

프로젝트ECO 조성사업 개발사업시행 변경 승인

제주특별자치도 제주시 애월읍 봉성리 산35번지 일원에 추진 중인 “프로젝트ECO 조성사업” 개발사업에 대하여 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제148조 의제협의를사항을 포함하여, 같은법 제147조 및 「제주특별자치도 개발사업시행 승인 등에 관한 조례」 제20조에 따라 개발사업시행 변경 승인한 사항을 아래와 같이 고시합니다.

2024. 09. 25.

제주특별자치도지사

1. 사업시행지의 위치 (변경없음)

- 제주시 애월읍 봉성리 산35번지 일원

2. 사업의 종류 및 명칭 (변경없음)

- 사업종류: 「관광진흥법」제2조 제7호 관광단지
- 사업명칭: 프로젝트ECO 조성사업

3. 사업면적 (변경없음)

- 면 적: 696,932㎡
- 토지조서: 게재 생략

4. 사업비

- (기정) 약 1,903억원
- (변경) 약 4,438억원 (증 2,535억원)

5. 사업시행자 (변경없음)

- (주)제주대동 대표이사 원유현

6. 사업기간

- (기정) 2018. 5. 30. ~ 2025. 12. 31.
- (변경) 2018. 5. 30. ~ 2027. 12. 31. (증 2년)

7. 주요 도입시설

구분	시설명		면 적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변경	기 정	증 감	변 경	기 정	변 경	
휴양문화 시설지구	합 계		696,932	—	696,932	100.00	100.00	
	소 계		111,642	증) 28,986	140,628	16.02	20.18	
	웰컴센터	웰컴센터	19,324	—	19,324	2.77	2.77	—
	그레이트필드/XO센터	그레이트필드	63,396	감) 357	63,039	9.10	9.05	XO센터 삭제 (스마트존 기능이전)
	씨어터	—	3,762	감) 3,762	—	0.54	—	삭 제 (스마트존 기능이전)
	체험형농장	—	8,561	감) 8,561	—	1.23	—	삭 제 (스마트존 기능이전)
	스파	스파	9,721	—	9,721	1.39	1.39	
	도시농업센터	—	6,878	감) 6,878	—	0.99	—	삭 제 (스마트존 기능이전)
	—	스마트존	—	증) 48,544	48,544	—	6.97	신 설
운동오락 시설지구	소 계		45,904	감) 39,517	6,387	6.59	0.92	
	네이처플레이	—	39,517	감) 39,517	—	5.67	—	삭 제 (팝타운 기능이전)
	승마장	승마장	6,387	—	6,387	0.92	0.92	—
복합 시설지구	소 계		24,928	증) 6,878	31,806	3.58	4.56	
	팝타운	팝타운	24,928	증) 6,878	31,806	3.58	4.56	
숙박 시설지구	소 계		128,599	증) 4,429	133,028	18.46	19.09	
	네이처플레이호텔	—	11,535	감) 11,535	—	1.66	—	삭 제
	—	호텔	—	증) 56,292	56,292	—	8.08	신 설
	팝빌리지-A	콘도	21,721	감) 40,328	76,736	3.12	11.01	통 합
팝빌리지-B	95,343		13.68					
공공 편의시설지구	소 계		79,170	감) 884	78,286	11.35	11.23	
	도로	도로	29,018	감) 884	28,134	4.16	4.04	—
		자전거도로	도로	자전거도로	700	—	0.10	0.10
	주차장	주차장	16,732	—	16,732	2.40	2.40	—
	서틀버스정류장	서틀버스정류장	3,290	—	3,290	0.47	0.47	—
	저류지	저류지	29,430	—	29,430	4.22	4.22	—
	소 계		306,689	증) 108	306,797	44.00	44.02	
기타 시설지구	원형보전녹지	원형보전녹지	112,911	—	112,911	16.20	16.20	—
	조성녹지	조성녹지	159,490	증) 108	159,598	22.88	22.90	—
	하천	하천	34,288	—	34,288	4.92	4.92	—
	소 계		306,689	증) 108	306,797	44.00	44.02	

8. 위치도 및 계획 평면도: [붙임 1.] 참조

9. 의제협의사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정 변경 [붙임 2.]
- 「관광진흥법」 제54조에 따른 조성계획 변경 (게재생략)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 의한 개발행위허가 (게재생략)
- 「초지법」 제23조의 규정에 의한 초지전용허가 (게재생략)

