

2020 대구광역시

도시 · 주거환경정비기본계획

2013. 4

1. 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적

- 가. 계획의 배경 3
- 나. 계획의 목적 5

② 계획의 성격

- 가. 법적 지위 6
- 나. 계획의 구속력 6

③ 계획의 범위

- 가. 공간적 범위 7
- 나. 시간적 범위 8
- 다. 내용적 범위 8

④ 계획의 수립과정

- 가. 계획수립 절차 9
- 나. 추진경위 10

④ 관련법규

- 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 92
- 나. 도시 및 주거환경정비법 95
- 다. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 103
- 라. 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 .. 106
- 마. 대구광역시 지구단위계획수립지침 108
- 바. 주택법 112
- 사. 건축법 114

⑤ 관련계획 및 정책

- 가. 대구장기발전계획(대구비전 2020) 116
- 나. 2020년 대구도시기본계획 118
- 다. 대구광역시 주택종합계획(2008~2017) .. 125
- 라. 대구광역시 도심재생 기본구상 126
- 마. 대구광역시 경관계획 129

2. 현황 및 계획수립 여건

① 대구광역시 현황

- 가. 인문·사회현황 13
- 나. 자연환경 및 토지이용 25
- 다. 기반시설 30
- 라. 주택 및 건축물 현황 34
- 마. 구별 현황 종합 41

② 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황

- 가. 사회 및 정비 여건변화 66
- 나. 정비사업 추진현황 76

③ 도시재생 관련 현황

- 가. 정비사업과 도시재생사업의 관계 82
- 나. 국내 도시재생사업 84
- 다. 해외 도시재생사업 87

⑥ 2010도시·주거환경정비기본계획 검토

- 가. 도시환경 부문 131
- 나. 주거환경 부문 132

⑦ 현황 종합분석

- 가. 계획과제 도출 133
- 나. 현황 종합분석 136

3. 계획의 목표 및 기본방향

① 기본방향 및 전략

- 가. 기본방향 및 전략 139
- 나. 2020 대구광역시 주거 비전(VISION) ... 141
- 다. 부문별 계획 방향 145

② 계획지표 설정

가. 인구	146
나. 주택공급	147
다. 공원	148
라. 학교	148
마. 상·하수도	149
바. 사회복지 및 문화	149
사. 정비예정구역 총량범위 설정	150

4. 정비예정구역 지정

① 기본방향

② 2020정비예정구역 지정기준

가. 정비예정구역 지정기준 검토	158
나. 정비예정구역 지정기준 설정	160

③ 정비예정구역 지정

가. 정비예정구역 지정기준 및 원칙	168
나. 지정절차	170
다. 검토대상구역 설정	171
라. 2020정비예정구역 지정	178

④ 정비예정구역 관리 방안

가. 정비예정구역 관리 방안	186
나. 해제되는 정비예정구역의 관리방안	191
다. 정비예정구역과 정비구역의 관계	196
라. 경과조치의 적용	199

5. 부문별 계획

① 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안

가. 기본방향	201
나. 도심부 여건	201
다. 인구 및 도심 주거 변화	206
라. 관련계획 및 사업현황	210
마. 도시의 문제점	216
바. 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안	218

② 주거지관리계획

가. 기본방향	223
나. 주거지 유형화	223
다. 유형별 관리방안	226

③ 근린생활권계획

가. 기본방향	237
나. 근린생활권 설정의 필요성	237
다. 근린생활권 개념	239
라. 근린생활권 계획	240

④ 토지이용계획

가. 기본방향	242
나. 유형별 토지이용계획	243
다. 정비예정구역별 토지이용계획 유형 구분	245

⑤ 밀도계획

가. 기본방향	246
나. 밀도계획의 개념 및 밀도와 관련된 요소	247
다. 여건변화 및 문제점	249
라. 용적률계획	253
마. 건폐율계획	270
바. 높이계획	271
사. 운영방안	273

6. 교통계획

가. 기본방향	278
나. 현황 및 문제점	279
다. 교통계획	280
라. 운영방안	285

7. 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획

가. 현황 및 문제점	286
나. 정비기반시설 구분	289
다. 정비기반시설계획	290
라. 공동이용시설 설치계획	303

8. 경관계획

가. 기본방향	305
나. 현황 및 문제점	306
다. 대구광역시 기본경관계획	309
라. 운영방안	310

9. 환경계획

가. 기본방향	311
나. 현황 및 문제점	312
다. 환경계획	313
라. 운영방안	319

10. 역사적 유물 및 전통건축물 보전계획

가. 기본방향	320
나. 문화재 현황	320
다. 운영방안	322

6. 집행계획

1. 민간 및 공공부문의 역할

가. 기본방향	325
나. 현황 및 문제점	325
다. 참여주체별 역할	327
라. 참여주체별 협력 방안	330

2. 단계별 추진계획

가. 기본방향	332
나. 관련법 검토	332
다. 타 자치단체 사례	333
라. 단계별 추진계획	334

3. 자원조달에 관한 계획

가. 기본방향	336
나. 도시·주거환경정비기금	336
다. 재정수요의 추계	338
라. 세입의 추계	342
마. 부족재원의 조달 방안	344

4. 거주민 및 세입자 주거안정 대책

가. 기본방향	345
나. 현황검토	345
다. 세입자 대책	348

7. 구·군별 정비예정구역

1. 대구광역시 전체

1. 2020정비예정구역 총괄	355
------------------	-----

2. 구·군별 정비예정구역

1. 중 구	356
2. 동 구	360
3. 서 구	364
4. 남 구	367
5. 북 구	371
6. 수성구	375
7. 달서구	380
8. 달성군	384

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획



1. 계획의 개요

- ① 계획의 배경 및 목적
- ② 계획의 성격
- ③ 계획의 범위
- ④ 계획의 수립과정

1

계획의 개요

계획의 배경 및 목적

1

계
획
의
개
요

가. 계획의 배경

■ 주거환경정비와 관련된 제도의 변화

- 사업 단계별로 정해진 기간내 정비사업이 진행되지 아니한 정비예정구역 및 정비구역의 해제와 새로운 정비방식(주거환경관리사업·가로주택정비사업)의 도입, 정비구역 지정기준 강화 등을 내용으로 「도시 및 주거환경정비법」이 개정(2012.2.1)됨에 따라 2010도시·주거환경정비기본계획(이하 2010정비기본계획)의 변경 필요성이 대두

■ 2010정비기본계획의 재정비 시점 도래

- 2010정비기본계획 수립 이후 도시정비 패러다임 변화에 따른 기존 계획의 재검토와 획일적인 공동주택 개발을 지양하는 제도적 정비 등을 반영한 정비기본계획의 마련이 필요하며,
- 2010정비기본계획 고시 이후 현재까지 사업성이 낮은 구역들이 장기 미추진 구역으로 남아있어 해당구역 주민들의 정비예정구역 변경 및 해제요청 등 변화된 사회적 여건 반영이 요구됨

■ 주거환경정비와 관련된 사회적 여건 변화

■ 인구 및 가구

- 2020년 대구광역시 인구구조는 65세 이상 고령인구가 2010년 9.5%에서 13.8%로 증가하고 14세 이하 인구는 16.4%에서 13.5%로 감소할 것으로 전망됨
- 인구변화 추이에 따라 향후 주택공급의 확대보다는 생애주기를 고려한 다양한 형태의 주택정책이 필요할 것으로 예상되며,
- 특히, 전국적으로 총 가구에서 1~2인가구가 차지하는 비중이 빠르게 상승하고 있어 이에 대비한 종합적 주택정책의 마련이 요구됨

2

3

4

5

6

7

■ 경제 규모

- 지역 내 경제 점유율은 전국 총생산 대비 2010년 4.3%에서 2020년 5.6%로 증가할 것으로 예측되며, 1인당 총생산액도 2010년 1,339만원에서 2020년 2,656만원으로 증가할 것으로 예상됨
- 따라서, 지역 내 소득증가에 따른 생활수준 향상으로 공원, 도로 등 공공시설의 확충과 주거환경의 질적 개선이 증대될 것이며, 이러한 요구를 충족시키기 위한 공공부문의 지원확대가 요구됨

■ 주택보급율

- 대구광역시의 주택보급율이 100%를 초과함에 따라 향후 주택정책은 양적 확보에만 치중하는 것이 아니라 기존 단독주택에 대한 주거환경개선과 다양한 주택유형 건설 등 주거 다양성을 고려한 정책마련이 필요함



나. 계획의 목적

■ 실현가능한 정비기본계획 수립

- 도시기본계획 등 상위계획의 도시 정비방향이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 실현 될 수 있도록 명확한 목표를 설정하고 구체적인 실천전략을 제시
- 변화된 제도와 최근의 정비여건을 반영한 도시 및 주거환경정비의 기본방향을 제시하여 도시 균형발전에 기여
- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정(2012.7.31)내용에 맞추어 정비예정구역 지정기준을 재설정하고 정비기반시설, 건축물 밀도기준 등 정비사업의 가이드라인을 제시

■ 주택수요를 고려한 적정 주택공급 방안 마련

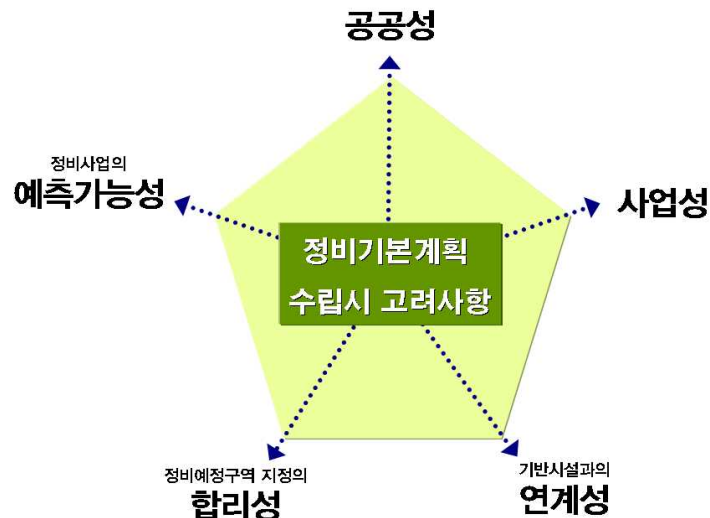
- 향후 주택 신규수요의 감소가 예상됨에 따라 정비사업에 따른 주택의 과잉공급을 예방하기 위하여 정비예정구역의 총량을 설정하여 적절한 주택공급 방안 마련

■ 지역여건을 고려한 다양한 주거지 정비 방식 적용

- 지역여건 및 주민의견을 고려한 정비방안을 마련하고 정비예정구역 외의 지역에도 주거지 유형에 맞추어 체계적으로 관리할 수 있는 방안을 마련
- 도시 경관 및 주변여건을 고려한 밀도계획을 수립하여 주변과 조화된 정비계획 수립 유도

■ 도시재생 및 도심기능 회복을 위한 효과적인 대응방안 마련

- 역사·문화·관광 등 도심기능에 맞는 다양한 유형의 도시정비수단을 마련하고, 단순한 주택정비가 아닌 종합적인 도시문제에 대응가능한 도시정비의 기본방향 제시



2

계획의 성격

계획의 개요

가. 법적 지위

- ‘2020대구광역시 도시·주거환경정비기본계획’ (이하 2020정비기본계획)은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 및 동법 시행령 제8조의 규정에 의해 수립되는 것으로서 인구 50만명 이상의 도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획에 해당함
- 정비기본계획은 10년 단위로 수립하여야 하며 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 결과를 반영하여야 함
- 정비기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획상의 토지이용계획과 부문별 계획 중 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며 정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획과도 부합되어야 함



나. 계획의 구속력

- 정비사업의 방향과 기준을 제시하며 향후, 정비구역 지정 및 구역별 정비계획 수립에 대하여 구속력을 가짐
- 2020정비기본계획은 대구광역시 도시기본계획상의 지표를 반영하고, 2010정비기본계획에 대한 검토를 토대로 목표연도의 대구광역시 정비사업에 대한 기준과 방향을 제시함

3

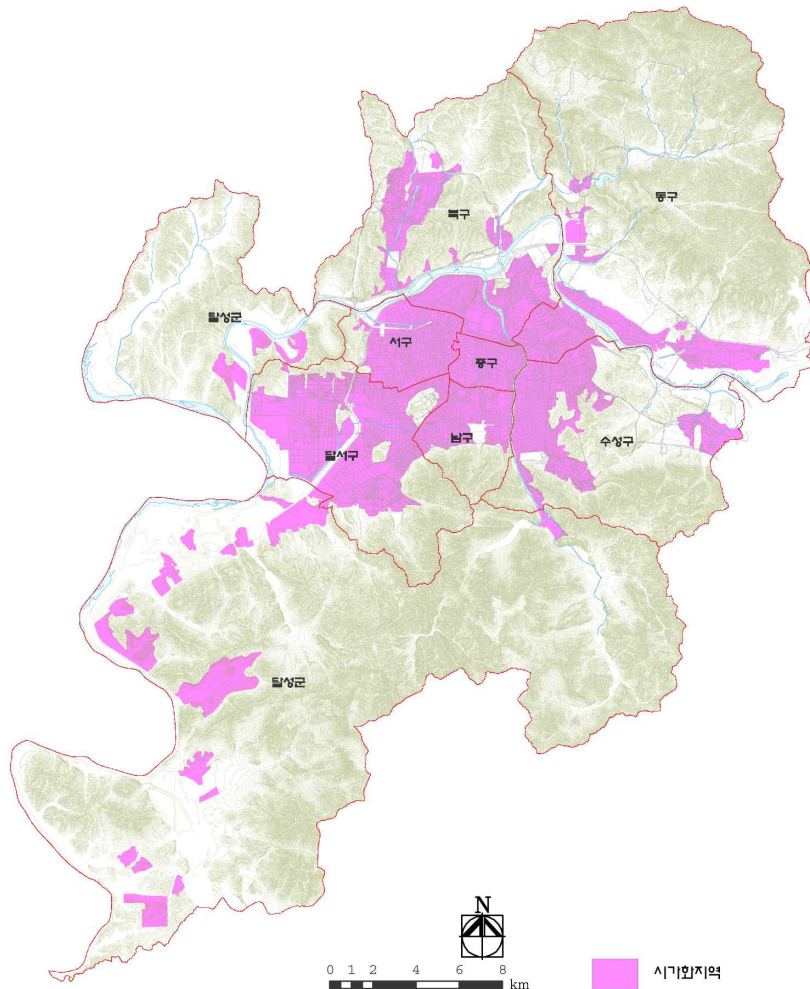
계획의 범위

계획의 개요

가. 공간적 범위

- 대구광역시내 시가화구역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역을 조사 대상으로 함
 - 공간적 범위 : 177.48km²

[계획수립의 대상]



광역 위치도

1

계획의
개요

2

3

4

5

6

7

나. 시간적 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」에 근거하여 본 계획의 목표연도는 2020년으로 결정하고 기준연도는 기초조사 시작 시점인 2010년으로 함
 - 기준연도 : 2010년
 - 목표연도 : 2020년

다. 내용적 범위

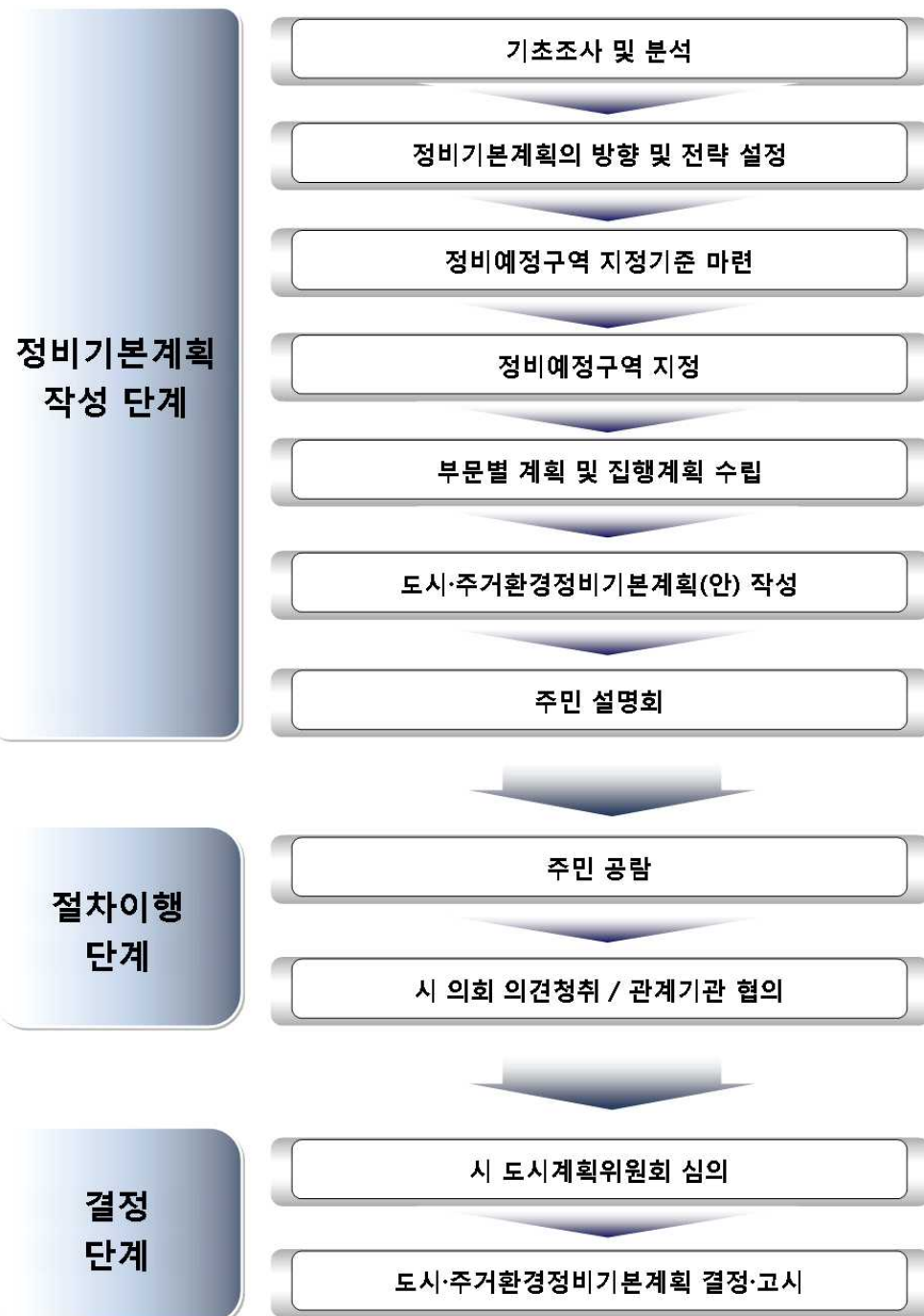
구 분	계획 내용
1. 계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 배경 및 목적 • 계획의 범위·성격 및 수립과정
2. 현황 및 계획수립여건 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 대구광역시 현황(인문현황, 자연현황) • 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진 현황 • 도시재생 관련 현황 • 관련계획·정책, 관련법규 • 2010정비기본계획 검토 • 현황 종합 분석
3. 기본구상 및 기본방향 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 기본방향 및 전략 • 2020대구광역시 주거비전 설정, 계획지표 설정
4. 정비예정구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 기본방향 • 2020정비예정구역 지정 기준 설정 • 정비예정구역 지정 • 정비예정구역의 관리 방안
5. 부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 • 주거지 관리계획 및 근린생활권 계획 • 토지이용계획 • 밀도계획 • 교통계획 • 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획 • 환경계획, 경관계획 • 역사적 유물 및 전통건축물 보전계획
6. 집행계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 및 민간부문의 역할 • 단계별 추진계획 • 자원조달 계획 • 거주민 및 세입자 주거안정 대책

4

계획의 수립과정

계획의 개요

가. 계획수립 절차



1

계획의
개요

2

3

4

5

6

7

나. 추진경위

- 과업착수 : 2010. 7. 16
- 과업착수 보고 : 2010. 8. 23
- 자문회의(1차) : 2011. 12. 2
- 구·군 의견수렴(1차) : 2012. 2. 23
- 구·군 의견수렴(2차) : 2012. 3. 2
- 자문회의(2차) 및 구·군 의견수렴(3차) : 2012. 3. 15
- 구·군 의견수렴(4차) : 2012. 6. 13
- 구·군 의견수렴(5차) : 2012. 6. 20
- 관계기관 회의 : 2012. 6. 28
- 구·군 의견수렴(6차) : 2012. 7. 10
- 주민설명회 : 2012. 7. 19 ~ 8. 10
- 주민공람 : 2012. 10. 4 ~ 10. 18
- 관계기관 협의 : 2012. 11. 9 ~ 11. 27
- 시의회 사전보고 : 2012. 11. 13
- 시의회 의견청취 : 2012. 12. 13
- 도시재생 시민참여단 보고 : 2012. 12. 24
- 대구광역시 도시계획위원회 심의 : 2013. 1. 17, 2013. 1. 29
- 구·군 최종보고 : 2013. 2. 13
- 도시·주거환경정비기본계획 고시 : 2013. 4. 1



2. 현황 및 계획수립 여건

- ① 대구광역시 현황
- ② 도시·주거환경정비사업 여건변화
및 추진현황
- ③ 도시재생 관련 현황
- ④ 관련법규
- ⑤ 관련계획 및 정책
- ⑥ 2010도시·주거환경정비기본계획
검토
- ⑦ 현황 종합분석

1

현황 및 계획수립 여건

대구광역시 현황

가. 인문·사회현황

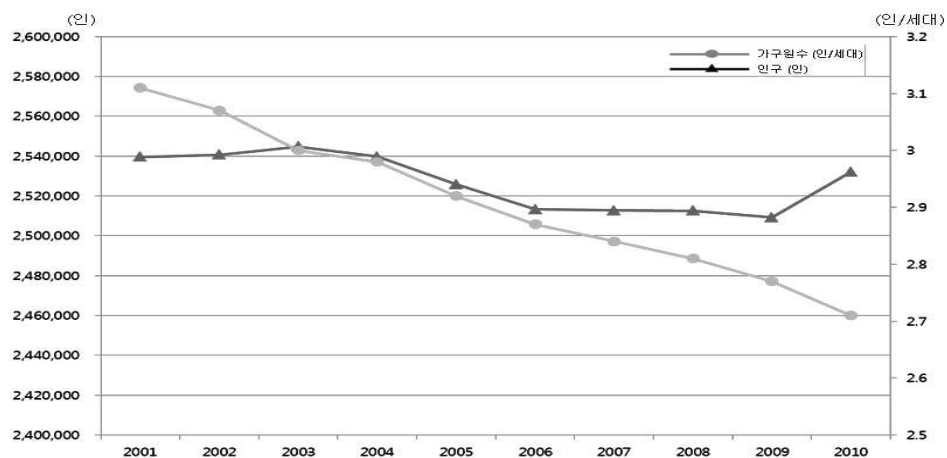
1. 인구

- 대구광역시 총 인구는 2010년 현재 약 253만명으로 최근 10년간 현재 규모를 유지하고 있으나, 가구원수는 2001년 3.11인/세대에서 2010년에 2.71인/세대로 감소하고 있으며 65세 이상 고령인구는 점차 증가 추세를 보이고 있음

[총인구 및 가구 변화 추이]

연 도	인구(인)	가구(세대수)	가구원수(인/세대)	65세이상 고령인구(인)
2001	2,539,587	815,709	3.11	157,269
2002	2,540,647	827,177	3.07	165,816
2003	2,544,811	845,242	3.01	175,110
2004	2,539,738	853,142	2.98	186,250
2005	2,525,836	865,766	2.92	195,751
2006	2,513,219	875,173	2.87	206,158
2007	2,512,670	883,920	2.84	220,985
2008	2,512,604	894,969	2.81	232,500
2009	2,509,187	906,470	2.77	242,370
2010	2,532,077	934,598	2.71	252,084

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.



1

2

현황
및
계획
수립
여
건

3

4

5

6

7

인구 구성

- 출산률 저하 및 평균수명 증가로 인하여 14세 이하 인구는 감소하고 65세 이상 인구는 증가하는 등 급속한 인구 고령화가 진행되고 있음

[인구구조 변화 추이]

구 분	1985년		1990년		1995년		2000년		2005년		2010년	
	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)
0~4세	180,522	8.90	162,833	7.31	182,912	7.48	161,080	6.51	116,387	4.74	101,667	4.18
5~9세	187,072	9.22	195,327	8.77	167,673	6.86	182,301	7.37	163,193	6.64	118,717	4.88
10~14세	213,651	10.53	208,828	9.37	208,435	8.52	170,647	6.90	187,170	7.62	167,820	6.90
15~19세	251,836	12.42	243,083	10.91	225,175	9.21	210,431	8.51	174,165	7.09	185,952	7.65
20~24세	245,975	12.13	248,475	11.15	259,636	10.62	223,873	9.05	201,912	8.22	162,748	6.69
25~29세	214,650	10.58	230,087	10.33	237,163	9.70	224,109	9.06	189,361	7.71	169,158	6.96
30~34세	162,257	8.00	216,568	9.72	230,290	9.42	216,870	8.77	203,585	8.29	174,275	7.17
35~39세	135,153	6.66	173,322	7.78	227,719	9.31	226,003	9.14	214,342	8.73	201,620	8.29
40~44세	111,208	5.48	139,513	6.26	176,898	7.23	221,066	8.94	223,674	9.11	217,539	8.95
45~49세	99,899	4.93	111,877	5.02	140,539	5.75	168,045	6.79	210,783	8.58	219,070	9.01
50~54세	75,360	3.72	96,832	4.35	110,609	4.52	131,249	5.31	157,087	6.40	200,207	8.23
55~59세	50,679	2.50	71,960	3.23	96,492	3.95	102,887	4.16	122,302	4.98	148,331	6.10
60~64세	38,271	1.89	47,037	2.11	70,548	2.89	88,193	3.56	95,533	3.89	113,154	4.65
65~69세	26,325	1.30	35,271	1.58	45,600	1.86	63,752	2.58	80,557	3.28	89,508	3.68
70~74세	18,535	0.91	22,952	1.03	32,134	1.31	39,789	1.61	57,278	2.33	74,175	3.05
75~79세	10,871	0.54	13,995	0.63	18,612	0.76	24,902	1.01	32,541	1.32	48,893	2.01
80~84세	4,279	0.21	7,167	0.32	9,951	0.41	12,182	0.49	17,430	0.71	24,970	1.03
85세 이상	1,827	0.09	2,848	0.13	4,891	0.20	6,493	0.26	8,716	0.35	13,970	0.57

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

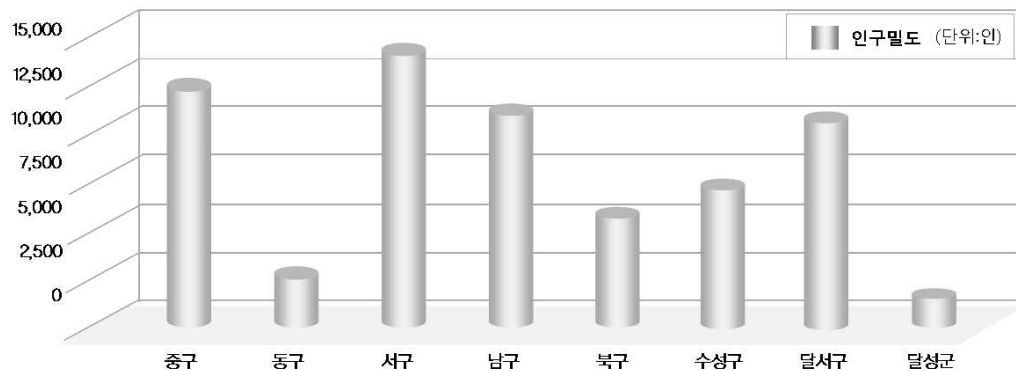
■ 지역별 인구

- 구·군별 인구분포는 달서구, 수성구, 북구, 동구, 서구, 달성군, 남구, 중구 순을 보이고 있으나, 면적 대비 인구밀도는 서구, 중구, 남구, 달서구 등이 높은 인구밀도를 보이고 있음

[구·군별 인구 및 세대]

구 분	인 구			세 대	
	인 (%)	인구밀도(인/km ²)	면적(km ²)	세 대	세대당 인구(세대)
대구광역시	2,532,077 (100.0)	2,864	884.10	934,598	2.71
중 구	78,545 (3.1)	11,125	7.06	35,539	2.21
동 구	338,899 (13.4)	1,860	182.22	132,857	2.55
서 구	226,394 (8.9)	12,952	17.48	91,134	2.48
남 구	172,066 (6.8)	9,866	17.44	74,527	2.31
북 구	456,629 (18.0)	4,853	94.09	162,429	2.81
수성구	463,368 (18.3)	6,060	76.46	160,501	2.89
달서구	614,553 (24.3)	9,858	62.34	213,725	2.88
달성군	181,623 (7.2)	425	427.01	63,886	2.84

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

인구동태 및 인구이동

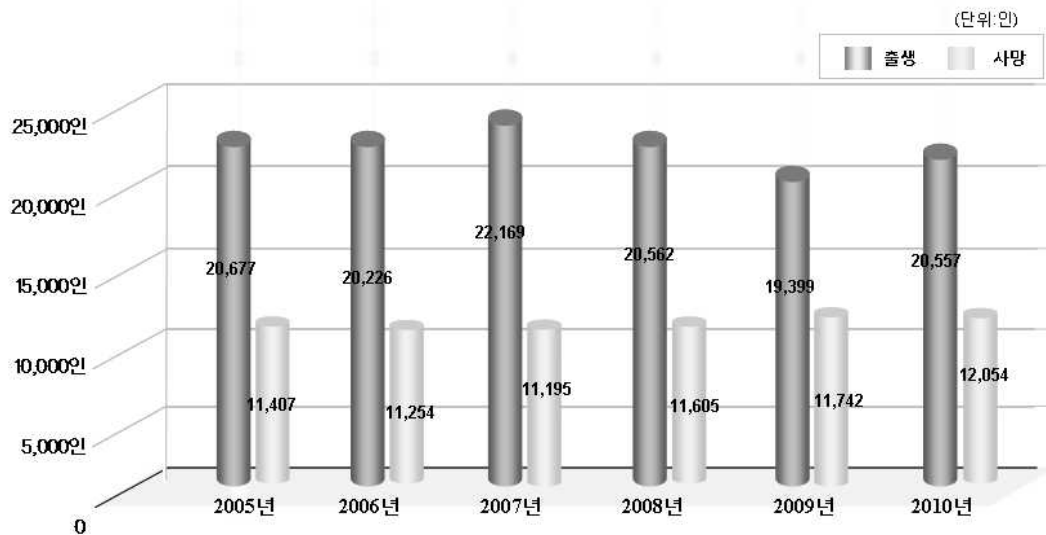
- 최근 5년간 순증인구는 2007년 이후 소폭 하락추세에 있으나 출생인구는 약 20,000인, 사망인구는 약 11,000~12,000인으로 매년 8,000~9,000인 가량의 인구증가를 보임

[연도별 출생인구 및 사망인구]

(단위 : 인)

구 분	순증인구	출 생			사 망		
		계	남	여	계	남	여
2005년	9,270	20,677	10,865	9,812	11,407	6,201	5,206
2006년	8,972	20,226	10,565	9,661	11,254	6,272	4,982
2007년	10,974	22,169	11,397	10,772	11,195	6,148	5,047
2008년	8,957	20,562	10,715	9,847	11,605	6,495	5,110
2009년	7,657	19,399	10,159	9,240	11,742	6,481	5,261
2010년	8,503	20,557	10,703	9,854	12,054	6,745	5,309

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.



