

# 首尔市城市计划条例

首尔市条例第 号, 2000.07.15 制定  
首尔市条例第 号, 2000.09.25 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2001.03.15 部分修正  
首尔市条例第 号, 2001.06.15 部分修正  
首尔市条例第 号, 2001.09.29 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2001.11.10 部分修正  
首尔市条例第 号, 2002.07.10 部分修正  
首尔市条例第 号, 2003.04.15 部分修正  
首尔市条例第 号, 2003.07.25 全部修正  
首尔市条例第 号, 2003.12.30 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2004.03.05 部分修正  
首尔市条例第 号, 2004.05.25 部分修正  
首尔市条例第 号, 2004.09.24 部分修正  
首尔市条例第 号, 2005.01.05 部分修正  
首尔市条例第 号, 2005.07.21 部分修正  
首尔市条例第 号, 2005.09.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2006.03.16 部分修正  
首尔市条例第 号, 2006.05.04 部分修正  
首尔市条例第 号, 2006.10.04 部分修正  
首尔市条例第 号, 2006.11.20 部分修正  
首尔市条例第 号, 2007.10.01 部分修正  
首尔市条例第 号, 2008.05.29 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2008.07.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2008.07.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2009.03.18 部分修正  
首尔市条例第 号, 2009.04.22 部分修正  
首尔市条例第 号, 2009.07.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2009.09.29 部分修正  
首尔市条例第 号, 2009.11.11 部分修正  
首尔市条例第 号, 2010.01.07 部分修正  
首尔市条例第 号, 2010.04.22 部分修正  
首尔市条例第 号, 2010.07.15 部分修正  
首尔市条例第 号, 2011.05.26 部分修正  
首尔市条例第 号, 2011.07.28 部分修正  
首尔市条例第 号, 2011.10.27 部分修正  
首尔市条例第 号, 2011.10.27 部分修正  
首尔市条例第 号, 2012.01.05 部分修正  
首尔市条例第 号, 2012.05.22 部分修正  
首尔市条例第 号, 2012.07.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2012.11.01 部分修正  
首尔市条例第 号, 2013.10.04 部分修正  
首尔市条例第 号, 2014.01.09 部分修正  
首尔市条例第 号, 2014.03.20 部分修正  
首尔市条例第 号, 2014.05.14 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2014.10.20 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2014.10.20 部分修正  
首尔市条例第 号, 2015.01.02 部分修正  
首尔市条例第 号, 2015.05.14 部分修正  
首尔市条例第 号, 2015.07.30 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2015.07.30 部分修正  
首尔市条例第 号, 2015.10.08 部分修正  
首尔市条例第 号, 2016.01.07 部分修正  
首尔市条例第 号, 2016.03.24 部分修正  
首尔市条例第 号, 2016.05.19 部分修正  
首尔市条例第 号, 2016.07.14 部分修正  
首尔市条例第 号, 2016.07.14 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2016.09.29 部分修正  
首尔市条例第 号, 2017.03.23 部分修正  
首尔市条例第 号, 2017.05.18 部分修正  
首尔市条例第 号, 2017.07.13 部分修正

首尔市条例第 号, 2017.09.21 部分修正  
首尔市条例第 号, 2018.01.04 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2018.01.04 部分修正  
首尔市条例第 号, 2018.03.22 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2018.07.19 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6916 号, 2018.10.04 其他法律修正  
首尔市条例第6961 号, 2019.01.03 其他法律修正  
首尔市条例第7001 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7093 号, 2019.03.28 部分修正  
首尔市条例第7156 号, 2019.05.16 其他法律修正  
首尔市条例第7198 号, 2019.05.16 其他法律修正  
首尔市条例第7217 号, 2019.07.18 其他法律修正  
首尔市条例第7261 号, 2019.07.18 部分修正  
首尔市条例第 号, 2019.12.31 其他法律修正  
首尔市条例第 号, 2020.01.09 部分修正  
首尔市条例第 号, 2020.03.26 部分修正  
首尔市条例第7656 号, 2020.07.16 部分修正  
首尔市条例第7752 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7856 号, 2021.01.07 部分修正  
首尔市条例第8044 号, 2021.05.20 部分修正  
首尔市条例第8127 号, 2021.09.30 其他法律修正  
首尔市条例第8186 号, 2021.09.30 部分修正  
首尔市条例第8235 号, 2021.12.30 部分修正  
首尔市条例第8380 号, 2022.03.10 部分修正  
首尔市条例第8435 号, 2022.07.11 部分修正  
首尔市条例第8584 号, 2022.12.30 部分修正

## 第1章 总额

### 第1条 (目的)

为了规定《关于国土计划和利用的法律》、同法施行令、同法施行规则和相关法律规定由条例规定的事项及其施行的必要事项, 制定本条例。<修正 2014. 10. 20.>[全文修正 2008. 7. 30.]

### 第2条 (城市计划和管理的基本方向)

①首尔市 (以下称为“市”) 的城市计划和管理以《关于国土计划和利用的法律》 (以下称为“法”) 第3条的基本原则为基础, 以环保、可持续城市成长、管理和地区均衡发展为基础方向。<修正 2008. 7. 30., 2019. 3. 28.>

②市的城市计划和管理应以保障在计划立项和决定的整个过程中的参与和构建听取居民意见的计划体系为基础方向 <新设 2019. 3. 28.>

## 第2章 广域城市计划和城市基本计划

### 第3条 (听证会的召开和方法)

①首尔市市长 (以下称为“市长”) 依照《关于国土计划和利用的法律施行令》 (以下称为“令”) ②市长可以在预算范围内向主管听证会的人和参与听证会的相关专家等支付报酬。<修正 2008. 7. 30., 2017. 9. 21.>

③召开制定或变更法第18条首尔市城市基本计划 (以下称为“市城市基本计划”) 的听证会时, 准用第1款和第2款的规定 <修正 2008. 7. 30.>

### 第4条 (城市基本计划的制定)

①市长应根据法第18条第1款的规定对管辖区域制定市城市基本计划。<修正 2008. 7. 30.>

②市长可以要求自治区区厅长 (以下称为“区厅长”) 提交有关制定或变更市城市基本计划的其管辖区域的计划案。<修正 2017. 9. 21.>

③市长制定的城市基本计划和其他有关城市开发与管理的计划应符合市城市基本计划。<修正 2008. 7. 30.>

④市长可以将城市基本计划等包含在制定可持续市城市基本计划的必要基础调查内容中。

⑤市长应努力在制定城市基本计划时, 努力让其成为在性别、阶级、人种、区域平等的原则下充分考虑各集团立场的计划。<新设 2014. 10. 20.>

⑥长应检查市城市基本计划的实现程度和执行情况, 每年实施可以随时诊断首尔的整体城市变化的城市基本计划监测 <新设 2015. 10. 8.>

#### 第4条之2（制定、管理生活圈计划）

- ① 市长应对城市基本计划的内容，制定以生活圈为单位的具体计划。
  - ② 生活圈分为由进行日常生活活动的1个以上洞规模的区域生活圈，以及1个以上自治区规模的圈域生活圈。
  - ③ 市长可以要求区厅长提交有关制定或变更区域生活圈计划的其管辖区域的计划案。
  - ④ 第3款的区域生活圈计划案应符合城市基本计划和圈域生活圈计划。
  - ⑤ 为了生活圈计划的具体实现，市长可以制定包括中心地培育方案、生活服务设施（生活SOC）扩充方案、年度执行计划等的施行计划。但市长可以与自治区协商，让区厅长提交施行计划。
  - ⑥ 市长可以另行规定有关制定、运营和施行生活圈计划的具体事项。
- [本条新设 2019. 7. 18.]

#### 第5条（城市基本计划的咨询）

为了合理制定市城市基本计划，市长可以咨询相关专家。

### 第3章 城市管理计划的立项

#### 第6条（提案书的处理程序）

- ① 根据法第26条第1款规定建议城市管理计划立项的人，应向市长提交提案书和根据法第25条第2款和令第18条规定制作的下列各项材料。<修正 2008. 7. 30., 2017. 9. 21., 2018. 3. 22.>
  1. 城市管理计划图书（计划图和计划书）；
  2. 计划说明书（包括法第13条的基础调查结果、财源筹集方案、景观计划、环境性分析结果、交通性分析结果以及土地适应评估等）；
  3. 其他证明土地管理计划立项妥当性的材料。
- ② 收到第1款城市管理计划立项提案书的市长应分析下列事项。<修正 2008. 7. 30.>
  1. 基础调查内容是否妥当；
  2. 是否可能毁坏自然和生活环境；
  3. 是否加重人口、交通负担；
  4. 城市计划设施的设置、整顿和改良是否妥当；
  5. 用途地域、用途地区和用途区域的指定是否妥当；
  6. 地区单位计划区域的指定和地区单位计划是否妥当；
  7. 是否可能毁坏省市生态；
  8. 其他有关城市管理计划的必要事项。
- ③ 对未附加或没有准备第1款各项材料的居民提案，市长可以要求提案的居民予以补充。<修正 2008. 7. 30.>

#### 第7条（城市管理计划立项时听取居民意见）

- ① 市长根据法第28条第3款及第4款规定，就城市管理计划立项事宜听取居民意见时，应将城市管理计划案的主要内容公告在市区发行的2个以上日报和包括市在内的立项机关的网站上，并刊登在告示板或公报上，确保一般人可以在14天以上的时间内浏览城市管理计划案。但是，在针对基础设施的安装、整顿或改良相关计划，以及城市开发项目或整顿项目相关计划进行立项时，对属于下列各项任一种情形者，可以通过发送邮件的方式向其通知意见听取相关事宜。<2006年10月4日、2008年7月30日、2011年5月26日、2012年7月30日、2017年9月21日、2020年7月16日修订>
  1. 登记簿上标记的土地和建筑物所有人（包括承租人）；
  2. 与城市管理计划立项、变更对象土地相邻的地基和建筑物所有人（包括承租人）；
  3. 与20m以下道路相邻时，道路对面的相邻地基和建筑物所有人（包括承租人）。
- ② 市长依照第1款规定在网站上公告时，应以附件等方法公开包括图面等的城市管理计划案的具体事项。<新设 2017. 3. 23.>
- ③ 对根据第1款规定公告的城市管理计划案的内容有意见的人可以在浏览期间内向市长提交意见书。<修正 2008. 7. 30., 2017. 3. 23.>
- ④ 对根据第3款规定提交的意见，市长应在浏览期间结束之日起60日内分析是否将其反映在城市管理计划立项中后，向提交该意见的人通报其结果。<修正 2008. 7. 30., 2017. 3. 23., 2019. 12. 31.>
- ⑤ 将根据第3款规定提交的意见反映在城市管理计划立项中时，其内容属于令第25条第3款各项和第4款各项以外事项的变更的，市长应将该内容再次公告、阅览，并听取居民的意见。<修正 2008. 7. 30., 2017. 3. 23., 2017. 9. 21.>
- ⑥ 对第5款的再公告、阅览，准用第1款至第4款的规定。<修正 2008. 7. 30., 2017. 3. 23.>

#### 第8条

删除<2020年1月9日>

### 第8条之2（专业景观地区的细分）

根据令第31条第3款规定，可以通过城市管理计划决定，细分指定的专业景观地区，具体如下。<修正 2008. 7. 30., 2018. 10. 4., 2020. 1. 9.>

1. 历史文化专业景观地区：为保护或维持或形成文物或文化保存价值较大的建筑物周边的历史文化景观而必要的地区；
2. 眺望街道专业景观地区：为确保主要自然景观的视野或街道空间的开放感等的保护或维持或形成而必要的地区；
3. 水边专业景观地区：为保护或维持或形成区域内主要水界的水边景观而必要的地区；

4. 删除 <2018. 10. 4.>

[本条新设 2006. 10. 4.]

[题目修正 2018. 10. 4.]

### 第8条之3（重要设施物保护地区的细分）

① 根据令第31条第3款规定，可以通过城市管理计划决定，细分指定的重要设施物保护地区，具体如下。

1. 公用设施保护地区：为保护公用设施以及公共业务职能的效率而必要的地区；
2. 机场设施保护地区：为保护机场设施以及航空器的安全航行而必要的地区；
3. 重要设施保护地区：为保护和保存国防或安保重要设施物而必要的地区。

[本条新设 2018. 7. 19.]

