

2027 대구광역시 주거종합계획

최종보고서
2018. 5



제 출 문

대구광역시장 귀하

이 보고서를 대구광역시에서 우리 연구원에 의뢰한 「2027 대구광역시
주거종합계획」의 최종보고서로 제출합니다.

2018. 5

대구경북연구원장 이 주 석



Ⅰ 연구진 Ⅰ

연구책임자

조득환 대구경북연구원 도시지역연구실 연구위원

참여연구진

임규채 대구경북연구원 경제산업연구실 연구위원

정성훈 대구경북연구원 도시지역연구실 부연구위원

류연수 대구경북연구원 도시지역연구실 전문위원

이승아 대구경북연구원 대구경북학연구소 연구원

객원연구원

서안나 계명대학교 환경계획학과 외래교수



Contents

목 차

제 1 장 | 주거종합계획의 개요

제1절 주거를 둘러싼 여건 변화	3
1. 주택시장과 수요의 변화	3
2. 제도 및 정부정책의 변화	5
제2절 계획의 배경 및 목적	9
1. 계획배경 및 필요성	9
2. 계획의 목적	10
3. 계획의 범위	11
제3절 계획수립의 과제	13
1. 계획수립의 전제	13
2. 계획수립의 과제	14
제4절 상위 및 관련 계획	16
1. 상위계획	16
2. 관련계획	20

제 2 장 | 분야별 주요 이슈

제1절 인구·가구	27
1. 인구	27
2. 가구	31

제2절 주택시장	35
1. 주택가격	35
2. 주거비 부담수준	38
3. 주택	40
제3절 주거지관리	43
1. 빈집과 노후주택	43
2. 근린재생지역	45
3. 공동주택	46
4. 대구시 공동주택관리 사업	49
제4절 주거복지	53
1. 최저주거기준미달 가구	53
2. 대구 주거취약계층	55
3. 대구 주거취약계층의 범위	58
4. 대구시 주거복지 활성화 시책 및 사업	59
제5절 공공임대주택	62
1. 공공임대주택	62
2. 매입 및 전세임대주택과 행복주택	63

제 3 장 | 기본구상

제1절 이슈별 문제 진단	69
1. 주요 이슈	69
2. 이슈별 문제진단	69
제2절 기본 방향과 목표	72
1. 주거 정책의 기본방향	72
2. 비전 및 목표	74
3. 과제별 정책 방안	76

제3절 주거지표 설정	79
1. 지표항목 및 세부지표 설정	79
2. 주거안정	80
3. 주거의 질	82
4. 주택공급	84

제 4 장 | 주택선진 우산 실현

제1절 기본방향	89
제2절 가구규모에 맞는 주택공급	91
1. 주택 수요 추정	91
2. 장기적 관점의 주택공급계획	101
3. 장기임대수요 예측	106
4. 공공임대주택 공급계획	108
제3절 공공임대주택 영역확대	112
1. 공공임대주택의 유형 및 대상 확대	112
2. 임대주택공급 중간지원조직 육성	113
3. 장기미임대 공공임대주택 활용	114
제4절 신규수요에 대한 지역대응	116
1. 새로운 모델의 공공임대주택	116
2. 지속가능한 양질의 주택 공급	118

제 5 장 | 주거복지 우산 실현

제1절 기본방향	123
제2절 수요맞춤형 주거복지	125
1. 주거복지 사각지대 발굴 및 지원	125
2. 노후주택 집수리지원 사업의 통합관리	127
3. 노인가구 주거안정 지원	129

제3절 긴급 주거지원의 강화	131
1. ‘행복나눔의 집’ 확대	131
2. ‘희망드림’ 지원프로그램 확대	132
3. 장애인 자립생활 주거기반 확충	133
제4절 주거복지 전달체계 개선	135
1. 주거복지센터 운영 내실화	135
2. 대구시 주거정보센터	138
3. 주거복지기금 조성	139
4. 주거복지 브랜드 공모	140

제 6 장 | 정주시 우산 실현

제1절 기본방향	145
제2절 도시재생 통한 주택공급	150
1. 빈집을 활용한 임대주택 공급	150
2. 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급	155
제3절 노후저층 주거지의 관리	160
1. 소규모주택 정비 활성화	160
2. 마을관리소 설치 및 운영	166
제4절 노후 공동주택단지 정비·재생 활성화	170
1. 노후 공공임대주택 리모델링	170
2. 공동주택 컨설팅 사업	173

제 7 장 | 구·군별 주거정책 방향

제1절 구·군별 주거현황	179
1. 인구가구 현황	179
2. 주택현황	183
3. 주거복지 현황	187
4. 종합 분석	190

제2절 정책방향 및 중점사업	192
1. 중구	192
2. 남구	194
3. 서구	196
4. 북구	197
5. 동구	200
6. 수성구	202
7. 달서구	204
8. 달성군	205

제 8 장 | 주거종합계획 실현방안

제1절 사업비 추정	211
1. 예상 사업비 산출	211
제2절 사업비 확보 방안	213
제3절 행정계획	214
참고문헌	215



Contents

표 목 차

<표 2-1> 인구 변화 추이	27
<표 2-2> 구·군 인구 변화	29
<표 2-3> 연령대별 인구 비중 추이	29
<표 2-4> 연령별 구·군 인구	30
<표 2-5> 가구 변화 추이	31
<표 2-6> 구·군 가구 변화 추이	31
<표 2-7> 대구시 규모별 가구 비중 추이	32
<표 2-8> 구·군별 규모별 가구 비중	33
<표 2-9> 대구시 고령 1인 가구 추이	34
<표 2-10> 특·광역시 평균 주택 가격	35
<표 2-11> 대구시 주택매매가격지수	36
<표 2-12> 특·광역시 가구소득	37
<표 2-13> 구·군별 주택보급률 추이	40
<표 2-14> 연도별 인구천명당 주택수 추이	40
<표 2-15> 대구시 연도별 면적별 주택수	41
<표 2-16> 대구시 연도별 거주 유형별 주택수	42
<표 2-17> 구·군별 거주유형별 가구 비중	42
<표 2-18> 주택건축연도	43
<표 2-19> 구·군별 주택건축연도	44
<표 2-20> 구·군별 빈집 현황	44
<표 2-21> 대구시 일반형 근린재생지역	45
<표 2-22> 대구시 공동주택 현황	47
<표 2-23> 노후주택 단지 현황	48
<표 2-24> 아파트관리 전문가자문단 추진 실적	49
<표 2-25> 공동주택 에너지진단 컨설팅 추진 실적	49

<표 2-26> 층간소음관리위원회 구성 현황	50
<표 2-27> 공동주택관리 감사 실적	50
<표 2-28> 공동주택 외부회계감사 추진실적	51
<표 2-29> 공동주택 공동체 활성화 사업 추진 실적	51
<표 2-30> 주택관리사(보) 자격취득현황	52
<표 2-31> 최저주거기준 미달 가구 추이	53
<표 2-32> 대구시 구·군별 최저주거기준 미달 가구	54
<표 2-33> 대구시 가구형태별 최저주거기준 미달 가구	54
<표 2-34> 구·군별 기초생활수급자 현황	56
<표 2-35> 대구시 차상위계층 추이	56
<표 2-36> 구·군 주거급여 수급 현황	57
<표 2-37> 사랑의 집수리사업 추진 실적	60
<표 2-38> 노후 공공임대주택 시설개선 대상단지	60
<표 2-39> 노후 공공임대주택 시설개선 추진실적	60
<표 2-40> 영구임대주택 임대보증금 지원사업 추진현황	61
<표 2-41> 주거복지센터 추진실적	61
<표 2-42> 대구시 공공임대주택단지 현황	62
<표 2-43> 구·군별 공공임대주택단지 현황	62
<표 2-44> 20년 이상 공공임대주택단지	63
<표 2-45> 구·군별 매입임대주택 현황	64
<표 2-46> 대구 전세임대주택 현황	64
<표 2-47> 행복주택 후보지 현황	65
<표 4-1> 대구시 주택 유형별 현황	92
<표 4-2> 대구시 아파트 초과 공급량	93
<표 4-3> 대구시 주택멸실 현황	94
<표 4-4> 대구시 세대수 증감(통계청 추계 세대수)	96
<표 4-5> 대구시 주택유형별 비중	97
<표 4-6> 대구시 전환수요	97
<표 4-7> 대구시 추정 주택수요 추이	98
<표 4-8> 대구시 주택수요 추정	98
<표 4-9> 대구시 주택유형별 수요	99
<표 4-10> 대구시 주택규모별 비중	100
<표 4-11> 대구시 주택면적별 수요	100
<표 4-12> 택지개발(공공주택지구)사업 현황	101
<표 4-13> 산업단지개발사업 현황	101

<표 4-14> 산업단지개발사업 현황	102
<표 4-15> 신규 택지공급에 의한 주택공급 가능량	103
<표 4-16> 정비예정구역의 주택수 추정	104
<표 4-17> 임대주택 수요추정	107
<표 4-18> 대구시 장기 임대주택 수요추정	107
<표 4-19> 공공임대주택 공급계획	108
<표 4-20> 공공임대 유형별 공급계획	109
<표 4-21> LH 공공임대아파트 공급계획	109
<표 4-22> 대구도시공사 공공임대아파트 공급계획	110
<표 4-23> 매입임대 공급계획	111
<표 4-24> 전세임대 공급계획	111
<표 4-25> 청년임대 공급계획	111
<표 4-26> 기타 임대주택 공급계획	111
<표 5-1> 대구 시민행복급여	126
<표 5-2> 서울형 주택바우처	127
<표 5-3> 대구 집수리 사업 현황	128
<표 5-4> 공공주택 업무처리지침	133
<표 5-5> 서울 주거복지지원센터 사례	137
<표 5-6> 주거복지브랜드 공모 최우수 당선작	141
<표 6-1> (예시)기능복합형 공공임대주택 건설 유형	156
<표 6-2> 도시재생뉴딜사업에서의 사업유형별 특징	160
<표 6-3> 구군별 임대주택 재고현황	163
<표 6-4> 민간임대사업자·임대주택 비교	163
<표 6-5> 타 지자체 단독주택지 마을관리소 운영사례	167
<표 6-6> 장기공공임대주택 리모델링의 필요성	170
<표 6-7> 노후 영구임대주택 주거환경개선 추진실적	171
<표 6-8> 경기도 ‘사전 컨설팅 서비스’ 자문내용	173
<표 7-1> 구·군별 고령인구 및 1인 가구 현황	179
<표 7-2> 구·군별 가구당 주거면적 및 1인당 주거면적	181
<표 7-3> 구·군별 거주유형 및 1인 가구 거주유형	181
<표 7-4> 구·군별 평균 및 중위수 기준 RIR 값	182
<표 7-5> 구·군별 1인 가구 점유형태 및 주택보급률	183
<표 7-6> 구·군별 노후주택 및 빈집	184
<표 7-7> 구·군별 임대주택단지 및 매입·전세임대	185
<표 7-8> 구·군별 노후 공동주택단지	186

<표 7-9> 구·군별 최저주거기준 미달 가구 현황	187
<표 7-10> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황	188
<표 7-11> 구·군별 차상위계층 수급자 현황	189
<표 8-1> 연도별 사업비(1)	211
<표 8-2> 연도별 사업비(2)	212
<표 8-3> 연도별 사업비(3)	212



Contents


그림 목 차

<그림 1-1> 주택공급에서 주거복지로 패러다임 전환	7
<그림 1-2> 정부의 주거복지 로드맵	8
<그림 1-3> 대구시 주거종합계획의 범위	12
<그림 1-4> 도시공간구조 구상도	16
<그림 1-5> 도시재생활성화구역	17
<그림 1-6> 정비예정구역 총괄도	18
<그림 1-7> 대구시 주거지원 대상 범위와 거주 특성	22
<그림 1-8> 최우선 정책대상 계층 선정	22
<그림 1-9> 대구시민 복지기준의 비전과 목표	23
<그림 2-1> 대구시 장래 추계인구 및 가구	28
<그림 2-2> 대구시 고령가구	30
<그림 2-3> 전국 및 대구시 1인 가구 비중 추이	32
<그림 2-4> 구·군별 및 동별 1인 가구	33
<그림 2-5> 대구시 1인 고령가구	34
<그림 2-6> 대구시 주택매매가격지수	36
<그림 2-7> 대구시 아파트매매가격지수	36
<그림 2-8> 전국 및 특·광역시 소득	37
<그림 2-9> 대구시 소득계층별 PIR 비교	38
<그림 2-10> 대구시 소득계층별 RIR 비교	39
<그림 2-11> 도시재생전략계획 일반형 근린재생지구	46
<그림 2-12> 건축연도별 공동주택 분포	46
<그림 2-13> 대규모 노후 공동주택단지	48
<그림 2-14> 가구형태별 최저주거기준 미달 가구	55
<그림 2-15> 비주택 거주자 현황	55
<그림 2-16> 기초생활수급자 및 차상위계층 추이	57

<그림 2-17> 대구 주거약자의 범위	58
<그림 2-18> 소득기준 대상 구분과 주거지원 범위	59
<그림 2-19> 행복주택(400호 이상)	64
<그림 2-20> 매임임대주택의 분포	66
<그림 3-1> 이슈별 문제진단	71
<그림 3-2> 대구시 주거정책 기본과제	74
<그림 3-3> 비전 및 목표	75
<그림 3-4> 분야별 과제 및 정책방안	78
<그림 3-5> 평가항목 및 세부지표 설정	80
<그림 3-6> 공공임대주택비율과 자가거주율 목표	81
<그림 3-7> PIR과 RIR 값 목표	82
<그림 3-8> 1인당 평균주거면적과 최저주거기준미달가구목표	83
<그림 3-9> 주택보급률과 인구 1000명당 주택 수 목표	85
<그림 4-1> 대구시 가구 수 추이	91
<그림 4-2> 구·군별 연평균 주민등록 세대수 증감률	91
<그림 4-3> 대구시 주민등록 인구 추이	92
<그림 4-4> 구·군별 연평균 인구 증감률	92
<그림 4-5> 대구시 코호트 변화	92
<그림 4-6> 대구시 구·군별 코호트 변화	92
<그림 4-7> 대구시 주택 보급률	94
<그림 4-8> 신규택지 공급사업 위치도	103
<그림 4-9> 구·군별 주택건설사업 주택공급 가능량	104
<그림 4-10> 지역주택조합에 의한 주택공급 가능량	105
<그림 4-11> 공공임대아파트 공급 위치도	110
<그림 4-12> 서울시 토지임대부형 청년세어하우스	112
<그림 4-13> 동대구 벤처창업지원주택 조감도	112
<그림 4-14> 서울시 사회주택 공급 현황	114
<그림 4-15> 대구시 공공임대주택의 장기미임대 현황	115
<그림 4-16> 가양 모듈러 실증단지	117
<그림 4-17> 서울 노원제로 에너지 주택, 로렌하우스	118
<그림 4-18> LH 장수명주택 공급 모델	119
<그림 4-19> 내진설계 건축물 인증	119
<그림 5-1> 주거복지 우산 실현의 기본방향	124
<그림 5-2> 주거복지 사각지대의 발굴 및 지원	126
<그림 5-3> 대구형 주거급여(안)	127

<그림 5-4> ‘노후주택 집수리’ 지원	128
<그림 5-5> ‘노인가구 주거안정’ 지원	130
<그림 5-6> ‘행복나눔의 집’ 지원	131
<그림 5-7> ‘희망드림’ 지원	132
<그림 5-8> ‘장애인 자립생활’ 지원	134
<그림 5-9> 주거복지센터 운영의 내실화 방안	136
<그림 5-10> 주거정보센터의 기능 및 운영방안	139
<그림 5-11> 대구시 주거복지기금 조성 방안	140
<그림 5-12> 대구시 주거복지 정책 제언	140
<그림 5-13> 주거복지브랜드 공모 당선작	141
<그림 6-1> 빈집밀집지역 유형별 정비 및 공급방향	145
<그림 6-2> 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급	146
<그림 6-3> 대구시 마을관리소 적용 및 운영 방향	147
<그림 6-4> 공공임대주택의 ‘단지재생’	148
<그림 6-5> 정주시 실현을 위한 기본방향	149
<그림 6-6> 빈집 및 소규모주택 정비특례법 추진경과	150
<그림 6-7> 빈집을 임대주택으로 리모델링한 사례	151
<그림 6-8> 대구시 빈집 분포 현황(2016년말 기준)	151
<그림 6-9> (예시)인접주택 통합 건축방식	153
<그림 6-10> 빈집매칭시스템과 빈집재생 프로젝트	153
<그림 6-11> 대구시 관할지역 내 유휴 국·공유시설 분포현황	155
<그림 6-12> 공공시설 및 공유지 활용 검토(안)	156
<그림 6-13> 업무용 시설 매입리모델링 임대주택 사업구조도	157
<그림 6-14> 노후 공공청사 복합개발 개념도	158
<그림 6-15> 서울 오류동 노후 공공청사 복합개발 전·후 비교	158
<그림 6-16> 기반정비형 노후주택지(중저층) 분포 현황	161
<그림 6-17> 기반정비형 일반주택지(중저층) 분포 현황	161
<그림 6-18> 집주인 임대주택 사업 블록방식 필지정리	162
<그림 6-19> 집주인 리모델링 상업시설 도입형 사업체계	162
<그림 6-20> 자유택정비사업 사업방식(건축협정형)	164
<그림 6-21> 자유택정비사업 사업방식	165
<그림 6-22> 민간·조합 공동시행형 가로주택정비사업	165
<그림 6-23> 공기업 참여형 가로주택 정비사업	166
<그림 6-24> 대구시 마을관리소 설치·운영사례	168
<그림 6-25> 마을관리소 설치 조건 및 대상지 검토	168

<그림 6-26> 마을관리소 설치 및 운영 추진전략	169
<그림 6-27> 20년 이상 단지형 임대주택 분포 현황	171
<그림 6-28> (사례) 경기도 분당 주거복지동 신축	172
<그림 6-29> (사례) 경기도 '사전 컨설팅 서비스' 개요	173
<그림 6-30> 「공동주택관리법 시행규칙」 개정	174
<그림 6-31> 공공·민간아파트 리모델링 및 재건축 주기	175
<그림 7-1> 구·군별 고령인구 비율	180
<그림 7-2> 구·군별 1인 가구 비율	180
<그림 7-3> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황	187
<그림 7-4> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황	188
<그림 7-5> 구·군별 쪽방 거주 현황	189
<그림 7-6> 구·군별 주거현황 및 특징	191
<그림 7-7> 중구와 남구 정책방향 및 중점사업	195
<그림 7-8> 서구와 북구 정책방향 및 중점사업	199
<그림 7-9> 동구와 수성구 정책방향 및 중점사업	203
<그림 7-10> 달서구와 달성군 정책방향 및 중점사업	207
<그림 8-1> 사업비 확보방안	213



제1장

주거종합계획의 개요

제1절 주거를 둘러싼 여건 변화

제2절 계획의 배경 및 목적

제3절 계획수립의 과제

제4절 상위 및 관련계획



제1장 주거종합계획의 개요

제1절 주거를 둘러싼 여건 변화

1. 주택시장과 수요의 변화

1) 신규 수요 감소와 관리 수요 증가

■ 주택공급 신규수요 감소

- 인구감소 시대 도래와 가구규모의 축소, 주택공급률 상향으로 전체적인 주택 수요는 감소할 것으로 예상되며 가구규모에 맞는 주택공급이 중요
 - 인구는 감소에도 불구하고 가구 수의 증가와 가구 규모가 축소되는 선진국형 주택공급의 시대에 진입한 것으로 판단
 - 일정한 규모의 주택수요는 앞으로도 발생하지만 1·2인 가구를 중심으로 하는 중소규모 주택의 공급이 향후 주택시장에 중요한 비중을 차지할 것으로 예상

■ 주택관리 수요의 증가

- 노후주택의 증가로 단독주택지의 정비와 관리가 중요한 과제로 대두
 - 대구시의 노후주택은 단독주택지를 중심으로 지속적으로 증가하는 추세
 - 개별 단독주택뿐만 아니라 단독주택지의 노후화도 지속되면서 이를 정비하고 관리하는 체계적 방안이 도시 및 주거정책에서는 중요한 과제
- 노후 공동주택단지의 관리와 리모델링의 필요성 증대
 - 1980년대부터 외곽지역을 중심으로 대규모 주택개발을 추진하였으며 이미 30년을 초과한 주택단지도 등장
 - 외곽지역의 대규모 단지 뿐 아니라 도심의 소규모 아파트 단지의 경우도 노후화가 점차 심각해지는 상황

2) 주거정책과 도시재생의 연계성 강화

■ 대규모 택지개발의 종결

- 기존에 계획이 완료되어 현재 시행중인 사업을 제외하고 교외지역의 대규모 신규 택지개발은 종결에 근접
 - 장기적으로 시행될 대구공항 이전 등의 빅프로젝트가 남아 있으나 전체적으로 교외지역보다는 도시내부 중심으로 사업이 재편

■ 도시재생의 사회적 이슈

- 도시재생 뉴딜사업을 비롯한 도시재생이 사회적 이슈가 되었으며 향후 다양한 형태의 도시재생 사업이 주를 이룰 것으로 예상
 - 빈집과 노후주택의 재정비, 유휴지 및 노후 공공시설의 활용 등을 통한 재생과 공공임대주택 공급이 주거정책에서도 중요한 과제
 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행으로 자율주택정비사업 등과 같은 소규모정비도 탄력을 받을 것으로 예상되며 사업주체의 다양화에도 기여할 것으로 기대

3) 새로운 주거 트렌드 움직임

■ 새로운 주거의 다양성 확대

- 공공임대주택의 다변화, 건축재료의 표준화, 주거형태의 다양성 등으로 새로운 주거의 트렌드가 확대되는 추세
 - 에너지 효율성 제고와 지속가능한 주거에 대한 관심, 획일적인 아파트 문화가 아닌 개별가구의 특성 반영에 대한 요구도 점차 증대
 - 최근 중대규모 지진의 발생으로 재해에 안전한 주택, 양질의 주택에 대한 시민욕구도 커지는 상황

■ 다양한 주거주체의 대응

- 정부와 공공의 실험적인 주택의 확대가 공공임대주택과 민간 주택시장에 새로운 변화를 유도
 - LH 토지주택공사, 국책연구원과 지자체의 협력 등 정부차원에서 공적주택을 중심으로 다양한 실험주택을 확대해 나가는 추세

○ 시민·소비자의 새로운 주거문화 확대와 공공 및 민간건설의 신규시장 개척

- 기존의 틀에서 벗어난 주거문화의 움직임에 공공과 민간도 부응하여 새로운 주택시장 개척의 움직임

■ 주거변화의 구체적인 움직임과 양상

○ 모듈러 임대주택, 에너지 제로주택 등의 공적주택을 공급하는 사례 증가

- 모듈러 주택의 장점인 공기의 단축과 사업비 저감의 장점을 최대한 살린 임대주택을 공공이 주도하여 공급
- 지속가능성과 에너지 비용을 획기적으로 낮추는 에너지 제로주택을 시범사업으로 건설하고 전국으로 확대 추진

○ 장수명주택 및 지진 안정 인증제 등의 안전한 주택을 정부가 장려하고 민간이 사업으로 전개하는 양상

- 정부는 일정한 규모 이상의 아파트 단지에 대해서는 장수명주택을 의무화 하는 방침을 정하여 단계별로 시행
- 경주 지진과 포항 지진의 영향으로 안전한 건축물에 대한 관심이 증대되면서 정부는 2018년부터 민간건축물과 시설물에 지진 안전 시설물 인증제를 도입

2. 제도 및 정부정책의 변화

1) ‘주택공급’에서 ‘주거복지’로 패러다임 전환

■ 주거기본법 제정과 주택법의 개정

○ 주거기본법은 주거에 관한 권리를 국민의 기본권으로 인정한 법률이라는 점에서 큰 의의

- 주거기본법은 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지 하는 것을 목적

○ 주거기본법이 제정되면서 기존의 주거정책에 대해서는 주거기본법에 우선적인 지위를 부여

- 주거기본법이 제반의 주택 및 주거관련법 중에서 상위법위며 다른 법률의 재·개정은 주거기본법에 부합할 의무

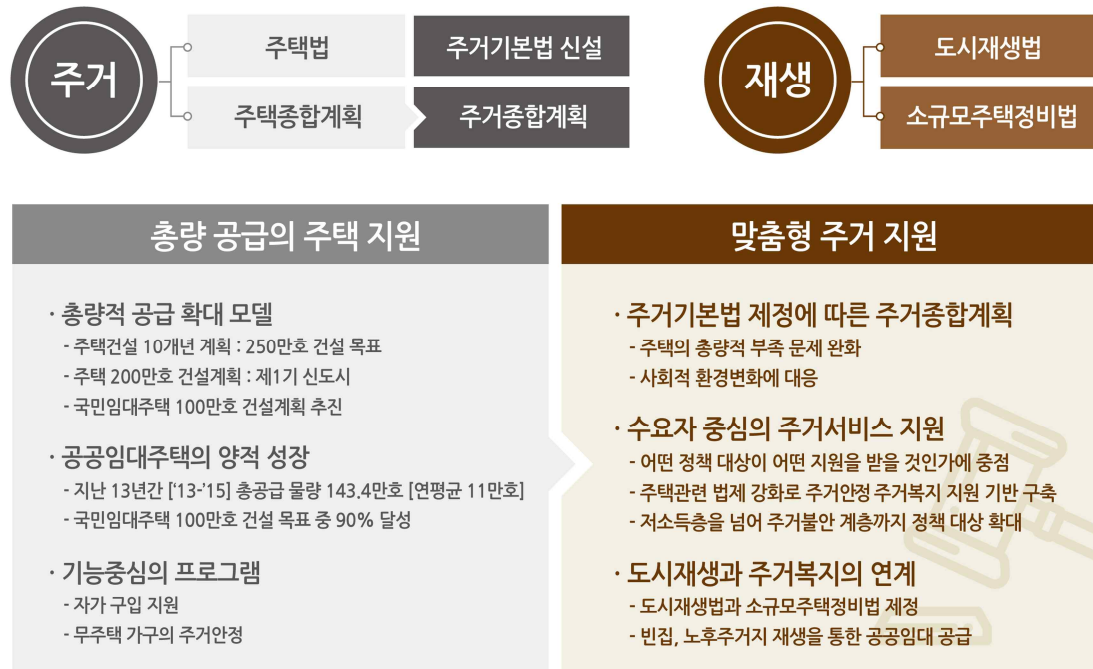
■ 총량 공급 주택지원에서 맞춤형 주거지원으로 전환

- 주거정책의 패러다임을 물리적 주택공급에서 주거복지 향상으로 바꿨다는 의미
 - 주택공급 중심의 정부정책에서 시민의 인간다운 정주여건 조성 and 주거복지 향상으로 방향을 전환
 - 국가는 실정법상 명시된 의무로서 국민 주거권을 보장하고 보호할 의무
- 자가 구입 지원, 무주택 가구의 주거안정 등 기능 중심의 프로그램에서 수요자 중심의 주거서비스 지원으로 전환
 - 어떤 정책 대상이 어떤 지원을 받을 것인가에 중점을 두고 주택관련 법제 강화로 주거안정·주거복지 지원 기반 구축
 - 저소득층을 넘어 주거불안 계층까지 정책대상을 지원

■ 도시재생과 주거복지의 연계

- 빈집, 노후주거지 재생을 통한 공공임대주택 공급의 필요성이 향후 더욱 증가할 것으로 예상
 - 교외지역의 신규 택지개발 감소로 대규모 택지공급은 점차 감소해 가는 상황, 가까운 시일 내에 한계에 이를 것으로 판단
 - 인구감소의 시대가 도래 하면서 외곽지역 개발에서 도시재생으로 도시정책의 큰 패러다임이 변화
 - 대부분의 저소득층 등 임대주택 수요계층이 도심과 인근 지역에 삶의 기반을 가지고 있으므로 입지를 고려한 공급이 필요
- 현 정부 들어서 도시 재생 뉴딜사업이 국가의 정책 기조로 자리매김, 본격 시행
 - 도시재생사업을 통해 도시에 분포하는 빈집과 노후주택의 정비를 체계적으로 정비하면서 공공임대주택을 공급하는 방안을 모색
 - 도시재생법 및 소규모주택정비법의 제정으로 제도적 틀을 갖추게 되었고 소규모정비사업, 자율주택정비사업 등 재생사업의 범위도 확대

‘주택공급’에서 ‘주거복지’로 패러다임 전환



<그림 1-1> 주택공급에서 주거복지로 패러다임 전환

2) 정부의 주거복지 로드맵 발표

■ 무주택 서민을 위한 공적주택 100만호 공급

- 공공임대주택 총 65만호 공급
 - 장기임대주택 대폭 확대 [15만호▶28만호]
- 공공지원 총 20만호, 공공분양 주택 15만호 공급
 - 공공지원은 시세 미만의 초기임대료를 적용하며 무주택자에 우선 공급
 - 공공분양 주택에는 신혼가구를 위한 주택 7만호를 포함

■ 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원

- 청년계층, 신혼부부·고령자를 위한 주택의 공급
 - 맞춤형 청년주택 30만실, 신혼부부 공공임대 20만호 공급
 - 고령자 맞춤형 공공임대 5만호 공급 예정
- 취약계층을 위한 공적임대주택 41만호 공급

- 취약계층을 위한 주거급여 지원대상과 금액도 확대해 나갈 방침

■ 법제도 정비 및 주거복지 거버넌스 구축

○ 법·제도의 정비

- 공공임대주택 유형의 통폐합, 대기자 명부제도의 개선
- 영구임대단지 재건축 및 공공임대주택의 도심 내 공급 확대해 나갈 방향

○ 거버넌스의 구축

- 지자체의 주거복지 조직과 주거복지센터 전문인력 확충
- 지자체 임대주택 입주자 선정권한 강화



<그림 1-2> 정부의 주거복지 로드맵

제2절 계획의 배경 및 목적

1. 계획배경 및 필요성

1) 주택시장 및 수요 변화에 대응

- 인구감소 및 가구규모의 변화에 따른 수요 변화에 대응할 필요
 - 2015년 인구주택총조사에서 처음으로 1·2인 가구 과반을 차지, 주거정책의 변화가 필요하며 지자체의 대응이 요구

2) 정부정책과의 정합성 확보

- 최근 정부는 주거복지 로드맵에서 저소득층에 공적주택 100만 가구 공급한다고 발표하였으며 전국단위의 주거종합계획도 완료 예정
 - 지자체 차원에서 정부의 로드맵과 전국 주거종합계획을 기반으로 지역의 수요를 파악하고 내용을 구체화
 - 정부의 정책에 부합하면서도 지역의 독자적인 정책에 대한 고민도 동시에 필요

3) 지자체 단위의 주거 정책 필요

■ 물량 중심에서 서비스 지원의 질적 변화로 국가단위 정책에 한계

- 국가의 정책만으로는 시민의 다양한 주거서비스 지원에 한계
 - 주택공급도 어디에 어떻게 누구를 대상으로 할 것인지 구체화해야 하는 시대에 진입한 것으로 판단
 - 지역에 맞는 다양하고 세심한 주거정책이 필요, 주민에 대한 주거복지 서비스도 맞춤형 복지로 나아가야 할 시기

■ 지역에서 안전하고 지속가능한 주거문화를 창출해야 할 의무

- 가구 변화 및 수요자의 욕구 변화와 지진의 경험에 기반한 주택 수요의 변화
 - 지속가능한 양질의 주택, 에너지 제로 주택, 지진에 안전한 주택 등 질적인 부분도 함께 지역 차원에서 함께 만들어 가야할 과제

2. 계획의 목적

1) 대구시 주거현황과 실태 파악

- 이슈중심으로 대구시의 주거현황과 실태를 파악하고 문제의 본질이 어디에 있는지를 실제적으로 분석
 - 인구·가구, 주택시장, 주거복지, 주거지 관리, 공공임대주택 등에 대한 실태 분석

2) 주거여건 향상을 위한 과제 도출

- 현재의 주거관련 이슈 항목을 중심으로 대구시의 주거여건을 향상해 나가기 위한 과제 도출
 - 인구감소와 소규모 가구 증가, 주택시장 불안정, 주거복지 사각지대 문제 등
 - 공공임대주택의 다변화, 노후불량주택, 빈집의 증가 등에 대한 세부적 과제 도출

3) 주거정책의 기본 방향 제시

■ 주거정책의 기본 방향 제시

- 대구시의 공간적인 범위와 시간적인 범주를 시야에 둔 큰 틀에서 전체적인 내용을 가진 주거정책의 기본방침과 방향을 제시
 - 민간주택, 공적임대 등의 공급 방향, 주거의 질 향상 등 계획의 내용적 범위를 모두 포함하는 포괄적인 방침

■ 주거지표를 통한 정량적인 목표 제시

- 대구시 여건에 맞는 주거지표를 도출하여 장기적 관점의 정량적인 목표 제시
 - 지표의 목표를 실현하기 위한 방안을 계획에 반영

4) 장기적 관점의 주거정책 방안 마련

■ 장기 주택수요 추정 및 공급계획 마련

- 장기적 관점에서 가구 변화에 따른 주거수요를 추정하고 공급계획 수립
 - 2007년 주택종합계획 수립 이후 여건 변화를 반영하여 주택의 수요 추정과 공급계획 수립
- 임대주택 수요 추정 및 다양한 수요에 맞는 공급계획 수립
 - 임대주택 다변화를 고려한 물량 공급, 유형별, 계층별 공급계획 마련

■ 기본 방향 및 목표를 실현하는 세부 정책 제시

○ 대구시가 10년간 추진해야 할 세부 정책 대안 마련

- 주택공급, 주거복지, 주거지 관리 등 분야별 세부 과제에 따른 보다 구체적인 사업안 제시

3. 계획의 범위

1) 공간 및 시간적 범위

■ 공간적 범위

○ 주거종합계획의 공간적 범위는 대구시 행정구역 전체

- 8개 구·군, 약 883km²

■ 시간적 범위

○ 주거종합계획은 10년간의 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표연도 : 2018~2027년

2) 내용적 범위

■ 주거기본법 시행령 제3조의 내용적 범위

○ 목표 및 기본방향, 주택·택지의 수요 및 공급계획, 공적인 주택의 공급 등

- 장애인, 고령자, 저소득층 등에 대한 임대주택 공급 및 지원 방안 제시
- 주거복지전달체계의 내실화, 최저주거기준 미달가구 감소를 위한 노력
- 공동주택의 관리, 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등

■ 국토부 전국 주거종합계획에 부합

○ 전국 주거종합계획에 부합해야 하며 지역의 특수성이 충분히 강조될 필요

- 이슈중심, 지역의 특성 반영되는 지자체의 장기적, 종합적인 주거정책 방향 제시
- 중앙정부의 행·재정적 지원 도출을 위한 근거가 되도록 수립할 필요

대구시 주거종합계획의 범위

범 위

- 공간적 범위 : 대구광역시 행정구역 전체
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2017년
 - 목표년도 : 2018~2027년
- 내용적 범위
 - 사회적 변화 및 새로운 수요 대응, 지표설정
 - 주택시장, 주거복지, 주거지관리에 관한 사항

목 적

- 대구시 주거현황과 실태 파악
- 주거여건 향상을 위한 과제 도출
- 주거정책의 기본 방향 제시
- 장기적 관점의 주거정책 방안 마련



<그림 1-3> 대구시 주거종합계획의 범위

제3절 계획수립의 과제

1. 계획수립의 전제

1) 이슈중심으로 접근, 문제 해결형 계획 수립

- 대구시가 가진 문제점을 분명히 하고 과제를 도출하는 데 역점
 - 일반적인 계획의 범위를 고려하되 이슈 중심으로 보고서 순서를 배치
- 정책의 대상과 범위를 명확히 하고 가능하면 구체적인 정책 방안을 제시
 - 주거복지의 대상과 범위, 정책적 지원 내용 등에 대한 우선적 검토

2) 지자체 정책 실현성 중시

- 대구시의 정책적 실현 가능성을 감안하여 현실성 있는 계획이 되도록 배려
 - 지자체가 가진 예산, 인력 등의 분석에 기초하여 지자체의 지나친 부담이 되는 사업은 지양
- 지자체 주거여건의 향상을 위한 10년간의 장기적이고 종합적인 계획의 성격을 고려한 계획 수립
 - 현시점에서 비록 사업의 실현이 어렵더라도 장기적인 관점에서 필요한 사업은 계획에 반영

3) 중앙정부의 지원 근거 마련

- 대구시는 행정적, 제도적, 예산상의 한계가 있으므로 필요한 경우 중앙정부에 요청해야 할 사항 도출
 - 공공임대주택 입주자 선정 등 전국 일률적으로 시행되는 제도에 대해서는 지역의 여건이 충분히 반영될 수 있도록 검토
- 국비지원 사업 등 국비 예산 확보 가능한 사업을 도출하고 제안
 - 도시재생뉴딜 연계사업, 소규모 정비 특례법의 지원 사항 등의 검토와 지역예의 적용 가능성 분석

4) 지자체 단위에서 할 수 있는 사업 발굴, 지속 확대

- 지자체 영역에서 해야 할 사업과 추진이 가능한 사업의 지속성을 검토하고 확대해 나가는 방안을 모색
 - 단기적 사업과 중장기적 사업으로 분류하고 단발성 사업과 지속해야 할 사업으로 구분하여 제시

5) 지방분권에 대비한 주거정책 역량 강화

- 분권에 대비하여 대구시의 역량 강화의 필요성을 적시하고 구체적인 정책의 도출과 방향을 제시
 - 지방분권을 염두에 두고 지자체 영역의 주거정책 발굴
 - 헌법 개정 등의 움직임이 나타나면서 지방분권의 가시화에 대한 기대도 커지는 상황이므로 이에 대비할 필요

2. 계획수립의 과제

1) 주택시장 분야

■ 주택시장의 안정화

- 주택수요 추정 및 공급계획 마련
 - 인구·가구의 변화, 멸실주택 등의 분석을 통한 10년간 수요 추정
 - 주택관련 사업 현황, 주택 및 택지 공급 계획 수립

■ 주택의 새로운 수요 대응

- 주거수요의 다변화 대응
 - 소규모 가구에 맞는 주택공급, 개별가구의 특성을 반영한 양질의 주택 공급
 - 지속가능한 주택, 에너지제로주택, 재해에 강한 주택 등 새로운 주거 트렌드의 지역 반영

2) 주거복지 분야

■ 주거약자에 대한 지원

- 주거약자 지원의 필요성과 당위성 및 주거약자의 범주 설정
 - 정책적인 대상의 범위, 주거지원의 우선 순위, 대상 및 유형별 지원책 마련
- 주거약자를 위한 주거복지 전달체계의 개선과 내실화 방안
 - 주거복지지원센터의 인력 증원 및 주택정보의 전달체계 마련 필요

■ 공공임대주택의 현황 및 수요·공급

○ 공공임대주택의 현황과 실태 파악

- 지역 공공임대주택의 공급 비중 등 현황과 유형, 문제점 및 과제 도출

○ 공공임대주택의 수요 및 실현 가능한 공급계획 수립

- 주거비의 가구부담을 등을 통한 수요 추정 및 LH 등 공적기관의 공급계획

3) 주거지관리 분야

■ 저층주거지의 종합적 관리 방향

○ 저층 주거지의 구분 및 과제, 관리 방향 설정

- 노후불량주거지의 실태 및 과제, 빈집정비 등 주거지 재생 방향

○ 도시재생을 통한 임대주택의 공급

- 빈집 및 노후주거지 정비와 연계한 임대주택의 공급
- 노후공공시설, 공유지의 복합적 활용을 통한 임대주택 공급 마련

■ 공공임대주택의 현황 및 수요·공급

○ 공동주택의 관리 실태 및 관리 방향

- 노후 및 소규모 공동주택의 관리 실태 파악
- 중장기적이며 현실적인 대구시의 공동주택 관리 방향 제시

제4절 상위 및 관련 계획

1. 상위계획

1) 2030 대구광역시 도시기본계획(안)

■ 주요내용

○ 공간구조 설정 : 1도심 4부도심 5성장유도거점

- 도심 : 도심
- 부도심 : 동대구, 칠곡, 성서, 현풍
- 성장유도거점 : 서대구, 달서·화원, 수성, 안심, 불로·검단

○ 2030년 지표설정

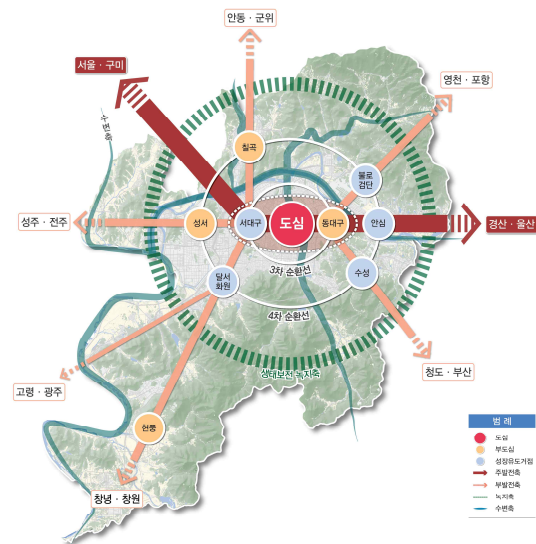
- 계획인구 : 275만 명
- 가구당 인구 : 3.02인
- 1인가구 : 267천호
- 주택보급률 : 106%
- 주택공급계획 : 216천호

○ 주거환경계획

- 개발사업과 연계한 생활권별 인구밀도 관리
- 마을거버넌스 중심의 커뮤니티 강화

■ 평가

- 다양한 분야의 종사자와 연령대의 시민참여단 구성·활동을 통한 대구미래 비전 제시
- 2030년을 목표로 대구의 장기발전을 위한 인구 등 각종 지표 제시 및 전략계획 수립
- 균형발전 도모 및 도시간 연계 강화를 위한 도시공간구조 재편 및 생활권별 발전방향 수립



<그림 1-4> 도시공간구조 구상도

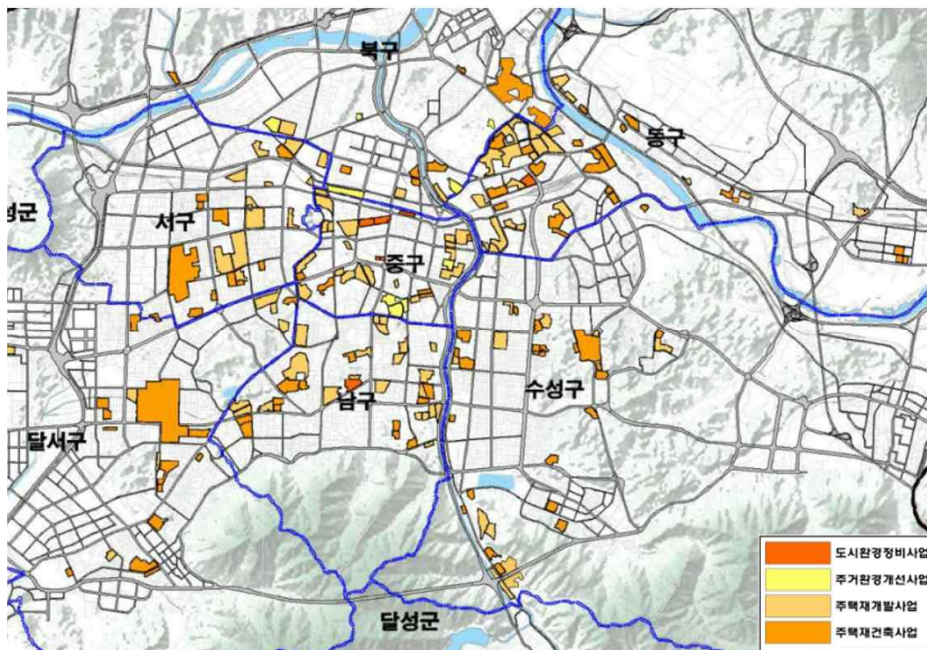
3) 2020 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

■ 주요내용

- 주택재개발, 재건축 등 정비예정구역 205개소 지정
- 2010 정비예정구역에서 해제되는 구역에 대해 주거환경관리사업 전환 유도, 가로주택정비사업 시행유도 등 관리방안 마련
- 원도심의 역사성, 문화·관광 등 소프트웨어를 중심으로 도심활성화 및 공동화 방지를 위한 방안 마련
- 기성시가지의 물리적 특성에 따라 유형별로 구분하고 유형별 관리방안 제시
- 생활권 단위의 주거지 정비를 통하여 정비기반시설의 체계적인 확보 도모

■ 평가

- 전면철거 중심의 노후주거지 정비방식으로 주거지의 물리적 환경 개선과 주택 공급량 증가에 기여
- 노후·쇠퇴도가 매우 높지만 사업성이 낮은 지역은 사업 추진이 어려움
- 주민 간 이해관계가 복잡한 지역은 주민갈등이 심각한 수준으로 발생



<그림 1-6> 정비예정구역 총괄도

4) 제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획(국토교통부)

■ 주요내용

- 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안정망 구축
 - 임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리시스템 구축
 - 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화
 - 주거안전망 구축을 위한 정책기반 조성
- 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성
 - 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성
 - 지역주민이 중시되는 주거지재생 유도
- 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
 - 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도
 - 체계적인 재고주택 관리 강화
- 수요 맞춤형 주택공급체계 구축
 - 중장기 주택수요 및 택지소요량 전망
 - 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립
 - 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도
- 지속가능한 주택시장 대응체계 확립
 - 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련
 - 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화
 - 서민주택금융의 운용 및 역할 개선
 - 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성

■ 평가

- 국가단위의 주택정책에 대한 기초를 제시하였지만 지방정부의 특수성을 반영하는데 어려움이 있음.
- 지역단위 계획에서의 정합성이 요구됨.