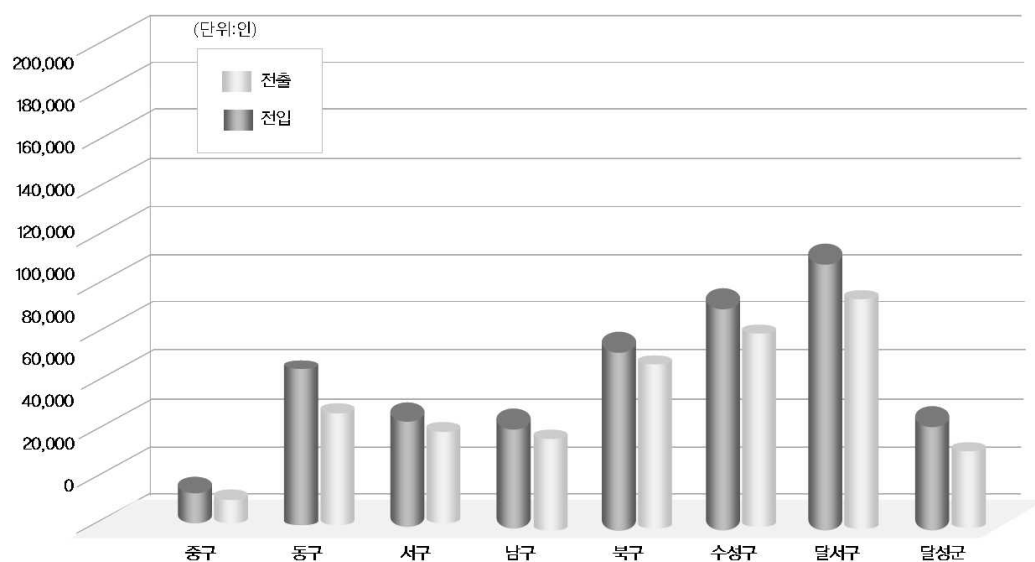
- 시·도간 인구이동은 전출인구가 전입인구를 초과하여 타 시·도로 인구 이동이 발생하고 있으며, 구·군간 인구이동은 중구, 서구, 남구, 북구의 인구가 감소하고 동구, 수성구, 달서구의 인구가 증가하였음

[구·군별 전입인구 및 전출인구]

(단위 : 인)

구 분	총 이동		시내 이동			시도간 이동		순이동
	전입	전출	구군내	구군간		전입	전출	
				전입	전출			
대구광역시	370,817	382,657	138,755	135,894	135,894	96,168	108,008	감 11,840
중 구	12,325	13,907	2,125	6,809	8,039	3,391	3,743	감 1,582
동 구	50,822	49,765	17,139	18,703	16,609	14,980	16,017	증 1,057
서 구	30,587	34,792	11,401	12,806	15,375	6,380	8,016	감 4,205
남 구	27,896	31,795	8,240	12,736	15,567	6,920	7,988	감 3,899
북 구	59,772	66,701	26,000	17,280	21,872	16,492	18,829	감 6,929
수성구	75,794	74,552	31,422	23,488	19,544	20,884	23,586	증 1,242
달서구	91,738	89,568	38,958	31,816	27,683	20,964	22,927	증 2,170
달성군	21,883	21,577	3,470	12,256	11,205	6,157	6,902	증 306

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

2. 산업

■ 지역 총생산액

- 지역 총생산액은 2010년을 기준으로 전국 대비 3.1%인 363,070억원이며 총 부가가치는 334,050억원이고, 이 중 서비스업과 제조업이 차지하는 비중이 전체의 92.9%로 대다수를 차지하고 있음

구 분	단위	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
지역내총생산	10억원	28,756	30,244	32,261	32,714	32,797	36,307
(전국대비)	%	3.3	3.3	3.3	3.2	3.1	3.1
경제성장률	%	0.6	3.9	4.5	1.5	-4.4	7.2
농림어업	%	11.7	10.5	-0.5	0.0	-7.6	-12.8
제조업	%	-1.8	3.9	4.1	1.9	-10.2	23.5
건설업	%	6.5	9.4	12.2	-5.5	-24.5	-1.2
서비스업	%	4.6	3.2	4.1	1.7	0.3	4.3
총부가가치	10억원	26,305	27,631	29,575	29,967	30,128	33,405
농림어업	%	0.6	0.6	0.5	0.5	0.4	0.4
제조업	%	20.8	20.4	20.0	19.1	19.6	22.5
전기·가스·수도	%	1.4	1.4	1.2	1.1	1.0	1.0
건설업	%	7.4	7.8	8.5	8.1	6.2	5.7
서비스업	%	69.9	69.8	69.7	71.4	72.8	70.4
1인당	-	-	-	-	-	-	-
GRDP	천원	11,473	12,175	13,060	13,315	13,419	14,935
민간소비지출	천원	8,632	9,232	9,810	10,401	10,776	11,597
개인소득	천원	10,214	10,647	11,042	11,543	12,074	12,971

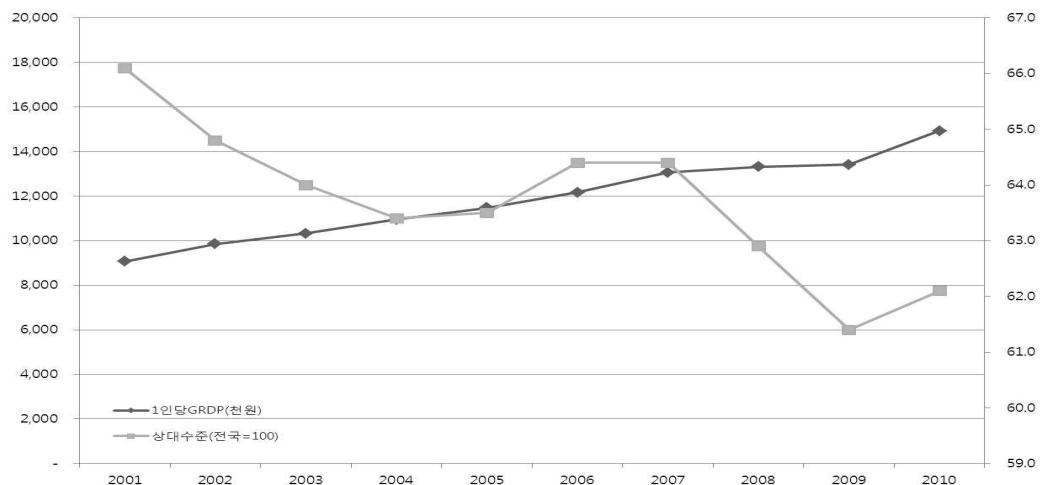
자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

■ 주민 소득수준(1인당 GRDP)

- 1인당 GRDP는 2010년 현재 14,935천원으로 전국 대비 62.1%이며, 구·군별 소득 수준은 중구의 소득수준이 가장 높은 반면 남구의 소득수준이 가장 낮게 나타남

구 분	전국평균 1인당 GRDP (천원)	대구광역시		상대수준 (전국=100)	1인당 GRDP 증감률(%)
		추계인구 (천명)	1인당 GRDP (천원)		
2001년	13,729	2,535	9,076	66.1	5.0
2002년	15,192	2,530	9,849	64.8	8.5
2003년	16,135	2,530	10,326	64.0	4.8
2004년	17,266	2,531	10,952	63.4	6.1
2005년	18,059	2,506	11,473	63.5	4.8
2006년	18,902	2,484	12,175	64.4	6.1
2007년	20,287	2,470	13,060	64.4	7.3
2008년	21,160	2,457	13,315	62.9	2.0
2009년	21,861	2,444	13,419	61.4	0.8
2010년	24,045	2,431	14,935	62.1	11.3
중 구	-	77.1	41,340	189.1	-1.6
동 구	-	325.1	11,586	53.0	8.2
서 구	-	223.2	11,262	51.5	3.5
남 구	-	170.1	9,606	43.9	4.2
북 구	-	448.3	11,815	54.0	3.3
수성구	-	444.2	10,682	48.9	-2.5
달서구	-	585.2	14,193	64.9	-2.8
달성군	-	170.8	19,600	89.7	-1.6

자료 : 2011 대구광역시 사회지표.



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 지역별 산업체수 및 종사자수 변화

- 산업별 종사자 수 비율은 사업체 기준으로 도·소매업, 숙박 및 음식점업, 제조업 순으로 높게 나타남

[산업별 사업체 수 및 종사자 수]

비 고	사업체		종사자	
	사업체 수	%	종사자 수	%
합 계	183,115	100.0	788,237	100.0
농업, 임업 및 어업	16	0.0	344	0.0
광 업	3	0.0	24	0.0
제 조 업	23,334	12.7	155,565	19.8
전기, 가스, 증기 및 수도사업	47	0.0	2,265	0.3
하수·폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	217	0.1	2,174	0.3
건 설 업	4,798	2.6	43,539	5.5
도매 및 소매업	49,032	26.9	131,907	16.7
운수업	19,483	10.6	45,171	5.7
숙박 및 음식점업	30,880	16.9	78,268	9.9
출판,영상,방송통신 및 정보서비스업	877	0.5	11,652	1.5
금융 및 보험업	2,119	1.2	35,188	4.5
부동산업 및 임대업	4,928	2.7	17,544	2.2
전문,과학 및 기술서비스업	3,401	1.9	18,453	2.3
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	1,845	1.0	33,796	4.3
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	416	0.2	32,319	4.1
교육서비스업	10,499	5.7	70,279	8.9
보건업 및 사회복지 서비스업	5,180	2.8	54,934	7.0
예술,스포츠 및 여가관련 서비스업	5,499	3.0	13,818	1.8
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	20,541	11.2	40,997	5.2

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

3. 문화자원

■ 문화재, 역사적 유물, 전통건물 현황

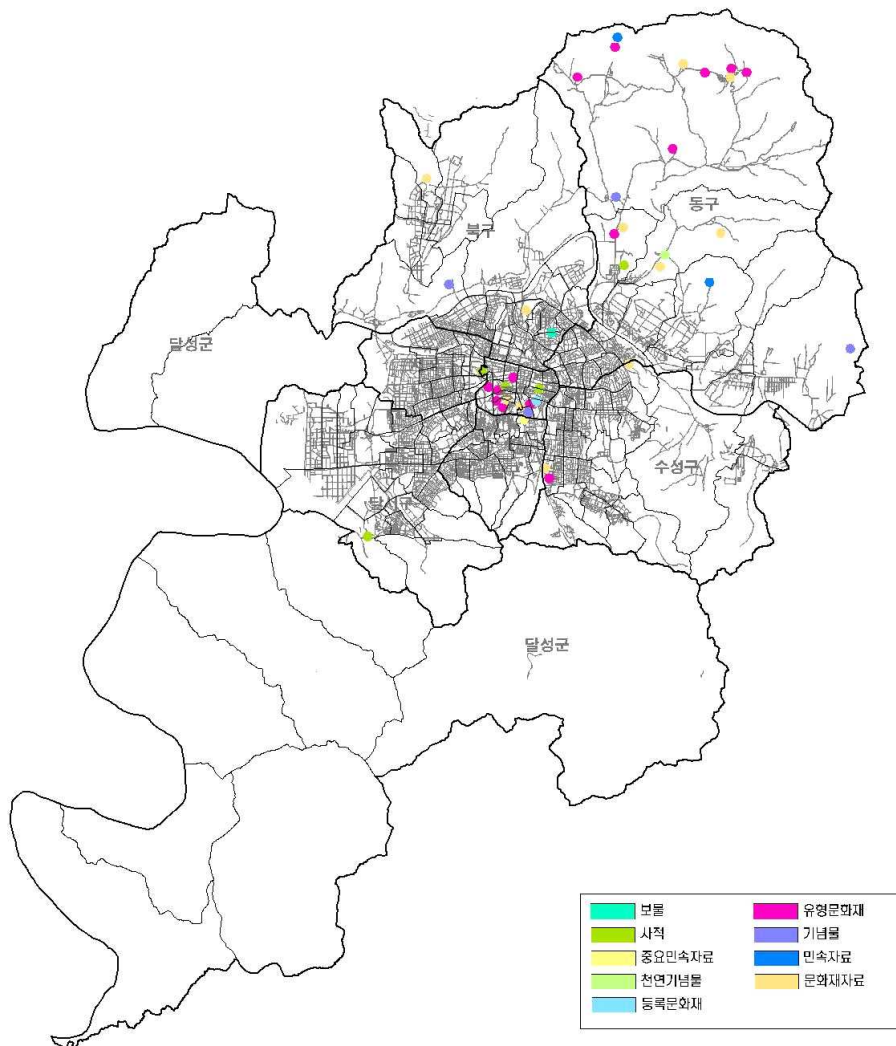
- 문화재는 총 199점으로 국가지정 문화재 61점, 등록 문화재 8점, 시지정 문화재 87점, 문화재자료 43점이 지정되어 있음

[대구광역시 문화재 현황]

(단위 : 호, 점, 인)

구별	종별	총 계	국가지정문화재						등록 문화재	시지정문화재					문화재 자료
			소계	국보	보물	사적	천연 기념물	중요 민속 자료		소계	유형 문화재	무형 문화재	기념물	민속 자료	
계		199	61	3	44	7	2	5	8	87	50	16	17	5	43

자료 : 대구광역시 문화체육관광국 자료.



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

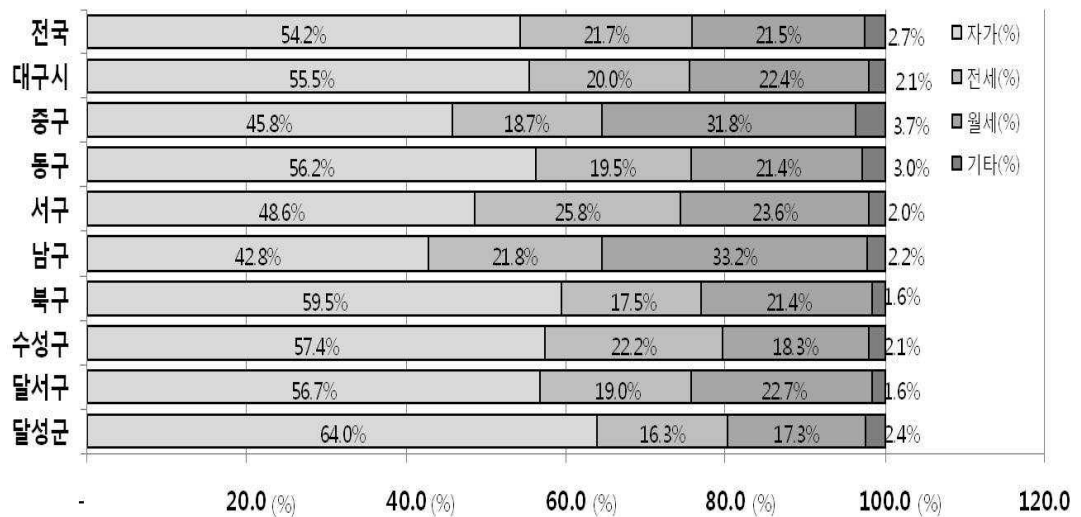
4. 주거여건

■ 주거점유 형태

- 자가 점유율은 55.5%로 전국 평균을 소폭 상회하고 있으며, 구·군별로는 달성군의 자가비율이 가장 높고 남구의 자가비율이 가장 낮게 나타남

구 분	일반 가구	자 가		전 세		월 세		기 타	
		가구	%	가구	%	가구	%	가구	%
전 국	17,339,422	9,389,855	54.2	3,766,390	21.7	3,719,517	21.5	463,660	2.7
대구광역시	868,327	481,826	55.5	173,621	20.0	194,575	22.4	18,305	2.1
중 구	30,149	13,818	45.8	5,642	18.7	9,581	31.8	1,108	3.7
동 구	116,671	65,577	56.2	22,709	19.5	24,936	21.4	3,449	3.0
서 구	79,686	38,711	48.6	20,542	25.8	18,802	23.6	1,631	2.0
남 구	69,185	29,642	42.8	15,055	21.8	22,945	33.2	1,543	2.2
북 구	155,963	92,779	59.5	27,251	17.5	33,372	21.4	2,561	1.6
수성구	151,441	86,910	57.4	33,639	22.2	27,685	18.3	3,207	2.1
달서구	209,247	118,551	56.7	39,681	19.0	47,568	22.7	3,447	1.6
달성군	55,985	35,838	64.0	9,102	16.3	9,686	17.3	1,359	2.4

자료 : 2011 대구광역시 사회지표.

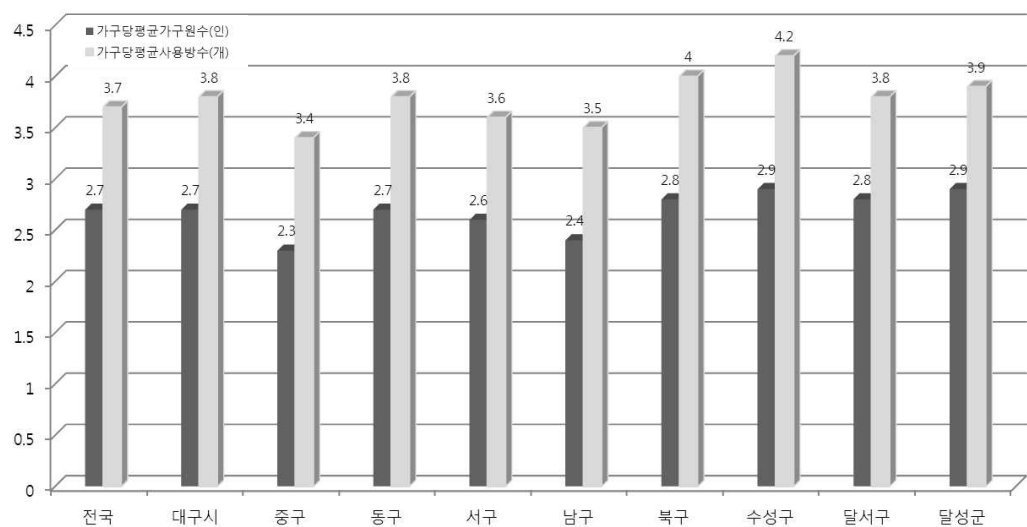


■ 가구당 주거면적 및 사용방수

- 가구당 평균 가구원수는 2.7명으로 전국 평균과 유사한 수준이며, 구·군별로 는 중구가 2.3명으로 가장 낮고 수성구·달성군이 2.9명으로 가장 높게 나타남

구 분	일반가구 (가구)	가구원수 (인)	가구당 평균가구원수(인)	총사용방수 (개)	가구당 평균사용방수(개)
전 국	17,339,422	46,650,668	2.7	63,838,854	3.7
대구광역시	868,327	2,376,725	2.7	3,326,228	3.8
중 구	30,149	70,286	2.3	100,932	3.4
동 구	116,671	312,438	2.7	444,053	3.8
서 구	79,686	206,829	2.6	283,118	3.6
남 구	69,185	163,924	2.4	239,179	3.5
북 구	155,963	437,546	2.8	618,052	4.0
수성구	151,441	436,151	2.9	626,214	4.2
달서구	209,247	587,769	2.8	795,178	3.8
달성군	55,985	161,782	2.9	219,502	3.9

자료 : 2011 대구광역시 사회지표.



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 주택 매매가격 및 전세가격 지수

- 주택 매매가격 지수 및 전세가격 지수는 전국평균을 소폭 상회하고 있으며 구·군별로는 수성구·달서구 등이 높게 나타남

구 분		매매가격 지수				전세가격 지수			
		종합	아파트	단독	연립	종합	아파트	단독	연립
2001	전 국	62.3	53.8	83.2	66.4	71.5	63.3	92.5	76.1
	대구광역시	82.4	73.3	99.6	90.1	84.5	74.2	107.8	84.8
2002	전 국	72.5	66.0	89.6	73.5	78.7	71.0	99.8	81.2
	대구광역시	90.5	82.8	105.2	96.5	95.2	85.6	117.1	91.8
2003	전 국	76.7	72.3	90.3	75.2	77.6	70.7	96.8	79.3
	대구광역시	92.0	88.2	99.8	94.3	89.6	82.4	106.2	88.3
2004	전 국	75.1	71.9	87.1	71.1	73.7	68.8	88.8	73.0
	대구광역시	90.6	88.6	94.6	92.0	85.8	81.6	96.2	83.1
2005	전 국	78.1	76.1	88.1	71.9	75.9	72.8	87.2	72.8
	대구광역시	97.5	97.4	98.7	94.1	92.8	90.3	99.1	89.8
2006	전 국	87.2	86.6	92.6	81.8	80.9	78.3	89.4	79.2
	대구광역시	99.0	98.6	100.9	96.1	94.8	92.6	100.5	93.6
2007	전 국	89.9	88.5	95.2	88.6	82.9	79.8	91.6	83.9
	대구광역시	97.2	95.6	101.1	96.3	93.4	90.0	101.1	94.3
2008	전 국	92.7	90.5	97.1	95.6	84.3	80.4	93.6	88.1
	대구광역시	95.0	92.6	100.1	95.9	90.8	86.9	99.3	93.2
2009	전 국	94.1	91.9	98.0	97.3	87.2	84.0	94.5	90.3
	대구광역시	94.0	91.4	99.3	95.4	90.0	86.3	97.6	93.1
2010	전 국	95.9	94.3	98.7	98.2	93.4	91.5	97.4	95.6
	대구광역시	95.3	93.3	99.5	96.0	94.0	91.7	98.9	95.5
2011	전 국	102.4	103.3	101.2	101.0	104.9	106.3	102.0	103.2
	대구광역시	105.3	107.2	100.8	103.6	106.2	108.3	101.5	104.2
중 구		103.5	105.6	-	-	102.5	104.9	-	-
동 구		103.7	105.9	-	-	104.5	106.7	-	-
서 구		101.8	103.9	-	-	102.6	103.8	-	-
남 구		101.5	104.7	-	-	102.3	106.3	-	-
북 구		106.8	109.2	-	-	106.6	108.7	-	-
수성구		106.4	108.0	-	-	108.6	110.4	-	-
달서구		106.2	106.6	-	-	107.1	107.7	-	-
달성군		105.3	107.3	-	-	108.1	110.7	-	-

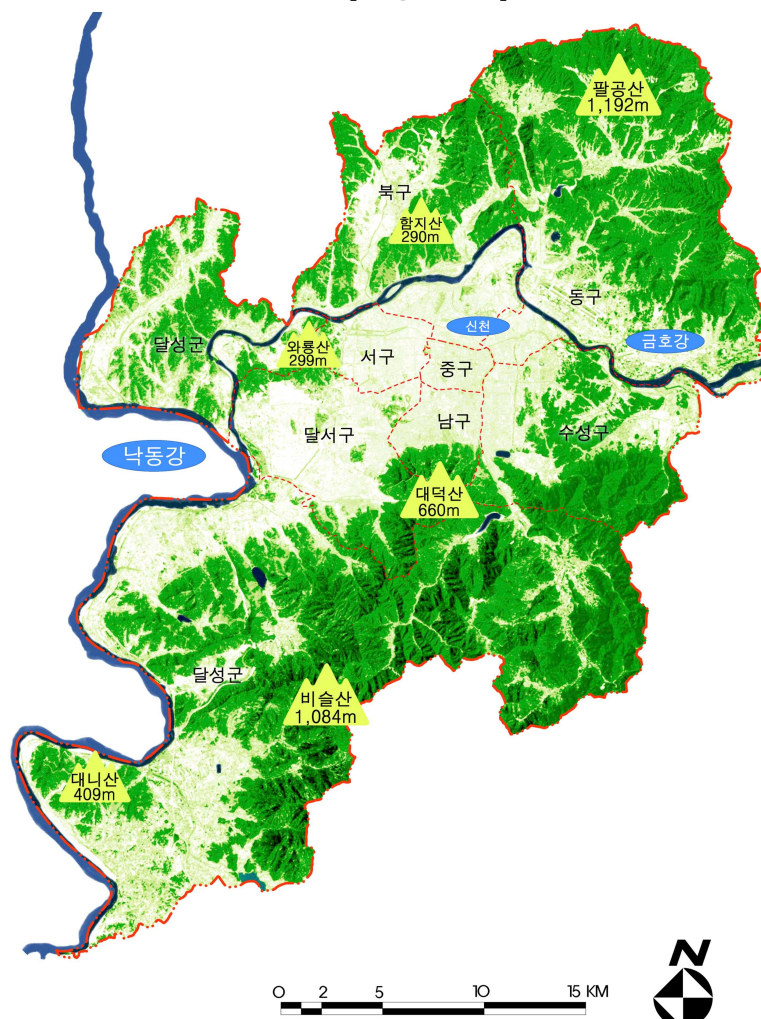
자료 : 2011 대구광역시 사회지표.

나. 자연환경 및 토지이용

1. 지형 · 지세

- 대구광역시는 도시주변에 팔공산, 비슬산, 대덕산, 대니산, 와룡산, 함지산에 둘러싸여 분지를 형성하고 있고, 시가지는 분지 중심부와 낙동강, 금호강변의 평야부에 입지함
- 표고 100m 이하가 48.1%인 425.97km²를 차지하고 있고, 개발이 불가능한 표고 150m 이상이 42.6%로서 면적은 377.27km²이며, 개발이 가능한 경사인 30%이하 지역은 512.76km²로서 계획구역 면적의 57.9%를 차지함
- 수계는 금호강이 동(東)에서 서(西)로 흘러 낙동강과 합류하고 낙동강은 북(北)에서 남(南)으로 흘러 시가화 구역의 약 55km를 관류함

[지형·지세도]



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

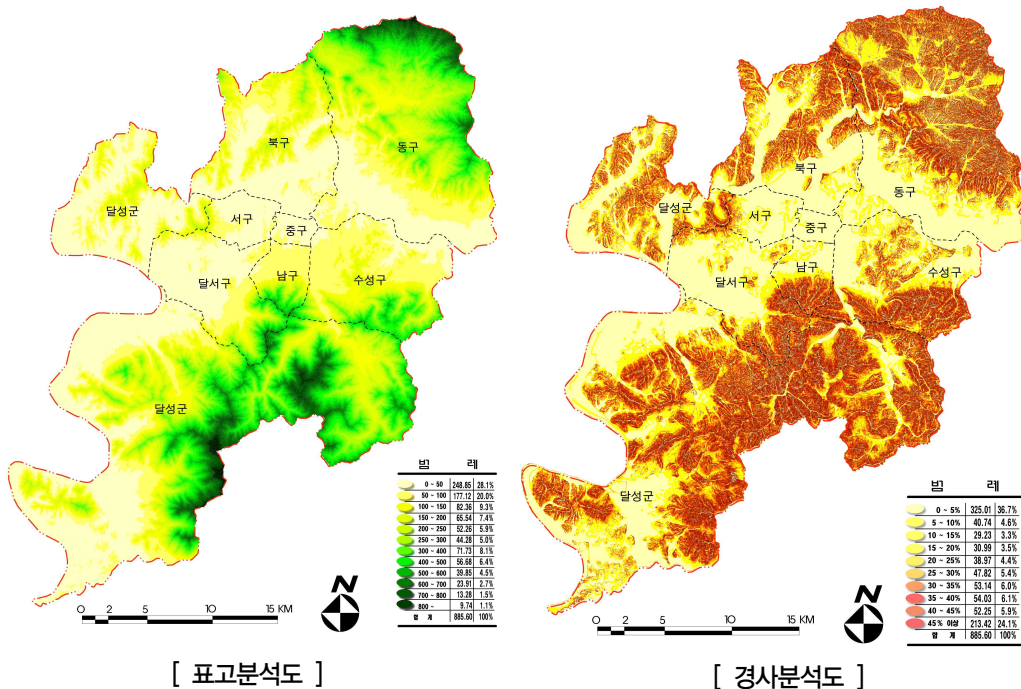
7

[지형 고도 / 경사 분석]

(단위 : km², %)

구 분		계		개발대상지		개발제한구역	
		면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비
지형고도 분석	계	919.622	100.0	385.472	41.9	534.150	58.1
	150m 이하	523.028	56.9	300.318	32.7	222.710	24.2
	150~200m	127.740	13.9	29.100	3.2	98.640	10.7
	200~300m	107.077	11.6	26.577	2.9	80.500	8.7
	300m 이상	161.777	17.6	29.477	3.2	132.300	14.4
지형경사 분석	계	919.622	100.0	385.472	41.9	534.150	58.1
	10%이하	461.444	50.1	260.824	28.3	200.620	21.8
	10~20%	149.525	16.3	45.355	5.0	104.170	11.3
	20~30%	162.492	17.7	41.592	4.5	120.900	13.2
	30%이상	146.161	15.9	37.701	4.1	108.460	11.8

주) 구역면적은 도시계획구역 면적임.



2. 토지현황

■ 행정구역 현황

- 행정구역 면적은 총 884.1km²로 달성군이 427.01km²로 가장 넓고, 중구가 7.06km²로 가장 좁음

구 분	면 적		읍면동(km ²)				통·리(km ²)		반 (km ²)	출장소
	km ²	%	읍	면	행정동	법정동	통	리		
계	884.10	100.00	3	6	134	195	3,254	250	22,950	-
중 구	7.06	0.80	-	-	13	57	175	-	1,012	-
동 구	182.22	20.61	-	-	20	45	398	-	2,233	-
서 구	17.48	1.98	-	-	17	9	333	-	2,330	-
남 구	17.44	1.97	-	-	13	3	324	-	1,983	-
북 구	94.09	10.64	-	-	24	31	699	-	4,294	-
수성구	76.46	8.65	-	-	23	26	576	-	4,021	-
달서구	62.34	7.05	-	-	24	24	749	-	5,283	-
달성군	427.01	48.30	3	6	-	-	-	250	1,794	-

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

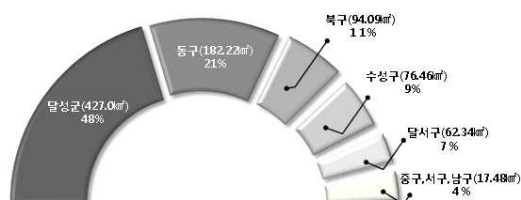
■ 지목별 현황

- 지목별 현황은 임야가 481km²로 가장 많고 답, 대지, 도로, 전 등의 순으로 나타남

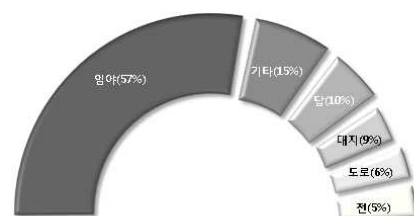
구 분	대구광역시		중 구 (천m ²)	동 구 (천m ²)	서 구 (천m ²)	남 구 (천m ²)	북 구 (천m ²)	수성구 (천m ²)	달서구 (천m ²)	달성군 (천m ²)
	천m ²	%								
계	884,098	100.0	7,059	182,219	17,483	17,435	94,090	76,463	62,342	427,007
전	46,064	5.2	-	10,532	451	52	5,164	3,968	950	24,946
답	87,616	9.9	-	14,538	223	-	4,508	4,239	2,336	61,773
임 야	480,831	54.4	-	111,443	2,004	4,107	46,315	38,492	19,497	258,972
대 지	80,800	9.1	4,276	13,026	6,034	6,154	13,037	13,340	13,760	11,173
공장용지	20,255	2.3	-	736	2,669	-	2,802	176	7,404	6,466
도 로	52,865	6.0	1,666	8,759	3,356	2,241	8,232	6,607	8,020	13,986
하 천	44,023	5.0	254	7,076	824	374	5,775	2,569	2,072	25,079
구 거	12,877	1.5	57	1,754	175	143	1,520	783	366	8,080
학 교	9,635	1.1	333	993	539	851	1,931	1,343	2,744	903
잡종지	13,138	1.5	2	6,825	636	653	1,317	983	1,135	1,587
기 타	35,994	4.1	472	6,537	571	2,859	3,490	3,964	4,058	14,043

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

[행정구역 현황]



[지목별 현황]



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

3. 도시계획 현황

■ 용도지역

- 도시지역이 90.3%, 비도시지역이 9.7%로 구성되어 있으며, 전체 용도지역 중 주거지역이 13.5%이고 주거지역에서는 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 준주거지역, 전용주거지역의 순으로 비중이 높게 나타남

구 분			면 적	
			km ²	%
대구광역시 총계			884.10	100.0
도 시 지 역	합 계		798.50	90.3
	주거지역	소 계	119.41	13.5
		제1종전용주거	0.80	0.1
		제2종전용주거	0.25	0.0
		제1종일반주거	25.54	2.9
		제2종일반주거	46.71	5.3
		제3종일반주거	31.75	3.6
		준 주 거	14.36	1.6
	상업지역	소 계	18.25	2.1
		중심상업	6.93	0.8
		일반상업	6.27	0.7
		근린상업	3.67	0.4
		유통상업	1.38	0.2
	공업지역	소 계	39.82	4.5
		전용공업	-	-
		일반공업	34.31	3.9
		준 공 업	5.51	0.6
	녹지지역	소 계	621.02	70.2
		보전녹지	37.98	4.3
		생산녹지	15.33	1.7
		자연녹지	567.71	64.2
비 도 시 지 역	합 계		85.60	9.7
	관리지역		0.23	0.0
	농림지역		37.07	4.2
	자연환경보전지역		48.30	5.5

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

■ 용도지구

- 용도지구 면적은 72.90km²로 행정구역 면적 대비 8.2%를 차지하고 있으며, 최고 고도지구 58.9%, 최저고도지구 13.0%로 고도지구의 면적이 전체 용도지구 면적의 대부분을 차지하고 있음

구 분		면 적	
		km ²	%
대구광역시 총계		72.90	100.0
경관지구	소 계	0.12	0.2
	자연경관	0.12	0.2
	수변경관	-	-
	시가지경관	-	-
미관지구	소 계	3.34	4.6
	중심지미관	2.61	3.6
	역사문화미관	-	-
	일반미관	0.73	1.0
고도지구	소 계	52.44	71.9
	최고고도	42.95	58.9
	최저고도	9.49	13.0
방화지구		12.98	17.8
방재지구		-	-
보존지구	소 계	0.09	0.1
	문화자원보존	0.09	0.1
	중요시설물	-	-
	생태계	-	-
시설보호지구	소 계	0.14	0.2
	학교시설	-	-
	공용시설	0.14	0.2
	항만시설	-	-
	공항시설	-	-
취락지구	소 계	3.79	5.2
	자연취락	3.29	4.5
	집단취락	0.50	0.7
개발진흥지구		-	-
특정용도제한지구		-	-

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

다. 기반시설

1. 도로

- 도로연장은 2010년을 기준으로 총 2,435km이며, 고속도로가 96.6km, 일반도로가 108.3km, 지방도가 14.6km, 구·군도가 143.3km, 광역시도가 2,072.8km이고, 총 도로의 포장율은 98.9%임

(단위 : km, %)

구 분	합 계				고속 도로	일반도로			지방도			구·군도				광역시도		
	계	포장	포장율	미포장		계	포장	포장율	계	포장	포장율	계	포장	포장율	미포장	계	포장	포장율
2001	2,113.0	2,082.3	98.5	30.7	79.3	110.2	110.2	100	17.6	17.6	100	135.0	104.4	77.3	30.7	1,770.9	1,770.9	100
2002	2,142.2	2,113.3	98.6	28.9	79.3	110.2	110.2	100	17.6	17.6	100	135.7	106.8	78.7	28.9	1,799.4	1,799.4	100
2003	2,156.3	2,129.3	98.7	26.9	79.3	110.2	110.2	100	17.6	17.6	100	135.0	108.1	80.1	26.9	1,814.1	1,814.1	100
2004	2,194.2	2,168.4	98.8	25.8	87.5	108.3	108.3	100	17.6	17.6	100	135.0	109.2	80.9	25.8	1,845.8	1,845.8	100
2005	2,215.9	2,190.1	98.8	25.8	87.0	108.3	108.3	100	17.6	17.6	100	135.8	110.0	81.0	25.8	1,867.2	1,867.2	100
2006	2,238.8	2,213.0	98.8	25.8	94.2	108.3	108.3	100	14.6	14.6	100	135.8	110.0	81.0	25.8	1,885.9	1,885.9	100
2007	2,290.4	2,264.6	98.9	25.8	96.6	108.3	108.3	100	14.6	14.6	100	135.8	110.0	81.0	25.8	1,935.0	1,935.0	100
2008	2,355.0	2,329.2	98.9	25.8	96.6	108.3	108.3	100	14.6	14.6	100	135.8	110.0	81.0	25.8	1,999.6	1,999.6	100
2009	2,420.9	2,395.1	98.9	25.8	96.6	108.3	108.3	100	14.6	14.6	100	143.3	117.5	82.0	25.8	2,068.7	2,068.7	100
2010	2,435.7	2,409.9	98.9	25.8	96.6	108.3	108.3	100	14.6	14.6	100	143.3	117.5	82.0	25.8	2,072.8	2,072.8	100

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

- 도로면적은 2010년을 기준으로 66.5km²이며 주거·상업·공업지역을 합한 시가화 면적의 도로율은 23.12%로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적정 도로율(주거지역 20~30%, 상업지역 25~30%, 공업지역 10~20%)에 부합함

[도로 현황]

구 분	계 획	축 조		포 장		도로율(%)	시가화 면적
면 적(㎡)	66,497,287	41,028,416	61.7%	40,827,928	99.5%	23.12	177,479,626
연 장(m)	3,912,731	2,435,714	-	2,409,878	-	-	-

자료 : 대구광역시 시정백서 2011.

