

# 제주시 성장관리계획 시행지침

## (신·구조문 대비표)

2024.02

## 성장관리계획 시행지침 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><b>제1편 총칙</b></p> <p><b>제1조 (목적)</b></p> <p>① 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하“법”이라 한다) 제58조 및 같은 법 시행령(이하“령”이라 한다) 제56조의4 규정에 따라 제주시 성장관리방안이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리방안 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.</p> <p><b>제3조 (지침 적용의 기본원칙)</b></p> <p>⑤ 성장관리지역에 포함된 취락지구(자연녹지지역 내 취락지구는 제외한다)는 제6조(도로개설의 방법)에 따른 도로계획선에 의한 도로개설, 제11조(전면공지 확보 및 조성)에 따른 전면공지 확보 시 용적률 완화내용을 우선 적용하며, 그 외 사항은 법, 조례, 개발행위허가운영지침, 건축법 등을 따른다.</p> <p><b>제4조 (용어의 정의)</b></p> <p>① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>13. “전면공지”라 함은 전면도로(필지) 경계선을 기준으로 당해 지침 제11조에서 정한 이격거리 만큼 이격한 획지 내 공지를 말한다.</p>	<p><b>제1조 (목적)</b></p> <p>① 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하“법”이라 한다) <b>제75조의 2</b>부터 <b>제75조 4</b>까지, 같은 법 시행령(이하“령”이라 한다) <b>제70조의 15</b>의 규정에 따라 제주시 <b>성장관리계획</b>이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.</p> <p><b>제3조 (지침 적용의 기본원칙)</b></p> <p>⑤ 성장관리계획구역에 포함된 취락지구(자연녹지지역 내 취락지구는 제외한다)는 제6조(도로개설의 방법)에 따른 도로계획선에 의한 도로개설, <b>제12조</b>(전면공지 확보 및 조성)에 따른 전면공지 확보 시 용적률 완화내용을 우선 적용하며, 그 외 사항은 법, 조례, 개발행위허가운영지침, 건축법 등을 따른다.</p> <p><b>제4조 (용어의 정의)</b></p> <p>① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>13. “전면공지”라 함은 전면도로(필지) 경계선을 기준으로 당해 지침 <b>제12조</b>에서 정한 이격거리 만큼 이격한 획지 내 공지를 말한다.</p>

## 제6조 (도로개설의 방법)

- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설 및 개설된 도로에 대해서는 기부채납을 원칙으로 한다. (단, 도로계획선이 계획된 토지에 대해 토지주간 협의가 완료되어 계획도로 구간 전체를 선 기부채납 시 기부채납한 도로의 개설은 제주시에에서 시행한다.)
- ② 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
  1. 현황도로를 대상으로 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 현황도로 폭원 확장(확장도로)
  2. 현황도로는 없으나 향후 계획적 개발을 유도하고자 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 신규 도로개설(신설도로)
  3. 현황도로가 없으며 “도로계획선”을 계획하지 않은 도로의 개설 : 신규 도로개설(지침 준용하여 설치)
- ③ 현황도로가 개설되어 있는 지역에 “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 현황도로의 중심선에서 도로 계획선의 폭만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 현황도로가 개설되어 있지 않은 지역에 “도로계획선”이 계획 경우 성장관리방안

## 제6조 (도로개설의 방법)

- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설한다. 단, “도로계획선”이 계획된 토지에 대해 토지주간 협의가 완료되어 계획도로 구간 전체(통과도로)를 선 기부채납 시 기부채납한 도로의 개설은 제주시에에서 시행한다.
- ② 기부채납은 “도로계획선”이 계획된 도로에 한하여 가능하며, 그 밖의 도로개설에 따른 기부채납은 「제주특별자치도 도시계획조례」 등 관련 법령에 따른다.(신설)
- ③ 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
  1. 현황도로를 대상으로 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 현황도로 폭원 확장(확장도로)
  2. 현황도로는 없으나 향후 계획적 개발을 유도하고자 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 신규 도로개설(신설도로)
  3. 현황도로가 없으며 “도로계획선”을 계획하지 않은 도로의 개설 : 신규 도로개설(지침 준용하여 설치)
- ④ 현황도로가 개설되어 있는 지역에 “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 현황도로의 중심선에서 도로계획선의 폭만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙하며, 도로계획선을 우선적으로 적용한다. (도로개설은 제⑧항 제1호 규정을 준용한다.)
- ⑤ 현황도로가 개설되어 있지 않은 지역에 “도로계획선”이 계획된 경우 성장관리계획

수립도면의 도로선형을 준용하도록 한다.

