# 국방부와 지방자치단체가 상생하는 군 부동산관리방안에 관한 연구

신광식*

## Department of Defense and the local government's property management on ways to mutual research

Kwang-Shig Shin*

요 약

본 연구는 군부대와 지방자치단체가 군사보호구역 설정으로 수시로 마찰이 발생하고 있다. 따라서 군사기지 및 군사시설보호법을 중심으로 상생할 수 있는 군 부동산관리방안을 마련하고자 하였다. 그 결과, 첫째 정부에서 계획을 수립할 때 적극적으로 참여하고 부동산전문가를 양성하여 자문단을 구성하여 활용하여야 한다. 둘째 군부대 부동산 자산을 활용한 미래형 도시개발을 하여야 한다. 셋째 군사보호구역에 대한 연구를 지속적으로 하여야 한다. 마지막으로 접경지역의 관리 및 개발계획을 수립하여 시행하여야 한다는 대책을 제시하고자 한다.

ABSTRACT

In this study, group to set the military reserves has caused occasional friction. Therefore, for the protection of military bases and military facilities around the County win-win was to provide real estate management plan. As a result, when the first government actively involved in the planning and real estate expert, should be used to configure the advisory group. Using the second military real estate assets for future urban development should be. Third for the military Reserves shall continue to study. Finally, management and development of border areas to establish a plan to propose measures to be implemented.

키워드

Military bases, military facilities, military bases and military facilities protection, military real estate professionals, Military Town

군사 기지, 군사 시설, 군사 기지 및 군사 시설 보호, 군사 부동산 전문가, 군사 타운

## Ⅰ. 서 론

사회가 발전하고 중앙정부 및 지방자치단체의 권한이 강화될수록 지역주민들은 소유하고 있는 토지 등 부동산에 대하여 여러 가지 요구사항이 점증되고 있다. 과거에는 군이 국가안보의 최후보루로서 인정하였으나 현재는 각자의 재산권 침해에 대한 반박이 빈번하게 발생하고 있는 것이 사실이다. 따라서 군부대이전 사업을 할 때 수시로 반대시위가 일어나고 있는 실정이다. 이러한 차제에 '군사기지 및 군사시설보호구역법'을 중심으로 군과 민이 상생할 수 있는 군 부동산관리방안 마련하는 것으로 연구범위를 설정하였

* 국민대학교 법무대학원 부동산학(sksdsc@hanmail.net)
접수일자 : 2011. 05. 29 심사(수정)일자 : 2011. 07. 28 게재확정일자 : 2011. 08. 12

다. 연구방법은 첫째 군사기지와 군사시설 보호법의 군사기지, 군사시설, 군사보호구역 등을 자세하게 알아보고, 둘째 군 부동산에 대한 현황과 분석 실태를 선행연구를 통해 고찰한다. 셋째 선행연구를 토대로 군 부동산 관리에서 문제점이 무엇인지를 알아본다. 마지막으로 이를 토대로 민과 군이 상생할 수 있는 군 부동산관리방안을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구와 이론적 고찰

### 2.1. 군사시설과 지역사회

허훈(2003)은 '군 시설은 국가안보를 위해서는 매우 중요한 것은 사실이다. 국가는 군인들이 주둔할 수 있는 부대, 훈련할 수 있는 훈련장 등 시설물을 제공하고 있다. 그러나 이러한 군부대 시설물들이 지자체에 별다른 도움이 되지 않고, 부담이 된다고 생각하고 있다. 또한 Serenson(2007)도 '군사시설에는 병력, 무기, 수송 등으로 소음과 토양오염, 자연훼손 등 지역주민들에게 불편을 끼치는 것이 사실이다. 그리고 강한구 외 2(2005)도 '국가가 군부대 주둔으로 인하여 지역주민들의 토지사용에 제한을 받고 있다면 불이익 부분을 국가가 부담하여야 한다는 것이 일반적인 추세임을 주장하였다.