2. 관련계획

1) 2007 대구광역시 주택종합계획

■ 주요내용

○ 수요 : 2008~2017년 150천호 추정

- 가구증가에 따른 신규주택수요 및 주택멸실 과정에 의한 신규주택수요는 2008년~2017년까지 10년간 약 150천호 발생 추정
- 2010년을 전후하여 도시재생정비 등으로 단독주택 멸실의 증가로 신규주택수요 증가 전망

○ 주택정보의 활성화

- 주택정보센터 신설로 주택의 지역, 가격뿐만 아니라 단지규모, 희망층수, 교육여건, 매물의 상태 등 고객들이 희망하는 맞춤형 매물 거래지원 서비스 실시
- 공사 업무 및 연구활동에 요구되는 관련 정보의 제공, 이용자에게 다양한 정보제공이 목적

○ 양질의 주택공급

- 주택품질보증제를 도입하여 주택건설시 권장하고 주택계획 수립 시 주택뿐만 아니라 도시기반시설, 주거환경, 해당지역 및 주변지역을 고려한 광역정비 실시
- 새로운 수요의 유도 과정을 통해 수요에 부합한 주택의 질 향상

○ 주거약자에 대한 지원 확충

- 주거약자에 대한 조속한 데이터베이스 구축 및 실태 파악을 통한 주거약자 대상계층의 설정 및 계층별 주거복지 프로그램 마련
- ‘저소득가구 전세자금 지원사업’ 및 ‘주거급여제도’의 확대를 통한 저소득층 주거비지원 현실화
- 해당 계층의 자활의지를 일깨우는 주택정책을 마련하여 사회적 취약계층 및 특수계층을 위한 주거복지 지원 확대

○ 체계적인 공공임대주택 공급

- 대구의 최저주거기준 미달가구는 105천 가구, 적정수준 면적 이하 거주 가구수는 약 96천가구로 추정
- 2008~2017년까지 4만호 정도의 다양한 유형의 임대주택 공급하고 매입 또는 전세 임대주택을 3천호 이상 공급할 필요가 있음.
- 기존 임대주택의 배분비율과 권역별 임대주택수요에 따른 공급으로 수급 균형 유지 필요

■ 평가

- 광역지자체에서의 최초의 주택계획으로 장기 수요를 제시하고 계획의 범주를 파악
- 계획의 수단과 담보가 미흡하였고 주거복지 비중이 전체적으로 낮은 편

2) 대구광역시 주거복지기본계획

■ 주요내용

- 「주거약자를 위한 주거복지 지원 조례」 제정
 - 2013년 5월 16일 주거취약계층에 대한 체계적 지원을 위해 대구시는「대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원 조례」제정
 - 주거복지기본계획 수립, 주거약자 주거실태조사, 주거복지위원회 운영, 주거지원센터 설치 및 운영, 각종 주거복지사업 등이 포함
- 주거복지의 필요성과 주거약자에 대한 개념 정립
 - 주거취약계층과 주거약자의 개념이 혼용되어 사용되어 주거약자에 대한 개념 정립과 주거복지 취약계층에 대한 실태조사 필요
 - 주거약자의 범위를 기초생활보장 수급자 및 차상위계층, 고령자 및 장애인, 한부모가족, 노숙인, 쪽방 거주자로 정립
- 주거약자의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 시책 발굴
 - 안정된 정주환경 확대, 주민친화적 주거복지사업 추진, 주거복지서비스 지원기반 도출을 위한 과제 제안

■ 평가

- 「대구광역시 주거기본 조례」제정 이전에 수립한 임의 계획으로 주거복지의 필요성 및 문제 인식 공유
- 주거복지 관련 주요 정책 제시

3) 대구광역시 취약계층 실태조사

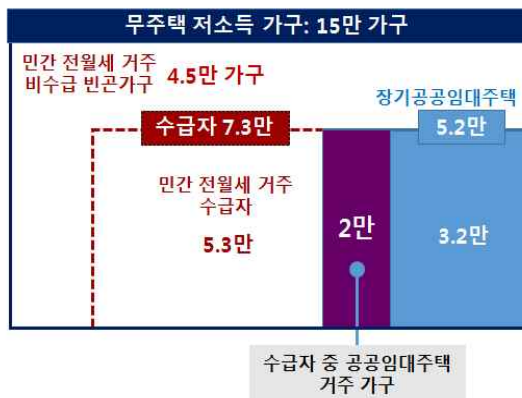
■ 주요내용

○ 대구시 거주 취약계층을 대상으로 주거실태조사 실시

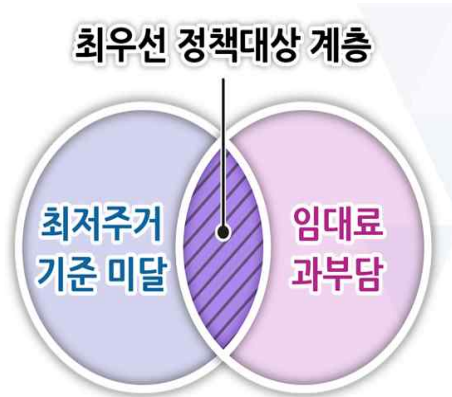
- 2016년 대구에 거주하는 주거취약계층 가구로 기초생활수급자 및 차상위계층을 대상으로 실태조사 실시
- 수급자 및 비수급 빈곤가구, 쪽방·고시원 등 다중생활시설 거주자, 노숙인 쉼터, 대학생으로 구분하여 거주 면적, 거처의 거주 수준, 임대료 부담실태, 주거 안정성 정도, 향후 희망 주거 조사

○ 대구시의 지원이 필요한 주거취약계층의 규모 산정

- 대구시 무주택 저소득 가구 15만 가구 중 수급자와 장기공공임대주택에 거주하는 가구를 제외하면 정부로부터 장기적 주거지원을 받지 못하는 가구 규모는 약 4만 5천 가구로 추정
- 최저주거기준 미달가구 이면서 월소득에서 월임대료를 30%이상 지출하는 계층을 주거 빈곤계층으로 선정



<그림 1-7> 대구시 주거지원 대상 범위와 거주 특성



<그림 1-8> 최우선 정책대상 계층 선정

○ 대구시 수요를 반영한 주거복지 프로그램 제시

- 여러 유형의 공공임대주택 중 한 유형을 공급하기보다는 혼합화하여 포트폴리오를 구성하여 입주 계층이 선택할 수 있도록 주거복지 인프라 확대
- (가칭) 드림 보증금 제도(혹은 보증금 사다리 사업)를 통하여 쪽방, 노숙인 등 목돈 없는 주거취약계층의 주거 안전망 확보가 필요
- 주거와 다양한 서비스의 복합화로 민관 파트너십, 비영리 민간 단체의 참여, 기업 후원 등을 통한 저예산 고효율 복지 인프라 구축

○ 중장기적 관점에서의 실현방안 모색

- 공급 프로그램의 혼합과 방식의 혼합으로 대구형 기법 개발
- 주거복지 기금 설립으로 제3의 재원 창구 마련
- 주거복지 전담 기능을 수행하는 행정 조직 강화

■ 평가

- 광역단위의 주거약자 실태조사로 수급자, 차상위계층 중심의 조사 실시
- 주거약자의 범주 및 정책대상 도출은 과제

4) 대구시민복지기준

■ 주요내용

○ 시대 흐름과 지역 실정에 맞는 대구형 복지안전망 구축

- 대구시민 복지기준의 비전은 “함께 가는 대구, 행복한 시민”으로 설정
- 복지사각지대 해소, 수요자 맞춤형 서비스, 민관거버넌스 구축을 3대 목표로 설정
- 25대 과제, 70개 사업 중 주거영역에서 3대 과제와 10개 사업을 제안



<그림 1-9> 대구시민 복지기준의 비전과 목표

○ 소득과 주거, 돌봄, 건강 교육의 5대 영역으로 나누어 복지기준 설정


- 주거 영역의 최저기준은 주거상실 및 주거급여 수급자를 대상으로, 최저주거기준 미달가구 비율을 3% 미만 수준을 보장하는 것을 목표로 설정
- 적정기준은 임차가구 및 결합주택 거주자를 대상으로 안정적 주거생활과 쾌적한 주거환경 제공을 목표로 설정

○ 대구시 저소득 취약계층 및 사회복지권 보장방안 제시

- 취약계층 주거 진입장벽 완화를 위해 ‘행복나눔의 집’ 설립 및 운영과 대구 주거복지센터 운영 제안
- 취약계층 주거비 지원 확대를 위해 임대보증금 50%이내 무이자 지원을 위한 영구임대주택 보증금 지원 확대

■ 평가

○ 시민 대상의 종합적인 복지계획으로 실행 및 담보력을 가진 계획으로 평가



제2장

분야별 주요 이슈

제1절 인구·가구

제2절 주택시장

제3절 주거지 관리

제4절 주거복지

제5절 공공임대주택

> 제2장 분야별 주요 이슈

제1절 인구·가구

1. 인구

1) 인구 변화

■ 2015년 대구시 인구 246만 명, 전국대비 비중 지속 감소

- 대구시의 인구는 약 246만 명으로 전국의 4.8%를 차지하며, 2010년부터 2015년까지의 연평균증가율은 0.16%로 미미하지만 증가 추세
- 1995년 이후, 인구수의 절대 규모는 약 1만 6천명 증가하였으나, 전국 인구에서 차지하는 상대적 비중은 감소
- 전국 인구의 연평균증가율은 증가 추세이지만, 대구는 2005년을 전후하여 감소세에서 2015년 증가세로 전환

<표 2-1> 인구 변화 추이

(단위 : 명, %)

구 분		1995	2000	2005	2010	2015
인구수	전국	44,608,726	46,136,101	47,278,951	48,580,293	51,069,375
	대구	2,449,420	2,480,578	2,464,547	2,446,418	2,466,052
구성비	전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대구	5.5	5.4	5.2	5.0	4.8
연평균 증가율	전국	-	0.68	0.49	0.54	1.00
	대구	-	0.25	-0.13	-0.15	0.16
성비	전국	100.73	100.66	99.53	98.70	99.70
	대구	101.48	101.09	99.86	98.10	98.80

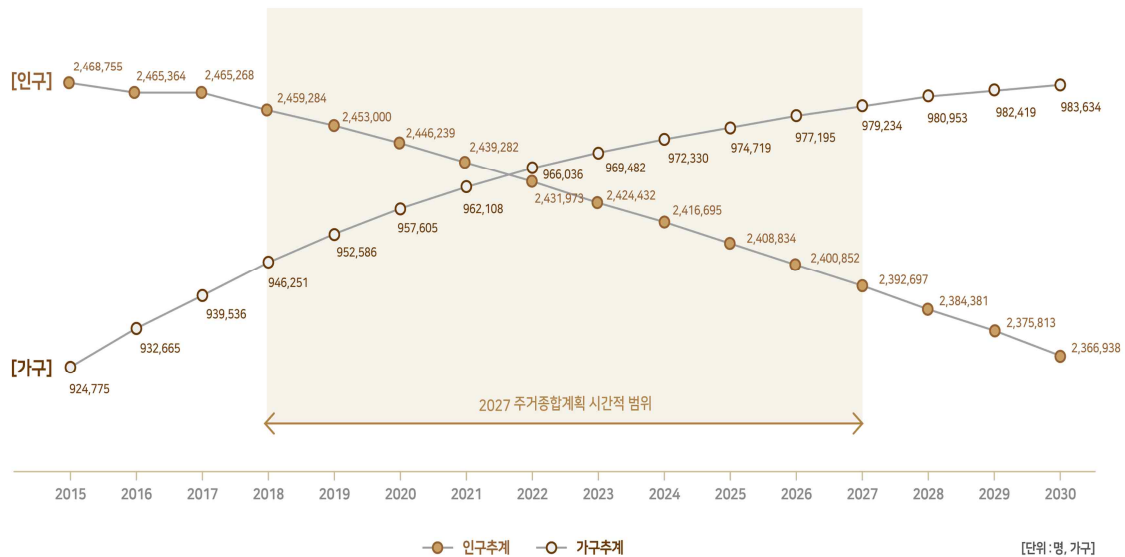
주 : 1. 인구수는 내·외국인으로 한 총인구수

2. 성비는 여자 100명당 남자의 수

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

■ 2015년에서 2030년 장래 추계인구 감소, 가구수 증가

- 장래인구 추계를 살펴보면 2015년 장래 추계인구는 246만 명에서 2030년에는 236만 명 수준이 될 것으로 예측
- 추계인구 감소폭은 24.3%로 2030년까지 추계 인구 감소폭이 커지는 반면, 장래 추계 가구수의 증가 폭은 둔화되는 경향이 뚜렷



자료 : 통계청, 장래인구추계, 2015.

<그림 2-1> 대구시 장래 추계인구 및 가구

2) 구·군 인구 변화

■ 구·군별 인구의 편차 확대

- 중구·동구·서구·남구를 중심으로 도심의 인구는 최근 20년간 계속적 감소 추세, 특히 서구의 인구는 연평균 증가율이 -2.6%로 가장 많이 감소
- 반면, 북구·달서구·달성군의 외곽인구는 증가하였으며, 달성군의 인구 증가율이 2.4%로 가장 높아

<표 2-2> 구·군 인구 변화

(단위 : 명, %)

구 분	1995	2000	2005	2010	2015	연평균증가율
대구	2,449,420	2,480,578	2,464,547	2,446,418	2,466,052	0.03
중구	112,565	86,282	74,765	72,925	78,334	-1.8
동구	353,862	334,752	334,298	319,754	339,608	-0.2
서구	345,674	283,027	244,276	211,593	202,963	-2.6
남구	230,257	192,276	180,260	168,574	160,164	-1.8
북구	371,459	400,510	460,206	453,228	450,579	1.0
수성구	440,961	448,996	426,110	445,365	437,328	0.0
달서구	477,620	586,183	593,877	605,752	607,224	1.2
달성군	117,022	148,552	150,755	169,227	189,852	2.4

주 : 인구수는 내·외국인으로 한 총인구수

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

3) 연령별 인구 변화

■ 젊은 인구 감소와 고령 인구 증가로 대구도 한국 사회의 고령화 현상 반영

- 19세 미만 인구의 비중은 2000년 29.3%에서 2015년 20.2%로 감소, 20대 인구도 18.1%에서 13.0%로 감소
- 반면, 40대 이상의 인구 비중은 지속적으로 증가하였으며 특히, 고령층으로 갈수록 증가 현상이 뚜렷

<표 2-3> 연령대별 인구 비중 추이

(단위 : %)

구 분	2000		2005		2010		2015	
	전국	대구	전국	대구	전국	대구	전국	대구
0~9세	14.3	13.9	11.8	11.4	9.6	9.1	9.0	8.4
10~19세	14.7	15.4	13.9	14.7	13.8	14.5	11.2	11.8
20~29세	17.3	18.1	15.6	15.9	13.7	13.6	12.9	13.0
30~39세	18.0	17.9	17.5	17.0	16.2	15.5	14.9	13.7
40~49세	15.1	15.7	17.1	17.7	17.1	18.0	17.1	17.6
50~59세	9.4	9.5	10.9	11.4	13.7	14.3	16.1	16.9
60~64세	3.9	3.6	4.0	3.9	4.5	4.7	5.6	5.9
65세 이상	7.3	5.9	9.3	8.0	11.3	10.3	13.2	12.8

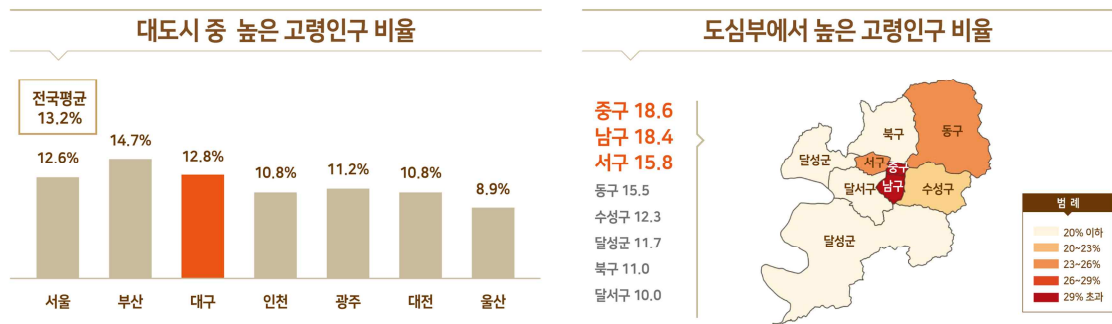
주 : 인구는 내국인 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

■ 고령화 비율은 타 도시 보다 높은 편, 도심부(중구·남구·서구)에서 높아

○ 2015년 기준 65세 이상 인구 비중은 부산(14.7%), 서울(12.6%), 대구(12.8%)의 순으로 대도시 중 세 번째로 높지만 전국 평균 13.2%를 하회하는 수준

○ 구·군의 고령화 비율은 중구·남구·서구를 중심으로 도심부 인구의 고령화 비율이 높고, 달성군·북구·달서구의 외곽지역의 고령화 비율은 상대적으로 낮은 편



<그림 2-2> 대구시 고령가구

<표 2-4> 연령별 구·군 인구

(단위 : 명, %)

구분	전체	20-29세	30-39세	40-49세	50-59세	60-69세	65세 이상
대구	2,436,770	316,925 (13.0)	334,856 (13.7)	428,496 (17.6)	410,982 (16.9)	248,163 (10.2)	311,127 (12.8)
중구	77,520	10,546 (13.6)	11,973 (15.4)	11,365 (14.7)	12,371 (16.0)	9,801 (12.6)	14,406 (18.6)
동구	337,771	39,710 (11.8)	50,418 (14.9)	53,422 (15.8)	56,934 (16.9)	40,830 (12.1)	52,296 (15.5)
서구	200,293	27,045 (13.5)	25,728 (12.8)	31,824 (15.9)	39,068 (19.5)	26,610 (13.3)	31,706 (15.8)
남구	158,952	21,306 (13.4)	21,939 (13.8)	23,951 (15.1)	27,504 (17.3)	21,216 (13.3)	29,169 (18.4)
북구	445,306	63,239 (14.2)	62,139 (14.0)	81,538 (18.3)	69,966 (15.7)	38,979 (8.8)	48,817 (11.0)
수성구	435,503	51,230 (11.8)	50,291 (11.5)	85,324 (19.6)	72,436 (16.6)	41,126 (9.4)	53,639 (12.3)
달서구	597,290	82,528 (13.8)	83,861 (14.0)	108,533 (18.2)	102,679 (17.2)	53,174 (8.9)	59,629 (10.0)
달성군	184,135	21,267 (11.5)	28,507 (15.5)	32,539 (17.7)	30,024 (16.3)	16,427 (8.9)	21,465 (11.7)

주 : 인구는 내국인 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

2. 가구

1) 가구 변화

■ 2015년 대구시 가구 92만 8천 가구, 연평균 가구수 꾸준히 증가

○ 가구수는 2015년 기준 약 92만 8천 가구이며, 전국대비 4.9% 수준으로 최근 5년간 가구수 증가율은 1.3%

○ 최근 20년간 전국 가구수는 꾸준히 증가했으며 동기간 중 대구시의 가구수 역시 증가

<표 2-5> 가구 변화 추이

(단위 : 가구, %)

구 분		1995	2000	2005	2010	2015
가구수	전국	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,030
	대구	703,464	759,351	814,585	868,327	928,528
구성비	전국	100	100	100	100	100
	대구	5.4	5.3	5.1	5.0	4.9
연평균 증가율	전국	-	2.0	2.1	1.8	2.0
	대구	-	1.5	1.4	1.3	1.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

■ 구·군별 가구의 편차 확대

○ 동구·북구·수성구·달서구·달성군을 중심으로 가구는 증가, 달서구와 달성군의 외곽지역의 가구가 각각 2.6%, 3.6%로 가장 많이 증가

○ 중구·서구의 도심이 가구는 감소, 특히 서구의 가구는 연평균 증가율이 -1.1%로 인구와 가구가 동시에 감소

<표 2-6> 구·군 가구 변화 추이

(단위 : 세대, %)

구 분	1995	2000	2005	2010	2015	연평균증가율
대구	703,464	759,351	814,585	868,327	928,528	1.4
중구	34,850	29,160	29,025	30,149	33,453	-0.2
동구	103,175	104,409	112,306	116,671	131,398	1.2
서구	101,294	89,079	83,952	79,686	81,000	-1.1
남구	69,385	63,086	66,983	69,185	69,499	0.01
북구	105,148	118,640	148,132	155,963	166,574	2.3
수성구	123,352	136,586	137,479	151,441	157,903	1.2
달서구	133,439	174,523	189,664	209,247	222,242	2.6
달성군	32,821	43,868	47,044	55,985	66,459	3.6

주 : 일반가구 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

2) 규모별 가구 변화

■ 2015년 대구시 1·2인 가구 지속적 증가

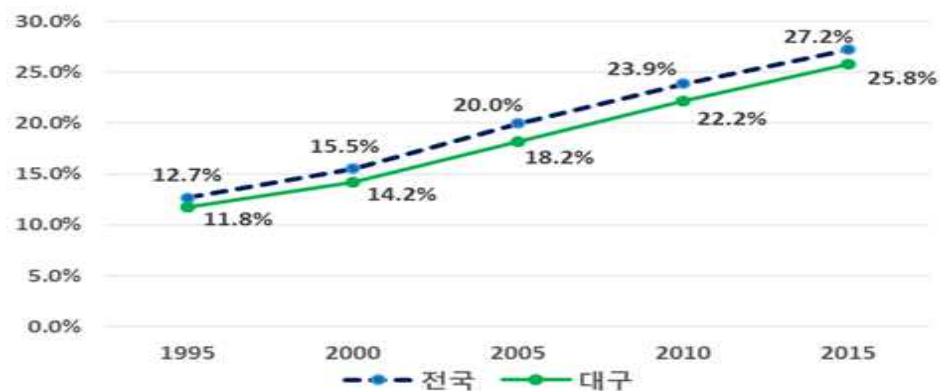
- 대구시 2015년 기준 1인 가구 비중은 1995년 11.8%에서 2015년 25.8%로 두배 이상 증가, 2인 가구 역시 동기간 동안 15.0%에서 25.8%로 증가
- 1·2인 가구 비중은 51.6%로 전체 가구 비중의 과반을 차지하는 반면, 4인가구는 2015년 기준 19.8%로 최근 20년 동안 계속 감소

<표 2-7> 대구시 규모별 가구 비중 추이

(단위 : %)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구 이상
1995	11.8	15.0	21.1	33.7	13.0	3.8	1.5
2000	14.2	17.3	21.9	33.3	10.2	2.3	0.8
2005	18.2	20.3	22.3	29.5	7.7	1.6	0.5
2010	22.2	23.3	22.8	24.1	6.0	1.2	0.3
2015	25.8	25.8	22.5	19.8	4.7	1.0	0.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도



<그림 2-3> 전국 및 대구시 1인 가구 비중 추이

■ 구·군의 1·2인 가구는 도심·대학가를 중심으로 높아

- 구·군의 1인 가구 비중은 남구(36.7%), 중구(36.1%), 서구(29.0%)의 순으로 1인 가구의 비율이 전국 평균을 상회
- 동별 1인 가구 비중은 중구 성내 1동(54.4%), 북구 산격3동(63.7%), 북현1동(61.4%)의 순으로 도심과 대학가를 중심으로 1인 가구 비중이 높아

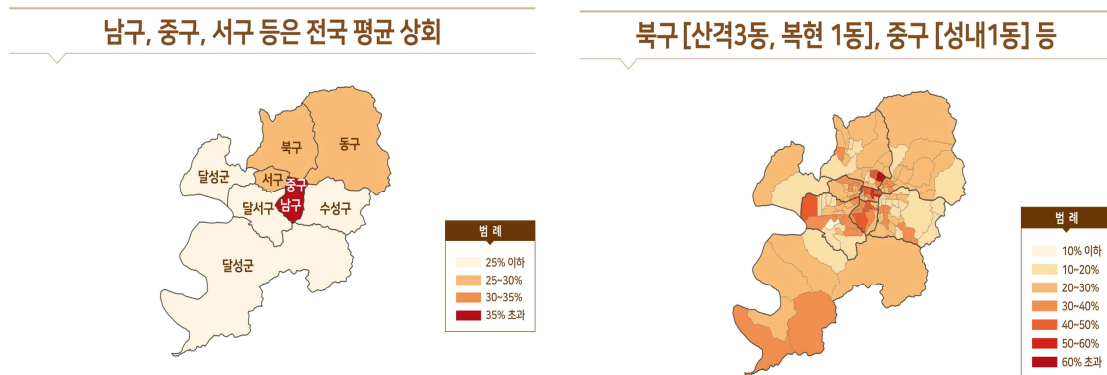
<표 2-8> 구·군별 규모별 가구 비중

(단위 : 세대, %)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구 이상
전국	27.2	26.1	21.5	18.8	4.9	1.1	0.3
대구	25.8	25.8	22.5	19.8	4.7	1.0	0.3
중구	36.1	27.4	18.7	13.1	3.5	0.9	0.3
동구	25.4	28.6	22.3	17.8	4.6	1.0	0.3
서구	29.0	28.1	21.5	15.9	4.1	1.0	0.3
남구	36.7	27.5	18.6	12.7	3.4	0.9	0.3
북구	26.3	23.6	22.5	21.3	5.0	1.0	0.2
수성구	21.0	25.5	23.9	22.7	5.4	1.2	0.3
달서구	24.2	24.2	23.5	22.0	4.8	1.0	0.2
달성군	21.5	26.6	23.2	21.9	5.3	1.2	0.3

주 : 일반가구 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015



<그림 2-4> 구·군별 및 동별 1인 가구

3) 연령별 가구

■ 2015년 대구시 고령 1인 가구 비중 전국 두 번째

- 대구시 고령가구는 2000년 약 7만 가구로 전체 가구수의 약 9.6%를 차지하였으나, 2015년 약 17만 가구에 전체의 19.2%로 두배 이상 증가
- 특히, 고령 1인 가구는 2000년 약 2만 가구에서 2015년 5만 7천 가구로 증가하여 대구 전체 1인가구수 대비 24.1%를 차지
- 부산(26.8%) 다음으로 대구의 고령 1인 가구는 두 번째(24.1%)로 높은 편으로 향후 고령 1인 가구는 지속적으로 증가할 것으로 전망

■ 동구·서구·수성구를 중심으로 고령 1인 가구 집중

- 구·군의 고령 1인 가구 비중은 동구(29.9%), 서구(28.0%), 수성구(26.9%)의 순으로 고령 1인 가구의 비율이 전국 평균을 상회

<표 2-9> 대구시 고령 1인 가구 추이

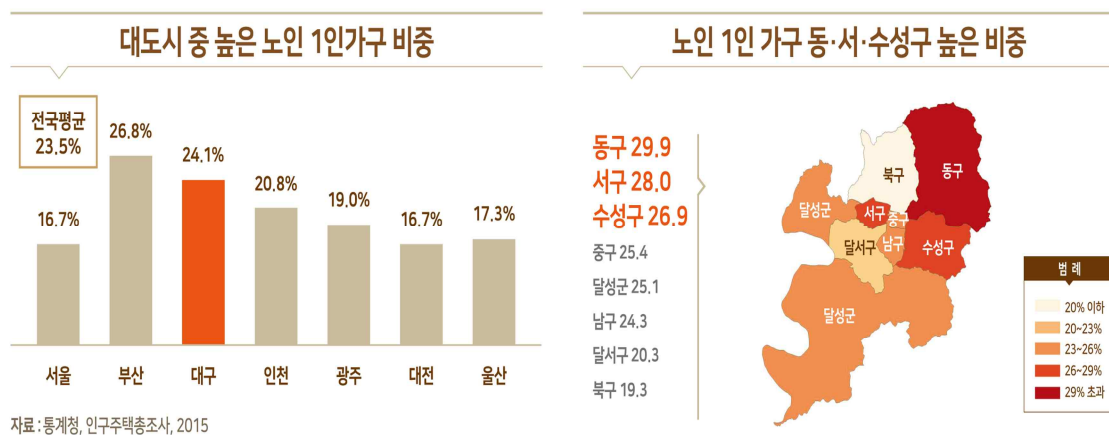
(단위 : 가구, %)

구 분	2000	2005	2010	2015
전체 가구수	759,351	814,585	868,327	928,528
고령가구수 (비중)	73,165 (9.6)	109,142 (13.4)	145,150 (16.7)	177,960 (19.2)
대구 전체 1인가구수	107,913	148,331	192,472	239,517
고령1인 가구수 (비중)	21,521 (19.9)	33,122 (22.3)	48,978 (25.4)	57,723 (24.1)

주 : 고령가구는 65세이상 가구주의 일반 가구수

고령1인가구는 가구원수가 1인 가구인 고령 가구수

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도



<그림 2-5> 대구시 1인 고령가구

제2절 주택시장

1. 주택가격

■ 주택 매매 및 전세가격 6대 광역시 중 최고

- 대구시 2018년 2월 주택 평균 매매가격은 261,257천 원으로, 전국 평균(282,377천 원)보다 낮지만 6대 광역시 중 최고
- 전세가격은 176,117천 원으로 전국 평균(188,606천 원)과 비슷하고 서울을 제외한 6대 광역시 중 가장 높은 수준
- 월세보증금은 17,311천 원으로 6대 광역시 중 가장 낮은 수준임
- 매매가격대비 전세가격의 비율은 67.1%로 전국 평균보다 낮은 수준임. 전세가격대비 보증금 비율도 10.6%로 6대 광역시 중 가장 낮은 편

<표 2-10> 특·광역시 평균 주택 가격

(단위 : 천 원, %)

구 분	매매가격	전세가격	월세보증금	매매가격대비 전세가격	전세가격대비 보증금
전국	282,377	188,606	42,153	68.4	20.3
서울	565,125	352,651	100,154	68.0	27.3
부산	249,043	160,810	41,120	66.1	24.9
대구	261,257	176,117	17,311	67.1	10.6
인천	214,765	158,030	22,430	72.7	14.8
광주	205,489	149,659	35,765	74.2	21.2
대전	222,247	155,113	32,369	70.8	19.7
울산	253,674	167,467	37,318	67.4	21.5

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, 2018년 2월 기준

■ 매매가격의 상승 및 하락 큰 폭으로 변동

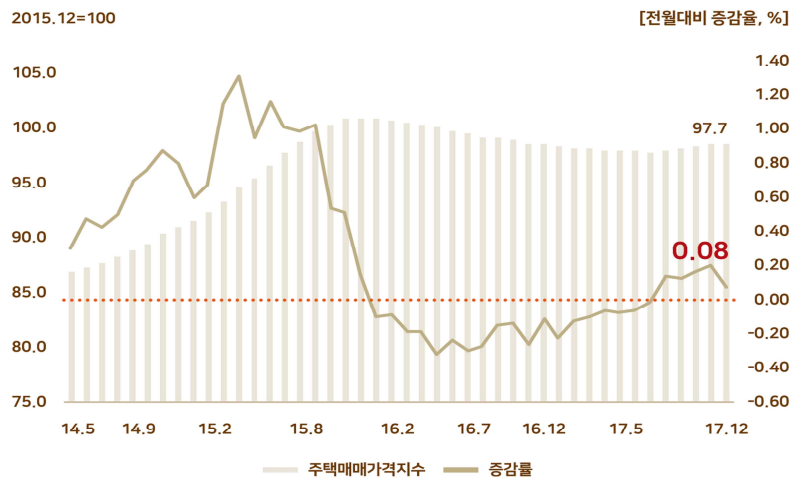
- 2017년 12월 대구시 주택매매가격지수는 97.7로 전월대비 0.13%p, 전년동월대비 0.63%p 각각 증가
- 아파트매매가격지수는 96.3으로 전월대비 0.04%p, 전년동월대비 0.29%p 각각 증가

<표 2-11> 대구시 주택매매가격지수

(2015.12=100)

구 분	주택매매가격지수	주택전세가격지수	아파트매매가격지수	아파트전세가격지수
2010	64.9	62.8	59.9	57.2
2011	69.0	68.7	65.4	64.8
2012	74.8	76.4	72.6	74.4
2013	79.9	82.8	78.6	82.2
2014	87.2	89.4	86.6	89.5
2015	96.0	97.0	95.8	96.9
2016	98.8	99.0	98.1	98.5
2017. 12	97.7	98.1	96.3	97.0

자료 : 국민은행 부동산, 2017년 12월 기준



<그림 2-6> 대구시 주택매매가격지수



<그림 2-7> 대구시 아파트매매가격지수

■ 대구시 평균 가구소득 4,808만 원

- 대구시 평균 가구소득은 4,808만 원으로 전국 평균 5,010만 원보다 낮고 6대 광역시 중 부산(4,391만 원), 인천(4,758만 원) 다음으로 낮은 수준
- 가구소득 중앙값의 경우 3,860만 원으로 전국 평균(4,040만 원)보다 적고 6대 광역시 중 부산(3,600만 원), 인천(3,840만 원) 다음으로 적은 수준
- 근로소득은 2,950만 원으로 6대 광역시 중 부산 2,662만 원 다음으로 낮은 수준

<표 2-12> 특·광역시 가구소득

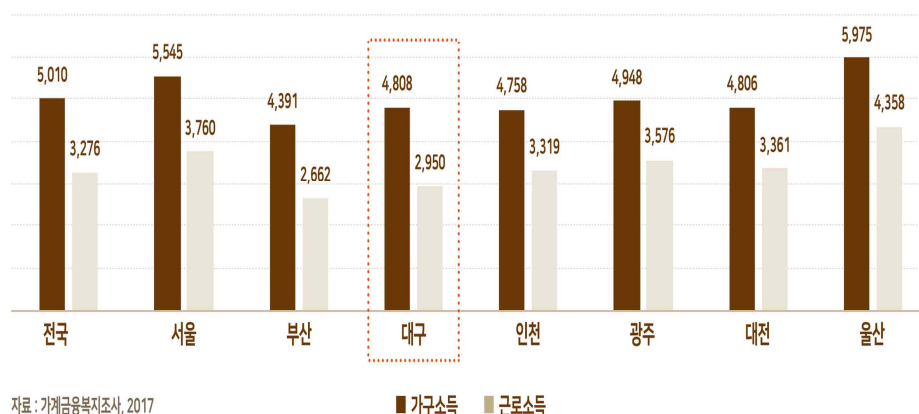
(단위 : 만 원)

구 분	가구소득		근로소득	사업소득	재산소득	이전소득
		중앙값				
전국	5,010	4,040	3,276	1,149	209	376
서울	5,545	4,200	3,760	1,074	350	361
부산	4,391	3,600	2,662	1,134	182	413
대구	4,808	3,860	2,950	1,212	175	470
인천	4,758	3,840	3,319	981	154	304
광주	4,948	4,004	3,576	828	119	425
대전	4,806	4,080	3,361	894	168	384
울산	5,975	5,145	4,358	1,122	164	330

자료 : 통계청, 가계금융·복지조사, 2017

소득 중 특히, 근로소득이 다른 도시에 비해 낮게 책정

[단위 : 만원]



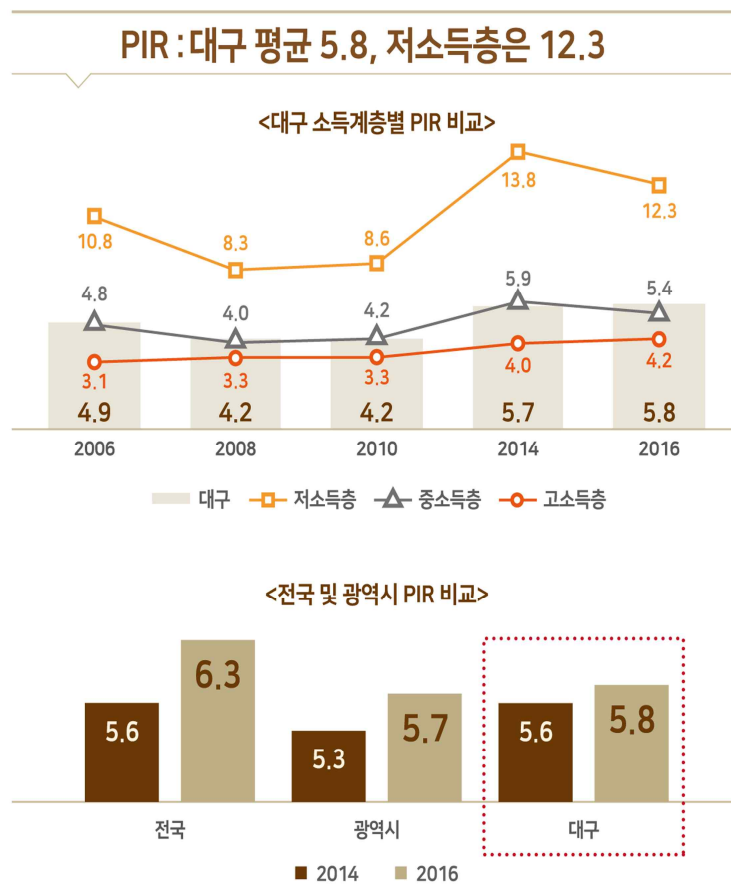
<그림 2-8> 전국 및 특·광역시 소득

2. 주거비 부담수준

1) PIR(평균주택가격 대비 연소득, Price to Income Ratio)

■ 내 집 마련에서 멀어지는 저소득층

- 대구는 2016년 5.8로 타 광역시와 비교하여 조금 높은 수준
- 소득계층별로 살펴보면 중소득층과 고소득층은 전국평균을 하회하지만 저소득층의 PIR은 12.3으로 매우 높은 수준

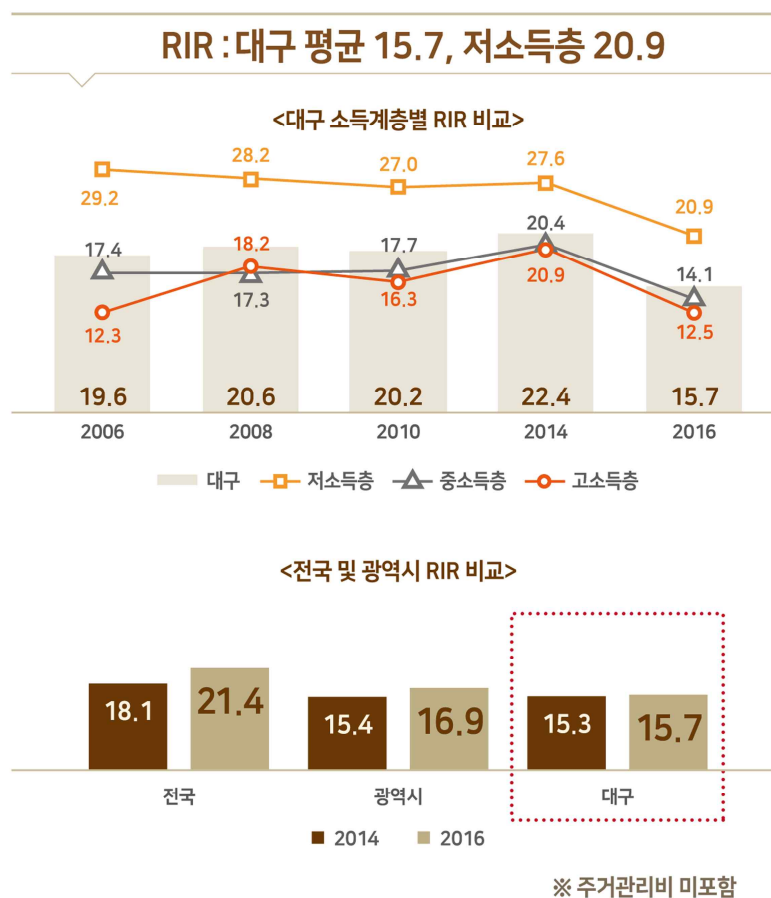


<그림 2-9> 대구시 소득계층별 PIR 비교

2) RIR(소득 대비 임대료 비율, Rent to Income Ratio)

■ RIR도 전국 평균 상회

- 소득 대비 임대료 비율(Rent-to-Income Ratio)은 월 소득에서 임대료를 지불하는 비율로서 임대료 변동에 따라 값이 변동
- 2016년 대구 RIR 평균은 15.7%로 전국평균 21.4%보다 낮지만 2014년과 타 광역시와 비교하여 비슷한 수준
- 소득계층별로 살펴보면 중소득층과 고소득층은 전국평균 및 광역시 평균을 하회하지만 저소득층은 20.9%로 주거비 부담이 과중하다고 판단



<그림 2-10> 대구시 소득계층별 RIR 비교

3. 주택

1) 주택수

■ 주택보급률은 101.6%로 주택 재고 충분

- 우리나라 주택보급률은 2010년 101.9%에서 2014년 103.5%로 꾸준히 증가하다 2015년 102.3%로 다소 감소
- 대구시 주택보급률은 2010년 102.1%에서 2015년 101.6%로 감소
- 구·군의 주택보급률은 중구(96.7%), 북구(98.3%), 달서구(99.8%) 순으로 낮은 반면, 남구(106.0%), 달성군(105.0%) 순으로 증가

<표 2-13> 구·군별 주택보급률 추이

(단위 : %)

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015
전국	101.9	102.3	102.7	103.0	103.5	102.3
대구	102.1	102.6	102.7	103.2	103.8	101.6
중구	99.1	99.4	100.2	99.5	105.7	96.7
동구	103.6	105.3	105.7	109.6	111.6	102.2
서구	101.4	105.6	107.5	109.2	110.7	102.7
남구	102.2	103.2	104.8	104.7	104.8	106.0
북구	100.9	101.7	101.3	101.3	101.8	98.3
수성구	103.0	101.6	101.0	101.0	100.2	104.1
달서구	102.1	101.4	101.2	101.3	100.9	99.8
달성군	102.9	103.2	102.8	101.1	104.0	105.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

■ 인구천명당 주택수 증가 추세

- 대구시 인구 천명당 주택수는 1995년 178.2호에서 2015년 382.6호로 증가하였지만 이는 전국 383.0호보다 낮은 수준

<표 2-14> 연도별 인구천명당 주택수 추이

(단위 : 천명, 천호, 호)

구 분	인구수		주택수		천명당주택수	
	전국	대구	전국	대구	전국	대구
1995	44,609.0	2,449.0	9570.4	436.4	214.5	178.2
2000	46,136.0	2,481.0	11472.4	545.0	248.7	219.7
2005	47,279.0	2,464.5	15622.5	779.7	330.4	316.4
2010	48,580.0	2,446.0	17672.1	886.8	363.8	362.6
2015	51,069.4	2,446.1	19559.1	943.4	383.0	382.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

2) 주택 규모 및 유형의 변화

■ 주택 규모는 1·2인 가구의 증가에 따른 주거 규모의 소규모화

- 대구시 주택 규모의 변화를 살펴보면, 2010년 32.9%가 85㎡초과 주택에 거주한 반면 2015년 27.1%로 감소 추세
- 1·2인 가구의 증가에 따라 40㎡ ~ 60㎡와 60㎡ ~ 85㎡에서 가장 많은 수요

<표 2-15> 대구시 연도별 면적별 주택수

(단위 : 호, %)

구 분	2010	2015
20㎡ 이하	3,232 (0.1)	884 (0.4)
20㎡ ~ 40㎡	56,291 (6.3)	42,032 (7.6)
40㎡ ~ 60㎡	205,620 (26.7)	176,959 (27.9)
60㎡ ~ 85㎡	273,188 (33.9)	224,207 (37.0)
85㎡ 초과	199,769 (32.9)	217,854 (27.1)

주 : 주택을 대상으로 집계(주택이외의 거처 제외)

연면적은 주거에 이용되는 부분만 포함, 아파트 등 공동주택은 전용면적 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

■ 대구시 주택유형은 아파트 거주 비중 높아

- 2015년 기준 대구시 주택유형은 아파트와 단독주택이 각각 52.4%, 37.7% 차지
- 아파트는 1995년 28.2%에서 2015년 52.4%로 과반 차지한 반면, 단독주택은 동기간 63.2%에서 37.7%로 감소 추세

<표 2-16> 대구시 연도별 거주 유형별 주택수

(단위 : 호, %)

구분	1995	2000	2005	2010	2015
단독주택	444,827 (63.2)	393,193 (51.8)	389,744 (47.8)	360,619 (41.5)	349,913 (37.7)
아파트	198,413 (28.2)	302,626 (39.9)	356,812 (43.8)	443,234 (51.0)	486,653 (52.4)
연립주택	14,089 (2.0)	15,561 (2.0)	7,287 (0.9)	4,882 (0.6)	8,558 (0.9)
다세대주택	8,892 (1.3)	16,313 (2.1)	43,355 (5.3)	45,652 (5.3)	49,851 (5.4)
비거주용 건물내 주택	35,526 (5.1)	29,486 (3.9)	15,166 (1.9)	9,617 (1.1)	15,545 (1.7)
주택이외의 거처	1,717 (0.2)	2,172 (0.3)	2,221 (0.3)	4,323 (0.5)	18,008 (1.9)

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

- 구·군별 거주유형을 살펴보면 남구(69.4%), 서구(60.7%), 중구(43.9%) 등 도심부를 중심으로 단독주택 거주 비율이 높은 수준
- 달서구(63.9%), 달성군(63.7%), 수성구(60.5%)의 아파트 거주가구는 단독주택 의 약 두 배가 높은 거주 비중

<표 2-17> 구·군별 거주유형별 가구 비중

(단위 : %)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택	주택이외의 거처
대구	37.7	52.4	0.9	5.4	1.7	1.9
중구	43.9	40.2	1.9	3.1	3.7	7.2
동구	36.0	50.9	1.6	9.5	2.1	2.5
서구	60.7	21.8	0.8	12.7	2.1	1.7
남구	69.4	18.7	0.7	7.6	1.8	1.8
북구	33.3	58.6	1.0	3.6	1.9	1.7
수성구	32.3	60.5	0.8	4.3	1.0	1.2
달서구	30.0	63.9	0.6	3.0	1.4	1.3
달성군	27.8	63.7	0.9	2.6	1.6	3.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

제3절 주거지관리

1. 빈집과 노후주택

1) 노후주택

■ 대구시 30년 이상 노후주택비율 5년 전에 비해 2배 상승

- 2015년 대구시 주택 중 21~30년 된 주택이 30.1%로 가장 높은 비율 차지, 다음으로 16~20년(17.3%), 30년 이상(15.8%) 등의 순
- 전국 평균보다 6~10년, 21~30년 이상 된 주택의 비율이 높았으며 특히, 30년 이상 노후주택의 비율이 15.8%로 부산(21.3%) 다음으로 높은 수준

<표 2-18> 주택건축연도

(단위 : %)

구분	5년 미만	6~10년	11~15년	16~20년	21~30년	30년 이상
전국	12.7	12.1	15.8	15.7	27.5	16.3
서울	12.7	10.1	20.2	15.0	28.6	13.4
부산	13.6	8.1	15.8	15.5	25.6	21.3
대구	8.4	14.6	13.8	17.3	30.1	15.8
인천	13.8	13.3	14.6	13.2	34.0	11.2
광주	10.7	14.1	12.2	20.9	27.8	14.4
대전	11.0	11.1	12.8	13.6	38.4	13.1
울산	14.0	13.0	14.9	16.4	31.1	10.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

- 2015년 대구시의 30년 이상 노후주택비율은 15.8%로 2010년 8.0%와 비교해볼 때, 노후주택비율이 크게 상승
- 남구가 39.1%로 가장 높고 다음으로 서구(37.4%), 중구(34.1%) 순으로 도심을 중심으로 높은 비중 차지
- 반면, 달서구는 6.8%로 30년 이상 노후주택비율이 가장 낮고 다음으로 달성군(10.4%), 수성구(11.1%)의 순

<표 2-19> 구·군별 주택건축연도

(단위 : %)

구분	5년 미만	6~10년	11~15년	16~20년	21~30년	30년 이상
대구	8.4	14.6	13.8	17.3	30.1	15.8
중구	17.9	16.2	8.7	3.7	19.3	34.1
동구	14.0	12.8	16.5	12.9	25.2	18.7
서구	5.0	9.0	11.3	8.2	29.1	37.4
남구	3.6	8.8	9.5	7.9	31.2	39.1
북구	6.9	10.2	22.9	19.3	28.3	12.5
수성구	5.3	19.8	11.5	12.9	39.4	11.1
달서구	5.5	16.3	11.1	26.5	33.8	6.8
달성군	18.6	19.1	10.2	23.6	18.0	10.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

2) 빈집 현황

■ 대구시 2017년 말 기준 빈집 2,612호 발생

- 대구시 빈집의 비중은 남구가 19.6%로 가장 많고, 다음으로 동구(15.8%), 북구(15.7%), 중구(13.8%) 순으로 223호의 빈집정비사업 완료
- 주차장, 텃밭, 공원 등 조성이 대부분

<표 2-20> 구·군별 빈집 현황

(단위 : 호, %)

구분	세대	비중
대구	2,612	100.0
중구	361	13.8
동구	413	15.8
서구	352	13.5
남구	511	19.6
북구	410	15.7
수성구	276	10.6
달서구	170	6.5
달성군	119	4.6

자료 : 대구시 내부 자료

2. 근린재생지역

■ 향후 10년간 저층주거지 근린재생지역 19개소 추진

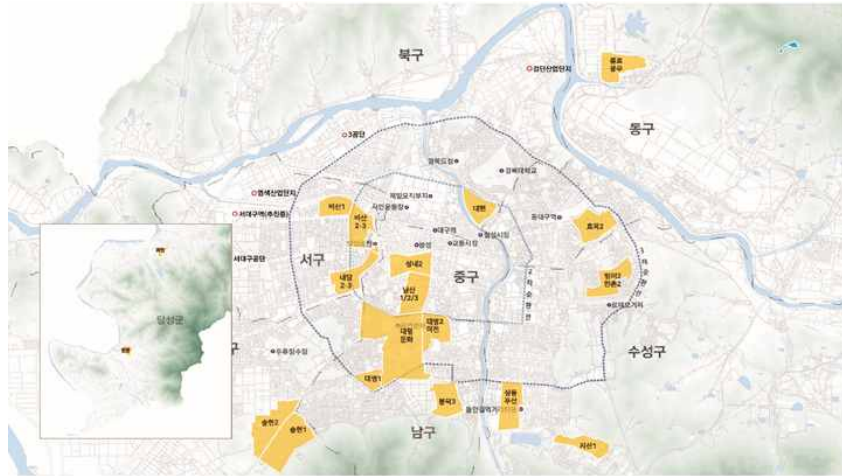
- 근린재생지역을 중심으로 향후 10년간 대구시 도시재생전략계획에서 19개소 지정
- 도시재생뉴딜사업이 진행됨에 따라 도시재생전략계획에서 선정된 지역에 재생사업이 용이하고 국비신청을 통한 예산 확보 용이

<표 2-21> 대구시 일반형 근린재생지역

(단위 : km²)

활성화지역명	위치	세부유형	면적	비고
성내2동 일원	중구 성내2동 일원	특화자원 중심 재생	0.5	
남산1/2/3동 일원	중구 남산1동, 남산2동, 남산3동 일원	노후 주거지 재생	0.6	
효목2동 일원	동구 효목2동 일원	노후 주거지 재생	0.6	창조거점
볼로·봉무/ 도평동 일원	동구 볼로·봉무동, 도평동 일원	특화자원 중심 재생	0.6	
비산1동 일원	서구 비산1동 일원 및 평리1동 일부	노후 주거지 재생	0.1	창조거점
비산2·3동 일원	서구 비산 2·3동 일원	노후 주거지 재생	0.6	창조거점
내당2·3동 일원	서구 내당 2·3동 일원	노후 주거지 재생	0.5	
대명문화지구	남구 대명2동, 대명3동, 대명5동 일원	특화자원 중심 재생	2.2	창조거점
대명1동 일원	남구 대명1동 일원	주거환경재생	0.3	
이천동/대명2동 일원	남구 이천동, 대명2동 일원	특화자원 중심 재생	0.5	창조거점
봉덕3동 일원	남구 봉덕3동 일원	노후 주거지 재생	0.5	
대현동 일원	북구 대현동 일원	노후 주거지 재생	0.4	창조거점
상동/두산동 일원	수성구 상동, 두산동 일원	특화자원 중심 재생	0.6	창조거점
만촌2동/범어2동 일원	수성구 만촌2동, 범어2동 일원	주거환경재생	0.6	
지산1동 일원	수성구 지산1동 일원	주거환경재생	0.5	
송현1동 일원	달서구 송현1동 일원	주거환경재생	1	창조거점
송현2동 일원	달서구 송현2동 일원	주거환경재생	0.8	
화원읍 설화리 일원	달서구 화원읍 설화리 일원	노후 주거지 재생	0.4	
현풍면 일원	달성군 현풍면 현풍교 주변 일원	노후 주거지 재생	1	

자료 : 대구광역시 2025 도시재생 전략계획(2017. 2)

