

강 화 도 시 관 리 계 획
(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)
전 략 환 경 영 향 평 가
(초안 요약서)

2018. 11



강 화 군

1. 계획의 내용

가. 계획의 목적

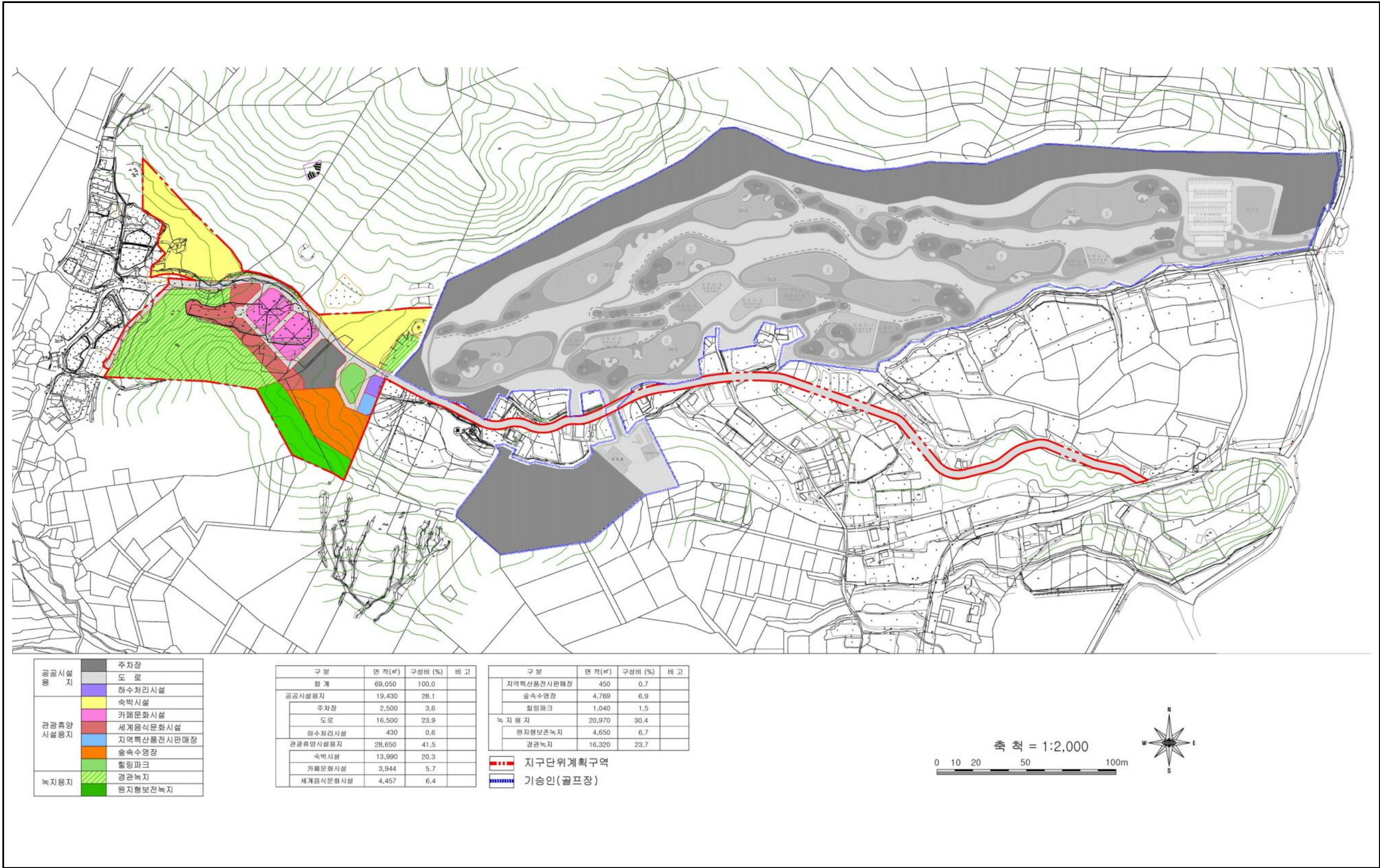
- 인천 도시기본계획(2030)상 강화군 길상면 선두리 일원은 계획관리지역으로 반영되어 있어 숙박·휴식 및 문화시설 등 다목적 기능을 수행할 수 있는 힐링문화 단지를 조성하므로서 강화군 관광 수요에 부응하고 지역경제 활성화를 도모하는데 목적이 있음
- 이에 따라 인천광역시 강화군 길상면 선두리 440-2번지 일원을 도시관리계획(지구단위계획)으로 결정하여 강화군의 문화진흥 및 관광발전을 위한 사업을 추진하고자 함

