

(a) 地区单位计划区域内的建筑物最高高度适用该区域内建筑计划所定的标准。

(b) 城市环境整理区域内的建筑物最高高度适用《首尔特别市城市与居住环境整理条例》所定的标准。

(c) 再整理促进区域内的建筑物最高高度适用《城市再整理促进特别法》第12条规定的再整理促进计划所定的标准。

4. 根据第2项和第3项的规定在同一街道区域内规定建筑物的最高高度时，可以根据建筑物的用途和形态，规定不同的建筑物高度。

5. 认为有必要放宽适用建筑物最高限度的地基，可以根据法第60条第1款但书规定，按令第82条的规定经委员会审议后放宽适用。

[全文修正 2009.11.11.]

第34条（删除）

删除<2015.7.30.>

第35条（为保障日照等限制建筑物高度）

① 根据令第86条第1款的规定，为保障居住专用区域或一般居住区域的日照等，将建筑物的各部分与正北方向相邻地基界限隔开的距离如下。<修正 2013.3.28., 2015.10.8.>

1. 删除<2013.3.28.>

2. 高度为9米以下的部分：距相邻地基界限1.5米以上

3. 高度为9米以上的部分：距相邻地基界限该建筑物的各部分高度的二分之一以上

② 为计算根据《传统市场与商业街培育特别法施行令》第31条第1款的规定建造的复合型商业建筑物的高度限制，而采用的倍数标准如下。<修正 2015.10.8.>

1. 一般居住区域：3倍

2. 准居住区域：4倍

3. 准工业区域：4倍

③ 对令第86条第3款各项之外的部分但书规定的多户住宅，从有窗户等的墙面至相邻地基界限的水平距离为1米以上，这时不适用令第86条第2款第1项的规定。<修正 2015.10.8.>

④ 根据第86条第3款第2项(a)和(b)的规定在同一地基上两栋以上建筑物相对时，建筑物各部分之间的距离应为下列距离以上。<修正 2010.7.15., 2015.10.8.>

1. 有窗户等的墙壁相对时，墙面之间的距离为建筑物各部分高度的0.8倍以上，法令没有规定的其他情形为0.5倍以上

2. 《住宅法施行令》第3条规定的城市生活住宅中小户型多户住宅为4米以上且0.25倍以上

3. 相对的建筑物面向南面的建筑物高度低且主要开口部的方向朝南时，高的建筑物各部分高度的0.6倍以上，低的建筑物各部分高度的0.8倍以上。

[全文修正 2009.11.11.]

第5章之2 特别建筑区域等 <修正 2017.7.13.>

第35条之2（用于指定特别街道区域的道路）

① 令第110条之2第1款各项规定的“建筑条例所定道路”是指以下道路之一。

1. 建筑线后退后与地基接壤的道路

2. 需要改善城市美观的步行者专用道路

3. 被指定为《关于室外广告等的管理与室外广告产业振兴的法律》第4条之4第1款规定的广告等自由标示区域内道路或与该区域接壤的道路

② 令第110条之2第2款第5项规定的“建筑条例所定事项”是指以下事项。

1. 景观计划

2. 室外广告的设置计划

[本条新设 2017.7.13.]

[旧的第35条之2挪移至第35条之3 <2017.7.13.>]

第5章之3 建筑协定 <新设 2017.7.13.>

第35条之3（建筑协定的签订）法第77条之4第1款第4项规定的由地方自治团体条例所定的区域是指符合以下各项之一的地区或区域。

- 1.解除根据《城市与居住环境整理法》规定被指定为住宅再开发项目、住宅再建筑项目、城市环境整理项目所定的整理区域（包括整理预备区域）的区域
- 2.根据《关于激活城市再生与支援的特别法》规定的激活城市再生地区。
- 3.根据第5条第2款规定经区委员会审议由区厅长认定的符合以下情形之一的土地。
 - (a) 比法第57条中所定的土地小的土地
 - (b) 不与法第2条第1款第11项中所定的道路接壤的土地
 - (c) 难以单独开发的细长型或不定型土地
 - (d) 虽然某一土地不符合各项的规定，但与其接壤的土地符合任何一项的土地

[本条新设 2016.9.29.]