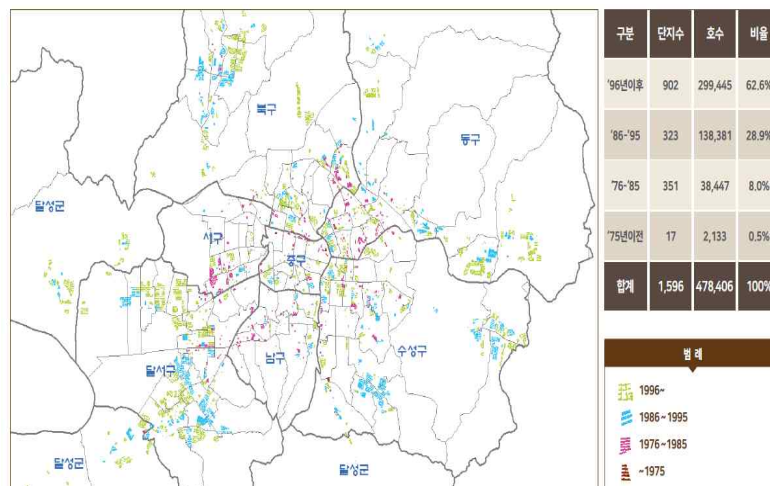


<그림 2-11> 도시재생전략계획 일반형 근린재생지구

3. 공동주택

■ 공동주택의 노후화

- 공동주택단지는 1,596개 단지에 478천여 호로 건축 연도로 구분하여 20년 미만의 단지 (1996년 이후)와 20년 이상 30년 미만(1995~1986년), 30년 이상 40년 미만(1985~1976년), 40년 이상(1975년 이전)의 단지로 구분
- 40년 이상 경과한 공동주택단지는 소수에 불과, 대부분 중구를 중심으로 하는 도심에 분포
- 30년 이상의 단지는 도심지역 주변부의 중구와 서구, 북구, 남구, 동구, 수성구, 달서구에 고르게 분포
- 20년 이상 경과한 단지는 교외지역의 대규모 택지개발사업지구를 중심으로 분포, 20년 미만의 공동주택 단지는 재개발 재건축 사업구역과 택지개발사업지구에 동시에 분포



<그림 2-12> 건축연도별 공동주택 분포

<표 2-22> 대구시 공동주택 현황

(단위 : 개, 호)

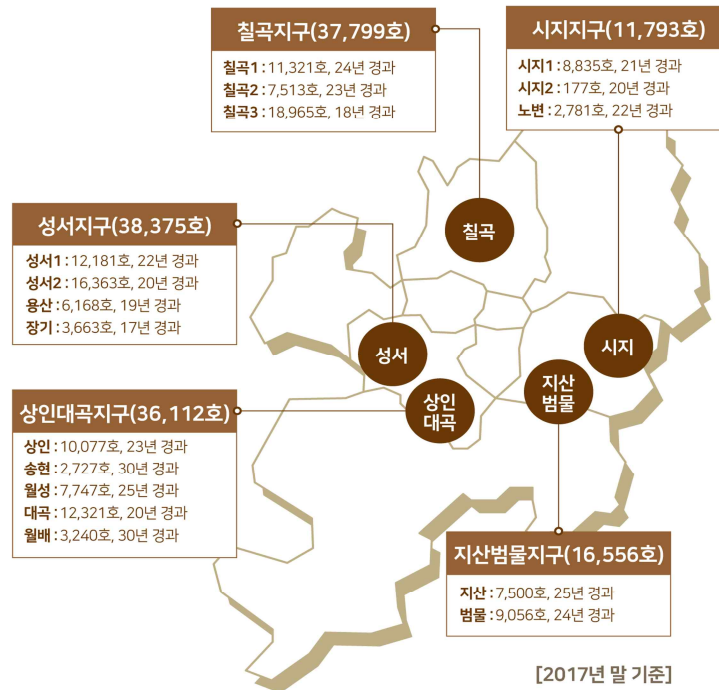
구분	합계	1996년 이후	1995~1986년	1985~1976년	1975년 이전
단지수 (세대수)	1,596 (478,406)	902 (299,445)	323 (138,381)	351 (38,447)	17 (2,133)
7층 초과	1,058 (421,219)	810 (297,082)	214 (115,088)	33 (8,996)	1 (93)
7층 이하	538 (57,187)	92 (2,363)	109 (23,293)	318 (29,451)	15 (1,297)
5층 이하	490 (55,711)	53 (1,639)	106 (22,880)	313 (29,196)	13 (1,171)
중구	76 (13,599)	36 (8,016)	6 (2,904)	26 (1,815)	8 (864)
동구	329 (65,554)	181 (45,009)	53 (13,710)	87 (5,900)	6 (935)
서구	115 (17,301)	64 (7,263)	13 (1,813)	38 (8,225)	-
남구	86 (13,795)	34 (4,949)	12 (3,842)	40 (5,004)	-
북구	274 (96,353)	155 (62,921)	63 (26,791)	54 (6,459)	1 (62)
수성구	308 (96,241)	171 (52,377)	78 (37,739)	57 (5,973)	2 (152)
달서구	324 (135,478)	202 (86,069)	75 (44,928)	47 (4,481)	-

자료: 대구시 주택통계연감

주: ()안은 세대수, 달성군은 제외

■ 90년대 건립된 외곽 택지개발지구 20년 이상 경과, 노후화 진행

- 대규모 노후 공동주택단지는 칠곡지구(37,799호), 시지지구(11,793호), 성서지구(38,375호), 상인대곡지구(36,112호), 지산범물지구(16,556호)
- 2017년 12월 기준 월배지구 경과년수가 30년으로 가장 노후화 되었고, 시간이 경과함에 따라 노후 택지개발지구 지속적 증가 추세, 지역별 특성에 맞는 관리방안 마련 시급



<그림 2-13> 대규모 노후 공동주택단지

<표 2-23> 노후주택 단지 현황

(단위 : 호)

지구	위치	호수	준공일	경과연수	시행사
칠곡지구	칠곡1	태전·관음·읍내	11,321	'93.12.30	24년
	칠곡2	관음·구암·동천	7,513	'94.12.17	23년
	칠곡3	구암·국우·동천·학정	18,965	'00.12.31	18년
시지지구	시지1	신매	8,835	'96.03.30	21년
	시지2	신매	177	'97.12.19	20년
	노변	시지	2,781	'95.12.31	22년
성서지구	성서1	이곡·용산·장기	12,181	'95.09.30	22년
	성서2	이곡·용산·장기	16,363	'97.08.31	20년
	용산	용산	6,168	'98.12.26	19년
	장기	장기	3,663	'99.12.31	17년
상인대곡지구	상인	상인	10,077	'94.06.21	23년
	송현	송현·상인	2,727	'87.12.21	30년
	월성	월성·본	7,747	'92.06.29	25년
	대곡	대곡·도원	12,321	'97.06.05	20년
	월배	상인·진천	3,240	'87.11.30	30년
지산범물지구	지산	지산	7,500	'92.06.30	25년
	범물	범물	9,056	'93.06.29	24년

자료 : 대구시 내부자료, 2017. 12

4. 대구시 공동주택관리 사업

■ 아파트관리 열린주민학교

- 아파트 입주민·관리주체를 대상으로 공동주택관리와 관련된 역량강화교육을 실시하여 입주민들 스스로 공동주택문제 해결하는 소통의 장 마련
- 1회 1일 5시간으로 연 4회 실시로 교육전문기관을 통한 위탁교육 진행
- 사업비는 100% 시비로 연 20백만 원, 2017년 708명 수강

■ 아파트관리 전문가자문단

- 입주자대표회의에서 요청해 오는 공동주택관련 전문가 자문 서비스 지원
- 시설보수공사 관련 사항에 대해 자문
- 사업비는 100% 시비로 연 3백만 원(자문수당, 건당 13만원/인)

<표 2-24> 아파트관리 전문가자문단 추진 실적

(단위 : 건)

연도별	2014	2015	2016	2017
35건	2 (공사 2)	12 (공사 10, 용역 2)	8 (공사 8)	13 (공사 13)

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 공동주택 에너지진단 컨설팅

- 노후단지 에너지사용량 절감과 계약전력의 적정성 분석 등으로 관리비 절감효과를 위해 에너지진단 전문기술 업체 위탁을 통해 에너지 진단 컨설팅
- 사업비는 100% 시비로 연 20백만 원으로 진단료(전력분석기, 열화상카메라, 축전기 등 렌탈포함) 및 진단결과보고 작성
- 2016년 시범사업 실시계획을 수립하여 2017년 40개 단지, 248동 관리

<표 2-25> 공동주택 에너지진단 컨설팅 추진 실적

(단위 : 건)

구분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
단지수	40	1	2	1	2	7	13	11	3

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 공동주택 층간소음 관련

- 공동주택 층간소음관리위원회를 구성하여 층간소음 관리에 대한 관리주체의 개입으로 자체 해결
- 한국환경공단 ‘층간소음이웃사이센터’에서 상담 및 현장 확인 등 갈등 조율
- ‘아파트관리 열린 주민학교’에서 층간소음 예방 교육 실시 및 「대구광역시 공동주택 층간소음 방지 조례」(‘16.12.21) 제정

<표 2-26> 층간소음관리위원회 구성 현황

(단위 : 개, %)

구분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
의무관리대상	792	25	98	16	26	161	186	189	91
위원회구성	217	12	51	9	1	26	34	52	32
비율	27	48	52	56	4	16	18	28	35

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017. 9

■ 공동주택관리 감사

- 의무관리대상 공동주택 800여개 단지의 시설관리실태, 입주자대표회의·선거관리위원회 구성 및 운영실태 감사
- 관리주체 운영실태, 장기수선계획 및 장기수선충당금 보관·집행 실태 감사

<표 2-27> 공동주택관리 감사 실적

(단위 : 건)

구분	단지	지적건수	감사결과(중복처분 포함)				
			고발	수사의뢰	과태료	시정개선명령	기타
계	128	2,189	4	17	169	1,671	522

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2013. 8 ~ 2017. 9

■ 공동주택 외부회계 감사

- 의무관리대상 공동주택 중 300세대 이상 단지에 대해 단지 외부감사인 결산서 및 회계 감사
- 매 회계연도 종료 후 9개월 이내 감사 후 1개월 이내 입주자대표회의 보고 및 홈페이지 공개

<표 2-28> 공동주택 외부회계감사 추진실적

(단위 : 건)

연도	대상	조치사항						
		제외	적정	한정	부적정	의견거절	제외	지연
2015	542	26	495	20	1	-	-	-
2016	561	16	499	39	-	6	-	1
2017	581	-	544	27	-	2	8	-

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 공동주택 공동체 활성화 사업

- 공동주택 입주민들이 스스로 기획·참여하는 공동체 활성화사업 발굴과 공동체문화 정착 유도가 목적
- 대구시「공동주택관리조례」22조에 의거한 자유공모방식을 통한 사업비 지원(연간 사업비 시비 100% 100백만 원, 단지 당 최대 10백만 원 지원)

<표 2-29> 공동주택 공동체 활성화 사업 추진 실적

(단위 : 개, 천 원)

연도	지원단지 수	지원금액
계	56	427,500
2013	7	47,500
2014	11	95,000
2015	12	95,000
2016	13	95,000
2017	13	95,000

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 공동주택 모범관리단지 선정

- 공동주택 거주자의 삶의 질 향상과 공동체 활성화 기반 조성을 위해 모범관리단지를 선정하여 국토교통부 우수관리단지 선정사업 추천이 목적
- 선정대상은 의무관리대상 공동주택(세대기준 3개 그룹)으로 전년도 7월부터 해당연도 6월 까지를 평가하여 일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지절약 분야 평가
- 국토교통부 우수관리단지 선정 시 증서, 동판, 기여자 장관상장 수여 및 시는 모범관리단지 상패, 동판 수여
- 2014년 3단지, 2015년 3단지, 2016년 3단지, 2017년 3단지 선정

■ 주택관리사(보) 자격증 관리

- 공동주택관리법·시행령·시행규칙하에 의무관리대상 공동주택 500세대 이상(미만) 주택관리사(보) 배치를 위한 자격증 관리
- 자격증은 시·도에서 교부(주택관리사보 자격시험은 국토교통부 주관 연 1회 시행, 주택관리사는 주택관리사보 합격자 중 소장경력 3년, 직원경력 5년 이상)

<표 2-30> 주택관리사(보) 자격취득현황

(단위 : 건)

구분	계	2013 이전	2014	2015	2016	2017
계	3,177	2,606	142	147	135	147
주택관리사	1,593	1,322	73	65	65	68
주택관리사보	1,584	1,284	69	82	70	79

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

제4절 주거복지

1. 최저주거기준 미달 가구¹⁾

■ 최저주거기준 미달 가구 6.9%

- 대구시 최저주거기준 미달 가구는 1995년 335,843가구에서 2015년 64,301가구로 20년 동안 가장 많은 비율이 감소
- 대구는 전국 평균 8.2%보다 낮고 서울과 6대 광역시 중 서울(10.8), 부산(9.3), 대전(7.6) 다음으로 높은 편

<표 2-31> 최저주거기준 미달 가구 추이

(단위 : 가구, %)

구분	1995		2000		2005		2010		2015	
	미달 가구수	비율	미달 가구수	비율	미달 가구수	비율	미달 가구수	비율	미달 가구수	비율
전국	5,891,563	46.3	4,071,328	28.7	2,536,259	16.1	2,028,695	11.8	1,560,752	8.2
서울	1,241,651	42.4	806,928	26.3	509,954	15.5	501,984	14.4	405,974	10.8
부산	527,916	49.6	345,525	31.1	208,496	17.7	151,037	12.2	124,146	9.3
대구	335,843	48.5	224,336	29.8	129,143	15.9	93,536	10.8	64,301	6.9
인천	219,759	33.8	153,119	20.7	90,928	11.1	86,101	9.4	64,117	6.2
광주	153,555	44.1	98,119	24.2	58,946	12.9	41,500	8.1	29,254	5.2
대전	121,776	34.7	86,047	21.0	54,360	11.4	53,718	10.1	44,251	7.6
울산	-	-	72,543	23.8	45,098	13.3	33,632	9.0	24,125	5.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당년도

- 구·군별로는 중구(14.5%), 서구(10.5%), 남구(10.0%) 순으로 도심을 중심으로 최저주거기준 미달 가구 비중이 높은 편

1) 주거면적, 가구사용 총 방수, 시설 기준 중 하나라도 미달이면 기준 미달가구로 산정
 - 주거면적 : (가구사용 총 방수/주택 총 방수)*주택연면적으로 계산
 - 가구사용 총 방수
 - 시설 : 부엌(입식), 화장실(수세식), 목욕시설 중 한 가지라도 단독 사용이 아닌 경우

<표 2-32> 대구시 구·군별 최저주거기준 미달 가구

(단위 : 가구, %)

구분	전체 가구수	가구수	비율
중구	33,407	4,842	14.5
동구	131,097	8,426	6.4
서구	80,828	8,500	10.5
남구	69,335	6,919	10.0
북구	166,214	11,827	7.1
수성구	157,529	6,312	4.0
달서구	221,694	13,097	5.9
달성군	66,245	4,378	6.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

■ 가구형태별 최저주거기준 미달 가구

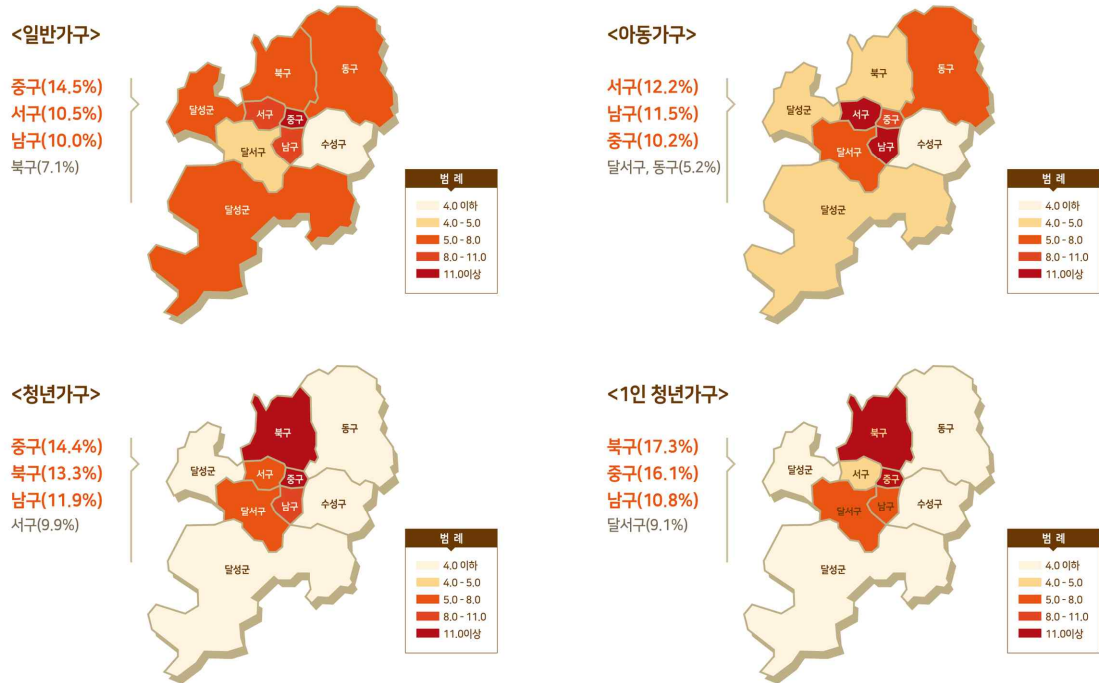
- 일반가구의 최저주거기준 미달 가구는 중구 14.5%, 서구 10.5%, 남구 10.0% 순으로 많은 비중을 차지
- 아동가구는 서구(12.2%), 남구(11.5%), 중구(10.2%)를 중심으로한 도심에서 최저주거기준 미달 가구가 많이 분포
- 청년가구의 최저주거기준 미달을 살펴보면 중구(14.4%), 북구(13.3%), 남구(11.1%)로 대학가가 위치한 북구의 청년가구 최저주거기준미달이 많이 분포
- 1인 청년가구는 북구(17.3%), 중구(16.1%), 남구(10.8%)의 순으로 청년가구와 동일하게 북구 1인 청년가구의 최저주거기준 미달이 가장 높은 수준

<표 2-33> 대구시 가구형태별 최저주거기준 미달 가구

(단위 : 가구, %)

구분	일반가구		아동가구		청년가구		1인 청년가구	
	가구	비중	가구	비중	가구	비중	가구	비중
중구	4,842	14.5	743	10.2	942	14.4	712	16.1
동구	8,426	6.4	1,999	5.2	529	4.5	156	3.8
서구	8,500	10.5	2,382	12.2	643	9.9	182	6.6
남구	6,919	10.0	1,774	11.5	1,149	11.9	640	10.8
북구	11,827	7.1	2,769	4.6	3,105	13.3	2,257	17.3
수성구	6,312	4.0	2,326	3.8	614	4.6	208	3.4
달서구	13,097	5.9	4,067	5.2	2,186	8.8	1,101	9.1
달성군	4,378	6.6	1,128	4.7	279	4.3	81	4.0

자료 : 한국도시연구소, 「최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석」, 2017.

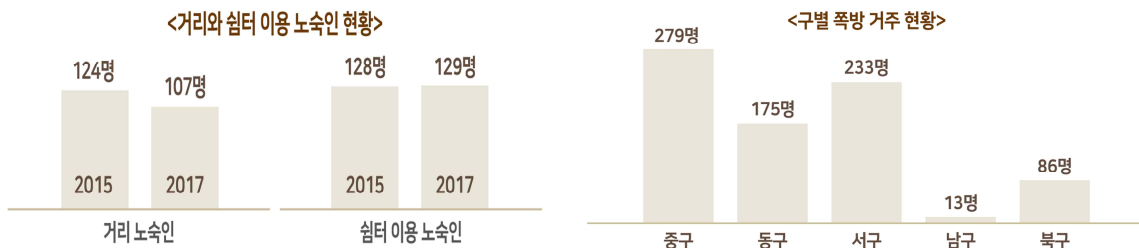


<그림 2-14> 가구형태별 최저주거기준 미달 가구

2. 대구 주거취약계층

■ 대구시 노숙인 생활시설 입소자, 광역시 중 최다

- 2017년 거리 노숙 107명, 쉼터 이용 129명으로 2015년 대비 거리 노숙인 감소한 반면, 노숙인 생활시설 입소자 1,026명으로 광역시 중 최다
- 2017년 쪽방거주자는 786명으로 중구 쪽방 거주자가 279명으로 가장 많고 다음으로 서구 233명 순



자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

<그림 2-15> 비주택 거주자 현황

■ 최근 대구시 기초생활수급자는 증가, 차상위 계층 감소 추세

- 대구시 2017년 12월 기준 기초생활수급자는 71,288가구로 주민등록세대 수 기준 전체의 7.1%를 차지
- 2015년 이후 기초생활수급자는 증가 추세인데 이는 기초생활보장제도가 2015년 맞춤형개별급여(생계, 주거, 의료, 교육)로 변경되면서 교육급여를 받는 사람들도 수급자로 합산되면서 증가
- 구·군별 기초생활수급자는 달서구 15,370가구, 동구 11,231가구, 수성구 11,220가구 순으로 높은 수준

<표 2-34> 구·군별 기초생활수급자 현황

(단위 : 가구, 명)

구분	합계		일반수급자		시설수급자
	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	수급권자수
대구	71,288	103,132	65,831	97,675	5,457
중구	2,900	3,837	2,757	3,694	143
동구	11,231	15,527	10,081	14,377	1,150
서구	7,654	10,924	7,260	10,530	394
남구	7,562	10,834	7,084	10,356	478
북구	9,974	14,491	9,241	13,758	733
수성구	11,220	16,894	10,243	15,917	977
달서구	15,370	22,828	15,113	22,571	257
달성군	5,377	7,797	4,052	6,472	1,325

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017년 12월 기준

- 차상위계층은 2012년 39,113가구에서 2017년 36,809가구로 감소 추세, 주민등록세대 수 기준 전체의 3.7%를 차지

<표 2-35> 대구시 차상위계층 추이

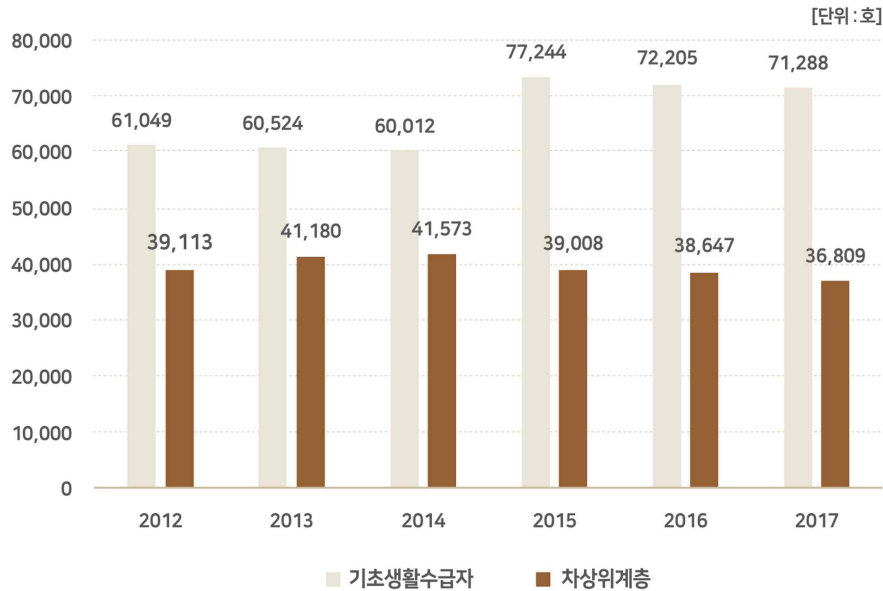
(단위 : 가구)

구분	차상위계층 (확인)	차상위의료 (본인부담경감)	차상위자활	차상위장애	한부모가족	합계
2012	2,433	14,464	704	6,931	14,581	39,113
2013	3,881	15,818	608	7,065	14,808	42,180
2014	3,119	15,942	605	6,954	14,953	41,573
2015	2,941	14,394	526	6,511	14,636	39,008
2016	3,260	14,219	355	6,559	14,254	38,647
2017	4,115	13,967	335	6,702	11,690	36,809

주 : 시설수급자 포함 가구수

차상위계층(확인, 의료, 자활, 장애인)내 중복분 발생

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017년 12월 기준



<그림 2-16> 기초생활수급자 및 차상위계층 추이

■ 2017년 대구시 주거급여 수급가구 약 5만 7천가구

- 대구시 주거급여 수급가구는 2017년 12월 57,698가구로 대구지역 전체 가구의 5~6% 차지
- 수급유형별로는 임차가구의 임대료 지원 55,575가구, 주택개량 지원을 받는 자가가구 수선유지지원 2,123가구로 복구와 동구가 높은 수준

<표 2-36> 구·군 주거급여 수급 현황

(단위 : 가구, 천 원)

구분	임차급여		자가수선유지급여		
	임차가구 수	지원 금액	자가가구 수	2017 지원 대상	지원 금액
대구	55,575	67,286,050	2,123	544	2,277,030
중구	2,399	3,354,070	143	54	240,000
동구	8,499	10,301,029	360	87	306,949
서구	5,905	7,880,766	319	71	270,265
남구	5,979	8,040,313	292	60	261,213
북구	7,468	9,381,558	409	106	437,955
수성구	8,732	10,065,511	200	64	289,021
달서구	13,400	13,673,926	191	46	194,379
달성군	3,193	4,588,877	209	56	277,248

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017년 12월 기준

3. 대구 주거취약계층의 범위

■ 대구시 주거약자 약 9만 가구와 비주택거주자 1,022명으로 설정

- 대구시의 주거약자 범위는「대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원 조례」상의 지원대상자의 범위를 검토하여 거주형태를 바탕으로 규정하던 주거취약계층의 개념을 인구학적 성격을 바탕으로 주거약자 규정²⁾
- 대구시 주거기초생활수급자(약 71,288가구)와 차상위계층(약 36,809가구)를 포함한 약 9만 가구와 비주택거주자 1,022명을 대구 주거약자 범위로 설정
- 차상위계층의 각 세부항목별 중복분 발생으로 범위 설정의 한계 존재



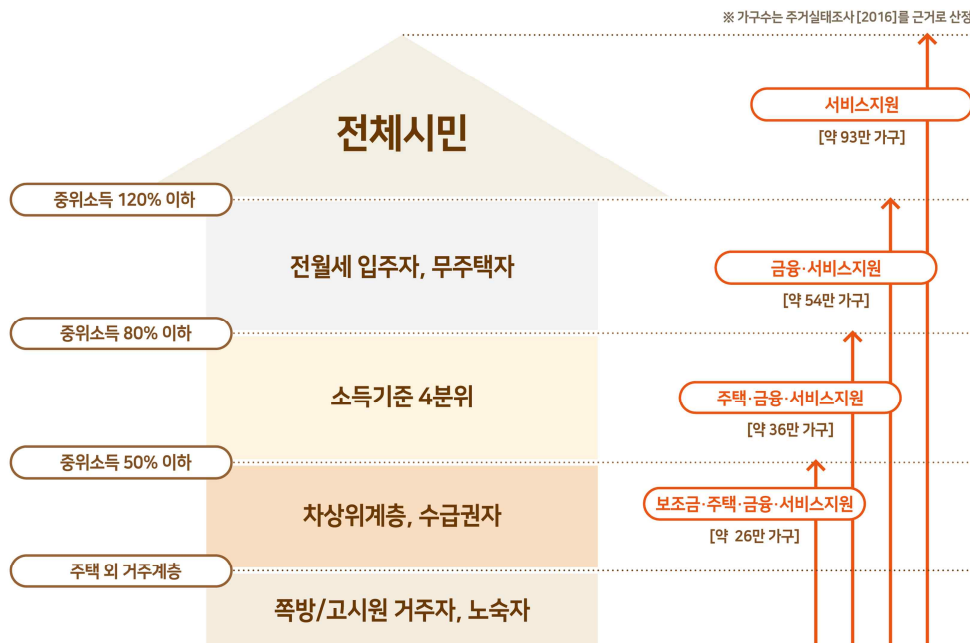
<그림 2-17> 대구 주거약자의 범위

■ 주거실태조사 자료를 이용한 소득기준 대상 구분

- 2016년 주거실태조사 분석 결과를 활용하여 주거복지 정책 대상의 범위를 도출
 - 대구시 근로·사업소득 기준 중위소득의 50% 이하, 50% 초과~80% 미만, 50% 초과~120% 이하의 각 가구를 산출한 후 가중치를 고려하여 대구시 전체 93만 가구로 확대하여 추정한 수치
- 중위소득 50% 이하(주택 외 거주계층 포함) 주거취약계층 범위는 약 26만 가구로 추정
 - 차상위계층 이하의 주거취약계층은 주거복지의 직접적이고 우선적인 대상
 - 주거급여, 공공임대주택 공급 및 긴급주거지원 등의 현실적이고 실질적인 지원이 필요

2) 「대구시 주거복지기본계획」에서 인용

- 소득분위 4분위 이하에 해당하는 중위소득 80% 이하 가구는 약 10만 가구로 추정
 - 소득분위 4분위 이하의 가구에 대해서는 공공임대주택과 전월세 용자 등 금융지원이 필요
- 일반 서민계층에 해당하는 중위소득 120% 이하 가구는 약 18만 가구로 추정
 - 전월세 입주자와 무주택 가구 등의 계층에 대해 전월세 용자, 주택구입 용자 등의 지원이 필요



<그림 2-18> 소득기준 대상 구분과 주거지원 범위

4. 대구시 주거복지 활성화 시책 및 사업

■ 사랑의 집수리사업

- 저소득 주거취약계층의 노후주택을 기업·기관단체의 현금지원 및 직접수리 참여를 통해 주거안정과 삶의 질 향상 도모
- 2012년부터 3억원 정도(현금기부, 참여기업 직접수리)의 사업비로 기초생활수급자, 차상위 계층이 거주하는 주택에 대해 호당 200만원 내외 수리(도배, 장판, 싱크대, 보일러, 전기설비 등 주거생활 필수시설 개·보수)

<표 2-37> 사랑의 집수리사업 추진 실적

(단위 : 백만 원, 호, 개사)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017
집수리	151	363	352	288	168	213
모금(참여기업)	326(70)	447(56)	600(64)	421(30)	376(38)	384(27)

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 노후 공공임대주택 시설개선사업

- 영구·50년 임대 중 건설 후 15년 이상 경과된 단지에 대해 안전 개선, 에너지절약, 부대·복리시설 개선을 통해 주거취약계층의 주거환경 개선

<표 2-38> 노후 공공임대주택 시설개선 대상단지

(단위 : 백만 원, 호, 개사)

계		대구도시공사		NH공사	
단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
18	21,372	5	6,800	13	14,572
비고		지산5단지, 용지, 상인비둘기, 남산까치, 신암강남		NH본사차원에서 전국단위로 시행	

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

- 사업내용은 기계·전기설비 교체, 주거약자편의시설 개선과 같은 안전 개선과 창호교체, LED조명교체, 외벽단열 등과 같은 에너지 절약, 녹지환경 조성, 조경·운동시설물 개선, 세대내부 환경개선 등
- 국비 50%, 시비 50%로 2009년부터 2017년까지 총 23,760백만 원(국비 15,927/시비 7,826) 지원

<표 2-39> 노후 공공임대주택 시설개선 추진실적

(단위 : 백만 원)

구분	계	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계 (백만 원)	23,760	6,109	2,229	2,786	2,900	2,900	1,666	1,676	1,380	2,114
국비	15,927	4,276	1,560	1,950	2,030	2,030	1,166	1,168	690	1,057
시비	7,826	1,833	669	836	870	870	500	501	690	1,057

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 영구임대주택 임대보증금 지원

- 「대구광역시 영구임대주택 임대보증금 지원조례」에 따라 2013년 10월부터 대구도시공사 관할 영구임대아파트(5개 단지, 6,800세대) 입주자에 대해 150만원 한도 임대보증금의 50% 지원

- LH공사는 타도시와의 형평성을 이유로 사업에 미참여, 대구도시공사 위탁 시행
- 사업비는 시비 100% 400백만 원으로 2017년 누계 466가구 509,510천원 지원

<표 2-40> 영구임대주택 임대보증금 지원사업 추진현황

(단위 : 천원)

구분		계	2013	2014	2015	2016	2017
사업비	소계		150,292	302,681	425,640	443,100	433,594
지원액 /가구	지원액	509,510	29,500	119,030	98,790	134,330	127,860
	지원가구	466	28	113	89	122	114
집행 잔액			120,792	183,651	326,850	308,770	320,424

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 주거복지센터 운영

- 대구시 주거기본조례, 주거기본법 하에 민간위탁 운영
- 저소득층, 장애인 및 고령자 등 자립기반이 취약한 거주약자에 대한 주거상담, 정보제공, 주거지원서비스(주거환경개선, 주거물품 지원, 중개수수료 지원, 이사지원, 긴급주거비 지원) 제공
- 사업비는 시비 100% 300백만 원(센터당 2명 인건비, 운영비, 사업추진비)

<표 2-41> 주거복지센터 추진실적

구분		2016	2017
현황		1개소	2개소 확대운영
운영 실적	주거상담 및 정보제공	2,116건	3,231건
	주거환경개선 등 서비스제공	133가구	344가구
	연계기관 회의/ 워크숍/ 협약	11건	399건

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료

■ 농어촌 장애인 주택개조 사업

- 「장애인복지법」에 해당하는 등록장애인으로 농어촌 지역(달성군)에 거주하는 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하인 자의 주거용 편의시설 설치 지원
- 2006년 보건복지부 추진사업에서 2016년 국토교통부사업으로 이관되어 2016년 10월 장애인복지과에서 건축주택과로 업무 이관(2017년부터 추진)
- 380만원 이내로 장애인의 이동 및 생활불편 해소를 위한 대상주택의 내부 및 외부시설 개선
- 사업비는 국비 50%, 시비 50%로 19백 만원, 2017년 4가구 수리, 13백만 원

제5절 공공임대주택

1. 공공임대주택 단지

■ 2017년 대구시 공공임대주택 47,853호 건설, 구·군별 편중

- 2017년 대구시 단지형 공공임대주택은 도시공사 7,673호, LH 40,180호로 총 47,853호 건설
- LH의 공공임대주택 공급은 대구시 전체의 83.9%를 차지하고 대구도시공사는 16.1%

<표 2-42> 대구시 공공임대주택단지 현황

(단위 : 호)

구분	계	도시공사	LH
계	47,853	7,673	40,180
영구임대	18,924	6,800	12,124
장기임대 : 50년	2,628	-	2,628
공공임대	4,412	392	2,983
		335	702
국민임대	19,781	146	19,635
행복주택	2,108	-	2,108

자료 : 대구시 내부자료, 2017년 12월 기준

- 공공임대의 공급은 달서구가 12,795호로 전체의 26.7%를 차지하고 있고 달성군(22.2%), 동구(20.6%), 북구(18.5%) 순으로 구·군별로 편중
- 저소득층 및 수요가 많은 서구·남구의 공공임대단지는 전무하고 중구(2.1%)도 매우 낮은 수준

<표 2-43> 구·군별 공공임대주택단지 현황

(단위 : 호)

구분	계	도시공사	내공사
대구	47,853	7,673	40,180
중구	984	485	499
동구	9,863	104	9,759
서구	-	-	-
남구	-	-	-
북구	8,872	-	8,872
수성구	4,700	3,722	978
달서구	12,795	2,824	9,971
달성군	10,639	538	10,101

자료 : 대구시 내부자료, 2017년 12월 기준

■ 대구 공공임대단지의 노후화

- 대구도시공사가 공급한 영구임대주택은 5단지(6,800호)로 20년 이상 노후화 되고 있는 상황
- LH 영구임대주택도 12개 단지(13,540호)로 특히, 50년 공공임대주택은 달서구에 집중

<표 2-44> 20년 이상 공공임대주택단지

(단위 : 호, 년)

구분	아파트명	호수				경과	주소
		계	39.2(12평)	47.73(15평)	62.36(19평)		
도시공사	계	6,800	4,997	960	843		
	지산5단지	1,076	746	162	168	26	수성구
	남산까치	150	0	150	0	25	중구
	신암강남	104	52	52	0	25	동구
	범물용지	2,646	1,975	236	435	25	수성구
	상인비둘기	2,824	2,224	360	240	24	달서구
LH 영구임대	계	11,944	-	-	-		
	월성 2,3	3,846	3,101	745	-	26	달서구
	산격	1,862	1,623	239	-	26	북구
	황금3	978	829	149	-	26	수성구
	본동	1,234	936	298	-	25	중구
	안심 1,3	1,848	1,248	600	-	23	동구
	성서 1,3	2,176	1,580	596	-	22	달서구
LH 공공임대 50년	계	2,628	848	503	1,277		
	성서1	536	536	-	-	22	달서구
	한실들1	534	89	295	150	21	달서구
	대곡가람마을	526	134	178	214	20	달서구
	명곡2	1,032	89	30	913	18	달서구

자료 : 대구시 내부자료, 2017. 12

■ 대구시 행복주택 5,616호 건설 예정

- LH 행복주택은 4,936호 규모로 혁신도시, 테크노폴리스에 2,108호 입주하였고, 읍내동, 도남지구, 국가 산단 등에 2,800호 공급 예정
- 도시공사의 행복주택은 수성구 알파시티 156호, 북구 복현 194호, 대공원 250호, 미래비즈니스발전소 80호 공급 예정

<표 2-45> 행복주택 후보지 현황

(단위 : 호)

구분		지구명	세대
합 계		5,616	
LH	4,936	동구 혁신도시	1,088(17.1월 입주)
		달성군 테크노폴리스	1,020(17.5월 입주)
		달서구 대곡2	408
		동구 연경	600
		북구 읍내	400
		북구 도남	600
		달성군 국가산단	500
		북구 복현	180
		서구 비산	40
		동구 동대구벤처밸리	100
도시공사	680	수성구 수성알파시티	156
		북구 복현	194
		대공원	250
		미래비즈니스발전소	80

자료 : 대구시 내부 자료



<그림 2-19> 행복주택(400호 이상)

2. 매입 및 전세임대주택

■ 2017년 매입 및 전세 임대주택 20,215호, 수요·공급의 부정합으로 빈집 발생

- 2017년 대구시 매입임대는 총 6,519호 공급, LH가 4,542호로 전체의 69.7%를 공급, 도시공사는 1,977호(30.3%) 매입임대
- 구·군별 매입임대는 남구가 29.1%로 가장 높고 다음으로 달서구(22.0%), 북구(12.2%), 수성구(11.4%) 순으로 높은 수준

<표 2-46> 구·군별 매입임대주택 현황

(단위 : 호)

구분	대구시	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
계	6,519	104	653	619	1,896	794	744	1,437	272
LH	4,542	56	394	363	1,340	536	564	1,017	272
도시공사	1,977	48	259	256	556	258	180	420	0

자료 : LH 대구경북본부·대구도시공사 자료, 2017. 12.

- 전세임대는 LH가 12,189호, 도시공사가 630호 공급하여 총 12,819호 공급

<표 2-47> 대구 전세임대주택 현황

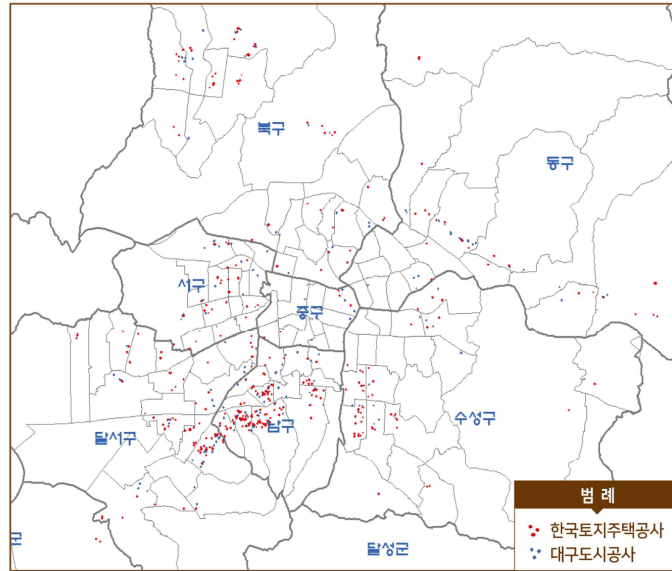
(단위 : 호)

구분	대구시	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
계	12,819	327	1,614	1,264	2,108	1,917	2,215	2,886	488
LH	12,189	210	1,598	1,233	2,080	1,575	2,181	2,824	488
도시공사	630	117	16	31	28	342	34	62	0

자료 : LH 대구경북본부·대구도시공사 자료, 2017. 12.

- 매입임대주택은 주택의 특성상 원룸이 전체의 약 70%를 차지하지만, 임대주택 수요자는 가족 단위가 많아서 수요와 공급의 불일치
- 매입임대주택의 8~9%가 미임대로 남아 빈집 발생

<매입임대주택 분포>



<그림 2-20> 매입임대주택의 분포



제3장

기본구상

제1절 이슈별 문제 진단

제2절 목표 및 기본방향

제3절 주거지표 설정

▶ 제3장 기본구상

제1절 이슈별 문제 진단

1. 주요 이슈

1) 분야별 이슈

- 인구·가구의 주요 과제
 - 인구감소, 소규모 가구 증가
- 주택시장에 대한 주요 과제
 - 주택시장 불안정, 새로운 주거수요의 지역적 대응
- 주거복지 관련 과제 도출
 - 주거복지 사각지대 문제, 공공임대주택 다변화의 물결
- 주거관리 과제 제시
 - 노후불량주택, 빈집의 증가 등

2. 이슈별 문제진단

1) 인구감소, 소규모 가구 증가

■ 가구 규모에 맞는 주택 수요와 공급계획

- 1·2인 가구에 대한 정책적 대안 마련
 - 특히, 고령 1인 가구에 대한 대책 요구

2) 주택시장 불안정

■ 주거약자를 중심으로 한 서민주거 지원 정책 필요

- 대구는 낮은 소득에 비해 최근 주택가격이 지속 상승
 - 최근의 높은 주택가격으로 취약계층의 고통이 심화

3) 주거복지 사각지대 문제

■ 주거권 밖 취약계층을 위한 주거사다리 지원책 요구

- 차상위 계층, 최저주거기준 미달가구에 대한 정책 마련
 - 차상위 계층에 대한 주거 지원책은 미흡한 상황

4) 공공임대주택 다변화의 물결

■ 다양한 수요와 계층에 대응하는 임대주택 공급

- 기존의 공급방식과는 다른 형태의 사업화(도시재생 연계)
 - 실질적, 현실적, 미래지향적 공공임대주택 공급 필요
 - 장기 미임대주택, 노후된 임대주택단지에 대한 대응

■ 현재의 공공임대주택 공급에 대한 문제점을 개선

- 공급된 공공임대주택을 최대한 활용
 - 가능한 장기 미임대 주택이 발생하지 않도록 공급을 관리하는 방안 필요
 - 이미 공급이 된 장기 미임대주택의 활용도를 높이는 정책안 동시에 마련
- 국가 단위의 개선도 필요
 - 매입임대주택의 매입가격 현실화, 예산을 높여서 투룸의 임대주택 매입 가능하도록, 임대주택 입주기준 지역 실정에 맞게 유연하게 운영
- 노후된 공공임대주택의 리모델링
 - 현실적인 공공임대주택의 리모델링 방안 마련, 주거복지와 연계한 리모델링 필요

5) 노후불량주택, 빈집의 증가

○ 노후주거지에 대한 체계적 관리 필요

- 주거지 정비를 통한 임대주택공급 모색
- 노후공동주택단지의 관리에 대해서도 지자체 차원의 관심이 필요

6) 새로운 주거수요의 지역적 대응

○ 에너지 문제와 결부된 양질의 주택공급 도모

- 모듈러주택 등 다양한 형태의 공급정책에 대한 관심 필요
- 지진문제에 대한 관심과 걱정을 지역 주택공급에도 반영

01 인구감소, 소규모 가구 증가

- 가구 규모에 맞는 주택수요와 공급 계획
- 1·2인 가구에 대한 정책적 대안 마련
- 특히, 고령 1인 가구에 대한 대책 요구

02 주택시장 불안정

- 가구규모 등 수요에 맞는 양질의 주택공급
- 공적 주택의 공급비중 점차 확대
- 주거약자를 중심으로 한 서민주거 지원 정책 필요

03 주거복지 사각지대 문제

- 차상위 계층의 주거지원책은 미흡한 상황
- 차상위 계층, 최저주거기준 미달가구에 대한 정책 마련
- 주거권 밖 취약계층을 위한 주거사다리 지원책 요구

04 공공임대주택 다변화

- 다양한 수요와 계층에 대응하는 임대주택 공급
- 기존의 공급방식과는 다른 형태의 사업화(도시재생 연계)
- 장기 미임대주택, 노후된 임대주택단지에 대한 대응

05 노후불량주택, 빈집의 증가

- 노후주거지에 대한 체계적 관리 필요
- 주거지정비를 통한 임대주택공급 모색
- 빈집 및 노후공동주택단지 대응

06 새로운 주거수요의 지역적 대응

- 에너지 문제와 결부된 양질의 주택공급 도모
- 모듈러주택 등 다양한 형태의 공급정책에 대한 관심 필요
- 지진문제에 대한 관심과 걱정을 지역 주택공급에도 반영

<그림 3-1> 이슈별 문제진단

제2절 기본방향과 목표

1. 주거 정책의 기본방향

1) 무분별한 개발을 지양하고 도시재생과 컴팩트시티를 지향한다.

- 인구의 감소와 가구의 소규모화에 대한 대응이 필요하며 대구시의 장기적인 도시정책은 도시재생과 컴팩트시티를 지향하는 방향이 바람직
 - 지자체 단위에서는 주거정책과 도시정책의 연계성이 중요, 주택공급의 입지적인 측면이 깊이 고려될 필요
 - 2030 도시기본계획의 계획기조 등과 정합성을 확보하되 대구시는 다핵의 생활권 거점을 중심으로 권역별 컴팩트시티 지향

2) 가구 규모의 변화와 수요를 고려하여 양질의 주택을 공급한다.

- 소규모 가구의 증가, 주택유형의 변화 등에 대한 대응과 주거의 질적 향상 도모
 - 모듈러주택 등 가구규모와 특성에 맞는 공적주택과 셰어하우스와 같은 새로운 주거문화 창출을 위한 주택의 공급
- 에너지제로 주택과 같은 안전하고 지속가능한 다양한 형태의 공급정책
 - 지진문제에 대한 관심과 걱정을 지역 주택공급에도 반영하고 지속가능한 장수명 주택에 대한 민간 건설업계의 참여 유도

3) 지역 수요에 맞게 임대주택을 확대하고 다양한 계층에 대응한다.

- 적절한 물량의 공공임대주택을 적절한 위치에 공급
 - 정부의 주거복지 로드맵 내용을 반영, 지역의 수요 분석과 기관별 공급계획을 감안하여 수요와 공급계획 수립
 - 기 공급된 공공임대주택 중 미입주 임대주택의 감소 및 활용 방안 마련
- 청년층, 신혼부부, 고령자 등 다양한 계층의 수요를 감안한 공적 주택공급
 - 도시재생과의 연계성 강화, 주택 유형별 비중 및 계층별 수요와 안배 반영

4) 주거약자가 대구시의 주거지원을 실감할 수 있도록 한다.

- 생계급여와 주거급여와 같은 지원에서 배제되어 주거복지의 사각지대에 놓여 있는 차상위 계층에 대한 정책적 배려
 - 급여 대상에서 누락된 차상위계층 등을 위한 대구시의 독자적인 주거급여 지원 정책의 전개
 - 급여 대상임에도 불구하고 다양한 이유로 신청을 하지 못한 가구에 대한 적극적인 홍보
- 대구시에서 선도적으로 운영하는 주거복지지원센터의 내실화를 통한 주거복지 전달체계의 강화
 - 중장기적으로 주거복지지원센터의 증설과 인원 충원을 통한 센터의 내실화를 토대로 지역의 주거지원 서비스를 확충

5) 시민의 주거만족도와 주거의 질을 향상시킨다.

- 국토부의 주거실태조사의 주거만족도, 대구시 사회조사의 주거만족도 등의 지표 향상을 목표로 지원 강화
 - 주거만족도가 상대적으로 낮은 1인 가구 등에 대한 정책적 지원으로 실질적인 만족도 향상을 유도
- 시민의 중장기적인 주거의 질 향상을 위해 지표를 통한 정량적 목표 제시
 - 최저주거기준 미달 가구, 1인 독거노인을 중심으로 주거환경이 열악한 주택의 체계적 지원

6) 도시재생과의 연계 및 저층주거지의 체계적 관리를 도모한다.

- 빈집·노후주택의 적극적인 활용 등 도시재생을 통한 임대주택의 공급을 확대
 - 빈집 및 노후주택 정비를 위한 소규모정비사업의 활성화, 노후화된 공공시설 및 유휴지를 활용한 복합개발 확대
- 마을공동관리소의 운영, 주민중심의 저층주거지 관리를 위한 방안 모색
 - 주민이 중심이 되어 지자체와 전문가가 함께 만드는 마을관리 협의체 구성 및 소규모 재생사업 추진
 - 마을공동관리소 시범사업을 시행, 도시재생사업을 통한 사업의 확대

7) 지속가능한 공동주택 관리와 공동체 형성을 위해 노력한다.

