한국환경정책·평가연구원

환경영향평가 원리 및 실무

08. 토지이용

Ⅰ. 토지이용

합리적인 토지이용은 토지이용계획에서 시작된다고 할 수 있다. 토지이용계획은 토지 공간 위에서 일아날 여러 활동들을 예측하여 각종 용도의 토지 수요를 계획의 목적이나 구상에 따라 합리적으로 배치하는 계획을 말한다. 예컨대 중심상업지구 바로 인근에 교육시설을 설치한다거나 공장 등과 같은 생산시설과 접하여 아파트 등의 주거단지를 계획하는 것은 바람직하지 않다고 할 수 있다.

환경영향평가대상사업의 시행은 당해 사업지구 내의 토지이용을 새롭게 하고 사업지구 인근 지역의 현행 토지이용에도 큰 영향을 미친다. 환경영향평가에서는 당해 사업의 시행이 사업지구 인근 지역의 토지이용에 미치는 영향을 검토하고 동시에 당해 사업에서 계획된 토지이용계획이 적절하게 수립되었는지를 평가한다. 특히 타 평가항목의 평가결과가 토지이용계획을 변경시킬 수 있기 때문에 타 평가항목과 연계 검토하여야 한다.

주요 검토내용으로 사업지구 내.외 토지이용 현황, 당해 사업으로 인하여 사업지구 인근에서 발생할 토지이용 변화 예측, 환경자원의 보전을 고려한 토지이용계획 수립 여부 등을 들 수 있다.

1. 현황조사

1) 조사항목

○ 조사항목은 아래 사항들을 포함하되 대상사업의 종류, 규모 및 지역의 환경적·사회적·경제적 특성을 고려하여 설정한다.
- 사업지구 및 주변지역의 토지이용 및 용도지역 현황
- 토지이용 규제 여부
- 사업지구에 대한 입지 및 개발규모 규제 여부
- 사업지구 및 주변지역의 중·장기 개발계획

⑴ 사업지구 및 주변지역의 토지이용 및 용도지역 현황

① 사업지구 및 주변지역의 토지이용현황은 사업의 개발 여건을 분석하기 위한 기초자료로서 지목별 현황과 주변지역의 개발 및 계획 현황, 지장물 현황 등을 조사

② 사업지구의 용도지역은 당해 개발사업이 민감한 지역에 입지하는지 혹은 개발가능지에 입지하는지 등에 대한 가장 객관적인 자료를 제공한다고 할 수 있으며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상에서의 용도지역·지구·구역과「습지보전법」,「자연공원법」,「자연환경보전법」 등에서 명시하고 있는 용도지역 현황을 조사

③ 이외에 지자체의 조례에서 규정하고 있는 용도지역도 포함하여 조사

(2) 사업지역에 대한 입지 및 개발규모 규제

① 사업지구가 환경관련 용도지역으로 지정되어 있을 경우 개발행위가 제한될 뿐만 아니라 특정지역에 대해서는 시설물의 규모를 제한하거나 입지선정 기준도 별도로 지정되어 있음

② 개발사업의 종류와 지역의 특성을 고려하여 규정이나 지침 등에서 제한하고 있는 내용을 조사

③ 현황 분석은 지형 및 양호한 식생 등의 자연환경현황과 도로 및 택지개발 등의 토지이용현황, 도시의 규모 및 인구밀도 등의 사회·경제환경 등을 종합적으로 분석

2) 조사범위

○ 공간적 범위는 토지이용에 변화가 예상되는 지역 및 주변지역으로 하되 대상사업의 종류, 규모 및 지역의 환경특성 등을 고려하여 설정한다.

(1) 공간적 범위

① 개발사업에 대한 토지이용적 측면에서의 영향범위는 개발 종류 및 규모에 따라 다르게 나타남

② 대규모 개발이나 인구유발이 큰 사업의 경우 도시 및 지역적 차원에서의 토지이용변화가 예상되며, 그렇지 않은 소규모의 점적 개발사업의 경우에는 사업지구와 인접지역에 대해서만 영향을 미치기 때문에 일률적인 거리 기준으로 산정하기 보다는 차별적으로 선정

③ 기본적인 공간적 범위는 사업지구와 동일한 생활권 혹은 동일한 토지이용형태, 동일한 행정구역 등을 기준으로 함

3) 조사방법

○ 토지이용현황조사는 기존자료 조사를 위주로 하되 필요시 현지조사를 실시한다.

