

양양 더앤리조트 온천개발계획(변경)에 따른  
양양 군관리계획(지구단위계획구역등)결정(변경)(안)  
전 략 환 경 영 향 평 가 서  
( 초 안)

2025. 3.

(주)더앤리조트

# 제 1 장 계획의 개요

## 1.1 계획의 배경 및 목적

- 동해고속도로 개통 및 동서울고속도로 개통, 서울~속초 고속화 철도 개통예정(2027년), 양양 국제공항 활성화 등 각종 기회요인 및 개발여건 성숙으로 양양군은 관광휴양 도시로서의 기능이 강화될 것으로 예상됨
- 그에 반해 현재 양양군은 숙박시설의 부족으로 체류형 관광을 위한 숙박시설이 요구되고 있는 실정임
- 2005년 기존 노인복지시설의 폐지와 관광휴양시설 콘도미니엄으로 변경, 숙박시설인 스파트빌리조트로 운영되고 있었으며, 2017년 지구단위계획 재수립을 위하여 지구단위계획을 폐지를 하였으나, 금회 토지이용을 합리화하고 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고자 지구단위계획 구역 및 지구단위계획 수립이 요구되고 있는바, 지구단위계획구역 등의 계획을 수립하고자 함

## 1.2 전략환경영향평가 실시근거

- 금회 계획은 2020년 8월 수립된 온천개발계획을 변경하는 계획으로 온천개발계획 면적의 변경이 없으나, 온천개발계획 변경에 따른 전략환경영향평가 대상에는 해당되지 않으나, 금회 온천개발계획 변경시 「온천법」 제10조의2 제1항 제4호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제3항에 따른 지구단위계획구역의 결정이 의제되는 사항이 포함되어 있음
- 따라서, 본 계획은 「환경영향평가법」 제9조 같은법 시행령 제7조제2항 및 시행령 [별표 2] 제2호 가목 및 비고 1에 따라 전략환경영향평가를 실시함

[표 1.2 - 1] 전략환경영향평가 실시근거

구 분	개발기본계획의 종류	협의 요청시기
가. 도시의 개발	3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(같은 호 다목의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 같은 조 제5호의 지구단위계획은 제외한다)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때

비고 1) 다른 법령에 따라 승인등을 받는 것으로 의제되는 사항이 전략환경영향평가 대상인 경우 전략환경영향평가를 실시하여야 하는 계획으로 본다

### 1.3 자연경관영향 심의대상 및 기후변화영향평가 대상여부

#### 1.3.1 자연경관영향 심의대상

- 양양군 자연공원, 습지보호지역, 생태·경관보전지역 지정현황 등의 자연환경관련 보호지역을 조사한 결과, 양양군에는 람사르습지 및 자연공원이 지정되어 있으나, 계획지구와 18.2km이상 이격하여 위치하는 것으로 조사되어, 「자연환경보전법」 제28조(자연경관영향의 협의 등) 규정에 의한 자연경관영향 심의대상에는 해당되지 않는 것으로 조사되었음

[표 1.3.1 - 1] 자연환경관련 보호구역 현황

구 분		양양군	계획지구내 (2km이내)	이격거리
보 호 구 역	자 연 공 원	있 음	없 음	북서측 27.4km
	습 지 보 호 지 역	있 음	없 음	북서측 18.2km
	생태·경관보전지역	없 음	없 음	-

주 : 1. 자연공원 지정 현황, 2022, 환경부  
 2. 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록현황, 2025, 환경부  
 3. 생태·경관보전지역 지정현황, 2025, 환경부

#### 1.3.2 기후변화영향평가 대상

- 「환경영향평가법」 제9조제2항제2호에 따른 전략환경영향평가 대상 개발기본계획 중 기후변화영향평가 대상계획은 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 시행령」 제15조 제1항에 따라 아래와 같으며, 본 계획은 해당되지 않는 것으로 조사되었음

[표 1.3.2 - 1] 기후변화영향평가 대상계획

구 분	기후변화영향평가 대상 개발기본계획의 종류	해당여부
가. 도시의 개발	「환경영향평가법 시행령」 별표 2 제2호가목[면적이 100만㎡ 이상인 경우만 해당하고, 가목 1) 중 고속국도건설공사는 제외한다]	× (계획지구 면적 : 53,748㎡)

## 1.4 계획의 추진경위 및 향후계획

구 분	주 요 내 용	비 고 (소유자)
1992.11.16	• 사회복지법인 한국양로복지법인 설립인가	정상철
1993.09.07	• 국토이용계획 변경 결정(강고 제1993-102호): 노인복지시설	
1994.03.17	• 건축허가	
1994.03.23	• 건축착공	
1997.05.31	• 건축사용승인	
2003.01.01	• 지구단위계획구역·계획·관광휴양개발진흥지구 (경과조치) -특정형(준도시지역안의 시설용지지구): 법 부칙 제15조제2항	
2004.10.05	• 온천발견신고	
2004.10.06	• 온천발견신고 수리	
2010.10.10	• 소유권이전 [(주)동해실버타운→(주)스파트리빌리조트(명칭변경)]	주)스파트 리빌리조트
2005.11.04	• 지구단위계획 결정(변경)(강고제2005-265호) -특정형(노인복지시설 허가취소) → 관광휴양형(관광숙박시설:콘도미니엄) -사전환경성검토실시 (환경정책기본법, 원주환경청 자연환경과-3867(05.9.23):행정	
2007.05.10	• 콘도미니엄 조성사업 -사전환경성검토실시 (환경정책기본법, 원주환경청 자연환경과-2330(07.5.10):개발	
2010.11.02	• 온천원 보호지구 지정(강고 제2010-356호), 250,452㎡	
2014.06.02	• 소유권이전	주)썬샤인
2017.08.25	• 지구단위계획 결정(변경)(양고제2017-124호): 지적분할	
2017.12.29	• 지구단위계획구역·계획 폐지(관광휴양형 콘도미니엄) (양고 제2017-195호) ※폐지 사유 : 유희시설 활용과 토지의 효율적 이용(기자숙소) ※조건부의결 -지구단위계획 구역 및 계획 폐지(콘도)후 대상지에 적합한 지구단 위계획구역 및 계획(생활숙박시설 등)에 관한 군 관리계획이 조속 히 수립될 수 있도록 조치할 것	

<계 속>

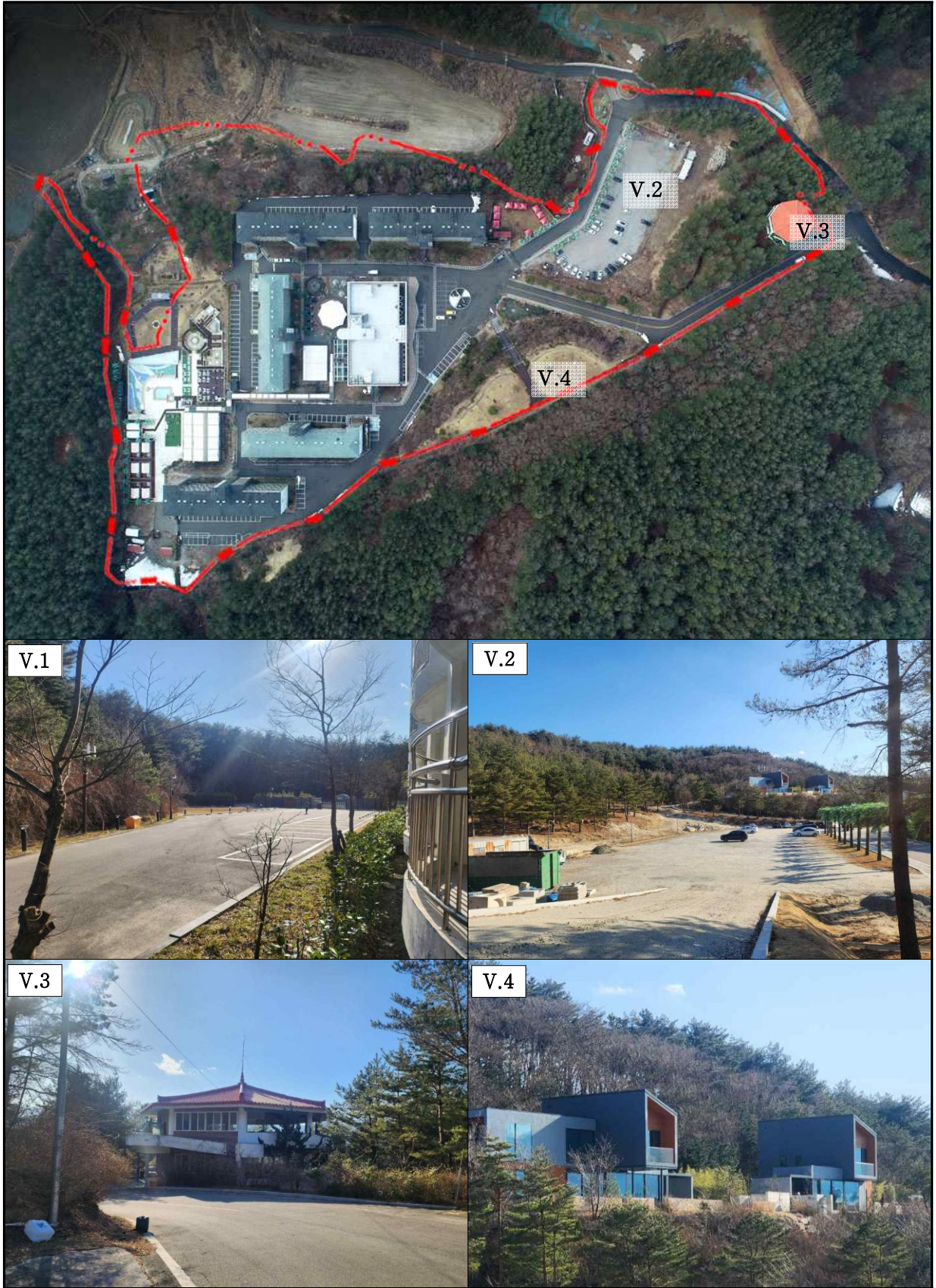
구 분	주 요 내 용	비 고 (소유자)
2018.06.25	• 건축물 용도변경 -노유자시설 → 일반숙박시설	
2019.03.06	• 소유권이전	주)더앤 리조트
2019.05.08	• 건축물대장 변경 : 일반건축물 → 집합건축물	
2020.08.12	• 온천개발계획 승인(강원도 수질보전과-11021) -온천수 이용 기준량 1,052m <sup>3</sup> /일 -지구단위계획 미수립,	
2020.09.29	• 온천이용허가(1,052m <sup>3</sup> ) 통보(강원도)	
2020.11.03	• 개발행위허가 통보(공작물-숙박업 부대시설) : 1,143m <sup>2</sup>	
2025.01	• 도시군관리계획 결정(변경) - 지구단위계획구역 및 지구단위계획 제출	
2025.02	• 전략환경영향평가 평가·항목 등의 결정공개(2025.2.26~3.12)	
2025.03	• 전략환경영향평가서(초안) 제출·관계기관 의견 청취(예정)	
2025.05	• 전략환경영향평가서(본안) 제출·협의(예정)	