- 20, 30년 이상의 공동주택단지가 사회적 문제로 나타나고 있으므로 이에 대한 지자체 차원의

대응책 마련

- 현재 대구시가 시행하는 공동주택 관리를 위한 전문가 컨설팅 지원 등의 사업 범위를 확대하고 신규로 지원해야 할 사업을 검토
- 공동주택단지를 중심으로 새로운 커뮤니티가 형성될 수 있도록 주민주도의 공동체 설치와 운영을 지원
- 아파트 공동체 주민협의체 구성과 지속가능한 공동주택 관리가 이루어질 수 있도록 지원

주거종합계획의 7대 기본 방향

성장관리	· 무분별한 개발을 지양하고 생활권별 콤팩트시티를 지향한다.
수요·공급	· 가구 규모의 변화와 수요를 고려한 양질의 주택을 공급한다.
임대주택	· 지역 수요에 맞게 임대주택을 확대하고 다양한 계층에 대응한다.
주거복지	· 주거약자가 대구시 주거지원을 실감할 수 있도록 한다.
질적제고	· 시민의 주거만족도와 주거의 질을 향상시킨다.
도시재생	· 도시재생과의 연계 및 저층주거지의 체계적 관리를 도모한다.
공동주택	· 지속가능한 공동주택 관리와 공동체 형성을 위해 노력한다.

<그림 3-2> 대구시 주거정책 기본과제

2. 비전 및 목표

1) 대구 주거 장기 비전

■ 시민 행복에 다가서는 대구 주거 우산

- 비가 오면 우산이 꼭 필요하듯이 집은 모두에게 반드시 필요한 공간
- 지자체가 시민의 행복을 위해 주거의 우산이 되겠다는 의미를 포함

2) 비전 실현을 위한 3대 목표

■ 선택의 폭이 넓은 주택선진 우산

- 가구 규모에 맞는 주택공급
- 공공임대주택 영역 확대
- 신규 수요에 대한 지역 대응

■ 약자에게 따뜻한 주거복지 우산

- 수요 맞춤형 주거복지
- 긴급 주거지원의 강화
- 주거복지 전달체계 개선

■ 안전하고 쾌적한 정주도시 우산

- 도시재생을 통한 주택공급
- 노후저층 주거지의 관리
- 노후공동주택단지 대응



<그림 3-3> 비전 및 목표

3. 과제별 정책 방안

1) 주택선진 우산 실현을 위한 과제

■ 가구규모에 맞는 주택 공급

○ 2027년 대구시 주택수요 추정

- 가구증가 수요 및 주택멸실 등을 고려한 장기 주택 수요 추정
- 가구규모와 주택유형에 대한 장기적 수요 추정

○ 주택수요에 대응한 장기 주택공급계획

- 기 계획된 신규택지 공급 물량, 주택재정비 사업에 따른 공급 가능 호수
- 건축승인을 받은 공공 및 민간 주택, 기타 공급 가능한 주택을 기반으로 한 공급 계획 수립

○ 공공임대주택 수요 및 공급 계획

- 소득대비 주거비 부담 등을 근거로 한 공공임대주택 수요 추정과 중장기적 임대주택 공급 계획

■ 공공임대주택 영역 확대

○ 공공임대주택의 유형과 대상 확대

- 셰어하우스, 창업지원 주택 등 청년을 위한 공공임대 주택 유형 확대
- 대구시 여건에 맞는 공공임대주택 입주자 선정하여 늘어나는 임대주택 공실을 최소화

○ 임대주택공급 중간 지원 조직의 육성

- 사회적 주택에 대한 관심 증대 등 공적주택 범주의 확대에 적절한 대응이 필요
- 지역여건에 맞는 사회적 주택 공급 지원 단체 육성

○ 장기미임대 공공임대주택의 활용

- 늘어나는 지역의 장기미임대주택에 대해 주거복지센터와의 연계 강화 등 적극적 대안 모색

■ 신규수요에 대한 지역 대응

○ 새로운 모델의 공공임대주택

- 시공기간 단축, 사업비 절감이 가능한 모듈러 임대주택의 도시재생사업 반영
- 에너지 제로 주택은 지역의 대규모 임대주택 공급에 맞춰 시범사업을 검토

○ 지속가능한 양질의 주택 공급

- 장수명 주택의 공급, 지진안전인증제에 지역의 민간 건설업체 참여유도

2) 주거복지 우산 실현을 위한 과제

■ 수요 맞춤형 주거복지

○ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원 (대구형 주거급여)

- 대구만의 특수성 반영한 맞춤형 주거복지 시책 마련
- 대구형 주거급여 시행(안) 마련

○ 노후주택 집수리 지원사업 통합관리

- 다양하게 진행되는 집수리 사업을 일원화 하고 정책대상을 구체화

■ 긴급 주거지원의 강화

○ ‘행복나눔의 집’ 확대

- 노숙, 쪽방 거주자에 대한 차별화된 지원과 주거기반 마련

○ ‘희망드림’ 지원 프로그램

- 중간지원주택과 자활프로그램을 연계하여 비주거시설 생활인의 주거권 진입 기회 제공

○ 장애인 자립생활 주거기반 확충

- 탈시설 장애인 및 재가 장애인에 대한 주거지원 기반 마련

■ 주거복지 전달체계의 개선

○ 주거복지센터 운영 내실화

- 현 정부의 주거복지 로드맵에 담긴 내용을 적극 활용 주거복지센터 정비 방안 마련

○ 주거복지기금 조성

- 안정적 정책 수행을 위해 관련 조례 정비 및 단계적인 주거복지기금 확보 방안 검토

○ 대구시 주거정보센터

- 시민들이 필요한 주거정보 제공과 상담 받을 수 있는 통합적 관리 시스템 구축

3) 정주도시 우산 실현을 위한 과제

■ 도시재생을 통한 주택공급

○ 빈집을 활용한 임대주택 공급

- 늘어나는 대구 도심부의 빈집을 통해 다수의 다양한 임대주택 등 공적주택을 공급

○ 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급

- 노후공공청사, 공용주차장 등 저밀이용 또는 유희공유지를 활용한 복합개발사업 추진

■ 노후저층 주거지의 관리

○ 소규모 주택정비 활성화

- 원주민 재정착을 전제로 한 주거유형과 사업방식의 다양화를 모색

○ 마을관리소 설치 및 운영

- 노후 단독주거지에 대한 실질적인 관리체계 마련 및 재생과의 상호 보완적 효과 창출

■ 노후 공공임대주택 리모델링

○ 주거복지센터 운영 내실화

- 20년 이상 노후공공임대주택의 지속적 증가에 대한 지역 차원의 대응, 지역의 주거복지와 연계

○ 공동주택 관리 컨설팅 사업

- 공기업 등이 주체가 되어 공동주택 라이프 사이클을 감안한 유지·관리 방식 검토



<그림 3-4> 분야별 과제 및 정책방안

제3절 주거지표 설정

1. 지표항목 및 세부지표 설정

1) 기본방향

- 대구시 주거목표를 달성하기 위해 주거안정, 주거의 질, 주택공급 3개 지표항목으로 구분
- 주거안정은 공공임대주택비율 등 4개 지표, 주거의 질은 1인당 평균주거면적 등 2개 지표, 주택공급은 주택보급률 등 2개 지표로 구성

2) 항목별 세부지표

■ 주거안정

- 공공임대주택비율은 공공임대주택의 공급계획 등 직접적인 수급정책이 지표에 반영되고, 자가거주율은 향후 지속적인 주택공급정책과 더불어 자가마련을 위한 금융지원 등 간접적인 정책과 병행을 통해 상승
- PIR(Price to Income Ratio)과 RIR(Rent to Income Ratio) 지표는 주민소득 및 주택가격 안정화와 연동되는 지표로서 주거비지원 확대함으로서 RIR 값 안정화

■ 주거의 질

- 1인당 평균주거면적은 적절한 크기의 주택에 살고 있는지를 보여주는 대표적인 지표로서 양질의 주택을 지속적으로 공급하여 적정면적 확보
- 최저주거기준은 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위해 필요한 최소한의 주거기준에 관한 지표로서 공급 및 시설지원을 통해 최저주거기준미달가구 비율 감소

■ 주택공급

- 주택보급률은 특정지역에 주택재고가 거주하고 있는 가구들에 비해 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는지를 총괄적으로 보여주는 양적 지표
- 인구1000명당 주택수는 인구수 측정이 용이하므로 주택의 양적 수급 여건변화를 보다 정확하게 측정 가능한 지표로서 합리적인 주택공급계획을 통해 적정 규모의 주택수를 확보

주거 안정	공공임대주택비율	공공임대주택 수 / 총 주택 수 * 100, [경제협력개발기구 OECD 평균 9%]
	자가거주율	[일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율]
	PIR (Price to Income Ratio)	주택가격의 중위 수 / 가구 연소득 중위 수, [주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 지표, 주택구매능력]
	RIR (Rent to Income Ratio)	중위월임대료 / 중위월소득 * 100, [무주택자가 주거를 위해 부담하는 주택임대료를 월소득 대비 비율로 표현]
주거의 질	1인당 평균주거면적	개별가구의 주택사용면적 / 개별 가구원수, [물리적 주거밀도, 한 사람이 적절한 주거생활에 필요한 최소한의 주거면적]
	최저주거기준미달가구수비율	[최저 주거기준에도 못 미치는 곳에서 생활하는 가구의 비율]
주택공급	주택보급률	주택 수 / 일반가구수 * 100, (2014년부터 적용된 신주택보급률은 1인 가구, 비혈연 가구 포함, 다가구 구분거처수 반영)
	인구1000명당 주택 수	주택 수 / 총인구 * 1,000, [국가의 주택수급 상황을 나타내는 지표]

<그림 3-5> 평가항목 및 세부지표 설정

2. 주거안정

1) 공공임대주택비율

■ 개념 및 산술근거

- 총 주택 수에서 공공임대주택 수가 차지하는 비율로서 경제협력개발기구 OECD 평균이 9%
- 해외 공공임대주택비율은 도쿄 6.6%(2013년 기준), 런던은 23.4%(2011년 기준)³⁾

■ 과거 추세 및 목표

- 2017년말 현재까지 건설형, 매입형, 임차형주택 모두 합산하여 총 68,068호가 공급
- 공공임대주택비율은 2017년말 기준 7.0%에서 2027년까지 10.9%를 목표

2) 자가거주율

■ 개념 및 산술근거

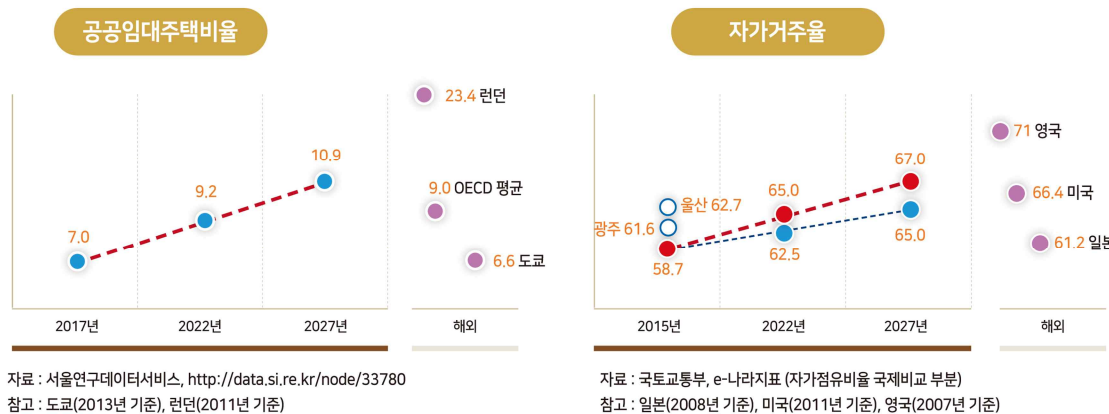
- 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율

3) 서울연구데이터서비스, <http://data.si.re.kr/node/33780>

- 해외의 경우, 영국이 71%로 자가거주율이 상당히 높고 미국(66.4%)과 일본(61.2%)도 높은 값을 기록⁴⁾

■ 과거 추세 및 목표

- 2005년에는 53.9%, 2010년에는 55.5%, 2015년에는 58.7%로 과거 10년간 연평균 0.48% 상승
- 자가거주율은 2027년에 65%에 이를 것으로 예상되나, 선진국형 진입단계로서 2% 상향조정하여 67%를 목표



<그림 3-6> 공공임대주택비율과 자가거주율 목표

3) PIR (Price to Income Ratio)

■ 개념 및 산술근거

- 가구 연소득에서 주택가격이 차지하는 비율로서 주택구매능력
- 뉴욕은 6.1(2014년 기준), 도쿄는 4.9(2014년 기준)로 파악⁵⁾

■ 과거 추세 및 목표

- 2014년 이후 급속하게 PIR 값이 상승하였고 2016년 기준 5.8에서 2027년까지 5.5로 점차 안정화 될 것으로 예측
- 가구 연소득이 상승하고 주택가격이 안정화될 것으로 고려하여 PIR 값은 2027년까지 4.9를 목표로 제시

4) 국토교통부 : e-나라지표 (자가점유비율 국제비교 부분)

5) 서울연구데이터서비스, <http://data.si.re.kr/node/33780>

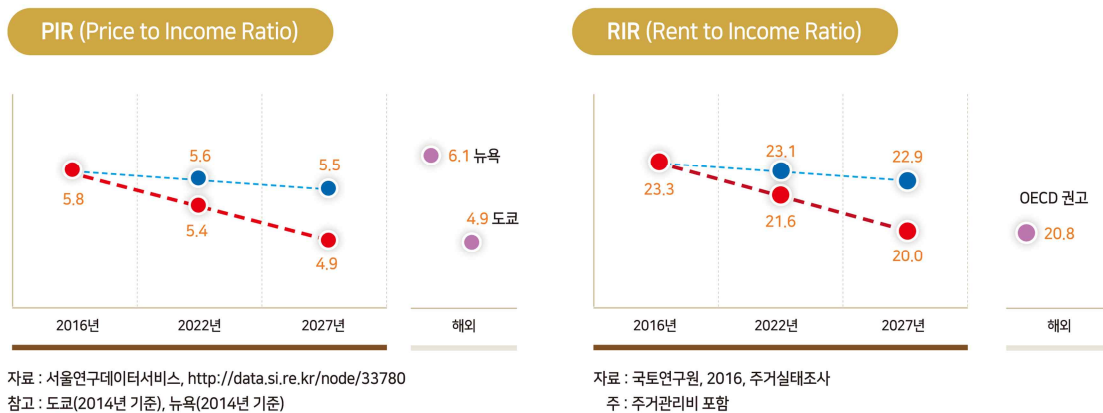
4) RIR (Rent to Income Ratio)

■ 개념 및 산술근거

- 무주택자가 주거를 위해 부담하는 주택임대료를 월소득대비 비율로 표현
- 경제협력개발기구 OECD 권고 적정 기준은 20%

■ 과거 추세 및 목표

- 주택임대료에 관리비를 포함한 값은 2016년 기준 23.3%로 2016년 이후 연평균 0.038% 감소⁶⁾
- 가구 월소득이 늘어나고 임대료 및 관리비가 안정적으로 유지되면서 RIR 값은 2027년까지 20%까지 감축을 목표



<그림 3-7> PIR과 RIR 값 목표

3. 주거의 질

1) 1인당평균주거면적

■ 개념 및 산술근거

- 개별가구의 주택사용면적을 개별 가구원수로 나눈 값으로 물리적 주거밀도를 나타내고 한 사람이 적절한 주거생활에 필요한 최소한의 주거면적을 의미
- 미국 65㎡(2015년 기준), 영국 40.9㎡(2014년 기준), 일본 39.4㎡(2013년 기준)로 파악

6) 국토연구원, 2016, 주거실태조사

■ 과거 추세 및 목표

- 2005년부터 2015년까지 연평균 0.54㎡ 상승함으로서 꾸준히 주거의 질이 향상
- 1인당 평균주거면적은 28.6㎡(2016년 기준)에서 2027년까지 35.1㎡까지 상승할 것으로 예측되며 선진국형 진입단계로서 39.0㎡를 목표로 설정

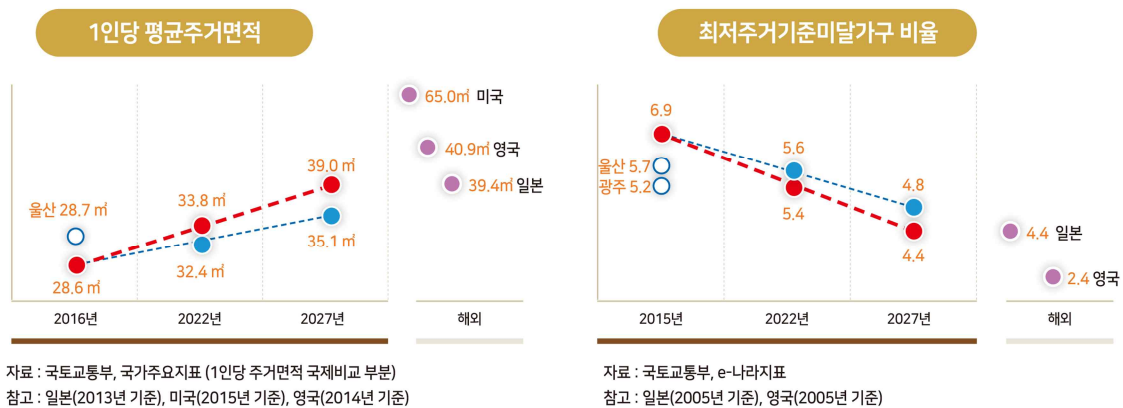
2) 최저주거기준 미달 가구 비율

■ 개념 및 산술근거

- 최저주거기준에 못 미치는 곳에서 생활하는 가구의 비율로서 면적과 시설기준으로 구분
- 일본은 4.4%(2005년), 영국은 2.4%(2005년)로 최저주거기준에 미달하는 가구의 비율이 매우 낮은 것으로 조사

■ 과거 추세 및 목표

- 과거 추세를 살펴보면, 2005년부터 2010년까지 연평균 0.51%, 2011년부터 2015년까지 연평균 0.39% 감소하였고 2015년 기준 최저주거기준미달가구 비율은 6.9%
- 2027년에는 4.8%까지 비율이 하락할 것으로 예측되며 선진국형 진입단계로서 4.4%까지 감소를 목표



<그림 3-8> 1인당 평균주거면적과 최저주거기준미달가구 목표

4. 주택공급

1) 주택보급률

■ 개념 및 산술근거

- 일반가구수에서 주택수가 차지하는 비율이며 2014년부터 적용된 신주택보급률은 1인 가구와 비혈연 가구를 포함하고 다가구구분거처수를 반영
- 일본 115.2(2008년 기준), 미국 111.4(2008년 기준), 영국 106.1(2007년 기준)로 파악되었고 OECD 주택보급률은 115~120%

■ 과거 추세 및 목표

- 과거 2005년부터 2015년까지 연평균 0.56% 상승하였고 2016년 기준 103.3%로 파악
- 2027년까지 110%정도로 주택보급률이 상승할 것으로 예측되고 선진국형 도입단계로서 OECD 기준을 반영하여 115%까지 비율 향상 추진

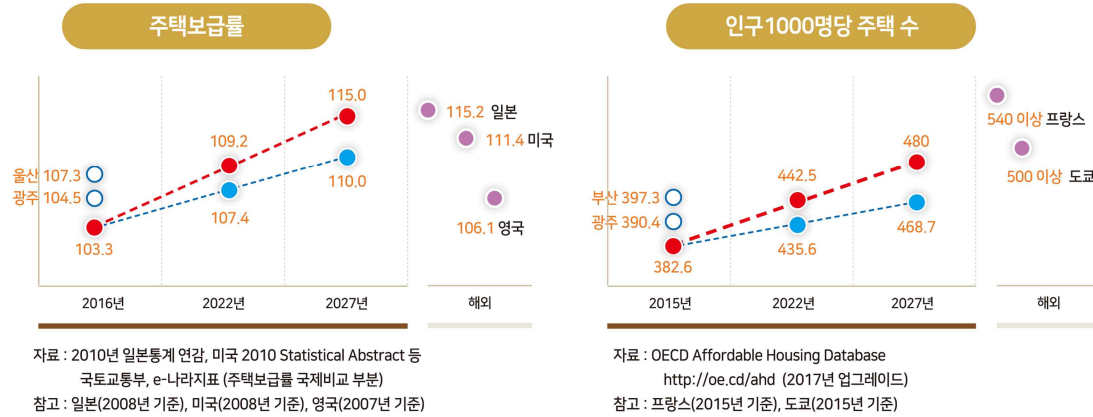
2) 인구1000명당 주택 수

■ 개념 및 산술근거


- 주택수급상황을 나타내는 지표로서 총인구를 주택 수로 나누어 1000을 곱한 값을 사용
- 2015년 기준에 따르면 프랑스는 540호 이상, 도쿄는 500호 이상

■ 과거 추세 및 목표

- 2005년 316.4호에서 2015년 382.6호로 매년 6.62호 상승하였고 2027년 468.7호 정도까지 상승할 것으로 예상
- 선진국형 도입단계로서 2027년까지 480호 규모로 인구1000명당 주택 수를 확대할 목표를 설정



<그림 3-9> 주택보급률과 인구 1000명당 주택 수 목표



제4장

주택선진 우산 실현

제1절 기본방향

제2절 가구 규모에 맞는

주택공급

제3절 공공임대주택 영역확대

제4절 신규수요에 대한 지역대응



제4장 주택선진 우산 실현

제1절 기본방향

1. 가구 규모에 맞는 주택 공급

- 2027년 대구시 주택수요 추정
 - 가구증가 수요 및 주택별실 등을 고려한 장기 주택 수요 추정
 - 가구규모와 주택유형에 대한 장기적 수요 추정
- 주택수요에 대응한 장기 주택공급계획
 - 기 계획된 신규택지 공급 물량, 주택재정비 사업에 따른 공급 가능 호수
 - 건축승인을 받은 공공 및 민간 주택, 기타 공급 가능한 주택을 기반으로 한 공급 계획 수립
- 공공임대주택 수요 및 공급계획 수립
 - 소득대비 주거비 부담비율 및 최저생계비를 기준으로 하여 향후 10년간 지역에서 필요한 임대주택 수요를 추정
 - 임대주택의 수요와 LH와 대구도시공사의 단중기 공급계획에 기반하여 10년간의 대구시 임대주택의 공급 규모를 도출

2. 공공임대주택 영역 확대

- 공공임대주택의 유형과 대상 확대
 - 청년을 위한 세어하우스 및 창업지원주택, 여성 독신자와 모자가구를 위한 여성안심주택 등 다양한 수요에 대응한 임대주택 공급
 - 미입주주택임대주택(공실)의 최소화 등을 위해 지역의 정책 여건에 맞는 공공임대주택 입주자를 선정, 정책적 효과를 극대화

○ 임대주택공급 중간 지원 조직의 육성

- 공적 임대주택의 다양화를 위해 관과 민의 중간단계에 있는 공급주체를 육성
- 대구시 여건에 맞는 사회적 주택의 공급지원 단체를 육성

○ 장기미임대 공공임대주택의 활용

- 증가하는 장기미임대주택에 대해 유관기관과의 연계 협력 등 적극적인 활용 방안 마련
- 주거복지센터와의 연계 강화, 지자체 및 장애인 관련 기관과의 연계 등 모색

3. 신규 수요에 대한 지역 대응

○ 새로운 모델의 공공임대주택

- 모듈러 주택, 에너지 제로 주택 등 새로운 모델의 공공임대주택 공급 검토
- 모듈러 주택은 시공기간 단축, 사업비 절감 등의 효과가 기대, 도시재생사업에 적용 검토
- 국토부 등이 추진 중인 에너지 제로 주택에 대해서는 LH 및 대구도시공사가 주체가 되어 우리 지역 실정에 맞게 시범사업으로 추진

○ 지속가능한 양질의 주택 공급

- 장수명 주택, 지진 안전 인정제 등 양질의 주택에 대한 수요와 요구가 점차 증대되는 추세, 지역에서도 적절한 대응이 필요
- 장수명주택과 지진 안전 인증제의 확대를 위한 민간건설업체의 참여 적극 유도

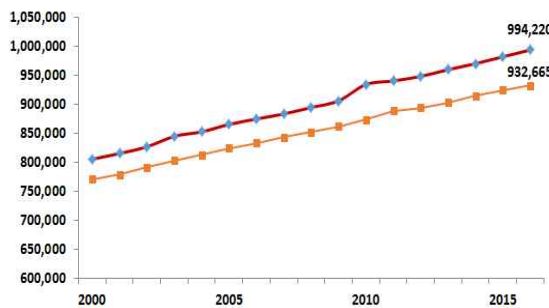
제2절 가구 규모에 맞는 주택공급

1. 주택 수요 추정

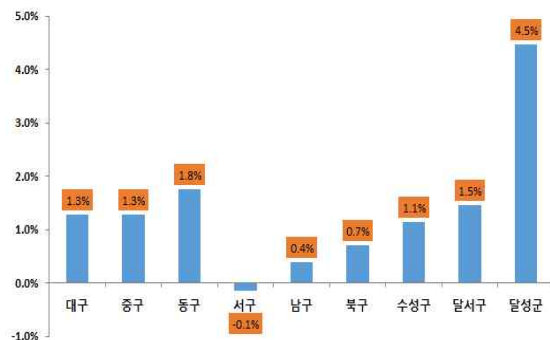
1) 대구시 주택 현황

■ 주민등록 세대수 변화

- 주택시장에 미치는 영향이 큰 변수 중 하나인 세대수는 최근 급격히 늘어나고 있으며, 2016년 기준으로 994,220세대로 2006년 이후 연평균 1.3%씩 증가
 - 2006년부터 2016년까지 총 119,042세대가 늘어났고 이는 인구가 크게 증가하고 있는 달성군 지역이 세대수 증가 주도



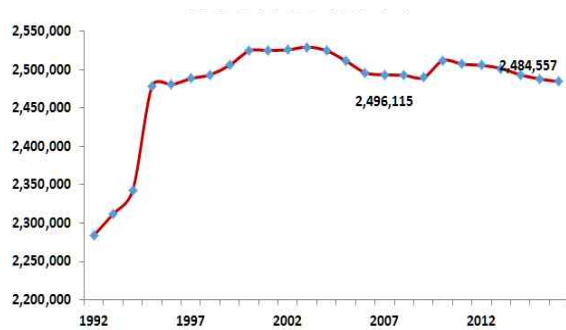
<그림 4-1> 대구시 가구수 추이



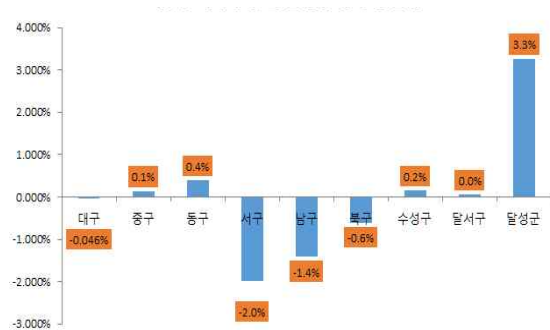
<그림 4-2> 구·군별 연평균 주민등록 세대수 증감률

■ 주민등록 인구수 변화

- 2016년 기준 대구의 주민등록인구는 2,484,557명으로 최근 10년간 연평균 0.05%씩 줄어 총 11,558명이 감소
 - 1995년 3월 1일 전국행정구역 개편으로 경상북도 달성군에서 대구시로 편입되면서 119,956명이 증가하여 2,478,546명으로 증가
 - 인구감소율이 가장 큰 지역은 서구, 남구, 북구 순이며, 달성군은 연평균 3.3%씩 증가



<그림 4-3> 대구시 주민등록 인구 추이

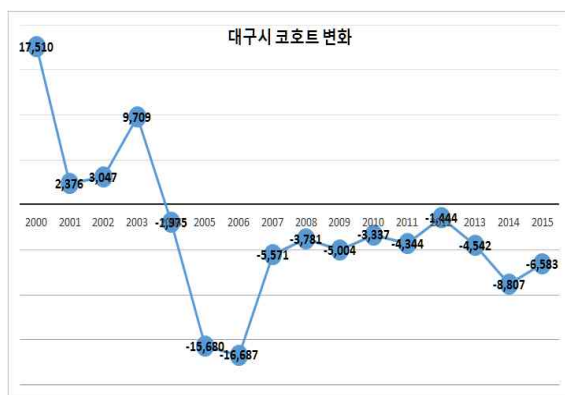


<그림 4-4> 구·군별 연평균 인구 증감률

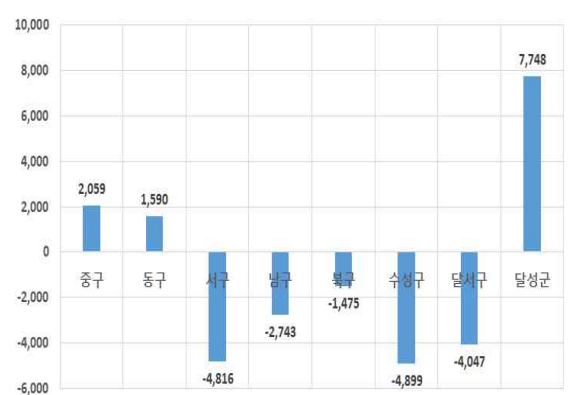
■ 코호트 변화

○ 인구 코호트는 자연적증감과 사회적증감을 합한 것으로 2004년 이후 감소하기 시작, 2007년 감소세가 둔화되기는 하였으나 감소세는 지속

- 구·군별로는 인구감소세가 두드러진 서구, 수성구, 달서구에서 크게 감소



<그림 4-5> 대구시 코호트 변화



<그림 4-6> 대구시 구·군별 코호트 변화

■ 대구시 주택 현황

○ 대구시 주택유형은 아파트가 54.0%, 단독주택이 39.4% 등으로 전체 주택의 절반이 아파트로 구성되어 있고 향후 비중 확대 예상

<표 4-1> 대구시 주택 유형별 현황

가구수	주택수					주택 보급률
	계	아파트	다세대	단 독	연 립	
928,528	943,431	509,068	53,098	371,884	9,381	101.6%
	100%	54%	5.6%	39.4%	1.0%	

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kostat.go.kr>)

■ 대구시 아파트 초과 공급량

- 주택보급률 100%를 상회하는 2008년 금융위기 직후부터 적정공급량대비 초과수요가 지속되어 2010년에는 약 30,330호의 초과수요가 발생
- 이후 공급량 확대로 2017년 초과수요는 -1,830호로 감소하여 2018년 공급과잉 예상

<표 4-2> 대구시 아파트 초과 공급량

(단위 : 호)

연도	연평균	균형공급량	초과수요
2005	17,270	13,600	3,670
2006	17,270	13,600	3,670
2007	17,270	13,600	3,670
2008	3,490	13,600	-10,110
2009	3,490	13,600	-10,110
2010	3,490	13,600	-10,110
2011	14,490	13,600	890
2012	14,490	13,600	890
2013	14,490	13,600	890
2014	26,790	13,600	13,190
2015	15,360	13,600	1,760
2016	13,080	13,600	-520
2017	25,000	13,600	11,400
합계	160,980	163,200	-2,220

자료 : 대구시 내부자료

■ 대구시 주택멸실 및 보급률

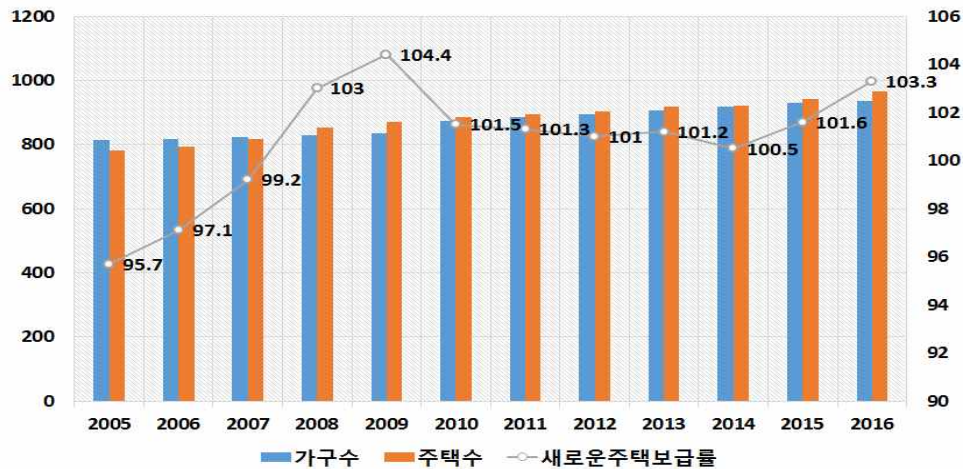
- 2010~2016년까지 연평균 주택멸실량은 약 4,080호로 추정
 - 멸실주택 규모는 단독주택>다가구>아파트>연립주택>다세대 순
- 주택멸실은 아파트 재개발과 재건축 등으로 단독주택과 다가구를 중심으로 증가
 - 전체의 52.7%가 단독주택이며 32.9%는 다가구주택이 차지

<표 4-3> 대구시 주택별실 현황

(단위 : 호)

연도	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
2010	3,451	1,720	763	24	34	910
2011	3,332	1,967	1,071	0	39	255
2012	3,196	2,037	1,122	29	8	0
2013	3,700	2,411	869	16	85	319
2014	3,580	1,757	1,673	8	128	14
2015	5,670	2,637	1,618	755	493	167
2016	5,629	2,512	2,277	15	121	704
평균	4,080	2,149	1,342	121	130	338

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kostat.go.kr>)



<그림 4-7> 대구시 주택 보급률

2) 주택수요 추정방법

■ 수요추정 자료

- 인구 및 세대 수, 가구 구성원 변화 현황
- 수요자 선호 주택 분석(유형, 면적, 위치 등)
- 주택공급량 및 멸실주택 추정

■ 헤도닉가격모형

- 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)의 핵심은 주택가격이 여러 다양한 특성의 가격들에 의해 결정된다는 가정 하에 추정하는 방법으로 주택수요 추정에 다양하게 적용

○ 헤도닉 가격함수

- $P = P(Q_1, Q_2, \dots, Q_i, \dots, Q_m)$
- 여기서 P는 주택가격, 그리고 $Q_i, i = 1, 2, \dots, m$ 는 각각 주택가격을 결정하는 특성요인

○ 헤도닉 가격모형의 단계

- 제 1단계로서 헤도닉 가격함수 추정
- 제 2단계는 암묵가격 도출
- 제 3단계에서는 변수에 관한 수요곡선 추정

■ 대구시 주택수요 추정 모형

- 헤도닉가격 모형에 의한 주택수요는 기존주택의 멸실, 질적개선, 전환수요 등과 같은 정성적 요인들을 적절하게 적용하기 어렵고 대구의 주택시장 특성을 반영하는데 한계
- 대구시 주택수요는 가구증가, 재개발 및 재건축으로 인한 질적개선, 멸실에 따른 주택감소, 단독주택과 연립주택의 아파트전환, 1인 가구 증가에 따른 세대수 변화 등을 적용하여 추정
 - 주택수요 = 가구 증가 수요 + 질적개선 수요 + 멸실에 따른 수요-단독주택 및 연립주택 전환 수요
 - 주택수와 가구수의 연평균 추세변화율 측정

3) 주택수요 변화 요인

■ 추계 세대수

- 대구시 추계 세대수는 2017년 939,536세대로 전년대비 6,871세대 증가하였고 계획종료 시점인 2027년에는 2,039세대가 증가한 979,234세대에 이를 것으로 전망
- 2027년까지 연평균 세대수 증가율은 0.4%로 나타났고 이 중 2세대기타, 부부세대 증가율이 가장 크고 부부+자녀, 3세대 이상 세대는 크게 감소할 것으로 전망
- 2027년 세대 유형은 1인가구(31.3%), 부부+자녀가구(24.0%), 부부(20.2%) 등의 순으로 높은 비중 차지
 - 2017~2027년 동안 고령화와 자녀의 분가로 인해 부부세대 비중은 4.2%p, 독신, 이혼, 사별 등으로 인한 1인가구가 4.2%p 증가할 것으로 전망
 - 부부+자녀세대와 3세대 이상 세대는 각각 8.1%p, 1.3%p 감소할 것으로 전망

<표 4-4> 대구시 세대수 증감(통계청 추계 세대수)

(단위 : 호, %)

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	연평균 증감률	2017년 비중	2027년 비중
세대수	6,871	6,715	6,335	5,019	4,503	3,928	3,446	2,848	2,389	2,476	2,039	0.4	100.0	100.0
부부	4,938	4,695	4,930	4,841	5,117	5,196	4,619	4,718	4,379	4,448	4,971	2.8	16.0	20.2
1세대기타	217	208	209	191	146	144	53	55	20	0	-1	0.5	1.6	1.6
부부+자녀	-7,348	-7,330	-7,326	-7,046	-7,566	-7,254	-6,918	-6,949	-6,326	-6,288	-5,702	-2.5	32.1	24.0
부+자녀	624	554	530	510	398	383	335	275	277	229	261	1.2	2.9	3.2
모+자녀	334	283	139	132	-47	-90	-159	-310	-375	-438	-287	-0.2	9.0	8.4
부부+부모	67	7	14	6	12	30	3	8	-6	-21	-20	0.0	0.7	0.6
조부모 +손자녀	-53	-11	-5	-29	-27	-59	-34	-32	-70	-68	-99	-0.9	0.6	0.5
2세대기타	1,518	1,554	1,624	1,646	1,666	1,679	1,780	1,818	1,773	1,806	697	3.3	4.3	5.7
3세대이상	-1,189	-1,150	-1,139	-1,149	-1,154	-1,144	-1,080	-1,066	-1,030	-959	-856	-2.4	5.1	3.8
1인가구	8,651	7,940	7,619	7,107	6,370	5,511	5,235	4,822	4,125	3,612	3,606	1.9	27.1	31.3
비친족가구	131	121	120	126	104	107	94	107	81	68	-94	1.0	0.7	0.7

주 : 연평균 증감률은 2017년부터 2027년까지 복합연평균성장률(CAGR)을 적용하여 산출
 자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kostat.go.kr>), 장래가구추계

■ 질적 개선 세대수

○ 질적 개선 세대는 전체 건축허가면적(64,253세대)에서 재개발 및 재건축 비중이며 2006년 이후 2017년(10월 기준)까지 연평균 재개발 및 재건축 세대는 총 30,754세대로 건축허가 면적의 47.9% 차지

- 동 기간 동안 공공주택, 보금자리주택, 민간주택(재건축 포함) 등 사업 추진실적 적용
- 접수일자, 승인일자, 착공일자, 준공예정일 등을 포함하는 구간에서 세대수 적용

○ 이 추세를 적용하여 2017년~2027년까지 연평균 3,075.4세대가 발생하는 것으로 가정

■ 멸실주택수

○ 멸실주택은 최근 7년간 연평균 4,080세대씩 감소, 주택멸실은 당해연도의 재개발과 재건축, 신규아파트 착공 등에 따라 영향을 받아 주로 단독주택과 다가구주택에 집중(표 4-3 참조)

- 단독주택은 연평균 2,149세대가 멸실, 다가구주택은 1,342세대가 멸실되고 있는 상황

○ 주택유형별 멸실주택은 단독가구가 52.7%, 다가구가 32.9%로 가장 많고 아파트는 8.3% 수준

■ 전환수요 세대

- 전환수요는 단독주택, 다세대주택 등이 재개발과 재건축으로 아파트 등으로 전환되거나 주택 거주유형을 바꾸는 수요를 의미하며 지속적으로 감소하여 2027년 82세대까지 감소
- 2006년~2016년까지 10년간 아파트를 제외한 단독주택, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 주택, 주택이외의 거처 세대의 감소율 4.0%를 전환율로 적용

<표 4-5> 대구시 주택유형별 비중

(단위 : 호, 세대, %)

연도	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택이외 의 거처	아파트 외 합계
2006	47.8	43.8	0.9	5.3	1.9	0.3	56.2
2008	44.8	43.1	1.7	8.4	1.7	0.3	56.9
2010	42.1	51.0	2.7	3.3	0.8	0.0	48.9
2012	41.7	50.8	0.6	5.2	1.7	0.0	49.2
2014	40.3	52.7	2.5	3.2	1.3	0.0	47.3
2016	31.6	62.7	1.1	1.2	3.4	0.0	37.3
평균	41.4	50.7	1.6	4.4	1.8	0.1	49.3
비중	-4.1	3.7	2.0	-13.8	6.0	-100.0	-4.0

자료 : 국토교통부(<http://www.index.go.kr>), 주택멸실현황

- 전환수요는 연간 추계가구 증가분 중 아파트이외의 주택 변화율을 적용하여 2017년 275세대, 2027년에는 82세대까지 감소할 것으로 전망

<표 4-6> 대구시 전환수요

(단위 : 호)

연도	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
전환 수요	275	269	253	201	180	157	138	114	96	99	82

자료 : 대구경북연구원 추정

4) 대구시 주택수요 추정

■ 주택수요 추정

- 대구시 주택수요는 2018~2027년까지 총 109,662세대이며, 연평균 10,967호로 추정
 - 연평균 가구수는 3,970호씩 증가

<표 4-7> 대구시 추정 주택수요 추이

(단위 : 호)

연도	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	합계
주택 수요	13,602	13,237	11,973	11,478	10,926	10,463	9,889	9,449	9,532	9,113	109,662

자료 : 대구경북연구원 추정

- 세부적으로 2027년까지 대구시 적정 주택수요는 가구증가(39,698호), 질적개선가구(30,750호), 멸실주택(40,800호), 전환수요(1,589호) 등을 합하여 총 109,662호로 추정
- 10년간 연평균 주택수요는 10,967호로 추정

<표 4-8> 대구시 주택수요 추정

(단위 : 호, 세대, %)

구분	가구증가	질적개선	멸실주택	전환수요	세대수+멸실주택	주택수요
2018	6,715	3,075	4,080	269	10,795	13,602
2019	6,335	3,075	4,080	253	10,415	13,237
2020	5,019	3,075	4,080	201	9,099	11,973
2021	4,503	3,075	4,080	180	8,583	11,478
2022	3,928	3,075	4,080	157	8,008	10,926
2023	3,446	3,075	4,080	138	7,526	10,463
2024	2,848	3,075	4,080	114	6,928	9,889
2025	2,389	3,075	4,080	96	6,469	9,449
2026	2,476	3,075	4,080	99	6,556	9,532
2027	2,039	3,075	4,080	82	6,119	9,113
합계	39,698	30,750	40,800	1,589	80,498	109,662

주 : 총 수요는 각 연도별 추정치의 소수점을 고려하여 합계한 값으로 미세한 차이 발생하였으나 오류는 아님

자료 : 대구경북연구원 추정

■ 유형별 주택수요 추정

- 대구시 주택유형별 비중은 2006~2016년까지 단독주택 41.4%, 아파트 50.7%, 연립주택 1.6%, 다세대주택 4.4%, 비거주용주택 1.8%, 주택이외의 거처 0.1%
- 2018~2027년까지 주택유형별 추정치는 단독주택, 연립주택 등의 아파트전환수요 4.0%를 고려하여 2027년까지 추정
- 2017년 이후 10년간 연평균 단독주택은 2,688호, 아파트 7,557호, 연립주택은 251호,

다세대주택은 165호, 비거주용 건물내주택은 306호로 추정

- 주택이외의 거처는 2027년까지 모두 소멸

<표 4-9> 대구시 주택유형별 수요

(단위 : 호)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	대구 주택수요
2018	3,781	8,950	258	177	435	13,602
2019	3,574	8,816	262	179	410	13,241
2020	3,137	8,058	249	168	359	11,971
2021	2,915	7,817	250	166	333	11,481
2022	2,688	7,517	249	164	306	10,924
2023	2,490	7,282	249	162	283	10,466
2024	2,275	6,952	245	158	257	9,887
2025	2,098	6,718	244	156	236	9,452
2026	2,040	6,845	255	162	229	9,532
2027	1,877	6,610	253	159	210	9,109
연평균	2,688	7,557	251	165	306	10,967

자료 : 대구경북연구원 추정

■ 면적별 주택수요 추정

○ 아파트 규모는 국민은행에서 제시하는 전용면적 기준으로 5개 유형으로 분류

- 소형, 중소형, 중형, 중대형, 대형으로 분류하고 40㎡미만을 소형으로 하고 135㎡이상을 대형으로 구분

○ 대구시 주택규모별 비중은 중형(62.81㎡이상 ~ 95.86㎡미만)이 전체 61.6%로 대부분을 차지하고 있고 중소형(~ 62.81㎡미만)이 13.7%로 다음 순

○ 대형주택(135.0㎡이상)에 비해 소형주택(40.0㎡미만) 비중이 낮아 저소득층 중심의 주택비중 높음.