### 2.2. 군사기지와 군사시설

군사기지 및 군사시설보호법'에서 말하는 군사기지는 군사시설이 위치한 군부대의 주둔지, 방공기지, 군용통신기지, 해군기지, 항공작전기지 등 군사작전수행을 위한 근거지를 의미한다. 또한 군사시설은 전투진지, 장애물, 군용전기통신설비, 사격장 및 훈련장, 기타 군사목적에 직접 공용이 되는 시설을 말한다.(군사기지 및 군사시설 보호법 제2조 제2호)

### 2.3. 군사기지 및 군사시설보호법

군사기지 및 군사시설관련 법 체계와 군사보호구역 및 행위규제 제한은 다음과 같다.

2.3.1. 관련법 체계

해군기지법(1950.3.2)은 해군기지의 보호에 관하여 필요한 사항을 규정하였고, 방어해면법(1950.3.2)은 해군에서 군사상 방어를 요하는 해면의 구역을 지정하고 그 구역 안에서의 비행, 어로, 기타의 행위를 통제하여 해상작전의 원활한 임무수행을 하도록 하였다. 그리고 군용전기통신법(1961.12.30)은 군용전기통신설비의 관리, 운용과 그 설치에 관한 사항을 정하여 군사통신의 기능을 보전함으로써 군사행정 및 작전수행에 기여하기 위함이었으며, 군용항공기기지법(1970.8.7)은 군용항공기의 비행안전과 군용항공기기지의 보호에 관하여 필요한 사항을 규정하여 운용하였다. 그리고 군사시설보호법(1972.12.26)은 군에서 중요한 군사시설을 보호하고 군 작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 국가안전보장에 기여함이었다. 그 이후 2007.12.21일 국가의 안정보장을 확보하기 위해서는 군사시설의 보호와 군사작전의 원활한 수행을 보장하되, 국민의 편익을 고려한 군사기지 및 군사시설보호법으로 통합하여 현재에 이르고 있다.

표 1. 군사기지 및 군 시설관련 구분과 관련법 내용
Table 1. Military bases and military facilities-related information, classification and applicable law

| | |
|---|---|
| 군사시설 보호관련법(5) | 해군기지법(1950), 방어해면법(1950),군용전기통신법(1961년), 군용항공기지법(1970), 군사시설보호법(1972) |
| 기지이전 관련법(2) | 국방/군사시설 사업에 관한 법률(1991), 국유재산관리특별회계법(1993년) |
| 군용시설 설치 관련법(4) | 토지수용법(1962), 국토이용관리법(1972), 공공용지취득 및 손실보상 특례법(1975), 공익사업을 위한 토지 등의 취득/보상에 관한 법률(2002) |
| 주한미군시설 관련법(2) | 한미상호방위조약 및 SOFA(1954), SOFA이행에 따른 국가 및 지자체의 재산관리에 관한 법률(1967) |

자료 : 연구자가 작성

2.3.2. 군사보호구역 및 행위규제 제한

군사보호구역 및 행위규제 제한에서 군사보호구역은 통제구역과 보호구역으로 구분하여 기술하였고, 행위규제 제한은 통제구역 규제완화와 제한구역 규제완화로 각각 구분하여 기술하였다.

표 2. 군사보호구역
Table 2. Military Reserves

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 통제<br>보호<br>구역 | 군사분계선 인접지역 : MDL로부터 10㎞이내(민통선)<br>그 외 지역 : 군사시설 외곽 300미터 이내 |
| 제한<br>보호<br>구역 | 군사분계선 인접지역 : MDL이남 20㎞<br>☞ 민간인 통제선은 MDL이남 10㎞ 범위<br>그 외 지역 : 군사시설 외곽 500m 이내 |

자료 : 연구자가 작성

통제보호구역은 고도의 군사 활동 보장이 요구되는 군사분계선에 인접한 지역과 기타 중요한 군용시설의 보전을 위한 구역을 말한다. 이는 군사분계선 인접지역에서는 군사분계선으로부터 남방 10㎞ 이내에서 설정할 수 있고, 주요 군사시설구역에서는 군사시설 최 외곽으로부터 300m 이내까지의 지역 설정이 가능하다. 이 지역은 관할 및 관리부대장의 허가에 의해서만 출입이 가능하고, 비인가 인원의 출입을 금지와 주택, 기타 구조물의 신축, 증축을 금지한다.(군사시설보호법 시행령 제9조의 3)

