



개발사업 추진에 애로사항이 있으신가요?

2026.02.03

법무법인(유) 세종 환경안전전략센터에서는 사전입지검토부터 환경영향평가, 그리고 사후관리까지 개발사업의 전 과정에서 주로 문제되는 사항들에 관하여 수차에 걸쳐 뉴스레터를 발간할 계획입니다. 이번 뉴스레터는 그 첫번째로 각 개발사업단계별 기본적인 고려사항들에 관하여 살펴봅니다.

#사전입지상담(땅 봐드립니다) #환경영향평가 전략수립 #소그룹세미나 개최 예정

개발사업은 정부의 정책 방향, 시장 상황, 입지 여건, 각종 규제까지 고려해야 할 요소가 매우 많습니다. 사업 초기 단계부터 이러한 사항들을 꼼꼼히 검토하여 문제점을 미리 파악하고 그에 관한 대비책을 마련해 두지 않으면 사업 추진 과정에서 **예상치 못한 인허가 지연이나 환경 규제 리스크**로 인해 **사업 구조를 변경하거나 축소**하여야 하는 상황이 발생하거나 심지어 사업 실패로까지 이어져 대규모 매몰비용이 발생할 수도 있습니다.

개발사업은 단순히 '부지를 확보하고 공사를 진행하는 일'이 아니라, **예비 타당성 검토 → 환경영향평가 → 사업승인 → 사후관리**로 이어지는 길고 복잡한 과정입니다. 이 전 과정을 하나의 흐름으로 이해하고 전략적으로 접근할 때, 개발사업의 성공 가능성을 높일 수 있습니다.

1. 사전검토 단계: 예비 타당성 검토의 중요성

‘무엇을, 어디에, 언제, 어떻게 개발할 것인가’라는 기본적인 전제가 충족되었다면, 다음과 같은 사항들을 검토하여야 합니다.

① 도시계획 상 입지 가능 여부 확인

가장 먼저 확인해야 할 사항은 대상 부지가 **도시관리계획상 개발이 가능한지 여부**입니다. 시가화 지역인지, 시가화 예정지역인지, 생태자연도 1등급이나 백두대간 보호지역 등 보전 관리가 필요한 지역인지에 따라 사업의 실현가능성, 추진 방향 및 대응전략이 크게 달라집니다

② 입지 규제 조항 검토

용도지역·용도지구·용도구역 외에도, 다양한 법령에 따른 **입지 제한 규정**이 적용될 수 있습니다. 따라서 필요하다면 관련 세부고시의 내용을 살펴보고 입지 관련 계획의 변경까지도 검토하여야 합니다.

③ 인·허가 사항 점검

환경, 국토계획, 산업, 에너지, 교통, 산지, 문화재 등 다양한 분야의 인·허가가 복합적으로 연계되는 경우가 많습니다. 인·허가에 소요되는 기간은 사업 추진 일정에 결정적인 영향을 미치는 만큼, **관련 인·허가 사항을 정확하게 점검하고 구조적 관계 및 진행절차를 정확하게 파악**하여야 합니다.

④ 정부 정책 및 지역 상황 등 사업 여건 검토

국가·지자체의 정책 방향, 지역 개발 계획 및 주민 수용성 등은 사업 타당성에 중대한 영향을 미칩니다. 정부 정책과 적합성이 부족하거나, 민원 발생 가능성이 높은 사업은 추진 과정에서 더 많은 어려움을 겪을 가능성이 큼니다.

⑤ 사업 타당성 분석

개발사업을 위해서는 관련 법령과 경제성뿐만 아니라, 환경성 등 핵심 리스크 요인을 종합적으로 검토해야 합니다. 이 단계에서의 판단은 이후 환경영향평가를 비롯한 개발사업 전 과정에서 직접적인 영향을 미칩니다.

⑥ 구체적 추진 전략 설정

앞선 검토와 분석을 바탕으로, 단계적 개발, 사업규모 조정, 일정 분산 등 **구체적이고 현실적인 추진 전략**을 수립함으로써 사업의 추진의 불확실성을 낮출 수 있습니다.

2. 환경영향평가 단계

예비 타당성 검토 이후에는 본격적으로 **환경영향평가**를 진행하게 됩니다.

환경영향평가는 1981년 무분별한 개발로 인한 자연환경 훼손에 대한 **사전적·예방적 관리 수단**으로서 도입된 제도입니다. 환경영향평가는 일정규모 이상의 대부분의 **개발사업에 있어 반드시 거쳐야 되는 절차**입니다.

환경영향평가란 무엇인가?

환경영향평가 제도는 개발사업이 환경에 미치는 영향을 사전에 예측·평가하고, 그에 따른 환경보전 방안을 마련하도록 하는 제도입니다. 이를 통해 친환경적이고 지속가능한 발전을 도모하고, 국민의 건강하고 쾌적한 생활환경을 보호하는 것을 목적으로 합니다.

어떤 계획·사업이 대상이 되는가?