10. 공사설계도: 게재생략

11. 주요 변경내용 : 사업비·사업기간·토지이용계획·건축계획

□ 사업비·사업기간 변경 (본 고시문 4, 6 참고)

□ 토지이용계획 변경

구 분	당 초	변 경
토지 이용 계획	○ 휴양문화시설지구 : 111,642㎡	○ 휴양문화시설지구 : 140,628㎡ (증 28,986㎡)
	○ 운동오락시설지구 : 45,904㎡	○ 운동오락시설지구 : 6,387㎡ (감 39,517㎡)
	○ 복합시설지구 : 24,928㎡	○ 복합시설지구 : 31,806㎡ (증 6,878㎡)
	○ 숙박시설지구 : 128,599㎡	○ 숙박시설지구 : 133,028㎡ (증 4,429㎡)
	○ 공공편익시설지구 : 79,170㎡	○ 공공편익시설지구 : 78,286㎡ (감 884㎡)
	○ 기타시설지구 : 306,689㎡	○ 기타시설지구 : 306,797㎡ (증 108㎡)

□ 건축계획 변경

구 분	당 초	변 경
건축 계획	○ 건축면적 : 29,125.39㎡	○ 건축면적 : 61,452.17㎡ (증 32,326.78㎡)
	○ 건축연면적 : 38,393.74㎡	○ 건축연면적 : 88,671.19㎡ (증 50,277.45㎡)
	○ 용적률산정 연면적 : 30,011.68㎡	○ 용적률산정 연면적 : 59,934.94㎡ (증 29,923.26㎡)
	○ 건폐율 : 4.18%	○ 건폐율 : 8.82% (증 4.64%)
	○ 용적률 : 4.31%	○ 용적률 : 8.60% (증 4.29%)
	○ 객실 수 : 241실	○ 객실 수 : 260실 (증 19실)

12. 기타 사항

- 지형도면: 게재생략(토지이용규제정보시스템 등재 참고)
- 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 토지이용 (www.eum.go.kr)에서 열람이 가능함.

13. 개발사업 시행 변경승인 조건

【승인부서 일반조건】

- 개발사업시행 승인(변경 포함) 시 부여된 조건사항 이행 및 부서별 검토사항들과 제주특별자치도 개발사업심의 결과를 준수하여야 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.
- 당초 개발사업시행 승인(변경) 시 부여된 조건사항 이행 및 부서별 검토사항들을 반영하여야 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」 제5조의 2에 따라 **지역중소건설업체가 원도급 49%, 지역건설산업체 하도급 60%**(2023.5.10. 조례 개정 이전 승인사업) **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
- 지역주민과 사업시행자 등으로 상생협의를 협약서에 따라 구성.운영