[从第35条之2挪移<2017.7.13.>]

第6章 删除<2015.10.8.>

第36条（删除）

删除<2015.10.8>

第37条（删除）

删除<2015.10.8>

第38条（删除）

删除<2015.10.8>

第39条（删除）

删除<2015.10.8>

第40条（删除）

删除<2015.10.8>

第41条（删除）

删除<2015.10.8>

第42条（删除）

删除<2015.10.8>

第43条（删除）

删除<2015.10.8>

第7章 补则

第44条（对设施等的准用）

① 令第118条第1款第9项规定的设施，是指难以识别屋顶和墙或柱子，且属于下列各项中任何一项的情形。<修正 2016.5.19.>

1. 制造设施：混凝土混合、石油化学产品制造设施或高度超过6米的绞车（施工用绞车除外）及其他与此类似的
2. 存储设施：水泥筒仓、烘干设施或油类存储设施及其他与此类似的
3. 游戏设施：根据《观光振兴法》的规定获得娱乐设施业许可或应申报的设施且没有规定在令附表1中的

② 根据令第118条第1款第10项的规定应向区厅长申报的可能对建筑物结构造成重大影响的设施是设在屋顶的重量物，包括30吨以上的水箱或冷却塔及其他与此类似的。<修正 2016.5.19.>

[全文修正 2009.11.11.]

第45条（强制履行金的征收）

① 总面积为85平方米以下的用于居住的建筑物做出法第80条第1款第1项规定的违法行为时，以及用于居住的建筑物做出下列各项中任何一项违法行为时，应根据法第80条第1款但书规定，征收根据法第80条第1款第1项和第2项的规定计算的强制履行金的二分之一。<修正 2012.11.1.>

1. 属于令第115条之2第1款第1项至第4项规定的违法行为的情形
2. 没有申请变更法第19条第3款规定的建筑物簿记载事项的情形
3. 没有申报法第20条第2款规定的临时建筑物的情形
4. 没有进行法第21条规定的竣工申报的情形
5. 违反法第59条规定的相邻建筑标准的情形

② 如果没有申报法第83条规定的护墙等设施建造申报时，区厅长可以根据令第115条之2第2款相关附表15的第13项规定征收市场标准金额的百分之一下的强制履行金。

③ 根据法第80条第5款的规定，以最初改正命令发出日为准，区厅长可以在1年不超过2次的范围内重复征收强制履行金直到履行该改正命令。第1款规定的强制履行金的征收次数为5次。<修正 2017.9.21.>

④ 令第115条之4第1款第7项规定的建筑条例所定情况是指因灾难、灾害的发生通过紧急措施建成的建筑物。此时令第115条之4第2款第2项的比例为100分之50。<新设 2016.9.29., 2017.9.21.>

⑤ 法第80条之2第1款但书规定的地方自治团体条例所定的期限是指符合以下情形之一的期限。<新设 2016.9.29., 2017.9.21.>

1. 令第115条之4第1款第1项规定的情况：所有权变更以后根据法第79条第1款的规定最初收到改正命令之日起1年以内
2. 令第115条之4第2项至第3项，第5项至第7项规定的情况：根据法第79条第1款的规定最初收到改正命令之日起1年以内
3. 令第115条之4第4项规定的情况：根据法第79条第1款的规定最初收到改正命令之日起2年以内

⑥ 令第115条之3第2款第5项规定的建筑条例所定的情况是指符合以下情形之一。<新设 2016.9.29.>

1. 违法施工过程中收到根据法第79条第1款规定的停止施工等改正命令后，仍不采取恢复原状等措施超过30日的
 2. 改正违反事项后（包括根据旧《关于特定建筑物整理的特别措施法》合法化的情况），在同一个建筑上发生与改正事项相同违反事项的
 3. 以销售为目的的建筑物在获得使用许可后发生法第80条第1款第1项规定的违反事项的
- [全文修正 2009.11.11.]