주) 축조율 = 축조면적 ÷ 도시계획 도로면적, 포장률 = 포장면적 ÷ 도로축조 면적
 도로율 = 도로 축조면적 ÷ 시가화 면적

2. 상하수도

■ 상수도

- 상수도 보급률은 2010년 현재 99.8%이며, 1인당 1일 급수량은 364ℓ 임

연 도	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (m³/일)	급수량 (m³/일)	1인당급수량 (ℓ /일)	급수전수
2001	2,539,587	2,520,151	99.2	1,810,000	1,112,339	441	549,022
2002	2,540,647	2,521,813	99.3	1,810,000	1,084,827	430	560,484
2003	2,544,811	2,532,271	99.5	1,810,000	1,029,888	406	587,168
2004	2,539,738	2,524,975	99.4	1,810,000	1,035,812	410	601,117
2005	2,525,836	2,515,597	99.6	1,810,000	990,342	394	637,697
2006	2,513,219	2,503,688	99.6	1,720,000	966,189	386	635,624
2007	2,512,670	2,504,202	99.7	1,720,000	953,756	381	654,388
2008	2,512,604	2,506,285	99.7	1,750,000	942,184	376	683,208
2009	2,509,187	2,503,590	99.8	1,640,000	923,752	368	694,073
2010	2,532,077	2,527,320	99.8	1,640,000	921,412	364	703,618

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

■ 하수도

- 하수처리인구는 2,482천명으로 2010년 현재 하수도 보급률은 98.0%임

구 분	총인구(인)	하수처리인구(인)	보급률(%)
2001	2,539,587	2,341,722	92.2
2002	2,450,647	2,446,142	96.3
2003	2,554,811	2,449,673	96.0
2004	2,539,738	2,451,954	96.5
2005	2,525,836	2,449,187	97.0
2006	2,513,219	2,446,829	97.4
2007	2,512,670	2,449,832	97.5
2008	2,512,604	2,448,739	97.5
2009	2,509,187	2,458,824	98.0
2010	2,532,077	2,482,492	98.0

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

3. 공원·녹지시설

■ 공원 현황

- 공원은 총 738개소가 결정되어 있으며 개소수는 도시공원이, 면적은 도시자연 공원구역이 가장 큰 비중을 차지함

구 분	개소 (개)	면적 (천㎡)
합 계	738	134,372
자 연 공 원	2	48,747
도 립	1	35,365
군 립	1	13,382
도 시 공 원	730	18,554
어린이 공원	474	954
소 공 원	98	138
근린공원	149	14,706
문화공원	2	20
체육공원	6	2,734
역사공원	1	2
도시자연 공원구역	6	67,071

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

■ 녹지 현황

- 녹지면적은 154.47km²로 행정구역 대비 녹지율은 17.47%임

(단위 : km², %)

행정구역 면적 (A)	유형별 녹지 현황(B)								녹지율 (B/A)
	계	공 원	유원지	시 설 녹 지					
				소 계	완충 녹지	경관 녹지	연결 녹지	기타 조경지	
884.1	154.47	134	6.7	6.56	5.48	1.04	0.04	7.21	17.47

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

4. 공공문화시설

■ 학교 현황

- 초등학교는 총 216개교이며, 구·군별로 달서구가 52개교로 가장 많고, 중구가 가장 적은 10개교로 나타남

구 분	초등학교		중학교		고등학교	
	학교수 (개교)	인구대비학교 (천인당/1개교)	학교수 (개교)	인구대비학교 (천인당/1개교)	학교수 (개교)	인구대비학교 (천인당/1개교)
합 계	216	12	123	21	92	28
중 구	10	8	5	16	5	16
동 구	29	12	12	28	11	31
서 구	17	13	9	25	5	45
남 구	11	16	8	22	8	22
북 구	38	12	22	21	15	30
수성구	34	14	23	20	17	27
달서구	52	12	30	20	23	27
달성군	25	7	14	13	8	23

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

■ 문화시설 현황

- 공연장, 전시실 등 문화시설은 중구에 총 60개소가 밀집되어 있으며, 달성군은 총 9개소로 가장 열악하게 나타남

(단위 : 개소)

구 분	공 연 시 설			전 시 실		지 역 문 화 복 지 시 설				기 타 시 설		
	공공 공연장	민간 공연장	영화 상영관	미술관	화랑	시민 회관	구군민 회관	복지 회관	청소년 회관	문화원	국악원	전수 회관
대구광역시	18	17	19	5	72	1	7	25	11	8	-	-
중 구	2	9	5	-	38	1	1	2	1	1	-	-
동 구	1	1	2	-	8	-	1	5	1	1	-	-
서 구	1	-	-	-	-	-	1	2	1	1	-	-
남 구	1	1	-	1	6	-	1	1	1	1	-	-
북 구	3	2	6	2	2	-	1	3	2	1	-	-
수성구	3	2	4	1	11	-	1	5	1	1	-	-
달서구	6	2	1	1	4	-	1	6	3	1	-	-
달성군	1	-	1	-	3	-	-	1	1	1	-	-

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

라. 주택 및 건축물 현황

1. 주택 일반 현황

■ 유형별 현황 및 주택보급률

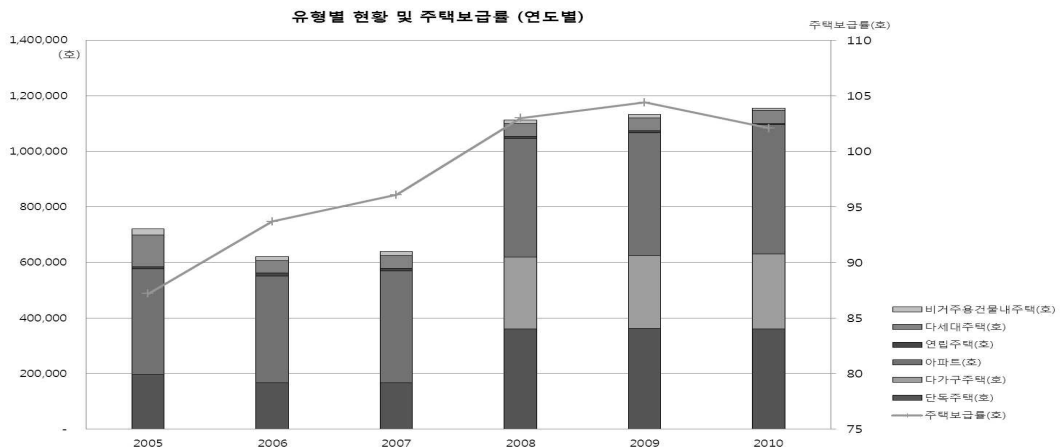
- 주택수는 2010년 현재 887천호로 주택보급률은 102.1%이고, 이 중 아파트가 465천호로 가장 큰 비중을 차지하고 있음
- 구·군별로는 북구, 수성구, 달성군의 아파트의 비중이 높고, 서구, 남구의 경우에는 단독주택의 비중이 높게 나타남

(단위 : 호)

구분	주택수	단독주택		아파트	연립주택	다세대 주 택	비거주용 건물내주택	주 택 보급률
		단독	다가구					
2005	720,493	196,725	-	379,528	8,757	114,203	21,280	87.2
2006	621,842	166,733	-	385,395	10,416	44,877	14,421	93.7
2007	639,377	166,624	-	402,598	10,430	45,228	14,497	96.1
2008	853,893	361,265	258,499	427,104	7,731	45,993	11,800	103.0
2009	871,127	363,345	261,372	442,291	7,731	45,983	11,777	104.4
2010	886,842	361,447	269,306	464,960	5,084	47,099	8,252	102.1
중 구	29,867	17,045	9,778	10,980	182	939	721	99.1
동 구	120,888	48,884	32,706	57,932	1,365	11,649	1,058	103.6
서 구	80,802	54,692	44,078	16,035	286	8,869	920	101.4
남 구	70,697	50,548	38,456	13,452	392	5,193	1,112	102.2
북 구	157,319	55,382	42,403	93,924	582	6,056	1,375	100.9
수성구	155,957	50,661	38,378	96,966	1,040	6,330	960	103.0
달서구	213,677	67,334	58,486	138,355	807	5,741	1,440	102.1
달성군	57,635	16,901	5,021	37,316	430	2,322	666	102.9

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

주) 2008년부터 단독주택 중 다가구주택의 산정방식이 변경(동 → 호)되어 이를 적용하여 산정.
다가구 수는 단독주택 수에 포함.



■ 건축연도별 주택

- 건축연도별 주택현황은 건립 후 30년 이상된 주택이 53,185호이고, 이 중 단독주택이 42,662호로 다수를 차지하고 있으며, 신규 주택은 2008년을 기준으로 감소추세를 보이고 있음
- 30년 이상된 노후주택은 동구와 남구가 가장 많으며 달서구와 달성군에 가장 적게 분포됨

(단위 : 호)

구 분	계	1979년 이 전	'80~'04	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
합 계	661,936	53,185	500,304	14,850	21,024	20,537	26,746	19,247	6,043
단독주택	160,011	42,662	110,432	1,570	1,177	1,305	1,248	900	717
아파트	443,751	8,426	336,925	12,241	18,984	18,650	25,066	18,240	5,219
연립주택	4,885	379	4,366	63	44	-	33	-	-
다세대주택	45,676	214	42,838	867	759	515	342	67	74
비거주용 건물내주택	7,613	1,504	5,743	109	60	67	57	40	33
중 구	21,212	6,704	9,658	917	1,172	1,390	1,129	207	35
동 구	93,790	11,335	68,672	1,921	662	2,137	3,190	3,999	1,874
서 구	48,953	6,234	37,966	852	445	409	355	2,639	53
남 구	40,239	9,006	27,664	354	1,656	286	1,033	81	159
북 구	121,185	7,071	98,249	3,693	3,598	2,668	4,589	969	348
수성구	122,424	6,234	91,878	2,147	8,878	4,358	4,448	4,260	221
달서구	162,481	2,945	131,845	3,388	3,529	5,645	6,534	6,176	2,419
달성군	51,652	3,656	34,372	1,578	1,084	3,644	5,468	916	934

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

주) 주택 이외의 거처 및 빈집 제외.

주) 2008년부터 변경된 단독주택 산정방식(다가구주택 산정을 동에서 호로 변경)은 미적용 됨.

- 2010년 단독주택 호수 : 변경기준 적용시 886,842호, 미 적용시 661,936호.

1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

주택의 규모

- 주택규모는 60~85㎡ 주택이 전체의 33.9%, 40~60㎡ 주택이 전체의 26.7%로 소형평형이 다수를 차지하고 있으며, 단독주택의 경우 대형평형의 비중이 높게 나타난 반면 아파트의 경우 국민주택규모 이하의 평형 비중이 높게 나타남
- 구·군별로 대형평형은 수성구, 달서구에 집중되어 있고 동구, 북구, 서구 등은 85㎡ 이하 소형평형이 주를 이룸

[구·군별 주택규모]

(단위 : 호)

구 분	계	20㎡ 이하	20㎡ ~40㎡	40㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	85㎡ ~100㎡	100㎡ ~130㎡	130㎡ ~165㎡	165㎡ ~230㎡	230㎡ 초과
대구광역시	661,936	884	42,032	176,959	224,207	31,079	73,035	68,253	27,707	17,780
중 구	21,212	143	1,781	4,356	6,696	1,747	2,838	2,193	890	568
동 구	93,790	108	6,464	25,656	33,459	6,348	8,946	8,192	3,226	1,391
서 구	48,953	128	1,478	10,910	12,116	4,070	7,490	7,219	3,667	1,875
남 구	40,239	203	1,553	6,799	11,050	3,356	6,159	5,347	3,310	2,462
북 구	121,185	125	6,618	41,904	42,964	4,496	10,450	7,743	3,636	3,249
수성구	122,424	32	6,839	21,556	43,169	4,736	17,219	18,319	7,001	3,553
달서구	162,481	61	14,043	45,822	55,911	3,023	16,567	17,576	5,330	4,148
달성군	51,652	84	3,256	19,956	18,842	3,303	3,366	1,664	647	534

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

[주택유형별 주택규모]

(단위 : 호)

구 분	계	20㎡ 이하	20㎡ ~40㎡	40㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	85㎡ ~100㎡	100㎡ ~130㎡	130㎡ ~165㎡	165㎡ ~230㎡	230㎡ 초과
대구광역시	661,936	884	42,032	176,959	224,207	31,079	73,035	68,253	27,707	17,780
단독주택	160,011	497	5,931	12,927	24,022	17,705	23,082	36,396	22,359	17,092
아파트	443,751	44	33,300	153,807	178,770	3,230	39,017	30,268	4,859	456
연립주택	4,885	5	104	884	1,831	755	933	234	85	54
다세대주택	45,676	13	1,565	8,428	18,147	8,160	8,892	385	73	13
비거주용 건물내주택	7,613	325	1,132	913	1,437	1,229	1,111	970	331	165

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

2. 구별 건축물 현황

■ 주 용도별 현황

- 총 건축물 276,413동 중 주거용 건축물이 67.5%, 업무·상업용 건축물이 24.0%, 공업용 건축물이 5.2%, 기타 건축물이 3.3%를 차지함
- 중구의 경우 주거용 건축물의 비중이 52.8%로 가장 낮은 반면 업무·상업용 건축물의 비중은 44.1%로 높게 나타났으며, 주거용 건축물의 비중은 서구, 북구, 수성구의 비중이 높게 나타남

(단위 : 동)

구 분	계	주 거				업무 상업	공업	기타
		소 계	단독주택	다세대주택	아파트			
대 구 광역시	276,413	186,646	178,332	2,419	5,895	66,338	14,286	9,143
	100.0%	67.5%	64.5%	0.9%	2.1%	24.0%	5.2%	3.3%
중 구	21,242	11,219	11,040	17	162	9,368	254	401
	100.0%	52.8%	52.0%	0.1%	0.8%	44.1%	1.2%	1.9%
동 구	42,317	31,201	30,202	171	828	7,954	767	2,395
	100.0%	73.7%	71.4%	0.4%	2.0%	18.8%	1.8%	5.7%
서 구	35,118	26,204	25,588	168	448	6,403	1,822	689
	100.0%	74.6%	72.9%	0.5%	1.3%	18.2%	5.2%	2.0%
남 구	32,432	22,884	22,291	355	238	9,338	54	156
	100.0%	70.6%	68.7%	1.1%	0.7%	28.8%	0.2%	0.5%
북 구	42,575	27,339	25,821	396	1,122	9,263	4,484	1,489
	100.0%	84.3%	79.6%	1.2%	3.5%	28.6%	13.8%	4.6%
수성구	37,721	27,583	26,073	341	1,169	9,406	239	493
	100.0%	73.1%	69.1%	0.9%	3.1%	24.9%	0.6%	1.3%
달서구	39,234	25,417	22,976	944	1,497	9,382	3,773	662
	100.0%	64.8%	58.6%	2.4%	3.8%	23.9%	9.6%	1.7%
달성군	25,774	14,799	14,341	27	431	5,224	2,893	2,858
	100.0%	57.4%	55.6%	0.1%	1.7%	20.3%	11.2%	11.1%

자료 : 2010년말 기준 건축물 대장으로 자체 파악

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 건축물 승인연도별 현황

- 건축물 승인연도별 현황은 1980년~2000년 사이에 건축된 건축물이 전체의 51.8%를 차지하고 있고, 중구와 남구는 30년 이상된 건축물이 집중 분포하고 있으며, 북구와 달서구의 경우는 2000년 이후 승인된 양호한 건축물이 많음

(단위 : 동)

구 분	계	1970년 이 전	1970년 ~1980년	1980년 ~1990년	1990년 ~2000년	2000년 이후	사 용 승인일 누 락
대 구 광역시	276,413	36,014	52,693	71,332	71,958	42,537	1,879
	100.0%	13.0%	19.1%	25.8%	26.0%	15.4%	0.7%
중 구	21,242	9,627	2,925	3,656	3,043	1,651	340
	100.0%	45.3%	13.8%	17.2%	14.3%	7.8%	1.6%
동 구	42,317	5,047	10,631	11,524	9,440	5,149	526
	100.0%	11.9%	25.1%	27.2%	22.3%	12.2%	1.2%
서 구	35,118	2,121	6,402	12,637	10,584	3,264	110
	100.0%	6.0%	18.2%	36.0%	30.1%	9.3%	0.3%
남 구	32,432	2,580	13,001	6,703	6,918	3,148	82
	100.0%	8.0%	40.1%	20.7%	21.3%	9.7%	0.3%
북 구	42,575	6,205	7,133	8,917	10,989	9,178	153
	100.0%	14.6%	16.8%	20.9%	25.8%	21.6%	0.4%
수성구	37,721	2,230	8,273	10,464	11,546	5,001	207
	100.0%	5.9%	21.9%	27.7%	30.6%	13.3%	0.5%
달서구	39,234	1,354	2,748	14,260	11,847	8,950	75
	100.0%	3.5%	7.0%	36.3%	30.2%	22.8%	0.2%
달성군	25,774	6,850	1,580	3,171	7,591	6,196	386
	100.0%	26.6%	6.1%	12.3%	29.5%	24.0%	1.5%

자료 : 2010년말 기준 건축물 대장으로 자체 파악

■ 건축물 노후 현황

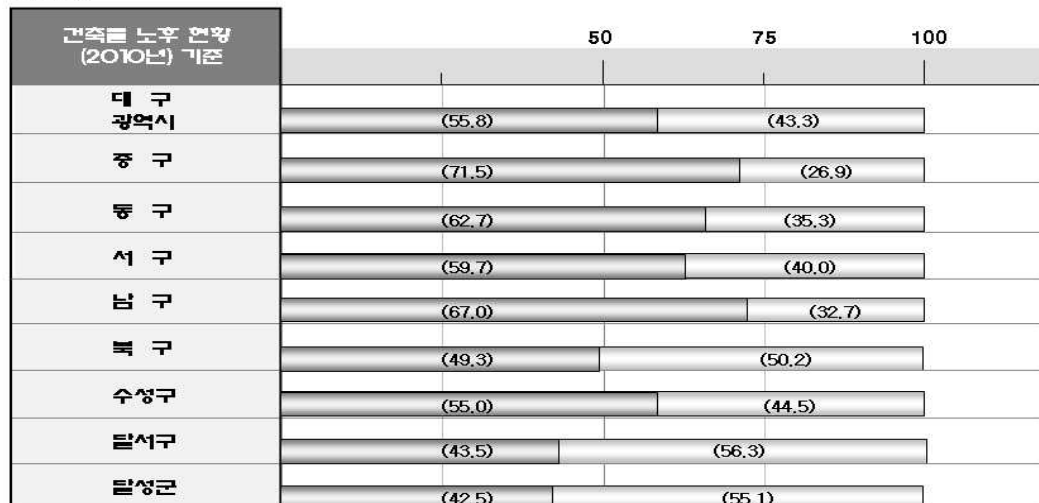
- 2010년을 기준으로 대구광역시 건축물 노후도는 55.8%이며, 2015년에는 66.2%, 2020년에는 74.1%로 나타남
- 중구와 남구는 전체 건축물의 2/3 이상이 노후건축물(2010년 기준)로 나타났으며, 2020년에는 달서구와 달성군을 제외한 6개구의 건축물 노후도가 2/3 이상으로 나타남

(단위 : 동)

구 분	계	2010년 기준		2015년 기준		2020년 기준	
		노후	양호	노후	양호	노후	양호
대 구 광역시	276,413	154,137	119,763	183,050	90,855	204,930	68,975
	100.0%	55.8%	43.3%	66.2%	32.9%	74.1%	25.0%
중 구	21,242	15,178	5,717	16,484	4,416	17,578	3,32
	100.0%	71.5%	26.9%	77.6%	20.8%	82.8%	15.6%
동 구	42,317	26,541	14,931	30,549	10,923	33,306	8,166
	100.0%	62.7%	35.3%	72.2%	25.8%	78.7%	19.3%
서 구	35,118	20,949	14,056	26,254	8,751	29,748	5,257
	100.0%	59.7%	40.0%	74.8%	24.9%	84.7%	15.0%
남 구	32,432	21,731	10,617	25,259	7,089	27,218	5,130
	100.0%	67.0%	32.7%	77.9%	21.9%	83.9%	15.8%
북 구	42,575	20,993	21,389	25,268	17,114	28,933	13,449
	100.0%	49.3%	50.2%	59.3%	40.2%	68.0%	31.6%
수성구	37,721	20,729	16,782	25,052	12,459	27,677	9,834
	100.0%	55.0%	44.5%	66.4%	33.0%	73.4%	26.1%
달서구	39,234	17,064	22,072	20,942	18,194	24,768	14,368
	100.0%	43.5%	56.3%	53.4%	46.4%	63.1%	36.6%
달성군	25,774	10,952	14,199	13,242	11,909	15,702	9,449
	100.0%	42.5%	55.1%	51.4%	46.2%	60.9%	36.7%

자료 : 2010년말 기준 건축물 대장으로 자체 파악

(단위 : %)



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

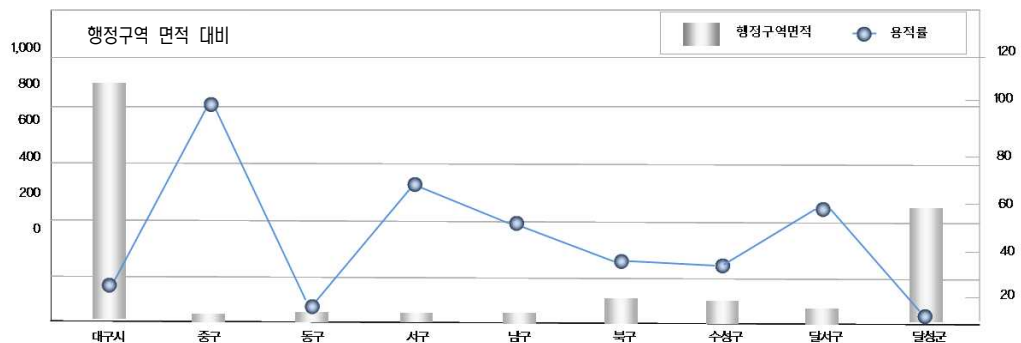
7

■ 개발밀도 현황

- 개발밀도는 건축물대장 상의 건축물 연면적을 기준으로 산정함
 - 용적률은 구·군별 건축 가능한 지목에 총 건축물 연면적을 나누어 산정
 - 건축가능한 지목은 법상 건축이 가능한 지목인 대지, 공장, 학교, 주차장, 주유소, 창고, 종교, 잡종지 등을 기준으로 함
- 행정구역 면적 대비 용적률은 대구광역시 평균이 16.7%이고, 중구가 102.4%로 가장 높게 나타났으며, 건축가능한 지목 대비 용적률은 중구와 북구, 수성구가 150% 이상으로 상대적으로 높은 용적률을 보이고 있고, 동구와 달성군의 경우 72%, 66.9%로 상대적으로 낮은 용적률을 보이고 있음

(단위 : km², %)

구 분	건축물 연면적	행정구역면적 대비		건축가능한 지목대비	
		행정구역면적	용적률	건축가능 토지면적	용적률
대구광역시	148.08	884.10	16.7	126.87	116.7
중 구	7.23	7.06	102.4	4.80	150.7
동 구	16.00	182.22	8.8	22.21	72.0
서 구	11.43	17.48	65.4	10.10	113.1
남 구	8.51	17.44	48.8	7.76	109.7
북 구	32.38	94.09	34.4	19.55	165.6
수성구	24.83	76.46	32.5	16.04	154.8
달서구	33.68	62.34	54.0	25.45	132.3
달성군	14.02	427.01	3.3	20.96	66.9



마. 구별 현황 종합

1. 중구

1-1. 일반현황

■ 특 성

- 대구광역시의 기성시가지이며 도심에 해당함
- 상업과 주거의 혼재가 두드러지며, 1970년대 이전에 건축된 노후주택이 많음
- 블록내 도로여건이 열악한 경우가 많으며, 오래된 주택의 경우 주거와 상업이 혼재되어 있고 개별건축을 통한 연립 및 다세대·다가구 건설이 두드러짐

■ 현황사진

원 경 (성내동 → 대구시청)



근 경 (저층 노후주택지)



근 경 (근린생활시설)



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

1-2. 세부 현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	7.1	3.4	3.1	-	0.6	-
비 율(%)	100.0	47.9	43.6	-	8.5	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	78,545	35,539	11,125	99.1

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	121	9(232)	32	7	73

■ 건축물 주용도 현황

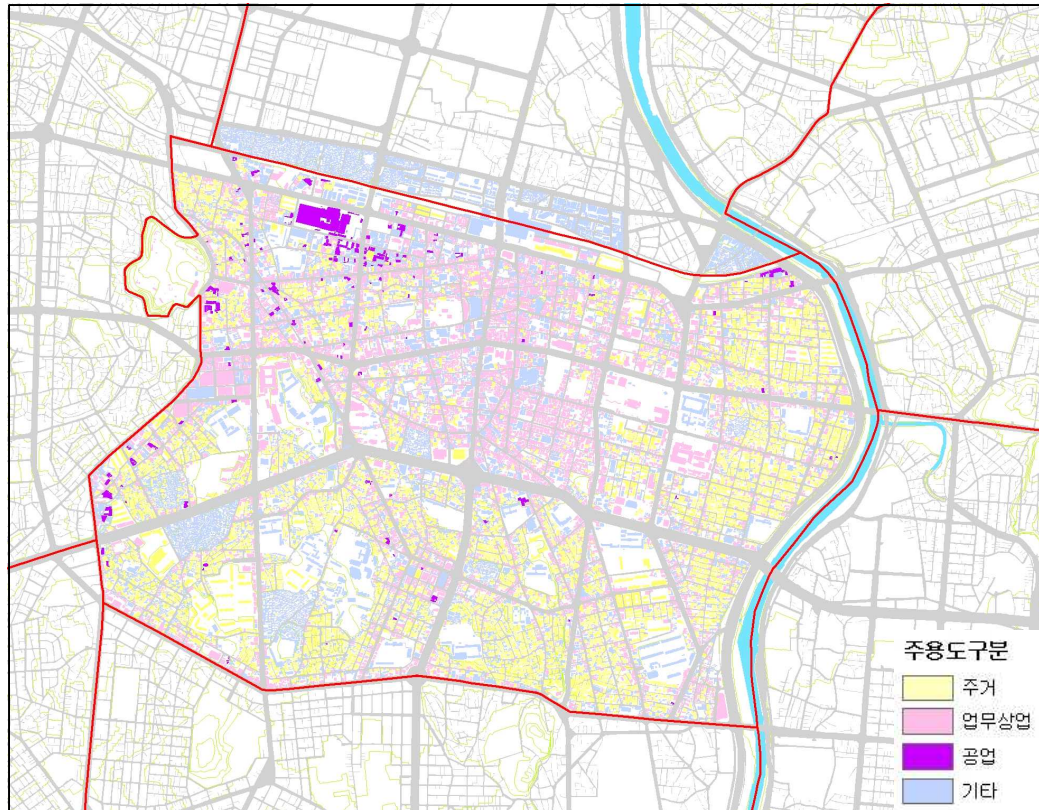
구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	18,254	10,165	7,238	190	661
노후건축물(동)	10,625	6,631	3,632	116	246

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

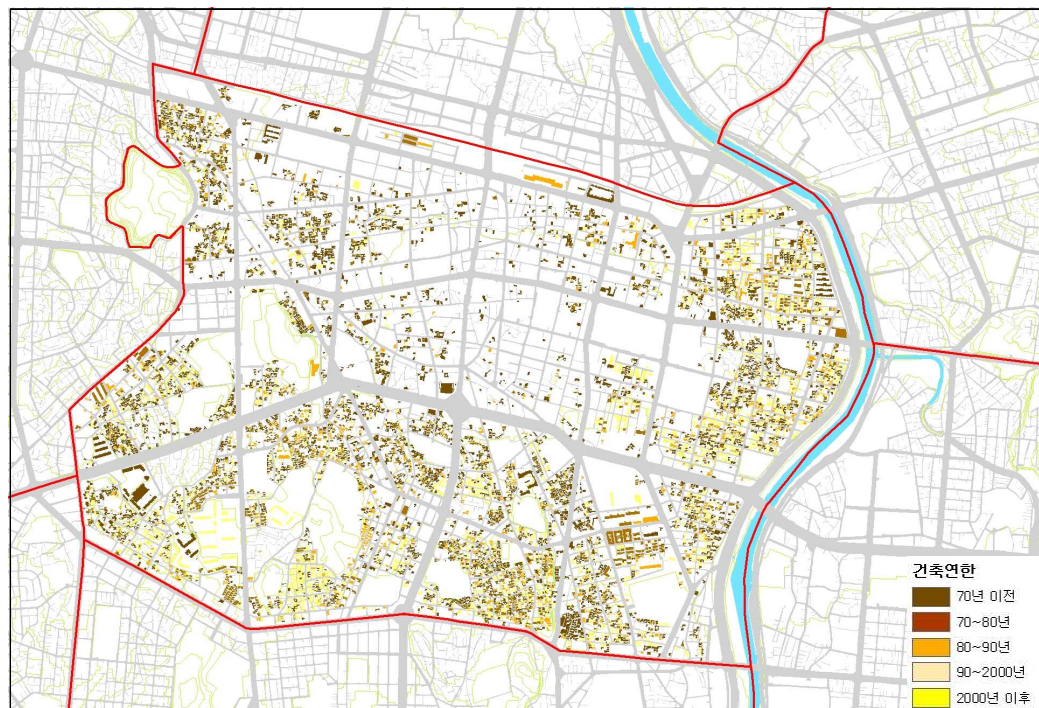
■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	10,165	9,765	400	
1970년 이전(동)	4,027	4,026	1	
70' ~ 79' (동)	1,247	1,216	31	
80' ~ 89' (동)	1,424	1,365	59	
90' ~ 99' (동)	1,380	1,266	114	
2000년 이후(동)	2,087	1,892	195	
노후건축물(동)	6,631	6,557	74	

[중구 건축물 주용도]



[중구 건축물 연한]



1

2

현황
및
계획
수립
여
건

3

4

5

6

7

2. 동구

2-1. 일반현황

■ 특성

- 금호강을 중심으로 남측과 북측으로 구분됨
 - － 남측 : 동대구역을 중심으로 한 기성시가지
 - － 북측 : 택지개발사업을 통한 주택지 조성지역으로 대규모 개발계획(아시아폴리스, 혁신도시 등)이 수립되어 있음
- 대규모 개발계획에 따른 금호강 북측지역의 개발압력이 높아질 것으로 예상됨

■ 현황사진

원 경 (반아월 사거리→안심동)



근 경 (주거지내 도로)



근 경 (주거지 인근 공원)



2-2. 세부 현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	182.2	20.6	3.7	0.8	121.8	35.3
비 율(%)	100.0	11.3	2.0	0.5	66.8	19.4

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	338,899	120,888	1,860	103.6

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	351	138(39,014)	99	28	86

■ 건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	55,493	44,430	7,646	830	2,587
노후건축물(동)	24,028	21,027	2,133	196	672

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	44,430	41,354	3,076	
1970년 이전(동)	4,270	4,261	9	
70' ~ 79' (동)	8,231	8,175	56	
80' ~ 89' (동)	8,321	8,030	291	
90' ~ 99' (동)	6,822	5,459	1,363	
2000년 이후(동)	16,786	15,429	1,357	
노후건축물(동)	21,027	20,792	235	

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

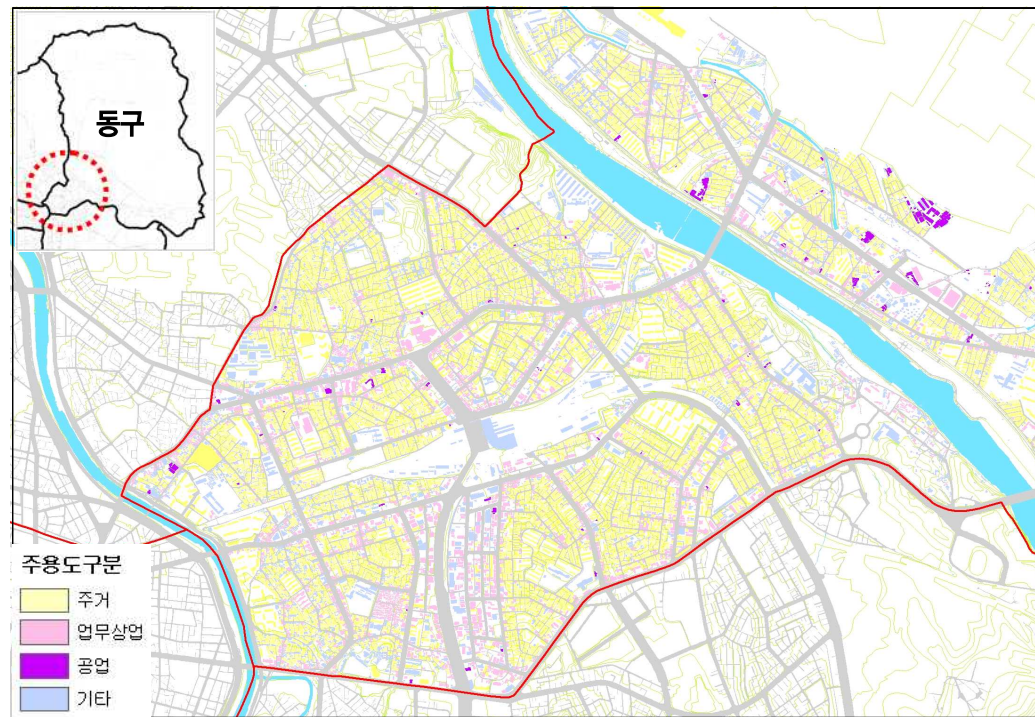
4

5

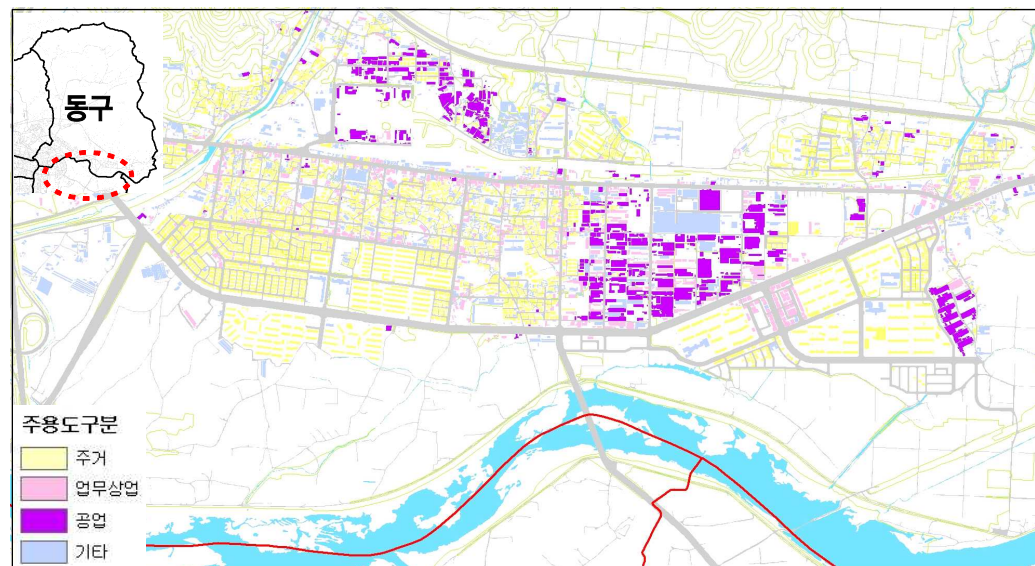
6

7

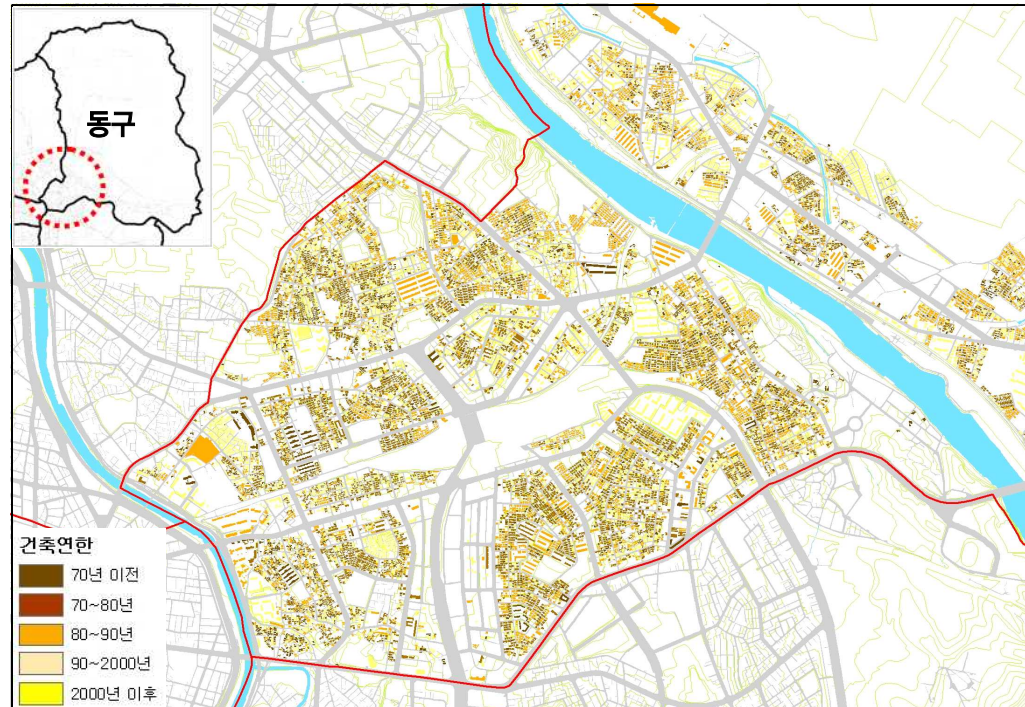
[동구 건축물 주용도 - A]