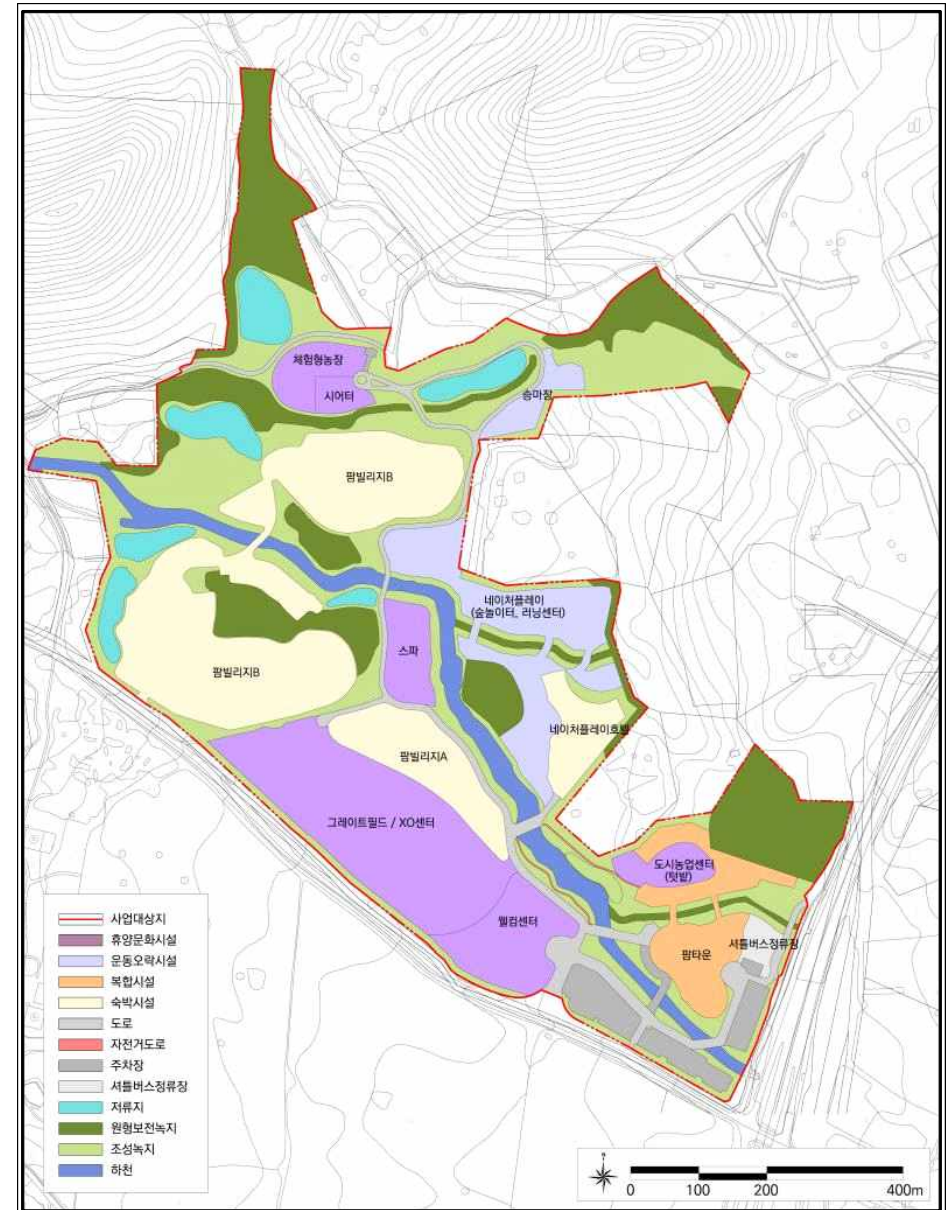
하여 지역 농·수.축산물에 대한 계약재배와 기타 부대서비스에 대한 마을 자생단체 참여방안을 강구하여야 함.

- 개발공사로 인한 주변지역 피해가 발생하지 않도록 제반대책을 강구하여 시행
- 기타사항
 - 의제처리 되지 아니하거나 이 외 필요한 인·허가, 등록절차는 해당법령에 따라 적정 시점에 이행하여야 함

