

관리지역 내 개발사업에 대한 환경성 평가방안 연구*

성 현 찬

단국대학교 녹지조경학과

A Study on the Environmental Assessment of Development Projects within Management Zones*

Sung, Hyun Chan

Dept. of Green & Landscape Architecture, Dankook University.

ABSTRACT

This study aimed at reviewing the case examples of environmental assessment of development projects within management zones, identifying problems and improvement opportunities and suggesting the direction of environmental assessment for management zones that are increasingly segmented

Findings showed that first, the assessment of environment soundness in management zones must incorporate the national land environmental map and wide-area ecological axes established by the Ministry of Environment. Second, regarding development activities in management zones, rather than an issue of simply destroying natural environment in a development site itself during a development period, an issue of permanently isolating ecosystems from surrounding areas in a mid/long-term perspective and continually polluting water in mid-stream/upstream regions where sites are located must be considered. Third, in the case of development projects with vast areas, existing plant communities will be disturbed and the naturalness of vegetation will gradually decline due to foreign tree species introduced for landscape architecture. Therefore, creating buffer forests at forest boundaries and planting native tree species that are same as nearby tree species must be examined. Last but not least, when assessing the environmental soundness of management zones, it would be crucial to comprehensively

* 이 연구는 2009학년도 단국대학교 대학연구비 지원으로 연구되었음.

Corresponding author : Sung, Hyun-Chan, Dept. of Green & Landscape Architecture, Dankook University, Cheonan 330-714, Korea

Tel : +82-41-550-3632, E-mail : wona2000@dankook.ac.kr

Received : 30 May, 2010. **Accepted** : 14 June, 2010.

review the environmental, social and locational features of management zones, including surrounding areas, and set the direction of environmental assessment accordingly.

Key Words : *Segmentation, Environmental impact assessment, Strategic environmental assessment, Management zones.*

I. 서 론

과거 준농림지역과 준도시지역이 합쳐진 관리지역의 면적은 국토 전체면적의 약 1/4 수준으로서 매우 넓고, 주로 경사가 낮은 구릉지 산림, 농지 등으로 구성되어 있어, 생태적 가치가 매우 높은 것은 아니나 생물의 서식처 및 섭식지와 이동로로서는 매우 중요한 지역들이라고 할 것이다. 그러나, 국토해양부나 지자체에서는 관리지역을 환경적인 가치가 별로 없으며 앞으로 개발가능한 부지(이희희외 2인(2007))로서 바라보고 있으며, 사전환경성검토나 환경영향평가 등의 ‘환경성평가’에서도 소규모 개발, 생태적 가치가 낮다는 시각으로 환경적으로 큰 문제가 없는 개발로 보고 있는 것이 현실이다.

또한, 현재 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 따라 관리지역이 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분되고 있는 바, 이 시점에서 관리지역에 대한 차별성 있고 보다 심도 있는 환경성평가 방안의 제시 검토가 시급히 필요하다고 할 것이다.

선행연구를 살펴보면, 관리지역 세분화의 근거가 되는 토지적성평가에 관한 연구로서, 임현승(2006)은 토지적성평가에서의 평가단위, 지표선정, 가중치 등의 지표에 대한 문제점과 제도상의 문제점을 연구하였고, 임종훈(2003)은 이질적 자연요소 등 평가단위의 개선방안 등을 연구하였으며, 박봉철과 오규식(2004)은 토지적성평가보고서 분석기준표를 작성하고 토지적성평가의 평가체계상 문제점과 개선방안을 제시하였다. 양승일(2004)은 토지적성평가의 평가체계Ⅱ를 중심으로 발전적 대안을 마련하는 연구를 실시하였다.

관리지역의 세분화에 대한 연구로서, 여흥구와 금기반(2006)과 이종용(2005)은 관리지역의 용도세분화 방안과 세분화 기준에 대한 연구를 실시하였고, 박창용(2008)은 관리지역 세분화에 따라 발생될 문제점을 연구하였다. 한봉호(2004)는 계획관리지역내 2종지구단위계획수립 시의 문제점과 생태적인 계획수립 방향을 제시하였으며, 이외희외 2인(2007)은 관리지역의 세분화 이후 계획관리지역에서의 난개발을 우려하면서 도시계획조례의 제정을 제안하고 있다. 이상의 선행연구들은 주로 토지적성평가의 문제점과 관리지역 세분화에 따르는 문제점 및 개선방안에 초점을 맞추고 있으며, 관리지역 및 관리지역의 세분화에 따르는 환경적인 문제점이나 환경성검토에 대한 연구는 미비한 것으로 분석되고 있다.

따라서, 본 연구는 이러한 배경에 따라, 관리지역 내 개발사업에 대한 환경성평가의 사례들을 검토하여 문제점과 개선방안을 도출하고, 세분화되고 있는 관리지역에 대한 환경성평가의 방향을 제시하고자 하는 것이 목적이다.

II. 연구 내용 및 방법

먼저, 이론적 연구로서 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 등 법과 시행령 상의 관리지역에 관한 각종 토지이용 및 행위제한을 분석하고, 현행 환경영향평가서 작성 등에 관한 규정, 환경영향평가협의의 등에 관한 업무처리규정, 사전환경성검토서 작성 등에 관한 규정, 사전환경성검토 협의 및 협의내용관리 등에 관한 업무처리규정 등에서 관리지역과 관련된 내용을 분석하고 종합하였다.

다음으로, 한강유역환경청에서 사전환경성 검

토가 이루어진 2004년-2006년까지의 총 3,071건의 사전환경성 검토서의 목록을 분석하여 사업의 유형과 건수 및 면적을 분석하고, 관리지역이 포함된 개발사업 부지의 환경현황을 구체적으로 살펴보기 위하여, 2009년 1년간 한강유역환경청에서 검토된 환경성검토서 중 관리지역이 포함된 총 45건의 환경성검토서(사전환경성검토서 26건, 환경영향평가서 19건)를 주요 토지이용, 하천유무, 관리지역 면적, 자연성 가치 정도로 구분하여 분석하고 부지환경의 민감성 등을 종합하여 제시하였다.

세번째로, 2009년 1년간 한강유역환경청에서 검토된 환경성검토서 중 관리지역이 포함된 총 45건의 환경성검토서 상의 평가내용과 협의의견 등을 분석하여 환경평가의 문제점 및 개선방안을 도출하고 관리지역의 환경성평가 방안에 대한 방향을 제시하였다.

III. 연구결과

1. 이론적 분석 결과

1) 관리지역 관련 법제 분석

(1) 관리지역 현황

‘관리지역’은 ‘도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적인 관리가 필요하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역(국토의계획및이용에관한법률 제6조 2)’을 말하며, 보전관리·생산관리·계획관리지역으로 세분화하여 지정하도록 하고 있다(국토의계획및이용에관한법률 제36조 2).

