

【 10 】 양주군자연취락지구의지정및정비에관한조례안

제출년월일 : 1998. 2. 3.

제 출 자 : 양 주 군 수

□ 제안이유

- 도시계획재정비시 자연발생적으로 형성된 녹지지역안의 취락을 정비하기 위한 지정 기준 및 정비계획의 수립 여건을 마련하고자 함.

□ 주요골자

- 취락지구 지정대상 호수는 20호이상 (안 제8조)
- 밀도기준은 대지밀도가 50% 이상이거나 호수밀도가 20호/ha이상 (안 제9조)
- 자연 취락지구의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 지구정비계획을 수립, 시행할 수 있다. (안 제13조)

양주군 조례 제 호

## 양주군자연취락지구의지정및정비에관한조례안

제 1 조(목적) 이 조례는 도시계획 재정비 수립 지침에 의하여 자연발생적으로 형성된 녹지지역안의 취락을 정비하기 위하여 자연취락지구(이하“지구”라 한다)의 지정 및 정비에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다

제 2 조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다

1. “대지”라 함은 지적법상 지목에 불구하고 실제 현황이 건축물의 건축용도에 사용된 토지를 말한다. 다만 건축물은 없으나 지목이 “대” 또는 “잡종지”인 토지도 대지로 본다.
2. “대지밀도”라 함은 지구 전체면적에 대한 대지면적의 백분율을 말한다.
3. “호수밀도”라 함은 지구 면적 10,000m<sup>2</sup> 당 주택의 호수를 말한다
4. “자연취락지구”라 함은 녹지지역안의 자연 발생적으로 형성된 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구를 말한다.

제 3 조(적용범위) 이 조례는 도시계획법시행령 제16조 제5호의 규정에 의하여 도시계획으로 자연취락지구를 지정할시 적용한다.

제 4 조(기본방향) 지구를 지정하는 경우에는 녹지지역제도의 근본취지를 존중하고 도시기본계획의 녹지용지에 대한 정비,개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 계획한다

제 5 조(지정요건) 지구의 지정은 다음 각호의1에 해당하는 경우에 계획하여야 한다

1. 해당지역의 입지조건,인구동향,농지전용,건축행위 등의 동향,교통의 편리성, 공공시설의 정비상황등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로써 체계적이고 질서있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역
2. 해당지역의 자연적,경제적,사회적 여러 가지의 여건을 고려할 때 삶의 질 향상을위해 취락의 정비가 필요한 지역.

제 6 조(지정기준) 기구의 지정기준은 녹지지역내의 기존의 집단취락을 효율적으로 관리하고자 하는 제도의 취지를 감안하여 도시계획으로 녹지지역의 정비, 개발또는 보전과의 조화를 확보할수 있도록 용도지역별로 아래사항을 고려하여 계획하여야 한다.

구 분	기 준
자연녹지지역	도시의 계획적 개발의 유보지 확보를 위하여 난개발과 대규모 개발이 되지 않도록 지구계를 확대 지정하지 않아야 한다.
생산녹지지역	우량농지(전,답)의보호를 위하여 자연발생적으로 형성된 취락으로서 주민들의 생활방식이 주로 영농에 종사하는 취락에 한하여 지정한다.
보전녹지지역	자연환경의 보전을 위하여 지구지정을 최소화하고 산재되어 있는 취락은 자연녹지지역이나 생산녹지지역에 지정되는 지구내로 이전을 유도하여야 한다.

제 7 조(제외지역) 자연취락중 다음각호의1에 해당하는 경우에는 지구지정에서 제외하여야 한다.

1. 도시기본계획상 제1단계 개발계획기간이내에 주거용지로 편입이 예상되는 지역
2. 도시개발사업등 다른계획에 따라 제1단계 개발계획기간이내에 철거되거나 전면적 개발이 예상되는 지역.
3. 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 지역
4. 지구 지정과 정비로 인하여 주변의 환경,풍치,미관등이 크게손상될 우려가 있는 지역
5. 역사적,문화적,향토적 가치가 있는 지역으로서 원형 보전의 필요가 있는 지역
6. 국방상 또는 공공목적상 원형유지의 필요가 있는 지역
7. 조류등이,집단적으로 서식하거나 수목이 집단적으로 생육되고 있는 지역 또는 우량 농지의 보전이 필요한 지역

8. 기타 군수가 공익상 필요하다고 인정하는 지역

제 8 조(대상호수) ①자연취락에 대한 지구지정 대상호수는 20호이상의 취락으로 한다. 다만, 국도,지방도등 주요간선도로 가시권에 위치하고 있어 도시의 미관 증진을 고려하여 정비가 필요하다고 군수가 인정하는 지역인 경우에는 10호이상으로 할수 있다

②제1항에 의한 대상호수는 지구지정지역 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전하는 경우에는 대상호수로 포함하여 탄력성 있게 운영한다.

