

# 제주시 성장관리계획 시행지침

(신 · 구조문 대비표)

2024. 07.

# 성장관리계획 시행지침 신·구조문대비표

현행

개정안

제1편 총칙

제2조 (목적)

① 이 지침은 제주시 성장관리계획에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

구분	지역명	비고
동지역 (2개 지역)	○ 용담2동 지역(제주공항주변 지역) ○ 아라2동 지역	세부 지역명 및 위치는 성장관리 계획구역 결정도 참조
애월읍 (1개 지역)	○ 유수암리 지역	

제8조 (주차시설 추가확보 운영기준)

⑤ 주차장과 주차장외 부지의 경계가 구분되게 조성하여야 하며, 저영향개발기법(이하 LID)을 적용한 주차장 조성 시 인센티브를 적용한다.

제9조 (건축물의 용도계획)

■ 용담동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용용도
자연녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3호 제2종근린생활시설 중 가목 건축지대, 라목의 안마원, 아목 변전소, 정수장, 양수장</li> <li>제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 실외 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(교회당, 회의장 제외), 다목 관람장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원</li> <li>제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소</li> <li>제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고</li> <li>제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 주시장</li> <li>제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장</li> <li>제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설</li> <li>제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관광탐</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허용도 이외의 용도	

제1조 (목적)

① 이 지침은 제주시 성장관리계획에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

구분	지역명	비고
동지역 (2개 지역)	○ 용담2동 지역(제주공항주변 지역) ○ 아라2동 지역 ○ <b>하복2동 지역(황사평마을 지역)</b>	세부 지역명 및 위치는 성장관리 계획구역 결정도 참조
애월읍 (1개 지역)	○ 유수암리 지역	

제8조 (주차시설 추가확보 운영기준)

⑤ 주차장과 주차장외 부지의 경계가 구분되게 조성하여야 하며, 저영향개발기법(이하 LID)을 적용한 주차장 조성 시 인센티브를 적용한다. (단, 지하주차장인 경우 저영향개발기법 제외)

제9조 (건축물의 용도계획)

■ 용담동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용용도
자연녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3호 제2종근린생활시설 중 가목 건축지대, 라목의 안마원, 아목 변전소, 정수장, 양수장</li> <li>제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 실외 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(교회당, 회의장 제외), 다목 관람장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원</li> <li>제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소</li> <li>제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고</li> <li>제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 주시장</li> <li>제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장</li> <li>제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설</li> <li>제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관광탐</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허용도 이외의 용도	

## ■ 아라동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
자연 녹지 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1호 단독주택</li> <li>제2호 공동주택</li> <li>제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>제4호 제2종 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 정수장, 양수장</li> <li>제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 실외 골프 연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마 시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(공회당, 회의장 제외), 다목 관할장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원</li> <li>제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소</li> <li>제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스 호텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고</li> <li>제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주시장</li> <li>제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축 시설, 다목 도축장, 라목 도계장</li> <li>제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설</li> <li>제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지 관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허 용도 이외의 용도

## ■ 아라동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
자연 녹지 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1호 단독주택</li> <li>제2호 공동주택</li> <li>제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>제4호 제2종 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 정수장, 양수장</li> <li>제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 실외 골프 연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마 시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(공회당, 회의장 제외), 다목 관할장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원</li> <li>제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소</li> <li>제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스 호텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고</li> <li>제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주시장</li> <li>제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축 시설, 다목 도축장, 라목 도계장</li> <li>제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설</li> <li>제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지 관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허 용도 이외의 용도

## ■ 화북2동 지역 (자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
자연 녹지 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1호 단독주택</li> <li>제2호 공동주택</li> <li>제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>제4호 제2종 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변 전소, 정수장, 양수장</li> <li>제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포판매 소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 실외 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(공회당, 회의장 제외), 다목 관할장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리 병원</li> <li>제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소</li> <li>제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고</li> <li>제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마 목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아 목 주시장</li> <li>제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장</li> <li>제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사 시설</li> <li>제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관 련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul> <p>※ 자연경관지구는 상위 불허용도 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「제주특별자치도 도시계획 조례」 규정에 따른 자연경관지구 불허용도에 해당할 경우 입지 불가</p>	불허 용도 이외의 용도

## 제10조 (건폐율·용적률 계획)

### 〈 자연녹지지역 건폐율·용적률 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준) 〉

구 분	완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로의 개설 및 기부채납 ○ 기준 건폐율(용적률)×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [권장] - 건폐율 : 최대 6% - 용적률 : 최대 14% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용
		도시계획선 내 영구 공작물/건축물 설치제한 ○ 기준 건폐율(용적률)×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [의무] - 건폐율 : 최대 2% - 용적률 : 최대 5% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용
		주차면 추가확보 주차대수의 1.4배 ○ 기준건폐율 + 3% [권장] ○ 기준용적률 + 6% [권장]
	건축물 용도	권장용도 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
	공동개발	과소필지 공동개발 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
	건축물배치 및 형태	전면공지 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장] 공개공지 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] 건축물의 배치 ○ 기준건폐율 + 1% [권장]
친환경 인센티브 항목	건축물 색채	2가지 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		조경기준
	지붕	2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
	담장(돌담)	2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
	정남	4가지 충족시 기준건폐율 + 2% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
	외부공간 연계	
	유니버설 디자인	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
	옥외광고물	○ 기준건폐율 + 1% [의무]

- ※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계  
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
3. 기반시설계획 중 1개 항목이상 적용한 경우에 한하여 그 밖의 완화항목 적용가능  
4. 도로개설의 기부채납과 도로계획선 내 영구공장을 제한에 따른 인센티브는 중복해서 적용 할 수 없음.