- ⑤ 현황도로가 개설되어 있지 않고, “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 다음 각 호에 따라 개설한다.
2. 제1호에 의거 기개설된 도로는 도로계획선이 계획된 것으로 간주하며, 이후 해당도로를 이용하여 추가 개발시 본 조항의 전단에 따라 설정된 도로계획선을 적용·준수토록 한다.
- ⑦ 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택, 기숙사 건축 시 진입도로의 설치는 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.
1. 도로신설(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지)시 도로폭은 8m이상 개설하여야 한다,
2. 기존도로(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지 현황도로)를 이용하여 진입도로로 사용하는 경우 진

수립도면의 도로계획선을 우선적으로 적용한다. (도로개설은 제⑧항 제1호 규정을 준용한다.)

- ⑥ “도로계획선”이 설정된 구역에는 영구 건축물 또는 공작물 설치를 원칙적으로 불허한다. (신설)
- ⑦ “도로계획선”을 변경하여 개설하는 경우 주변지역과 연계되는 통과도로 개설을 의무화한다. (신설)
- ⑧ 현황도로가 개설되어 있지 않고, “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 다음 각 호에 따라 개설한다.
2. 제1호에 의거 기개설된 도로는 도로계획선이 계획된 것으로 간주하며, 이후 해당도로를 이용하여 추가 개발시 제④항 규정에 따라 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 하고, 본 조항의 전단에 따라 개설된 도로계획선을 적용·준수토록 한다.
3. 최초 개설된 도로를 진입도로로 이용하여 추가 개발할 경우 해당 토지는 제1호의 기준에 부합하는 도로폭으로 도로를 개설하며, 제2호에 의거하여 확보된 도로가 편입된 개발행위허가 신청 토지에 대해서는 도로를 추가 개설하여야 한다.
- ⑨ 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택, 기숙사 건축 시 진입도로의 설치는 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.
1. 도로신설(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지)시 도로폭은 8m 이상 개설하여야 한다.
2. 기존도로(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지 현황도로)를 이용하여 진입도로로 사용하는 경우 진

입도로의 폭은 8m이상(기존도로 확장 포함)으로 개설하여야 한다.

3. 기존도로(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지 현황도로)를 이용하여 진입도로로 사용하는 경우 진입도로의 폭은 8m이상(기존 현황도로 확장 포함)으로 개설하여야 한다.

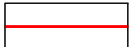
⑥ 도로개설시 다음 각 호의 기준은 준수하여야 한다.

1. 도로개설 구간에 지목이 “구”이거나 유사기능(복개가능지)을 하는 토지가 포함될 경우 개발행위 수허가자는 구거복개를 통하여 도로로 개설하여야 하며, 구거복개 시 재해, 안전 등의 문제가 발생되지 않도록 담당부서와 협의를 거쳐 복개여부를 결정하여야 한다.

⑧ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 강화 또는 완화할 수 있다.

⑨ 도로의 개설방법은 다음 각호의 기준을 따르며 성장관리방안에서 명시하지 않는 사항에 대해서는 조례, 관련법령의 규정을 준용한다.

⑩ 도로계획선의 도면표시

■ 도로계획선  (붉은실선)

입도로의 폭은 8m이상(기존도로 확장 포함)으로 개설하여야 한다.

3. 기존도로(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지 현황도로)를 이용하여 진입도로로 사용하는 경우 진입도로의 폭은 8m이상(기존 현황도로 확장 포함)으로 개설하여야 한다.

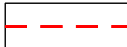
⑩ 도로개설시 다음 각 호의 기준은 준수하여야 한다.

1. 도로개설 구간에 지목이 “구”이거나 유사기능(복개가능지)을 하는 토지가 포함될 경우 개발행위 수허가자는 구거복개를 통하여 도로로 개설하여야 하며, 구거복개 시 재해, 안전 등의 문제가 발생되지 않도록 담당부서와 협의를 거쳐 복개여부를 결정하여야 한다.

⑪ 지역 여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 강화 또는 완화할 수 있다.

⑫ 도로의 개설방법은 다음 각호의 기준을 따르며 성장관리계획에서 명시하지 않는 사항에 대해서는 조례, 관련법령의 규정을 준용한다.