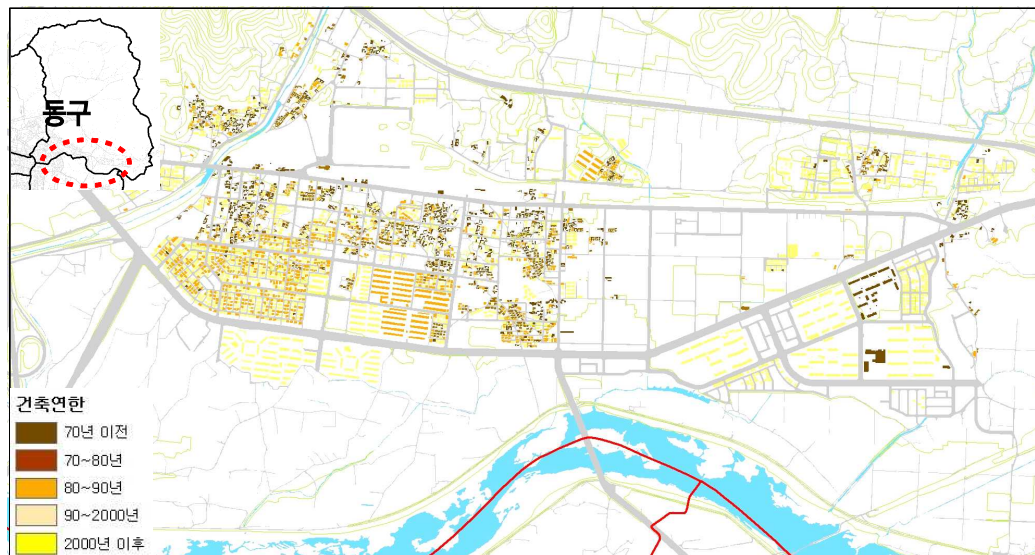
[동구 건축물 주용도 - B]



[동구 건축물 연한 - A]



[동구 건축물 연한 - B]



1

2

현황 및
계획수립
여건

3

4

5

6

7

3. 서구

3-1. 일반현황

■ 특성

- 서구는 도시외곽의 신규택지에 대한 주택공급이 주를 이루고 있음
- 용도지역 중 공업지역이 4.1km²로 면적대비 20%를 차지하고 있으며, 1980년~90년에 준공된 건축물의 비중이 가장 높고 노후건축물(주거)은 1만5천동으로서 약60%의 노후도를 보이고 있음

■ 현황사진

원 경 (평리 사거리 일원)



근 경 (서부시장 일원)



근 경 (서부시장 일원)



3-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	17.5	7.7	1.3	4.1	4.4	-
비 율(%)	100.0	44.0	7.4	23.4	25.2	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	226,394	80,802	12,952	101.4

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	166	29(441)	50	10	77

■ 건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	33,405	25,795	5,111	1,626	873
노후건축물(동)	18,140	15,468	2,158	326	188

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	25,795	23,386	2,409	
1970년 이전(동)	1,757	1,756	1	
70' ~ 79' (동)	4,159	4,023	136	
80' ~ 89' (동)	9,244	8,698	546	
90' ~ 99' (동)	8,719	7,804	915	
2000년 이후(동)	1,916	1,105	811	
노후건축물(동)	15,468	14,890	578	

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

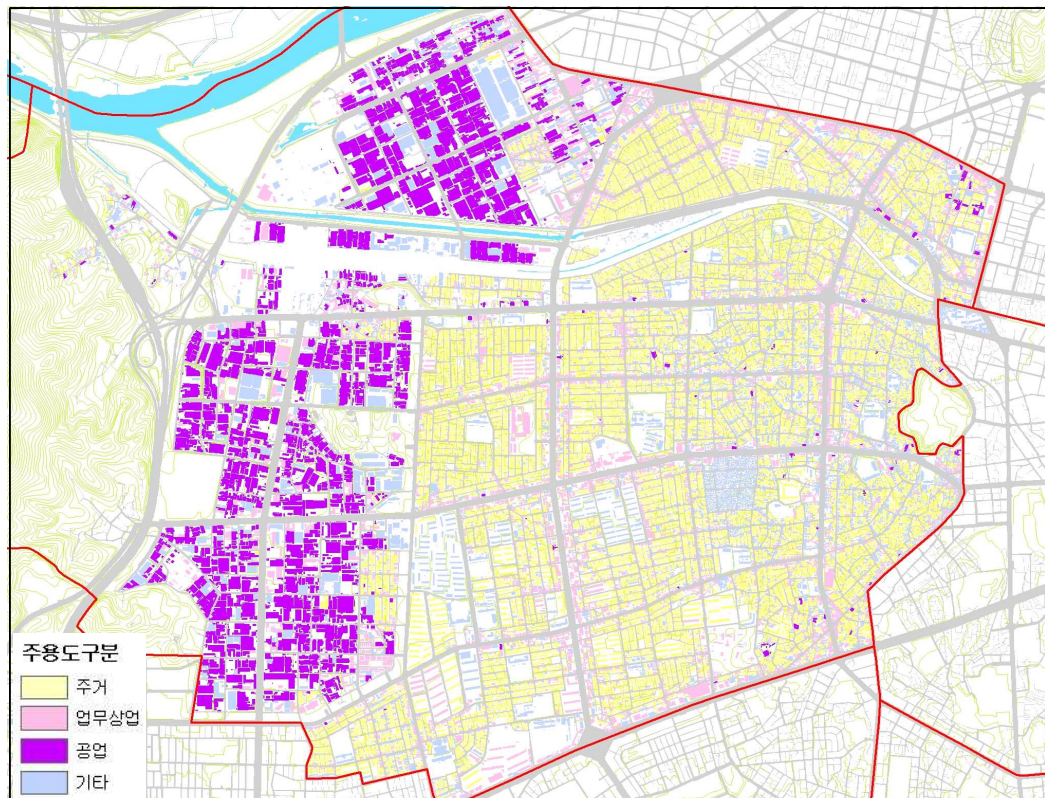
4

5

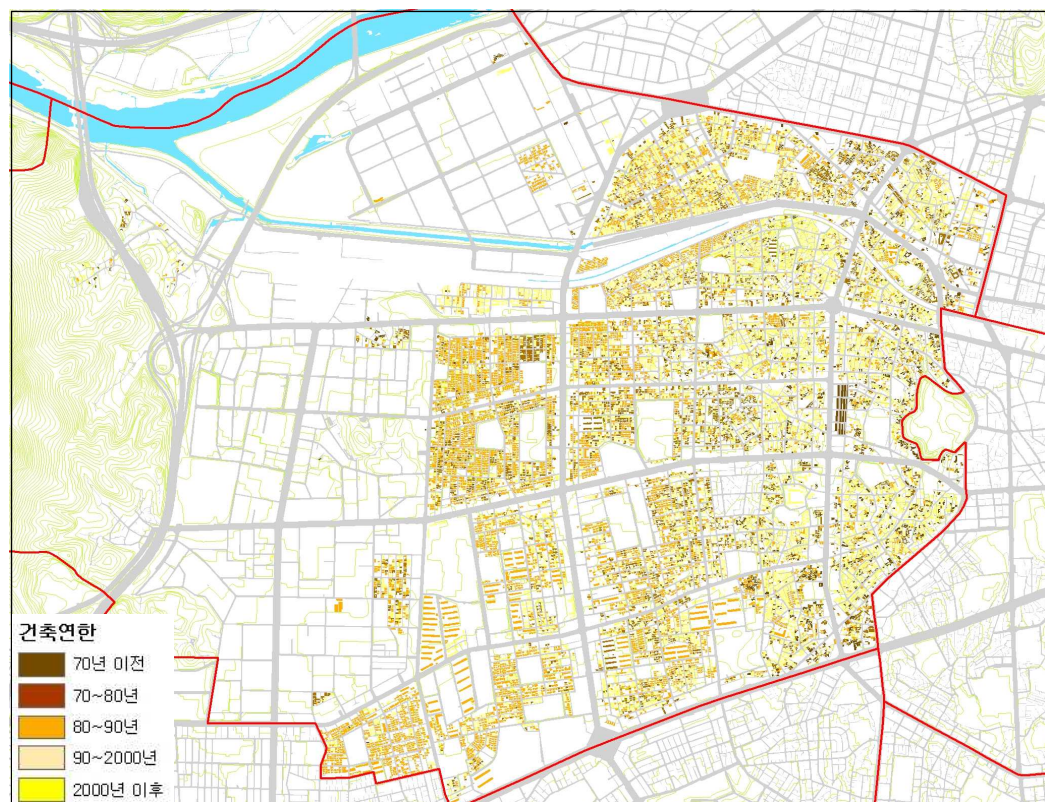
6

7

[서구 건축물 주용도]



[서구 건축물 연한]



4. 남구

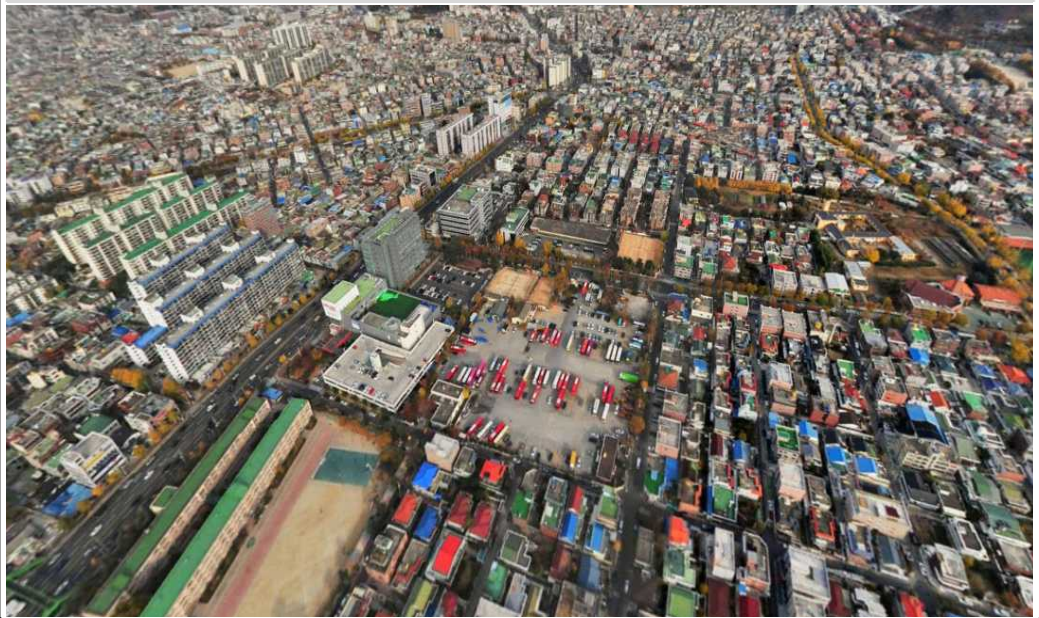
4-1. 일반현황

■ 특성

- 소필지의 저층주택지가 다수 분포하고 있으며, 2010년 현재 건축물 노후도가 60%를 상회하여 타 구에 비해 상대적으로 높음
- 70~80년대 준공된 주택의 비율이 높으며, 간선가로는 양호하게 정비되어 있으나 블록내부의 도로는 입지에 따라 큰 차이를 보임

■ 현황사진

원 경 (중앙시장→안지랑시장)



근 경 (영남 의료원 주변)



근 경 (노후 저층주택)



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

4-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	17.5	8.1	1.1	-	8.3	-
비 율(%)	100.0	46.3	6.3	-	47.4	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	172,066	70,697	9,866	102.2

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	174	27(16,919)	50	13	84

■ 건축물 주용도 현황

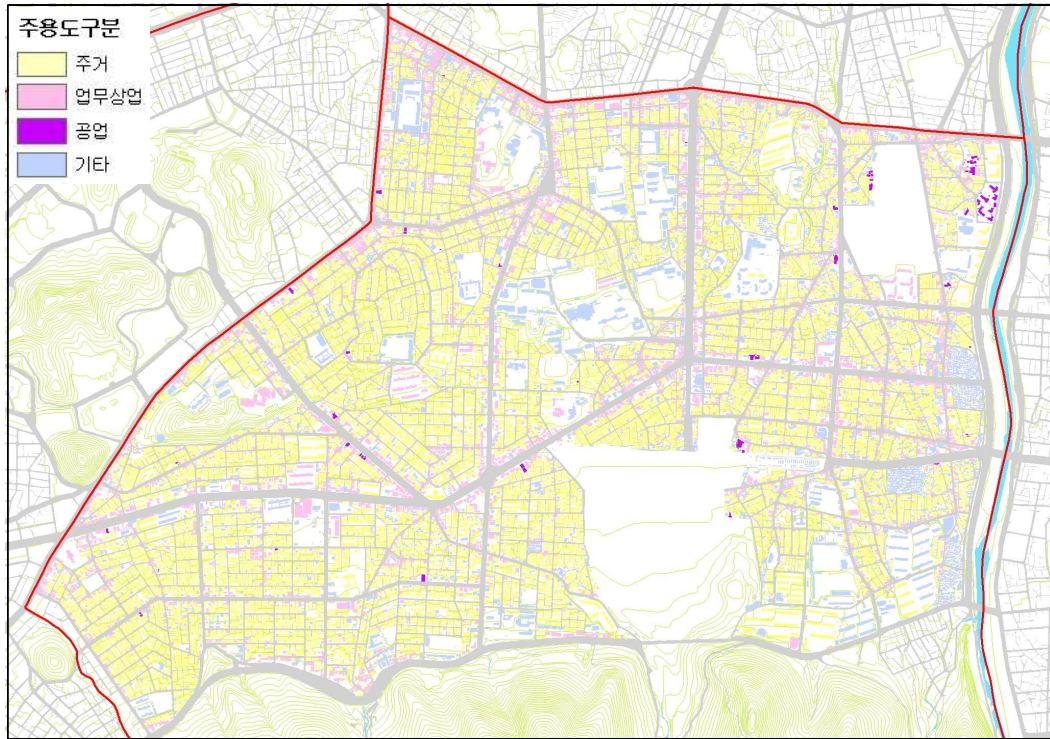
구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	27,683	21,773	5,607	43	260
노후건축물(동)	16,692	13,640	2,965	16	71

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

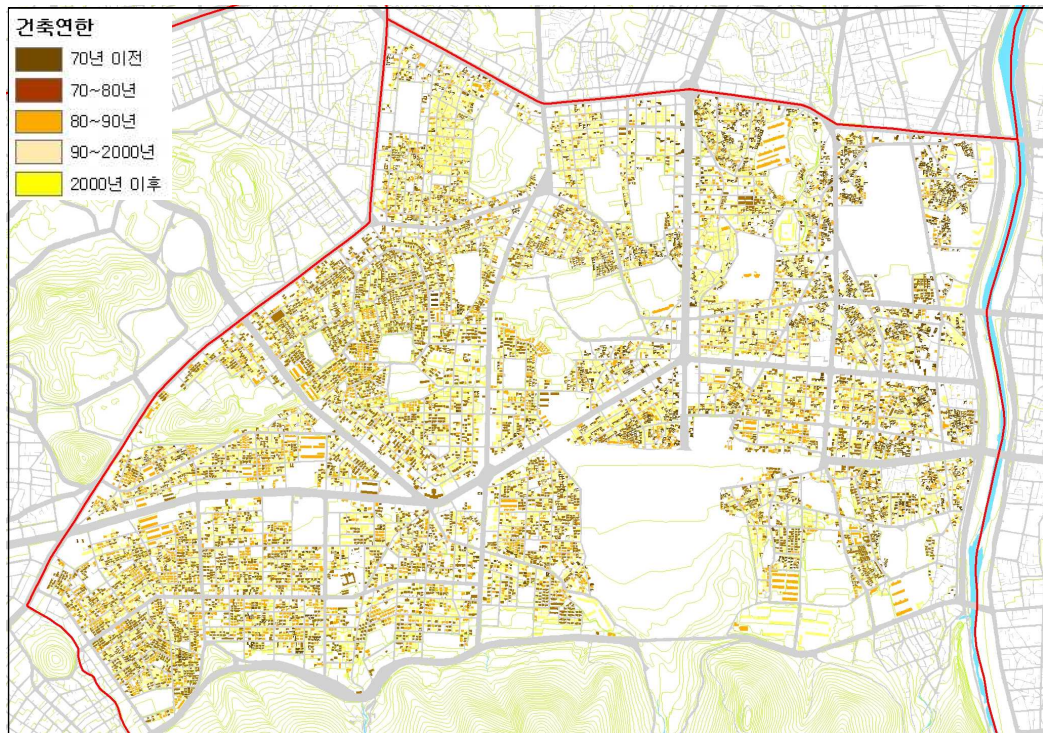
■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	21,773	20,499	1,274	
1970년 이전(동)	2,290	2,290	-	
70' ~ 79' (동)	6,831	6,792	39	
80' ~ 89' (동)	4,599	4,303	296	
90' ~ 99' (동)	5,510	4,960	550	
2000년 이후(동)	2,543	2,154	389	
노후건축물(동)	13,640	13,466	174	

[남구 건축물 주용도]



[남구 건축물 연한]



1

2

현황
및
계획수립
여건

3

4

5

6

7

5. 복구

5-1. 일반현황

■ 특성

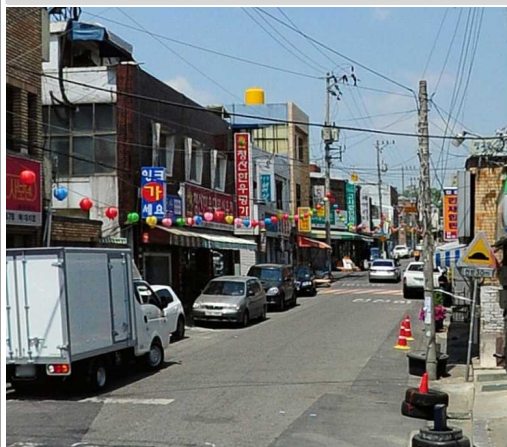
- 건축물 노후도는 약 50% 내외로서 대구광역시 평균과 유사하며 1980년대에서 90년대에 준공된 건축물이 주를 이룸
- 인구는 약 45만명으로서 달서구, 수성구 다음으로 인구가 많으나, 인구밀도는 남구, 달서구, 서구 등에 비해 상대적으로 낮은 4,853인/km²임

■ 현황사진

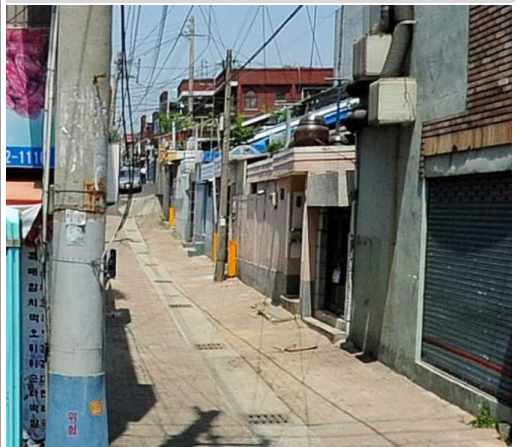
원 경 (경북도청 일원)



근 경 (주거지)



근 경 (주거지)



5-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	94.1	18.7	3.2	4.3	67.9	-
비 율(%)	100.0	19.9	3.4	4.6	72.1	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	456,629	157,319	4,853	100.9

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	418	112(1,558)	149	8	149

■ 건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	37,347	24,034	7,317	4,149	1,847
노후건축물(동)	17,353	13,286	2,114	1,498	455

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	24,034	23,633	368	
1970년 이전(동)	4,472	4,472	-	
70' ~ 79' (동)	4,209	4,194	15	
80' ~ 89' (동)	5,528	5,209	319	
90' ~ 99' (동)	6,319	6,290	29	
2000년 이후(동)	3,506	3,495	11	
노후건축물(동)	13,286	13,148	138	

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

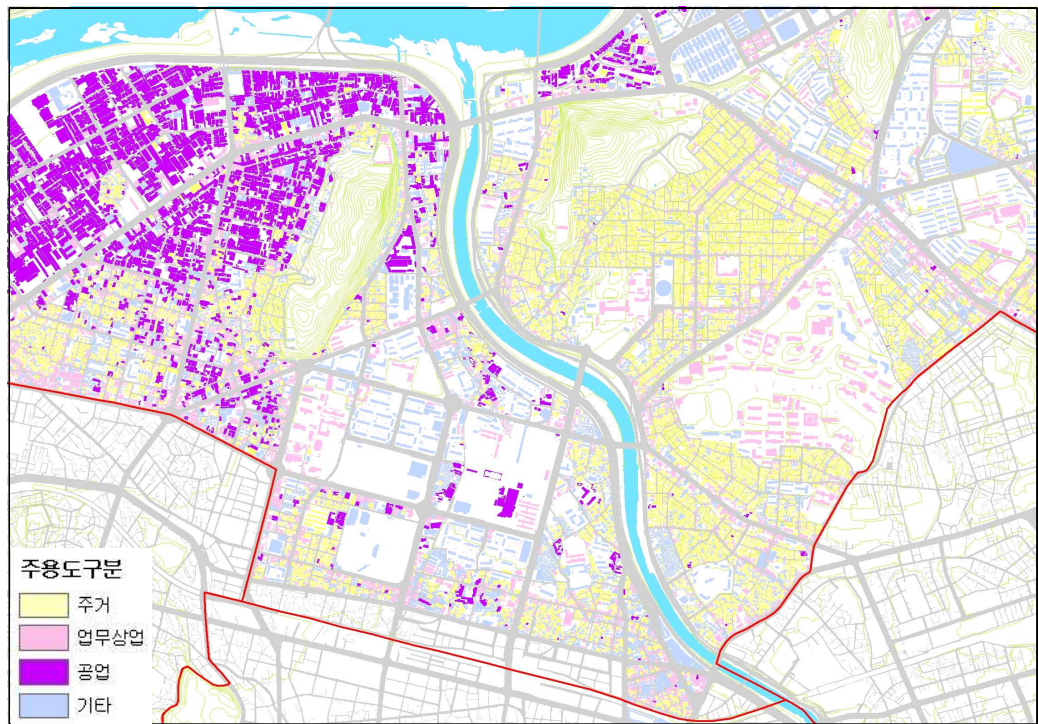
4

5

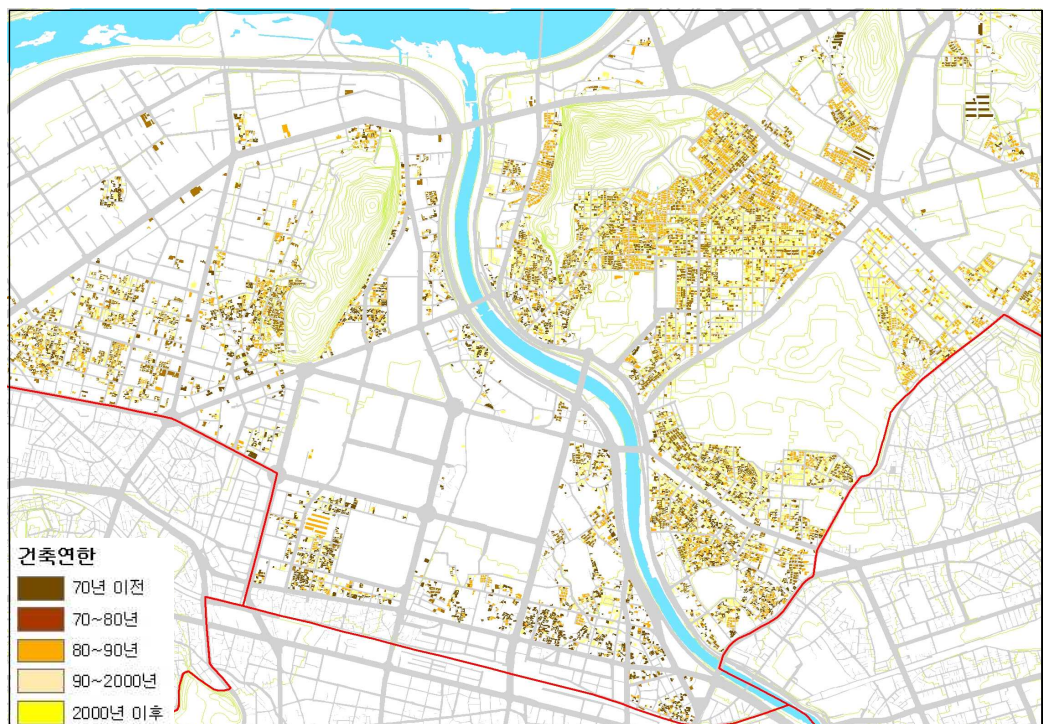
6

7

[복구 건축물 주용도]



[복구 건축물 연한]



6. 수성구

6-1. 일반현황

■ 특성

- 기존시가지의 인접지역(서측)과 경산시 인접지역(동측)으로 구분됨
 - 서측 : 범어동·수성동·중동을 중심으로 고층주거와 상업이 혼재
동대구로를 중심으로 상업 및 주상복합, 황금동 일대에 고급 저층 주택이 다수 분포
 - 동측 : 고층 아파트 중심의 신개발지
- 개발압력이 강하게 작용하여 주상복합 등 고층 주거가 다수 입지하고 있고 상대적으로 노후비율이 낮으며 정형화된 필지가 다수 분포함

■ 현황사진

원 경 (동대구로 일원)



근 경 (고층아파트)



근 경 (고층아파트)



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

6-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	76.4	17.6	1.7	-	57.1	-
비 율(%)	100.0	23.0	2.2	-	74.8	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	463,368	155,957	6,060	103.0

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	417	119(20,675)	123	19	156

■ 건축물 주용도 현황

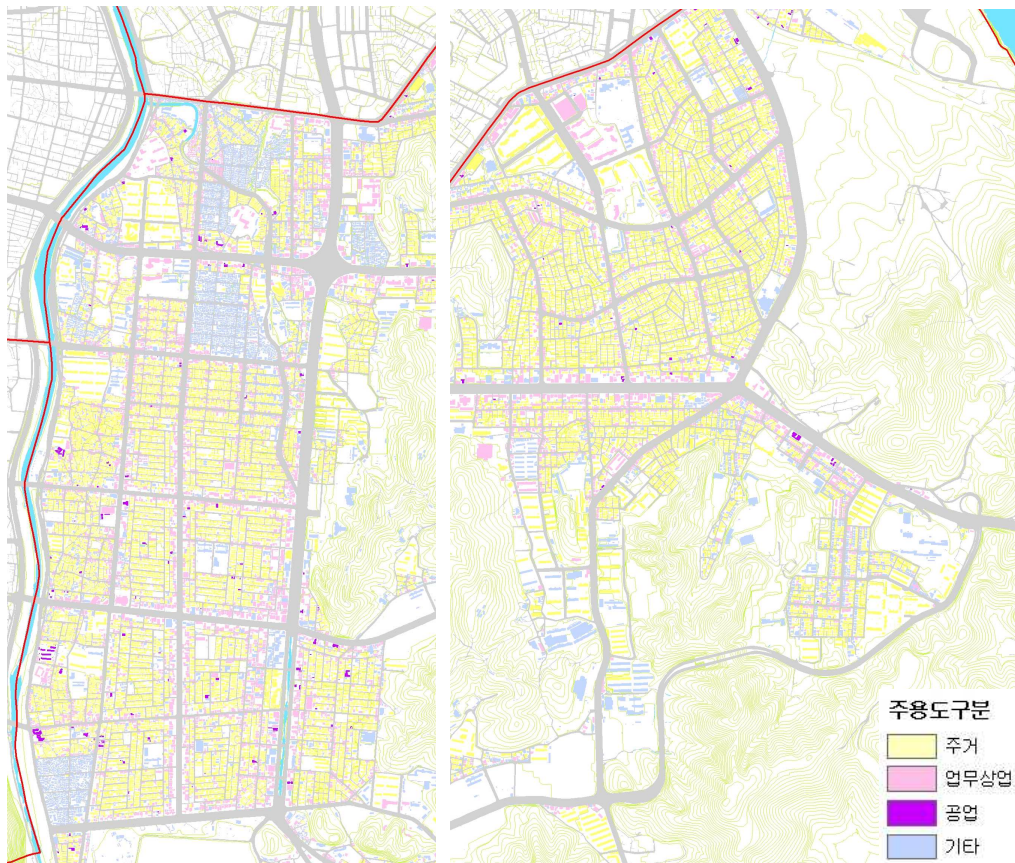
구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	34,758	24,394	8,553	398	1,413
노후건축물(동)	18,695	15,417	2,844	116	318

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

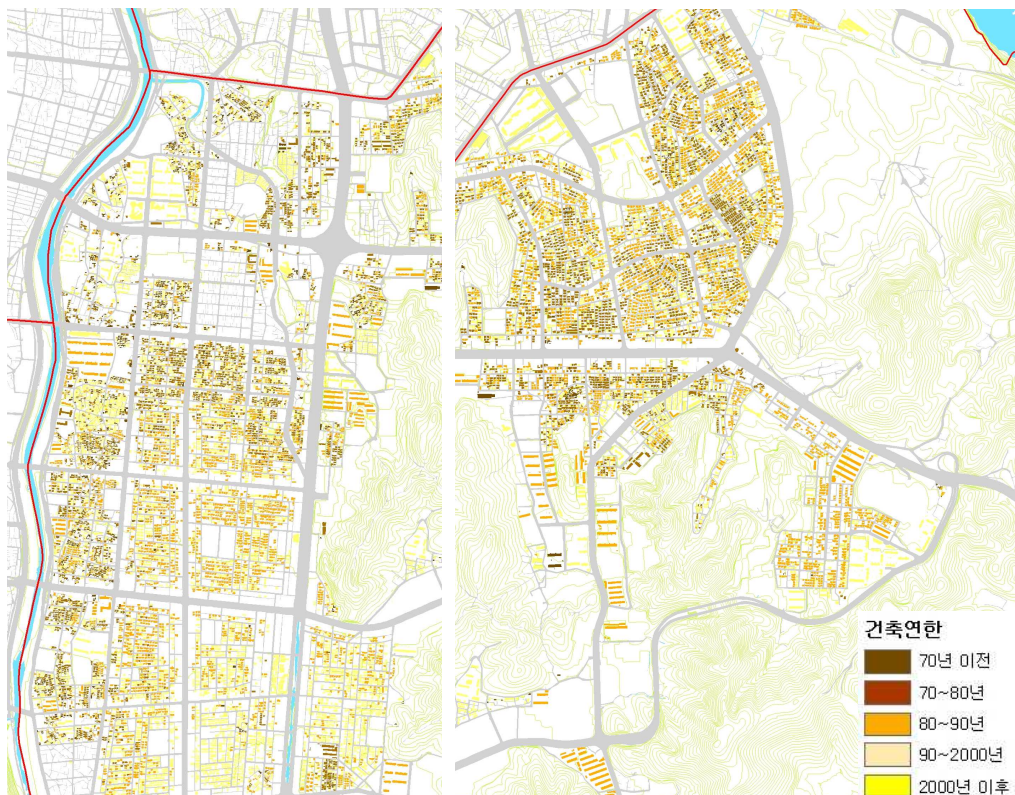
■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	24,394	22,872	1,522	
1970년 이전(동)	1,939	1,939	-	
70' ~ 79' (동)	5,972	5,932	40	
80' ~ 89' (동)	7,294	7,054	240	
90' ~ 99' (동)	6,476	6,014	462	
2000년 이후(동)	2,713	1,933	780	
노후건축물(동)	15,417	15,133	284	

[수성구 건축물 주용도]



[수성구 건축물 연한]



1

2

현황
및
계획수립
여건

3

4

5

6

7

7. 달서구

7-1. 일반현황

■ 특성

- 중부내륙 고속도로 지선 (남대구 IC)을 중심으로 동측과 서측으로 구분 됨
 - 서측 : 달구벌대로 남측의 공단을 중심으로 북측에 아파트단지가 다수 입지하고 있으며 계명대학교 일대에는 저층주거지가 형성
 - 동측 : 월성·본리·상인동을 중심으로 다수의 아파트단지 형성
- 지역별 입지에 따른 주택의 특성이 분명하게 나타나며, 도시의 확장에 따른 신규주택지의 조성패턴을 보임

■ 현황사진

원 경 (본리공원→송현역)



근 경 (파호 초등학교 인근)



근 경 (다세대·빌라)



7-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	62.3	20.4	2.4	11.1	28.4	-
비 율(%)	100.0	32.7	3.9	17.8	45.6	-

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	614,553	213,677	9,858	102.1

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	546	169(3,987)	185	9	183

■ 건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	37,708	24,868	7,946	3,947	947
노후건축물(동)	15,223	13,277	1,483	283	180