나. 계획의 내용

- 계 획 명 : 강화 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)
- 공간적 범위
 - 위 치 : 인천광역시 강화군 길상면 선두리 산 440-2번지 일원
 - 면 적 : 계획지구 [69,050㎡] , 기승인(골프장) [245,000㎡]
- 용 도 지 역 : 계획관리지역, 보전관리지역
- 계획 시행자 : (주)강호개발
- 계획수립기관 : 강화군
- 계 획 기 간 : 2018 ~ 2023년
- 승 인 기 관 : 강화군
- 협 의 기 관 : 한강유역환경청

<표 1.1-1> 토지이용계획(계획지구)

구	분	면 적(㎡)	구성비(%)
합	계	69,050	100.0
공공 시설 용지	소 계	19,430	28.1
	주 차 장	2,500	3.6
	도 로	16,500	23.9
	하 수 처 리 시 설	430	0.6
관광 휴양 시설 용지	소 계	28,650	41.5
	숙 박 시 설	13,990	20.3
	카 페 문 화 시 설	3,944	5.7
	세 계 음 식 문 화 시 설	4,457	6.4
	지 역 특 산 품 전 시 판 매 장	450	0.7
	숲 속 수 영 장	4,769	6.9
	힐 링 파 크	1,040	1.5
녹지 용지	소 계	20,970	30.4
	원 지 형 보 존 녹 지	4,650	6.7
	경 관 녹 지	16,320	23.7



<그림 1.1-1> 토지이용 계획도

2. 지역개발

- 본 계획지구가 위치한 강화군은 크고 작은 15개의 섬으로 이루어져 있으며, 서측과 남측은 황해, 북측으로는 강화만을 사이에 두고 북한 개풍군, 연백군, 동측으로는 염하를 끼고 김포시와 마주보고 있음

<표 1-1> 지역개발 총괄

구 분	보호구역 및 대상시설물	비 고
보호구역	◦천연기념물	◦계획지구 및 주변지역에 없음
	◦생태·자연도 1등급 권역	◦계획지구 및 주변지역에 없음
	◦야생생물 보호구역	◦계획지구 서측 약 4.5km 이격하여 인천 강화 제2007-1184호가 위치하고 있음
	◦상수원보호구역	◦관내에 없음
	◦수변구역	◦관내에 없음
	◦자연공원	◦관내에 없음
보호대상 시설물	◦문화재	◦계획지구 서남측으로 약 2.1km 이격하여 유형문화재 제33호(택지돈대)가 위치
	◦취수장 2개소	◦계획지구 내 없음
	◦정수장 2개소	◦계획지구 내 없음
	◦공공하수처리시설 1개소	◦계획지구 내 없음
	◦분뇨처리시설 1개소	◦계획지구 내 없음
	◦폐기물매립시설	◦관내에 없음
	◦소각시설	◦관내에 없음
주변지역 개발현황	◦계획지구 북측으로 약 3km이격하여 강화군과 원주시를 연결하는 지방도 84호선, 남측으로 약 1km이격하여 해안남로가 위치하고 있음	

<표 1-2> 대상지역의 입지적 특성 요약

검토항목	검토결과
1. 환경정책기본법 등에서 규정하고 있는 환경기준 유지 달성이 곤란한 지역	◦해당사항 없음
2. 상위계획(법), 환경보전관련법, 개별법령, 고시 등에서 규정하고 있는 입지규제 내용에 해당되거나 저촉 되는 지역	
① 환경정책기본법 제38조 ◦대기보전 특별대책지역 지정 여부	◦해당사항 없음
② 자연환경보전법 제12조 ◦생태·경관보전지역 지정 여부	◦해당사항 없음
③ 물환경보전법 제34조 ◦배출허용기준	◦ “나” 지역

