



제422회 국회(임시회)
제1차 국방위원회

국방·군사시설 사업에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈군부대부지 내 군인의 주거시설 설치 시 건폐율 등 완화 적용〉
■ 유용원의원 대표발의(의안번호 제2205756호)

2025. 2.

국 방 위 원 회

전 문 위 원 류 승 우

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
※ 참고자료	6
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 대한 특례 사례	6
2. 대통령령에 규정된 세부 특례 규정 예시	8
3. 건폐율과 용적률	9

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 유용원 의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2024. 11. 21.
3. 회부연월일 : 2024. 11. 22.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국방·군사시설의 건축·대수선 등을 하려는 경우 「건축법」에 따른 시장·군수·구청장 등의 허가 대신 국방부장관의 승인을 받도록 하는 등 국방·군사시설의 건축 등에 대하여 특례를 규정하고 있으나, 건폐율, 용적률 및 건물 층수에 대하여는 특례를 규정하고 있지 않아 국방·군사시설에 대하여 일반부지와 동일한 규정이 적용되고 있음.

그런데 군인들이 복무에 전념하기 위해서는 군 주거시설의 안정적인 제공이 필요하나, 건폐율, 용적률 및 층수 제한에 따른 고층화 제약으로 인하여 국가에서 제공할 수 있는 군 주거시설이 충분하지 않아 이를 개선할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 군부대부지 안에 설치하는 군인의 주거시설에 대하여는 건폐율, 용적률 및 층수 제한을 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 군 주거시설 확보 여건을 개선하려는 것임(안 제10조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

- 개정안은 군부대부지 안에 설치하는 군인의 주거시설에 대하여는 건폐율, 용적률 및 층수 제한을 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 군 주거시설 확보 여건을 개선하려는 것임.

[신·구조문대비표]

현행	개정안
<신 설>	제10조의2(군인 주거시설의 건폐율·용적률 등에 관한 특례) 군부대부지 안에 군인의 주거시설을 설치하는 경우 주거시설의 건폐율, 용적률 및 층수 제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제79조까지에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

- 개정안은 군부대부지 안에 군 주거시설을 건축할 경우에 다수의 법률 사례와 유사하게(참고자료 1, 2 참조) 건폐율, 용적률 등을 현행보다 완화하여 적용할 수 있도록 하여, 동일한 부지에 상대적으로 높거나 넓은 건축물을 건축할 수 있는 가능성을 열어놓음으로써 군인 주거 복지 차원에서 긍정적인 것으로 보임.

[개정안의 특례가 적용되는 「국토계획법」 규정]

조항	내 용
제76조	용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정함
제77조	용도지역마다 최대 건폐율 규정
제78조	용도지역마다 최대 용적률 규정
제79조	용도지역 미지정 또는 미세분 지역은 제한이 많은 지역에 관한 규정을 적용함

[현행 용도지역별 건폐율 및 용적률]

<용도지역>		<건폐율>	<용적률>	<軍 주거시설 건립>
도시지역	주거지역	70%	500%	고층화 건축 가능
	상업지역	90%	1,500%	건립제한
	공업지역	70%	400%	건립제한
	녹지지역	20%	100%	4층 건립가능
관리지역	보전관리지역	20%	80%	4층 건립가능
	생산관리지역	20%	80%	4층 건립가능
	계획관리지역	40%	100%	4층 건립가능
농림지역		20%	80%	건립제한
자연환경보전지역		20%	80%	건립제한

*자료: 국방부

□ 다만, 동 개정안이 배제하고 있는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다고 규정하고 있어¹⁾, 개정안의 내용과 같이 개정되었을 경우에도 상업지역, 공업지역, 농림지역, 자연환경보전지역 내에 위치한 군부대의 경우 부지 내 주거시설 건립이 여전히 제한된다는 문제점이 있음.

또한, 개정안은 적용례가 따로 마련되어 있지 않아 혼선이 빚어질 가능성이 있으므로 개정안 시행 후 건축허가를 하는 경우부터 개정안의 내용을 적용할 수 있도록 적용례를 명확히 규정할 필요성이 있음.