⑬ 도로계획선의 도면표시

■ 도로계획선(권장)  (붉은점선)

**제8조 (주차장 추가확보 운영기준) (신설)**

- ① 성장관리계획구역 내 주차 공간 확보 및 불법 주차차량이 없는 가로환경을 조성하기 위해 주차시설의 추가확보를 권장

### 제8조 (건축물의 용도계획)

- ① 성장관리지역내 건축물의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「제주특별자치도 도시계획조례」에서 규정한 용도지역상의 규정을 준용한다. 다만, 성장관리방안에 따라 건축물의 불허용도가 지정된 필지에서는 관련법령 및 조례상 용도지역상의 허용용도에도 불구하고 본 성장관리방안에서 정하는 용지별 불허용도 규정을 따른다.
- ② ~~필지가 2개 이상의 용지에 편입되어 있는 경우 전체면적 중 편입비율이 높은 용지에 해당하는 것으로 본다. 단, 현황도로 및 성장관리방안상 도로계획선에 의해 용지가 구분되는 경우에는 각각 해당용지의 기준을 적용받도록 한다.(삭제)~~

■ 용담동 지역(자연녹지지역)

한다.

- ② 법정 의무주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준 1.4배 또는 1.8배이상 (단, 소수점 올림, 최소 1대 이상) 확보
- ③ 주차장과 주차장의 부지의 경계가 구분되게 조성하여야 하며, 저영향개발기법 (이하 LID)을 적용한 주차장 조성 시 인센티브를 적용한다

### 제9조 (건축물의 용도계획)

- ① **성장관리계획구역** 내 건축물의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「제주특별자치도 도시계획조례」에서 규정한 용도지역상의 규정을 준용한다. 다만, **성장관리계획**에 따라 건축물의 불허용도가 지정된 필지에서는 관련법령 및 조례상 용도지역상의 허용용도에도 불구하고 본 **성장관리계획**에서 정하는 용지별 불허용도 규정을 따른다.

■ 용담동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
복합형	●제20호 자동차 관련 시설 중 아묵 차고	●제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 경수장, 양수장 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장 (공회당, 회의장 제외), 다목 관람장 ●제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설 ●제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원 ●제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소 ●제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장 ●제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장 ●제16호 위탁시설 / 제17호의 공장 ●제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고 ●제19호 위험물 저장 및 처리시설 ●제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주기장 ●제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장 ●제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설 ●제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설 ●제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑 ●제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설 ※ 복합형에 한하여 제20호 자동차관련시설 중 아묵 차고를 허용(삭제)	불허 용도 이외의 용도
근생형	●제3호 제1종 근린생활시설 ●제4호 제2종 근린생활시설		
주거 (점포 겸용)	●제1호 단독주택 ●제3호 제1종 근린생활시설 ●제4호 제2종 근린생활시설		
주거 (단독 주택형)	●제1호 단독주택		

## ■ 아라동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
근생형	●제3호 제1종 근린생활시설 ●제4호 제2종 근린생활시설	●제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 경수장, 양수장 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장 (공회당, 회의장 제외), 다목 관람장 ●제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설 ●제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원 ●제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소 ●제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장 ●제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장 ●제16호 위탁시설 / 제17호의 공장 ●제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고 ●제19호 위험물 저장 및 처리시설 ●제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주기장 ●제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장 ●제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설 ●제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설 ●제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑 ●제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설	불허 용도 이외의 용도
주거 (점포 겸용)	●제1호 단독주택 ●제3호 제1종 근린생활시설 ●제4호 제2종 근린생활시설		
주거 (단독 주택형)	●제1호 단독주택		

## ■ 유수암리 지역(계획관리지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
	● 제1호 단독주택 ● 제2호 공동주택 ● 제3호 제1종 근린생활시설 ● 제4호 제2종 근린생활시설	●제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 경수장, 양수장 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장 (공회당, 회의장 제외), 다목 관람장 ●제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설 ●제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원 ●제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소 ●제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장 ●제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장 ●제16호 위탁시설 / 제17호의 공장 ●제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고 ●제19호 위험물 저장 및 처리시설 ●제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주기장 ●제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장 ●제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설 ●제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설 ●제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑 ●제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설	불허 용도 이외의 용도