<표 계속>

검토항목	검토결과
④ 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조 ◦수변구역 해당 여부 ⑤ 수도법 제7조 ◦상수원 보호구역 ⑥ 문화재 보호법 ◦지정 문화재 포함여부 ⑦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조 ◦수산자원보호구역 지정 여부 ⑧ 자연공원법 ◦국립, 도립, 군립공원지역 해당여부 ⑨ 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 ◦야생생물보호구역 해당 여부 ⑩ 해양환경관리에 관한 법률 제 15조 ◦환경보전해역 지정 여부 ◦특별관리해역 지정 여부	◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦서측으로 약 4.5km이격하여 강화군 화도면 사기리 산58번지 일부에 야생생물 보호구역이 위치하고 있음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음
3. 개발사업 시행으로 자연환경 및 자연생태계에 중대한 부정적 영향이 미칠 것으로 예상되는 지역 ◦자연환경보전관련 용도지역 (생태계보전지역, 지하수 보전구역 등) ◦자연생태계가 매우 우수한 지역 - 생태자연도 1등급 지역 - 생태자연도 2등급이면서 생태·경관적 보전가치가 높은 지역 ◦자연환경보전관련 용도지역의 주변 지역 ◦자연경관 등이 우수하여 보전가치가 높은 지역 ◦야생생물 보호 및 관리에 관한 법률에서 규정하고 있는 멸종위기야생생물 서식지 ◦해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률에서 지정하고 있는 해양보호구역	◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦대부분 생태자연도 2, 3등급 지역이며, 생태·경관적 보전가치가 높은 지역은 위치하지 않음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음 ◦해당사항 없음

<표 계속>

— 5 —

- 011 131

--	--	--	--

<표 1-4> 평가항목별 전략환경영향평가 대상지역 설정

구 분			대상지역의 설정기준	대상지역의 범위	비 고
자연 환경의 보전	생물 다양성 · 서식지 보전	동·식물상	○계획시행으로 인해 동·식물 및 자연 생태계에 영향이 예상되는 지역	○계획지구 및 주변지역 (계획지구 주변 약 500m)	○공사시 ○운영시
		자연 환경 자 산	○계획시행으로 인한 공사시 및 운영시 자연환경자산의 영향이 예상 되는 지역	○계획지구 및 주변지역	○공사시
	지형 및 생태축의 보전	지형·지질	○공사중 절·성토 및 시설물 설치에 따른 지형변화 및 비옥토 발생이 예상되는 지역	○계획지구	○공사시
	주변 자연 경관에 미치는 영향	경관	○절·성토 및 시설물 조성 공사로 인하여 경관변화가 예상되는 지역	○계획지구 및 주변지역	○공사시 ○운영시
	수환경의 보전	수질 (해양환경)	○공사시 토사유출로 인한 영향이 예상 되는 주변 수계 ○공사시 작업인부에 의한 오수발생 ○운영시 이용인구에 의한 오수발생 ○운영시 비점오염원 발생	○계획지구 및 주변수계	○공사시 ○운영시
생활 환경의 안정성	환경기준 부합성	기상	○기상현황 파악	○계획지구 및 주변지역	-
		대기질	○공사시 비산먼지 및 오염물질에 의한 영향이 예상되는 지역 ○운영시 방문차량으로 인한 주변 지역 대기질 영향 예상지역	○계획지구 및 주변지역 (계획지구 주변 약 1km)	○공사시 ○운영시
		소음·진동	○공사시 투입장비에 따른 소음·진동 영향이 예상되는 정온시설 ○운영시 방문차량에 따른 소음·진동 영향이 예상되는 정온시설	○계획지구 및 주변지역 (계획지구 주변 약 500m)	○공사시 ○운영시
	자원· 에너지 순환의 효율성	친환경적 자원순환	○공사시 공사장비에 의한 폐유 및 인부에 의한 생활폐기물 발생이 예상 되는 지역 ○운영시 이용객 및 상주인구에 따른 폐기물 발생 지역	○계획지구	○공사시 ○운영시
사회 · 경제 환경의 조화성	환경 친화적 토지이용	토지이용	○공사 및 운영시 토지이용의 변화가 발생하는 지역	○계획지구	○공사시 ○운영시
		인구·주거	○계획시행에 따른 인구·주거의 변화	○계획지구 및 주변지역	○공사시 ○운영시