### 第9条（用途地区的指定）

根据法第37条第3款规定，可以通过城市管理计划决定下列各项用途地区的指定或变更。<修正 2008. 7. 30., 2015. 7. 30.>

1. 文化地区：为《区域文化振兴法》第18条的历史文化资源的管理、保护和营造文化环境而必要的地区；

2. 删除<2009. 3. 18.>

3. 删除<2009. 3. 18.>

## 第5章 城市计划设施的管理

### 第10条（城市计划设施的管理）

对根据法第43条第3款规定由市管理的城市计划设施，依《首尔市共有财产和物品管理条例》、《首尔市行政机构设置条例》、《首尔市事务委任条例》、《首尔市道路等主要设施物管理条例》、《首尔市城市公园条例》以及其他有关城市计划设施管理的条例进行管理。<修正 2008. 7. 30., 2011. 7. 28., 2014. 5. 14., 2015. 1. 2., 2019. 3. 28.>

### 第10条之2（城市计划设施的具体设施建设计划）

令第25条第3款第3项中的“城市及郡计划条例规定范围内的变更”是指“未满50%的变更”。但是，这种情况也可以向法第113条规定的首尔特别市城市计划委员会（以下称为“城市计划委员会”）或者法第30条第3款但书中规定的首尔特别市城市建筑共同委员会（以下称为“市共同委员会”）咨询。

[2020年7月16日新增本条]

### 第11条（公用管道的占用费或使用费）

法第44条之3第3款规定的公用管道的占用费或使用费相关事宜，遵循《首尔特别市公用管道设置及占用费等征收条例》。<2008年7月30日、2011年7月28日、2019年3月28日修订>

### 第12条（公用管道协议会的构成及运营等）

令第39条之2第6款规定的公用管道协议会的构成及运营等相关必要事宜，遵循《首尔特别市道路等主要设施管理条例》。[2011年7月28日修订全文]

### 第13条（城市计划设施债券的偿还期及利息）

城市计划设施债券的偿还期及利息相关具体事宜，在法第47条第3款范围内遵循《首尔特别市城市铁路公债条例》第4条。<2007年10月1日、2008年7月30日、2015年1月2日、2019年3月28日修订>

### 第14条（城市计划设施用地的收购决议等）

① 根据法第47条规定，对申请收购的土地的收购与否决定及通知，以及收购等程序的履行，由第10条及第68条规定的相关城市计划设施的设置及管理人员进行。<2008年7月30日修订>

② 对于城市计划设施的设置及管理人员不明确或者不属于市管理范围内的设施中，未规定相应城市计划设施事业执行者的设施，其

收购申请等程序的履行，由第10条及第68条规定的处理相应城市计划设施的认可、许可、批准或申报等业务（指处理主要用途业务）的人员执行。<2008年7月30日修订>

### **第15条（可以在禁止收购的土地内设置的建筑物等的允许范围）**

① 根据令第41条第5款但书规定，可以设置在法第47条第7款各项规定的任一种土地上的建筑物指在各有关用途地域、用途地区或用途区域的建筑标准范围内下列各项规定的建筑：<2008年7月30日、2010年1月7日、2014年10月20日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第1项a目规定的独立住宅中3层以下的（仅限总建筑面积在300平方米以下的）；
2. 《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施中3层以下的（仅限不以销售为目的且总建筑面积在1000平方米以下的）；
3. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施（该项o目、q目及r目除外）中3层以下的（仅限不以销售为目的且总建筑面积在1000平方米以下的）。

② 根据令第41条第5款但书规定，可以在法第47条第7款各项规定的任一土地上设置的建筑物限高10米。<2008年7月30日、2018年3月22日修订>

## **第6章 地区单位计划**

### **第16条（地区单位计划区域的指定对象）**

① 市长有权根据令第43条第4款第8项规定，将下列各项规定的任一地区指定为地区单位计划区域：<2007年10月1日、2008年7月30日、2011年7月28日、2012年11月1日、2017年9月21日修订>

1. 需要进行公共设施整改及市区环境整改的地区；
2. 为提升城市美观、打造良好环境，有必要对建筑物的用途、建蔽率、容积率及高度等进行计划性管理的地区；
3. 为发挥文化功能及吸引风投产业等而有必要谋求地区特色及活力的地区；
4. 准工业地区内的居住区与工厂区混杂的地区中，有必要进行计划性环境整改的地区；
5. 独立住宅等低层住宅密集地区中，有必要进行计划性整改的地区；
6. 为实现地区均衡发展而需要计划性开发及公共财政支持的地区；
7. 有意开发私营车站的地区；
8. 需要实现公共性战略开发的地区。

② 当土地所有人等有意建造共同住宅（仅限公寓）时，如果其规模等指标符合规定的范围或地区，则市长应当将相应共同住宅建造计划用地指定为地区单位计划区域。但是，已根据其他法律制定了相应地区的土地使用及建造相关计划时，可以不指定。<2008年7月30日、2012年11月1日、2017年9月21日、2020年7月16日修订>

③ 令第43条第2项第2项规定的类似设施是指停车场、汽车站、汽车及建筑机械驾驶学校、流通业设备、供电供气供热设备、广播通信设施、文化设施、体育设施、研究设施、社会福祉设施、综合医疗设施及废弃物处理设施。<2012年11月1日新增>

④ 令第43条第3款条例规定的面积为5000平方米。<2019年3月28日新增>

### **第17条（城市计划委员会的咨询）**

① 市长有意指定地区单位计划区域时，可以在听取法第28条规定的居民意见前，向市城市计划委员会或者市共同委员会咨询指定是否合理等内容。<2008年7月30日、2017年9月21日、2020年7月16日修订>

② 有意根据第1款咨询市城市计划委员会或者市共同委员会时，应当提交关于指定区域的基础调查结果及具有改良意义的区域指定构思规划。<2008年7月30日、2017年9月21日、2020年7月16日修订>

### **第18条（地区单位计划的轻微事项处理等）**

① 对于令第25条第4款各项规定的任一地区单位计划，市长有权直接进行变更，无需根据令第25条第4款各项以外条款的后半段内容经过有关共同委员会的审议。<2005年1月5日、2008年7月30日、2015年1月2日、2020年7月16日修订>

② 对于令第25条第4款各项规定的任一轻微事项的变更事宜，如果经有关城市计划委员会或者共同委员会的审议后进行处理，则该委员会有权在不违反有关地区单位计划制定宗旨的范围内附加条件进行表决。<2008年7月30日、2020年7月16日修订>

### **第19条（地区单位计划的制定标准等）**

① 对于根据法第51条及令第43条或者本条例第16条规定而指定的地区单位规划区域，其地区单位计划的制定及运行等事项，根据规则确定。<2006年10月4日、2008年7月30日修订>

② 法第52条之2第1款第3项提及的按城市计划条例规定的设施指下列各项设施。但是，仅限有关地区单位计划区域已充分设置了公共设施及基础设施的情况。<2019年7月18日、2020年10月5日、2020年12月31日、2021年12月30日修订>

1. 《公共住宅特别法》第2条第1项a目规定的公共租赁住宅；
2. 《建筑法施行令》附表1第2项d目规定的宿舍（以下称为“宿舍”）；
3. 公共租赁工业设施（指《产业发展法施行令》第2条规定的产业相关设施或者《关于首尔特别市战略产业培育及企业支援的条例》

第11条第3项规定的推荐行业相关的设施中，市长或者区厅长为扶持产业或创业、帮助小商贩而以租赁方式提供或直接管理的设施及相关用地）；

4. 公共租赁商户（指《首尔特别市商户出租人保护条例》第3条第2项规定的商户中，市长或者区厅长为扶持小商贩而以租赁方式提供或直接管理的设施及相关用地）。

### 第19条（地区单位计划的制定标准等）

① 对于根据法第51条及令第43条或者本条例第16条规定而指定的地区单位规划区域，其地区单位计划的制定及运行等事项，根据规则确定。<2006年10月4日、2008年7月30日修订>

② 法第52条之2第1款第3项提及的按城市计划条例规定的设施指下列各项设施。但是，仅限有关地区单位计划区域已充分设置了公共设施及基础设施的情况。<2019年7月18日、2020年10月5日、2020年12月31日、2021年12月30日修订>

1. 《公共住宅特别法》第2条第1项a目规定的公共租赁住宅；

2. 《建筑法施行令》附表1第2项d目规定的宿舍（以下称为“宿舍”）；

3. 公共租赁工业设施（指《产业发展法施行令》第2条规定的产业相关设施或者《关于首尔特别市战略产业培育及企业支援的条例》第11条第3项规定的推荐行业相关的设施中，市长或者区厅长为扶持产业或创业、帮助小商贩而以租赁方式提供或直接管理的设施及相关用地）；

4. 公共租赁商户（指《首尔特别市商户出租人保护条例》第3条第2项规定的商户中，市长或者区厅长为扶持小商贩而以租赁方式提供或直接管理的设施及相关用地）。

### 第19条之2（公共设施设置费用及用地价值计算方法）

① 令第46条第1款第2项规定的公共设施等的设置费用及用地价值计算方法如下列各项所示：<2018年3月22日修订>

1. 公共设施等设置费用在全面考虑设置设施所需的劳务费、材料费、经费等前提下计算。

2. 用地价值以个别公示地价为基准，参考附近地区实际交易价格等条件后计算。但是，进行鉴定评估的，以鉴定评估价格为准。

② 施行第1项中规定的计算方法等时，相关必要事项按规定进行。

[2011年7月28日新增本条]

### 第19条之2（公共设施设置费用及用地价值计算方法）

① 令第46条第1款第2项规定的公共设施等的设置费用及用地价值计算方法如下列各项所示：<2018年3月22日修订>

1. 公共设施等设置费用在全面考虑设置设施所需的劳务费、材料费、经费等前提下计算。

2. 用地价值以个别公示地价为基准，参考附近地区实际交易价格等条件后计算。但是，进行鉴定评估的，以鉴定评估价格为准。

② 施行第1项中规定的计算方法等时，相关必要事项按规定进行。

[2011年7月28日新增本条]

### 第19条之3（公共设施设置费用的使用及缴纳等）

① 法第52条之2第5款规定的公共设施等设置费用的使用标准等所需事项如下列各项所示：

1. 在公共设施等设置费用中，市长或者区厅长应当将法第52条之2第5款前半段规定的费用优先用于设置长期未执行设施。

2. 第1项规定的费用以外的公共设施等设置费用，可以优先用于为了地区均衡发展而需要提供公共设施等的地区中下列各目规定的地区：

a. 用途地区中的古都地区、景观地区、娱乐地区；

b. 用途区域中的限制开发区域、城市自然公园区域；

c. 不属于a目至b目的地区中，急需改善居住环境的低层居住地或者市城市计划委员会或市共同委员会认定的地区。

3. 制定地区单位计划时，可以在第1项及第2项的范围内具体规定公共设施等设置费用的使用对象详细工作。

4. 提供城市管理计划变更相关具体开发规划和有关公共设施等用地，或者缴纳提供设置或实际设置公共设施等的费用（以下称为“公共捐献”）时，仅限与城市管理计划决定权人事前协商并达成一致意见的情况下，按协议内容进行。

5. 城市计划局局长应当在首尔特别市议会例会上向常任委员会报告第3项及第4项事项。

6. 执行第1项至第5项规定时所需的事项由市长另行规定。

② 根据令第46条之2第2项规定，按条例规定的金额在鉴定评估的城市管理计划变更前后土地价值上涨金额的范围决定，公共设施等设置费用的计算方法适用令第19条之2。

③ 根据令第46条之2第3项规定，设置费用缴纳款的缴纳方法如下列各项所示：

1. 自开工日起到批准使用或者申请竣工验收前，可以分期缴纳公共设施等设置费用。

2. 项目执行人在建筑许可等前，应当就现金缴纳金额、缴纳方法及期限等事项与市长及区厅长签订合同。

[2021年12月30日修订全文]

### 第19条之4（返还价款的管理等）

① 令第46条第2项规定的返还价款相关事项仅限《首尔特别市地域均衡发展支援条例》规定的新城地区和均衡发展促进地区（以下称

为“均衡发展事业地区”），以及地区单位计划区域中已制定地区单位计划的地域。<2007年10月1日、2008年7月30日、2012年11月1日、2020年12月31日修订>

② 返还价款的返还期限是自领取补偿款之日起10年，应当在取得建筑许可（包括其他法律拟制建筑许可的情况）前缴纳。这种情况下，不允许返还部分返还价款。

③ 返还的返还价款应当用于确保基础设施，且应当单独管理。

[2005年1月5日新增本条]

[从第19条之2调整 2011.7.28.]

### 第19条之5（指定地区单位计划区域及提供行为限制内容）

市长指定或者变更地区单位计划区域时，通过《土地使用规制基本法》第12条规定国土使用信息体系向市民提供下列各项内容：

1. 建筑物的用途限制；
2. 建筑物的建蔽率及容积率；
3. 建筑物高度的最高限制或者最低限制；
4. 此外，地区单位计划中，市长经判断认为需要向市民提供的其他事项。

[2016年5月19日新增本条]

### 第19条之6（制定临站片区复合开发地区单位计划）

① 根据令第46条第11款，为了缓解容积率而提供公共设施等的用地或者设置并提供公共设施等的费用是指，将相当于增加容积率二分之一的容积率换算成占地面积标准后适用的土地价值。

② 令第46条第11款提及的按城市计划条例规定的比率是指根据第1款计算出的费用的70%。

[2021年5月20日新增本条]

### 第19条之7（不适用地区单位计划的临时建筑物）

令第50条之2第1项提及的按条例规定的存置期指3年。

[2022年3月10日新增本条]

## 第7章 开发行为的许可

### 第20条（可以不取得许可的轻微行为）

根据令第53条的但书规定，可以不取得开发行为许可的轻微行为如下列各项所示：<2008年7月30日、2016年1月7日修订>

1. 设置重量在30吨以下、体积在30立方米以下、总平面面积在30平方米以下的建筑物的行为；
2. 在开采面积15平方米以下的土地开采体积在30立方米以下的土石的行为；
3. 在面积15平方米以下的土地堆积总重量在30吨以下且总体积在30立方米以下的物体的行为。

### 第21条（开发行为许可流程等）

① 市长根据法第57条第4款进行开发行为许可时，有权检查下列各项的规定事项，必要时可以附加条件。<2008年7月30日修订>

1. 是否符合公益需求；
2. 是否保护利害关系人；
3. 是否会破坏周边环境、景观、交通及美观等；
4. 是否有历史、文化、乡土价值或者能够保护这些价值；
5. 是否需要造景及防灾等措施；
6. 是否保障了有关法律规定的公共设施。

② 市长在批准土地性质变更、采集土石及堆积对象土地面积在1000平方米以上物体的行为许可时，应当经过市城市计划委员会的审议。<2018年1月4日修订>

③ 对于超出令第55条第1款第1项规定的各用途地域开发行为规模的开发行为许可，如果相应开发行为属于令第55条第3款第3之2各目规定的任一种情况，则应当经过市城市计划委员会的审议，并且，自治区的区厅长在申请市城市计划委员会的审议前，可以咨询设置在有关自治区的区城市计划委员会。<2014年1月9日新增>

### 第22条（履约保证金等）

① 法第60条第1款第3项规定的无需预存履约保证金的公共团体包括根据《地方公营企业法》在市或者自治区建立的公司及公团。

<2008年7月30日、2019年5月16日修订>

② 根据令第59条第2款规定，履约保证金的金额为，开发行为所需总工程款的20%（对于在山地的开发行为，加上《山地管理法》第38条规定的修复费后，在总工程款的20%以内）。<2006年10月4日、2008年7月30日、2016年1月7日修订>

