

엠버리조트 개발사업시행(변경) 승인 고시

제주특별자치도 제주시 노형동 산13번지 일원에 조성 중인 『엠버리조트 개발사업』 변경승인 사항에 대하여 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제148조 의제협의사항을 포함하여, 같은법 제147조 및 「제주특별자치도 개발사업시행 승인 등에 관한 조례」 제19조 및 제20조의 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2024. 08. 28.

제주특별자치도지사

1. 사업시행지의 위치 [변경없음]

- 위 치 : 제주특별자치도 제주시 노형동 산13번지 일원

2. 사업 명칭 [변경없음]

- 명 칭 : 엠버리조트 개발사업

3. 사업시행자 [변경없음]

- 법인명 : 사함(주) 대표이사 이시우
- 주 소 : 제주특별자치도 제주시 1100로 2671-51(노형동)

4. 사업면적

- (기정) 129,356m² → (변경) 128,914m² (감 442m²)
- ※ 지구단위계획구역 내 배수시설의 제주특별자치도 기부채납을 위한 제척

5. 사업비

- (기정) 630억원 → (변경) 806억원 (증 176억원)

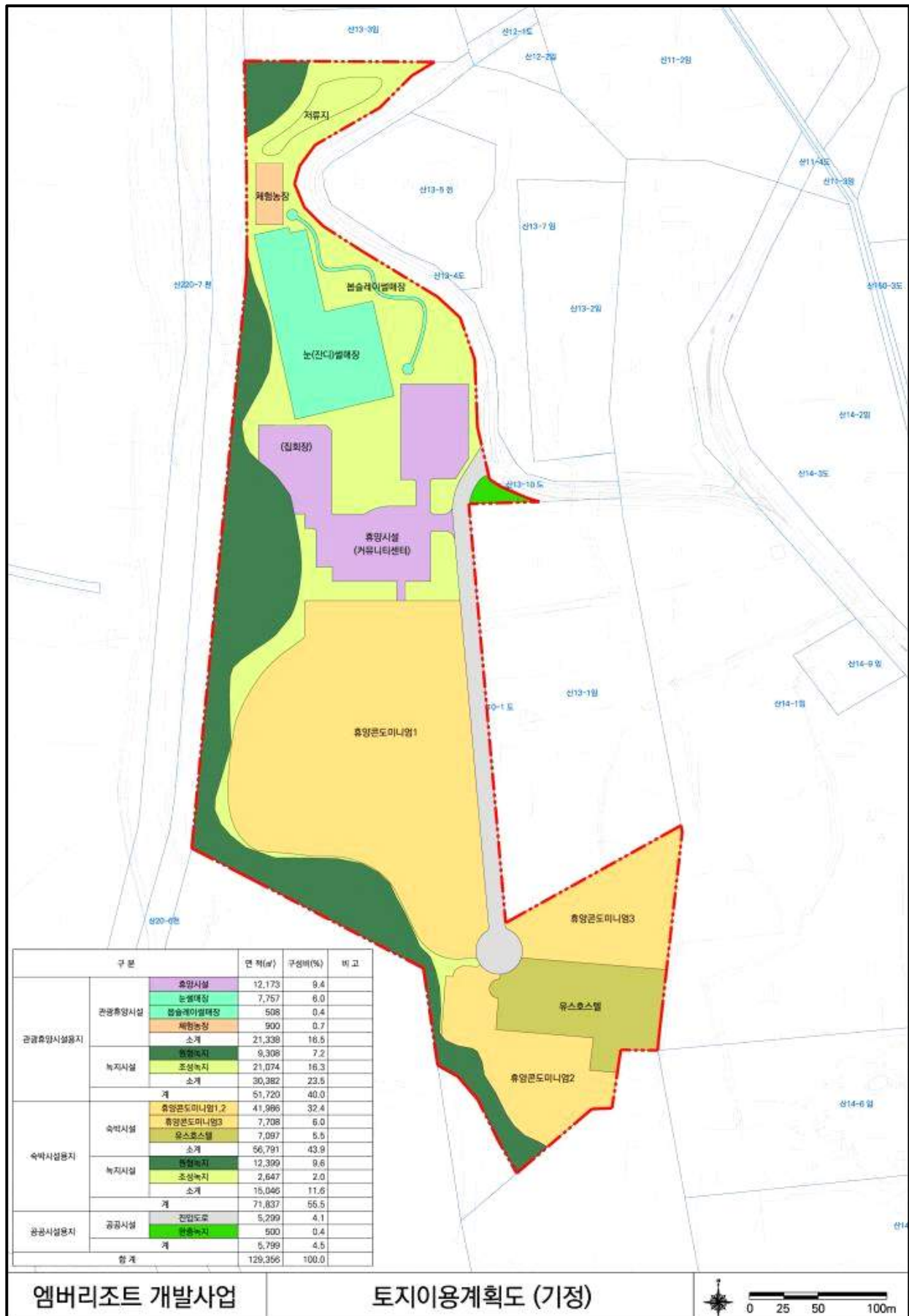
6. 사업기간

○ 기 정 : 2010. 10. 11. ~ 2024. 12. 31.

