주택정책

02

군사시설 보호구역 내 건축법 적용 완화

군사시설보호법에 따라 조건부로 설치되는 옥상진지 등 군사시설은 건폐율, 용적률 산입 제외

추진부서 | 경기도 건축정책과, 031-8008-4920

변화의 중심 기회의 경기

개선배경

- 군사 보호구역 내 건축 인허가 시 「군사시설 보호법」에 따라 군보 협의를 받아야 하며, 조건부로 군사시설(진지 · 방호벽 · 야외계단) 설치 의무 부여
  - 도내 접경지역 시 · 군은 대부분 군사시설 보호구역 해당(OO시 87%, OO시 71%)되며, 최근 4년간 도내 접경지 8개 시 · 군 군보협의 대상 전체 5,230건 중 조건부 2,641건(51%)에 이름

군부대 협의건 중 조건부 동의 비율

(기간 : 2021년 ~ 2025. 2월 기준, 단위 : 건)

시군명	전체 인허가건 (A)	군부대 협의		협의건 중 조건부 동의		조건부 주요내용
		건수 (B)	인허가 대비 비율 (B÷A)	건수 (C)	비율 (C÷B)	
합계	32,032	5,230	16.3%	2,641	50.5%	진지구축, 계단 설치, 작전 협조 등
OO시	8,503	1,201	14.1%	815	67.9%	유개호 및 방벽 진지 설치 등
OO시	5,670	2,550	45.0%	1,144	44.9%	옥상 유자재 진지 2개, 연결 교통호 설치
OO군	1,493	291	19.5%	141	48.5%	진지 및 관측소 구축 등
OO시	2,217	331	14.9%	70	21.1%	계단, 옥상진지 설치 등
OO시	5,561	374	6.7%	168	44.9%	경계 초소 설치, 계단 설치 등
OO시	908	6	0.7%	1	16.7%	군작전 시 협조
OO시	5,334	382	7.2%	242	63.4%	신청지 내 임시 진지구축
OO군	2,346	95	4.0%	60	63.2%	군 기동훈련 및 작전 협조 등

- 민간건축물에 공공기능(군사시설) 설치 의무 부과로 인한 건축주(사업시행자)에게 경제적 · 공법적으로 과도한 부담
  - (경제적) 건축주*가 설치 비용 및 향후 유지관리비 부담
    *분양건축물의 경우 수분양자에게 비용 전가
  - (공법적) 해당 시설의 규모만큼 건축계획상 제한(건폐율 · 용적률 등)
- 이러한 사유로 「군사시설 보호법」에 따른 조건부 설치 의무 부과되는 유개호 진지, 야외계단 등 군사시설의 경우 「건축법 시행령」에 따른 건폐율 · 용적률 산입 제외를 하여 접경지역의 건축주 · 소상공인 · 지역주민 등의 애로 및 불편사항 해소 필요

개선내용

● 「군사시설 보호법」에 따라 조건부로 설치 의무 부과되는 군사시설의 경우 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 규정에 해당지역에 적용되는 건폐율 및 용적률에 군사시설에 해당하는 건폐율과 용적률을 가산하는 내용을 추가

⇒ 유개호 진지 · 방호벽 · 야외계단 등 군사시설을 건폐율, 용적률 산입 제외

〈건축법 시행령 개정(안)〉

현 행	개 정 (안)
제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 1. ~ 13. (생략) 〈신 설〉	제6조(적용의 완화) ① (현행과 같음) 1. ~ 13. (현행과 같음) 14. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조제1항 및 제6항에 따라 국방부장관 또는 관할부대장등의 조건부 동의를 이행하기 위해 같은 법 제2조에 따라 설치하는 군사시설의 경우 : 법 제55조, 법 제56조에 따른 기준
② 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다. 1. ~ 6. (생략) 〈신 설〉	② (현행과 같음) 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 제1항제14호의 경우 가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것 나. 법 제55조 및 제56조에 따른 건폐율 및 용적률의 기준은 해당 지역에 적용되는 건폐율 및 용적률에 군사시설에 해당하는 건폐율과 용적률을 가산할 것

추진과정

● ('24. 5. 27.) 규제개선 건의(도 → 국무조정실(규제신문고) → 국토부)
– 군협의 조건부 이행에 따른 용도지역 건폐율 및 용적률 규제 완화 건의
※ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산입 방법)에 건축면적, 연면적 산입 제외

● ('25. 3. 27.) 조건부 이행에 따른 군사시설 업무 협의(국무조정실, 경기도)

● ('25. 4. 22.) 군사시설 설치 사례 현지 확인 및 건축주 의견 청취(경기도)

