

표선민속유원지(관광지) 조성사업 개발사업시행승인(변경) 고시

제주특별자치도 서귀포시 표선면 표선리 40-1번지 일원에 조성 중인 표선민속유원지(관광지) 개발사업시행승인(변경)사항(경미한 변경)에 대하여 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제147조제10항 및 제13항, 같은 법 제148조제1항 및 「제주특별자치도 개발사업시행 승인 등에 관한 조례」 제19조 및 제20조 규정에 따라 개발사업시행승인(변경) 내용을 아래와 같이 고시합니다.

2026. 4. 10.

제주특별자치도지사

아 래

1. 사업시행지의 위치(변경없음)

- 제주특별자치도 서귀포시 표선면 표선리 40-1번지 일원

2. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)

- 종 류 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지,
「관광진흥법」에 따른 관광지
- 명 칭 : 표선민속유원지(관광지) 조성사업

3. 사업면적(변경없음)

- 유원지, 관광단지 : 345,445.2㎡

4. 사업시행자의 성명, 주소(변경없음)

- 서귀포시장, 제주특별자치도 서귀포시 중앙로 105(서홍동)
- (주)해비치호텔앤드리조트, 제주특별자치도 서귀포시 남원읍 원님로 399번길 319
- (주)한국공항, 서울특별시 강서구 양천로 13(방화동)

5. 사업의 착수예정일과 완료예정일(변경없음)

○ 2001년 ~ 2026년 12월 31일

6. 위치도 및 계획평면도 : 게재생략

7. 총 사업비 : 3,799억원(변경없음)

8. 주요 변경내용(정미한 변경)

○ 산지복구의무면제 신청에 따른 산지면적 변경 및 표선생활문화원
조성에 따른 토지이용계획 및 건축계획 변경

구 분	시설명	부지면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
휴양문 화시설	민속촌 및 세계문화촌	153,082.0	-	153,082.0	44.3	
	박물관	24,927.5	감) 3,000.0	21,927.5	6.3	
	표선생활문화원	-	증) 3,000.0	3,000.0	0.9	
	소 계	178,009.5	-	178,009.5	51.5	

9. 개발사업시행 승인 변경 및 인·허가 등의 의제 사항 조서

○ 개발사업시행 승인(변경) 조서 : 붙임 1

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 규정에 따른 도시계획
시설사업 실시계획인가(변경) 조서 : 붙임 2

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 따른 도시관리
계획 변경 조서 : 붙임 3

○ 「산지관리법」 제14조 및 같은 법 제17조에 의한 산지전용허가 : 붙임 4

10. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과
소유권 이외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명주소 : 게재생략

11. 법 제99조의 규정에 의 한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 해당없음

12. 이행 사항

○ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「국토의 계획
및 이용에 관한 법률」 등 각종 제반 법규 관련 규정에서 정해진 사항과 기 승인

조건 사항을 준수하여야 함.

- 개발사업과 관련하여 의제 처리되지 아니한 행위를 하고자 할 경우는 개별법 및 관계 규정에 따라 별도 인·허가 절차를 이행하여야 함.
- 승인부서 일반조건 및 관계부서 협의의견을 이행하여야 함.

13. 열람 장소 : 제주특별자치도 관광산업과(064-710-3386)에 관계도면 비치

붙임 1. 개발사업시행 승인(변경) 조서

1. 표선민속유원지(관광지) 주요 변경사항

- 토지이용계획 변경 : (기정) 박물관 24,927.5㎡
(변경) 박물관 21,927.5㎡(감 3,000㎡)
표선생활문화원 3,000㎡(증 3,000㎡)
- 건축계획 변경 : 건축면적 (기정) 39,806.76㎡
(변경) 40,206.76㎡(증 400㎡)
건축연면적 (기정) 127,070.91㎡
(변경) 128,270.91㎡(증 1,200㎡)
- 산지전용면적 변경 : (기정) 75,465.6㎡
(변경) 72,378.6㎡(감 3,087.0㎡)

2. 사업시행지의 위치

- 제주특별자치도 서귀포시 표선면 표선리 40-1번지 일원

3. 사업의 종류 및 명칭

- 종 류 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지,
「관광진흥법」에 따른 관광지
- 명 칭 : 표선민속유원지, 표선민속관광지

4. 사업의 면적

- 유원지, 관광단지 : 345,445.2㎡

5. 사업시행자의 성명, 주소

- 서귀포시장, 제주특별자치도 서귀포시 중앙로 105(서홍동)
- (주)해비치호텔앤드리조트, 제주특별자치도 서귀포시 남원읍 원남로 399번길 319
- (주)한국공항, 서울특별시 강서구 양천로 13(방화동)