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	24,868	20,839	4,029	
1970년 이전(동)	1,150	1,150	-	
70' ~ 79' (동)	1,941	1,923	18	
80' ~ 89' (동)	10,628	9,354	1,274	
90' ~ 99' (동)	6,718	5,334	1,384	
2000년 이후(동)	4,431	3,078	1,353	
노후건축물(동)	13,277	12,556	721	

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

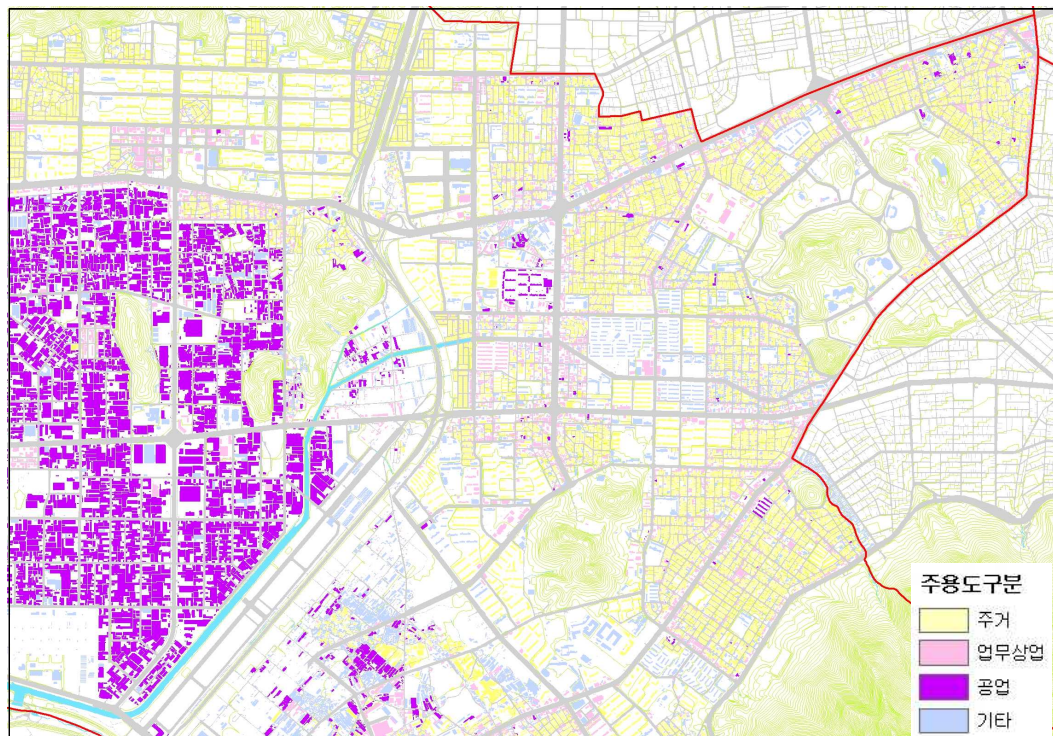
4

5

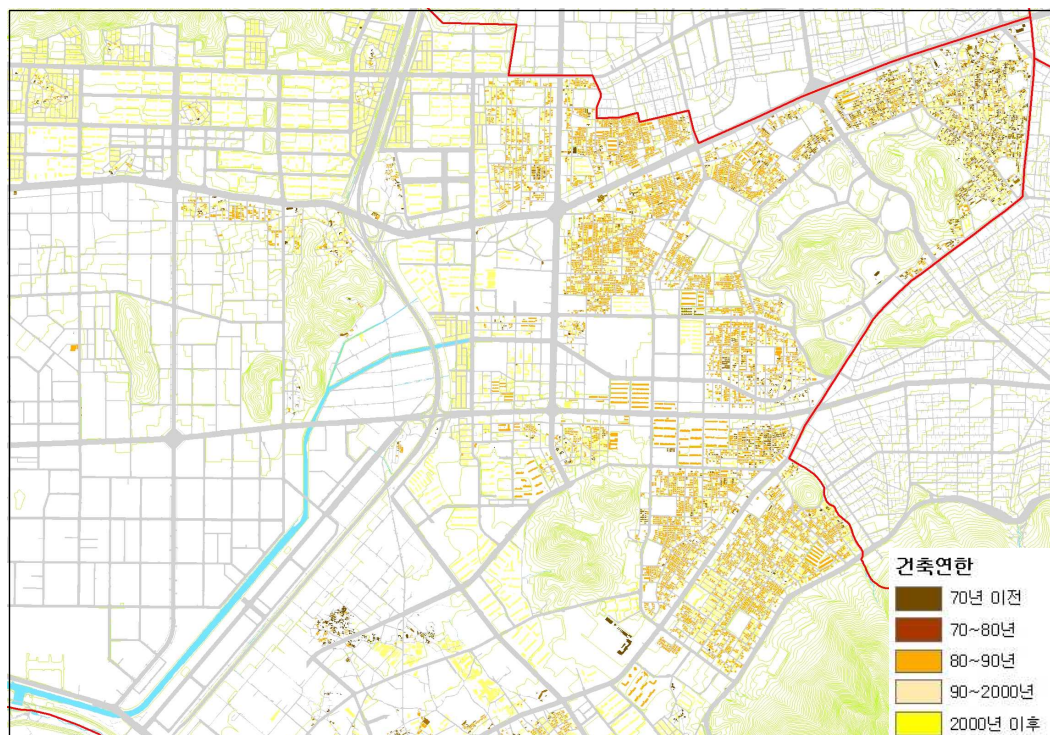
6

7

[달서구 건축물 주용도]



[달서구 건축물 연한]



8. 달성군

8-1. 일반현황

■ 특성

- 대구의 관문도시로 중부내륙고속도로지선과 88고속도로, 국도5호선 등이 관통하는 사통팔달의 교통요충지임
- 달성군내 임야가 61.2%, 경지면적이 21.6%로 전형적인 농경 주거지가 형성되었으나, 도시의 확장에 따른 신규주택지의 조성패턴을 보임
 - 북측(다사읍, 하빈면) : 대실역, 다사역을 중심으로 신규 아파트단지 형성
 - 남측(화원읍, 논공읍 외 5면) : 화원읍, 논공읍에 주거지가 집중됨

■ 현황사진

원 경 (와룡산→금호강)



근 경 (대실역 인근)



근 경 (화원읍 우방맨션)



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

8-2. 세부현황

■ 용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면 적(km ²)	426.6	22.5	1.3	19.8	332.7	50.3
비 율(%)	100.0	5.3	0.3	4.6	78.0	11.8

■ 인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	181,623	57,635	425	102.9

■ 기반시설 현황

구 분	계	공원	교육시설	사회복지	공공시설
개소(면적, 천m ²)	336	135(51,546)	87	11	103

■ 건축물 주용도 현황

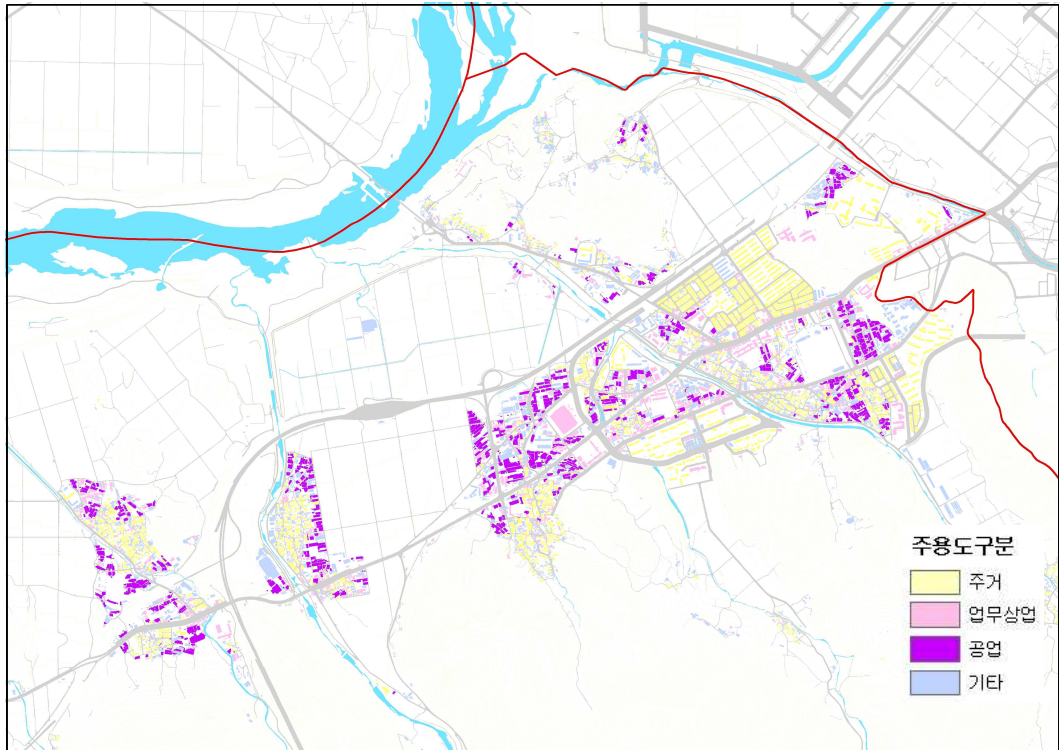
구 분	계	주거	상업 업무	공업	기타
계	25,774	14,799	5,224	2,893	2,858
노후건축물(동)	13,849	10,702	1,511	568	1,068

주) 주택수는 동수로서 대구광역시 건축물대장(2010) 내부자료 참조

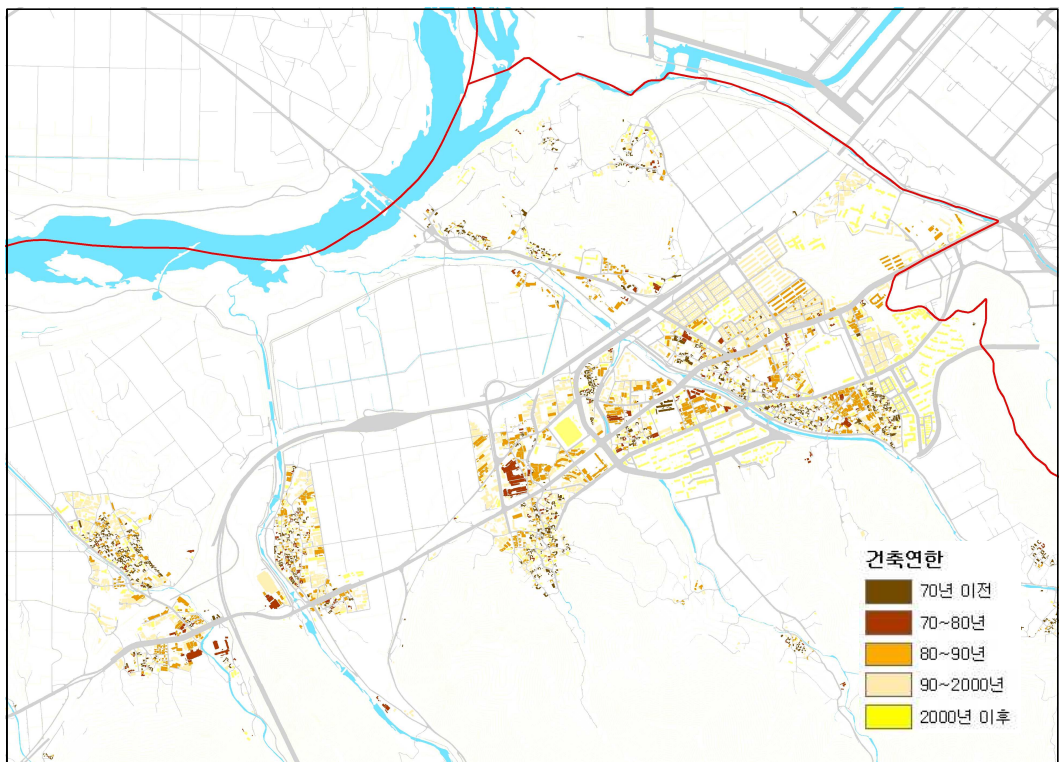
■ 건축유형별 건축 연한

구 분	계	단독	공동	비 고
계(동)	14,799	14,368	431	
1970년 이전(동)	6,378	6,377	1	
70' ~ 79' (동)	1,109	1,109	-	
80' ~ 89' (동)	1,771	1,710	61	
90' ~ 99' (동)	3,277	3,124	153	
2000년 이후(동)	2,264	2,048	216	
노후건축물(동)	10,702	10,640	62	

[달성군 건축물 주용도]



[달성군 건축물 연한]



1

2

현황
및
계획수립
여건

3

4

5

6

7

2

현황 및 계획수립 여건

도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황

가. 사회 및 정비 여건변화

1. 사회여건 변화

1-1. 저성장시대의 도래

■ 인구부문

- 대구광역시의 연령별 인구 현황
 - 2010년을 기준으로 대구광역시의 인구는 약 253만명이며 최근 10년간 인구는 정체현상을 보이고 있음
 - 연령대별 구성비는 저 연령층은 감소하는 반면, 고 연령층의 비중이 증가하는 고령화 현상을 보이고 있음

[총 인구 및 가구 변화 추이]

연 도	인구(인)	가구(세대수)	가구원수(인/세대)	65세이상 고령인구
2001	2,539,587	815,709	3.11	157,269
2002	2,540,647	827,177	3.07	165,816
2003	2,544,811	845,242	3.01	175,110
2004	2,539,738	853,142	2.98	186,250
2005	2,525,836	865,766	2.92	195,751
2006	2,513,219	875,173	2.87	206,158
2007	2,512,670	883,920	2.84	220,985
2008	2,512,604	894,969	2.81	232,500
2009	2,509,187	906,470	2.77	242,370
2010	2,532,077	934,598	2.71	252,084

자료 : 대구광역시 2011 통계연보.

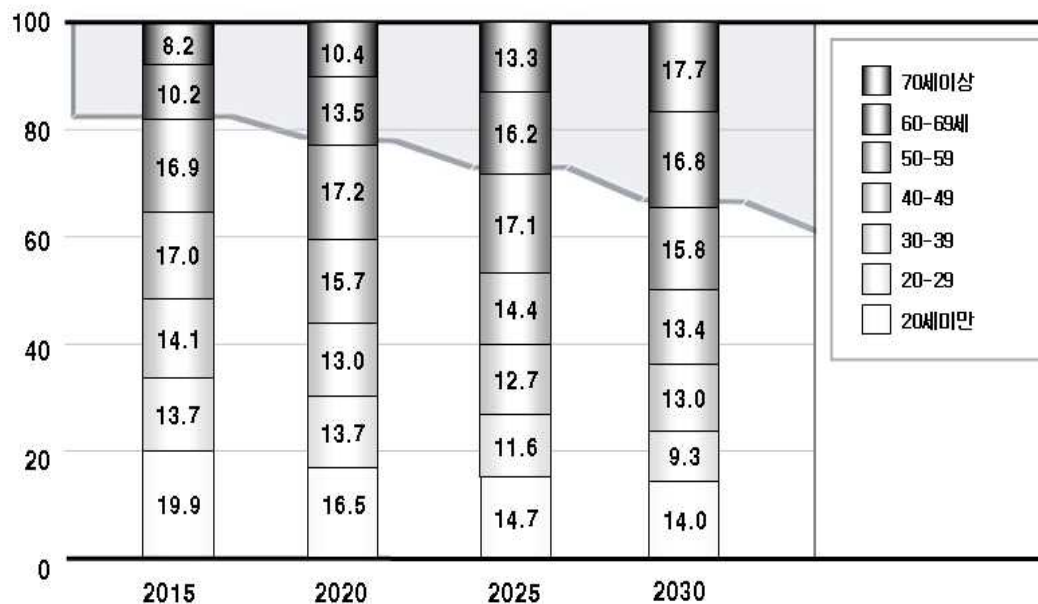
- 대구광역시의 연령대별 변화는 초고령 사회로의 진입을 보여줌

[2010년 이후 인구변화 전망]

(단위 : 인)

구 분	계	20세미만	20-29세	30-39세	40-49세	50-59세	60-69세	70세이상
2015년	2,361,186	466,857	323,875	333,137	402,114	399,798	241,600	193,805
	100.0%	19.9%	13.7%	14.1%	17.0%	16.9%	10.2%	8.2%
2020년	2,279,468	375,104	313,196	295,567	356,884	394,673	307,279	236,765
	100.0%	16.5%	13.7%	13.0%	15.7%	17.2%	13.5%	10.4%
2025년	2,191,878	323,052	254,907	278,573	316,364	371,846	354,769	292,367
	100.0%	14.7%	11.6%	12.7%	14.4%	17.1%	16.2%	13.3%
2030년	2,101,921	293,250	194,771	272,912	281,467	332,846	353,211	373,464
	100.0%	14.0%	9.3%	13.0%	13.4%	15.8%	16.8%	17.7%
증 감	-329,096	-276,057	-151,395	-105,474	-149,849	-16,328	152,454	217,553
	-	-9.4%	-4.9%	-2.6%	-4.3%	1.4%	8.5%	11.3%

자료 : 대구경북연구원



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

가구부문

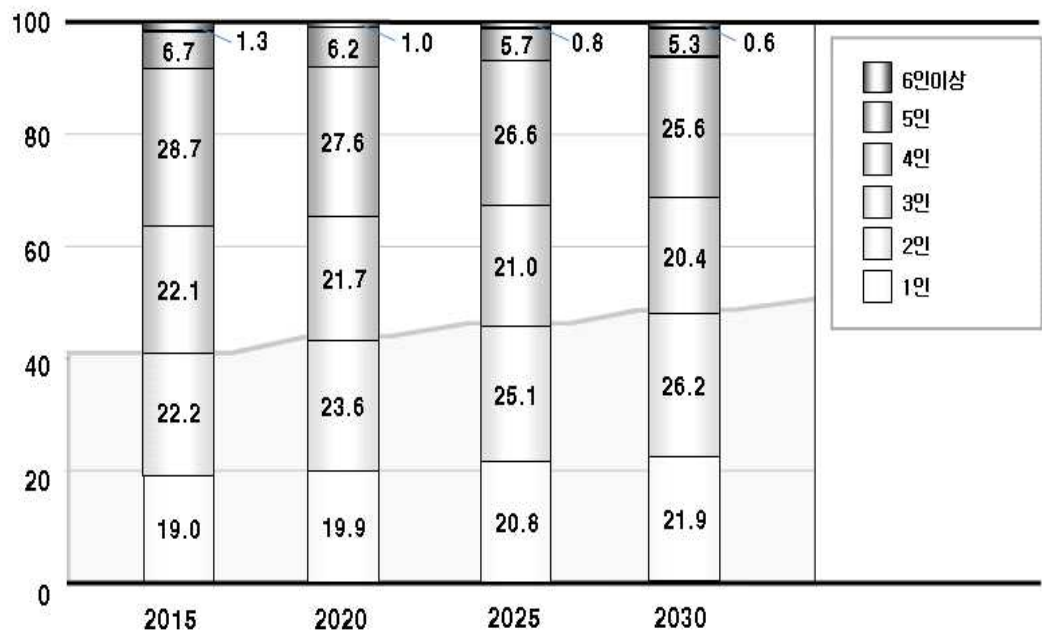
- 가구원수별 장래 가구수를 추계해 보면 1인 가구의 증가가 뚜렷이 나타나 1~2인 가구 비중이 높아질 것으로 예상됨

[가구 원수별 장래 가구수 추계]

(단위 : 인)

구 분	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상
2015년	854,129	162,657	189,993	189,146	243,819	57,582	10,932
	100.0%	19.0%	22.2%	22.1%	28.7%	6.7%	1.3%
2020년	864,973	172,092	204,434	187,348	238,688	53,682	8,729
	100.0%	19.9%	23.6%	21.7%	27.6%	6.2%	1.0%
2025년	866,050	180,311	217,451	182,114	229,884	49,445	6,845
	100.0%	20.8%	25.1%	21.0%	26.6%	5.7%	0.8%
2030년	855,157	187,476	224,256	174,490	218,600	44,965	5,370
	100.0%	21.9%	26.2%	20.4%	25.6%	5.3%	0.6%
증 감	21,210	32,915	47,285	-11,598	-24,150	-15,156	-8,086
	-	3.4%	5.0%	-1.9%	-3.6%	-1.9%	-1.0%

자료 : 대구경북연구원



1-2. 도시성장의 시대에서 도시관리의 시대로 전환

■ 기성시가지의 재정비를 통한 도시문제 해결

- 교외 신도시 개발보다는 기성 시가지에 대한 정비가 도시과제로 부각되고 있는 추세임

■ 사람중심의 도시재생 추진

- 도시재생은 물리적 환경개선보다는 주거, 문화 및 경제활동 활성화를 강조하고 있어 사람 중심의 커뮤니티 재생에 초점이 맞추어짐
- 정비사업에서 주민참여 등 지역 구성원의 역할이 점차 강조되고 있고, 수복형·보전형 등 다양한 사업방식을 통해 주택유형의 다양화가 진행 중임

1-3. 종합적 주거 정책으로 전환

■ 주택공급 위주 정책에서 기성시가지에 대한 주택 정비의 중요성이 부각

- 지금까지의 주택공급은 주택공급량에 초점을 맞춘 물리적 접근이었다면 이제는 주거의 질과 복지의 향상에 초점을 둔 종합적인 주택정책의 마련이 필요함

■ 주택시장, 주택재정비, 주거복지의 유기적 연계

- 주택재정비와 서민 주거복지 그리고 주택시장 안정화는 개별적 사안이 아니라 서로 유기적인 관련성이 있어 정비사업은 바로 주택시장에 영향을 미치게 되며 주택재정비의 사업방식에 따라 서민 주거복지에 영향을 미침
- 주택재정비사업은 주택수요와 공급계획에 맞게 이루어져야 하며, 저소득층을 위한 복지 차원의 주택정책이 요구됨



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

2. 정비여건 변화 및 성과

2-1. 여건 변화

■ 주택 공급

- 주택보급률의 향상으로 양적 주택공급에서 질적 주거환경으로 주택정책 방향이 변화하는 중임
- 저층주택지에 대한 정비사업으로 인해 아파트 위주로 주택이 공급되어 주거유형이 획일화됨에 따라 다양한 유형의 주택이 공급 될 수 있는 별도 방안 마련이 필요함

[정비사업을 통한 주거형태 변화]



■ 주택 수요

- 주택이 재테크의 수단에서 거주개념으로 변화함에 따라 실수요자의 다양한 요구에 부응하는 주거유형의 도입이 요구됨
- 1~2인 가구의 급격한 증가와 소득수준의 변화에 대응이 용이한 소형주택 수요가 증가하는 추세임

■ 공공의 역할

- 정비사업의 추진에 따라 사업의 찬반여부를 포함한 주민 대 주민의 다양한 갈등이 유발되어 조정자로서 공공의 역할이 중요시 되고 있음
- 주거환경관리사업 등 수복형 정비수법의 도입으로 정비사업에서 공공의 역할이 재정립되어야 함

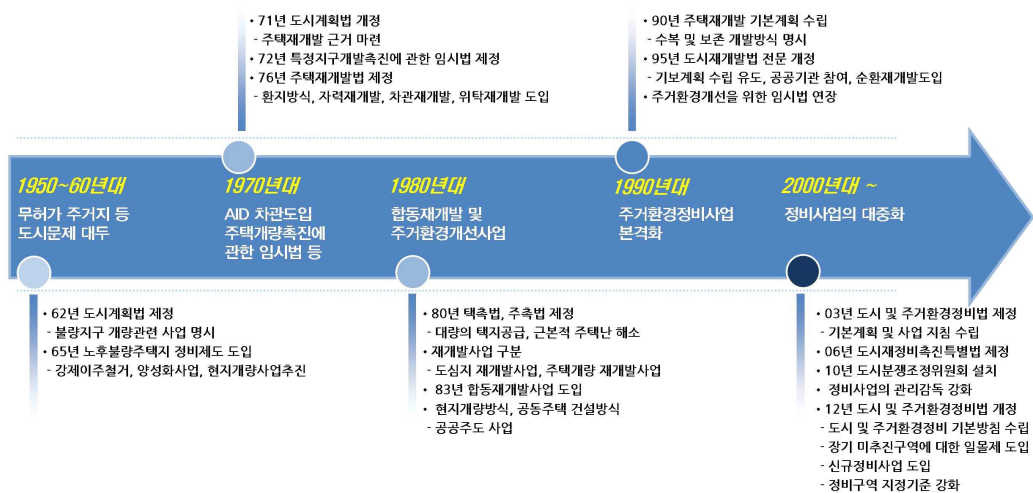
정비사업 대상의 변화

- 현행 법체계는 노후·불량주택의 정비를 위해 별도 기준을 마련하여 노후·불량 주택지를 대상으로 정비사업을 시행하여 왔으나 다가구·다세대 주택의 공급과 주거환경 개선을 목적으로 양호한 저층주거지를 다수 포함하는 형태로 변형됨
- 따라서, 정비사업의 대상이 되는 저층 주거지에 대한 현실적이고 객관적인 기준 마련이 요구됨

[정비사업 대상지의 변화]



2-2. 정비사업 정책 변화



2-3. 정비사업의 성과

- 도시 내 신규주택 공급 및 주택난 완화
- 소형주택 및 공공 임대주택 공급
- 불량주거지의 주거환경개선 및 기반시설 확충

1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

3. 주택시장 변화에 따른 환경 변화

3-1. 시장·제도 등 환경변화

시장·제도환경변화		문 제 점	정비사업 영향
1~2인가구 증가	+	· 주거유형 다양화 (소형화, 주거유형 다양화)	· 소형주택 수요증가 · 다양한 임대주택 공급 확대
노인가구 증가 및 베이비붐 세대 은퇴	+	· 주거유형 다양화 · 지불능력 저하	· 부담 가능한 적정주택 수요 · 주거환경관리사업 수요 증가
주택 인식 및 소비패턴 변화	+	· 주거 목적 주택 소유 · 적정주택 소비 · 주거안정/커뮤니티 중시	· 주거의 질적 가치 중시 · 커뮤니티 기반 정비 중시
저성장 및 부동산경기 침체	+	· 주택수요 감소 · 아파트 경제논리 퇴색 · 임차가구 증가	· 정비사업 의지 감소 · 소규모 정비사업 수요 증가 · 사업가능 지역과 불가능 지역 구분
구역해제 및 새로운 정비방식 도입	+	· 구역해제 증가 · 신규주택 수급 불균형 발생	· 공공역할 강화 필요성 증가 · 신규주택 수급관리 필요성 증가

3-2. 주거인식의 변화

- 1.** 가치의 변화 : 주택중심에서 사람과 생활환경 중심으로 변화
- 2.** 정비방식 : 전면철거에서 지역여건에 맞는 도시정비 방식으로 전환
- 3.** 주택유형 : 아파트 중심공급에서 다양한 주택공급 필요성 증가
- 4.** 주택공급 및 관리 : 신규 주택공급 중심에서 기존주택의 유지·보수·관리로 전환
- 5.** 주택수요 : 양적인 수요에서 질적인 수요로 전환
- 6.** 정비주체 : 민간중심에서 공공과 민간의 파트너쉽 강조
- 7.** 주거복지 : 저소득층 주거지원 개념에서 보편적 주거복지로 전환

3-3. 정비사업의 문제점 및 대응방향

문 제 점		영 향	대 응
구조적 문제	부동산 경기 의존형 사업구조	<ul style="list-style-type: none"> · 수익성 위주 정비사업 한계 · 프리미엄 감소, 실질부담 증가 · 정비사업 지연 및 중지 	<ul style="list-style-type: none"> · 절차개선 및 비용절감 - 사업비 절감, 주민부담 완화방안 마련
	주민의 과다한 욕구	<ul style="list-style-type: none"> · 자산 축적의 수단으로 인식 	<ul style="list-style-type: none"> · 수요 대응형 정비 - 부담능력에 대한 재인식 - 새로운 정비방식 도입
	기존 정비방식의 한계	<ul style="list-style-type: none"> · 주민부담 의존형 정비방식 한계 · 개발이익을 전제로 한 사업성 위주 정비방식 	<ul style="list-style-type: none"> · 공공의 역할 재정립 · 비용절감을 위한 제도개선 및 사업활성화 방안 마련
	개발 전·후 지불능력 격차	<ul style="list-style-type: none"> · 개발 전·후 주택가격 격차 · 개발 전·후 임대료 격차 · 재정착률 저하, 원주민 배제 	<ul style="list-style-type: none"> · 수요대응형·사람중심 정비 - 지불능력 제고 방안 마련
	노인가구 문제	<ul style="list-style-type: none"> · 노인가구의 점차적 증가 · 임대 의존형 가구 · 신규주택 지불능력 부재 	<ul style="list-style-type: none"> · 노약자를 배려한 정비계획 마련 - 노인주택, 배리어프리 - 사회적 약자 보호 - 부담능력에 맞는 주택공급
제도적 문제	주민부담 과다	<ul style="list-style-type: none"> · 주민의 공적 부담금 과다 - 기반시설 설치비, 임대주택, 이주비 부담 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 공공역할 강화 - 정비사업 유형별 부담완화 방안 마련 필요
	전면철거 위주	<ul style="list-style-type: none"> · 지역의 정체성 상실 · 기존의 커뮤니티 붕괴 · 주택밀실 과다 · 시대적 대응 부족 	<ul style="list-style-type: none"> · 맞춤형 정비 - 지역특성과 사업유형에 맞추어 정비방식을 다양화 · 커뮤니티 증진 - 도시재생 개념 접목 및 커뮤니티 증진방안 마련
		<ul style="list-style-type: none"> · 주택수급 불균형 · 주택가격 및 전월세 상승 · 비 자발적 이주 · 주거비 부담 증가 · 서민 주거공간 감소 	<ul style="list-style-type: none"> · 정비사업의 계획적 관리 - 정비사업관리 및 주택수급 관리 방안 마련 - 사회적 약자에 대한 주거안정 지원 방안 마련

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

문 제 점		영 향	대 응
구조적 문제	개발 후 세대 감소	· 저렴주택 감소 · 서민주택 감소	· 저렴주택, 중소형 주택 유지 및 공급확대 유도지원책 마련
	주거유형 획일화	· 아파트 위주 공급 정책 · 지역의 정체성 상실 · 고비용 주거 · 시대적 대응 부족	· 수요 대응형 정비, 맞춤형 정비 - 수요에 대응하는 정비방식 도입 - 가로주택 정비사업 등 맞춤형 - 중저층 고밀 주거단지 공급
	물리적 개선 중심 정비	· 지역의 문화, 역사, 커뮤니티 대 책 미흡	· 종합적 접근, 커뮤니티 증진 - 종합적 정비 접근 방식 - 커뮤니티의 증진 및 활성화
	재정착 어려움	· 서민주택 감소	· 공공의 역할증대 및 지원 확대 - 저렴주택 공급확대 지원
	제도변화에 따른 구역해제 증가	· 매몰비용에 대한 문제 · 해제구역의 관리 문제	· 해제구역 관리방안 마련 (주거환경관리사업 등)
	일시에 과도한 구역 지정	· 주변 부동산 가격에 영향 · 주민 재산권 제한	· 계획적 관리방안 마련 - 단계별 개발계획 수립

4. 도시개발 패러다임의 변화

4-1. 배경

- 20세기 도시개발 정책의 문제점 해결을 위한 노력에서 등장

1960년대 이후 급격한 산업화·도시화 및 단기간의 압축 성장



신도시 개발 및 신사가지 확장 전면철거 후 재개발, 물리적 환경정비 위주의 도시정책 추진



- | | |
|--------------------|----------------------|
| · 도시기능 쇠퇴 | · 국토 및 지역의 불균형 |
| · 난개발 및 자연환경 훼손 | · 에너지 소비 및 환경오염 증가 |
| · 도시의 역사성 및 정체성 훼손 | · 도시경관의 획일화 |
| · 지역 공동체 붕괴 | · 원주민 재정착 및 서민주거 불안정 |

4-2. 국가별 도시개발 패러다임

구 분	국가 (연도)	특 징
압축도시 (Compact City)	미국 (1970년대)	· 평면적인 건조환경의 확산 억제 · 고밀개발을 통한 공공공간과 오픈스페이스 확보
스마트 성장 (Smart Growth)	미국 (1980년대 말)	· 무분별한 교외화로 인한 토지손실 및 환경문제 대응 · 도시성장기 도시개발방식에서 탈피하여 도시성장관리를 통한 도시발전 유도
뉴 어바니즘 (New Urbanism)	미국, 캐나다 (1980년대 말)	· 무분별한 교외화로 인한 토지손실과 공동체 의식 상실 지적 · 지속가능한 개발 및 생태도시 구현이 목표
어반 빌리지 (Urban Village)	영국 (1980년대 말)	· 도시에 마을과 같은 스케일감과 친밀감 회복 · 휴먼스케일의 쾌적한 도시환경 조성
마찌즈꾸리 (마을만들기)	일본 (1980년대)	· 지방 정체성 및 가치 재발견에 대한 요구 · 주민관점에서 기획되는 물리적·사회적 지역환경 정비 운동
살고 싶은 마을만들기	한국 (2005)	· 양적 성장에서 질적 성장으로 의식 전환 · 주민주도의 삶터, 일터, 놀이터 개선

4-3. 21세기 도시개발 패러다임

- 인구·경제 등 성장위주 도시개발 → 도시재생 및 관리 등 지속가능한 도시 추구
 - 지속가능한 도시 (Sustainable City)
 - 경제적인 유지·발전, 도시 커뮤니티의 유지, 환경보전 등을 이룰 수 있는 도시
- 도시의 양적 성장 → 도시의 질적 내실화 및 미래가치를 추구하는 사람 중심의 도시
 - 환경친화적 도시(U-Eco City)
 - 에너지 절감형 저비용-고효율 도시(Compact City)
 - 정보화 도시(U-City)
 - 여유로운 도시(Slow City)
 - 안전한 도시 및 살기좋은 도시

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

나. 정비사업 추진현황

1. 총 괄

■ 정비예정구역 변경 현황

- 2010정비기본계획은 주거환경개선사업 11개소, 주택재개발사업 105개소, 주택재건축사업 121개소, 도시환경정비사업 36개소 등 총 273개소의 정비예정구역을 지정함
- 이후, 사업유형의 변경과 ‘신암 재정비촉진지구’ 지정을 통하여 주택재개발사업이 9개소 증가하고 주택재건축사업은 8개소 감소하여 총 1개소가 증가한 274개 구역으로 변경 되었음
 - ‘신암 재정비촉진계획’에 의하여 정비예정구역 4개소 신규 지정
 - 정비기본계획 변경을 통하여 7개구역이 사업유형 변경(주택재건축→주택재개발)
 - 정비기본계획 변경을 통하여 3개구역 통·폐합

[사업별 정비예정구역 변경 현황]

구 분	2010 정비기본계획		변경내역								2012년 7월기준	
			증·감		신규지정 (촉진계획)		유형변경		통합·폐지			
	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)
전 체	273	1,216	증)1	증)36	증)4	증)21	-	증)15	감)3	-	274	1,252
주거환경개선	11	43	-	-	-	-	-	-	-	-	11	43
주택재개발	105	424	증)9	증)68	증)4	증)21	증)7	증)47	감)2	-	114	492
주택재건축	121	662	감)8	감)32	-	-	감)7	감)32	감)1	-	113	630
도시환경정비	36	87	-	-	-	-	-	-	-	-	36	87

자료 : 대구광역시 도시주택국 자료(2012.7.31 기준)

[구·군별 정비예정구역 현황]

(단위 : 개소,ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
대구광역시	274	1,252	11	43	114	492	113	630	36	87
중 구	65	180	1	3	27	91	5	13	32	73
동 구	41	186	-	-	18	91	22	90	1	5
서 구	24	146	-	-	11	57	13	89	-	-
남 구	43	174	-	-	25	117	15	48	3	9
북 구	30	199	10	40	7	29	13	130	-	-
수성구	43	195	-	-	14	63	29	132	-	-
달서구	25	168	-	-	12	44	13	124	-	-
달성군	3	4	-	-	-	-	3	4	-	-

자료 : 대구광역시 도시주택국 자료(2012.7.31 기준).