## 1.5 계획의 내용

- 가. 사업명 : 양양 더앤리조트 온천개발계획(변경)에 따른 양양 군관리계획(지구단위계획구역등) 결정(변경)(안)
- 나. 위 치 : 강원특별자치도 양양군 현남면 진포매리 47-4번지 일원
- 다. 사업면적 : 53,748m<sup>2</sup>
- 라. 사업기간 : 2024년 ~ 2030년
- 마. 사업시행자 : (주)더앤리조트
- 바. 승인(허가)기관 : 강원특별자치도



(그림 1.5 - 1) 계획지구 위치도



(그림 1.5 - 2) 계획지구 위성사진 및 신축부지 현황사진

사. 사업내용

(1) 지구단위계획 결정(변경) 조서

[표 1.5 - 1] 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기 정	변 경	변경후	
①	더앤리조트 지구단위계획구역	관광휴양형 지구단위계획구역	양양군 현남면 전포매리 47-4번지 일원	-	증)53,748	53,748	

[표 1.5 - 2] 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	더앤리조트 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 53,748m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적·체계적인 개발 및 관리를 위한 지구단위계획구역 지정</li> </ul>

(2) 용도지역에 관한 군관리계획 결정조서(변경없음)

[표 1.5 - 3] 용도지역 결정조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	53,748	-	53,748	100.0	
계획관리지역	53,748	-	53,748	100.0	

(3) 지구단위계획에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

(가) 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

☑ 교통시설

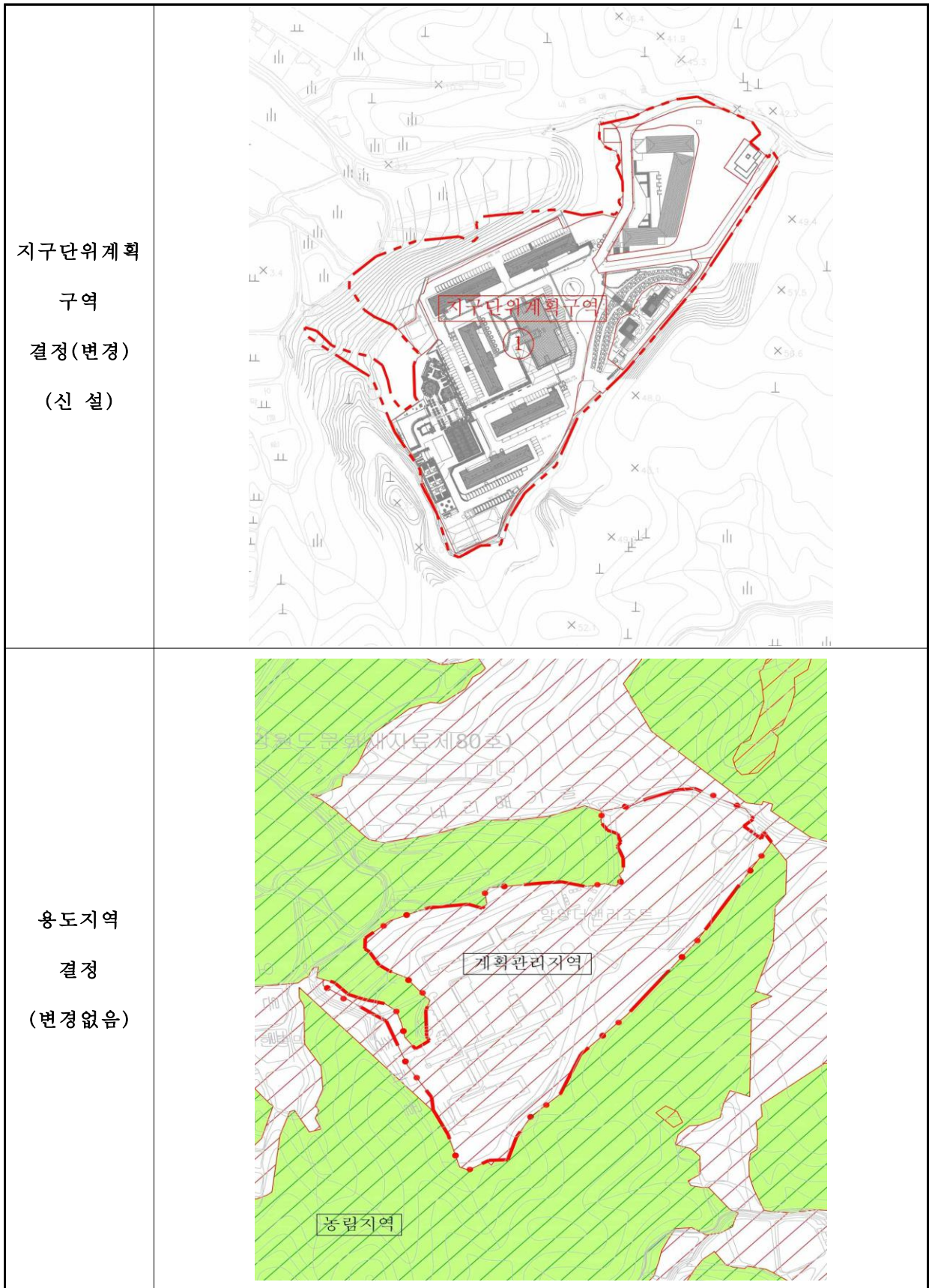
[표 1.5 - 4] 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	A	8	집산 도로	76	현남면 전포매리 47-19	현남면 전포매리 47-5	일반 도로	-	-	농어촌 리도 202호선

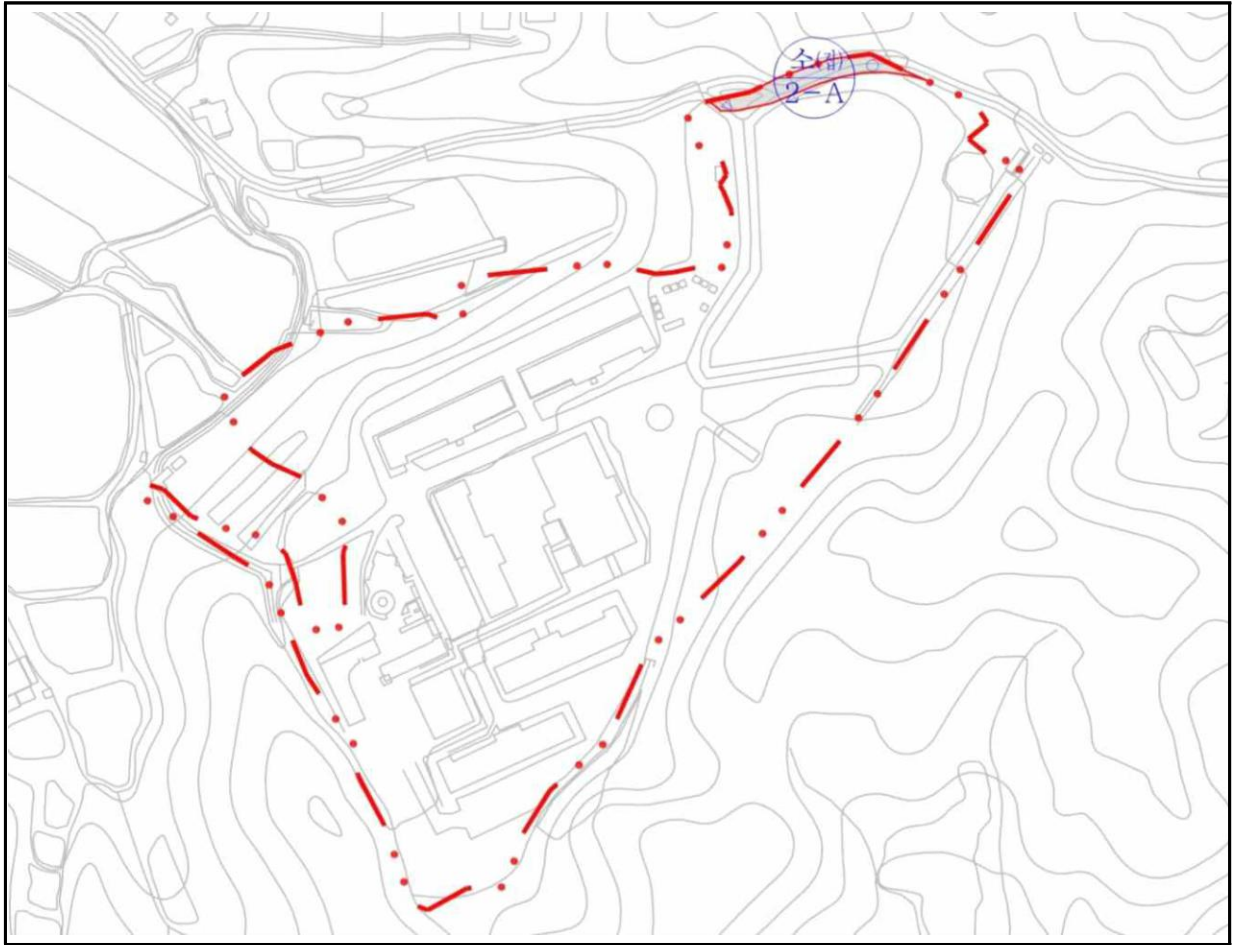
[표 1.5 - 5] 도로 결정(변경) 사유서

기 정	변 경	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 2-A호선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노선신설</li> <li>- B = 8m, L = 76m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로신설</li> </ul>