제한보호구역은 군사작전을 수행함에 있어 원활하게 할 수 있도록 필요한 군사분계선 인접지역과 군사시설의 보호, 지역주민의 안전이 요구되는 지역에 설치한다. 즉 군사분계선으로부터 남방 20㎞이내이며, 민간인 통제선으로 부터는 10㎞ 이내의 지역과 군사시설의 최 외곽경계선으로부터 500m 이내에 설정할 수 있다. 보호구역에 대한 허가사항은 도로, 철도, 교량, 운하. 터널. 수로 등과 그 부속공작물의 설치/변경과 하천, 해면의 매립과 준설 및 항만의 축조/변경과 제한보호구역 내의 주택, 기타구조물의 신축, 증축과 통신시설의 설치, 그 운용이며, 또한 광물, 토석, 토사의 채취와 조림, 입목의 벌채와 토지의 개간, 지형의 변경 등의 경우 관할 행정관청 또는 지방자치단체의 장은 국방부장관 또는 관할 부대장 등과 협의하여 허가를 받아야 한다.

표 3. 행위규제 제한
Table 3. Regulatory action limit

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 통제<br>보호 | 주택의 신축만 금지<br>(기타 행위는 협의 하 가능) |
| 구역<br>규제<br>완화 | 출입통제절차 간소화<br>-장기출입자(영농)신청기관 현실화<br>: 시· 군·구청장 ☞ 읍·면·동장<br>-일일출입절차 간소화<br>: 지체 없이 현장에서 출입 |
| 제한<br>보호<br>구역<br>규제<br>완화 | 모든 건축행위는 협의 하 가능 .건축법상 신고대상 건축물에 대한 협의 실시<br>☞신고대상 건축물은 군협의 불필요<br>- 농림지역 등 연면적 200㎡미만 3층 미만 건축물<br>- 그 밖의 소규모 건축물<br>폭발물 관련 주변지역의 건축규제 완화<br>- 기존 주택의 경우 200㎡이하, 높이 9m 이하의 증축, 개축, 이전<br>☞신축, 재축도 허용 |

자료 : 연구자가 작성

통제보호구역 규제완화는 주택만 신축을 금지하고, 증축 등 기타 행위는 군부대와 협의하면 가능하고, 출입절차간소화를 위해 장기출입자의 영농신청기관을 시·군·구청장에서 읍·면·동장으로 현실화하였고, 일일출입은 지체 없이 현장에서 출입토록 변경하였다.

제한보호구역 규제완화는 모든 건축행위는 군부대와 협의 하에 가능하고 건축법상 신고대상인 농림지역 등연면적 200㎡ 미만, 3층 미만 건물, 그 밖의 소규모 건축물은 군부대와 협의를 하지 않아도 되고, 폭발물 관련 기존 주택의 경우 200㎡이하, 높이 9m 이하의 증축·개축·이전에서 신축·재축도 허용하는 것으로 완화되었다.

## III. 군 부동산 관리 현황과 실태분석

우리나라의 군용지의 면적을 주요국과 비교하였고, 군 부동산 관리현황, 또한 군사시설로 인한 지방자치단체의 제정손실에 대한 선행연구 내용을 정리하여 기술하였다.

### 3.1. 주요국 군용지 점유 비교

표 4. 주요국 국토에 대한 군용지 면적
Table 4. Countries gunyongji area on land

| 국가명 | 국토면적(a) | 군용지면적(b) | 국토면적(b/a) | 한국면적대비 |
|---|---|---|---|---|
| 한국 | 99,585.2㎢ | 1,349.8㎢ | 1.36% | 1.00 |
| 일본 | 374,744㎢ | 1,393㎢ | 0.37% | 1.03 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 미국 | 9,158,960㎢ | 97,124㎢ | 1.06% | 72.00 |
| 독일 | 349,223㎢ | 3,500㎢ | 1.00% | 2.60 |
| 영국 | 241,590㎢ | 2,411㎢ | 1.00% | 1.80 |

1. US DoD Base Structure Report 2002:A Summary of DoDo's Real Property Inventory.
2. UK Ministry of Defense, The stewardship Report on the Denfense Estate, 2002.
3. 방위년감간행협회, '방위연감2003'(동경:방위연감간행회, 2003.6)
4. 국토면적 : 통계청 자료

주요국의 국토에 대한 군용지 면적을 보면 우리나라 대비 일본은 1.03배, 미국은 무려 72배, 독일은 2.6배, 영국은 1.8배로 상대적으로 넓은 지역을 점유하고 있다. 반면 국토면적은 우리나라가 1.36%로 가장 높은 점에 주목해야 한다.

