



# 개발사업을 성공하기 위해 알아야 하는 환경영향평가법 (1)

2026.03.03

법무법인(유) 세종 환경안전전략센터에서는 개발사업 전 과정에서 주로 문제되는 사항들에 관하여 뉴스레터를 발간하고 있습니다. 개발사업의 각 단계에서 고려하여야 할 기본적인 사항들을 알려드린 지난 편 뉴스레터 (<https://www.shinkim.com/kor/media/newsletter/3103>)에 이어서, 이번 편에서는 대부분의 개발사업이 거쳐야 하는 환경영향평가에 관하여 알려 드리겠습니다.

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

\*\*\*\*\*

환경영향평가법상의 요건을 충족하지 못할 경우, 인허가를 받지 못해 **개발사업 자체가 지연되거나 기업 이미지가 훼손될 수 있을 뿐만 아니라**, 인허가 취소 등 **침익적인 행정처분**으로 개발사업 자체가 백지화되거나 **형사처벌**까지도 받을 수 있습니다. 따라서 환경영향평가 대상인 개발사업의 경우 **전문적 법률 자문**을 통해 **리스크를 최소화**하는 예방적 관리 전략이 필수입니다.

## 1. 환경영향평가법은 무엇일까?

현행 환경영향평가법은 환경정책기본법에 따른 사전환경성 검토와 환경영향평가법에 따른 환경영향평가로 이원화되어 있던 제도를 통합하여, 2012년부터 전략환경영향평가(제2장), 환경영향평가(제3장) 및 소규모 환경영향평가(제4장)로 나누어 진행하도록 규정하고 있습니다. 또한 환경영향평가법은 환경영향평가의 대행(제6장), 환경영향평가사(제7장) 외에도 벌칙(제9장) 규정을 두고 있어, 각종 환경영향평가의 절차부터 대행체계, 위반 시 형사처벌까지 규율하고 있습니다.

## 2. 정책계획과 개발기본계획에 대한 전략환경영향평가

**전략환경영향평가**는 개발사업계획을 수립할 때, 환경보전계획과의 부합 여부를 확인하고 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하는 과정입니다. 도시·항만·도로 관련 최상위 계획, 전력수급기본계획, 폐기물·순환자원

관련 기본계획 등 **중장기적인 정책계획**이나 용도지역 변경이나 지구단위계획 등 도시군관리계획, 공장 등 산업단지 조성계획, 폐기물처리 시설의 입지선정과 같은 **개발기본계획**이 전략환경영향평가의 대상이 됩니다.

## 전략환경영향평가의 절차

전략환경영향평가는 크게 [평가준비서 작성 및 평가항목·범위 등의 결정 → 평가서 초안 작성 및 공고·공람 → 주민 등 의견 수렴(설명회·공청회) → 평가서 본안 작성 및 협의]의 절차를 거칩니다. 다만 정책계획에 대한 전략환경영향평가의 경우에는 평가서 초안 작성 및 의견 수렴 절차가 생략되며 바로 전략환경영향평가서 본안 작성 및 협의 절차로 이행됩니다.

## 3. 대부분의 개발사업을 대상으로 하는 환경영향평가

**환경영향평가**는 택지·물류단지·공장 등의 설치사업과 태양광·풍력·연료전지 등의 에너지개발사업, 철도·도로·케이블카·공항 등 기반 시설과 매립·소각시설 등 폐기물처리시설에 이르는 **대부분의 개발사업을 대상으로** 하며, 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하고 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 절차입니다.

### 환경영향평가의 절차

환경영향평가의 절차는 전략환경영향평가와 크게 다르지 않습니다. 다만, 대상사업에 대한 개발기본계획을 수립하는 과정에서 전략환경영향평가서 초안 작성 및 의견 수렴 절차를 거친 경우에는 환경영향평가서 초안 작성 및 의견 수렴 절차를 생략할 수 있습니다.

한편 하나의 개발사업에 있어 전략환경영향평가 대상인 개발기본계획과 환경영향평가 대상인 실시·시행계획을 통합하여 수립하는 경우에는, 전략환경영향평가와 환경영향평가를 통합하여 검토하고 **둘 중 하나만을 실시**할 수도 있습니다.

### 사전공사 금지와 협의 내용 이행 및 관리

환경영향평가의 경우 협의 절차가 끝나기 전까지 **사전공사가 금지**됩니다. 협의 또는 재협의 절차를 거치지 않거나 절차가 끝나기 전 사전공사를 할 경우, 공사중지명령, 원상복구명령, 인허가 취소가 가능할 뿐만 아니라, 1년 이하 징역이나 1천만 원 이하 벌금의 **형사처벌**을 받을 수도 있습니다.