4. 입지의 적정성

○ 계획시행으로 인한 주요 환경영향 및 저감대책은 다음과 같음

<표 1-5> 주요 환경영향 및 저감대책

항 목	현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생물의 다양성 · 서식지 보전	○육상식물상 -63과 146속 172종 2아종 21변종 총 195분류군 ○현존식생(계획지구) -시설지 및 나지, 경작지, 리기다 소나무식재림, 아까시나무식재림, 리기다소나무-상수리나무식재림, 상수리나무군락, 상수리나무- 소나무군락, 신갈나무-상수리 나무군락, 서어나무군락 등이 분포하고 있음 -멸종위기등급종, 천연기념물, 보호수 및 노거수는 확인되지 않음 ○식생보전등급(계획지구) -Ⅴ등급이 12.70%, Ⅳ등급이 35.06%, Ⅲ등급이 47.39%, Ⅱ등급이 4.85%로 조사되었음	○식물상 및 식생의 변화 -주변지역의 식물상, 공사구간에 분포 하는 식물의 개체감소가 예상됨 -공사시 일시적으로 나출되는 지역의 양지성 초본식물의 증가, 작업인부 및 장비 등의 출입으로 인한 귀화식물이 증가 할 것으로 예상됨 ○훼손수목 5,533주 발생 ○녹지자연도의 변화 -공사진행에 따라 계획지구 내에 기존 지형을 유지하는 녹지를 제외한 공사 지역에서 일시적으로 Ⅴ등급으로 변화할 것으로 예상됨	○육상식물의 보호 및 복구대책 -공사시 나대지 일대에 유입된 귀화 식물의 확산을 저감하기 위해 귀화 식물의 과도한 증가가 관찰될 경우, 개화기 이전에 물리적 제거 실시 ○환경친화적 시면안정화 대책수립 ○비산먼지 발생 최소화 -방진망, 세륜·세차시설 설치 -살수차 운영
	○육상동물상 -포유류 : 8과 9종 -조 류 : 26과 41종 -양서류 : 3과 4종 -파충류 : 1과 3종 -육상곤충류 : 39과 77종 -법정보호종은 확인되지 않음	○육상동물상 -일부구간의 산림이 훼손됨에 따라 육상동물상의 서식지 교란, 로드킬 등이 발생할 것으로 예상됨 -공사시 장비운영에 의한 소음·진동 등을 피해 주변의 비교적 안정된 서식지로 이동할 것으로 예상됨 -운영시 인위적인 환경과 차량 및 이용객의 출입 등으로 서식·분포에 일부 영향이 예상되나, 인위적인 간섭 및 교란에 적응된 종을 중심 으로 점차적으로 서식 및 활동범위를 넓혀갈 것으로 예측됨	○육상동물상 -야생동물의 주 활동시간인 야간 에는 작업을 지양 -비산먼지를 최소화하기 위해 살수차, 측면세륜·세차시설 등을 설치 -계획지구 외 추가적인 서식지 훼손 최소화 함 -침사지, 가배수로 등의 저감방안 및 단계적인 공사의 시행, 공사 감독관 등을 통한 포획 및 남획 금지교육 실시
	○육수생물상 -담수어류 : 2과 3종 -저서성대형무척추동물 : 27과 31종 -법정보호종은 확인되지 않음	○육수생물상 -계획지구 내 토공사시 인근 하천수계로의 토사 유입으로 인한 간접적인 영향이 일시적으로 발생할 것으로 예상됨	○육수생물상 -강우시 공사를 지양하고, 토사 적치지역 등에 비닐덮개 설치