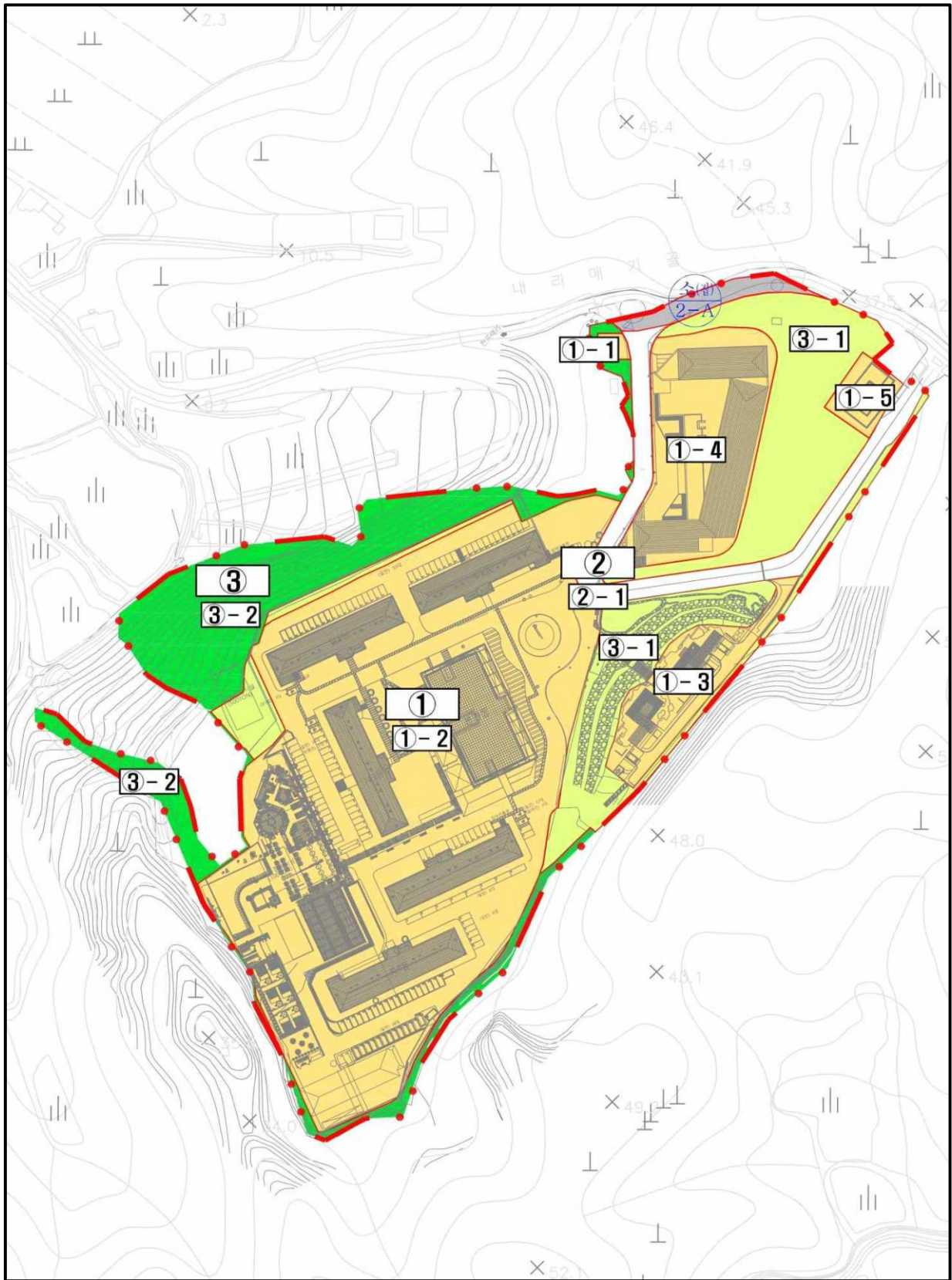
(그림 1.5 - 3) 지구단위계획구역 결정(변경) 및 용도지역 결정도



(그림 1.5 - 4) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도

(나) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

가 구 번 호	가구면적 (㎡)	획 지			비 고
		획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합 계	53,140	-	-	53,140	
소 계	34,150	-	-	34,150	관광휴양시설용지
①	34,150	①-1	양양군 현남면 전포매리 47-8번지 일원	136	경비실
		①-2	양양군 현남면 전포매리 47-4번지 일원	26,886	관광숙박시설 1
		①-3	양양군 현남면 전포매리 47-7번지 일원	2,016	관광숙박시설 2
		①-4	양양군 현남면 전포매리 47-7번지 일원	4,511	관광숙박시설 3
		①-5	양양군 현남면 전포매리 47-9번지 일원	601	근린생활시설
소 계	2,463	-	-	2,463	공공시설용지
②	2,463	②-1	양양군 현남면 전포매리 47-16번지 일원	2,463	도 로
소 계	16,527	-	-	16,527	녹지용지
③	16,527	③-1	양양군 현남면 전포매리 47-9번지 일원	9,284	기타녹지
		③-2	양양군 현남면 전포매리 47-13번지 일원	7,243	원형보전녹지



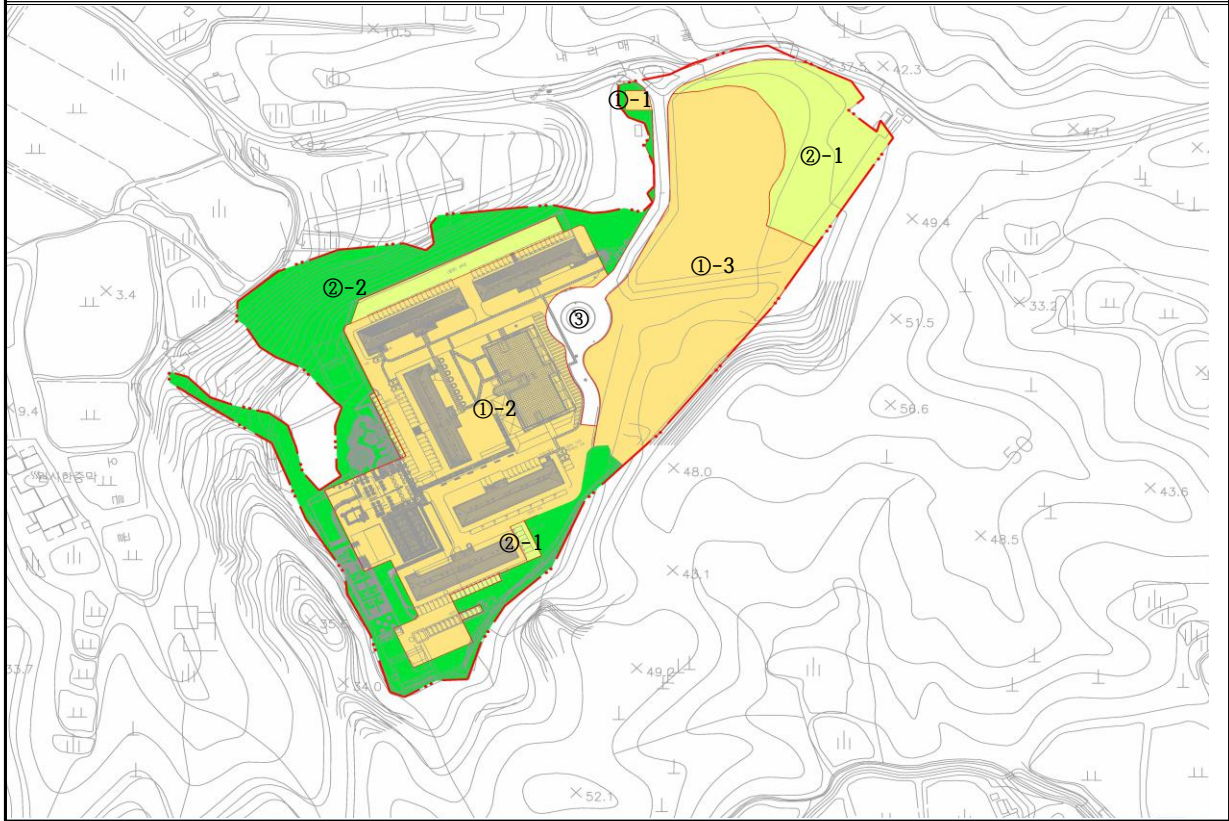
(그림 1.5 - 5) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도

아. 토지이용계획

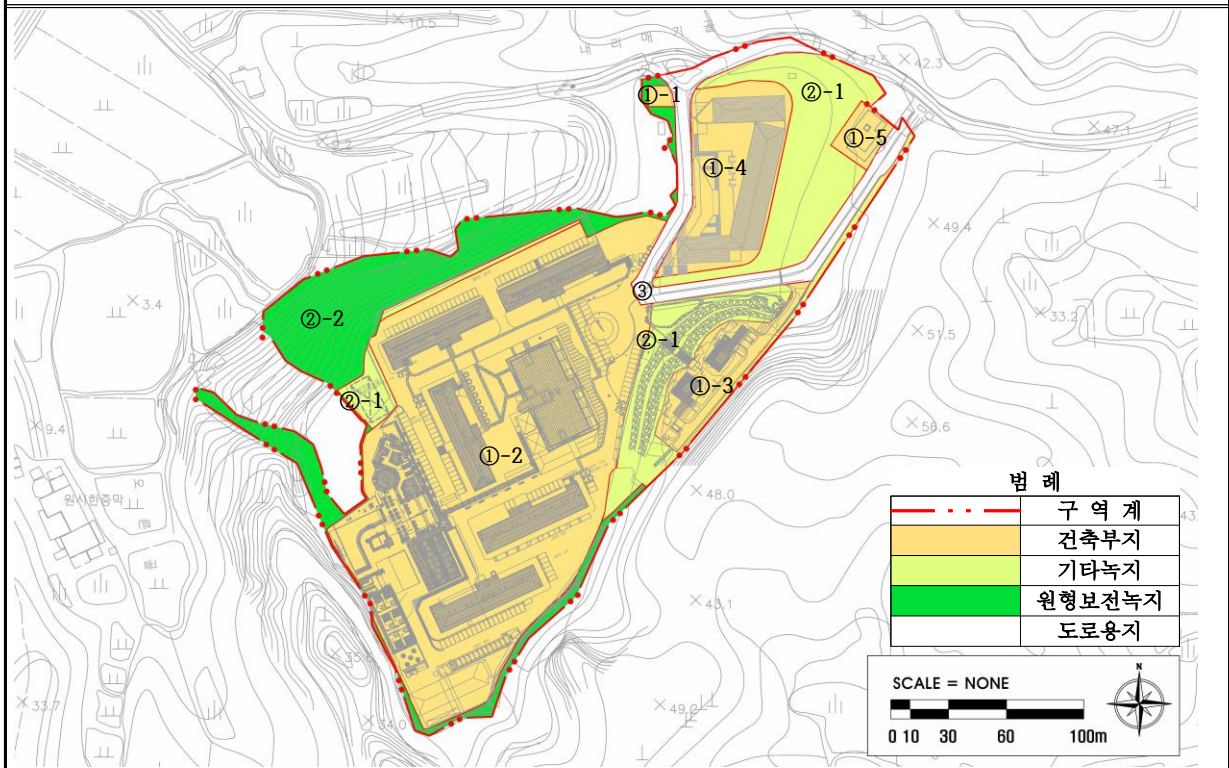
구분	도면번호		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비 고
	기 정	변 경	기 정	증 감	변 경		
총계			53,748.0	-	<b>53,748</b>	100.0	
건축 부지	소계		31,700.1	증) 2,449.9	<b>34,150</b>	63.5	
	①-1	①-1	136.0	-	<b>136</b>	0.3	
	①-2	①-2	18,958.2	증) 7,927.8	<b>26,886</b>	49.9	
	①-3	①-3	12,605.9	감) 10,589.9	<b>2,016</b>	3.8	
	-	①-4	-	증) 4,511	<b>4,511</b>	8.4	
	-	①-5	-	증) 601	<b>601</b>	1.1	
녹지 용지	소계		19,102.9	감) 2,575.9	<b>16,527</b>	30.8	
	②-1	②-1	6,279.8	증) 3,004.2	<b>9,284</b>	17.3	오수처리시설 지하매설
	②-2	②-2	12,823.1	감) 5,580.1	<b>7,243</b>	13.5	
도로 용지	소계		2,945.0	증) 126	<b>3,071</b>	5.7	
	③	③	2,945.0	증) 126	<b>3,071</b>	5.7	