제 9 조 (밀도, 호수) 지구계의 실정에 따른 밀도기준은 대지밀도가 50%이상이거나 호수 밀도가 20호/ha이상이 되도록 정하여야 한다.

제 10조(지구의경계) 지구의 경계는 제9조의 규정을 충족하고 다음 각호를 감안하여야 한다

①지구의 경계는 가급적 도로,구거등 지형,지물을 감안하여 계획하되 지구내 도로 계획등 도시개발과 연계되도록 하여야 한다.

②지구의 경계와 지구내 가장 외곽 주택과의 거리는 구역의 정형화를 고려하여 대규모 개발이 되지 않도록 설정하여 정한다

제 11조(지구의정비) ①군수는 지구의 계획적 정비를 위하여 진입도로를 계획하여야 하며 주택의 개별적 현지 개량시 도로가 연계되도록 건축을 허가하여야 한다

②군수는 주택개량사업등 계획적개발을 위한 계획수립시 지구의 정비계획을 우선하여 수립하여야 한다

③군수는 지구지정 지역에 대하여 가구수등 지구규모에 따라 적절한 면적의 공동 주차장 및 어린이공원을 계획하고 도로, 상,하수도등 도시기반시설 계획을 수립하여야 한다.

제 12조(건축허가) 지구내의 주택의 건축에 대한 건폐율, 용적율, 대지 면적의 최소한도등은 건축법령에 따르고 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는

그 규정에 따른다

제 13조(지구정비계획) ①군수는 자연취락지구의 기능,미관 및 환경을 효율적으로 유지, 관리하고 제11조의 내용을 구체화하기 위한 토지이용,도시기반시설,건축물 등에 대한 종합적인 취락의 정비를 위하여 지구 정비계획을 수립하여 시행할수 있다.

②제1항에 의한 지구정비 계획의 세부기준에 대하여는 군수가 규칙으로 정한다

## 부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

② (처분에 관한 경과조치) 이 조례시행전에 행한 지구의 지정 및 개발 등에 관한 처분은 이 조례에 의하여 행한 처분으로 본다.

都 市 計 劃 法	施 行 令	施 行 規 則
<p>제18조(地區의 指定) ①建設部長官은 都市計劃區域 안에서 公共의 安寧秩序와 都市機能의 増進을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 다음 各號의 地區의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.(개정 72.12.30, 79. 4.17, 91.12.14)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風致地區: 都市의 自然風致를 維持하기 위하여 필요한 때</li> <li>2. 美觀地區: 都市의 美觀을 維持하기 위하여 필요한 때</li> <li>3. 高度地區(最低高度地區·最高高度地區): 都市의 環境造成 및 土地의 高度利用과 그 増進을 위하여 建築物의  높이의 最低限度 또는 最高限度를 規制할 필요가 있는 때</li> <li>4. 防火地區: 都市의 火災 및 기타의 災害의 危險을 豫防하기 위하여 필요한 때</li> <li>5. 내지 8. 削除(91.12.14)</li> <li>9. 保存地區: 文化財 및 重要 施設物의 保護와 保存을 위하여 필요한 때</li> <li>10. 削除(91.12.14)</li> <li>11. 駐車場整備地區: 駐車場法 第3條의 規定에 의하여 指定된 地區</li> <li>12.  공항지구:  공항시설의  보호와  航空機의  安全運航을  위하여  필요한  때</li> <li>13. 施設保護地區: 學校施設의  보호와  港灣</li> </ol>	<p>제16조(지구의 지정) 건설부장관은 법 제18조 제2항의 규정에 의하여 다음 각호의 지구의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다.(개정 77.10.20, 81. 9.25, 88. 2.16, 91. 5.11, 92. 7. 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시설계지구: 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 필요한 때</li> <li>2. 아파트지구: 토지이용도의 제고와 주거생활의 환경보호를 위하여 아파트의 집단적인 건설이 필요한 때</li> <li>3. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 기타 재해를 예방하기 위하여 필요한 때</li> <li>4. 위락지구: 위락시설을 집단화하여 다른 지역의 환경을 보호하기 위하여 필요한 때</li> <li>5. 자연취락지구: 녹지지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 때</li> </ol> <p>[전문개정 76. 1.23]</p> <p>제16조의2(지구의 세분) 건설부장관은 법 제18조제2항의 규정에 의하여 지구를 다음과 같이 세분하여 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 미관지구 <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 제1종 미관지구: 토지의 이용도가 극히 높은 상업지역의 미관을 유지하기 위하여 필요한 때</li> <li>나. 제2종 미관지구: 토지의 이용도가 비</li> </ol> </li> </ol>	

