

강진 월남지구 리조트 조성사업

- 지구단위계획보고서 -

2008. 1

Contents

I. 지구단위계획보고서

1. 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적	2
② 계획의 범위	2
③ 사업추진경위	3
④ 계획의 내용	3
⑤ 계획수립절차	4

2. 기초조사분석

① 배후지역(강진군) 현황분석	6
② 계획대상지 현황분석	15
③ 상위 및 관련계획 검토	23

3. 기본구상

① 계획기본방향	30
② 계획지표설정	31
③ 기본구상	33
④ 관련기준검토	40

4. 부문별 계획

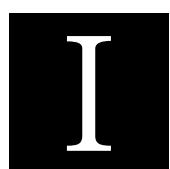
① 토지이용계획	48
② 기반시설계획	49
③ 가구 및 획지계획	50
④ 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이계획, 형태 및 배치계획	52
⑤ 교통처리계획	55
⑥ 공급처리계획	59
⑦ 경관계획	68
⑧ 조경계획	83
⑨ 환경보전계획	86

5. 사업시행계획

① 사업계획	93
② 재원조달방안	93
③ 관리운영계획	94

II. 부 록

- ① 강진군관리계획결정(변경) 조서
- ② 강진군관리계획결정(변경) 도면
- ③ 강진군관리계획결정(변경) 고시문



지구단위계획보고서



1 계획의 개요

- ① 계획의 배경 및 목적
- ② 계획의 범위
- ③ 사업추진경위
- ④ 계획의 내용
- ⑤ 계획수립 절차

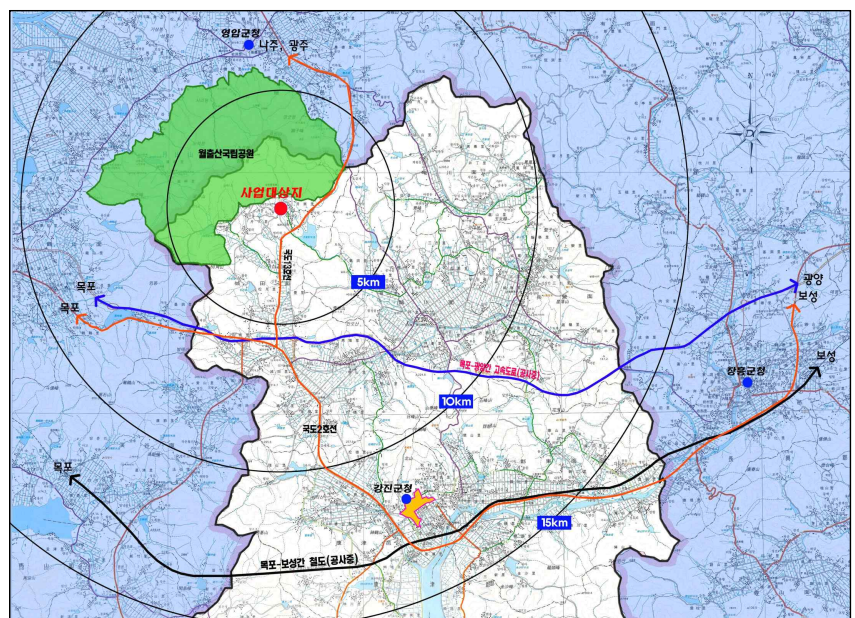
1 계획의 배경 및 목적

- 주5일 근무제 정착등 관광여건 변화에 대응하고, 미래지향적인 관광 시설의 설치 요구
 - ▶ 자연친화적인 가족휴양형 리조트 조성
- 관광산업의 지속적 발전유도를 통한 지역발전 도모 필요
 - ▶ 민간자본의 유치를 통한 지역경제 활성화 및 소득증대 기회의 창출
- 「국토의계획및이용에관한법률」에 의한 계획적인 군관리 필요
 - ▶ 관광휴양형 제2종지구단위계획 구역지정 및 개발수요에 적합한 기반시설확충, 토지이용계획과 건축계획의 조화등 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 군관리계획을 결정

2 계획의 범위

- 위 치 : 전라남도 강진군 성전면 월남리 762번지 일원
- 면 적 : 43,140m²
- 기준년도 : 2006년 목표년도 : 2010년
- 사업내용 : 제2종지구단위계획을 통하여 월남지구리조트내에 조성될 시설물의 정비 및 합법화를 유도하고, 다양하게 변화하는 관광객의 욕구에 부응할 수 있도록 미래의 체계적인 발전 방향 제시

위 치 도



3 사업추진경위

- 2005. 10. 26 강진군/삼능건설 투자합의각서(MOA) 체결
- 2006. 6. 02 주민제안서 강진군 접수
- 2006. 6. 28 투자협약 체결
- 2006. 8. 29 강진군 도시계획위원회 입안 자문 및 토지적성평가심의 (입안제안)
- 2006. 9. 05 강진군 관리계획결정(변경) 주민제안 요청 수용 통보
- 2006. 10. 11 ~ 2006. 10. 30 주민공람 · 공고
- 2006. 10. 24 ~ 2006. 11. 3 강진군 관련실과 협의
- 2006. 11. 28 강진군 군의회의결청취
- 2007. 2. 15 강진군 도시계획위원회 자문심의
- 2007. 6. 12 문화재청 문화재현상변경허가완료(문화재청→강진군)
- 2007. 6. 20 영산강유역환경청 등 9개 관계기관 · 부서 협의완료
- 2007. 6. 28 전남도 도시계획위원회 심의 · 의결
- 2007. 8. 03 군관리계획결정고시(지역, 지구, 구역)
- 2007. 7. 19 전남도 도시계획공동위원회 심의
 - 문화재청 문화재현상변경의 협의사항을 반영한 군관리계획 재수립후 입안
- 2007. 12. 12 전남도 도시계획공동위원회 심의의결(조건부)
- 2008. 1. 25 군관리계획결정고시(제2종지구단위계획)

4 계획의 내용

계획의 수립근거

구 분	수 립 근 거	비 고
구역의 지정	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 ○ 지구단위계획을 통하여 체계적 · 계획적으로 개발 또는 관리가 필요한 지역	
계획의 수립	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 ○ 용도지역 · 지구의 세분 또는 변경 ○ 기반시설의 배치와 규모 ○ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발 · 정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 ○ 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 · 용적률, 건축물의 높이의 최고한도 · 최저한도 ○ 건축물의 배치 · 형태 · 색채 또는 건축선에 관한 계획 ○ 환경관리계획, 경관계획 ○ 교통처리계획	

계획의 내용

구 분	계획의 내용	비고
기초조사 분 석	○배후지역(강진군) 현황조사·분석 ○사업대상지 현황조사·분석 ○상위 및 관련계획	
기본구상	○계획기본방향 설정 ○계획지표 설정 ○토지이용, 교통, 공원녹지등 기본구상안작성	
부 문 별 계 획	○토지이용계획 ○기반시설의 배치와 규모계획 ○가구 및 획지계획 ○건축물의 용도·건폐율·용적율, 높이계획 ○건축물의 배치·형태계획 ○교통동선계획 ○경관계획 ○공급처리시설계획	
사업시행 계 획	○사업계획 ○소요사업비산정 및 재원조달방안 ○단계별시행계획	

5 계획수립절차



2 기초조사분석

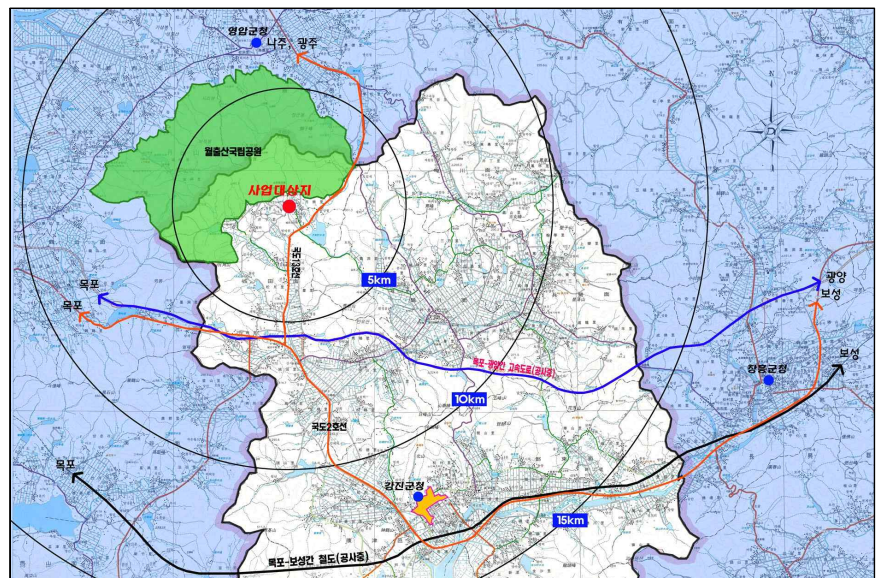
- ① 배후지역(강진군) 현황분석
- ② 계획대상지 현황분석
- ③ 상위 및 관련계획 검토

1 배후지역(강진군)현황분석

1. 자연환경

가. 입지여건

- 강진군은 면적은 500.13km², 인구는 43,550명(2004)이다. 북쪽으로 영암군, 동쪽으로 장흥군, 서쪽으로 해남군과 접하고, 남쪽 다도해에는 완도군의 여러 섬이 흩어져 있다. 남쪽에서 북쪽으로 깊이 패인 도암만으로 군역(郡域)은 남쪽으로 열린 'ㄷ'자형을 이룬다.
- 강진군은 강진읍을 기점으로 국도가 북으로는 영암군, 동으로는 장흥군, 서로는 해남군, 남으로는 마량에 연결된다. 도암만은 조수 간만의 차와 간석지 등으로 인해서 배가 드나들기 힘들지만 남동단(南東端)에 있는 마량은 해상교통의 요지가 되고 있다. 찬란한 청자문화를 꽃피운 곳으로 가마터는 물론 유배지로서의 자취가 남아 있을 뿐 아니라 아름다운 경치와 함께 곳곳에 불교 유적지가 있다. 문화재는 2003년 현재 국보 1점, 보물 8점, 사적 3점, 천연기념물 5점 등 17점의 국가지정문화재와 유형문화재 11점, 기념물 9점, 민속자료 2점, 문화재자료 3점 등 25점의 도지정문화재 등의 풍부한 관광자원과 오염되지 않은 청정자연환경조건을 갖추고 있어 최적의 관광휴양지로 각광받고 있음.
- 강진군은 서해안고속도로와 근접되어있고, 목포 ~ 부산간 2번 국도가 동서로, 나주 ~ 완도간 13번 국도가 남북으로 통과하고 있어 접근성이 양호함.



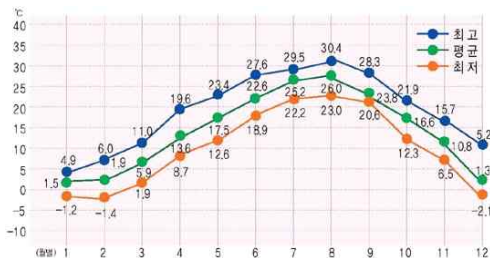
나. 지형 · 지세

- 소백산맥의 지맥이 군의 북부·동부·서부에 뻗어, 구릉성 산지가 대부분을 차지하고, 그 중간에 내륙으로 깊이 만입(灣入)한 도암만이 있다. 군의 중앙에 동서로 달리는 구릉성 산지가 있는데 그 북쪽에 탐진강(耽津江)의 지류인 금강(錦江)이 흐르고, 연안에 평야가 펼쳐져 있다.
- 남부에는 탐진강이 도암만으로 흘러들면서 넓은 평야를 형성하며, 남부 해안은 소백산맥의 지맥이 바다에 잠기면서 굴곡이 심한 해안선을 이루며, 조수간만의 차는 1.5~1.8m를 나타내어 해안에 넓은 간석지가 펼쳐져 있다.

다. 기후 · 기상

- 강진군은 남해안의 해양성 기후 특성을 나타내며, 계절은 겨울은 따뜻하면서 다소 길고 봄가을이 짧아서 밤낮의 일교차가 큼.
- 강진군은 과거 6년간(1998~2004년)의 평균기온은 14.1℃, 연강수량 1,885.8mm 임.

강진군 평균기온



강진군 평균 강수량



구 분	기 온(℃)			강수량 (mm)
	평 균	평균 최고	평균 최저	
1998	15.1	19.2	11.8	1,826.3
1999	14.4	18.6	10.8	2,646.4
2000	13.2	17.9	9.4	1,508.8
2001	13.5	18.3	9.6	1,277.7
2002	13.7	18.4	9.8	1,853.8
2003	13.9	18.3	10.2	2,220.9
2004	14.7	19.8	10.6	1,866.7
합계	14.1	18.6	10.6	1,885.8

자료 : 강진군 통계연보, 2005

2. 인문환경

가. 인구 및 가구

- 강진군의 인구는 1979년 100,238명을 기록했으나 당시부터 급속한 이농현상이 발생하여 1985년에 8만명선이 붕괴된데 이어 2000년에는 5만명선마저 허물어져 2004년말 현재 43,550인, 세대수는 18,133가구이며, 세대당인구는 2.4인을 나타냄
- 인구증가추세는 과거10년간 꾸준한 감소추세를 보이고 있는 반면, 가구수는 꾸준한 증가추세를 보이고 있음
- 사업대상지가 속한 성전면은 2004년 현재 인구수 3,606인, 세대수 1,622세대가 거주하는 것으로 나타남

강진군 인구추이

구 분	세대수 (세대)	인구수 (명)	인구밀도 (명/㎢)	면 적 (㎢)	세대당 인 구	비 고
1995	17,821	55,052	111.7	492.67	3.1	
1996	17,828	53,512	108.6	492.68	3.0	
1997	18,000	52,228	106.0	492.63	2.9	
1998	18,355	51,780	105.1	492.83	2.8	
1999	18,429	51,238	104.0	492.80	2.8	
2000	18,111	49,313	99.4	495.99	2.7	
2001	18,496	50,925	102.6	495.99	2.8	
2002	18,086	46,475	93.6	496.19	2.6	
2003	18,063	44,747	-	-	2.5	
2004	18,133	43,550	-	-	2.4	
성전면	1,622	3,606	-	-	2.3	

자료 : 강진군 통계연보, 2005

나. 토지이용

- 강진군의 지목별 토지이용현황을 살펴보면 임야가 291.8㎢로 58.3% 차지하였고, 그 다음으로 답 111.9㎢, 22.4%, 전 31.2㎢, 6.2%의 순으로 이용되는 것으로 나타남

강진군 토지지목별 현황

단위 : km²

구 분	계	전	답	임야	대지	공장용지	기타
면 적(km ²)	500.1	31.2	111.9	291.8	9.6	0.4	55.2
구성비(%)	100.0	6.2	22.4	58.3	1.9	0.1	11.1

자료 : 강진군 통계연보, 2005

다. 도시관리계획

- 강진군은 행정구역 면적 563.22km² 중 도시지역으로 결정된 면적은 25.08km²으로 4.4%에 불과한 반면, 관리지역 21.3%, 농림지역 50.4%, 자연환경보전지역 23.7%로 지정되어 있어 대부분 농림 지역으로 결정되어 있음

강진군 도시관리계획 결정현황

구 분	계	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경보전 지역	미지정
면적(km ²)	563.22	25.08	120.02	283.50	133.31	1.31
구성비(%)	100.0	4.4	21.3	50.4	23.7	0.2

자료 : 강진군, 2005, 건설과 자료

라. 산업 및 경제

- 강진군의 산업별 사업체수에 대한 종사자를 살펴보면 1차산업인 광업은 4.1%, 2차산업인 제조업은 95.9%로 나타나 산업구조가 매우 취약한 것으로 분석됨

강진군 산업구조 현황

구 분	계	농림 및 임업	광업	제조업	건설업	도·소 매업	숙·박 및 음식업	오락, 문화, 운동 관련업	공공 행정/ 사회 복지업	기타
사업체	67	-	3	64	-	-	-	-	-	-
종사자수	704	-	29	675	-	-	-	-	-	-
비율(%)	100.0		4.1	95.9						

자료 : 강진군 통계연보, 2005

마. 교통

- 강진군은 서해안 고속도로 건설로 목포 및 무안IC에서 국도1호선과 2호선 진입이 가능하고,
- 나주시에서 영암읍으로 연결되는 지방도 821호선과 접하며 사업지구 남측으로 목포 - 광양간 고속도로, 목포-보성간 철도가 공사중에 있음
- 광주방면에서는 국도 13호선을 이용한 접근이 용이하여 접근체계가 양호함

강진군 도로현황

구 분	연 장(m)	포장률(%)
일반국도	76,311	99.6
지 방 도	78,040	96.3
군 도	122,200	71.3
합 계	276,551	85.9

자료 : 강진군 통계연보, 2005

바. 기반시설**1) 상수도**

- 강진군 상수도 공급현황은 급수대상인구는 43,550에 대하여, 급수인구는 17,229인으로 보급률은 40.0%보이고 있으며 시설용량은 7,260m³/일이고, 급수량은 6,415m³/일로 1인당 1일 급수량은 372ℓ 임
- 성전면의 경우 급수대상 인구는3,606이며, 급수인구는 1,259인으로 보급률은 34.9을 나타내고 있으며, 시설용량은 800m³/일이고, 급수량은 468m³/일로 1인당 1일 급수량은 371ℓ 임

구 분	급수도시내 총인구(명)	급수인구 (명)	보급률 (%)	시설용량 (m ³ /일)	급수량 (m ³ /일)	1일1인당 급수량(ℓ)
강진군	43,550	17,229	40.0	7,260	6,415	372
성전면	3,606	1,259	34.9	800	468	371

자료 : 강진군 통계연보, 2005

2) 하수도

- 강진군의 하수발생량은 8,347m³/일이고 이 중 하수처리구역내 발생량은 1,550m³/일로 19%의 하수처리율을 나타냄
- 강진군은 하수종말처리장 11개소(Q=12,820m³/일)에 대한 조성 계획이 수립되어 있으며 성전면은 하진부리에 4,100m³/일 규모로 계획되어 있음

3) 쓰레기

- 쓰레기 수거를 살펴보면 2004년 현재 청소구역 면적은 495.99km²이고, 배출량은 22.0 톤/일, 처리량은 22.0톤/일로 100% 수거 처리되고 있음
- 분뇨처리는 강진군 43,550명의 인구 중 처리인구는 43,550명으로 100.0%이며, 발생량 9,997.2m³/년 중 9,997.2m³/년(100.0%)이 수거 처리되고 있음

사. 공원·녹지

- 강진군의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 자연공원법상 공원지정 현황은 2004년 현재 자연공원법상 자연공원 1개소 14,040천m²(국립공원 1개소 14,040천m²)가 지정되어 있으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시공원 22개소 2,677천m²(어린이공원 16개소 27천m², 근린공원 4개소 544천m², 도시자연공원 2개소 2,106천m²)가 지정되어 있음

아. 재정규모

- 2004년 현재 강진군의 재정규모는 세입 204,345백만원, 세출 151,782백만원으로 나타나고 있음

강진군 재정현황

(단위 : 백만원)

구분	예산현액	세입	세출	잉여
1999	109,760	110,530	85,181	25,347
2000	137,780	136,922	105,727	31,195
2001	179,358	179,246	133,949	45,297
2002	191,928	190,415	126,316	64,098
2003	204,546	205,368	144,032	61,336
2004	204,132	204,345	151,782	52,564

자료: 강진통계연보, 2005

강진군 관광현황도



3. 관광환경

가. 관광자원

- 강진군은 월출산국립공원을 비롯하여 천혜의 경관과 청정의 자연으로 풍부한 관광자원을 보유하고 있음
- 강진군은 내에 분포되어 있는 관광자원을 유형별로 분류해 보면 자연관광자원인 산악형, 계곡형, 내수면형, 해양형, 내륙형 관광자원과 역사문화자원에 속하는 문화재와 문화시설, 기타 문화유적 등으로 구분할 수 있음

구 분		내 용
자연 관광 자원	산	월출산, 주작산, 덕용산, 만덕산, 수암산, 수인산, 화방산, 보운산, 금사봉, 여계산, 봉태산, 도암산, 불용산, 석문산 등
	기암	석문바위, 사인바위, 병풍바위, 허제바위, 석문산, 덕룡산, 적벽창류, 애기바위, 절대상, 동구래바위, 가마솔바위 등
	강	탐진강, 금강천, 영산천, 성전저수지, 월남저수지, 영산저수지, 임천저수지, 봉황저수지, 부흥저수지, 삼흥저수지, 명주저수지, 동령주수지 등
	바다	남포나루터, 배김포, 해창, 월구지, 사초선창, 선착장(가우도선착장, 마량선착장, 사초선착장, 해창선착장 외), 방조제(만덕국가방조제 등)
산업 관광 자원	내륙형	수양 관광농원, 금곡 관광농원, 덕룡산 관광농원 등
역사 문화 관광 자원	해양 문화	청자박물관, 칠량면 웅기마을, 무위사 선각대사편광탑비, 월남사의 전각 국사비, 만덕산 백련사, 병영성, 탐진(마량 : 제주로 가는 항구)
	불교 문화	정수사, 무위사, 월남사터, 백련사, 금곡사
	다산 문화	사의재터, 고성사, 목리이청의 집, 다산초당
	천연기념물 / 민속	대구면 푸조나무, 병영면 비자나무, 백련사 동백림, 까막섬 상록수림, 병영면 은행나무, 땅뻐기놀이, 베틀놀이, 강강술래, 선돌감기 등

자료 : 강진군(2005), 강진비전 2014

나. 문화재

- 강진군에는 현재 국가지정문화재 18개, 지방지정문화재 24개, 문화재 자료 3개 총 42개의 문화재가 있음

총계	국가지정문화재					지방지정문화재				문화재 자 료
	계	국보	보물	사적	천 연 기념물	계	유 형 문화재	기념물	민 속 자 료	
42	18	1	9	3	5	24	10	9	2	3

자료 : 강진통계연보, 2005

구 분	종 류
국보	무위사 극락보전
보물	월남사지 삼층석탑, 월남사지진각국사비, 무위사 선각구사편광탑비, 금곡사 삼층석탑, 무위사 목조아미타 삼존불좌상, 무위사 극락전아미타 후불벽화, 무위사 극락전 백의관음도, 무위사 극락전 내벽 사면벽화, 백련사 사적비
사적	대구면 도요지, 전라 병영성, 정다산 유적
천연기념물	대구면 푸조나무, 병영면 비자나무, 백련사 동백림, 까막섬 상록수림, 병영면 은행나무
유형문화재	정수사 대웅전, 강진 향교, 병영성 홍교, 백련사 대웅전, 남강사 주자갈필목판, 해남윤씨 족보목판, 옥련사 목조여래좌상, 구곡사 소장익제 이제현상과 백사이항복상, 강지 강재일사, 백련사 원구형 부도
기념물	월출산, 염결장군 묘소, 수암서원, 송정리 지석묘군, 삼흥리 도요지, 영랑생가, 월남사지, 마조진 만호성지, 윤복 신도비
민속자료	해남윤씨 영모당, 해남윤씨 추원당
문화재자료	무위사 삼층석탑, 강진 사문안 석조상, 월남리 마애여래불두상

자료 : 강진군(2005), 강진비전 2014

다. 축제

- 강진군은 년중 지역적인 이미지가 반영된 다양한 축제를 창출하여 이 지역을 찾는 관광객에게 다양한 볼거리, 즐길거리를 제공하고 있음
- 올해로 11회째를 맞은 강진청자문화제는 세계적인 축제로 명성을 살렸고, 새로운 가능성을 제시한 탐진강 은어축제, 그 외에도 특산물, 민속문화등을 이용한 다양한 축제문화가 있음

구 분	개최시기	축제기간	주최 · 주관
영랑문학제	4월 하순	3일	영랑시문학회
군민의 날 행사	5월 초순	2일	강진군향토축제추진위원회
탐진강 은어축제	8월 중순	4일	군동면청년회
다산문화제	9월 초순	3일	문사고전연구회
강진만 전어풍어제	10월 초순	3일	도암면지역발전협의회
친환경농특산물 웰빙축제	10월 중순	3일	옴천면지역발전협의회
산사음악회	10월 중순	1일	불교연합회
강진청자문화제	10월 중순	9일	강진군향토축제추진위원회
황대중&말(馬)축제	미정	2일	마을주민중중

라. 관광지 지정 현황

- 강진군은 관광진흥법에 의해 지정된 1개의 관광지가 지정

구 분	관광지명	위치	지정일자	면적(m ²)	특 색
관광지	대구도요지관광지	대구면 사랑리	98. 9. 13	73,600	고려청자 관광지

자료 : 강진군, 건설과, 2005

마. 관광 사업체 등록현황

- 강진군 관광사업체 현황을 살펴보면 4개의 국내 여행업체와 1개의 국외 여행업체 총 5개의 여행업체가 등록되었음을 알 수 있음

구 분	여 행 업		
	계	국 내	국 외
1999	5	5	-
2000	5	5	-
2001	6	4	2
2002	6	4	2
2003	5	4	1
2004	5	4	1

자료: 강진통계연보, 2005

바. 관광객 추이

- 강진군의 최근 5년간(1999~2004년) 관광객 추이는 점차 증가추세를 보이고 있음

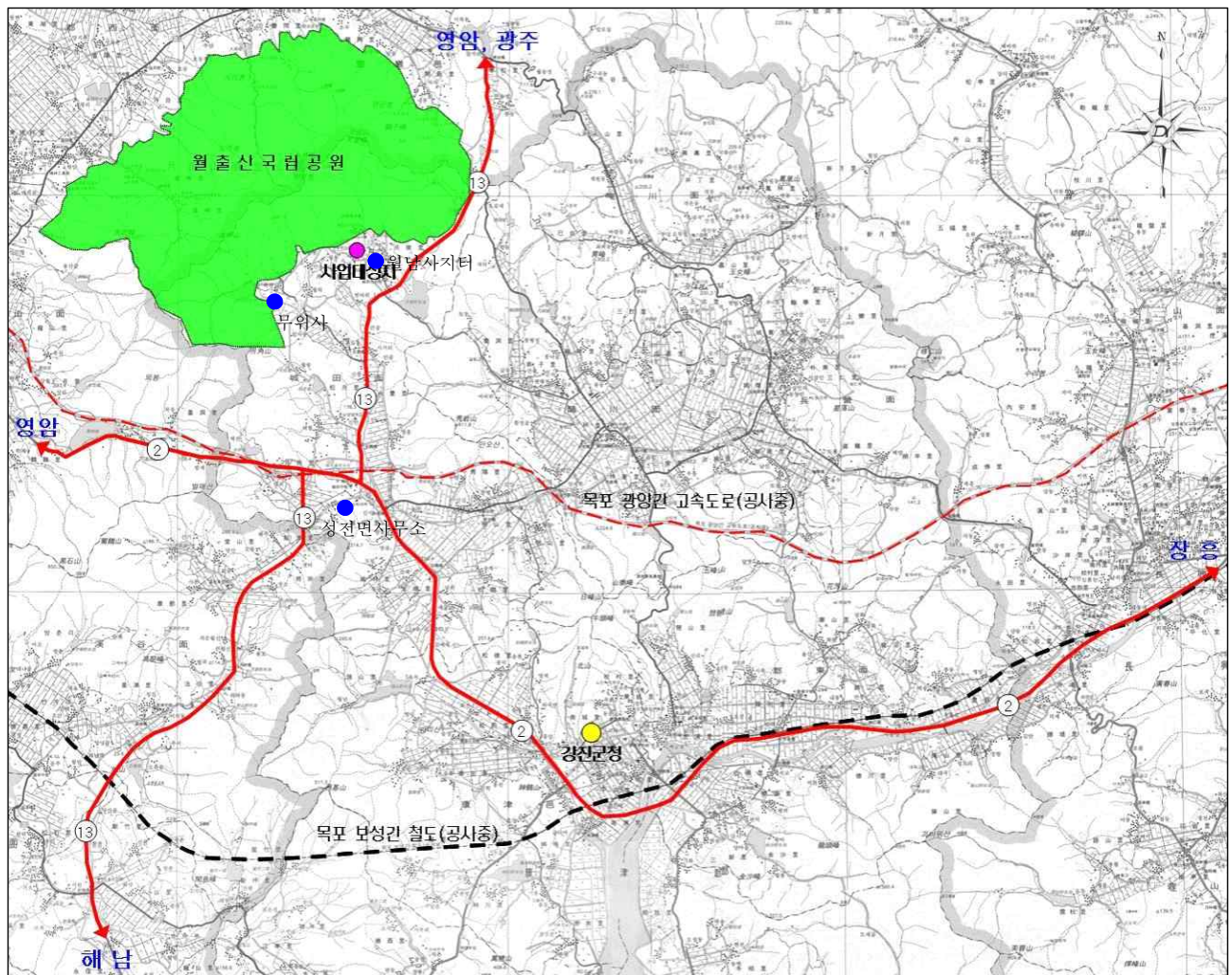
구 분	관 광 객 수		
	계	내 국 인	외 국 인
1999	1,041,238	1,036,287	4,951
2000	1,138,188	1,134,821	3,367
2001	1,250,580	1,245,923	4,657
2002	1,265,330	1,263,710	1,620
2003	4,115,663	4,108,249	7,414
2004	4,131,485	4,123,677	7,808

자료: 강진통계연보, 2005

2 계획대상지 현황분석

1. 입지여건

- 본 계획대상지는 강진읍으로부터 북측 약13km 지점에 위치하고 있으며, 성전면사무소와는 북측 약 6km지점에 위치하고 있음
- 월출산국립공원(경포대)과 연접하여 있으며 산주변의 사찰(무위사, 월남사지터)과 태평양 녹차다원 등 관광자원이 풍부함



