LHRI-FOCUS
Land Housing Research Institute
vol.88
2026. 10. 12

메가프로젝트가 던진 환경영향평가의 과제

LH 토지주택연구원

LHRI focus에 수록된 원고는 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없으며, 우리 공사의 승인없이 내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LHRI-FOCUS

CONTENTS

메가프로젝트가 던진 환경영향평가의 과제

01. 메가프로젝트로 시작된 환경영향평가의 고민

02. 환경영향평가 공탁제, 기대와 우려

03. 사업 추진 속도 제고를 위한 환경영향평가 제도

강명수 수석연구원

mskang@lh.or.kr

※ 저자 이미지는 Chat GPT AI를 활용하여 제작된 캐리커처로, 실제 인물의 외형과 일부 차이가 있을 수 있습니다.

메가프로젝트가 던진 환경영향평가의 과제

강명수 수석연구원

01 메가프로젝트로 시작된 환경영향평가의 고민

국가정책 사업의 속도전, '속도와 신뢰성' 동시 확보가 과제

- 정부는 신속한 국가정책사업 추진을 위한 사업기간 단축 및 환경영향평가(이하 환평) '원용원칙'을 강조
  - 대규모 국책사업[1]은 막대한 투자비 대비 환평 협의 지연이 투자 집행과 착공 일정에 직접적인 부담으로 작용
    ※ 2026년 1월, 용인 반도체 산단 정부 판결 승소 결정에 따른 과도한 사법리스크가 사업지연요인으로 부각됨
  - 공공주택·도시개발사업 역시 사업 일정의 지연은 주택의 적기 공급에 영향을 미치므로, 신속하고 예측 가능한 환평 절차의 정비가 중요한 시점임
- 환평 '원용원칙'은 동일 지역의 동일 항목에 대한 조사와 협의의 반복 절차의 효율화가 목적
  - 기존의 검증된 현황 조사 자료를 공유하여 조사 기간과 비용, 협의 기간 축소로 속도와 사업성 제고 효과
  - 또한 신규 조사가 필요한 분야에 조사 및 협의 역량을 집중하여 평가 절차의 효율성 제고에 기여
- 국가 기반 인프라 신속 추진 정책 발표[2]에서 조기 착공과 행정절차 단축을 최우선 목표로 설정
  - 사업 추진의 물리적·행정적 병목 현상을 해소하기 위한 인프라 효율화 방향으로 제도의 선제 개편 추진
  - 사업 지연에 따른 금융이자 및 고정 간접비 절감을 통한 국가 재정 운용의 효율성 극대화가 목적

> ※ 메가프로젝트 민관합동 점검회의 중 대통령 발언 발췌(2026.07.06.)[3]
> "이미 있다면 그 결과를 원용하는 게 중요하겠고, 새로 실시하게 되더라도 기간을 대폭 감축할 필요가 있다. ...(중략)... 환경영향평가도 필요한 일이기는 하다. 그런데 같은 지역인데 굳이 또 다시 할 필요가 있느냐 ... (중략)... 특히 행정 절차가 문제인데 이 행정 절차 지연으로 투자 집행이 늦어지는 일이 절대로 있어서는 안되겠다. ... (중략)... 절차 때문에 시간을 낭비하지 않도록 모든 절차를 불법이 아닌 한 동행, 병행 추진하도록 했으면 좋겠다."

환평의 거짓·부실 평가 의혹은 사업 추진의 핵심 리스크로 작용

- 사업 시행자 중심의 조사 및 평가 결과에 대한 높은 불신감, 지역 주민과의 갈등 유발 등, 사업 추진의 불확실성이 증가하는 추세
  - 거짓·부실 평가 논란은 협의 단계에서 재보완 및 재협의, 주민 갈등 소송 등 사업 일정 지연 요소로 작용
  - 환경단체·지역 주민과의 갈등이 협의 지연을 넘어 착공 일정까지 지연하는 사례 발생
  - 환경영향평가의 높은 부실 판정으로 환평 제도 자체에 대한 신뢰도 저하 문제가 매우 심각[4]

1) 서남권 반도체 클러스터, AI 데이터센터, 피지컬 AI 등
2) 산업통상부, "대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 보도자료", 산업통상부 홈페이지 (2026.06.29.)
3) 한겨레, "이 대통령 "국운 건 경쟁, 누가 빠르냐로 결판"... 환경단체는 '우려'" (2026.07.06)
4) 이영재, "공탁제 도입 및 시범운영계획(안), 2026환경영향평가 제도개선 포럼 1차(2026.04.02)

- 거짓·부실 평가 문제는 대규모 투자와 주택 공급의 속도·예측 가능성과 직결되는 사업관리 요인
  - 현황 조사의 신뢰성, 평가 결과의 투명성, 사후관리의 실행력을 연계한 전 과정 관리 체계 구축 필요
  - 평가 초기 단계의 신뢰 확보를 통해 반복적인 협의·보완과 사회적 갈등을 사전에 줄이는 구조로 전환 필요

