도심공공주택 복합사업 세부 입지요건

1. 목적 : 이 표는 시행령 별표4의2에서 위임을 받아 용도지역·호수밀도 등 복합지구의 시·도별 세부 유형 및 지정기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

2. 공통사항

가. 정비구역 및 도시개발구역 등으로 지정되었거나, 도시재생사업 관련 사업의 인허가를 받은 경우는 제외한다.

나. 지정권자는 지구지정 시 주민동의율 등을 포함한 사업추진 가능성 및 용이성, 사업추진으로 인한 파급효과 등을 고려하여야 한다.

3. 시·도별 개별 사항

구분	유형		
	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
서울특별시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 350m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ▸용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반·근린 상업지역 ▸기타: 2면 이상 폭 4m 이상 도로와 연접하면서 최소 1면 이상 폭 8m 도로 연접 (사업 시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함)	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ▸「2030 준공업지역 종합발전계획」 상 사업기준 적용(면적, 산업시설비율 등) 하되, 사업면적 1만㎡이상으로 다음 어느 하나에 해당할 경우 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 정한 용적률 기준을 적용하지 아니함 - 역 승강장 경계 반경 350m 이내 - 1면이상 폭 20m 이상 도로와 연접(사업 시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우 - 과소토지(90㎡) : 30% 이상 - 호수밀도 : 50호/ha 이상 - 주택접도율 : 50% 이하 - 방재지구가 전체 토지면적의 ½ 이상 - 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 전체 건축물 수의 ½ 이상 ▸용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역 (구역계 정형화 및 인근 지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능)
경기도	▸범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우 - 과소·부정형·세장형 필지 30% 이상 - 호수밀도 : 60호/ha 이상 - 주택접도율 : 30% 이하 - 노후주택 연면적: 60% 이상 - 방재지구가 전체 토지면적의 ½ 이상 - 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 전체 건축물 수의 ½ 이상
인천광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상 ▸용도지역: 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 준주거, 일반·근린·중심 상업지역	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상 ▸기타 : 인천시 도시계획조례 제43조 제1항 제1호에 따라 준공업지역에서 건축할 수 있는 공동주택에 한함.	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60%이상 ▸용도지역 : 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역

부산광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 350m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% ▸용도지역 : 제1종・제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반・근린 상업지역	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ▸용도지역 : 제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역 * 구역계 정형화 및 인근 지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능
대구광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸용도지역 : 제2종・ 제3종 일반주거지역, 준주거, 일반・근린 상업지역	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸기타 : 대구시 도시계획조례 제43조에 따라 준공업지역에서 건축할 수 있는 공동주택에 한함.	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸용도지역 : 제2종・ 제3종 일반주거지역, 준주거 (구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 제1종일반주거지역, 상업지역 포함 가능)
대전광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▸용도지역 : 제1종・제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반・근린・중심 상업지역 ▸기타 : 공유지가 80% 이상 포함된 부지에 대해서는 입지요건 적용 제외	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸용도지역 : 제1종・제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역, 공업지역, 녹지지역
광주광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 350m 이내 ▸용도지역 : 제1종・제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반・근린・중심 상업지역	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상이며, 다음 중 하나에 해당하는 경우 - 과소토지: 40% 이상 - 주택접도율 40% 이하 - 호수밀도 : 50호/ha 이상 - 방재지구가 전체 토지면적의 $\frac{1}{2}$ 이상 - 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 전체 건축물 수의 $\frac{1}{2}$ 이상 ▸용도지역 : 제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역 (구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능)
울산광역시	▸범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸용도지역 : 제1종・제2종・제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반・근린・중심 상업지역	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상	▸노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 ▸용도지역 : 제한없음

주1) 서울시, 경기도, 인천광역시, 부산광역시, 대구광역시, 대전광역시, 울산광역시에서 역승강장의 경계를 산정할 때 사업계획 또는 실시계획을 승인받은 개통예정역을 포함한다.

주2) 사업구역의 절반 이상이 역승강장 경계반경 안에 포함될 경우 해당 사업구역은 역승강장 경계 반경이내에 포함된 것으로 본다.

주3) 도시·군계획시설의 경우 용도지역과 관계없이 지구내에 포함할 수 있다.