[노후 주택지]



[노후·불량 주택]



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

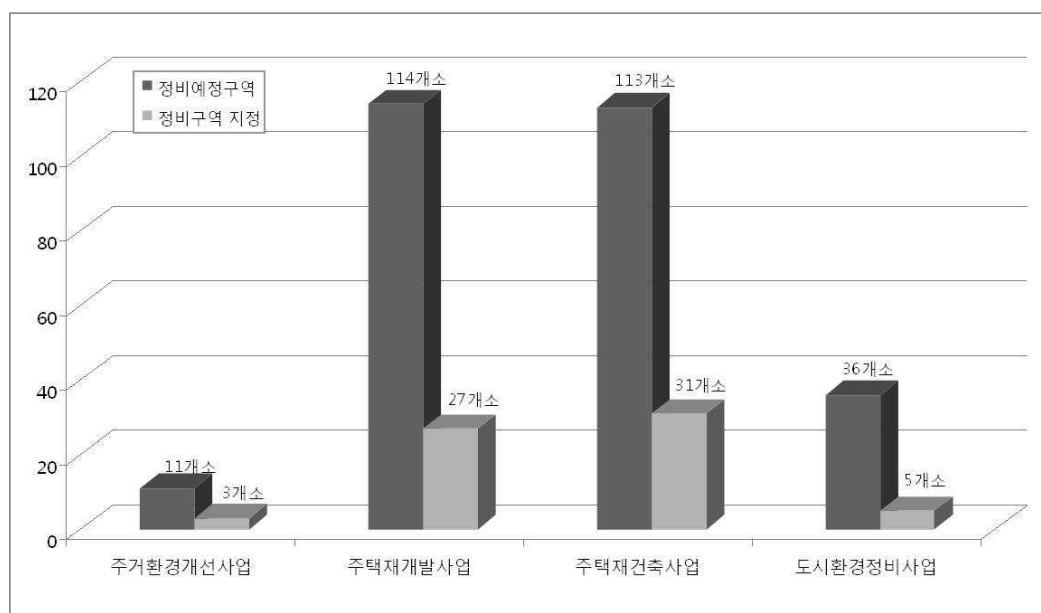
정비구역 지정 현황

- 2012년 현재 정비구역이 지정된 구역은 66개소로서 정비예정구역 대비 정비구역 지정율은 24.1%임
 - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업의 구역 지정율이 약 23~27%이고, 도시환경정비사업의 구역 지정율은 13.9%로 상대적으로 저조한 편임
- 정비구역의 1개소당 평균면적은 7.13ha이며, 주택재건축사업의 면적규모가 크고 도시환경정비사업의 규모가 상대적으로 작게 나타남

[사업별 정비구역 지정 현황]

구 분	정비예정구역		정비구역 지정			
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	1개소당 평균면적(ha)	구역 지정율(%)
전 체	274	1,252	66	470.6	7.13	24.1
주거환경개선	11	43	3	14.7	4.89	27.3
주택재개발	114	492	27	151.0	5.59	23.7
주택재건축	113	630	31	291.6	9.41	27.4
도시환경정비	36	87	5	13.3	2.66	13.9

자료 : 대구광역시 도시주택국 자료(2012.7.31 기준).

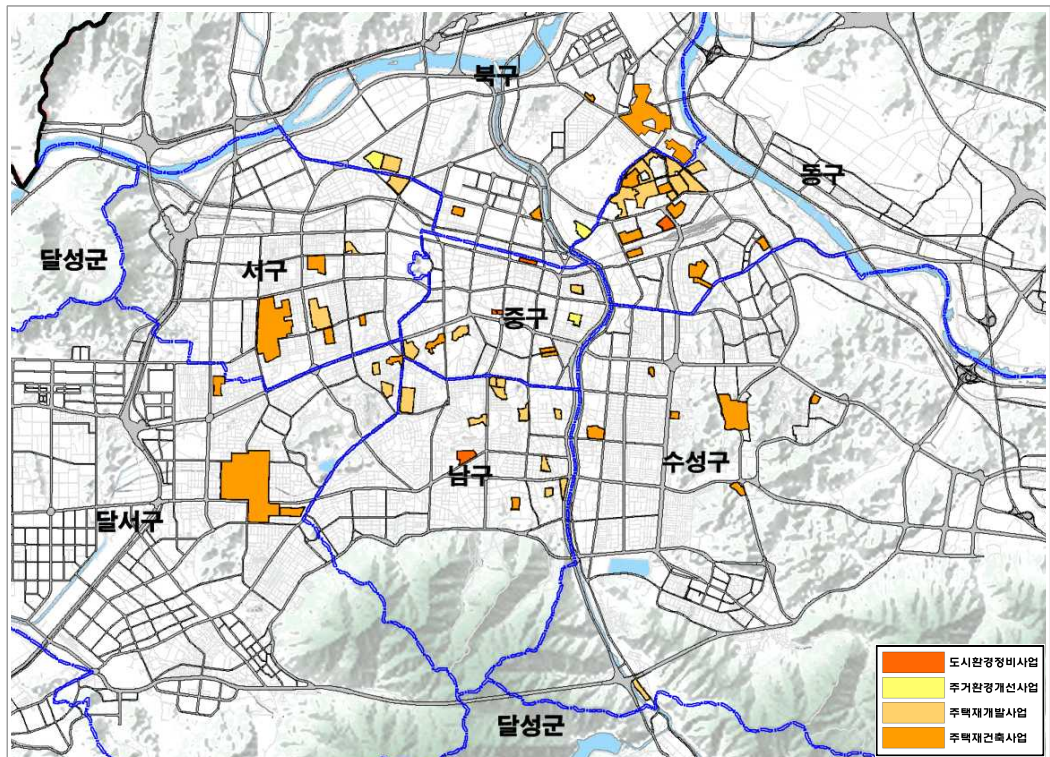


[구·군별 정비구역 지정 현황]

구 분	계		정비구역							
			주거환경 개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경 정비사업	
	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)	개소	면적 (ha)
대구광역시	66	470.6	3	14.7	27	151.0	31	291.6	5	13.3
중 구	10	28.1	1	3.3	3	13.3	3	8.1	3	3.4
동 구	18	103.6	-	-	9	61.8	8	37.3	1	4.5
서 구	7	85.9	-	-	3	23.6	4	62.3	-	-
남 구	10	42.6	-	-	8	34.7	1	2.5	1	5.4
북 구	7	64.6	2	11.4	1	7.7	4	45.5	-	-
수성구	7	40.5	-	-	1	3.6	6	36.9	-	-
달서구	7	105.3	-	-	2	6.3	5	99.0	-	-
달성군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 대구광역시 도시주택국 자료(2012.7.31 기준).

[정비구역 지정 현황도]



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

■ 사업추진 현황

- 2010정비예정구역 중 정비구역으로 지정된 구역이 66개소, 추진위원회가 승인된 구역이 62개소로 총 128개소가 정비사업을 추진 중에 있음

[정비사업 추진현황]

(단위 : 개소)

사업유형	자치구	정비에정 구역지정	미추진구역	추진구역		
				계	정비구역 지정	추진위원회 설립
총 합 계		274	146	128	66	62
주거환경개선사업	소 계	11	8	3	3	-
	중 구	1	-	1	1	-
	동 구	-	-	-	-	-
	서 구	-	-	-	-	-
	남 구	-	-	-	-	-
	북 구	10	8	2	2	-
	수성구	-	-	-	-	-
	달서구	-	-	-	-	-
	달성군	-	-	-	-	-
주택재개발사업	소 계	114	49	65	27	38
	중 구	27	11	16	3	13
	동 구	18	6	12	9	3
	서 구	11	4	7	3	4
	남 구	25	5	20	8	12
	북 구	7	5	2	1	1
	수성구	14	12	2	1	1
	달서구	12	6	6	2	4
	달성군	-	-	-	-	-
주택재건축사업	소 계	113	60	53	31	22
	중 구	5	2	3	3	-
	동 구	22	11	11	8	3
	서 구	13	6	7	4	3
	남 구	15	5	10	1	9
	북 구	13	6	7	4	3
	수성구	29	23	6	6	-
	달서구	13	5	8	5	3
	달성군	3	2	1	-	1
도시환경정비사업	소 계	36	29	7	5	2
	중 구	32	27	5	3	2
	동 구	1	-	1	1	-
	서 구	-	-	-	-	-
	남 구	3	2	1	1	-
	북 구	-	-	-	-	-
	수성구	-	-	-	-	-
	달서구	-	-	-	-	-
	달성군	-	-	-	-	-

자료 : 대구광역시 도시주택국 자료(2012.7.31 기준).

2. 추진현황 검토

- 2010정비예정구역 중 추진위원회가 승인되었거나 정비구역이 지정되는 등 사업이 진행 중인 구역은 128개소(46.7%)로 사업추진 실적이 저조함
- 사업 추진율이 저조한 이유는 다음과 같이 분석됨
 - 예정구역 지정 이후 사업진행에 필요한 사업 기간 부족
 - 2010정비기본계획의 계획수립 시점인 2006년에서 목표연도인 2010년까지 기간이 4년으로 정비계획 수립, 추진위원회 설립, 조합설립 인가 등의 사업진행에 필요한 절차를 이행하기에는 기간이 부족함
 - 2008년 세계금융위기에 따른 사업자금의 유동성 부족과 부동산 경기 침체 등 사회적 여건변화가 정비사업 추진에 악영향을 미친 것으로 판단됨
- 정비구역으로 지정된 구역 내 평균 정비기반시설은 11.9%로 기반시설의 확보를 통해 주거환경의 질은 향상될 것으로 예상되나, 추진되는 구역의 대부분이 공동주택재개발사업 및 재건축사업으로 당초 용적률보다 높게 계획됨에 따라 주변과 부조화 등의 문제가 발생할 우려가 있음



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

3

현황 및 계획수립 여건

도시재생 관련 현황

가. 정비사업과 도시재생사업의 관계

1. 협의의 도시재생

- 도시재생은 광의와 협의로 나누어 정의할 수 있으며 협의의 도시재생은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비 촉진사업을 포괄하는 개념임

[협의의 도시재생사업]

관련법	사업종류	사업의 정의
도시및주거 환경정비법	주거환경 개선사업	· 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	주택재개발사업	· 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(단독주택 위주)
	주택재건축사업	· 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(공동주택 위주)
	도시환경 정비사업	· 상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시계획시설 사업	· 도시지역에서 도시계획으로 결정된 도로, 공원 등을 설치하기 위하여 시행하는 사업
전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법	시장정비사업	· 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설과 정비기반시설을 정비하고, 「유통산업발전법」상 대규모 점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 시장을 정비하는 사업
도시재정비 촉진을 위한 특별법	재정비 촉진사업	· 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지역 및 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능 회복이 필요한 지역에서 다수의 정비사업을 통해 계획적이고 체계적으로 개발하기 위한 사업(도시의 낙후지역에 대한 주거환경개선과 기반시설 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구안에서 시행하는 정비사업과 도시개발사업, 시장정비사업 및 도시계획시설사업 총칭)
도시개발법	도시개발사업	· 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업

2. 광의의 도시재생사업

- 광의의 도시재생은 장기적이며 구체적인 비전에 입각하여 도시 내 쇠퇴 또는 저활용 지역을 물리적으로 개선하고 경제·사회·문화적으로 활성화하여 도시의 지속적인 성장을 도모하는 동시에 각종 문제를 해결하는 종합적인 정비개념을 지칭함

[중앙정부의 도시재생 관련]

사업명	관련부처	주요 사업 내용	특 징
사회적기업 육성사업	고용노동부 (2007)	<ul style="list-style-type: none"> · 사회적 기업 육성법 제정, 사회적 기업 인증제 도입 · 2010 현재 268개 사회적 기업 인증, 각종 경영, 재정, 홍보사업 지원 	농어촌 사회적기업과 청년 사회적기업 연계
지역공동체 사업	행정안전부 (2010)	<ul style="list-style-type: none"> · 희망근로사업의 후속 사업인 지역공동체 일자리 사업과 커뮤니티 비즈니스형 자립 지역공동체 사업 병행 추진 	일자리 창출과 커뮤니티 비즈니스 병행
농어촌 공동체 회사 활성화 사업	농림수산 식품부 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> · 마을공동체가 마을에 필요한 농산물 가공, 생산, 유통 등 지역자립형 마을조직 회사 육성 · 농촌 자립기반 구축에 초점을 맞춘 지역공동체 중간 조직 지원 	농촌형 커뮤니티 비즈 니스에 초점(지역성과 수익성 강조)
자활공동체 지원사업	보건복지부	<ul style="list-style-type: none"> · 자활프로그램 개발 및 추진 - 디딤돌사업, 자활근로자사업, 주거 현물급여 집수리 사업, 자활공동체 지원사업 · 지역 자활센터 지정 및 관리 	상호출자의 조합방식 운영으로 공동체에 대한 소속감 고양
커뮤니티 비즈니스 시범사업	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> · 커뮤니티 비즈니스 기능 강화 · 시범사업 대상지를 중심으로 지역자립기반을 유도 하는 중간지원조직 육성('10~'13) 	3년간 총 30억 예산 으로 30개 시범사업 대상지 발굴 및 지원
기 타	문화체육 관광부	<ul style="list-style-type: none"> · 고용노동부와 MOU를 통한 문화예술체육분야 사회적 기업 육성 	지경부 시범사업, 문광 부·노동부와 MOU를 통해 추진

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

나. 국내 도시재생사업

1. 도시재생 정책 동향

- 기존 도시재생 관련정책은 종합적이고 체계적인 도시발전을 도모하는 법·제도적 장치가 미흡하여 노후·불량 주택의 물리적 환경개선을 목적으로 단일기능 위주의 정비사업으로 추진되고 있음
- 또한, 대도시의 기성시가지에서는 부족한 주택공급 문제를 해결하기 위한 수단으로 정비사업을 활용하고 있고 특히, 정비사업의 대부분이 시장기능에 의존하고 있는 상태로 수도권을 제외한 지방도시들은 수익성 문제로 개발수요가 거의 없는 실정임
- 이러한 기존 정비사업의 문제점을 해결하고자 최근 도시재생 관련 법제의 정비, 쇠퇴지역에 대한 재생 프로그램 개발 및 도시계획적 지원 수단 정비 등 다양한 방안이 마련되고 있음

2. 도시재생 사례

☐ 대구광역시 향촌동 전후문화재현관 조성사업

• 사업개요

- (구)상업은행 대구지점 건물에 대구의 전후 문화를 재조명하여 자긍심을 고취하고, 세대를 아울러 향촌동의 향수와 공감을 느낄 수 있는 공간 재현

• 사업기간 : 2010~2014년(5년)

• 사업내용

- 건축물 리모델링, 향촌동 역사·문화·예술사적 자료 전시 및 체험공간 조성 등



☐ 대구광역시 “해피타운 프로젝트” 시범사업

• 사업개요

- 사업기간 : 2012년 1월~12월
- 사업비 : 10억

• 사업내용

- 공가·폐가 정비, 주택개량
- 필수 생활시설 개선
- 공동체 복원 및 도시미관 향상



□ 대구광역시 음성길 상징거리 조성사업

• 사업개요

- 사업대상 : 음성길(동성로 0.9km · 사성로 0.4km · 남성로 0.7km · 북성로 0.6km 총 연장 2.6km) 및 주변지역 대상

• 사업내용

- 기존의 개별적, 산발적으로 추진되고 있는 사성로 주변 사업들에 대한 통합적인 종합계획 수립을 통해 구역 별로 특색있는 공간을 조성하여 대구의 역사적 · 문화적 정체성 회복



□ 대구광역시 문화예술 생각대로 조성

• 사업개요

- 사업기간/사업비 : '11~'15년 / 100억
- 규모 : 영대네거리 ~ 명덕네거리(1.3km)

• 사업내용

- 보행환경개선, 청소년 문화거리 조성, 세계청소년 예술축제 개최 등



□ 대구광역시 앞산 웰빙 먹거리타운 조성

• 사업개요

- 사업기간/사업비 : '10~'14년 / 100억
- 규모 : 대명중 ~ 팔래터공원(1.5km)

• 사업내용

- 보행환경 개선, 주민참여 광장 조성, 앞산 벚꽃축제, 숲길 탐방



□ 대구광역시 달성 역사문화 공원 조성

• 사업개요

- 추진배경 : 정부의 3대문화권 문화생태기반조성 사업 중 2010년도 선도사업
- 사업기간/사업비 : '10~'13년/172억

• 사업내용

- 달성도성 복원정비, 영남문화박물관, 리모델링, 야외 발굴 체험장 설치 등



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

□ 서울시 성북구 장수 마을

● 사업개요

- 주택재개발 정비예정구역(삼선4구역)이나, 문화재(성곽)에 의한 층고제한으로 사업 제약
- 원주민 재정착이 가능한 수복형 주거지정비 추진

● 사업내용

- 성곽, 골목길 장점을 활용한 마을경관 가꾸기
- 벽화그리기, 텃밭·화단, 마을쉼터 만들기
- 빈집 리모델링 : 저렴 임대주택, 공동시설 등 활용



□ 부산시 사하구 감천 문화마을

● 사업개요

- 6.25전쟁 직후부터 조성된 노후주거지
- 부산의 '산토리니'로 불리는 계단식 마을

● 사업내용

- 공공미술 프로젝트, 골목길 가꾸기
- 공가활용 마을카페, 공방 등 공동체 사업 추진



□ 서울시 삼청동 미술관·카페 거리

● 사업개요

- 조선시대 양반주거지(한옥)로서 80년대까지 개발이 억제된 낙후 주거지로 존재

● 사업내용

- 철거 후 전면 재개발이 아닌 기존 건물을 보존·정비하여 갤러리, 박물관, 카페 등 복합 문화예술 공간으로 조성
- 전통 이미지 가로환경 및 건물 입면 조성
- 전주지중화, 한옥 개보수 비용 지원 등



다. 해외 도시재생사업

1. 도시재생 정책동향

■ 상업업무기능 재생 제도

- 상가중앙집중화(미국) : 교외에 입지되던 쇼핑센터를 중심시가지에 유치하여 교외지역의 인구분산에 따른 도심공동화 방지
- 업무개량지구(미국) : 자산가치 비율에 해당하는 부담금을 부과하여 업무활동 활성화를 위한 재원으로 조달
- 매점입지법(일본) : 대규모 소매점포 입지에 관한 법률로서 시설의 배치 및 지역 생활환경의 유지를 배려하는 운영방식을 채택하여 도심지역 소매업의 발전을 도모

■ 낙후지역 재생 제도

- 기업 촉진지구(영국) : 기업 및 산업 유치 촉진을 통한 도심재생을 도모하기 위해 각종 규제 완화 및 세제 인센티브를 제공하는 도시개발 제도로 공공부문이 기반시설 선투자
- 재생 촉진지구(미국) : 낙후지역에 대한 도심재생 촉진제도
- 고용 촉진지구(미국) : 만성적 실업지역을 대상으로 고용창출에 기여하는 지역 파트너십 지원 제도로써, 실업자를 대상으로 지역 기업 고용알선, 개인사업 설립 지원, 교육 및 기술 훈련, 자격취득 지원 등을 추진
- 도시 챌린지(미국) : 도시문제가 심각한 지역을 대상으로 하는 주택, 범죄, 교육, 문화사업 등의 포괄적 정책프로그램으로서, 지자체의 활성화 계획을 공개 경쟁방식으로 포괄적인 보조금 교부 형식으로 운영하고 지자체 및 민간조직 등이 해당 지역 재생의 주체가 됨
- 중심 시가지 활성화법(일본) : 중심시가지의 정비, 개선, 상업 등의 활성화를 목적으로 중앙정부의 지침에 따라 지자체가 기본계획을 수립

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 도심 주거기능 재생 제도

- 입지효율 저당권(미국) : 중심시가지에서 대중교통을 이용하는 세대가 주택구입 자금 차입 시 한도액을 증가해 줌으로서 중심시가지 거주를 촉진
- 오피스 주택연계 공급 프로그램(미국) : 도심의 업무용 건물수요 급증에 따른 주택 감소, 주택 및 임대료 가격 급등에 따른 문제개선을 위해 일정 면적 이상의 건축 허가시 주택건설을 의무화 하는 제도

■ 도시재생 전담 조직

■ 도심재생 파트너십

- TCM(영국) : 중심시가지 재생 목적의 민관 파트너십이 조직한 비영리조직으로 도시계획, 부동산개발 경영 등 전문가로 구성된 중심시가지 매니저를 중심으로 중심시가지의 활성화를 위한 관리 및 운영 역할 수행
- EP(영국) : 지속가능 성장을 지원하기 위한 도시재생 국가조직으로 낙후지역의 전략 개발 및 조언, 공유지의 공적 활용, 도심재생사업 지원이 목적
- 마을관리조직(일본) : 중심시가지 활성화법에 근거하여 행정, 시민, 상인, 기타 사업자 등 다양한 구성주체가 참가하여 중심시가지 문제를 종합적으로 조정·관리·운영하는 조직체

■ 커뮤니티 개발공사

- 커뮤니티 개발공사(미국) : 도심 주거기능 재생 및 중심지구 활성화를 위해 연방정부의 재정지원 및 민간기업·개인의 기부를 통해 재원을 마련하며, 빈곤지역에서 커뮤니티 단체 조직 및 네트워크를 통해 저소득계층의 주택정비를 담당
- 영국 도시재생협회 : 도시재생을 위한 정보 및 아이디어 제공·교환을 목적으로 하는 비영리 조직으로 민관 파트너십에 기초하여 재생계획을 실행



2. 도시재생 사례

■ 일본

- 물적계획과 사회계획을 포함하는 포괄적인 활동으로 지자체, 시민, 비영리단체가 주체가 되어 다양한 도시재생을 추진함(상향식 풀뿌리 활동)

[도쿄 시노노메캐널코트 단지]

- 낙후된 중소규모 공장 및 단독주택 밀집지역
→ 신개념 도심주거단지로 재개발
- 도심부 입지에 따른 고밀·입체개발(데크설치)
→ 데크하부에 보행가로, 상가 등 편의시설 설치
- 저출산·고령화, 다양한 라이프 스타일에 대응
→ 원룸, 복층형, 사무실겸용주택 등 250가지 주거유형 공급



[도쿄 룩본기힐즈]

- 도심 노후주거지 → 도심 재개발사업을 통해 아사히 TV, 하얏트 호텔, 모리미술관 등 업무, 문화, 주거, 상업, 위락시설로 복합개발
- 1986년 재개발지구 지정후 주민동의 및 택지 매수에 14년 소요
- 도시속의 압축도시, 문화도시로 각광



■ 영국

- 지속가능한 개발은 지구의 환경용량 범위내에서 개발한다는 것으로 개발이 환경에 미치는 악영향을 최소화하고 현 세대의 삶은 물론 미래 세대의 삶의 질을 보장하는 개념임
- 영국의 도시재생은 경제적·사회적·환경적 차원의 지속가능성을 포괄하며, 토지의 효율적 이용, 사회적 통합, 환경보전, 에너지 절감을 위한 교통·통신체계의 구축, 역사문화적 유산의 보존 및 복원 등을 총체적으로 고려함

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

[게이츠헤드 시]

- 위치 : 영국 타인워어주 게이츠헤드市
- 쇠퇴한 산업(탄광)도시→ 문화·예술을 도입하여 재생
- 문화·예술공간 조성
 - 볼틱미술관 : 제분공장 리모델링
 - 세이지음악당 신축, 밀레니엄 브릿지 축조
- 지역주민이 전시회, 공연 등 행사에 직접 참여
- 연간 수백만의 관광객이 찾는 문화예술도시로 변모



[런던 테이트 모던 미술관]

- 1981년 폐쇄된 화력발전소를 리모델링하여 현대미술관으로 사용
- 보행교인 밀레니엄 브릿지 설치로 접근성 강화 및 주변 지역과 연계한 시너지 효과 발생
- 노후한 산업시설을 철거하지 않고 재활용하여 도시의 역사성 및 정체성 확보
- 매년 수백만명의 관광객 방문, 낙후된 도심 활성화



■ 미국

- 미국은 도심에 대한 투자를 증대시키고 도심에 새로운 일자리를 창출하는 등 도심 재생을 위한 정책을 전략적으로 추진함
- 중심시가지 문제를 빈곤이나 사회적 격리와 같은 지역 자체의 문제로 국한하지 않고, 도시의 전체적인 구조를 고려하여 내부시가지의 쇠퇴문제와 외연적 확산의 부작용에 동시에 대응하고 공공 교통시스템 정비 등 도시구조 자체를 재생하자는 관점에서 성장관리형 도시재생정책 또는 'Smart Growth' 정책을 시행함
- '내부문제=중심부 쇠퇴, 교외문제=무분별한 도시확산' 이라는 이분법적 사고에서 탈피하여 중심부와 교외부를 포괄한 하나의 문제에 대응하기 위해 도시구조 자체를 대상으로 재생사업 추진함

[뉴욕 배터리파크 시티]

- 위치 : 뉴욕 맨하튼 남부
- 쇠퇴한 항구 및 공업지역 → 업무, 주거, 상업, 문화시설 등 복합용도 재개발
- 도심공동화 방지를 위해 직주근접 개발
- 12개 공원과 수변산책로 등 30%에 달하는 오픈스페이스 제공으로 풍부한 공공성 확보



3. 시사점

- 복합화 시도를 통한 직주근접, 용도혼합 등의 실현
- 경제적 재생을 위해 업무, 생산, 문화 등의 프로그램 개발에 의한 지역 활성화 도모
- 도시 입체화를 통해 접근성 및 토지효용성을 극대화
- 주민참여 및 지원제도 확대로 지역 커뮤니티를 유지한 개발
- 다양한 사업방식 및 권리관계 조정방식 도입
- 복합적인 처방을 위해 다양한 정비제도 적용
- 공공성 확보에 따른 전략적인 인센티브제도 활용
- 도시의 역사와 문화를 살려 전통성과 현대성을 동시에 아우르는 도시정책을 수립



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

4

관련법규

현황 및 계획수립 여건

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

1. 목적

- 국토의 이용·개발·보전을 위한 계획 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리의 증진과 국민 삶의 질을 향상

2. 제정배경

- 기존의 「도시계획법」을 근간으로 「국토이용관리법」의 내용을 통합하여 이원화 되어 관리하던 국토를 하나의 법률체계로 관리하기 위해 2002년에 제정
- 도시지역과 농촌지역의 통합관리, 선계획-후개발 체제의 확립, 환경과 개발의 조화를 이루기 위한 지속가능한 개발개념 도입, 기반시설 확보를 위한 수익자 및 원인자 부담 원칙 적용 등을 기본원칙으로 함

3. 주요내용

■ 도시관리계획

- 특별시·광역시·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 다음의 계획을 말함
 - － 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - － 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - － 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - － 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - － 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

■ 지구단위계획

- 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획

■ 기반시설

- 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
- 광장·공원·녹지 등 공간시설
- 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
- 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설 등 공공·문화체육시설
- 하천·유수지·방화설비 등 방재시설
- 화장장·공동묘지·납골시설 등 보건위생시설
- 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

■ 도시계획사업

- 도시관리계획을 실행하기 위한 사업으로서 도시계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업

■ 일반주거지역 건축밀도 기준

용도지역	용적률	건폐율	비고
제1종일반주거지역	200%이하	60%이하	
제2종일반주거지역	250%이하	60%이하	
제3종일반주거지역	300%이하	50%이하	

4. 도시·주거환경정비기본계획과의 관련성

- 정비계획은 도시계획사업이며, 도시관리계획으로 결정됨(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제4호 및 제11호)
- 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 도시계획조례에서 정하는 해당 용지지역 용적률의 200% 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율로 인센티브 제공 가능(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조 제4항 및 동법 시행령 제85조제7항)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역에 대하여 아래의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시한 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정된 것으로 봄

- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 세입자 주거대책
- 정비사업시행 예정시기
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획 등



나. 도시 및 주거환경정비법

1. 목적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

2. 제정배경

- 종전 도시재개발사업은 「도시재개발법」, 주거환경개선사업은 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」, 재건축사업은 「주택건설촉진법」에 의하여 운영되어 왔으나, 유사한 정비사업이 각기 다른 법률에 의하여 운영됨에 따른 혼란을 방지하기 위해 이를 통합하여 2002. 12. 30 본 법을 제정한 후 2003. 7. 1부터 시행

3. 주요내용

■ 사업유형(법 제2조)

- 주거환경개선사업 : 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
- 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
- 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

- 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반 시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

■ 노후·불량 건축물의 정의(영 제2조)

- 지자체 조례상 면적미달 필지 또는 도시계획시설 등의 설치로 효용이 저하된 토지에 건축된 건축물
- 공장이 매연·소음 등으로 위해를 초래할 우려가 있는 지역의 건축물
- 준공일을 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 신축보다 비용이 클 것으로 예상되는 건축물
- 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
- 도시기본계획상 경관저해 건축물
- 급수·배수·오수설비 등이 노후화 되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

■ 도시·주거환경정비 기본계획 수립(법 제3조)

- 수립권자 : 특별시·광역시장 또는 시장(인구 50만이상)
- 10년단위로 기본계획 수립, 5년마다 타당성 검토
- 기본계획 수립(변경) 후 14일 이상 주민공람 → 시 의회 의견청취 → 관계행정기관 의견청취 → 시 도시계획위원회 심의 → 승인 → 공고
- 승인권자 : 시·도지사

■ 정비계획의 수립 및 정비구역 지정(법 제4조)

- 시장·군수는 정비구역 지정요건에 해당하는 지역에 정비계획을 수립
- 정비계획 수립(변경) → 주민설명회 → 주민공람(30일 이상) → 의회 의견청취 → 정비구역 지정 신청(시장·군수→시도지사)

■ 정비사업의 시행 방법(법 제6조)

- 주거환경개선사업
 - 시행자가 정비기반시설을 새로이 설치·확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량
 - 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급
 - 환지에 의한 방법
- 주택재개발사업
 - 관리처분계획에 따라 주택 및 부대복리시설을 공급, 환지에 의한 방법
- 주택재건축사업
 - 관리처분계획에 따라 주택 및 부대복리시설을 공급
- 도시환경정비사업
 - 관리처분계획에 따라 건축물을 공급, 환지에 의한 방법
- 주거환경관리사업
 - 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 보전·정비·개량하는 방법
- 가로주택정비사업
 - 사업시행자가 가로구역에서 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전·개량하는 방법

■ 정비사업의 시행자(법 제8조, 영 제14조)

- 주택재개발사업
 - 조합이 시행하거나 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사, 건설업자 또는 대통령령이 갖추는 조건을 갖춘자와 공동시행 가능
- 주택재건축사업
 - 조합이 시행하거나 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동시행 가능

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

- 도시환경정비사업
 - 조합 또는 토지 등 소유자가 시행하거나 조합원 또는 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 또는 건설업자 등과 공동시행 가능
- 주거환경관리사업
 - 시장·군수가 직접 시행하되 토지 등 소유자 과반의 동의를 얻은 경우는 주택공사 등을 사업시행자로 지정 가능
- 가로주택정비사업
 - 조합이 시행하거나 조합원 과반의 동의를 받은 경우는 시장·군수, 주택공사 등과 공동으로 시행 가능

4. 도시 및 주거환경정비법 개정 내용

4-1. 최근 개정 내용

■ 공공주도의 정비계획 수립(도정법 개정 '09. 2. 6)

- 구청장이 정비구역 지정 신청 및 정비계획을 수립
- 공공주도의 정비사업 추진으로 투명성 강화 및 효율성 제고 기반 마련

■ 임대주택 인수 의무화(도정법 개정 '09. 5. 27)

- 주택재개발사업 시행으로 건설된 임대주택 인수 의무화
- 인수한 임대주택을 순환정비방식 활용, 원주민 재정착률 제고 기반 마련

■ 세입자대책 수립 의무화(도정법 개정 '09. 5. 27)

- 세입자 이주대책을 사업시행계획에 반영하도록 의무화
- 원주민 재정착률 제고로 지역 커뮤니티 붕괴 방지

■ 공공관리자제도 시행(도정법 개정 '10. 4. 15)

- 공공관리제도를 운영할 수 있는 근거를 마련하고, 공공관리의 시행을 위한 방법과 절차는 시·도의 조례로 결정
- 정비사업의 관리체계 확립으로 투명성과 효율성 강화

4-2. 2012년 2월 1일 개정 내용

■ 임대주택 의무건설 비율 상한 규정(제4조의2제1항)

- 정비사업으로 건설되는 주택의 경우 「주택법」에 따른 국민주택 규모의 주택 및 임대주택 의무건설 비율의 상한을 법률에 규정

■ 정비구역 등의 해제 및 조합 설립인가의 취소(제4조의3, 제16조의2 신설)

- 사업 단계별로 일정기간 동안 사업이 진행되지 아니하는 경우 또는 추진위원회 승인·조합설립 인가가 취소되는 경우 등에는 주민공람, 지방의회 의견수렴 및 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비예정구역 또는 정비구역 지정을 해제함

구 분		기 준	비 고
주택재개발, 주택재건축 사업	정비예정 구역	· 정비구역 지정예정일로부터 3년까지 구역지정 미신청시	정비구역 미지정
	정비구역	· 구역지정 고시일로부터 2년 이내 추진위원회 승인 미신청시	추진위원회 미승인
		· 추진위원회 승인일부터 2년까지 조합설립인가 미신청시	조합 미설립
		· 조합설립인가일로부터 3년까지 사업시행인가 미신청시	사업시행인가 미승인
도시환경정비사업		· 정비구역 지정·고시된 날부터 5년까지 사업시행인가를 미신청시	토지소유자 시행
주거환경개선사업		· 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지 등 소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우	-