현재 관리지역은 전국적으로 약 25,603km²로 전 국토의 26% 정도를 차지하고 있다. 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등의 대도시는 관리지역이 거의 지정되어 있지 않고, 경북, 전남, 경기, 강원, 충남, 충북 등 비시가화 되거나 미 개발지역이 상대적으로 많은 지역에 관리지역이 많이 지정되어 있음을 알 수 있다.

표 1. 관리지역 현황.

행정구역명	관리지역 (km ²)	행정 구역명	관리지역 (km ²)
전국	25,603		
서울특별시	-	강원도	3,003
부산광역시	-	충북도	2,132
대구광역시	0.23	충남도	3,129
인천광역시	307	전북도	2,425
광주광역시	19	전남도	3,237
대전광역시	11	경북도	4,652
울산광역시	38	경남도	2,605
경기도	2,923	제주도	1,116

출처 : 국토해양부. 2008. ‘도시계획현황’.

(2) 관리지역에서의 행위제한

관리지역에서의 행위제한은 건폐율과 용적율, 건축제한, 개발행위허가 등을 들 수 있다.

관리지역 안에서 건폐율과 용적율의 최대한도는 관할구역의 면적 및 인구규모, 용도지역의 특성 등을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정하고 있으며, 보전관리지역은 용적률 50% 이상 80% 이하, 건폐율 20% 이하, 생산관리지역은 용적률 50% 이상 80% 이하, 건폐율은 20% 이하, 계획관리지역은 용적률 50% 이상 100% 이하, 건폐율 40% 이하로 규정하고 있다(국토의계획및이용에관한법률 제77, 78조, 시행령 84, 85조). 보전 및 생산관리지역에서의 건폐율과 용적율은 동일하며, 계획관리지역의 경우는 용적율과 건폐율이 각각 20% 높은 것으로 나타난다.

관리지역안에서의 건축제한은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제 71조의 별표 18의 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물, 별표 19의 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물, 별표 20의 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물로 규정되어 있다. 시행령 별표 18, 19, 20을 분석한 결과, 보전, 생산, 계획관리지역 공

히 입지가 가능한 건축물은 단독주택, 교육연구 시설, 교정 및 군사시설, 1, 2종 근린생활시설, 종교시설, 의료시설, 노유자시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례식장 등 14개 시설로 규정되어 있다. 보전관리지역에서는 입지가 불가하며, 생산관리지역과 계획관리지역에는 입지가 가능한 건축물은 운동시설 중 운동장, 공동주택, 수련시설, 공장, 자동차 관련시설 등 5개 시설이며, 보전과 계획관리지역에서는 입지가 불가하며, 생산관리지역에서만 입지가 가능한 건축물은 판매시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등 2개 시설이고, 보전과 생산관리지역에서는 입지가 불가하며, 계획관리지역에서만 입지가 가능한 건축물은 운동시설(건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류에 의하면 운동시설의 운동장에 골프장도 포함), 일반음식점 및 안마시술소, 문화 및 집회시설, 운수시설, 숙박시설, 관광휴게시설 등 6개 시설로 규정되어 있다.

개발행위허가제는 개별적인 개발행위에 대해 도시계획차원의 타당성, 기반시설의 공급여부, 주변의 환경 및 경관과의 조화 등을 검토하여 허용여부를 결정하는 제도이다. 개발행위허가의 규모기준을 살펴보면, 시행령 제 4조에서 비도시지역인 관리지역과 농림지역에서 3만²m² 미만, 자연환경보전지역에서 5천²m² 미만의 개발행위는 별도의 지구단위계획 등에 의하지 않고 개발행위허가신청을 할 수 있다. 한편, 용도지역별 개발행위허가의 규모는 연접개발 규정과 밀접한 관련이 있다(시행령 제55조 제4항). 연접개발이란 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 안에서 각 지역별 규모기준 이상을 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에 하나의 개발행위로 간주하는 것이다. 연접개발을 피하기 위해서는 고속국도, 일반국도, 너비 20m 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의해 구분되거나 개발행위허가 대상 토지의 진입로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로 또는 일반

표 2. 개발행위허가제에 의한 개발행위허가의 규모 기준.

지역구분		개발행위허가의 규모기준
도시지역	주거지역	10,000m ² 미만
	공업지역	30,000m ² 미만
	보전녹지지역	5,000m ² 미만
관리지역		30,000m ² 미만
농림지역		30,000m ² 미만
자연환경보전지역		5,000m ² 미만

출처 : 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제4조.

국도, 지방도에 직접 연결되어야 한다. 용도지역별 규모기준 이상의 개발행위는 지구단위계획, 기반시설부담계획, 농어촌정비사업계획, 기타 초지조성사업계획 등을 통해야만 가능하다. 시행령 제 55조 3항에서는 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우에는 면적제한을 적용하지 아니한다고 하고 있다.

(3) 지구단위계획과 토지적성평가

계획관리지역 또는 개발진흥지구로서 개발수요가 많은 지역에 대하여는 건폐율·용적률 등을 다른 지역보다 완화하여 적용할 수 있도록 하되, 지금까지 준농림지역의 소규모·산발적 개발로 인한 기반시설부족, 환경훼손 등의 문제가 있던 것을 최소화하기 위하여 상세한 계획을 먼저 수립한 후에 이를 집산화시켜 개발될 수 있도록 제2종 지구단위계획구역 제도를 도입하여 미리 계획을 수립하도록 함으로써 토지의 효율적 이용을 도모하고 고밀도 개발에 따른 기반시설부족, 환경훼손 등을 방지하고자 하였다. 제2종 지구단위계획에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화할 수 있는데, 선계획,

후개발에 의해 환경훼손을 줄이고자 만든 지구단위계획이지만, 용적율과 건폐율, 건축물과 주차장 등을 완화가 이루어짐으로서 도리어 환경에 미치는 영향이 더 커질 수 있다는 것이 문제점으로 나타난다.