<표 4-10> 대구시 주택규모별 비중

(단위 : m², %)

구분	대형	중대형	중형	중소형	소형	합계
	135.0m ² 이상	95.86m ² 이상 ~ 135.0m ² 미만	62.81m ² 이상 ~ 95.86m ² 미만	40.0m ² 이상 ~ 62.81m ² 미만	40.0m ² 미만	m ²
총면적	56,087.0	46,239.0	295,606.0	65,901.0	16,008.0	479,841.0
비중	11.7	9.6	61.6	13.7	3.3	100.0

자료 : 국토교통부, 아파트주거환경통계

○ 대구시 주택면적별 비중은 2006~2016년까지 대형 11.7%, 중대형 9.6%, 중형 61.6%, 중
소형 13.7%, 소형 3.3% 차지

- 연평균 규모별 수요는 대형 1,282호, 중대형 1,057호, 중형 6,756호, 중소형 1,506호,
소형 366호로 추정

<표 4-11> 대구시 주택면적별 수요

(단위 : 호)

구분	대형	중대형	중형	중소형	소형	대구시 주택수요
	135.0m ² 이상	95.86m ² 이상 ~ 135.0m ² 미만	62.81m ² 이상 ~ 95.86m ² 미만	40.0m ² 이상 ~ 62.81m ² 미만	40.0m ² 미만	호수
2018	1,590	1,311	8,379	1,868	454	13,602
2019	1,547	1,276	8,154	1,818	442	13,241
2020	1,400	1,154	7,376	1,644	399	11,971
2021	1,342	1,106	7,071	1,576	383	11,481
2022	1,277	1,053	6,731	1,501	365	10,924
2023	1,223	1,008	6,446	1,437	349	10,466
2024	1,156	953	6,092	1,358	330	9,887
2025	1,104	910	5,821	1,298	315	9,452
2026	1,114	919	5,872	1,309	318	9,532
2027	1,065	878	5,614	1,252	304	9,109
연평균	1,282	1,057	6,756	1,506	366	10,967

자료 : 대구경북연구원 추정

2. 장기적 관점의 주택공급계획

1) 신규 택지공급

- 신규 택지공급에 의한 주택공급은 대규모 개발 사업 중 현재 시행 중인 택지개발, 산업단지, 도시개발사업의 주택공급계획을 반영

■ 택지개발(공공주택지구)사업에 의한 주택공급계획

- 연경지구, 도남지구에 공공주택지구(구,보금자리주택지구) 조성사업 추진 중
- 이 중 주택공급계획 13,507호 반영

<표 4-12> 택지개발(공공주택지구)사업 현황

(단위 : 천㎡, 호, 명)

지구	위치	면적	호수	수용인구	시행기간
계	2개 지구	2,422	13,507	35,432	-
연경	북구 서변동·연경동, 동구 지묘동 일원	1,511	7,907	20,972	2007.1~ 2018.12
도남	북구 도남동· 국우동 일원	911	5,600	14,460	2009.4~ 2021.6

자료 : 대구시, 택지개발 및 공공주택지구 사업현황, 2017.12

■ 산업단지개발 사업에 의한 주택공급계획

- 수성의료지구, 금호워터폴리스에 산업단지개발 사업 추진 중
- 이 중 주택공급계획 5,106호 반영

<표 4-13> 산업단지개발사업 현황

(단위 : 천㎡, 호)

지구	위치	면적	호수	시행기간
계	2개 지구	2,096	5,106	-
수성의료지구	수성구 대흥동 일원	979	1,667	2008.5~ 2018
금호워터폴리스	북구 검단동 일원	1,117	3,439	2015~ 2022

자료 : 대구도시공사, 내부자료, 2018.1

■ 도시개발사업에 의한 주택공급계획

- 안심뉴타운, 월배지구 등 도시개발사업 구역 9개소 추진 중
- 이 중 공동주택 공급계획이 수립된 안심뉴타운, 학정역지구의 주택공급계획 3,733호 반영

<표 4-14> 산업단지개발사업 현황

(단위 : 천㎡, 호)

지구	위치	면적	호수	시행기간
계	2개 지구	452	3,733	-
안심뉴타운	동구 울암동 일원	361	2,409	2015.12~ 2020.12
학정역지구	북구 학정동 일원	91	1,324	2017.4~ 2019.4

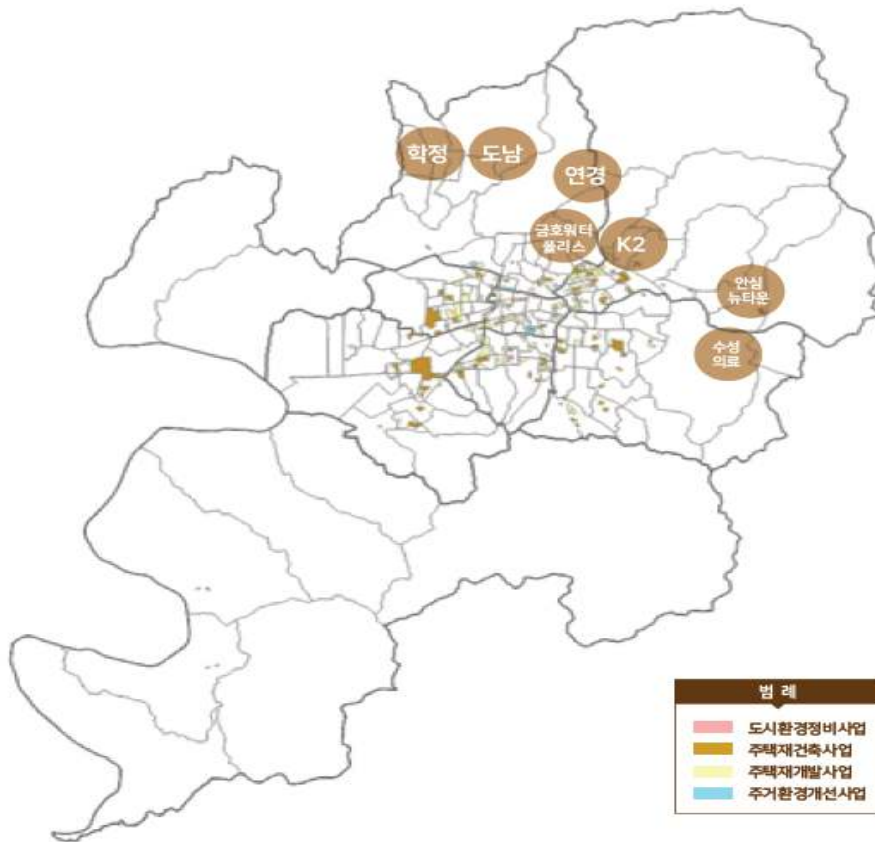
자료 : 대구시, 도시개발사업현황, 2018.1

■ K2 공군기지, 대구공항 이전 후적지 개발에 의한 주택공급계획

- K2 공군기지와 대구공항 통합이전사업 추진에 따른 이전 후적지 개발사업으로 주택 약 22,000호 공급 가능

■ 신규 택지공급에 의한 주택공급계획

- 택지개발사업 2개소, 산업단지개발사업 2개소, 도시개발사업 2개소, K2 공군기지 이전 후적지 개발 등에서 44,346호의 주택이 공급 가능할 것으로 추정



<그림 4-8> 신규택지 공급사업 위치도

<표 4-15> 신규 택지공급에 의한 주택공급 가능량

구분	주택호수(호)	준공	시행자
택지개발	13,507	2018/2021	LH
산업단지	5,106	2018/2022	도시공사
도시개발	3,733	2019/2020	도시공사/민간
K2후적지	22,000	2027	미정
합계	44,346		

2) 정비사업

- 2017년 12월 현재 대구시 전역에 213개소의 정비(예정)구역이 지정
- 정비(예정)구역 전체의 계획세대수 합계는 173,926호로 추정되며, 이 중 기존세대수 48,053호를 제외한 순증가 세대수는 125,873호로 추정
- 목표연도까지 10%의 사업이 완료될 것으로 가정하여 12,587호의 주택공급이 가능할 것으로 추정

<표 4-16> 정비예정구역의 주택수 추정

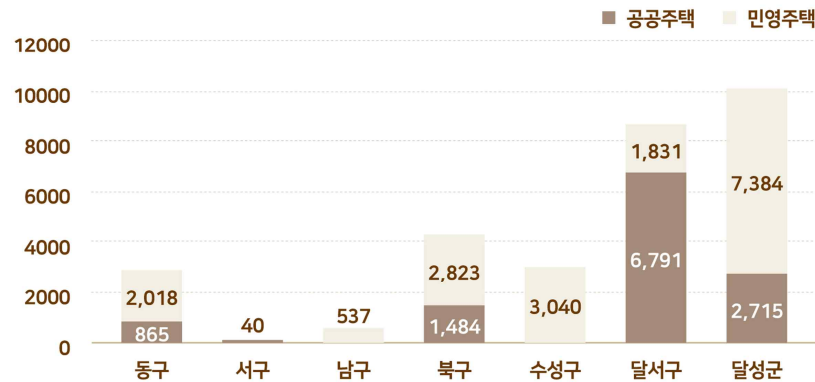
(단위 : 천㎡, 호)

구역수	면적(천㎡)	건립세대수(호)	기존세대수(호)	순증가(호)	주택공급가능량
213	11,255	173,926	48,053	125,873	12,587

3) 주택건설사업

- 주택건설사업 승인 받은 전체 100개 주택건설 사업구역 중 신규택지공급, 정비사업, 지역 주택조합 등에 의한 주택사업을 제외한 26개소의 주택건설사업 반영
- 민영주택 17,633호, 공공주택 11,895호 등 29,528호의 주택공급이 가능할 것으로 추정

주택건설사업 : 26개소 29,528호 공급 가능



<그림 4-9> 구·군별 주택건설사업 주택공급 가능량

4) 지역주택조합

- 2016년 8월 수성구 만촌동에 92세대 규모의 지역주택조합 아파트가 준공하여 입주까지 완료하는 등 최근 대구시 전역에 지역주택조합사업이 추진 중
- 대구시 전역에 지역주택조합 사업 21개소 12,701호 추진 중에 있으며, 추진 단계별로는 착공 3개소, 사업승인 4개소, 조합설립인가 14개소
- 이 중 조합설립인가 단계의 사업은 목표연도까지 50%정도 완료된다고 가정하여 지역주택조합에 의한 주택공급은 약 8,363호로 추정

지역주택조합: 약 8,363호 공급 가능

21개소 12,701호
이 중 조합설립 단계의 사업은
50% 정도 완료된다고 가정



지역주택조합 현황

추진단계	개소	세대수
착공	3	1,718
사업승인	4	2,308
조합설립	14	8,675
계	21	12,701

<그림 4-10> 지역주택조합에 의한 주택공급
가능량

5) 주택공급 가능량 추정

- 아파트 : 신규택지 공급사업, 정비사업, 주택건설사업, 지역주택조합 등에 의한 아파트 공급 가능량은 약 94,000호로 추정
- 단독·다세대·연립주택 : 전체 주택공급량의 약 15%가 공급된다고 가정하면 단독·다세대·연립주택 공급 가능량은 약 16,000호로 추정
- 주택공급가능량 : 아파트 + 단독·다세대·연립주택 = 약 110,000호

3. 장기임대수요 예측

1) 임대주택 수요 추정 방법

- 임대주택 수요추정에 대한 기존연구에 의하면 소득기준 추정법, 주거기준추정법, 주거비지불능력기준추정법, M-W(Mankiw and Weil) 모형으로 대별
- 소득기준 추정법은 절대적 빈곤선 기준법과 상대적 빈곤선 기준으로 구분
- 주거기준 추정법은 주택의 최소한의 물리적 기준선을 의미하며 이 기준에 미치지 못하는 가구를 수요계층으로 선정 가능
- 주거비지불능력기준 추정법은 임대료비율접근법((RIR: rent to income ratio)과 주거비비율접근법(HCIR: housing cost to income ratio), 잔여소득접근법(residual income)으로 구분

2) 대구시 임대주택 수요 추정

■ 범위

- 시간적 범위 : 기준년도 2016년, 목표연도 2017년
- 공간적 범위 : 대구시, 구·군별 배분
- 분석자료 : 2016년 주거실태조사

■ 수요 추정 방법

- 대구시 임대주택 수요 추정은 임대료비율접근법(RIR)과 소득기준 추정법 중 최저생계비 기준을 적용하여 임대주택수요를 구·군별로 추정
 - RIR 추정법 : 자가소유가 아닌 가구 중 소득대비 주거비 부담의 비율이 30%를 넘는 가구에 대해 주거약자로 구분하고 동시에 임대주택 수요가구로 구분
 - 최저생계비 기준 : 최저생계비보다 낮은 소득에 해당하는 가구는 주거빈곤 상태이거나 주거빈곤 가구로 전락될 위험성이 높아 이러한 가구의 소득수준을 기준으로 임대주택 수요가구 추정
- RIR 추정법으로 대구 임대주택 수요 추정 결과 전체가구의 10.7% 추정

<표 4-17> 임대주택 수요추정

구분	가구수		RIR			최저생계비기준	
	전체	임차	%	가구수	%	가구수	%
중구	40	17	42.5	9	22.5	6	15.0
동구	160	49	30.6	20	12.5	26	16.3
서구	151	35	23.2	9	6.0	10	6.6
남구	80	30	37.5	13	16.3	10	12.5
북구	169	56	33.1	16	9.5	8	4.7
수성구	180	51	28.3	16	8.9	4	2.2
달서구	230	71	30.9	27	11.7	24	10.4
달성군	180	51	28.3	17	9.4	7	3.9
대구시	1,190	360	30.3	127	10.7	95	8.0

■ 장기 임대주택 수요추정

- 매년 직전 년도 임대수요가구의 7%에 해당하는 임대주택 공급계획과 연동하는 시나리오로 임대주택 수요 추정
- 연도별 공급호수 = [전년도 공급계획 연동 임대주택수요 +(당해연도 임대주택수요-전년도 임대주택수요)]*0.07*100
- 2027년까지 약 4만 9천호가 필요한 것으로 추정

<표 4-18> 대구시 장기 임대주택 수요추정

(단위 : 호)

구분	추계가구	임대주택수요	연도별 공급호수	공급계획연동 임대주택수요
2018	946,251	101,249	6,595	87,617
2019	952,586	101,927	6,181	82,114
2020	957,605	102,464	5,786	76,866
2020	962,108	102,946	5,414	71,933
2022	966,036	103,366	5,065	67,289
2023	969,482	103,735	4,736	62,922
2024	972,330	104,039	4,426	58,800
2025	974,719	104,295	4,134	54,922
2026	977,195	104,560	3,863	51,324
2027	979,234	104,778	3,608	47,934

4. 공공임대주택 공급계획

1) 공공임대주택 공급계획

■ 공공임대주택 현황

○ 공공임대주택 비율 = (공공임대주택 수 / 총 주택 수) × 100

- 공공임대주택 수 : 68,068호(단지형 공공임대 47,853호 + 매입 및 전세 임대주택 20,215호)
- 총 주택 수 : 966,218호⁷⁾
- 공공임대주택 비율 = 7.0%

■ 공공임대주택 공급계획

- 기준 : 공공임대주택 비율 OECD 평균 9%
- 목표 : 목표연도에 OECD 평균을 넘어 공공임대주택 비율 10% 달성
- 공공임대주택 공급계획
 - 중기적으로 2022년까지 27,170호 신규공급으로 공공임대주택 비율 9% 달성
 - 장기적으로 2027년까지 공공임대주택 5만호를 신규 공급하여 공공임대주택비율 10% 달성

<표 4-19> 공공임대주택 공급계획

(단위 : 호, %)

구분	현재	2018~2022	2023~2027	합계
총 주택	966,218	1,027,400	1,075,900	1,075,900
공공임대비율	7.0	9.2	10.9	10.9
공공임대공급	-	27,170	22,830	50,000
공공임대 누적	68,068	94,200	117,600	117,600

○ 공공임대주택 유형별 공급계획

- 공공임대아파트 단지과 같은 건설형 공공임대 : 15,000호 공급
- 다가구 매입임대 : 9,000호 공급
- 다가구 전세임대 : 23,000호 공급
- 기타(공공리모델링 임대, 집주인 리모델링 임대 등) : 3,000호 공급

7) 대구시, 2017 주택통계연감, 2016.12

<표 4-20> 공공임대 유형별 공급계획

(단위 : 호)

구분	2018~2022	2023~2027	합계
건설형	8,500	6,500	15,000
매입형	4,500	4,000	8,500
임차형	12,000	11,000	23,000
기타	3,000	500	3,500
합계	27,500	22,500	50,000

■ 현재 추진 중인 공공임대아파트 공급 계획⁸⁾

- LH와 도시공사에서 17개 지구 12,717세대 건립 추진 중
- 대부분 2023년 이전 준공예정이며, 2024년 이후 계획은 미정
- LH 공급계획 : 11개 지구 10,305세대

<표 4-21> LH 공공임대아파트 공급계획

(단위 : 호)

유형	호수	사업승인월	준공월	주택명
계	10,305			
영구	232	'17.12	'19.12	연경A2
영구	315	'18.12	'23.04	도남A2
공임리츠	904	'15.12	'18.05	금호B1
공임리츠	234	'16.05	'18.08	울하1
공임리츠	788	'08.12	'20.09	연경S1
공임리츠	823	'17.12	'20.04	연경A1
공임리츠	395	'17.04	'19.06	대곡2B
공임리츠	442	'17.04	'19.06	옥포S1
공임리츠	1,124	'11.12	'18.09	대곡2S
국민	402	'09.12	'18.11	대곡2A
국민	692	'11.12	'19.12	연경A2
국민	254	'16.06	'23.01	도남A1
국민	872	'18.12	'23.04	도남A2
행복	408	'09.12	'18.11	대곡2A
행복	400	'16.06	'19.03	읍내1
행복	600	'08.06	'18.11	연경A3
행복	600	'16.06	'23.01	도남
행복	180	'16.12	'21.04	복현
행복	40	'16.12	'19.12	비산
행복	500	'16.12	'23.	국가산단
행복	100	'17.12	'21.03	동대구벤처밸리

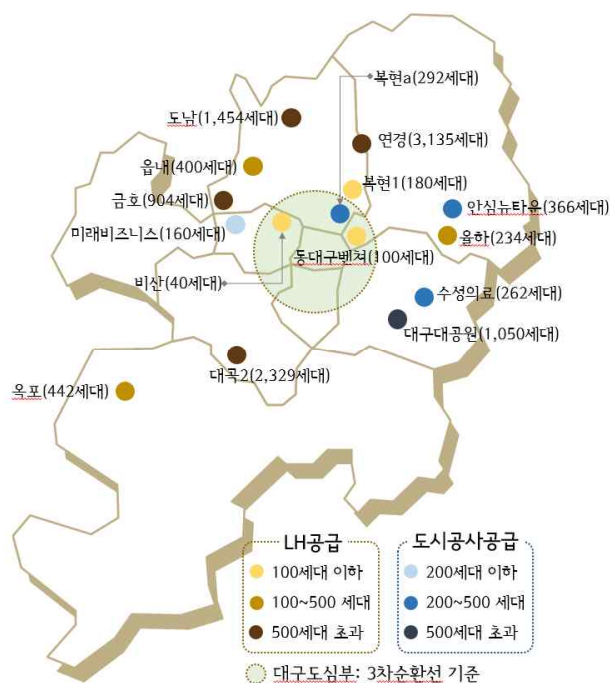
8) 대구시, 내부자료, 2018.3

○ 대구도시공사 공급계획 : 6개지구, 2,332세대

<표 4-22> 대구도시공사 공공임대아파트 공급계획

(단위 : 호)

유형	호수	사업승인월	준공월	주택명
계	2,332			
영구	98	'20.03.	'23.05.	복현지구
임대(10년)	106	'17.11.	'20.12.	수성청아람
임대(10년)	226	'20.	'24.	대구대공원(A1BL)
임대(10년)	574	'20.	'24.	대구대공원(A5BL)
임대(5년)	282	'20.	'22.	안심뉴타운
국민임대	366	'19.10.	'22.05.	안심뉴타운
행복주택	156	'17.11.	'20.12.	수성청아람
행복주택	194	'20.03.	'23.05.	복현지구
행복주택	250	'20.	'24.	대구대공원(A1BL)
행복주택	80	'19.10.	'21.12.	미래비즈니스발전소



<그림 4-11> 공공임대아파트 공급 위치도

○ 매입임대 공급계획

- LH 6,960세대, 도시공사 1,210세대 공급예정

<표 4-23> 매임임대 공급계획

구분	계	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LH	6,960	600	600	720	780	780	780	780	720	600	600
도시공사	1,210	150	150	150	150	150	100	100	100	80	80

*청년매입임대 포함

○ 전세임대 공급계획

- LH 19,859세대, 도시공사 1,250세대 공급 예정

<표 4-24> 전세임대 공급계획

구분	계	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LH	19,859	1,659	2,240	2,240	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960
도시공사	1,250	150	150	150	150	150	100	100	100	100	100

- LH 청년전세임대 1,963세대 공급예정

<표 4-25> 청년임대 공급계획

구분	계	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LH	1,963	125	226	226	198	198	198	198	198	198	198

○ 기타

- LH에서 공공리모델링 임대주택 1,881세대, 집주인 리모델링 임대주택 1,035세대 공급 예정

<표 4-26> 기타 임대주택 공급계획

구분	계	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
공공 리모델링	1881	136	175	350	350	435	435	미정	미정	미정	미정
집주인 리모델링	1035	195	210	210	210	210	미정	미정	미정	미정	미정

제3절 공공임대주택 영역 확대

1. 공공임대주택의 유형 및 대상 확대

1) 공공임대주택 유형 확대

■ 청년을 위한 임대주택 확대

- 청년 세어하우스, 창업지원 주택 등 다양한 공공임대주택 확보
- 민간과 공공이 협력하는 협동조합형 주택 공급 등 사업 주체의 다양화

※ (예시) 창업지원주택

- 청년 창업인의 주택과 창업, 지역특화산업 육성
- 도움을 주는 다양한 시설, 서비스 결합한 주택
- 입주자는 지자체장이 지역여건에 맞게 선정 가능
- 대구시는 2018년 동대구로 창업지원주택 100호 추진
- 고용노동부 등과 연계한 다양한 공공주택 공급 확대 필요

지원사항	계	정부	HUG	기타
	10,200만원/호	재정지원 30%	기금융자 40%	입주자 5%



자료 : 사회주택 사업자 아카데미 '사회주택, 무엇을 어떻게', 2017.5.29.

<그림 4-12> 서울시 토지임대부형
청년세어하우스



자료 : 대구시 내부자료

<그림 4-13> 동대구 벤처창업지원주택 조감도

■ 여성안심 임대주택 시범사업

- 대구시 1인 가구(약 24만 명) 중 여성 가구는 12만 7천 명(53.2%)이며, 한부모 가구(110,226가구) 중 모자가구는 83,885가구(76%) 수준
- 저소득층 여성의 주거·안전 등이 보장되는 전용 안심주택 공급이 필요
- 여성전용 도시형 생활주택의 공급
 - 미혼여성 1인 가구와 모자 가구 등 대상별 차별화된 공간의 생활주택 공급
 - 무인 택배실, 외부인 응접/커뮤니티 공간, 공동세탁실, 투시형 엘리베이터, CCTV, 비상벨 등과 같은 범죄불안 해소 시스템 구축
- 단순한 공급의 문제가 아니라 향후 관리상의 문제를 고려하여 대구도시공사와 LH가 시범사업으로 추진

※ 사례 : 서울시 구로구 여성안심임대주택

- 혼자 사는 여성들을 위한 수요자 맞춤형 임대주택의 최초 사례
- 범죄에 노출되기 쉬운 1인 여성 가구의 안전과 생활방식을 반영해 지은 맞춤형 임대 주택
 - 위치 : 구로구 천왕도시개발사업구역내 도시형생활주택용지
 - 규모 : 부지 1,140㎡, 지하 1층 지상 9층 전체면적 3,261㎡
 - 총사업비 : 307억 원

2) 대구시 여건에 맞는 공공임대주택 입주자 선정

■ 대구시 정책 여건을 고려한 공공임대주택 입주자를 선정

- 지역의 정책적 효과를 극대화 하는 전략을 추구
 - 현재 늘어나는 미입주임대주택[빈집]을 최소화 하는 방안
- 대구도시공사 공급 매입임대주택의 30%까지 해당 지자체장 자율적 권한
 - 공공주택 업무처리지침 : 제51조 2항에 해당 근거
- 매입임대주택의 6개월 이상 미입주 주택은 지자체에서 입주자 선정 가능
 - 다만, LH 토지주택공사 공급 물량은 입주자 선정기준 개정 필요
 - 공공주택특별법 시행규칙 ‘공공주택 입주자 선정 및 관리’의 개정

※ 공공주택 업무처리지침 : 제51조 2항 ⑤호

시장 등은 제1항 및 제2항의 입주자 선정 순위에도 불구하고 지방공사가 제48조의 규정에 따라 매 입하여 공급하는 주택의 입주자를 선정하는 경우에는 도지사 등과 협의하여 해당 물량의 30퍼센트 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정대상은 제1항 각 호에 해당하는 무주택세대 구성원에 한한다.

2. 임대주택공급 중간지원조직 육성

■ 관과 민의 중간단계 주체 육성의 필요성

- 지역에 맞는 임대주택 공급 다양화 및 확대를 위해 공급 주체의 다양화 필요
- 사회적 주택에 대한 범주의 확대로 사회적 단체에 대한 영역도 확대

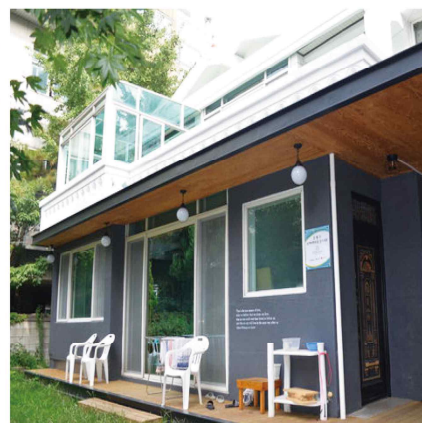
■ (사례) 서울시 사회주택종합지원센터

- 서울시 사회주택종합지원센터를 설립, 사회적 단체에 대해 체계적으로 지원
- 사회적 기업을 통한 사회주택 공급 및 관리의 업무
- 현재까지 11개의 공급주체가 447호의 사회주택을 공급 (2017. 5월 현재)

■ 지역에 맞는 사회적 주택의 공급 지원 단체 육성

- 대구시 여건에 맞는 사회적 주택의 공급 지원 단체를 육성해 나가는 전략 모색
- 대구시에서도 사회적 경제 단체를 중심으로 셰어하우스를 운영
- 현재 운영 중인 단체를 지원하고 확대해 나가는 방안을 모색

서울시 사회주택 공급현황				17.5.12 / 적격심사 기준
사업자	토지임대부 사회주택	준주택(고시원)리모델링	빈집살리기	합계
녹색친구들	29			29
두꺼비하우스	7	20	31	58
원두공동주택협동조합	32			32
아이부키	16			16
안테나	11			11
선템 건축사무소		40		40
녹색친구들 & 선템	11			11
보후너스착한주택협동조합			16	16
드로우주택협동조합			167	167
안하우스	10			10
나눔주택협동조합			9	9
녹색친구들, 안테나, 아이부키	48			48
합계	164	60	223	447



자료 : 사회주택 사업자 아카데미 ‘사회주택, 무엇을 어떻게’, 2017.5.29.

<그림 4-14> 서울시 사회주택 공급 현황

3. 장기미임대 공공임대주택 활용

■ 장기 미임대 공공임대주택의 지속적 증가

- LH와 대구도시공사의 최근 자료를 보면 장기미임대 공공임대주택이 1천호에 육박하는 것으로 조사
 - LH는 행복주택, 국민주택, 매입임대주택 등에 공실이 750호, 대구도시공사는 매입임대주택에 한하여 50호가 공실로 파악

〈장기미입주(5개월 이상) 공실 현황〉

구분	계	행복	국민	매입
계	750	300	200	250
LH	700	300	200	200
도시공사	50	-	-	50

자료 : 대구시 내부자료(2018. 04.25)

<그림 4-15> 대구시 공공임대주택의 장기미임대 현황

■ 유관기관과의 연계 협력 등을 통한 효율적 활용 방안 마련

- 대구시의 주거복지지원센터를 비롯하여 많은 기관에서는 임대주택이 필요
 - 주거복지센터와의 연계 강화로 긴급 주거지원의 범위를 확대
 - 지자체 및 장애인 관련 기관과 연계하여 장애인 주택 공급으로 전환
 - 아동 청소년 보육 기관과의 연계로 보육원 퇴소 청소년 주거 지원
- 그 외 지역의 대학 및 직장과의 연계를 통한 입주자 모집
 - 타 지역 전입 대학생 및 사회초년생에 적극 공급하는 방안 필요

제4절 신규수요에 대한 지역 대응

1. 새로운 모델의 공공임대주택

1) 모듈러 임대주택 공급 사업

■ 사업 방식과 효과

- 모듈러 건축 방식은 부품을 공장에서 선 조립 후 현장에서 최종 조립
 - 레고블록 형태의 유닛 구조체에 창호와 외벽체, 전기배선 및 욕실 등 공장 조립
 - 70% 이상의 주택 구성부품을 공장에서 생산 및 선 조립
 - 현장에서는 불과 며칠에 걸쳐 최종조립 및 설치 가능
- 시공기간 단축, 사업비 절감의 효과를 거둘 수 있을 것으로 기대
 - 공기 및 비용 절감과 함께 주거약자 등에게 신속하게 임대주택 공급이 가능

■ 최근 공공기관 중심으로 공급이 예정

- 서울 가양동에 모듈러형 행복주택 공급
 - 국토교통부 R&D사업으로 추진되었으며 건기연과 SH공사, 포스코A&C가 합작
 - 건물은 가양동 공영주차장 부지를 활용하여 건설
 - 지상 4층과 6층짜리 2동에 주택 30호를 공급
 - 실증단지 완공으로 건기연은 5층 이상의 모듈러 주택 건축기술 확보
- SH공사 및 LH 등 공공기관 모듈러 주택 공급 예정
 - LH 및 건기연 등은 천안에 모듈러 주택을 공급 예정
 - SH공사, 가양동 주택에 이어 사회초년생, 신혼부부에 임대할 주택 공급할 예정

■ 도시재생과 연계하여 저비용의 모듈러 임대주택 공급 추진을 검토

- 대구시 차원에서 도시재생사업에 적용을 적극 검토할 필요



자료 : 한국건설기술연구원

<그림 4-16> 가양 모듈러 실증단지

2) 에너지 제로 주택 시범사업

■ 국토부, 에너지 자립주택[EZ하우스] 육성

○ 탈원전시대 에너지 사용량 저감

- 유지비, 관리비 등 에너지 비용 절약

■ 주요 사례지역

○ 서울 노원구에 신혼부부와 고령자를 위한 주택 121가구 입주

- 연간 97만원 수준의 에너지 비용 절약

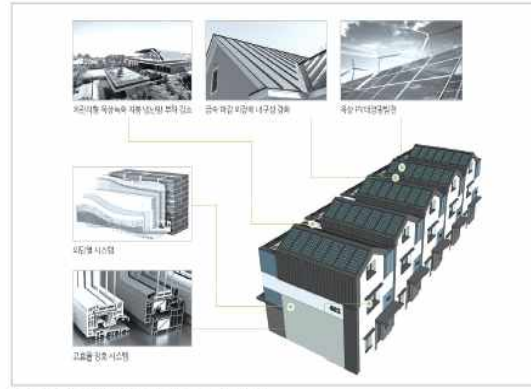
○ 로렌하우스의 에너지 제로 주택 공급 사례

○ LH 시범단지 추진 : 세종, 김포, 오산 등

- 실증단지는 아파트와 연립, 단독주택으로 구성

■ 지역 에너지 제로 시범사업 시행 필요

○ LH 및 대구도시공사가 추진 중인 연경지구, 도남지구, 대구대공원 등에 시범 사업 시행 검토



자료 : 노원구청 블로그 / 로렌하우스

<그림 4-17> 서울 노원제로 에너지 주택, 로렌하우스

2. 지속가능한 양질의 주택 공급

1) 지역에 맞는 장수명 주택 유도

■ 장수명 주택의 장점

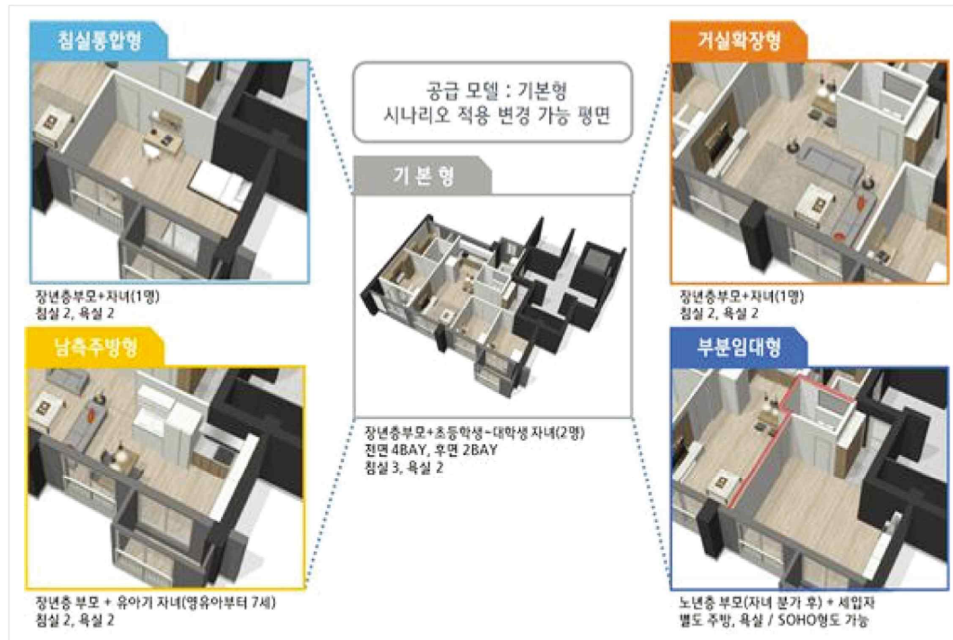
- 100년의 내구성 가진 구조체, 내부구조 쉽게 수선
 - 가구 특성 및 사이클에 따른 평면 다양화

■ 정부는 ‘장수명 주택 인증제도’ 및 홍보 설명회 실시

- 1천 가구 이상 신규 공동주택에 의무인증 시행(2014.12)
- LH, 세종시에 ‘장수명 실증단지’ 조성
 - LH, 세종시에 공공임대 2개 동을 조성 예정
- 민간 차원에서 1군 건설사 중심 참여로 10여개 단지 분양
 - 수도권 및 충청권 등에서 활발한 공급이 진행

■ 대구지역에도 장수명 주택 공급을 유도

- 민간 건설 사업자 중심으로 장수명 주택에 대한 홍보와 공급 유도
- 지속가능한 지역 주거문화 정착을 위한 계기로 발전 필요
 - 노후공동주택이 늘어나는 가운데 기존 주택에 대한 관리가 더욱 필요한 시점
 - 기존 주택 개선, 지속가능한 주거문화 정착을 위한 근본적인 대안으로 확대



자료 : 리얼케스트, 12.12.19

<그림 4-18> LH 장수명주택 공급 모델

2) 지진 안전 인증제 적극 유도

■ 지진에 대한 지역의 인식 변화

- 지진에 대한 불안감이 증대, 건축물에 대한 지진 안전성 인증 필요
 - 2016년 경주지진과 2017년 포항지진과 같은 중대형 지진이 잇달아 발생
- 행정안전부는 내부지침으로만 시행하던 지진안전성 표시제의 법적 근거를 마련, 2019년 10월부터 확대해 나갈 계획
 - 민간건축물 지진 안전 시설물 인증제 도입(2018)
 - 전국 지진 안전성 표시 확인 건물은 이미 1,600여 곳



<그림 4-19> 내진설계 건축물 인증

■ 지역의 주택에 지진 안전 인증제 확인 유도

○ 민간 주택의 지진 실태 파악 및 대응책 검토

- 내진 설계로 건설된 주택이라 하더라도 실질적인 사항은 불확실하다는 우려

○ 민간 건설회사의 협조를 얻어 지역에 지진 안전 인증제 확인을 적극 유도

- 객관적인 검증을 통해 지역의 주택 안전을 표방하는 주거문화 정착



제5장

주거복지 우산 실현

제1절 기본방향

제2절 수요맞춤형 주거복지

제3절 긴급 주거지원의 강화

제4절 주거복지 전달체계 개선



제5장 주거복지 우산 실현

제1절 기본 방향

1. 맞춤형 주거복지정책 수립을 위한 기반 구축

- 대구시만의 주거실태조사를 국가통계 주거실태조사와 병행하여 2년 주기로 정기조사하고 기존 주택관련 국가통계와 결합하여 대구시 주거실태 데이터베이스를 구축
- 조사된 자료와 주거복지 관련 지역 및 국가통계를 통합적으로 구축·관리함으로써 주거복지 수요를 예측하고, 지역 맞춤형, 수요자 맞춤형 주거복지정책 수립을 위한 기반을 마련
- 주거복지기금 마련과 활용방안을 제시하여 ‘대구형 주거급여’ 시행을 추진하고, 주거복지 센터의 운영비 지원 등을 통해 주거복지 정책 기반 확충

2. ‘대구형’ 주거기준 마련과 단계적 주거수준 제고 전략

- 긴급 주거지원의 강화 및 최저주거기준 미달가구에 대한 우선적 주거여건 개선
- 변화하는 주거여건과 주거수준에 대응하기 위하여 보편적 복지를 지향한 적정주거기준 마련
- 절대적 주거빈곤은 상당부분 개선되었으나, 과도한 주거비부담으로 인한 상대적 주거빈곤 등 주거복지 사각지대계층에 대한 파악과 현실적 복지제고 방안 마련

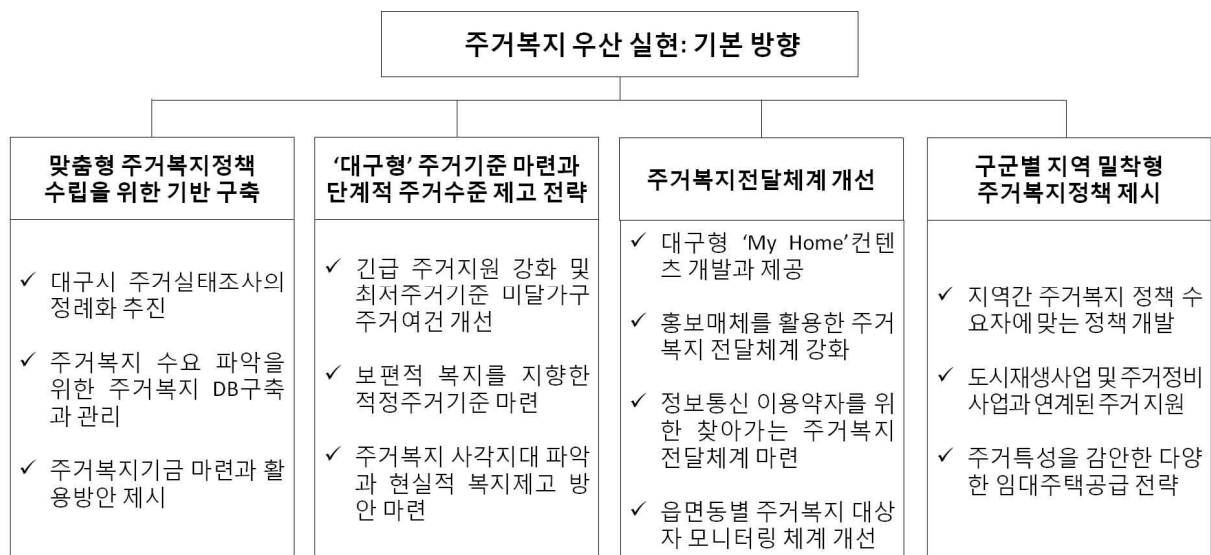
3. 주거복지전달체계 개선

- 대구시 주거정보센터 운영을 통한 대구형 ‘마이홈’ 콘텐츠 개발 및 다양한 주거종합 정보를 제공
- 주거복지센터 전문 인력 충원 및 운영의 내실화와 다양한 홍보매체를 활용한 주거복지 전달체계 강화

- 정보통신 이용약자를 위한 찾아가는 주거복지 전달체계 내실화
- 주거복지정책 대상자를 파악하기 위한 읍면동별 모니터링 체계 개선

4. 구·군별 지역 밀착형 주거복지정책 제시

- 주거복지여건은 지역별 특성에 기인하고 있으므로 지역간 주거복지 정책 수요자에 맞는 정책 개발
- 지역별 다양한 도시재생 뉴딜사업 및 주거정비사업과 연계된 주거지원으로 주거복지 향상
- 지역별 주거특성과 수요계층을 감안한 지역 특성에 맞는 다양한 임대주택공급 전략



<그림 5-1> 주거복지 우산 실현의 기본방향

제2절 수요맞춤형 주거복지

1. 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

■ 배경

- 중위소득 43% 이하의 가구에 지급되는 주거급여 등 공공지원으로부터 소외된 사각지대의 주거취약계층 및 차상위계층(중위소득 50% 이하)에 대한 지원이 필요
- 소득계층별, 주택유형별, 생애주기별 등 가구특성에 부합하는 수요자 맞춤형 주거복지정책 추진으로 수요자 중심의 체감 가능한 주거복지의 실현이 필요
- 대구시의 지역 특수성을 반영한 맞춤형 주거복지 시책 마련이 시급
- 대구형 주거급여제도를 마련하여 시행함으로써 주거취약계층의 주거안정 도모

■ 정책대상

- 제도권 밖 주거취약계층 및 중위소득 50% 이하의 차상위계층
- 임대료, 연료비, 전기세 연체 등으로 인한 퇴거위기가구도 포함

■ 주요내용

- 보증금, 임대료, 연료비 등 주거비 지원과 일자리 알선을 연계한 패키지 지원
- 지원 대상 산출을 위한 사각지대가구에 대한 수요조사 실시
- 상담과 거처 방문을 통해 주거 서비스를 지원

■ 지방자치단체 사례

- 서울시 주택바우처
 - 국민기초생활보장법에서 보장받지 못하는 민간 전월세 비수급 빈곤층을 대상으로 2002년부터 서울형 주택바우처를 지원
- 경기도형 주거복지모델
 - 중앙정부가 추진하는 다양한 공공임대주택과 결합시켜 경기도형 주거복지사업을 모델화 하고, 경기도 주거종합계획에 근거하여 장기적으로 추진 중

구분	내용
정책대상	· 제도권 밖 주거취약 계층 [임대료, 연료비, 전기세 연체 등 퇴거위기가구 포함]
주요내용	· 보증금, 임대료, 연료비 등 주거비 지원 + 일자리 : 패키지 지원 · 지원 대상 산출을 위한 사각지대 수요조사 · 상담과 거처 방문을 통해 주거 서비스 지원(찾아가는 주거복지서비스) · 다양한 주거관련 지원사업들에 대한 홍보 및 연계서비스
사례	· 서울 주거바우처, 경기 따복하우스

<그림 5-2> 주거복지 사각지대의 발굴 및 지원

■ 대구형 주거급여 시행(안)

○ 정책대상 : 차상위가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50% 이하인 가구

○ 세부대상

- 중위소득 43% 초과 50% 이하 대상 가구(2018년 기준 약 3,200가구)
- 기초생활수급가구 및 공공임대주택 거주자 제외
- 대구 시민행복급여 수급가구 제외(중복수혜방지)

<표 5-1> 대구 시민행복급여

대구 시민행복급여(대구형 시민행복보장제도: 2015년 10월부터 시행)	
■	중위소득 50% 이하의 가구 중 부양의무자의 소득재산기준 초과로 탈락한 비수급 가구를 대상, 급여액은 1~4인 가족 기준 월 10만 원~30만 원 정도 (기초생활급여의 25% 수준)
■	2015년 7월부터 시행된 맞춤형 급여를 신청했지만 탈락한 가구(1265가구, 2024명)에 대해 시민행복보장제도로 620명을 지원

○ 주요내용

- 지원 금액은 가구 규모에 따라 차등 지원
- 월 5만 원~7만 원 정도를 바우처로 제공
- 소요예산 : 3,200가구 * 월평균 60,000원 * 12개월 = 약 23억 원/년
- 시, 구·군 각 50% 부담일 경우 시비는 11.5억 원/년 정도 예상

구분	내용
정책대상	· 차상위가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50% 이하인 가구
세부대상	· 중위소득 43%초과 50% 이하 추정 대상 가구 = 약 3,200가구 · 기초생활수급가구 및 공공임대주택 거주자 제외 · 대구시민행복급여 수급가구 제외[중복수혜방지]
주요내용	· 지원금액 : 가구 규모에 따라 차등 지원 [월 5만~7만원 정도] · 소요예산 : 3,200가구 X 월 평균 60,000원 X 12개월 = 약 23억 원 / 년 · 시, 구군 각 50% 분담일 경우 시비는 11.5억 원 / 년 정도 예상

<그림 5-3> 대구형 주거급여(안)

<표 5-2> 서울형 주택바우처

[사례] 서울형 주택바우처
<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거복지 사각지대에 놓인 틈새계층 주거 안정을 도모하고자 가구원수에 따라 월세 금액 차등 지원 ■ 지원 대상 : 민간 월세 또는 보증부 월세 주택 거주 가구, 전세 전환가액이 9500만원 이하이면서 법정 차상위 가구가거나 소득 인정액이 기준중위소득의 60% 이하인 가구 <ul style="list-style-type: none"> * 기초생활수급가구, 공공임대주택, 세대주가 학생인 경우 제외 ■ 지원 금액 : 1인 가구 5만원 / 2인 가구 5만5천원 / 3인 가구 6만원 / 4인 가구 6만5천원 / 5인 가구 7만원 / 6인 이상 7만5천원

2. 노후주택 집수리지원 사업의 통합관리

■ 배경

- 도심지 및 낙후지역의 오래된 일반 단독주택, 다세대·다가구 단독주택 등 자력으로 개·보수가 어려운 불량주택 및 최저주거기준 미달 주택 등 노후주택에 대한 개선 요구도 증가
- 도배, 장판교체 중심의 기존 집수리 지원사업(사랑의 1,000호 집수리사업, 비예산)은 주거급여 시행으로 인해 수혜자 및 지원영역 상 중복문제 발생
- 기존 집수리 지원사업의 영역 및 대상자 조정을 통한 노후주택 지원 확대 추진
- 최근 주거취약계층 대상의 주택개량 방향은 단순한 설비 교체에 그치지 않고 에너지효율·에너지 빈곤층 해소로 전환 추세

■ 정책대상

○ 대구지역 소재 노후주택 및 불량주택

- 20년 이상의 노후주택에 거주하는 65세 이상의 노년층 1, 2인 가구 우선지원
- 주거환경이 열악한 최저주거기준 미달가구 지원

■ 주요내용

○ 비교적 간단히 개선 가능한 부분은 우선적으로 지원하고, 그 범위를 점차 확대

- 1단계 : 형광등 교체, 도배장판 등 단순교체
- 2단계 : 수도, 보일러수리, 전기, 가스교체 등 기술과 비용이 소요되는 부분
- 3단계 : 노후설비, 에너지원, 창호, 안전 등으로 점차 지원 영역을 확대 시행하여 주거비 지출 부담을 완화

○ 향후 단순 교체 위주의 주택개량사업을 주택 에너지 효율 개선사업으로 전환 검토(건축주택과, 청정에너지과 등 유관 부서 간 협력 필요)

○ 예산이 미치지 못하는 저소득 주거취약계층의 노후·불량주택을 기업 등의 민간 후원을 통해 개선함으로써 주거안정과 삶의 질 향상 도모

○ 기존의 집수리 지원사업의 대상 및 지원 범위를 통합하여 시행함으로써 보다 효율적으로 관리

구분	내용
정책대상	· 20년 이상 노후주택 거주 65세 이상 1.2인 가구 우선지원 · 최저주거기준 미달가구
주요내용	· 기존의 집수리 지원사업의 대상 및 지원 범위를 통합 시행 · 비교적 간단히 개선 가능한 부분은 우선적 지원, 향후 확대 - 1단계 : 형광등 교체, 도배장판 등 단순교체 - 2단계 : 수도, 보일러수리, 전기, 가스교체 등 기술과 비용 소요 - 3단계 : 노후설비, 에너지원, 창호, 안전 등으로 지원 영역을 확대하여 주거비 지출 부담 완화 · 향후 주택 에너지 효율 개선사업으로의 전환

<그림 5-4> '노후주택 집수리' 지원

<표 5-3> 대구 집수리 사업 현황

대구 집수리 사업 현황
<ul style="list-style-type: none"> ■ 대구시 사랑의 집수리 사업 연 3억 8천(213호) : 대구주거복지센터 ■ 주거복지센터 집수리 사업 연 3,200만원(80호) ■ "KAB사랑나눔의 집"(한국감정원 지정기탁 연 2억 5천) : 행복주거복지센터 위탁 시행

3. 노인가구 주거안정 지원

■ 배경

- 노인가구의 주거공간 확보를 위한 공공주택 또는 임대주택 건설시, 혹은 노인주택 리모델링시 필요한 융자지원제도와 도·농에 따라 상이한 주거공간에 따른 지원 필요
- 고령자들 중 의료적인 케어가 필요하지 않고 건강을 유지하며 사회참여를 원하는 고령자 대상 주거 지원 정책 마련

■ 정책대상

- 저소득층 노인가구 및 독거노인
- 고령 은퇴자

■ 주요내용

- 독거노인 맞춤형 주거안정 지원(도시형, 농촌형)
 - (도시형) 대구지역을 기반으로 하고 있는 중견건설사와 협업으로 저소득층 노인가구 및 독거노인을 위한 맞춤형 주택개발 및 기존 주택을 리모델링하여 주거 지원
 - (농촌형) 달성군 등 농촌에 거주하는 독거노인을 대상으로 혹은.혹서기에 마을회관 또는 경로당을 임시주거시설로 지정하여 한시적 주거안정을 도모
 - 국토교통부 고령자 맞춤형 주거지원사업인 ‘공공실버주택’과의 연계방안 검토
- 서비스 제공형 은퇴주거단지 조성
 - 독립주거공간과 식사서비스, 도서관, 라운지, 극장, 정원과 같은 부대시설 등으로 다양한 활동이 가능한 복합 은퇴주거단지 조성
 - 은퇴자 평생학습을 위한 대학 교육서비스 연계를 위해 대학과 MOU 연계 추진하여 온·오프라인 강의, 커뮤니티 방문 교육 실시
- 추진주체
 - 독거노인 맞춤형 주거안정 지원 : 대구광역시(건축주택과, 어르신복지과)
 - 서비스 제공형 은퇴주거단지 조성 : 대구광역시(건축주택과, 어르신복지과, 교육청소년정책관), 지역대학

○ 소요예산

- 독거노인 맞춤형 주거안정 지원

: (도시형) 1,000백만 원, (농촌형) 비예산, (공공실버주택) 국토교통부 공모사업으로 추진

※ 매입임대(1억원/호) 기준 시비 50% 수준 지원

- 서비스 제공형 은퇴주거단지 조성

: 서비스 제공형 은퇴주거단지 조성 지원을 위한 연구용역 100백만 원, 제도개선은 비예산

배경	<ul style="list-style-type: none"> · 주택가격, 냉난방비 상승 등으로 노인가구의 주거비 부담 증가 · 노인가구의 주거공간 확보를 위한 공공임대주택 건설 및 리모델링시 용자지원제도 필요 · 지역 간 특성을 반영한 저소득 노인가구의 주거안정을 위한 지원방안 마련이 필요
구분	내용
정책대상	<ul style="list-style-type: none"> · 저소득층 노인가구 및 독거노인 · 고령 은퇴자
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · (대구형) 대구지역을 기반으로 한 중견건설사와 협업으로 저소득층 노인가구를 위한 맞춤형 주택개발 및 기존 주택 리모델링지원 <ul style="list-style-type: none"> - 기초생활수급자인 독거노인을 우선으로 시세보다 현저히 저렴한 임대료 및 장기입주 가능방안 마련 - 맞춤형 주택개발은 중견건설사의 사회공헌 강조, 리모델링은 민간집수리 재능기부 활용방안 모색 - 도심 외곽지역에 저비용 소형주거단지를 조성하여 노인가구의 주거안정 지원방안 마련 · (농촌형) 농촌에 거주하는 독거노인을 대상으로 호한·혹서기에 마을회관, 경로당을 임시주거시설로 지정하여 한시적 주거안정 도모 · 국토교통부 고령자 맞춤형 주거지원사업인 '공공실버주택'과의 연계방안 검토 · 서비스 제공형 은퇴주거단지 조성

<그림 5-5> '노인가구 주거안정' 지원

제3절 긴급 주거지원의 강화

1. '행복나눔의 집' 확대

■ 배경

- 쪽방·여인숙·고시원 등 비주거시설 생활인의 대다수는 주거취약계층에 해당하고 임대료는 월세 또는 일세 형태로 지급(점유형태가 불안정하고 상대적으로 높은 임대 단가)
- 노숙, 쪽방 거주자에 대해 일반 주거취약계층과의 차별화된 지원 필요
- 노숙, 쪽방 주민에 대한 최소한의 주거기반 마련 시급
- 공공차원에서 비주거시설 생활인의 주거하향 예방과 자활을 위한 중간지원주택 개념의 '행복나눔의 집' 사업 추진

■ 정책대상

- 주거복지 사각지대의 노숙인 및 쪽방거주자 등 비주거시설 생활인

■ 주요내용

- 주거와 함께 케어 및 자활 등의 통합복지서비스를 제공
- 단순한 주거공간의 제공이 아닌 주거상향을 위한 자활프로그램 패키지화 제공
- 쪽방 밀집지역인 중구, 서구, 동구, 북구 일대를 중심으로 기존 모텔 혹은 상가 매입 후 리모델링 시행
- 건물 매입과 운영비는 시비 지원, 리모델링 등의 부가비용은 기업 사회공헌 등 민간 지원 유도
- 거주에 필요한 최소한의 요건 구비 및 공용 부문에 대한 기준 도입
- 민간단체와의 협력을 통해 기존 쪽방 리모델링 및 개보수 지원 사업 확대

구분	내용
정책대상	· 주거사각지대 노숙인 및 쪽방거주자
주요내용	· 주거, 일자리, 의료, 복지 등의 통합서비스 제공 · 2027년까지 4개소(45호) 운영 추진 · 건물 매입 및 운영비: 시비 활용 · 리모델링 등 부가비용: 기업 사회공헌 등 민간지원 유도
대구 희망하우스 현황	· 희망하우스 ('16) 1개소(8호), ('17) 2개소(13호) 운영 중 · 2020년까지 3개소(30호)로 확대 계획(대구시 복지기준선)