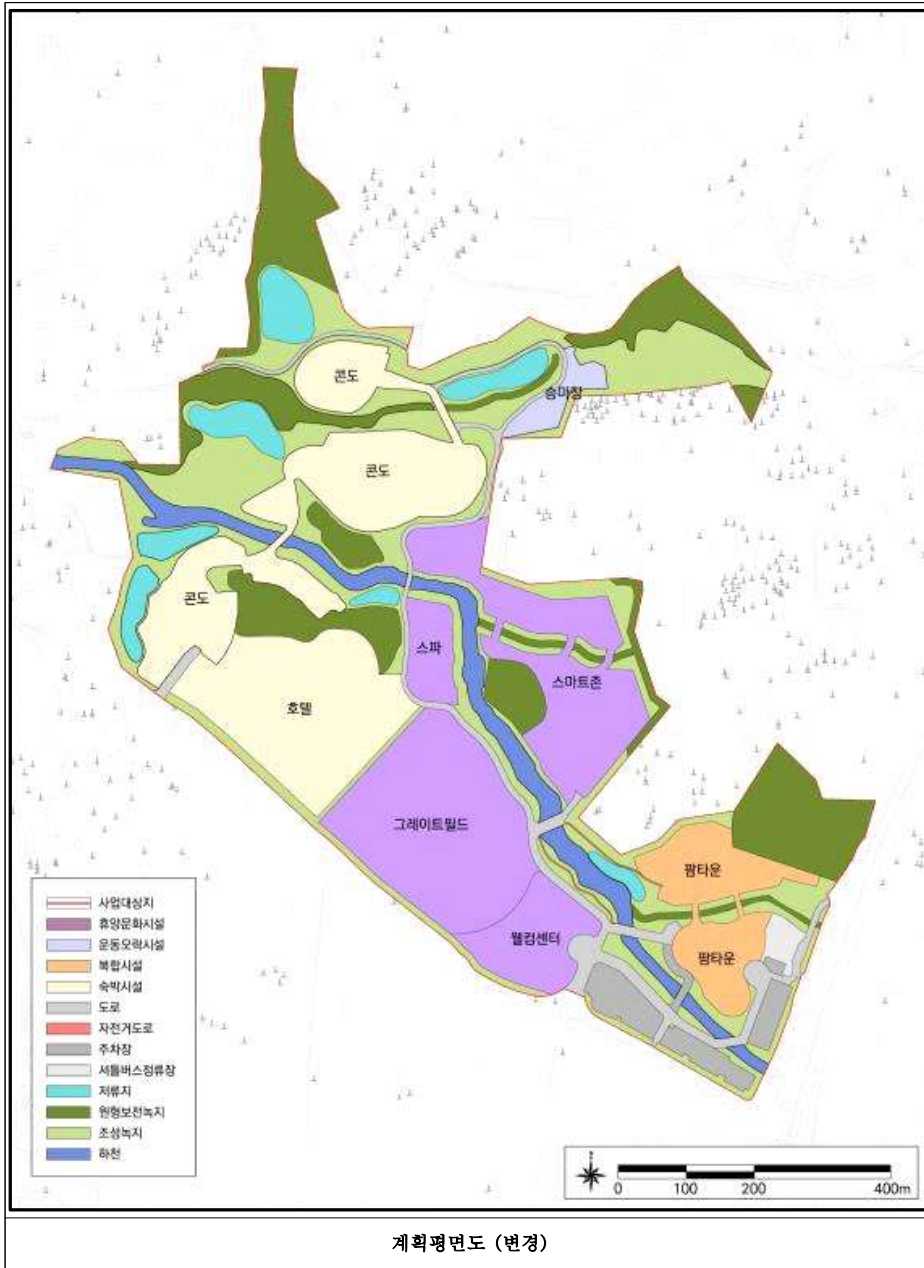
[붙임 1.] 위치도 및 계획평면도



위 치 도



계획평면도 (기정)



[붙임 2.] 도시관리계획(지구단위계획) 결정 변경

1. 도시관리계획(용도지구) 결정 (변경없음)

개발진흥지구 결정 조서

