

1.1 건축규모 법규 검토

구 분	관련법규			내 용	적 용
	법	령	규칙		
건축물의 용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 고성군 군계획 조례			• 건축할 수 없는 건축물 가. 4층을 초과하는 모든 건축물 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것과 단란주점 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 (성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 경우는 제외한다) 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것 ... 국토교통부령으로 정하는 기준 외의 지역으로 숙박시설 가능	생활형 숙박시설 적용
	제76조	제71조 [별표5] [별표9] [별표17]	조례 제31조 [별표19]		
건폐율	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 고성군 군계획조례			• 용도지역 안에서의 건폐율 계획관리지역: 40%이하	40%이하 적용
	제77조	제84조	제51조		
용적률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 고성군 군계획조례			• 용도지역 안에서의 용적률 계획관리지역: 100%이하	100%이하 적용
	제78조	제54조	제56조		
대지 안의 공지	건축법 고성군 건축조례			• 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 3m 이상 • 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 1.5m 이상	건축선 3m 이상 이격 / 인접대지경계선 1.5m 이상 이격
	제58조	제80조2 [별표2]	제34조 [별표4]		

구 분	관련법규			내 용	적 용
	법	령	규칙		
건축물 높이 제한	건축법 고성군 군계획조례			• 건축할 수 없는 건축물 가. 4층을 초과하는 모든 건축물 <군사기지 및 군사시설 보호법> -제한보호구역(위탁지역(16m 이하))	4층 이하 16m 이하 적용
	제60조 제61조	제82조 제86조	조례 제31조		
공개 공지	건축법 고성군 건축조례			• 공개공지 등의 확보 ① 영 제27조의2제1항제2호에 따라 공개공지를 확보하여야 하는 건축물은 의료시설 운동시설, 위락시설 및 장례식장으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물을 말한다. ② 영 제27조의2제1항 및 제2항에 따라 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 대지면적 (일반인 출입이 부분적으로 제한되는 공항시설 등에 대해서는 그 출입이 제한되는 부분의 면적 제외)에 대한 다음 각 호의 비율로 한다. 4. 숙박시설 및 운동시설로서 연면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 경우에 대지면적의 5퍼센트 이상, 1만제곱미터 이상인 경우에는 대지면적의 7퍼센트 이상에 각각 해당하는 면적	대지면적7% 이상
	제43조	제27조의 2	제29조		
대지 안의 조경	건축법 고성군 건축조례			• 대지의 조경 1. 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물 = 대지면적의 10% 이상 2. 2,000㎡ 미만인 건축물 = 대지면적의 5% 이상	대지면적 10% 이상
	제42조	제27조	제25조		
주차장	주차장법 고성군 주차장 조례			• 부설주차장의 설치기준 3. 제1종 근린생활시설[건축법시행령 별표1 제3호 바목 및 사목(공중화장실, 대피소, 지역아동센터는 제외한다)은 제외한다, 제2종 근린생활시설, 숙박시설 : 시설면적 200㎡당 1대(시설면적 /200㎡) 다만, 숙박시설은 100㎡당 1대	150㎡당 1대 적용
	제19조	제6조 [별표1]	조례 제2조 [별표5]		