관리지역의 세분화는 토지적성평가에 따라 이루어지는데, 토지적성평가 결과는 관리지역을 세분화하는 기준이 되므로, 토지적성평가에 대한 검토는 세분화된 관리지역에서의 개발 시, 세분화된 관리지역별 입지성 검토 및 환경성평가에서의 여러 가지 영향들에 대한 방향설정이 가능할 것이다. 토지적성평가에 따른 관리지역의 세분화 시 문제점을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 우선적으로 보전지역으로 선정하는 판정기준 중에서 자연보전에 대한 지표는 생태자연도(1등급, 별도관리지역)와 임상도(4등급 이상) 2가지 지표로 제한되어 있다. 녹지자연도와 표고, 경사도 등에 관한 내용이나 각종 동식물 보호종의 출현에 따른 보전가치가 있는 지역에 대한 고려가 미흡하며, 수질보전에 대한 대해서도 상수원보호구역으로 부의 거리가 동일수계내 1km 이내인 집수구역으로 한정되어 있지만 현재, 환경부에서 각종 개발행위에 따른 입지제한 규제는 이보다 강화하여 적용하고 있어 입지제한 기준이 상이하다. 따라서, 계획관리지역이라고 해도 보전 및 생산관리지역보다 자연환경이 현격히 나쁘다고 할 수는 없다는 것이다. 둘째, 면적비율에 따른 등급구분과 용도지역의 세분화 문제이다. 현재 관리지역의 세분화는 대상지역을 토지적성평가를 통해 1등급에서 5등급으로 구분을 하고 1·2등급 혹은 4·5등급의 비율이 50% 이상인 지역을 대상으로 보전·생산관리지역과 계획관리지역으로 구분하고 있다. 대상지역에서 보전가치가 있는 산림이나 농지의 면적 비율이 49%, 즉 50% 미만일 경우에는 계획관리지역으로 설정된다. 또한, 대상지역을 어떠한 규모로 지정하느냐에 따라 1·2등급 면적 비율이 인위적으로 조정이 가능하므로, 세분화된 관리지역에서의 환경성평가 방법에

서 계획관리지역의 입지분석을 소홀히 하기 어렵다는 것을 의미한다. 셋째, 작은 규모의 면적에 대한 미고려이다. 전국에 걸쳐 있는 관리지역의 절반 이상이 3천평(1만 m^2) 이하 작은 면적으로 나타나고 있으며, 이러한 지역은 인근의 토지와 용도지역이 같게 하도록 규정하고 있다. 이에 따라 보전이 필요한 지역이지만 1만 m^2 이하의 면적의 경우 보전가치가 있다고 판단되는 지역에 대해서도 주변에 계획관리지역이 지정될 경우 계획관리지역으로 편입되어 개발이 가능하게 된다. 넷째, 토지적성 평가 후 관리지역별 면적 배분에서의 문제이다. 현재의 용도지역 세분화 평가기준에 따르면 계획대상지역의 환경적·사회적 특성에 따라 보전지역이나 계획관리지역의 비중이 크게 차이가 날 것으로 판단된다. 특히, 대도시와 인접하여 계획관리지역의 과도하게 지정될 경우 개발압력으로 인해 도시의 무분별한 확장과 난개발로 인한 기반시설의 부족 등으로 인한 생활환경 악화와 자연환경의 무분별한 훼손을 야기할 수 있다.

상기에서 살펴본 바와 같이, 관리지역의 세분화 시 현재 토지적성평가를 하고 있으나, 토지적성평가가 가진 한계에 따라 관리지역이 세분화되어도 세분화 지역별로 입지에 따른 환경적 영향이 차이가 명료하거나, 각각의 환경 요소에 미치는 영향이 명료히 달라지는 것이 아닐 것이다. 따라서, 세분화된 관리지역에서의 환경성평가는 환경부에서 그동안 구축한 국토환경성평가도, 광역생태축 등의 적용을 기본으로 하고, 보전 및 생산관리지역에서는 보전적 특성이 강하므로 이러한 입지적 특성을 최대한 반영한 환경성 검토를, 계획관리지역에서는 개발이 가능한 지역이라는 선입감 보다는 해당 지역의 환경적, 사회적, 입지적 특성을 면밀히 검토하여 원형보전지역에 대한 구분을 우선으로 하고, 관리지역에서의 환경성평가를 실시하는 것이 중요할 것이다.

표 3. 보전이 필요한 지역 내의 개발사업 종류와 규모.

구분	보전이 필요한 지역에 따른 개발사업의 종류·규모	협의요청시기
가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 적용지역	(1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역의 경우 사업계획 면적이 다음의 면적 이상인 것 (가) 보전관리지역 : 5,000제곱미터 (나) 생산관리지역 : 7,500제곱미터 (다) 계획관리지역 : 10,000제곱미터	사업의 허가·인가·승인·면허·결정 또는 지정 등(이하 이표에서 “허가”라 한다) 전

출처 : 환경정책기본법 시행령 별표 2.

(4) 환경정책기본법에서의 관리지역 관련 규정 분석

환경정책기본법 시행령 별표 2에서는 보전이 필요한 지역 내의 개발사업 규정에서, 보전관리지역은 5천㎡ 이상, 생산관리지역은 7.5천㎡ 이상, 계획관리지역은 1만㎡ 이상의 사업 면적에 대해 사전환경성검토의 대상이 된다고 규정하고 있어, 보전관리지역>생산관리지역>계획관리지역의 순서로 보전이 중요한 지역으로 판단하고 있으며, 이는 보전관리지역이 계획관리지역보다 2배 정도 더 환경적으로 중요한 지역으로 설정하고 있는 것으로 분석된다.

(5) 최근의 관리지역 관련 법 개정내용 분석

최근 국토해양부에서 국토의계획및이용에관한법률 시행령을 개정하여, 계획관리지역에 들어설 수 없는 79개 업종의 공장 중 대기, 수질 오염 우려가 적은 23개 업종(허용 업종에는 원모피가공처리업, 펄프제조업, 윤활유 및 그리스 제조업, 가정용 살균 및 살충제 제조업, 가공 및 정제염 제조업, 금속 열처리업 등이 포함)은 허용하기로 하고 있으며, 계획관리지역(건폐율 40%)에 건폐율 25%로 공장을 설립했다가 이후 자연녹지(건폐율 20%)로 바뀐 경우 공장 증설이 어려웠던 문제도 개선해 기존의 40% 범위내에서 증설할 수 있도록 하고 있다. 또한, 생산관리지역과 보전관리지역에는 설치가 불가능하고 관리지역에서 설치가 가능하였던 체육시설을 지을 때, 해당 부지의

50% 이상이 계획관리지역에 속해있으면 나머지 부지는 생산관리지역이나 보전관리지역이어도 가능하도록 하고 있다. 즉, 개정된 ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’이 시행된 데 따라 유원지나 골프장 부지의 절반을 계획관리지역에서 확보하면 나머지는 생산관리지역이나 보전관리지역이더라도 골프장을 설치(100조 2호) 할 수 있다는 것이다.