第46条（违反建筑物调查与整理计划）

① 区长根据令第115条第1款的规定对违法建筑物制定调查和整理计划时，对根据法第27条的规定代办现场调查、检查和确认业务的建筑物制定各季度调查和整理计划，并按各季度计划进行检查。<修正 2011.5.26.>

② 区长在制定第1款规定的调查与整理计划时，对属于下列各项中任何一项的之前未许可建筑物，适用市长另行规定的内容。<新设 2011.5.26.>

1. 1981年12月31日当时在未许可建筑物簿登记的未许可建筑物
2. 出现在1981年第2次拍摄的航空照片中的未许可建筑物
3. 财产税缴纳簿等公簿中明确证明在1981年12月31日之前建造的未许可建筑物
4. 1982年4月8日之前实际建造的总面积小于85平方米的居住建筑物，且出现在1981年第1次拍摄的航空照片中或财产税缴纳簿等公簿中明确证明在1982年4月8日之前建造的未许可建筑物

[全文修正 2009.11.11.]

第47条（首尔特别市市民奖获奖人特例）

对获得《首尔特别市市民奖运营条例》第2条规定的首尔特别市建筑奖的建筑物设计人适用《建筑师法》规定的处罚规定时，可以根据《建筑师法施行令》第29条之2的规定减轻处罚。

[全文修正 2009.11.11.]

第48条（附设停车场和美术装饰品的设置等）

① 关于建筑物的附设停车场，适用《停车场法》、同法施行令、同法施行规则及《首尔特别市停车场设置与管理条例》的规定。

② 关于建筑物的美术装饰品的设置等，如果本条例没有规定，适用《文化艺术振兴法》、同法施行令及《关于首尔特别市公共美术的设置与管理的条例》的规定。<修正 2015.10.8., 2017.9.21.>

[全文修正 2009.11.11.]

附则<第3785号, 2000.9.25.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（获得建筑许可的建筑物等的临时措施）对在本条例施行之前获得的建筑许可、建筑许可、申报的申请和根据住宅建设促进法第33条的规定申请的项目计划认可，适用旧规定。但旧规定比修正后的规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

第3条（在新发生的未许可建筑物的查处计划中排除的附属设施的临时措施）本条例施行之前根据条例第74条的规定，在由市长制定的违法建筑物整理计划中新发生的未许可建筑物的查处计划中排除的附属设施，适用旧规定。

第4条 省略

附则<第3823号, 2001.1.5.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（获得建筑许可的建筑物等的临时措施）对在本条例施行之前获得的建筑许可、建筑许可、申报的申请和根据住宅建设促进法第33条的规定申请的项目计划认可，适用旧规定，但适用之前的规定的话不利于建筑许可、申报或项目计划认可申请人的，适用本条例的规定。

附则<第3961号, 2002.1.5.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（一般临时措施）对在本条例施行之前接受建筑审议或申请建筑审议的，适用旧规定。但旧规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

附则<第4006号, 2002.5.20.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（一般临时措施）对在本条例施行之前获得建筑许可或申请建筑许可或申报（包括为申请建筑许可根据建筑法施行令第5条的规定接受建筑委员会审议的情形）的，适用旧规定。但旧规定比修正后的规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

附则<第4008号, 2002.5.20.>

第1条（施行日）本条例自2002年7月1日起施行。

第2条（对登记韩屋的临时措施）①本条例施行时根据首尔市建筑条例第3条之2至第3条之4和首尔市韩屋翻修等资金支援规则第3条的规定登记的韩屋，视为是根据第4条的规定登记的。

②本条例施行时根据首尔市建筑条例第3条之2至第3条之4和首尔市韩屋翻修等资金支援规则的规定收到韩屋翻修等所需费用的补助或集资的话，补助或集资、决定的事项视为是根据本条例做出的支援或决定。