1.2 건축시설 법규 검토

구 분	관련법규			내 용	적 용
	법	령	규칙		
직통계단	건축법 건축물의피난·방화구조등의 기준에 관한 규칙			• 건축물의 직통계단의 설치 ① 건축물의 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 30m 이하 가 되도록 설치해야 한다. 다만, 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물은 그 보행거리가 50m(층수가 16층 이상인 공동주택은 40m) 이하가 되도록 설치할 수 있으며, 자동화 생산시설에 스프링클러 등 자동식 소화설비를 설치한 공장으로서 국토교통부령으로 정하는 공장인 경우에는 그 보행거리가 75m(무인화 공장인 경우에는 100m) 이하가 되도록 설치할 수 있다. ② 법 제49조제1항에 따라 피난층 외의 층이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 한다. 1. 제2종 근린생활시설 중 공연장 · 종교집회장, 문화 및 집회시설(전시장 및 동 · 식물원은 제외), 종교시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 층으로서 그 층에서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 200㎡ (제2종 근린생활시설 중 공연장 · 종교집회장은 각각 300㎡) 이상인 것 3. 공동주택(층당 4세대 이하인 것은 제외) 또는 업무시설 중 오피스텔의 용도 로 쓰는 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상 인 것 4. 제1호부터 제3호까지의 용도로 쓰지 아니하는 3층 이상 의 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 400㎡ 이상 인 것 5. 지하층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상인 것	지상층 / 지하층 직통계단 적용
	제49조	제34조	제8조		
피난 안전구역	건축법 건축물의피난방화구조등의기준에 관한 규칙			• 피난안전구역의 설치 ④ 준초고층 건축물 에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층 으로부터 상하 5개 층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.	의무대상 아님
	제49조	제34조	제8조의2		
피난계단	건축법 건축물의피난방화구조등의기준에 관한 규칙			• 피난계단의 설치 ① 법 제49조제1항에 따라 5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층 에 설치하는 직통계단은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이하인 경우 2. 5층 이상인 층의 바닥면적 200㎡ 이내 마다 방화구획이 되어 있는 경우 ② 건축물(갯복도식 공동주택은 제외)의 11층 (공동주택의 경우에는 16층) 이상인 층(바닥면적이 400㎡ 미만인 층은 제외) 또는 지하 3층 이하인 층(바닥면적이 400㎡ 미만인 층은 제외)으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 제1항에도 불구하고 특별피난계단으로 설치하여야 한다.	지상층 일반계단 적용 지하층 피난계단 적용
	제49조	제35조	제9조		

구 분	관련법규			내 용	적 용
	법	령	규칙		
승강기 설치기준	건축법 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙			• 승강기 (건축법) ① 건축주는 6층 이상으로서 연면적이 2,000㎡ 이상인 건축물(대통령령으로 정하는 건축물은 제외)을 건축하려면 승강기를 설치하여야 한다. 이 경우 승강기의 규모 및 구조는 국토교통부령으로 정한다. • 건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙 ② 숙박시설 =1대에 3,000㎡를 초과하는 2,000㎡ 이내 마다 1대를 더한 대수.	10대 이상 적용
	제64조	제89조	5조 [별표1~2]		
비상용 승강기	건축법 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙			• 승강기 (건축법) ② 높이 31m를 초과하는 건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 승강기 뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치하여야 한다. • 비상용 승강기의 설치 ① 법 제64조제2항에 따라 높이 31m를 넘는 건축물에는 다음 각 호의 기준에 따른 대수 이상의 비상용 승강기를 설치하여야 한다. 다만, 법 제64조 제1항에 따라 설치되는 승강기를 비상용 승강기의 구조로 하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 높이 31m를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1,500㎡ 이하 인 건축물 = 1대 이상 2. 높이 31m를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1,500㎡를 넘는 건축물 = 1대에 1,500㎡를 넘는 3,000㎡이내마다 1대씩 더한 대수 이상	의무대상 아님
	제64조	제90조	제10조		
피난용 승강기	건축법			• 승강기 (건축법) ③ 고층건축물 에는 제1항에 따라 건축물에 설치하는 승용승강기 중 1대 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 피난용승강기로 설치하여야 한다. ※ 고층건축물 : 층수가 30층 이상이거나 높이 120m 이상인 건축물	의무대상 아님
	제64조	제91조			