○ 변 경 : 2010. 10. 11. ~ 2027. 12. 31. (증 3년)

7. 토지이용계획

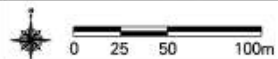
구분			면적(㎡)			구성비(%)		비고
			기정	변경	증감	기정	변경	
관광 휴양 시설 용지	관 광 휴 양 시 설	휴양시설	12,173	12,173	—	9.4	9.4	A-1 획지
		눈썰매장	7,757	7,757	—	6.0	6.0	
		봄슬레이썰매장	508	508	—	0.4	0.4	
		체험농장	900	900	—	0.7	0.7	
		소계	21,338	21,338	—	16.5	16.5	
	녹 지 시 설	원형녹지	9,308	9,308	—	7.2	7.2	
		조성녹지	21,074	21,074	—	16.3	16.3	
		소계	30,382	30,382	—	23.5	23.5	
	계		51,720	51,720	—	40.0	40.0	
숙박 시설 용지	숙 박 시 설	휴양콘도미니엄1,2	41,986	41,986	—	32.4	32.6	A-2 획지
		휴양콘도미니엄3	7,708	7,708	—	6.0	6.0	A-3 획지
		유스호스텔	7,097	7,097	—	5.5	5.5	A-4 획지
		소계	56,791	56,791	—	43.9	44.1	—
	녹 지 시 설	원형녹지	12,399	12,399	—	9.6	9.6	A-2 획지
		조성녹지	2,647	2,647	—	2.0	2.1	
		소계	15,046	15,046	—	11.6	11.7	
	계		71,837	71,837	—	55.5	55.8	—
	공공 시설 용지	공 공 시 설	진입도로	5,299	5,357	증) 58	4.1	4.2
완충녹지			500	—	감) 500	0.4	—	—
계		5,799	5,357	감) 442	4.5	4.2	—	
합계			129,356	128,914	감) 442	100.0	100.0	—

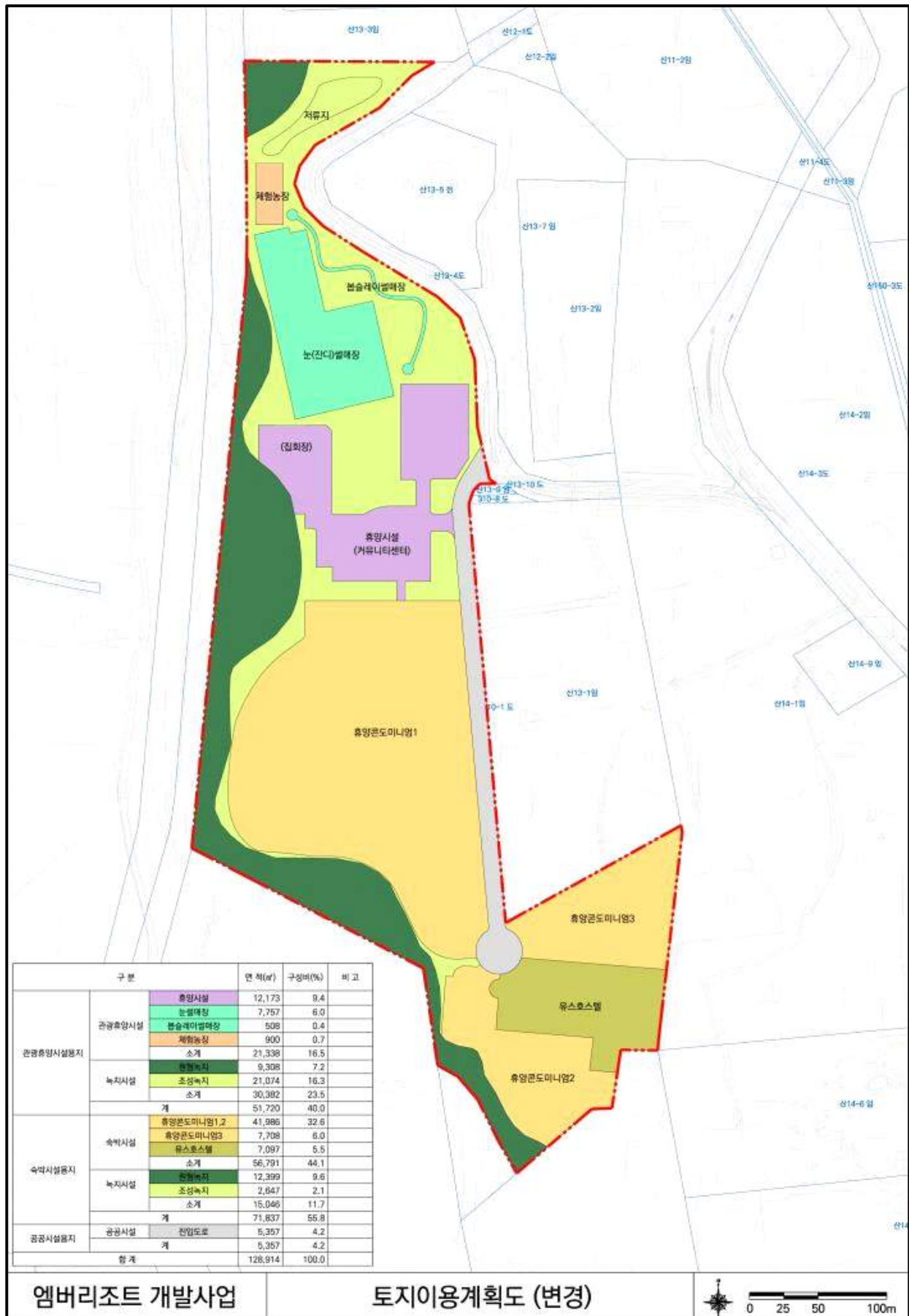


구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고	
관광휴양시설용지	관광휴양시설	휴양시설	12,173	9.4	
		농생태실	7,757	6.0	
		방습레이아웃데크	508	0.4	
		체험농장	900	0.7	
		소계	21,338	16.5	
	녹지시설	환경녹지	9,308	7.2	
		조성녹지	21,074	16.3	
		소계	30,382	23.5	
		계	51,720	40.0	
		숙박시설용지	숙박시설	휴양콘도미니엄1,2	41,986
휴양콘도미니엄3	7,708			6.0	
유스호스텔	7,097			5.5	
소계	56,791			43.9	
녹지시설	환경녹지			12,399	9.6
	조성녹지		2,647	2.0	
	소계		15,046	11.6	
	계		71,837	55.5	
	공공시설용지		공공시설	전입도로	5,299
관공녹지				500	0.4
계		5,799	4.5		
합계		129,356	100.0		

엠버리조트 개발사업

토지이용계획도 (기정)