표-1 메가프로젝트 신속 추진과 환경영향평가 공탁제의 정책 목표 비교

구분	메가프로젝트 신속 추진	환평 공탁제 도입
핵심목표	사업 추진의 신속성·예측가능성 확보	평가의 독립성·객관성 확보
추진방향	행정절차 간소화 및 관계기관 협의 효율화	제3기관을 통한 평가대행업체 선정
기대효과	적기 착공과 사업 지연비용 절감	평가 신뢰성 제고와 거짓·부실 평가 예방

환평 공탁제, '도입 논의'에서 '실행과 안정적 정착'의 문제로 전환

- 환평 공탁제 도입의 공식화 및 메가프로젝트 추진 발표로 정책 환경 변화에 주목할 시점
  - 기존 원고[5]에서는 공탁제의 도입 배경과 국내·외 운영 사례를 토대로 거짓·부실 평가 문제의 해법으로서 공탁제의 가능성과 제도적 한계를 검토
  - 중앙부처는 사업 시행자가 평가비용을 직접 집행하지 않고 제3기관이 선정하는 부분 공탁제 도입을 구체화
  - 2026년 하반기 자연·생태 분야부터 시범 사업 추진 계획을 공식 발표[6](2026.05)
- 사업 추진의 속도와 정밀함이라는 두 마리 토끼를 잡기 위한 실효적 정책 검증이 요구
  - 환평 제도의 고질적 문제 해결을 위한 제도 개선 시점과 국가 사업 메가프로젝트의 신속 추진 시점이 맞물리며 발생하는 실효적 정책의 제도적 탈출구가 요구되는 시점임
  - 공탁제 도입으로 평가 정밀성을 확보하고자 하는 중앙부처의 정책과 특례제도를 통한 신속한 사업 추진을 도모하는 정부 정책의 추진 일관성 유지를 위한 세부항목 조정 필요

    ※ 2026년 5월 기후에너지환경부가 공탁제 보도자료 배포로 제도 강화를 공식화, 관계부처 '산단절차간소화법[7]' 발동

환평 제도의 신뢰도 제고와 안정된 국책사업 추진을 위한 재편 시점

- 환평 정책 환경 변화를 고려하여 본연의 환평 제도의 위상 회복을 위한 실효성 중심의 근본적 제도 개편이 필요한 시점
  - 사업으로 인한 환경영향의 사전 진단 및 선제적 대응이 가능한 방안 수립이라는 환경영향평가의 근본적 관점에서의 종합적 개선이 절실
  - 리스크 관리 정책이 '사후 대응형'에서 '사전 예방 대응형'으로 사업관리 패러다임 전환
- 이에 정부의 메가프로젝트 추진 발표에 따른 환평 정책 환경 변화를 고려하여 본연의 환평 제도의 위상 회복을 위한 실효적 환평 재편(안) 방향을 검토함

5) 강명수, "환경영향평가, 공탁제가 유일한 해법인가", LHRI Focus 61호(2025.08.18.)
6) 기후에너지환경부, "시범사업 및 의견수렴을 거쳐 환경영향평가 공탁제 도입 추진", 기후에너지환경부 홈페이지(2026.05.07.)
7) '산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법'(산단절차간소화법)

메가프로젝트		환경영향평가
메가프로젝트 구상 단계 (01.15) · 사법리스크 해소, 국가 전략산업 초고속 육성 구상 구체화 (용인 반도체 산단 정부 판결 승소)	2026년 1월	
	속도 vs 정밀	**공탁제 도입 공식화 (04.14)** · 고질적 생태조사 부실 방지를 위한 공탁제 도입 기조 공식화 · 이재명 정부 국정과제로 추진
	2026년 4월	
	2026년 5월	**세부안 공개 및 간담회 (05.07)** · '부분 공탁제' 보도자료 배포 · 조사업체를 제3기관이 선정하는 방식 구체화 (국회토론회, 05.13) · 적용대상 : 용역비 2.1억원 이상
행정절차 단축 검토 (05.19) · '산단절차간소화법' 발동 · 행정절차 단축방안 검토 착수	쪼개기 발주 지적	
	2026년 6월	**정보시스템 연계 개편 (06월)** · 하반기 시범사업 검토(기후에너지환경부) · 정보시스템(EIASS) 고도화, 디지털 트윈 기술 도입 발표
국민보고회 개최 (06.29) · '대한민국 대도약 3대 메가프로젝트' 공식 발표	기후영향평가 예고	
속도전 지시 (07.06) · '기존 환경 평가 결과를 최대 원용하고 신규사업도 대폭 단축'	2026년 7월	
	원용 vs 부실	**시민사회 정밀 검증 촉구 (07.13)** · 서남권 후보지 원용 불가능, 정밀 재조사 요구 (136개 단체 공동성명 발표)
	2026년 8월	
메가특구특별법 제정 공언 (08.10) · '메가 특구특별법' 제정방침 공식발표 · 특례를 통한 환평기간 단축 방침	이중 규제 완화 논란	**공탁제 연계 당위성 주장 (08.11)** · '누적영향평가' 필수임을 강조 · 한국환경회의 반발(08.11), 기후정의행진 토론회 개최(08.26)
메가프로젝트 규탄 (09.22) · '메가특구법 저지 공동행동' 출범 · 환평 안전장치 무력화 중단 촉구	2026년 9월	**시범사업 시행 (9월)** · 기후에너지환경부 시범사업 추진 검토 공식화 · 자연생태조사업체를 제3기관이 선정하는 방식 적용 검토 중
	실효성 검증 시험대	