③ 关于第2款规定的履约保证金，可以根据《首尔特别市会计管理规则》预存现金，或者以《关于以国家为当事人的合同的法律施行

令》第37条第2款各项规定的保证书等代替。<2008年7月30日、2020年12月31日、2021年9月30日修订>

④取得开发行为许可者（以下称为“取得许可者”）开工后不在许可期限内履行工程或者不采取防灾措施等时，市长应当督促取得许可者进行履行工程等措施。

⑤取得许可者不履行第4款规定的措施时，为了利用预存履约保证金防止工程中断等事故，市长有权根据《行政代执行法》进行代执行。<2008年7月30日、2010年1月7日修订>

第23条

删除<2006年10月4日>

## 第24条（开发行为许可标准等）

令附表1之2规定的开发行为许可标准等如附表1所示。<2008年7月30日、2011年7月28日修订>

## 第24条之2（基础设施的负担等）

关于在基础设施容量范围内适用允许开发行为许可的基础设施联动制事宜，在法和令规定的范围内按规则规定。

## 第24条之3（限制开发行为许可时听取居民意见）

①市长有意根据法第63条限制开发行为许可时，应当根据《土地使用规制基本法》第8条听取居民意见。

②市长在为听取居民意见而发布限制开发行为许可查阅公告的同时，可以通过发送书信（包括电子邮件）或设置条幅的方式向登记簿上记录在案的土地及建筑物所有人（包括承租人）通知意见听取相关事项。

[2015年5月14日新增本条]

## 第1节 用途地域内的行为限制

### 第25条（可以在第一类专用居住区内建造的建筑物）

可以在第一类专用居住区内建造令附表2第1项各目规定的建筑物，以及令附表2第2项规定的下列各项的建筑物：<2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2017年3月23日、2019年12月31日、2020年12月31日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第1项规定的独立住宅中的多户型住宅；
2. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅中的多户型住宅，且住户少于19户（仅限许可权人经过有关城市计划委员会审议的情况）；
3. 《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施中变电站、泵站、净水厂、避难处、公共卫生间等类似设施，且用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
4. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中宗教集会场所（仅限没有敲钟设施及户外扬声器的情况）；
5. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中的展览场地（博物馆、美术馆、纪念馆），仅限用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的情况；
6. 《建筑法施行令》附表1第6项规定的宗教设施中宗教集会场所（仅限不属于第二类近邻生活设施且没有敲钟设施及户外扬声器的建筑），仅限用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的情况；
7. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施中的幼儿园、小学；
8. 《建筑法施行令》附表1第11项规定的老弱者设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 儿童相关设施；
  - b. 老年人福祉设施（《住宅法施行令》第4条第3项规定的老年人福祉住宅除外）。
9. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中的停车场（仅限在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）。

### 第26条（可以在第二类专用居住区内建造的建筑物）

可以在第二类专用居住区内建造令附表3第1项各目规定的建筑物，以及令附表3第2项规定的下列各项建筑物：<2006年11月20日、2008年7月30日、2017年3月23日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中宗教集会场所（仅限没有敲钟设施及户外扬声器的情况）；
2. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中的展览场地（博物馆、美术馆、纪念馆），仅限用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的情况；
3. 《建筑法施行令》附表1第6项规定的宗教设施中宗教集会场所（仅限不属于第二类近邻生活设施且没有敲钟设施及户外扬声器的建筑），仅限用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的情况；
4. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施中的幼儿园、小学、初中及高中；
5. 《建筑法施行令》附表1第11项规定的老弱者设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 儿童相关设施；
  - b. 老年人福祉设施。

6. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中的停车场（仅限在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）。

### 第27条（可以在第一类一般居住区内建造的建筑物）

可以在第一类一般居住区内建造令附表4第1项各目规定的建筑物，以及令附表4第2项规定的下列各项建筑物：<2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2012年7月30日、2017年3月23日、2018年10月4日、2021年5月20日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中，下列各目规定的建筑物：

- a. 宗教集会场所（指教会、教堂、寺庙、祈祷院、修道院、修女院、祭室、祠堂及其他类似建筑物），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；
  - b. 书店（不属于《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - c. 照相馆、装裱店，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - d. 快餐小吃店、糕饼店等烹饪或者制作销售饮品、茶、食品、面包、年糕、糕饼等的设施（《建筑法施行令》附表1第4项p目或者第17项规定的建筑物除外），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - e. 一般餐厅，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - f. 殡仪馆、宠物医院、宠物美容院及其他类似建筑物，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - g. 补习班（驾校、舞蹈培训班及利用信息技术进行远程教学的设施除外）、培训中心（驾驶培训、舞蹈培训及利用信息技术进行远程教学的设施除外）、职业培训中心（驾驶、维修相关职业培训中心除外），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；
  - h. 阅览室、棋院，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米；
  - i. 网球场、体能训练馆、有氧健身操馆、保龄球馆、台球厅、室内钓鱼馆、高尔夫练习场、娱乐设施（指《观光振兴法》规定的其他游园设施业的设施）等居民体育活动相关设施（《建筑法施行令》附表1第3项e目规定的设施除外），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；
  - j. 金融业经营场所、事务所、不动产中介事务所、婚介所等中介业经营场所，以及出版社等一般业务设施，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米（《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施有关建筑物除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中的展览场及动物园或植物园（仅限在与宽12米以上的道路接壤的12米以上地皮上建造的展览场及动物园或植物园。但是，用于有关用途的总建筑面积不足1000平方米的博物馆、美术馆、纪念馆除外）；
3. 《建筑法施行令》附表1第6项规定的宗教设施中的宗教集会场所，但不属于第二类近邻生活设施；
4. 安设在《建筑法施行令》附表1第6项规定的宗教设施中宗教集会场所内的奉安堂（仅限可容纳遗骨在750具以下的情况。但是，设置在城市自然公园区域内的奉安堂，遵循《关于丧葬等的法律》）；
5. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施（补习班除外）；
6. 《建筑法施行令》附表1第12项规定的修炼设施中的青年旅馆（仅限在与宽15米以上的道路接壤的20米以上地皮上建造的情况）；
7. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施（设置有户外铁塔的高尔夫练习场除外，仅限在与宽12米以上的道路接壤的12米以上地皮上建造的情况）；
8. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中的停车场；
9. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施的国防及军事设施中，具备下列各目所有条件的建筑物：
- a. 在军部队设施（仅限截至2016年12月31日，位于第一类一般居住区内的设施）用地内建造的建筑物；
  - b. 《关于国防·军事设施事业的法律》规定的军部队附属设施中，用于军人的居住、福祉、体育或休养等而建造的建筑物。
10. 《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施中的发电所（仅限使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所）。

### 第28条（可以在第二类一般居住区内建造的建筑物）

① 根据令附表5第1项及第2项规定，可以在第二类一般居住区内建造的建筑物的层数如下列各项所示：<2006年3月16日、2006年10月4日、2007年10月1日、2008年7月30日、2011年7月23日、2012年5月22日、2015年1月2日、2020年10月5日、2021年12月30日修订>

1. 在5层以下建筑物密集区，为了防止天际线的突然变化破坏城市景观，在经城市计划委员会审议后，由市长指定并公告的区域内的建筑物层数为7层以下。但是，属于下列各目任一情况时，可以经市城市计划委员会、市共同委员会、市城市再整顿委员会、市城市再生委员会或者市市场整顿事业审议委员会等市城市计划有关委员会审议后，适当放宽层数限制。

- a. 《扶持传统市场及商业街特别法》第37条规定的市场整顿事业促进计划批准对象传统市场：15层以下；
- b. 均衡发展事业地区及产业开发振兴地区或者《灾难及安全管理基本法》第27条规定的特定管理对象设施中，《建筑法施行令》附表1第2项a目规定的公寓（以下称为“特定管理对象公寓”）：10层以下；
- c. 建造《建筑法施行令》附表1第2项a目规定的公寓时：平均层数13层以下。

2. 在第1项以外的地域建造《建筑法施行令》附表1第2项a目规定的公寓时，为了管理景观或者保护居住环境，可以经市城市计划委员会、市共同委员会、市城市再整顿委员会、市城市再生委员会或者市市场整顿事业审议委员会等市城市计划有关委员会审议后，另行规定层数。

3. 删除<2012年5月22日>

4. 删除<2012年5月22日>

a. 删除<2010年1月7日>

b. 删除<2010年1月7日>

② 第1款第1项规定的“平均层数”指将公寓的地面总面积除以规则规定的标准面积后换算的层数。<2006年3月16日、2008年7月30日、2012年11月1日修订>

③ 可以在第二类一般居住区内建造令附表5第1项各目规定的建筑物，以及令附表5第2项规定的下列各项建筑物：<2006年11月20日、2007年10月1日、2008年7月30日、2009年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2012年7月30日、2017年3月23日、2019年1月3日、2019年12月31日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 演出场馆（剧场、电影院、游艺场、音乐厅、马戏场、录像赏析室、录像小剧场及其他类似场所，仅限相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米，且在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

b. 宗教集会场所（教会、教堂、寺庙、祈祷院、修道院、修女院、祭室、祠堂及其他类似场所），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；

c. 汽车销售处（仅限相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米，且在与宽20米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

d. 书店（不属于《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施）；

e. 枪炮销售处（仅限在与宽20米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

f. 照相馆、装裱店；

g. 青少年游戏提供场所、复合流通游戏提供场所、网络电脑游戏设施提供场所及其他类似游戏相关设施（仅限相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米，且在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

h. 快餐小吃店、糕饼店等烹饪或者制作销售饮品、茶、食品、面包、年糕、糕饼等的设施（《建筑法施行令》附表1第4项p目或者第17项规定的建筑物除外）；

i. 一般餐厅；

j. 殡仪馆、宠物医院、宠物美容院及其他类似建筑物；

k. 补习班（驾校、舞蹈培训班及利用信息技术进行远程教学的设施除外）、培训中心（驾驶培训、舞蹈培训及利用信息技术进行远程教学的设施除外）、职业培训中心（驾驶、维修相关职业培训中心除外），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；

l. 阅览室、棋院；

m. 网球场、体能训练馆、有氧健身操馆、保龄球馆、台球厅、室内钓鱼馆、高尔夫练习场、娱乐设施（指《观光振兴法》规定的其他游园设施业的设施）等居民体育活动相关设施（《建筑法施行令》附表1第3项e目规定的设施除外），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米；

n. 金融业经营场所、事务所、不动产中介事务所、婚介所等中介业经营场所，以及出版社等一般业务设施，相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米（《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施有关建筑物除外）；

o. 大众生活设施（仅限相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米，且在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

p. 制造业经营场所、维修店等物品的生产、加工、维修等有关的设施（仅限在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况），相同建筑物内用于相关用途的总建筑面积不足500平方米，且符合下列任一条件：

1) 非《大气污染防治法》《水环境保护法》或者《噪音·振动管理法》规定的排放设施安装许可或申报对象设施；

2) 《大气污染防治法》《水环境保护法》或者《噪音·振动管理法》规定的排放设施安装许可或申报对象设施，或者贵金属、饰品及相关产品生产设施，且其产生的废水全部进行委托处理。

q. 练歌房（仅限在与宽12米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）。

2. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 演出场馆、集会场所（马票场外销售处、马票电话投票所除外，仅限用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的情况。但是，制定有地区单位计划时，可以根据地区单位计划放宽规定）；

b. 展览场地及动物园或植物园（建造在与宽度不足12米的道路接壤的地皮上时，仅限用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的情况）。

3. 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 零售市场及商店中，用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的建筑物（仅限在与宽20米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；

b. 原有批发市场或者零售市场重建时，用于相关用途的总建筑面积是原来的3倍以下或者占地面积是原来的2倍以下的建筑物。

4. 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的医院；

5. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施；

6. 《建筑法施行令》附表1第12项规定的修炼设施（露营地设施除外，青年旅馆仅限在与宽15米以上的道路接壤的20米以上地皮上建造的情况）；

7. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施（建造在与宽度不足12米的道路接壤的地皮上时，仅限用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的情况）；

8. 《建筑法施行令》附表1第14项规定的营业设施中，用于公共营业设施、金融业经营场所及事务所相关用途的总建筑面积不足3000平方米的；

9. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施（物流集散地及集货配送设施除外）中，用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的；
10. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中，下列各目规定的建筑物：
- 加油站、石油销售处及液化气销售处；
  - 《大气污染防治法》规定的低公害汽车燃料供应设施；
  - 设置在市内公交车车库的液化石油气充装站及高压气充电站、存放处；
  - 涂料类销售处。
11. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中，下列各目规定的建筑物：
- 停车场；
  - 洗车场；
  - 《客车运输事业法》或者《货车运输事业法》规定的车库中，建造在具备下列条件的地皮上的建筑物：
    - 与宽12米（一般出租车运输业用及汽车租赁业用车库为6米，社区公交车运输业用车库为8米）以上道路接壤的地皮；
    - 地皮位于在考虑地理环境、出入口、周边交通量、地域条件等的前提下，区厅长在居民阅览后，经区城市计划委员会的审议，认定不存在破坏居住环境的问题后，指定并公告的区域内。
12. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施中，下列各目规定的建筑物：
- 作物栽培室；
  - 种苗培养设施；
  - 花草及盆栽等的温室；
  - 与a目至c目设施类似的植物相关建筑物（动物园及植物园除外）。
13. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中的国防及军事设施；
14. 《建筑法施行令》附表1第24项规定的广播通信设施；
15. 《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施中的发电所（仅限使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所和为地区供暖的热电联产电厂）。
- ④ 即使有第3款第1项规定，但是位于经区厅长与市长协商，以及区城市计划委员会协商后，认定不会破坏居住环境而指定、公告的区域内地皮，可以放宽第3项第1项的a目、g目、p目、q目的建筑物接壤条件后建造。<2019年1月3日新增>

### **第29条（可以在第三类一般居住区内建造的建筑物）**

可以在第三类一般居住区内建造令附表6第1项各目规定的建筑物，以及令附表6第2项规定的下列各项建筑物：<2006年11月20日、2007年10月1日、2008年7月30日、2009年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2012年7月30日、2014年10月20日、2017年3月23日、2018年10月4日、2019年1月3日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日修订>