또한 환경영향평가는 **관리책임자를 지정하고 착공 후 사후환경영향조사를 실시하는 등 협의 내용의 관리**에 관한 사항도 포함하고 있습니다.

## 4. 절차가 간소화된 소규모 환경영향평가

**소규모 환경영향평가**는 상대적으로 소규모의 개발사업을 시행할 때, 해당 사업의 입지 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 과정입니다.

소규모 환경영향평가의 경우 **초안 작성 및 주민 등 의견 수렴 절차를 거치지 않고** 바로 소규모 환경영향평가서 본안 작성 및 협의 절차로 이

행하며, 협의 내용의 관리단계에서 **관리책임자 지정 및 착공 후 사후환경영향조사 등 의무가 적용되지 않습니다.** 다만 소규모 환경영향평가의 경우에도 **사전공사가 금지**되며, 환경영향평가와 마찬가지로 협의 절차를 거치지 않거나 절차가 끝나기 전 사전공사를 할 경우 **형사처벌** 대상이 됩니다.

## 5. 환경영향평가 관련하여 발생하는 주요 문제점

전략환경영향평가 및 소규모 환경영향평가를 포함하여 **환경영향평가**에는 1년 이상, 주로 2-3년의 기간이 소요됩니다. 이렇게 절차가 장기간 진행되므로 그 과정에서 다양한 변수가 발생할 수 있으며, 이는 절차 진행에도 많은 영향을 미칠 수 있습니다.

### 다양한 이해관계자의 의견 수렴 절차 장기화

우선 의견 수렴 절차가 장기화되는 경우입니다. 주민들이 적극적으로 개발사업에 반대하면서 **민원을 제기**할 경우, 관련 인허가 권한이 있는 지방자치단체 등 행정기관에서는 압박을 느끼고 **주민들의 요구사항을 협의 내용에 포함시키려고** 하는 경우가 많습니다.

또한 개발사업자는 주민 이외에도 승인기관의 장이나 관계 행정기관의 장으로부터 의견을 들어야 합니다. 따라서 **다양하게 얽힌 이해관계자**로부터 의견을 수렴하는 과정에서 **환경영향평가가 장기화**되기 쉽습니다.

### 불리한 조건부 협의 내용의 부과 리스크

환경영향평가가 장기화되는 과정에서 **다양한 조건부 협의 내용**이 논의되고 그것을 사업계획에도 반영하여야 하는 경우가 발생합니다. 이러한 경우 개발사업자는 협의 내용이 적절히 이행되도록 관리할 의무가 있고, 협의 내용이 이행되지 않을 경우 공사중지명령이나 공사비 3% 이내의 과징금처분 또는 과태료를 부과 받을 수도 있습니다. 따라서 각 협의 내용에 따른 리스크를 정확하게 분석하여, 신중하게 협의에 임할 필요가 있습니다.

### 다양한 재협의 사유를 간과하는 경우

환경영향평가의 핵심인 입지적정성을 검토하는 과정에서 환경적으로 가치가 높은 지역을 보호하기 위해 **원형보전**이나 **부지 제척** 등의 조치가 이루어지기도 합니다. 생태적으로 보존 가치가 높은 원형보전지는 원 상태를 유지하여야 하며, 제척된 부지는 개발사업 대상에서 제외됩니다.

전략환경영향평가의 경우 원형보전이나 제척 대상 지역에 대하여 그 **10퍼센트** 이상에 해당하는 면적의 토지이용계획이 변경되고 그 면적이 **10,000㎡ 이상**일 경우 **재협의** 대상이 됩니다. 환경영향평가의 경우에는 원형보전이나 제척 대상 지역에 대하여 해당 사업의 **최소 환경영향평가 대상 규모의 30퍼센트 이상**이 되는 면적을 개발하거나 그 위치를 변경하는 경우 재협의 대상이 되며, 이외에도 환경영향평가서 협의를 마친 후 **5년 이내 사업을 착공하지 않는 경우**에도 재협의를 거쳐야 합니다.

이러한 재협의 사유를 간과하고 공사를 진행한 경우에는 원상복구명령을 받거나, 최악의 경우 인허가나 승인이 취소될 수도 있습니다. 따라서 토지이용계획을 변경할 필요가 있거나 착공이 지연된다면, 재협의 대상에 해당하는지 여부에 관하여 전문가로부터 검토를 받는 것이 안전합니다.