2. 자연환경

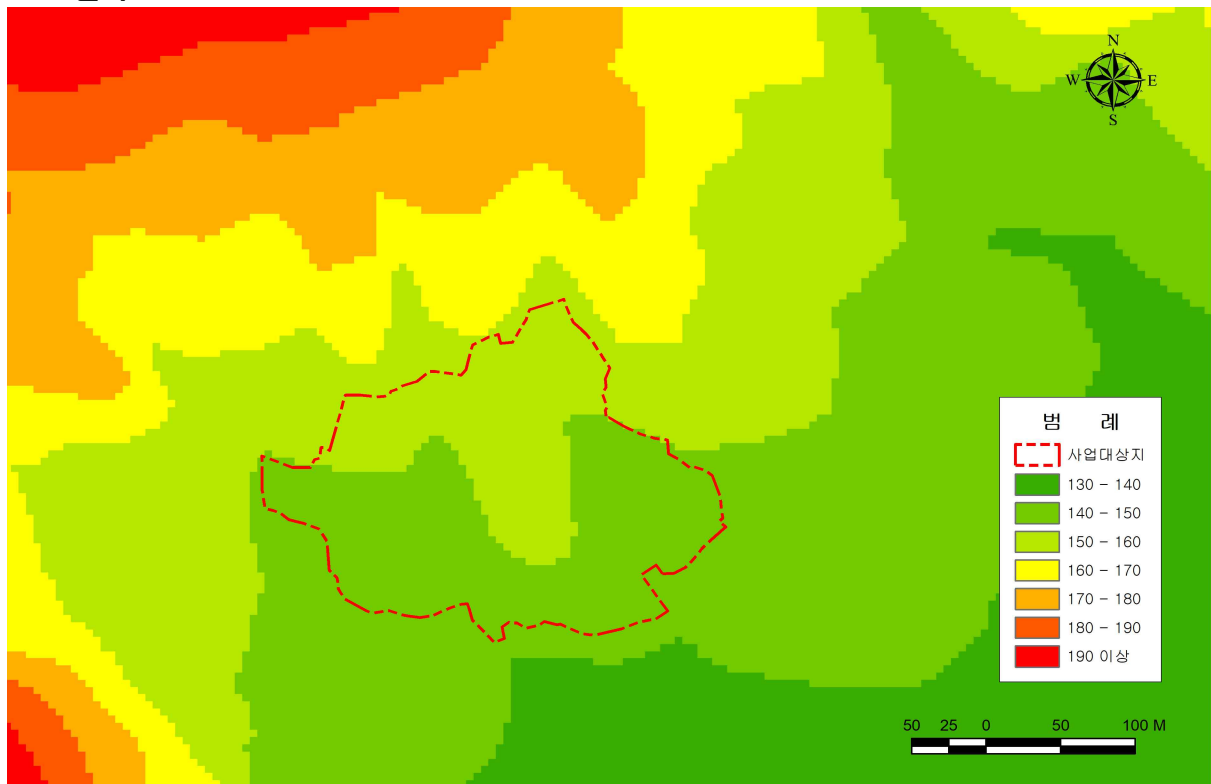
가. 지형지세

- 계획대상지는 월출산 때문에 북쪽이 높고, 남쪽이 낮은 지형을 가지고 있으며, 비교적 완만한 경사지형을 형성하고 있으며 대부분 농경지(전, 답)로 이용되고 있음
- 계획대상지의 표고 분석 결과 최저표고는 142.3m, 최고표고는 158.4m로 최대 표고차는 16.1m로 나타났으며, 평균표고는 150.2m임

표고분석

구 분(m)	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
150 미만	19,157	44.4	
150 이상	23,983	55.6	
합계	43,140	100.0	

표고분석도

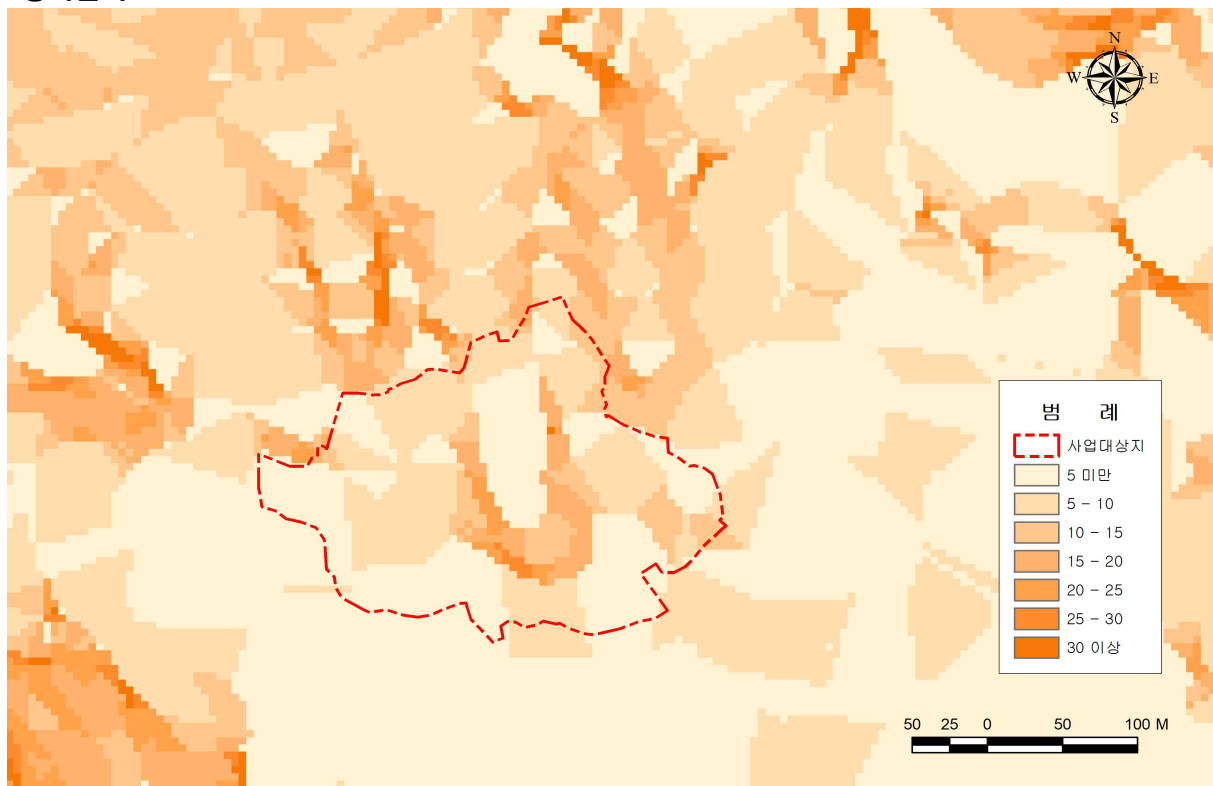


- 계획대상지의 경사분석 결과 평균경사도는 6.2°로 나타났으며,
경사도가 15°이하 지역으로 비교적 완만한 경사지를 형성하고 있음

경사분석

구 분(°)	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
5 미만	20,622	47.8	
5 ~ 10	15,058	34.9	
10 이상	7,460	17.3	
합계	43,140	100.0	

경사분석도



나. 수계 · 식생 · 경관

1) 수계

- 월출산 남사면에서 발원한 학동천과 금강천이 흐르고 있으며, 과거에 비해 수량이 현저하게 줄어들어 건천화가 진행되고 있어서 친수공간의 조성에는 부적합한 환경을 가지고 있음

2) 식생

- 주요식생은 대부분 경작지로 고랭지채소 등 밭작물이 분포하고 있으며, 계획대상지 경계부에는 물오리나무 조림지와 소나무림이 분포하고 있어 개발시 훼손이 최소화되도록 대책이 필요

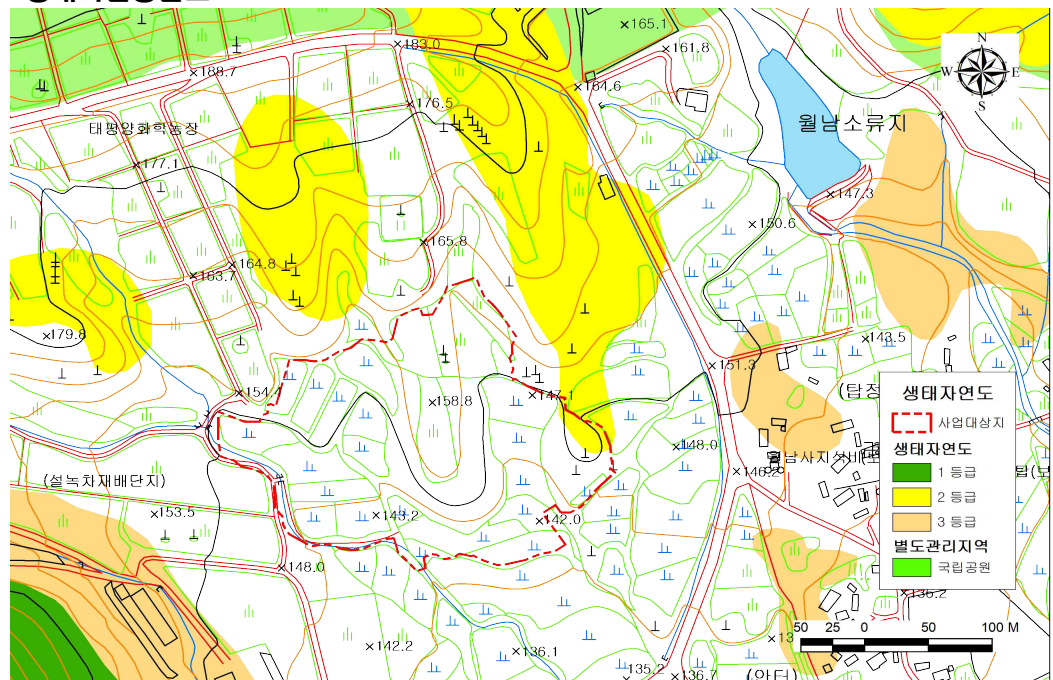
3) 경관

- 계획대상지는 월출산 남사면의 완만한 구릉지에 위치하고 있으며, 태평양화학에서 조성한 다원이 '호남의 소금강'이라 불리는 월출산과 어우러져 빼어나면서도 온화한 자연경관을 자랑하고 있음

4) 생태자연도

- 계획대상지내 생태자연도는 일부분이 2등급에 속하며 나머지 부분은 해당사항이 없음

생태자연등급도



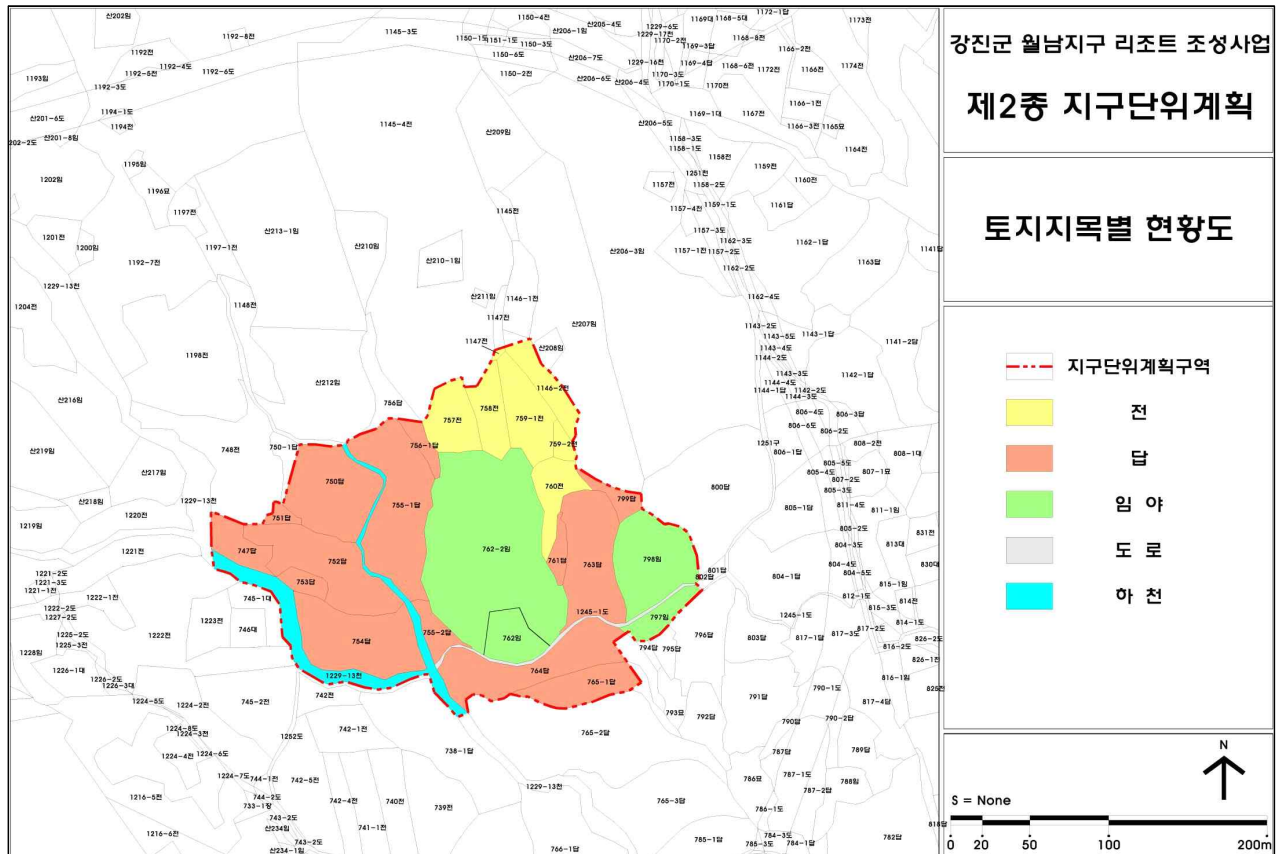
3. 인문환경

1) 토지이용

- 계획대상지의 지목별 토지이용현황을 살펴보면 전·답 등 농경지가 27,992㎡(64.9%)로 대부분을 차지하고 다음으로 임야가 12,552㎡(29.1%), 기타 도로, 하천이 2,596㎡(6.0%)의 순으로 이용되는 것으로 조사되었음

지목별 토지이용 현황

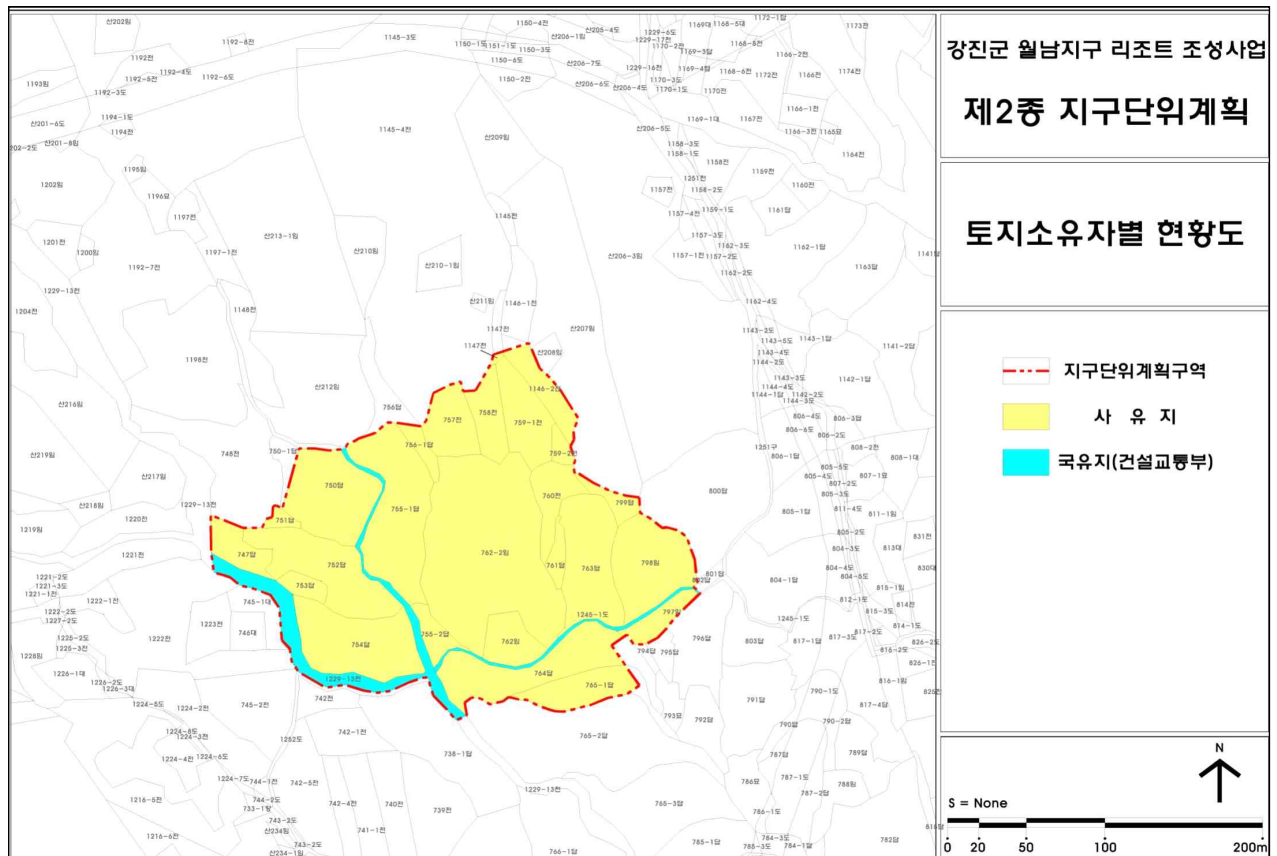
구 분	계	전	답	임	도	천	비고
필지수	27	7	14	4	1	1	
면적(㎡)	43,140	6,090	21,902	12,552	360	2,236	
비율(%)	100.0	14.1	50.8	29.1	0.8	5.2	



- 계획대상지의 소유자별 토지이용을 살펴보면 40,544m²(94.0%)가 사유지이고, 2,596m²(6.0%)가 국유지 소유로 조사되었음

사업대상지 토지소유자 현황

구 분	계	사유지	국 유 지	
			소계	건설교통부
필지수	27	25	2	2
면적(m ²)	43,140	40,544	2,596	2,596
비율(%)	100	94.0	6.0	6.0



2) 교통

- 국도 13호선을 통해 광주방향과 강진읍방향으로부터의 진입이 가능함
- 대상지 내부는 국도 13호선에서 군도13호선 및 월출산국립공원 진입로로 이어지는 환상형 도로체계의 내부에 종횡으로 연결된 농어촌 도로가 개발되어 있어서 내외부 연결성은 뛰어난 편임
- 또한, 목포-광양간 고속도로와 목포-보성간 철도가 완료되면 광역적 접근이 가능한 교통망이 발달

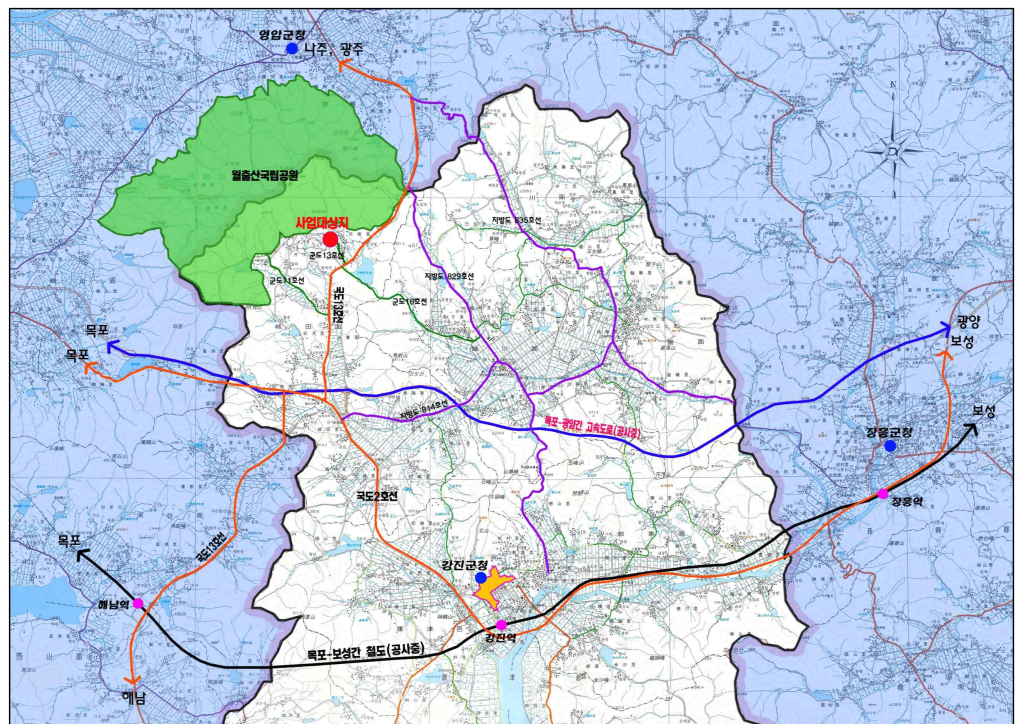
국도13호선에서 본 대상지



군도13호선에서 본 대상지



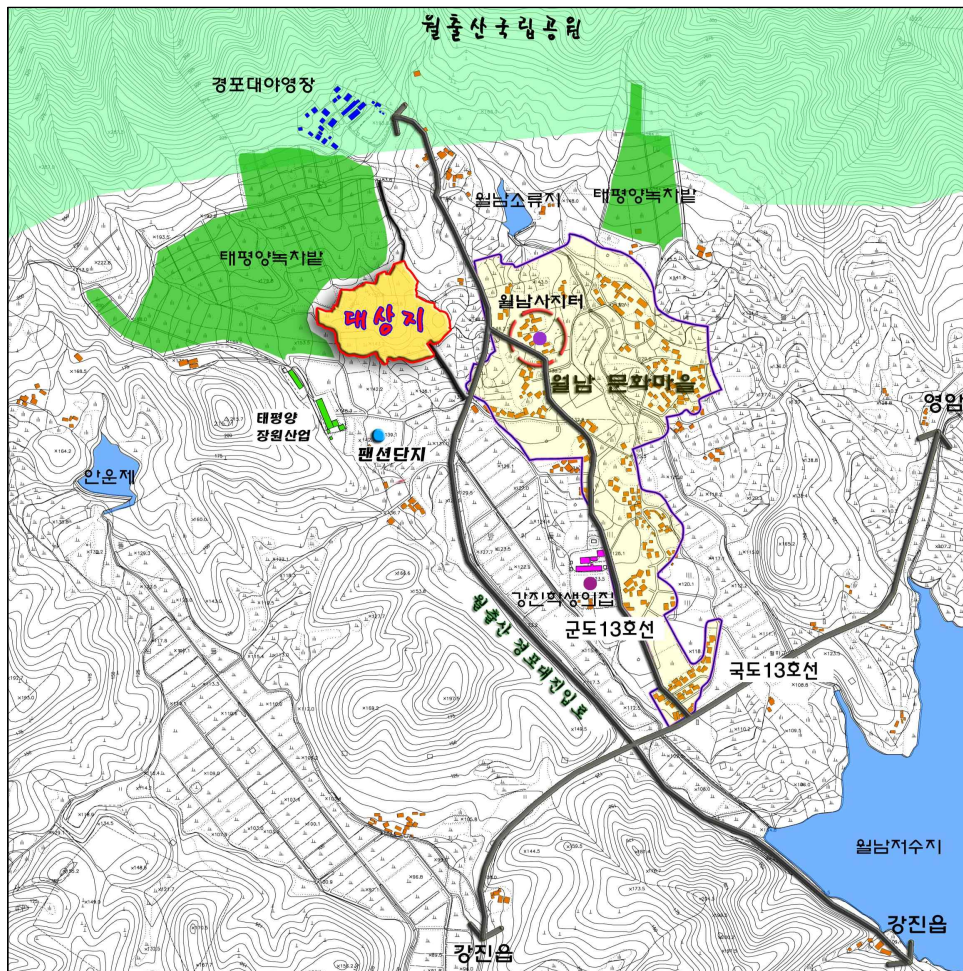
무위사로 가는 길에서 본 대상지



4. 입지현황분석

- 군관리계획상 관리지역으로 되어있으며, 대상지내 인구 및 가구는 전무한 상태임
- 대상지 남측으로 13번국도와 13번군도 및 월출산 경포대 진입로를 (주진입로 담당) 통하여 진입이 가능하며, 동측으로 월남사지 문화재보호구역 및 100여 가구의 월남문화마을의 기존취락지가 조성되어 있으며, 서측으로는 태평양화학의 강진다원이 입지하고 있음

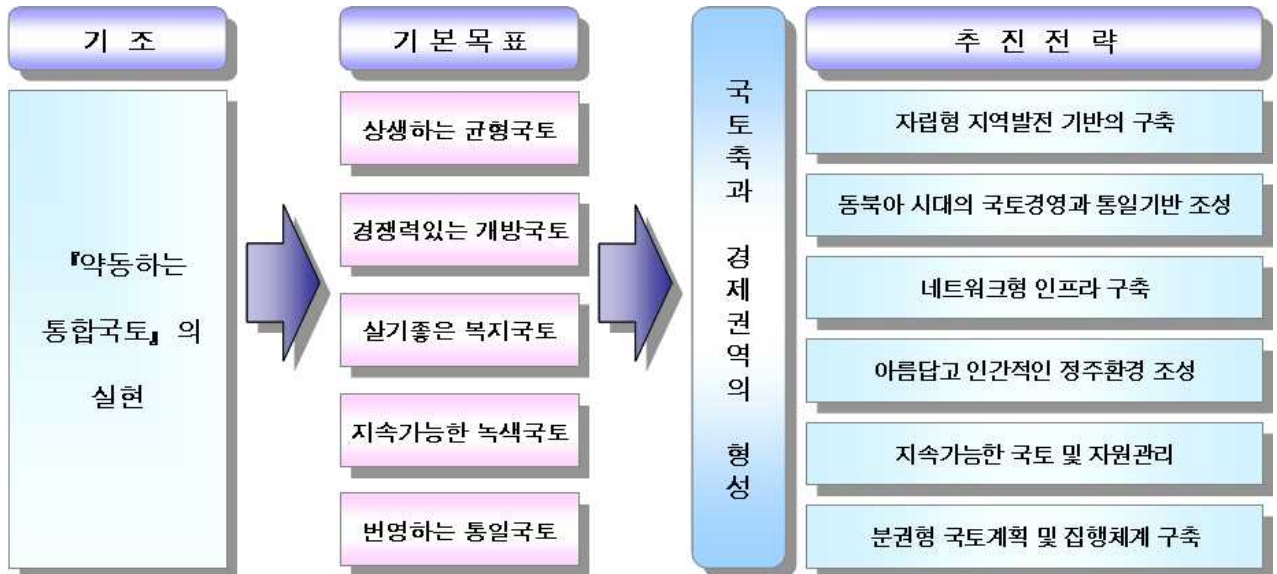
현황종합분석도



3 상위 및 관련계획 검토

1. 상위관련계획

1) 계획의 기초 : 『약동하는 통합』 국토의 실현



전남권 개발전략 및 개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 해양관광도시 및 해양관광기반 구축으로 관광중심지역 육성 - 역사문화자원의 보전활용과 영상·문화산업의 관광자원화 ○ 개발방향 <ul style="list-style-type: none"> - 향토문화의 복원·계승 및 관광산업의 육성 - 쾌적한 생활환경과 자연보전을 통한 삶의 질 제고 - 강진, 해남을 연결하는 도자기 체험관광상품의 개발 - 생태체험관광 활성화
--------------------------	---

종 합 계획도		
------------	--	--

구 분	계 획 내 용
제2차 관광개발 기본계획 (2002~2022)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 지역특성화와 연계화를 통한 관광개발 촉진 - 문화자원의 체계적 관광자원화 추진 - 국민생활관광향상을 위한 관광 개발 추진 ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 강진 등 중남부 지역에서 향토성 짙은 문화예술자원을 활용한 남도문화 체험 관광기능 수행 - 청자문화벨트 조성 - 역사문화 관광명소의 개발
전남해양종합 개발계획 (1996~2005)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 강진만 산림종합휴양단지 조성사업과의 연계 관광지화
전남비전 21 (1998~2001)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본방향 및 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 문화관광자원의 보전 및 산업화 - 쾌적한 생활환경조성 ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 친환경적인 문화관광 여가지대 조성 ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 경관의 보전과 관광자원화(보성, 강진군) - 청자유적지 탐방 - 해안 일주형 관광루트

구 분	계 획 내 용
남해안개발계획 (1995~2011)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 향토적 관광개발 유도 - 지역의 문화적 고유성 창출 ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 남해안 일주도로 - 강진도량-완도고속 - 남해안 고속철도 - 강진군 마량리 바다낚시 공원 조성 - 대구도용지, 만호성 역사문화 탐방
남해안 관광벨트 개발계획 (2000~2020)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 관광계획에 의한 특화 개발 - 역사문화자원을 이용한 지역 잠재력 극대화 - 관광개발의 파급효과 확대 ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 대구고려청자도요지 조성 - 마량지구의 관광어촌 조성
제3차 전라남도 종합계획 (2000~2020)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 강진군 발전방향 <ul style="list-style-type: none"> - 관광자원의 지역 소득으로의 연계 - 역사와 문화를 이용한 특색있는 관광지 육성 - 관광기반시설의 확충 - 도요지의 명소화 사업 추진 - 역사성 있는 장소의 보전 및 개발
전남중남부권 개발계획 (1998~2011)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본방향 및 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 문화적 고유성과 다양한 자원의 조화 ○ 개발전략 <ul style="list-style-type: none"> - 환경친화적인 문화관광 여가지대의 개발 ○ 관련계획 <ul style="list-style-type: none"> - 광주-진흥-마량간 도로개설 - 월남사지 복원정비 - 도자기 기술센터 설치