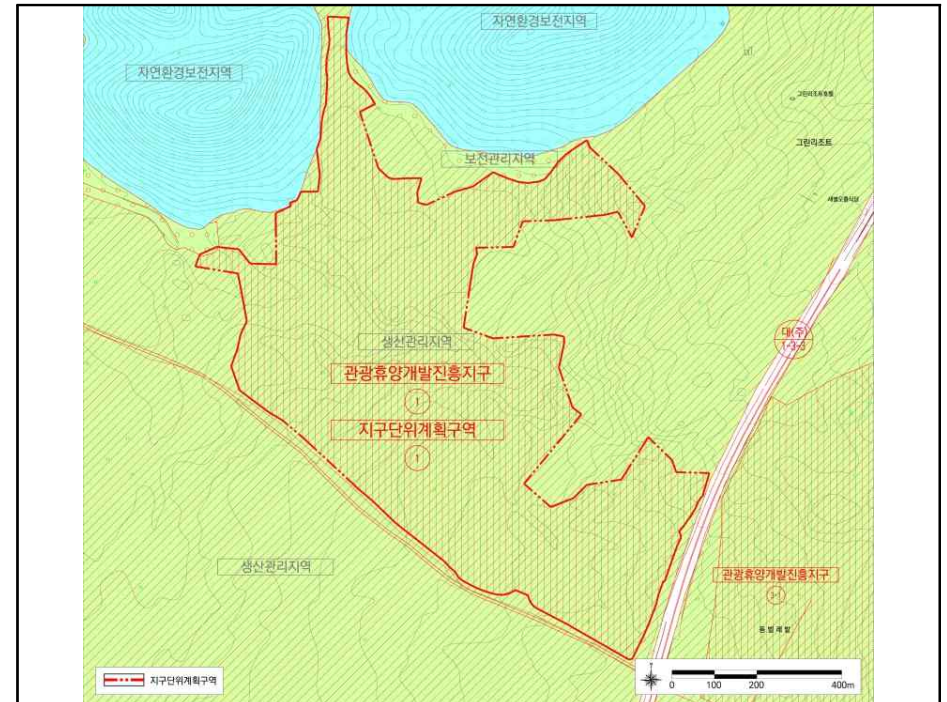
구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
기정	1	프로젝트 ECO	관광·휴양	제주시 애월읍 봉성리 산35번지 일원	696,932	-	696,932	18.05.30.