(1) 기존자료

① 기존자료 및 문헌조사를 통해 사업지구 주변지역에 대한 지목별 토지이용 현황 및 개발계획 현황에 대하여 구체적으로 파악

② 용도지역·지구·구역에 대한 사항과 각종 개발 및 입지규제에 대한 내용을 조사

(2) 현지조사

- 현지조사를 통해 사업지구의 전반적인 자연환경 및 사회·경제적 환경을 파악하고 구체적인

토지 이용현황을 파악

(3) 항공사진 이용

- 사업지구를 포함한 지역적 차원에의 환경현황을 파악할 필요가 있을 경우에는 항공사진 등을 활용하여 조사

4) 조사결과

○ 조사결과는 조사항목별로 정리하여 기술하고 표나 그림으로 나타낸다.

(1) 사업지구 및 주변지역의 지목별 토지이용 현황

- 현황조사를 위해서 필요한 자료는 사업지구 및 인접한 주변지역의 지목별 토지이용 현황은 표뿐만 아니라 도면으로 작성하여 쉽게 파악할 수 있도록 하여야 함

<표 1> 사업지구 및 주변지역의 지목별 토지이용 현황

구분	전	답	대지	도로	하천	대지	총면적
면적(비율)							

※ 환경영향평가서에서는 지목별 토지이용현황을 사업지구가 속해 있는 행정구역을 대상으로 하지만 이는 자료로서 큰 의미가 없음

(2) 사업지구의 지장물 현황

- 사업지구 내의 지장물에 대한 현황파악은 사업지구가 어떻게 활용되고 있는지를 직접적으로 알 수 있는 자료이며 아래의 표와 같이 작성

<표 2> 사업지구 지장물 현황

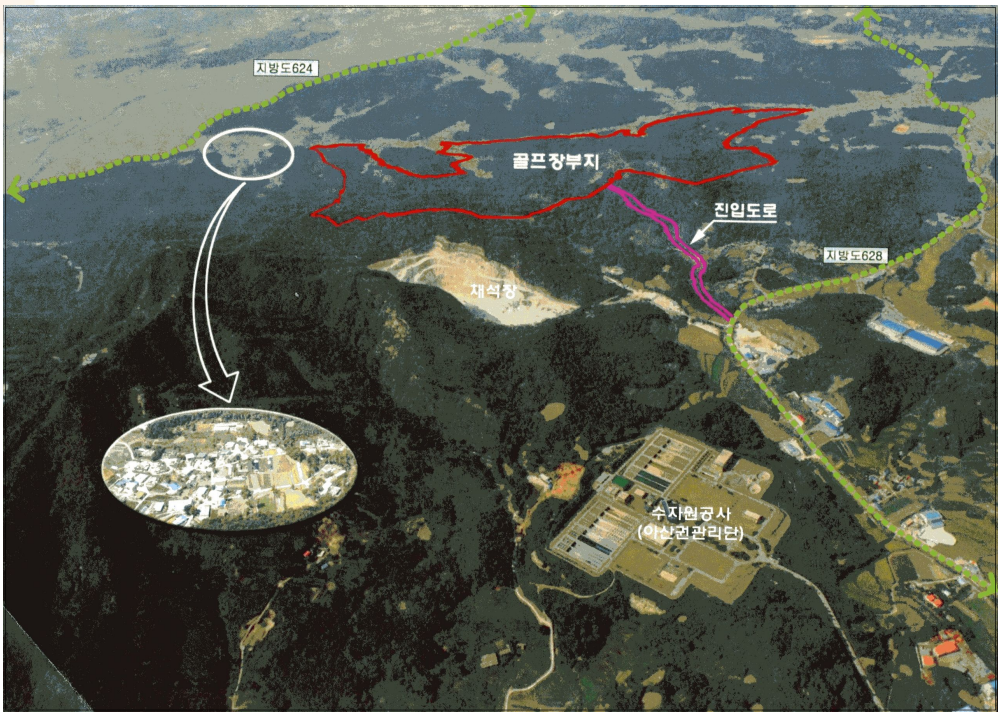
구분	가건물	주택	공공청사	비닐하우스	전력주	통신주	주유소 등
동수							

(3) 사업지구 및 주변지역의 개발, 계획 현황

① 사업지구의 실제 개발 현황(택지개발지, 도로, 공원, 유원지, 산업단지 등)과 개발계획이 예정되어 있거나 공사 중에 있는 개발사업을 명시

② 개발 현황에 대해서는 주변지역에 미치는 영향이 크거나 밀접한 연관성이 있을 경우에는 위성사진을 활용하여 주변지역과의 연계성을 파악할 수 있도록 하고, 개발계획에 대해서는 위성사진에 표시를 하고 그 구체적인 사업규모나 개발방향 등을 표로 작성

<그림1> 사업지구 및 주변지역에 대한 인공위성 사진



<표 3> 계획 및 공사 중인 개발사업

구분	사업명	규모(㎡)	개발목적
계획수립 중	00 골프장 개발		
	00 산업단지 개발		
공사 중	00 택지개발		
	00 도로개발		

⑷ 법에서 규정하고 있는 용도지역·지구 현황