그림-1 메가프로젝트와 환경영향평가 정책 추진 비교 (2026년 9월 기준)

02 환경영향평가 공탁제, 기대와 우려

제도 신뢰 회복을 위한 평가 독립성과 공정성 확보 대안으로 공탁제 도입

- 사업 시행자가 평가대행업체를 직접 선정하는 현행 방식에서 벗어나, 제3기관이 자연·생태 조사분야 대행업체(2종) 선정을 위탁받아 시행하는 제도
  - 사업 시행자와 평가대행업체 간 직접 계약에서 발생할 수 있는 종속적 관계성을 완화하고, 평가의 객관성과 절차의 공정성을 확보하는 것이 제도의 핵심
  - 저가 수주, 부실 조사, 평가 결과 왜곡 논란을 줄이고, 대행업체 선정 과정의 독립성과 투명성을 높이려는 취지

2026년 하반기 공탁제 시범운영을 시작으로 환평 제도 개편 본격화

- 자연·생태 조사 분야(2종) 분리발주를 위한 공탁기관 운영과 평가대행업체 선정 방식 세부(안) 검토 중
  - 제3기관이 자연·생태 조사업체의 발주·선정 업무를 위탁받아 업체를 선정하여 통보하는 방식
  - 제3기관이 업체를 발주·선정하여 통보하면, 평가 업무를 수행하는 1종 업체가 2종 업체와 계약 체결
- 기후에너지환경부 사업을 대상으로, '27년 본격 시행을 목표로 추진 중
  - 적정 비용에 기반한 계약 절차 마련과 책임 있는 현장 조사 데이터를 확보하여 평가서 검증 체계를 강화

    ※ 보고서 적정 기술료 및 조사비용 현실화를 위한 '표준 품셈(안)' 적용으로 용역비 현실화 추진 (현행기준 최소 80% 수준)
  - 공탁기관의 역할, 업체 선정방식, 비용 적정성 등을 시범 사업을 통해 세부 운영기준 결정 예정

    ※ 공탁제의 도입 배경과 국내·외 운영 사례 등은 2025년 8월 발간된 기존 LHRI-FOCUS 참조
  - 단, 공탁제 적용사업 대상을 용역비 2억 1,000만원 이상으로 발표하여 국책사업의 쪼개기 발주 문제 제기