第3条 省略

附则<第4079号, 2003.4.15.>

①（施行日）本条例自公布之日起施行。

②（获得建筑许可的建筑物等的临时措施）对在本条例施行之前获得的建筑许可、建筑许可、申报的申请和根据住宅建设促进法第33条的规定申请的项目计划认可（包括为申请建筑许可根据法令等规定接受建筑委员会审议的情形），适用旧规定。但适用旧规定更不利于建筑许可、申报或项目计划认可申请人的，适用本条例的规定。

附则<第4103号, 2003.6.16.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条至第3条 省略

第4条 省略

附则<第4130号, 2003.7.15.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4131号, 2003.7.25.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条至第10条 省略

第11条 省略

附则<第4167号, 2003.12.30.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条至第10条 省略

附则<第4170号, 2004.2.27.>

①（施行日）本条例自公布之日起施行。

②（变更强制履行金征收次数的临时措施）对在本条例施行时根据旧规定处以四次或五次强制履行金且未缴纳的人应该缴纳强制履行金，这时不适用第43条第3款的但书规定。

附则<第4290号, 2005.6.16.>

①（施行日）本条例自公布之日起施行。

②（变更强制履行金的征收次数的临时措施）对在本条例施行时根据旧规定处以四次或五次强制履行金且未缴纳的人应该缴纳强制履行金，这时不适用第43条第3款的但书规定。

附则<第4355号, 2005.12.29.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。但第29条的修正规定（第2款除外）自2006年1月18日起施行。

第2条（关于委员的临时措施）本条例施行时根据旧规定被任命、委任的委员，视为是根据第5条的修改规定任命、委任的。

第3条（关于委员会审议的临时措施）①对本条例施行时市建筑委员会正在进行审议的多重使用建筑物，且令第5条第4款第1项(a)规定的总面积为3万平方米以上10万平方米以下或(b)规定的16层以上21层以下建筑物（属于修改后的第6条第1款第1项(d)规定的建筑物除外），由区建筑委员会审议。

②对根据第6条第1款第1项(c)和同款第2项(d)的修改规定，成为委员会审议对象的建筑物，从本条例施行后首次申请的建筑许可、建

造申报或委员会审议的案件起适用。

第4条（相邻建筑标准的适用）第26条之2的修改规定从本条例施行后首次申请的建筑许可、建造申报或委员会审议的案件起适用。

第5条 省略

附则<第4446号, 2006.11.20.>

①（施行日）本条例自公布之日起施行。

② 省略

附则<第4534号, 2007.5.29.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。但第14条、第14条之2、第22条和第25条之2的修正规定自公布日起30日后施行。

第2条（一般临时措施）对在本条例施行之前属于下列各项中任何一项情形时，关于建筑标准等的适用，适用旧规定。但旧规定比修正后的规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

1. 申请建筑许可的情形以及已获得建筑许可或申报建造后进行建造的情形；
2. 为申请建筑许可根据建筑法施行令第5条的规定申请建筑委员会审议的情形；
3. 建造的地基上有根据《国土计划与利用法》第30条第6款的规定做出的关于地区单位计划的城市管理计划决定告示（包括根据其他法律推定的情形）的情形。但对被包括在地区单位计划的建筑标准，可以适用旧规定。

第3条（关于委员会审议的临时措施）第6条第1款的修改规定从本条例施行后首次申请的建筑许可、建造申报或委员会审议的案件起适用。

第4条（关于建筑许可手续费的临时措施）附表2的修正规定从本条例施行后首次申请的建筑许可、申报，用途变更许可、申报，设施建造申报起适用。

第5条（对建筑施工现场安全管理预付款的临时措施）第14条之2的修改规定从本条例施行后首次申请的建筑许可起适用。

第6条（建筑物使用许可的临时措施）对本条例施行之前申请使用许可的建筑物，适用旧规定，这时不适用修正后的第15条之2。

第7条（现场调查、检查和确认业务的临时措施）第16条第1款的修正规定从本条例施行后首次申请的建筑许可、用途变更许可、申报起适用，第16条第2款的修正规定从本条例施行后首次申请使用许可的建筑物开始使用。