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 정비구역의 해제 대안 및 신규 사업방식 신설

- 주거환경관리사업
 - 지자체가 정비기반시설 등 설치
 - 주민이 스스로 자가주택 등을 개량, 정비, 관리
 - 해제된 정비구역 등에서 시행하는 경우, 정비기반시설 및 임시수용시설 등의 소요비용 일부를 우선 보조하거나 용자
- 가로주택정비사업
 - 노후불량 건축물 밀집구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선
 - 정비계획 및 구역지정 등의 대상이 아니며 기존 주택 수 이상을 공급해야 함

■ 지원 및 활성화 대책

- 주택재개발사업의 용적률을 법적 상한까지 완화(증가되는 용적률의 일정 비율을 소형주택으로 건설)
- 현금 청산대상자에 대한 청산금 지급의무의 발생시기를 명확히 규정, 법적 기한 내에 청산하지 않을 경우에는 이자를 지급
- 기존 주택의 감정평가액 범위내에서 2주택 분양을 허용, 이 중 1주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 공급 받은 1주택은 3년간 전매하거나 전매를 알선할 수 없도록 함
- 폐·공가의 밀집, 우범지대화의 우려가 있는 경우 관리처분계획 인가 전에 건축물의 조기 철거가 가능
- 정비사업의 공공관리 업무에 관리처분계획 수립에 관한 지원 업무를 추가
- 다주택자가 주택을 매매하는 경우 2주택까지(임대사업자의 경우 3주택까지) 조합원 지위의 양도를 한시적(2013.12.31)으로 허용

■ 세입자 대책

- 정비계획에 세입자의 주거대책을 포함하도록 함
- 도시환경정비사업의 시행자는 사업시행으로 이주하는 세입자가 사용할 수 있는 임시상가를 정비구역 또는 인근에 설치할 수 있음

- 법정 보상비 외에 추가적인 방법으로 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우 용적률을 완화
- 세입자의 손실보상액을 조합원의 종전 토지 또는 건축물의 가격에서 차감할 수 없도록 함
- 일출 전과 일몰 후, 악천후 등의 시기에 건축물을 철거할 수 없도록 그 시기를 제한
- 공공관리 업무에 세입자의 주거 및 이주대책 수립에 관한 지원 업무를 추가

■ 기타

- 국민주택 규모의 주택 및 임대주택 의무건설 비율의 상한을 규정
- 정비사업에 공공관리를 시행하려는 경우 추진위원회를 구성하지 않을 수 있음
- 동의서 제출 시 서면동의 방법 개선 : 신분증 사본을 첨부하여 서면동의서에 지장날인 및 자필서명(인감 사용과 병행)
- 중요한 사항을 의결하는 총회의 조합원의 직접 참석비율을 강화(10%→20%)
- 정비사업비의 추산액이 100분 10이상 증가하는 경우 조합원 3분의 2이상의 동의를 받도록 함
- 시장·군수는 사업시행인가를 한 경우 그 사실을 관할 경찰서장에게 통보하고 정비구역 내 주민 안전을 위한 순찰강화 등의 조치를 요청
- 분양대상자와 한국토지주택공사 등 공공이 공동소유 하는 방식으로 주택(지분형 주택)을 공급할 수 있도록 함

4-3. 2012년 7월 31일 시행령 개정 내용

■ 가로구역의 범위 및 건축규제의 완화

- 가로주택정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 가로구역의 범위를 도로로 구획된 1만제곱미터 미만인 구역으로 하고, 가로주택정비사업으로 공급되는 주택은 7층이하로 하며 건폐율, 대지안의 공지 및 부대복리시설 설치기준 등의 건축규제를 완화하여 적용토록 함

■ 재개발, 임대주택 의무건설비율 산정기준 다양화

- 재개발 사업시 의무적으로 건설해야 하는 임대주택의 산정기준을 세대수 외에 연면적 기준으로도 할 수 있도록 하되 임대주택의 전용면적의 합계가 건설하는 주택의 연면적 합계의 100분의 15이하로 함

■ 조합설립을 위한 추진위원회 비용의 보조

- 조합설립을 위한 추진위원회 승인이 취소된 경우 시·도지사 또는 시장·군수는 해당 추진위원회가 사용한 비용 중 정비사업 전문관리 용역비, 설계 용역비 및 시·도조례로 정하는 비용을 보조할 수 있도록 함

■ 주거환경관리사업 대상구역

- 주거환경관리사업을 시행하기 위한 정비계획 수립대상지역을 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택·다세대지역이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역, 해제된 정비구역 및 정비예정구역 등으로 정함

■ 정비구역 지정기준 변경(시행령 별표 1)

- 주택재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트 범위에서 증·감 가능) 이상인 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 수립함

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트 범위에서 증·감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

■ 경과규정(부칙 제6조, 제7조)

- 단독주택재건축사업은 정비기본계획이 수립된 경우 정비계획의 수립에 대해서는 종전의 규정에 따름
- 주택재개발사업은 이 영 시행 당시 정비기본계획이 수립된 경우 정비계획의 수립에 대하여는 정비구역 지정기준 변경에도 불구하고 종전의 규정에 따름

다. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

1. 목적

- 열악한 구시가지의 재개발 등 각종 정비사업을 광역적으로 계획함으로써 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고, 도시기반시설을 획기적으로 개선함으로써 기존 도시에서의 주택공급 확대와 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여
- 뉴타운지구의 안정적인 사업추진을 위한 법적 근거 마련
- 개발이익 환수를 통한 개발이익의 사유화 방지

2. 제정배경

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업 추진

3. 주요내용

■ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 용어

- 재정비 촉진지구
 - 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 법 제5조의 규정에 의하여 지정하는 지구
- 재정비 촉진계획
 - 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획
- 재정비 촉진사업
 - 재정비촉진지구 안에서 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택정비사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설사업을 말함

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

- 재정비 촉진구역
 - 재정비촉진사업별로 결정된 구역

■ 재정비촉진지구의 지정

- 재정비촉진지구는 시장·군수·구청장이 주민공람과 지방의회의 의견을 청취한 후 시·도지사에게 신청하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 지정
- 도시기본계획, 도시·주거환경정비기본계획 고려
- 촉진지구 규모 : 주거지형 50만㎡이상, 중심지형 20만㎡이상, 고밀복합형 10만㎡이상

■ 재정비촉진계획의 수립 및 결정

- 재정비촉진계획은 시장·군수·구청장이 주민공람과 공청회 등을 거쳐 시·도지사에게 신청하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 결정
- 재정비촉진계획 수립을 위한 총괄 계획가(MP : Master Planner) 위촉 운영

■ 재정비촉진사업의 시행을 위한 특례

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로서 용도지역 및 지구의 건축제한 예외, 조례의 건폐율 및 용적률 상한 예외
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」의 주택 규모 및 건설비율, 구역지정 요건 완화
- 「초·중등교육법」, 「주택법」, 「주차장법」으로서 중심지형 재정비 촉진지구 내 학교시설 기준, 주차장 설치기준 완화
- 취득세, 등록세 감면 및 과밀부담금 면제

■ 개발이익 조정을 위한 임대주택의 건설

- 기반시설 설치비용은 원칙적으로 사업시행자가 부담하고, 증가된 용적률의 일정 비율을 임대주택으로 건설·공급하도록 하는 등 원활한 사업시행을 저해하지 않는 범위 내에서 개발이익 환수

4. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 개정 내용(2012. 2. 1)

■ 촉진지구 지정 또는 변경 신청시 주민설명회 개최(제4조3항)

- 시장·군수·구청장은 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우 주민설명회를 열도록 함

■ 촉진지구지정 해제시 개별 정비사업 전환 가능(제7조4항 신설)

- 지구지정 해제시 촉진구역내 조합(추진위) 구성에 동의한 토지 등 소유자 1/2 이상 2/3범위에서 토지등 소유자의 과반수가 원하는 경우 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 개별 정비사업으로 전환하여 추진할 수 있음

■ 재정비촉진계획 수립(변경)시 주민의견 수렴(제9조4항 신설)

- 촉진계획을 수립하거나 변경하는 경우 지자체 조례로 정하는 바에 따라 주민 동의를 받는 절차를 거칠 수 있음

■ 재정비촉진구역 지정기준 완화 폐지(제9조5항 삭제)

- 무분별한 재정비촉진지구 지정을 방지하기 위하여 촉진구역 지정기준을 완화 하는 특례를 폐지

구 분	당 초	개 정
구역지정 기준	노후도 50%이상	-

■ 재정비촉진구역 결정 효력상실 등(제13조의2 신설)

- 구역지정의 효력이 상실된 경우 해당 촉진구역에 대한 촉진계획 결정의 효력도 상실
- 촉진계획 결정의 효력이 상실된 구역은 촉진지구에서 제외되며, 촉진계획에 따라 변경된 도시관리계획은 촉진계획 결정 이전의 상태로 환원

■ 기반시설 설치 비용 지원(제29조제1항제3호, 안 제29조제4항 신설)

- 국가는 관할 기초자치단체의 재정자립도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우 기반시설의 설치에 드는 비용의 10%이상 또는 50%이하의 범위에서 지원하여야 하며, 시·도지사는 국가가 해당 시장·군수·구청장에게 지원하는 기반시설 설치 비용의 전부 또는 일부에 상당하는 비용을 시장·군수·구청장에게 지원 가능

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

라. 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례

1. 목적

- 「도시 및 주거환경 정비법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정

2. 정의

■ 주택접도율(제2조)

- 구역 내 도로에 접한 건축물의 총수를 구역 내 건축물 총수로 나눈 백분율

■ 호수밀도(제2조)

- 정비구역 면적 1헥타아르당 건축되어 있는 건축물의 동수
- 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 보며 기준층 이외의 세대는 계상하지 아니함

■ 노후불량건축물(제3조)

- 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물

구 분		노후불량 기준
공동주택	1994.1.1일 이후 준공된 건축물	30년
	1985.1.1 ~ 1993.12.31일 준공된 건축물	21년+(준공연도-1985)
	1984.12.31일 이전에 준공된 건축물	20년
공동주택 이 외	철근콘크리트, 철골콘크리트 또는 강구조 건축물	30년
	그 외의 구조로 된 건축물	20년

- 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

3. 정비구역 지정요건

■ 주거환경개선구역(제4조)

구 분	정비계획 수립 대상구역 요건
노후불량건축물	노후·불량 건축물수가 전체 건축물 수의 3분의 2이상인 지역을 기본요건으로 하며, 노후·불량 건축물의 연면적의 합계가 건축물 총 연면적의 3분의 2이상인 지역을 추가 요건으로 함
무허가건축물	무허가 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역
호수밀도	호수밀도가 70호/ha 이상인 지역
도로연장을 주택접도율	구역내 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 40퍼센트 이상이거나 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역
필지형태	과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 50퍼센트 이상인 지역
기 타	상습침수지역·재해위험지역 등 재해 발생이 우려되는 곳으로 신속한 사업시행이 필요한 지역

■ 주택재개발구역(제4조)

구 분	정비계획 수립 대상구역 요건
노후불량건축물	노후·불량 건축물수가 전체 건축물 수의 3분의 2이상인 지역을 기본요건으로 하며, 노후·불량 건축물의 연면적의 합계가 건축물 총 연면적의 3분의 2이상인 지역을 추가 요건으로 함
도로연장을 주택접도율	구역내 4미터 미만 도로의 길이가 총도로길이의 50퍼센트 이상이거나 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
필지형태	과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 40퍼센트 이상인 지역
기 타	순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역이거나, 상습침수지역·재해위험지역 등 재해 발생이 우려되는 곳으로 신속한 사업시행이 필요한 지역

4. 주민동의

- 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 해당 지역 토지 등 소유자 총수의 3분의 2이상 동의를 얻어야 함

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

마. 대구광역시 지구단위계획수립지침

1. 목적

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 내지 제52조 및 국토해양부의 「지구단위계획수립지침」에 따른 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모

2. 주요내용

■ 용도지역·지구계획(제4장 2절~3절)

- 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 용도지역 변경에 대한 타당성과 변경 사유, 주변여건 등을 구체적으로 분석 제시토록 하고, 그 타당성이 인정되는 경우에는 용도지역 변경이 가능
- 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 경우에는 저층·저밀도로 개발
- 지구단위계획으로 주거지역의 종 상향은 대구광역시 도시계획위원회 심의를 거쳐 가능

□ 종 변경 원칙

- ① 종 변경 면적은 1만제곱미터(종 변경으로 인한 spot zoning 발생 최소화) 이상으로 한다. 다만, 연접한 용도지역과 동일한 용도지역으로 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 종 변경은 시 도시계획위원회 심의를 거쳐서 1 단계 조정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시 도시계획위원회 심의를 거쳐서 필요성이 인정되는 경우에는 2 단계 이상(4단계 이상 불허) 종 변경 할 수 있다.
- ③ 제1종일반주거지역중에서 계획적으로 개발된 지역[택지개발지구, 토지구획정리지구(1993년 9월 1일 이후에 지정된 지구), 산업단지, 개발제한구역에서 해제된 지역]은 종 변경 할 수 없다.
- ④ 대규모 단독주택지(남구 대명동, 수성구 만촌동, 수성구 두산동, 달서구 송현동 등)는 단독주택지관리방안 연구 용역 결과에 따른다.

□ 종 변경 기준

- ① 대상지 요건
 - ㉠ 도시여건이 변화하거나 변화 예정인 지역
 - 인근에 대단위개발사업 [대단위개발사업은 지역의 중심성을 강화 할 수 있는 업무·상업·문화·컨벤션 등의 개발사업(공동주택은 제외)을 말함]이 완료 또는 확정되어 토지이용이 점진적으로 변화하거나 변화 예정인 지역
 - 역세권(반경 500미터 내외) 형성 등으로 기반시설 여건이 변화된 지역

㉠ 용도지역 정비가 필요한 지역

- 주변 용도지역에 비하여 현저한 차이가 발생하는 지역
- 하나의 사업구역에 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역
- 상위 용도지역으로 둘러싸이고 면적이 1만제곱미터 이하로서 용도지역 특성 유지가 어려운 지역

㉡ 공공의 목적수행을 위하여 시장이 필요하다고 판단한 지역

- 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 지역

㉢ 기 타

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 추진하는 경우
- 다른 도시계획에 의하여 종 변경이 불가피한 경우
- 기타 해당 위원회에서 인정하는 경우

② 입지조건 충족요건

변경후 용도지역	현 황 조 건
제2종 일반주거지역 (12층이하)	· 제2종일반주거지역(12층이하) 이상의 지역과 연결하고 너비 8미터 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 10미터 이상의 도로와 접할 것
제2종 일반주거지역	· 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연결하고 너비 10미터 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 12미터 이상의 도로와 접할 것
제3종 일반주거지역	· 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연결하고 너비 12미터 이상의 도로와 접할 것 · 또는 도로 15미터 이상의 도로와 접할 것
준주거지역	· 역세권으로서 간선도로에 접할 것 · 또는 상업지역에 인접하고 간선도로와 접할 것

㉠ 도로조건은 “개발 후” 조건으로 하되, 용도지역 변경 대상지에 연결하는 도로가 해당 도로 폭 이상이며, 간선도로에서 대상지까지 해당 도로 폭 이상을 유지하여야 한다.

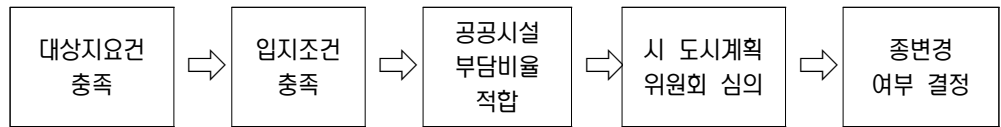
㉡ 연결 용도지역 및 도로는 사업구역둘레와 1/8이상 접하여야 한다.

③ 공공시설 부담비율

기 준	변 경	일반주거지역			준주거지역
		제2종(12층이하)	제2종	제3종	
제1종 일반주거지역		10퍼센트 이상	15퍼센트 이상	20퍼센트 이상	-
제2종 일반주거지역 (12층이하)		-	10퍼센트 이상	15퍼센트 이상	25퍼센트 이상
제2종 일반주거지역		-	-	10퍼센트 이상	20퍼센트 이상
제3종 일반주거지역		-	-	-	15퍼센트 이상

- ㉔ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행하는 경우에는 공공시설 부담비율은 시·도 시계획위원회에서 50퍼센트 범위에서 조정 할 수 있다.
- ㉕ “부담비율”이란 사유지(국·공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다) 중 공공시설부지로 기부채납하는 토지 비율을 말한다.
- ㉖ “공공시설”이란 법 제2조의 공공시설과 기반시설 중 공공청사, 문화시설, 도서관, 사회복지시설, 청소년 수련시설을 말한다.

□ 종 변경 절차



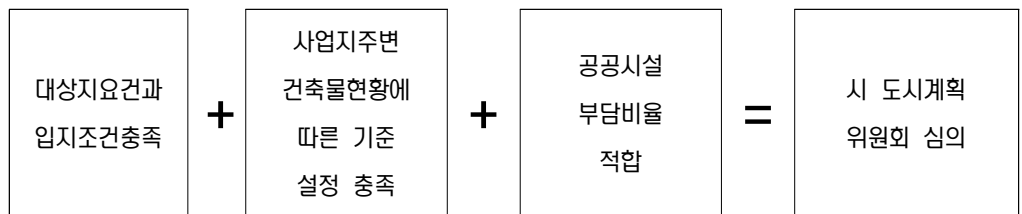
□ 제1종일반주거지역 종변경 기준

- 사업지 주변 건축물 현황에 따른 기준설정

아파트건립예정지 반경 200미터 이내 주거지역 안의 4층 이하 건축물의 수가 전체 건축물수의 70퍼센트를 초과하는 경우	아파트건립 예정지 반경 200미터 이내 주거지역 안의 4층 이하 건축물의 수가 전체 건축물수의 70퍼센트 이하인 경우
종 변경 불허	종 변경은 시 도시계획위원회 심의를 거쳐서 결정하되, 경관시뮬레이션 결과 도시미관에 영향이 없는 경우에 한한다.

- ① 주거지역과 다른 용도지역이 혼재한 지역의 경우는 200미터 이내에 주거지역 면적이 1/2이상인 경우로 한정한다.
- ② 건축물 동수 산정시 도로(폭 20미터 이상)나 공원, 하천 그 밖에 건축이 금지된 공지 등의 건너편에 위치한 건축물은 산정에서 제외한다.

- 종 변경 절차



■ 용적률(제9장)

• 용적률의 정의

- 기준용적률 : 지구단위계획구역 지정 전 또는 조례 제80조에 따른 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 가구(block)별, 필지별로 정한 용적률
- 허용용적률 : 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 리모델링, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공간의 확보, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률
- 상한용적률 : 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지로 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률과 허용용적률을 합산한 범위 안에서 별도로 정한 용적률

• 용적률 산식

- 기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경되거나 변경된 경우
 - ① 기준용적률 : 용도지역 변경 전 조례 제80조에 따른 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
 - ② 허용용적률 : 용도지역 변경 전 용적률+(용도지역 변경 후 용적률-용도지역 변경 전 용적률) $\times 2/3$ 이내
 - ③ 상한용적률 : 허용용적률+[1.5 \times 가중치 \times (공공시설부지로 제공하는 면적 \div 공공시설부지로 제공 후 대지면적)]이내
 - ④ 계획구역 안의 일부지역만 용도지역 변경이 이루어질 경우, 구역 전체에 적용되는 허용용적률은 면적 비율에 따라 산정
- 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우
 - ① 기준용적률 : 조례 제80조에 따른 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
 - ② 허용용적률 : 조례 제80조에 따른 용적률 이내
 - ③ 상한용적률 : 허용용적률+[1.5 \times 가중치 \times (공공시설부지로 제공하는 면적 \div 공공시설부지로 제공 후 대지면적)]이내

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

바. 주택법

1. 기본개요

- 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리, 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 데 목적이 있음
- 주택건설촉진법이 열악한 주택보급률을 향상시키는 데는 기여하였으나, 주거생활의 질적 수준을 높이는 데는 한계가 있어 주택건설촉진법을 전면 개편해 제정

2. 주요내용

- 국가 등은 변화된 여건에 맞추어 저소득자·무주택자 등 사회적 약자에게 우선적으로 주택공급이 이루어지도록 배려하고, 국민이 사회·경제적 여건변화에 적합하게 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 노력하는 등 국가 및 지방자치단체의 의무를 명시해야 하며, 국토해양부 장관은 주택건설·주거복지·주거환경·주택관리 등의 내용을 포함한 주택종합계획을 수립·시행하도록 함
- 국토해양부 장관은 국민의 쾌적한 생활을 영위하기 위하여 필요한 사항을 최저주거기준으로 설정·공고하여야 하며 최저 주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령이 정하는 사항이 포함되어야 하고 사회적·경제적인 여건변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함
- 국토해양부 장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 함
 - － 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
 - － 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
 - － 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
 - － 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
 - － 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택 지원에 관한 사항
 - － 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
 - － 주택의 리모델링에 관한 사항

조 항	내 용
용어의 정의 (제2조)	<ol style="list-style-type: none"> 1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다. 2. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다. 3. "국민주택"이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다. 4. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다
시·도 주택종합계획의 수립 (제8조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다. ② 시·도지사는 제1항에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하였을 때에는 지체 없이 이를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다. ③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 국토해양부장관이 정할 수 있다.
주택건설기준 등 (제21조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 "주택건설기준등"이라 한다)은 대통령령으로 정한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택의 배치, 세대 간의 경계벽, 구조내력(構造耐力) 등에 관한 주택건설기준 2. 부대시설의 설치기준 3. 복리시설의 설치기준 4. 주택의 규모 및 규모별 건설 비율 5. 대지조성기준 6. 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 ② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.
주택의 공급 (제38조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제29조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가유공자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 대상자에 대하여는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업주체(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것 2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우: 국토해양부령으로 정하는 입주자모집의 조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것 3. 사업주체가 주택을 공급하려는 경우: 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

3. 도시 및 주거환경정비법과의 관계

- 주거환경의 정비에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용함

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

사. 건축법

1. 기본개요

- 「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 함
- 건축규제는 새로운 건축물의 건축방법, 과정, 사용될 자재 등과 현존 건축물의 유지·관리에 대한 일단의 구체적 규제로서, 화재방지·건축물의 구조적 안전성·위생 등에 대하여 최소한의 수준을 확보하게 하는 가장 오래되었으면서도 보편적인 제도적 장치임

2. 주요내용

- 「건축법」은 건축선에 따른 높이제한(제47조), 대지의 분할 제한(제57조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조) 등이 규제되고 있으며, 일조 등의 확보를 위한 건축의 높이제한에서는 개발 또는 정비사업구역에 대한 특례조항이 마련되어 있음
 - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한이란 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북(正北)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 지정 높이 이하로 하여야 하는 것을 규정함
 - 「택지개발촉진법」, 「주택법」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등에서는 정북(正北)방향이 아닌 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 지정 높이 이하로 할 수 있음
- 「건축법」에서는 법에서 정하는 범위에서 대지의 분할제한, 대지 안의 공지, 가로구역별 건축물 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등을 지방자치단체의 조례에서 관리하도록 위임하고 있음
- 건축허가 제한에 대하여 시·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있음
- 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하며, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있음

조 항	내 용
건축선에 따른 건축제한 (제47조)	<ul style="list-style-type: none"> ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다. ② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.
대지의 분할 제한 (제57조)	<ul style="list-style-type: none"> ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
대지 안의 공지 (제58조)	건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다
건축물의 높이 제한 (제60조)	<ul style="list-style-type: none"> ① 허가권자는 가로구역[(가로구역) : 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다. ② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다. ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (제61조)	<ul style="list-style-type: none"> ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발예정지구인 경우 2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1

2

현황 및 계획수립 여건

3

4

5

6

7

5

현황 및 계획수립 여건

관련계획 및 정책

가. 대구장기발전계획(대구비전 2020)

1. 계획의 개요

■ 공간적 범위

- 1차 대상범위 : 대구광역시 전역
- 2차 대상범위 : 대구권 광역도시계획구역

■ 시간적 범위

- 기준연도 : 2000년
- 목표연도 : 2020년

2. 21세기 대구의 비전과 미래상

- 세계로 열린 문화·녹색도시(Green&Dynamic City)

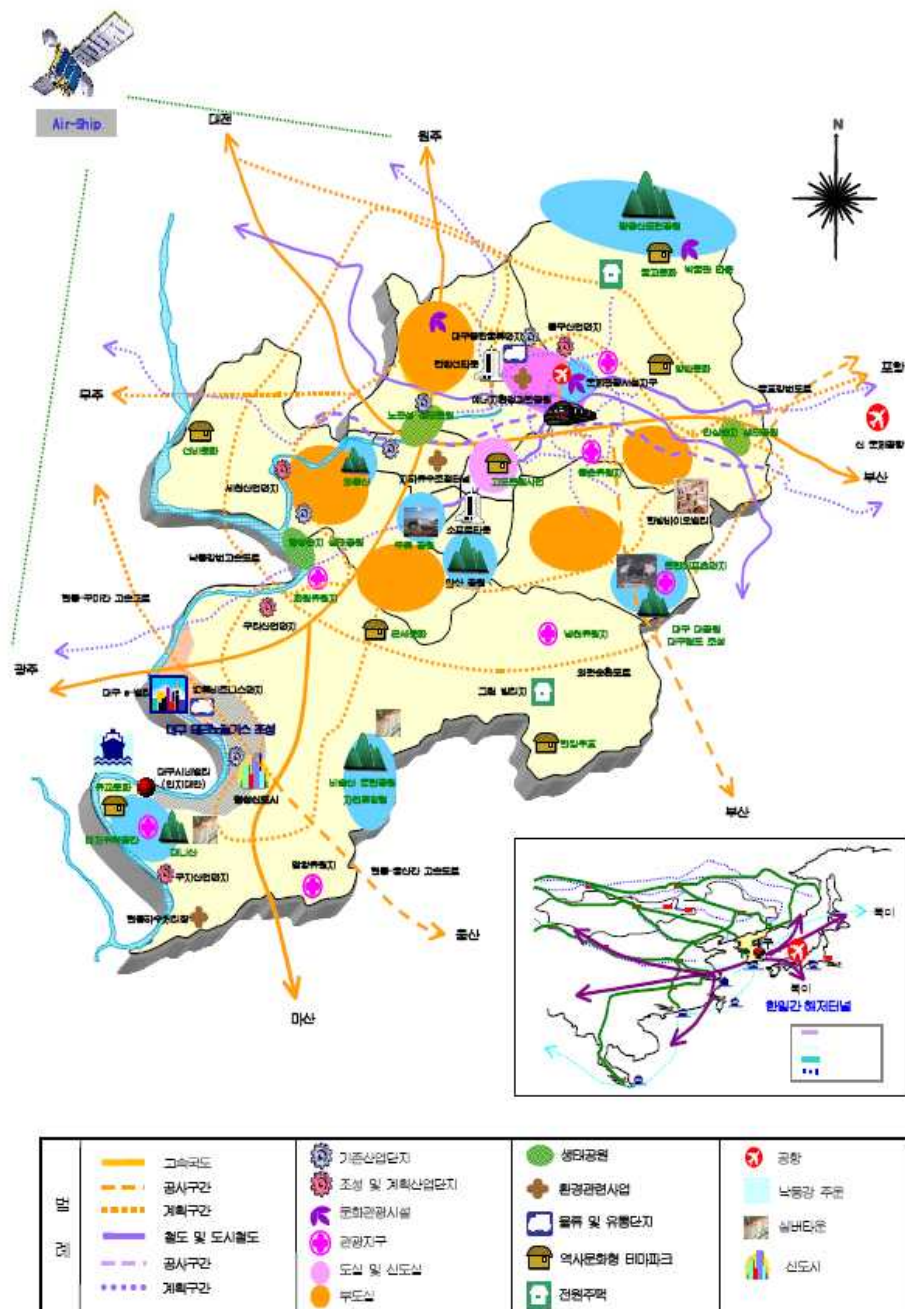
3. 추진전략

- 전통문화와 디지털문화의 융합
- 생태도시 역량 강화
- 분권화 차별화 강화
- 국제교류의 거점도시화 추진
- 지역간 상생과 협력체계 구축

4. 10대 프로젝트 구상

- 대구 테크노폴리스 조성, 한방 바이오 밸리 조성
- 대구 소프트 타운 조성, 대구의 리모델링 : 24시간 도시 만들기
- 낙동강 연안 종합개발사업, 대구랜드 조성
- 동대구 역세권 개발과 광역교통망 구축
- 시민이 즐겨찾는 금호강 만들기, 실버21 프로젝트, 그린에너지 프로젝트

[대구장기발전계획 종합구상도]



1

2

현황
및
계획
수립
여
건

3

4

5

6

7

나. 2020년 대구도시기본계획

1. 계획의 목표와 추진전략

■ 발전목표

- 세계로 열린 지식기반 산업도시
- 동아시아의 교육학술 중심도시
- 녹색성장을 선도하는 친환경 녹색도시

■ 추진전략

■ 세계로 열린 지식기반 산업도시

- 세계로 열린 지식기반산업도시의 건설을 위한 발전목표는 지역의 우수인력이 중심이 된 연구개발(R&D)중심의 과학기술 도시, 지역의 전통산업과 연계한 문화산업 도시로 설정
- 지역의 우수인력이 중심이 된 연구개발 중심의 과학기술 도시
 - 대구광역시는 높은 교육열과 학문을 중요시하는 전통이 유지되고 있으며, 지역에 다수의 대학과 연구시설이 집적되어 있어 대학의 연구소가 중심이 된 기초 및 응용 연구의 성과품을 활용한 제품개발을 추진하는 연구개발(Research&Development)의 육성을 통해 지역산업의 경쟁력을 향상시킬 수 있는 과학기술 도시로 육성
- 전통산업과 연계한 문화산업 도시
 - 부의 창출 패러다임이 토지, 노동, 자본 중심의 요소 투입형에서 정보통신 기술과 결합한 정보화 사회로의 진전하여, 상품에 문화적 감동을 첨가한 문화산업사회로 진화하고 있음
 - 이러한 시대 패러다임의 변화에 적응하기 위해서는 지역의 전통적인 지연산업을 기반으로 문화적 창의력과 아이디어를 첨부함으로써 높은 부가가치를 창출하는 선순환 구조가 이루어 질 수 있는 문화산업 도시로 육성

■ 동아시아의 교육학술 중심도시

- 동아시아의 교육학술 중심도시로의 건설을 위한 발전목표는 이전 공공기관과 연계한 교육학술 도시, 다양성과 개성이 발휘될 수 있는 창조도시로 설정

- 이전 공공기관과 연계한 교육학술 도시
 - 국토의 균형발전을 위해 지방으로 이전을 추진하고 있는 공공기관 중 대구지역에 이전하는 공공기관에는 학술관련 공공기관이 다수 포함되어 있음
 - 이들 학술관련 공공기관을 중심으로 교육 및 학술관련 기관들의 집적은 지역의 대학과 학술 교류가 촉진되어 지역의 인적자원 양성 및 산업인력의 배출을 촉진할 수 있는 기회를 적극 활용하여 교육학술도시로 육성
- 다양성과 개성이 발휘될 수 있는 창조도시
 - 개인주의의 발달은 서로 다른 기술과 아이디어를 가진 사람들이 상호간에 존중하고, 서로의 영향에 의해 지식의 흐름을 가속화시켜 혁신과 경제성장을 활성화 시키고 있음
 - 도시의 역동적인 발전을 위해 서로 다른 기술과 인재들을 융합할 수 있는 관용성, 개방성, 다양성이 조화를 이룰 수 있는 공간을 확충하여 지역발전을 선도할 수 있는 창조적 인재가 모여들 수 있는 창조도시로 육성

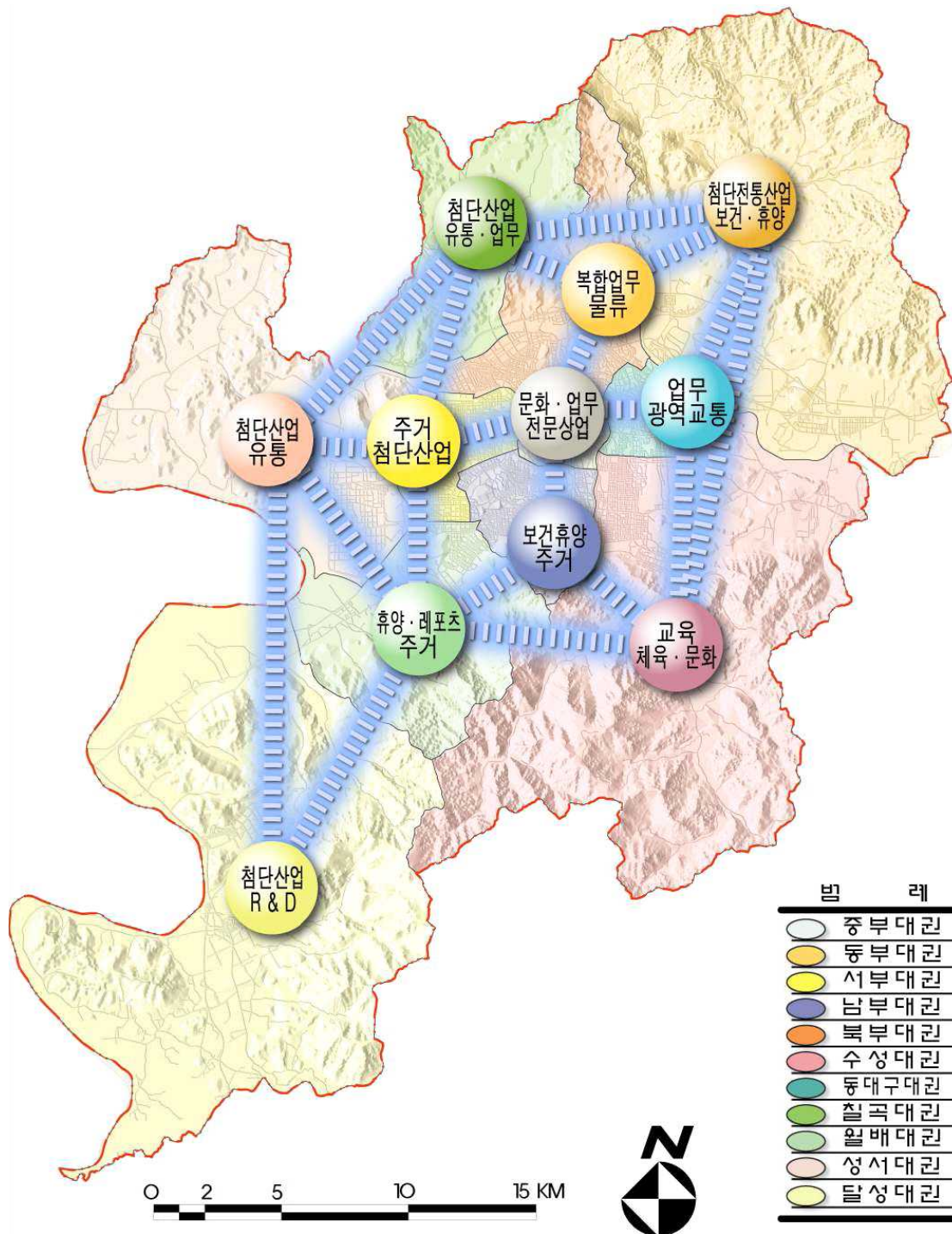
■ 녹색성장을 선도하는 친환경 녹색도시

- 녹색성장을 선도하는 친환경 녹색도시의 건설을 위해서 지속가능한 발전을 위한 생태도시, 지역의 전통과 함께하는 문화도시로 설정
- 지속가능한 발전을 위한 생태도시
 - 환경문제는 도시개발에 있어 환경에 대한 중요성이 점차 증가되고 있고, 자원의 활용에 있어서도 다음세대의 한계용량을 침해하지 않는 범위 내에서의 활용을 추진하는 지속가능한 발전(ESSD)이 점차 확대되고 있음
 - 지속가능한 발전을 위해 도시의 개발 및 관리에 있어서 환경적 영향을 충분히 고려하고, 자연이 허용하는 범위 내에서 경제, 사회, 환경이 균형 잡히고 조화로운 발전을 도모하여 자원순환형 생태도시로 육성
- 지역의 전통과 문화가 함께하는 문화도시
 - 문화가 새로운 화두로 떠오르면서 지역이 보유한 문화자원을 최대한 활용하여 시민의 삶 속에 직접 연관시킴으로서 지역 정체성을 확립하고, 지역의 문화와 연계된 도시공간을 창출함으로써 지역의 새로운 성장 동력으로 활용되고 있음
 - 따라서, 문화시설 설치 중심에서 탈피하여 지역의 전통과 주민들이 서로 공감대를 형성하고, 함께 즐길 수 있는 문화공간의 확충을 통해 문화도시로 육성