- 사업지구 및 주변지역에 대한 법에서 규정하고 있는 용도지역 현황을 용도지역 지정의 근거법과 용도지역의 지정 면적, 용도지역의 지정목적 등을 표로 작성

<표 4> 법에서 규정하고 있는 용도지역·지구 현황

용도지역 및 지구	근거법	지정면적(㎡)	지정목적
자연환경보전지역	국토의계획및이용에 관한 법률		
습지보전지역	습지보전법		
생태계보전지역	자연환경보전법		

⑸ 각종 계획에서 규정하고 있는 용도지역·지구 현황

- 연안관리지역계획 등에서는 해당지역에 대해 보전지역과 개발지역을 구분할 수 있도록 용도지역을 지정하고 있으며, 이를 근거로 토지이용 및 개발이 이루어지고 있으므로 이러한 내용을 기본적으로 조사

<표 5> 각종 계획에서 규정하고 있는 용도지역·지구 현황

용도지역 및 지구	근거법	지정면적(㎡)	지정목적
절대보전지역	연안관리법		

⑹ 지자체의 조례 등에서 규정하고 있는 용도지역·지구 현황

- 일부 지자체에서 지정하고 있는「자연경관보전지역을 위한 조례」등에서 지정되어 있는 현황을 파악하고 작성

■ 예시; 공장의 무분별한 개발을 규제하기 위하여 화성시에서 용도지역을 지정하고 있는 내용

- 입지제한지구로서 주민생활환경보호지구, 수질 및 농업환경보호지구, 경관보호지구의 3개 지구를 정하였으며, 입지제한지구 도면을 작성하여 해당 부서에 비치 및 열람하도록 하였다.
  - · 주민생활환경보호지구라 함은 기존 주택 밀집지역인 집단생활근거지로부터 250m 이내인 지역이며, 집단생활근거지는 주거용 필지가 20필지 이상이고 주거용 필지가 전체 필지수의 50% 이상인 지역으로 가장 외곽에 위치하는 주거용 필지와 필지를 연결하는 선을 경계로 한다.
  - · 수질 및 농업환경보호지구라 함은 지하수, 농업용수 등 용수 이용에 현저히 영향을 미치는 호소경계지역으로부터 상류 1㎞ 이내 지역과 10ha 이상의 집단화된 농지를 포함하는 상류지역으로 농업생산기반인 수질오염악화를 방지하기 위한 지구이다.
  - · 경관보호지구라 함은 임야 등 경사도 20도 이상의 지역, 해발 100m 이상의 능선을 기준으로 좌우 각 50m 폭에 해당하는 지역, 녹지자연도 8등급 이상의 지역으로서 녹지공간의 보전으로 주민생활의 쾌적성과 경관을 보호하기 위한 지구이다. 다만 경관보호지구의 규정에 해당하지 않는 지역이라 할지라도 문화재 및 녹지보전 등의 차원에서 경관보호의 필요성이 높은 곳 또는 지방도 이상의 간선도로상 능선의 조망을 저해하는 경우 등 경관규제가 필요하다고 판단되는 곳도 당해 지구에 포함될 수 있다.