- 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施（音乐酒馆及按摩中心除外，并且，不足1000平方米汽车销售处和不足2000平方米的枪炮销售处中，仅限与宽20米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；
- 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中，下列各目规定的建筑物：
  - 演出场馆、集会场所（马票场外销售处、马票电话投票所除外，仅限用于相关用途的总建筑面积不足3000平方米的设施。但是，除礼堂以外用途的建筑物建造在与宽20米以上的道路接壤的地皮上时，作例外处理）；
  - 展览场地及动物园或植物园（建造在与宽度不足12米的道路接壤的地皮上时，仅限用于相关用途的总建筑面积不足3000平方米的情况）。
- 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施中，下列各目规定的建筑物：
  - 零售市场及商店中，用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的建筑物（仅限在与宽20米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）；
  - 原有批发市场或者零售市场重建时，用于相关用途的总建筑面积是原来的4倍以下或者占地面积是原来的2倍以下的建筑物。
- 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的医院；
- 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施；
- 《建筑法施行令》附表1第12项规定的修炼设施（露营地设施除外，青年旅馆仅限在与宽15米以上的道路接壤的20米以上地皮上建造的情况）；
- 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施（建造在与宽度不满12米的道路接壤的地皮上时，仅限用于相关用途的总建筑面积不足3000平方米的情况）；
- 《建筑法施行令》附表1第14项规定的营业设施（商务公寓仅限建造在与宽20米以上的道路接壤的地皮上），用于相关用途的总建筑面积不足3000平方米；
- 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂（仅限在与宽8米以上的道路接壤的地皮上建造的情况）。但是，知识产业中心（仅限位于因有市场需求而指定并公告的区域内情况）、印刷业、记录媒介复制业、缝制业（包括服装编织业）、计算机及周边设备制造业、计算机相关电子产品组装业及豆腐制造业的工厂中，不属于下列各目任何一项的工厂：
  - 排放《大气污染防治法》第2条第9项规定的特定大气有害物质的工厂；
  - 《大气污染防治法》第2条第11项规定的大气污染物质排放设施中，属于《大气污染防治法施行令》附表1之3规定的一类经营场所至四类经营场所的工厂；
  - 排放《水环境保护法》第2条第8项规定的特定水质有害物质的工厂。但是，根据《水环境保护法》第34条规定取得废水无放流排

放设施设立许可后运营的工厂除外；

d.《水环境保护法》第2条第10项规定的废水排放设施中，属于《水环境保护法施行令》附表13规定的一类经营场所至四类经营场所的工厂；

e. 排放《废弃物管理法》第2条第4项规定的指定废弃物的工厂。

f.《噪音·振动管理法》第7条规定的排放许可标准2倍以上的工厂。

10.《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施（物流集散地及集货配送设施除外）中，用于相关用途的总建筑面积不足2000平方米的建筑物；

11.《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 加油站、石油销售处及液化气销售处；

b.《大气环境保护法》规定的低公害汽车的燃料供应设施；

c. 设置在市内公交车车库的液化石油气充装站及高压气充电站、存放处；

d. 涂料类销售处。

12.《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 停车场；

b. 洗车场；

c.《客车运输事业法》或者《货车运输事业法》规定的车库中，建造在具备下列条件的地皮上的建筑物：

(1) 与宽12米（一般出租车运输业用及汽车租赁业用车库为6米，社区公交车运输业用车库为8米）以上道路接壤的地皮；

(2) 地皮位于在考虑地理环境、出入口、周边交通量、地域条件等的前提下，区厅长在居民阅览后，经区城市计划委员会的审议，认定不存在破坏居住环境的问题后，指定并公告的区域内。

13.《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 作物栽培室；

b. 种苗培养设施；

c. 花草及盆栽等的温室；

d. 与a目至c目设施类似的植物相关建筑物（动物园及植物园除外）。

14.《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 矫正设施、保护观察所及改过自新保护所等用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施（仅限经区城市计划委员会审议，认定不会破坏居住环境后，由区厅长指定并公告的区域）；

b. 国防及军事设施。

15.《建筑法施行令》附表1第24项规定的广播通信设施；

16.《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施中的发电所（仅限使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所和为地区供暖的热电联产电厂）。

### 第30条（不能在准居住区内建造的建筑物）

不能在准居住区内建造令附表7第1项各目规定的建筑物，以及令附表7第2项规定的下列各项建筑物：<2017年3月23日修订>

1.《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中，马票场外销售处、马票电话投票所、赛马场、赛车场、赛艇场馆；

2.《建筑法施行令》附表1第8项规定的运输设施（铁路设施除外）；

3.《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施中的生活住宿设施；

4.《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施（仓库及装卸货场除外）；

5.《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中，下列各项以外的建筑物：

a. 加油站及石油销售处；

b. 液化气储备站；

c. 液化气销售处；

d. 设置在市内公交车车库的液化石油气充装站及高压气充电站、存放处；

e.《大气环境保护法》规定的低公害汽车的燃料供应设施；

f. 涂料类销售处。

6.《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 维修厂（仅限汽车综合维修厂）；

b. 车库（《客车运输事业法》及《货车运输事业法》规定的车库除外）及停机坪。

7.《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施中的家畜设施；

8.《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 矫正设施、改过自新保护设施及其他用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施（经区城市计划委员会审议，认定不会破坏居住环境后，由区厅长指定并公告的区域除外）；

b. 少年管教所及少年分类审查院。

9.《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施（使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所和为地区供暖的热电联产电厂除外）；

10.《建筑法施行令》附表1第27项规定的观光休闲设施。

[2014年10月20日修订全文]

### **第31条（不能在中心商业区内建造的建筑物）**

① 不能在中心商业区内建造令附表8第1项各目规定的建筑物，以及令附表8第2项规定的下列各项建筑物：<2014年10月20日、2017年3月23日、2017年7月13日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（根据附表3规定，与居住外用途复合的共同住宅除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的隔离医院；
3. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的危险品制造处、存放处、处理处；
4. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的设施：
  - a. 矫正设施；
  - b. 改过自新保护设施及其他用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施；
  - c. 少年管教所及少年分类审查院。
5. 《建筑法施行令》附表1第27项规定的观光休闲设施中的休息站、公园、游乐园、景区附属设施。

② 根据令附表8第1项的c目至d目规定，在距离居民区边界50米（如果居住区边界与宽6米以上的道路接壤，则在计算距离时，包括道路宽度。下同）以内的地域内，不能建造《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施中的一般住宿设施及生活住宿设施，以及第16项规定的用作娱乐设施的建筑物，亦不得变更其用途。在距离居民区边界50米以上至200米之间的地域内，许可权人认定建筑物的用途、规模或形态不符合居住环境、教育环境等周边环境时，有权经城市计划委员会审议，限制其建造或者变更用途。<2008年7月30日、2010年1月7日、2014年10月20日修订>

[2014年10月20日修订标题]

### **第32条（不能在一般商业区内建造的建筑物）**

① 不能在一般商业区内建造令附表9第1项各目规定的建筑物，以及令附表9第2项规定的下列各项建筑物：<2017年3月23日、2017年7月13日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第1项规定的独立住宅（与其他用途复合的独立住宅除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（根据附表3规定，与居住外用途复合的共同住宅除外）；
3. 《建筑法施行令》附表1第12项规定的修炼设施（生活区修炼设施除外）；
4. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，从事出版业、印刷业、金银细工业、记录媒介复制业的工厂和知识产业中心除外；
5. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的危险品制造处、存放处、处理处；
6. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施，下列各目规定的建筑物：
  - a. 作物栽培室；
  - b. 种苗培养设施；
  - c. 花草及盆栽等的温室；
  - d. 与a目至c目设施类似的植物相关建筑物（动物园及植物园除外）。
7. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的设施：
  - a. 矫正设施；
  - b. 改过自新保护设施及其他用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施；
  - c. 少年管教所及少年分类审查院。

② 根据令附表9第1项的a目及b目规定，《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施中的一般住宿设施及生活住宿设施和第16项规定的娱乐设施遵循第31条第2款规定。

[2014年10月20日修订全文]

### **第33条（不能在近邻商业区内建造的建筑物）**

① 不能在近邻商业区内建造令附表10第1项各目规定的建筑物，以及令附表10第2项规定的下列各项建筑物：<2017年3月23日、2017年7月13日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（根据附表3规定，与居住外用途复合的共同住宅除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，从事出版业、印刷业、金银细工业、记录媒介复制业的工厂和知识产业中心除外；
3. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的危险品制造处、存放处、处理处；
4. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施，下列各目规定的建筑物：
  - a. 作物栽培室；
  - b. 种苗培养设施；
  - c. 花草及盆栽等的温室；
  - d. 与a目至c目设施类似的植物相关建筑物（动物园及植物园除外）。
5. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施（d目规定的国防及军事设施除外）；
6. 《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施（使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所和为地区供暖的热电联产电厂除外）；

7. 《建筑法施行令》附表1第27项规定的观光休闲设施中的瞭望塔、休息站、公园、游乐园、景区附属设施。

② 根据令附表10第1项的b目及c目、第2项e目规定,《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施中的一般住宿设施及生活住宿设施和第16项规定的娱乐设施遵循第31条第2款规定。

[2014年10月20日修订全文]

### 第34条 (不能在流通商业区内建造的建筑物)

① 不能在流通商业区内建造令附表11第1项各目规定的建筑物,以及令附表11第2项规定的下列各项建筑物:<2014年10月20日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施;
2. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施;
3. 《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施;
4. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的危险品制造处、存放处、处理处;
5. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中的废车场(废车经营场所除外);
6. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施(d目规定的国防及军事设施除外);
7. 《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施(使用《新能源及再生能源开发·使用·普及促进法》第2条2项规定的太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电所和为地区供暖的热电联产电厂除外);
8. 《建筑法施行令》附表1第27项规定的观光休闲设施。

② 根据令附表11第1项的e目及第2项i目规定,《建筑法施行令》附表1第16项规定的娱乐设施遵循第31条第2款规定。<2014年10月20日新增>

[2014年10月20日修订标题]

### 第35条 (不能在准工业区内建造的建筑物)

不能在准工业区内建造令附表14第1项各目规定的建筑物,以及令附表14第2项规定的下列各项建筑物:<2016年3月24日、2017年3月23日、2018年7月19日、2019年3月28日、2021年12月30日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅中,在工厂用地(包括迁户地)上建造的共同住宅。但是,属于下列各目任一情况的除外:
  - a. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅中的宿舍;
  - b. 《公共住宅特别法》第2条第1项a目规定的公共租赁住宅、《关于私人租赁住宅的特别法》第2条第4项规定的公共支援私人租赁住宅及第5项规定的长期一般私人租赁住宅(但是,包括非租赁住宅的设施除外);
  - c. 地区单位计划、《城市及居住环境整顿法》第2条第2项各目规定的整改事业或《城市开发法》第2条第1款规定的城市开发事业在超出附表2规定比例的范围设置产业设施或确保产业用地设置产业设施的情况。1-2.即使有第1项的正文规定,对于截至2008年7月30日因周围是住宅区而无法用作产业用地,无法与周边联合开发的3000平方米以下的工厂迁户地,也可以建造共同住宅(公寓除外)。(仅限许可权人经有关城市计划委员会审议的情况);
2. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中的音乐酒馆,以及第5项规定的文化及集会设施中,马票场外销售处、马票电话投票所、赛马场、赛车场、赛艇场馆;
3. 《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施;
4. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施(d目规定的国防及军事设施除外);
5. 《建筑法施行令》附表1第27项规定的观光休闲设施。

[2014年10月20日修订全文]

### 第36条 (不能在保护绿地区内建造的建筑物)

不能在保护绿地区内建造令附表15第1项各目规定的建筑物,以及令附表15第2项规定的下列各项建筑物:<2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2014年10月20日、2017年3月23日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第1项规定的独立住宅(多户型住宅除外);
2. 《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施中,用于相关用途的总建筑面积不足500平方米的设施(该项c目的洗浴场中,符合《公共场所安全管理特别法》中规定的该项d目的产后护理中心除外);
3. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中的宗教集会场所;
4. 删除<2017年3月23日>
5. 删除<2017年3月23日>
6. 删除<2017年3月23日>
7. 删除<2017年3月23日>
8. 删除<2017年3月23日>
9. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的液化石油气充装站及高压气充气站、存放处;
10. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物有关设施中,下列各目规定的建筑物:
  - a. 删除<2017年3月23日>
  - b. 作物栽培室;

- c. 种苗培养设施；
  - d. 花草及盆栽等的温室；
  - e. 与b目至d目的设施类似的植物相关建筑物。
11. 删除<2017年3月23日>
  12. 删除<2017年3月23日>