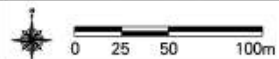




구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
관광휴양시설용지	휴양시설	12,173	9.4	
	눈(잔디)뷰레장	7,757	6.0	
	숲속레이크뷰레장	508	0.4	
	휴양농장	900	0.7	
	소계	21,338	16.5	
	숙박시설	9,308	7.2	
	조성녹지	21,074	16.3	
	소계	30,382	23.5	
	계	51,720	40.0	
	휴양콘도미니엄1,2	41,986	32.6	
숙박시설용지	휴양콘도미니엄3	7,708	6.0	
	유스호스텔	7,097	5.5	
	소계	56,791	44.1	
	숙박시설	12,399	9.6	
	조성녹지	2,647	2.1	
	소계	15,046	11.7	
	계	71,837	55.8	
공공시설용지	공공시설	전입도로	5,357	4.2
	계	5,357	4.2	
	합 계	128,914	100.0	

엠버리조트 개발사업

토지이용계획도 (변경)



8. 위치도 및 계획 평면도 : 게재생략

9. 공사설계도 : 게재생략

10. 인·허가 의제사항

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획 변경 - 붙임 1
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 규정에 의한 개발행위허가 변경 - 붙임 2
- 다. 「산지관리법」 제14조 규정에 의한 산지전용허가 변경 - 붙임 3
- 라. 「초지법」 제23조 규정에 의한 초지전용허가 변경 - 붙임 4

11. 주요 변경내용 : 사업면적·사업비·사업기간·토지이용계획·건축물의 용도 등 변경

- 사업면적·사업비·사업기간·토지이용계획 변경(본 고시문 4~7 참고)
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분	획지번호	위 치	구 분	계 획 내 용
기 정	A-2	제주시 노형동 산13, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설
			건 폐 율	21% 이하
			용 적 률	28% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
변 경	A-2	제주시 노형동 산13, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설, 제2종근린생활시설
			건 폐 율	21% 이하
			용 적 률	28% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하

- 건축 계획(관리사무동 A-2획지)
 - 창고 : (기정) 145.10m² → (변경) 창고 97.50m², 제2종근생(제조시설) 47.60m²

12. 기타사항

- 관련 문의처: 제주특별자치도 관광산업과(T. 710-3385)

13. 개발사업 시행승인(변경) 조건

【승인부서 일반조건】

- 당초 개발사업시행 승인(변경) 시 부여된 조건사항 이행 및 부서별 검토사항들을 반영하여야 함.
- 개발사업시행 승인시 부여하는 승인조건을 철저히 이행하여 주시고, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법률에 정해진 사항을 준수하여야 함.
- 도민고용 80%이상 및 고용계획 수립시행
 - 개발사업 시행 및 운영시 도민고용은 전체 고용계획 대비 80% 이상 고용하여야 함
 - 도민고용시 관리직, 비관리직, 정규직, 비정규직 등의 비율을 균형있게 고용하여야 함
 - 지역대학(경상, 어문, 사회과학, 경영, 공학계열 등)과 사업장 운영시 다양한 고용분야에 대한 전문인력 양성 협약, 산학프로그램 운영 등 분야별 고용계획을 수립 시행하여야 함
- 건설공사는 지역업체가 참여할 수 없는 특수공종을 제외한 공종에 대하여는 「제주특별자치도 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례」 제5조의2에 따라 지역중소건설업체가 원도급 49%, 지역건설산업체 하도급 60% 이상 참여할 수 있도록 하고, 설계단계에서부터 제주지역에서 생산하는 자재 반영 사용 및 지역업체 건축설계 등 참여방안을 강구하여야 함. 다만, 책임준공 등 부득이한 경우 하도급 비율을 유지하여 승인부서와 사전협의를 하여야 함
- 지역사회와의 상생을 위해 제출한 지역상생계획을 성실히 이행하여야 함
- 개발공사로 인한 주변지역 피해가 발생하지 않도록 제반대책을 강구하여 시행
- 기타사항
 - 불임 의제 협의 조건을 준수하여야 합니다.
 - 개별법에 따른 인·허가, 등록사항이 있을 경우 사전 이행 후 사업추진 하여야 합니다.

- 위 개발사업 시행승인(변경) 일반조건외의 당초 조건사항을 이행하여야 합니다.
- 기타 특별법 등에서 정한 사항을 준수하여야 하며, 개발사업과 관련하여 의제 처리되지 아니한 행위를 하고자 할 경우에는 개별법 및 관계규정에 따라 별도의 인·허가 절차를 이행하여야 합니다.

[붙임 1.] 도시관리계획 결정(변경) 협의내용

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명	구역의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1-8	제주그린벨리 관광타운	관광·휴양	제주특별자치도 제주시 노형동 산13번지 일원	129,356	감) 442	128,914	—	

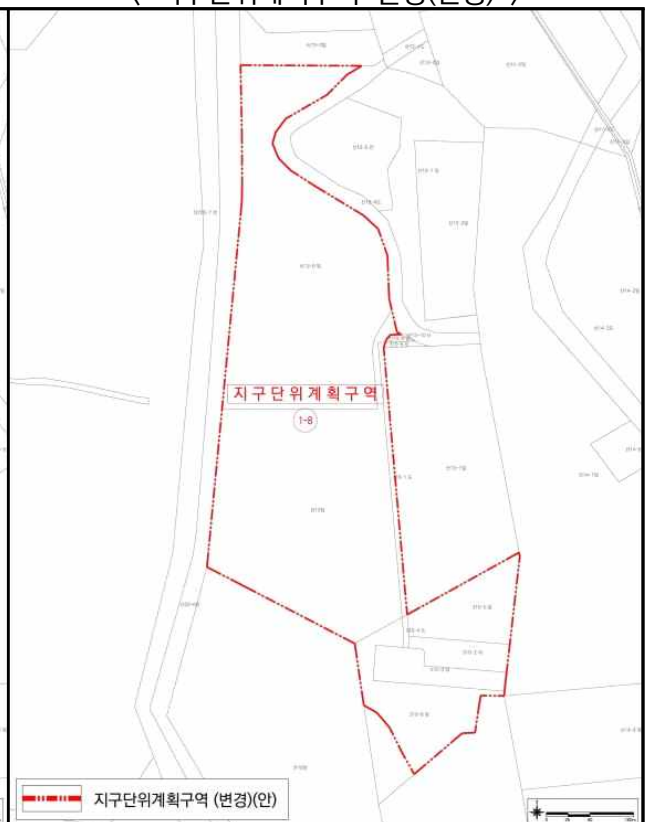
□ 변경사유서

도면 표시번호	구역명	면적(m ²)	변경사유
1-8	제주그린벨리 관광타운	128,914	◦ 지구단위계획구역 내 기 설치가 완료된 배수시설의 기부채납을 위하여 토지분할이 완료되었으며, 이를 반영하여 지구단위계획구역에서 제척하고자 함.