현재 관리지역으로 지정된 면적은 2만6천km²로 남은 면적의 26%에 해당할 정도로 넓지만 이중 골프장 등을 지을 수 있는 계획관리지역은 8천km²에 불과했다. 나머지 1만8천km²는 생산 및 보전관리지역으로 ‘절반이상이 계획관리지역이어야 한다’라는 단서가 붙긴 했지만 이들 지역에도 골프장이나 유원지가 들어 설 수 있게 된 것이다. 물론, 관리지역의 세분화가 되기 전까지는 보전관리지역에 준하는 행위제한을 한다는 단서는 붙어있으나, 개발을 목적으로 하는 계획관리지역의 완화된 행위제한에 더하여 23개 업종의 공장신설과 골프장의 입지 허용은 계획관리지역의 환경과괴적 개발을 더욱 부추기게 할 것이다.

또한, 관리지역의 세분화 결정 시, 계획관리지역을 50% 수준, 생산관리지역을 30% 수준, 보전관리지역을 20% 수준으로 구상하고 있어, 현재 관리지역 중 70%수준을 차지하고 있는 생산 및 보전관리지역을 50% 수준으로 축소한다는 것으로, 전체 관리지역의 20%인 약 5천2백km²의 면적(남한면적의 5.2% 수준)이 추가로 개발지역화 한다는

것으로 환경훼손이 더욱 우려된다고 할 것이다.

2) 관리지역 관련 환경성검토 규정 분석

현행 ‘환경영향평가서 작성 등에 관한 규정’, ‘환경영향평가협의 등에 관한 업무처리규정’, ‘사전환경성검토서 작성 등에 관한 규정’, ‘사전환경성검토 협의 및 협의내용관리 등에 관한 업무처리규정’ 등에서 관리지역과 관련된 내용을 분석한 결과, 환경영향평가서 작성 등에 관한 규정, 환경영향평가협의 등에 관한 업무처리규정, 사전환경성검토서 작성 등에 관한 규정 등에서는 관리지역과 타 용도지역과의 차별성 있는 환경성검토 규정은 전혀 없으며, ‘사전환경성검토 협의 및 협의내용관리 등에 관한 업무처리규정’에서 ‘사전환경성검토 협의를 요청받은 날로부터 30일 이내에 협의의견을 통보하여야 하며, - 중략 - 다만, 관리지역에서 계획되는 공장설립에 대한 협의는 20일 이내에 협의의견을 통보하는 것을 원칙으로 한다’라고 하고 있어, 관리지역에서의 공장설립은 협의기간을 타 용도지역과 달리 10일 단축하도록 하고 있는 것으로 분석되었다.

2. 관리지역에서의 사전환경성 검토서 사례 분석결과

1) 관리지역에서의 개발사업 현황 분석

한강유역환경청에서 사전환경성 검토가 이루어진 2004년-2006년까지의 3년 동안 사전환경성 검토를 분석한 결과, 아래 표 4와 같이 3년간 총 3,071건의 사전환경성 검토가 이루어졌으며, 계획을 제외한 개발사업의 사전환경성 검토 건수는 2,434건으로 약 80%를 차지하고 있었다. 관리지역에서의 사전환경성 검토 건 수는 총 1,483건으로 전체 사전환경성 검토 건 수 중 48.3%로서 절반 수준을 차지하고 있으며, 면적으로는 전체 중 2.9%를 차지하고 있는 것으로 분석되었다. 또한, 개발사업의 사전환경성 검토 건 수 중에서는 60.9%로서 2/3 수준을 차지하고 있으며, 면적으로는 개발사업의 28.8%를 차지하고 있는 것으로 분석되었다. 이 결과를 볼 때, 절반이상의 개발이 타 용도지역 보다는 관리지역에서 이루어지고 있는 것으로 나타나 앞으로도 관리지역에서의 개발이 더욱 늘어날 것임을 알 수 있다.

또한, 많은 건 수에 비해서는 개발면적의 비율이 낮다는 것은 관리지역에서의 개발사업이 주로 단위사업이며, 또한 규모가 적은 소규모 사업이라는 것을 의미하고 있어, 주로 대단위의 계획적 개발보다는 소규모 단위로 무계획적인 임의개발이 이루어지고 있다는 것을 의미하므로 앞으로도 난개발의 온상이 될 수 있을 것으로 판단된다.

다음으로, 관리지역내의 개발사업을 유형별로 분석해본 결과, 공장의 개발이 862건 58.1%(면적으로는 35.3%)로서 절반이상으로 월등히 많이

다음으로, 관리지역내의 개발사업을 유형별로 분석해본 결과, 공장의 개발이 862건 58.1%(면적으로는 35.3%)로서 절반이상으로 월등히 많이

표 4. 한강유역환경청의 사전환경성 검토 건수 분석결과(2004-2006년).

구분	2004년		2005년		2006년		총계		비율 (%)	
	건수	규모(m ²)	건수	규모(m ²)	건수	규모(m ²)	건수	규모(m ²)		
행정계획	182	69,869,454	213	101,451,273	262	1,483,981,919	637	1,636,914,917	20.73	
도시관리계획	-	-	-	-	1	19,959	1	19,959	0.03	
개발계획	1	35,737	-	-	-	-	1	35,737	0.03	
계	869	55,601,906	896	99,691,859	671	30,355,731	2,434	185,654,872	79.21	
개발사업	관	373	22,648,982	622	16,260,733	487	14,472,989	1,483	53,388,083	
	리	35.4	18.0	56.2	8.1	51.6	0.96	48.3	2.9	
	지	42.9	40.7	69.4	16.3	72.6	47.7	60.9	28.8	
업	중									
총계	1,052	125,507,097	1,106	201,143,582	943	1,514,357,609	3,071	1,822,625,485	100	

표 5. 한강유역환경청의 관리지역내 개발사업 유형별 사전환경성 검토 건수 분석결과.

구 분	2004-2006년		비율(%)		구 분	2004-2006년		비율(%)	
	건수	규모(m ²)	건수	규모		건수	규모(m ²)	건수	규모
1. 도로의 건설	153	-	10.3	-	17. 축사부지조성사업	23	457,846	1.6	0.9
2. 공장 및 산업단지	862	18,840,834	58.1	35.3	18. 야적장 조성사업	29	531,819	2.0	1.0
3. 하천의이용및개발	2	-	0.1	-	19. 하수처리시설	9	3,337,527	0.6	6.3
4. 주택	34	599,368	2.3	1.1	20. 배수개선사업	9	225,967	0.6	0.4
5. 학교	11	242,104	0.7	0.5	21. 상수도	3	106,837	0.2	0.2
6. 근린생활시설	47	1,015,400	3.2	1.9	22. 석산개발·채석장	3	215,732	0.2	0.4
7. 사회복지시설	19	465,514	1.3	0.9	23. 광산개발	2	32,920	0.1	0.1
8. 청소년수련시설	6	263,341	0.4	0.5	24. 골재채취	17	570,223	1.1	1.1
9. 체육시설	10	585,386	0.7	1.1	25. 매립시설	1	284,000	0.1	0.5
10. 골프장	8	4,798,588	0.5	8.9	26. 납골당	3	42,835	0.2	0.1
11. 골프연습장	21	426,632	1.4	0.8	27. 대구회경지정리사업	3	1,288,012	0.2	2.4
12. 공원	7	900,072	0.5	1.7	28. 개간사업	11	281,892	0.7	0.5
13. 관광단지의 개발	13	2,832,947	0.9	5.3	29. 초지조성사업	6	197,000	0.4	0.4
14. 수목원	8	560,635	0.5	1.1	30. 산지전용허가신청	1	18,116	0.1	0.0
15. 건축물	25	563,150	1.7	1.1	31. 주차장	1	19,767	0.1	0.0
16. 물류창고시설	114	2,863,306	7.7	5.4	32. 기타	22	375,818	1.5	0.7
총 계						1,483	53,388,083	100	100