## ■ 아라동 지역(자연녹지지역)

구분	권장용도	불허용도	허용 용도
	● 제1호 단독주택 ● 제2호 공동주택 ● 제3호 제1종 근린생활시설 ● 제4호 제2종 근린생활시설	●제3호 제1종근린생활시설 중 가목 건축자재, 라목의 안마원, 아목 변전소, 경수장, 양수장 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포 판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장 (공회당, 회의장 제외), 다목 관람장 ●제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설 ●제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리병원 ●제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소 ●제12호 수련시설 중 나목 자연권 수련시설, 다목 유스호스텔, 라목 야영장 ●제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장 ●제16호 위탁시설 / 제17호의 공장 ●제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고 ●제19호 위험물 저장 및 처리시설 ●제20호 자동차 관련 시설 중 다목 폐차장, 라목 검사장, 마목 매매장, 바목 정비공장, 사목 운전학원 및 정비학원, 아목 차고 및 주기장 ●제21호 동물 및 식물관련시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장 ●제22호 자원순환 관련 시설 / 제23호 교정 및 국방·군사시설 ●제24호 방송통신시설 / 제25호 발전시설 / 제26호 묘지관련시설 ●제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관망탑 ●제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설	불허 용도 이외의 용도

## ■ 유수암리 지역(계획관리지역)(변경)



구분	권장용도	불허용도	허용용도
근생형	<ul style="list-style-type: none"> <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 총포판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 다목 단란주점, 러목 안마시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(공회당, 회의장 제외), 다목 관람장</li> <li>제7호 판매시설 / 제8호의 운수시설</li> <li>제9호 의료시설 중 가목 정신병원 및 요양병원, 나목 격리 병원</li> </ul>	
주거 (점포 겸용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1호 단독주택</li> <li>제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>제4호 제2종 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>제15호 숙박시설(660제곱미터 이하 시설)</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고, 나목 하역장, 다목 물류터미널, 라목 집배송시설</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 주기장</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 묘지 관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관람탑</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허용도 이외의 용도
주거 (단독 주택형)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1호 단독주택</li> <li>제2호 공동주택</li> </ul>		

## 제9조 (건폐율·용적률 계획)

① 성장관리지역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제60조 및 제61조에 따른다.

② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다.  
기준 건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 계획관리지역이 50%, 생산관리지역이 30%이고, 상한 용적률은 계획관리지역 100%이하, 자연녹지지역 80% 이하로 한다.

### < 건폐율 및 용적률 상한의 범위 >

구 분	건 폐 율 (%)		용 적 률 (%)	
	기 준	상 한	기 준	상 한
자연녹지지역	20	30	80	80
계획관리지역	40	50	80	100

※ 도시계획조례개정 시 상한 건폐율 및 용적률은 조례 개정사항을 따르며 인센티브 기준은 [붙임]에 따라 적용

구분	권장용도	불허용도	허용용도
	<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 총포판매소, 사목 게임제공업소, 차목 장의사, 파목 설의 골프연습장, 거목 다중생활시설, 다목 단란주점, 러목 안마시술소</li> <li>제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장(공회당, 회의장 제외), 다목 관람장</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 유스호스텔, 라목 야영장</li> <li>제13호 운동시설 중 나목 체육관, 다목 운동장</li> <li>제15호 숙박시설(660제곱미터 이하 시설)</li> <li>제16호 위락시설 / 제17호의 공장</li> <li>제18호 창고 중 가목 창고 중 농업용 창고 외 창고, 나목 하역장, 다목 물류터미널, 라목 집배송시설</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 주기장</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 묘지 관련시설</li> <li>제27호 관광휴게시설 중 가목 야외음악당, 나목 야외극장, 라목 관람탑</li> <li>제28호의 장례식장 / 제29호의 야영장 시설</li> </ul>	불허용도 이외의 용도

## 제10조 (건폐율·용적률 계획)

① 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제60조 및 제61조에 따른다.

② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다.  
기준 건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역은 30%, 계획관리지역이 50%이고, 상한 용적률은 자연녹지지역 100%, 계획관리지역 110% 이하로 한다.