## 제10조 (건폐율·용적률 계획)

### 〈 자연녹지지역(아라2동, 용담2동) 건폐율·용적률 인센티브 항목 및 완화내용 (인센티브 기준) 〉

구 분	완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로의 개설 및 기부채납 ○ 기준 건폐율(용적률)×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [권장] - 건폐율 : 최대 6% - 용적률 : 최대 14% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용
		도시계획선 내 영구 공작물/건축물 설치제한 ○ 기준 건폐율(용적률)×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [의무] - 건폐율 : 최대 2% - 용적률 : 최대 5% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용
		주차면 추가확보 주차대수의 1.4배 ○ 기준건폐율 + 3% [권장] ○ 기준용적률 + 6% [권장]
	건축물 용도	권장용도 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
	공동개발	과소필지 공동개발 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
	건축물배치 및 형태	전면공지 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장] 공개공지 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] 건축물의 배치 ○ 기준건폐율 + 1% [권장]
친환경 인센티브 항목	건축물 색채	2가지 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		조경기준
	지붕	2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
	담장(돌담)	2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
	정남	4가지 충족시 기준건폐율 + 2% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
	외부공간 연계	
	유니버설 디자인	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
	옥외광고물	○ 기준건폐율 + 1% [의무]

- ※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계  
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
3. 기반시설계획 중 1개 항목이상 적용한 경우에 한하여 그 밖의 완화항목 적용가능  
4. 도로개설의 기부채납과 도로계획선 내 영구공장을 제한에 따른 인센티브는 중복해서 적용 할 수 없음.

〈 자연녹지지역(화북2동) 건폐율 · 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준) 〉

구 분		완화항목	완화내용(%)	
계획유도 인센티브 항목	기반 시설 계획 <sup>3)</sup>	도로의 개설 및 기부채납	○ 대지면적 2,000㎡ 미만 － 기준 건폐율×[1+3×(도로개설면적 / 도로개설 전 대지면적) [권장] ○ 대지면적 2,000㎡ 이상 － 도로 개설면적 / 30 [권장] ※소수점 둘째자리에서 반올림 ○ 건폐율 : 최대 6%	
		도로 계획선 내 영구 공작물/ 건축물 설치제한	○ 대지면적 2,000㎡ 미만 － 기준 용적률×[1+1.6×(도로개설면적 / 도로개설 전 대지면적) [권장] ○ 대지면적 2,000㎡ 이상 － 도로 개설면적 / 13 [권장] ※소수점 둘째자리에서 반올림 ○ 용적률 : 최대 14%	
			○ 기준 건폐율(용적률)×[1+1.3×(도로개설면적 / 도로개설 전 대지면적) [의무] － 건폐율 : 최대 2% － 용적률 : 최대 5% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용	
		주차면 추가확보	주차대수 의 1.4배	○ 기준건폐율 + 3% [권장] ○ 기준용적률 + 6% [권장]
			주차대수 의 1.8배	○ 기준건폐율 + 4% [권장] ○ 기준용적률 + 8% [권장]
	건축 물 용도	권장용도	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]	
	공동 개발	과소필지 공동개발	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]	
친환경 인센티브 항목	건축 물배 치 및 형태	전면공지	간선 도로 변 (대로1-1-6 호선, 중로1-1-11 호선, 중로1-1-1 5호선)	○ 기준건폐율 + 2% [의무] ○ 기준용적률 + 4% [의무]
			그 외 지역	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
			공개공지	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		건축물의 배치	○ 기준건폐율 + 1% [권장]	
	경관 및 환경 계획	건축물 색채	○ 2가지 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]	
			조경기준	○ 2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		지붕	○ 2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]	
			정낭	○ 4가지 충족시 기준건폐율 + 2% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		외부공간 연계	○ 기준건폐율 + 1% [권장]	
		유니버설 디자인	○ 기준건폐율 + 1% [권장]	
옥외광고물		○ 기준건폐율 + 1% [의무]		

※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계  
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
3. 기반시설계획 중 1개 항목이상 적용한 경우에 한하여 그 밖의 완화항목 적용가능  
4. 도로개설의 기부채납과 도로계획선 내 영구공작물 제한에 따른 인센티브는 중복해서 적용 할 수 없음.

## 제12조 (전면공지 확보 및 조성)

- ① 개발행위허가 시 개설된 도로전면의 경계와 건축물 사이를 1m 이상 이격하여 전면공지를 확보하여야 한다.
- ② 전면공지 확보 시 도로 위계에 따라 다음

## 제12조 (전면공지 확보 및 조성)

- ① 개발행위허가 시 개설된 도로전면의 경계와 건축물 사이를 1m 이상 이격하여 차도 연결형 전면공지를 확보하여야 하며, 간선 도로 변은 2m 이상 이격하여 보도 연결형

<p>사항을 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전면도로 : 권장사항</li> <li>2. 전면도로 외 도로 : 권장사항</li> </ol>	<p><b>전면공지를 확보하여야 한다.</b></p> <p>② 전면공지 확보 시 도로 위계에 따라 다음 사항을 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전면도로 : 권장사항 <b>(단, 간선도로 변은 의무사항)</b></li> <li>2. 전면도로 외 도로 : 권장사항</li> </ol>
--	--