第8条（代办业务建筑师的临时措施）在本条例施行之前根据旧规定选定的代办业务建筑师，视为是根据第16条第4款和第5款的修正规定选定的。

第9条（代办业务手续费的临时措施）第17条的修正内容从本条例施行后按照第16条的规定代办业务的情形开始适用。

附则<第4629号, 2008.5.29.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

附则<第4739号, 2009.3.18.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4879号, 2009.11.11.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4898号, 2010.1.7.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4975号, 2010.4.22.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4977号, 2010.4.22.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第4997号, 2010.7.15.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

附则<第5103号, 2011.5.26.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

附则<第5137号, 2011.7.28.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条 省略

附则<第5184号, 2011.10.27.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（关于地基案造景的适用）第24条第4款第8项的规定仅适用于获得农产品价格稳定基金支援的设施现代化项目的执行期间。

附则<第5208号, 2011.12.29.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条 省略

附则<第5266号, 2012.3.15.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第5377号, 2012.11.1.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第5467号, 2013.3.28.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第5562号, 2013.8.1.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第5767号, 2014.12.11.>

第1条（施行日）本条例自2015年1月1日起施行。

第2条 省略

附则<第5829号, 2015.1.2.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第5985号, 2015.7.30.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6041号, 2015.10.8.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（一般临时措施）对在本条例施行之前获得建筑许可或申请建筑许可（包括建筑申报）、申请建筑委员会审议、或根据《住宅法》第16条的规定获得项目计划认可或申请项目计划的认可，适用旧规定。但旧规定比改正后的规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

附则<第6081号, 2016.1.7.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6246号, 2016.5.19.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6304号, 2016.7.14.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6346号, 2016.9.29.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条（一般临时措施）对在本条例施行之前获得建筑许可或申请建筑许可（包括建筑申报）、申请建筑委员会审议、或根据《住宅法》第16条的规定获得项目计划认可或申请项目计划的认可，适用旧规定。但旧规定比修正后的规定更不利于建筑商、施工人或工程监理员的，适用修正后的规定。

附则<第6370号, 2017.1.5.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6600号, 2017.7.13.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6620号, 2017.9.21.>

第1条（施行日）本条例自2017年11月19日起施行。但第1章至第5章，附则第2条和第3条自公布之日起施行。

第2条和第3条 省略

第4条 省略

附则<第6625号, 2017.9.21.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6693号, 2018.1.4.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起6个月后施行。

第2条和第3条 省略

第4条（其他条例的修正）①首尔市建筑条例的部分规定修正如下：

第3条第1款第2项规定的“《关于首尔市韩屋保全和振兴的法律》第2条第2项”修改为“《关于首尔市振兴韩屋等建筑资产的条例》第15条第1款”。

② 省略

附则<第6700号, 2018.1.4.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6879号, 2018.5.3.>

本条例自公布之日起施行。

附则<第6899号, 2018.7.19.>

第1条（施行日）本条例自公布之日起施行。

第2条至第33条 省略

第34条（其他条例的修正）①省略

②首尔市建筑条例的部分规定修正如下：

第3条第1款第4项规定的“第4条第3款规定的城市环境整理区域或者住宅再开发项目区域”修改为“根据第16条规定被指定、告示的用于再开发项目的整理区域”；“《首尔市城市与居住环境整理条例》第8条第2款第8项”修改为“《首尔市城市与居住环境整理条例》第8条第1款第8项”。

第7条第1款第1项（d）规定的“《城市与居住环境整理法》第30条之3第4款第7项”修改为“《城市与居住环境整理法》第54条第3款第7项”。

法第35条至3第1项规定的“《城市与居住环境整理法》规定的住宅再开发项目、住宅重建项目、城市环境整理项目”修改为“《城市与居住环境整理法》规定的再开发项目、重建项目”。

③省略

第35条 省略

附则<第6900号, 2018.7.19.>

本条例自公布之日起施行。