2. 지구단위계획

가. 제2종지구단위계획의 성격

- 지구단위계획은 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획
- 지구단위계획은 난개발 방지를 위하여 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획
- 지구단위계획은 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획구역 인근까지 미쳐 시·군 전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획
- 지구단위계획은 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 환경을 조성하고 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획
- 지구단위계획은 향후 5년 내외에 개발이 예상되는 일단의 토지 또는 지역과 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획

나. 제2종 지구단위계획(관광·휴양형)의 검토

구 분	검 토 내 용	
토 지 이 용 계 획		<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획 • 관광·휴양시설용지는 관광휴양시설의 특성, 입지여건, 지형여건을 고려하여 구획 • 구역의 면적은 지역적 특성·입지여건·경사도·표고 등의 지형여건, 시설의 특성 등을 감안하여 정함 • 녹지용지는 원지형 보전지역과 시설용지 사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역 면적의 30% 이상 확보 • 공공시설용지는 도로·주차장·환경오염방지사설 등을 위한 부지로 구획
기 반 시 설 계 획	도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음 각목의 1에서 정한 기준에 따라 계획 <ul style="list-style-type: none"> ① 구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m이상 ② 구역면적이 30만㎡ 이상 60만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m이상 ③ 구역면적이 60만㎡ 이상인 경우에는 폭 12m 이상 • 구역내 도로는 폭 6m 이상으로 하되, 보도를 설치

구 분	검 토 내 용	
기 반 시 설 계 획	상수도	<ul style="list-style-type: none"> • 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역까지의 수도를 포함 • 상수도시설은 숙박시설의 경우 1실(4인 기준)에 1,200리터를 기준으로 하고 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려 • 상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수등을 이용하여 사용할 수 있음 • 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영
	하수도	<ul style="list-style-type: none"> • 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 제2종지구단위계획구역까지의 하수도를 포함 • 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려 • 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있음 • 당해 구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영 • 구역안에서 발생하는 하수는 최소한 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치
	공원녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 및 녹지는 「도시공원및녹지등에관한법률」에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 폐기물 발생시설이 있는 경우에는 폐기물관리법에 의한 처리시설(소각장 포함)을 계획 • 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니함
건 축 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 배치계획은 설치하고자 하는 시설의 종류별로 수립 • 건축물과 시설물의 배치는 구역의 특성을 감안하여 수립하되, 특별한 사유가 없는 한 다음의 기준에 적합하도록 한다. <ol style="list-style-type: none"> ① 산지에 건축물을 배치하는 경우에 건축물을 배치하고자 하는 부지는 경사도는 25도 이하이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 250m 이하인 지역 ② 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하되 양호한 조망을 확보 ③ 건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 함 ④ 경사도가 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5분 이상을 이격 • 원칙적으로 건축물의 높이는 10층 이하, 시설물의 높이는 40m 이하로 제한. 다만, 사전경관분석을 통하여 랜드마크 등 관광휴양지에 필요한 경우로 인정되는 경우 예외적으로 허용가능한 층고 계획을 별도로 수립하여 제출 • 표고·경사도는 계획 입안 당시의 지형을 기준으로 산정 • 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치 불가 	

구 분	검 토 내 용	
경 관	건 물 색 채	<ul style="list-style-type: none"> • 건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 그 범위를 결정 • 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하여야 한다. • 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다.
	담장형태	<ul style="list-style-type: none"> • 가시철조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용 • 담장색채나 재료의 유형화를 통해 구역 전체적으로 통일감을 부여
	스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> • 고층건물의 고지대 입지를 억제하고, 건축억제선을 설정하거나 표고에 따라 건축물의 높이를 규제
환 경	생태계 보 전	<ul style="list-style-type: none"> • 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상의 지역은 원형대로 보전 • 진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 주의 • 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용 • 토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 높이는 20m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 1m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.
	녹지 및 공원확보	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 경계도로 주변은 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치하되, 폭원의 1/3 높이로 마운딩을 설치하여 녹지의 기능과 효과를 제고 • 계획상 도로나 보행도로로 인하여 오픈스페이스가 단절되는 것이 더 효과적인 경우에도 가급적 계획구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계되도록 계획
	환경오염 방 지	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차 도로와 건물 사이에 건축선 후퇴로 완충공간을 두고 녹지를 이용하여 분리토록 함 • 자동차도로와 관광휴양지내 숙박시설 사이에 방음벽을 설치할 경우 주로 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 인공적인 방음벽뿐 아니라 자연지형도 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 식재한 둔덕 설치 권장
	방재계획	<ul style="list-style-type: none"> • 입안대상지역안에서 발생 가능한 재해를 예방함으로써 구역내 거주자 또는 이용자의 안전을 도모하기 위하여 수립하는 계획 • 방재계획에는 구역안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함되어야 함
	문화재	<ul style="list-style-type: none"> • 구역안에 보존할 가치가 있는 문화재가 있는 경우에는 원형 그대로 보전하는 것을 원칙으로 하고, 문화재 보호를 위하여 토지이용계획이나 건축물 설치 등 개발에 따른 영향이 최소화되도록 함

3 기본구상

- ① 계획기본방향
- ② 계획지표설정
- ③ 기본구상
- ④ 관련기준 검토

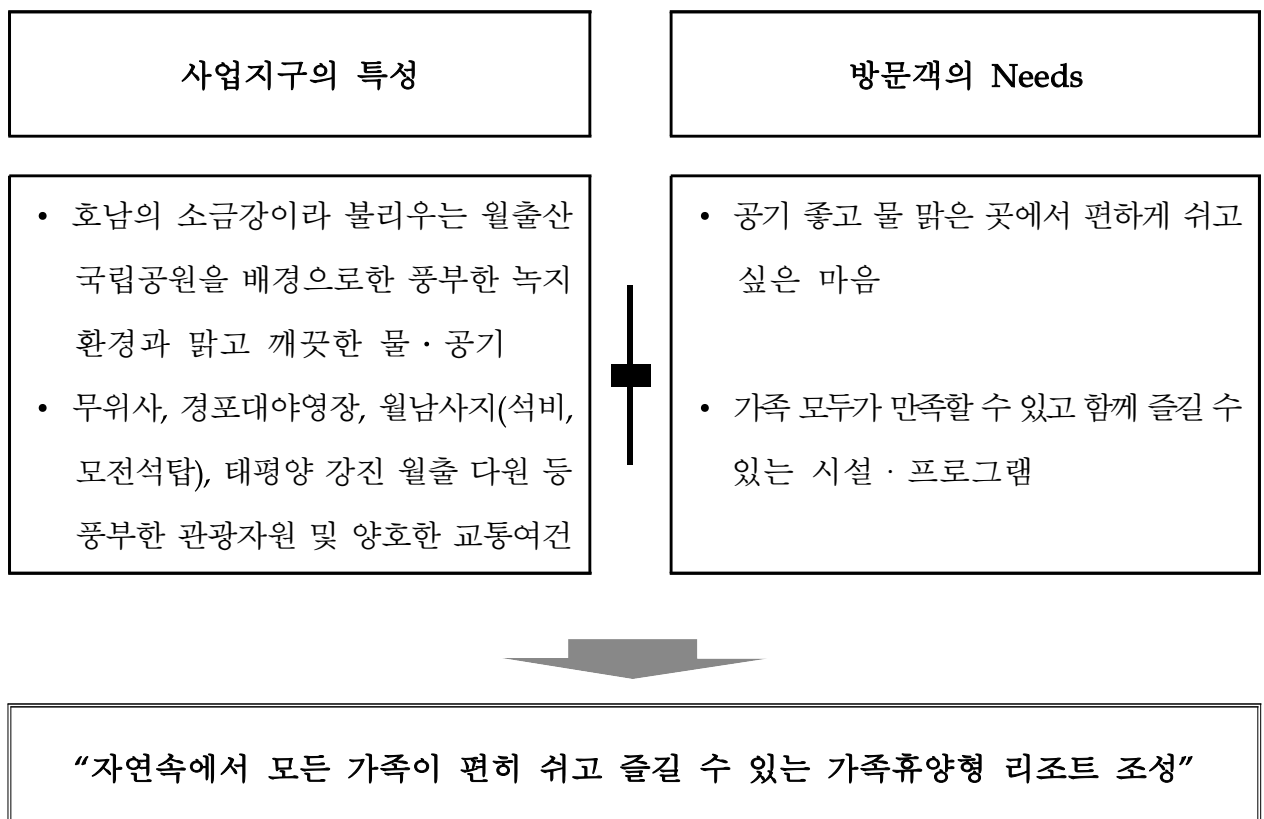
1 계획기본방향

1. 계획기본방향

- 제2종지구단위계획을 통하여 월남지구리조트내에 조성될 시설물의 정비 및 합법화를 유도하고, 다양하게 변화하는 관광객의 욕구에 부응할 수 있도록 미래의 체계적인 발전 방향 제시

2. 계획목표

- 사업지구의 자연환경 및 지역특성과 방문객의 요구에 대응하는 관광휴양단지로 개발될 수 있도록 계획목표 설정



3. 세부추진전략

- 가족이 함께 참여하고 만족할 수 있는 가족휴양형 리조트 조성
 - ▶ 유치시설의 다양화, 고급화로 이용객의 만족도 증진
 - ▶ 가족 상호간의 유대를 증진할 수 있는 교육, 문화 등 다양한 프로그램 제공
- 산악지대의 자연생태를 간직한 자연친화적인 리조트 조성
 - ▶ 자연속에서 심신의 피로를 회복하고 자연의 소중함을 체험할 수 있는 공간 조성
 - ▶ 자연환경을 최대한 보존하고, 지역성을 배려한 식재 및 조경
- 지역주민이 함께 참여하고 개발이익이 환원될 수 있는 지역민 일체형 리조트 조성
 - ▶ 지역문화 공유 및 주변관광자원과의 연계 개발
 - ▶ 지역주민의 소득증대 및 지역발전의 교두보 역할 부여

2. 계획지표설정

1. 기본방향

- 목표년도인 2010년의 이용객수(숙박·판매)의 추정을 통한 도로·상하수도·전기 등 기반시설의 규모 및 처리·공급 수용능력의 적정규모가 확보될 수 있도록 당해구역의 일최대인구(계획인구)를 계획지표로 설정
- 과거 이용객 증가추세를 활용하여 장래 이용객 수요를 산정하되 기타 주변 여건 등을 감안하여 보다 정확한 지표 설정

2. 지표설정

가. 이용객 현황

- 강진군의 관광객 수는 제3차 전남관광개발계획(전라남도, 2002.2)의 전문가 조사결과 2002년부터 2006년까지 연평균 약 5.5%의 증가가 전망됨

구 분	관광객추이	등차급수추정	등비급수추정	강진관광종합개발계획 추정치	비 고
2000	1,138,188	-	-	-	
2001	1,250,580	-	-	-	
2002	1,265,330	-	-	-	
2003	4,115,663	-	-	-	
2004	4,131,243	-	-	-	
2005	5,171,243	-	-	-	
2006	-	5,455,661	5,455,661	-	
2010	-	6,593,335	6,758,607	2,100,000	

자료 : 무위사~월남사지권 관광지개발기본계획(강진군, 06. 3)

나. 이용객 추정

- 본 계획의 목표연도인 2010년도의 강진군의 전체 관광객수는 667만명을 추산됨
- 최근 3년간 무위사~월남사지권을 찾는 관광객은 강진군 전체의 관광객의 22.3%를 나타냄
- 목표연도인 2010년의 무위사~월남사지권을 방문하는 관광객은 강진군 전체 관광객수의 22.3%인 약150만명이 방문할 것으로 추정됨

계획목표연도인 2010년 계획대상지 유입 관광객 추정

구 분	강진군 관광객수	무위사~월남사지권 관광객수	대상지 관광객수	비 고
2010	6,675,971	1,488,741	223,311	가족휴양형리조트
		강진군 관광객의 22.3%	대상지 유입 15%추정	

- 유사사례인 설악산 주변 숙박단지의 유입비율은 30.8%이나 계획대상지는 가족단위의 휴양리조트인 점을 감안하여 무위사~월남사지권을 방문하는 관광객수의 15%가 대상지에 유입하는 것으로 추정하여 산정함.

대상지 전체의 계획지표(2010년)

구 분	2010년	비 고
연간 관광객	223,311	
최대일 이용객	2,233	4계절형(최대일률1/100)
계획기준일 이용객	2,233	서비스율 100%
최대시이용객 (동시수용력)	1,489	회전율5시간기준 (1/1.5)

자료 : 1. 최대일이용객 : 연간이용객×최대일률(4계절형, 1/100)
 2. 계획기준일 이용객 : 최대일이용객 ×서비스율(100%)
 3. 최대시이용객(동시수용력) : 계획기준일이용객×회전율(5시간기준, 1/1.5)

- 향후 이용객변화에 대한 예측 가능한 변수로서 목포~광양간고속도로 및 목포~보성간 철도의 개통으로 인한 교통여건의 개선 및 서남해안권을 중심으로 한 관광레저형 도시 개발계획, 다도해 개발계획이 추진되면서 인접배후도시인 강진군에 대한 관광수요도 증대될 것으로 예상되므로, 그로 인한 계획대상지의 이용객도 증가할 것으로 예상됨

③ 기본구상

1. 기본방향

- 개발목표에 부합되고 미래지향적인 관광지로 연출할 수 있도록 주제를 도입
- 대상지 특성을 제고할 수 있는 주제 활동을 선정함
- 다양한 계층이 즐길 수 있는 전시·문화·공연 공간의 확충
- 장기 체제유도를 위한 관광형태의 다양화 및 신종 숙박형태를 도입
- 국민관광여건 변화 및 관광지 개발 선공사례의 분석 및 검토, 수용

- 다양한 계층의 휴양·위락을 동시에 충족할 수 있는 형태를 도입
- 강진군의 이미지와 부합하지 않는 유기·오락시설을 지양하고 보고·체험할 수 있는 프로그램 및 시설 도입

2. 도입활동

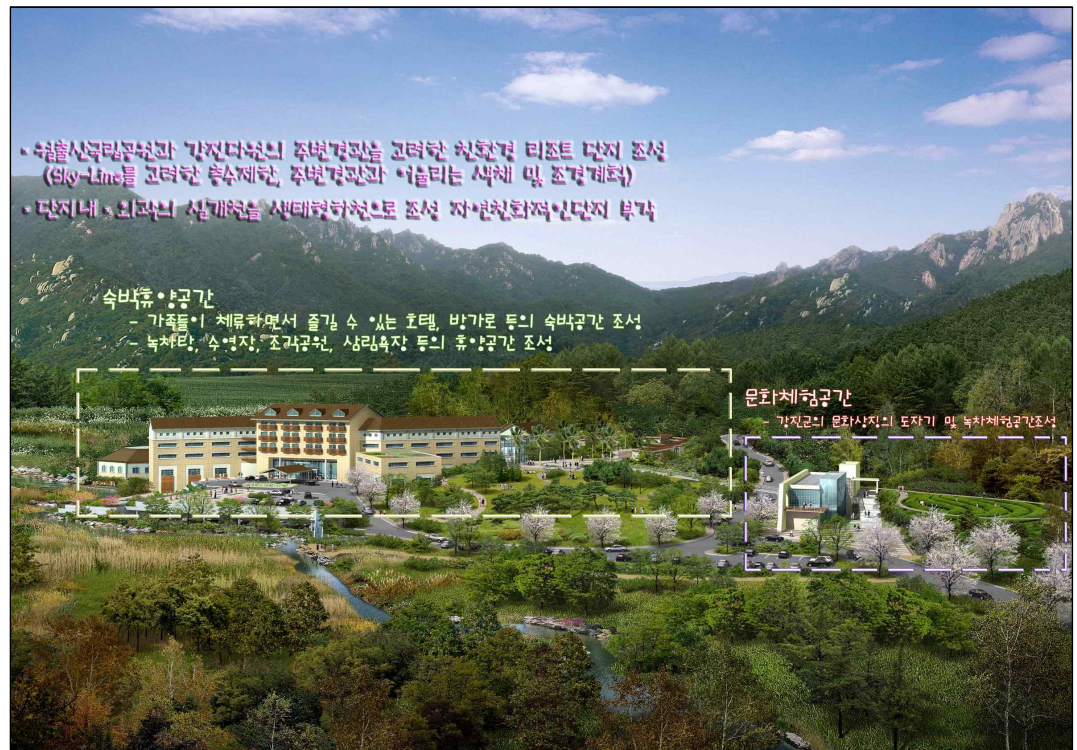
- 기존 자연자원을 최대한 활용하며 종합관광지로서 이용객에게 관광경험을 높이기 위한 활동을 최대한 도입 유도
- 월출산국립공원 고유의 지리적 특성을 감안한 각종 음악제 등 축제성 이벤트를 주기적으로 유치하여, 강진군에 대한 이벤트 이미지를 고착화 하여 관광특성 확립
- 강진군의 각종 전시관 및 문화시설 등의 정적시설과 광장, 잔디밭, 각종 레크리에이션장 등의 동적시설의 연계성을 구축하여 단순 관광목적 이외의 소규모 단체의 이벤트성 모임수요를 흡수하고, 타 관광지와 차별화된 정적, 동적시설의 동시 활용을 도모
- 수려한 주변 자연환경의 메리트를 이용한 각종 회의, 연수, WORKSHOP등의 업무관련 이벤트에 대한 수요 흡수

3. 유치시설선정

- 강진군의 이미지와 도입활동 등을 종합적으로 고려하여 유치시설 선정

도입기능	유 치 시 설	비 고
숙박기능	호텔, 방가로	• 다양한 유형의 숙박시설 도입으로 체류형 이용객의 수요를 제고
문화·휴양 기능	도자기판매 및 체험관, 조각공원, 녹차체험학습장	• 강진군의 도자기 전시시설 및 문화체험 시설의 설치
오락·운동 기능	사우나, 녹차탕 등	• 유기시설을 지양하고 가족단위의 다양한 연령층이 즐길 수 있는 시설 도입
공공편익기능	단지내도로 및 주차장, 저류지, 대체도로	• 관광객의 이용편의를 도모하고, 관광안내 기능 및 을 담당할 수 있는 시설 도입
체육기능	야외수영장	• 체류형 이용객 및 가족단위의 이용객이 즐길 수 있는 시설도입

4.환경친화적인 가족휴양형 리조트



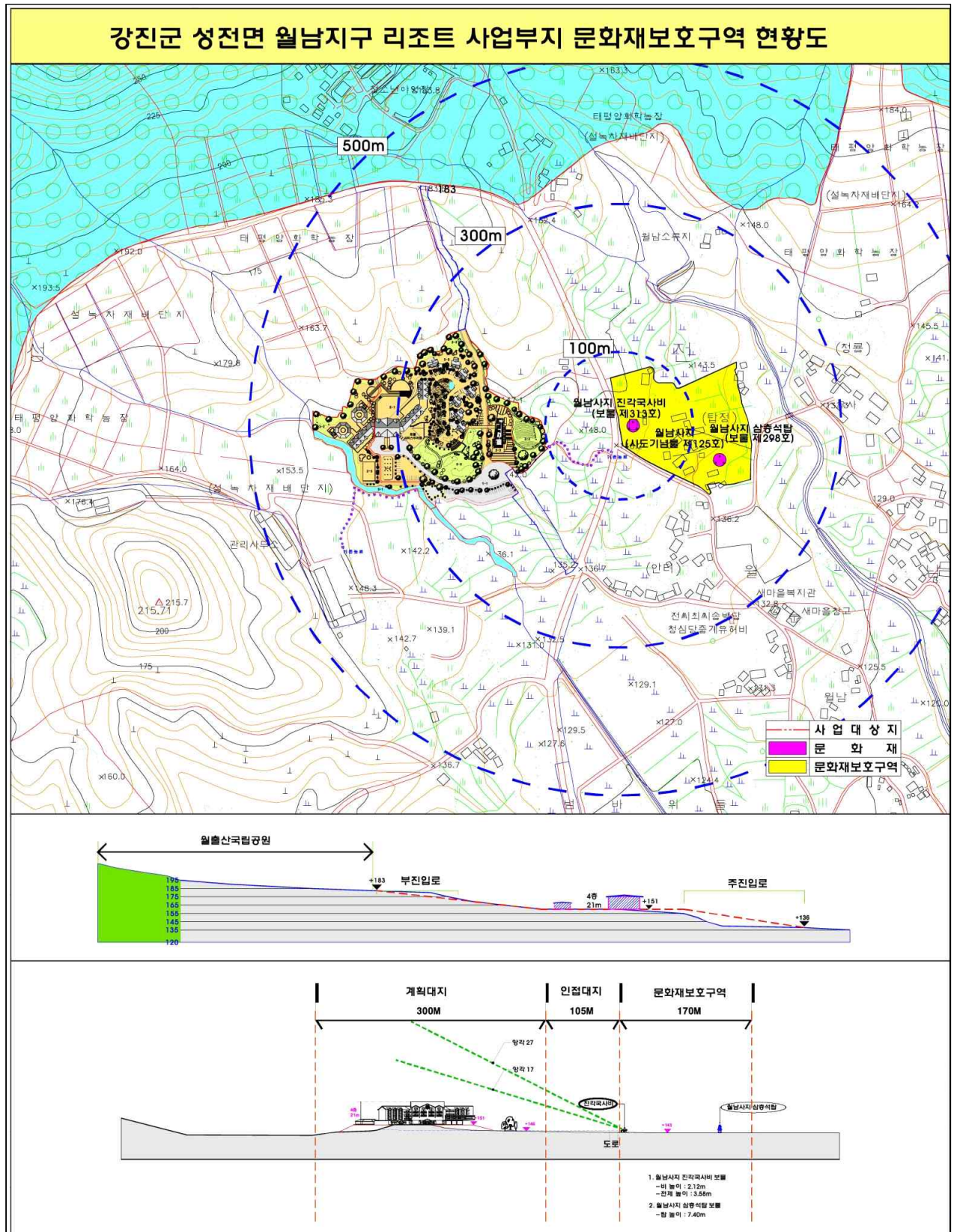
○ 산악지대의 자연생태를 간직한 자연친화적인 리조트조성

- ▶ 월출산경관 및 문화재보호구역과의 Sky-Line을 고려한 시설물의 높이제한 및 이격거리와 단절을 최소화를 위한 시설배치(호텔을 서측계곡부에 계획하고 높이를 21m제한)
- ▶ 중앙부 기존지형의 능선을 최대한 보전하고 활용하여 단층의 방가로를 계획하여 월출산의 Sky-Line 보호
- ▶ 호텔에 의한 월출산 경관의 단절 및 통경축(바람길)의 확보를 위한 호텔과 호텔 사이에 Deck 및 호텔(3~4층, 사우나1층, 서비스 주차장 1층)의 층고변화에 따른 시각통로길 확보
- ▶ 단지내·외곽의 실개천을 생태형하천으로 계획하여 자연재해 예방 및 자연친화적인 단지 부각

○ 가족이 함께 참여하고 만족할 수 있는 가족휴양형 리조트조성

- ▶ 호텔(방가로), 녹차탕, 수영장, 도자기체험관, 녹차체험학습장은 가족들이 체류하면서 휴식을 접할 수 있는 숙박휴양 및 문화체험공간을 배치

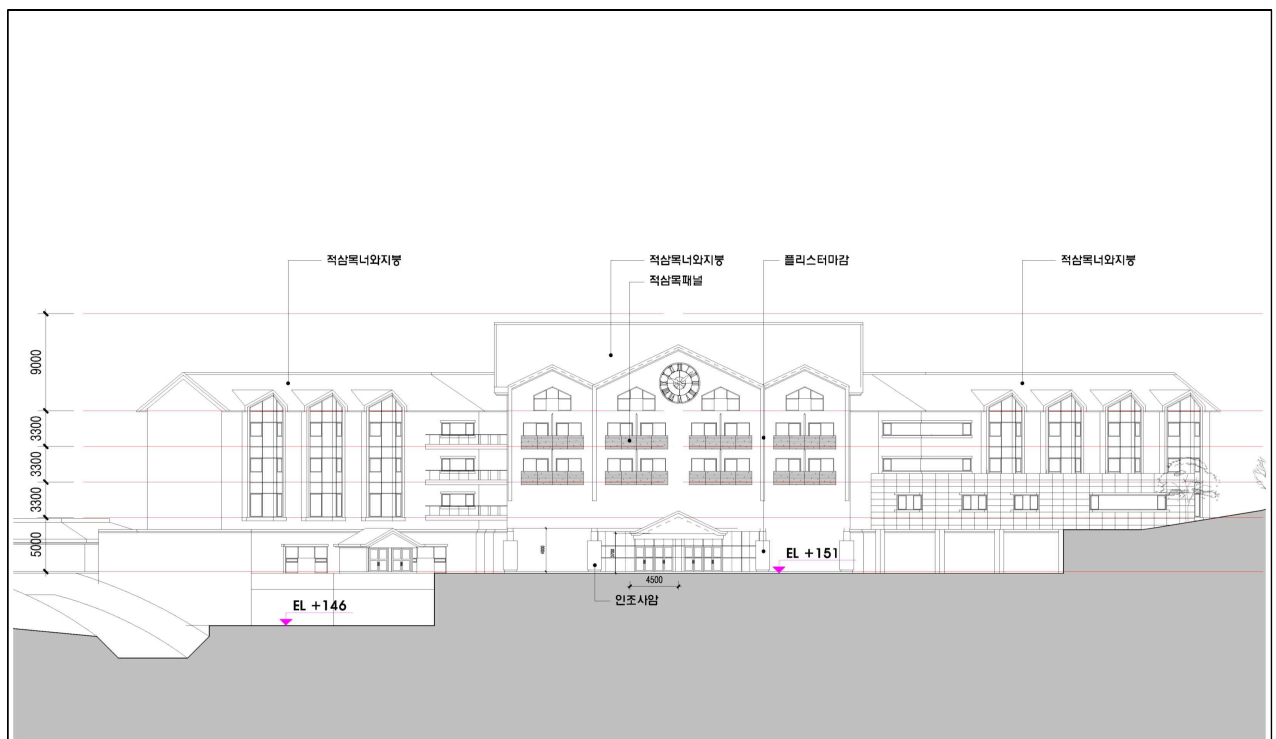
1) 월남사지 문화재보호구역 현황도



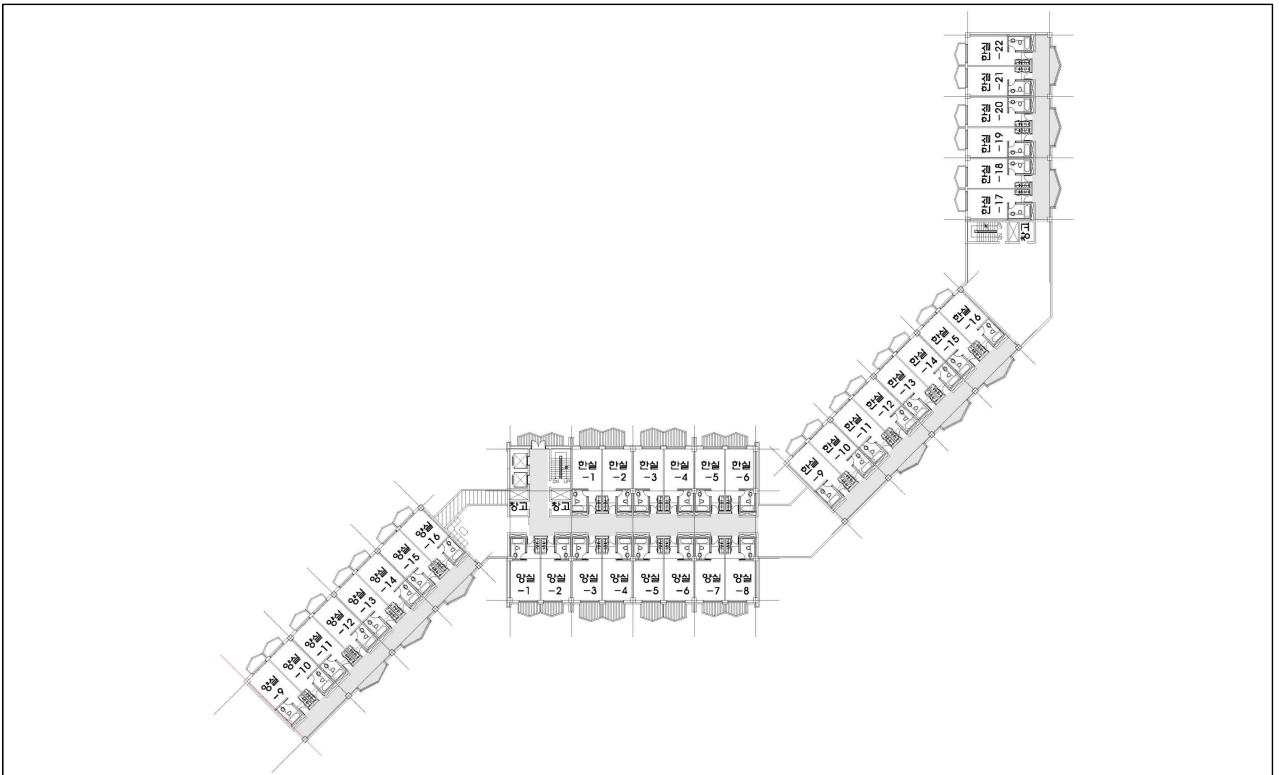
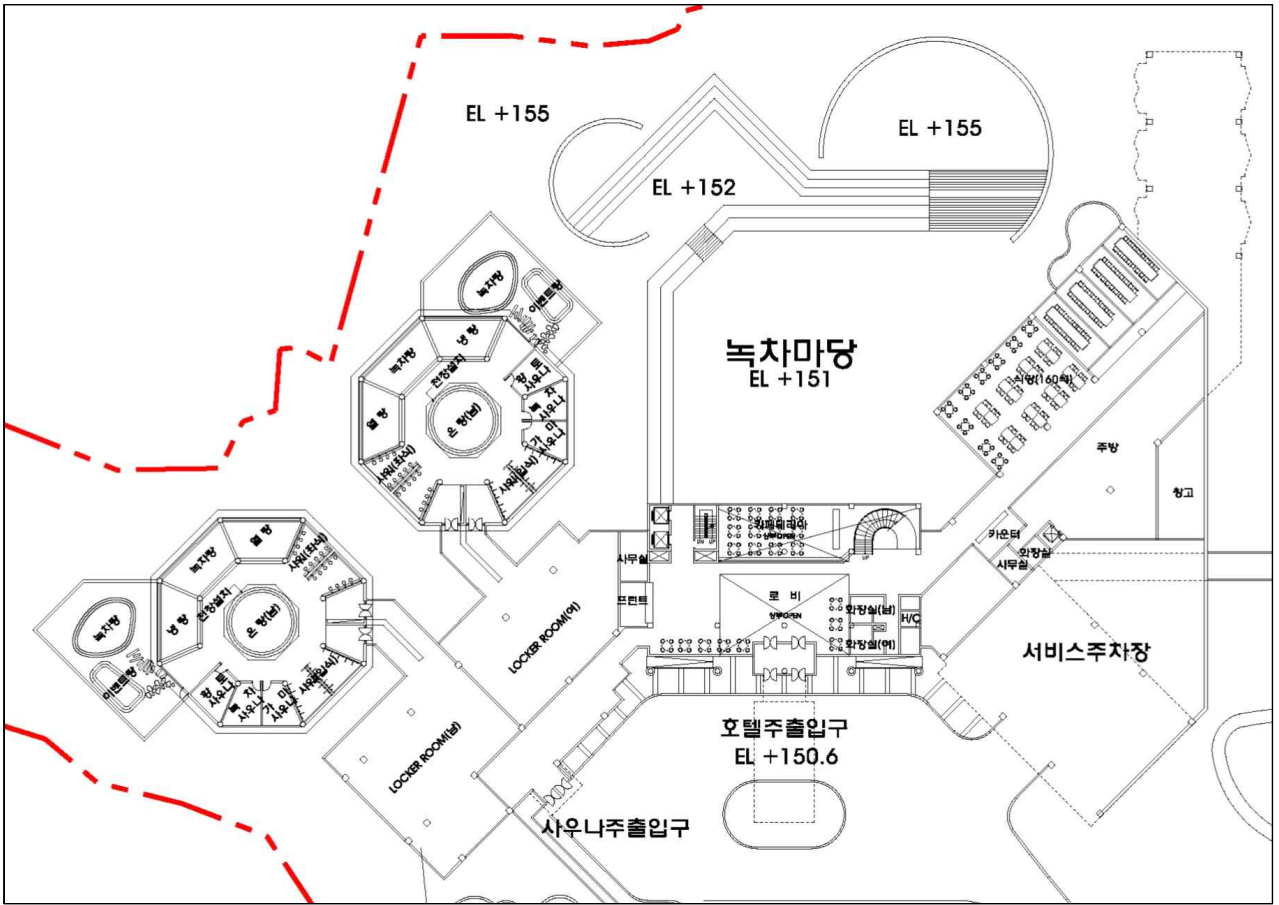
2) 리조트 단지 입면 예시도