### **第37条（不能在生产绿地区内建造的建筑物）**

不能在生产绿地区内建造令附表16第1项各目规定的建筑物，以及令附表16第2项规定的下列各项建筑物：<2006年11月20日、2007年7月30日、2007年10月1日、2008年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2012年11月1日、2014年10月20日、2017年3月23日、2019年1月3日、2020年12月31日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（公寓除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中，用于相关用途的总建筑面积不足1000平方米的下列各目规定的建筑物：
  - a. 宗教集会场所（教会、教堂、寺庙、祈祷院、修道院、修女院、祭室、祠堂及其他类似场所）；
  - b. 书店（《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施除外）；
  - c. 照相馆、装裱店；
  - d. 快餐小吃店、糕饼店等烹饪或者制作并销售饮品、茶、食品、面包、年糕、糕饼等的设施；
  - e. 一般餐厅；
  - f. 殡仪馆、宠物医院、宠物美容院及其他类似建筑物；
  - g. 补习班、培训班、职业培训中心；
  - h. 阅览室、棋院；
  - i. 网球场、体能训练馆、有氧健身操馆、保龄球馆、台球厅、室内钓鱼馆、高尔夫练习场、娱乐设施（指《观光振兴法》规定的其他游园设施业的设施）等居民体育活动相关设施；
  - j. 金融业经营场所、事务所、不动产中介事务所、婚介所等中介业经营场所，以及出版社等一般业务设施（《建筑法施行令》附表1第3项规定的第一类近邻生活设施有关的建筑物除外）。
3. 删除<2017年3月23日>
4. 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施（仅限农业、林业、畜产业、水产业销售设施）；
5. 删除<2017年3月23日>
6. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 学校（仅限初中和高中）；
  - b. 教育院（仅限农业、林业、畜产业、水产业相关教育设施）；
  - c. 职业培训中心（驾驶及维修相关职业培训中心除外）。
7. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施；
8. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，水稻加工厂、食品工厂（仅限直接加工《农业·农村及食品产业基本法》第3条第6项规定的农畜水产后生产食品的工厂）及第一产业产品加工工厂中，不属于下列各目任一情况的工厂：
  - a. 排放《大气污染防治法》第2条第9项规定的特定大气有害物质的工厂；
  - b. 《大气污染防治法》第2条第11项规定的大气污染物排放设施中，属于《大气污染防治法施行令》附表1之3规定的一类经营场所至三类经营场所的工厂；
  - c. 排放《水环境保护法》第2条第8项规定的特定水质有害物质的工厂。但是，根据《水环境保护法》第34条规定取得废水无放流排放设施设立许可后运营的工厂除外；
  - d. 《水环境保护法》第2条第10项规定的废水排放设施中，属于《水环境保护法施行令》附表13规定的一类经营场所至四类经营场所的工厂；
  - e. 排放《废弃物管理法》第2条第4项规定的指定废弃物的工厂。
9. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施中的仓库；
10. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中的加油站；
11. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 删除<2017年3月23日>
  - b. 《客车运输事业法》《货车运输事业法》及《建筑机械管理法》规定的车库及停机坪。
12. 删除<2017年3月23日>
13. 删除<2017年3月23日>
14. 删除<2017年3月23日>
15. 《建筑法施行令》附表1第28项规定的殡仪馆。

### **第38条（可以在自然绿地区内建造的建筑物）**

可以在自然绿地区内建造令附表17第1项各目规定的建筑物，以及令附表17第2项规定的下列各项建筑物：<2005年7月21日、2006年11月20日、2007年10月1日、2008年5月29日、2008年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2012年11月1日、2014年10月

20日、2017年3月23日、2019年1月3日、2020年12月31日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（公寓除外）；
2. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中的快餐小吃店、糕饼店、一般餐厅及按摩中心；
3. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施（马票场外销售处及马票电话投票所除外）；
4. 《建筑法施行令》附表1第6项规定的宗教设施；
5. 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 《关于农水产品流通及稳定价格的法律》第2条规定的农水产品集贸市场；
  - b. 《关于农水产品流通及稳定价格的法律》第68条第2款规定的农水产品直营店中，用于相关用途的总建筑面积不足10000平方米的直营店（仅限《农业·农村及食品产业基本法》第3条第2项规定的农业人、该法第25条规定的农业经营继承人、该法第26条规定的转业农业人及《水产业·渔村发展基本法》第3条第3项规定的渔业人、该法第16条规定的水产业经营继承人、该法第17条规定的专业水产人或自治团体设置并经营的直营店）
  - c. 产业通商资源部长官与有关中央行政机关的负责人协商后公告的大型折扣店及中小企业联合销售设施。
6. 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的综合医院、医院、口腔医院及韩方医院；
7. 《建筑法施行令》附表1第10项规定的教育研究设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 职业培训中心（驾驶及维修相关职业培训中心除外）；
  - b. 补习班（驾校及舞蹈培训班除外）。
8. 《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施中，在根据《观光振兴法》指定的景点及景区内建造的住宿设施；
9. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，知识产业中心、水稻加工厂及食品工厂（仅限直接加工《农业·农村及食品产业基本法》第3条第6项规定的农畜水产后生产食品的工厂）及不属于下列各目任一情况的工厂：
  - a. 排放《大气污染防治法》第2条第9项规定的特定大气有害物质的工厂；
  - b. 《大气污染防治法》第2条第11项规定的大气污染物排放设施中，属于《大气污染防治法施行令》附表1之3规定的一类经营场所至三类经营场所的工厂；
  - c. 排放《水环境保护法》第2条第8项规定的特定水质有害物质的工厂。但是，根据《水环境保护法》第34条规定取得废水无放流排放设施设立许可后运营的工厂除外；
  - d. 《水环境保护法》第2条第10项规定的废水排放设施中，属于《水环境保护法施行令》附表13规定的一类经营场所至四类经营场所的工厂；
  - e. 排放《废弃物管理法》第2条第4项规定的指定废弃物的工厂。
10. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施中的仓库；
11. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施（危险品制造处除外）；
12. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施；
13. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，因《关于公益事业土地等的取得及补偿的法律》规定的公益事业及《城市开发法》规定的城市开发事业而迁址的混凝土工厂或者沥青混凝土工厂。

## 第2节 景观地区内的建筑限制

### 第39条（自然景观地区内的建筑限制）

① 根据令第72条第1款规定，不得在自然景观地区内建造下列各项规定的建筑：<2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2011年7月28日、2014年10月20日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中的按摩中心和设置有户外铁塔的高尔夫练习场；
2. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施中的演出场馆、集会场所、观览场所，且用于相关用途的总建筑面积超过1000平方米的建筑物；
3. 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施；
4. 《建筑法施行令》附表1第8项规定的运输设施；
5. 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的隔离医院；
6. 《建筑法施行令》附表1第12项规定的修炼设施中，《青少年活动振兴法》规定的青年旅馆；
7. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施中的高尔夫球场以及设置有户外铁塔的高尔夫练习场；
8. 《建筑法施行令》附表1第15项规定的住宿设施。但是，位于宽25米以上的道路边，且在保持景观地区功能及提高土地使用效率方面有必要的情况下，经市城市计划委员会的审议，完成《观光振兴法施行令》第2条第1款第2项c目规定的韩国传统酒店业注册后建造的韩国传统酒店除外；
9. 《建筑法施行令》附表1第16项规定的娱乐设施；
10. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂；
11. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施中，用于相关用途的总建筑面积超过500平方米的仓库；
12. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施中，下列各目规定的建筑物：
  - a. 液化石油气充装站或者高压气充气站、销售处、存放处中，储气罐容量超过10吨的建筑物；
  - b. 危险品制造处、存放处、处理处；
  - c. 有毒物质保管、储存、销售设施；

d. 火药储备站；

e. 删除<2010年1月7日>

13. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施。但是，属于下列各目任一建筑物的情况除外：

a. 停车场；

b. 与加油站共同设置的自动洗车场。

14. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施（仅限畜舍、家畜设施、屠宰场、禽类加工厂）；

15. 《建筑法施行令》附表1第22项规定的资源循环相关设施；

16. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的建筑物：

a. 矫正设施；

b. 保护观察所及改过自新保护所等用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施；

c. 少年管教所及少年分类审查院。

17. 《建筑法施行令》附表1第24项规定的广播通信设施中的拍摄场所及其他类似设施；

18. 《建筑法施行令》附表1第26项规定的墓地相关设施。

② 根据令第72条第2款规定，在自然景观地区内建造的建筑物的建蔽率不得超过30%。但是，下列各项规定的任一地区，可以在市长经市城市计划委员会或者市城市再生委员会（仅限本款第3项）的审议后指定并公告的区域内，适当放宽对建蔽率的限制：<2008年7月30日、2020年7月16日、2020年10月5日、2021年9月30日修订>

1. 位于宽25米以上的道路边，且在保持景观地区功能、提高土地使用效率方面有必要的地区：建蔽率40%以下；

2. 《城市及居住环境整顿法》第2条第3项规定的老旧及残破建筑密集区域中，可以放宽建筑规制、促进改善居住环境且不会破坏保持周边地区景观的地区：建蔽率50%以下；

3. 《关于闲置房及小规模住宅整顿的特例法》规定的街边住宅整顿项目（仅限首尔住宅城市公社或韩国土地住宅公社单独执行，或者土地等所有人或组合共同执行的情况）或者有意执行小规模重建项目的地区中，可以放宽建筑规制、促进改善居住环境且不会破坏保持周边地区景观的地区：建蔽率50%以下。

③ 尽管有第2条正文规定，但是在自然景观地区内的土地中，占地面积不足330平方米，或者建造《建筑法施行令》附表1第1项规定的独立住宅（多户型住宅除外）时，建蔽率可以在40%以下。<2020年7月16日修订>

④ 根据令第72条第2款规定，在自然景观地区内建造的建筑物的高度应当在3层以下，不超过12米。但是，下列各项规定的任一地区，其建筑物的高度可以在市长经市城市计划委员会或者市城市再生委员会（仅限执行小规模重建项目的区域）的审议后指定并公告的区域内，放宽至4层以下，不超过16米。<2005年1月5日、2008年7月30日、2020年7月16日修订>

1. 与临近地区高度差明显，限制高度没有实际效果的地区中，即使放宽建筑规制也不会影响观景视野，可以与邻近地块相互协调的地区；

2. 位于宽25米以上的道路边，且在保持景观地区功能，提高土地使用效率方面有必要的地区；

3. 《城市及居住环境整顿法》第2条第3项规定的老旧及残破建筑密集区域中，可以放宽建筑规制、促进改善居住环境且不会破坏保持周边地区景观的地区；

4. 《关于闲置房及小规模住宅整顿的特例法》第2条第1款第3项规定的小规模住宅整顿项目中，有意执行小规模重建项目的区域中，可以放宽建筑规制、促进改善居住环境且不会破坏保持周边地区景观的地区。

⑤ 尽管有第4款规定，但对于自然景观地区内城市计划设施中下列各项规定的建筑物中，市长在经市城市计划委员会审议后认定不会影响城市景观保护的建筑物，其高度可以放宽至7层以下，不超过28米。但是，地块高度在海拔70米以上时，建筑物的高度应当在5层以下，不超过20米。<2008年7月30日、2021年12月30日修订>

1. 《教育基本法》规定的学校；

2. 根据特别法设立的政府出资的研究机构；

3. 根据《医疗法》第33条第2款第2项至第5项规定设立的综合医院；

4. 国家或地方自治团体的办公大楼。

⑥ 根据令第72条第2款规定，在自然景观地区内建造建筑物时，应当确保相当于占地面积30%以上的造景面积，并对该部分进行植树等造景。但是，在面积不足200平方米的地块上建造建筑物、《首尔特别市建筑条例》（以下称为“建筑条例”）第24条第4款各项规定的建筑物，以及学校建筑物垂直扩建的情况除外。<2008年7月30日、2011年7月28日、2019年3月28日修订>

⑦ 尽管有第4款正文规定，但对于下列各项规定的任一地区，经市城市计划委员会或市城市再生委员会（仅限《小规模住宅整顿法》规定的街边住宅整顿项目（仅限首尔住宅城市公社或韩国土地住宅公社单独执行，或者土地等所有人或组合共同执行的情况），或者有意执行小规模重建项目的地区）的审议后，其建筑物的高度可以放宽至5层以下，不超过20米。<2005年1月5日、2020年7月16日、2020年10月5日、2021年12月30日新增>

1. 根据《城市及居住环境整顿法》第2条第1项规定，执行再开发项目或者重建项目的区域；

2. 在《小规模住宅整顿法》规定的街边住宅整顿项目（仅限首尔住宅城市公社或韩国土地住宅公社单独执行，或者土地等所有人或组合共同执行的情况），或者小规模重建项目中有意执行小规模重建项目的地区中，根据该法第48条第2款或者第49条第1款放宽容积率的情况。

⑧ 尽管分别有第2款至第4款正文规定，但可以根据下列各项规定，另行调整建蔽率或者层数、高度：<2020年7月16日修订>

1. 在居住环境改善事业整顿区域制定或变更整顿计划时，考虑土地规模及地区现状等条件后，可以在第54条第1款规定的建蔽率范围及4层以下、不超过16米的高度范围内，调整建蔽率及层数、高度；

2. 为了打造低层的良好居住环境而制定地区单位计划的土地，通过地区单位计划追加限制高度在2层以下（8米）后进行建造时（但是，高度计算范围不包括建造坡屋顶时的屋顶高度和层高不超过1.8米的阁楼层数），考虑土地规模及地区现状等条件后，可以在第

54条第1款规定的建蔽率范围内另行规定建蔽率。

第40条 删除<2020年1月9日>

第41条 [修订前的第41条移至第44条之3<2018年10月4日>]

第42条 删除<2009年3月18日>

### 第43条（街区景观地区内的建筑限制）

① 根据令第72条第1款规定，不得在街区景观地区内建造下列各项规定的建筑。但是，被指定为地区单位计划区域的区域中，经市城市计划委员会的审议，认定为不违背街区景观地区指定目的的情况除外：<2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2014年10月20日、2018年10月4日、2020年1月9日修订>

1. 《建筑法施行令》附表1第4项规定的第二类近邻生活设施中设置有户外铁塔的高尔夫练习场；
2. 《建筑法施行令》附表1第13项规定的运动设施中设置有户外铁塔的高尔夫练习场；
3. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂；
4. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施；
5. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施中的洗车场及车库；
6. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中的矫正设施、改过自新保护设施及其他用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施。
7. 删除<2020年1月9日>
8. 删除<2020年1月9日>
9. 删除<2020年1月9日>
10. 删除<2020年1月9日>

② 根据令第72条第2款规定，在街区景观地区内建造的建筑物的高度应当在6层以下。但是，经市城市计划委员会的审议，认定不会破坏景观后，建筑物的高度可以在市长指定并公告的区域内放宽至8层以下。<2020年1月9日修订>

[2018年10月4日修订标题]

[从第44条移至此条，修订前的第43条删除<2018年10月4日>]

### 第44条（历史文化特色景观地区内的建筑限制）

① 根据令第72条第1款规定，不得在历史文化特色景观地区内建造第43条第1款各项规定的建筑物。但是，被指定为地区单位计划区域的区域中，经市城市计划委员会的审议，认定为不违背历史文化特色景观地区指定目的的情况除外。<2020年1月9日修订>