<표 계속>

항 목	현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
지형 및 생태축 보전	○지 형 -표고분석(1m×1m) •20m 미만 : 8.62% •20~40m : 5.50% •40~60m : 37.38% •60~80m : 37.35% •80~100m : 11.15% -경사분석(10m×10m) •15° 미만 : 71.31% •15°~20° : 15.67% •20°~25° : 7.17% •25°~30° : 5.85% -능선분할 분석 •최고표고 : 335.1m •최저표고 : 0.0m(남측해역) •능선분할 : 6부능선이하 ○지 질 -본 계획지구는 흑운모화강암이 분포함 ○계획지구 및 인근에는 보전 가치가 있는 지형·지질이 분포하지 않는 것으로 조사됨	○부대시설 공사에 의한 지형변화 ○절·성토로 인한 사면 발생 ○토공계획 -절토량 : 164,463.2m³ -성토량 : 12,110.2m³ -지형변화지수 : 2.56m -절토량 지수 : 2.38m -성토량 지수 : 0.18m ○공사시 토사유출 예상 ○비옥토 발생 : 16,100m³	○지형변화의 최소화 -지형훼손을 최소화하기 위하여 자연지형을 최대한 이용하여 부대시설을 조성할 계획임 ○사면안정대책 -사면 경사기준에 의거 적정한 사면경사 적용 -가능한 최단 시간내에 사면 녹화계획을 수립·시행 ○사토처리계획 -토석정보공유시스템을 이용하여 인근 공사현장에 우선적으로 공급 할 계획 ○토사유출 방지대책 -가배수로 및 침사지를 설치 -토공사는 강우를 피하여 실시 ○비옥토 활용계획 -비옥토는 유실방지를 위한 덮개설치 후 조경식재시 영양토로 재활용할 계획임
주변 자연 경관에 미치는 영향	○경관 현황 -계획지구 주변지역은 취락지, 농경지, 산림녹지 등의 전형적인 농촌경관을 형성 ○경관자원 분포현황 -계획지구는 대부분 생태자연도 2등급으로 현재 주거지 및 농경지로 이용되고 있으며, 계획지구 서측 약 1.8km 이격하여 길정천이 생태자연도 1등급 지역으로 위치하는 것으로 조사되었음	○자연경관 심의대상 여부 -본 계획은 전략환경영향평가에 따른 개발기본계획으로 자연경관 심의대상에 해당하지 않으며, 추후 개발계획 수립시 자연경관 심의 대상여부를 검토하고 주변 자연경관에 미치는 영향을 검토할 계획임 ○경관 변화 -계획지구 내부경관은 변화될 것으로 판단되나 계획지구 입지상 외부에서 바라보았을 때 가시권에서 큰 영향은 없을 것으로 판단됨	○경관계획 -기존지형을 이용한 공간구성 및 기존 수림의 적극적인 활용으로 경관 변화를 최소화 -주변지역의 생태적 특성에 적합한 수종선택 및 식재계획 수립 -인접한 선두5리 마을 및 산림구릉지와 자연스러운 경관의 흐름 확보

<표 계속>

항 목	현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수환경의 보전 (해양 수질)	○하천현황 -계획지구 주변 하천 현황을 살펴보면 서측으로 지방하천인 길정천이 북에서 남으로 유하하여 서해로 유입됨 ○환경기초시설 현황(강화군) -취·정수장 : 2개소 -하수처리시설 : 1개소 ○수질 현황 ☞지표수(W-1~3) -BOD 기준 III (보통)등급 ☞지하수(GW-1~3) -전 항목 먹는물 수질기준 만족 ☞해양수질(SW-1~2) -전 항목 해역 환경기준 만족	○공사시 -우수유출량 : 0.825m³/sec -토사유출량 : 14.03ton/일 -부유물질농도산정 : 181.7mg/ℓ -공사시 오수발생량 : 19.5m³/일 ○운영시 -계획급수량 : 994.7m³/일 -오수발생량 : 933.0m³/일 -초기우수유출량 : 0.063m³/sec	○공사시 토사 유출방지 -가배수로, 임시침사지(3개소), 저류지 2개소 설치 -부대시설에서 발생하는 오수는 오수처리시설을 설치하여 처리후 방류(BOD 20mg/L이하, SS 20mg/L이하) -공사인부에 의한 분뇨는 간이 이동식화장실 설치, 위탁처리 ○운영시 -상수공급계획 •기설치된 광역상수관에서 분기하여 공급 -오수처리 계획 : •계획지구내 하수처리시설에서 처리 후 구거 방류(BOD 10 mg/L, T-P 2mg/L이하) -우수배제계획: •자연유하방식에 의한 신속한 배제계획 및 분류식으로 계획, 계획지구내 저류지로 유입후 구거로 방류 -초기우수유출량 저감대책: •주차장, 도로, 산책로 등의 경우 투수콘포장, 투수블럭포장, 잔디블럭, 자연석포장 등으로 계획하여 물순환 변화를 최소화
기 상	○강화관측소(2007~2016년) -평균기온 : 11.4℃ -강 수 량 : 1,275.9mm -상대습도 : 69.4% -일조시간 : 2,174.1hr -주 풍 향 : 서남서풍 -평균풍속 : 2.0m/sec	○사업시행으로 인한 국지적 기상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨	-
대기질	○대기질 조사결과 -SO₂ 0.002~0.003ppm -PM-10 40.0~44.8μg/m³ -PM-2.5 23.6~27.1μg/m³ -NO₂ 0.010~0.012ppm -CO 0.3~0.4ppm -O₃ 0.052~0.054ppm -Pb, 벤젠 불검출 →환경기준만족 ○대기영향예상시설 현황 -공사시 계획지구 주변 16개의 정온시설이 분포	○공사시 대기질 예측농도 (가중농도+현황농도) -PM-10 : 40.8~49.1μg/m³ -PM-2.5 : 23.7~27.7μg/m³ -NO₂ : 0.0104~0.0143ppm -공사시 토공사기간동안 주변대기질에 미치는 영향은 미미한 것으로 예측됨 ○운영시 계획지구 및 주변지역 영향예측 결과 대기오염물질의 증가할 것으로 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 판단됨	○공사시 -주기적인 살수 실시 -차속제한(20km/hr이하) -세륜·세차시설 설치 -공사장비의 효율적인 투입 -공사차량 적재함 상단 5cm 이하로 적재 -이동식 방진망 설치 ○운영시 -계획지구 녹지(30.4%)계획