□ 국방부는 군부대부지는 용도지역이 주거지역인 부지 외에는 주거시설의 건립이 제한되거나 4층 이하로 건축 가능한 부지가 많아 상대적으로 부지의 활용성이 떨어지므로, 건축 제한을 완화하여 부지를 효율적으로 활용할 수 있다는 측면에서 개정안에 동의하고 있으나, 국토교통부는 건폐율 등의 건축 제한은 기반시설 및 경관·환경 등과 직결되는 주요 건축밀도 관리수단이므로 이를 완화할 경우 난개발 및 인근 주민 피해가 우려되기 때문에 개정안의 내용에 부동의한다는 입장임.

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

문 의 처
02)6788-5309

[참고자료 1]

[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 대한 특례 사례]

법률	특례 조항
「공공주택 특별법」	제40조의9(복합사업의 건축기준 등에 대한 특례) ① 지정권자는 복합사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 제한 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 제한
「간척지의 농어업적 이용 및 관리에 관한 법률」	제17조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 특례) 농림축산식품부장관은 제8조에 따라 사업계획을 수립 또는 변경수립하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 농림지역 및 자연환경보전지역에서의 건축 제한 등을 달리 정할 수 있다.
「국가통합교통체계효율화법」	제55조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 적용 특례) ② 복합환승센터의 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 및 높이 제한 등 건축 제한에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지 및 「건축법」 제57조·제60조에도 불구하고 대통령령으로 그 기준을 따로 정할 수 있다.

법률	특례 조항
「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」	제16조의2(공장 시설물의 교체에 관한 특례) 공장을 소유한 자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조부터 제38조까지, 제38조의2 및 제39조부터 제42조까지의 규정에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 조에서 “용도지역등”이라 한다)의 지정·변경이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 공장의 기존 시설물(제조시설 및 「건축법」 제83조에 따른 공작물 등 모든 시설물을 말한다)의 교체가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제80조까지, 제80조의2, 제81조, 제83조 및 제84조에 따른 행위 제한에 해당됨에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기존 시설물을 새로운 시설물로 교체할 수 있다. 1. 기존 시설물이 노후되거나 내구연한(耐久年限)이 지나거나 제품 생산을 위하여 새로운 시설물이 반드시 필요한 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우 2. 용도지역등의 지정·변경이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유가 발생하기 이전에 공장설립 승인을 받았거나 공장등록을 한 경우 3. 기존 시설물과 같은 규모 이하의 시설물로 교체하는 경우
「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」	제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한

[참고자료 2]

[대통령령에 규정된 세부 특례 규정 예시]

대통령령	해당 조항
「공공주택 특별법 시행령」	제35조의8(건축기준 등에 대한 특례의 내용) ① 법 제40조의9제1항 각 호 외의 부분에 따른 완화된 기준의 범위는 다음 각 호와 같다. 1. 법 제40조의9제1항제1호에 따른 건축물 건축제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)의 공동주택에 대해서는 같은 법 시행령 제71조제1항제1호부터 제13호까지의 규정에 따른 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 적용하지 않을 수 있다. 2. 법 제40조의9제1항제2호에 따른 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에 따른 건폐율의 상한을 적용할 수 있다. 3. 법 제40조의9제1항제3호에 따른 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에 따른 용적률의 상한을 적용할 수 있다. 다만, 주거지역의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항제1호부터 제5호까지에 규정된 용적률 상한의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.

[참고자료 3]

[건폐율과 용적률]

1) 건폐율

$$\square \text{ 건폐율}(\%) = (\text{1층 건축면적} \div \text{대지면적}) \times 100$$

○ 예시

- 대지면적: $1,000\text{m}^2$
- 1층 건축면적: 400m^2
- 건폐율 = $(400 \div 1,000) \times 100 = 40\%$

2) 용적률

$$\square \text{ 용적률}(\%) = (\text{건축물의 연면적} \div \text{대지면적}) \times 100$$

○ 예시

- 대지면적: $1,000\text{m}^2$
- 건축물 연면적: $2,000\text{m}^2$
- 용적률 = $(2,000 \div 1,000) \times 100 = 200\%$