### 3.2. 군 부동산 관리현황

군별 토지보유 현황과 육군의 토지, 행정구역별 군부대 주둔 현황 등 육군 군사시설 현황을 조사하였다.

표 5. 군별 보유 토지 현황 : 국방연구원 연구자료(2005)
Table 5. Statistical Journal of the land holding : Institute for Defense Studies Base (2005)

| 구분 | 계 | 육군 | 해군 | 공군 | 국직 |
|---|---|---|---|---|---|
| 보유면적(㎢) | 1,349.8 | 927.4 | 143.1 | 148.5 | 113.4 |
| 비율(%) | 100 | 69 | 10.6 | 11.0 | 8.4 |

군 보유 토지는 육군이 전체의 69%인 927.4㎢, 공군이 11.0%인 148.5㎢, 해군이 10.6%인 143.1㎢, 국방부 직할부대가 8.4%인 113.4㎢를 점유하고 있다.

표 6. 육군 보유 토지 용도별 현황(2005년)
Table 6. Army holds the land by Application Status(2004)

| 구분 | 계 | 시설부지 | 훈련장 | 저장시설 기타 |
|---|---|---|---|---|
| 면적(㎢) | 927.4 | 204.0 | 500.8 | 306.0 |
| 점유비율(%) | 100 | 22 | 54 | 33 |

이 중 육군이 보유한 927.4㎢ 토지를 보면 훈련장이 54%인 500.8㎢로 과반수 이상을 차지하고 있으며, 시설부지가 22%인 204.0㎢, 저장시설 및 기타는 33%인 306.0㎢를 점유하고 있다. 참고로 2005년 말 기준으로 보유하고 있는 건물은 총78,178동 35%인 27,185동이 저장시설이고, 다음은 주거 및 복지시설이 24%인 19,007동, 행정시설이 6%로 4,801동, 교육시설이 3%로 2,115동이고, 기타는 32%인 25,070동으로 조사되었다.

표 7. 행정구역별 군부대 주둔 현황(2005년)
Table 7. Provinces military presence status (late 2005)

| 구 분 | 계 | 서울 · 수도권 | 강원 · 충청 | 경상 · 전라 |
|---|---|---|---|---|
| 부대수 | 2,735 | 1,271 | 1,034 | 430 |
| 비율(%) | 100 | 46.5 | 37.8 | 15.7 |

행정구역별로는 총 2,735개 부대 중 서울 및 경기 수도권이 46.5%인 1,271개 부대가 주둔하고 있어 끊임없이 지역주민과의 갈등과 마찰이 발생하고 있다. 다음은 강원 · 충청권으로 37.8%인 1,034개 부대, 마지막으로 경상 · 전라권에는 15.7%인 430개 부대가 주둔하고 있다.

이상에서와 같이 다수의 군부대가 주둔지 및 부대이전을 할 때 지방자치단체의 발전계획에 자세하게 포함되지 않아 마찰을 빚는 경우가 많고, 부대이전을 할 때에도 미래를 고려한 공사보다는 예산범위 내에서 현실만 고려하여 공사를 하고 있어 향후에 더욱더 어려워질 것으로 예상한다.

### 3.3. 군사시설로 인한 지방자치단체 제정손실

지방자치단체의 제정손실을 경기북부 중심으로 연구한 자료와 지역주민과 공무원 그리고 주둔하고 있는 군인들이 군을 보는 시각에 대한 선행연구 자료를 정리하여 다음과 같이 기술하였다.