차지하고 있으며, 다음으로는 도로의 건설사업이 153건으로 10.3%, 물류창고시설이 114건 7.7% (면적으로는 5.4%), 근린생활시설이 47건 3.2% (면적으로는 1.9%), 주택이 34건 2.3%(면적으로는 1.1%), 야적장이 29건 2.0%(면적으로는 1.0%)의 순으로 나타나고 있다. 골프장의 경우 건수로는 8건으로 0.5%에 불과하나, 면적으로는 8.9%로 2번째로 많은 면적으로 나타나고 있으며, 나머지 25개 사업들은 2% 이하의 건수로 나타나고 있다.

즉, 관리지역내에서의 개발사업은 대부분 개발행위허가 규모 이하인 소규모 공장들과 관리지역과 타 용도지역을 횡단하는 도로건설사업, 산림의 대부분을 훼손하는 골프장들이라는 것을 나타내고 있는 것이다.

2) 관리지역에서의 개발사업 부지 환경상황 분석
관리지역이 포함된 개발사업 부지의 환경상황

을 구체적으로 살펴보기 위하여, 2009년 1년간 검토된 환경성검토서 중 관리지역이 포함된 총 45건의 환경성검토서(사전환경성검토서 26건, 환경영향평가서 19건)를, 다음 표와 같이 주요 토지이용, 하천유무, 관리지역 면적, 자연성 가치 정도로 구분하여 분석하였다.

부지의 주요 토지이용의 경우, 산림에 입지한 경우가 48.9%(22건), 농지가 40%(18건), 농지 중에서 경지정리된 농지가 22.2%(10건), 일반농지가 17.8%(8건) 였으며, 주거지의 경우가 11.1%(5건)로 나타나, 대부분이 산림과 농지에 입지하고 있는 것으로 분석되었다. 하천의 입지 유무에 있어서는, 부지내 하천이 포함된 경우가 51.1%(23건)이고, 부지에 인접하여 하천이 흐르는 경우가 48.9%(22건)로 나타나, 부지 내외부에 모두 하천이 흐르는 양호한 동식물의 서식처가 가능한 지역으로 분석되었다(표 6 참조).

또한, 부지 내 관리지역의 면적을 분석한 결과,

표 6. 입지 관련 분석 총괄표.

구분	개수	주요 토지이용				하천 유무	
		산림	농지		주거지	부지내	인접
			경지정리된 농지	일반농지			
도로의 개설	6개	2개	0개	3개	1개	4개	2개
공장 및 산업단지	5개	2개	2개	1개	0개	3개	2개
하천의 이용 및 개발	1개	1개	0개	0개	0개	1개	0개
주택	2개	1개	1개	0개	0개	0개	2개
사회복지시설	2개	1개	0개	0개	1개	0개	2개
공원	1개	0개	1개	0개	0개	1개	0개
관광단지의 개발	5개	2개	2개	1개	0개	3개	2개
수목원	1개	1개	0개	0개	0개	1개	0개
물류창고시설	1개	1개	0개	0개	0개	0개	1개
대구획경지 정리사업	1개	0개	0개	1개	0개	1개	0개
기타	1개	1개	0개	0개	0개	0개	1개
사전환경성검토서	26개	12개	6개	6개	2개	14개	12개
도시의 개발	5개	1개	1개	0개	3개	1개	4개
산업입지 및 산업단지 조성	5개	3개	2개	0개	0개	3개	2개
에너지개발	2개	0개	1개	1개	0개	0개	2개
항만의개발	1개	0개	0개	0개	0개	1개	0개
관광단지의개발	2개	2개	0개	0개	0개	1개	1개
산지의개발	2개	2개	0개	0개	0개	2개	0개
체육시설·폐기물처리시설	1개	1개	0개	0개	0개	0개	1개
국방군사시설	1개	1개	0개	0개	0개	1개	0개
환경영향평가서	19개	10개	4개	2개	3개	9개	10개
합 계	45개	22개	10개	8개	5개	23개	22개

전체 중 세분화되지 않고 관리지역으로만 명시된 경우가 총 34건 75.6%로 나타나고 있는데, 이중, 관리지역의 면적이 부지의 30% 미만인 경우가 28.9%(13건), 30%-50%인 경우가 17.8%(8건), 관리지역의 면적이 부지의 50%가 넘는 경우가 28.9%(13건)으로 나타나, 관리지역의 면적이 부지면적의 30%가 넘는 경우가 전체의 46.7% 수준으로 나타났다. 세분화된 관리지역으로 살펴보면, 계획관리지역이 포함된 경우가 42.2%(19건)이고 이중 30% 미만이 17.8%(8건), 30-50%가

8.9%(4건), 50%이상인 15.6%(7건)로 분석되었다. 생산관리지역이 포함된 경우는 28.9%(13건)이고 이중 30% 미만이 24.4%(11), 30-50%가 4.4%(2건)로 분석되었다. 보전관리지역이 포함된 경우는 28.9%(13건)이고 이들 전부가 30% 미만인 것으로 분석되었다.

부지의 자연성 가치 정도를 파악하기 위한 녹지자연도와 생태자연도의 평가에 있어서는, 부지 전체에서 녹지자연도 7등급 면적이 포함된 부지가 77.8%(35건)에 이르고 있으며, 30-40%가

표 7. 부지내 토지이용 관련 분석 총괄표.