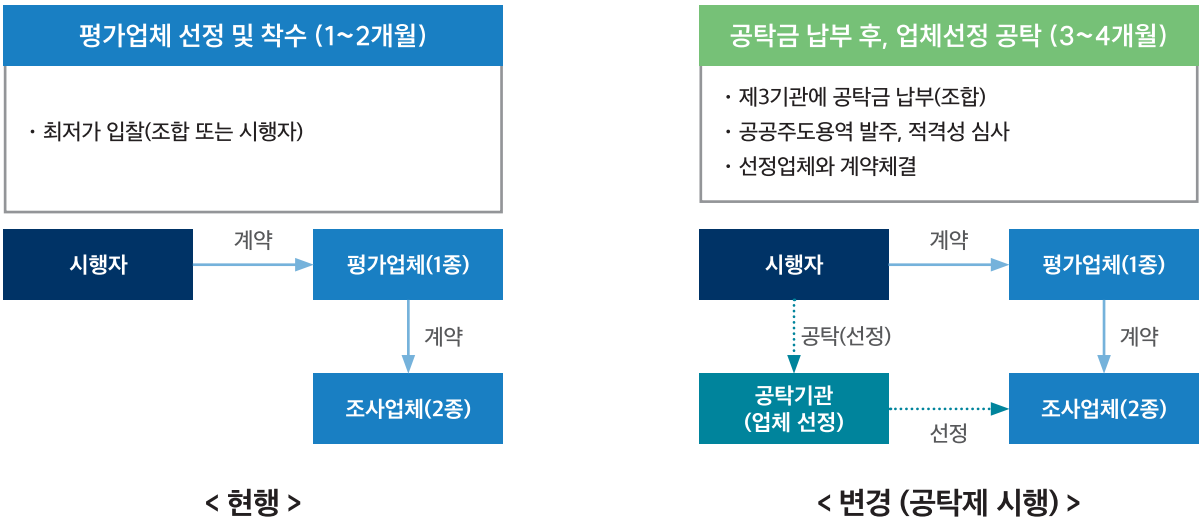

그림-2 환경영향평가 공탁제 도입 전·후 계약구조 변화

환평 공탁제 도입에 따른 초기 협의 기간 증가 및 비용 부담은 불가피

- 지연 없이 환평 협의가 완료된 경우, 최소 30일에서 최대 60일 소요하며 추가 손실비용 0원
  - 법정 최대 협의 기간은 전략 및 소규모 환평의 경우, 40일 이내, 환평(본평가)의 경우 최대 60일
- 보완·변경이 발생하는 경우, '지연비용'이 247억~1,000억 이상으로 추정되며, 이는 사업 중지 및 취소 요인이 되기도 함
  - 보완 최소 협의 기간은 60~90일/회 추가 소요되며, 그 외 추가* 협의기간은 180일~365일 이상 증가
    ※ 그 외 추가의 경우는 부실 평가, 반복 보완, 재협의, 주민 공청회, 소송 등이 포함
  - 용인반도체 클러스터 일반산업단지의 경우, 입지 선정에서 착공까지 6년 소요. 환평 협의만 3년 소요
    ※ 부지 구입 및 초기 금융 비용 손실 금액 약 1조 5,000억원 추정 (부지보상금 및 조성비 5조원 기준, 6년 금리 5.0% 적용)
- 도입 초기의 행정소요기간 최소 15일 소요 기준으로 초기 행정처리비용 20~50억 추가 부담 예상

환평 공탁제 정착은 환평의 소모적 장기 갈등 처리비용 감소 예상

- 환평 협의기간 단축효과에 따른 사업 장기 표류 리스크 해소 기대
  - 추가 보완 횟수 감소, 사전협의제도에 따른 추가 지연사항 감소 및 절차 일원화를 통한 협의기간 단축효과
- 공공성 우선의 불가피한 국책사업 계획의 경우, 소모적 장기 갈등 상황의 사전 예방적 대응 가능
  - 환평 조사 및 업체 선정 절차 공탁 도입으로 부실(점)거짓 평가에 대한 우려 완화 기대
  - 절차 명료화를 통한 평가 신뢰도 제고로 사업시행자의 불신과 기업이미지 회복에 기여
- 출구 없는 갈등의 분쟁 요인 해소 및 주된 갈등 항목에 대한 정부 주도의 돌파구 확보
  - 공탁제의 정착은 현행 대비 최대 4개월의 기간 단축과 약 300억 이상의 비용 감축 효과가 기대됨

표-2 환경영향평가 공탁제 시행 전·후 협의 소요기간 및 지연비용 비교

구분		협의기간(예상)	지연비용(추정)	비고
지연 없이 협의완료 된 경우	<종합>	▲15~30일	▲41~82억	
	현행	30~60일	0원 (추가 손실 없음)	· 예측 가능한 사업 추진의 경우, 추가적 돌발 금융 손실 (예 : 인플레이션에 따른 자재, 시공비 상승 등)이 발생하지 않아 자본 유동성에 타격을 주지 않음
	공탁제 시행 후	45~75일	41~82억	· 현행 대비 최소 15~30일 증가 예상 · 초기 행정비용으로 20~50억 추가비 추정
보완, 변경 등 추가지연 된 경우	<종합>	▼1~4개월	▼83~342억	
	현행	3~12개월 이상	247~ 1,000억원 이상	· 보완, 변경 등(재협의, 소송 등)에 따른 90~365일 추가 · 특히, 환경단체와 지역주민과의 갈등 소송의 경우, 중립적 중재기관 부재로 사업자 리스크가 매우 큼
	공탁제 시행 후	2~8개월	164~658억	· 최소 60~90일(법정 최소 협의기간,1회 기준) 추가 소요 특례 및 통합심의 등으로 보완횟수 감소 등 협의기간 단축 · 부실평가 논란으로 인한 소송 및 과도한 보완 요구 감소로 소모적 비용 절감 기대 · 부득이한 평가 논란이 발생하여도 사업자 리스크는 현행 대비 감소

※ 1일 지연비용 : 2억7,400만원 적용(총사업비 2조원 기준, 연간자본률과 기회비용 5%, 금융비용, 고정간접비, 경제적 기회비용 포함)

메가프로젝트의 경우, 원용 및 면제 특례로 공탁 기간 단축효과 발생

- ‘산단절차간소화법*’과 ‘메가특구특별법’을 핵심축으로 하는 환평 절차 간소화 및 면제 특례 공식화
  - 입지 타당성 검토, 환경 변화 예측(점)평가 및 의견수렴 단계를 통합하여 일원화하는 방안정
  - 협의기간 단축과 패스트트랙 의무화로 환경성 검증 절차를 초압축하는 효과가 발생

    ※「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」(산단절차간소화법)
- 환평 원용원칙이 적용되는 경우, 공탁시행 미대상으로 평가 절차 및 협의기간 단축효과 상승
  - 기평가 결과 원용 또는 조사 면제, 변경협의 면제의 경우, 2종 발주 없이 환평 협의 추진 가능
  - 이를 위해서는 기협의 지역의 현황DB와 평가·협의 과정의 모든 정보를 투명하게 공유하는 절차와 정보시스템 제공에 대한 정부의 역할이 반드시 병행되어야 함
  - 사업자에게 입지·경계 선정 단계에서 신뢰를 갖는 검토 수단의 지원이 원용 도입 목적 달성의 최소 요건임