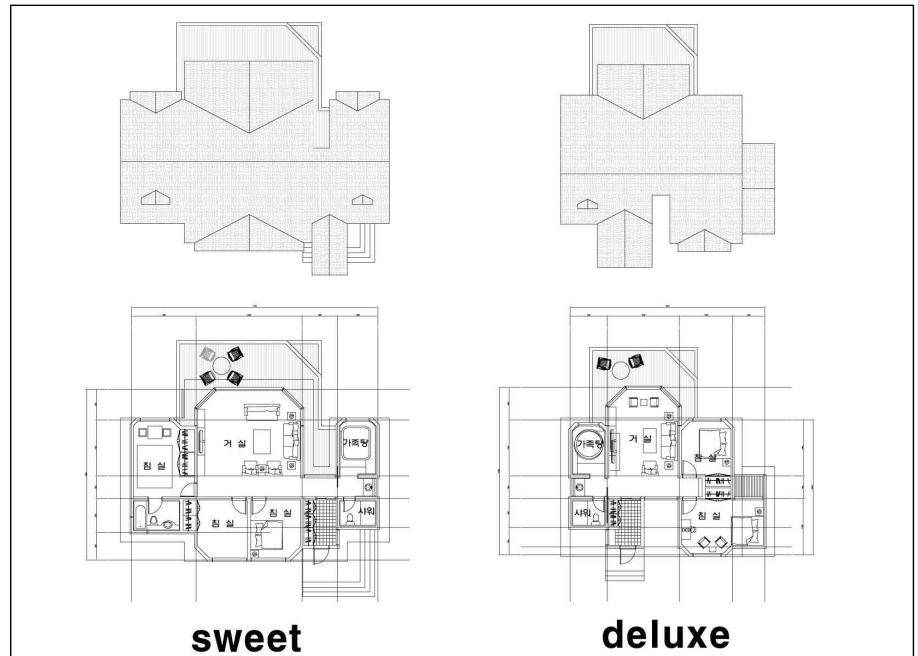
3) 호텔동 입면예시도



4) 호텔동 평면 예시도



5) 방가로 평면 예시도



6) 도자기체험관/체험관 평면 예시도



4 관련기준검토

1. 관련법규 검토

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	지구단위계획구역의 지정 등 (시행령 제44조 2항 2호)	관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역외의 지역
	제2종지구단위계획구역안 에서의 건폐율 등의 완화적용 (시행령 제47조)	법 제52조제3항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150%이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다
	지구단위계획의 내용 (법 제52조)	<ul style="list-style-type: none"> 제2종지구단위계획에 포함되어야할 사항 - 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 - 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 - 환경관리계획 또는 경관계획 - 교통처리계획

건 폐 율/ 용 적 률 (강진군국토의 계획및이용에 관한 조례 제57, 62조)	• 지역안에서의 건폐율/ 용적률				
	지역구분	건폐율(%이하)		용적률(%이하)	
		법	강진군조례	법	강진군조례
	계획관리지역	40	40	100	100
※ 건축물의 층수는 10층이하(법적기준)-4층이하(계획)					

기타 용도지구 · 구역등의 건폐율/용적률 (강진군국토의 계획및이용에 관한 조례 제58, 63조)	• 용도지구 · 구역안에서의 건폐율/용적률				
	구 분	건폐율(%이하)		용적률(%이하)	
		법	강진군조례	법	강진군조례
	도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구	40	40	100	100

관광 진흥법	관광객이용시설업 (법 제3조제1항제3호)	<ul style="list-style-type: none"> • 관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 • 대통령이 정하는 2종이상의 시설과 관광숙박업의 시설 등을 함께 갖추어 이를 회원 기타 관광객에게 이용하게 하는 업
	관광객이용시설업의 종류 (시행령제2조제1항제3호)	<ul style="list-style-type: none"> • 전문휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가선용을 위하여 숙박업 시설(「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항제1호 및 제2호의 시설을 포함하며, 이하 "숙박시설"이라 한다)이나 「식품위생법 시행령」 제7조제8호 가목·나목 또는 바목의 규정에 의한 휴게음식점영업·일반음식점영업 또는 제과점영업의 신고에 필요한 시설(이하 "음식점시설"이라 한다)을 갖추고 별표 1 제4호 가목(2)(가) 내지 (거)의 규정에 의한 시설(이하 "전문휴양시설"이라 한다)중 1종류의 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 • 종합휴양업 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종종합휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가선용을 위하여 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설중 2종류 이상의 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업이나, 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설중 1종 이상의 시설과 종합유원시설업의 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 - 제2종종합휴양업 : 관광객의 휴양이나 여가선용을 위하여 관광숙박업 등록에 필요한 시설과 제1종종합휴양업 등록에 필요한 전문휴양시설중 2종류 이상의 시설 또는 전문휴양시설중 1종류 이상의 시설과 종합유원시설업의 시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 • 자동차야영장업 : 자동차를 이용하는 여행자의 야영·취사 및 주차에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 • 관광유람선업 : 「해운법」에 의한 해상여객운송사업면허를 받은 자 또는 「유선 및 도선사업법」에 의한 유선사업의 면허를 받거나 신고한 자로서 선박을 이용하여 관광객에게 관광을 할 수 있도록 하는 업 • 관광공연장업 : 관광객을 위하여 공연시설을 갖추고 한국전통가무가 포함된 공연물을 공연하면서 관광객에게 식사와 주류를 판매하는 업 • 외국인전용관광기념품판매업 : 외국인 관광객에게 물품을 판매하기에 적합한 시설을 갖추어 국내에서 생산되는 주원료를 이용하여 제조 또는 가공된 물품을 판매하는 업

2. 관련 기준검토 (관광휴양형 제2종지구단위계획 수립기준)

가. 제1절 토지이용계획

제2종지구단위계획 수립지침	반영내용 및 적합여부	비 고
7-1-1. 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획하되, 필요한 경우 용지구획을 추가할 수 있다.	• 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획	적합
7-1-2. 관광·휴양시설용지는 관광휴양시설의 특성, 입지여건, 지형여건을 고려하여 구획한다.	• 관광휴양시설용지(숙박시설용지, 문화휴양시설용지등) • 공공시설용지(단지내도로 및 주차장, 저류지 등)	적합
7-1-3. 구역의 면적은 지역적특성·입지여건·경사도·표고 등의 지형여건, 시설의 특성 등을 감안하여 정하도록 한다.	• 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 시행령 제44조 2항 2호의 규정에 의거 도시지역외의 지역으로서 관광·휴양개발진흥지구로 지정	적합
7-1-5. 녹지용지는 7-1-4.의 규정에 의한 원지형 보전면적과 용지사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역 면적의 30% 이상으로 한다.	• 녹지면적 : 13,665㎡(전체의 31.7%) - 기타녹지 : 11,926㎡(27.7%) - 하천 : 1,739㎡(4.0%)	적합
7-1-6. 공공시설용지는 도로·주차장·환경오염 방지시설 등을 위한 부지로 구획한다.	• 공공시설용지 : 4,995㎡ - 단지내도로 및 주차장 : 4,114㎡ - 저류지 : 230㎡ - 대체도로 : 651㎡ • 환경오염시설은 강진군에서 설치하며, 본 사업지와 연계처리	적합

나. 제2절 기반시설

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
7-2-1. 도로는 다음의 요건에 적합하게 계획한다 (1)구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음 각목의 1에서 정한 기준에 따라 계획한다. ①구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m이상 ②구역면적이 30만㎡ 이상 60만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m이상 ③구역면적이 60만㎡ 이상인 경우에는 폭 12m 이상 (2)구역내 도로는 폭 6m 이상으로 하되, 보도를 설치하여야 한다.	• 진입도로(12m이상 확보) - 기 개설된 도로인 군도13호선 및 월출산 경포대 진입로 이용 • 구역내도로 : 구역내 도로의 폭원 9m이상 확보	적합

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
<p>7-2-2. 상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.</p> <p>(1)계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획 구역까지의 수도를 포함한다.</p> <p>(2)상수도시설은 숙박시설의 경우 1실(4인 기준)에 1,200리터를 기준으로 하고 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.</p> <p>(3)상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수등을 이용하여 사용할 수 있다.</p> <p>(4)당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함 되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본 계획에 반영하여야 한다.</p>	<p>• 용수공급 : 지하수관정을 통한 상수 공급 (지하수 개발을 위한 물리탐사 실시)</p>	적합
<p>7-2-3. 하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.</p> <p>(1)계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 제2종지구단위 계획구역까지의 하수도를 포함한다.</p> <p>(2)계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도 시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본 계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.</p> <p>(3)하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.</p> <p>(4)당해 구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.</p> <p>(5)구역안에서 발생하는 하수는 최소한 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치하여야 한다.</p>	<p>• 하수처리 : 성전리조트호텔, 고(故)이한영 생가 복원 및 기념관 건립, 인근 경포대집단시설지구, 한국중학교 축구연맹 트레이닝센터, 주변식당, 사람과 자연, 월남전원마을, 공중화장실 등에서 발생하는 오수등을 연계 처리할 수 있도록 군비를 투자하여 성전월남마을 인근에 하수처리시설을 설치</p>	적합
<p>7-2-4. 공원 및 녹지는 도시공원법에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.</p>	<p>• 구역특성을 반영하여 설치 기준적용</p>	적합
<p>7-2-5. 구역내 폐기물 발생시설이 있는 경우에는 폐기물관리법에 의한 처리시설(소각장을 포함한다)을 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>• 폐기물처리(시설설치 아니함) - 재활용은 창고보관후 매각 - 기타 폐기물은 위탁처리</p>	적합

다. 제3절 건축계획

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
7-3-1. 배치계획은 설치하고자 하는 시설의 종류별로 수립한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 숙박시설 : 제2종근린생활시설, 「건축법」 시행령 별표1 • 공공편의시설, 휴양문화시설 내 설치할 수 있는 시설 : 제2종근린생활시설, 「관광진흥법」 시행규칙별표19 • 체육시설용지 : 수영장(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 별표1) 	적합
<p>7-3-2. 건축물과 시설물의 배치는 구역의 특성을 감안하여 수립하되, 특별한 사유가 없는 한 다음의 기준에 적합하도록 한다.</p> <p>(1)산지에 건축물을 배치하는 경우에 건축물을 배치하고자 하는 부지는 경사도는 25도 이하이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 250m 이하인 지역으로 한다.</p> <p>(2)기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하되 양호한 조망을 확보할 수 있도록 한다.</p> <p>(3)건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 한다.</p> <p>(4)경사도가 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5분 이상을 이격하도록 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 경사도 : 평균경사 6.2도로 완만한경사 • 구역내 표고차: 16.1m • 건축물의 길이 : 80m 이내 • 건축물의 이격거리 : 해당없음 	적합
7-3-3. 원칙적으로 건축물의 높이는 10층 이하, 시설물의 높이는 40m 이하로 제한한다. 다만, 사전경관분석을 통하여 랜드마크 등 관광휴양지에 필요한 경우로 인정되는 경우 예외적으로 허용가능한 층고계획을 별도로 수립하여 제출한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 숙박시설, 문화휴양시설: 4층이하(21m이하) 	적합
7-3-4. 7-3-2.및7-3-3.의 기준을 적용함에 있어 표고·경사도는 계획 입안 당시의 지형을 기준으로 산정한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 경사도 : 평균경사 6.2도 • 구역내 표고차 : 16.1m 	적합
7-3-5. 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치할 수 없다.	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지는 별도의 건축계획 없이 녹지로 조성 • 건축물등에 관한 결정도 참조 	적합

라. 제4절 경관

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
7-4-1. 건물의 색채 (1)건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 그 범위를 결정할 수 있다. (2)건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하여야 한다. (3)건물의 강조색은 원색도 사용가능하나 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다.	• 색채 : 주변 환경을 고려하여 목재 또는 이와 유사한 계열의 색채사용 권장	적합
7-4-2. 담장의 형태 (1)가시칠조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용한다. (2)담장색채나 재료의 유형화를 통해 구연 전체적으로 통일감을 부여하도록 한다.	• 담장 : 계획구역의 특성상 별도의 담장 설치계획 미수립	적합
7-4-3. 스카이라인(Skyline)형성을 위하여 고층건물의 고지대 입지를 억제하고 건축억제선을 설정하거나 표고에 따라 건축물의 높이를 규제한다.	• 스카이라인 : 주변식재 이하로 건축물 높이규제를 통한 외부 스카이라인 보호	적합

마. 제5절 환경

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
7-5-1. 생태계의 보전 (1)산자락 하단을 기준으로 최소한 8부능선 이상의 지역은 원형대로 보전하여야 한다. (2)진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림 연결축이 단절되지 않도록 한다. (3)조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토 수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용하여야 한다. (4)토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한 다)의 높이는 20m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 1m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.	• 녹지용지로 조성	적합
7-5-2. 녹지 및 공원 확보 (1)구역 경계도로 주변은 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치 하되, 폭원의 1/3높이로 마운딩을 설치하여 녹지의 기능과 효과를 제고한다. (2)계획상 도로나 보행도로로 인하여 오픈 스페이스가 단절되는 것이 더 효과적인 경우에도 가급적 계획 구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계되도록 계획한다.	• 오픈스페이스 연계 : 구역내 주요 시설간 보행동선체계 구축을 통한 내부 오픈 스페이스	적합

수립지침 조항	반영내용 및 적합여부	비 고
<p>7-5-3. 환경오염방지</p> <p>(1)자동차 도로와 건물사이에 건축선 후퇴로 완충공간을 두고 녹지를 이용하여 분리시킨다.</p> <p>(2)자동차도로와 관광휴양지내 숙박시설 사이에 방음벽을 설치할 경우, 주로 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 인공적인 방음벽 뿐아니라 자연지형도 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 식재한 둔덕을 설치하는 것이 좋다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 지형적 특성상 주변 소음원과의 자연적 이격상태이므로 별도 방음대책 미수립 	적합
<p>7-5-4. 방재계획</p> <p>(1)방재계획은 입안대상지역안에서 발생가능한 재해를 예방함으로서 구역내 거주자 또는 이용자의 안전을 도모하기 위하여 수립 하는 계획을 말한다.</p> <p>(2)방재계획에는 구역안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함되어야 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	적합
<p>7-5-5. 구역안에 보존할 가치가 있는 문화재가 있는 경우에는 원형 그대로 보존하는 것을 원칙으로 하고 문화재 보호를 위해 토지이용계획이나 건축물설치 등 개발에 따른 영향이 최소화 되도록 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	적합

4 부문별계획

- ① 토지이용계획
- ② 기반시설계획
- ③ 가구 및 획지계획
- ④ 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이계획, 형태 및 배치계획
- ⑤ 교통처리계획
- ⑥ 공급처리계획
- ⑦ 경관계획
- ⑧ 조경계획
- ⑨ 환경보전계획

1 토지이용계획

1. 기본방향

- 도입기능 및 도입사업에 맞는 적절한 시설용지 규모 고려
 - 용지구획 : 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획
 - 녹지용지 : 구역면적의 30%이상 확보
 - 공공시설용지 : 도로, 주차장, 환경오염 방지시설
- 기존지형 및 식생을 훼손하지 않고 지형에 순응한 시설배치
- 부지여건, 기능 상관성을 고려하여 시설간 연계성 강조

2) 용도구획 계획

- 용지구획기준에 의거 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 용지를 구분하고, 시설별 용지규모 설정
- 현재 대부분이 농경지(전, 답)로 이용되고 있고, 일부 기존지형이 훼손된 지역을 관광휴양시설용지로, 단지내 표고가 높고 자연식생이 보전되어 있는 임야는 녹지용지로 계획
- 관광휴양시설간 연계와 원활한 교통소통을 위해 진입도로, 순환형 내부도로, 주차장 확보 및 단지진입부에 완충녹지대 설치

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계	43,140	100.0	
공공시설용지	4,995	11.6	단지내도로 및 주차장, 저류지, 대체도로
관광·휴양형 시설용지	24,480	56.7	호텔, 방가로, 도자기체험관/판매장, 조각공원, 수영장
녹지용지	13,665	31.7	하천, 녹지

2 기본시설계획

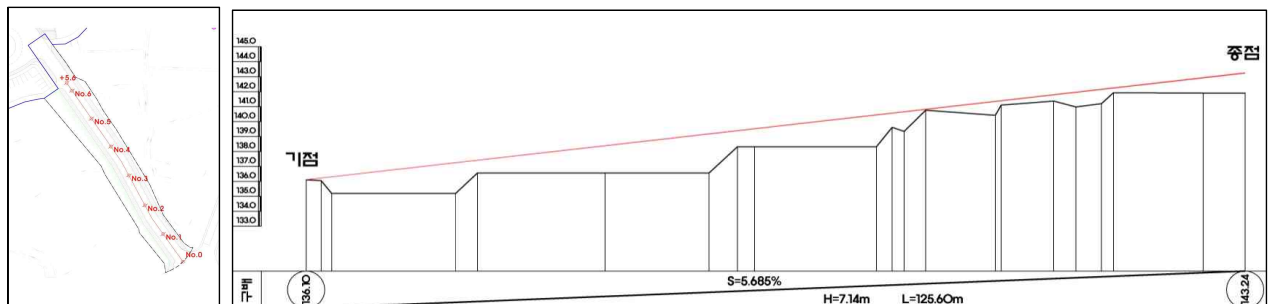
1. 기본방향

- 지리적 조건에 대한 접근체계상의 특성을 고려하여 내부 도로망 계획
- 구역내 주요 시설간 연계체계 구축
- 화재등 긴급상황에 대비하여 비상용차량접근 및 이동이 가능하기 위해 최소 8m이상 도로계획

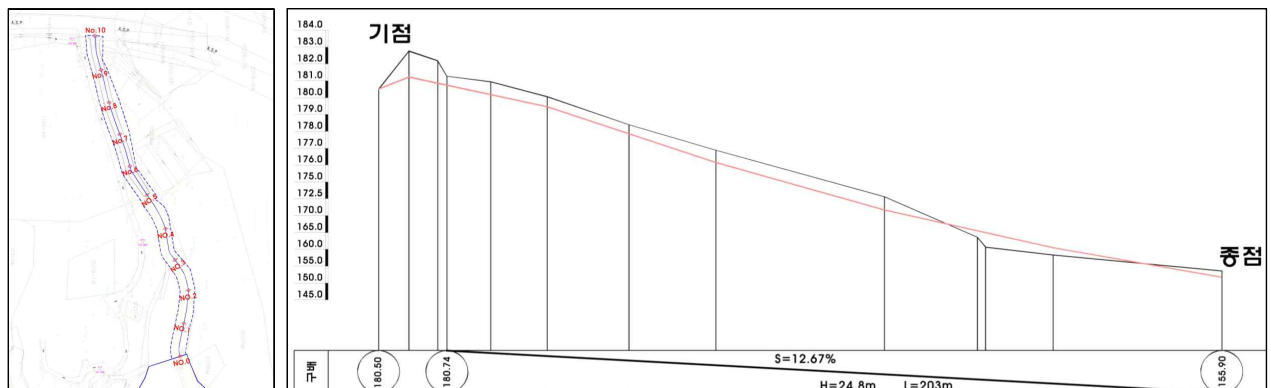
2. 도로계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 도시관리계획수립지침을 준용하여 내부 도로망 관리

주진입도로 단면



부진입도로 단면



3 가구 및 획지계획

1. 기본방향

- 제2종지구단위계획수립지침에 의거 용지들에 대해 적정규모로 획지구분
- 인접 시설부지와와의 경계를 고려하여 획지구분

2. 가구 및 획지계획

- 단지내부의 도로를 경계로 획지분할하고, 시설별 특성 및 규모를 고려하여 획지구분
- 단지 진입부의 개방감 확보를 유도 및 인접 관광휴양시설지구로의 진입로 역할을 고려함

가구계획

도면번호	가구번호	면적(m²)	획 지		비 고
			위 치	면적(m²)	
합 계		43,140	-	43,140	(100.0%)
1	공공시설용지	4,995	-	4,995	(11.6%)
2	관광·휴양 시설 용지	24,480	-	24,480	(56.7%)
3	녹 지 용 지	13,665	-	13,665	(31.7%)

획지계획(공공시설용지)

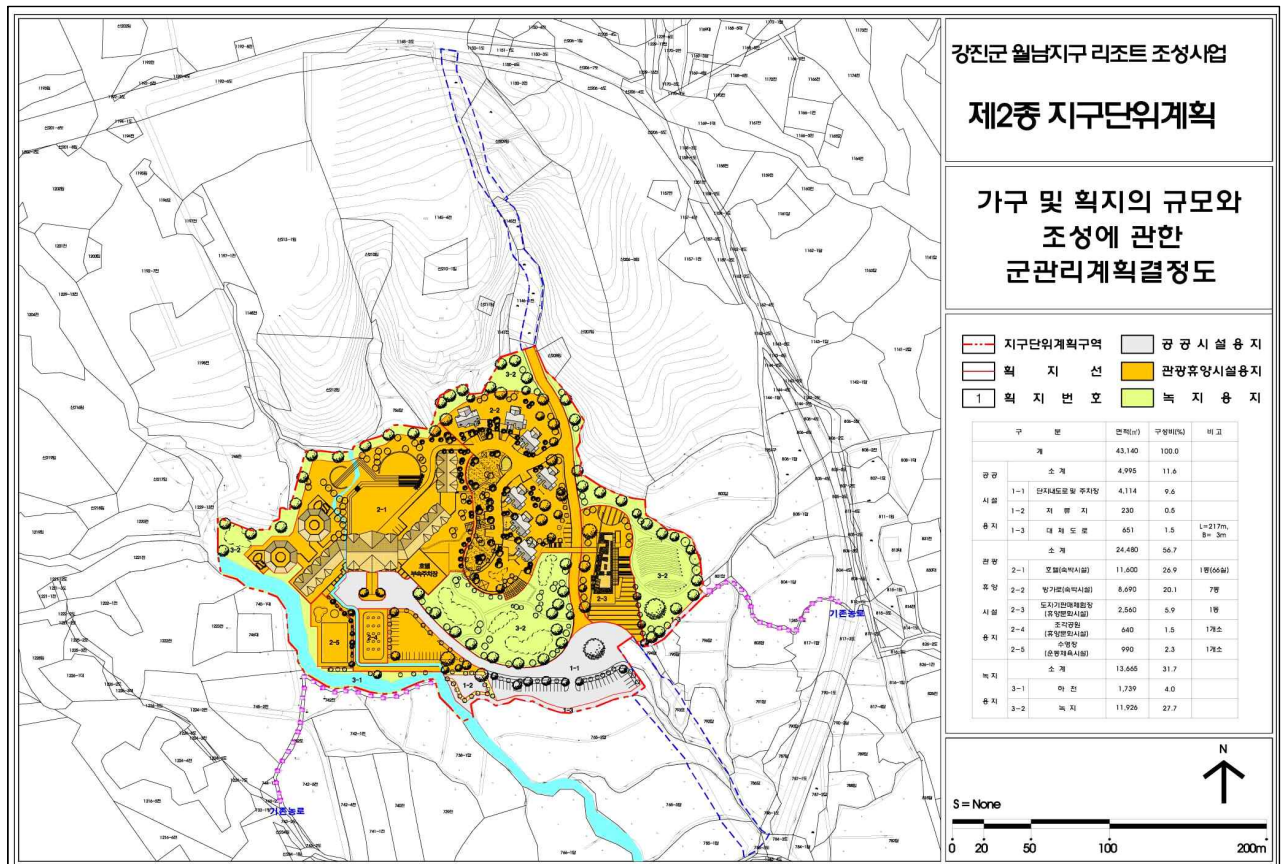
도면번호	가구번호	면 적 (m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
1	계	4,995	-	4,995	
	1-1	4,995	765-1번지 일원	4,114	단지내도로 및 주차장
	1-2		764번지 일원	230	저류지
	1-3		765-1번지 일원	651	대체도로

획지계획(관광·휴양시설용지)

도면번호	가구번호	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
2	계	24,480	-	24,480	
	2-1	24,480	755-1번지 일원	11,600	호텔
	2-2		759-1번지 일원	8,690	방가로
	2-3		763번지 일원	2,560	도자기판매/체험장
	2-4		754번지 일원	640	조각공원
	2-5		754번지 일원	990	수영장

획지계획(녹지용지)

도면번호	가구번호	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
3	계	13,665	-	13,665	
	3-1	13,665	1229-13번지 일원	1,739	하천
	3-2		762번지 일원	11,926	녹지



4 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이계획, 형태 및 배치계획

1. 기본방향

가. 건축물의 용도

- 관광휴양형 제2종지구단위계획의 목적 및 용도지역의 특성을 고려하여 적합한 용도지정
- 건축법 시행령 별표1의 건축물 종류 및 규모 적용

나. 건축물의 규모

- 인구수용규모, 기반시설용량, 스카이라인, 건축물용도 등을 고려하여 적정규모의 건폐율, 용적률, 높이 계획
- 기준 건폐율 및 용적률의 완화: 건폐율 60%, 용적률 150%이하(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제47조)(기준 용적률 및 건폐율: 용적률 100%, 건폐율 40% → 강진군 국토의계획및 이용에관한조례 제57·62조)

2. 건축물 등에 관한 계획

가. 건축물의 용도

- 각 획지별 용도에 의거 건축물 중 획지용도에 적합한 건축물들을 선별하여 지정
- 각 획지별 장래 신규시설의 투자가 예상되는 부지에 대해 적절한 용도지정

구 분	용 도	비 고
2-1 ~ 2-5	<ul style="list-style-type: none"> 권장용도: 관광진흥법시행규칙 “별표 제19호” 규정에 의한 숙박 시설지구, 상가시설지구, 휴양문화시설지구, 운동오락 시설지구내 설치가능시설 지정용도: 호텔, 방가로, 사우나, 도자기체험장/판매장, 수영장 	「관광진흥법」 시행규칙 별표19, 「건축법」 시행령 별표1
		「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 별표1

나. 건폐율

- 기존 관리지역 내 건폐율을 적용하되, 제2종지구단위계획 구역임을 감안하여 각 부지별 특성을 고려하여 60%내에서 완화

다. 용적률

- 기존 관리지역 내 용적률을 적용하되, 제2종지구단위계획 구역임을 감안하여 각 부지별 특성을 고려하여 150%내에서 완화
- 획지별 용도특성상 건축물의 배치계획 등을 검토하여 적정규모를 산정하고, 기준 이하의 용적률 적용