1.3 건축인허가 법규 검토

구 분			내 용	비 고
01	개발행위 허가 심의	정의	도시계획 차원에서 검토나 관리가 필요한 토지이용과 관련된 개발행위에 대한 인허가	제외대상 건축물의 설치는 의제처리
		기준	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 / 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조, [별표1의 2] - 다음의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것 : 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 2. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축	
02	환경영향평가 재해영향평가	정의	개발행위 시 환경에 미치는 영향에 대한 사전평가 심의	환경영향평가 제외 재해영향평가 제외
		기준	환경영향평가법 제22조 / 시행령 제31조 [별표3] 도시의 개발사업 중 자. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 100,000㎡ 이상인 것 → 연면적 합계10만㎡이하 이므로 제외 자연재해대책법 제5조 / 시행령 제6조 [별표1] - 용도지역별 개발행위허가의 규모를 초과하는 경우 → 대지 30,000㎡ 이하의 관리지역 개발로 제외 대상임	
03	교통영향평가	정의	건축행위 시 교통수요 유발의 우려 등에 따른 사전평가 심의	제외대상
		기준	도시교통정비 촉진법 제17조 / 시행령 제13조의2, [별표1] -숙박시설 60,000㎡ 이상	
04	안전영향평가	정의	대형 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가	제외대상
		기준	건축법 제13조의 2 / 건축법 시행령 제10조의 3 - 초고층 건축물이거나 연면적 10만㎡(각 동) 이상이며, 16층 이상인 건축물 (하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 각각의 건축물 연면적으로 봄) → 16층 이상이고, 시설 연면적 100,000㎡ 이하로 제외대상임	
05	문화재 지표조사 (토양오염조사)	정의	건설공사 시행에 앞서 지표 등에 노출된 유물에 대한 조사	제외대상
		기준	매장문화재보호 및 조사에 관한 법률 제6조, 시행령 제4조 - 토지에 시행하는 건설공사로서 사업면적 3만㎡ 이상 기준 적용 - 지표조사를 실시하지 아니하고 건설공사를 시행할 수 있는 건설공사 (객관적 증명 필요) 1. 땅깍기나 땅파기로 인하여 유물이나 유구 등을 포함하고 있는 지층이 이미 훼손된 지역에서 시행 → 대상부지 : 30,000㎡ 이하 부지로 제외 가능 대상임	
06	사전재난영향성 검토협의 / 철도보호지구 협의	정의	초고층 건축 및 지하연계 건축의 재난·재해에 대한 사전검토 심의	제외대상
		기준	초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 제2조, 제3조 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 시행령 제2조 - 초고층 건축물 : 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물 - 지하연계 복합건축물 (아래의 요건을 모두 충족시 적용) · 층수가 11층 이상이거나 1일 수용인원 5,000명 이상인 건축물로 지하부분이 지하 역사 또는 지하도상가와 연결된 건축물 · 「건축법」 제2조 제2항에 따른 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설 중 유원시설업 시설이 하나 이상 있는 건축물	
07	소방성능위주설계	정의	특정 소방대상물의 기준을 명시하여 사전에 심의·검토	제외대상
		기준	화재예방, 소방시설·유지 및 안전관리에 관한 법률 제9조의 3 화재예방, 소방시설·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 제15조의 3, [별표2] - 연면적 200,000㎡이상인 특정소방대상물 (다만, 5층 이상인 공동주택은 제외) - 건축물의 높이가 100m 이상 또는 지하층 포함 30층 이상인 특정소방대상물(아파트 제외) - 연면적 30,000㎡ 이상인 특정소방대상물 중 [별표2] 제6호의 나목 철도 및 도시철도시설, 다목 공항시설 - 영화상영관 10개 이상인 특정소방대상물	
08	대형 건축물 미술작품설치심의	정의	지역별 용도와 규모를 검토하여 사업비의 일부 사용을 의무화	제외대상
		기준	문화예술진흥법 제5조, 제9조 / 문화예술진흥법 시행령 제3조, 제12조 및 [별표1] 서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례 제19조 - 시장이 「문화예술진흥법」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제3조에 따라 공연장·전시장 등의 문화예술 공간을 설치하도록 권장하여야 할 대상건축물은 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 용도별 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 그 층수가 16층 이상인 것으로 한다. 다만, 제1호 및 제4호에 따른 시설에 해당하는 건축물인 경우에는 그 층수의 제한을 두지 아니한다. 1. 공동주택(다만 1,000세대 미만의 주택을 건설하는 주택단지 제외) - 공동주택의 경우에는 각 동의 연면적의 합계가 10,000㎡ 이상인 경우 → 면적 범위에 포함되지 않아 제외 대상임	