2. 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정 (변경없음)

지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
기정	1	프로젝트 ECO	관광휴양형	제주시 애월읍 봉성리 산35번지 일원	696,932	-	696,932	18.05.30.

[도시관리계획(개발진흥지구, 지구단위계획구역) 결정도]



3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 변경

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 (변경)

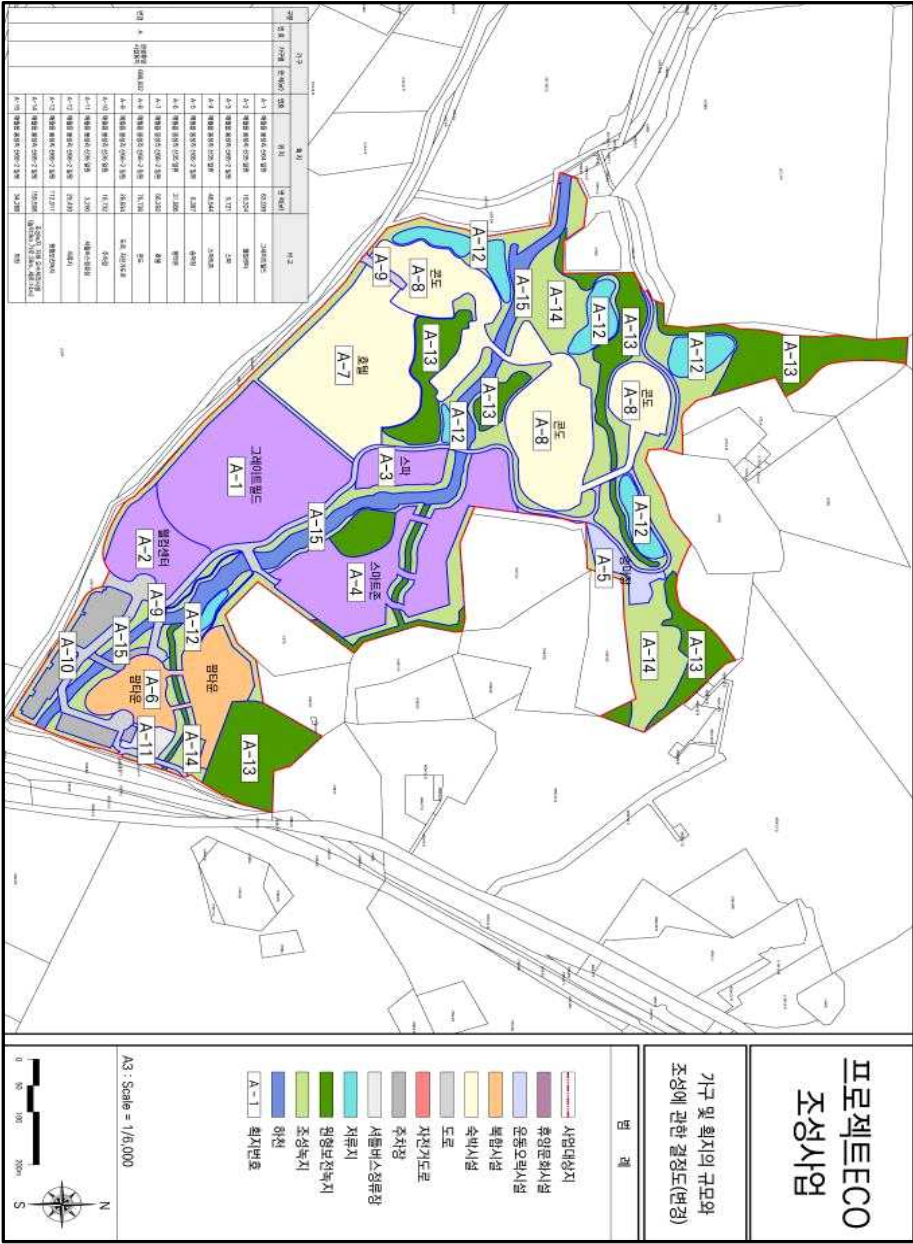
가구 및 획지의 규모에 관한 결정(기정) 조서

구분	가 구			획 지			비 고
	번 호	가구명	면 적(㎡)	번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	A	관광휴양 시설용지	696,932	A-1	애월읍 봉성리 산64 일원	63,396	그레이트필드 / XO센터
				A-2	애월읍 봉성리 산35 일원	19,324	웰컴센터
				A-3	애월읍 봉성리 산64 일원	21,721	팜빌리지A
				A-4	애월읍 봉성리 산35 일원	6,878	도시농업센터
				A-5	애월읍 봉성리 산35 일원	24,928	팜타운
				A-6	애월읍 봉성리 산35 일원	3,290	셔틀버스정류장
				A-7	애월읍 봉성리 산66-2 일원	39,517	네이처플레이
				A-8	애월읍 봉성리 산66-2 일원	11,535	네이처플레이호텔
				A-9	애월읍 봉성리 산66 일원	8,561	체험농장
				A-10	애월읍 봉성리 산66 일원	3,762	씨어터
				A-11	애월읍 봉성리 산66-2 일원	95,343	팜빌리지B
				A-12	애월읍 봉성리 산66-2 일원	6,387	승마장
				A-13	애월읍 봉성리 산66-2 일원	9,721	스파
				A-14	애월읍 봉성리 산35 일원	16,732	주차장
				A-15	애월읍 봉성리 산66-2 일원	29,718	도로, 자전거도로
				A-16	애월읍 봉성리 산66-2 일원	29,430	저류지
				A-17	애월읍 봉성리 산66-2 일원	34,288	하천
				A-18	애월읍 봉성리 산66-2 일원	112,911	원형보전녹지
				A-19	애월읍 봉성리 산66-2 일원	159,490	조성녹지, 지하 우수처리시설 (높이:8m,가로:28m, 세로:14m)