⑺ 법 혹은 규정에서의 입지 및 개발 규모의 규제 여부

- 일부 법 혹은 규정에서는 각종 개발사업에 대해 입지나 개발규모를 제한하고 있으므로 이를 검토하여 계획에 반영할 수 있도록 현황조사를 수립
  - · 일례로,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 도시자연공원에서 체육시설인 골프장을 개발할 경우에는 6홀만 가능하며, 개발 시 고려하여야 할 구체적인 가이드

라인을 제시하고 있음

<표 6> 도시공원구역 안에 골프장을 설치할 수 있는 토지의 입지기준

□ 도시자연공원구역 안에 골프장을 설치할 수 있는 토지의 입지기준 가. 경사도 15도를 넘는 부분의 면적이 골프장의 사업계획면적의 100분의 50 이내이어야 한다. 나. 절토 또는 성토하는 부분의 높이가 15미터를 초과하지 아니하여야 한다. 다. 다음의 면적을 모두 합한 면적이 골프장의 사업계획면적의 100분의 60을 초과하여야 한다. 이 경우 다음의 면적을 합하는 때에 서로 중복되는 부분은 1회에 한하여 계산한다. (1) 원형으로 보존되는 임야의 면적 (2) 행위허가의 신청 당시 이미 토취장 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용됨으로 인하여 훼손된 지역의 면적 (3) 잡종지 또는 나대지 그 밖에 이와 유사한 토지의 면적 (4) 골프코스가 조성되는 면적 외의 사업계획면적 중 수목을 심고 가꾸어 녹지로 조성되는 면적 (5) 골프코스 연못으로 조성되는 면적 라. 간이골프장 안에 설치하는 골프연습장의 면적은 간이골프장의 면적의 100분의 10 이내이어야 한다.

※「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행령 제30조 허가대상행위의 허가기준에 대한 내용을 정리한 것임

(8) 지구현황분석도의 작성

- 지구현황분석은 사업지구 및 주변지역의 토지이용현황도를 참조하고 아래의 내용을 반영하여 보전이 필요한 지역과 개발이 양호한 지역 등을 구분할 수 있도록 하여야 함
  - · 개발 시의 법적.물리적.입지적 제약요건
  - · 부지 표고 및 경사도 분석에 따른 건축물 입지 용이성
  - · 사업지구 및 인근 지역의 양호한 경관자원 현황 및 그에 대한 조망지역
  - · 양호한 녹지의 분포 현황
  - · 사업지구와 인접한 제반시설 및 이용현황
  - · 주요 녹지 및 조망축
  - · 환경적 측면에서의 보전지역의 분석
  - · 건축물 입지가 용이한 개발가용지 분석

2. 영향예측

1) 예측항목

○ 아래와 같은 항목을 예측항목으로 하되 사업의 특성 등을 고려하여 조정할 수 있다. - 상위계획 및 관련 계획과의 연계성 - 토지이용 계획 - 시설물 배치 계획 - 주변지역의 토지이용 변화 - 공원, 녹지 조성계획 등

⑴ 상위계획 및 관련계획과의 연계성

① 상위 및 관련계획에서는 각각의 계획목적에 따라 계획의 대상이 되는 지역에 대해 사업지구 및 주변지역에 대해 환경적·사회적·경제적 여건을 고려하여 어떠한 방향으로 개발하거나 관리하는 것이 바람직한지에 대하여 개발방향을 설정하고 있음

② 따라서 이러한 상위 및 관련계획의 내용을 계획에 반영

③ 상위 및 관련계획은 크게 공간적 범위를 대상으로 한 계획과 개발계획의 성격에 의한 개발계획, 입지를 대상으로 한 계획 등으로 구분할 수 있음

※ 예를 들어, 관광단지를 개발할 경우 공간적 범위에서는 해당지역의 도시기본계획과 해안의 경우에는 연안관리지역계획 등이 상위계획이 되며, 개발계획의 성격으로는 권역별 관광개발계획과 도관광개발계획 등이 상위계획이라 할 수 있음