<그림 5-6> '행복나눔의 집' 지원

2. '희망드림' 지원프로그램 확대

■ 배경

- 쪽방 거주자를 대상으로 생계·주거·취업 상담 및 무료 진료를 제공하여 삶의 질 향상 및 사회 안정화 유지에 기여할 수 있는 중추적인 매개체 미흡
- 쪽방 거주자에게 숙식, 의료 및 자활사업 등 개인별 특성에 부합하는 다양한 복지서비스 제공을 통해 삶의 질 향상을 도모하고, 혹서기·혹한기 긴급지원체계 마련
- 중간지원주택과 자활프로그램을 연계, 생활서비스 및 주거권 진입 기회 제공
- 비주거시설 생활인이 노숙 및 타 쪽방으로 이동하는 주거 하향 예방

■ 정책대상

- 주거복지 사각지대의 노숙인 및 쪽방거주자

■ 주요내용

- 주거복지센터에서 신청, 상담, 대상자 선정 등의 제반 업무 추진
- 주거복지 사각지대에 있는 쪽방 거주자들의 기초생활 지원서비스 확대
 - 주요 영역 : 주거, 취업 및 자활, 생계, 의료, 상담서비스 등
- 쪽방상담소 운영
 - 지원시설 : 쪽방상담소 1개소
 - 주요사업 : 쪽방 거주자 상담 서비스, 주민등록 복원, 취업 알선, 후원·결연사업, 생활지원 등
- 무료 진료소 운영
 - 의료서비스 제공의 사각지대에 있는 노숙인, 쪽방 거주자를 대상으로 무료진료 시행
 - 노숙인을 위한 현장 진료를 강화, '찾아가는 의료서비스' 추진

구분	내용
정책대상	· 주거사각지대 노숙인 및 쪽방거주자
주요내용	· 주거복지센터에서 신청, 상담, 대상자 선정 등의 제반 업무 추진 · 주거, 취업 및 자활, 임대주택 보증금 지원, 생계, 의료, 상담 행정서비스 등 지원 · 주거-자활 연계프로그램 추진 · 쪽방 거주자 상담 서비스 강화, 주민등록 복원 등 · 무료진료소는 노숙인을 위한 현장 진료 강화
대구시 상담 및 진료소 현황	· 대구쪽방상담소, 대구희망진료소 : (사)자원봉사능력개발원 위탁 운영

<그림 5-7> '희망드림' 지원

3. 장애인 자립생활 주거기반 확충

■ 배경

- 탈시설 장애인의 안정적인 자립생활을 위한 주거지원 필요
- 재가 장애인의 주거지원을 위한 전용주거기반 확대
- 체험홈이나 자립생활가정 퇴소 장애인의 자립 및 재가 장애인의 안정적인 주거 여건 확보를 위해 장애인 지원주택의 공급이 절실하지만, 현재 공급이 수요를 따라가지 못하는 실정

■ 정책대상

- 탈시설 장애인 및 재가 장애인

■ 주요내용

- 장애인의 탈시설화를 위한 체험홈 및 자립생활가정 공급 확대
 - 체험홈 : (2015년) 6개소 → (2018년) 21개소
 - 자립생활가정 : (2015년) 3개소 → (2018년) 23개소
- 재가 장애인의 안정적 주거 지원을 위한 공공임대주택 저층부 우선 공급
 - 기존 매입임대주택의 일부 세대를 장애인(노인 등 신체적 약자 포함)에게 우선 공급 가능
 - 근거 : 기존 매입임대주택의 경우 「공공주택 업무처리지침」 제51조 제5항 ‘30% 범위에서 지역 특성 및 입주수요 등을 고려하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다’라고 명시

<표 5-4> 공공주택 업무처리지침

「공공주택 업무처리지침」 제51조 제5항	
⑤	시장 등은 제1항 및 제2항의 입주자선정순위에도 불구하고 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다)가 제48조의 규정에 따라 매입하여 공급하는 주택의 입주자를 선정하는 경우에는 도지사 등과 협의하여 해당 물량의 30퍼센트 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정대상은 제1항 각 호에 해당하는 무주택세대구성원에 한한다. (자료 : 국토교통부, ‘공공업무처리지침 훈령 제633호’, 2015.12.28 일부개정)

- 대구도시공사, 한국토지주택공사(LH) 등에서 신규 건설하는 공공임대주택의 저층부를 장애인 거주용으로 할애하여 공급
- 향후 별도의 장애인 거주용 복지주택 공급 타당성 검토 필요

- 장애인 주거시설 부족분은 대구시와 한국토지주택공사(LH)가 함께 빈집을 활용하여 장애인 주택으로 공급
- 승강기 있는 건물도 매입임대주택으로 활용가능, 한국토지주택공사(LH)에서 장애인에게 우선공급

구분	내용
정책대상	· 탈시설 장애인 및 재가 장애인
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · 장애인의 탈시설화를 위한 체험홈 및 자립생활가정 공급확대 · 재가 장애인의 안정적 주거지원을 위한 공공임대주택 저층부 우선 공급지원 · 매입임대주택의 일부 세대를 장애인에게 우선공급가능 [공공주택 업무처리지침 제51조 제5항] 30%범위에서 선정가능 · 장애인 주거시설 부족분은 대구시와 빈집을 활용한 장애인 주택 공급(LH) · 2019년 부터 승강기 있는 건물도 매입임대주택 가능, 장애인 우선공급(LH)
대구시 체험홈 및 자립생활가정 현황	<ul style="list-style-type: none"> · ('17년) 체험홈 15개소, 자립생활가정 18개소 -> ('18) 체험홈 21개소, 자립생활가정 23개소 확대운영 · 2019년 이후 기 조성된 시설에 운영경비 지원(대구시 복지기준선)

<그림 5-8> '장애인 자립생활' 지원

제4절 주거복지 전달체계 개선

1. 주거복지센터 운영 내실화

■ 배경

- 주거불평등에 따른 주거빈곤가구의 증가로 인해 현장 밀착형 주거복지서비스에 대한 수요가 증가
- 수요자 중심의 맞춤형 주거복지를 실현하기 위해서 무엇보다 수요자의 욕구 파악이 우선
- 주거취약계층의 주거욕구 충족과 대상별 주거서비스의 질 개선을 지원하는 서비스 전달체계의 부재
- 수요자에게 더욱 편리하고 효율적인 서비스 제공이 가능한 행정지원시스템 구축이 필요
- 현 정부의 주거복지 로드맵의 국가시책에 따른 주거복지센터 정비 필요

■ 주요내용

- 전담인력의 확대
 - 주거복지센터의 역할을 구체화하고 전문성을 가진 전문 인력을 추가 배치
 - 주거복지사 및 지역 내 관련 전공자를 우선 배치함으로써 주거취약계층의 생활환경 개선 및 복지 증진, 자활 강화 등 사각지대의 복지욕구를 충족하고 주거약자에 대한 지원을 강화
- 운영의 내실화
 - 지역특성과 주거 밀집도를 고려하여 인구 40~80만 명당 최소 1개 센터가 필요
 - 현재 1권역(서구, 남구, 달서구, 달성군)과 2권역(북구, 동구, 중구, 수성구)에 각각 1개소가 운영되고 있고, 2020년까지 3개소로 확대 운영할 계획(복지기준선)
 - 주거복지센터의 전문 인력과 관련 전문가, 구·군의 주택 및 사회복지 관련 공무원들의 상시적인 모임 및 협의체 구성을 통한 민·관 협력 네트워크를 구축
- 내실화 방안
 - 한국토지주택공사(LH), 대구도시공사와 연계하여 장기미입주 임대주택의 거주 지원을 확대

- 대구시 주거실태조사의 정례화(2년 마다 실시)를 추진하여 주거복지 데이터베이스를 구축함으로써 주거복지 수요를 파악하고 주거복지 예산을 효율적으로 집행
- 주거복지 로드맵 구체화에 따라 국비 확보 방안을 마련
- 다양한 홍보매체를 통하여 주거복지 전달체계를 개선함으로써 주거문제의 상담 및 맞춤형 주거지원 정보를 제공

구분	내용
전담인력 확대	· 전문성을 가진 전문인력 2명 추가 배치(주거복지사 우선)
운영내실화	· 지역특성과 주거 밀집도 고려 (인구 40~80만 명당 최소 1개 센터 필요) -> 현행 2개소에서 2020년 3개소 확대 계획 [복지기준선]
내실화 방안	· LH, 도시공사와 연계, 장기미입주 임대주택의 거주 지원 확대 · 주거약자실태조사 및 주거복지 DB구축을 통한 주거복지 수요 파악 · 주거복지 로드맵 구체화에 따라 국비 확보 방안 마련 · 다양한 홍보매체를 통한 주거복지 전달체계 개선 및 확충
대구시 주거복지지원센터 현황	· 대구행복주거복지센터 [1권역] : 서, 남, 달서, 달성, 대구주거복지센터 [2권역] : 북, 동, 중, 수성

<그림 5-9> 주거복지센터 운영의 내실화 방안

<표 5-5> 서울 주거복지지원센터 사례

[사례] 서울 주거복지지원센터

○ 서울 주거복지지원센터

- 서울특별시 주거복지기본조례 제16조~18조에 따라 주거 관련 비영리법인 수탁기관을 선정하여, 2013. 12월부터 민간위탁으로 운영되고 있는 『주거복지지원센터』는 보증금, 월세, 연료비 등 주거비 체납 등으로 강제퇴거위기에 몰린 주거취약계층 지원 등 주거문제 관련 주거취약계층의 주거안정을 위한 주거복지종합서비스를 제공

○ 상담사업 및 사례관리

- 공공임대주택(영구임대, 공공임대, 재개발임대, 국민임대, 기존주택 매입·전세임대 등)에 대한 입주 관련 상담·안내·입주신청 지원
- 전세자금 대출, 서울시 사회복지기금 융자, 주택바우처, 주거급여 등 주거비 지원제도에 대한 상담·안내

○ 긴급주거비 직접지원 및 자원연계 사업

- 주거취약계층(장애인, 홀몸 어르신, 한부모 가정 등) 발굴 및 다양한 주거복지 서비스를 제공
- 보증금 월세가 없어 강제 퇴거위기에 놓인 가구를 지원하고, 지역자원과 연계사업을 추진

○ 교육 및 네트워크사업

- 자치구(주민센터), 복지관 등 지역사회복지 관련 기관 및 단체 상담 연계 등 주거복지 네트워크를 구축
- 긴급주거비 지원 및 각종 지역자원과 연계지원을 추진
- 단체 실무자, 주민을 대상으로 주거문제 해결을 위한 주거복지 교육을 시행

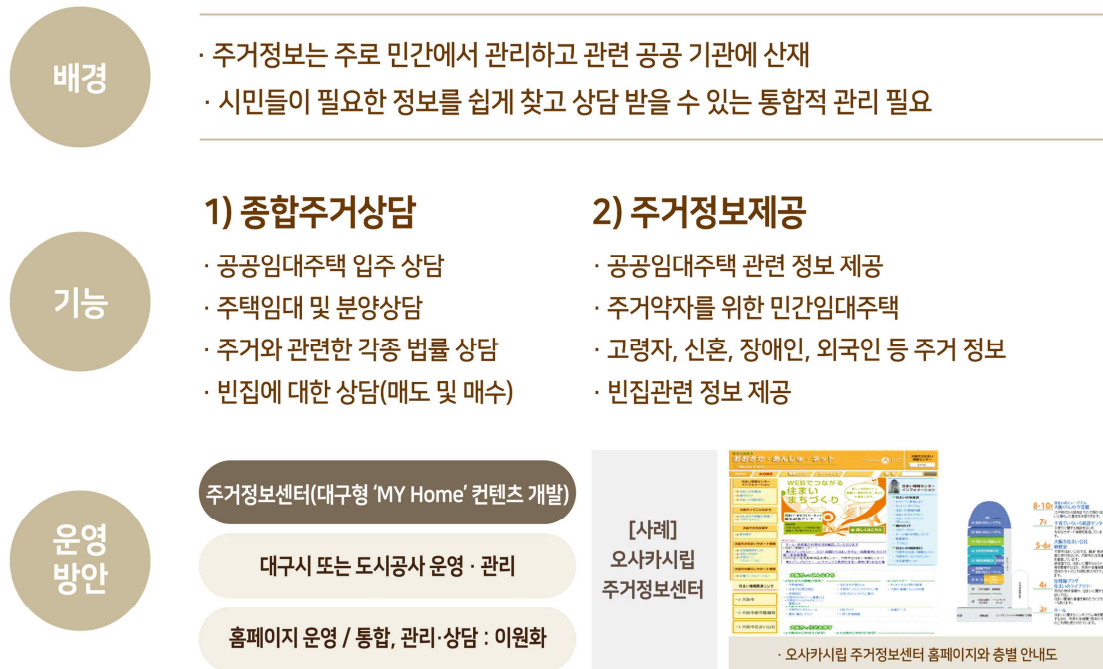
2. 대구시 주거정보센터(대구형 ‘마이홈’ 콘텐츠 개발)

■ 배경

- 주거정보는 주로 민간에서 관리하고 있고, 관련 공공 기관에 산재해 있어 정보제공 기능이 미흡
- 시민들이 필요한 정보를 쉽게 찾고, 상담 받을 수 있는 통합적 관리체계가 필요
- 주거복지센터와의 연계로 효율적인 운영을 위한 일원화된 통합관리체계가 필요

■ 주요내용

- 종합주거상담
 - 공공임대주택 입주 상담
 - 주택임대 및 분양상담
 - 주거와 관련한 각종 법률 상담
 - 빈집에 대한 상담(매도 및 매수)
- 주거정보제공
 - 공공임대주택 관련 정보 제공
 - 주거약자를 위한 민간주택 분양, 임대 정보 제공
 - 고령자, 신혼, 장애인, 외국인 등을 위한 주거 정보 제공
 - 빈집관련 정보 제공
- 운영방안
 - 주거정보센터 홈페이지 구축 및 상담사 배치
 - 1안) 대구시 또는 도시공사 내 센터설치
 - 2안) 주거복지센터에 담당 전문 인력 배치
 - 주거정보센터 홈페이지를 통한 다양한 온라인 상담 및 주거종합 정보 제공
 - 주거복지센터와의 연계 및 통합운영으로 보다 효율적인 주거복지 관련 정보 제공
 - 대구시와 구·군, 주민자치센터 홈페이지와도 연계하여 통합네트워크 구축을 통한 수요자 맞춤형 주거종합서비스를 제공



<그림 5-10> 주거정보센터의 기능 및 운영방안

3. 주거복지기금 조성

■ 배경

- 주거약자의 주거기반 확보를 위한 대구시 주거복지 재정 자립도가 취약
- 안정적인 주거복지정책 수행을 위해서 단계적인 주거복지기금 확보가 필요
- 대구시 주거복지기금 설립으로 제3의 재원 창구를 마련하여 '대구형 주거급여' 시행 및 주거복지센터 운영비 지원이 필요
- 대구시 주거복지기금 조성을 통한 추진동력 확보가 시급

■ 주요내용

- 주거복지지원 조례에 대구시 주거복지기금 설립 근거를 마련하여, 재원 조성의 근거와 이용 목적 등을 규정
- 대구시와 구·군의 지역 금융기관 연계하여 주거복지 재원 마련
- 초기 자본금은 일반회계에서 10억 정도 출연이 필요
- 주거복지기금 구성

- 시 출연금, 시 이외의 보조금·후원금, 기부금품, 주거지원대출금, 그 밖의 수익금, 대구 시내 미활용 기금 등을 전입

구분	내용
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · '대구시 주거복지기금 설치 및 운영 조례' 제정, 기금 사용 근거 마련 · 대구시와 8개 구·군의 지역 금융기관 연계하여 주거복지 재원 마련 · 주거복지기금 구성 : 시 출연금, 시 이외의 보조금·후원금, 기부금품, 주거지원대출금, 그 밖의 수익금
[사례] 경기도 주거복지기금 운용	<ul style="list-style-type: none"> · '경기도 주거복지기금 운영·관리 조례'(2017.4.27 입법예고) : 경기도민의 쾌적한 주거안정 추구를 위한 주거복지기금의 운영 및 관리에 필요한 사항 규정 · 주거복지기금은 보통세의 2/1,000 이내, 기금운용 수익금 등으로 조성 · 임대주택 공급 및 자금 지원, 주택 개·보수 등 주거환경개선, 주택 에너지 효율개선 등에 사용 · 2016년부터 조성 시작, 2017년 후반까지 약 50억 원 규모로 조성 예정

<그림 5-11> 대구시 주거복지기금 조성 방안

4. 주거복지 브랜드

■ 대구의 주거복지정책으로 주거우산 제안

대구시 주거복지 정책 : '주거 우산'



'주거 우산' 명칭과 로고 개발로 정책 브랜드화 및 홍보

대구시 독자적 주거급여 운영 : 차상위계층 지원 사업

주거복지센터 운영 활성화 : 주거약자에 대한 통합적 주거지원

노숙인, 쪽방거주자 대상 : 장기미임대주택 우선 지원 사업

대구시 주거복지 프로그램의 패키지화

"소외된 약자들이 주거생활의 어려움이라는 비를 피할 수 있도록
대구시가 시민 여러분의 '우산'이 되어 드리겠습니다."

<그림 5-12> 대구시 주거복지 정책 제안

■ 주거복지브랜드 공모

<표 5-6> 주거복지브랜드 공모 최우수 당선작

브랜드명	요약
햇빛따뜻(Habitat)	habitat는 서식지, 주거형태, 주거환경이라는 뜻으로 햇빛따뜻과 발음이 많이 비슷, 산업도시의 이미지를 탈바꿈하기 위해 햇빛따뜻이라는 브랜드를 사용하면 조금 더 따뜻한 이미지로 어필
따사로홈(따사로Home)	주거수준 향상을 이루어 따뜻하고 사랑이 넘치는 집(Home)
대구家든든	대구에 거주하는 가정, 대구 도시 자체의 든든한 도시 이미지

최우수 작품 (3)

햇빛따뜻(Habitat)

habitat는 주거환경으로 햇빛따뜻과 발음 유사, 따뜻한 복지브랜드

따사로홈(따사로Home)

주거수준 향상을 이루어 따뜻하고 사랑이 넘치는 집(Home)

대구家든든

대구에 거주하는 가정, 대구 도시 자체의 든든한 도시 이미지

공모 개요

- 기 간: 2018년 2월 21일 ~ 3월 13일
- 접 수: 총 755건
- 1차 심사: 20건, 2차 심사: 18건
(심사위원 총 8명 구성: 시 2명, 대구경북연구원 2명, 민간 4명)
- 최종 결과: 16건 채택, 18명 상금 지급(대상 없음, 최우수 3, 우수 4, 장려 11)



<그림 5-13> 주거복지브랜드 공모 당선작



제6장

정주도시 우산 실현

제1절 기본방향

제2절 도시재생 통한 주택공급

제3절 노후저층 주거지의 관리

제4절 노후공동주택단지 대응



제6장 정주시 우산 실현

제1절 기본방향

1. 도시재생을 통한 주택공급

■ 빈집을 활용한 임대주택 공급

○ 지역여건 및 특성을 충분히 감안한 맞춤형 임대주택 공급방식 선정

- (개별 필지단위로 점적 분포지역) 빈집을 개별 매입 및 리모델링방식이 유리
- (복수 필지단위로 연속 분포지역) 필지의 합필, 건축협정 등을 통한 정비 및 개발방식이 유리하며, 다세대형 임대주택 등으로 활용
- (블록·구역 집중 분포지역) 소규모 블록형 정비 및 개발방식이 유리하며, 공동주택형 임대주택 등으로 활용

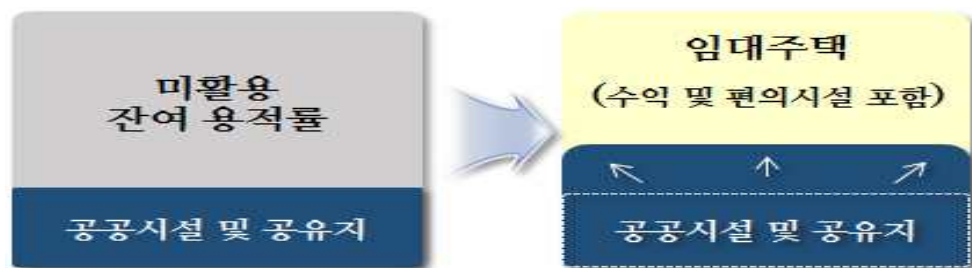
빈집밀집 유형	정비방식	공공임대주택	활용예시
필지단위 점적 분포	개별 매입 및 리모델링	단독가구형 공공임대주택	세어하우스 활용
복수필지 연속 분포	필지의 합필 정비 및 공급	다세대형 공공임대주택	공공원룸 기숙사 등
블록·구역 집중 분포	소규모 블록형 개발	공동주택형 공공임대주택	행복주택 [일부분양]

<그림 6-1> 빈집밀집지역 유형별 정비 및 공급방향

- 주민주도형 도시재생뉴딜사업 형태에서 벗어나서 주민과 공공기관의 협업사업 형태로 점차적으로 유도
 - 정비구역에서 해제되었으나 정책적 대안이 필요한 지역에서는 빈집 활용한 정비사업이 지역활성화를 위한 마중물사업으로 활용⁹⁾
- 빈집 소유자의 협의를 통해서 젠트리피케이션¹⁰⁾ 방지 대책을 모색
 - 빈집을 사회적 기업이나 공공기관이 우선 수선한 후에 이를 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업모델을 강구

■ 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급

- 도심내 부족한 가용토지의 활용도 제고를 위해 공공시설 및 공유지의 미활용 잔여 용적율의 최대한 활용방안 모색
 - 수익시설, 공공편의시설 이외에 공공임대주택(청년주택 등)을 포함하는 다용도형 복합개발사업으로 유도



<그림 6-2> 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급

- 공공시설 및 공유지 활용에 따른 개발효과는 지역 주거복지 및 정주환경 개선 이외에 지역 인프라 확충으로 재투자 유도

9) 도시재생뉴딜사업에서 빈집 정비와 관련 사업유형은 광역지자체 선정사업으로 주로 우리동네 살리기, 주거지 지원형, 일반근린형으로 추진

10) 젠트리피케이션(gentrification) : 지주계급 또는 신사계급을 뜻하는 젠트리(gentry)에서 파생된 용어로, 1964년 영국의 사회학자 루스 글래스(Ruth Glass)가 처음 사용하였다. 이후 낙후된 구도심 지역이 활성화되어 중산층 이상의 계층이 유입됨으로써 기존의 저소득층 원주민을 대체하는 현상을 일컫는 용어로 사용되고 있음.

2. 노후 저층주거지의 관리

■ 소규모주택 정비 활성화

- 도시재생뉴딜사업에서의 주거지재생형 사업(우리동네살리기, 주거지지원형)의 발굴 및 지원
 - ‘2025 대구시 도시재생 전략계획(2017.02)’에서 19개소¹¹⁾의 일반근린재생형 도시재생활성화지역을 우선적으로 추진
 - 원주민 재정착을 전제로 주거유형과 정비사업 방식의 다양화 모색
 - 지역여건 및 특성을 감안하여 맞춤형 사업유형 선정, 협력 거버넌스 플랫폼서비스 구축, 다양한 금융기법(PF)도입 등을 충분히 모색
 - 공기업 참여형 및 개별 주택개량을 지원하기 위해 저리용자 지원금 활용
- 철거와 보전이 혼합된 상생형 소규모 정비사업 방식을 추진
 - 자력으로 정비가 어려운 여러 필지가 집단화된 지역과 주변 불량주거지역간 상생방안을 강구
 - 공공주도형 뿐만 아니라 주민주도형 정비사업 아이템 발굴 및 지원
 - 주민들의 자발적인 참여 및 추진이 있다면 지자체 차원에서 행정지원 강구
- 한국감정원 ‘자율주택정비사업 통합지원센터’와 상생협력사업으로서 소규모주택 정비사업을 지역개발사업으로 특화 추진
 - 정부의 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’ 발표(2018.3.27.) 후속으로 대구혁신도시에 입주해 있는 한국감정원 산하 ‘자율주택정비사업 통합지원센터’가 개소(2018.4.10)

■ 마을관리소 설치 및 운영



<그림 6-3> 대구시 마을관리소 적용 및 운영 방향

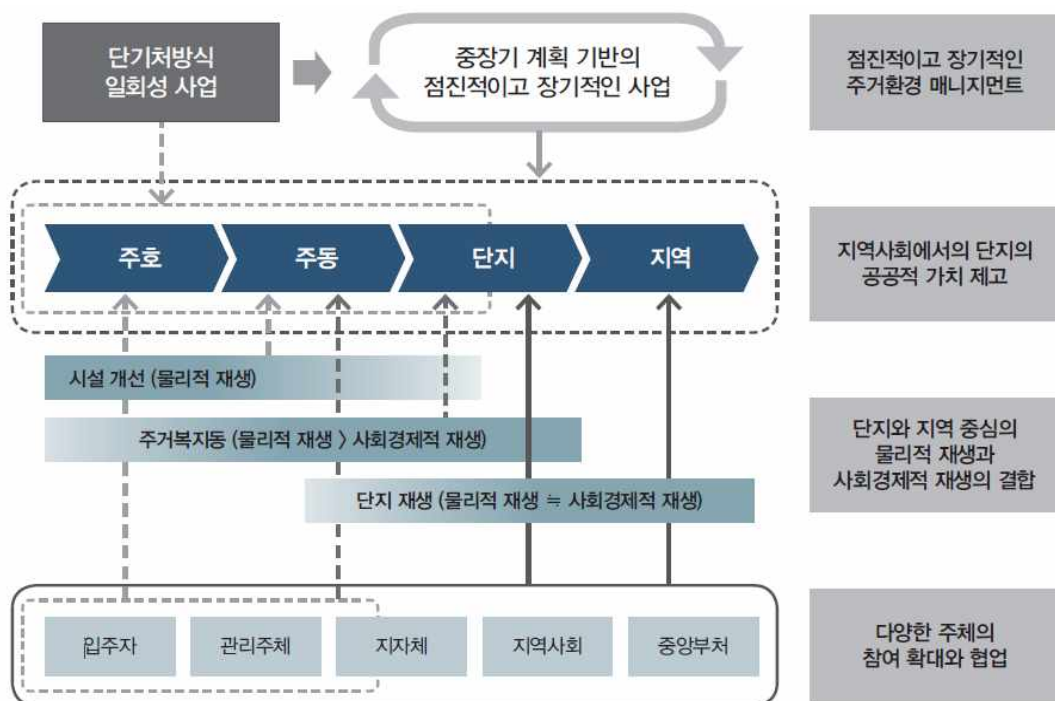
- 11) - 특화자원 중심 재생(5개소) : 성내2동((구)구암서원), 이천동/대명2동(고미술거리), 대명문화지구(공연문화거리), 상동/두산동(들안길먹거리 타운), 불로·봉무동/도평동(블로그분군)
- 주거환경재생(5개소) : 대명1동, 범어2동/만촌2동, 지산1동, 송현1동, 송현2동
- 노후주거지 재생(9개소) : 남산1/2/3동, 효목2동, 내당2·3동, 비산1동, 비산2·3동, 봉덕3동, 대현동, 화원읍, 현풍면

- 노후 저층주거지는 재생, 마을 만들기와 같은 개량·정비에서 저층주거지 관리 개념으로 전환
 - 지역여건 및 특성을 감안하여 사업타당성, 단독주택지 선정, 로드맵 수립
- 도시재생뉴딜사업 중심체제로서 마을관리소를 지속적인 설치·운영
 - 대구지역 내 노후 단독주택지 중에서도 우선순위를 선정해 마을관리소 운영 시범사업 추진
 - 우선순위 선정시 적정규모, 예산, 운영방식, 서비스의 범위 등 고려
 - 저층주거지 중에서도 단독주택지에 대한 관리체계 마련

3. 노후 공동주택단지 정비·재생 활성화

■ 노후 공공임대주택 리모델링

- 단순히 임대주택단지 시설개선 및 리모델링 위주의 주거환경개선사업의 차원을 벗어나서 지역활성화 개념으로 발상 전환
 - 단기적인 시설 개보수정책 위주에서 중·장기적인 정주환경 관리정책으로 개선
 - 지역 공공복지 거점화, 지역과의 교류 및 연계 확대
 - 입주자 주거안정과 복지혜택을 동시에 충족



자료 : 서울연구원, 2015. “노후 장기공공임대주택의 단지재생정책 연구”, auric brief 121호

<그림 6-4> 공공임대주택의 ‘단지재생’

■ 공동주택 컨설팅 사업

○ 기본내용

- 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 판정기준¹²⁾, 보수 및 교체공사 등에 대한 기술 자문, 청소 및 경비 등의 대행사업자 선정에 대한 사전 컨설팅 실시
- 지역내 전문가로 구성한 (가칭)공동주택컨설팅자문단(기술분과/법률분과 등) 구성 및 운영

○ 부가내용

- 공사·용역 계획의 사업자 선정지침 위반 여부 등 관련법 검토
- 설계도면·내역서·시방서 등 공법 및 공사비용의 적정성 검토
- 공사비용, 청소·경비 등 외주용역비 산출 적정성에 대한 사전검토
- 지방공기업(대구도시공사 등)과 연계하여 노후 공동주택에 대한 재건축시범사업 우선 대상 선정 및 추진방안 모색



<그림 6-5> 정주도시 실현을 위한 기본방향

12) 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준 [시행 2016.12.30.] [국토교통부고시 제 2016-1048호, 2016.12.30., 일부개정]

제2절 도시재생을 통한 주택공급

1. 빈집을 활용한 임대주택 공급

1) 현황 및 지역여건

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정(2017.2.8.)¹³⁾ 및 본격 시행(2018.2.9.)됨으로 빈집 관련 정비 및 재생 관련 법률적 근거가 마련



자료 : 국토교통부, 2016, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 공청회(2016.9.22.) 자료집, p25

<그림 6-6> 빈집 및 소규모주택 정비특례법 추진경과

- 도시재생뉴딜사업에서 빈집 정비와 관련 사업유형은 광역지자체 선정사업으로 주로 우리동네 살리기, 주거지지원형, 일반근린형으로 추진
- 기초지자체(시장,군수,구청장)단위로 신청이 가능하여 사업추진이 용이한 장점
- 국내 타 지자체에서는 기존 신축 또는 매입형 임대주택 공급방식은 미임대 비율이 높음에 따라 빈집을 활용한 임대주택 공급을 점차 확대하는 추세

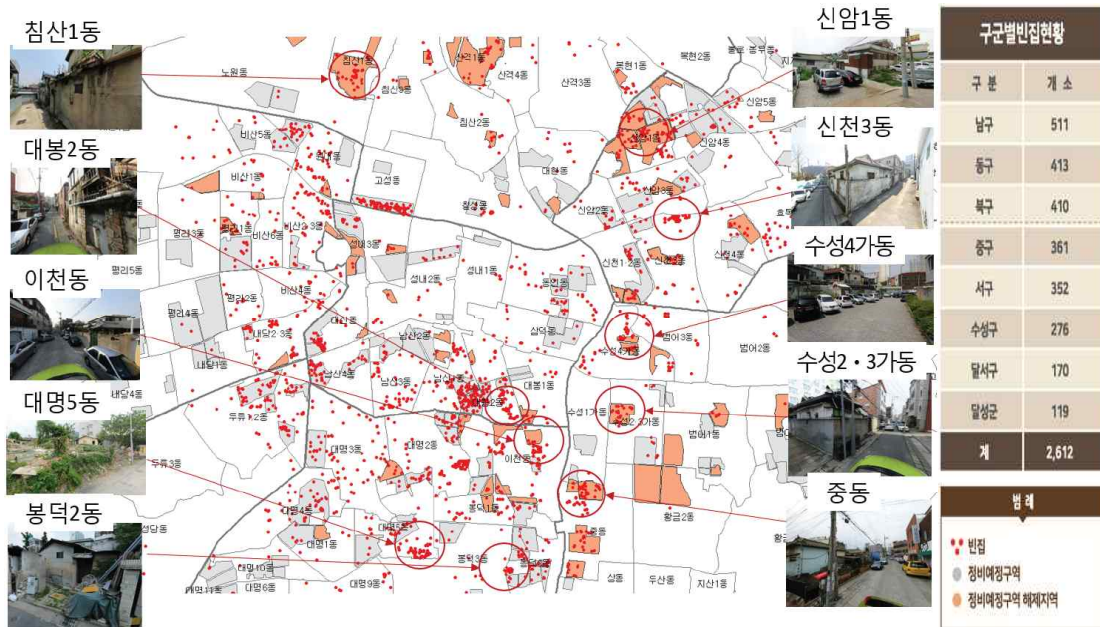
13) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 [시행 2018.2.9.] [법률 제14569호, 2017.2.8., 제정]



자료 : 국토교통부, 2017년 주거종합계획, p32

<그림 6-7> 빈집을 임대주택으로 리모델링한 사례

- 대구시 도심부에 분포하는 약 2,600호의 빈집(2016년 말 기준)을 활용하여 다수의 임대주택 공급에 대한 지역공감대 및 수요 증대
 - 인구감소 및 노령화 등 지역쇠퇴화를 보이면서 노후주택 또는 빈집이 도심부에 밀집되는 양상으로 전개되는 양상



<그림 6-8> 대구시 빈집 분포 현황(2016년말 기준)

2) 추진방안

■ 지역맞춤형 임대주택 공급 : ‘(가칭)빈집 살리기 프로젝트’

- 대구시가 지역여건 및 특성을 반영한 지역맞춤형 ‘(가칭)빈집 살리기 프로젝트’로 특화할 필요
 - (1단계) 사업시행자가 오랫동안 방치된 빈집의 소유자와 장기임대차 계약을 맺어 빈집 확보
 - (2단계) 사업시행자는 대구시의 지원을 받아 빈집 리모델링
 - (3단계) 입주대상자를 모집하여 사업시행자와 임대차계약 및 입주
- 빈집을 활용한 임대주택 공급은 사회적 기업이 사업시행자로 하고 대구시가 행정적 지원을 하는 사업체계가 필요

■ 주민자율형 임대주택 공급

- 원주민 강제퇴출을 최대한 방지 차원에서 주민주도형 임대주택 공급방식이 중요한 의미
 - 시·도 조례로 정하는 지역에서 10가구 미만 단독주택이나 20가구 미만의 다세대 주택을 대상으로 실시
 - 빈집을 준공공 또는 공공임대주택 활용시에는 주택개량시 1인사업으로 추진¹⁴⁾
 - 사업시행인가 후 착공할 수 있는 사업구조로서 신속한 사업추진 유도
 - 용적률 법적상한까지 완화를 최대한 활용(건축 연면적의 20% 이상을 준공공 또는 공공 임대주택으로 건설할 경우)

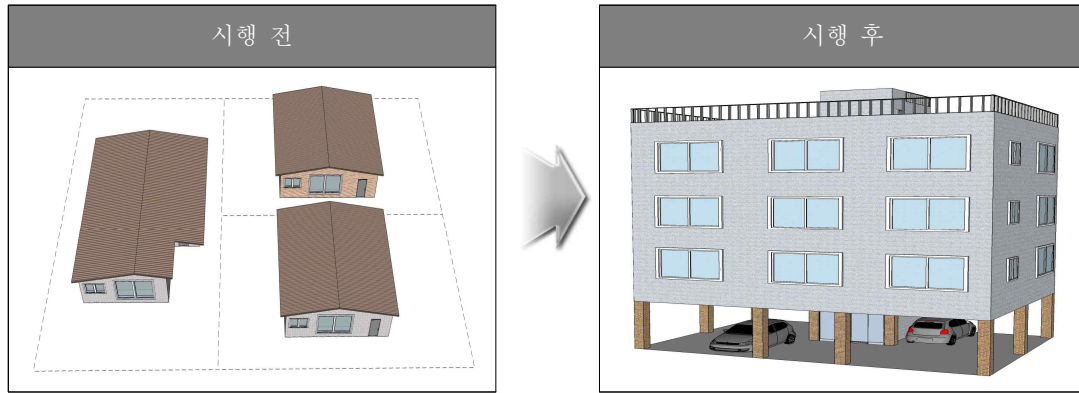
■ 집주인 리모델링 임대주택 공급

- 빈집 소유자가 기존주택의 리모델링 또는 신축을 통해 1~2인 주거용 임대주택 공급
 - 정부는 저리의 기금융자, 공기업은 저리의 건설자금 융자 및 임대관리, 집주인은 주변 시세보다 저렴한 임대료 제시가 기본원칙
 - 신축건물 저층부에 어린이집, 마을도서관 등 공동이용시설을 건설하거나, 지하공간을 활용한 공용주차장 건설시에 사업비 지원¹⁵⁾ 및 인센티브 부여¹⁶⁾

14) 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제17조, 제22조

15) 지자체는 사업시행자에게 마을주차장 등 공동이용시설 건설을 위한 비용(건설비+토지비)을 지원하고, 해당 시설을 기부채납 받아 마을주차장 등으로 활용

16) 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제48조 제2항



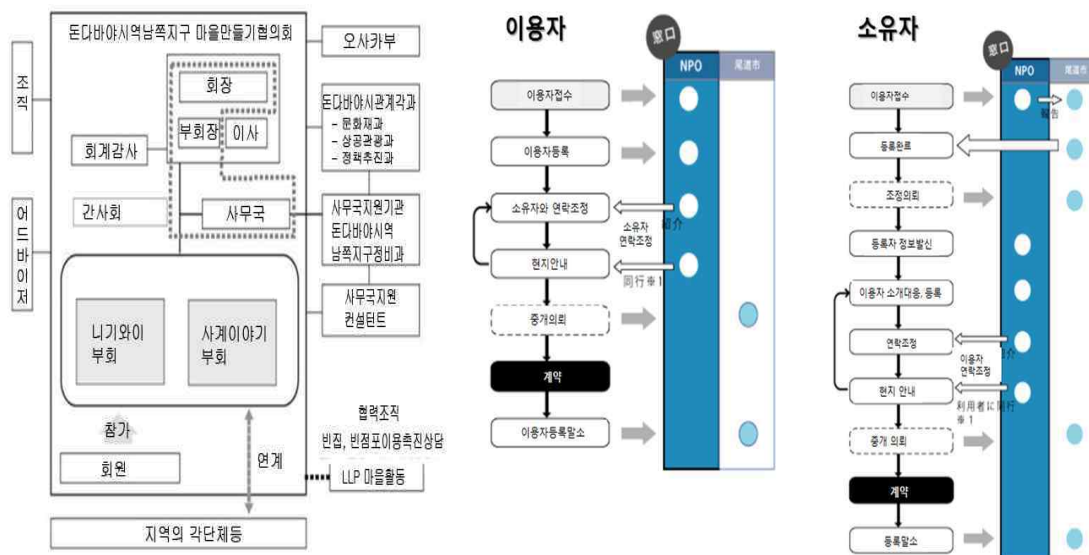
자료 : 국토교통부, 2016.2.2.일자 보도자료

<그림 6-9> (예시)인접주택 통합 건축방식

■ 빈집 정보화 시스템을 활용한 임대주택 공급 확대

○ 지역내 빈집 수요자와 공급자를 연결하는 빈집 정보화 시스템 구축을 통해 빈집 DB 구축 및 현황 관리

- (1단계) 빈집 은행 등 빈집 소유주-사용자간 매칭 정보화 시스템을 구축
- (2단계) 지역주민과 지자체가 제휴해서 빈집의 정보제공 및 빈집 매입
- (3단계) 지역재생 활동의 거점으로 다양한 프로젝트 활성화를 유도



자료1 : 일본 오사카시 LLP 빈집매칭시스템, 오노미치 빈집재생 홈페이지(www.onomichisaisei.com)

<그림 6-10> 빈집매칭시스템과 빈집재생 프로젝트

■ 토지임대부 임대주택 공급

○ 건설임대사업 초기사업비 부담을 완화하면서도 임차인 주거안정 확보

- 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」¹⁷⁾ 및 주택시장 정상화 종합대책 (2013.4.1.)을 근거한 ‘토지임대부 임대주택제도’ 활용
- 토지임대기간은 토지주와 사업자간 계약(지상권 최단 존속기간 30년이상) 및 임대차기간 동안 지상권 설정
- 민간이 개발하였거나 매입 등으로 보유한 토지의 토지임대료는 자율성 유도
- 임차인 보호 차원에서 부도 등으로 주택 임대사업자가 변경시에는 변경 당시 임대조건으로 임차인의 잔여 계약기간 거주 허용

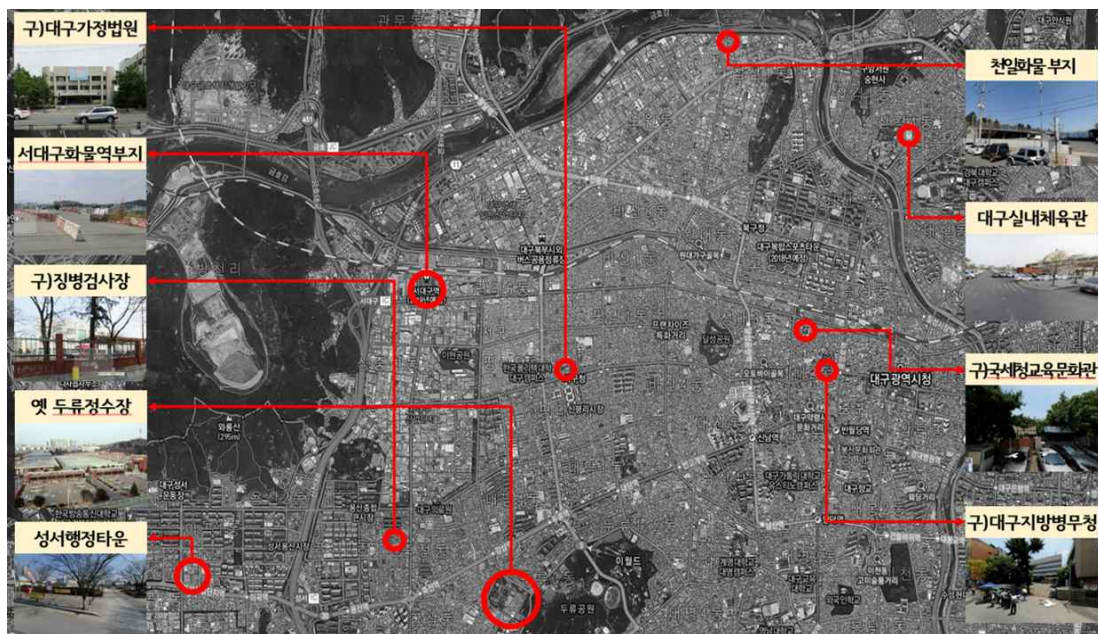
17) 토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법 [시행 2013.3.23.] [법률 제11690호, 2013.3.23., 타법개정]

2. 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급

1) 현황 및 지역여건

○ 도심 가용부지의 고갈로 인해 공공시설 및 공유지 활용에 대한 관심 고조

- 대상지역은 장기간 방치된 국·공유시설 시설 부지, 도심 국·공유시설 외곽 이전 후 방치된 지역, 리모델링이 필요한 노후 국·공유시설 등이 포함



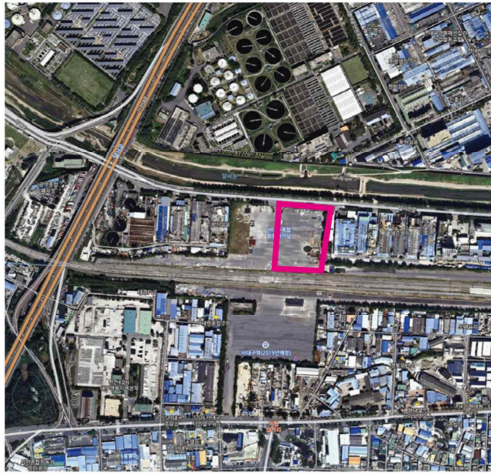
<그림 6-11> 대구시 관할지역 내 유헬 국·공유시설 분포현황

○ 공공시설(노후 공공청사 등) 및 저밀 이용 공유지를 활용할 경우에는 장기적으로 자산가치 상승 및 지역경제 활성화 등 잠재력 보유

- 공공기관 이전 후적지, 역세권 환승주차장, 서대구 KTX 인근 공유지 활용방안도 지속적으로 검토

대지면적 4,970m² : 일반상업지역(가정)

건폐율/건축면적	70%	3,470m ²
용적률/연면적	1,000%	49,700m ²



대지면적 1,173m² : 제2종일반주거지역

건폐율/건축면적	60%	703m ²
용적률/연면적	220%	2,580m ²



<서대구 KTX역사 공유지 활용 예시>

<북현동 노후 주민복지센터 활용 예시>

<그림 6-12> 공공시설 및 공유지 활용 검토(안)

2) 추진방안

■ 공공기관 제안형 복합개발사업을 통한 임대주택 공급

○ 공공기관 제안형 복합개발사업

- 역세권 또는 노후저층주거지 내 지자체·공공 보유자산 중 노후화 등으로 기능을 상실한 자산, 국·공유지 등 활용
- 직주근접이 가능한 도심에 단기간 내에 주거시설 확충(공공소유 매입임대주택, 임대주택(청년주택 등) 및 생활편의시설(주민복지시설, 주차장 등)을 복합개발

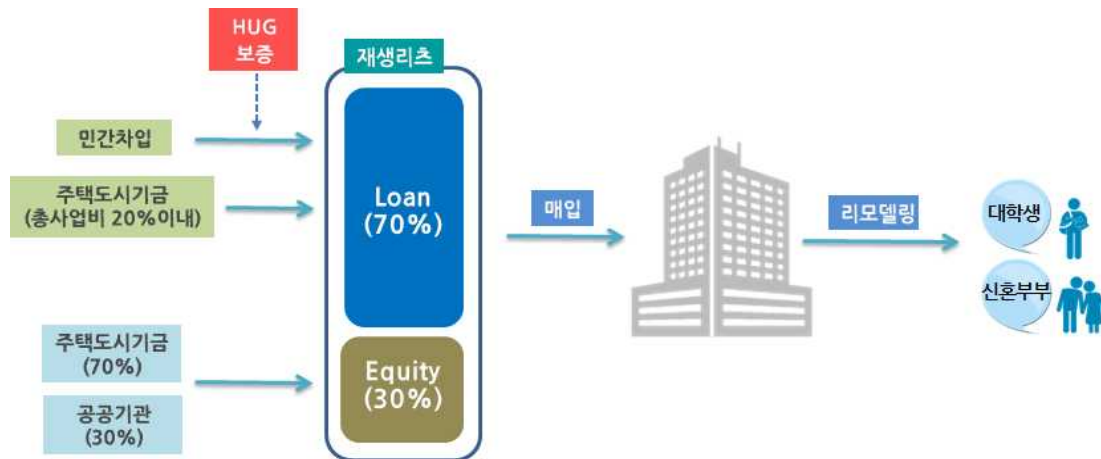
<표 6-1> (예시)기능복합형 공공임대주택 건설 유형

구분	매입임대 재건축형	국·공유지활용형(지자체 협력)
내용	 <p>▷ 공공임대주택(전용16m²)</p>	 <p>▷ 공공임대주택(전용 16~36m²) ▷ 주민편의시설(음악도서관 등) 462m²</p>

자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공거점사업 설명회 자료

○ 공공기관 투자형 자산을 활용한 개발사업

- 공적 지원금 활용 및 민간투자사업 유치 로드맵 수립
- 공공기관 50%이상 투자 리츠(REITZ)¹⁸⁾ 또는 특수목적법인(SPC)¹⁹⁾설립 검토
- 노후된 업무시설을 매입 및 리모델링하여 역세권 청년주택 등으로 운영방안 검토



자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인, p30

<그림 6-13> 업무용 시설 매입리모델링 임대주택 사업구조도

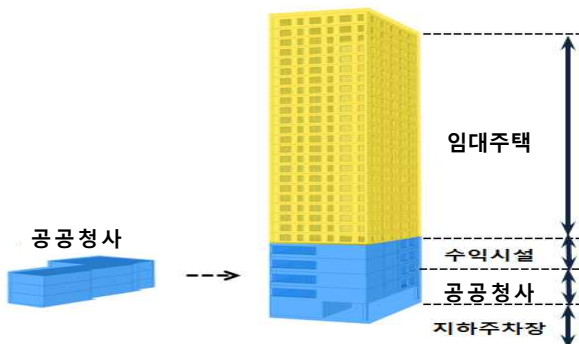
■ 노후 공공청사 복합개발사업을 통한 임대주택 공급

○ 사업시행자(공공기관)이 기존 공공청사를 재건축하여 복합건축물을 신축한 후 공공청사 등은 지자체에 귀속

- 임대주택, 청사, 수익시설로 복합개발하여 도심재생, 공공서비스 질 제고 등 다양한 개발효과 유도

18) 리츠(REITZ) : Real Estate Investment Trusts의 약자로 부동산투자신탁이라는 뜻이며, 설립형태에 따라 회사형과 신탁형으로 구분된다. 회사형은 뮤추얼펀드와 마찬가지로 주식을 발행하여 투자자를 모으는 형태로 투자자에게 일정기간을 단위로 배당을 하며 증권시장에 상장하여 주식을 사고 팔 수 있다. 신탁형은 수익증권을 발행하여 투자자를 모으는 형태로 상장이 금지되어 있음.

19) 특수목적법인(SPC, Special Purpose Company) : 특수한 목적을 수행하기 위해 일시적으로 만들어지는 일종의 페이퍼컴퍼니로서 대출채권, 리스채권, 외상매출채권 등의 자산을 집합(pooling)하여 이를 증권형태로 매각하는 자산유동화에 있어서는 서류상 회사형태의 유동화전문회사를 말함.