라. 높이

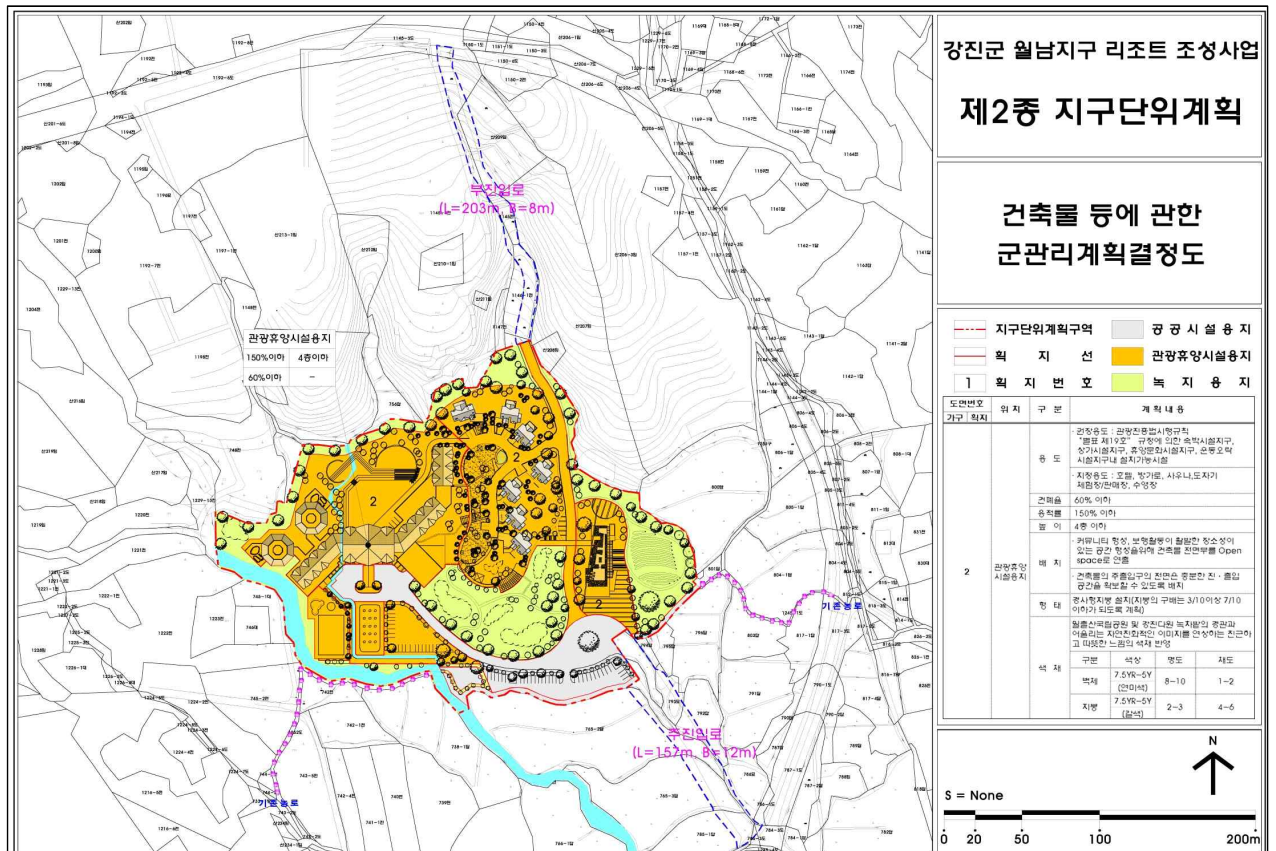
- 개방감 및 경관향상, 스카이라인 등에 대한 종합적인 검토를 통하여 각 획지별 높이설정
- 대상지내의 식생환경을 고려하여, 건축물의 높이를 4층 이하로 유도하여 대상지 외부에서 내부로의 조망상 친환경적 경관을 창출

마. 형태 및 배치

- 건축물에 대한 주변 조화여부를 검토하고, 획지별 입지특성 등을 고려하여 형태 및 배치계획 유도
- 각 건축물의 장변을 기준으로 100M 이내의 건축물 계획
- 형태 및 색채, 배치 등에 대해 주변 건물들과의 조화 및 대상지 전체의 스카이라인, 경관 등을 고려
- 건축물의 재질은 친환경적 자연소재 및 이와 유사한 소재활용을 권장하고, 색채는 주변 자연환경을 고려하여 목재 또는 이와 유사한 계열의 색채사용을 권장

구 분	건 폐 율	용 적 률	높 이	색 채 예 시
숙박시설 휴양·문화시설	60%이하	150%이하	4층 이하	벽의 강조색(지붕색)  벽의 주조색  벽의 보조색 

도면번호		위 치	구 분	계 획 내 용
가구	획지			
2	관광휴양 시설용지	용 도		<ul style="list-style-type: none"> 권장용도 : 관광진흥법시행규칙 “별표 제19호” 규정에 의한 숙박 시설지구, 상가시설지구, 휴양문화시설지구, 운동오락 시설지구내 설치가능시설 지정용도 : 호텔, 방가로, 사우나, 도자기체험장/판매장, 수영장
		건폐율	60% 이하	
		용적률	150% 이하	
		높 이	4층 이하	
		배 치		<ul style="list-style-type: none"> 커뮤니티 형성, 보행활동이 활발한 장소성이 있는 공간 형성을 위해 건축물 전면부를 open space로 연출 건축물의 주출입구의 전면은 충분한 진출입공간을 확보할 수 있도록 배치
		형 태		경사형지붕 설치(지붕의 구배는 3/10이상 7/10이하가 되도록 계획)
		색 채		월출산국립공원 및 강진다원 녹차밭의 경관과 어울리는 자연친화적인 이미지를 연상하는 친근하고 따뜻한 느낌의 색채 반영
			구분	색상
			벽체	7.5YR~5Y (연미색)
			지붕	7.5YR~5Y (갈색)
			명도	8~10
			채도	1~2
			명도	2~3
			채도	4~6



5 교통처리계획

1. 기본방향

- 동선체계는 주진입도로, 시설지연결도로, 시설접근도로로 위계를 형성하고, 순환형 동선체계로 계획하여 원활한 교통소통 및 시설간 연결성 증진
- 월출산경포대진입로에서 분기되어 단지내부와 외부를 연결하는 주진입도로는 차량의 진출입에 따른 교통혼잡을 최소화
- 시설지내 적정규모의 주차장을 확보

2. 교통처리계획

- 경포대진입로와 연결되는 주진입도로는 중로 3류 폭원12m로 계획하여, 2차선 차도와 보행안전성을 위해 보도 설치, 부진입로는 폭원8m에 보도 B=2m의 보도설치
- 주진입로에는 차량 진·출입에 따른 교통혼잡을 최소화 할 수 있도록 교차로 기하구조개선 및 가·감속차선 설치계획
- 보행자의 안전성도모 및 쾌적성을 확보할 수 있도록 차량동선과 분리를 위한 보도 설치 및 교차부의 보행동선 단절지점은 험프식 횡단보도 설치
- 각 시설지 내부에 시설 접근을 위한 도로는 폭원9m이상으로 계획하고 보행안정성 및 보행환경증진을 위해 보행로 설치
- 사업지 주출입로의 양측에 보도를 B=2.5m 설치, 주차장 부분 보행공간 확보 및 사업지 보행동선 단절지점에 횡단보도를 설치

3. 주차장 처리계획

- 건축물 부설주차장을 관계법령에 따른 설치기준을 준수하고, 장애인을 위한 장애인전용 주차면 설치 및 자전거이용자를 위한 자전거 보관소 설치
- 건축물 부설주차장 이외에 노외주차장(지하주차장포함)을 설치 및 장래 사업부지 하단에 주차장부지 추가확보 후 약 140대를 수용할 수 있는 주차장을 계획

4. 교통시설계획

가. 활동인구 예측

- 본 분석의 목표년도별 장래 1일 총 활동인구를 예측한 결과를 살펴보면 2011년에 1,098인/일 2015년에 1,300인/일로 예측

사업지 장래 활동인구 예측

구 분	객 실 수 부지면적	원단위		활동인구					
		상근인구 (인/객실수)	이용인구 (인/객실수)		상근 인구 (인/일)	이용인구 (인/일)		총 활동인구 (인/일)	
			2011년	2015년		2011년	2015년	2011년	2015년
숙박시설	73객실	1.44	4.01	4.82	105	293	352	1,098	1,300
휴양문화시설	24,480m ²		28.60	34.42		700	843		

나. 발생교통량 예측

- 4단계 교통수요예측법인 원단위법을 이용하여 장래 침두시 발생 교통량 예측한 결과 총 주차수요는 2011년 228대, 2015년 275대로 예측
- 또한 장래 사업지 1일 총 발생교통량 예측은 2011년에 총 710대/일로 승용차가 842대/일로 분석

본 사업지 1일 총 발생교통량

(단위 : 대)

구 분		승 용 차		택 시		버 스		계		합계
		유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	
사업지 침두시 (13:00~14:00)	2011년	40	18	13	5	2	1	55	24	79
	2015년	48	22	15	6	2	1	65	29	94
사업지 1일 총발생교통량	2011년	265	265	78	78	12	12	355	355	710
	2015년	314	314	92	92	15	15	421	421	842

나. 주차수요예측

- 법정주차대수 예측한 결과 110대 분석되었으며, 본 관광휴양시설의 주차대수는 110대 이상 설치되어야 할 것으로 검토됨

법정주차대수 분석결과

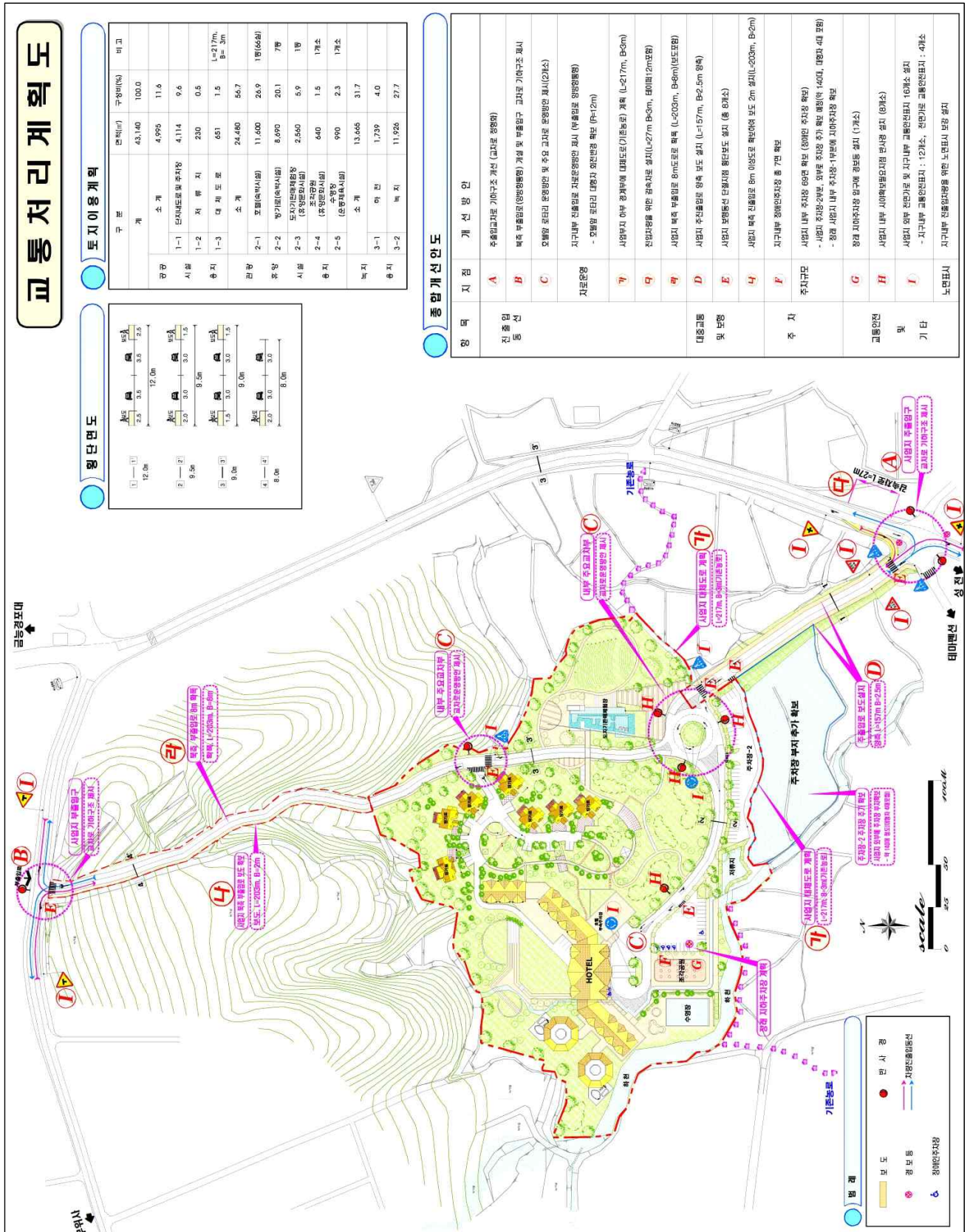
(단위 : 대)

구 분	시설면적	건폐율	용적율	연면적(m ²)	설치기준 (대/m ²)	법정주차 대수
관광휴양시설	24,480	0.6	1.5	22,032.0	200	110대

5. 교통처리계획

항목	지점	문 제 점	개 선 방 안
진출입 동 선	㉠	▪ 주출입구 개설에 따른 교차로 기하구조 미흡	▪ 주출입교차로 기하구조 개선 (교차로 정형화)
	㉡	▪ 북측에 대한 접근로 계획 미흡	▪ 북측 부출입로 개설(양방향운영) 및 부출입구 교차로 기하구조 제시
	㉢	▪ 호텔앞 및 주요 교차로 운영방안 미흡	▪ 호텔앞 로타리 운영방안 및 주요 교차로 운영방안 제시(2개소)
	차로 운영	▪ 사업지 내부 진출입로 등 차로운영방안 미흡	▪ 지구내부 진출입로 차로운영방안 제시 (부출입로 양방향 진·출입 운영) - 호텔앞 로타리 대형차 회전반경 확보 (R=12m)
	㉣	▪ 국유지(도로)에 대한 대체시설 미흡	▪ 사업부지 하부 경계부에 대체도로(기존농로) 계획(L=217m, B=3m)
	㉤	▪ 진입부 완화차로 검토	▪ 진입차량을 위한 감속차로 설치 (L=27m, B=3m, 테이퍼12m 포함)
	㉥	▪ 사업지 북측 부출입로 도로폭 협소	▪ 사업지 북측 부출입로 8m도로로 확폭 (L=203m, B=2m보도포함)
대중 교통 및 보행	㉦	▪ 주출입로 보행공간 미확보	▪ 사업지 주출입로 양측 보도 설치 (L=157m, B=2.5m, 양측)
	㉧	▪ 사업지 내부 보행동선 단절지점 발생	▪ 사업지 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (8개소)
	㉨	▪ 북측 진출입로 보행동선 단절	▪ 사업지 북측 진출입로 8m이상 도로 확보하여 보도 2m 설치(L=203m, B=8m)
주차	㉩	▪ 장애인 주차장 계획 미흡	▪ 지구내부 장애인주차장 총 7면 확보
	주차 규모	▪ 사업지 내부 주차장계획 검토	▪ 사업지 내부 주차장 69면 확보 (장애인 주차장 포함) - 사업지 주차장-2부분, 외부로 주차장 추가 확보 예정(약 140대, 대형차 4대 포함) - 장래 사업지 내부 주차장-1부분에 지하주차장 확보
교통 안전	㉪	▪ 장래 지하주차장 입구에 대한 안전시설 미흡	▪ 지하주차장 입구에 경보등 설치 (1개소) (장래 지하주차장 운영시 설치)
	㉫	▪ 사업지 내외부의 시야확보 미흡 지점 발생	▪ 사업지 내외부의 시야확보 필요지점 반사경 설치 (6개소)
	㉬	▪ 사업지 외부 전면가로과 지구내부 교통안전표지 설치 미흡	▪ 사업지 외부 전면가로와 지구내부 교통안전표지 16개소 설치 - 전면가로 : 교통안전표지 4개소 - 지구내부 : 교통안전표지 12개소
	노면 표시	▪ 지구내부 진출입 차량 동선 혼란	▪ 지구내부 진출입차량을 위한 노면표시 보강 설치

교통처리계획도



6] 공급처리시설계획

1. 상수도

가. 기본방향

- 강진군 수도정비기본계획(03. 2)을 반영
- 급수구역은 시설단지 전구역을 대상으로 계획
- 모든 상수도시설은 유지관리가 용이하고, 경제적이며, 효율적인 시설을 검토하여 설계에 반영하며, 상수로 공급망은 가급적 시설지까지 최단거리로 공급
- 상수도시설은 수도법에 의한 일반상수도 설치를 원칙으로 하되, 지역여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는 물 관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수 등을 이용하는 방안 검토
- 급수는 자연유하될 수 있도록 배수지를 설정하고 시설지별 급수는 시설물의 종류, 관광객의 이용률을 감안하여 배분

나. 급수량산정

- 급수량원단위 1인 : 325 ℓ 기준
 - 강진군수도정비기본계획(2003. 6) 성전면급수량 260 ℓ 침투부하율 1.25 적용
 - 공기조화냉동위생공학편람, 1998
- 계획급수량의 산정은 최대일관광객 2,305인(상근인구72인, 이용인구 2,233인)을 기준으로 산정
- 일최대급수소요량은 약 636.0m³/일로 산정됨

구 분		급수 인구	일최대 원단위(ℓ PCD)	일최대급수량 (m ³ /일)	비 고
합 계		2,305	-	636.0	
상근 인구	소계	72		21.4	
	호텔	32	325	10.4	
	사우나/노천욕	20	325	6.5	
	수영장	10	325	3.3	
	도자기판매장/판매장	10	125	1.3	
이용 인구	소계	2,233		614.6	
	호텔	728	325	254.0	
	사우나/노천욕	614	325	199.6	수영장, 노천욕용수 포함
	수영장	491	230	159.7	
	도자기판매장/체험장	346	3.75	1.3	

다. 상수도공급계획

- 본 계획대상지는 수도정비기본계획상 급수구역외 지역이며, 일반 상수도의 공급을 위해서는 대상지 남측 국도 13호선과 군도 13호선이 통해 성전배수지 지점까지 약 7km의 상수도 급수관로의 신설이 필요한 실정이므로, 지하수 개발을 통한 전용상수도를 설치하는 것으로 계획
- 강진군에서 사업시행자와의 협약체결 내용에 따라 대형관정(2공)을 시추하는 지하수영향조사를 실시하며, 지하수전용상수도를 설치할 계획
- 지하수개발에 따른 물리탐사 결과 대상지 일대의 지하수 부존 상태는 양호한 것으로 판단되었음.

2. 우수처리계획

가. 기본방향

- 강진군 하수도정비기본계획(04. 3)을 반영
- 하수도시설은 장래 하수가 환경에 미치는 영향을 고려하여 분류식으로 계획하고, 지구와 유입 및 주변지역을 고려하여 배수계획 수립
- 우수 및 오수 경제성과 시설의 유지관리를 고려해 기존하천으로 자연유하 될 수 있도록 계획
- 대상지 외의 배수체계 및 소하천 정비계획 등을 검토, 수용하고 토지형질변경에 따른 강우유출량 증가에 대해 안정적인 배수체계 구축
- 외부 및 사업부지내에서 발생된 우수는 측구, 집수정, 맨홀, 우수받이로 차집하여 단지내 계획우수관을 경유하여 최종적으로 기하천으로 방류토록 계획

나. 우수유출량산정

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

여기서, Q : 계획우수 유출량(m³/sec)

C : 유출계수

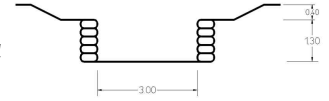
I : 강우강도(mm/hr)

A : 배수면적(ha)

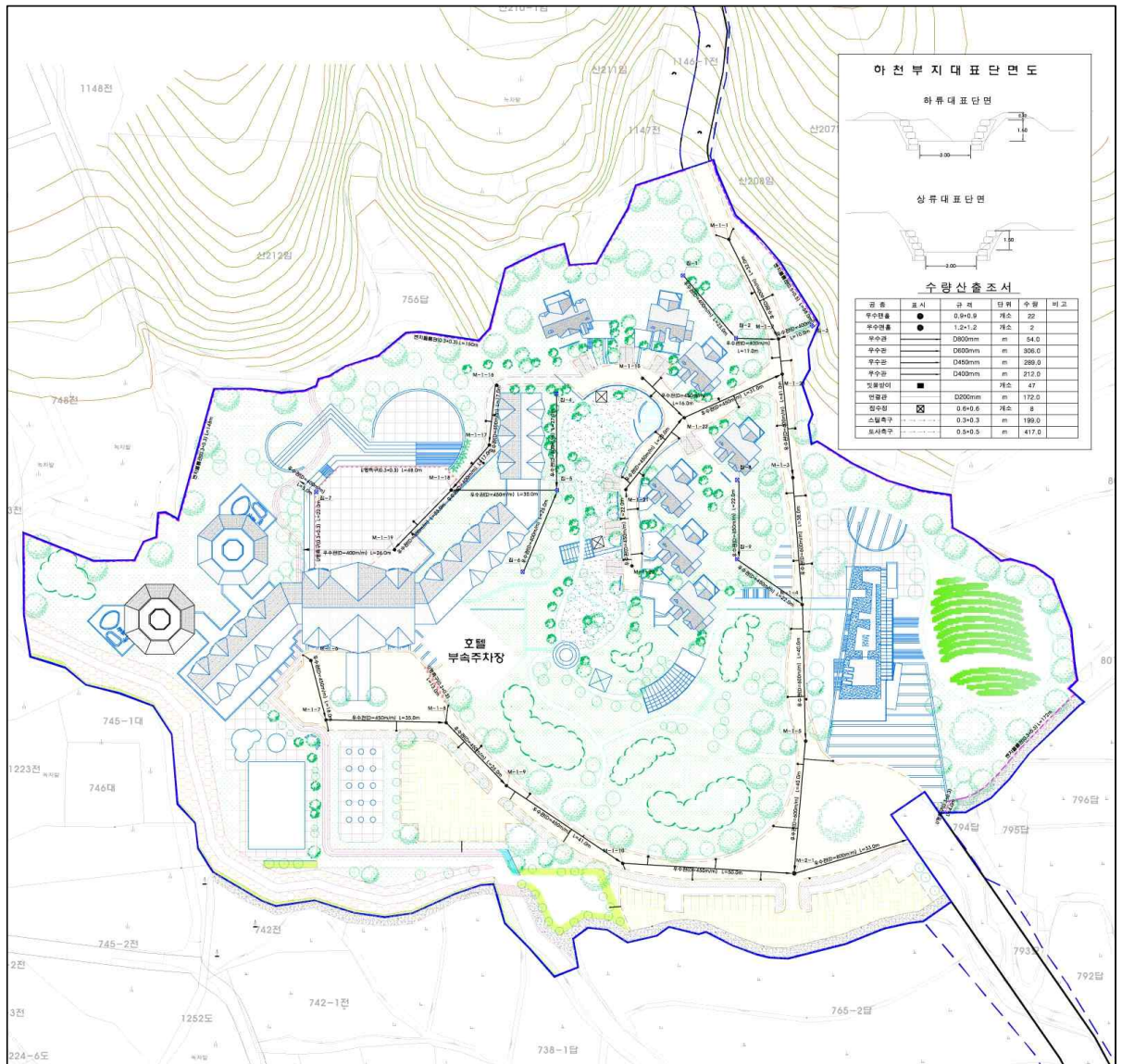
- 검토지점 : 유역도에 '가'지점
- 현황 : 토사측구(B=1.8m, H=1.3m)로 형성되어있음.
- 계획단면 : OPEN 자연형으로 개수계획을 수립하며 표준단면을 일률적으로 적용하지 않고, 주변여건을 고려하여 변 단면으로 계획

○ 검토결과

- 유역면적 : 53.67ha
 - 홍수량(30년 빈도) : $5.800\text{m}^3/\text{sec}$
 - 유속($0.8 \sim 3.0\text{m}/\text{sec}$) : $3.0\text{m}/\text{sec}$
 - 유역면적 유출량($A = Q \div V$) : $8.638 \div 3 = 2.879\text{m}^2$
 - OPEN 계획단면(표준) 단면적 : $3.0 \times 1.3 = 3.90\text{m}^2 > 2.879\text{m}^2 \therefore \text{O.K}$
- 우수배제계획은 자연지형을 최대한 감안하여 자연유하토록 계획하고 단지내 가로망과 연계한 관망계획을 수립하여 사업대상지 서측의 하천으로 방류



우수계획평면도



3. 재해영향 저감대책

가. 개발중 침사지 제원

침사지	배수유역 면적 (ha)	침사지 면적 (m ²)		침사지 용량 (m ³)			침사지 깊이 (m)
		상부면적	바닥면적	퇴적토사량	침전부용량	침사지용량	
A	15.4	173	70	83	47	130	1.10

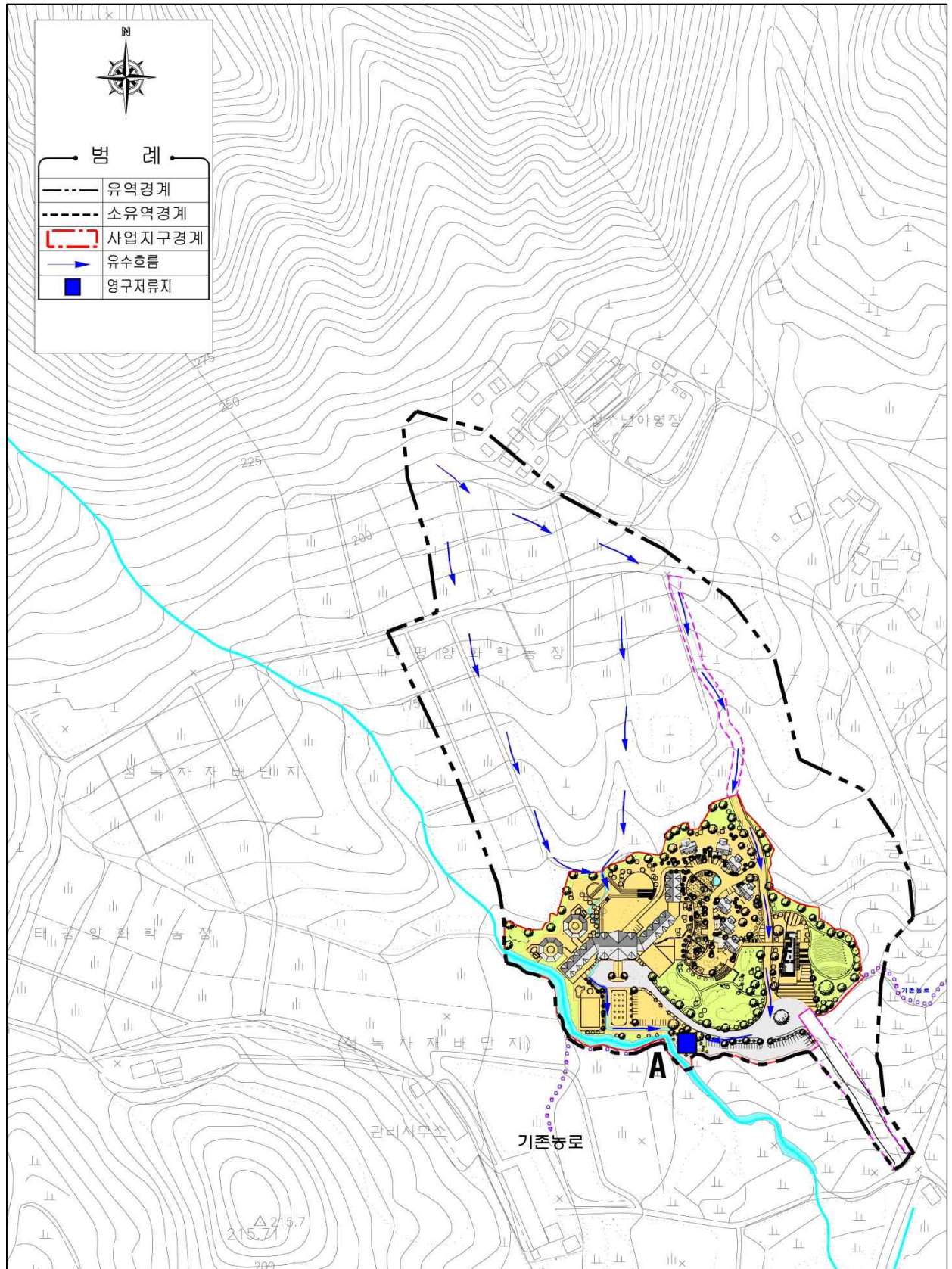
나. 개발중·후 저감시설 제원

구 분		개발중	개발후	비 고
		임시침사지겸저류지	영구저류지	
개발전 홍수유출량(m ³ /s)		4.20	4.61	
개발중 홍수유출량(m ³ /s)		4.36 (4.36)	-	30yr
개발후 홍수유출량(m ³ /s)		-	4.70 (4.65)	50yr
개발중 방류량(m ³ /s)		4.14	-	
개발후 방류량(m ³ /s)		-	4.52	
바닥고(El.m)		0.00	0.00	
토사조절부	바닥고(El.m)	0.00	-	
	상단고(El.m)	1.10	-	침전부 포함
	바닥면적(m ²)	70	-	
	상단면적(m ²)	173	-	
	용량(m ³)	130	-	
홍수조절부	바닥고(El.m)	1.10	0.00	
	상단고(El.m)	3.00	2.26	홍수위(FWL)
	상단면적(m ²)	442	169	
	용량(m ³)	566	177	
마 루 부	마루고(El.m)	3.30	2.56	여유고 포함
	총면적(m ²)	495	202	
	총용량(m ³)	837	233	
사면경사		1 : 2	1 : 2	수직 : 수평
주여수로(mm×런)		1,200 × 1	1,200 × 1	

주1 : 저류지바닥고는 가BM을 기준.