사업의 성격, 규모, 토지 이용 방식 등에 따라 전략환경영향평가, 환경영향평가, 소규모 환경영향평가 등으로 구분되며, 각 유형별로 요구

되는 절차와 검토 범위가 달라집니다.

도로, 공항, 항만 등 사회간접자본부터 공장, 에너지 등 각종 플랜트, 주택 및 택지조성, 소각/매립시설, 하·폐수처리시설 등 환경기초시설, 골프장 등 체육시설, 공원 등 관광단지 개발에 이르기까지 대상 사업의 종류는 매우 다양합니다.

무엇을 기준으로 평가하는가?

환경영향평가는 형식적인 통과리례가 아니라, 개별 사업의 특성과 여건을 고려하여 해당사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하고 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 종합적인 검토 과정입니다.

평가는 계획·사업의 성격, 대상 지역의 환경 현황, 환경에 미치는 영향의 정도, 평가 시점의 과학·기술·경제적 여건을 종합적으로 고려하여 설정한 환경보전 목표를 기준으로 이루어집니다. 이 과정에서 사업자는 관계 행정기관, 전문가, **지역 주민 등 다양한 이해관계자와 소통** 하게 되며, 그 소통방식이 사업 일정과 구조에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다.

사전 대비 없이 접근할 경우, 부지 제척, 원형 보전, 입지 및 방안 재검토와 같이 예상치 못한 보완 요구, 협의 지연, 협의조건 강화 등으로 이어질 수 있습니다. 특히 평가 과정에서 발생한 쟁점은 **사업 구조 축소·변경, 일정 지연, 비용 증가**로 직결되기 쉽습니다.

따라서 환경영향평가를 단순히 ‘통과해야 할 관문’으로 볼 것이 아니라, **사전에 리스크를 관리하고 사업의 지속 가능성과 경제성을 확보하기 위한 전략적 관리 과정**으로 보고 접근하여야 합니다.

3. 사후관리 단계

환경영향평가 협의를 거쳐 사업을 승인받은 후에도 사후관리가 남아있습니다. 사업자는 환경영향평가에 따른 협의내용을 이행하여야 하며, 착공 후 주변 환경에 미치는 영향에 대한 사후환경영향조사를 진행하여 이를 기후에너지환경부 및 승인기관의 장 등에게 통보하여야 합니다.

승인기관의 장은 협의 내용이 이행되지 않을 경우 공사중지, 원상복구 등의 조치를 명할 수도 있습니다. 또한 협의한 사업계획이 변경되는 경우 환경영향평가에 대해서도 재협의 또는 변경협의를 필요합니다.

이처럼 사업승인 후에도 세심한 사후관리가 필수적이며, 이를 간과한다면 개발사업을 완성하지 못할 위험이 상존하는 것입니다.

법무법인(유) 세종 환경안전전략센터(센터장: 백규석 고문)에서는 개발사업 전 과정을 보다 밀착 지원하기 위해, 2026년부터 다양한 형태의 소그룹 미팅, 세미나 등을 수시로 개최할 예정입니다. 이 자리에서는 개발사업을 계획 중이거나 추진 중인 분들을 직접 방문하거나 모셔서, 사업별로 당면할 수 있는 여러 형태의 문제점들에 대해 함께 공유하고 전략적 해결방안을 논의해 나갈 계획입니다.

개발사업을 계획 중이거나, 환경영향평가 대응에 고민이 있으시다면 언제든지 저희 환경안전전략센터로 연락 주시기 바랍니다. **사업 구상단계부터 핵심 과정인 환경영향평가단계, 이후 사후관리까지 전 과정을 함께 하겠습니다.**

다음 뉴스레터에서는 실제 개발사업을 추진 중인 현장에서 빈번하게 발생하는 이슈를 중심으로, **환경영향평가 제도**에 관하여 상세히 살펴 보겠습니다.

저희 **환경안전전략센터(홈페이지: <https://www.shinkim.com/kor/business/view/U1110>)**는 '환경정책', '환경규제', '환경개발', '환경분쟁', '환경형사', '소방안전'의 6개 분야에 있어 국내외 기업 등 다양한 이해관계자들의 고충과 요구를 해결하기 위한 최적의 대응전략과 실행계획을 수립·제시해드리면서 난제들을 성공적으로 해결한 경험이 풍부합니다. 특히 다양한 개발사업의 입지선정 단계부터 환경영향평가 및 사후관리에 이르는 전 과정에서 발생하는 다양한 **법적·현장실무적 문제들을 성공적으로 해결해오고 있습니다.**

관련구성원

이용우

대표변호사

02-316-4007

ywlee@shinkim.com

백규석

고문

02-316-4207

gsbaek@shinkim.com

김민관

변호사

02-316-1735

mkwkim@shinkim.com

박건우

변호사

02-316-1787

gwpark@shinkim.com

김기용

수석전문위원

02-316-4496

gykim@shinkim.com