〈 지구단위계획구역 결정(기정) 〉



〈 지구단위계획구역 결정(변경) 〉



2. 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서 (변경)

1) 도로 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
-	소로	1	1	10	국지 도로	380	산13-4	310-3	진입 도로	관광·휴양시설용지 숙박시설용지	-	용지폭 12m

※ 면적 : 5,299㎡ → 5,357㎡ (증 58㎡)

금회 제척되는 완충녹지 500㎡ 내 조성이 완료된 배수시설의 현황측량을 통해 금회 지구단위계획에서 제척되는 면적은 442㎡이며, 잔여 58㎡에 대해서는 현황을 반영하여 기반시설 도로로 편입하였음.

2) 녹지 (폐지)

□ 완충녹지 결정(폐지) 조서

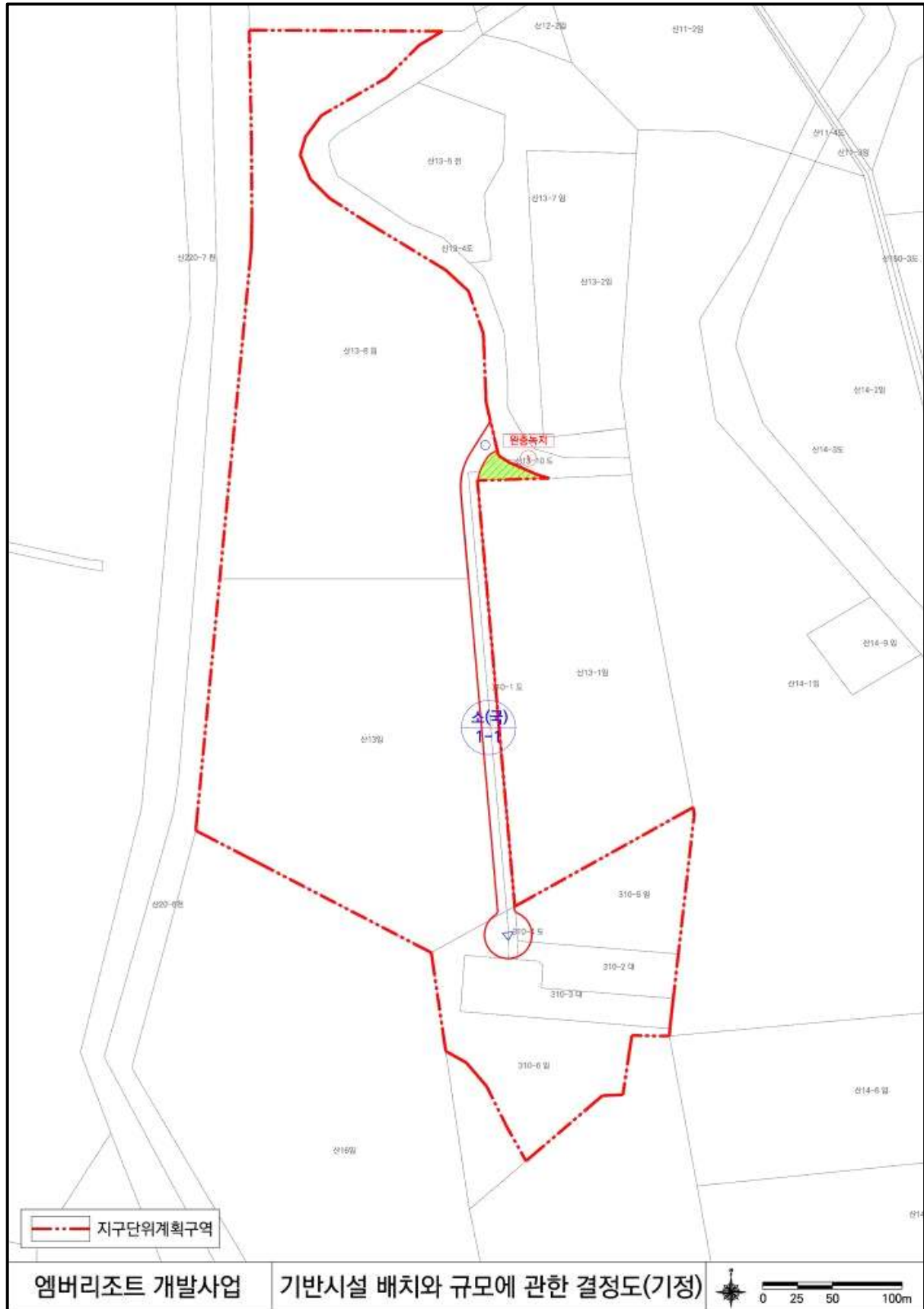
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	완충녹지	노형동 산13, 301-1	500	감)500	-	-	