주2 : 각 수리제원의 표고는 기준표고 0.0을 기준으로 한 표고 임.

주3 : 홍수유출량 유입량의 ()는 저류지추적 결과 최대저류용량(침두저수위) 일때의 유입량임.



영구저류지 설치

3. 오수처리계획

가. 기본방향

- 하수배제방식은 하천의 수질오염방지, 하수도시설의 유지관리, 처리장의 처리효율성, 방류수역의 수질오염 등을 감안하여 분류식으로 계획
- 오수관거의 유속은 시간최대 하수량에 대한 유속은 최소 0.6m/sec, 최대 3.0m/sec로 계획

나. 오수발생량산정

- 환경부 『건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원 산정방법, 환경부고시 제2006-96호』에 의거 계획
- 일최대오수발생량은 약375.0m³/일로 산정됨

구 분		급수인구 및 면적	원단위	발생오수량 (m ³ /일)	비 고
합 계		-	-	375.0	
오수량	호텔/방가로	664인/117인	250 ℓ/인, 300 ℓ/인	201.3	9번 숙박시설
	사우나/노천욕	2,267m ²	60 ℓ / m ²	136.0	2번 근린생활시설
	수영장	400m ²	15 ℓ / m ²	31.2	7번 운동시설
	도자기판매장 /체험장	430m ²	15 ℓ / m ²	6.5	4번 판매및영업시설

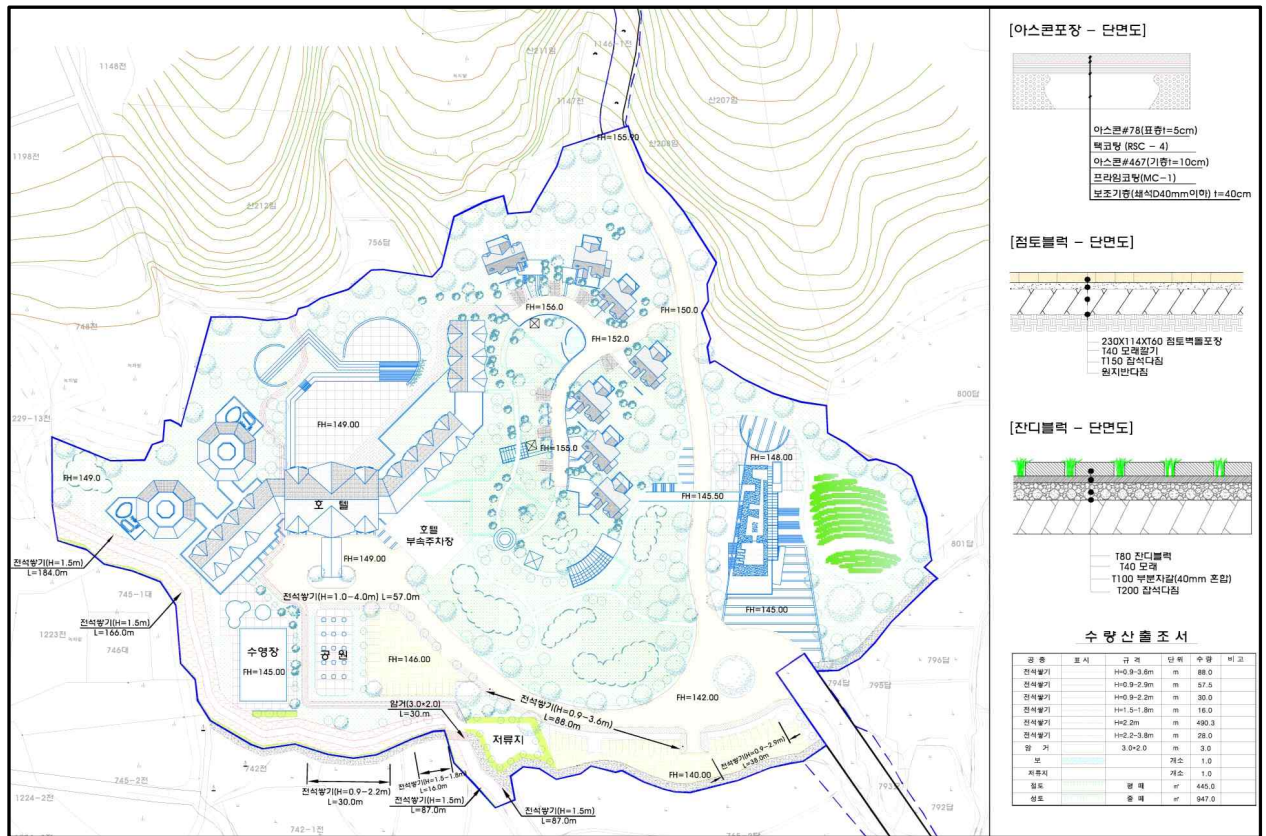
다. 오수처리계획

- 사업지구내에서 발생하는 오수는 강진군의 투자유치에 따른 협약에 의거 하수처리 500톤/일의 규모의 시설을 성전리조트호텔, 故이한영 생가 복원 및 기념관 건립, 인근 경포대집단시설지구, 한국중 학교 축구연맹 트레이닝 센터, 주변식당, 사람과 자연, 월남전원 마을, 공중화장실 등에서 발생하는 오수 등을 연계처리 할 수 있도록 군비를 투자하여 성전월남마을 인근에 하수처리시설을 설치
- 하수관 (L=300m, D=300mm)은 오수처리시설 설치와 연계하여 처리

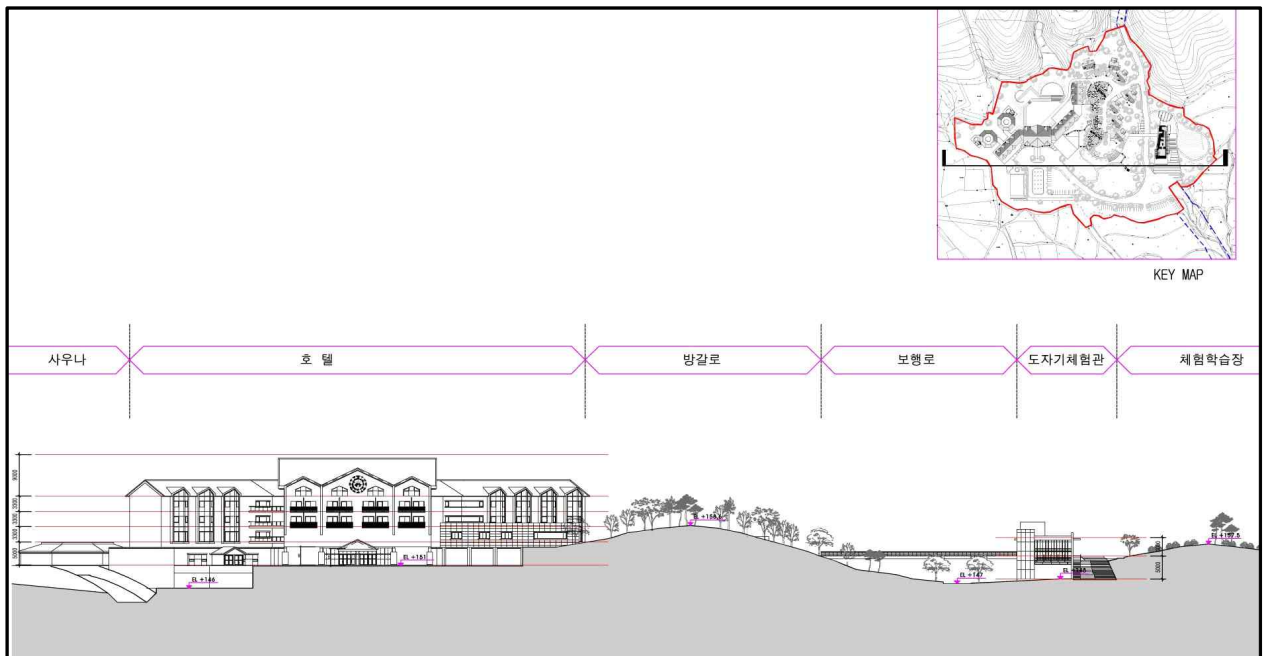
오수계획평면도



공사계획평면도



단지입단면도



7 경관계획

1. 기본방향

- 경관의 형성은 점(초점경관), 선(연속경관), 면(지역경관) 등 경관요소를 고려하여 잘 조화되도록 계획
- 스카이라인 형성은 기존 자연경관 속에서 찾을 수 있는 녹지축, 수경축, 도로축 등의 연속경관이 유지될 수 있도록 계획
- 건축물의 색채는 주변자연경관과 같은 계열의 색상으로 하여 자연과 조화되도록 분위기 연출

2. 경관계획

가. 스카이라인 형성계획

- 본 단지를 중심으로 경관의 형성은 동측으로는 월남사지 문화재 보호구역이 150m 떨어져 있고, 남북방향으로 작은 하천이 흐르고 있어 수경축을 형성하고 있고, 국도13호선이 월출산을 따라 남북 방향으로 지나고 있어 도로축을 형성하며, 사업부지 북측으로 월출산과 남북방향으로 연결되는 야산의 능선이 녹지축을 형성하고 있어 주로 남북방향의 선형의 연속경관을 형성하고 있으며, 농경지 및 산지가 혼재된 면적인 지역경관을 형성하고 있음
- 따라서 본 단지가 들어설 경우 점적인 초점경관을 형성할 것으로 예상되며, 동서방향의 선형경관을 따라 건축물을 배치하여 선형경관이 자연스럽게 연속되도록 하며, 지형을 따라 건축물을 배치하여 건물 신축에 따른 스카이라인의 변화를 최소화하도록 계획

나. 경관현황

① 자연경관자원 현황

㉠ 광역적 경관

- 북쪽으로 영암군, 동쪽으로 장흥군, 서쪽으로 해남군과 접하고, 남쪽 다도해에는 완도군의 여러 섬이 흩어져 있음.
- 소백산맥의 지맥이 군의 북부·동부·서부에 뻗어, 구룡성 산지가 대부분을 차지하고, 그 중간에 내륙으로 깊이 도암만이 위치하며 군의 중앙에 동서로 달리는 구룡성 산지가 있는데 그 북쪽에 탐진강의 지류인 금강이 흐르고, 연안에 평야가 펼쳐져 있음.
- 강진군은 서해안 고속도로와 근접되어 있고, 목포~부산간 2번 국도가 동서로, 나주~완도간 13번 국도가 남북으로 통과하고 있어 접근성이 양호함.

㉡ 국지적 경관

○ 스카이라인

- 사업지구 북측으로 월출산 국립공원이 위치하여 그 외 사업지구 주변으로는 월출산 남사면의 완만한 구릉지, 농경지, 주거지 등이 분포하고 있어 전형적인 농촌경관을 형성하여 자연형 스카이라인을 보임.

○ 산림녹지경관

- 사업지구 북측 월출산 국립공원내 향로봉이 2km가량 이격되어 위치하고 사업지구 주변으로 생태자연도 2등급의 산지 및 구릉지가 형성되어 있으며, 사업지구 인접하여 자연경관 I 등급지인 산록완사면이 현재 강진다원 차밭으로 이용되고 있음. 그외 녹지자연도 8등급이상지역 및 특이할 만한 자연경관자원(보존 녹지, 암벽, 암석, 고목 등)은 분포치 않음.

○ 수경관

- 사업지구 주변으로 월출산 남사면에서 발원한 소하천이 남북으로 흐르고 있어 수경관을 형성함.

- 농촌경관
 - 사업지구내 편입 지장물은 존재하지 않고 대부분 농경지, 임상으로 이루어져 있고 사업지구 주변으로도 마을, 저해발성 구릉성 산지와 농경지, 다원 등으로 이루어져 대부분 농촌경관을 보임.
- 역사문화경관
 - 강진군에는 국가지정 문화재 18개, 지방지정 문화재 24개, 문화재 자료 3개 등 총 42개의 문화가 있으며 사업지구로부터 동측으로 약 150m가량 이격된 지점에 월남사지 문화재 보호 구역이 위치하고 있음.

㉔ 인위적 경관

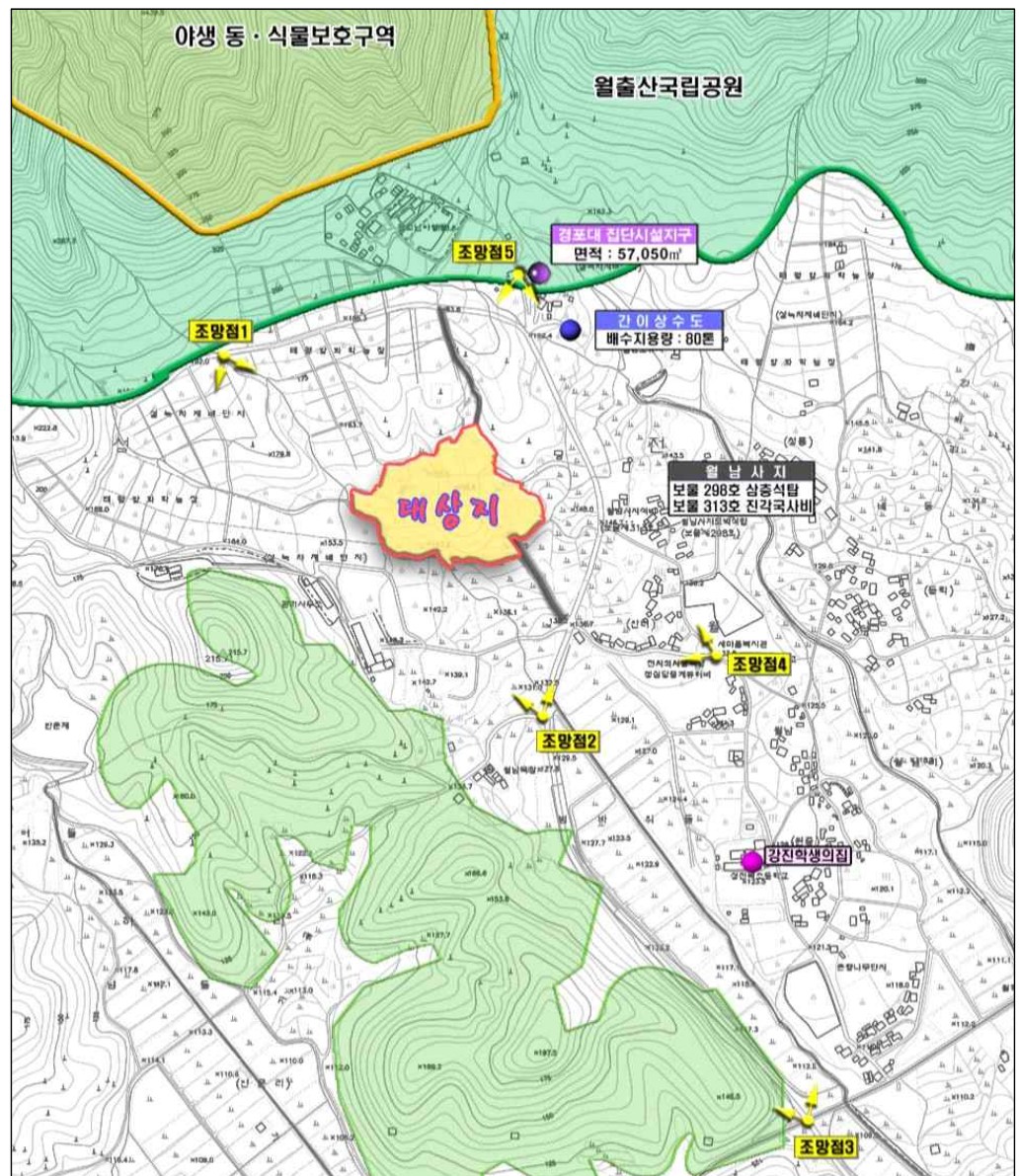
- 국도 13호선, 군도13호선
 - 사업지구 남측으로 13번국도와 군도13호, 월출산경포대진입로가 대상지 주진입로 역할을 담당
- 태평양화학 강진다원
 - 월출산 남사면, 사업지구 북측 주변으로 태평양화학에서 조성한 다원이 위치하여 월출산과 어우러져 인공적이나 자연스러운 경관을 보임.

② 주요 조망지점에서 경관현황

- 경관의 해석적 측면에서 보여지는 대상으로서의 경(景)과 보는 행위로서의 관(觀)으로 구분하여 경관을 파악할 수 있으며,
- 주변 토지이용을 고려하여 경관적 변화를 예측가능하고 지역의 대표성을 가질수 있는 지역에 대해 조망점을 선정하고 조망가시 가능지역에 대한 분석과 더불어 사업시행으로 인한 경관변화 예측 활용.
- 경관분석에 앞서 대표적인 조망지점을 선정시 고려되어야 할 사항은 ‘대표성’ 과 ‘보편성’ 이며, 선정기준을 다음과 같이 설정함



- 차량통행이 비교적 빈번한 주요 도로 및 접근로
- 사업지구를 대상으로 가장 좋은 조망권을 제공하는 장소(open space가 조성된 장소)
- 공공·문화시설, 유원시설 등 지명도가 높고 시민의 이용빈도가 높을 것으로 예상되는 장소
- 해당 주요 사면 또는 인공구조물이 조망되는 가시가능지역
- 동·서·남·북 모든 방향에서 분석함을 원칙으로 하나 지형의 특성을 고려한 조망점 선정

주요 조망점 위치도



○ 주요 조망지점에서 경관현황

구 분	조 망 위 치	조 망 현 황
조망점①	강진다원 →사업지구 북측	<ul style="list-style-type: none"> • 근경으로 강진다원의 녹차밭이 조망되며 좌측으로는 소나무 임상이 우측으로는 대나무 임상이 어우러져 녹색경관이 조망됨. • 중경이상으로는 농경지, 월남마을, 월남소류지가 조망되며 전반적으로 구룡성 산지가 자연스러운 스카이라인을 보임.
조망점②	월남농원 진입부 →사업지구 남측	<ul style="list-style-type: none"> • 근경 전반적으로 경작지와 임상등 농촌경관을 보이고 유원지의 숙박시설이 조망되며, 사업지구 예정지 넘어로는 강진다원의 녹차밭과 월출산이 어우러져 수려한 자연경관을 조망케함.
조망점③	사업지구 남측 월출산경포대진입로 교차지점 →사업지구 남측	<ul style="list-style-type: none"> • 조망점으로부터 월출산경포대진입로가 사업지구 예정지측으로 뻗어있고 양측으로는 경작지, 마을이 조망되며 월출산과 월출산 남사면의 태평양화학의 강진다원이 조망됨. • 교차로의 각종 이정표, 간판 등이 시야를 가려 위해요소로 작용함.



구 분	조 망 위 치	조 망 현 황
		
조망점④	월남문화마을 →사업지구 남측	<ul style="list-style-type: none"> • 월남문화마을내 도로에서 조망한 것으로 도로 주변으로 경작지, 가옥, 임상이 조망되어 전형적인 농촌경관을 보이며 전방에 사업지구부는 수목으로 인해 차폐되어 조망되지 않음
		
조망점⑤	경포대집단시설지구 →사업지구 북동측	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구 북동측으로 인접한 경포대 집단 시설지구에서 조망한 것으로 경포대 집단시설지구로의 진입로 주변으로 상가가 조망되며 지형특성상 임상이 어우러져 남측의 사업 지구는 차폐되어 조망되지 않음.

③ 경관시물레이션 검토

- 사업지구 전반적으로 사업시행으로 인한 지형훼손이 발생되고 경관변화가 예상되나, 이는 적절한 녹지계획, 시설물배치계획을 수립할 경우 경관적인 악영향은 크게 없을 것으로 판단되며 사업시행으로 인한 경관변화는 다음과 같음
- 사업지구의 내부경관은 사업시행으로 인하여 기존의 경관이 건축물, 도로, 주차장, 조경수 등으로 구성된 인공경관으로 변화가 불가피하나, 사업지구내 계획시설물로 인하여 인근조망을 악화시키지는 않을 것으로 판단되며, 외부경관과 조화를 이루는 내부경관을 형성하고, 외부경관과 내부경관의 경계부에는 주변과 조화를 이룰 수 있는 차폐식재 등의 경관계획을 수립토록 함.

㉔ 주요 조망점에서의 경관변화

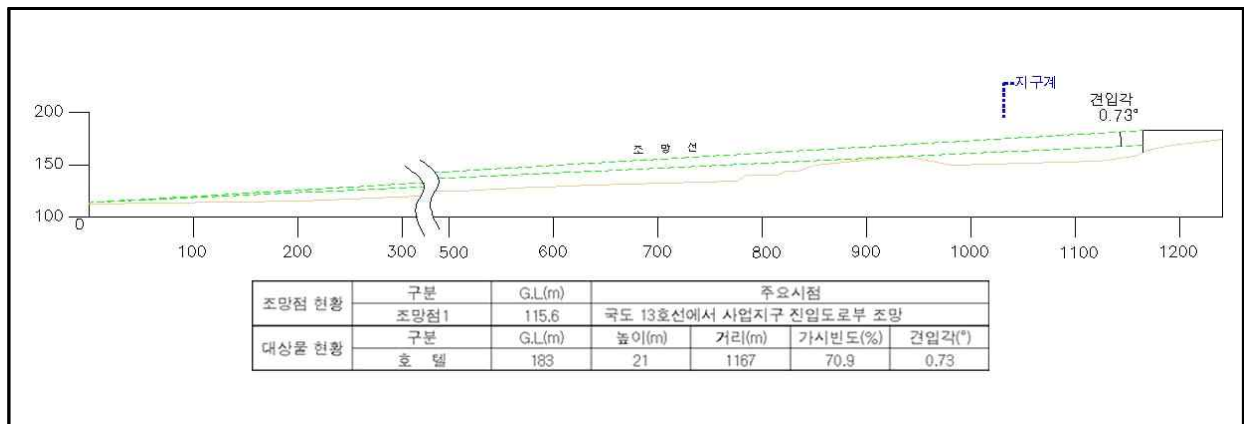
구 분	조망지역	경 관 변 화
조망점①	강진다원	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구와 인접하여 계획 수립된 호텔이 조망되며 휴양지임을 인지토록하며 그 외 시설물은 배후에 위치하여 조망되지 않을 것으로 보임. • 중경이상의 구릉성산지, 저수지, 경작지 등 후방 배경은 그대로 조망됨에 따라 사업시행으로 인한 경관변화는 거의 없을 것으로 보임.
조망점②	월출산진입로 월남농장진입부	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구 남측으로 기건설된 유원지 뒷편으로 리조트의 호텔 시설물이 조망됨. • 저층 계획으로 월출산의 스카이라인은 훼손되지 않으며 사업시행전의 자연경관도 수목차폐 등으로 경관적 악영향을 저감할 수 있을 것으로 보임.
조망점③	월출산진입로와 국도13호선의 교차지점	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행으로 인공적인 시설물이 입지함에 따라 경관적 변화가 예상됨. • 그러나, 본 조망점의 사업지구로 부터의 이격거리상(중경이상) 사업시행으로 인한 경관차폐는 크지 않을 것으로 보임.
조망점 ④,⑤	월남마을, 경포대집단시설지구	<ul style="list-style-type: none"> • 월남 문화마을, 경포대집단시설지구에서는 수목, 가옥 등에 의하여 지형차폐되어 조망되지 않는 것으로 보임.

<p>조망점 ①</p>	
<p>조망점 ②</p>	
<p>조망점 ③</p>	

주요 조망점에서의 경관 Simulation

㉠ 가시권 분석을 통한 경관변화

- 경관변화가 예상되는 조망점3에서 조망시 사업지구내 주요 건축물인 호텔을 조망하였을때의 수직시각과 이격거리에 따른 영향을 예측하였으며, 인간의 시력으로 대상을 분명히 식별 할 수 있는 견입각의 크기는 1° 이하인 경우 시각적 변화에 미치는 영향은 약할 것으로 나타남.
- 조망점3에서의 견입각 분석결과, 호텔을 조망시 가시빈도 70.9%로 사업지구 전경이 조망되나 견입각 0.73° 로 원경에서 조망한 것이므로 거리에 대한 시각에 의한 영향은 미미할 것으로 예측되며 그 결과는 다음과 같음.



조망점3에서의 가시권 분석결과

㉠ 자연경관의 훼손여부

- 토지이용계획수립시 지형여건(구릉지, 농경지)을 고려하여 사업지구내 실개천을 따라 계획된 수경관, 사업지구로부터 150m 이격된 지점의 월남사지 문화재 보호지역, 월출산으로부터 이어지는 스카이라인을 확보하기 위해 사업지구 경계측을 녹지로 계획하고, 시설물은 자연경관 현황을 고려한 적정한 높이의 시설물로 계획

○ 자연경관 훼손여부 및 최소방안

경관유형	훼손여부 지표	본 사업에 따른 경관훼손 최소방안
스카이라인	◦ 주요 조망점에서 능선 이상 조망여부	◦ 산림녹지축 및 수경관 등을 고려하여 주요 입상 (월출산 등)이 조망될 수 있도록 시설배치계획 수립 ① 기존지형의 능선보전을 위한 서측계곡부에 호텔을 배치하고 건축물의 높이를 4층 21m이하로 제한 ② 건축물의 장변길이에 의한 월출산 경관의 단절 및 통경축 (바람길)의 확보를 위한 호텔과 호텔 사이에 Deck 및 호텔(3~4층, 사우나1층, 서비스주차장 1층)의 층고변화에 따른 시각통로길 확보 ③ 주변경관과 어울리는 건물형태 및 색채계획 수립
산림녹지	◦ 주요 조망점에서 시설 지역내의 녹지	◦ 월출산을 기점으로 공원 · 녹지계획 수립 ① 월출산과의 녹지축의 연계를 위한 중앙 능선부의 보전 ② 단지경계부에 녹지띠를 계획하여 단지의외부에서 사업지 내부의 시설의 조망을 최소화
수경관	◦ 하천경관 조망 여부	◦ 사업지구내 숙박, 휴양시설에서 조망할 수 있도록 토지 이용계획 수립 ① 단지내 · 외곽의 실개천을 생태형하천으로 계획하여 친환경적인 단지로 부각 ② 사업지내에 저류지를 설치하여 자연재해예방 및 수경 공간으로 계획
농촌경관	◦ 기존 경관과의 조화성 여부	◦ 주변경관과의 조화를 위하여 식재계획, 공원 · 녹지계획으로 변화를 최소화함. ① 지역의 특수성 및 가족형휴양리조트의 성격을 반영한 시설설치(가족형호텔, 수영장, 도자기체험관 등)
역사문화경관	◦ 주변 위압적 경관형성 여부	◦ 월남사지문화재보호지역에서 위압감을 최소화하도록 차폐 식재 등의 계획을 수립 ① 사업지내에서 월남사지문화재보호지역에 주는 위압감의 최소화 방안으로 호텔빌 배치를 서측 계곡부로 270m정도 이격하고 ② 문화재보호구역과 가장 가까운 사업지내부는 녹차체험 학습장 및 도자기체험관을 배치하고, 사업지내에서 조망 되지 않도록 적정한 높이의 차폐식재를 계획

다. 검토결과

- 사업지구의 입지여건과 주변지역의 특성을 고려하고, 쾌적한 인공경관 조성을 위해 자연지형을 고려한 시설물 배치계획 수립
 - 주요 건축물과 시설물, 도로의 계획적 배치로 지구 전체에 걸쳐 일관된 체계를 가진 인공경관 조성
- 장기적인 리조트 발전에 적합하고, 토지이용의 효율화, 주변지역의 환경보전과 녹지공간 조성 등을 고려한 토지이용계획수립
- 색채 계획시 산지경관을 보전하고 이에 적합한 이미지를 설정하며, 독창성과 통일성을 적절히 조화시켜, 건축물의 미적 개성을 유지하면서 단지 전체가 조화로운 이미지를 가질 수 있도록 색채 계획 수립
- 운영시 인위적 시설(공공시설, 관광휴양시설 등) 및 공간이 증가하면서 지구주변 농촌경관이 적어지고 자연성 또한 감소할 것으로 예상되나, 사업시행에 따른 경관훼손을 최소화하고자 다음과 같이 계획

■ 자연경관

- 지형현황을 고려하여 기존 소하천을 따라 수경관축을 계획하고 인접지역은 녹지로 계획하며, 사업지구내 시설물을 가능한 지형을 고려하여 계획하여 자연과 어우러진 친환경적인 시설배치계획을 수립
- 또한, 관광휴양시설 내에도 녹지를 계획하고 시설부지내 적절한 조경계획을 계획하여 외부조망시 경관상 악영향을 저감하고 리조트 이용자들의 휴식공간을 제공