② 根据令第72条第2款规定，在历史文化特色景观地区内建造的建筑物的高度应当在4层以下。但是，经《首尔特别市建筑条例》规定的建筑委员会或者《首尔特别市景观条例》规定的景观委员会的审议，认定不会影响景观时，许可权人有权将建筑物的高度放宽至6层以下。<2020年1月9日修订>

③ 删除<2020年1月9日>

[2018年10月4日新增本条]

[修订前的第44条移至第43条<2018年10月4日>]

### 第44条之2（观景街道特色景观地区内的建筑限制）

① 根据令第72条第1款规定，不得在观景街道特色景观地区内建造第43条第1款各项规定的建筑物和《建筑法施行令》附表1第16项规定的娱乐设施。但是，被指定为地区单位计划区域的区域中，经市城市计划委员会的审议，认定为不违背观景街道特色景观地区指定目的的情况除外。<2020年1月9日修订>

② 根据令第72条第2款规定，在观景街道特色景观地区内建造的建筑物的高度应当在6层以下。但是，经《首尔特别市建筑条例》规定的建筑委员会或者《首尔特别市景观条例》规定的景观委员会的审议，认定不会影响景观时，许可权人有权将建筑物的高度放宽至8层以下。<2020年1月9日修订>

[2018年10月4日新增本条]

### 第44条之3（滨水特色景观地区内的建筑限制）

① 根据令第72条第2款规定，在滨水特色景观地区内建造的建筑物的高度、形态、布局、颜色及照明等在规划上应当与滨水环境相互协调。<2008年7月30日、2018年10月4日修订>

② 根据令第72条第2款规定，在滨水特色景观地区内建造的7层以上的建筑物，应当由有关建筑委员会对建筑物的高度、形态、布局、颜色及造景等进行审议，以对滨水景观起到良好的保护作用。<2008年7月30日、2018年10月4日修订>

③ 在滨水特色景观地区内建造的6层以下建筑物，有关许可权人在考虑山地、丘陵等地域特性后，认为为了保护滨水景观而有必要时，应当经过有关建筑委员会的审议。<2008年7月30日、2018年10月4日、2019年12月31日修订>

④ 滨水特色景观地区内建筑物审议所需事项按规则规定。<2018年10月4日修订>

[2018年10月4日修订标题]

[从第41条移至此条<2018年10月4日>]

第45条 删除<2020年1月9日>

#### **第46条（建筑控制线退让部分等的管理）**

在令第72条第2款规定的街区景观地区、历史文化特色景观地区、观景街道特色景观地区内，根据《建筑法》第46条第2款及《建筑法施行令》第31条第2款规定而指定的建筑控制线退让部分不得设置建筑物、墙、楼梯、停车场、花坛、经营相关设施及其他类似设施。但是，下列各项规定的任一情况除外：<2008年7月30日、2010年1月7日、2010年4月22日、2018年10月4日、2020年1月9日、2020年7月16日修订>

1. 许可权人为了禁止车辆进出而设置路桩、石墩等时；
2. 为造景而植树时；
3. 为了改善公共人行道的步行环境、提高城市美观而在建筑或地块内设置地铁出入口或者换气口等时；
4. 为了提高行人便利或者街道美观，制定空间使用计划后以地区单位计划形式公告，或者许可权人经有关城市计划委员会审议时。

### **第3节 保护地区内的建筑限制 <2018年10月4日新增>**

#### **第47条（保护地区内的建筑限制）**

- ① 在令第76条第1项规定的历史文化环境保护地区内，除直接管理和保护适用《文化遗产保护法》的文化遗产的建筑物和设施外，不得建造或设置其他建筑物或设施。但是，市长或区厅长认定不会影响文化遗产的保存，且与文化遗产厅厅长协商后的情况除外。
- ② 在令第76条第2项规定的重要设施保护地区内，不得建造或设置对相关设施的保护和管理造成影响的建筑物和设施。但是，市长或区厅长认定不会对保护及管理设施造成影响的情况除外。
- ③ 对于令第76条第1项及第2项规定的历史文化环境保护地区及重要设施保护地区内的建筑限制，可以在达成该地区指定目的所需的范围内另行规定。
- ④ 对于令第76条第3项规定的生态系统保护地区内的建筑限制，可以在达成该地区指定目的所需的范围内另行规定。

[2018年7月19日修订全文]

#### **第48条（重要设施保护地区内的建筑物）**

- ① 不得在令第76条第2项规定的公共设施保护地区内建造下列各项规定的建筑物：<2005年1月5日、2006年11月20日、2008年7月30日、2010年1月7日、2014年10月20日、2018年7月19日修订>
  1. 《建筑法施行令》附表1第1项规定的独立住宅（公共建筑除外）；
  2. 《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅；
  3. 《建筑法施行令》附表1第5项规定的文化及集会设施（展览场地及动物园或植物园；集会场所中的会场及公共礼堂；国家或地方自治团地以吸引外国人投资为目的，与《外国人投资促进法》第2条第1款第6项规定的外国人投资企业（以下称为“外国人投资企业”）共同经营的作为投资事业的演出场馆，或者《建筑法施行令》附表1第10项a目规定用途的演出场馆和演出场馆中占地面积不超过2500平方米的音乐厅除外。）；
  4. 《建筑法施行令》附表1第7项规定的销售设施中，下列各目规定的建筑物：
    - a. 批发市场；
    - b. 零售市场（大型商店、百货商店、购物中心除外）。
  5. 《建筑法施行令》附表1第8项规定的运输设施；
  6. 《建筑法施行令》附表1第9项规定的医疗设施中的隔离医院；
  7. 删除<2011年7月28日>
  8. 删除<2011年7月28日>
  9. 删除<2011年7月28日>
  10. 《建筑法施行令》附表1第16项规定的娱乐设施（观光住宿设施中，观光酒店内的娱乐设施除外）；
  11. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂；
  12. 《建筑法施行令》附表1第18项规定的仓库设施；
  13. 《建筑法施行令》附表1第19项规定的危险品存放及处理设施（加油站除外）；
  14. 《建筑法施行令》附表1第20项规定的汽车相关设施。但是，下列各目任一建筑物除外：
    - a. 停车场；
    - b. 与加油站共同设置的自动洗车场。
  15. 《建筑法施行令》附表1第21项规定的动物及植物相关设施中的畜舍、家畜设施、屠宰场、禽类加工厂；
  16. 《建筑法施行令》附表1第22项规定的资源循环相关设施；
  17. 《建筑法施行令》附表1第23项规定的矫正及军事设施中，下列各目规定的建筑物：
    - a. 矫正设施；

b. 保护观察所及改过自新保护所等用于犯罪人员改过自新、保育、教育、保健等用途的设施；

c. 少年管教所及少年分类审查院。

18. 《建筑法施行令》附表1第26项规定的墓地相关设施。

② 不得在令第76条第2项规定的公共设施保护地区内建造下列各项规定的建筑物：|<2018年7月19日、2019年1月3日、2019年7月18日新增>

1. 《机场设施法》限制的建筑物；

2. 《建筑法施行令》附表1第17项规定的工厂中，应当根据《大气环境保护法》《水环境保护法》《废弃物管理法》或者《噪音·振动管理法》取得排放设施安装许可或进行申报的工厂；

3. 《建筑法施行令》附表1第25项规定的发电设施（但是，为地区供暖的热电联产电厂，以及鉴于对航空安全产生的影响等，经与国土交通部协商的新再生能源设备中，使用太阳能、燃料电池、地热能、氢能的发电设施除外）。

③ 不得在令第76条第2项规定的重要设施保护地区内建造或设置对相关设施的保护和管理造成影响的建筑物和设施。但是，市长或区长认定不会影响有关设施的保护及管理，且与国防部长官协商后的情况除外。<2018年7月19日新增>

[2018年7月19日修订标题]

第49条 删除<2018年7月19日>

第50条 删除<2020年1月9日>

第51条 删除<2020年1月9日>

## 第4节 其他用途地区内的建筑限制 <2018年10月4日新增>

### 第52条（可以在自然村落地区内建造的建筑物）

可以在自然村落地区内建造 令附表23第1项各目规定的建筑物，可以根据令附表23第2项规定，建造《建筑法施行令》附表1第2项规定的共同住宅（公寓除外）。<2008年7月30日修订>

### 第53条（其他用途地区内的建筑限制）

关于令第79条、令第80条及令第82条规定的下列各项用途地区内的建筑物及其他设施的用途、种类及规模等的建筑限制相关事项，在达成用途地区指定目的所需的范围内，依照其他条例的规定执行：<2008年7月30日修订>

1. 消防区；

2. 删除<2010年1月7日>

3. 开发振兴地区；

4. 文化地区。

5. 删除<2009年3月18日>

6. 删除<2009年3月18日>

7. 删除<2018年7月19日>

8. 删除<2010年1月7日>

## 第5节 建蔽率及容积率 <2018年10月4日新增>

### 第54条（用途区域内的建蔽率）

① 根据法第77条及令第84条第1款规定，各用途地区的建蔽率在下列各项规定的比例以下：<2008年7月30日修订>

1. 第一类专用居住区：50%；

2. 第二类专用居住区：40%；

3. 第一类一般居住区：60%；

4. 第二类一般居住区：60%；

5. 第三类一般居住区：50%；

6. 准居住区：60%；

7. 中心商业区：60%；

8. 一般商业区：60%；

9. 近邻商业区：60%；

10. 流通商业区：60%；

11. 专用工业区：60%；
12. 一般工业区：60%；
13. 准工业区：60%；
14. 保护绿地区：20%；
15. 生产绿地区：20%；
16. 自然绿地区：20%。

② 尽管有第1款规定，但根据法第77条第3款及令第84条第4款规定，下列各项区域内的建蔽率在下列各项规定的比例以下：<2008年7月30日、2011年7月28日、2012年11月1日、2016年9月29日、2019年7月18日、2020年7月16日修订>

1. 村落地区：60%（集体村落地区遵循《关于制定及管理开发限制区域的特别措施法令》规定）；

2. 《自然公园法》规定的自然公园：

a. 公园设施：20%；

b. 非公园设施的设施：60%；

3. 工业地区内，《关于产业选址及开发的法律》第2条第8项a目及b目规定的国家产业园区及一般产业园区：60%。

③ 尽管有第1款规定，但作为城市计划设施的学校（幼儿园除外）或者非城市计划设施的学校（幼儿园除外），学校整体迁址的地块（以下称为“学校迁址地”）在30%以下。但是，下列各项规定的任一情况适用第1款规定：<2008年7月30日、2014年1月9日、2016年9月29日、2021年9月30日修订>

1. 迁址后经过10年的学校迁址地；

2. 国家、地方自治团体、教育厅、韩国土地住宅公社、首尔住宅城市公社所有的学校迁址地，根据令第2条第1款第4项规定被开发为公共及文化体育设施的情况；

3. 在完成开发的学校迁址地追加设置《建筑法施行令》第34条规定的直通楼梯、该法施行令第35条规定的安全楼梯及该法施行令第90条规定的应急电梯的情况（但是，仅限追加设置部分的面积）。

④ 删除<2006年10月4日>

⑤ 尽管有第1款规定，但作为包括汉阳都城及其部分地区的地区，按规则规定的汉阳都城历史城市中心（以下称为“历史城市中心”）等城市整顿型再开发区域中的小单位及保护整顿型的建蔽率，可以在令第84条第1款规定的范围内按城市及居住环境整顿基本计划决定。<2003年12月30日、2008年7月30日、2016年7月14日、2018年7月19日、2019年7月18日、2021年12月30日修订>

⑥ 根据令第84条第5款规定，为了防止土地使用过密而有必要降低建蔽率时，尽管有第1款及第2款规定，市长仍有权经市城市计划委员会审议后决定其区域，并可以将适用于该区域的建蔽率最大限度降至十分之五。<2008年7月30日、2020年7月16日、2021年12月30日修订>

⑦ 尽管有第1款规定，但产业及流通开发振兴地区及外国人投资企业用途地区内的建蔽率可以在令第84条第1款规定的建蔽率范围内，经市城市计划委员会的审议后放宽。但是，根据第55条第12款规定，经市城市计划委员会审议后放宽容积的情况除外。<2005年1月5日、2008年7月30日、2012年11月1日、2020年7月16日、2021年12月30日新增>

⑧ 尽管有第1款规定，但在令第84条第6款第1项规定的建筑物中，制定地区单位计划的地区的建筑物，可以根据地区单位计划，在80%以上、90%以下的范围内单独决定建筑物的建蔽率。<2006年10月4日、2008年7月30日、2010年1月7日、2016年1月7日、2020年7月16日、2021年12月30日新增>

⑨ 尽管有第1款规定，但对于作为市场整顿事业促进计划批准对象的传统市场，区厅长认定不会对周边的交通、景观、美观、日照、采光及通风等造成影响时，可以在第一类一般居住区、第二类一般居住区、准居住区及准工业区70%以下；第三类一般居住区60%以下；商业区80%以下的范围内适用建蔽率。但是，商业区可以经市场整顿事业审议委员会的审议，将建蔽率放宽至90%以下的范围内。<2006年10月4日、2007年10月1日、2011年7月28日新增>

⑩ 尽管有第1款规定，但设置在自然绿地区的城市计划设施中的游乐园的建蔽率不得超过30%，公园的建蔽率不得超过20%。<2010年1月7日新增>

⑪ 根据法第77条第4款第2项及令第84条第6款第5项规定，绿地区的建筑物中，下列各项规定的任一建筑物的建蔽率在30%以下。<2011年10月27日、2014年10月20日、2018年3月22日、2020年7月16日新增>

1. 《关于保护及支援传统寺庙的法律》第2条第1项规定的传统寺庙；

2. 《文化遗产保护法》第2条第3款规定的指定文化遗产或者该法同条第4款规定的注册文化遗产；

3. 《建筑法施行令》第2条第16项规定的韩屋。

⑫ 尽管有第1款第15项规定，但根据令第84条第8款规定，生产绿地区内的下列各项规定的任一建筑物的建蔽率在30%以下。<2012年1月5日、2020年7月16日新增>