④ 이외에 시나 도에서 자체적으로 관광개발계획을 수립한 경우에도 이를 상위 및 관련계획으로 볼 수 있음

⑵ 토지이용

① 토지이용계획은 도면과 함께 표로 작성하도록 하고 사업지역을 몇 개의 지구로 세분화하여 개발할 경우 각각의 지구별로 구체적인 개발방향이나 성격 등을 제시

② 토지이용계획도는 시설물별로 선명한 칼라를 사용하여 시설별 구분이 가능하여야 하며 범례 및 스케일 등을 명시하여 도면에 대한 파악이 용이하도록 하여야 함

③ 또한, 기존의 토지이용현황분석도에서 분석한 개발가용지와 보전용지 등에 현황분석자료가 토지이용계획에 어떻게 반영되었는지를 파악할 수 있도록 토지이용현황분석도와 중첩하여 작성

※ 사업지구의 토지이용계획은 주변의 환경적 여건을 고려하였는지 혹은 주변지역에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 수립하고 상위 및 관련계획의 사업지구에 대한 개발 및 관리방향이 적절히 반영되었는지의 여부와 각종 환경적인 규제 등이 고려되었는지를 평가하는 데 중요함

⑶ 시설물 배치계획

① 시설물 배치계획은 사업지구가 넓고 다양한 시설물이 입지할 경우 각각의 지구별로 토지이용계획도와 함께 시설물 배치계획도를 작성

② 특히, 기피시설이 사업지구에 입지할 경우 시설물 배치 유형에 따라서 주변에 미치는 영향이 크기 때문에 기피시설의 입지에 대해서는 구체적인 입지선정 사유와 그에 따른 효과 등을 검토할 수 있도록 구체적인 내용을 작성

※ 토지이용계획과 시설물 배치계획은 유사하다고 할 수 있지만 토지이용계획이 사업지구를 공간성격에 따라 작은 구역을 구분하여 기능을 부여한 것이라면, 시설물 배치계획은 각각의 구역에 대해 자연적 여건이나 주변지역의 인문적 여건 등을 고려하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 하는 데 목적이 있음

⑷ 주변지역의 토지이용변화

① 지역의 특성, 사업의 종류, 개발의 규모 등을 토대로 주변지역의 토지이용이 어떻게 변화될 것인지를 경험적으로 예측

※ [예]: 공원내 무계획적으로 입지한 사업시설로 인한 난개발이 예상되는 지역에 집단시설지구를 지정하여 상업시설을 이주시킬 때의 주변에 대한 영향 등의 긍정적인 효과에서부터, 골프장 및 스키장이 입지하는 주변지역으로 농지 및 산지 등에 음식점이나 상가시설 등이 입지하여 난개발이 발생하는 등의 부정적인 영향에 대한 변화를 예측하도록 함

② 특정지역의 개발은 인접한 토지의 이용에 영향을 주며 상호 연계되어 있기 때문에 인접한 지역에 대하여 그 영향 여부를 고려

⑸ 토지이용변화에 따른 주변 환경적 문제 예측

- 사업지구의 개발로 인하여 주변지역의 토지이용이 변화함에 따라 발생할 수 있는 환경적 영향을 예측

※ [예]: 상가 및 음식점 등이 난개발될 경우 교통과부하와 하수처리 등에 관한 문제 등에 대한 내용을 예측·평가

2) 예측범위

○ 예측범위는 조사범위를 기준으로 하되 필요시 그 범위를 확대한다.

3) 예측방법

○ 예측방법은 대상사업의 특성, 대상지역의 환경적 특성 등을 고려하여 기존문헌을 조사・분석하고, 유사사례를 참조하거나 지리정보체계 등을 활용한다.

4) 예측결과

○ 예측결과는 예측항목별로 분석·정리하여 기술하고, 표나 그림으로 제시한다.

<표 7> 상위 및 관련계획의 주요내용(해안가에 입지한 관광개발의 경우)

구분		계획	주요내용	연계성
상위 및 관련 계획	사업지구의 행정구역에 따른 구분	도시기본계획		
		도시관리계획		
	사업의 성격에 따른 구분	관광개발기본계획		
		권역별관광개발계획		
		기타 시도의 관광개발계획		
	사업의 입지에 따른 분류	연안통합관리계획		
		연안관리지역계획		

3. 평가

○ 예측결과를 바탕으로 당해 사업의 시행이 사업지구 및 주변지역의 토지이용에 미치는 영향을 관련계획과의 연계성, 긍정적, 부정적 영향의 정도 등을 고려하여 평가한다.

