

## 용인시 자연취락지구의 지정기준 및 정비에 관한 조례

제정 2005. 10. 5 조례 제 738호  
일부개정 2014. 2. 28 조례 제1355호  
일부개정 2018. 9. 28 조례 제1858호

제1조(목적) 이 조례는 용인시의 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 중 자연 발생적으로 형성된 취락을 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 자연취락지구로 지정할 수 있는 기준과 그 정비에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2018. 9. 28>

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 2. 28, 2018. 9. 28>

1. “대지”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상 지목에도 불구하고 실제 건축물의 건축용도에 사용된 토지를 말한다. 다만, 건축물은 없으나 지목이 대 또는 잡종지인 토지도 대지로 본다.
- 1의2. “자연취락지구”란 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 자연발생적으로 형성된 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구를 말한다.
2. “대지밀도”란 지구 전체면적에 대한 대지면적의 백분율을 말한다.
3. “호수밀도”란 지구 면적 1만제곱미터당 주택의 호수를 말한다.
5. “도시형취락”이란 행정구역상 ‘동’ 지역을 말한다.
6. “농촌형취락”이란 행정구역상 ‘읍·면’ 지역을 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항제7호가목에 따라 도시관리계획으로 자연취락지구를 지정할 경우에 적용한다. <개정 2018. 9. 28>

제4조(기본방향) 자연취락지구를 지정하는 경우에는 용도지역제도의 근본취지 및 도시기본계획의 각 용지에 대한 정비·개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 지정하고, 자연취락지구 내 주민의 생활상의 불편을 해소할 수 있는

규모로 지정한다. <개정 2018. 9. 28>

제5조(지정대상) 용인시장(이하 “시장”이라 한다)이 자연취락지구로 지정할 수 있는 대상지역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

<개정 2018. 9. 28>

1. 해당지역이 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 주택의 정비와 주민복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위하여 계획적인 관리가 필요한 지역
2. 해당지역의 입지조건, 인구동향, 농지전용, 건축행위 등의 동향, 교통의 편리성 및 공공시설의 정비상황 등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적으로 질서 있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역
3. 해당지역의 자연적·경제적·사회적 조건 등을 고려해 볼 때 조화있는 농업생산요건의 향상을 위하여 취락을 정비하고자 할 지역이나 도시적 환경을 갖춘 지역으로 정비하고자 하는 지역
4. 해당지역 주변에 상당의 농경지가 있고 주택지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
5. 해당지역 토지이용상황으로 보아 주택이 노후화되어 일조·통풍상 이 환경환경을 악화시킬 우려가 있어 정비가 필요한 지역

제6조(지정기준) 시장은 자연취락지구를 지정할 때 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 내 기존의 집단취락을 효율적으로 관리하고자 하는 제도의 취지를 감안하여 도시관리계획으로 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 정비, 개발 또는 보전과의 조화를 확보할 수 있도록 용도지역별로 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

<개정 2018. 9. 28>

1. 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 등 용도지역제도의 취지를 감안하여 도시관리계획에서 각 용도지역의 정비 또는 보전 방향과 조화를 이룰 수 있도록 용도지역의 지정취지를 고려하여 지정한다.  
가. 우량농지(전·답) 및 산지의 보호 등 자연환경이 보존되고 무질서하

- 계 개발되지 않도록 녹지지역 등의 지정취지에 적합하도록 지정한다.
- 나. 자연발생적으로 형성된 취락은 주민들의 생활방식을 고려하여 지정하고, 주택수·호수밀도 등을 고려하여 과다하게 지정되지 않도록 한다.
2. 자연발생된 취락 중 다음의 경우에는 자연취락지구 지정에서 제외한다.
- 가. 자연취락중 도시기본계획이나 도시관리계획 등에 따라 5년 이내에 주거지로 편입이 예상되거나 철거 또는 전면적 개발이 예상되는 자연취락
- 나. 재해위험 지역이나 재해위험이 예상되는 자연취락
- 다. 지구지정과 정비로 인하여 주변의 환경, 풍치, 미관 등이 크게 손상될 우려가 있는 지역
- 라. 역사적, 문화적, 향토적 가치가 있는 지역으로서의 원형보전의 필요가 있는 지역
- 마. 조류 등이 집단적으로 서식하거나 수목이 집단적으로 생육되고 있는 지역 또는 우량농지의 보전이 필요한 지역
- 바. 국방상 또는 공공목적상 원형유지의 필요가 있는 지역
- 사. 그 밖에 시장이 공익상 필요하다고 인정하는 지역
3. 2002년 2월 4일 제정된 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제14조제1항에 따라 개발진흥지구로 결정·고시된 것으로 보는 종전의 국토이용관리법령에 의한 취락지구 중 현재 주민의 생활근거지로 이용되고 있는 기존 자연마을은 가급적 개발진흥지구를 해제하고 자연취락지구로 지정하도록 한다.