1. 《绿地法》第32条第1款第1项规定的农畜产品加工处理设施及农畜产业相关试验研究设施；

2. 《绿地法施行令》第29条第5款第1项规定的农产品干燥及存放设施。

⑬ 尽管有第1款规定，但是根据令第84条第6款第2项规定，放宽的比例是各用途地区建蔽率的120%以下。<2014年10月20日、2016年9月29日、2019年1月3日新增>

⑭ 尽管有第1款第16项规定，但在令第84条第6款第7项规定的自然绿地区内，学校的建蔽率在30%以下。<2017年3月23日新增>

⑮ 在令第84条第6款第8项中，按条例规定的比例是指30%。<2022年3月10日新增>

⑯ 在令第84条第6款第8项中，按条例规定的比例是指30%。<2022年3月10日新增>

⑰ 在令第84条第6款第8项中，按条例规定的比例是指30%。<2022年3月10日新增>

⑱ 在令第84条第6款第8项中，按条例规定的比例是指30%。<2022年3月10日新增>

⑲ 在令第84条第6款第8项中，按条例规定的比例是指30%。<2022年3月10日新增>

## 第55条（用途地区内的容积率）

① 根据法第78条第1款、第2款及令第85条第1款规定，各用途地区的容积率在下列各项规定的比例以下：<2008年7月30日、2016年

7月14日修订>

1. 第一类专用居住区：100%；
2. 第二类专用居住区：120%；
3. 第一类一般居住区：150%；
4. 第二类一般居住区：200%；
5. 第三类一般居住区：250%；
6. 准居住区：400%；
7. 中心商业区：1000%（但是，历史城市中心：800%）；
8. 一般商业区：800%（但是，历史城市中心：600%）；
9. 近邻商业区：600%（但是，历史城市中心：500%）；
10. 流通商业区：600%（但是，历史城市中心：500%）；
11. 专用工业区：200%；
12. 一般工业区：200%；
13. 准工业区：400%；
14. 保护绿地区：50%；
15. 生产绿地区：50%；
16. 自然绿地区：50%。

② 尽管有第1款规定，但是学校迁址地的各用途地区容积率在下列各项规定的比例以下。但是，迁至后经过10年的学校迁址地适用第1款规定。<2014年1月9日、2016年9月29日修订>

1. 商业区：500%；
2. 准居住区：320%；
3. 专用居住区：100%；
4. 第一类一般居住区：120%；
5. 第二类一般居住区：160%；
6. 第三类一般居住区：200%。

③ 尽管有第1款第7项至第9项规定，但是在商业区内建造第31条第1款第1项、第32条第1款第2项及第33条第1款第1项规定的居住复合建筑（兼具共同住宅和居住以外用途的复合建筑物）时，适用附表3规定的容积率。<2017年7月13日、2017年9月21日、2021年12月30日修订>

④ 尽管有第1款第13项规定，但是准工业区内共同住宅等的容积率在下列各项规定的容积率以下：<2010年1月7日、2011年7月28日、2016年3月24日、2017年5月18日、2019年3月28日、2020年3月26日、2021年1月7日、2021年12月30日修订>

1. 共同住宅、老年人福利住宅、商务公寓、大众生活设施（包括兼具其他用途的建筑物）的容积率为250%。但是，认定有必要进行战略性新兴产业再生，包括租赁产业设施（指市长为支援小规模制造设施、产业设施等而设置的提供租赁服务的设施或者设置此类设施的地块）的情况为400%；
- 1-2. 尽管有第1项正文规定，但根据《关于集中激活产业及设立工厂的法律》第36条之4第2款或者附表2规定，作为产业支援设施的宿舍及商务公寓的容积率为400%；
2. 尽管有第1项正文规定，但《公共住宅特别法》第2条第1项a目规定的公共租赁住宅及该法第2条之2规定的公共准住宅、《关于私人租赁住宅的特别法》第2条第4项规定的公共支援私人租赁住宅及第5项长期一般私人租赁住宅，可以追加允许相当于出租部分及出租部分三分之一的容积率，这种情况的容积率为300%；
3. 尽管有第1项正文规定，但是包括《公共住宅特别法》第2条第1款第2项规定的国民租赁住宅、第3项规定的幸福住宅或第4项规定的长期全税住宅或者保障租赁产业设施的《关于私人租赁住宅的特别法》第2条第4项规定的公共支援私人租赁住宅及第5项规定的长期一般私人租赁住宅在内的共同住宅老年人福利商务公寓（包括兼具其他用途的建筑物）的容积率为300%；
4. 删除<2019年7月18日>
5. 尽管有第1项正文规定，但对于《关于产业选址及开发的法律》第2条第8项各目规定的产业园区，依照《关于产业选址及开发的法律》及《关于集中激活产业及设立工厂的法律》规定的各种计划建造宿舍时，容积率为400%（包括兼具共同住宅、老年人福利住宅、商务公寓、大众生活设施以外用途的建筑物）；
6. 尽管有第1项正文规定，但在准工业区建造第35条第1项c目规定的产业复合建筑（兼具附表2第3项规定的产业设施和共同住宅等的用途的建筑物）时，适用附表2之2规定的容积率。

⑤ 尽管有第1款第15项及第16项规定，但在生产绿地区或者自然绿地区内，法第2条第6项的基础设施中，依照城市管理计划设置的设施的容积率经地区单位计划公告或者市城市计划委员会审议后，规定为100%以下。<2020年7月16日、2021年12月30日修订>

⑥ 根据法第78条第3款及令第85条第6款规定，《自然公园法》规定的自然公园内的容积率为100%以下。<2006年10月4日、2008年7月30日、2011年7月28日、2021年11月1日、2015年1月2日修订>

⑦ 根据法第51条、令第43条及本条例第16条指定的地区单位计划区域内的容积率在本条的规定和法第52条及令第46条规定的范围内按规则决定。<2008年7月30日、2019年3月28日修订>

⑧ 尽管有第1款第3项至第6项，以及第4款规定，但作为市场整顿事业推进计划批准对象的传统市场的容积率分别是，一般居住区内400%以下、准居住区450%以下、准工业区400%以下。<2006年3月16日、2006年10月4日、2007年10月1日、2008年7月30日、2011年7月28日修订>

⑨ 尽管有第8款规定，但对《扶持传统市场及商业街特别法施行令》第16条规定的事业推进计划进行审议后，认定不会对周边的交通、景观、美观、日照、采光及通风等造成影响，且经市场整顿事业审议委员会审议并通过时，位于准居住区的传统市场的容积率可以

在500%以下。<2006年3月16日、2006年10月4日、2007年10月1日、2008年7月30日、2011年7月28日修订>

⑩ 有意在令第85条第8款各项规定的地域、地区或区域内建造建筑物者将部分地块用作公共设施用地时，有关建筑物的容积率在第1款至第4款规定的相应容积率的200%以下的范围内，不得高于按照下列标准计算后所得的比率： $(1+1.3\alpha) \times$ 第1款至第4款规定的容积率（但是，住宅再开发事业的容积率为第1款第3项规定的180%以下、第1款第4项规定的220%以下），这里的 $\alpha$ 指用作公共设施用地后的占地面积与用作公共设施用地的面积之间的比例。<2005年1月5日、2006年10月4日、2008年7月30日、2010年1月7日、2015年1月2日修订>

⑪ 尽管有第1款第2项规定，但根据《首尔特别市地区均衡发展支援条例》，对于新城事业执行地区内的第二类专用居住区的容积率，在市长认为有必要的情况下，经市城市计划委员会审议，可以在150%以下。<2004年9月24日、2008年7月30日、2008年7月30日、2019年3月28日、2021年12月30日新增>

⑫ 尽管有第1款规定，但是产业流通开发振兴地区、外国人投资企业或特殊管理对象公寓的容积率可以超过相应用途地区内的容积率，在100%以下（相应用途地区的容积率和超过容积率100%以下的容积率之和的整体容积率超过令第85条第1款规定的容积率时，为令第85条第1款规定的容积率以下）范围内，经地区单位计划公告或市城市计划委员会的审议后适当放宽。<2005年1月5日、2008年7月30日、2012年11月1日、2020年7月16日、2021年12月30日新增>

⑬ 尽管有第1款第8项规定，但作为历史城市中心内城市整顿型再开发事业执行时，容积率可以在800%范围内，适用城市及居住环境整顿基本计划（城市整顿型再开发事业）规定的容积率。<2005年1月5日、2016年7月14日、2018年7月19日、2021年12月30日新增>

⑭ 尽管有第1款规定，但根据令第85条第3款规定，在第1款第1项至第6项的地区内，允许根据《公共住宅特别法》第2条第1项a目、《关于私人租赁住宅的特别法》第2条第4项及第5项规定的租赁住宅的租赁期追加建造租赁住宅的容积率如下列各项所示。但是，在租赁住宅建设经营者申请下列各项规定标准以下的容积率时适用：<2015年5月14日、2016年3月24日、2021年12月30日修订>

1. 租赁义务期为20年以上的：第1款规定的容积率的20%；
2. 租赁义务期为10年以上的：第1款规定的容积率的15%。

⑮ 尽管有第1款第3项至第10项规定，但在国有土地或共有土地建造《文化艺术振兴法施行令》第2条规定的文化设施中的博物馆、图书馆、美术馆、演出场馆后捐赠时，可以在令第85条第1款规定的相关用途地区的容积率范围内，经地区单位计划公告或市城市计划委员会的审议后适当放宽。<2007年10月1日、2008年7月30日、2016年7月14日、2020年7月16日、2021年12月30日新增>

⑯ 尽管有第1款第5项和第6项规定，但在规定地区内建造包括《公共住宅特别法施行令》第2条第1款第2项规定的国民租赁住宅、第3项规定的幸福住宅或第4项规定的长期全税住宅在内的共同住宅或者居住复合建筑时，第三类一般居住区在300%以下，准居住区在500%以下。<2008年7月30日、2011年7月28日、2016年7月14日、2017年5月18日新增>

⑰ 尽管有第1款规定，但是在第1款第6项至第10项的地区（包括历史城市中心地区）建造《观光振兴法施行令》第2条第1款第2项a目及c目规定的观光酒店业、韩国传统酒店业相关观光住宿设施时，可以经地区单位计划公告或市城市计划委员会的审议后，在第1款规定的容积率的20%以下范围内适当放宽限制。<2009年9月29日、2011年7月28日、2016年7月14日、2020年7月16日新增>

⑱ 尽管有第1款规定，但为了改善公共人行道的步行环境、提高城市美观而在建筑或地块内设置地铁出入口、换气口、配电箱等（以下称为“地铁出入口等”）后捐赠或设置区分地上权时，可以在令第85条第1款规定的有关用途地区的容积率范围内，按照下列公式，经地区单位计划公告或市城市计划委员会的审议后适当放宽限制：<2010年4月22日、2015年1月2日、2020年7月16日、2021年12月30日新增>

1. 设置在地块内时：容积率  $\times$ （地铁出入口等的建蔽面积 / 占地面积）以内；
2. 设置在建筑时：容积率  $\times$ （地铁出入口等的总面积 / 总建筑面积）以内。

⑲ 尽管有第1款规定，但是根据令第85条第5款规定放宽的比例是各用途地区容积率的120%以下。<2014年10月20日新增>

⑳ 根据法第78条第6款及令第85条第11款规定，有意建造建筑物者在其部分用地设置令第85条第10款规定的社会福利设施后捐赠时，可以在其捐赠设施的总建筑面积的2倍以下范围内，根据令第42条之3第2款及第46条第1款规定放宽容积率进行建造。但是，相应容积率不得超过下列各项规定的标准：<2016年1月7日、2020年7月16日新增>

1. 第1款规定的容积率的120%；
2. 令第85条第1款规定的有关用途地区的容积率的范围。

㉑ 根据令第85条第10款第3项规定，城市计划条例规定的社会福利设施是指《关于城市及郡计划设施的决定·结构及设置标准的规则》第107条规定的社会福利设施。<2016年1月7日新增>

㉒ 即使有第1款第6项规定，但在准居住区追加确保《公共住宅特别法》第2条第1项a目规定的租赁住宅时（相当于增加容积率的二分之一的容积率），为500%以下。<2019年3月28日新增>

㉓ 在第1款第2项至第6项规定的地区建造供《高等教育法》第2条规定的学校学生使用的下列各项宿舍时，经地区单位计划公告或市城市计划委员会的审议后，可以在第1款规定的有关用途地区容积率的20%以下的范围内，适当放宽容积率。<2019年7月18日、2020年7月16日新增>

1. 属于下列各目任意一种情形者在作为城市计划设施的学校用地以外地区建造的宿舍：
  - a. 国家或者地方自治团体；
  - b. 《私立学校法》规定的学校法人；
  - c. 《韩国私立学校振兴财团法》规定的韩国私立学校振兴财团；
  - d. 《关于设立韩国奖学财团等的法律》规定的韩国奖学财团；
  - e. 属于a目至d目任意一种情形者单独或共同出资设立的法人；
2. 作为城市计划设施的学校用地内的宿舍。

㉔ 尽管有第1款规定，但为了应对传染病而有必要时，可以在下列各项规定的范围内放宽容积率：<2022年7月11日新增>

1. 属于令第85条第3款第6项中的情况时，可以在令第85条第1款各项规定的各用途地区容积率最大限度的120%以下范围内适当放宽限制；
2. 对于作为城市计划的综合医疗设施用地（包括城市计划设施大学内医疗设施），经地区单位计划公告时（大学需通过详细设施建设计划进行公告），可以在第1款各项规定的各用途地区容积率的120%以下的范围内适当放宽限制。这时，经放宽的容积率的二分之一以上应当设置地区单位计划规定的公共所需医疗设施。

## 第6节 原有建筑物特例 <2018年10月4日新增>

### 第55条之2（对原有建筑物的特例）

根据令第93条第6款规定，“空气污染物发生量或者废水排放量没有增加时”是指不属于下列各项任一规定的情况：<2010年1月7日、2016年1月7日、2019年1月3日、2020年12月31日修订>