표-3 메가프로젝트 속도 제고를 위한 환경영향평가 면제 특례 현황 (2026년 9월 기준)

구분	적용 목적	주요 내용 (특례 범위)
‘산단절차간소화법*’ 발동 (국토교통부, 산업통산부 : 5.19) *「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」	산단 인허가 기간을 6개월 이내로 단축 ※ 현행 2~3년 소요	· **평가단계의 통합 일원화(산단절차간소화법 제23조제1항)** - ‘환경영향평가(본평가)’로 일원화 ※ 현행 전략환경영향평가(입지적정성), 환경영향평가(본평가)로 2단계 · **법정 협의기간 단축 (산단절차간소화법 제23조 제2항)** - 30일(전략), 45일(본평가) 이내 의견 통보 ※ 현행 최대 60일 이내 · **행정절차 동시·통합 시행** - ‘합동 설명회 및 합동 공청회’ 형식으로 일괄 시행 가능 ※ 현행 주민의견 수렴, 교통영향평가, 재해영향평가 개별 순차 개최
‘메가특구특별법’ 연내 추진 공식화 (청와대 민간합동점검회의 : 8.10)	신속한 환평 협의 완료를 위한 절차 간소화 및 면제 특례사항 구체화	· **기존 환평 결과 원용 인정** - 메가특구 후보지의 기환평 이력이 존재하는 경우, 신규 진행 없이 기존 결과 인정/원용으로 본평가 대체 또는 절차 면제 · **사전컨설팅 제도에 의한 패스트트랙 의무화** - 민관협의체 기반의 관계부처 의견을 사전조율하는 단계 상설화 · **환평 변경협의 조건 완화 및 면제 대상 확대** - 업종 변경, 계획 변경 등 변경협의 절차를 면제하거나 간소화

환평 특례 및 행정절차 단축 기조는 주택 신속 공급 정책으로 확장 적용

- 다부처 관계기관 간의 상이한 의견 조율 및 심의횟수 제한을 통한 예측가능한 사업계획 구조로 전환
  - 주택 인허가 과정에서 행정병목을 일으키던 통합심의의 대상을 파격적으로 확대하여 일괄 처리구조로 개편
  - 개별 행정절차 추진의 효율성 제고 및 관계부처 간 이견의 신속한 협의로 사업 장기화 리스크 감소
  - 3~6개월 이상의 행정절차 단축 효과 및 관련 비용 절감으로 사업성 개선 효과 기대

표-4 주택공급 속도 제고를 위한 관련 제도 개편 특징 (2026년 9월 기준)

구분	목적	주요 내용	비고
주택법 「주택법」 (법률 제21323호, 2026.02.03. 일부 개정, 2026.08.04. 시행)	주택 인허가 지연 주요인 대상 및 절차 일괄처리를 위한 통합심의 대상 확대	· **통합심의분야 확대 (3개분야 추가 확대)** - 확대 분야 : 교육환경평가, 재해영향평가, 소방성능평가 ※ 현행 : 도시계획, 건축, 교통, 경관(4개분야) · **적용대상사업 : 주택법에 의한 모든 주택건설사업** - 사업계획 승인 신청사업 - 개정안 시행이후 최초로 통합심의를 요청하는 사업 · **통합심의절차 : 일괄·병렬 심의** - '통합심의위원회'에서 1회 통합회의를 통해 일괄 검토 및 의결	9·7 부동산 공급 대책의 후속 조치 (2025.09.07)

공탁제로 토지수용 병행 절차의 리스크 상승 및 통합심의 개최 지연 우려

- 공탁제로 인한 사업기간은 환평 협의기간 외에 타분야 병행·통합 절차에 영향
  - 독립성을 확보한 대행업체가 원칙적 법정 조사를 수행하는 경우, 토지수용 병행 등 특례 조항 작동 차질 우려
  - 통합심의 기간 중 공탁된 환평 심의서류 작성기간 연장으로 통합심의위원회 상정 일정의 지연 가능성 제기
- 대규모 국책사업에서의 환평 토지수용 병행 추진 및 차등 환평제도에 대한 우려사항
  - 사업 부지 축소, 원형지 확대, 입지부적정 등의 결과가 도출되는 환평 완료 전의 토지수용 병행추진은 협의결과에 따라 원주민의 재산권 침해 및 원상회복을 위한 막대한 매몰비용 발생요인이 됨
  - 차등 환평제도의 '심층평가' 대상으로 분류되어 오히려 강도 높은 조사와 규제 적용으로 특례 기대효과 미비

대규모 국책사업 및 주택공급사업의 특례효과 최대 상쇄 불가피

- 공탁제와 인·허가 특례 및 통합 심의가 병행되는 경우, 패스트트랙 효과 미비
  - 공탁제의 발주 행정 추가에 따른 행정소요기간은 '심의 및 협의' 일원화에 의한 단축 기간 상쇄 효과 유발
  - 부실평가 논란 해소를 위한 공탁제 도입은 현행 대비 조사 항목 및 기간 확대가 예상되며, 조사 결과에 관한 책임 소재의 모호성, 조사 보완 및 재조사 요구 주체 등 협의와 심의 단계의 피드백 소요 기간 증가 예상
  - 결국, 공탁제 도입 초기의 행정기간 증가의 영향에 더하여, 협의·심의 의견 반영을 위한 후속 업무에 대한 업체간 효율적 협업체계 구축 등, 속도감 있는 공탁제도 운영 세부 기준 설계가 중요함