### < 건폐율 및 용적률 상한의 범위 >

구 분	건 폐 율 (%)		용 적 률 (%)	
	기 준	상 한	기 준	상 한
자연녹지지역	20	30	80	100
계획관리지역	40	50	100	110

※ 성장관리계획구역내 취락지구 건폐율은 조례 제60조에 따라 적용하며 용적률은 본 완화 규정 적용

※ 도시계획조례개정 시 상한 건폐율 및 용적률은 조례 개정사항을 따라 적용

③ 성장관리계획구역에 포함된 취락지구의 건폐율은



제②항에도 불구하고 조례 제60조에 따라 적용하며, 도로개설, 주차장 추가확보, 도로 계획선 내 영구 건축물/공작물 설치제한, 권장용도, 공동개발 한 경우에 한하여 용적률 인센티브를 적용한다.(신설)

### < 자연녹지지역 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준) >

구 분		완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	지정 도시계획선 (기부채납 의무)	○ 기준 건폐율×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [의무] - 건폐율 : 최대 3% ※ 조례 제61조제6항 산식 준용
	건축물 용도	권장용도	○ 기준건폐율 + 2% [권장]
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지	○ 기준건폐율 + 1% [의무]
		공개공지	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		건축물의 배치	○ 기준건폐율 + 1% [의무]
	경관 및 환경계획	건축물 색채	○ 기준건폐율 + 1% [의무]
		조경기준	○ 기준건폐율 + 1% [의무]
		지붕	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		담장(돌담)	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		정낭	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		외부공간 연계	○ 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

### < 계획관리지역 건폐율 · 용적률 인센티브

### < 자연녹지지역 건폐율 · 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준) >

구 분		완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로의 개설 및 기부채납	○ 기준 건폐율×[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×[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]
		주차대수의 1.8배	○ 기준건폐율 + 4% [권장] ○ 기준용적률 + 8% [권장]
	건축물 용도	권장용도	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
	공동개발	파소필지 공동개발	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 2% [권장]
		공개공지	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
		건축물의 배치	○ 기준건폐율 + 1% [권장]
	경관 및 환경계획	건축물 색채	○ 2가지 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		조경기준	
		지붕	○ 2가지 이상 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		담장(돌담)	
		정낭	○ 4가지 충족시 기준건폐율 + 2% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		외부공간 연계	
		유니버설 디자인 (신설)	○ 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.

### < 계획관리지역 건폐율 · 용적률 인센티브

### 항목 및 완화내용(인센티브 기준) >

구 분	완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준 건폐율·용적률×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [의무]</li> <li>- 건폐율 : 최대 3% / 용적률 : 최대 10%</li> <li>※ 조례 제61조제6항 산식 준용</li> </ul>
	건축물 용도	○ 기준건폐율 + 2% / 기준용적률 + 5%
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지 ○ 기준용적률 + 1% [의무]
		공개공지 ○ 기준건폐율 + 1.5% / 기준용적률 + 3% [권장]
		건축물의 배치 ○ 기준용적률 + 1% [의무]
	경관 및 환경계획	건축물 색채 ○ 기준용적률 + 1% [의무]
		조경기준 ○ 기준용적률 + 1% [의무]
		지붕 ○ 기준건폐율 + 1.5% / 기준용적률 + 3% [권장]
		담장(돌담) ○ 기준건폐율 + 1.5% / 기준용적률 + 3% [권장]
		정남 ○ 기준건폐율 + 1.5% / 기준용적률 + 3% [권장]
		외부공간 연계 ○ 기준건폐율 + 1.5% / 기준용적률 + 3% [권장]
		옥외광고물 ○ 기준용적률 + 1% [의무]

※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계  
2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함

### 제11조 (전면공지 확보 및 조성)

- ① 개발행위허가 시 개설된 도로전면의 경계와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 전면 공지를 확보하여야 한다.
- ② 전면공지 확보 시 도로 위계에 따라 다음 사항을 준수하여야 한다.
  1. 전면도로 : 의무사항
  2. 전면도로 외 도로 : 권장사항
- ⑤ 제1항에 의거 전면공지 확보기준의 적용이 어려운 경우 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 적용하지 않을 수 있다.(삭제)