1) 상위 및 관련계획과의 연계성 검토

- 상위 및 관련계획에서 사업지구 및 주변지역에 대한 개발계획 또는 관리계획이 어떻게 수립되어 있는지를 검토하고, 그 내용이 현재의 사업계획과 부합되는지를 평가

① 사업지구의 환경적 여건을 고려한 토지이용계획

- 현황분석도, 주변지역의 여건 등을 토대로 토지이용계획이 수립되었는지를 평가
- 토지현황분석도에서 보전지역으로 선정된 지역에 대한 개발이 이루어지고 있는지 혹은 과도한 개발로 인해 녹지의 면적이 훼손되는지의 여부를 평가

② 환경 관련 규제사항에 대한 적정성 검토

- 용도지역 및 지구, 지자체의 조례, 규정 등에서 제시되어 있는 사업지구의 입지 및 시설물의 규모가 제한되거나 개발을 하는 데 필요한 기본적인 가이드라인이 적정히 반영되었는지의 여부를 평가

4. 저감방안

○ 상위 및 관련계획에서 제시되고 있는 내용에 부합하도록 토지이용계획을 변경하거나 주변에 미치는 영향을 최소화하기 위한 토지이용 혹은 시설물 배치에 대한 방안을 구체적으로 수립하도록 한다.

1) 상위 및 관련계획과의 부합성

⑴ 상위 및 관련계획을 고려한 토지이용계획

① 상위 및 관련계획에서 사업지구에 대한 개발방향에 대한 성격이 상이하거나 혹은 사업지구를 개발함으로써 사업지구 주변에 대한 상위 및 관련계획에서 추구하는 개발방향에 영향을 미칠 것으로 판단될 경우 토지이용계획의 변경, 시설물 설치의 재수립 등의 저감방안을 수립

② ※ 예: 송전선로의 개발의 경우 그 경유지에 상위 및 관련계획에서 관광지 개발계획이 수립되어 있거나 혹은 공원이나 휴양원 등의 개발 예정일 경우에는 이를 고려

③ 또한 산업단지의 경우 주변지역에 택지개발이 계획되어 있거나 개발 중일 경우에는 이를 고려하여 충분한 완충녹지를 확보하는 등의 토지이용계획을 변경하는 방안을 마련

⑵ 상위 및 관련계획의 계획지표 반영

- 택지개발의 경우 도시기본계획 등에서는 사업지구와 관련하여 중밀도 혹은 고밀도, 저밀도 등의 계획지표가 수립되어 있음. 이는 도시계획 차원의 장기적인 관점에서 도시의 균형발전과 안정적 성장을 위해 제시한 지표임. 따라서 원활한 도시관리계획을 위해서는 도시기본계획에서 제시하고 있는 다양한 지표를 사업지구를 계획·개발하는 데 충분히 반영하여야 함

2) 사업지구의 환경적 여건을 고려한 계획

⑴ 지구현황분석도와의 적합성 여부

- 토지이용계획 혹은 시설물배치계획이 이러한 지구현황분석도에 부합되도록 수립되었는지를 여부를 평가할 필요가 있음

※ 지구현황분석도에서는 임상이 양호한 지역, 경사가 급한 지역, 개방된 시야와 양호한 경관을 형성하는 지역 등에 관한 내용이 분석되어 있음. 또한, 농경지, 나대지, 대지 등의 개발가능지에 대한 내용과 주변지역의 도로현황과 주거현황 등에 대한 내용이 종합적으로 분석되어 있음

3) 녹지 및 공원의 규모 및 입지

⑴ 도시전체 녹지체계의 위계에 부합하도록 배치

① 단지 내 녹지 및 공원의 효과를 극대화하고 도시전체의 녹지개발축과 유기적 연계를 확보하기 위해서는 주변지역의 자연적.환경적 특성을 고려하여 조직적인 체계를 형성할 수 있도록 계획을 수립하여야 하며 아래의 사항을 고려