□ 변경사유서

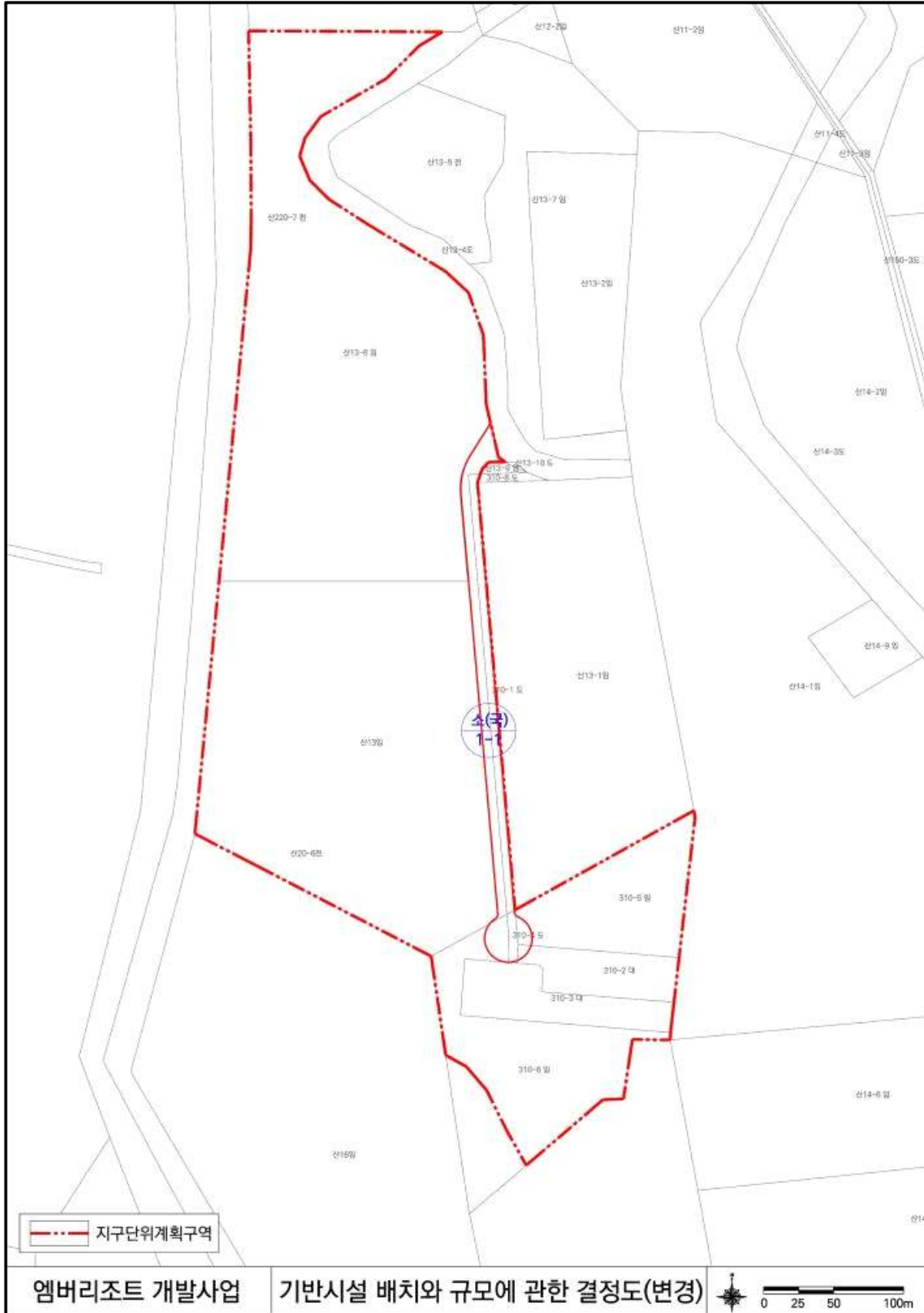
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	◦ 완충녹지 폐지 (A=500㎡)	◦ 금회 기 설치완료된 배수시설(442㎡)을 지구단위계획 구역에서 제척함에 따라 완충녹지 폐지

※ 당초 결정된 완충녹지 500㎡ 내 조성이 완료된 배수시설의 현황측량을 통해 금회 지구단위계획에서 제척되는 면적은 442㎡이며, 잔여 58㎡에 대해서는 현황을 반영하여 기반시설 도로로 편입하였음.

〈 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도 (기정) 〉



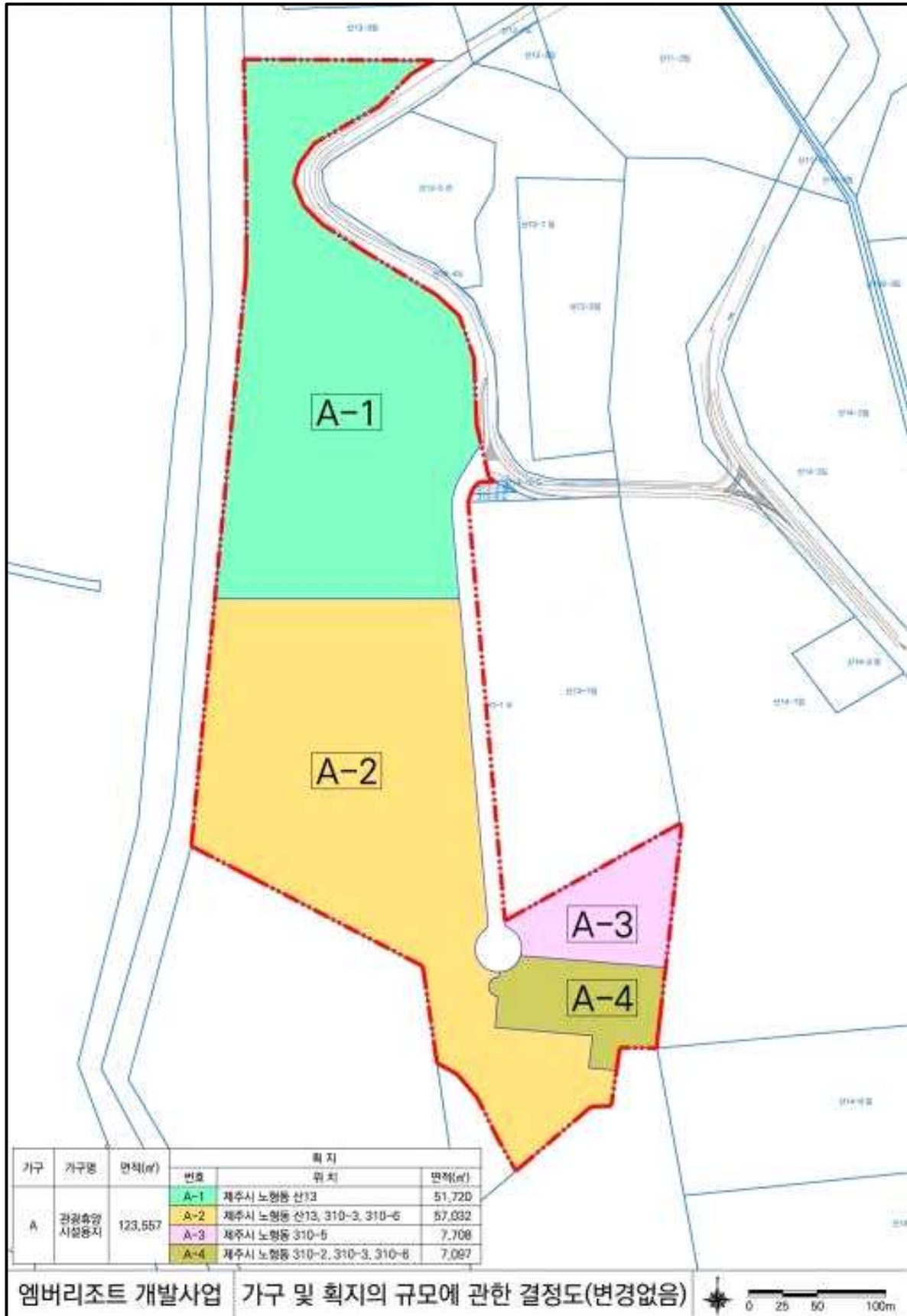
〈 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도 (변경) 〉