### 사후조사 결과에 따른 환경피해방지 조치계획 수립

개발사업 착공 후 사후환경영향조사를 실시한 결과, 새로운 법정보호종이 발견되거나 환경오염사고가 발생하는 등 변수가 생기기도 합니다. 이 경우 환경피해방지 조치계획서를 제출하여야 하는데, 개발사업자가 예상하지 못한 변수에 당황하여 적시에 조치계획서를 제출하지 못하거나 책임을 회피하기 위해 조치계획서를 부실하게 작성하는 경우가 있습니다.

하지만 이는 개발사업 자체를 위태롭게 하는 잘못된 선택입니다. 전문가의 자문을 받아 관계 행정기관과 소통하면서 적절한 조치계획서를 제출하는 것이 리스크를 관리하는 최선의 선택입니다.

## 평가서의 거짓·부실 작성 및 쪼개기 개발

개발사업자가 환경영향평가의 평가기관을 직접 선정하고 발주하는 구조로 인하여, 현황조사를 실시하지 않거나, 멸종위기야생동물과 천연기념물 등 법정보호종을 고의로 누락하거나, 환경에 미치는 영향을 축소하는 등 환경영향평가서를 거짓·부실로 작성하는 경우가 있습니다. 또한 환경영향평가를 회피하기 위하여, 개발사업을 소규모로 나누는 이른바 쪼개기 개발을 활용하는 경우도 있습니다.

하지만 평가업자는 대행자에 불과하며, 평가서 작성의 최종적인 책임은 개발사업자가 부담합니다. 따라서 거짓·부실 작성이 드러날 경우 개발사업이 중지되거나 협의 내용이 전면적으로 재검토 내지 취소될 수도 있으며, 거짓·부실 작성을 적극적으로 요구한 개발사업자는 형사처벌을 받을 수도 있습니다.

특히 기후에너지환경부는 2026년 자연보전 분야 주요 업무계획을 공개하면서, 개발사업자가 아닌 제3의 기관이 조사대행업체를 선정하는 “공탁제”를 시범 도입하고, 쪼개기 개발 등 편법 사례에 대한 실태조사를 실시하여 환경영향평가의 신뢰도를 제고하겠다고 밝혔습니다. 이러한 정부의 정책방향을 고려하지 않은 채 잘못된 관행을 답습하는 것은 리스크가 매우 큼니다.

\*\*\*\*\*

법을 준수하는 기업의 신뢰도를 높이고 사업상 리스크를 최소화하여 지속가능한 경영을 실현하는 데 필수입니다. 특히 환경영향평가법은 평가절차를 전략환경영향평가, 환경영향평가, 소규모환경영향평가로 나누어 각각 달리 규정하고 있고, 절차 진행 과정에 주민 등 다수의 이해관계자가 참여하기 때문에 절차 진행이 원활하지 않을 수 있습니다. 또한 법령을 위반하고 사업을 진행하는 경우에는 개발사업의 지연, 백지화 및 형사처벌 리스크까지 상존합니다. 따라서 환경영향평가 초기단계부터 경험 많은 전문팀의 종합적인 자문을 받아 절차를 진행하는 것이 필수입니다.

법무법인(유) 세종 환경안전전략센터(센터장: 백규석 고문)는 다수의 환경영향평가에 관련된 자문을 성공적으로 수행한 전문성이 있습니다. 또한 환경영향평가 이후 이어지는 각종 업등록허가 등 환경 인허가에 관한 포괄적인 자문을 제공할 수 있을 뿐만 아니라, 규제기관의 제재조치에 대한 행정/형사절차 대응까지 이어지는 종합적인 법률 서비스를 제공할 수 있습니다.

저희 센터에서는 개발사업 전 과정을 보다 밀착 지원하기 위해, 2026년부터 다양한 형태의 소그룹 미팅, 세미나 등을 수시로 개최할 예정입니다. 개발사업을 계획 중이시거나, 환경영향평가 대응에 고민이 있으시다면 언제든지 저희 환경안전전략센터로 연락 주시기 바랍니다. 사업 구상단계부터 환경영향평가단계, 이후 사후관리까지 전 과정을 함께 하겠습니다.

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

### 이병화

고문

02-316-7290

bhwlee@shinkim.com

### 박건우

변호사

02-316-1787

gwpark@shinkim.com

### 백규석

고문

02-316-4207

gsbaek@shinkim.com

### 김민관

변호사

02-316-1735

mkwkim@shinkim.com

### 김기용

수석전문위원

02-316-4496

gykim@shinkim.com