1. 排放《大气污染防治法》第2条第9项规定的特定大气有害物质的工厂；
2. 《大气污染防治法》第2条第11项规定的大气污染物排放设施中，属于《大气污染防治法施行令》附表1之3规定的一类经营场所至三类经营场所的工厂；
3. 排放《水环境保护法》第2条第8项规定的特定水质有害物质的工厂。但是，根据《水环境保护法》第34条取得废水无放流排放设施设立许可后运营的工厂除外；
4. 《水环境保护法》第2条第10项规定的废水排放设施中，属于《水环境保护法施行令》附表13规定的一类经营场所至四类经营场所的工厂。

## 第7节 开发限制区域的管理 <2018年10月4日新增>

### 第55条之3（开发限制区域边界连通地块的解除基准面积）

根据《关于制定及管理开发限制区域的特别措施法施行令》第2条第3款第6项b目规定，开发限制区域边界连通地块中，开发限制区域部分的解除基准面积为，不足1000平方米。

[2011年7月28日新增本条]

## 第1节 首尔特别市城市计划委员会的运营等

### 第56条（职能）

市城市计划委员会的职能如下列各项所示：<2008年5月29日、2008年7月30日、2015年1月2日修订>

1. 对法、其他法令或者本条例中需要经市城市计划委员会的审议或咨询的事项进行审议或者咨询；
2. 对市长决定的城市计划进行审议或者咨询；
3. 国土交通部长官权限所属事项中，属于中央城市计划委员会的审议对象的事项委托市长时，对该委任事项进行审议；
4. 其他与城市计划有关的事项中，对市长申请的事项进行审议或者咨询。

### 第57条（构成及运营）

① 市城市计划委员会的人数在25人以上、30人以下，其中有1名委员长和1名副委员长。<2008年7月30日、2010年1月7日修订>

② 市城市计划委员会的委员长由市长在委员中任命或者委任，副委员长由委员互相选举。<2008年7月30日修订>

③ 市城市计划委员会的委员由市长在下列各项规定的任一有关人员中任命或者委任。这时，第3项规定的委员数量应当在全体委员数量的三分之二以上。<2008年7月30日、2010年1月7日、2018年3月22日修订>

1. 首尔特别市议会的议员4人以上、5人以下；
2. 市公务员4人；
3. 具有土地使用、建筑、住宅、景观、交通、环境、防灾、文化、信息通信、城市设计造景等城市规划相关领域见解及经验的人士，17人以上、21人以下。
- ④ 第3款第3项规定的委员的任期为2年，可以连任1次。但是，补选委员的任期为前任委员的剩余任期。<2008年7月30日、2016年3月24日修订>

⑤ 第3款第3项规定的委员在解除委任后1年内重新委任时，视为连任。<2018年1月4日新增>

⑥ 委员长总管市城市计划委员会的业务，召集市城市计划委员会，担任议长。<2018年1月4日修订>

⑦ 副委员长辅佐委员长，在委员长因不得已的事由无法履行其职务时，代行其职。<2018年1月4日修订>

⑧ 委员长及副委员长均因不得已的事由无法履行其职务时，由委员长提前指定的委员代行其职。<2018年1月4日修订>

⑨ 在市城市计划委员会的会议上，过半数的在籍委员出席（过半数出席委员应当是第3款第3项规定的委员）方可重议，过半数出席委员赞成方可通过。这时，委员长同样具有表决权。<2010年1月7日、2018年1月4日修订>

⑩ 市城市计划委员会应当有1名干事和若干名书记，干事担任委员会主管科的科长，书记担任负责委员会业务的事务官。<2008年7月30日、2018年1月4日修订>

⑪ 市城市计划委员会的干事听命于委员长，负责总务；书记负责辅佐干事。<2018年1月4日修订>

## 第58条（分科委员会）

- ① 市城市计划委员会为对令第113条规定的事项进行审议或者咨询，可以设立下列各项所示的分科委员会：<2008年7月30日、2018年3月22日、2020年12月31日修订>
1. 第一分科委员会：负责审议法第9条规定的用途地区等的边界变更计划相关事项；
  2. 第二分科委员会：负责审议法第59条规定的开发行为相关事项、《关于不动产交易申报等的法律》第13条规定的异议申请相关事项及《城市及居住环境整顿法》第2条规定的整顿事项相关事项；
  3. 第三分科委员会：负责审议法第50条规定的地区单位计划区域及地区单位计划决定或者变更决定相关事项。
- ② 市城市计划委员会为了对委任的事项进行审议，可以在第1款以外，另行组建分科委员会。<2008年7月30日修订>
- ③ 分科委员会由市城市计划委员会从委员中选举出的5名以上、9名以下委员构成。市城市计划委员会的委员可以兼任2个以上分科委员会的委员。<2008年7月30日修订>
- ④ 分科委员会委员长从分科委员会委员中选出。
- ⑤ 分科委员会的会议上，过半数的在籍委员出席方可重议，过半数出席委员赞成方可通过。
- ⑥ 在分科委员会的审议事项中，分科委员会对市城市计划委员会指定事项的审议和决议视为市城市计划委员会的审议和决议。这时，干事应当向下届市城市计划委员会报告分科委员会的审议和决议事项。

## 第58条之2（委员的除斥及回避）

- ① 委员属于法第113条之3第1款各项规定的任意一种情形及令第113条之2各项规定的任意一种情形时，将从有关案件的审议与决议中除斥。<2015年1月2日、2020年12月31日修订>
- ② 委员属于第1款中的情形时，应当申请对相关案件审议或者咨询中回避，并最晚在举办会议3天前通知干事。<2010年1月7日、2015年1月2日新增>
- ③ 委员长认定委员对有关案件有第1款及第2款事由时，应当最晚在举办会议前，根据职权或委员的回避申请进行除斥决定。<2015年1月2日修订>

## 第58条之3（解除委员委任）

- ① 在发生下列各项事由时，市长有权在任期届满前解除委员的委任：<2019年12月31日修订>
1. 委员自愿解除委任时；
  2. 因疾病或者其他事由，认定3个月以上无法出席城市计划委员会会议时；
  3. 委员丧失有关领域的资格时；
  4. 泄露在城市计划委员会工作过程中得知的秘密等时；
  5. 委员尽管属于第58条之2第1款规定的情形，但因没有申请回避而影响公正性时；
  6. 根据第57条第3款第3项规定而委任的委员中，被监察院负责人或者首尔特别市市长提出惩戒决议时。
- ② 委员做出各种犯罪或违法行为，或者因严重影响城市计划委员会业务而解除委任时，不得重新委任。<2017年9月21日修订>
- [2015年1月2日新增本条]  
[2017年9月21日修订标题]

## 第59条（材料提交及提案说明）

- ① 市城市计划委员会认定有必要时，可以要求相关机关或者部门的负责人提交所需材料；关于城市计划，可以听取相关自治区或者有关专家的说明。<2021年9月30日修订>
- ② 删除<2021年9月30日>
- ③ 市城市计划委员会为了建造共同住宅等，就民间企业家提案的城市管理计划书进行审议时，若民间企业家提出要求，则可以根据规则规定的流程听取有关决议。<2008年7月30日新增>
- ④ 市长就民间企业家提案的城市管理计划主要内容的变更或者增加民间企业家负担的内容进行审议时，应当明示具体事由，通知立项权人相关审议结果，由立项权人通知民间企业家。<2008年7月30日新增>

## 第60条（会议的非公开）

- ① 市城市计划委员会的会议不予公开。但是，属于下列各项任一规定的情况可以公开：<2021年9月30日修订>
1. 有关法令规定公开的情况；
  2. 委员长认定有必要的其他情况。
- ② 关于第1款规定的会议公开对象及方法等，市长可另行规定必要事项。<2021年9月30日修订>

## 第61条（会议记录）

- ① 委员长有权委任2名以下的速记员制作市城市计划委员会会议记录。<2006年10月4日、2008年7月30日修订>
- ② 根据法第113条之2及令第113条之3规定，在有要求公开市城市计划委员会会议记录及审议资料的申请时，市长应当根据下列各项

规定的标准进行公开：<2016年3月24日、2020年7月16日修订>

1. 结束审议的案件，以审议结束之日为准计算，自经过30天之日起公开；
  2. 保留的案件，以初审之日为准计算，自经过3个月之日起公开；
  3. 经过第2项规定期限后重新列入议程的保留案件，尽管结束或者保留审议，仍以审议结束之日为准计算，自经过30天之日起公开；
  4. 即使有第1项至第3项规定，审议资料也与审议结果无关，审议后立即公开。但是，属于下列各目任一情况的除外：
    - a. 认定可能会引发不动产投机等明显造成公益危害的情况；
    - b. 认定可能会侵害审议及决议的公平性的姓名、身份证号码、职位及地址等可以识别特定身份的信息；
    - c. 对决策过程或者内部检查过程中的事项进行公开时，存在能够认定会严重影响公平履行业务的充分理由的情况。
- ③ 第2款规定的会议记录及审议材料的公开以提供阅览或者复印件的方法进行。<2011年10月27日、2020年7月16日新增>

## 第62条（补贴等）

对于非市公务员的委员和速记员，市长有权根据《首尔特别市委员会补助及差旅费支付条例》规定，在预算范围内支付补助及差旅费。<2019年3月28日修订>

## 第63条（共同委员会的运营）

- ① 第56条、第57条第4款至第11款、第58条第2款至第6款、第58条之2、第58条之3、第59条至第62条的规定适用于共同委员会的运营。<2008年7月30日、2018年1月4日、2020年7月16日修订>
- ② 为了处理第68条第1款规定的权限委任事务，区厅长应当设立并运营自治区共同委员会。<2015年1月2日、2020年7月16日新增>

## 第63条之2（设立及运营城市计划政策咨询团等）

为了确保城市计划的合理制定及运营等，市长有权设立、运营城市计划政策咨询团（以下称为“咨询团”）并进行咨询。

- ① 咨询团由25人以上、30人以下构成，其中包括1名委员长和1名副委员长。委员长和副委员长在外部专家中通过互选委任。
- ② 咨询委员由城市景观、城市设计、交通等城市规划领域专家和文化、未来、历史、旅游等人文社会领域专家及市议员构成。此时，应当由全体委员的三分之一以上构成第57条第3款第1项和第3项规定的市城市计划委员会或者市共同委员会委员。<2020年7月16日修订>
- ③ 为了有效运营咨询团，必要时，可以设立分科咨询团、实务支援班和咨询委员。
- ④ 第58条之2、第62条规定适用于咨询团的运营。<2018年1月4日修订>
- ⑤ 除本条例规定外，其他关于咨询团运营的事项经咨询团会议后，由委员长决定。[2013年10月4日新增本条]

## 第2节 城市计划常任策划团

### 第64条（设立及职能）

- ① 根据法第116条规定，在市城市计划委员会设立城市计划常任策划团（以下称为“策划团”）。这时，《首尔特别市行政机构设立条例实施规则》规定的城市计划常任策划科视为策划团。<2008年7月30日、2021年9月30日修订>
- ② 策划团的职能如下列各项所示：<2007年10月1日、2008年7月30日、2010年1月7日、2017年9月21日、2020年7月16日、2021年9月30日修订>
  1. 对市长立项的城市基本计划或者城市管理计划进行审查；
  2. 对市长委托的城市计划进行策划指导及调查研究；
  3. 对下列各目规定的委员会要求事项进行调查研究及商定议案审查：
    - a. 《关于国土规划及使用的法律》第113条第1款规定的首尔特别市城市计划委员会；
    - b. 《首尔特别市城市再整顿推进条例》第21条第1款规定的首尔特别市城市再整顿委员会；
    - c. 《关于激活及支援首尔特别市城市再生的条例》第6条第1款规定的首尔特别市城市再生委员会；
    - d. 《扶持传统市场及商业街特别法》第36条第1款规定的首尔特别市市场整顿事业审议委员会；
    - e. 《关于国土规划及使用的法律施行令》第25条第2款规定的首尔特别市城市建筑共同委员会；
    - f. 市长认定有必要的其他委员会。
  4. 对城市计划的审查、咨询，以及《首尔特别市行政机构设立条例实施规则》规定的城市计划常任策划科的其他事务。

### 第65条（策划团的构成）

策划团可以有包括法第116条规定的专门委员在内的任期制公务员和普通公务员。<2021年9月30日修订>

第66条 删除<2021年9月30日>

第67条 删除<2021年9月30日>

## 第10章 附则 <2011年7月28日修订>

### 第68条（权限的委任）

- ① 根据法第139条第2款规定，向区厅长委任市长权限事务中 附表4的事务。<2008年7月30日修订>
- ② 第1款的委任事务，除非另有规定，否则视为包括附带的事务。
- ③ 第1款规定的委任事务中，处理附表4的第1项至第10项的事务时，区厅长应当向市长报告相关结果。<2008年7月30日修订>

### 第68条之2（土地使用计划确认书记录对象）

《土地使用规制基本法实施规则》第2条第2款第9项规定的地方自治团体按照城市计划条例规定的土地使用相关信息如下列各项所示：  
<2016年7月14日、2019年3月28日修订>

1. 第54条第3款规定的“学校迁址地”；
2. 附表1第1项d目（2）（e）规定的“事故地”（故意或非法破坏林木或因地形变更未能恢复原状的土地）；
3. 附表1第1项a目（4）规定的“生态1级土地”（第4条第4款的生态现状调查结果中生态类型评估为1级且个别生态评估为1级的土地）；
4. 第54条第5款规定的“历史城市中心”；
5. 根据《建筑法施行令》第31条第2款规定，由区厅长指定并公告的建筑控制线。

[2011年7月28日修订全文]

### 第69条（罚款的征缴程序等）

令第134条规定的罚款征缴及异议提出程序遵循《违反秩序行为规制法》规定。<2008年7月30日、2010年1月7日、2020年10月5日修订>

[2020年10月5日修订标题]

### 第70条（规则）

施行本条例所需事项按规则制定。<2008年7月30日修订>