<표 계속>

항 목	현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토 양	○ 토양 분석결과(S-1~2) -Cu : 12.030~12.744mg/kg -As : 5.542~7.730mg/kg -Pb : 26.189~29.801mg/kg -Ni : 5.137~8.214mg/kg -Zn : 64.297~78.113mg/kg -F : 80.056~101.530mg/kg -Cd, Cr ⁺⁶ , PCB, CN, Phenols, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE : 불검출	○ 공사시 -투입장비의 폐유에 의한 토양 오염 -절·성토작업으로 인한 표토유실 -작업인부에 따른 토양오염 -지장물 철거로 인한 토양오염	○ 공사시 -폐유발생시 지정폐기물 처리 업체에 위탁처리 -우기시 토사유출을 최소화 하기 위해 적정위치에 임시 침사지 겸 저류지 및 가배수로 설치 -현장내 분리수거함 설치, 이동식간이화장실 설치 후 전문처리업체에 위탁처리 -지장물 철거시 토양오염 적정 처리 및 오염대책 수립
소 음 · 진 동	○ 소음 -일반지역(3지점) ·주간소음 : 47.2~49.2dB(A) ·야간소음 : 40.4~50.1dB(A) ⇒ 모든 지점 주야간소음 기준치 하회 ○ 진동(3지점) -주·야간 전 지점에서 40.0dB(V) 이하 ⇒ 생활진동 규제기준 만족	○ 공사시 소음예측 -정온시설 (14개소) : 53.4~89.9dB(A) ⇒ 계획지구내 인접한 정온시설의 경우 소음목표기준 상회 ○ 공사시 진동예측 -진동도 예측결과, 약 5m이격된 지역에서 58.5dB(V)로 예측되전 지점에서 진동목표기준을 하회할 것으로 판단됨 ○ 운영시 소음예측 -사업의 규모 및 주변도로 여건상 사업시행으로 인한 교통량 증가 및 교통소음발생으로 인한 환경상의 부정적인 영향은 크지 않을 것으로 판단됨	○ 공사시 -『공사장 소음·진동관리 지침서, 2007, 환경부』에 의거한 건설 공사장 소음관리 요령 준수 -저소음 건설기계 사용 -가설방음판넬 설치 (H=3~5m) -공사장비 분산투입 실시 -공사는 주간에만 실시 -공사전 지역주민에게 충분히 설명하고 공사를 실시하여 갑작스런 소음 및 진동발생 피해 방지
환경기초 시설의 적정성	○ 하수처리인구 : 31,732인 ○ 보급률 : 46.2% ○ 하수처리시설 : 1개소 ○ 분뇨처리시설 : 1개소 ○ 폐기물 기타처리시설 : 1개소(적환장)	○ 계획지구 공사시 투입인원을 산정한 결과, 총 공사 인부 79인 중 상주 인원은 28인, 비상주인원은 51인으로 산정됨 ○ 오수발생량 산정(공사시) -오수량 : 19.5m ³ /일 -오염부하량 : 2.29kg-BOD/일 ○ 생활용수량 산정(운영시) -계획급수량 : 994.7m ³ /일 ○ 오수발생량 산정(운영시) -933.0m ³ /일	○ 공사시 -부대시설에서 발생하는 오수는 오수처리시설을 설치하여 처리후 방류(BOD 20mg/L이하, SS 20mg/L이하) ○ 운영시 -계획지구내 하수처리시설에서 처리 후 구거 방류(BOD 10 mg/L, T-P 2mg/L이하)