【 토지이용계획도 】

기 정



변 경

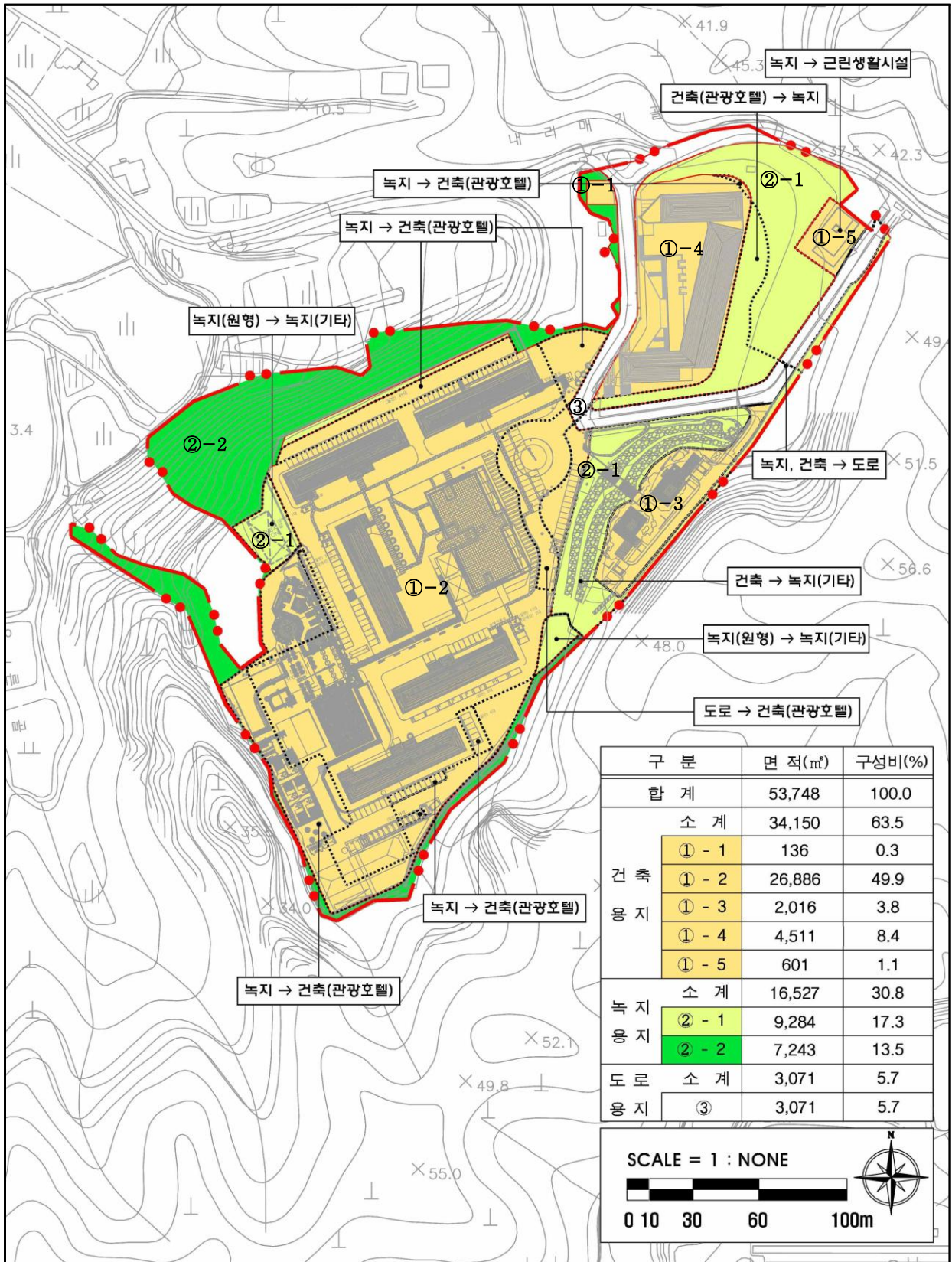


범 례

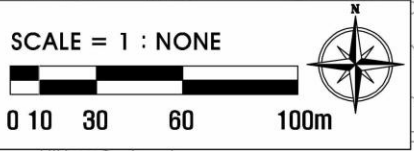
	구역계
	건축부지
	기타녹지
	원형보전녹지
	도로용지



【 토지이용계획도(변경) 】



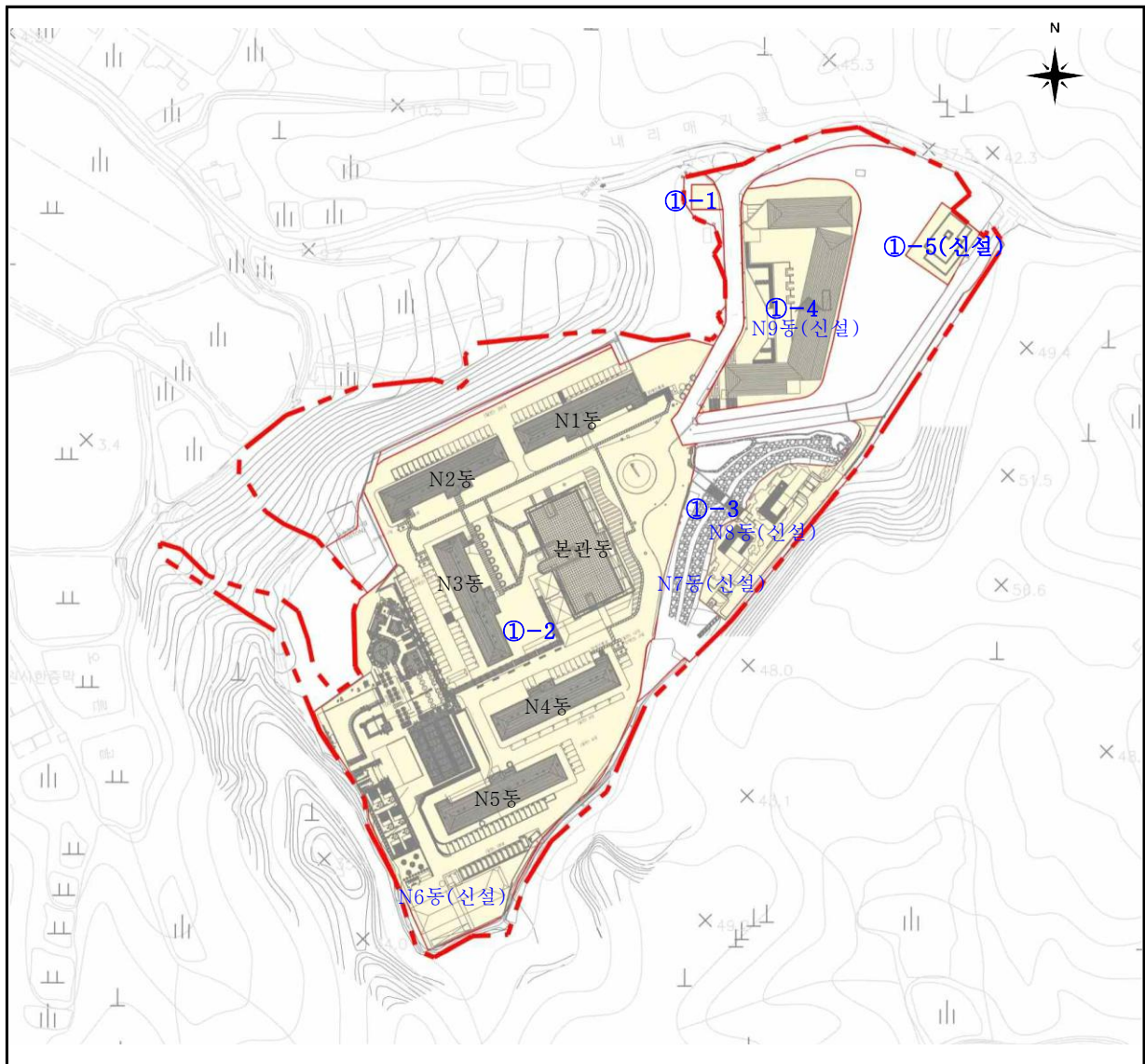
구분	면적(㎡)	구성비(%)	
합계	53,748	100.0	
소계	34,150	63.5	
건축 용지	① - 1	136	0.3
	① - 2	26,886	49.9
	① - 3	2,016	3.8
	① - 4	4,511	8.4
	① - 5	601	1.1
	소계	16,527	30.8
녹지 용지	② - 1	9,284	17.3
	② - 2	7,243	13.5
도로 소계	3,071	5.7	
용지	③	3,071	5.7



자. 건축계획

(1) 건축개요

구 분	도면 번호	부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)	동수 (동)
경비실	①-1	136	50.13	50.13	36.9	36.9	지상1	1
관광숙박시설1	①-2	26,886	4,637.06	25,728.62	17.3	95.7	지하1~지상10	7
관광숙박시설2	①-3	2,016	238.41	310.10	11.8	15.4	지상2	2
관광숙박시설3	①-4	4,511	2,581.84	17,224.83	57.2	183.8	지하3~지상6	1
근린생활시설	①-5	601	222.00	1,090.0	36.9	181.4	지상5	1



(그림 2.5 - 6) 건축물 배치계획도

(2) 시설세부내역

(가) 기 조성

1) 경비실

구 분	건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	비 고
소 계	50.13	50.13	

2) 본관동

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
계	2,817.9	
지하 1층	496.7	기계실
1층	1,152.5	로비 및 사우나
2층	1,168.7	홀 및 연회장

3) N1동~N5동

구 분		바 닥 면 적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )	비 고
동 별	객실수(개)	지하1층	1층~6층(각층)		
N1동	72	-	595.44	3,572.64	
N2동	71	-	595.44	3,572.64	
N3동	39	-	595.44	3,572.64	
N4동	72	-	595.44	3,572.64	
N5동	66	48.24	595.44	3,620.88	
소 계	320	48.24	2,977.20	17,911.44	