6. 사업의 착수예정일과 완료예정일

- 2001년 ~ 2026년 12월 31일

7. 총 사업비

- 3,799억원

8. 조성계획 총괄표

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	증감	변경		
합 계	345,445.2	-	345,445.2	100.0	
휴양문화시설	178,009.5	-	178,009.5	51.5	
상업시설	2,569.0	-	2,569.0	0.7	
숙박시설	91,240.7	-	91,240.7	26.5	
운동오락시설	7,649.8	-	7,649.8	2.2	
공공편익시설	45,283.2	-	45,283.2	13.1	
녹지 및 기타시설	20,693.0	-	20,693.0	6.0	

※ 기정 : 제주특별자치도 고시 제2024-223호 (2024. 11. 13.)

9. 시설별 토지이용계획표 (변경)

구 분	시설명	부지면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
휴양문화시설	민속촌 및 세계문화촌	153,082.0	-	153,082.0	44.3	
	박물관	24,927.5	감) 3,000.0	21,927.5	6.3	
	표선생활문화원	-	증) 3,000.0	3,000.0	0.9	
	소 계	178,009.5	-	178,009.5	51.5	
상업시설	주민상가	2,569.0	-	2,569.0	0.7	
	소 계	2,569.0	-	2,569.0	0.7	
숙박시설	콘도미니엄	50,238.0	-	50,238.0	14.5	
	관광호텔1	16,621.0	-	16,621.0	4.8	
	관광호텔2	24,381.7	-	24,381.7	7.2	
	소 계	91,240.7	-	91,240.7	26.5	
운동오락시설	문화체육복합센터	7,649.8	-	7,649.8	2.2	
	소 계	7,649.8	-	7,649.8	2.2	
공공편익시설	주차장1	18,308.0	-	18,308.0	5.3	
	주차장2	7,089.0	-	7,089.0	2.1	
	주차장3	3,515.0	-	3,515.0	1.0	
	도 로	16,371.2	-	16,371.2	4.7	
	소 계	45,283.2	-	45,283.2	13.1	
녹지 및 기타시설	녹지1	2,937.0	-	2,937.0	0.8	
	녹지2	4,413.0	-	4,413.0	1.3	
	녹지3	5,772.0	-	5,772.0	1.7	
	휴게쉼터	1,178.0	-	1,178.0	0.3	
	공 원	6,393.0	-	6,393.0	1.9	
	소 계	20,693.0	-	20,693.0	6.0	
합 계		345,445.2	-	345,445.2	100.0	

※ 기정 : 제주특별자치도 고시 제2024-223호 (2024. 11. 13.)

붙임 2. 도시계획시설사업 실시계획(변경) 인가

1. 실시계획인가 개요

1) 사업시행지의 위치

○ 위 치 : 제주특별자치도 서귀포시 표선면 표선리 40-1번지 일원

2) 사업의 종류 및 명칭

○ 종 류 : 도시계획시설 (공간시설 : 유원지)

○ 명 칭 : 표선민속유원지 개발사업

3) 면적 또는 규모

가. 세부시설별 총괄

세부시설명	부지면적(㎡)			구성비(%)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	기정	증감	변경			
휴양·문화시설	178,009.5	-	178,009.5	51.5	15,327.16	22,814.56
상업시설	2,569.0	-	2,569.0	0.7	290.16	593.44
숙박시설	91,240.7	-	91,240.7	26.5	22,664.15	100,437.47
운동·오락시설	7,649.8	-	7,649.8	2.2	1,528.53	4,035.52
공공편익시설	45,283.2	-	45,283.2	13.1	396.76	389.92
녹지 및 기타	20,693.0	-	20,693.0	6.0	-	-
합 계	345,445.2	-	345,445.2	100.0	40,206.76	128,270.91