▷ 공공청사 건축비는
원칙적으로 수익시설
임대료로 충당

▷ 단, 수익시설 임대료로
건축비 충당이 어려운 경우
재정 지원 필요

▷ 임대주택 건축비는 재정지원

자료 : 국토교통부, 2017.9.11.일자 보도자료


<그림 6-14> 노후 공공청사 복합개발 개념도

○ 운영·관리

- 공공청사 등은 지자체에 귀속하고 수익시설과 임대주택은 사용허가 기간(30~50년)동안 공공기관에서 운영·관리 수행
- 국유재산은 행정재산을 용도폐지 후 일반재산으로 전환하여 개발²⁰⁾하고 개발 후 토지와 新청사(행정재산)는 원소유 공공기관에 이관


» **주민센터 + 자치외관 + 지구대**

- 위 치 : 서울 구로구 오류동 31-138
- 면적 : 1,029㎡(약 311평)
- 용도지역 : 일반상업지역
- 소유자 : 구유지
- 건립시기 : 1981년



» **주민센터 + 주민복지시설 + 청년주택**

- 규모 : 10,367㎡(면적), 18층
- 주민센터 : 2,480㎡
- 복지시설 : 작은도서관, 실내체육관 등
- 청년주택 : 180호
- 추진현황 : 17.12 착공예정



자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공거점사업 설명회 자료, p31

<그림 6-15> 서울 오류동 노후 공공청사 복합개발 전·후 비교

20) 「공공주택 특별법」, 「공유재산 및 물품관리법」

■ 저밀이용 또는 유희 공유지 복합개발사업 추진

- 지자체 소유 유희 공유지를 활용하여, 수탁기관 등이 고밀화, 복합화를 통한 임대주택, 오피스텔 및 근린생활시설 건설·운영
 - 지역 내 부족한 공공시설(도서관, 문화시설)로 활용하는 방안 검토
 - 공공기관(지방공사, 한국토지주택공사, 한국자산관리공사 등) 수탁개발방식 검토
- 추진단계
 - (1단계) 지자체가 지방공사 등에 관련 대상부지를 현물출자
 - (2단계) 지방공사에서 동 부지를 도시재생 실행재원으로 활용
 - (3단계) 지방공사 및 주택도시기금 등의 현물·현금출자 등을 통해 도시재생 리츠(REITZ) 설립
 - (4단계) 도시재생 리츠(REITZ)가 사업시행, 지방공사는 자산관리회사(AMC) 역할 수행
- 자원 조달
 - 청년층 임대주택 건설비 : 국비, 주택도시기금
 - 청사 건설비 : 수익시설 임대료로 충당(부족분 지자체 부담)
- 운영·관리
 - 지방공기업이 공공시설을 조성한 후에 지자체에 무상귀속 또는 30~50년간 공공임대 형태로 운영방안 검토

제3절 노후 저층주거지의 관리

1. 소규모주택 정비²¹⁾ 활성화

1) 현황 및 지역여건

■ 도시재생뉴딜사업에서의 주거지재생

- 신(新) 정부가 추진중인 도시재생뉴딜사업에서 주거지재생형 사업은 우리동네살리기와 주거지지원형 등 2가지 유형으로 추진
 - 주거지재생형 사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등 개별법을 활용하여 소규모 사업(1만㎡이하)로 신속한 사업추진이 가능

<표 6-2> 도시재생뉴딜사업에서의 사업유형별 특징

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제 기반형
기존 사업 유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	도시경제 기반형
사업추진·지원 근거	(국가균형발전 특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
지특회계 계정	생활기반계정 (시군구자율편성)	경제발전계정			
개별사업 시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별 법령		
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설	골목길정비 + 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설

자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, p14

21) 빈집 등 소규모주택정비 특례법 상으로 소규모주택 정비사업은 빈집정비, 가로주택정비, 자율주택정비, 소규모 재건축 등이 있음.

■ 사업대상지 분석

○ 대구시 관할지역내 노후 저층주거지는 도심부(중구, 서구, 남구)에 집중 분포²²⁾

- (사업대상지-1) 기반정비 노후주택지(중저층)로서 토지구획정리사업이 시행되어 기반시설이 일정하게 정비되어 있는 노후 저층주택 밀집지역²³⁾



자료 : 대구시, 2013, “2020 대구시 도시·주거환경정비기본계획”

<그림 6-16> 기반정비형 노후주택지(중저층) 분포 현황

- (사업대상지-2) 기반정비 일반주택지(중저층)로서 토지구획정리사업을 통해 계획적으로 형성된 저층의 단독·다가구주택 밀집지역²⁴⁾



자료 : 대구시, 2013, “2020 대구시 도시·주거환경정비기본계획”

<그림 6-17> 기반정비형 일반주택지(중저층) 분포 현황

22) 대구시, 2013, “2020 대구시 도시·주거환경정비기본계획”, p175

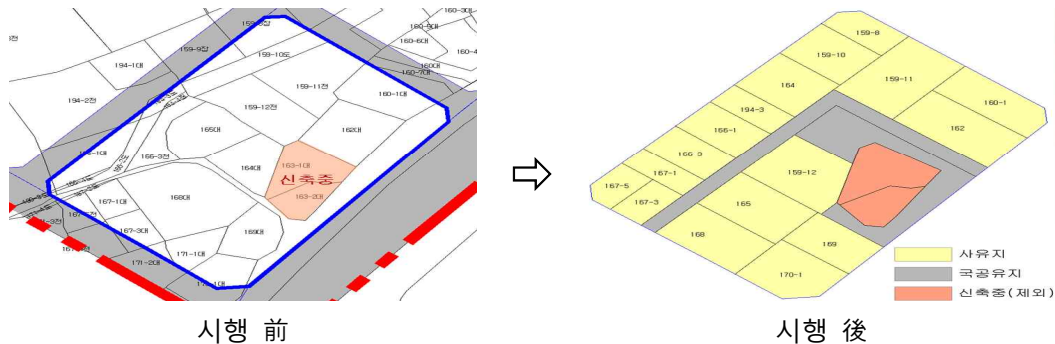
23) 남구 대명동과 수성구 신천동 및 만촌동, 달서구 송현동 등에 밀집하여 있음.

24) 수성구 황금동, 상동, 중동, 두산동에 제1종일반주거지로 지정되어 넓게 분포하고 있으며, 북구와 달서구 일부 지역에 산재되어 있음.

2) 추진방안

■ 집주인 임대주택 블록개발사업 추진

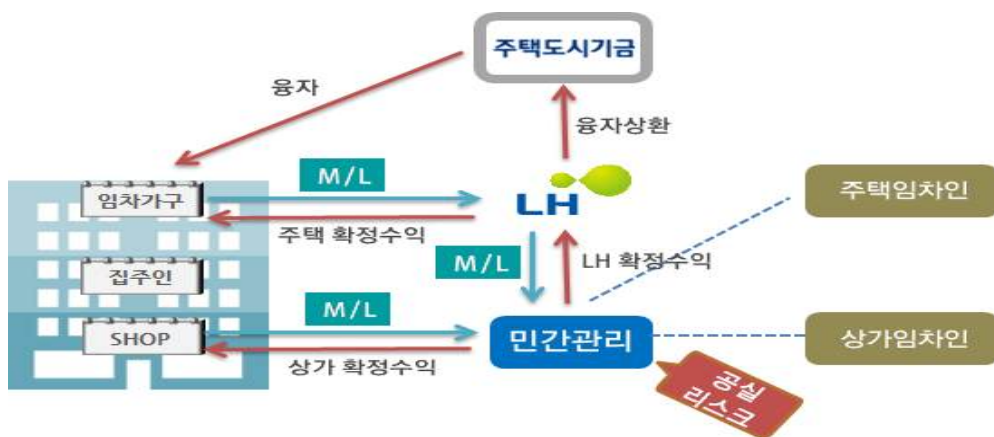
- 노후 불량주택이 밀집한 블록에서의 주택개량 수요조사를 토대로 '집주인 임대주택 지원구역'으로 선정하여 개발사업 추진
 - 저층부는 공동이용시설(또는 상업시설), 상층부는 주거시설(일반분양 또는 공공임대주택)로 건설하는 복합용도형 개발



자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인, p31

<그림 6-18> 집주인 임대주택 사업 블록방식 필지정리

- 정부가 집주인에게 건축비 저리용자를 지원하고, 지자체는 저층부 관리·운영권을 받는 조건으로 건축비 보조
- 공기업(대구도시공사 등)은 집주인에게 임대주택의 임대관리를 위탁받아 시세 85% 수준으로 재임대하고, 집주인에게는 공실과 상관없이 확정수익²⁵⁾을 지급



자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생 뉴딜사업 공공기관 제안방식 가이드라인, p32

<그림 6-19> 집주인 리모델링 상업시설 도입형 사업체계

25) 확정수익 = 재임대 월세수입 - 기금융자상환금 - LH 임대관리 수수료

■ 민간임대주택 등록 활성화

○ 사적(私的) 전월세주택 세입자(임차가구의 70%)의 주거불안을 해소하기 위해 등록 민간임대주택 확충

- 민간임대용 주택 중 임대사업자로 등록하여 임대료 인상과 임대기간이 규제되는 등록임대주택은 임대용 주택의 13%(79만호) 불과
- 가계부채·정부 재정여력 등 고려 시 자가보유 촉진과 공공임대 확대는 현실적 한계

○ '22년까지 등록임대 200만호 확보(100만호 증가)

- 민간임대주택 등록으로 임대인은 기금지원·세제혜택 등 지원을 받고 임차인은 임대료 급등 걱정 없이 안정적 거주 가능
- 공공임대주택 건설을 위한 재정 및 기금 75조원 절감 효과

자료 : 국토교통부 2017.12.13.일자 임대주택 등록 활성화 방안

<표 6-3> 구군별 임대주택 재고현황

계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
14,824호	1,524	4,645	1,155	1,069	2,223	1,323	2,140	745

자료 : 국토교통 통계누리(2016.12.)

<표 6-4> 민간임대사업자·임대주택 비교

구분	공공지원민간임대주택 (기업형임대주택)	장기일반민간임대주택 (준공공임대주택)	단기일반민간임대주택 (단기임대주택)
등록요건	건설300호 또는 매입100호이상 임대사업	주택(주거용오피스텔 포함) 1호이상 임대사업	
임대 의무기간	8년	8년	4년
임대인 의무	임대의무기간 내 매각제한, 임대료 증액 연5% 제한		
입주자격	무주택세대 우선공급, 세대수의 20%이상 특별공급, 임차인 공개모집	제한없음	
초기임대료	시세의 95%이하(청년,신혼부부,고령자 특별공급85%이하)	제한없음	
지원	주택도시기금 출용자, 세제혜택, 공공택지공급, 건축규제완화 등	주택도시기금 용자, 세제혜택	

자료 : 민간임대주택에 관한 특별법 입법예고(2018.7.17.시행)

○ 중·장기적으로는 민간의 시중 여유자금에 의해 공공성을 갖춘 장기임대주택 공급을 통해 서민주거안정 및 주택거래 활성화 유도

- 기존 매입임대주택에 비해 무주택 서민의 주거안정²⁶⁾ 및 임대사업자를 위한 인센티브 확대방안 강구²⁷⁾

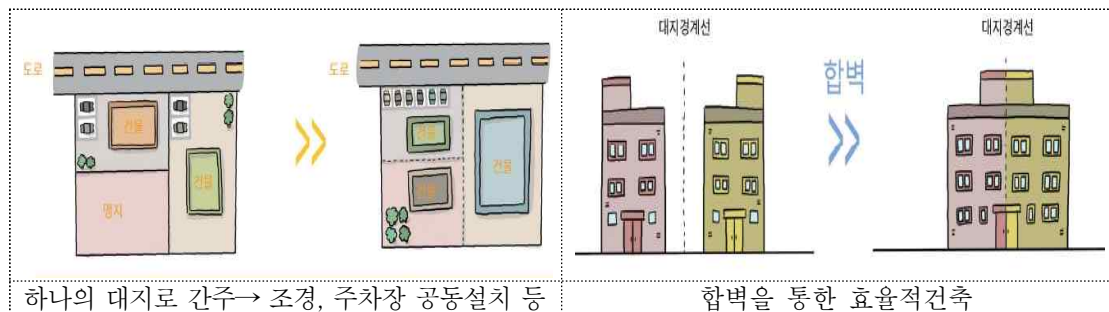
■ 자율주택정비사업 활성화

○ 거주민의 강제퇴출을 최대한 방지를 위해서는 주민주도형 정비방식 추진

- (1단계) 단독·다가구 주택 또는 20세대 미만 다세대 주택의 집주인들이 주민합의체를 구성
- (2단계) 주민주도의 개량 또는 건설 (준공공/공공임대주택 활용을 목적으로 주택개량시 1인 사업추진 가능)²⁸⁾

○ 한국감정원 ‘자율주택정비사업 통합지원센터’ 개소(2018.4.10.)를 계기로 대구지역 자율주택정비사업²⁹⁾과 연계방안 모색

- (건축협정형) 맞벽·합벽을 통해 효율적 건축, 주민들간 커뮤니티 공간 마련



자료 : 국토교통부, 2018.4.9.일자 보도자료

<그림 6-20> 자율주택정비사업 사업방식(건축협정형)

- (자율형) 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 자율적으로 주택을 신축
- (합필형) 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업 추진

26) ‘준공공임대주택’의 최초 임대료·임대보증금은 시세 이하로 제한하고, 임대무기간을 10년(기존 민간매입 임대: 5년)으로 연장하며, 해당 기간 동안 임대료 증액을 연 5% 이하로 제한하여, 임차인의 주거안정을 보장

27) 정부(국토교통부)는 4.1 부동산종합대책(2013.4.1.) 발표 이후 민간 임대주택 공급을 촉진하기 위한 ‘준공공 임대주택’ 제도를 시행(2013.12.5.)

28) 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제17조, 제22조

29)



자료 : 국토교통부, 2018.4.9.일자 보도자료

<그림 6-21> 자율주택정비사업 사업방식

■ 가로주택정비사업 활성화

- 단독주택지중 기반시설이 정비되어 있는 노후·불량건축물이 밀집한 지역은 가로구역(街路區域)에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경개선 추진
 - (민간·조합 공동시행형) 주택소유자들이 설립한 조합이 직접 시행하거나 조합원의 과반수 동의를 받아 건설업자(신탁업자)등과 공동시행



자료 : 「빈집 등 소규모주택정비 특례법」제정을 위한 공청회(2016.9.22.) 자료

<그림 6-22> 민간·조합 공동시행형 가로주택정비사업

- (공기업 참여형) 조합과 공기업이 공동시행자가 되어 지자체의 용적률 완화 및 정부, 공기업의 일반분양 매입지원³⁰⁾으로 조합원 부담금을 최소화

30) 전체세대수 150세대 미만은 공기업 자체 재원으로 매입하고, 150세대 이상은 청년·신혼부부 매입임대리츠(주택도시보증공사)가 매입



공유지 활용형



역세권 연계 주상 복합형

자료 : 국토교통부, 2017, 도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공거점사업 설명회 자료, p12

<그림 6-23> 공기업 참여형 가로주택 정비사업

■ 소규모 재건축사업 활성화

- 공동주택 중 정비기반시설이 양호하면서 노후 세대수가 200세대 미만인 경우에는 소규모로 공동주택 재건축사업 추진
 - 집주인들이 설립한 조합이 직접 시행하거나 조합원의 과반수 동의를 받아 공기업, 건설업자(신탁업자)등과 공동시행
 - 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법(2018.2.9.시행)」에 근거하여 노후불량건축물 조건³¹⁾에 해당하면 별도 안전진단 없이 사업진행이 가능
 - 신축건물 저층부에 어린이집, 마을도서관 등 공동이용시설, 지하공간을 활용한 공용주차장을 건설할 경우 건설비용을 도시재생뉴딜사업비 지원을 적극 활용³²⁾

2. 마을관리소 설치 및 운영

1) 현황 및 지역여건

- 노후 저층주거지는 공동주택단지와 달리 상시 주거지 관리가 힘든 상황에 직면
 - 노후저층주거지가 공동주택단지보다 거주민 연령대가 상대적으로 높고, 쓰레기, 주차, 주택보수 등의 각종 문제 발생
 - 노후 저층주거지에 대한 관리 부재가 단독주택지 불만을 낳고 아파트 선호 일변도 및 주택유형 획일화의 악순환 초래
- 최근 타 지자체에서는 주거 선택의 폭을 넓히고 커뮤니티 형성에 기여하는 선순환 체계로

31) ① 안전사고의 우려가 있는 건축물 ② 중대한 기능적 결함 등 구조상 문제 ③ 준공 후 20년~30년의 범위에서 조례로 정하는 기간이 경과한 경우 등

32) 지자체는 사업시행자에게 마을주차장 등 공동이용시설 건설을 위한 비용(건설비+토지비)을 지원하고, 해당 시설을 기부채납 받아 마을주차장 등으로 활용

전환하는 추세

- 지역일자리 창출 측면에서 집수리 인력배치 검토 이외에 지자체 차원에서의 지속적인 지역홍보 및 활성화를 추진하고 있어서 지역적 파급효과가 기대

<표 6-5> 타 지자체 단독주택지 마을관리소 운영사례

구분	서울	부산	인천	전주
사업명	저층주거지 집수리 지원사업	마을지기사무소 운영	마을주택 관리소 운영	해피하우스 사업
주요 내용	<p>-서울시 저층주거지 집수리 지원 조례 제정(2016.01.07 시행)</p> <p>-집수리 종합정보 홈페이지 '서울시 집수리닷컴' 구축(2016.04.25)</p> <p>-집수리 지원센터 확대 설치(2015년 6개소→2016년 21개소)</p> <p>-찾아가는 주택진단 서비스, 공구임대, 집수리업체 정보제공, 교육프로그램 제공 및 홍보</p>	<p>-부산시장 공약사항으로 출발</p> <p>-대상 : 산복도로·행복마을, 정책이주지, 재개발구역 해제지 등 60만 낙후 단독주택지역</p> <p>-사업기간 : 2015~2018년</p> <p>-사업비 : 7,900백만원</p> <p>-2017년 4월 기준 18개소 운영</p> <p>-주택유지·관리서비스 : 주택 내 누수·누전·정전·동파·배관 막힘 등 긴급서비스, 문·창 부속, 배선·전등 부속교체</p> <p>-공구 대여, 무인택배보관함 운영</p>	<p>-정비(예정)구역 사업이 본격화 되기 전까지 마을주택 관리소를 설치하여 주민생활 불편 해소하는 '맞춤형 주거지원 서비스' 제공</p> <p>-대상 : 원도심 노인 가구와 취약 계층</p> <p>-예산: 년195백만원(시 60, 구 40)</p> <p>-인천 전역에 걸쳐 총 5개소 운영</p> <p>-주택 수리, 공구 대여 등을 지원하는 서비스</p>	<p>-2010.02 국토부 시범사업 선정전국 최초 해피하우스센터 개소</p> <p>-2011.08 전주시주거복지지원조례 제정</p> <p>-2011.09 전주시 자체사업 시행</p> <p>-2015.09 총 4개소 운영</p> <p>-8년차 사업사업의 연속성 확보</p> <p>-대상 : 전국가구 평균소득 이하 가구(저소득 밀집지역 우선)</p> <p>-운영 : 4개 권역 해피하우스센터</p> <p>-예산 : 년 8억원(시비 100%)</p> <p>- 주택의 간단한 수리 지원(24개 항목 수리 수선),에너지 효율개선, 지역공동체 활성화 지원 등</p>
	 <p>서울시 집수리닷컴 (www.jibsuri.seoul.go.kr)</p>	 <p>부산시 서1동 마을지기사무소 공구실</p>	 <p>인천시 마을주택관리소 활동자료</p>	 <p>전주시 완산해피하우스센터 전경</p>

- 마을관리소 설치와 관련하여 대구시는 크게 커뮤니티 복합시설 시범사업과 새뜰마을사업으로 활발히 추진하는 등 지역여건은 매우 양호한 상황
- 대구시는 마을관리소 설치 및 운영방안 수립에 있어서 우선은 시비, 구비 등 기초지자체 비용 분담을 전제로 하고 있는 상황



남산동 커뮤니티센터 내 마을관리소

신암동 도시재생커뮤니티센터 내 마을지기센터

<그림 6-24> 대구시 마을관리소 설치·운영사례

2) 추진방안

- 우선 적용대상지역은 노후 저층주거지역 뿐만 아니라 도시재생활성화지역, 도시정비구역해제지역 등

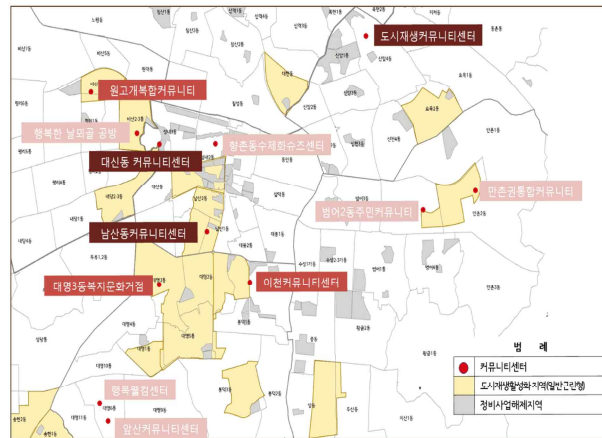
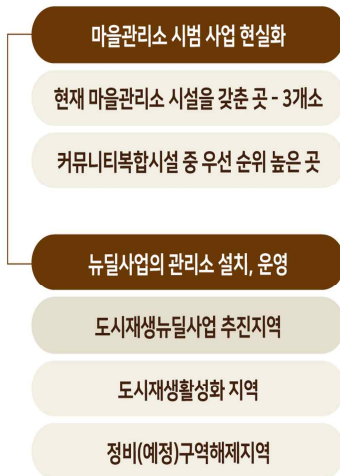


<그림 6-25> 마을관리소 설치 조건 및 대상지 검토

- 대구시 마을관리소 시범사업 현실화 방안과 도시재생뉴딜사업을 통한 관리소 설치·운영 방안을 동시에 병행하는 2트랙 추진전략 수립

· 2가지 트랙으로 진행

시범 사업의 현실화 + 도시재생 뉴딜사업을 통한 관리소 설치, 운영



<마을관리소 시범사업 우선 순위>

<그림 6-26> 마을관리소 설치 및 운영 추진전략

제4절 노후 공동주택단지 정비·재생 활성화

1. 노후 공공임대주택 리모델링

1) 현황 및 지역여건

- 공공임대주택(영구임대주택 포함)은 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 대량 공급후 유지·보수 미흡 및 관리소홀 등으로 인한 빠른 노후화가 진행
 - 노후 공공임대주택 리모델링은 공공이 아닌 민간 위주로 진행되어 수직 층축과 세대증축, 총량제 등 다양한 방안이 모색되고 있는 추이

<표 6-6> 장기공공임대주택 리모델링의 필요성

구분	필요성	
주민 생활 측면	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 거주면적 부족 ▷ 노후화로 인한 성능 저하 ▷ 단지 이미지 개선 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 획일적이고 무표정한 입면 ▷ 생활시설 부족 (주차장 등의 생활편의시설) ▷ 치안·안전
공공 측면	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 추가 공급의 한계 ▷ 노후화에 따른 관리 필요성 증대 ▷ 전면철거정비에서 주거환경관리로 전환 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 소형임대주택 공급필요 ▷ 시프트위주의 정책 (저소득층이 아닌 서민위주)
시대적 수요 측면	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 도시 경관 중시 ▷ 친환경·에코·재생 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 지원형 복지가 아닌 재활형 복지로 ▷ 소셜 믹스
법제도 측면	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 삶의 질법으로 인한 공공지원(규제완화) ▷ 최저주거기준 상향 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 영구임대주택 복리시설 기준삭제(병원, 약국 등)

자료 : 서울연구원, 2010, “서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 전략도출 및 모델개발”, piii

- 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」제정(2010.1)³³⁾함으로써 장기공공임대주택³⁴⁾ 리모델링 및 재건축을 허용
- 장기공공임대주택은 공동주택에 속하며 건축법과 주택법에 따라 건설되므로 일반공동주택과 장기공공임대주택의 두 가지 측면에서 법·제도적 내용검토 필요

○ 대구시 내 노후 공공임대주택이 지속적으로 증가하면서 관리 및 리모델링 수요 증대

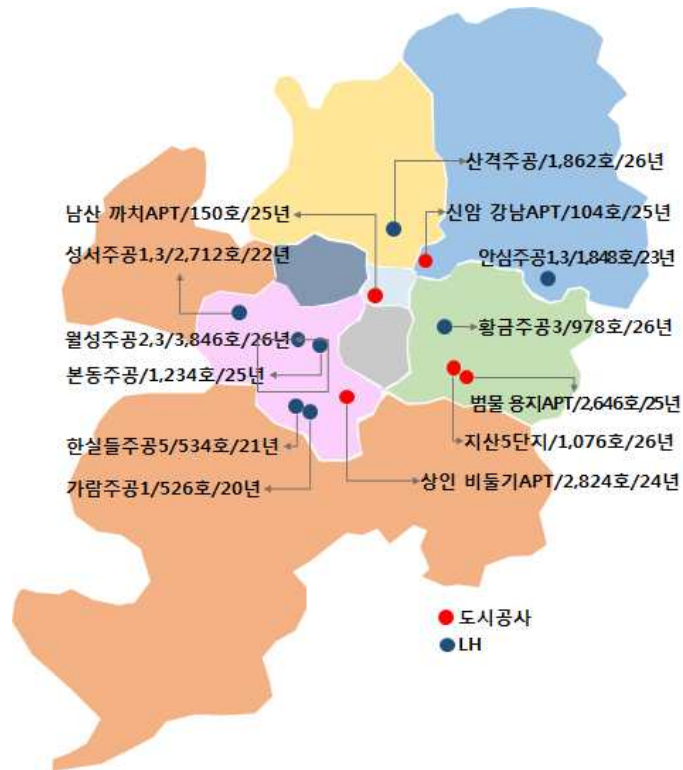
33) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 [시행 2010.1.1.] [법률 제9542호, 2009.3.25., 제정]

34) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 제정 및 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금(이하 “국민주택기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 제정이나 국민주택기금을 지원받아 건설한 임대주택



자료 : 대구시, 내부자료, 2017. 8.

<그림 6-27> 20년 이상 단지형 임대주택 분포 현황

- 대구시는 영구임대 및 50년 임대주택 중 건설 후 15년 이상 경과된 단지를 대상으로 시설개선사업을 추진중

<표 6-7> 노후 영구임대주택 주거환경개선 추진실적

구 분	계	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계(백만원)	23,760	6,109	2,229	2,786	2,900	2,900	1,666	1,676	1,380	2,114
국 비	15,927	4,276	1,560	1,950	2,030	2,030	1,166	1,168	690	1,057
시 비	7,826	1,833	669	836	870	870	500	501	690	1,057
매칭비율	-	-	-	-	-	-	-	7:3	5:5	5:5

자료 : 대구시 내부자료 (2017.12.31.)

2) 추진방안

■ 임대주택단지를 지역 공공복지서비스 제공의 거점으로 구축

- 공공임대주택단지를 지역 공공복지서비스 제공의 거점으로 활용하는 리모델링사업으로의 개념 전환
 - 복지관 및 유흥상가를 활용한 입주자 커뮤니티 시설 조성, 주동 저층부 용도변경을 통한 지역 복지서비스시설 조성 등

■ 임대주택단지 주변 유흥공간에 일자리 창출 지원시설 조성

- 임대주택단지 내 공터 및 단지 주변 유흥공간을 활용하여 지역주민 일자리 창출에 기여할 수 있도록 하거나 사회적 기업의 활동 거점으로 운영
 - 단지 내 공동텃밭, 단지내 빈 상가 및 공터를 리모델링하여 북카페, 생협 등 공익성 있는 판매시설 도입
 - 단지 입주민 및 주변 지역주민에게 일부 복지혜택을 분배하는 주거복지사업 도입

■ 지역맞춤형 ‘(가칭)주거복지사업’ 모델 제시

- 임대주택단지 내 여유부지를 활용한 주택(가구) 추가 공급하는 동시에 복지혜택을 동시에 확충하는 개념
 - ‘(가칭)지역맞춤형 주거복지사업’ 모델 제시를 토대로 중·장기 사업구상 및 추진



<그림 6-28> (사례) 경기도 분당 주거복지동 신축

2. 공동주택 컨설팅 사업

1) 현황 및 지역여건

- 공동주택 관리 효율화 및 정주환경 개선 차원에서 ‘공동주택 컨설팅 사업’에 대한 인식 제고 및 필요성이 대두
 - 국내 지자체들은 ‘공동주택 컨설팅 서비스’ 도입 사례가 증가하는 추세



자료 : 경기도청 홈페이지(www.gg.go.kr)

<그림 6-29> (사례) 경기도 '사전 컨설팅 서비스' 개요

<표 6-8> 경기도 '사전 컨설팅 서비스' 자문내용

구 분	자 문 내 용
공통	▷ 법령, 규약, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반여부 등 적정성 검토 ▷ 계약서 및 계약조건 등 적정성 검토
공사부문	▷ 설계 및 시공기준 등 건설관련법령의 적합성 ▷ 설계내용 및 도면·공사시방서의 적정성 ▷ 구조계산 및 구조물설치·형태의 적정성 ▷ 건설공법 선정의 적정성 ▷ 공사비 산출(원가계산서, 물량산출서, 공사내역서, 일위대가 등)의 적정성
용역부문	▷ 노동관련법령 검토(근로기준법, 최저임금법, 근로자퇴직급여보장법 등) ▷ 보험관련법령 검토(산업재해보상보험법, 국민연금법, 고용보험법 등) ▷ 특정직군관련법령 검토(경비업법 등) ▷ 계약관련법령 검토(민법, 소득세법, 부가가치세법 등) ▷ 용역비 산출의 적정성 등

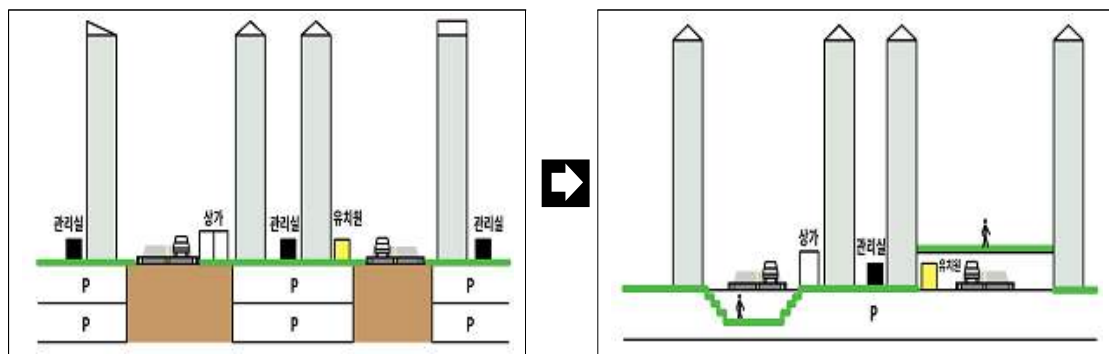
자료 : 경기도청 홈페이지(www.gg.go.kr)

- 대구시는 창의적인 공동체사업 발굴 및 공동체문화 정착을 유도하는 방향으로 공동주택 컨설팅 사업을 추진중
 - '대구시 공동주택관리조례 제22조'에 근거하여 공동주택 입주민들 스스로 기획·참여하는 공동체 활성화사업을 지원
 - 주민학습, 주민화합프로그램, 공동주택 안전 등 입주민들이 화합하고 소통할 수 있는 모든 사업에 대해서 자유공모방식을 통한 사업비 일부 지원

2) 추진방안

■ 공동관리 시스템 구축 및 효율화 추진

- 공동주택단지의 규모가 커지면서 공동관리 업무의 효율성 제고에 대한 요구 증대에 따른 공동관리 효율화 추진
 - 국토교통부 「공동주택관리법 시행규칙」³⁵⁾개정·시행(2017.10.18)을 통해 폭 8m 이상 도로 등으로 분리된 공동주택단지라도 공동관리를 허용³⁶⁾
 - 「공동주택관리법 시행규칙」상 단지 간 통행의 편리성·안전성이 확보를 시·군·구청장이 인정하고 입주민의 3분의 2 이상의 서면동의시에 공동관리 가능



자료 : 국토교통부, 2017.10.18.일자 보도자료

<그림 6-30> 「공동주택관리법 시행규칙」 개정

- 지방공기업(대구도시공사)와 연계하여 공동관리시스템 구축 및 효율화 추진이 필요하며, 이를 토대로 공동주택 컨설팅서비스 검토

■ 공동주택 라이프사이클(Life Cycle)를 감안한 유지·관리방식 선정

- 수선, 리모델링, 재건축 방안 등 다양한 기법을 면밀히 비교·검토하여 가장 적합한 유지·관리방식을 선정
 - 기본적인 종합정밀진단 이외에 라이프사이클(Life Cycle)을 최대한 감안


35) 공동주택관리법 시행규칙 [시행 2017.10.19.] [국토교통부령 제452호, 2017.10.18., 일부개정]

36) 종래에는 공동주택단지 내에 8m이상 도로 등으로 분리되는 경우에는 입주민과 관리직원의 잦은 시설 횡단(어린이, 노약자 등) 등이 불가피하여 관리상의 안전문제 발생 등을 감안하여 별개의 주택단지로 사업계획 승인을 받고 관리하는 것이 원칙이었음.



자료 : 서울연구원, 2010, “서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 전략도출 및 모델개발”, p74

<그림 6-31> 공공·민간아파트 리모델링 및 재건축 주기



제7장

구·군별 주거정책 방향

제1절 구·군별 주거현황

제2절 정책방향 및 중점사업

제7장 구·군별 주거정책 방향

제1절 구·군별 주거현황

1. 인구·가구 현황

1) 고령 및 1인 가구

- 구·군별 고령인구는 총 311,127인이며, 달서구(59,629인), 수성구(53,639인), 동구(52,296인) 순으로 파악
- 구·군별 인구에서 고령인구가 차지하는 비율로 살펴보면, 중구가 18.6%로 가장 높고 다음으로 남구 18.4%, 서구 15.8%

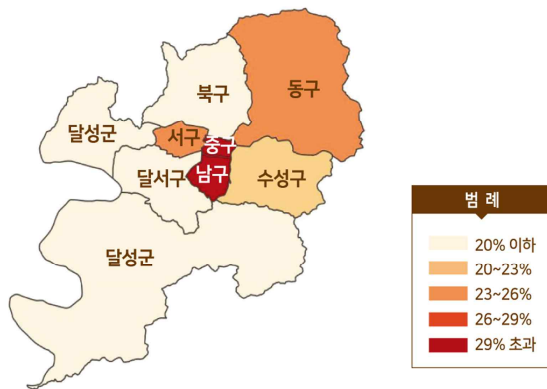
<표 7-1> 구·군별 고령인구 및 1인 가구 현황

(단위 : 인, %, 가구)

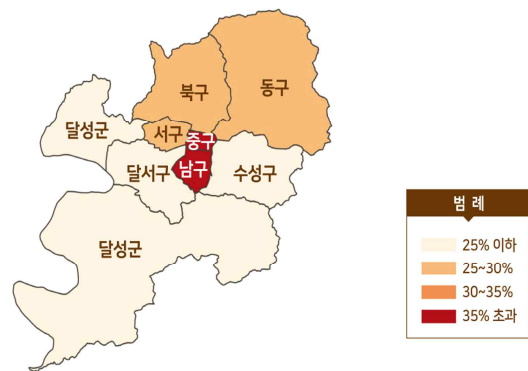
구 분	고령인구		1인 가구	
	인구수	비율	가구수	비율
총 구	14,406	18.6	12,086	36.1
동 구	52,296	15.5	33,436	25.4
서 구	31,706	15.8	23,450	29.0
남 구	29,169	18.4	25,525	36.7
북 구	48,817	11.0	43,864	26.3
수성구	53,639	12.3	33,098	21.0
달서구	59,629	10.0	53,796	24.2
달성군	21,465	11.7	14,262	21.5

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.
 자료 : 인구주택총조사, 통계청, 2015

- 1인 가구수는 총 239,517가구로 달서구(53,796가구), 북구(43,864가구) 순으로 분석
- 구·군별 총 가구수에서 1인 가구 비율을 보면, 남구가 36.7% 중구가 36.1%
- 대구시 중구와 남구는 고령인구와 1인 가구 비율이 모두 높은 곳은 파악



<그림 7-1> 구·군별 고령인구 비율



<그림 7-2> 구·군별 1인 가구 비율

2) 주거면적

- 서구(63.8㎡)와 북구(67.4㎡) 그리고 남구(67.6㎡)와 중구(67.9㎡)를 제외한 구·군에서는 70㎡이상의 주거면적을 확보. 특히 수성구는 83.9㎡로 가구당 주거면적이 가장 넓은 것으로 분석
- 1인당 주거면적은 수성구(30.9㎡), 남구(30.3㎡)와 중구(29.8㎡) 순으로 넓고, 북구(25.9㎡)와 서구(26.2㎡)가 가장 좁은 것으로 파악
- 서구는 가구당 주거면적과 1인당 주거면적 항목이 모두 가장 낮게 분석되어서 대구시 구·군중에서 면적에 따른 주거 환경이 가장 열악

3) 거주유형

- 중구와 서구 그리고 남구는 단독주택에 거주하는 가구 비율이 가장 높고, 그 외 5개 구·군은 아파트 거주 가구가 많은 것으로 파악
- 특히 남구는 69.4%의 가구가 단독주택에 거주하는 것으로 나타났으며 달서구와 달성군의 가구 중에서 63.9%와 63.7%는 아파트에 거주
- 1인 가구는 달성군을 제외한 7개 구·군에서 공히 단독주택에 거주하는 비율이 높게 분석
- 남구는 1인 가구의 80.5%가 단독주택에 거주하는 것으로 파악

<표 7-2> 구·군별 가구당 주거면적 및 1인당 주거면적

(단위 : m²)

구 분	가구당 주거면적	1인당 주거면적
중 구	67.9	29.8
동 구	70.3	27.8
서 구	63.8	26.2
남 구	67.6	30.3
북 구	67.4	25.9
수성구	83.9	30.9
달서구	72.0	27.3
달성군	72.5	26.8

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 2015

<표 7-3> 구·군별 거주유형 및 1인 가구의 거주유형

(단위 : 가구, %)

구 분	거주유형			1인 가구의 거주유형		
	대표 거주유형	가구수	비율	대표 거주유형	가구수	비율
중 구	단독주택	14,687	43.9	단독주택	6,832	56.5
동 구	아파트	65,171	50.9	단독주택	16,385	49.0
서 구	단독주택	49,205	60.7	단독주택	17,050	72.7
남 구	단독주택	48,230	69.4	단독주택	20,551	80.5
북 구	아파트	97,532	58.6	단독주택	26,249	59.8
수성구	아파트	95,475	60.5	단독주택	17,373	52.5
달서구	아파트	141,968	63.9	단독주택	29,095	54.1
달성군	아파트	42,354	63.7	아파트	6,646	46.6

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 2015

4) 소득대비 주거비 부담

- 동구는 중위 월소득과 주거비를 기준으로 측정된 RIR 값이 47.3%로 가장 높고, 다음으로 중구(34.6%)와 남구(30.0%)에서 RIR 값이 높게 도출
- 북구(18.5%), 달서구(21.6%), 수성구(23.4%)에서는 월소득대비 월주거비 비율이 낮아 주거 안정성이 높은 것으로 파악
- 미국 HUD(Department of Housing and Urban Development) 기준에 따르면, RIR 30%이상은 과도한 주거비 부담 그리고 50% 이상은 심각한 주거비 부담으로 규정
- 따라서, 동구는 심각하게 주거비 부담되는 상황에 직면하고 있고 중구와 남구도 과도하게 주거비가 부담되는 상황

<표 7-4> 구·군별 평균 및 중위수 기준 RIR 값

(단위 : 만원, %)

구 분	소득		주거비		RIR	
	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수
중 구	204	200	85	69	41.7	34.6
동 구	155	75	35	35	22.5	47.3
서 구	243	200	53	56	21.9	27.8
남 구	200	150	42	45	20.9	30.0
북 구	289	300	58	56	20.2	18.5
수성구	335	300	71	70	21.2	23.4
달서구	194	198	39	43	20.2	21.6
달성군	286	281	69	71	24.1	25.2

자료 : 2016년 기준 최저주거기준미달가구 산정 시 7인 이상 가구 제외
 (전국 20,133개 / 대구 1,190개 ⇒ 전국 19,989개 / 대구 1,189개)
 주거비부담률 산정 시 임차가구 중 무상가구 제외(대구 360개 ⇒ 305개)

2. 주택 현황

1) 1인 가구 점유형태 및 주택보급률

- 중구(42.2%), 남구(45.6%), 북구(45.0%), 수성구(45.0%), 달서구(46.5%)에서는 1인 가구가 보증부월세로 거주하는 비율이 높게 도출
- 동구(40.2%), 서구(31.3%), 달성군(44.3%)에서는 자기집에서 거주하는 1인 가구 비율이 높게 분석
- 주택보급률은 중구(96.7%)가 가장 낮고 남구(106.0%)가 가장 높은 것으로 파악

<표 7-5> 구·군별 1인 가구 점유형태 및 주택보급률

(단위 : 가구, %)

구 분	1인 가구 대표 점유형태			주택보급률
	대표 점유형태	가구수	비율	비율
중 구	보증부월세	5,170	42.2	96.7
동 구	자기집	13,446	40.2	102.2
서 구	자기집	7,343	31.3	102.7
남 구	보증부월세	11,653	45.6	106.0
북 구	보증부월세	19,752	45.0	98.3
수성구	보증부월세	13,515	45.0	104.1
달서구	보증부월세	25,097	46.5	99.8
달성군	자기집	6,382	44.3	105.0

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 2015

2) 노후주택 및 빈집

- 남구(39.1%)와 서구(37.4%)의 순으로 30년 이상 된 노후주택 비율이 높고, 달서구가 6.9%로 가장 양호
- 빈집 수는 남구가 511개소로 가장 많고 달성군이 119개소
- 특히 남구는 30년 이상 된 노후주택 비율도 가장 높고 빈집 수도 가장 많아서 이를 해결하기 위한 방안이 모색될 필요

<표 7-6> 구·군별 노후주택 및 빈집

(단위 : 가구, %)

구 분	노후주택			빈집 주택수
	노후기간	주택수	비율	
중 구	30년-50년	5,641	21.7	361
	50년 이상	3,216	12.4	
	소 계	8,857	34.1	
동 구	30년-50년	19,036	17.0	413
	50년 이상	1,935	1.7	
	소 계	20,971	18.7	
서 구	30년-50년	19,201	35.3	352
	50년 이상	1,154	2.1	
	소 계	20,355	37.4	
남 구	30년-50년	15,103	36.0	511
	50년 이상	1,284	3.1	
	소 계	16,387	39.1	
북 구	30년-50년	14,271	10.9	410
	50년 이상	2,098	1.6	
	소 계	16,369	12.5	
수성구	30년-50년	14,202	10.7	276
	50년 이상	578	0.4	
	소 계	14,780	11.1	
달서구	30년-50년	11,717	6.7	170
	50년 이상	311	0.2	
	소 계	12,028	6.9	
달성군	30년-50년	3,192	5.0	119
	50년 이상	3,424	5.4	
	소 계	6,616	10.4	

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 2015

대구시 내부자료

3) 임대주택단지 및 매입·전세임대

- 대구시 임대주택단지는 총 51,123호이며, 달성군(13,098호), 달서구(12,795호) 순으로 도출
- 달서구와 달성군 모두 LH에서 조성한 임대주택단지가 각각 9,917호와 10,101호로 많고, 수성구의 임대주택단지 중에서 약 80%는 대구도시공사에서 조성
- 매입임대와 전세임대를 살펴보면, 남구에 LH(1,340호)와 도시공사(556호) 매입임대가 많고 달서구에 LH 전세임대수가 2,824호로 가장 많이 분포

<표 7-7> 구·군별 임대주택단지 및 매입·전세임대

단위 : 호

구 분	임대주택단지				매입임대		전세임대	
	소 계	도시공사	LH	민간	LH	도시공사	LH	도시공사
대구시	51,123	7,673	40,180	3,270	4,542	1,977	12,189	630
중 구	984	485	499	0	56	48	210	117
동 구	10,574	104	9,759	711	394	259	1,598	16
서 구	0	0	0	0	363	256	1,233	31
남 구	0	0	0	0	1,340	556	2,080	28
북 구	8,972	0	8,872	100	536	258	1,575	342
수성구	4,700	3,722	978	0	564	180	2,181	34
달서구	12,795	2,824	9,971	0	1,017	420	2,824	62
달성군	13,098	538	10,101	2,459	272	0	488	-

자료 : 대구시 주택통계연감, 대구시, 2017
 대구시 내부자료, 2017년 12월 기준
 LH 대구경북본부·대구도시공사 자료

4) 대규모 노후 공동주택단지

- 30년 이상 경과한 노후 공동주택단지는 달서구에 송현지구(2,727호)와 월배지구(3,240호) 총 5,967호가 분포
- 25년 이상 30년 미만에 해당하는 공동주택단지는 달서구 월성지구(7,747호)와 수성구 지산지구(7,500호)로 총 15,247호가 조사
- 20년 이상 25년 미만의 공동주택단지는 북구 칠곡지구, 수성구 범물지구 및 시지지구, 달서구의 상인대곡·성서지구 총 90,625호가 파악
- 달서구에 노후 공동주택단지가 집중적으로 분포하고 있고, 수성구와 북구에도 분포 호수가 많은 것으로 조사

<표 7-8> 구·군별 노후 공동주택단지

단위 : 호

구 분	30년 이상 경과	25년 이상~30년 미만	20년 이상 ~ 25년 미만	20년 이하
소 계	5,967	15,247	90,625	28,796
중 구	-	-	-	-
동 구	-	-	-	-
서 구	-	-	-	-
남 구	-	-	-	-
북 구	-	-	철곡1: 11,321호(24년 경과) 철곡2: 7,513호(23년 경과)	철곡3: 18,965호 (18년 경과)
수성구	-	지산: 7,500호(25년 경과)	범물: 9,056호(24년 경과) 노변: 2,781호(22년 경과) 시지1: 8,835호(21년 경과) 시지2: 177호(20년 경과)	-
달서구	송현 2,727호(30년 경과) 월배 3,240호(30년 경과)	월성: 7,747호(25년 경과)	상안: 10,077호(23년 경과) 성서1: 12,181호(22년 경과) 성서2: 16,363호(20년 경과) 대곡: 12,321호(20년 경과)	용산: 6,168호 (19년 경과) 장기: 3,663호 (17년 경과)
달성군	-	-	-	-

자료 : 대구시 내부자료, 2017년 12월 말 기준

3. 주거복지 현황

1) 최저주거기준 미달

- 일반가구의 최저주거기준미달 가구 비율은 중구가 14.5%로 가장 높고 서구(10.5%)와 남구(10.0%) 순으로 분석
- 아동가구의 경우, 서구(12.2%), 남구(11.5%), 중구(10.2%) 순으로 최저주거기준미달 가구 비율이 높게 파악
- 청년가구에서는 중구와 북구가 각각 14.4%와 13.3%의 최저주거기준미달 가구 비율

<표 7-9> 구·군별 최저주거기준 미달 가구 현황

단위 : 가구, %

구 분	일반가구		아동가구		청년가구	
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
중 구	4,842	14.5	743	10.2	942	14.4
동 구	8,426	6.4	1,999	5.2	529	4.5
서 구	8,500	10.5	2,382	12.2	643	9.9
남 구	6,919	10.0	1,774	11.5	1,149	11.9
북 구	11,827	7.1	2,769	4.6	3,105	13.3
수성구	6,312	4.0	2,326	3.8	614	4.6
달서구	13,097	5.9	4,067	5.2	2,186	8.8
달성군	4,378	6.6	1,128	4.7	279	4.3

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석, 2017, 한국도시연구소

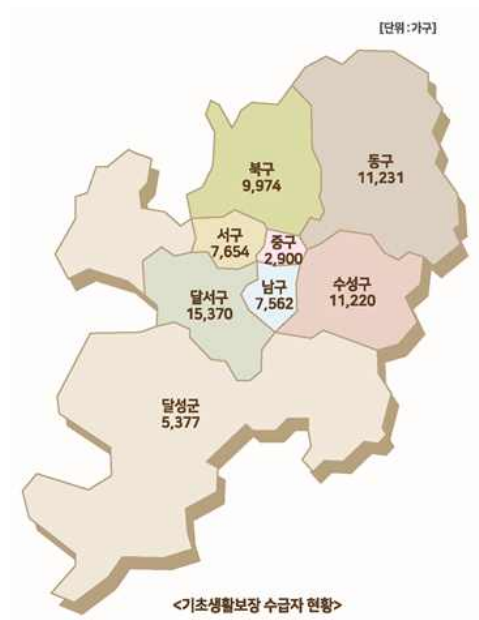
- 중구, 서구, 남구는 일반가구와 아동가구에서 공통적으로 최저주거기준미달 가구 비율이 높게 나타났으며, 북구의 경우는 대학가 밀집의 사유로 청년가구의 최저주거기준미달 비율이 특히 높게 분석



<그림 7-3> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황

2) 기초생활보장수급자

- 구·군별 기초생활보장 수급자는 전체, 생계, 의료, 주거, 교육 항목으로 구분하여 신청자 수를 근거로 조사
- 달서구는 전체(22,828인), 생계(19,042인), 의료(21,082인), 주거(20,777인), 교육(4,385인) 등 모든 항목에서 기초생활보장 수급 가구와 수급권자 수가 가장 많이 분포
- 다음으로 수성구는 기초생활보장 수급권자가 동구는 기초생활보장 수급 가구가 많이 분포



<그림 7-4> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황

<표 7-10> 구·군별 기초생활보장 수급자 현황

단위 : 가구, 인구

구 분	전체		생계		의료		주거		교육	
	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수
중 구	2,900	3,837	2,539	3,283	2,697	3,587	2,547	3,437	411	563
동 구	11,231	15,527	9,410	12,678	10,095	14,058	9,100	13,114	2,033	2,794
서 구	7,654	10,924	6,064	8,430	6,697	9,647	6,230	9,176	1,803	2,537
남 구	7,562	10,834	6,213	8,720	6,766	9,800	6,278	9,356	1,685	2,253
북 구	9,974	14,491	8,031	11,438	8,679	12,718	7,882	11,986	2,404	3,473
수성구	11,220	16,894	9,212	13,589	9,978	15,214	8,935	14,253	2,628	3,587
달서구	15,370	22,828	12,910	19,042	14,016	21,082	13,596	20,777	3,110	4,385
달성군	5,377	7,797	4,464	6,186	4,860	7,067	3,402	5,615	1,089	1,606

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구임.