표 8. 총생산 손실 및 지방세입 손실(경기북부 경우)
Table 8. Gross loss and loss of local revenues(if the game north) (단위 : 억 원)

| 연도 | 총생산 손실 | 지방세 수입 손실 | 총생산 손실 현재가치 | 지방세수 입손실 현재가치 |
|---|---|---|---|---|
| 1973 -1975 | 76,509.3 | 342.8 | 436,237.9 | 1,954.4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1976 -1980 | 275,559.6 | 1,238.7 | 1,522,390.2 | 6,820.4 |
| 1981 -1985 | 420,192.0 | 1,882.4 | 1,519,270.7 | 6,806.4 |
| 1986 -1990 | 619,548.8 | 2,775.0 | 1,699,953.7 | 7,615.7 |
| 1991 -1995 | 981,924.4 | 4,398.9 | 2,074,152.9 | 9,293.2 |
| 1996 -2000 | 1,263,966.0 | 5,662.6 | 2,048,906.7 | 9,134.0 |
| 2001 | 315,268.9 | 1,412.4 | 429,201.4 | 1,992.8 |
| 2002 | 350,174.5 | 1,568.7 | 451,868.9 | 2,024.3 |
| 2003 | 355,523.4 | 1,592.8 | 440,430.4 | 1,973.1 |
| 2004 | 388,853.0 | 1,741.8 | 456,603.7 | 2,045.5 |
| 2005 | 410,369.7 | 1,838.5 | 456,773.9 | 2,046.3 |
| 2006 | 418,774.7 | 1,875.8 | 441,775.6 | 1,979.1 |
| 2007 | 395,199.0 | 1,770.5 | 395,198.0 | 1,770.5 |
| 2008 | 400,625.1 | 1,794.8 | 400,625.1 | 1,794.8 |
| 총계 (1973 -2008) | | | 12,773,389.1 | 57.180.4 |

경기개발연구원의 2008년 남북포럼 제2차 학술토론회 발표 자료에 의하면 경기북부는 군사보호구역 지정으로 인하여 1973-2008년까지 총생산 손실액이 1,277조 3,389억이 발생한 것으로 추정하고 있으며, 또한 지방세는 5조 7,180억 원의 손실액이 발생한 것으로 추정하는 등 막대한 금액의 손실액이 발생한 것을 알 수가 있었다. 지역주민과 군부대와의 관계가 불편한 관계가 되고 있는 것이 현실이다.

또한, 경기북부의 2006년-2008년, 3년간 지역주민들이 군협의 민원접수 및 처리 현황을 보면 총 17,063건이 접수되어, 그 중 54.04%인 9,364건이 동의처리 되었고, 18.19%인 3,103건이 조건부 동의 처리된 반면 19.13%인 3,265건은 부동이 처리되었으며, 이외에도 회송, 취하 등 처리되어 지역주민들이 군부대에 대한 불만이 가중되고 있는 것이 현실이다.

즉 경기·강원 북부 주민들은 상대적으로 소외감을 토로하는 등 불만사항을 지방자치단체와 중앙정부 입장에서는 간과하고 있는 것이다.

표 9. 군협의 민원접수 및 처리현황
(경기북부 경우)
Table 9. Gunhyeopui complaint and Treatment
(Northern Gyeonggi case)

| 년도 | 계 | 동의 | 조건부 동의 | 부동의 | 회송 | 취하 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 17,063 | 9,364 | 3,103 | 3,265 | 559 | 744 |
| | 100% | 55.04% | 18.19% | 19.13% | 3.28% | 4.36% |
| 2006년 | 6,817 | 3,562 | 1,223 | 1,473 | 267 | 292 |
| | 100% | 52.25% | 17.94% | 21.61% | 3.92% | 4.28% |
| 2007년 | 6,818 | 3,898 | 1,246 | 1,186 | 194 | 294 |
| | 100% | 57.16% | 18.28% | 17.40% | 2.85% | 4.31% |
| 2008년 | 3,428 | 1,904 | 634 | 606 | 98 | 186 |
| | 100% | 55.09% | 18.94% | 17.68% | 2.86% | 5.43% |

마지막으로 지역주민·공무원·군인이 군을 보는 시각을 KIDA에서 2008. 9월에 군 주둔의 지역경제 효과 증진방안 모색 세미나(서울프라자호텔 22층 아이아몬드홀)에서 다음과 같은 설문결과를 발표하였다.

지역주민들은 군부대 주둔에 대해서 장비이용, 서비스 이용, 지역행사 지원, 지역학교와 자매결연, 경제활성화, 지역사회 안전, 영농지원 활동, 재난구조 및 재해예방은 긍정적으로 인식하고 있었으나, 재산상 피해, 농작물 피해, 지역정서 불안, 지역 이미지 훼손, 소음 및 정신적 피해, 교통 통제 및 혼잡, 도시개발 및 계획 제한은 부정적으로 인식하고 있었다.