나. 시설배치세부계획 결정

세부시설명		부지면적(㎡)			건축면적 (㎡)	건축연면적 (㎡)	객실수 (실)
		기정	증감	변경			
휴양 문화시설	민속촌 및 세계문화촌	153,082.0	-	153,082.0	7,387.16	7,374.56	-
	박물관	24,927.5	감) 3,000	21,927.5	7,540.00	14,240.00	-
	표선생활 문화원	-	증) 3,000	3,000.0	400.00	1,200.00	-
상업시설	주민상가	2,569.0	-	2,569.0	290.16	593.44	-
숙박시설	콘도미니엄	50,238.0	-	50,238.0	11,922.76	41,752.16	215
	관광호텔1	16,621.0	-	16,621.0	4,231.40	14,141.50	48
	관광호텔2	24,381.7	-	24,381.7	6,509.99	44,543.81	289
운동 오락시설	문화체육 복합센터	7,649.8	-	7,649.8	1,528.53	4,035.52	-
공공 편익시설	주차장1	18,308.0	-	18,308.0	56.76	49.92	-
	주차장2	7,089.0	-	7,089.0	170.00	170.00	-
	주차장3	3,515.0	-	3,515.0	170.00	170.00	-
	도로	16,371.2	-	16,371.2	-	-	-
녹지 및 기타시설	녹지1	2,937.0	-	2,937.0	-	-	-
	녹지2	4,413.0	-	4,413.0	-	-	-
	녹지3	5,772.0	-	5,772.0	-	-	-
	휴게쉼터	1,178.0	-	1,178.0	-	-	-
	공원	6,393.0	-	6,393.0	-	-	-
합계		345,445.2	-	345,445.2	40,206.76	128,270.91	552

붙임 3. 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 조서

1. 도시계획시설(유원지) 결정 조서

1) 도시계획시설(유원지) 결정 조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기 정	6-1	표선 민속 유원지	표선면 표선리 40-1번지 일원	345,445.2	-	345,445.2	제주도고시 1695호 (1985.11.06)	

2) 건폐율·용적률 및 높이 결정 조서(변경없음)

구 분		건폐율	용적률	높 이	비 고
기 정	휴양문화시설	15% 이하	25% 이하	높이는 조성계획으로 결정된 개별 획지별 높이(층수) 적용	-
	상업시설	20% 이하	30% 이하		
	숙박시설	30% 이하	80% 이하		
	운동오락시설	25% 이하	50% 이하		
	공공편익시설	5% 이하	5% 이하		
	녹지·기타시설	-	-		

3) 유원지 세부시설 조성계획 결정 조서

가. 결정조서

세부 시설명		시설 면적 (㎡)	지구별 시설내용	위치	건축규모					
					건축면적 (㎡)	연면적(㎡)	지상층 연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
합계	기정	345,445.2	-	-	39,806.76	127,070.91	95,199.97	-	-	-
	변경	345,445.2	-	-	40,206.76	128,270.91	96,399.97	-	-	-
소계	기정	178,009.5	-	-	14,927.16	21,614.56	21,614.56	-	-	-
	변경	178,009.5	-	-	15,327.16	22,814.56	22,814.56	-	-	-
휴양 문화 시설	기정	153,082.0	민속촌 및 세계문화촌	표선리 40-1원	7,387.16	7,374.56	7,374.56	4.83	4.82	-
	기정	24,927.5	박물관	표선리 40-91임	7,540.00	14,240.00	14,240.00	30.25	57.13	-
	변경	21,927.5	박물관	표선리 40-91임	7,540.00	14,240.00	14,240.00	34.38	64.94	-
	신설	3,000.0	표선생활 문화원	표선리 40임	400.00	1,200.00	1,200.00	13.33	40.00	-
소계	기정	2,569.0	-	-	290.16	593.44	541.88	-	-	-
상업 시설	기정	2,569.0	주민상가	표선리 40-71대	290.16	593.44	541.88	11.29	21.09	-
소계	기정	91,240.7	-	-	22,664.15	100,437.47	69,167.52	-	-	-
숙박 시설	기정	50,238.0	콘도미니엄	표선리 40-69대 일원	11,922.76	41,752.16	31,845.06	23.73	63.39	24
	기정	16,621.0	관광호텔1	표선리 40-2임	4,231.40	14,141.50	9,261.90	25.46	55.72	20
	기정	24,381.7	관광호텔2	표선리 40-76대 일원	6,509.99	44,543.81	28,060.56	26.70	115.09	32
소계	기정	7,649.8	-	-	1,528.53	4,035.52	3,486.09	-	-	-
운동 오락 시설	기정	7,649.8	문화체육 복합센터	표선리 40-115임	1,528.53	4,035.52	3,486.09	19.98	45.57	15
소계	기정	45,283.2	-	-	396.76	389.92	389.92	-	-	-
공공 편의 시설	기정	18,308.0	주차장1	표선리 40-77차	56.76	49.92	49.92	0.31	0.27	-
	기정	7,089.0	주차장2	표선리 40임 일원	170.00	170.00	170.00	2.40	2.40	-
	기정	3,515.0	주차장3	표선리 40-96임 일원	170.00	170.00	170.00	4.84	4.84	-
	기정	16,371.2	도로	-	-	-	-	-	-	-
소계	기정	20,693.0	-	-	-	-	-	-	-	-
녹지 및 기타 시설	기정	2,937.0	녹지1	표선리 40-96임 일원	-	-	-	-	-	-
	기정	4,413.0	녹지2	표선리 40-91임	-	-	-	-	-	-
	기정	5,772.0	녹지3	표선리 40-1원 일원	-	-	-	-	-	-
	기정	1,178.0	휴게쉼터	표선리 6-2임 일원	-	-	-	-	-	-
	기정	6,393.0	공원	표선리 40임 일원	-	-	-	-	-	-