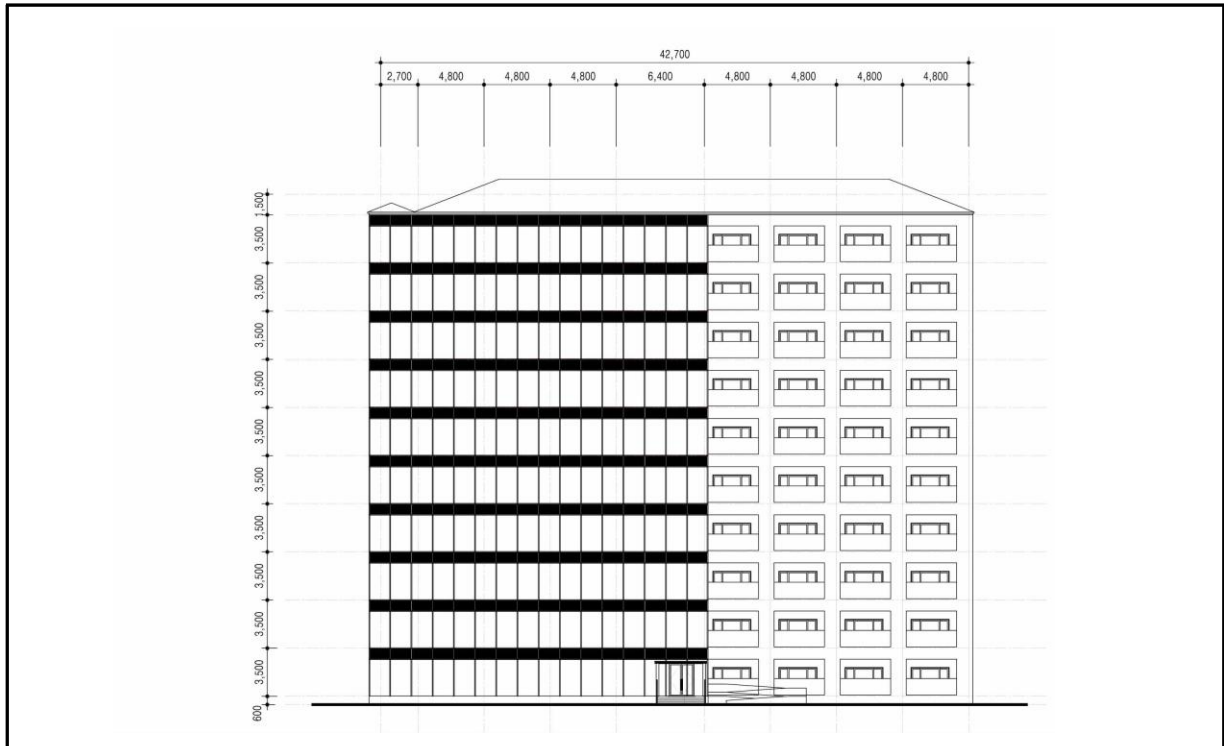
(그림 2.5 - 7) 기 조성 현황사진



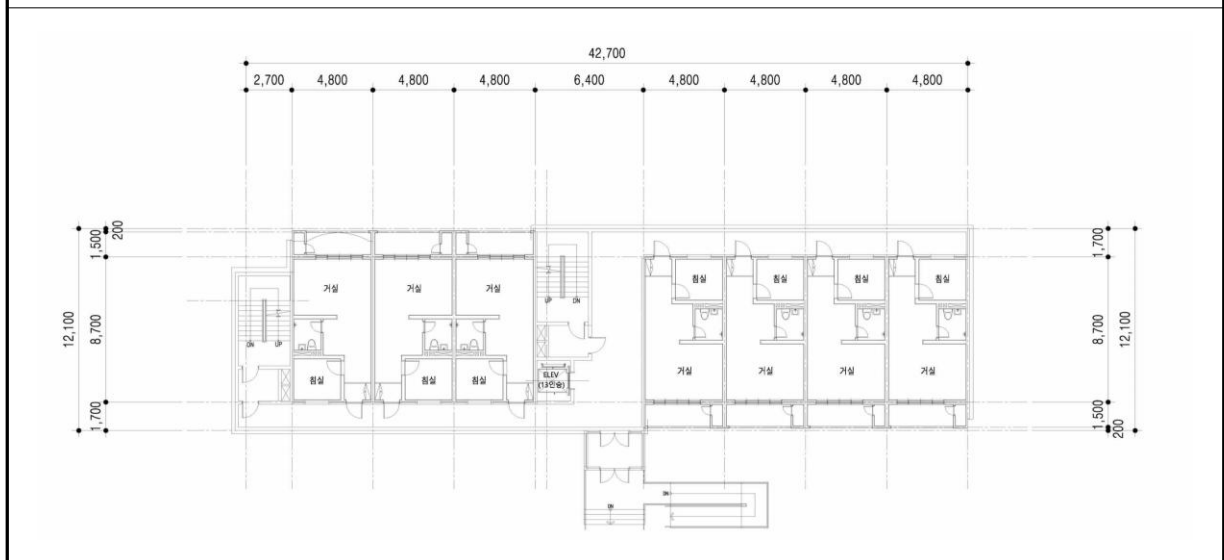
(나) 신 설

1) N6동

구 분		바 닥 면 적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )	비 고
동별	객실수(개)	지상1층	2층 ~ 10층(각층)		
기숙사동	70	506.89	499.15	4,999.24	



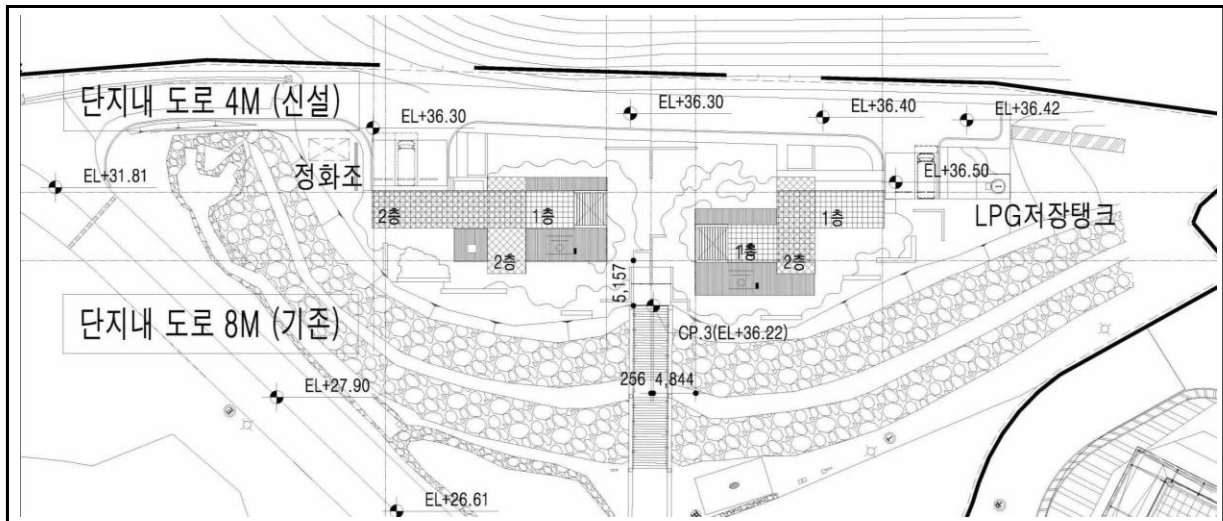
정면도



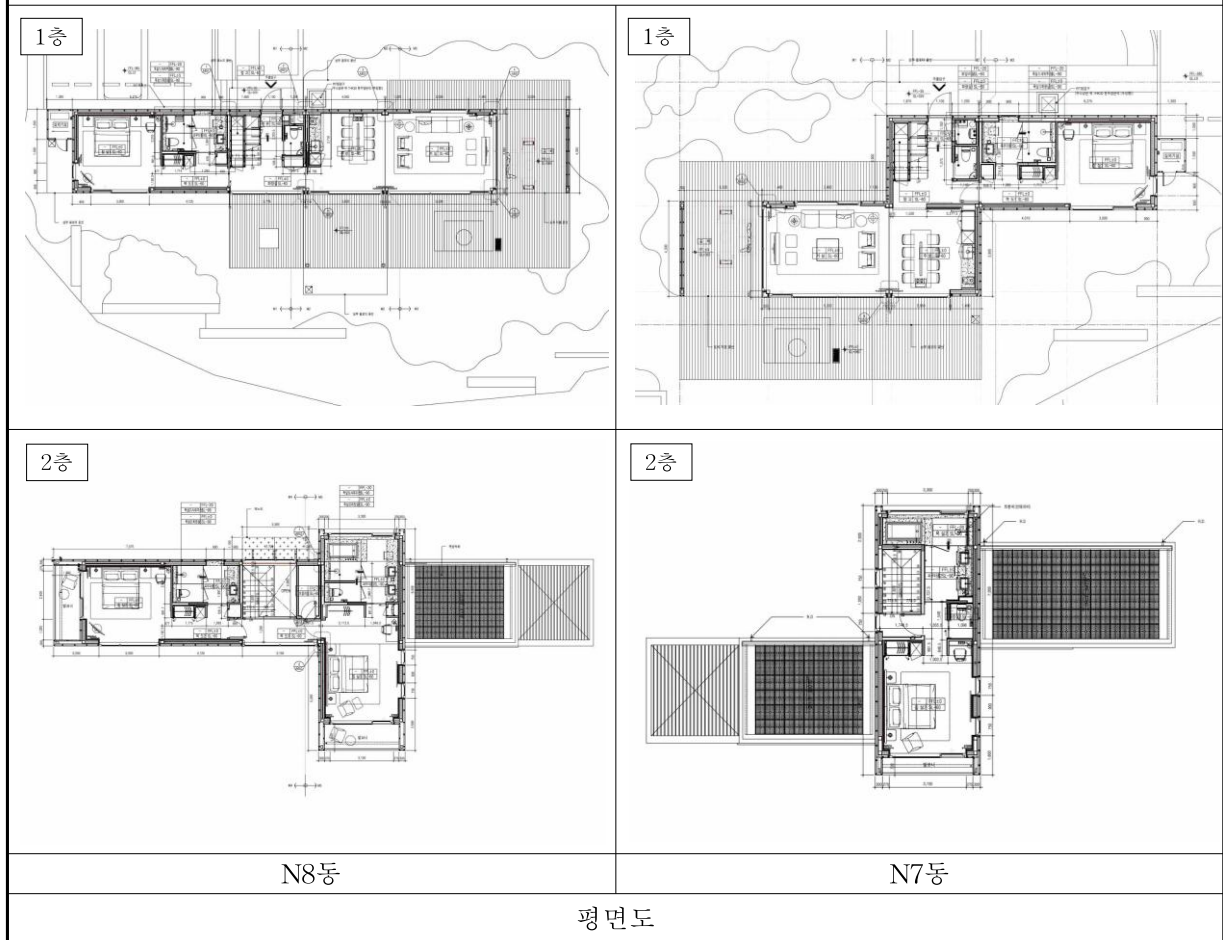
평면도

2) N7~N8동

구 분		건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	비 고
동별	객실수(개)			
소 계	2	238.41	310.10	각 1동 독채