공무원들은 군부대 서비스 이용, 물품구입으로 지역경제 활성화, 청소년 교육봉사활동, 자매결연 지원활동, 중장비나 차량이용, 지역사회가 안전, 방문객으로 지역경제 활성화, 지역행사 지원 및 공동개최, 군인들의 영농지원 활동, 재난구조 및 재해예방활동은 긍정적으로 인식하고 있었으나, 지역정서 불안, 재산상 피해, 농작물 피해, 하천 및 토양오염, 주변 환경오염, 지역이미지 훼손, 농어업활동 지장, 소음 및 정신적 피해, 교통통제 및 혼잡 정체, 도시미관 훼손, 재산권 행사 제약, 도시개발 및 도시계획 제한은 지역주민들과 마찬가지로 부정적으로 인식하고 있었다.

지역에 주둔하고 있는 군인들은 청소년 교육봉사활동, 지역행사 지원 및 공동개최, 중장비나 차량이용, 재매결연 지원활동, 물품구입으로 지역경제 활성화, 방문객으로 지역경제 활성화, 지역사회가 안전, 소비지출로 지역경제 활성화, 군인들의 영농지원활동, 재

난구조 및 재해예방활동은 긍정적으로 기여하고 있는 것으로 인식하고 있는 반면, 재산상 피해, 주변 환경오염, 도시미관 훼손, 신체 및 건물 피해, 농작물 피해, 하천 및 토양오염, 농어업활동 지장, 재산권 행사 제약, 도시개발 및 도시계획 제한, 교통통제 및 혼잡정체, 소음 및 정신적 피해는 부정적인 인식이 있는 것으로 조사결과를 발표하였다.

여기서 알 수 있듯이 근본적인 문제는 군부대 주둔이 도움이 되기보다는 피해가 된다는 인식이 더욱 커지고 있다는 것이다.

### 3.4. 소결론

이상에서 알아본 바와 같이 군 부동산 관리에 대한 현황과 지역주민들과의 관계를 분석한 결과 다음과 같은 문제점을 도출 하였다.

1. 정부계획(국토법에 의한 도시(군)기본(관리)계획)에 대한 중요성을 알지 못해 최초 계획단계에 참여하고 있지 않았으며, 특히 군 부동산관리에 대한 전문가의 부재 및 관련부서 인원의 잦은 교체로 실질적인 업무수행이 되지 않고 있었다.
2. 미래 군부대시설 발전계획에 대한 청사진의 부재로 군에서 보유하고 있는 자산 가치를 높일 수 있는 부동산의 효율적인 관리가 미흡하고, 또한 군부대 이전 등 각종사업 시 지역주민들과의 마찰이 불가피하여 큰 어려움을 겪고 있었다.
3. 지역주민들과 상생할 수 있는 군사보호구역에 대한 연구미흡으로 군 입장에서도 어려움이 있었고, 지역주민들에게 이해시킬 수 있는 대책도 미흡하였다.
4. 그동안 상대적으로 소외되었던 경기북부와 강원도 북부 주민들에 대한 지원 대책 마련이 상대적으로 소홀하여 정부 및 자방자치단체 그리고 군부대에 대한 불만이 점증되고 있었다.

## Ⅳ. 상생하는 군 부동산 관리방안 제시

### 4.1. 정부계획(도시기본(관리)계획)을 수립할 때 적극적으로 참여, 부동산 전문가 양성 필요

정부는 '국토법'을 기본으로 국토를 균형 있게 발전시키기 위한 각종 계획을 수립하고 있다. 즉 이 법을 근간으로 군(도시)기본계획을 수립하고, 이를 근거로 군(도시)관리계획과 지구단위계획 등 다양한 초기의 계획을 수립하고 있다. 정부의 '국토종합계획'은 국토의 이용·개발·보전에 관한 최상위 계획으로서 국토의 균형발전을 위한 가장 기본적인 계획임으로 토지를 필요로 하는 정부부서는 정부계획을 토대로 정책이 수립되고 시행되어야 한다.