● ('25. 4. 28.) 제도개선 건의(도 → 국토부)
– 군사시설 보호구역 내 군사시설 건축법 적용 완화

● ('25. 5. 23.) 군사시설 설치 사례 확인 및 제도개선 필요성 확인(국토부, 경기도, 파주시)
– (제도개선안) 건축법 제3조(적용의 제외), **적용의 완화(시행령 제6조)**, 면적 산입 제외(시행령 제119조) 방안에 대한 협의

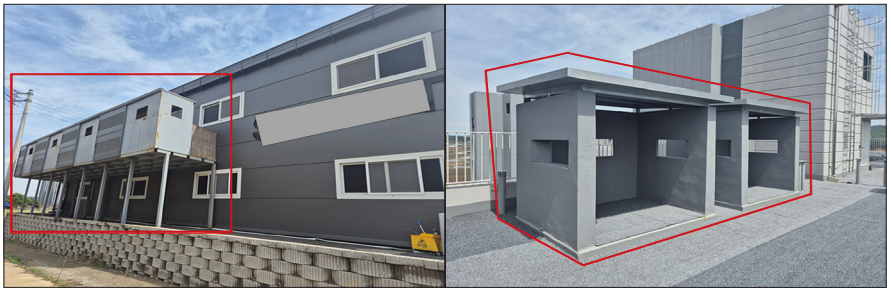
● ('25. 6. 18.) **국토교통 규제개혁위원회 건축분과위 심의 의결**
– 적용의 완화(시행령 제6조) 방안 원안 의결

● ('25. 7. 4.) 군사시설 관련 건축법 제도개선 업무 협의(국무조정실, 국토부, 경기도, 파주시, 김포시)

개선효과

- 접경지역 건축주(소상공인, 사업시행자, 주민 등)에게 과도한 규제로 인식되던 군사시설 설치에 대해 건축법상 적용 완화로 인한 불편 및 애로사항 해소
  - 「군사시설 보호법」에 따라 조건부로 설치 의무 부과되는 군사시설은 건축법상 밀도 계획(건폐율 · 용적률)에 적용 완화를 하여 건축계획에 대한 부담 해소
- 접경지역 허가권자인 시 · 군 인허가 부서 및 군 관련 부서 군사시설 체계적 관리 가능

조건부 동의에 따른 군사시설 설치 사진(예)



OO시 OO동 근린생활시설 관측 유개호 진지　　OO시 OO동 공동주택 옥상 유개호 진지

⇒ 옥상진지 등 군사시설을 건폐율, 용적률 산입 제외됨으로써 건축계획 시 건축주의 부담 해소 및 허가권자의 체계적 관리(건축물대장 관리 등) 가능



Interview

군사시설 보호구역 내 건축법 적용 완화를 통해 소상공인 등 지역주민 부담 해소

경기도 건축정책과 김동균 ☎031-8008-4920



"군사시설 보호구역 내 건축 인허가 과정에서 군사시설 설치 의무로 인한 규제로 주민과 소상공인들이 큰 불편을 겪고 있다는 이야기를 현장에서 꾸준히 들어왔습니다. 군사 보호구역이라는 이유로 민간건축물에 진지나 방호벽, 야외계단 등 군사시설 설치 의무가 부과되고, 이 면적이 건폐율과 용적률에 포함돼 건축 계획에 제약이 발생했고, 무엇보다 군사시설 설치비는 물론 유지관리비까지 건축주가 모두 부담해야 상황이 벌어졌습니다. 제도 자체가 주민에게 너무 많은 책임을 지우고 있다는 지적이 나올 수 밖에 없었습니다.

이런 문제를 해결하고자 2024년부터 국무조정실과 국토부에 개선을 건의했고, 접경지역 시군과 협력해 실제 현장을 방문하고 건축주들의 생생한 의견을 청취하며 개선안을 마련해 왔습니다. 지난 2025년 6월, 국토부 규제개혁위원회에서 이 개선안이 심의 완료 되었습니다.

아직 시행령 개정이라는 절차가 남아있지만, 군사시설 면적이 건폐율과 용적률 산정에서 제외될 경우 접경지역 건축주의 가장 큰 애로사항 중 하나였던 공법적 제약이 상당 부분 해소될 것으로 기대하고 있습니다.

다만, 군사시설 설치 및 유지관리에 따른 경제적 부담 완화는 여전히 숙원 과제로 남아있습니다. 향후에는 군사시설 설치비와 유지관리비에 대한 공공의 역할도 함께 논의돼야 한다고 생각합니다. 앞으로도 현장의 목소리를 정책으로 연결해 도민이 체감할 수 있는 규제혁신이 이뤄지도록 계속 노력하겠습니다."