② 도시 및 지역차원에서의 녹지축 혹은 생태축과 연계되는 지역은 녹지지역으로 지정

③ 자연의 풍치를 보전해야 할 가치가 있다고 판단되는 곳과 기존의 양호한 산림은 적극 보전

④ 공업지역이나 공항과 시가지의 사이, 간선도로와 철도변 등의 시설물 주변에 완충녹지 설정

⑤ 주요시설의 보호를 위해 필요한 곳과 교육시설과의 연계성이 좋은 곳은 시설녹지로 지정

(2) 지정목적에 부합되도록 배치

- 시민들의 휴식 및 휴양을 위한 공원이나 대기·소음 등의 환경적 영향을 저감하기 위한 완충녹지, 불량경관의 조망을 차단하기 위한 차폐녹지 등 다양한 녹지의 기능을 고려하여 그 지정목적에 맞는 위치·형태 및 규모가 필요하며 토지이용계획에서 녹지지역의 입지배분은 이 같은 입지조건에 부합되도록 수행

(3) 이용이 용이한 거리 내에 배치

① 도시공원 녹지는 두 가지 측면의 접근성을 가지고 있는데, 방문객의 접근성과 시각적 접근성임

② 녹지 및 공원의 입지가 주민의 생활공간과 떨어진 지역에 위치하게 되면 활용도가 저하될 뿐만 아니라, 녹지지역이 지닌 본래의 기능을 수행하지 못하기 때문에 녹지 및 공원의 계획은 이러한 점을 고려

③ 도시공원녹지의 시각적 접근성은 도시경관의 시각적 질과 관련이 있는 것으로 시각적 접근성을 높임으로써 도시경관의 질적 향상에 기여할 수 있음

※ 시각적 접근성은 제한된 도시의 녹지공간을 거리의 시민들에게 최대한 노출시키고자 하는 개념임

(4) 적정녹지면적의 산출

① 녹지 및 공원의 면적을 확대하면 상대적으로 건축물이 입지하는 부지가 적어질 수밖에 없으므로 사업의 수익성 측면에서 불리하게 됨

② 반면, 녹지 및 공원면적을 축소하는 것은 쾌적한 주거환경을 저해하는 치명적인 요소로 작용할 것임

③ 녹지 및 공원의 조성은 택지개발이나 산업단지, 관광단지 등에서 중요한 요소로 작용하며 특히, 택지개발의 경우 사업지구뿐만 아니라 인접지역의 생활의 질이나 쾌적성 등에 많은 영향을 줌

④ 아래 <표 46>은「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」시행규칙에서 제시되어 있는 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 관한 내용임

<표 8> 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준(제5조 관련)

기준 / 개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1.「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적
2.「주택법」에 의한 주택건설 사업계획	- 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
3.「주택법」에 의한 대지조성 사업계획	- 10만제곱미터 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4.「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획	- 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
5.「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	- 전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6.「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적 라. 330만제곱미터 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적
7.「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
8.「지역균형지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한개발 및 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.

5. 환경영향조사

○ 사업 시행으로 인한 사업지구 및 주변지역 토지이용에 미치는 영향 및 저감대책 적정 시행 여부를 확인하고 필요시 추가적인 대책을 수립할 수 있도록 조사계획을 수립한다.

[참고문헌]

환경부. 2006. 사업유형별 환경영향평가서 작성지침연구사.

환경부. 2012. 환경영향평가법.

환경부. 2009. 환경영향평가서 작성 가이드 라인.

국토해양부 고시. 2012. 국토계획평가에 관한 업무처리지침.

신보균 외. 2013. 환경영향평가 실무. 동화기술.

최준규. 2008. 우리나라 환경영향평가제도에 요구되는 개혁의 필요성과 방향. 한국환경정책·평가연구원 환경포럼.

최준규. 2008. "환경영향평가 문제의 원인 및 연계성 분석을 통한 제도개선 연구". 한국환경영향평가학회17(1): 11-24.

EPA. 1998. Principle of EIA.

JUDITH PETTS, 1999, Handbook of Environmental Impact Assessment VOLUME 1. Blackwell Science Ltd. (page 20).

U.S Environmental Protection Agency(EPA). 1998. STUDENT TEXT FOR PRINCIPLES OF ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT REVIEW, (2-2 page).