배치도



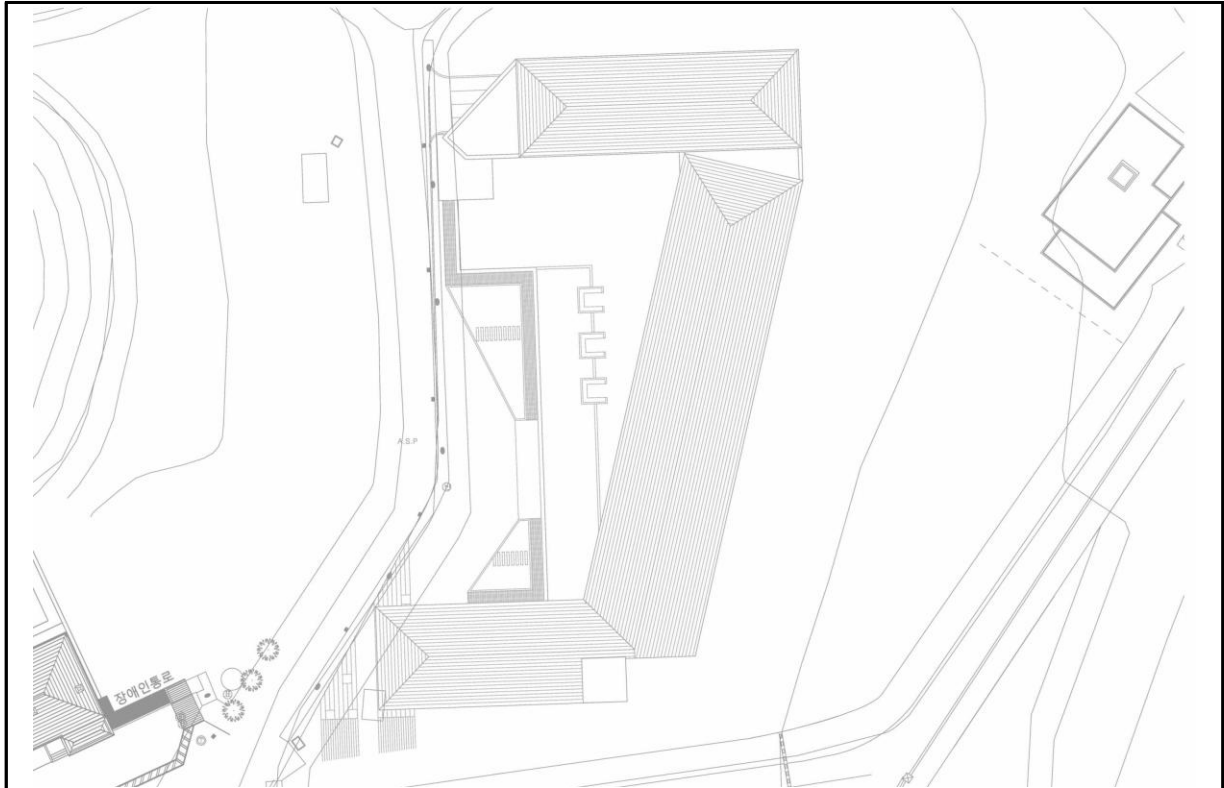
N8동

N7동

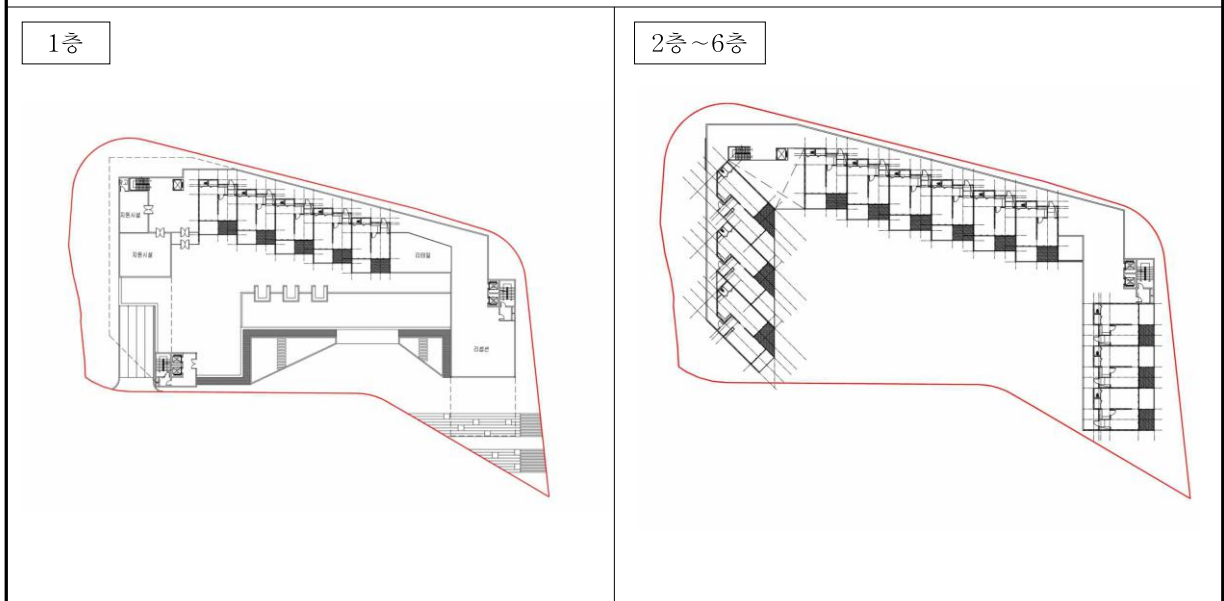
평면도

3) N9동

구 분		건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	비 고
동별	객실수(개)			
소 계	65	2,581.84	17,224.83	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층 : 5개실</li> <li>• 2층~6층 : 각12개실</li> </ul>



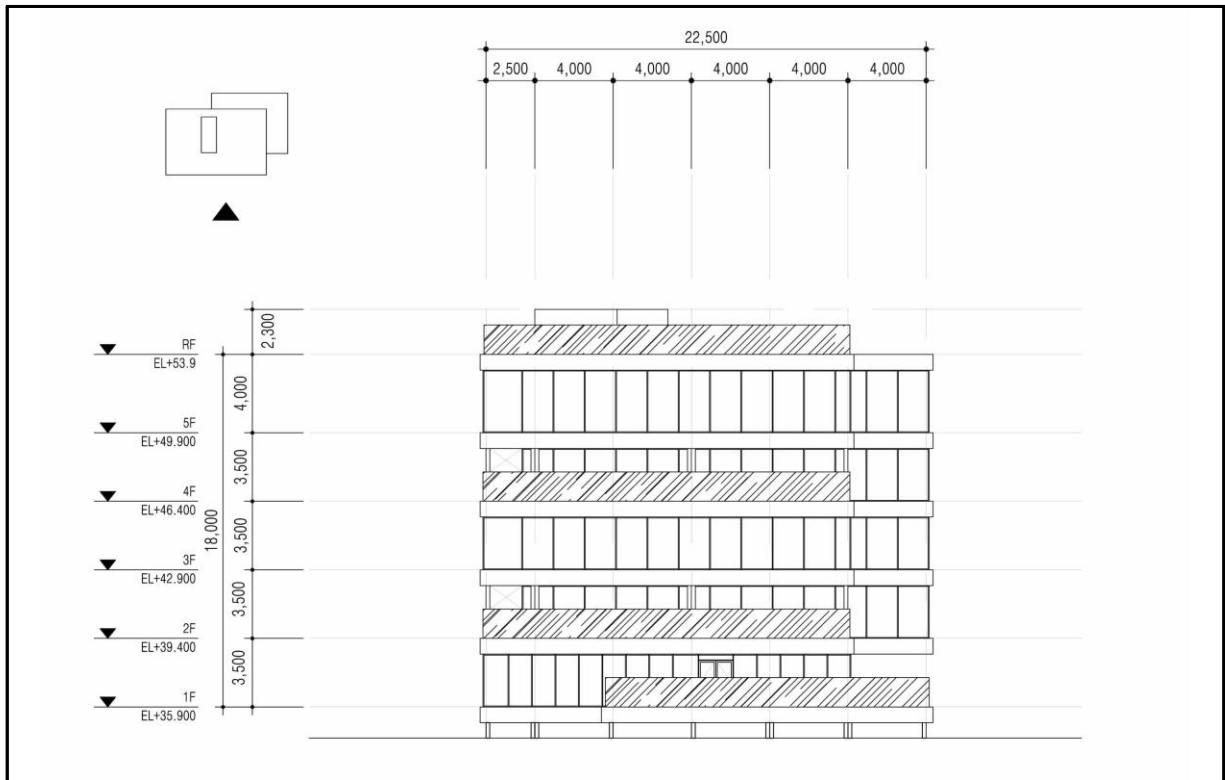
배치도



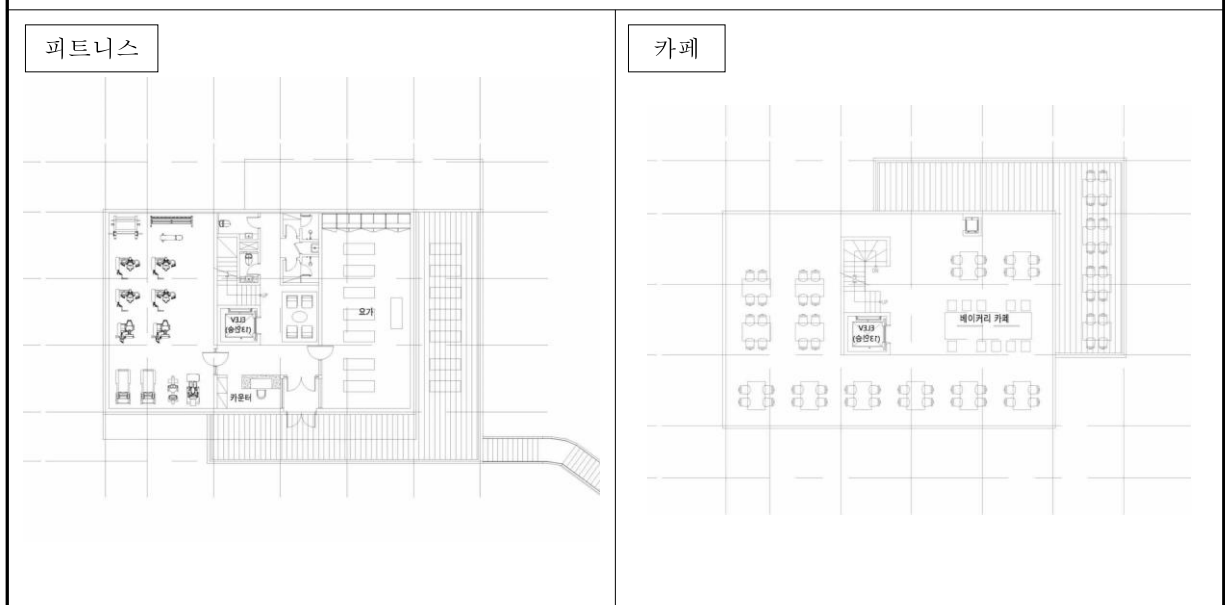
평면도

4) 근린생활시설

구분		건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	비고
동별	객실수(개)			
소계	-	222.00	1,090.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>1~2층 : 피트니스</li> <li>3~5층 : 카페</li> </ul>



정면도



평면도

## 제 2장 지역개발

○ 본 계획지구와 관련된 주변지역의 환경현황을 파악하기 위하여 계획지구 및 주변지역을 조사 범위로 하여 환경관련 현황을 조사한 결과는 다음과 같음