<표 계속>

항 목	현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
자원 에너지순 환의 효율성	○생활폐기물 -발 생 량 : 50.5ton/일 -생활계폐기물 처리 현황 •재활용 : 8.8톤/일 •소 각 : 28.4톤/일 •매 립 : 4.1톤/일 -1인당 발생량: 0.73kg/일 ○분뇨 -발생량 : 30m³/일 -1인당 발생량: 0.44 ℓ /일 ○분뇨처리시설 : 1개소 ○소각시설:1개소	○공사시 -인부에 의한 생활폐기물발생량 : 57.7kg/일 -인부에 의한 분뇨발생량 : 34.8ℓ /일 -장비에 의한 폐유발생 : 16.1ℓ /일 -임목폐기물 : 3,647.2ton ○운영시 -이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생 •생활폐기물 : 1,836.7kg/일 •분 뇨 : 1,107.1ℓ /일	○공사시 -생활폐기물은 분리수거 후 폐기물 처리업체에 위탁처리 -분뇨는 자체오수처리시설 설치 및 간이이동식화장실 설치후 전량 위탁처리 -폐유는 일정용기에 수집한 후 위탁처리 ○운영시 -분리수거 및 강화군폐기물관리예 관한 조례 및 폐기물 처리 계획에 의거 적법 처리 -지정폐기물은 임시보관시설에 보관 후 전량 전문처리업체에 위탁처리
토지 이용	○ 지목별 토지이용 현황 (계획지구) - 전 : 10,609m² (15.4%) - 답 : 1,929m² (2.8%) - 임야 : 56,136m² (81.3%) - 도로 : 163m² (0.2%) - 구거 : 213m² (0.3%) ○ 소유자별 토지이용 현황 - 국공유지 : 1,104m² (1.6%) - 사유지 : 67,946m² (98.4%) ○ 용도지역 현황(계획지구) - 계획관리: 62,696m² (90.8%) - 보전 : 5,814m² (8.4%) - 농림 : 540m² (0.8%) ○ 입지여건 - 계획지구 북동측으로 선두리 골프장(9홀)이 공사중	○ 기본구상 - 환경친화적 개발 - 기존지형을 고려한 토지이용계획 ○ 토지이용계획 - 공공시설용지 : 19,430m² (28.1%) - 관광휴양시설용지 : 28,650m² (41.5%) - 녹지용지 : 20,970m² (30.4%) ○ 교통 및 동선 계획 - 효율적인 동선체계 계획 ○ 시설물 배치 계획 - 환경훼손 여부 등을 고려하여 상호연계가 가능하도록 계획 ○ 건축물에 관한 계획 - 시설별 건축물 허용용도 및 건폐율 용적률 고려 - 주변경관을 고려한 건축물 형태 및 색채 고려	○공사시 통행방해 및 단절의 최소화를 위해 공사안내표지판 및 신호수 배치 ○점유 및 편입용지는 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』등 관계법령에 의거 시행 ○운영시 지형여건에 순응하는 토지이용계획 수립 ○지역 및 유로단절을 방지하기 위해 구조물 및 배수시설 설치
인구	○인구 현황 -총인구 68,785인, 31,106세대 ○산업인구 및 사업체 현황 -종사자수 19,471인 -사업체수 5,551개소 ○주택 현황 -총 31,106가구(보급률 99.5%)	○공사시 -공사시 투입인원 예상됨 ○운영시 -숙박객 424인 -일귀객 2,042인 -종업원 및 상주인구 208인	○공사시 투입인력 79인에 대하여는 현장사무소, 숙소, 식당 등을 설치하고 공사 완료 후 철거, ○운영시 이용객의 유출입으로 인한 지역적인 인구변동 사항은 미미할 것으로 판단됨