나. 변경사유서

도면 표시번호	세부 시설명	변경내용	변경사유
-	휴양문화 시설	- 박물관 면적 조정 및 표선생활문화원 신설 - 건축면적 14,927.16㎡→15,327.16㎡ (증 400.00㎡) - 건축연면적 21,614.56㎡→22,814.56㎡ (증 1,200.00㎡)	표선민속유원지 내 주민의 건전한 여가 및 문화 활동을 지원하고 방문하는 이용객의 편의성 증진을 위해 표선생활문화원으로 조성하고자 시설 면적 조정 및 건축계획 변경
-	녹지 및 기타시설	공원 위치 조정	표선생활문화원 조성을 위한 면적 확보로 인해 공원 면적이 일부 감소되어 박물관 일부 면적을 공원으로 전환함에 따른 위치 조정

붙임 4. 산지전용허가(협의)

산지전용허가 (변경) 협의조건

1. 산지전용협의 내역

수허가자: 서귀포시 중앙로 105(서풍동) 서귀포시장(관광진흥과)

구분	위 치	지적(㎡)	전용면적(㎡)	전용 목적	전용기간
당초	표선면 표선리 40-2외 8필지	76,686.6	75,465.6	표선민속관광지 개발사업	2018. 1. ~2026. 12. 31.
변경	표선면 표선리 40-2외 8필지	73,599.6	72,378.6		

※ 「산지관리법」 제16조의 규정에 의거 최초의 산지전용 허가일은 개발사업 시행 승인일로 봅니다.

2. 산지전용 협의조건

□ 산지전용허가(협의) 효력

- 「산지관리법」 제16조 규정에 의거 목적사업의 시행을 위하여 타법에 의한 행정처분(개발행위 허가 및 장사 등에 관한 법률에 의한 사설묘지 설치 허가 등)이 필요한 경우 그 행정처분을 받을 때까지 산지전용 허가 효력이 발생하지 않으며 행정처분의 취소가 확정된 경우에는 산지전용 허가가 취소된 것으로 봅니다.
- 「산지관리법」을 의제 처리하는 행정처분(허가, 신고, 인가, 승인, 준공 등)을 할 경우에는 협의 부서로 미리 협의하여야 합니다.

□ 산지전용허가(협의) 부담금(대체산림자원조성비, 복구비, 면허세)

- 「산지관리법」 제19조 규정에 의한 대체산림자원조성비 : 기납부
- 「산지관리법」 제38조에 의한 복구비 : 예치면제

□ 산지전용허가(협의) 계획의 변경등

- 산지전용 협의 후 「산지관리법 시행규칙」 제10조 제3항의 규정에 의한 산지의 이용계획, 토사 처리계획 등 사업계획의 변경이 있는 경우에는 반드시 변경협의(허가, 신고)를 받아야 합니다.
 - (1) 산지전용 허가 받은 자의 명의 변경
 - (2) 산지전용 면적의 축소 또는 10/100 범위 안에서의 확대인 경우
 - (3) 산지전용 허가를 1회에 한하여 연차별 사업계획 등에 따라 산지전용 허가로 변경하는 경우
- 산지전용 협의 후 목적사업을 완료하지 못하여 그 기간의 연장이 필요한 경우에는 **허가기간 만료 10일 전까지 산지전용 기간의 연장허가를 받아야 합니다.**