평가 종류	구분 사업 개수	관리지역 면적				부지의 자연성 가치 정도			
		관리지역 미구분(%)	계획관리 지역(%)	생산관리 지역(%)	보전관리 지역(%)	부지면적 내		관리지역 내	
						녹지자연도 (%)	생태자연도 (%)	녹지자연도 (%)	생태자연도 (%)
사전 환경성 검토	26개	30%미만 : 10개	30% 미만 : 7개	30% 미만 : 8개	30% 미만 : 10개	7등급 10% 미만: 7개 10%~20%: 3개 20%~30%: 4개 30%~40%: 1개 40%~50%: 1개 50% 이상: 3개 계: 19	1등급 10%미만: 3개 30% 이상: 1개 계: 4 2등급 0%~10%: 6개 10%~20%: 4개 30% 이상: 9개 계: 19	7등급 10% 미만: 1개 10%~20%: 0개 20%~30%: 0개 30%~40%: 2개 40%~50%: 0개 50% 이상: 0개 계: 3	1등급 0개 2등급 10% 미만: 0개 10%~20%: 1개 20%~30%: 0개 30% 이상: 4개 계: 5
		30~50% : 6개	30~50% : 2개	30~50% : 2개	30~50% : 0개				
		50% 이상 : 10개	50% 이상 : 4개	50% 이상 : 0개	50% 이상 : 0개				
		계: 26	계: 13	계: 10	계: 10				
환경 영향 평가	19개	30% 미만 : 3개	30% 미만 : 1개	30% 미만 : 3개	30% 미만 : 3개	7등급 10% 미만: 7개 10%~20%: 0개 20%~30%: 2개 30%~40%: 1개 40%~50%: 0개 50% 이상: 6개 계: 16	1등급 0개 2등급 10% 미만: 0개 10%~20%: 1개 30% 이상: 8개 계: 9	7등급 10% 미만: 0개 10%~20%: 0개 20%~30%: 1개 30%~40%: 0개 40%~50%: 0개 50% 이상: 0개 계: 1	1등급 0개 2등급 10% 미만: 0개 10%~20%: 0개 20%~30%: 0개 30% 이상: 1개 계: 1
		30~50% : 2개	30~50% : 2개	30~50% : 0개	30~50% : 0개				
		50% 이상 : 3개	50% 이상 : 3개	50% 이상 : 0개	50% 이상 : 0개				
		계: 8	계: 6	계: 3	계: 3				
합계	45개	30% 미만 : 13개	30% 미만 : 8개	30% 미만 : 11개	30% 미만 : 13개	7등급 10% 미만: 14개 10%~20%: 3개 20%~30%: 6개 30%~40%: 2개 40%~50%: 1개 50% 이상: 9개 계: 35	1등급 10% 미만: 3개 30% 이상: 1개 계: 4 2등급 0%~10%: 6개 10%~20%: 5개 20%~30%: 0개 30% 이상: 17개 총계: 32	7등급 10% 미만: 1개 10%~20%: 0개 20%~30%: 1개 30%~40%: 2개 40%~50%: 0개 50% 이상: 0개 계: 4	1등급 0개 2등급 10% 미만: 0개 10%~20%: 1개 20%~30%: 0개 30% 이상: 5개 계: 6
		30~50% : 8개	30~50% : 4개	30~50% : 2개	30~50% : 0개				
		50% 이상 : 13개	50% 이상 : 7개	50% 이상 : 0개	50% 이상 : 0개				
		계: 34	계: 19	계: 13	계: 13				

4.4%(2건), 40-50%가 2.2%(1건), 50%이상인 20%(9건)로서 30%이상을 포함한 경우가 26.7% (12건) 수준인 것으로 분석되었다. 생태자연도의 경우도 1등급과 2등급이 포함된 부지가 71.1%(32건)에 이르고 있으며, 생태적으로 절대보전지역인 1등급지역이 포함된 부지가 8.9%(4건)에 이르고 있는 것으로 분석되었고, 2등급의 경우도 62.2%(28건)로 나타나고 있으며 이중 2등급의 면적이 30%가 넘는 경우가 37.8%(17건)인 것으로 분석되었다. 또한, 부지내 포함된 관리지역 내

에서는 녹지자연도 7등급의 면적이 포함된 부지가 8.9%(4건)이며, 생태자연도 1등급은 없으며, 2등급의 경우가 13.3%(6건)인 것으로 분석되었다. 이처럼 관리지역이 포함된 부지는 자연성의 가치 정도가 상당히 높은 지역인 것으로 나타나고 있는 것이다(표 7 참조).

3) 관리지역에서의 사전환경성 검토 사례 분석 앞에서 제시한, 2009년 1년간 검토된 환경성검토서 중 관리지역이 포함된 총 45건의 환경성검

토서에 대한 사전환경성검토서 상의 평가내용과 협의의견 등을 분석하고 환경에 미치는 영향의 문제점을 분석하여, 다음의 관리지역 환경성평가 방향을 제시하였다.

3. 관리지역의 환경성평가 방향

기존의 관리지역은 토지적성평가에 근거하여 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분하고 각각의 지역마다 입지 및 행위제한이 다르게 적용된다. 보전 및 생산관리지역은 보전적 측면에서, 계획관리지역은 개발적 측면에서 관리될 것이다. 하지만 관리지역이 세분화되면서 계획관리지역의 개발규제가 완화되고 개발사업자도 계획관리지역은 개발이 허용된 지역으로 인식되어 개발압력이 가중될 것으로 판단되며, 이에 따라 환경적인 문제가 심화될 것으로 보인다.

관리지역의 세분화 결정 시, 전체 관리지역의 20%인 약 5천2백km²의 면적(남한면적의 5.2% 수준)이 추가로 계획관리지역으로 분류되고 개발지역화되어 환경훼손이 더욱 우려되고 있다. 또한, 계획관리지역에서의 행위제한도 보전 및 생산관리지역과 현격한 차이를 보이며, 계획관리지역에서의 제2종 지구단위계획으로 행위제한은 더 완화할 수 있도록 하고 있고, 관리지역의 세분화 과정에서 기준으로 적용되는 토지적성평가의 경우도 개발이 쉽게 이루어질 수 있는 계획관리지역에 대한 보전가치의 평가가 소홀하다는 점도 문제가 되고 있다. 개발을 목적으로 하는 계획관리지역의 이러한 완화된 행위제한에 더하여 23개 업종의 공장신설과 골프장의 입지 허용은 앞으로 계획관리지역의 환경파괴적 개발을 더욱 부추기게 할 것이다. 따라서, 앞에서 분석된 내용을 종합하여 관리지역의 환경성평가의 방향을 제안해 보면 다음과 같다.

1) 입지 검토의 방향

계획관리지역에서는 개발이 가능한 지역이라는 선입감으로 개발위주의 계획보다는 해당 지역

의 환경적 특성과 주변지역과 통합된 사회적, 입지적 특성을 면밀히 검토하여 남아있는 산림 등 생태적 서식지의 경우 원형보전지역의 가능여부에 대한 구분을 우선으로 하고, 주변지역과의 생태적 연계성을 단절하지 않도록 하고, 주변 토지 이용과의 상충성에 대한 면밀한 검토가 이루어지도록 환경성평가를 유도하는 것이 중요할 것이다.