### 항목 및 완화내용(인센티브 기준) >

구 분	완화항목	완화내용(%)
계획유도 인센티브 항목	도로의 개설 및 기부채납	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준 건폐율×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [권장]</li> <li>- 건폐율 : 최대 6%</li> <li>- 용적률 : 최대 18%</li> <li>※ 조례 제61조제6항 산식 준용</li> </ul>
	도시계획선 내 영구 공작물/건축물 설치제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준 건폐율×[1+1.3×(도로 개설면적 / 도로개설 전 대지면적)] [의무]</li> <li>- 건폐율 : 최대 2%</li> <li>- 용적률 : 최대 6%</li> <li>※ 조례 제61조제6항 산식 준용</li> </ul>
	주차면 추가확보	주차대수의 1.4배 ○ 기준건폐율 + 3% [권장] ○ 기준용적률 + 6% [권장]
		주차대수의 1.8배 ○ 기준건폐율 + 4% [권장] ○ 기준용적률 + 8% [권장]
친환경 인센티브 항목	건축물 용도	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 3% [권장]
	공동개발	○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준건폐율 + 2% [권장]
	건축물배치 및 형태	전면공지 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 2% [권장]
		공개공지 ○ 기준건폐율 + 1.5% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		건축물의 배치 ○ 기준용적률 + 1% [권장]
	경관 및 환경계획	건축물 색채 ○ 2가지 충족시 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 3% [권장]
		조경기준 ○ 2가지 이상 충족 시 기준건폐율 + 1.5% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		지붕 ○ 2가지 이상 충족 시 기준건폐율 + 1.5% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		담장(돌담) ○ 2가지 이상 충족 시 기준건폐율 + 1.5% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		정남 ○ 2가지 이상 충족 시 기준건폐율 + 1.5% [권장] 기준용적률 + 5% [권장]
		외부공간 연계 ○ 기준건폐율 + 1% [권장] 기준용적률 + 2% [권장] 기준용적률 + 7% [권장]
		유니버설 디자인 (신설) ○ 기준건폐율 + 1% [권장] ○ 기준용적률 + 1% [권장]
		옥외광고물 ○ 기준용적률 + 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 사항을 준수하여야 한다.
  1. 전면도로 : 권장사항
  2. 전면도로 외 도로 : 권장사항

#### 제14조 (건축물의 색채)

- ① 성장관리지역 내 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하여야 하며, “제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2015)”, “제주특별자치도 경관가이드라인(2015)”에 의거 건축물 용도별 색채계획을 준수하여야 한다.

#### 제21조 (단독주택(점포겸용) 건축물 경관기준)

- ③ 이 외 경관기준은 제17조 (단독주택 (일반) 건축물 경관기준)에 따른다.

#### 제22조 (근린생활시설 건축물 경관기준)

- ② 이웃하는 건축물간 통일성 있고 연속적인 경관이 형성되도록 다음 각 호의 기준에 따른다.
3. 색채 및 재질은 제24조 (색채 경관기준)의 범위내 적용하되, 불가피하게 적용이 어려울 경우 가장 근접한 색채범위를 적용한다.

#### 제24조 (색채 경관기준)

- ① 「제주 색채 가이드라인(2010)」에서 제시하는 색채 기준을 준용하고, 「제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2015)」 각 권역별 경관색채 가이드라인에 따라 적용한다.

#### 제15조 (건축물의 색채)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하여야 하며, “제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2021)”, “제주특별자치도 경관가이드라인(2021)”에 의거 건축물 용도별 색채계획을 준수하여야 한다.

#### 제22조 (단독주택(점포겸용) 건축물 경관기준)

- ③ 이 외 **경관기준은 제21조** (단독주택 (일반) 건축물 경관기준)에 따른다.

#### 제23조 (근린생활시설 건축물 경관기준)

- ② 이웃하는 건축물간 통일성 있고 연속적인 경관이 형성되도록 다음 각 호의 기준에 따른다.
3. 색채 및 재질은 **제25조** (색채 경관기준)의 범위내 적용하되, 불가피하게 적용이 어려울 경우 가장 근접한 색채범위를 적용한다.

#### 제25조 (색채 경관기준)

- ① 「제주 색채 가이드라인(2020)」에서 제시하는 색채 기준을 준용하고, 「제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2021)」 각 권역별 경관색채 가이드라인에 따라 적용한다.

#### 제28조 (유니버설디자인 기준)(신설)

- ① 유니버설디자인 기준은 「장애인·노인·임산부등의 편의 증진보장에 관한 법률」, 「교통약자의 이동편의 증진법」 등 관련 법령 및 「제주특별자치도 유니버설 디자인 조례」와 상위 위임된 사항을 규정하는 「제주 유니버설디자인 가이드라인(2021)」을

### 제27조 (성장관리방안의 운영)

- ② 다만, 성장관리방안 내용 적용 시 허가권자가 다음 각 호에 따라 기반시설 부족, 경관 및 환경훼손, 주변피해 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 개발행위허가의 판단이 어려울 경우 명확한 사유를 제시하고, “제주특별자치도 도시계획위원회 자문”을 거쳐야 한다.