구 분			내 용	비 고
09	건축심의 사전승인	정의	건축법 및 지역별 기준을 통해 상위행정기관 사전허가 및 건축심의 진행	제외대상
		기준	건축법 제11조 / 건축법 시행령 제2조, 제5조의 5, 제8조 - 다중이용건축물 : 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 여객용시설, 종합병원, 숙박시설 중 관공숙박시설 또는 16층 이상인 건축물 - 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항 고성군 건축조례 - 제6조(건축위원회의 기능) ① 영 제5조의5제1항에 따라 위원회는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의등"이라 한다)한다. - 1. 조례의 제정·개정에 관한 사항 - 2. 법 제5조에 따른 건축물 등에 대한 적용의 완화에 관한 사항 - 3. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항 - 4. 영 제2조제17호에 따른 다중이용건축물의 건축에 관한 사항 - 5. 삭제 (2017.6.23.) - 6. 영 제5조의5제1항제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물중 공동주택(100세대 이상)과 도시형 생활주택(100세대 이상) 및 오피스텔(100실 이상)에 관한 사항 (개정 2017.6.23.) - 7. 영 제5조의5제1항제8호에 따라 그 밖에 법령 등에 따른 심의대상 및 군수가 위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항 - 8. 그 밖에 다른 법령에서 위원회의 심의 등을 받도록 한 사항	
		담당	고성군청 건축과	
		정의	자연, 인공요소 및 주민의 생활상으로 이루어진 지역환경적 특징을 조성	
10	경관심의	기준	경관법 제28조 제1항 제4호 / 경관법 시행령 제21조 제1항 제1호 / 고성군 경관조례 제25조 ① 위원회의 심의를 받아야 할 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제30조제1항 및 영 제24조에 해당하는 사항 2. 법 제26조제1항제5호에 따른 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사회기반시설 사업 가. 「도로법」에 따른 도로로 총 사업비가 50억원 이상인 사업 나. 「하천법」에 따른 하천시설로 총 사업비가 50억원 이상인 사업 다. 「하수도법」에 따른 하수시설로 총 사업비가 100억원 이상인 사업 3. 법 제28조제1항제3호에 따른 공공건축물로 연면적 1,000㎡ 이상 건축물 4. 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제4호부터 제8호까지의 규정에 따른 지방건축위원회 심의대상 건축물 (단, 제5조의5제1항제4호 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항은 제외) 5. 경관사업의 재정적 지원 범위 6. 경관협정에 따른 기술 및 재정상 지원 범위 7. 다른 조례에서 위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 8. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로 군수가 심의 요청하는 사항	제외대상
		담당	고성군청 건축과	
11	구조안전심의	정의	건축물의 구조상 안전도를 높이기 위한 건축심의, 허가, 시공과정의 구조안전검토	계획안에 따라 협의 필요
		기준	건축법 제11조 / 건축법 시행령 제2조, 제5조의 5, 제8조 / 부산시 건축조례	
		담당	고성군청 건축과	
		정의	건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 해당 승인권자의 허가 승인을 신청	
12	건축 인허가 사업 계획 승인	기준	건축법 제11조, 건축법 시행령 제8조 - 층수가 21층 이상이거나 연면적 합계가 10만㎡ 이상인 건축물은 광역시장의 허가를 받아야 한다. → 해당 건축물은 면적 및 용도 기준에 따라 고성군청 건축과에서 접수 진행함	의무대상
		담당	고성군청 건축과	
13	지하안전영향평가	정의	지하를 안전하게 개발하고 싱크홀 등을 미연에 방지하기 위한 대책수립	의무대상
		기준	지하안전법 제14조, 제23조 / 지하안전법 시행령 제2조, 제13조, 제23조 - 최대 굴착부분 (집수정, PIT 제외)이 20m이상일 경우 적용	
		담당	고성군청 건축과	
		정의	초고속·유비쿼터스·광역망 등의 U-CITY 구축 유도	
14	초고속 정보통신 건축물인증	기준	초고속 정보통신건축물인증 업무처리 지침 (2020.01.13) 제2조, [별표1] - 공동주택 중 20세대 이상의 건축물 또는 업무시설 중 연면적 3,300㎡ 미만인 건축물 - 업무시설이 포함된 근린생활, 교육연구, 의료, 문화 및 집회 복합시설	제외대상
		정의	약자가 건축물로의 접근 및 이용에 불편함이 없도록 유도	
15	장애물 없는 생활환경 인증 (BF)	기준	장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 제7조, 제10조의 2 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙 제2조 제1항, [별표2의 2] - 국가나 지방자치단체가 신축하는 공공건물 및 공공이용시설에 포함되지 않아 인증 의무대상은 아니나, 용도에 따라 편의시설 설치대상 (일반음식점 300㎡이상일 경우, 근린생활시설 사무소는 대상에서 제외)	선택가능인증
		정의	주요시스템의 유기적 결합으로 경제·효율·기능·안전성 추구	
16	지능형건축물 인증 (IBS)	기준	지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제2조 / 건축법 제65조의 2 국토교통부령 지능형건축물 인증기준 (2016. 7. 1) - 선택인증으로 주거용도, 비주거용도 적용 가능	선택가능인증
		정의		