\* 세계속에 우뚝 솟는 경기도

## 경 기 도

441 - 701 수원시 권선구 매산로3가 1번지 / 전화 (0331) 42-5101-9 FAX 6412 / 담당 박윤학

문서번호 도계 58410 - 811

시행일자 1996. 5. 10. (영)

(경 유)

받 음 받는곳참조

참 조 도시과장

선결	과장	이영	지	
접	일 자	1996. 5. 31.	시	
수	번 호	8132-1114	결	
처 리 과	도 시 과		재	계장
담 당 자	이영		공	
			람	

## 제 목 자연취락지구 지정 및 정비에 관한 조례 '안' 시달

1. 도계 58410-1356 ('95. 11. 16)호의 관련입니다.

2. 도시계획 구역내에서 자연 발생적으로 형성된 녹지지역안의 취락을 정비할 수 있도록 지구의 지정 및 정비에 관한 세부기준을 각 시, 군의 조례로 정하여 운영하도록 시달 한바 있으나 시행이 지연되고 있어 촉구하니 자연취락지구의 지정 및 정비에 관한 조례 '안' 을 참고하여 귀 시, 군 실정에 맞도록 조속한 시일내에 조례를 제정하여 도시계획 업무에 철저를 기하시기 바라며 동 조례 제정이 완료된 시, 군은 조례의 사본을 제출하여 주시기 바랍니다.

덧붙임 : 자연취락지구의 지정 및 정비에 관한 조례 '안' 검토 1부. 끝.

경 기 도 지 사

지역계획국장 전결

받는곳 : 러

## 자연취락지구의지정및정비에관한조례(표준"안")검토

경 기 도



## 자연취락지구의지정및정비에관한조례(표준"안")

제 1 조(목적) 이 조례는 도시계획 재정비 수립 지침에 의하여 자연발생적으로 형성된 녹지 지역안의 취락을 정비하기 위하여 자연취락지구 (이하"지구"라한다)의 지정 및 정비에 관 하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. "대지"라 함은 지적법상 지목에 불구하고 실제 현황이 건축물의 건축용도에 사용된 토 지를 말한다. 다만 건축물은 없으나 지목이 "대" 또는 "잡종지"인 토지도 대지로 본다.
2. "대지밀도"라 함은 지구 전체면적에 대한 대지면적의 백분율을 말한다.
3. "호수밀도"라 함은 지구 면적 10,000㎡당 주택의 호수를 말한다.
4. "자연취락지구"라 함은 녹지지역안의 자연 발생적으로 형성된 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구를 말한다.

제 3 조(적용범위) 이 조례는 도시계획법시행령 제16조 제5호의 규정에 의하여 도시계획으로 자연취락지구를 지정할시 적용한다.

제 4 조(기본방향) 지구를 지정하는 경우에는 녹지지역제도의 근본취지를 존중하고 도시기본 계획의 녹지용지에 대한 정비,개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될수 있도록 계획한다.

제 5 조(지정요건) 지구의 지정은 다음 각호의1에 해당하는 경우에 계획하여야 한다.

1. 해당지역의 입지조건, 인구동향,농지전용, 건축행위등의 동향,교통의 편리성,공공시설의 정비상황등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적이고 질서있는 정비가필요 하다고 인정되는 지역
2. 해당지역의 자연적,경제적,사회적 여러가지의 여건을 고려할때 삶의질 향상을위해 취락 의 정비가 필요한 지역

제 6 조(지정기준) 지구의 지정기준은 녹지지역내의 기존의 집단취락을 효율적으로 관리하고 자 하는 제도의 취지를 감안하여 도시계획으로 녹지지역의 정비,개발또는 보전과의 조화를 확보할 수 있도록 용도지역별로 아래사항을 고려하여 계획하여야 한다.