따른다.

1. 적용범위 : 「장애인·노인·임산부등의 편의 증진보장에 관한 법률」 제7조에 따른 대상 시설
- ② 연령, 성별, 신체능력, 국적 등에 관계없이 모든 사람이 편리하게 제품, 건축, 환경, 서비스 등을 보다 안전하고 쾌적하게 이용할 수 있는 디자인을 적용한다.

### 제29조 (성장관리계획의 운영)

- ② 다만, 성장관리계획 내용 적용 시 허가권자가 다음 각 호의 1에 따라 기반시설 부족, 경관 및 환경훼손, 주변피해 및 집단민원 발생 등이 우려되어 개발행위허가의 판단이 어려울 경우 명확한 사유를 제시하고, “제주특별자치도 도시계획위원회 자문”을 거쳐 개발행위허가 조건을 부여할 수 있다.
1. 「제주특별자치도 도시계획조례」 제23조 또는 제26조 규정에 따라 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 대상인 경우(신설)
  2. 기타 허가권자가 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고, 개발행위허가에 따른 주변피해 우려 또는 집단민원 발생이 예상되는 등 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가가 필요하다고 판단 할 경우(신설)
- ⑤ 성장관리계획의 인센티브를 적용 받은 건축물을 변경할 시 기존 허가 받은 사항에 적합하여야 한다.(신설)
- ⑥ 기존 허가받은 사항을 변경하여 성장관리계획에 적합하게 계획을 변경할 시 인센티브를 적용할 수 있다.(신설)
- ⑦ 기존 부지를 확장하여 추가편입부지에 증축하려는 부분이 성장관리계획 규정에 적합한

경우에는 증축을 할 수 있다.

다만, 건축물의 건폐율·용적률에 관한 항목별 인센티브는 대지 및 건축물 전체가 성장관리계획을 준수한 경우에 한하여 각각 적용한다.(신설)

⑧ 성장관리계획의 건폐율 인센티브를 적용 받은 건축물이 다음 각 호의 사유로 성장관리계획의 건폐율 기준에 부적합하게 된 경우에도 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하려는 부분이 성장관리계획 용적률 기준에 적합한 경우 증축 또는 개축을 할 수 있다.(신설)

1. 성장관리계획의 결정·변경
2. 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정
3. 도시관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경
4. 도시계획시설의 설치, 도시계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치

⑨ 제8항에 따라 증축 또는 개축시 기존의 건축물이 성장관리계획에 따른 건폐율 상한기준에 부적합하게 된 경우 건폐율이 증가하지 아니하는 범위에서의 증축 또는 개축을 할 수 있다.(신설)

⑩ 제8항에 따라 증축 또는 개축시 기존의 건축물이 성장관리계획에 따른 건폐율 상한기준에 적합한 경우 건폐율 상한 기준을 초과하지 아니하는 범위에서의 증축 또는 개축을 할 수 있다.(신설)

⑪ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율·용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제 7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의

- ① 이 지침은 성장관리방안 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 성장관리방안 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가에 대해서는 당초의 개발행위허가 기준을 따르도록 한다.

성장관리방안 총괄계획도(2020년)

용담2동 지역(자연녹지지역)

Scale 1:6,000 (A3)

0 100 200 300 400 500

구획계  
계획형  
관리형

주거(일반주거)  
주거(단독주택)  
주거(공동주택)

공유지

- ① 이 지침은 성장관리계획 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 성장관리계획 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가에 대해서는 당초의 **성장관리계획 기준**을 따르도록 한다.