표-5 사업추진절차에 따른 특례사항 종합

사업절차	메가프로젝트	주택건설사업	비고
1단계 : 사업준비 및 기획 (지구계 지정)	· 국가 주도의 신속한 입지 선정 · 예비타당성 조사 등 대규모 재정, 행정 사전 절차 면제 특례 적용	· 예비사업시행자 제도 확대 적용으로 초기 지원 강화(노후계획도시 정비사업) · 목적이 유사한 주민 동의서를 2개로 통합하여 징구 절차 간소화(노후계획도시 정비사업)	
2단계 : 각종 영향평가 및 심의	· 인허가권자의 지체 없는 처리 의무화 (15일 이내 통보 등) · 환경영향평가를 '환경성 평가'로 전면 대체 · 차등 신속평가절차 도입	· 통합심의분야 확대로 기간 단축 · 위원회 병합으로 순차적 진행대기시간 대폭 감소	기간 단축의 핵심 단계
3단계 : 사업계획 승인 및 착공 (인허가 및 보상)	· 인허가 심의, 토지 강제수용 절차, 평가 협의의 전면적 병행 추진 · 수년 단위의 장기 지연 리스크 차단	· 통합심의결과에 따른 신속한 실시계획 승인 · 개별 심의 대비 3~6개월 실질적 인허가 기간 단축효과 예상	

표-6 속도 제고 관점에서의 공탁제 도입 영향 시나리오 비교

구분	적용 전(개별심의)	특례/통합심의 단독적용	동시적용(특례+공탁제)	비교
인허가/ 평가소요기간	약 24개월	6~12개월	12~21개월	-
기간 증감폭	-	12~18개월 단축	6~9개월 지연	-
발주/계약방식	사업자 직접 계약 (즉시 착수)	통합 발주 및 턴키 계약 (즉시 착수)	제3기관 공탁(업체선정) 및 공공입찰 (2~3개월 소요)	2~3개월 추가
현장조사 및 심의	협의 및 보완 의견에 신속 대응	스크리닝을 통한 핵심조사 압축	원칙적 사계절 조사 (독립성 확보)	조사/검토일 4~6개월 추가
종합	장기 지연(행정병목)	획기적 단축(패스트 트랙)	단기 지연(병목 재발생)	특례효과 상쇄영향 불가피

공탁제의 성패, '독립성'과 '사업 속도'의 균형이 관건

- 공탁제 도입은 '누가 평가업체를 선정하는가'의 문제가 아닌, 사업 속도 제고를 위한 '평가의 신뢰성을 어떻게 확보하는 가'가 핵심
  - 환평 제도의 개선은 거짓·부실에 대한 제도적 신뢰 회복과 동시에, 국책사업과 인프라 사업의 신속한 사업 추진이라는 실효성에 기반한 종합적 제도 재편이 필요함
  - 공탁제는 평가대행업체 선정의 독립성을 높여 거짓·부실 평가 논란을 완화하고 평가 신뢰성을 회복하기 위한 정책적 수단으로 활용되어야 함
- 특례에 의한 협의기간 단축 최대효과를 누리기 위해서는 사업후보지 환경DB의 질이 중요
  - 최소 1년 이상의 정확하고 정밀도를 갖는 계절별(봄, 여름, 가을, 겨울) 자연·생태 현황DB 확보가 관건
  - 필요에 따라서는 본격적 행정절차 진행 전, 평가 사전단계의 준비기간이 확장될 우려가 있음
  - 이는 상황에 따라 공탁제를 통한 조사 시점과 상이하여 사전단계의 조사 비용·기간의 중복 문제 발생
  - 원용 및 일원화로 추진된 사업의 DB 거짓·부실 문제 발생의 경우, 공사중지가처분소송과 같은 사법적·사회적 리스크 극대화로 오히려 사업 지연 장기화 요인으로 작용할 우려도 존재함