□ 산지전용허가(협의)지 복구 및 복구의무면제

- 산지전용의 목적사업이 완료된 경우에는 산지전용 기간 전 또는 기간 만료 되기 전 10일 이내에 복구 설계서를 제출하여 승인을 득한 후 복구를 하여야 합니다.
 - ※ 위 기간 내 복구설계서 미제출시 과태료가 부과됩니다.
- 목적사업완료 후 「산지관리법 시행령」 제47조 규정에 의한 복구의무면제 대상에 해당되는 경우에는 준공검사 전 동법 시행규칙 제41조 규정에 의한 복구의무면제 신청서를 제출하여야 합니다.
- 지목변경을 목적으로 산지전용 한 면적 중 복구할 면적(절토면 또는 성토면)에 대하여는 복구설계서에 의한 복구를 하여야 합니다.
- 지목변경 목적 복구의무면제 대상지에 대하여 복구의무면제 완료 후 해당부서에 별도로 지목변경 신청하여, 지목을 변경하여 주시기 바랍니다.
- 「산지관리법 시행규칙」 제43조의 규정에 의한 복구준공검사 및 동법 시행령 제47조 규정에 의한 복구의무 면제를 받고자 하는 경우에는 **주된 행정처분의 준공검사인가신청 시 관련 서류를 함께 제출하여야 합니다.**

- 허가를 받은 사람은 산지전용 기간 만료 전이라도 산지전용이 장기간에 걸쳐 이루어지거나 경관 또는 산림재해의 복구 등이 필요한 경우로서 「산지관리법」 제39조 제2항에 따라 중간 복구명령을 받은 경우에는 이에 따라야 합니다.

□ 산지전용의 방법(산지전용 후 복구기준에 적합하여야함)

- 산지전용으로 발생하는 절개면의 수직높이는 15m이하이어야 합니다.
- 비탈면의 수직 높이가 5m이상인 경우에는 5m 이하의 간격으로 너비 1m이상의 소단을 설치 하여야 합니다.

□ 산지전용허가(협의)지 토석·자연석의 굴, 채취 등

- 산지전용 하는 과정에서 부수적으로 굴취, 채취한 석재를 토목용으로 사용 또는 판매하거나, 해당 산지전용지역 외의 지역에서 쇄골재용으로 가공하고자 하는 경우에는 별도의 토석 채취 허가 없이 굴취, 채취할 수 있으나 자연석(원형상태의 암석으로 가장 긴 직선길이 18cm 이상)의 경우와 5만^m³ 이상의 석재를 밖으로 반출하는 경우에는 「산지관리법」 제25조 규정에 의한 별도의 토석채취 허가를 득해야 합니다.
- 사업장에서 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 특별법」 제296조, 제주특별자치도 보존자원 관리에 관한 조례 규정에 의한 보존자원(자연석, 송이 등)을 채취하여 매매, 반출 등을 하고자 하는 경우 관련규정에 따라 허가 등을 득하여야 합니다.
- 산지전용허가(협의)지 소나무류 이동은 「소나무 재선충 병 방제 특별법」에 따라 이동 및 반입 시 생산지 관할 자치단체에 미 감염 여부를 확인받아야 합니다.

3. 산지전용허가(협의) 취소 등 - 「산지관리법」 제20조 규정에 해당되는 경우

4. 기타 협조사항

- 사업부지 내 보호가치가 있는 노거수 등 자생수목은 최대한 사업부지 내 시설녹지나 경관 조성용으로 활용할 수 있도록 하고 훼손이 불가피한 경우 도내에서 이식·활용토록 하여 귀중한 자연자원을 보호할 수 있도록 하여야 합니다.

· 산지전용협의 필지별 내역

위 치	지번	지적 (㎡)	전용 면적 (㎡)	소 유 별				산 지 구 분 별				
				계	국유림	공유림	사유림	계	보전산지			준보전산지
									소계	임업용	공익용	
	합계	73,599.6	72,378.6	72,378.6		55,368.6	17,020	72,378.6	72,378.6	16,621		55,757.6
표선면 표선리	3-2	77	77	77			77	77				77
	6-2	322	322	322			322	322				322
	40	17195.2	15,974.2	15974.2		15,974.2		15974.2				15974.2
	40-118	2173.8	2,173.8	2,173.8		2,173.8		2173.8				2173.8
	40-119	2924.1	2,924.1	2924.1		2,924.1		2924.1				2924.1
	40-2	16,621	16,621	16621			16,621	16621		16,621		
	40-91	29340.5	29,340.5	29340.5		29,340.5		29340.5				29340.5
	40-121	3,341	3,341	3,341		3,341		3,341				3,341
	44-2	1605	1,605	1605		1,605		1605				1,605

*** 표선리 40-96번지 (40-121번지 분할) 부분복구의무면제 (3,087㎡)**