■ 녹지계획

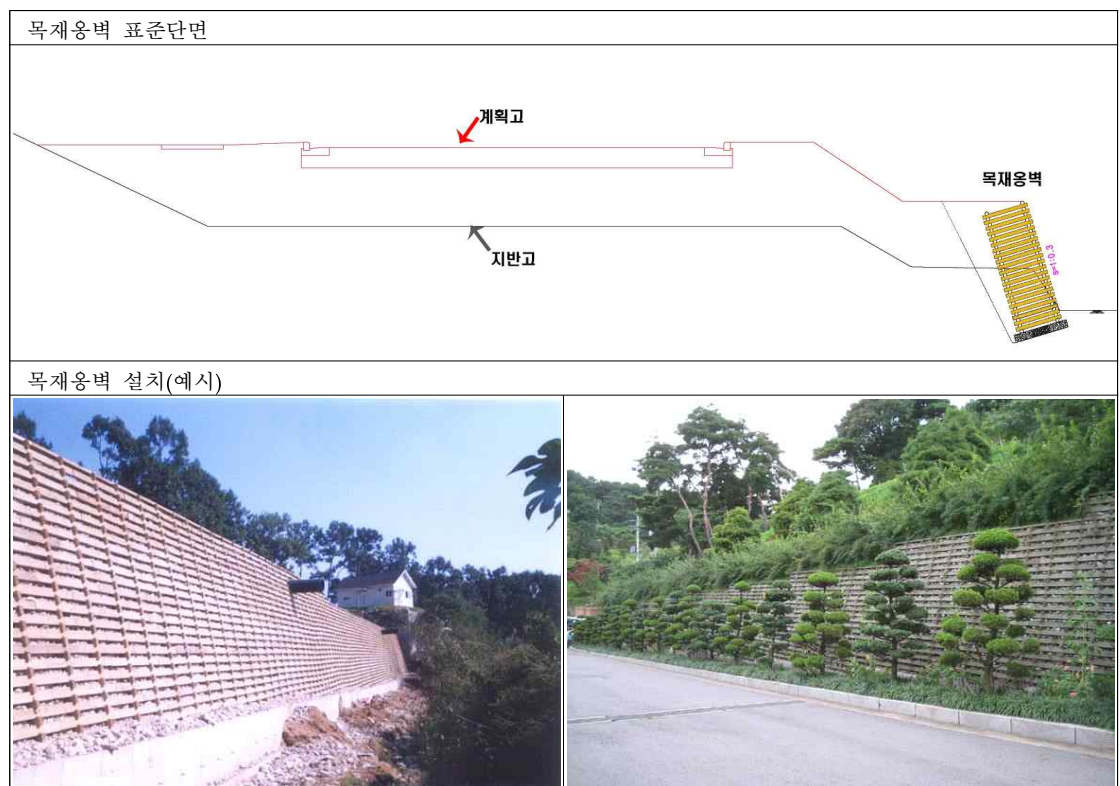
- 주변 스카이라인과 지형단차를 고려하여 시설물 배치계획을 수립
- 외부조망시 경관변화에 따른 인지도를 낮출 수 있도록 지구내 적절한 녹지(13,665㎡, 31.7%)를 확보하여 적정지역에 배치
- 녹지확보에 따른 지역특성수종도입으로 유도기능 및 인지도를 제고할 수 있는 식재
- 진입부를 강조할 수 있는 랜드마크 식재를 통한 입구감을 제고하는 등의 수목식재계획

- 사업지구 동측의 계획된 현재 구릉지변으로 소나무 식재림이 위치하므로 이를 최대한 원형보존토록 하고, 나머지 식재에 대해서도 사업지구 경계부와 인접하여 식재하여 사업지구를 경관상 자연스럽게 차폐될 수 있도록 계획

○ 친환경적인 인공구조물 설치

- 옹벽설치
 - 비탈면 발생구간을 옹벽(H=1.0~4.5m)로 계획하여 지형변화를 최소화하고 리기다소나무를 주재료로 하는 목재옹벽을 설치
 - 목재옹벽은 재생산이 가능한 나무를 사용하므로 자연 훼손을 최소화하는 친환경적 공법이며, 주변자연 생태와의 조화를 이루어 자연친화적인 공법을 사용
 - 기존콘크리트 옹벽을 목재옹벽으로 계획함으로써, 자연 친화적 녹지공간을 확보
- 주차장의 경우 자연경관 및 생태적인 측면을 고려하여 투수성 포장재 및 잔디형 블록 등을 사용하며, 식재는 향이 있고 계절의 변화를 느낄 수 있는 수종을 식재

목재옹벽 단면 및 설치예시



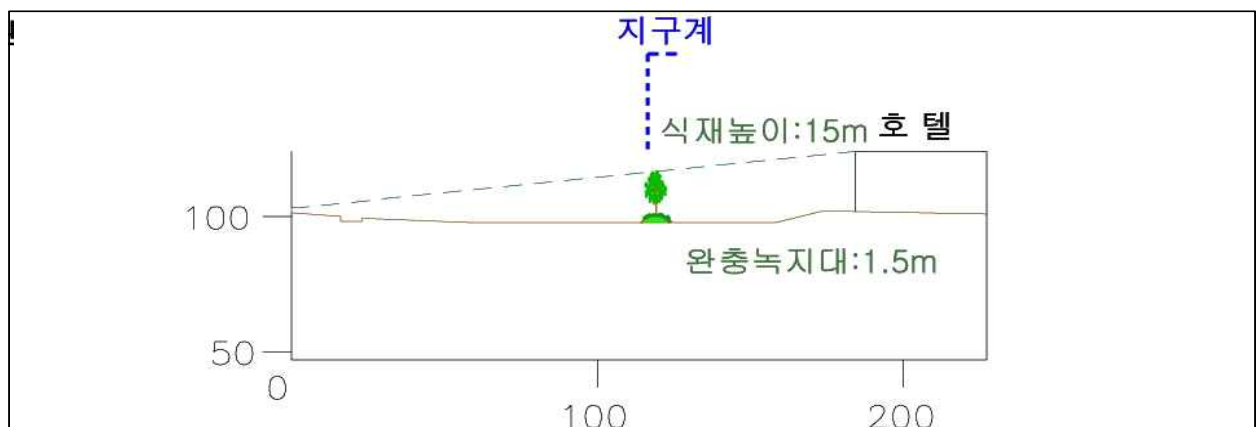
■ 조경계획

- 조경계획은 경관측면에서 악영향이 예상되는 지점에 대한 차폐방안으로 합리적인 조경계획을 수립하고 녹음경관을 확보하여 부정적 경관요소를 감소할 수 있음
- 세부 조경계획수립으로 미적 기능의 증진과 기능적 문제점 완화 및 지역성 강조
- 조경계획은 경관적 증진 측면과 건축물 신축으로 인한 영향 등을 저감할 수 있는 조경수목을 선정하여 식재방안 마련
- 수목선정시 적응성 및 정화력이 큰 수종으로 선정하고, 수목성장시 수고 등을 감안하여 선정하되 향토수종을 이용한 조경계획 수립

○ 차폐수목

- 본 사업에 의해 나지, 식재림 등으로 구성되었던 자연경관에서 건축물, 도로, 주차장, 조경수 등으로 구성된 인공경관으로의 변화가 불가피하나 대상지의 계획시설물로 인해 인근조망을 악화시키지는 않을 것으로 예상되며, 외부경관과 조화를 이루는 내부경관을 형성하고, 외부경관과 내부경관의 경계 진입도로 주변에는 수목을 식재하여 차폐되도록 계획
- 완충녹지대를 1.5m정도 확보하여 수목의 높이를 낮추는 효과를 주고, 사업지구내에서 고층인 호텔의 건축물이 차폐되도록 계획




차폐식재를 이용한 저감방안



3. 건축물색채계획

- 단지 주변으로 보이는 자연색채는 월출산국립공원의 수려한 경관과 함께 매우 양호한 상태임
- 단지내의 주요 경관 포인트 조성 및 리조트건물 조성시 정원식재 등을 통하여 자연색채와 인공색채와의 조화·융화되면서 동시에 시각적 정돈감을 제공할 수 있도록 주변과 조화되는 색채형성이 되도록 유도
- 사업지구내 커뮤니티형성, 보행활동이 활발한 장소성이 있는 공간형성을 위해 숙박시설 전면부를 오픈스페이스로 계획
- 리조트내 주요 경관포인트 조성 및 건축물 조성시 식재계획 등을 통하여 자연경관과 인공경관의 조화를 이룸.
- 각 조망점에서 보았을 때 주변지역과 경관부조화가 최소화 될 수 있도록 건물의 형태, 재질, 색채 등 주변경관과 유사한 이미지를 연출할 수 있도록 계획할 것임.
- 건축물의 색채계획은 「전라남도 경관형성기본계획」상의 가이드라인을 적용
- 사업대상지는 짙은 산록과 강물, 단풍색조 등 태고의 원시림대 형성과 관련하여 인공환경색조가 은폐색으로 보완될 수 있도록 하고, 전원적이고 조용하며 평화로운 분위기가 연출되도록 하며 채도는 낮고 명도는 높은 색조로 적용

건축물색채계획

구 분	색채이미지	색채범위			
		색상	명도	채도	색채예시
벽의 주조색	주변경관과 조화되는 색상계열을 적용	7.5YR~5Y	8~10	1~2	
벽의 보조색	주조색과 거의 유사한 색상으로 하되 색조는 약간 낮은 톤으로 하여 안정감 있는 분위기를 연출	7.5YR~5Y	6~7	4~6	
벽의 강조색 (지붕색)	전체적으로 지루하지 않도록 톤차이를 다소 크게 두되 색상은 유사계열로 계획하고 주변 자연경관과 같은 계열의 색상으로 하여 자연과 조화되는 분위기 연출	7.5YR~5Y	2~3	4~6	

8 조경계획

1) 기본방향

- 기존 자연식생의 보존 및 단지내·외부의 녹지축이 연계되도록 계획
- 다양한 휴식·녹지공간을 조성하여 단지의 매력도 증진 및 이용객의 커뮤니티장 제공
- 공동이용시설과 파고라, 벤치 등의 다양한 조경시설물을 함께 배치하고, 동적인 공간과 정적인 공간을 구분하여 시설별 고유공간을 확보토록 계획

2) 공동이용시설 및 조경시설물 계획

- 토지이용의 효율성 증대를 위하여 리조트공동이용시설 등의 공공공간을 연계시켜 공간의 전용성을 도모
- 이용객들이 함께 사용할 수 있도록 단지 중심부에 배치토록 하고 이벤트행사 등을 위한 소광장, 스탠드, 체육시설, 정자 등 위락시설을 계획하여 외부공간의 효율성을 높이고 휴식공간 제공
- 단지내 경사면의 외부공간을 최대한 이용할 수 있도록 인간에게 가장 친근감을 주는 재료인 가공된 목재를 이용하여 deck와 같은 평탄한 공간을 조성하여 이용객 상호간의 커뮤니티 형성을 위한 공간적 기반을 조성하며, 벤치, 파고라, 휴게시설 등의 옥외시설물과의 연계성 및 실용성을 고려하여 조경시설물 설치
- 보행자 공간에 투수성 포장을 설치하여 우수침투를 유도하고, 에너지 절약적이고 생태적인 건축원리를 적용
- 어린이들을 위한 놀이시설 등 위락적 시설에는 모래 포설 등 자연적인 재료의 포장으로 농촌적 분위기와 조화되도록 계획

3) 식재계획

- 기존의 식생을 최대한 보호하며, 향토수종식재를 통한 식생의 자연적 순화를 유도할 수 있는 식재계획 수립
- 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 다양한 식재방식을 통하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 조경계획을 하며, 주변의 향토수종을 중심으로 하는 자연적 경관계획을 통하여 리조트 조성후 이질감 해소 및 주변경관과 조화 도모

- 단지를 순환할 수 있는 산책로 연결을 위한 동선체계를 형성하며, 이와 더불어 이용자의 보행을 고려한 식재계획을 함으로서 보행시 심리적 안정감과 쾌적함, 그리고 계절 및 시각의 변화를 느낄 수 있도록 계획
- 각 시설별 정원에 자생식물을 식재함으로서 리조트 전체적으로 녹음이 풍부하고 아름다운 단지 조성 및 차별화된 시설별 환경을 조성함으로써 통일성을 바탕으로 한 변화를 느낄 수 있도록 계획

공간별 식재계획

구 분	도입 시설물	계획 방향	식재계획
진입공간	• 상징마크	<ul style="list-style-type: none"> • 리조트마크 개발 및 이용을 통한 정체성 확립 • 녹음제공(쉼터제공) • 진입부를 강조할 수 있는 Land Mark식재를 통한 입구감 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 배경식재 • 녹음식재 • 초점식재
리조트내 공간	• 정원,주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 아늑하고 아름다운 분위기 조성 • 향이 있고 계절의 변화를 느낄 수 있는 수종 식재 • 휴게공간등 공공 이용장소에 녹음수식재 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관식재 • 초점식재 • 녹음식재
도 로	• 단지내도로 • 가로등	<ul style="list-style-type: none"> • 특정교목을 이용한 동선유도 • 단지의 통일감을 줄 수 있는 가로 식재 계획 • 가로변 건축물과의 조화 • 어린이를 위한 길에는 과실수 식재 • 꽃과 열매의 색을 고려한 식재 • 개성 있는 가로등 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 경계식재 • 완충식재 • 경관식재 • 초점식재 • 녹음식재
공동이용시설 및 삼림욕장	• 주차장 • 쉼터 • 산책로	<ul style="list-style-type: none"> • 녹음이 풍부한 주차장 조성 - 친환경적인 잔디볼록 포장 • 단지를 순환할 수 있는 산책로 조성으로 산책 및 등산로와 연계 • 공간마다 특성을 살린 배식설계 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관식재 • 차폐식재 • 경계식재 • 녹음식재

○ 세부시설 스케치 예시도

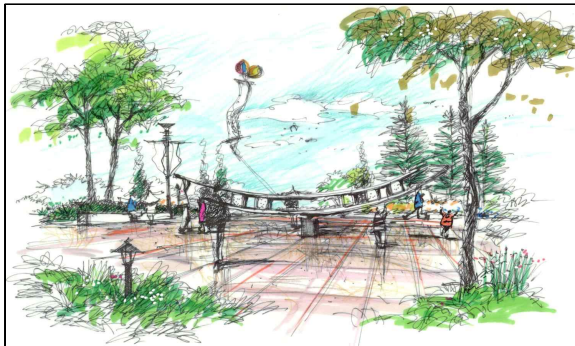
방가로 1



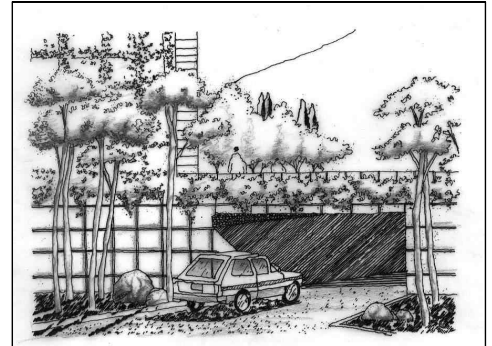
방가로 2



조각공원



지하주차장 입구 식재



생태형 하천 1



생태형 하천 2



생태형 하천 3



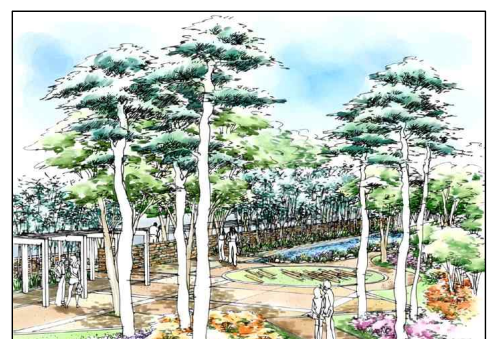
녹차체험학습장



산책로



삼림욕장



9 환경보전계획

1. 기본계획

가. 생태계보존계획

- 기존의 산림과 단지내 조림지 및 조경식재지를 연계하고, 녹지축 및 수경축이 자연스럽게 연결되도록 계획
- 단지내 표고가 높고 자연식생이 양호한 지역은 녹지용지로 계획하여 자연식생 및 지형을 보존하고, 단지외부의 녹지축과 단절을 방지
- 사업지구내에 포함되어 하천 수경축을 형성하고 있는 농수로를 보전하기 위해 기존 하폭을 유지하여 개발용으로 이용되지 못하도록 하며, 천변을 완충녹지로 결정하여 마운딩 및 조경식재를 하여 경관향상
- 단지내 조경식재시 향토수종식재를 통한 식생의 자연적 순화를 유도할 수 있는 식재계획 수립

나. 환경오염방지

- 환경영향이 예상되는 사항은 환경성검토서에 의하여 저감대책을 사업시행시 및 운영시로 구분하여 수립하고 환경오염이 최소화 하도록 함
- 운영시 오수발생으로 인한 수질오염은 자체하수처리장에서 처리하여 오염방지

다. 방재계획

- 단지내에 소하천과 연접하여 있어 수해의 우려가 있으므로 기존 하천의 하폭을 유지하도록 하며, 옹벽 또는 자연석 쌓기를 통하여 우수로 인한 단지에 미치는 영향을 최소화
- 경사지에 위치하여 단지조성으로 불가피하게 발생하는 법면부는 사면 안정공사 및 사면녹화계획에 의거 자생종의 초본류나 관목류의 활용하여 식재하여 조기에 안정화되도록 하며, 주변경관과 조화 되도록 함

2. 항목별 세부검토

자 연 환 경

기 상

• 현 황

- 장흥기상관측소 : 1996년 ~ 2005년
 - 평균기온 : 12.9℃ · 강수량 : 1,601.7mm
 - 상대습도 : 70.2% · 주풍향 : NNW · 평균풍속 : 2.1m/s

• 영향예측

- 본 사업시행으로 기상에 영향을 미칠 만한 구조물이 없음

지형 · 지질

• 현 황

- 표고분석 : 최저 142.3m, 최고 158.4m로 16.1m의 표고차가 발생
- 경사분석 : 5°미만 47.8%, 5~10% 34.9%, 10이상 17.3%
(경사도 10°이하 지역이 82.7%로 평탄지 및 완경사지역에 해당)
- 지 질 : 사업지구 및 주변지역의 경우 대부분 백악기의 흑운모화강암으로 구성됨.

• 영향예측

- 사업지구 부지조성시 절·성토로 인한 지형변화 및 사업지구 부지조성후 시설물 설치로 인한 지형변화 예상됨
- 토공계획 : 깎기 47,912m³, 쌓기 51,407m³, 사토 3,495m³
- 공사시 깎기·쌓기로 인한 비탈면 발생 및 지형변화가 예상됨.
- 지층상부에 함유된 비옥토 발생(1,200m³)이 예상되며, 공사시 토공사에 의한 지구내 농경지 및 임야지역에서 일부 토사유출이 예상되며, 이로 인한 주변 농수로 및 하천 등에 영향이 예상됨.

• 저감방안

- 발생비탈면에 대해서는 토질에 따른 표준안정구배 유지, 소단, 배수시설, 식재공 처리 등 적정 대책을 강구하여 비탈면 안정성을 확보토록 함.
- 비탈면 발생구간은 현장여건에 맞추어 적정보강공법 및 녹화공법 등을 실시
- 잔여토량은 사업지구내 조경토 및 인근 농경지 객토용으로 활용
- 토사유출이 예상되는 지역에 수질항목과 연계하여 측구, 가배수로, 침사지 등을 설치
- 발생 비옥토는 적정장소를 선정하여 가보관후 조경공사시 복토용으로 재활용

동 · 식물상

• 현 황

- 경작지가 대부분으로 일부 과수원이 포함됨.
- 생태자연도는 3등급으로 조사됨.
- 녹지자연도(DGN) 등급은 2등급(경작지), 3등급(과수원) 등 2개 등급으로 판정
- 멸종위기종, 천연기념물 등 보존가치가 있는 동 · 식물상, 서식지는 분포치 않음.

• 영향예측

- 식생 훼손 미약(과실수, 초본류 훼손 예상)
- 공사시 소음 · 진동, 비산먼지 등의 발생으로 동물들의 서식처 이동 예상
- 대부분 경작지로서 사업시행에 따른 녹지축 등 생태계 단절 문제는 미약

• 저감방안

- 집중살수 등을 통해 비산먼지 발생을 최소화
- 녹지 조성시 향토수종(잠재자연식생) 적용
- 가배수로 및 침사지 설치하여 수계생태계 영향 최소화
- 조경계획 수립을 통해 동물의 미서식처 제공

생 활 환 경

토지이용

• 현 황

- 강진군 지목별 토지이용 현황 : 전체면적 500.14km²중 임야가 291.88km²로 전체 토지면적에 58.4%를 차지하고 있으며, 전(田), 답(畓)이 각각 31.36km², 112.02km²로 6.3%, 22.4%로 분포
- 사업지구 토지이용 현황 : 전 6,090m², 답 21,902m²으로 전체 사업부지의 64.9%를 차지

• 영향예측

- 토지이용계획
 - 총 면 적 : 43,140m²
 - 관광휴양시설용지 24,480m²(56.7%), 공공시설용지 4,995m²(11.6%),
녹지용지 13,665m²(31.7%)

• 저감방안

- 본 사업시행으로 발생하는 재산권보상, 생활보상, 영농보상은 충분한 보상대책을 마련하여 관례법령 및 주민과의 협의를 통하여 사업시행 전에 보상

대기질

• 현 황

- 본 사업지구 주변으로 월남마을, 유원지, 문화재 등 총 5개소가 분포하는 것으로 조사됨.
- 측정결과 모든 항목에서 환경기준치 이내의 양호한 수준의 대기질로 조사됨.

PM-10 : 35.6~38.1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	<기준 : 150/일>
SO ₂ : 0.005~0.006ppm	<기준 : 0.05/일>
NO ₂ : 0.016~0.018ppm	<기준 : 0.08/일>
CO : 0.4~0.6ppm	<기준 : 9.0/8hr>

• 영향예측

- 부지정지에 의한 토공작업시 비산먼지 발생이 예상되며, 장비운영시 배가스에 의한 NO₂ 증가가 예상되나, 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.
- 공사차량 진·출입시 인근지역으로 비산먼지 발생이 예상됨에 따라 적극적인 비산먼지 저감방안이 요구됨.
- 운영시 대기오염물질 발생은 숙박시설, 휴향문화시설 등 소규모 건축물에 국한되는 바, 운영시 주변지역 대기질 영향은 경미할 것임.

• 저감방안

- 사업지구 진입로 선포장, 작업장내 주기적인 살수 실시
- 세륜·측면살수시설 설치
- 비산방진망 설치 검토
- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm이하까지만 적재, 적재함 덮개 설치

수 질

• 현 황

- 하천현황 : 사업지구 서측 소하천을 통해 월남저수지로 유입 후 학동천과 합류후 최종 탐진강으로 유입되며, 행정구역내 성진, 병영, 마량, 강진상수원보호구역이 위치하나 사업지구 수용하천과 수계가 상이함.

○ 지표수질 현황 측정치

- pH 6.8~6.9 DO 8.5~9.2mg/L, BOD 1.1~1.5mg/L, SS 2.2~3.4mg/L,
- T-P 0.019~0.031mg/L, T-N 0.921~1.708mg/L, 대장균군수 54~94MPN/100mL

○ 지하수 현황 측정치

- 전지점에서 먹는물수질기준 만족

• 영향예측

○ 공사시

- 부지정지 작업시 토사가 주변 하천 및 저수지(월남저수지)에 유입됨으로 인하여 일시적인 수질오염 및 하상퇴적 등의 문제를 야기시킬 수 있음.

○ 운영시

- 계획급수량 636m³/일 (계획인구 2,305인)
- 우수유출량 0.487/일, 오수발생량 375m³/일

• 저감방안

○ 공사시

- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시, 공사지역 경계부에 가배수로설치, 사면녹화 실시
- 토사유출이 예상되는 부분에는 가마니나 비닐 등을 덮고 가배수로 및 물막이공을 설치
- 침사지를 설치하여 유출토사 제거
- 침적된 토사는 주기적으로 제거하여 최대한 토사유출을 억제

○ 운영시

- 상수도 공급은 전용상수도(지하수)를 개발하여 공급할 예정이며, 급수는 심정으로부터 급수관로를 이용하여 사업지구내 저수조에 저수후 가압하여 이용할 계획임
- 우수는 분류식 관거를 이용 사업지구 인근 소하천으로 방류
- 사업지구내 발생오수는 군도13호선을 통해 월남마을하수처리장으로 연계처리할 계획임.

폐기물

• 현 황

- 강진군 생활폐기물 총 발생량 : 41.7톤/일(1인당생활폐기물량 0.96kg/인·일)
 - 가연성 폐기물 17.7톤/일, 불연성 폐기물 4.2톤/일, 재활용품 19.8톤/일
 - 가연성분 중 음식물류 발생량 : 5.1톤/일
- 강진군 분뇨발생량 : 27.4m³/일(1인당생활폐기물량 0.63ℓ/인·일)

• 영향예측

- 공사시
 - 공사투입 인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생 : 생활폐기물 28.7kg/일, 분뇨 31.5kg/일
 - 공사장비에 의한 최대 폐유발생량 예측 : 부지정지공사시 (13.92ℓ/일)
 - 건축물 신축공사시 건설폐기물 발생
- 운영시
 - 생활폐기물 발생량 : 1,120kg/일 (가연성 475kg/일, 불연성 113kg/일, 재활용 532kg/일)
 - 분뇨발생량 : 0.74m³/일

• 저감방안

- 공사시
 - 생활폐기물 : 분리수거하여 주기적으로 수거
 - 분뇨 : 이동식 간이화장실을 설치·운영한 후 전량 수거하여 분뇨 위탁처리
 - 공사 투입인부에 대한 정기적인 교육을 통하여 공사장내 폐기물의 불법투기 및 적치를 방지
 - 건설폐기물 : 현장내 재활용 및 건설폐기물처리업자에게 위탁처리
 - 폐유 : 지정된 장소의 전용 수거용기에 보관한 후 위탁처리
- 운영시
 - 생활폐기물 : 분리수거 후 재활용하며 그 외 재활용 불가능한 폐기물은 강진군 폐기물처리 계획에 따라 적법하게 처리

소음 · 진동

• 현 황

- 시설물 분포현황 : 학생야영장, 상가및가옥, 월남사지, 월남마을, 유원지 5개소 분포
 - 학생야영장, 상가 및 가옥은 구릉지에 의해 지형차폐
- 소음·진동현황 측정(3지점) : 소음환경기준 및 생활진동 규제기준 만족
 - 소음 : 주간 44.0~47.3dB(A), 야간 36.9~39.7dB(A)
 - 진동 : 주·야간 15.9dB(V) 이하

• 영향예측

- 공사시
 - 이격거리별 소음예측 : 60m이격시 69.6dB(A) 공사장 소음규제기준 70dB(A) 만족
 - 부지정지시 90m이상 이격으로 전시설물 만족, 진입도로 공사시 월남마을(30m이격) 상회
 - 건설장비에 의한 진동 : 30m이상 이격되어 장비가동에 의한 진동영향 미약
- 운영시
 - 운영시 리조트로 소음발생 시설이 없고, 교통량의 증가도 미약하여 운영시 소음영향 미약

• 저감방안

- 건설공사장 소음관리요령을 철저히 준수하여 공사시 소음·진동영향 최소화
- 월남마을은 진입도로 공사시 소음규제기준을 상회하나 시점부로 가설방음판넬 설치제외

위락 · 경관

• 현 황

- 위락 : 강진군권내 다양한 위락시설이 분포하나 사업지구내에는 특이할 만한 위락시설이 존재하지 않으며, 주변으로 월출산 국립공원 및 월남사지가 위치

○ 경관

- 주변경관현황 : 북측의 월출산국립공원, 야영장, 태평양다원이 동측으로 월남사지, 저수지등이 그외에는 전반적으로 임야와 경작지 등의 경관을 보임
- 사업지구 경관현황 : 사업지구 내에는 부지 전반적으로 경작지(전,답,일부 과수원)가 위치하고 일부 임상이 조망되어 전형적인 농촌경관을 보임

• 영향예측

- 사업지구 공사시 발생하는 나지 노출 및 공사차량으로 인한 소음, 먼지는 경관지각 심리에 영향을 미칠 것으로 예상
- 사업시행으로 인한 인위적 시설 및 공간의 증가로 경관변화는 불가피 할 것이나 사업지구내 지형, 시설의 분포현황 및 주변지역의 현황을 고려한 건축물배치, 녹지 등을 계획하여 경관의 변화가 최소화 되도록 계획

• 저감방안

- 장기적인 리조트발전에 적합하고, 토지이용의 효율화, 주변지역의 환경보전과 녹지공간 조성 등을 고려한 토지이용계획
- 발생 교통량 분산을 유도하며 주변의 경지, 하천 등의 자연경관과 잘 어울릴 수 있는 동선 계획
- 산지경관을 보전하고 이에 적합한 이미지를 설정하며, 자연환경색을 분석하여 경관과 조화 되도록 색채를 계획
- 기존의 식생을 최대한 보호하며, 식생의 자연적 순화를 유도할 수 있는 식재계획 실시

3. 환경에 대한 검토결과

- 본 사업의 시행으로 인한 환경상 부정적인 영향으로는 공사시 및 운영시 지형의 변화, 동·식물에의 영향, 비산먼지 및 소음·진동의 발생, 강우시 토사유출로 인한 영향, 오수발생, 폐기물발생 등이 예상되지만 이에 대한 적절한 저감대책을 철저히 수립·시행함으로써 사업시행으로 인한 악영향을 최소화
- 따라서, 이러한 종합적인 저감대책을 충실히 시행한다면 사업지구 주변지역에 미치는 영향을 최소화할 수 있으며, 본 사업의 목적 및 필요성에 부합할 수 있음