03 사업 추진 속도 제고를 위한 환경영향평가 제도

방향 : 정확한 환경정보를 기반으로 신속하고 예측가능한 평가체계를 갖는 환평 제도로의 재편

- 사업시행자·평가대행업체·지역주민·지자체·인허가부서 등 각 주체의 역할과 책임을 명확히 하고, 이해관계자 간 신뢰와 협력을 기반으로 한 환경영향평가 체계 구축
  - 평가서 작성과 협의에 한정된 제도 운영에서 벗어나 사업구상부터 사후관리까지 평가 전 과정의 연계성 강화
  - 개발사업에 대한 주민참여와 정보공개 요구 확대를 반영하여 투명성·책임성·사회적 수용성을 함께 높이는 방향으로 제도 전환
- 규제의 질을 높여 사업 속도 제고를 정당화하는 수단으로서의 환경 정책 방향 설정
  - 부실과 거짓의 가장 고질적인 논쟁이 되는 사업지구의 환경조사 DB에 대한 체계적이고 객관적인 자료 제공
  - 사업지구별 조사DB를 국가차원에서 통합관리·공유하여, 사업시행 시 심층 조사 중심으로 조사범위 전환
- 사업구상에서 사후관리까지 전 범위를 포함하는 데이터와 지역주민·환경단체와의 소통을 기반으로 평가의 신뢰성과 사업의 예측가능성을 동시에 만족하는 제도 체계의 재편이 되어야 함
  - 신뢰할 수 있는 환경정보의 축적·활용과 평가결과의 투명한 공개 강화
  - 평가·협의·사후관리 결과가 지속적으로 축적·환류되는 선순환 구조 구축

제안 1 : 정부 중심의 평가·심의체계 고도화

- 국가 차원의 환경영향평가 기준과 의사결정을 총괄하는 「(가칭) 중앙환평운영심의회」 신설
  - 국가 평가기준 및 방법의 검토·심의, 주요 국가사업의 환경갈등 조정, 부실 평가서 판단 및 재평가 기능 수행
  - 다수 평가기관과 외부 전문가가 참여하는 평가위원단을 구성하여 평가의 전문성과 책임성 강화
  - 사업인허가부서 산하 연구기관은 평가위원단 운영, 전문가 교육 및 제도개선 연구 등 전문역량 지원
- 평가기준과 방법의 표준화를 통해 신속하고 예측 가능한 협의체계 구축
  - 환경영향평가 '원용 판단' 기준 및 해석 가이드라인 마련
  - 기관별로 분산된 평가의견을 통합·명료화하여 반복 보완과 협의 지연 최소화
  - 초대형 국가정책사업 및 광역사업에 대한 통합적 협의·심의 기능 강화
- 평가대행업체의 역량과 평가결과에 대한 품질관리 강화
  - 평가대행업체 평가 제도와 우수업체 인증·인센티브 도입
  - 평가결과가 부실한 업체에 대한 실효적 관리 강화
  - 절차 중심 관리에서 수행역량과 평가품질 중심의 관리체계로 전환

제안 2 : 지자체 중심의 지역현황 DB 플랫폼 구축 및 운영 체계 구축

- 지자체를 중심으로 지역환경정보를 지속적으로 축적·공유하는 「지역현황 DB 플랫폼」 구축
  - 지역주민·환경단체가 보유한 지역 한정·토착 환경정보를 체계적으로 수집·관리
  - 지역주민 참여를 확대하여 사업 초기단계부터 잠재적 환경갈등 요인을 사전에 파악
  - 사업별 반복조사에 의존하지 않고 신뢰할 수 있는 지역환경 기초자료를 지속적으로 축적
- 환경영향평가정보지원시스템(EIASS)와 지역현황 DB를 연계하여 정보의 활용성과 투명성 강화
  - 사업시행자·평가전문가·지역주민이 동일한 지역환경정보를 공유할 수 있는 기반 마련
  - 축적된 지역환경정보를 동일 지역·유사 사업의 평가자료로 활용하여 원용원칙의 실효성 제고
- 사업시행자는 사업구상 단계부터 지역현황 DB를 활용하여 환경기초분석과 주민 의견수렴의 효율성 제고

제안 3 : 지역참여형 사후관리 및 환류체계 강화

- 지역주민·환경단체가 사업지역의 환경변화를 상시 확인하고 의견을 제시할 수 있는 참여형 모니터링체계 구축
  - 공사·운영 과정에서 발생하는 환경변화를 조기에 확인하고 대응할 수 있는 지역밀착형 관리체계 마련
  - 지역사회 참여를 통해 사후관리 결과의 신뢰성과 사회적 수용성 제고
- 지자체 중심의 사후관리와 지역단위 누적 환경영향 관리기능 강화
  - 개별 사업 중심의 사후관리에서 벗어나 지역단위의 환경변화와 누적영향을 지속적으로 관리
  - 지역현황 DB와 연계하여 사전 평가자료와 사후 모니터링 결과를 비교·분석할 수 있는 기반 구축
- EIASS와 지역현황 DB를 연계하여 사후관리 결과의 공개·환류체계 구축
  - 공사·운영·준공 단계의 사후모니터링 데이터 공개 및 보고절차 시스템화
  - 사후관리 결과를 차기 사업의 평가자료로 활용하는 선순환 구조 마련
  - 사후 이행실적이 우수한 사업시행자에 대해 절차 간소화 등 인센티브 부여 검토