제7조(대상호수) ① 자연취락지구에 대한 지구지정 대상호수는 10호 이상의 취락으로 한다. <개정 2014. 2. 28>

② 제1항에 의한 대상호수는 지구지정 지역의 인근에 있는 주택을 취락으로 이전함으로써 대상호수 이상이 되는 경우에는 대상호수로 포함하여 탄력성 있게 운영한다.

제8조(밀도, 호수) 지구계의 설정에 따른 밀도기준은 다음 각 호에 해당되도록 계획하여야 한다. <개정 2018. 9. 28>

1. 도시형취락은 대지밀도가 40퍼센트 이상이거나 호수밀도가 헥타르당

10호 이상

2. 농촌형취락은 대지밀도가 30퍼센트 이상이거나 호수 밀도가 헥타르당 10호 이상

[전문개정 2014. 2. 28]

제9조(자연취락지구의 경계) 자연취락지구의 경계는 제8조 각 호의 규정을 충족하고 다음 각 호를 감안하여야 한다. <개정 2018. 9. 28>

1. 자연취락지구의 경계는 가급적 도로, 구거 등 지형, 지물을 감안하여 계획하되 지구 내 도로계획 등 도시계획 및 개발계획과 연계되도록 하여야 한다.
2. 자연취락지구의 경계와 지구 내 가장 외곽 주택과의 거리는 구역의 정형화를 고려하고 대규모 개발이 되지 않도록 설정하여 정한다.
3. 대지밀도 및 호수밀도에 불구하고 우량농지의 과다 편입을 하지 않는 범위 안에서 지구경계를 설정하도록 한다.

[제목개정 2018. 9. 28]

제10조(자연취락지구의 정비) ① 시장은 자연취락지구의 계획적 정비를 위하여 진입도로를 계획하여야 하며 주택의 개별적 현지 개량시 도로가 연계되도록 건축을 허가하여야 한다. <개정 2018. 9. 28>

② 시장은 주택개량사업 등 계획적 개발을 위한 계획 수립시 자연취락지구의 정비계획을 우선하여 수립하여야 한다. <개정 2018. 9. 28>

③ 시장은 자연취락지구 지정 지역에 대하여 가구수 등 지구 규모에 따라 적정한 면적의 소공원 또는 어린이 공원을 계획하고 도로, 상·하수도 등 도시기반시설 정비계획을 수립하여야 한다. <개정 2018. 9. 28>

[제목개정 2018. 9. 28]

제11조(건축허가) 자연취락지구 내 주택의 건축에 대한 건폐율, 용적률에 관한 사항은 「용인시 도시계획 조례」를 준용하고, 그 밖에 건축에 관한 사항은 「건축법」을 따르며, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 규정을 따른다. <개정 2018. 9. 28>

제12조(자연취락지구 정비계획) 시장은 자연취락지구의 기능, 미관 및 환경

을 효율적으로 유지, 관리하고 제10조의 내용을 구체화하기 위한 토지이용, 도시기반시설, 건축물 등에 대한 종합적인 취락의 정비를 위하여 자연취락지구 정비계획을 수립하여 시행할 수 있다. <개정 2018. 9. 28>

[제목개정 2018. 9. 28]

제13조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다. <개정 2018. 9. 28>

#### 부칙

- ①(시행일) 이 조례는 일반구 및 행정동을 설치한 날부터 시행한다.
- ②(다른 조례의 폐지) 종전의 「도시계획법」에 의하여 제정된 「용인시자연취락지구의지정기준및정비에관한조례」는 이를 폐지한다.
- ③(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 이전 종전의 조례에 의한 지구의 지정 및 개발 등에 관한 처분은 이 조례에 의한 처분으로 본다.

부칙 <2014. 2. 28 조례 제1355호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2018. 9. 28 조례 제1858호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.