[표 1.2 - 1] 지역개발 조사 현황

구 분	조 사 내 용	
	양 양 군	계 획 지 구
<b>1. 환경보전 용도지역</b>		
○ 상수원보호구역	○ 1개소 위치	○ 남애 ○ 계획지구 남서측 약 1.7km 이격
○ 야생생물 보호구역	○ 1개소 위치	○ 강원 양양 현남면 ○ 계획지구 북서측 약 0.2km 이격
○ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정	○ “청정”, “가” 지역	○ “가” 지역
○ 습지보호지역	○ 2개소 위치	○ 쌍호, 가평리습지 ○ 계획지구 북서측 약 18.2km 이격
○ 청정연료 등의 사용에 관한 고시	○ 해당	○ 황함유량 이하 0.5% 공급·사용지역
○ 수변구역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
○ 자연공원	○ 1개소 위치	○ 설악산 ○ 계획지구 북서측 약 27.4km 이격
○ 백두대간보호지역(정맥, 기맥 등)	○ 만월지맥	○ 계획지구 서측 약 6.4km 이격
○ 교통소음 규제지역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
○ 생태·경관보전지역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
○ 수질오염총량지역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
○ 수질보전 특별대책지역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
○ 수산자원 보호구역	○ 해당사항 없음	○ 해당사항 없음
<b>2. 주요 보호대상 시설물</b>		
○ 취수장	○ 3개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 정수장	○ 3개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 문화유산 및 유적	○ 총 42점	○ 해당사항 없음
○ 천연기념물	○ 3개소 위치	○ 계획지구 북서측 약 0.2km 이격
<b>3. 상하수도 및 환경기초시설</b>		
○ 폐기물 소각시설	○ 1개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 폐기물 기타시설	○ 1개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 폐기물 매립시설	○ 1개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 분뇨처리시설	○ 1개소 위치	○ 해당사항 없음
○ 공공하수처리시설	○ 23개소 위치	○ 해당사항 없음

### 제3장 환경보전목표

[표 3.1 - 1] 평가항목별 환경보전목표

구 분		평가 항목	환경보전목표
계획의 적정성		상위계획 및 관련 계획의 적정성	○ 상위계획 및 관련계획과 일관성 있게 연계되도록 계획 수립
자연환경의 보전		생물다양성·서식지 보전	○ 동식물상 서식지 훼손 및 교란 방지 ○ 생태적 보전가치가 높은 지역 훼손 최소화 ○ 생물다양성 우수지역 보전 ○ 범정보호종 주요 서식지 보전
		지형 및 생태축의 보전	○ 보전가치가 높은 지질유산 및 특이한 지형 원형보전 ○ 절·성토사면 발생 최소화 ○ 백두대간·정맥 등 주요 능선축 훼손 및 단절 방지
		자연경관의 보전	○ 주변과 어울리는 경관계획 수립
		수환경의 보전	○ 수질목표 설정 - 공사시 : SS 25mg/L 이하 - 운영시 : 현황수질 유지
입지의 타당성	생활환경의 안정성	환경기준의 부합성	○ 대기환경기준 준수 - PM-10 : 24시간 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 - PM-2.5 : 24시간 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 - NO <sub>2</sub> : 24시간 60ppb 이하
		온실가스	○ 온실가스 배출량 최소화 방안 제시
		소음·진동	○ 생활소음·진동 규제기준 준수 - 공사시 및 운영시 : 주간소음 65dB(A)
	환경기초시설의 적정성	○ 오수 및 폐기물의 적정처리	
	자원·에너지 순환의 효율성	○ 발생폐기물의 재활용 및 적정처리	
	사회·경제환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 환경친화적 공간계획 - 식생 및 지형훼손을 최소화할 수 있는 토지이용계획 수립
인구 및 주거		○ 인구 및 주거변화 최소화	

## 제4장 평가항목 · 범위 · 방법 등의 설정

- 평가항목별 평가대상지역의 설정은 계획의 시행으로 인하여 직·간접적으로 환경에 영향을 미칠 것으로 예상되는 지역을 다음과 같이 설정하였음

[표 4.1 - 1] 평가항목의 설정

구 분		평 가 범 위		평가범위 선정기준	
		공간적	시간적		
계획의 적정성	상위계획 및 관련 계획과의 연계성		○ 관계 행정기관	-	○ 계획수립시 상위 및 관련 계획 반영여부
	대안 설정 · 분석의 적정성		○ 계획지구 및 양양군	-	○ 계획지구를 중심으로 계획 및 입지 검토
입지의 타당성	자연환경의 보전	생물다양성 · 서식지 보전	○ 계획지구 및 주변지역 (반경 100~500m)	○ 공사시 및 운영시	○ 사업시행시 동 · 식물상에 변화가 예상되는 지역(식생훼손 및 서식지 감소)
		지형 및 생태축 보전	○ 계획지구 및 주변지역	○ 공사시 및 운영시	○ 사업시행시 지형 및 생태축의 변화가 예상되는 지역
		주변 자연경관에 미치는 영향	○ 계획지구 및 주변지역	○ 공사시 및 운영시	○ 사업시행시 위락 · 경관의 변화가 예상되는 지역
		수환경의 보전	○ 계획지구 및 주변수계(현장사무소 및 수용하천)	○ 공사시 및 운영시	○ 사업시행시 토사유출 및 오수 등의 오염물에 의해 영향이 예상되는 수계
	생활환경의 안전성	기상	○ 강릉기상대	○ 2014~2023년	○ 계획지구 인접 기상대
		대기질 환경기준 부합성	○ 계획지구 및 주변지역(반경 300m)	○ 공사시 및 운영시	○ 공사장비 가동 및 연료사용에 의한 대기오염물질 영향이 예상되는 지역
		온실가스 환경기준 부합성	○ 계획지구	○ 운영시	○ 사업시행시 온실가스 영향 예상
		소음 · 진동 환경기준 부합성	○ 계획지구 및 주변지역(반경 300m)	○ 공사시 및 운영시	○ 공사시 · 운영시 소음 · 진동의 영향이 예상되는 지역
		자원 · 에너지 순환의 효율성	○ 계획지구 및 폐기물 발생구간	○ 공사시 및 운영시	○ 공사시 및 운영시 폐기물의 발생이 예상되는 지역
	사회 · 경제 환경과의 조화성	환경친화적 토지이용	○ 계획지구 및 양양군	○ 공사시 및 운영시	○ 시설입지에 따른 토지이용 변화 발생 지역
		인구 및 주거	○ 계획지구 및 양양군	○ 공사시 및 운영시	○ 시설입지에 따른 인구 및 주거 변화 발생 지역

## 제5장 대안의 설정 및 선정

- 계획수립에 따른 계획의 적정성 및 입지의 타당성을 검토하여 제시하였음

[표 5.1 - 1] 계획비교에 따른 대안별 비교·검토

구 분	대안 1안	대안 2안
계획수립 여부	개발기본계획 수립 (Action) <지구단위계획구역 신설>	개발기본계획 미수립 (No Action) <지구단위계획구역 미수립>
토지이용 측면	○ 2017년 지구단위계획 재수립조건으로 지구단위계획을 폐지된 지역에 대하여 기존 건축물 등의 현실화 및 신규계획을 반영하기 위한 지구단위계획수립을 위한 토지이용계획 작성	○ 현재 계획관리지역으로 온천개발계획에 따라 운영되고 있으나, 2017년 지구단위계획이 폐지되었음(토지이용계획상의 변화 없음)
생태계훼손 가능성	○ 현재의 이용형태를 유지하여 생태계 훼손 가능성 미약함 ○ 조경녹지 및 식재계획 등의 저감대책을 수립하여 영향을 최소화할 계획임	○ 일부 생태계훼손은 불가피하나, 개발압력이 증대되는 지역으로 훼손에 따른 영향은 미미함
환경기준의 유지 및 달성에 미치는 영향	○ 운영시 녹지 조성 및 식재계획 수립, 비점오염저감대책 등의 저감방안 수립으로 환경기준 유지 및 달성에 부합되도록 계획함	○ 환경기준 유지에 미치는 영향은 없음
장 점	○ 해당지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 기반시설 조성 및 기건축물 현황 등을 반영하여 당초의 온천개발계획을 현실에 맞게 반영함	○ 개발기본계획 미수립시 대상지 내 자연환경을 현 상태로 유지할 수 있음
단 점	○ 사업시행으로 인해 일부 지형 및 생태계 변화가 불가피하나 적정 저감대책을 수립하여 그 영향을 최소화할 계획임	○ 기 조성된 구역내 건축계획의 변경 및 신규시설 설치불가 ○ 다양한 서비스공간 및 시대의 흐름에 부합하기 어려움
선 정 안	◎	-
검토결과	○ 기조성 운영중인 사업지로 2017년 지구단위계획재수립을 조건으로 지구단위계획이 폐지된 사항으로 온천개발계획을 반영한 관광휴양형 지구단위계획을 수립하고자 함 ○ 본 계획수립으로 인한 일시적인 환경오염 가중, 지형변화 및 생태계 변화가 예상되나, 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가의 평가항목별 저감대책을 수립·시행하여 주변에 미치는 환경상 악영향을 최소화하고, 해당지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 기건축 현황 등을 반영하여 지역경제 활성화가 가능한 관광휴양형 지구단위계획을 수립·시행하는 <b>대안 1안(Action)</b> 을 선정함	



- 행정계획 수립시(Action) 계획지구 규모에 따른 비교(안)을 선정하여 비교·검토한 결과, 토지 매입의 용이성, 사업추진에 따른 제반사항 등을 고려하여 **대안 1안을 선정**하였음

[표 5.1 - 2] 규모에 따른 대안별 비교검토

구 분	대안 1안	대안 2안
사업계획 구역도		
면 적	53,748m <sup>2</sup>	56,747m <sup>2</sup>
장 점 및 단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 당초 온천개발계획 내용을 반영하고 현재 이용중인 시설을 반영하여 현실화함</li> <li>• 지구단위계획 재수립을 통한 계획적·체계적 관리를 도모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업구역 남서측 사유지 토지 수용 문제 발생</li> <li>• 남서측 증가되는 사유지는 다른 토지이용계획이 없어 녹지로 계획</li> </ul>
선 정 안	◎	-
검토결과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대안 2안의 경우 사유지 확보에 따라 비용과 기간 소요 및 별다른 이용계획이 없는 상태이며, 이에 반해 대안 1안은 현재 이용되는 시설물 및 건축물등에 대하여 현실화하여 반영하는 사항으로 원활한 사업진행이 가능함에 따라 <b>대안 1안이 타당</b>한 것으로 분석됨</li> </ul>	