구 분	기 준
자연녹지지역	도시의 계획적 개발의 유보지 확보를 위하여 난개발과 대규모개발이 되지 않도록 지구계를 확대 지정하지 않아야 한다.
생산녹지지역	우량농지(전,답)의보호를 위하여 자연발생적으로 형성된 취락으로서 주민들의 생활방식이 주로 영농에 종사하는 취락에 한하여 지정한다.
보전녹지지역	자연환경의 보전을 위하여 지구지정을 최소화하고 산재되어 있는 취락은 자연녹지지역이나 생산녹지지역에 지정되는 지구내로 이전을 유도하여야 한다.

제 7 조(제외지역) 자연취락중 다음각호의1에 해당하는 경우에는 지구 지정에서 제외 하여야 한다.

1. 도시기본계획상 제1단계 개발계획기간이내에 주거용지로 편입이 예상되는 지역
2. 도시개발사업등 다른 계획에 따라 제1단계 개발계획기간이내에 철거되거나 전면적 개발이 예상되는 지역
3. 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 지역 -
4. 지구 지정과 정비로 인하여 주변의 환경,풍치,미관등이 크게 손상될 우려가 있는 지역
5. 역사적,문화적,향토적 가치가 있는 지역으로서 원형 보전의 필요가 있는 지역
6. 국방상 또는 공공목적상 원형유지의 필요가 있는 지역
7. 조류등이 집단적으로 서식하거나 수목이 집단적으로 생육되고 있는 지역 또는 우량농지의 보전이 필요한 지역
8. 기타 시장,군수가 공익상 필요하다고 인정하는 지역

제 8 조(대상호수)

- ① 자연취락에 대한 지구지정 대상 호수는 20호이상의 취락으로 한다. 다만 국도,지방도등 주요 간선도로 가사권에 위치하고 있어 도시의 미관 증진을 고려하여 정비가 필요하다고 시장,군수가 인정하는 지역인 경우에는 10호 이상으로 할수있다.

② 제1항에 의한 대상호수는 지구지정지역 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전하는 경우에는 대상호수로 포함하여 탄력성 있게 운영한다.

제 9 조(밀도, 호수) 지구계의 설정에 따른 밀도 기준은 대지밀도가 50%이상이거나 호수밀도가 20호/Ha 이상이 되도록 정하여야 한다.

제 10조(지구의경계) 지구의 경계는 제9조의 규정을 충족하고 다음 각호를 감안하여야 한다.

- ① 지구의 경계는 가급적 도로, 구거등 지형, 지물을 감안하여 계획하되 지구내 도로계획등 도시개발과 연계되도록 하여야 한다.
- ② 지구의 경계와 지구내 가장 외곽 주택과의 거리는 구역의 정형화를 고려하고 대규모 개발이 되지 않도록 설정하여 정한다.

제 11조(지구의정비)

- ① 시장, 군수는 지구의 계획적 정비를 위하여 진입도로를 계획하여야 하며 주택의 개별적 현지 개량시 도로가 연계되도록 건축을 허가 하여야 한다.
- ② 시장, 군수는 주택개량사업등 계획적개발을 위한 계획수립시 지구의 정비계획을 우선하여 수립하여야 한다.
- ③ 시장, 군수는 지구지정 지역에 대하여 가구수등 지구규모에 따라 적절한 면적의 공동주차장 및 어린이공원을 계획하고 도로, 상, 하수도등 도시기반시설 계획을 수립하여야 한다

제 12조(건축허가) 지구내의 주택의 건축에 대한 건폐율, 용적율, 대지 면적의 최소한도등은 건축법령에 따르고 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 규정에 따른다.

제 13조(지구정비계획)

- ① 시장 또는 군수는 자연취락지구의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지, 관리하고 제 11조의 내용을 구체화하기 위한 토지이용, 도시기반시설, 건축물등에 대한 종합적인 취락의 정비를 위하여 지구 정비계획을 수립하여 시행할수 있다
- ② 제1항에 의한 지구정비 계획의 세부기준에 대하여는 시장, 군수가 규칙으로 정한다.

부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② (처분에 관한 경과조치) 이 조례 시행전에 행한 지구의 지정 및 개발등에 관한 처분은 이 조례에 의하여 행한 처분으로 본다.