나. 가구 및 획지의 규모에 관한 결정 조서 (변경없음)

구분	가구 번호	가구명	면적 (㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
-	A	관광 휴양 시설용 지	123,55 7	A-1	제주시 노형동 산13	51,720	
				A-2	제주시 노형동 산13, 310-3, 310-6	57,032	
				A-3	제주시 노형동 310-5	7,708	
				A-4	제주시 노형동 310-2, 310-3, 310-6	7,097	

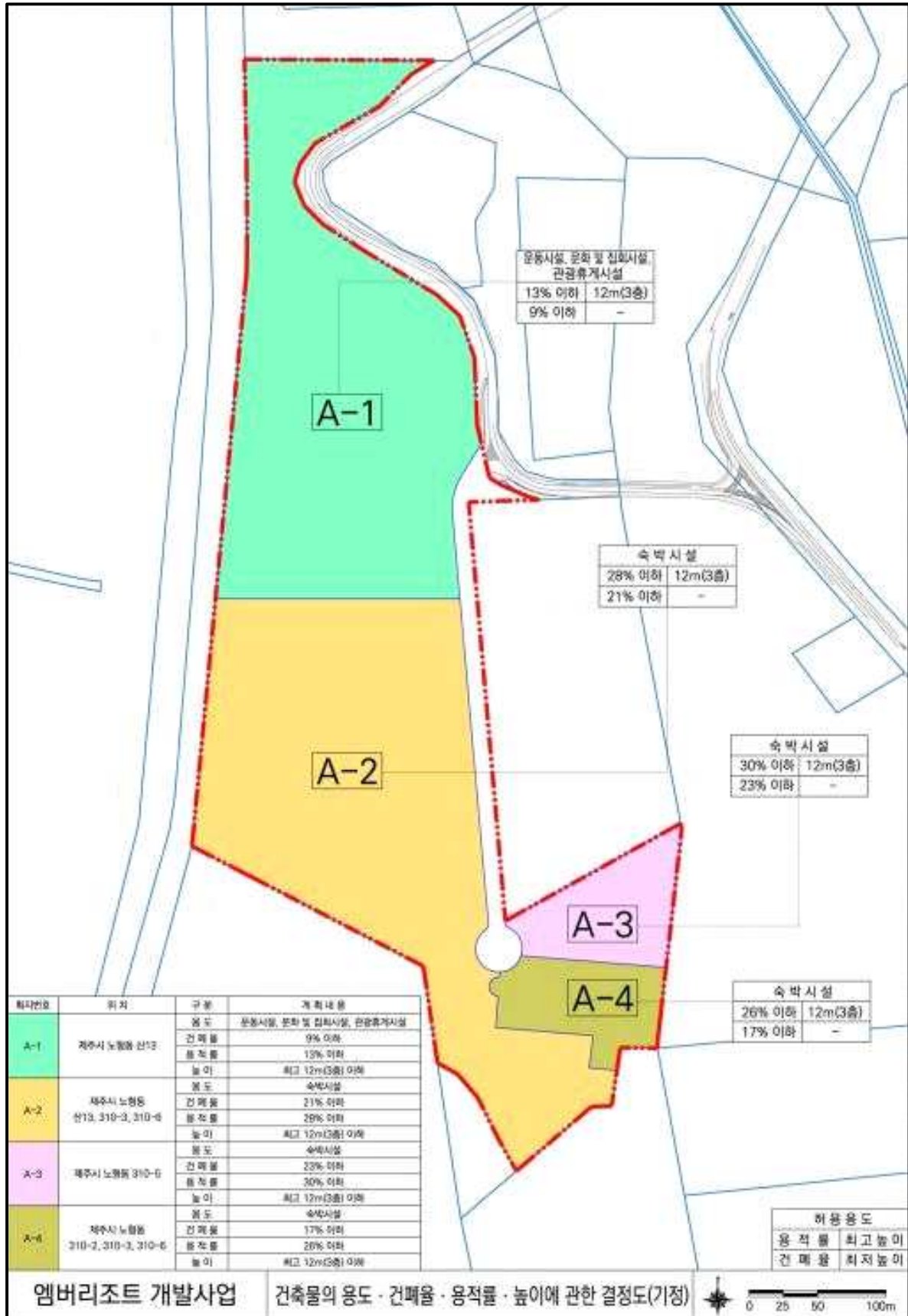
[가구 및 획지의 규모에 관한 결정도 (변경없음)]