5

사업시행계획

- ① 사업계획
- ② 재원조달계획
- ③ 관리운영계획

1 사업계획

1. 사업개요

구 분	사 업 개 요	비 고
사 업 명	• 강진군 월남지구 리조트 조성사업 제2종지구단위계획	
위 치	• 강진군 성전면 월남리 762번지 일원	
면 적	• 43,140㎡	
유 치 시 설	• 호텔(사우나, 수영장, 삼림욕장, 조각공원) 도자기판매/체험관, 방가로	
사업시행자	• 삼능건설(주) 대표자 이광제	
사 업 기 간	• 2006년 ~ 2010년	
사 업 방 법	• 사업시행자 자체사업으로 시행 • 관광숙박시설, 관광객이용시설 : 관광진흥법 제3조 및 15조에 의한 관광숙박업 및 관광객이용시설업에 대한 사업계획승인으로 사업시행 • 건축물 : 건축법 제8조에 의한 건축허가로 사업시행	
소요사업비	• 22,250 백만원	

2 자원조달방안

1. 자원조달방안

가. 소요사업비산정

- 총 소요사업비는 22,250백만원 규모로 산정됨

구 분	사업비(백만원)				비 고
	계	군비	민자	비고	
계	22,250	2,250	20,000	100.0	
보상비	1,200	-	1,200	5.4	토지매입비, 묘지이장비
토목공사비	3,585	2,250	1,335	16.1	단지조성비, 기반시설, 조경 등
건축공사비	13,350	-	13,350	60.0	건축공사비, 부대비용
기타	4,115	-	4,115	18.5	기반시설분담금, 설계감리비, 기타

나. 재원조달계획

- 총 소요사업비 약 22,250백만원 중 민자(사업시행자) 조달분 8,000백만원(36%)이며, 나머지 소요자금은 금융차입금 12,000백만원(53.9%)과 강진군 2,250백만원(10.1%)으로 충당

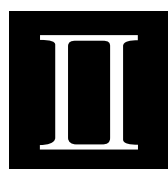
구 분	계(백만원)	2006	2007	2008	2009	2010	비고
민자(사업시행자)	8,000	400	2,400	2,400	2,400	400	
민자(금융차입금)	12,000	-	1,200	4,800	4,800	1,200	
강진군	2,250	-	-	1,125	1,125	-	
합계	22,250	400	3,600	8,325	8,325	1,600	

다. 단계별투자계획

구 분	계	2006	2007	2008	2009	2010	비고
보상비	1,200	-	1,200	-	-	-	
토목공사비	3,585	-	1,126	1,230	1,230	-	
건축공사비	13,350	-	-	6,008	6,008	1,335	
기타	4,115	400	1,274	1,087	1,087	265	
합계	22,250	400	3,600	8,325	8,325	1,600	

3 관리운영계획

구 분	관 리 운 영 계 획	비 고
기 반 시 설	• 진입도로(2개소), 오수처리장(Q=500톤/일), 대형관정2개소, 하수관로 등의 기반시설은 강진군에서 설치	
관광숙박시설(호텔, 방가로) 관광객이용시설 (도자기판매장/체험관)	• 사업시행자 건축후 관리운영	



부

록



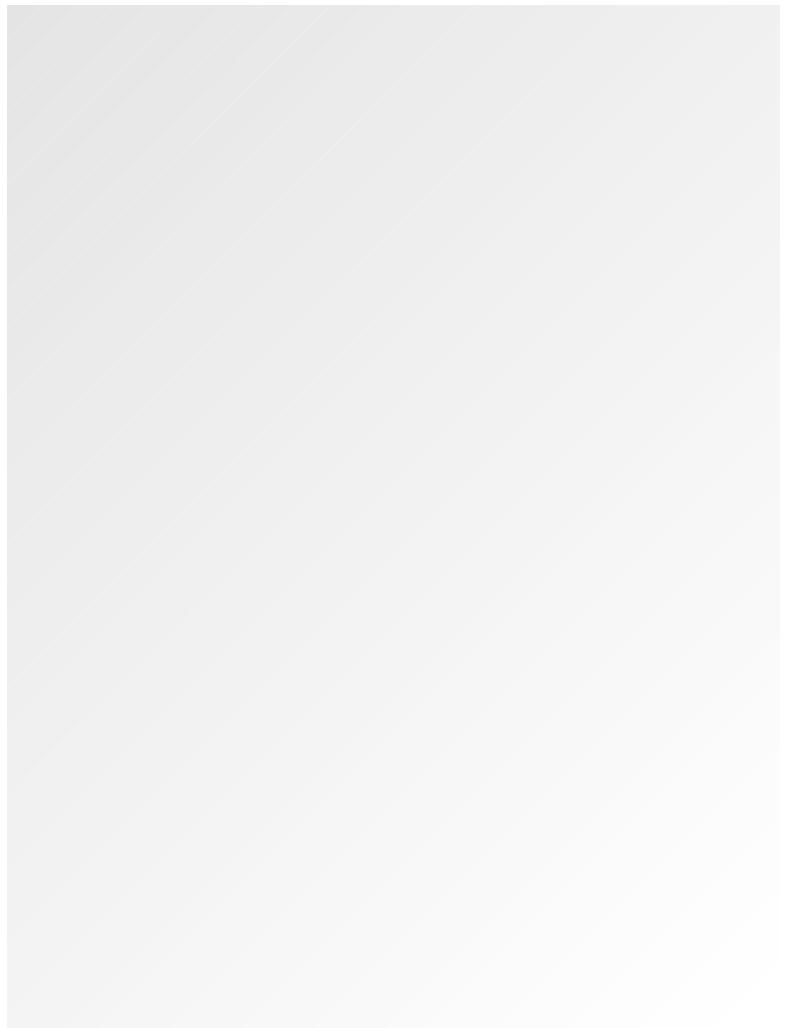
1

지구단위계획에 대한 군관리계획 결정조서

① 토지이용 및 시설에 관한 부분

② 가구·획지 및 건축물 등에 관한 부분

① 토지이용 및 시설에 관한 부분



1. 용도지역 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	563,223,000	-	563,223,000	100.0	
도시지역	26,382,000	-	26,382,000	4.6	
주 거 지 역	3,854,610	-	3,854,610	0.7	
전용주거지역	5,800	-	5,800	0.0	
제1종전용주거지역	5,800	-	5,800	0.0	
일반주거지역	3,814,610	-	3,814,610	0.7	
제1종일반주거지역	2,818,780	-	2,818,780	0.5	
제2종일반주거지역	995,830	-	995,830	0.2	
준주거지역	34,200	-	34,200	0.0	
상 업 지 역	637,720	-	637,720	0.1	
일반상업지역	637,720	-	637,720	0.1	
공 업 지 역	756,550	-	756,550	0.1	
일반공업지역	545,960	-	545,960	0.1	
준 공업지역	210,590	-	210,590	0.0	
녹 지 지 역	19,830,470	-	19,830,470	3.5	
보전녹지지역	156,000	-	156,000	0.0	
생산녹지지역	6,181,750	-	6,181,750	1.1	
자연녹지지역	13,492,720	-	13,492,720	2.4	
미지정	1,302,650	-	1,302,650	0.2	해면
관리지역	120,021,900		120,021,900	21.3	
관 리 지 역	119,910,000	감) 43,140	119,866,860	21.3	
보전관리지역	-	-	-	-	
생산관리지역	-	-	-	-	
계획관리지역	111,900	증) 43,140	155,040	0.0	
농림지역	283,501,000	-	283,501,000	50.4	
자연환경보전지역	133,318,100	-	133,318,100	23.7	

○ 성전면 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	64,690,000	-	64,690,000	100.0	
도시지역	2,440,000	-	2,440,000	3.7	
주 거 지 역	448,640	-	448,640	0.7	
전용주거지역	-	-	-	-	
제1종전용주거지역	-	-	-	-	
일반주거지역	430,040	-	430,040	0.7	
제1종일반주거지역	237,640	-	237,640	0.4	
제2종일반주거지역	192,400	-	192,400	0.3	
준주거지역	18,600	-	18,600	0.0	
상 업 지 역	57,720	-	57,720	0.1	
일반상업지역	57,720	-	57,720	0.1	
공 업 지 역	-	-	-	-	
일반공업지역	-	-	-	-	
준 공업지역	-	-	-	-	
녹 지 지 역	1,933,640	-	1,933,640	2.9	
보전녹지지역	155,000	-	155,000	0.2	
생산녹지지역	479,980	-	479,980	0.7	
자연녹지지역	1,298,660	-	1,298,660	2.0	
미지정	-	-	-	-	
관리지역	9,300,000	-	9,300,000	14.4	
관 리 지 역	9,300,000	감) 43,140	9,256,860	14.3	
보전관리지역	-	-	-	-	
생산관리지역	-	-	-	-	
계획관리지역	-	증) 43,140	43,140	0.1	
농림지역	36,200,000	-	36,200,000	56.0	
자연환경보전지역	16,750,000	-	16,750,000	25.9	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	성전면 월남리 762번지 일원	관리 지역	계 획 관 리 지 역	43,140	150	· 관광휴양시설을 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위한 계획관리지역으로 변경

2. 용도지구 결정(변경)

○ 개발진흥지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	제한내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	②	월남지구 개발진흥지구	관광 · 휴양	성전면 월남리 762번지 일원	-	43,140	-	

○ 개발진흥지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	월남지구 개발진흥지구	<ul style="list-style-type: none"> · 개발진흥지구 신설 · 위 치 : 성전면 월남리 762번지 일원 · 면 적 : 43,140㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> · 성전면 월남리 일원에 관광휴양 시설의 리조트 조성을 위해 체계적이고 합리적인 계획의 필요성

3. 지구단위계획구역 결정(변경)

○ 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
②	월 남 지 구	성전면 월남리 762번지 일원	-	증) 43,140	43,140	

○ 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	월 남 지 구 제2종지구단위 계 획 구 역	<ul style="list-style-type: none"> · 제2종지구단위계획구역결정 · 위 치 : 성전면 월남리 762번지 일원 · 면 적 : 43,140㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> · 관광휴양시설을 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위해 제2종 지구단위계획구역 신설 결정

4. 군계획시설 결정(변경) 조서

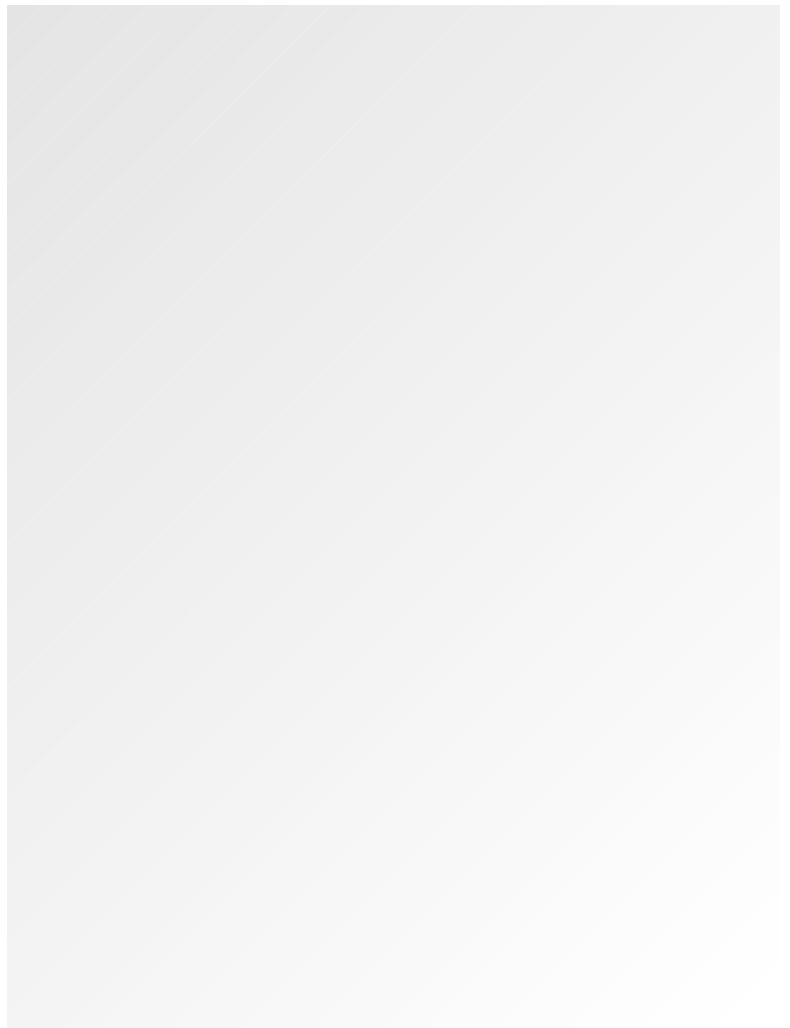
○ 군계획시설 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	2	12	집산 도로	157	성전면 월남리 785-3번지	성전면 월남리 764번지	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	3	8	국지 도로	203	성전면 월남리 1145-3번지	성전면 월남리 1146-2번지	일반 도로	-	-	

○ 군계획시설 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중 3-2	· 노선신설 · 연장 : L=157m · 폭원 : B=12m	· 월남지구리조트 구성에 따른 합리적인 토지이용과 교통소통의 원활화를 위하여 기능에 따라 적정 폭원의 노선 신설
-	소 2-3	· 노선신설 · 연장 : L=203m · 폭원 : B=8m	· 월남지구리조트 구성에 따른 합리적인 토지이용과 교통소통의 원활화를 위하여 기능에 따라 적정 폭원의 노선 신설

2 가구·획지 및 건축물 등에 관한 부분



① 제2종 지구단위계획결정(변경)조서

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획결정(변경) 조서

가. 가구의 규모와 조성에 관한 군관리계획결정(안)조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	가 구		비 고
			위 치	면적(m ²)	
	합 계	43,140	-	43,140	(100.0%)
	1 공공시설용지	4,995	-	4,995	(11.6%)
	2 관광·휴양 시설 용지	24,480	-	24,480	(56.7%)
	3 녹 지 용 지	13,665	-	13,665	(31.7%)

2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

가. 공공시설용지

도면번호	가구번호	면 적 (m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
1	계	4,995	-	4,995	
	1-1	4,995	765-1번지 일원	4,114	단지내도로 및 주차장
	1-2		764번지 일원	230	저류지
	1-3		765-1번지 일원	651	대체도로

나. 관광·휴양시설용지

도면번호	가구번호	면 적 (m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
2	계	24,480	-	24,480	
	2-1	24,480	755-1번지 일원	11,600	호텔
	2-2		759-1번지 일원	8,690	방가로
	2-3		763번지 일원	2,560	도자기판매/체험장
	2-4		754번지 일원	640	조각공원
	2-5		754번지 일원	990	수영장

다. 녹지용지

도면번호	가구번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
3	계	13,665	-	13,665	
	3-1	13,665	1229-13번지 일원	1,739	하천
	3-2		762번지 일원	11,926	녹지

3. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적율·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
군관리계획결정조서

도면번호		위 치	구 분	계 획 내 용			
가구	획지						
2	관광휴양 시설용지	용 도		<ul style="list-style-type: none"> 권장용도 : 관광진흥법시행규칙 “별표 제19호” 규정에 의한 숙박시설지구, 상가시설지구, 휴양문화시설지구, 운동오락시설지구내 설치가능시설 지정용도 : 호텔, 방가로, 사우나, 도자기체험장/판매장, 수영장 			
			건폐율	60% 이하			
			용적률	150% 이하			
			높 이	4층 이하			
		배 치		<ul style="list-style-type: none"> 커뮤니티 형성, 보행활동이 활발한 장소성이 있는 공간 형성을 위해 건축물 전면부를 open space로 연출 건축물의 주출입구의 전면은 충분한 진출입공간을 확보할 수 있도록 배치 			
			형 태	경사형지붕 설치(지붕의 구배는 3/10이상 7/10이하가 되도록 계획)			
		색 채		월출산국립공원 및 강진다원 녹차밭의 경관과 어울리는 자연친화적인 이미지를 연상하는 친근하고 따뜻한 느낌의 색채 반영			
			구분	색상	명도	채도	
			벽체	7.5YR~5Y (연미색)	8~10	1~2	
			지붕	7.5YR~5Y (갈색)	2~3	4~6	

2

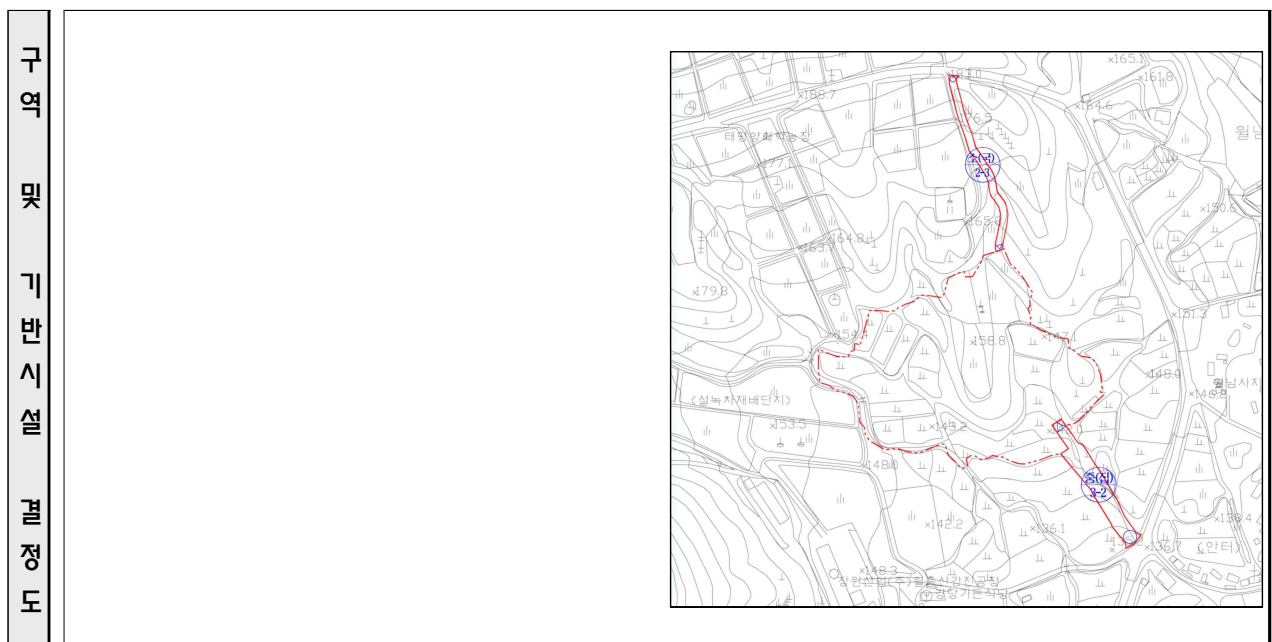
지구단위계획에 대한 군관리계획 결정(변경)도



- 용도지역·지구에 관한 군관리계획 결정(변경)도



- 지구단위계획구역 및 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정(변경)도



3

지구단위계획에 대한 군관리계획 결정 고시문



□ 월남지구리조트 전라남도 관련실과 협의의견 및 조치계획

구분	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
전 라 남 도	도 로 교통과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주출입구 및 부출입구 시야확보를 위한 반사경 설치 검토 ◦ 내부 주차장 출입구 중앙선이 일치되지 않아 운전자 시야 미확보 및 사고위험을 초래함(남측 좌, 우 주차장 출입구 일치) ◦ 교통사고예방을 위해 북측 부출입로상에 설치된 주차장 5면 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 반사경을 설치토록 하겠음 ◦ 시야 미확보 및 사고위험을 방지하기 위해 반사경을 설치토록 계획하였음 ◦ 운영시에 교통사고예방을 위한 계획을 수립토록 하겠음 (호텔(레스토랑) 부속차량만 이용) 	반영 기반영 미반영
	문 화 예술과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업예정부지와 인접하여 보물 제298호 ‘월남사지 삼층석탑’ 등 지정문화재가 위치하므로 동 사업이 문화재보존에 미치는 영향을 검토하고, 사업이 가능한 경우 다음 항 이행 ◦ 사업예정부지는 매장문화재가 존재할 가능성이 있으므로 문화재보호법령이 정한 별도의 절차에 따라 발굴조사를 실시하고, 중요유적이 확인될 경우 이의 처리방안을 문화재청과 협의(우리 과 경유) - 발굴조사 결과에 따라 사업계획의 변경 등이 수반될 수 있음 ◦ 공사로 인하여 사업예정부지와 인접한 문화재 및 그 주변경관과 유물산포지 등이 훼손되지 않도록 주의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법률에 의거하여 행정절차를 이행중이며, ◦ 공사시 주변경관과 유물산포지 등이 훼손되지 않도록 방안을 수립토록 하겠음 	반영 공사시 반영
	산 림 소득과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 강진 군관리계획 변경(지역·지구, 제2종 지구단위계획)결정에 따른 산지협의 요청사항에 대해서는 편입산지가 12,975㎡ (준보전산지)로 구역등의 지정협의 의견은 없으나, 향후 월남지구 리조트 조성을 위한 산지전용허가 의제 협의사항으로 준보전산지는 50만 제곱미터까지 산지 관리법 제52조 제1항의 규정에 의거 시장·군수 권한사항임 ◦ 따라서 강진 군관리계획 변경(지역·지구, 제2종 지구단위계획)결정에 따른 산지협의를 강진군수와 협의하시고, 협의의견을 준수하도록 조치하여 주시기 바랍니다 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법률에 의거하여 행정절차를 이행토록 하겠음 	반영
	수 질 개선과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 상수도 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 상수도계획 수립시 강진군 수도정비 기본계획에 따라 급수량 원단위 및 급수 인구를 적용하여야 함 ■ 하수도 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 하수도계획 수립시 강진군 하수도정비 기본계획 및 축산폐수 및 분뇨처리에 관한법률 제5조의 규정에 따라 수립 하여야함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 강진군 수도정비기본계획에 의거 적법하게 계획하였음 ◦ 관련법률의 규정에 의거하여 수립하였음 	기반영 기반영

□ 월남지구리조트 전라남도 관련실과 협의의견 및 조치계획

구분	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
전 라 남 도	친환경 농산과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농지분야 협의 조건부 동의 ◦ 동의 조건 <ul style="list-style-type: none"> - 본 협의는 농지전용협의를 아니므로 개발계획에 의한 개발행위를 하고자 하는 경우에는 본 협의와 별도로 농지법 제36조의 규정에 의거 농지전용 허가(협의)를 반드시 받아야 함 - 농지전용 허가(협의)시에는 사업지구내에 편입되는 농지 중 누락되는 농지가 없도록 사실상 농지 및 농지개량시설 부지 등을 철저히 파악하여 허가(협의) 요청하여야 하며, 이때 협의되지 않은 농지에 대하여는 사업시행을 할 수 없음 - 사업시행은 협의 요청시 제출한 사업계획서에 의거 시행하여야 하며, 사업계획을 변경하거나 협의 받은 면적을 확대 또는 축소하고자 할 경우에는 변경 협의를 받아야 함 - 동 사업 추진으로 인근 농지 및 가옥 등에 피해가 발생하지 않도록 피해방지계획을 수립 농지전용 허가(협의)시 제출하여야 함 - 사업지구내 한국농촌공사 수혜지역이 편입된 경우에는 관할 농촌공사 지사장과 사전 협의하고 관배수 대체시설 설치 등 농촌공사 사장이 제시한 조건을 수락한 후 사업을 시행하여야 함 - 농지개량시설 훼손 시에는 관계 부서와 사전협의하여 대체시설을 설치하고 인근 농지의 영농에 피해가 발생하지 않도록 하여야 하며 또한, 사업시행에 따른 각 개별법령(환경오염 등)에서 정한 사항이 있을 경우 반드시 이를 지키어 사업을 추진하여야 함 - 사업지구내 편입된 농지 및 인근의 농지와 관련하여 민원이 발생하지 않도록 조치하고 민원 발생시에는 사업시행자가 책임처리 하며, 관련 부서에서는 조건이행에 지도 감독을 하여야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조건부 동의조건을 이행토록 하겠음 	반영

□ 월남지구리조트 전라남도 관련실과 협의의견 및 조치계획

구분	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
전 라 남 도	행 복 마을과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 향후 건축행위 이전에 건축법 제8조 및 강진군 건축조례에 의거 건축허가 등이 절차를 이행토록 조치 ◦ 우리 도가 아름다운 전통한옥을 21세기 웰빙시대 주거공간으로 발전시켜 남도의 차별화된 지역개발을 도모하고 있으므로 리조트내 건축물 등이 한옥형 디자인이 접목될 수 있도록 적극 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법률에 의거하여 건축허가시 행정절차를 이행토록 하겠음 ◦ 세부건축설계시 검토토록 하겠음 	반영 건축 설계시 협의
	환 경 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 강진군 군관리계획 변경결정에 따른 환경성 검토사항은 협의기관인 영산강 유역환경청과 협의하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법률에 의거하여 영산강유역 환경청과 협의하였음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 본 지역은 월출산국립공원의 지역으로 자연공원법에 의한 저촉사항은 없을 것으로 판단되나, 사업 추진시 월출산 국립공원 및 인근지역의 자연생태계보호 및 문화·경관보전, 야생 동식물 보호대책의 각별한 추진이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공사시 주변환경에 미치는 영향을 최소화 되도록 방안을 수립하여 추진토록 하겠음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역주민의 불편이 최소화 되도록 소음등 환경오염예방 및 생활환경 보전대책을 추진하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역주민의 불편이 최소화되도록 대책을 강구토록 하겠음 	반영

□ 월남지구리조트 전라남도 관련실과 협의의견 및 조치계획

구분	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
국 립 공 원 관 리 공 단 월 출 산 사 무 소	자원 보전팀	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「월남지구 리조트 조성사업」의 시행에 앞서, 문화재보호법에 따른 문화재현상 변경, 자연환경보전법에 따른 자연경관 영향 협의 등 개별법에 의한 협의사항 검토 ◦ 동 시설물이 주위의 자연경관과 조화로운 시설이 되도록하여 주시고, 아래의 야생 동식물 보호대책 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지내 보전가치가 높은 식물에 대한 이식 - 진입도로에서의 로드킬 방지를 위한 안내표지판 및 생태 이동통로 설치 ◦ 주변경관(스카이라인 고려)과 국립공원내 기존시설물 층고와의 형평성을 고려하여 당초 계획상 층고인 7층에서 최 대한 낮춰주기 바람 (사무소의견 : 지상 4층 이하) ◦ 조성사업에 따른 이용객 수요 및 사업성 등을 면밀히 검토하여 주시기 바라며, 만일 시공업체의 부도 등의 사유로 공사가 중단 또는 사업장이 방치될 경우 공원경관 저해는 물론 주변관광지의 흉물이 될 수 있음을 감안하여 동 사업이 계획대로 추진될 수 있는지에 대해 검토바람 ◦ 진입도로가 리조트이용객 차량의 불법 주·정차로 인해 심각한 민원이 발생 될 것으로 판단됨에 따라, 이에 대한 대책으로 주차장 확충, 우회도로 확보, 국립공원 진입도로 주·정차금지구역 지정(리조트 대상지역으로부터 반경 500m 구간)등 교통대책을 검토바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련 개별법에 의하여 관계기관과 협의를 하였음 	기반영
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 보전가치가 높은 식물은 이식하여 보호토록 하겠음 ◦ 야생동물 출현시 안내표지판 및 사업지구 남서측의 소하천을 자연형 생태하천으로 조성하여 다양한 생물들의 서식처 및 이동로로 확보할 수 있도록 하였음 ◦ 경관시물레이션을 실시하여 월출산 경관에 미치는 영향이 최소화 되도록 계획 하였음 	반영 기반영
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 강진군과 삼능건설(사업시행자)이 MOU를 체결하여 시행하는 사업 으로서, 이용객 및 사업성 등을 면밀히 검토 하였음 	기반영
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교통성검토결과에 따라 적정 주차장을 확보하였으며, 장래 지하주차장을 더 확장하여 충분한 공간을 확보토록 할 계획임 ◦ 또한, 관계기관과 면밀히 협의하여 국립공원 진입도로의 불법 주·정차 차량으로 인한 민원이 발생하지 않도록 하겠음 	반영

□ 월남지구리조트 전라남도 관련실과 재협의 협의의견 및 조치계획

구분	부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
전라남도	도로교통과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업지 주·부출입부 가·감속차로 및 좌회전 차로 설치 검토 ◦ 사업지내 교통안전시설물 추가 설치 ◦ 사업지 북측 진출입로(4-4')도로폭원 재조정 검토 ◦ 주요 교차부 보행단절구간 횡단보도 설치 ◦ 사업지 주출입구와 테마펜션 진입로가 일치되어 교통사고 위험이 예상되므로 주출입구 위치 변경 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주출입부에 경포대방향에서 진입할 수 있는 감속차로를 설치토록 하였음 ◦ 교통성검토결과 시야확보필요 지점에 반사경 설치, 보행동선 단절지점에 횡단보도 및 사업지 내부에 교통안전표지 12개소 설치 등 교통처리계획을 수립하였으며, 추후에 운영시 시야 미 확보 및 사고위험지역에 반사경 및 교통안전 표지판을 설치토록 하겠음 ◦ 북측 부출입로는 사업지내부에서 외부로 향하는 일방도로 계획하였으며, 적정폭원의 차로 및 보도를 계획하였음 ◦ 사업지 보행동선 단절지점에 횡단보도 7개소를 설치하였음 ◦ 교통성검토결과 기하구조 운영 개선방안(교차로 정형화)를 제시하였고, 사고위험방지를 위한 교통안전시설(반사경, 표지판)을 계획하였음 	반영 반영 반영 미반영
	행복마을과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 향후 건축행위 이전에 건축법 제8조 및 강진군 건축조례에 의거 건축허가 등이 절차를 이행토록 조치 ◦ 우리 도가 아름다운 전통한옥을 21세기 웰빙시대 주거공간으로 발전시켜 남도의 차별화된 지역개발을 도모하고 있으므로 리조트내 건축물 등이 한옥형 디자인이 접목될 수 있도록 적극 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법률에 의거하여 건축허가시 행정절차를 이행토록 하겠음 ◦ 세부건축설계시 검토토록 하겠음 	반영 건축설계시 협의