그림-3 속도전 제고를 위한 환경영향평가 제도의 개선 체계

성공적 정부정책 지원을 위한 공공 사업자의 역할 및 대응방향

- '공들이며 만들어가는 계획'에서 '한 발 먼저 시작해서 빠르게 확정하는 계획' 전략으로 전환
- 현행 환평(전략환평)의 조기시행으로 공탁제 소요기간 상쇄 및 입지적정성 검토 강화
  - 공탁소요기간 상쇄 및 지구계 확정을 위한 기초자료로 활용(6~12개월)
  - 환경민감지역 선제적 진단 및 제척으로 사업추진 리스크 대비
- 사업초기부터 사후영향관리까지 갈등해소를 위한 지역과 환경단체와의 선제적 협의체 운영
  - 민원과 소송의 대상에서 지역 현황 공유·관리 모니터링 협조 대상으로 지역주민, 환경단체 등 의 역할 전환
  - 지역특정DB 사전공유, 대체 서식지 조성 등 선제적 합의를 통한 평가 협의나 통합 심의 추동력으로 작용
  - 협의체와 함께하는 사후관리는 실효적 저감책 협의, 사후관리 진행 및 결과의 공유로 갈등 요인 해소 효과
- 공공기관 사업 DB의 빅데이터 패키지화를 통한 공탁대행업무 축소 및 원용 검증 확대로 기간 단축
  - 기존 사업의 현황DB, 평가심의 의견 등 환경자료는 물론, 심의결과 데이터의 디지털화 및 통합 관리체계 구축
  - 사업단위별 현황 DB, 협의·심의 DB, 사후관리 DB를 통합·패키지화하고 누적 관리하여 활용도 제고
  - 심층평가 대상 국책사업의 환경DB 논란을 불식하고 공신력 있는 데이터 기반으로 사업추진 속도제고에 기여

편집인 최상희 선임연구위원(urban@lh.or.kr)

편집장 양홍석 수석연구원(h.yang@lh.or.kr) **발행인** 김용운 **발행처** LH 토지주택연구원

2025 _ 2026 LHRI-FOCUS

호수	제목	대표저자	발간일
65	• 공동주택 주차난, 오토발렛이 해법이 될 수 있을까?	배연희 책임연구원	2025.11.17
66	• 지방이 답이다. : 독일 히든 챔피언에서 찾은 지역균형발전 해법	이삼수 팀장	2025. 11. 24
67	• 속도와 사업성을 키운 도심공공주택복합사업 시즌2 : 규제완화 성과와 남은 과제들	김옥연 연구위원	2025.12. 24
68	• "왜 화성에는 탐사를 넘어 도시가 논의되는가"	김명인 책임연구원 손희주 책임연구원	2026.01.19
69	• 일본 도시정비사업의 재개발회사 역할 및 시사점	임정민 연구위원	2026.01.19
70	• 고령인구 천만시대 돌봄·의료·일자리·주거 연계 전략 제언	최상희 선임연구위원 김경미, 이봉조 책임연구원	2026.01.26
71	• 공공분양주택 완전정복+(PLUS) 신혼부부라면 반드시 알아야 할 청약 기본상식	이훈 책임연구원	2026.02.09
72	• 은퇴자 마을에 살려면 얼마가 필요할까?	정연우 연구위원	2026.02.23
73	• 로봇 경비원?	남성훈, 양홍석 수석연구원	2026.03.09
74	• 취임 이후 9개월, 대통령 부동산 메시지	양홍석 수석연구원	2026.03.23
75	• 공공분양 맞아? 84타입의 반전	손희주, 박민국 책임연구원, 김남정 연구위원	2026.04.06
76	• 도시의 나무들이 품고 있던 탄소 120만 톤, 6년의 추적 끝에 밝혀 내다	이은엽 연구위원, 이정민 실장, 김영민 전임연구원	2026.04.20
77	• AI·반도체가 키운 전력난, SMR이 답이 될까	이정민 실장, 이은엽 연구위원, 최종수 연구위원, 김명인 책임연구원	2026.05.04
78	• 세상에 이런 집이?	최상희 선임연구위원, 이정은, 박민국 책임연구원, 최대식 연구위원	2026.05.04
79	• 우리는 정말 균형발전을 하고 있나	정창무 원장 , 한혜숙 차장, 손희주 책임연구원	2026.06.08
80	• 땅은 국가가, 집은 국민이	최상희 선임연구위원, 김경미 책임연구원, 장진혁 책임연구원	2026.06.15
81	• 반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시	이영환 연구위원, 임정민 연구위원	2026.07.06
82	• 빈집을 다시 보다	문준경 수석연구원	2026.07.20
83	• 땅속 배관, 덜 파고 더 안전하게 묻다	이수규 수석연구원, 윤정원 책임연구원, 박종배 선임연구위원	2026.08.03
84	• 민감한 공공자료, 해외 AI에 맡겨도 될까	이상훈 연구위원	2026.08.18
85	• 싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가	조승연 수석연구원, 송기욱 수석연구원, 양진아 책임연구원, 이봉조 책임연구원	2026.08.31
86	• 아파트 난방, 가스에서 전기로	유정현 수석연구원, 양홍석 수석연구원	2026.09.14
87	• 에너지 절감을 넘어, 탄소를 저장하는 건축으로	박성식 연구위원	2026.09.28

※ 제목을 클릭하면 해당 호수의 포커스를 보실 수 있습니다.

LH 토지주택연구원