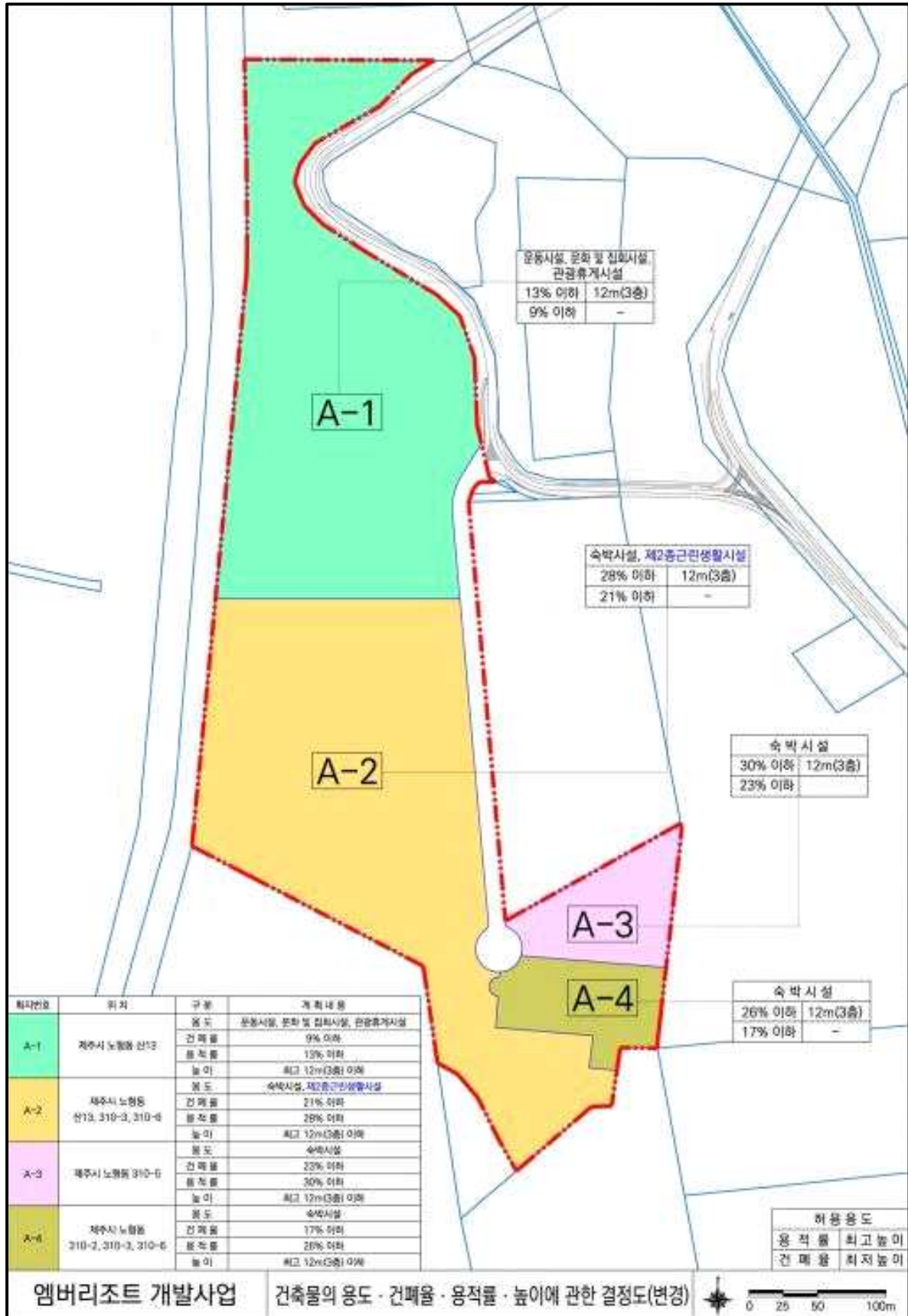
4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 (변경)

구 분	획지번호	위 치	구 분	계 획 내 용
기 정	A-1	제주시 노형동 산13	용 도	운동시설, 문화 및 집회시설, 관광휴게시설
			건 폐 율	9% 이하
			용 적 률	13% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-2	제주시 노형동 산13, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설
			건 폐 율	21% 이하
			용 적 률	28% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-3	제주시 노형동 310-5	용 도	숙박시설
			건 폐 율	23% 이하
			용 적 률	30% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-4	제주시 노형동 310-2, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설
			건 폐 율	17% 이하
			용 적 률	26% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
변 경	A-1	제주시 노형동 산13	용 도	운동시설, 문화 및 집회시설, 관광휴게시설
			건 폐 율	9% 이하
			용 적 률	13% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-2	제주시 노형동 산13, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설, 제2종근린생활시설
			건 폐 율	21% 이하
			용 적 률	28% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-3	제주시 노형동 310-5	용 도	숙박시설
			건 폐 율	23% 이하
			용 적 률	30% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하
	A-4	제주시 노형동 310-2, 310-3, 310-6	용 도	숙박시설
			건 폐 율	17% 이하
			용 적 률	26% 이하
			높 이	최고 12m(3층) 이하

[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 (기정)]



[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 (변경)]



[붙임 2.] 개발행위허가(변경) 협의

I. 개발행위허가 협의 내역

가. 사 업 명 : 엠버리조트 조성사업

나. 위 치 : 제주시 노형동 산13번지 일원

다. 사업면적: 128,914㎡(개발행위허가 면적: 40,948㎡ / 향후 195㎡ 기부채납 예정)

라. 변경사항

기간 연장	'10. 10. 11. ~ '24. 12. 31.(당초)
	'10. 10. 11. ~ '27. 12. 31.(변경)
건축 계획 추가	운동시설, 문화 및 집회시설, 관광휴게시설, 숙박시설, 제2종근린생활시설(추가)

마. 검토의견: 개발사업시행 승인 변경신청 사항에 대하여 개발행위 협의가능
하며, 기 허가조건을 준수하시기 바랍니다.