그런데 정부가 최초 국토종합계획을 수립할 당시 행정기관의 관련부서는 군사관련 문제의 민감성을 고려, 국방부의 관련부서의 참여를 요청하였으나 사안의 중요성을 인식하지 못하고 미온적으로 대처하는 한편 군사시설은 일반법의 상위개념으로 보호받도록 제정된 특별법인 '군사시설보호법'에 의해 보호되리라 생각하고 참여하지 않음으로 인해 행정기관이 독자적으로 계획을 수립하도록 하는 우를 범하는 결과를 가져 왔다. 이에 따라 정부의 행정기관의 관련부서는 특별법인 '군사시설보호법'에 포함된 군사시설 분야는 별도의 분야로 간주하여 계획수립과정에서 제외시키고 계획을 완성한다.

또한 군 부동산을 효율적으로 관리하고 자산 가치를 높일 수 있는 전문가 양성이 가장 시급함을 알 수 있다. 지역주민들은 여러 분야의 부동산 전문가들에게 자신들이 소유하고 있는 부동산 자산에 대한 자문이나 설명을 통해 필요한 지식을 배우고 있다. 우리 군도 이제는 군이 보유하고 있는 전체의 부동산을 체계적이고 효율적으로 관리할 수 있는 전담 자문기구나 전문가를 양성하고 전진배치 시켜야 할 것이다.

### 4.2. 군 보유 부동산 자산을 활용한 미래형 군사도시개발(Military Town)

향후 군부대 이전사업을 할 때에는 핵심, 보조, 기타지역으로 구분하여 시설을 배치하므로 운영유지예산의 절약과 민원요구의 감소, 지휘통제 및 부대관리 용이 등 다양한 효과를 가져 올 수 있다고 생각한다. 또한 주거시설은 도시생활권에 근접하여 건립하고 단계적으로는 소규모 단지를 통·폐합하여 노후시설 개선과 병행하며, 대규모 단지화로 발전하고 독신 간부숙소는 병영시설과 연계하여 현대화를 추진하며 노후 협소관사는 개·보수 후 독신 간부숙소로 전환하고, 복지시설은 발전대상지역과 지방자치단체 도시발전계획의 연계성을 유지하여 지역단위 종

합휴양 타운화로 건설하는 것이 효과적이다.

이때 군사시설 적합지역 선정 시 고려사항으로는 첫째, 내부면에서는 제대별 기준소요 면적에 충족여부, 부대배치에 적합한 지형적. 지리적 위치 여부 등 실현가능성에 주안을 두고 판단하여야 한다. 둘째, 외부면에서는 정부 국토종합계획과의 상충여부, 지자체 도시계획과의 상충여부, 부대 작전활동과 주변지역 여건, 환경 영향 여부, 문화재 보존지구 등 영향여부 등 영향최소화 가능여부에 주안을 두고 판단하여야 한다. 셋째, 부지활용여부 결정에서는 현 군사시설 지역(주둔지)의 계속 사용 가능여부 결정 등 입지를 확정하고, 발전계획을 수립하여 시행하여야 한다. 마지막으로 타 군사시설 지역 검토를 할 때에는 다른 지역의 군사시설활용 가능여부를 판단, 불가능 시 신규입지를 선정하여 이전사업을 검토하여 입지를 확정하고 발전계획을 수립하고 시행하여야 한다.

### 4.3. 군/민이 상생할 수 있는 효율적인 군사보호구역의 연구 활동 지속 실시

군 입장에서도 보유하고 있는 군사보호구역의 관리는 기존방식에서 탈피하여 주민참여를 핵심으로 하는 PI(Public Involvement)방식으로의 전환이 무엇보다 중요하다. 또한 군부대 또는 군사시설을 둘러싼 갈등도 공공협상을 통해 해결될 수밖에 없다는 점을 분명히 인식할 필요가 있다. 그리고 초기에 주민을 포함한 직접적 이해관계자 사이에 의사소통채널을 확보해 놓은 것이 중요하다. 또한 각종 군부대 이전사업 관련하여 지역주민들과 군부대가 인정할 수 있는 위원회를 설치하고, 무엇보다 중요한 것은 군사보호구역이 설정 되었지만 지역주민들과 상생할 수 있는 방안이 무엇인지는 국방부와 관련부대에서 꾸준하게 연구하여야 할 것이다.