계획관리지역에 있어서는, 임야와 논·밭이 주를 이루고 계곡부에 개발사업부지가 입지할 경우 지형의 과다 훼손을 줄이고, 생태계 서식처의 보전 및 연결을 배려하였는지를 검토하고, 등고선에 수직으로 설정된 경계는 대규모의 절개면이 발생하게 되므로, 부지의 경계에서 산림을 제척하거나, 등고선을 따라 경계선을 설정하였는지를 검토하고 유도하여야 할 것이다. 또한, 최저표고와 최고표고의 차이가 100m 이상이거나, 개발이 거의 불가능한 경사도 20도 이상의 면적 30-50% 이상의 수준일 경우, 지형개변 및 자연경관 훼손이 매우 극심하므로 입지 회피 기준으로 적용하거나 충분한 이격이나 개발가능 경사도 지역에서만 토지이용이 이루어질 수 있도록 검토하는 것이 바람직할 것이다.

특히, 3-4개 이상의 골프장이 입지한 지역에 연결하여 새로운 골프장이 입지할 경우, 지하수 고갈, 산림훼손 등 누적영향의 문제가 심각하므로, 입지 회피 기준으로 적용하거나 생태계에 누적적인 영향을 미치지 않도록 최소한의 규모로 축소하거나 생태연결축을 훼손하지 않도록 토지이용계획을 수립하였는지를 검토하여야 할 것이다.

보전 및 생산관리지역은 생태자연도 1, 2등급 이상 지역, 녹지자연도 7등급 이상 지역이 많으므로 이들 지역은 철저히 보전하도록 하고, 이들 지역의 보전이 가능하도록 개발사업 입지 자체의 가, 부에 대한 정밀한 검토에 초점을 맞추어야 할 것이다. 또한, 개발이 가능한 부지라면 부지 내부의 생태 네트워크의 구축이 이루어졌는지를 먼저 검토하고, 부지 외부와도 생태적 연결이 이루어졌는지를 검토하여야 할 것이다. 부지 내부를 통

과하는 하천의 경우는 친수하천이 아니라 자연형 하천으로의 보전 및 복원이 이루어졌는지를 검토하여야 할 것이다. 또한, 설치되는 건축물의 경우는 최소한의 건폐율과 용적율을 가지도록 유도하고, 건축물의 형태도 주변 지역과 어울리도록 요구하여야 할 것이다.

특히, 생산관리지역에 있어서는 농업진흥지역이 부지내로 포함되는 경우가 많아 양호한 농경지가 훼손과 농민 이농 및 지역사회 붕괴가 우려되므로, 되도록 입지회피 기준으로 적용하고 농민들의 소득보전 및 일자리 보장 등의 사회적 대책을 포함하도록 검토할 필요가 있을 것이다.

2) 환경분야별 검토의 방향

환경분야별 검토부분에서, 공동주택의 건설일 경우에는 과도한 높이를 제어하여 위화감과 자연경관의 훼손, 인접한 산림스카이라인의 훼손이 없도록 검토하고, 판매시설과 의료시설의 경우에는 과도한 시설의 도입으로 인한 교통량의 증가와 도로소음의 증가를 최소화 하도록 하는 저감대책 등을 검토하여야 할 것이다.

계획관리지역에서 가장 많은 개발이 이루어지고 있는 공장이 경우에는, 지형부분에서 현 지형 상태를 최대한 유지하고 절성토량의 과다 발생을 줄이도록 토량 수급의 균형 등을 종합적으로 고려하도록 하고, 9m 이상의 사면고 발생지역은 생태복원방안(목본류 위주)을 적용하며, 단차조정, 절성토계획 등을 통해 토지이용계획 상의 저감방안을 포함하도록 유도하여야 할 것이다. 동식물상 부분에서는 동·식물상 조사 시, 전문가에 의한 조사결과를 토대로 하고, 조사 시기는 최소 년 2-3회 이상, 식물상, 양서·파충류, 곤충류, 포유류, 육수생태계, 조류 등을 포괄하여 실시하도록 유도하고, 절개지에 대해서는 Seed-Spray와 같은 초본류의 복원보다는 생태복원공법을 활용하여 장기적인 목본류의 복원대책을 반영하도록 하며, 부지 내 녹지조성지역은 주변 식생과 부합되는 향토수종을 조기에 식재하도록 검토하여야 할 것

이다. 녹지부분에서는 공장의 대기오염 저감을 위하여 택지개발보다 더 많은 녹지면적 확보가 필요하므로, 적어도 '생태적 공장부지'의 개념을 적용하여 보다 많은 녹지를 확보하도록 하고, 경관부분에서는 부지 접근도로와 공장 간 완충녹지대를 최소 30m 확보하고, 이격거리를 확보하여 주변경관과의 부조화 방지 및 토지이용의 합리성을 제고하도록 하며, 도로와 하천 경계면에는 완충기능을 가지는 녹지대(폭 15m 내외)를 확보하도록 하고, 부지조성을 위한 절·성토지역은 주요 조망점으로 선정하고 시뮬레이션 분석을 실시하도록 검토한다. 토지이용부분에서는 과다한 공장건물 면적을 축소하고, 지원시설을 확대하며 녹지면적을 확대하는 등의 환경친화적 토지이용을 사전에 반영하도록 하고, 대기부분에서는 공장에서 발생하는 대기 및 악취로 인한 주변지역 영향예측을 위해 고공기상 및 부지기상 현황을 2 계절 이상, 계절별로 3일 이상, 매시간별로 영향예측결과를 반영하도록 유도한다. 수리수문과 수질부분에서는 대부분의 공장이 농촌의 청정한 1등급 하천수를 가진 지역에 입지하여 청정 수질의 오염과 주변지역까지 여러 가지 영향을 미칠 것인 바, 철저한 폐수 처리와 환경오염의 대책 및 저감방안을 포함하도록 유도하며, 토양생태계 보전 등을 위해 부지 내 포장을 지양하되, 포장이 불가피한 지역은 투수성 및 생태면적율을 확보하도록 검토한다.