자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017년 12월 기준

3) 차상위계층

- 차상위계층 수급자는 한부모, 의료, 장애, 자활, 확인 항목으로 나누어서 신청자 수에 의해 파악
- 달서구는 한부모 수급권자(6,712인), 의료 수급권자(3,730인) 그리고 장애 수급권자(1,491인)가 가장 많이 분포
- 동구는 자활과 확인 수급권자가 각각 138인과 1,023인으로 가장 많이 분포

<표 7-11> 구·군별 차상위계층 수급자 현황

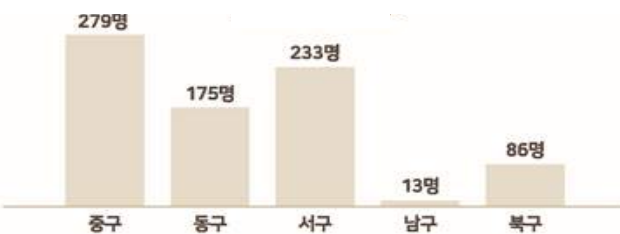
단위 : 가구, 인구

구 분	한부모		의료		장애		자활		확인	
	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수	가구수	수급권자 수
중 구	336	777	430	552	241	252	33	33	187	221
동 구	1,490	3,676	2,279	3,068	1,264	1,319	138	138	734	1,023
서 구	1,337	3,136	1,451	1,882	725	768	23	24	271	337
남 구	1,231	2,954	1,648	2,142	677	713	28	28	517	653
북 구	1,823	4,570	2,654	3,601	1,032	1,068	33	33	681	890
수성구	1,918	4,581	1,873	2,549	866	902	26	26	601	925
달서구	2,789	6,712	2,816	3,730	1,439	1,491	30	30	658	861
달성군	766	1,915	816	1,204	458	474	24	24	466	574

주 : 인구는 내·외국인, 가구는 일반가구
 자료 : 대구시 건축주택과 내부자료, 2017년 12월 기준

4) 쪽방 거주자

- 2017년 기준 쪽방 거주자는 총 786인이며, 그 중에서 중구에 위치한 쪽방 거주자가 279명으로 가장 많은 것으로 조사
- 서구와 동구에도 각각 233명과 175명의 쪽방 거주자가 있는 것으로 파악



<그림 7-5> 구·군별 쪽방 거주 현황

4. 종합 분석

■ 중구 : 고령인구 및 주거취약계층에 대한 집중 지원 필요

- 고령인구의 비율이 18.6%로 구·군 중에서 가장 높고, 쪽방 거주자가 279인으로 가장 많은 쪽방 거주자 분포
- 일반가구와 청년가구 유형에서 최저주거기준미달 가구 비율이 가장 높고, 동구에 이어 차상위계층(자활) 수급권자가 많이 분포
- 30년 이상 된 노후주택 비율은 34.1%로 남구와 서구와 더불어 매우 높고, 향후 노후주택에 대한 해결방안이 모색 필요

■ 동구 : 고령 1인 가구와 주거약자에 대한 지원 강조

- 중구, 남구, 서구와 더불어 고령인구 비율이 매우 높고, 특히 고령 1인 가구 비율은 29.9%로 가장 높은 것으로 파악
- 동구는 가장 많은 차상위계층(자활: 138인, 확인: 1,023인) 수급권자가 분포
- 기초생활보장수급(전체, 생계, 의료, 주거) 가구수는 달서구 다음 순으로 높게 조사

■ 서구 : 열악한 주거면적을 개선하고 최저주거기준미달 가구 지원

- 인구 및 가구 감소비율이 5.7%로 구·군 중에서 가장 심각한 것으로 분석
- 주거면적(64㎡)이 좁을 뿐만 아니라 1인당 주거면적(26㎡)도 가장 낮아서 면적에 따른 거주환경이 매우 열악한 것으로 파악
- 아동가구 유형에서 최저주거기준미달 가구 비율이 12.2%로 가장 높게 나타났고 쪽방 거주자도 233명으로 조사
- 30년 이상 된 노후주택 비율이 37.4%로 남구에 이어 두 번째로 높은 지역

■ 남구 : 저층주거지를 기반으로 한 노후주택과 빈집 개선 방안 필요

- 고령인구(18.4%)와 1인 가구(36.7%) 비율 항목이 모두 가장 높게 분석
- 단독주택에 거주하는 가구 비율이 69.4%로 매우 높고 특히 30년 이상 된 노후주택 비율이 39.1%고 가장 높게 파악
- 또한 빈집수도 511호로 구·군 중에서 가장 많이 분포

■ 북구 : 청년들을 위한 주거 정책 강조

- 1인 가구는 북구 산격 3동(63.7%)과 북현 1동(61.40%)에서 매우 높게 나타났고, 대구 도

심 북구에 위치한 경북대학교에 재학 중인 학생 가구로 추정

○ 칠곡지구 중 칠곡1·2단지는 20년 이상 된 노후 공동주택단지에 총 18,834호가 분포

■ 수성구 : 노후 공동주택 개선 지원

○ 지산범물지구와 시지지구에 20년 이상 된 노후 공동주택단지가 총 28,349호가 파악

○ 특히 지산지구(7,500호)는 25년이 경과하였고 범물지구(9,056호)도 24년이 경과

■ 달서구 : 노후 공동주택 개선 지원

○ 대구시 구·군 중에서 가장 많은 노후 공동주택단지를 포함하고 있으며, 특히 송현지구 (2,727호)와 월배지구(3,240호)에는 30년 이상 된 노후 공동주택단지가 총 5,967호가 존재

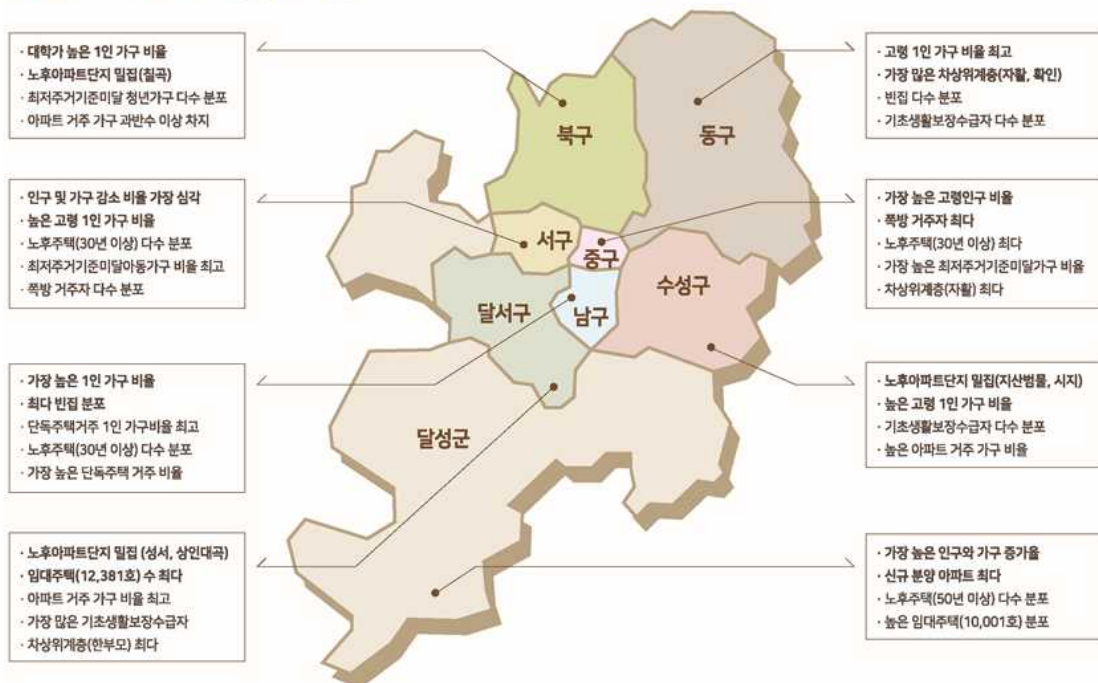
○ 그리고 25년이 경과한 노후 공동주택단지도 월성지구 총 7,747호가 분포

■ 달성군 : 신규 분양 아파트 최다로 인해 인구 및 가구증가 고령

○ 50년 이상 된 노후주택 비율이 5.4%로 매우 높고, 한편으로 신규 분양 아파트 조성으로 인해 아파트에 거주하는 가구 비율이 63.7%로 매우 높은 것으로 분석

○ 임대주택가구수는 10,001호로 달서구 다음으로 높게 파악

구군별 주거 현황, 특징



<그림 7-6> 구·군별 주거현황 및 특징

제2절 정책방향 및 중점사업

1. 중구

1) 정책방향

■ 주거취약계층 긴급지원 서비스 강화

- 고령인구 비율이 높고 주거취약계층이 많이 거주하는 곳은 주거복지 사각지대에 놓인 가구의 집중 지원이 필요
- 행복나눔의 집, 희망드림지원 프로그램 등을 확대하여 자활을 할 수 있는 기반을 마련

2) 중점사업

■ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

○ 배경 및 현황

- 쪽방 거주자가 가장 많고, 차상위계층(자활) 비율도 매우 높아서 소외된 사각지대 주거취약계층을 위한 지원이 시급
- 계층별 특성에 부합하고 지역의 특수성을 반영한 맞춤형 주거복지 시책을 마련하여 수요자 중심의 주거복지 정책 실현이 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구형 주거급여 시행(안)은 차상위 가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50%이하인 가구를 대상으로 가구 규모에 따라 월 5만~7만원 규모로 차등 지원
- 사업비는 3,200가구에 월평균 60,000원 정도로 1년에 약 23억 원 정도이며 시, 군구 각 50% 부담일 경우는 대구시 예산은 연간 약 11.5억 원 규모로 추정

■ 행복나눔의집 확대

○ 배경 및 현황

- 노숙자 및 쪽방 거주자에 대한 지원으로 최소한의 주거기반 마련이 시급
- 대구 희망하우스는 2017년 기준 2개소(13호)가 운영 중이며, 2020년까지 3개소(30호)로 확대 추진

○ 사업내용 및 추진 방안

- 주거권 진입 장벽을 완화할 수 있는 중간주택지원 기능으로서 2027년까지 대구희망하우스 4개소(45호)의 운영을 추진
- 건물 매입 및 운영비는 시비를 활용하고 리모델링 등 부가비용은 기업 사회공헌 등 민간 지원을 유도

■ 희망드림지원 프로그램 확대

○ 배경 및 현황

- 중간지원주택과 자활프로그램을 연계하여 극빈곤 계층이 주거권에 진입하고 자활을 할 수 있도록 지원
- 대구쪽방상담소, 대구희망진료소가 상담 및 진료의 기능을 담당

○ 사업내용 및 추진 방안

- 쪽방 거주자 상담 서비스를 강화하고 주민등록 복원화를 추진
- 무료진료소는 노숙인을 대상으로 한 현장 진료를 강화
- 주거, 취업 및 자활, 임대주택 보증금 지원, 생계, 의료, 상담 행정서비스 등을 지원

■ 노후주택 집수리지원사업 통합관리

○ 배경 및 현황

- 최저주거기준 미달가구 및 노후주택에 대한 개선 요구가 증가
- 대구시는 사랑의 집수리, 주거복지센터 집수리, KAB 사랑나눔의 집 사업 등 연간 약 6억 6천여만 원의 예산으로 집수리 사업을 진행
- 기존의 집수리 지원사업은 주거급여시행으로 수혜자가 중복되는 문제가 발생하고 있어서 정책대상을 일원화하고 체계화할 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 정책대상은 20년 이상 노후주택에 거주하는 65세 이상의 1~2인 가구를 우선으로 지원
- 1단계(형광등 교체, 도배장판 등 단순교체)와 2단계(수도, 보일러수리, 전기, 가스교체 등 기술과 비용이 소요)로 구분하여 비교적 간단한 부분을 우선 지원하고 기존의 집수리 지원사업의 대상 및 범위를 통합해서 시행

2. 남구

1) 정책방향

■ 빈집을 활용한 노후저층주거지 관리

- 단독주택지역은 마을관리소를 설치해 체계적인 관리가 될 수 있도록 지원
- 특히 30년 이상 된 노후단독주택은 소규모 주택정비, 노후주택 집수리지원사업 등을 병행
- 빈집을 활용한 임대주택 공급방안 마련

2) 중점사업

■ 빈집을 활용한 임대주택 공급

○ 배경 및 현황

- 대구시 도심부에 약 2천6백호 정도의 빈집이 분포하고 남구에는 511호로 가장 많은 빈집이 분포
- 특히 빈집밀집지역과 정비구역 해제지역이 공통되는 곳은 대봉2동, 이천동, 대명5동, 봉덕2동 등 지역

○ 사업내용 및 추진 방안

- 도시재생활성화구역 내 빈집은 인근 노후주택과 연계하여 적극 활용하고 현재 미임대 비중이 높은 매입임대주택에서 빈집 활용 공급 방식으로 전환을 검토
- 필지단위별로 점적 분포한 곳은 단독가구형의 세어하우스, 복지필지로 연속하여 빈집이 분포한 경우는 다세대형 공공원룸 및 기숙사, 블록으로 집중분포한 곳은 공동주택형 행복주택 유형으로 조성

■ 소규모 주택정비 활성화

○ 배경 및 현황

- SH 공사는 공공지원형 자율주택 정비사업 제안에서 고령의 집주인이 재정착하는 방안 모색
- 또한, 청년임대주택을 도입하고 개방형 주민공동시설 및 유희공지를 확충하며 접도를 개선

○ 사업내용 및 추진 방안

- 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 원주민 재정착을 전제로 한 다양한 주거유형 및 사업방식을 도입
- 철거와 보전이 혼합된 상생형 소규모 정비사업을 추진
- 공공주도형 뿐만 아니라 주민주도형 정비사업을 지원하고 아이템을 발굴

■ 노후주택 집수리지원사업 통합관리

○ 배경 및 현황

- 30년 이상 된 노후주택이 다수 분포하고 있고 개선 요구가 증가
- 기존의 집수리 지원사업은 수혜자가 중복되는 문제가 발생하고 있어서 정책대상을 일원화하고 체계화할 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 노후주택 집수리지원은 20년 이상 노후주택에 거주하는 65세 이상의 1~2인 가구를 우선 대상으로 하는 사업
- 비교적 간단한 부분을 우선으로 지원하고, 기존의 집수리 지원사업의 대상 및 범위를 통합해서 시행

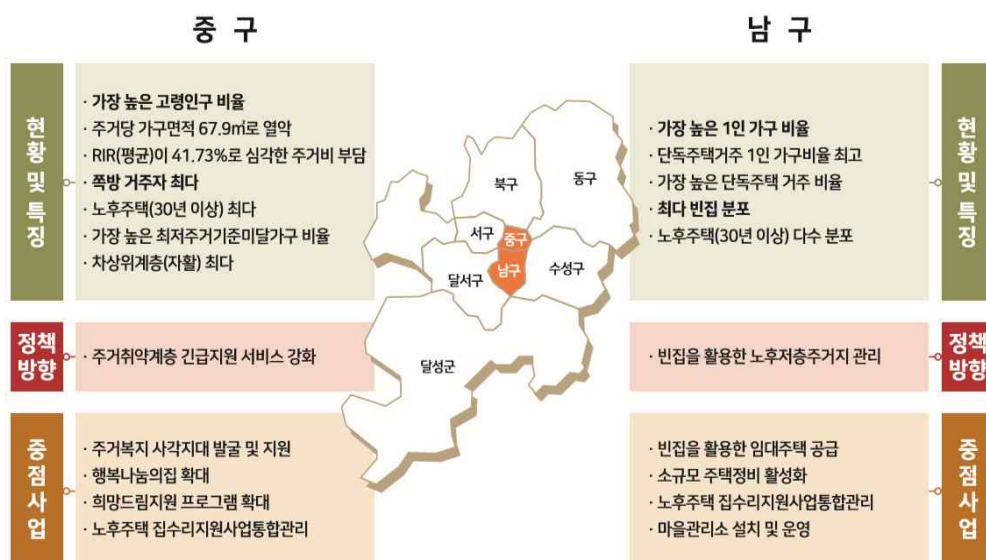
■ 마을관리소 설치 및 운영

○ 배경 및 현황

- 단독주택지 관리가 어려워지면서 아파트 선호가 늘어나고 그에 따라 주택유형이 획일화
- 특히 노후단독주택지는 쓰레기, 주차, 주택보수 등 각종 생활민원이 다수 발생

○ 사업내용 및 추진 방안

- 현재 마을관리소는 3개소로 마을관리소 시범사업 현실화하여 확대 추진
- 도시재생뉴딜사업 추진지역, 도시재생활성화지역, 정비(예정)구역해제지역 등 뉴딜사업의 일환으로 마을관리소를 설치하고 운영



<그림 7-7> 중구와 남구 정책방향 및 중점사업

3. 서구

1) 정책방향

■ 최저주거기준 미달가구 개선

- 1인당 주거면적, 가구당 주거면적 등을 기준으로 열악한 거주환경을 개선
- 최저주거기준미달 가구를 위해 노후주택 지원사업, 소규모 주택정비사업, 양질의 주택공급을 추구

2) 중점사업

■ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

○ 배경 및 현황

- 최저주거기준미달아동가구와 고령 1인 가구 비율이 가장 높아서 이를 반영한 주거복지 시책을 마련하고 실현하는 것이 필요
- 주거급여와 같은 공공지원으로부터 소외된 사각지대 주거취약계층을 위한 지원이 시급

○ 사업내용 및 추진 방안

- 수요자 중심의 대구형 주거급여 시행(안)을 추진하여 월 5만~7만원 규모로 차등 지원
- 차상위 가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50%이하인 가구를 대상으로 하며 사업비는 기초지자체 50% 부담일 경우는 연간 약 11.5억 원 규모로 추정

■ 노후주택 집수리지원사업 통합관리

○ 배경 및 현황

- 사랑의 집수리, 주거복지센터 집수리, KAB 사랑나눔의 집 사업 등 연간 약 6억6천여만원의 예산으로 집수리 사업을 진행
- 기존 집수리 지원사업은 수혜자가 중복되는 문제가 발생하고 있어서 정책대상의 일원화 및 체계화가 필요
- 고령 1인 가구 비율이 높고 노후주택이 늘어나면서 노후주택 집수리지원사업에 대한 수요가 많고 높은 개선 요구

○ 사업내용 및 추진 방안

- 20년 이상 노후주택에 거주하는 65세 이상의 1~2인 가구를 우선 정책대상으로 선정하고 1단계(형광등 교체, 도배장판 등 단순교체)와 2단계(수도, 보일러수리, 전기, 가스교체 등 기술과 비용이 소요)로 구분

- 비교적 간단한 집수리 부분을 우선 지원하고 집수리 지원사업의 대상 및 범위를 통합해서 시행

■ 마을관리소 설치 및 운영

○ 배경 및 현황

- 노후된 단독주택지 밀집해 있는 지역일수록 쓰레기, 주차, 주택보수 등 각종 생활민원이 다수 발행
- 주택관리의 어려움으로 인해 아파트를 선호하게 되고 이에 따라 주택유형이 획일화

○ 사업내용 및 추진 방안

- 도시재생뉴딜사업 추진지역, 도시재생활성화지역, 정비(예정)구역해제지역 등 뉴딜사업의 일환으로 마을관리소를 설치하고 운영
- 내당동, 비산동 등 단독주택밀집지역을 대상으로 마을관리소 시범사업을 확대 추진

■ 소규모 주택정비 활성화

○ 배경 및 현황

- 공공지원형 자율주택 정비사업은 고령의 집주인이 재정착하는 방안이 핵심
- 특히 서구는 고령 1인가구의 비율이 높아서 지역 맞춤형 소규모 주택정비 사업이 절실

○ 사업내용 및 추진 방안

- 고령의 원주인이 재정착할 있도록 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 주거유형 및 사업방식을 도입
- 공공주도형 뿐만 아니라 주민주도형 자율주택정비사업을 적극 지원하고 발굴

4. 복구

1) 정책방향

■ 청년 맞춤형 임대주택 공급

- 대학교에 재학 중인 학생 가구를 대상으로 하는 맞춤형 임대주택을 공급
- 기타 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급도 병행

2) 중점사업

■ 공공임대주택의 유형 및 대상 확대

○ 배경 및 현황

- 서울시는 토지임대부형 청년세어하우스를 포함하여 사회주택 중간지원조직과 연계하여 공공임대주택 유형을 확대
- 경북대학교가 위치해 있어 대학생을 대상으로 하는 청년임대주택의 수요가 높고 창업커뮤니티공간과의 연계도 고려

○ 사업내용 및 추진 방안

- 중간지원조직 및 민간과 공공이 공동으로 공급하는 협동조합형 주택 등 사업 주체와 유형을 다양화
- 늘어나는 미입주임대주택을 최소화하기 위해 여건에 맞는 공공임대주택 입주자를 선정

■ 공공시설 및 공유지를 활용한 임대주택 공급

○ 배경 및 현황

- 대구시는 중부소방서 등 3개소를 국토부에 제출하였고, 2017년12월29일 산격3동 주민센터에 30호 임대주택을 공급하는 복합개발이 선정
- 역세권 환승주차장, 서대구 KTX 인근 공유지 등의 활용방안도 적극 검토

○ 사업내용 및 추진 방안

- 도심내 노후청사 및 저밀 이용 공유지를 복합 활용하고 개발
- 공공임대주택(청년주택 등), 공공시설, 수익시설 등을 함께 고려하고 공공시설은 지자체에 무상으로 귀속하고 공공임대는 30-50년간 공기업이 운영

■ 새로운 모델의 공공임대주택

○ 배경 및 현황

- LH는 천안에 모듈러 주택을 공급할 예정이고 SH공사는 사회초년생 및 신혼부부에 임대 예정
- 서울 노원구에 신혼부부 등 121가구가 에너지 제로주택에 입주하였고 세종, 김포, 오산 등에 LH 시범단지 추진

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구시 도시재생사업에서 하나의 단위 사업 형태로 모듈러 임대주택의 도입이 필요
- LH 연경지구, 도남지구 등에 에너지 제로 주택 시범단지 사업이 검토

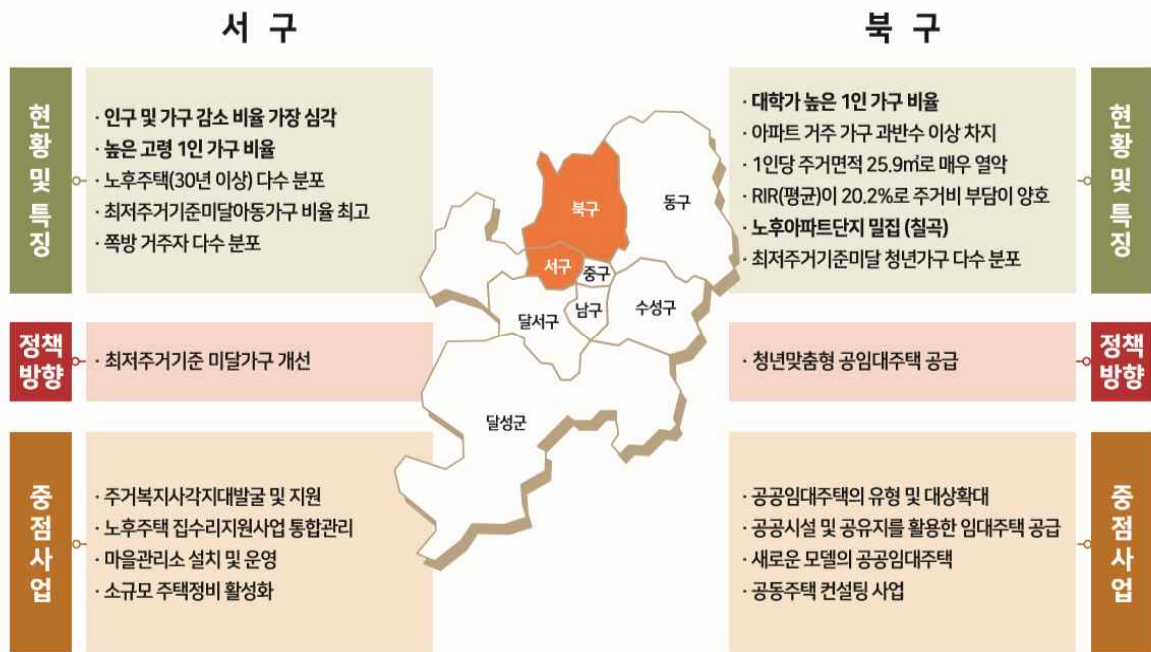
■ 공동주택 컨설팅 사업

○ 배경 및 현황

- 대구시는 아파트관리 전문가 자문단을 운영하고 있고 2016년 8건, 2017년 13건등의 자문서비스를 지원
- 2018년 사업비가 3백만 원으로 소규모 사업이며 운영을 확대하고 공동주택 관리의 전문성 및 효율성 확보가 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 기존에 대구시에서 운영하고 있는 아파트관리 자문단의 운영 방식을 개선하고 이를 시스템화하여 체계화
- 사업비도 확대할 뿐만 아니라 적극적인 주민 홍보를 통해 공동주택 컨설팅을 받는 공동주택이 점차 증가



<그림 7-8> 서구와 북구 정책방향 및 중점사업

5. 동구

1) 정책방향

■ 고령 1인 가구를 위한 주거 지원

- 고령이면서 1인으로 구성된 가구 비율이 높은 지역은 주거복지 사각지대 발굴에 집중하고 주거복지 지원방안을 모색
- 새로운 모델의 공공임대주택 추진 안을 마련하여 공공임대주택의 유형을 다양화하고 대상을 확대

2) 중점사업

■ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

○ 배경 및 현황

- 차상위계층(자활, 확인) 비율이 가장 높고 기초생활보장수급자도 다수 분포하고 있어 주거복지 사각지대 취약계층 지원이 시급
- 고령 1인 가구 비율이 높기 때문에 특수성을 반영한 맞춤형 주거복지정책을 마련하고 수요자 중심의 정책 실현이 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구형 주거급여 시행(안)을 통해 차상위 가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50%이하인 가구에 월 5만~7만원 규모로 차등 지원하는 방안을 검토
- 사업비는 1년에 약 23억 원 정도이며 3,200가구가 월평균 60,000원 정도의 지원을 받을 것으로 추정

■ 공공임대주택의 유형 및 대상 확대

○ 배경 및 현황

- 사회주택 중간지원조직과 연계를 강화하고 토지임대부형 청년세어하우스 등 다양한 유형의 공공임대주택을 추진
- 대구시도 2018년 동대구로 창업지원주택 100호를 추진하는 등 공공임대주택의 유형 및 대상 다양화를 시도

○ 사업내용 및 추진 방안

- 민간과 공공이 협력하는 협동조합형 주택 공급 등 사업 주체를 다양화하고 청년 세어하

우스, 창업지원 등 그 유형도 다양화

- 대구시의 정책여건에 맞는 공공임대주택 입주자를 선정하고 늘어나고 있는 미입주 임대주택을 최소화

■ 빈집을 활용한 임대주택 공급

○ 배경 및 현황

- 411호의 빈집이 분포하며, 대구시 도심부에 약 2천6백호 정도의 빈집이 분포
- 특히 빈집밀집지역과 정비구역 해제지역이 공통되는 곳은 신암1동, 신천3동 등이 해당

○ 사업내용 및 추진 방안

- 미임대 비중이 높아지고 있는 매입임대주택을 대신해서 빈집을 활용한 공급 방식으로 전환하는 방안을 검토
- 도시재생활성화구역 내 빈집은 인근 노후주택 및 도시재생사업과의 연계를 적극 활용

■ 새로운 모델의 공공임대주택

○ 배경 및 현황

- 천안의 모듈러 주택과 SH공사가 추진하는 사회초년생 및 신혼부부를 위한 새로운 형태의 공공임대주택 모델이 등장
- 서울 노원구에 에너지 제로주택 그리고 세종, 김포, 오산 등에 LH 시범단지가 추진 중

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구시 도시재생사업 중 단위 사업 형태로 모듈러 임대주택의 도입이 필요하며 고령 1인 가구를 위한 모듈러 형태를 검토

6. 수성구

1) 정책방향

■ 노후 공동주택단지 대응

- 공동주택 관리를 체계화하고 공동주택 컨설팅 사업 확대 기준을 마련
- 노후 공공임대주택단지의 리모델링 사업을 구상하여 개선방안을 모색

2) 중점사업

■ 노후 공공임대주택 리모델링

○ 배경 및 현황

- 지산 5단지와 용지를 포함하여 20년 이상 된 노후 공공임대주택이 지속적으로 증가하고 있고 노후 공공임대주택에 대한 관리 및 리모델링이 필요한 실정
- 영구·50년 임대주택 중 건설 후 15년 이상 경과 된 단지는 대구도시공사 5개 단지 6,800세대, LH공사 13개 단지 14,572세대로 파악

○ 사업내용 및 추진 방안

- 지산5단지와 용지아파트의 노후한 시설의 개선방안 마련
- LH 주거복지동 사업과 같이 임대주택단지의 여유부지를 활용하여 주택을 추가로 건설하고 복지시설을 건설함으로써 주거안정과 주거복지를 동시에 충족

■ 공동주택 컨설팅 사업

○ 배경 및 현황

- 대구시에서 운영하는 아파트관리 전문가 자문단은 2016년 8건, 2017년 13건 등 소규모의 자문서비스를 지원
- 소규모 지원 사업에서 체계적인 사업으로 확장하여 공동주택 관리의 전문성 및 효율성 확보가 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 기존 아파트관리 자문단의 운영 방식을 개선하고 이를 시스템화하고 체계화하여 적극적으로 홍보
- 지산범물 및 시지일대에 시범단지를 지정하여 주기적인 컨설팅을 통해 그 만족도를 조사하여 공동주택 컨설팅을 받는 공동주택이 점차 늘어날 수 있도록 유도

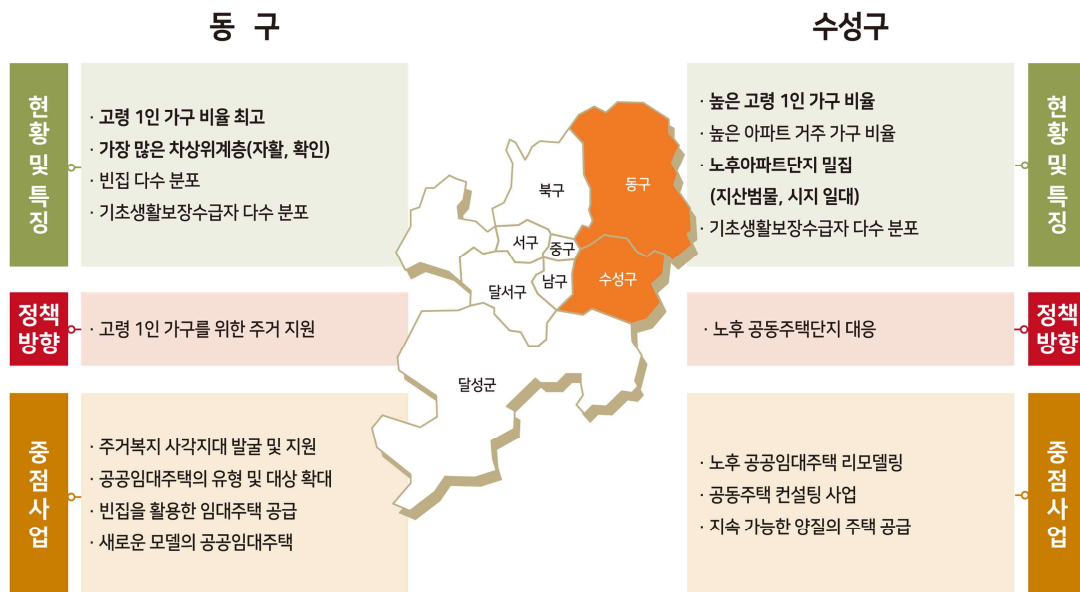
■ 지속가능한 양질의 주택공급

○ 배경 및 현황

- LH는 세종시에 장수명 실증단지를 조성하였고 정부는 장수명 주택 인증제도를 실시하여 10여개 단지를 분양할 계획
- 전국 지진 안정성 표시 확인 건물은 1,600여 곳이며, 2018년 민간건축물 지진 안전 시설물 인증제가 도입되어 양질의 주택공급이 확대되는 추세

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구대공원 부지를 포함하여 지역의 새로운 주거문화 창출을 위해 시범단지 조성을 검토
- 기존주택에 지진 안전 시설물 인증제에 의한 민간 건축물 안정성 확인을 유도



<그림 7-9> 동구와 수성구 정책방향 및 중점사업

7. 달서구

1) 정책방향

■ 노후 공동주택단지 대응

- 공동주택 컨설팅 사업을 확대하여 노후 공동주택 관리를 체계화
- 노후 공공임대주택단지의 리모델링 사업 추진

2) 중점사업

■ 노후 공공임대주택 리모델링

○ 배경 및 현황

- 상인비둘기, 남산까치를 포함하여 20년 이상 된 공공임대주택이 지속적으로 증가하고 있고 노후 공공임대주택 관리 및 리모델링이 필요한 상황
- 영구·50년 임대주택 중 건설 후 15년 이상 경관 된 단지는 대구도시공사 5개 단지 6,800세대와 LH공사 13개 단지 14,572세대

○ 사업내용 및 추진 방안

- 노후한 주택시설을 개선하고 향후 상인비둘기 및 남산까치 등의 공공임대주택에 대한 리모델링을 검토
- 저이용 및 미이용 부지를 활용하 신규임대주택 공급 방안을 마련하고 LH 주거복지동 사업과 같이 여유허지를 활용하여 복지시설 건설을 추진

■ 공동주택 컨설팅 사업

○ 배경 및 현황

- 아파트 거주 가구 비율이 가장 높은 달서구는 공동주택 컨설팅사업의 지원이 절실한 지역
- 2018년에 책정된 사업비 3백만 원을 보다 확대 편성하여 공동주택 관리의 전문성 체계 확립이 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구시에서 운영하고 있는 아파트관리 자문단의 운영 방식을 확대 개선하고 시스템화하여 체계화
- 노후 아파트가 밀집되어 있는 상인지구를 대상으로 적극적인 주민 홍보를 통해 공동주택 컨설팅을 받는 공동주택이 점차 증가하도록 유도

■ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

○ 배경 및 현황

- 가장 많은 기초생활수급자가 분포하며 차상위계층(한부모) 비율도 높아서 공공지원으로 부터 소외된 취약계층을 위한 지원이 시급
- 맞춤형 주거복지 정책을 마련하여 계층별 특성에 부합하는 수요자 중심의 주거복지 정책이 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구형 주거급여 시행(안)은 차상위 가구 또는 소득인정액이 기준중위소득 50%이하인 가구를 대상으로 월 5만~7만원 규모로 차등 지원
- 사업비는 1년에 약 23억 원 정도(3,200가구, 월평균 60,000원 정도)이며 기초지자체가 사업비의 50%를 부담하면 대구시 예산은 연간 약 11.5억 원으로 추정

■ 새로운 모델의 공공임대주택

○ 배경 및 현황

- 모듈러 임대주택과 에너지 제로주택을 통한 새로운 형태의 공공임대주택 유형이 공급
- 가양에 조성될 SH공사 실증단지과 세종, 김포, 오산 등에 위치할 에너지 제로 시범단지가 사례

○ 사업내용 및 추진 방안

- 도시재생사업의 단위 사업 형태로 도입이 검토될 수 있으며 LH 연경지구, 도남지구 등에 에너지 제로 주택 시범단지 사업이 검토
- 향후 상인비둘기 및 남산까치 등 기존 노후 공공임대주택에 리모델링 사업을 검토할 때 모듈러 임대주택 및 에너지 제로주택 사업의 연계를 고려

8. 달성군

1) 정책방향

■ 기존 노후주택 주거지 관리

- 노후주택 집수리 지원사업의 정책대상을 일원화하고 범위를 확대하는 등 통합하여 관리
- 새로운 모델의 공공임대주택을 도입하는 방안을 모색

2) 중점사업

■ 노후주택 집수리지원사업 통합관리

○ 배경 및 현황

- 신규 분양 아파트가 최다인 지역이지만 상대적으로 50년 이상 된 노후주택이 다수 분포
- 집수리 지원사업 정책대상을 일원화하고 체계화하여 소외되어 있는 기존 노후주택 거주자를 위한 거주환경개선이 필요

○ 사업내용 및 추진 방안

- 1단계(형광등 교체, 도배장판 등 단순교체)와 2단계(수도, 보일러수리, 전기, 가스교체 등 기술과 비용이 소요), 3단계(노후설비, 창호, 안전 등)로 구분
- 집수리 지원사업의 대상 및 범위를 통합해서 관리·시행

■ 주거복지 사각지대 발굴 및 지원

○ 배경 및 현황

- 인구와 가구 증가율이 높아짐에 따라 소외된 사각지대 주거취약계층을 위한 공공지원이 필요
- 계층별 특성과 지역 특수성을 반영한 맞춤형 시책을 마련하고 수요자 중심의 주거복지 정책 실현이 시급

○ 사업내용 및 추진 방안

- 제도권 밖의 주거취약 계층을 대상으로 상담과 방문을 통해 주거 서비스를 지원하는 등 찾아가는 주거복지서비스를 시행
- 보증금, 임대료, 연료비 등 주거비와 일자리를 함께 지원하는 패키지형 지원 사업을 추진

■ 공공임대주택의 유형 및 대상 확대

○ 배경 및 현황

- 고용노동부 등과 연계한 다양한 공공주택 공급 확대가 필요하며, 도움을 주는 시설 및 서비스와 결합한 주택 유형을 추진
- 현재 늘어나는 미입주 임대주택을 최소화 하는 방안이 검토

○ 사업내용 및 추진 방안

- 대구도시공사 공급 매입임대주택의 30%까지는 해당 지자체장의 자율적인 권한이 있으므로 지역의 정책적 효과를 극대화 하는 전략을 추구

- 매입임대의 6개월 이상 미입주 주택은 자자체에서 입주자 선정이 가능하므로 지역의 정책 여건에 맞는 공공임대주택 입주자를 선정

■ 새로운 모델의 공공임대주택

○ 배경 및 현황

- 모듈러 임대주택은 시공기간이 짧고 사업비가 절감되어 주거약자에게 신속하게 공급 가능한 새로운 주거모델로 등장
- 국토부 에너지 자립주택 육성정책에 따라 유지비, 관리비 등 에너지 비용을 절약할 수 있는 에너지 제로 주택 시범단지도 조성 예정

○ 사업내용 및 추진 방안

- 도시재생사업의 단위 사업 형태로 모듈러 임대주택 및 에너지 제로 주택을 검토하고 사회초년생, 신혼부부 등을 위한 시범단지를 구상



<그림 7-10> 달서구와 달성군 정책방향 및 중점사업



제8장

주거종합계획 실현방안

제1절 소요예산

제2절 사업비 확보 방안

제3절 행정체계 개편

제8장 주거종합계획 실현방안

제1절 소요예산

1. 예상 사업비 산출

1) 연도별 사업비 산출

■ 대구시 예산이 투입되는 사업 중심으로 사업비 산출

○ 노후주택 집수리 사업, 공공임대주택 공급 등 민간, LH, 대구도시공사 예산으로 수행 가능한 사업은 사업비 산출에서 제외

■ 전체 사업비는 약 615억원 정도 소요될 것으로 예상

○ 시비 395억(국비 69억, 구비 151억) 정도 소요될 것으로 예상

<표 8-1> 연도별 사업비(1)

정책방안	사업비															
	합계				2018				2019				2020			
	계	국비	지방비		계	국비	지방비		계	국비	지방비		계	국비	지방비	
			시비	구비			시비	구비			시비	구비			시비	구비
주거복지 사각지대 발굴 및 지원 (대구형 주거급여)	250	-	125	125	23	-	11.5	11.5	23	-	11.5	11.5	23	-	11.5	11.5
노인가구 주거안정지원	11	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행복나눔의 집 확대	31	-	31	-	13	-	13	-	2	-	2	-	2	-	2	-
희망드림 지원프로그램	35.5	-	35.5	-	2.5	-	2.5	-	3	-	3	-	3.5	-	3.5	-
주거복지센터 운영 내실화	67.5	-	67.5	-	5	-	5	-	5	-	5	-	5	-	5	-
대구시 주거정보센터	5.5	-	5.5	-	1	-	1	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-
임대주택공급 중간 지원조직 육성	25	-	25	-	-	-	-	-	5	-	5	-	2.5	-	2.5	-
마을 관리소 설치 및 운영	30	-	15	15	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5
노후 공공임대주택 리모델링	138	69	69	-	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-
공동주택 컨설팅 사업	22	-	11	11	1	-	0.5	0.5	1	-	0.5	0.5	2	-	1	1
합계	615.5	69	395.5	151	62.3	6.9	41.9	13.5	56.3	6.9	35.9	13.5	55.3	6.9	34.4	14

<표 8-2> 연도별 사업비(2)

정책방안	사업비															
	2021				2022				2023				2024			
	계	국비	지방비		계	국비	지방비		계	국비	지방비		계	국비	지방비	
			시비	구비			시비	구비			시비	구비			시비	구비
주거복지 사각지대 발굴 및 지원 (대구형 주거급여)	23	-	11.5	11.5	23	-	11.5	11.5	27	-	13.5	13.5	27	-	13.5	13.5
노인가구 주거안정 지원	6	-	6	-	5	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행복나눔의 집 확대	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-
희망드림 지원프로그램	3.5	-	3.5	-	3.5	-	3.5	-	3.5	-	3.5	-	4	-	4	-
주거복지센터 운영 내실화	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-
대구시 주거정보센터	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-
임대주택공급 중간 지원조직 육성	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-
마을 관리소 설치 및 운영	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5
노후 공공임대주택 리모델링	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-
공동주택 컨설팅 사업	2	-	1	1	2	-	1	1	2	-	1	1	3	-	1.5	1.5
합계	63.8	6.9	42.9	14	57.8	6.9	36.9	14	61.8	6.9	38.9	16	63.3	6.9	39.9	16.5

<표 8-3> 연도별 사업비(3)

정책방안	사업비											
	2025				2026				2027			
	계	국비	지방비		계	국비	지방비		계	국비	지방비	
			시비	구비			시비	구비			시비	구비
주거복지 사각지대 발굴 및 지원 (대구형 주거급여)	27	-	13.5	13.5	27	-	13.5	13.5	27	-	13.5	13.5
노인가구 주거안정 지원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행복나눔의 집 확대	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-
희망드림 지원프로그램	4	-	4	-	4	-	4	-	4	-	4	-
주거복지센터 운영 내실화	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-	7.5	-
대구시 주거정보센터	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-
임대주택공급 중간 지원조직 육성	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-	2.5	-
마을 관리소 설치 및 운영	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5
노후 공공임대주택 리모델링	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-	13.8	6.9	6.9	-
공동주택 컨설팅 사업	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5	3	-	1.5	1.5
합계	63.3	6.9	39.9	16.5	63.3	6.9	39.9	16.5	63.3	6.9	39.9	16.5

제2절 사업비 확보 방안

1) 중기지방재정계획에 반영

■ 수요자 맞춤형 주거복지 서비스 확대를 위해 중기지방재정계획에 적극 반영

- 2018~2022 대구시 중기지방재정계획 주요 투자계획에 주거복지사업 추진이 반영되어 있으나, 별도의 예산 편성이 없어 사업 실현을 담보할 수 없음
- 2018~2022 중기지방재정계획
 - 주거복지사업 추진 주요내용 : 노후공공임대주택 시설개선사업, 서민행복주택 공급확대, 주거급여 인상 및 지급대상 확대, 한옥진흥지원
 - 세부 예산안에 별도의 예산편성 없음
 - 사업실현성 제고를 위해 관련 예산을 적극적으로 편성할 필요

2) 주거복지기금 조성

■ 안정적 정책수행을 위해 단계적인 주거복지기금 조성 필요

- '대구시 주거복지기금 설치 및 운영 조례' 제정, 기금 사용 근거 마련
- 대구시와 8개 구·군의 지역 금융기관 연계하여 주거복지 재원 마련
- 시 출연금, 시 이외의 보조금·후원금, 기부금품, 주거지원대출금, 그 밖의 수익금

수요자 맞춤형 주거복지 서비스 확대를 위해 중기지방재정계획에 반영

2018~2022 중기지방재정계획

주거복지
사업추진

- 노후공공임대주택 시설개선사업
- 서민행복주택 공급확대
- 주거급여 인상 및 지급대상 확대 등

사업 실현성 제고를 위한
예산 반영

안정적 정책수행을 위해 단계적인 주거복지기금 조성 필요

- '대구시 주거복지기금 설치 및 운영 조례' 제정, 기금 사용 근거 마련
- 대구시와 8개 구·군의 지역 금융기관 연계하여 주거복지 재원 마련
- 시 출연금, 시 이외의 보조금·후원금, 기부금품, 주거지원대출금, 그 밖의 수익금

<그림 8-1> 사업비 확보방안

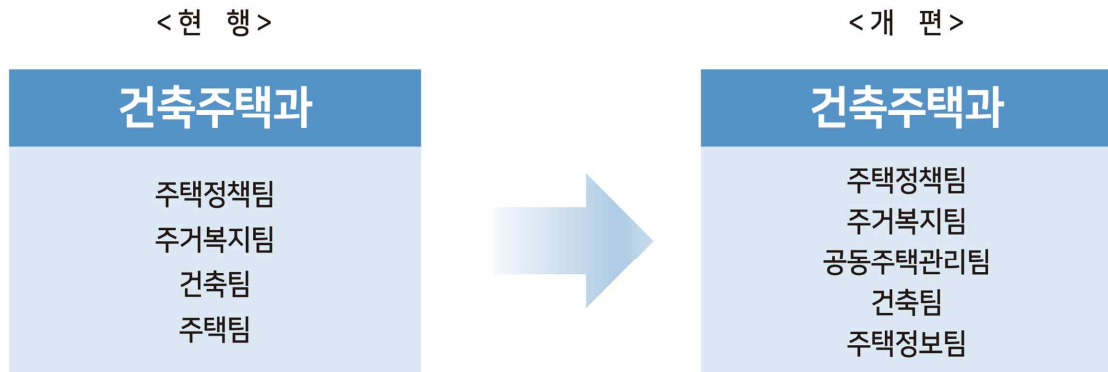
제3절 행정체제 개편

1) 조직개편

■ 전문인력 및 조직보강

- 건축주택과를 주택과로 분리·신설 할 필요성이 있음
 - 주택 및 주거복지 분야의 전문성 강화를 위해 주택과 별도 설치
 - 건축분야 행정은 도시디자인과와 통합
- 주택관리 지원강화를 위한 인력배치
- 주택정보 관리 전문인력 배치
- 관련기관과의 공조체계 강화
 - LH, 대구도시공사 등 관련 유관기관과 공조체계 강화

■ 조직개편(안)



참 고 문 헌

- 국토교통부, “도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공거점사업” 설명회 자료집, 2017.
- 국토교통부, “빈집 등 소규모 주택정비 특례법 공청회” 자료집, 2016.
- 국토교통부, 「제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획」, 2013.
- 국토연구원, 주거실태조사, 2016.
- 대구시, 「2030 대구시 도시기본계획(안)」, 2017.
- 대구시, 「2025 대구시 도시재생전략계획」, 2016.
- 대구시, 「2020 대구시 도시·주거환경 정비기본계획」, 2013.
- 대구시, 「대구시 주택종합계획」, 2008.
- 대구시, 「대구시 주거복지기본계획」, 2014.
- 대구시, 「대구시 취약계층 실태조사」, 2016.
- 대구시, 「대구시민복지기준」, 2016.
- 서울연구데이터베이스(<http://data.si.re.kr>)
- 서울연구원, 「노후 장기 공공임대주택의 단지재생정책 연구」, auric brief 121호, 2015.
- 서울연구원, 「서울시 장기 공공임대주택 리모델링을 위한 전략 도출 및 모델 개발」, 2010.
- 통계청, e-나라지표(<http://kosis.kr>)
- 통계청, 인구주택총조사(<http://kosis.kr>)
- 통계청, 장래추계인구(<http://kosis.kr>)
- 통계청, 가계금융·복지조사, 2017.
- 한국감정원, 전국주택가격동향조사, 2018.
- 한국도시연구소, 「최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석」, 2017.