### 4.4. 상대적으로 소외되었던 접경지역 관리 및 개발계획 수립 시행이 필요

그동안 중앙부서나 지방자치단체에서 일부 필요하여 제시 되었던 남북한 접경지역에 대한 광역계획 수립, 접경지역지원법의 특별법 격상, 접경지역지원사업의 권한과 책무 강화와 접경지역지원 사업 평가를 위한 심의위원회 기능 강화, 물류개선을 위한 SOC 우선공급, 살기 좋은 지역 만들기 사업지정, 전원주택 취득 시 세제지원, 산업육성을 위한 국고보조의 법적 의무화, 기업투자와 공장설립을 위한 조세지원 강화, 가칭 '접경지역 특별기금' 조성, 고용보조금의 지원범위 확대, 제조업체 유치를 위한 외국 인력의 원활한 공급지원, 지역주민에 대한 특별소득공제 지원 등 여러 관련 사항들이 차질 없이 시행될 수 있도록 책임기관이나 부서에서는 소명감을 갖고 추진하여야 할 것이다.

## Ⅴ. 결 론

전 국토의 1.36%를 차지하고 있는 군 부동산 자산을 효과적으로 관리하지 못해 지역주민과의 사이에 갈등과 마찰이 있었다. 향후 군 발전을 위해서도 차제에 이 부분이 정리되어야 한다.

첫째 국방부에서는 정부에서 계획수립을 할 때 적극적으로 동참하여 의견을 개진하여 반영시켜야 한다. 계획수립 후에 대응하는 행동은 사라져야 할 것이며, 무엇보다 중요한 것은 이러한 업무를 수행할 '부동산 전문 자문단' 을 만들어 관리하는 것이 필요할 것이다.

둘째 군에서 보유하고 있는 부동산을 효율적으로 활용하면서 자산 가치를 높일 수 있는 미래형 군사도시개발이 필요하다.

셋째 지역민들이 불편해하고 있는 군사보호구역문제는 꾸준히 연구하여 상생할 수 있는 방안을 찾아 갈등과 마찰을 줄여가야 할 것이다.

마지막으로 그동안 안보상황논리에 의해 소외되었던 지역에 대한 각종 지원을 통해 삶의 질을 향상시킬 수 있는 대책을 중앙정부나 지방자치단체 그리고 군부대가 함께 노력하여야 할 것이다.

## 참고 문헌

[1] 강한구,정창만,권오봉, "군사시설보호구역 관련 피해보상방안연구", 국방연구원, pp.1-214, 2005.
[2] 김석봉,백승민,이병인, "미래 육군의 시설 발전방안", 한국전략문제연구소 전투발전, pp. 619-792., 2006,
[3] 김석봉,이필재, "군사시설의 Military Town화

발전방향에 관한 연구(육군 사단급 부대를 중심으로)," 육군사관학교 한국군사학교육학회, 한국군사학논집, 제64집, 2권, pp.95-124, 2008.
[4] 남경우, "환경보전을 고려한 미래 군사시설정비 방안 연구", 부경대학교 산업대학원 환경공학석사 논문, pp. 1-84, 2008.
[5] 오관치,차영구,한광수,여현철,김미영, "경기북부 군사시설 보호구역의 합리적 관리방안", 경기개발연구원, 정책연구 2009-30, pp. 1-173, 2009.
[6] 임종무, "한반도 통일 후 군용지 및 군사시설 관리방안 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사 논문, pp. 1-99, 2008.
[7] 허훈, "군사시설보호구역의 외부성비용부담의 방향", 경인행정학회, 한국정책연구 제3권,1호, pp. 99-122, 2003.
[8] 황금회, 신기동, 장세진, "접경지역지원법의 경기도 효과분석과 개선방안 연구",경기개발연구원 정책연구 2007-10, pp. 3-101, 2007.

## 저자 소개

**신광식(Kwang-Shig Shin)**

1985년 2월 사관학교 행정학과 졸업(행정학사)
1990년 8월 경북대학교 행정대학원 도시 및 이론행정 졸업 (행정학 석사)
2010년 8월 서울벤처정보대학원대학교 부동산학과 졸업(부동산학박사)
국민대학교 법무대학원 부동산학과 겸임교수
나사렛대학교 부동산학과 외래교수
랜드&마린연구소 연구원
(주)유니테크 상무이사.
※ 주관심분야 : 부동산중개, 부동산보상, 부동산투자.