다음으로 많은 면적을 차지하는 개발사업인 골프장의 경우에는, 먼저, 자연환경, 녹지축, 경관, 지형변화 등을 고려한 최소 3개 이상의 대안을 설정하고, 충분한 비교 검토를 실시하도록 요구하며, 지형부분에서는 입지하는 산지에서 능선축이 있는 경우에는 능선축의 주변 및 능선축과 연결되는 급경사지역은 최대한 원형보전지역으로 포함하도록 유도한다. 동식물상 부분에서는 녹지축 보전을 위해 코스의 레이아웃을 변경하여 단절된 녹지축을 연결하고 생태이동통로 기능을 부여하도록 하고, 능선으로부터 사업대상지까지

최소 100-150m 이상의 원형녹지대를 확보, 보전하여 능선축을 보전하도록 유도하며, 지역의 녹지축에 입지 시, 부지경계로부터 원형녹지대의 폭을 최소 200m 이상 확보하도록 하고, 천연기념물, 멸종위기종 서식 시, 전문가를 통해 사업지구와 사업지구 주변에 존재하는 식생주요종과 주요군락의 보전과 원형보전지역을 재설정하도록 유도 및 검토하도록 한다. 또한 하천 등의 수계가 있을 경우, 생태계보전 및 경관훼손 저감을 위하여 생태습지로 조성하고, 지형개변으로 인해 훼손될 수목 중 양호한 수목들은 골프장 내 수목으로 적극 활용하여야 할 것이다. 특히 경관부분에서는 외부 조망점에서 조망되는 녹지훼손 부분에 대하여 차폐식재를 조성하도록 유도하고, 수리수문, 수질부분에서 관개용수 등은 대부분 지하수를 개발·공급하는 바, 지하수 추가 개발 시, 주변지역에 미치는 영향 및 지하수 부존량 등에 대한 검토를 병행하고, 농업용수 공급의 과·부족 여부 조사, 부족 시 별도의 농업용수 공급대책을 수립도록 하고, 비점오염물질(농약성분 등)이 농경지 및 하류하천에 유출되지 않도록 유도하면 좋을 것이다.

IV. 결 론

본 연구는 관리지역 내 개발사업에 대한 환경성평가의 사례들을 검토하여 문제점과 개선방안을 도출하고, 세분화 되고 있는 관리지역에 대한 환경성평가의 방향을 제시하고자 하는 것이 목적이었다.

본 연구결과에 따라, 다음과 같은 정책건의를 제안할 수 있을 것이다.

첫째, 관리지역에서의 환경성평가 시에는 환경부에서 그동안 구축한 국토환경성평가도, 광역생태축 등의 적용을 기본으로 하도록 반영되어야 할 것이다.

다음으로, 관리지역에서의 개발은 개발기간동안 개발부지 자체의 단순한 자연환경적 훼손 문

제보다는, 중장기적으로 주변지역과의 생태적 단절을 고착화하는 문제와 부지가 입지한 중상류 하천의 수질오염문제가 지속적으로 발생하게 될 것을 고려하여야 할 것이다. 즉, 개발부지의 입지가 “산림 -> 구릉지(관리지역) -> 농지(하천포함)”일 경우, 생태계의 서식처와 섭식지의 단절, 중상류 하천의 지속적인 오염 발생, 토지이용의 상충문제가 발생하게 된다. 또한 개발부지의 입지가 “산림, 구릉지 -> 농지(관리지역) -> 시가지 외곽”일 경우, 양서파충류의 사멸 혹은 섭식지와 이동로의 차단, 저습지의 축소, 토지이용의 상충문제가 발생하게 된다. 따라서, 부지 주변과의 광역적 생태계를 조사하고 분석하여 생태계의 서식처의 단절을 방지할 수 있는 방안을 검토하도록 하여야 하며, 불가피할 시 반드시 생태계의 연결통로를 마련하도록 하여야 할 것이다. 더하여 경관생태학적 관점에서 하천이 차단되지 않도록 하고 불가피시에는 부지 외곽으로 우회하는 방안을 검토하도록 유도해야 할 것이다.

셋째, 면적이 과다한 개발사업의 경우, 도입된 조경수종 및 외래수종의 침입으로 인해 기존 식물군락에서의 혼란과 식생의 자연성 정도가 점점 줄어들게 될 것인 바, 완충수림대를 산림경계부에 조성하고 주변수종과 동일한 향토수종을 식재하는 방안을 검토해야 할 것이다.

마지막으로, 관리지역의 환경성평가 시에는 단순히 세분화된 관리지역별로 환경성평가를 달리 하는 것이 중요하다기 보다는, 주변지역을 포함한 해당 관리지역의 환경적, 사회적, 입지적 특성을 종합적으로 검토하여 환경성평가의 방향을 설정하는 것이 중요할 것이다.

인 용 문 헌

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 시행령.
 국토해양부. 2008. ‘도시계획현황’.
 박봉철·오규식. 2004. 토지적성평가 개선에 관한 연구. 대한국토도시계획학회 정기학술대

- 회 논문집. 123-133.
- 박창용·박천보. 2008. 관리지역 세분화에 따른 문제점 및 개선방안에 관한 연구. 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집. 86-94.
- 성현찬. 2007. 경기도의 개발사업 유형별 환경친화적 개발방안 연구. 경기개발연구원.
- 양승일. 2005. 토지적성평가의 개선방안에 관한 연구 : 평가체계 II를 중심으로. 강남대학교 대학원 석사학위논문.
- 여홍구·금기반. 2006. 사례를 통해 살펴본 관리지역 세분화 기준의 개선방안 연구 -대전광역시 사례를 중심으로-. 한국지역개발학회지 18(3) : 147-166.
- 이외희외 2인. 2007. 관리지역 세분화에 따른 비도시지역의 관리방안. 정책연구보고서. 경기개발연구원.
- 이종용. 2005. 도시관리계획 수립을 위한 관리지역 용도 세분화 방안. 한국도시지리학회지 8(2) : 107-118.
- 임종훈. 2004. 토지적성평가의 평가단위와 지표임계치 개선에 관한 연구. 한양대학교 대학원 박사학위논문.
- 임현승. 2006. 토지적성평가 대체지표 특성에 관한 실증적 연구 : 장성군을 사례로. 호남대학교 대학원 석사학위논문.
- 한봉호. 2004. 산지지역중 계획관리지역내 제2종지구단위계획 수립을 위한 생태적 조성방안 연구. 한국조경학회 정기학술대회논문집.
- 환경부. 2006. 관리지역내 소규모 공장설립에 대한 사전환경성검토 협의방안 연구.
- 환경부. 2008. 사전환경성검토서 작성 등에 관한 규정. 환경부고시 제2008-180호.
- 환경부. 2008. 환경영향평가서 작성 등에 관한 규정 전부개정안. 환경부고시 제2008-223호.
- 환경부. 2008. 환경영향평가협의 등에 관한 업무처리규정. 환경부예규 제340호.
- 환경부. 2009. 사전환경성검토 협의 및 협의내용 관리 등에 관한 업무처리규정. 환경부예규 제356호.
- 환경영향평가법, 시행령.
- 환경정책기본법.