## 제6장 평가항목별 환경평가 및 환경보전대책

[표 6.1 - 1] 평가항목별 환경평가 및 환경보전대책

항목	환경평가	환경보전대책
동 · 식 물 상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 식물상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-분진, 매연 등의 오염물질에 의한 일시적인 영향이 예상됨</li> <li>-훼손수목 21주 발생예상</li> </ul> </li> <li>○ 육상동물상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-공사시 소음·진동 등의 영향이 있을 것으로 판단되나, 계획지구는 기개발지역이며 계획지구 주변으로 저수지, 산림 등이 분포하고 있는 지역으로 사업시행에 따른 야생동물의 서식지 훼손 영향은 미미</li> </ul> </li> <li>○ 법정보호종                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주로 하천이나 농경지 등에서 활동하는 수달의 생태적 특성상 계획시행으로 인한 영향은 미미</li> <li>-맹금류 특성상 행동권이 넓고 인위적인 교란에 적응 탄력성이 매우 높고, 서식 및 번식 등의 생태적 생활사가 확인되지 않은바 사업에 따른 영향은 비교적 미미할 것으로 예상됨</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 식물상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-공사구간 내 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지에 의한 영향을 최소화</li> <li>-이식수목 2주(소나무)</li> </ul> </li> <li>○ 육상동물상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-포유류의 번식기 및 조류의 산란기를 고려하여 장비의 적정투입, 소음발생공정, 야간공사 지양</li> <li>-단계별공정 및 저소음·저진동장비 등을 사용</li> <li>-강우 시 공사를 지양하고 공사 진척상황과 입지현황 등을 고려하여 가배수로 및 침사지 설치</li> </ul> </li> </ul>
지형 · 지질	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토공에 따른 사토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-절토량 : 21,600m<sup>3</sup></li> <li>-성토량 : 2,160m<sup>3</sup></li> <li>-사토량 : 19,440m<sup>3</sup></li> <li>-지형변화지수 : 0.80</li> </ul> </li> <li>○ 토사유출로 인한 영향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-공사시 각 공정 등으로 인한 토사유출로 인한 수질오염 및 수생태계에 영향이 예상됨</li> </ul> </li> <li>○ 지형의 변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-현 지형은 기초성되어 있던 부지로 건축물공사로 인한 현 지형상의 변화는 미미할 것으로 판단됨</li> </ul> </li> <li>○ 보전가치가 있는 지형·지질 및 능선축에 미치는 영향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-적정 이격거리를 유지하고 있어 미치는 영향 미미할 것으로 판단됨</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사토처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-국토교통부 토석정보공유시스템 및 인근 공사장 등을 활용하여 사토 처리</li> </ul> </li> <li>○ 지형변화 최소화 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-지형여건 및 자연미 현 지형상태 등을 최대한 고려하여 주변 지형과 조화를 이루도록 할 계획임</li> </ul> </li> <li>○ 토사유출 방지대책 수립                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-토공작업은 우기를 피하여 실시</li> <li>-우기시 가마니 또는 비닐을 덮어 토사유출 최소화</li> </ul> </li> </ul>
위락 · 경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현황 건축물 및 신규 건축물로 인한 경관변화는 있으나 주변 산림 등으로 주변과 어우러진 스카이라인을 형성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「강원도 경관형성기본계획」, 「강원도 동해안벨트 경관계획」, 「양양군 경관디자인계획」에 부합될 수 있도록 설정</li> <li>○ 녹지조성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16,527m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>

<계 속>

항목	환경 평가	환경 보 전 대책
수질	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토사유출로 인한 영향 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수유출량 : 0.064m<sup>3</sup>/sec</li> <li>· 토사유출량 : 4.727ton/일</li> <li>· SS가중농도 : 856.136mg/L</li> </ul> </li> <li>- 현장사무소 오수 10.500m<sup>3</sup>/일 발생</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획온천수량 : 437m<sup>3</sup>/일</li> <li>- 계획급수량 : 829.867m<sup>3</sup>/일</li> <li>- 오수발생량 : 730.880m<sup>3</sup>/일</li> </ul> </li> <li>○ 수질오염총량제 미해당지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토사유출 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 우기를 피해 공사 실시</li> <li>· 다단침사지, 가배수로 설치</li> <li>· 오탉방지막 설치</li> <li>· 비포장지역에 비닐덮개, 거적 설치</li> </ul> </li> <li>- 현장사무소 분뇨 : 이동식 간이화장실 설치 하여 전량 위탁처리</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 온천수 : 현황 온천공 사용</li> <li>- 상수 : 기설 지하수공 및 지하저수조를 통해 공급</li> <li>- 오수 : 기존 개인오수처리시설 증설하여 처리</li> <li>- 우수 : 기설 우수관로에 신규 우수관로를 연결하여 수계 방류</li> </ul> </li> </ul>
대기 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- PM-10 : 25.3~42.0<math>\mu</math>g/m<sup>3</sup></li> <li>- PM-2.5 : 16.3~18.0<math>\mu</math>g/m<sup>3</sup></li> <li>- NO<sub>2</sub> : 9.020~9.124ppb</li> <li>- 전 항목 대기환경기준 만족</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- PM-10 : 22.0<math>\mu</math>g/m<sup>3</sup></li> <li>- PM-2.5 : 16.0<math>\mu</math>g/m<sup>3</sup></li> <li>- NO<sub>2</sub> : 9.539~11.025ppb</li> <li>- 전 항목 대기환경기준 만족</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유지목표농도 설정</li> <li>- 적재높이제한(상단에서 5cm 이하), 차량운행 속도의 제한(20km/hr 이하)</li> <li>- 살수계획 수립</li> <li>- 세륜·세차시설 설치</li> <li>- 방진망 설치계획 수립</li> <li>- 노후경유차 사용제한</li> <li>- 비산먼지저감조치시 추가 저감방안 수립</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지 계획</li> <li>- 환경정화수종 식재</li> </ul> </li> </ul>
온실 가스	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 온실가스 변화량 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배출량 : 43.5tCO<sub>2</sub>/년</li> <li>- 저장량(감소량) : 9.8ton</li> <li>- 흡수량(감소량) : 0.1ton/년</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 온실가스 변화량 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배출량 : 1,147.3tCO<sub>2</sub>/년</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 사용량 저감대책 수립</li> <li>- 건설장비 온실가스 발생 저감대책 수립</li> <li>- 공정별 저감대책 수립</li> <li>- 노후경유차 사용제한</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지 계획</li> <li>- 환경정화수종 식재</li> </ul> </li> </ul>
소음 · 진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소음 : 48.1~61.1dB(A)</li> <li>- 진동 : 8.5~19.0dB(V)</li> <li>- 전 지점에서 목표기준 만족</li> </ul> </li> <li>○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 교통량의 증가가 미미할 것으로 판단되어 영향 미미</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 운행속도 제한</li> <li>- 저소음·진동 건설기계 사용</li> <li>- 작업시간대 및 발생기간 조절</li> <li>- 공사장비 동시투입 지양 및 연속투입 억제</li> <li>- 공사 시행 전 주민에게 사전 공지 및 협의</li> </ul> </li> </ul>

<계 속>

항목	환경 평가	환경 보 전 대 책																																																										
환경 기초 시설 의 적정 성	○ 운영시 - 계획의 특성상 별도의 오염원 유발시설이 없어 계획 시행에 따른 영향 미미	-																																																										
친환 경적 자원 순환	○ 공사시 - 생활폐기물 : 85.3kg/일 - 분뇨 : 118.6L/일 - 폐유 : 3.44L/일 - 임목폐기물 : 19.3ton ○ 운영시 - 생활폐기물 2.8ton/일 - 분뇨 3.9m³/일	○ 공사시 - 건설폐기물 : 전량 위탁처리 - 생활폐기물 : 분리수거함 설치 및 위탁처리 - 분뇨 : 이동식 간이화장실 설치하여 전량 위탁처리 ○ 운영시 - 생활폐기물 : 분리수거함 설치, 양양군 폐기물 처리계획 의거 처리																																																										
환경 친화 적 토지 이용	○ 지목별 토지이용현황 (계획지구) <table border="1" data-bbox="263 1104 825 1361"> <thead> <tr> <th rowspan="2">지 목</th> <th colspan="2">계</th> </tr> <tr> <th>필지</th> <th>면적(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>35</td> <td>53,748</td> </tr> <tr> <td>답</td> <td>32</td> <td>53,282</td> </tr> <tr> <td>대지</td> <td>3</td> <td>466</td> </tr> </tbody> </table>	지 목	계		필지	면적(m²)	합 계	35	53,748	답	32	53,282	대지	3	466	○ 토지이용계획 <table border="1" data-bbox="837 1055 1406 1731"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>면적(m²)</th> <th>구성비(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">총 계</td> <td>53,748</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">관광 휴양 시설 용지</td> <td>소 계</td> <td>34,150</td> <td>63.5</td> </tr> <tr> <td>경비실</td> <td>136</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>관광숙박시설1</td> <td>26,886</td> <td>49.9</td> </tr> <tr> <td>관광숙박시설2</td> <td>2,016</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td>관광숙박시설3</td> <td>4,511</td> <td>8.4</td> </tr> <tr> <td>근린생활시설</td> <td>601</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공 시설 용지</td> <td>소 계</td> <td>3,071</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td>도 로</td> <td>3,071</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">녹지 용지</td> <td>소 계</td> <td>16,527</td> <td>30.8</td> </tr> <tr> <td>기타녹지</td> <td>9,284</td> <td>17.3</td> </tr> <tr> <td>원형보전녹지</td> <td>7,243</td> <td>13.5</td> </tr> </tbody> </table>	구 분		면적(m²)	구성비(%)	총 계		53,748	100.0	관광 휴양 시설 용지	소 계	34,150	63.5	경비실	136	0.3	관광숙박시설1	26,886	49.9	관광숙박시설2	2,016	3.8	관광숙박시설3	4,511	8.4	근린생활시설	601	1.1	공공 시설 용지	소 계	3,071	5.7	도 로	3,071	5.7	녹지 용지	소 계	16,527	30.8	기타녹지	9,284	17.3	원형보전녹지	7,243	13.5
지 목	계																																																											
	필지	면적(m²)																																																										
합 계	35	53,748																																																										
답	32	53,282																																																										
대지	3	466																																																										
구 분		면적(m²)	구성비(%)																																																									
총 계		53,748	100.0																																																									
관광 휴양 시설 용지	소 계	34,150	63.5																																																									
	경비실	136	0.3																																																									
	관광숙박시설1	26,886	49.9																																																									
	관광숙박시설2	2,016	3.8																																																									
	관광숙박시설3	4,511	8.4																																																									
	근린생활시설	601	1.1																																																									
공공 시설 용지	소 계	3,071	5.7																																																									
	도 로	3,071	5.7																																																									
녹지 용지	소 계	16,527	30.8																																																									
	기타녹지	9,284	17.3																																																									
	원형보전녹지	7,243	13.5																																																									
인구 및 주거	○ 숙박시설 계획이 포함되어 체류형 관광객의 유입 예상 - 일시적인 관광수요로서 양양군 및 계획지구 에 미치는 인구·주거 영향 미미	-																																																										

## 제7장 결 론

- 동해고속도로 개통 및 동서울고속도로 개통, 서울~속초 고속화 철도 개통예정(2027년), 양양 국제공항 활성화 등 각종 기회요인 및 개발여건 성숙으로 양양군은 관광휴양 도시로서의 기능이 강화될 것으로 예상됨
- 그에 반해 현재 양양군은 숙박시설의 부족으로 체류형 관광을 위한 숙박시설이 요구되고 있는 실정임
- 2005년 기존 노인복지시설의 폐지와 관광휴양시설 콘도미니엄으로 변경, 숙박시설인 스파트빌 리조트로 운영되고 있었으며, 2017년 지구단위계획 재수립을 위하여 지구단위계획을 폐지를 하였으나, 금회 토지이용을 합리화하고 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고자 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립이 요구되고 있는바, 지구단위계획구역 등의 계획을 수립하고자 함
- 한편, 본 계획 시행으로 인하여 지형변화, 동·식물상 등 자연환경의 불안정, 서식지 교란 등의 자연환경 및 대기질, 수질, 소음·진동 등의 생활환경상 일시적인 악영향이 예상되나, 공사시 평가항목별 저감대책을 수립하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화할 수 있을 것으로 판단됨