**성남관리방안 총괄계획도(2024년)**

**용담2동 지역(자연녹지지역)**

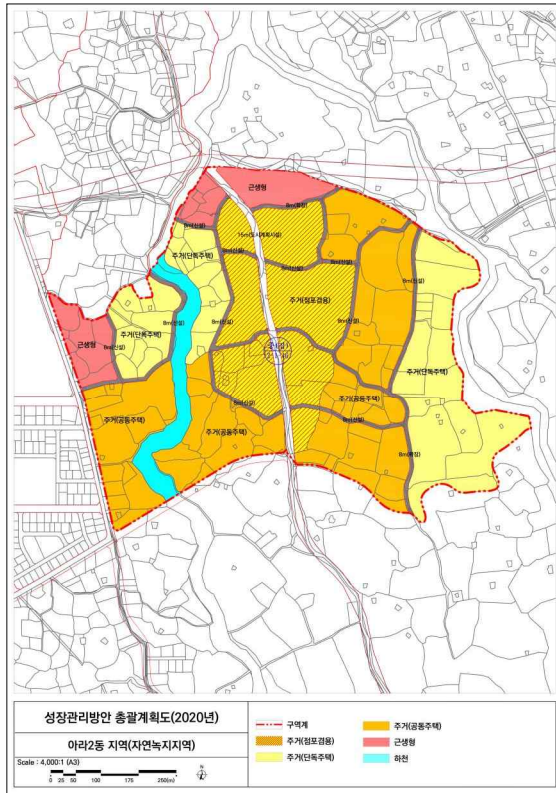
Scale: 1:4,000 (A3)

Legend:

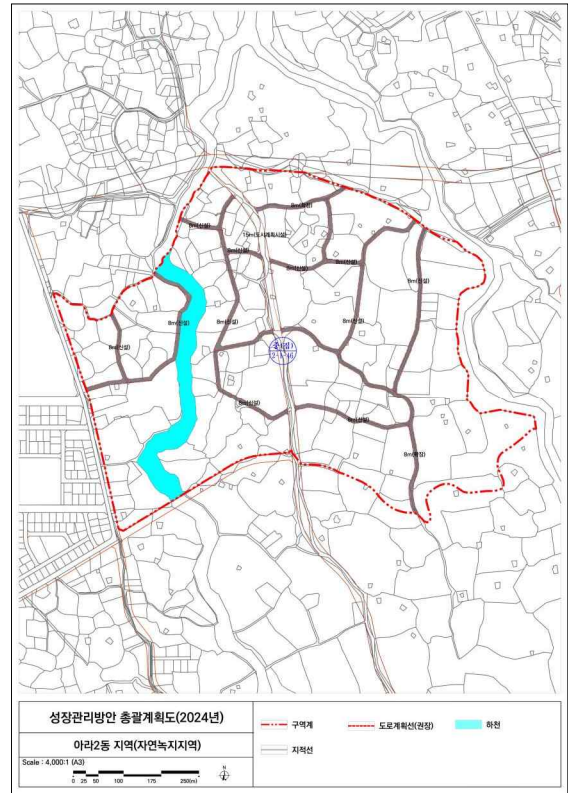
- 구역 (District)
- 도로계획선(현) (Road Plan Line (Current))
- 공유지 (Public Land)
- 지적선 (Boundary Line)



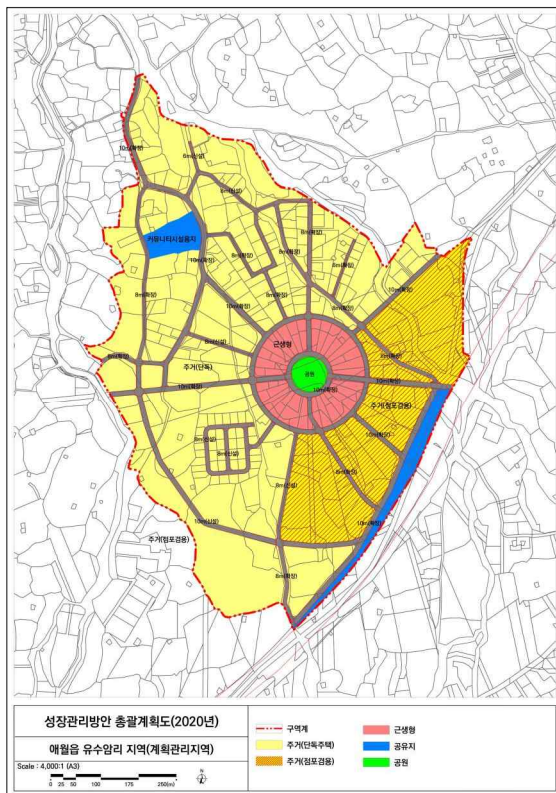
### < 아라이동 총괄계획도 >



### < 아라이동 총괄계획도 >



### < 유수암리 총괄계획도 >



### < 유수암리 총괄계획도 >