[붙임 3.] 산지전용허가(변경) 협의

I. 산지전용허가 협의 내역

가. 사업시행자(변경없음): 제주시 1100로 2671-51 사협(주) 대표 이시우(220111-0106609)

나. 산지전용허가(변경) 협의내역

산지내역				전용면적 (㎡)	전용목적	비고
소재지		지목	지적(㎡)			
계	4필지	임	122,150	56,591	엠버리조트 개발사업	준보전산지 계획관리 보전관리 생산관리 설계변경
제주시 노형동	산13		48,916	38,070		
	산13-8		51,720	2,458		
	310-5		7,898	7,898		
	310-6		13,616	8,165		

다. 산지전용기간(변경)

- 당초기간 : 2010.10.8.~2022.12.31.
- 1차 연장 : 2010.10.8.~2024.12.31.
- 2차 연장 : 2010.10.8.~2027.12.31.

라. 산지복구비 : 금5,946,926,000원 - 2024년 8월 30일까지 변경 예치

- 복구공사비 : $56,591\text{㎡} \times 7,933.6\text{원} = 4,489,703,576\text{원}$
- 공사감리비 : 복구비 $\times$ 감리요율(1.89%) = 84,855,398원
- 순수복구비 : 4,489,703,576원 + 84,855,398원 = 4,574,558,974원
- 최종복구비 : 4,574,558,974원 $\times$ 130%(전용기간 3년 이상) = 5,946,926,000원

※ 보증보험증권 제출시 보증기간은 전용기간에 12개월 가산하여 공원녹지과로 제출

마. 기타사항

- 기허가 및 유의사항 준수하여 사업 추진바람.

[붙임 4.] 초지전용허가(변경) 협의

I. 초지전용허가 협의 내역

가. 사 업 자 : 제주시 1100로 2671-51, 사합(주)(220111-0106609)

나. 협의목적 : 앰버리조트 조성사업

다. 협의기간 : (당초) 2010.9 ~ 2024.12.31

(변경) 2010.9 ~ 2027.12.31

라. 협의필지 내역

소재지	지번	지목	지적 (㎡)	초지조성 현황		협의면적(㎡)		
				면적 (㎡)	년도	계	초지	미간지
계		임	100,831	49,018	1971	49,018	49,018	—
제주시 노형동	산13	임	48,916	847	1971	847	847	—
제주시 노형동	산13-8	임	51,720	47,976	1971	47,976	47,976	—
제주시 노형동	산13-9	임	195	195	1971	195	195	—

※ 기 초지전용 면적의 변경은 없으며, 지적분할 및 사업변경(노형동 산13-9, 기부채납 대상)에 따른 협의필지 내역 변경

II. 초지전용허가 협의 조건

가. 면허세 및 대체초지조성비를 납부하지 않을 경우에는 허가 취소됨

※ 대체초지조성비 부과: 44,905,380원 (2010.11.10. 기 납부)

나. 개별법에 의한 인·허가가 필요시 인(허)가를 받은 후 사업 착공

다. 사업부지 내에서 발생한 토석은 외부로 반출 금지

(별도의 “초지안에서의 제한행위허가”를 득한 경우에는 반출 가능)

라. 부지 내 소나무 제거 시에는 사전에 공원녹지과로 문의하여 처리

마. 토지의 이동사유(신규등록, 등록전환, 분할, 지목변경 등) 발생 시 관련 부서에 토지의 이동 신청을 하여야 함

바. 다음 각호에 해당하는 경우에는 초지전용협의를 취소할 수 있음

- 1) 초지전용협의 대상자가 관계법률 등에 의한 규정 및 허가조건을 위배할 경우
- 2) 동 협의목적 사업 추진으로 인하여 공익을 심히 해 한다고 인정되는 사실이 발견될 경우
- 3) 협의기간 내 사업 완료 하지 않을 경우나, 사업 추진 의향이 없을 경우

사. 초지법 제23조의3 규정에 의거, 관리제외일로부터 5년 이내에 다른 목적으로 용도변경 시 축산과의 승인을 득하여야 함

[붙임 5.] 사업계획 변경에 따른 검토의견(제주시 위생관리과)

가. 협의요청 사항

- 제주시 노형동 산13번지 일원에 제2종근린생활시설(제조시설)에 등록 관련 사항 (주류 양조·판매)

나. 회신내용

- 「식품위생법」 제37조(영업허가 등)제5항 및 동법 시행령 제26조의 2에 따라 주류를 제조하는 식품제조·가공업은 식품의약품안전처장에게 등록하여야 함에 따라, 관할 광주지방식품의약품안전청으로 협의 요청 필요

[붙임 6.] 사업계획 변경에 따른 검토의견(제주시 상하수도과)

가. 변경계획 관련하여 오수량 변동은 없으나, 기존 배수설비 연결 등 배수라인 신설 시 별도 협의절차를 이행해야 함을 알려드립니다.

나. 배수설비 연결에 대한 구체적인 검토는 세부 오수처리계획이 있어야 검토가 가능하며, 건축 등 개발행위 인허가 시 세부 오수처리계획을 수립하여 제주시 상하수도과와 하수처리 적정 여부에 대하여 별도 협의바랍니다.

[붙임 7.] 사업계획 변경에 따른 검토의견(상하수도본부)

가. 변경승인 신청서상(P35) 계획급수량($609.05\text{m}^3/\text{일}$)은 기 협약된 상수도 원인 자부담금 납부 협약 계획급수량($650\text{m}^3/\text{일}$) 범위내에 있음.

나. 현재 기부채납(토지 포함)을 위한 사업부지 면적 변경 사항에 대하여는 분할측량과 토지분할이 완료되어 절차를 이행 중이며, 향후 지구단위계획구역 변경 후 지목(수도용지)변경 절차가 반드시 이행되어야 함.