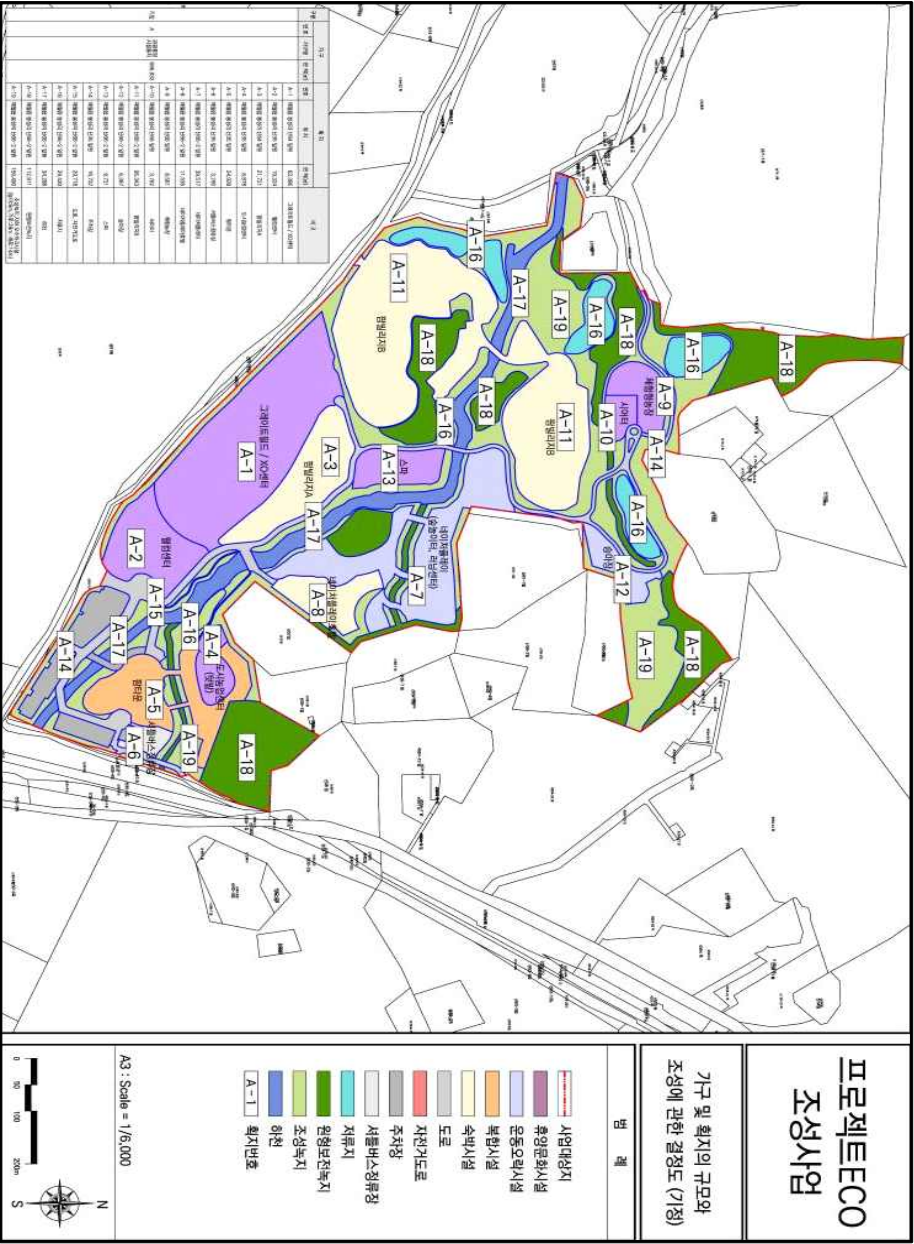
가구 및 획지의 규모에 관한 결정(변경) 조서

구분	가 구			획 지			비 고
	번 호	가구명	면 적(㎡)	번호	위 치	면 적(㎡)	
변경	A	관광휴양 시설용지	696,932	A-1	애월읍 봉성리 산64 일원	63,039	그레이트필드
				A-2	애월읍 봉성리 산35 일원	19,324	웰컴센터
				A-3	애월읍 봉성리 산66-2 일원	9,721	스파
				A-4	애월읍 봉성리 산35 일원	48,544	스마트존
				A-5	애월읍 봉성리 산66-2 일원	6,387	승마장
				A-6	애월읍 봉성리 산35 일원	31,806	팜타운
				A-7	애월읍 봉성리 산66-2 일원	56,292	호텔
				A-8	애월읍 봉성리 산66-2 일원	76,736	콘도
				A-9	애월읍 봉성리 산66-2 일원	28,834	도로, 자전거도로
				A-10	애월읍 봉성리 산35 일원	16,732	주차장
				A-11	애월읍 봉성리 산35 일원	3,290	셔틀버스정류장
				A-12	애월읍 봉성리 산66-2 일원	29,430	저류지
				A-13	애월읍 봉성리 산66-2 일원	112,911	원형보전녹지
				A-14	애월읍 봉성리 산66-2 일원	159,598	조성녹지, 지하 우수처리시설 (높이:8m,가로:28m, 세로:14m)
				A-15	애월읍 봉성리 산66-2 일원	34,288	하천

[가구 및 획지의 규모에 관한 결정도 (변경)]



[가구 및 획지의 규모에 관한 결정도 (기정)]



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항 (변경)

 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(기정) 조서

획지번호	위치	구분		계획내용
A-1 (그레이트필드 /XO센터)	애월읍 봉성리 산64 일원	용도	허용용도	동물 및 식물관련시설(부대시설), 창고시설(창고), 교육연구시설(연구소, 교육원, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		5% 이하
		용적률		5% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-2 (웰컴센터)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	문화 및 집회시설(집회장, 전시장, 부대시설) 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		40% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-3 (팜빌리지A)	애월읍 봉성리 산64 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(휴양콘도미니엄, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-5 (팜타운)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(관광호텔), 판매시설(상점), 운동시설, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		30% 이하
		용적률		50% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-6 (서틀버스 정류장)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	운수시설(여객자동차터미널, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		15% 이하
		용적률		15% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-7 (네이처 플레이)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	운동시설(놀이형시설, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		5% 이하
		용적률		5% 이하
		높이		2층 / 8m 이하

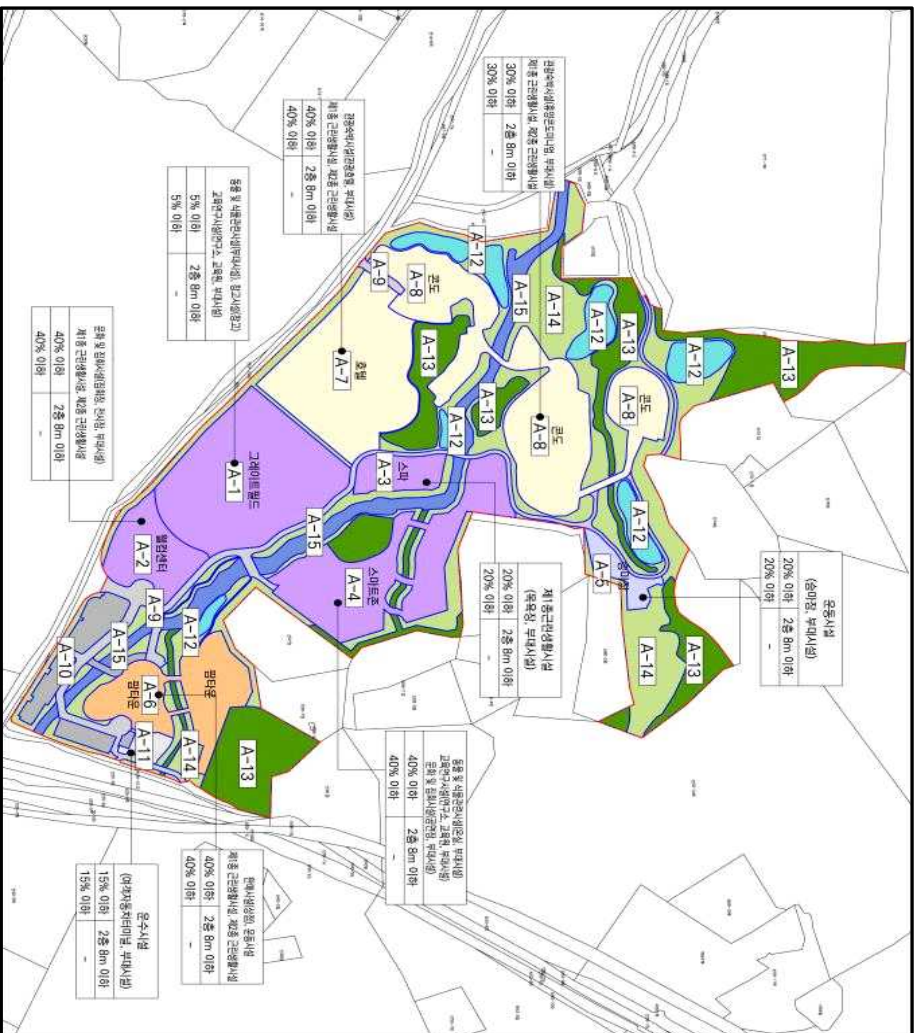
획지번호	위치	구분		계획내용
A-8 (네이처 플레이호텔)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(관광호텔, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		55% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-9 (체험형 농장)	애월읍 봉성리 산66 일원	용도	허용용도	동물 및 식물관련시설(온실, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		5% 이하
		용적률		5% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-10 (시어터)	애월읍 봉성리 산66 일원	용도	허용용도	문화 및 집회시설(공연장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-11 (팜빌리지B)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(휴양콘도미니엄, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		30% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-12 (승마장)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	운동시설(승마장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-13 (스파)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	제1종근린생활시설(목욕장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하

 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경) 조서

획지번호	위치	구분		계획내용
A-1 (그레이트필드)	애월읍 봉성리 산64 일원	용도	허용용도	동물 및 식물관련시설(부대시설), 창고시설(창고), 교육연구시설(연구소, 교육원, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		5% 이하
		용적률		5% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-2 (웰컴센터)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	문화 및 집회시설(집회장, 전시장, 부대시설) 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		40% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-3 (스파)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	제1종근린생활시설(목욕장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-4 (스마트존)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	동물 및 식물관련시설(온실, 부대시설), 교육연구시설(연구소, 교육원, 부대시설), 문화 및 집회시설(공연장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		40% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-5 (승마장)	애월읍 봉성리 산66-2 일원	용도	허용용도	운동시설(승마장, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		20% 이하
		용적률		20% 이하
		높이		2층 / 8m 이하

획지번호	위치	구분		계획내용
A-6 (팜타운)	애월읍 봉성리 산64-2 일원	용도	허용용도	판매시설(상점), 운동시설, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		40% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-7 (호텔)	애월읍 봉성리 산64-2 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(관광호텔, 부대시설) 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		40% 이하
		용적률		40% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-8 (콘도)	애월읍 봉성리 산64-2 일원	용도	허용용도	관광숙박시설(휴양콘도미니엄, 부대시설) 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		30% 이하
		용적률		30% 이하
		높이		2층 / 8m 이하
A-11 (셔틀버스 정류장)	애월읍 봉성리 산35 일원	용도	허용용도	운수시설(여객자동차터미널, 부대시설)
			불허용도	허용용도 외 시설
		건폐율		15% 이하
		용적률		15% 이하
		높이		2층 / 8m 이하

[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 (변경)]



[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 (기정)]