■ 생활권별 개발방향

구 분	주요기능	주요시설	개발방향
중부대권	·문화, 업무기능 ·전문상업기능	·문화공간시설 ·중심업무시설 ·전문특화상업시설	·도심문화기능 정비 ·시설 이적지 업무·문화단지 조성 ·전문상업특화기능 정비 강화 (주상복합기능)
동부대권	·첨단전통산업기능 ·보건, 휴양기능 ·관문기능	·첨단섬유단지 ·레포츠시설 개발 ·국제공항	·봉무 패션어패럴밸리 조성 ·팔공산 자연공원 ·국제교류기능의 공항
서부대권	·첨단산업기능 ·주거기능	·첨단산업단지 ·주택정비개량	·도심형 첨단산업단지 조성 ·불량주거지 정비와 재건축
남부대권	·보건, 휴양기능 ·주거기능	·공원조성 ·주택정비개량	·앞산공원정비, 휴양기능 강화 ·불량 주거지 정비와 재건축
북부대권	·복합업무기능 ·물류단지기능 ·첨단산업기능	·교육시설 ·체육·레포츠 시설 ·첨단생명산업단지 ·친환경주거단지	·교육시설의 다양화 및 정비 강화 ·대규모 운동시설 및 문화시설 확충 및 연계 ·한방바이오 단지 조성 ·자연친화형 주거단지 조성
수성대권	·교육기능 ·체육, 문화기능 ·첨단생명산업기능 ·주거기능	·교육기능 ·체육·레포츠시설 ·첨단생명산업단지 ·친환경적 주거단지	·교육시설의 다양화 및 정비 강화 ·대규모 운동시설 및 문화시설 확충 및 연계 ·한방바이오 단지 조성 ·자연친화형 주거단지 조성
동대구대권	·관문기능 ·중추업무기능 ·문화, 정보기능	·고속철도역 ·복합업무단지 ·문화, 정보통신	·광역접근 및 환승기능 강화 ·복합 비즈니스 단지 조성 ·문화, 정보통신 서비스 기능 강화
월배대권	·휴양, 레포츠 기능 ·주거기능 ·물류, 행정복합기능	·휴양, 레포츠시설 ·대규모 주거단지 ·물류단지	·낙동강 수변, 위락단지 및 레포츠시설 조성 ·친환경적 주거단지 조성 ·물류, 행정, 문화, 사회복지시설 정비
성서대권	·첨단산업기능 ·유통기능 ·주거기능	·산업단지의 고도화 ·물류센터 ·친환경 주거단지	·구미혁신클러스터와 연계한 첨단산업단지 조성 ·첨단산업단지 조성 및 정비 ·서부화물터미널 기능 강화 ·자연친화형 주거단지 조성
칠곡대권	·첨단산업기능 ·유통기능 ·업무기능 ·주거기능	·정보산업단지 ·농수산물 도매센터 ·업무단지(부도심건설) ·대규모 주거단지	·구미혁신클러스터와 연계한 첨단산업단지 조성 ·첨단유통시설 정비·확충 ·행정, 문화, 복합 업무단지 조성 ·친환경적 주거단지 조성 및 생활편익시설 확충
달성대권	·첨단과학기술산업기능 ·R&D기능 ·물류기능 ·휴양, 레포츠 기능	·테크노폴리스 ·연구개발 집적지구 ·물류센터 ·레포츠단지, 테마파크	·테크노폴리스(주거+생산+연구) 조성 ·대구·경북과학기술연구원 ·물류단지 조성 ·수변 휴양 및 레포츠, 테마파크 조성

■ 생활권별 발전방향



1

2

현황 및 계획수립 여건

3

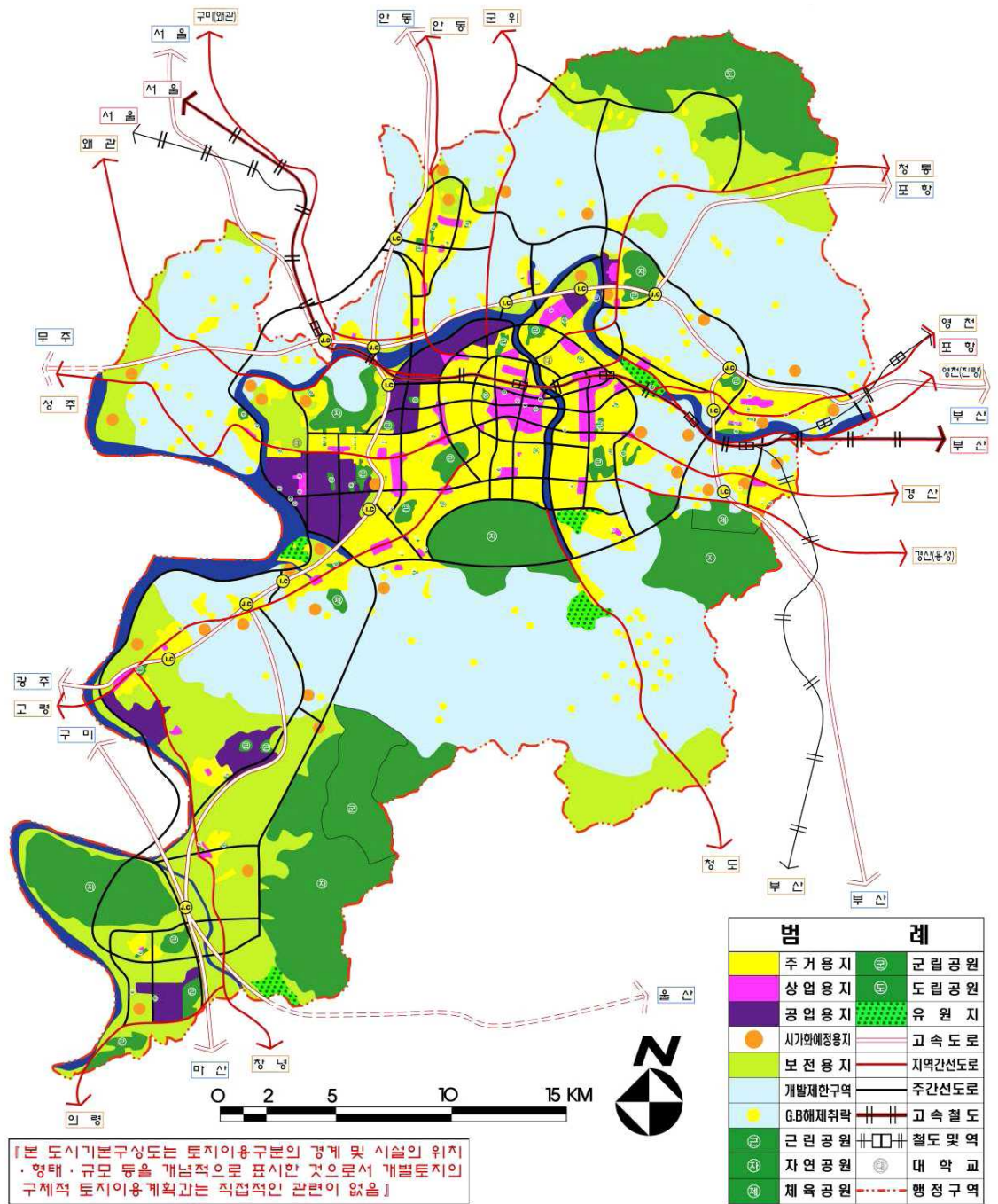
4

5

6

7

2020년 도시기본구상도



2. 주거환경계획

■ 기본구상

- 주거환경의 질 향상
 - 다양한 소득계층의 욕구에 부응하고 주거형태 및 규모의 다양화로 시민의 생활패턴 및 주거인식의 변화에 대처
- 기존 주거지의 환경 개선
 - 기존 단독주택지와 아파트단지를 개방형으로 유도하고 부족한 녹지공간을 확보하여 녹지의 공유화 추진
 - 담장허물기 운동의 지속적 추진을 위한 지원 강화
- 저소득 주민의 주거안정화
 - 소득계층간 주거격차의 해소와 저소득층 주거안정을 확보하기 위한 재정적 지원 및 영구임대주택의 공급 확대
- 주택재고자원의 활용 극대화
 - 재건축·재개발을 통한 수요 급증의 문제점을 최소화하고 기존 시가지의 주택재고자원의 활용을 극대화
- 지역 특성을 고려한 다양한 주거환경 창출
 - 지역별, 단지별로 차별화된 주거단지와 독특한 환경을 가진 주거지로 조성
 - 공동주택 위주의 획일적이고 단조로운 양적 주택공급에 역점을 두는 공급위주의 정책을 지양하고 개성있고 다양한 질적 주거환경을 조성
- 재건축사업의 공공성 제고
 - 무분별한 재건축의 억제로 주변 자연지형과 주요경관을 고려한 배치형태 등 주변영향이 최소화 될 수 있도록 개방성, 공공성 제고

■ 주택수요 전망

- 가구 및 가구원 수
 - 전국 평균 가구원 수는 2000년 3.2명에서 2020년 2.7명으로 약 0.5명정도 낮아지는 것으로 추정
- 제4차 국토종합계획 수정계획에서는 연간 50만호 주택공급을 수요자 중심으로

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

공급하여 2010년까지 주택보급률 112.5%를 달성하고, 이후 년40만호 이상을 공급하여 인구 1천명당 주택수를 선진국 수준인 370호로 제고

- 대구광역시는 대도시적 특성을 감안하여 목표연도 주택보급률을 106.0%, 인구 1천인당 주택수는 357호로 설정
- 계획인구 257만명을 적용할 경우 총 982천호의 주택이 필요하며 계획기간 중 주택수요는 350천호의 주택이 필요

[주택수요 추정]

구	분	단위	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	비 고
인	구	천명	2,538	2,526	2,646	2,703	2,750	
가	구	명/세대	3.2	2.9	2.9	2.8	2.7	
가	구	천세대	806	865	912	965	1,019	
혈	연	%	95.4	94.3	93.2	92.1	91.0	
혈	연	천세대	769	816	850	889	927	
주	택	%	82.2	92.5	97.0	101.0	106.0	
총	주	천호	632	755	825	898	982	
신	규	천호	-	123 (123)	70 (193)	73 (266)	84 (350)	()는 누적
1	천	호	249	299	312	332	357	
1	인	m ²	20.2	23.0	27.5	31.0	35.0	

[주택공급 계획]

(단위 : 천호)

구	분	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	비 고
계		632	755	825	898	982	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
아	파	315	389	428	464	497	
	트	49.8%	51.5%	51.8%	51.6%	50.6%	
연	립	103	134	151	169	195	다세대 포함
	주	16.3%	17.7%	18.3%	18.9%	19.8%	
단	독	214	232	246	265	290	비주거용 포함
	주	33.9%	30.8%	29.9%	29.5%	29.6%	

다. 대구광역시 주택종합계획 (2008~2017)

1. 주택공급 분석

- 10년간(2008~2017) 대구광역시의 주택수요를 150천호로 추정하고 있으며 여기에 유보 수요 5%를 고려하여 158천호로 주택공급 계획함
- 시 외곽지에 대해서는 현재 진행 중인 사업과 행정절차를 이행 중인 사업은 추진하되, 신규사업에 대해서는 시 외곽지 개발을 지양하고 도심정비를 지향하며 도심지역에 대한 재건축·재개발 사업 등을 활성화하여 도심공동화를 방지함

2. 지역특성에 부합된 주택정비 주요내용

■ 지역특성과 주변지역을 고려한 계획적 주거지 정비

- 기존 정비사업의 체계적·효율적 추진
 - 도시정비사업 매뉴얼 작성
 - 적정 사업규모의 유도 : 사업규모의 중대형화 및 블록형 정비사업 유도
 - 재정비촉진사업 활성화
 - 기존거주자의 지속가능한 주거 지원체계 강화
- 도심·역세권 등 지역 특성을 고려한 주택공급 강화
 - 중심지 특성별에 따른 주택공급, 도심주거의 확보

■ 주민주도의 살고싶은 마을만들기

- 살고싶은 마을만들기
 - '주민협정' 제도 도입 및 지원 체계 구축
 - 시범사업 활성화
- 주민자력 정비체계 강화
 - 가구단위 정비
 - 노후 주택 협조 재건축 유도

■ 방법

- 정비사업 지원체계 강화
- 주민주도에 의한 정비사업 지원체계 강화

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

라. 대구광역시 도심재생 기본구상

1. 계획의 비전과 목표

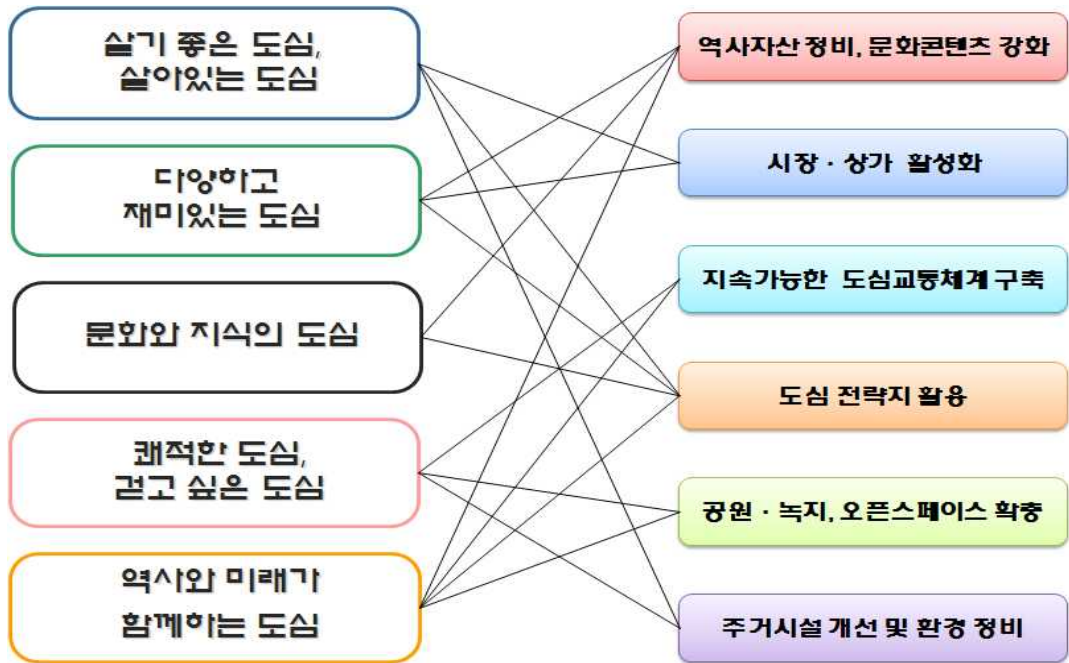
■ 도심재생의 미래 비전

- ‘개성·활력·매력의 도심 창조’

■ 도심재생의 목표와 부문별 전략

- 도심재생의 5대 목표를 설정하고 도시의 사회, 경제, 문화, 역사, 환경, 교통 등 도시를 다루는 전 분야에 걸쳐서 목표에 부합되는 부문별 추진전략을 수립

[계획 목표와 부문별 전략]



2. 계획의 주요내용

■ 도심공간 구상

- 도심 활동구조에 따른 공간의 테마화
- 파편화된 도시공간의 관계 맺기와 장소성 창출

■ 테마별 도심공간 구상

- 테마1 : 역사문화 체험공간
- 테마2 : 도심상업 활성화 공간
- 테마3 : 도심가로 재창조 공간
- 테마4 : 도심 엔터테인먼트 창출 공간

[테마별 도심공간 구상]



■ 기본구상 실현을 위한 부문별 계획 수립

- 역사자산 정비 및 문화콘텐츠 강화
- 공원·녹지, 오픈스페이스 확충
- 교통·보행환경 개선
- 주거환경 개선
- 시장·상가 활성화
- 전략지 개발
- 관광 활성화

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

■ 부문별계획에서 도출된 사업을 바탕으로 전략사업 지정

전략사업 1	대구 근대역사벨트 조성 사업
	전략사업 1-1 : '중로의 추억' 중로 재생 전략사업 1-2 : 경상감영공원 역사테마공원화 전략사업 1-3 : 향촌동 전후 문학사 흔적 복원
전략사업 2	도심 랜드마크적 복합용도개발 사업
	전략사업 2-1 : 시민운동장 부지 복합용도개발 전략사업 2-2 : 제일모직 부지 복합용도개발
전략사업 3	달성토성 복원 및 주변정비 사업
	전략사업 3-1 : 달성공원 역사테마공원화 전략사업 3-2 : 달서천 복원 및 주변 재개발
전략사업 4	도심내부도로 보행중심 재구성 사업
	전략사업 4-1 : 도심내부 보행자 중심도로 설정 전략사업 4-2 : 거점 공영주차장 위주 도심 주차장 운영 전략사업 4-3 : 도심 순환버스 운영
전략사업 5	도심 재래시장 및 테마상가 활성화 사업
	전략사업 5-1 : 서문시장·칠성시장 복합사회문화공간 조성 전략사업 5-2 : 교통시장·염매시장 테마형 시장 조성 전략사업 5-3 : 약전골목의 재창조
전략사업 6	도심 녹지축 조성 사업
	전략사업 6-1 : 신천대로 수변공원 조성 전략사업 6-2 : 국채보상로 그린웨이 조성
전략사업 7	도심 활동거점 조성 사업
	전략사업 7-1 : 공평주차장 부지 놀이중심 복합테마공간 개발 전략사업 7-2 : 2.28기념중앙공원 광장 조성 전략사업 7-3 : 지식테마 창조형 도서관 건립
전략사업 8	도심 문화축 조성 사업
	전략사업 8-1 : 시민회관 지하도 문화공간화 전략사업 8-2 : 중앙로 일대 소극장 집적지 조성 전략사업 8-3 : 도심 일원 '33 공연장' 조성 전략사업 8-4 : 삼덕동 카페거리 활성화 지원 전략사업 8-5 : '야한 거리 만들기' 봉산문화거리 활성화
전략사업 9	도심형 주거단지 개발 사업
	전략사업 9-1 : 블록단위 협조형 공동주택 개발 전략사업 9-2 : 친환경 도심형 주거단지 조성

마. 대구광역시 경관계획

1. 계획의 목표

■ 대구광역시 경관계획의 미래상

- 초록과 낭만이 흐르는 살고 싶은 도시

■ 세부목표 및 전략

- 미래상 실현을 위한 6가지 세부 목표 및 전략을 제시

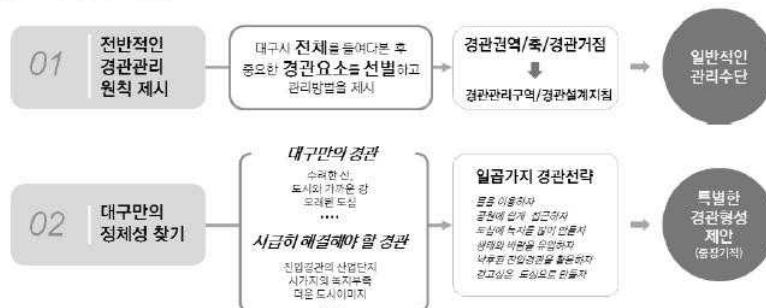
초록빛 대구	견고싶은 대구	조화로운 대구	알기쉬운 대구	이야기가 있는 대구	함께 가꾸는 대구
<ul style="list-style-type: none"> · 자연과 어우러지는 건강한 도시 · 쾌적하고 건강한 시각환경 조성 · 도심내 녹지공간 확충을 통해 숲의 도시 조성 	<ul style="list-style-type: none"> · 보행자와 자전거를 배려하는 도시 · 도로구조의 지속적인 개선을 통해 쾌적한 보행공간 조성 · 경관자원을 연결하는 보행루트 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물, 시설물의 형태, 색, 재질의 조화 · 경관요소간의 조화를 고려한 경관계획 	<ul style="list-style-type: none"> · 식별성 및 인지성 향상 · 경관요소를 활용하여 공간식별시스템 마련 · 야간에도 쉽게 길을 찾을 수 있는 안전한 도시 	<ul style="list-style-type: none"> · 역사적 맥락을 존중하는 도시 · 다양한 계층의 역사문화자원을 활용하여 도시의 이야기거리 만들기 · 미래의 역사자원을 만드는 도시 	<ul style="list-style-type: none"> · 경관형성주체의 다양화 · 경관협정을 통한 시민 참여 유도

2. 경관계획

■ 기본경관계획

- 기본경관계획의 수립목표 및 역할
 - 경관골격의 설정 : 경관자원 선별, 경관권역, 축, 거점 설정
 - 경관관리체계의 마련 : 경관골격을 관리하기 위한 수단 및 체계 제안
 - 실행주체의 다양화 : 시민의 경관형성을 유도하는 실행주체의 확대방안 제안

기본경관계획의 역할



1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

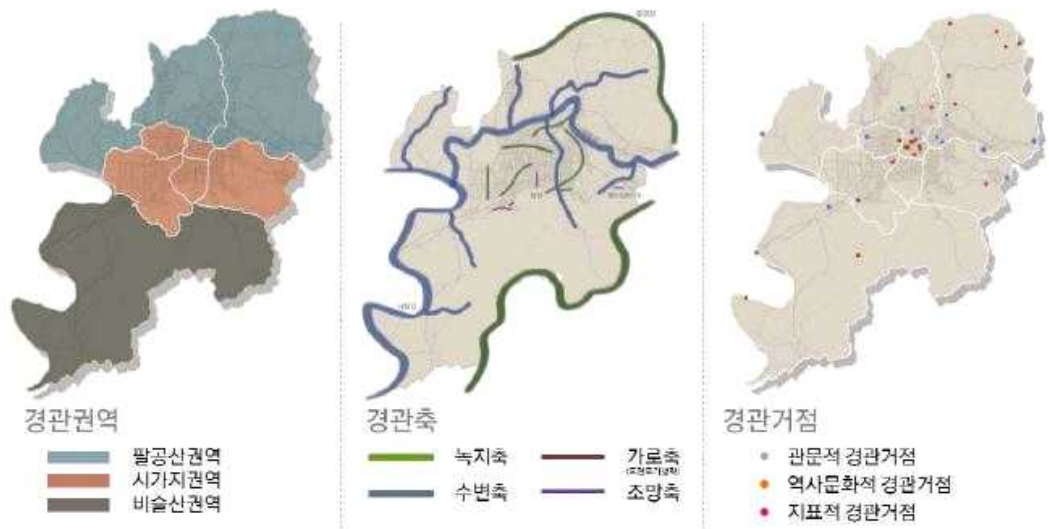
4

5

6

7

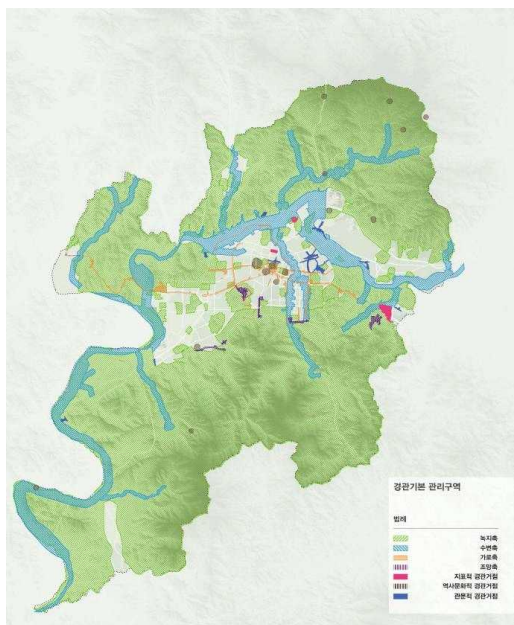
- 경관골격 설정 : 경관권역, 경관축, 경관거점



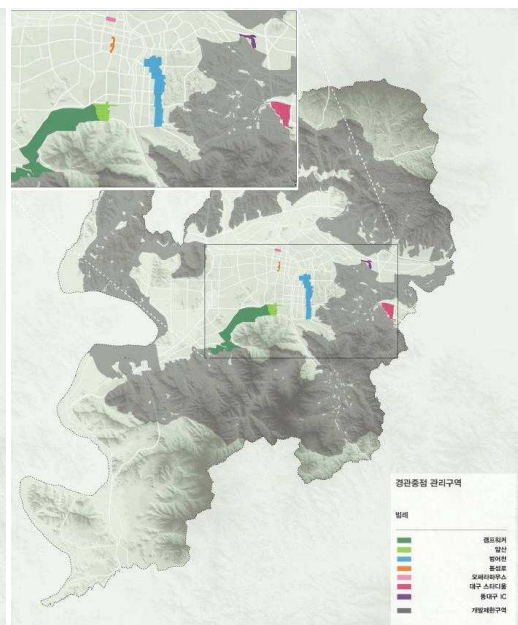
- 경관관리체계와 관리방안

- 경관기본관리구역과 경관중점관리구역으로 구분
- 경관기본관리구역 : 경관골격의 특성을 강화하고, 특성에 맞는 관리를 위하여 주요 경관자원 및 그 주변지역에 대하여 설정
- 경관중점관리구역 : 중점적인 경관의 보전·관리·형성을 위하여 우선적으로 관리할 필요가 있는 지역을 대상으로 설정

[경관기본관리구역]



[경관중점관리구역]



6

현황 및 계획수립 여건

2010도시·주거환경정비 기본계획 검토

가. 도시환경 부문

■ 도심상업의 활성화

2010정비기본계획

- 도심의 상업기능 증진을 위한 공공시책의 한계로 특화거리의 조성과 보행환경의 개선을 통해 도심상업의 활성화를 도모

검토내용

- 도시환경정비사업을 통한 도심부의 개선은 노후된 건축물의 철거에 초점이 맞추어져 있으며 실제 상업기능의 회복을 위한 공공의 역할은 다양한 부서에서 개별사업을 통해 추진되고 있는 실정으로 이에 대한 별도 방안 마련 필요함

■ 도심주거기능의 회복

2010정비기본계획

- 주거지와 연접한 도심지역에서 주상복합아파트 건설을 유도하고 전이지구는 토지이용 효율성 증진과 양질의 주택공급을 위한 정비사업 추진을 유도

검토내용

- 도시환경정비사업의 경우 36개소가 지정되었으나 실제 추진은 이루어지고 있지 않은 상황으로 물리적 정비에서 탈피한 새로운 사업방식의 적용이 요구됨

■ 문화 및 역사성의 복원과 구심성 강화

2010정비기본계획

- 대구읍성, 경상감영, 동성로, 야시골목, 봉산문화거리 등 역사성을 지닌 건축물과 특화거리 등이 다수 조성되어 있어 특화거리와 연계한 지역축제 개설 및 문화거리 등을 조성 유도

검토내용

- 문화 및 역사성의 강화를 통해 도심의 구심력을 강화하고자 하는 다양한 노력들이 시행되고 있으나 물리적인 특성을 중심으로 하는 정비사업의 성격과 부합되지 못하며, 지역여건에 따른 맞춤형 접근이 필요함

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

나. 주거환경 부문

■ 노후·불량주택지의 계획적 정비 유도

2010정비기본계획

- 2010정비예정구역 274개소 중 재개발사업과 재건축사업의 경우 자치구별로 다양하게 지정되어 있으며, 주거환경개선사업의 경우 11개소 중 10개소가 복구에 지정

검토내용

- 사업추진 실적이 저조하며, 주거기능이 양호한 다수의 단독주거지가 정비예정구역으로 지정되어 정비예정구역의 합리적 조정이 필요함

■ 정비사업의 예측가능성 확보

2010정비기본계획

- 단계별 계획의 수립을 통해 정비사업의 예측가능성을 확보하였으나, 주택시장의 침체로 해당 단계에서 정비사업이 추진되지 못함

검토내용

- 현실성 있는 정비예정구역의 지정과 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 도입 된 일몰제에 대한 전략적 활용방안 마련이 필요함

■ 시가지 정비에 대한 공공부문의 역할 증대

2010정비기본계획

- 주민의식의 변화에 따른 갈등조정 및 주거지의 기반시설 조성과 서민주거 안정을 위한 임대주택 조성계획 등 정비사업에서 공공 역할 증대 방안 마련함

검토내용

- 시간이 지날수록 공공의 역할은 더욱 증대될 것으로 판단되며, 보다 적극적인 공공의 역할 수행방안 마련이 요구됨

■ 현실성 있는 계획의 수립

2010정비기본계획

- 지역특성의 반영과 현실성 있는 계획수립을 위하여 사업별 구역지정 기준의 차별화와 부문별 계획간 연계(토지이용계획을 고려한 정비기반시설) 등을 계획함

검토내용

- 주거지 관리계획, 토지이용계획, 생활권 계획의 검토 범위를 일체화하고 정비예정구역에 대한 관리강화를 통해 계획의 현실성을 확보할 필요가 있음

7

현황 및 계획수립 여건

현황 종합분석

가. 계획과제 도출

1 대구광역시 인문·사회 현황

- 인구는 최근 10년간 현재 규모를 유지하고 있으며 1~2인 가구수 및 65세 이상 고령 인구의 증가가 두드러짐
 - 시장과 수요변화에 대응가능한 정비방식으로서의 전환이 요구되며 노인주택 확보 및 Barrier Free 등 사람중심 정비사업으로의 변화 필요
- 구·군별 인구밀도 및 소득수준이 상이함
 - 지역여건을 고려한 맞춤형 정비방식 도입
 - 경제적 재생을 고려하여 사회적 기업 등 도입방안 마련
- 문화시설, 복지시설 등의 구별 편중 현상이 발생됨
 - 개별 정비사업으로 설치가 어려운 문화·복지시설의 설치를 위하여 민간과 공공의 협력방안 마련
- 주거지역 중 전용주거지역이 0.1%에 불과함
 - 양호한 단독주택지역에 대한 보전 및 관리방안 마련

2 국내외 도시재생사업 시사점

- 복합화 시도를 통한 직주근접, 용도복합 등 실현
- 경제적 재생을 위해 업무, 생산, 문화 등 프로그램 개발에 의한 지역활성화 도모
- 주민참여 및 지원제도 확대로 지역 커뮤니티를 유지한 개발
- 공공성 확보에 따른 전략적인 인센티브제도 활용
- 도심의 역사와 문화를 살려 전통성과 현대성을 동시에 아우르는 도시정책을 수립

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

3 정비사업 추진 현황

- 2012년을 기준으로 정비구역이 지정된 구역은 66개소로 정비예정구역 대비 사업 추진율이 24.1%에 그침
 - 사업방식별로는 도시환경정비사업 추진율이 13.9%로 가장 저조하여 도심부 정비를 위한 새로운 정비방식의 도입이 요구
 - 도시 정비 활성화를 위해 사업성 향상 방안 마련 필요
- 주거기능이 상대적으로 양호한 단독주택지도 다수 지정
 - 정비예정구역 지정기준 재설정 필요
 - 해제되는 정비예정구역에 대한 별도 관리방안 마련
- 정비사업의 다양한 사업방식에 대한 검토가 미흡
- 정비사업에서 세입자 및 기존 거주자의 재정착을 위한 대책이 미흡
 - 주택시장 안정과 건전한 정비사업 추진을 위해 지나친 민간정비사업의 의존 탈피
 - 안정적인 정비사업 추진을 위한 공공기관의 역할 확대 방안 마련
 - 획일적인 고층·고밀의 아파트 건설로 일관되어지던 기존 정비사업에서 탈피하고 주민복지, 주거안정 등을 고려한 정비사업 모색
 - 지역 문화와의 연계된 주민 일자리, 주민 복지 등 소프트웨어적인 접근방안 마련
 - 현실적인 주택시장을 조사·분석하여 재정착률을 높일 수 있는 개선방향 마련

4 관련계획 또는 정책과의 연계성·정합성

- 주택계획과의 정합성 부재
 - 주택수급계획을 고려한 정비예정구역의 총량 설정
- 지역별 특성과 경관의 고려가 미흡
 - 지역별 특성과 경관을 고려한 밀도계획은 용도지역과의 연계성을 고려

5 도시 및 주거환경정비법 검토

- 일몰제 도입 : 정비사업 추진단계 별로 2~3년내 사업이 추진되지 않을 경우 정비 구역 및 정비예정구역에서 해제
 - 현실적인 사업추진 방안 마련 (합리적인 단계별 추진계획 수립)
 - 정비예정구역의 총량 범위내에서 정비예정구역 지정
- 주거지의 정비·보전·관리를 위한 신규 사업방식(주거환경관리사업, 가로주택정비사업)의 도입
 - 신규사업방식에 대한 기본방향 및 추진전략 마련
- 시조례로 위임하였던 정비구역 지정기준을 시행령에 명시하여 기준 강화
 - 정비예정구역 지정기준 변경 필요

6 2010정비기본계획 검토

- 여건변화에 맞추어 도시정비의 전체적인 방향 보완
 - 대구광역시의 장기적 도시정책에 부합하는 정비기본계획 수립
 - 대구광역시의 특성을 고려한 도시정비의 방향 및 전략 설정
- 도심부의 개선이 노후된 건축물의 철거에 초점이 맞추어져 있음
 - 상업기능 회복을 위한 별도의 방안 마련이 필요
 - 도시환경정비사업 의존형 재생에서 탈피하여 대구광역시의 지역 특수성을 고려한 도심기능 향상방안 마련
- 문화 및 역사성 강화를 통해 도심의 구심력을 강화하려 하였으나 물리적인 특성을 중심으로 하는 정비사업 특성과 부합하지 못함으로 지역여건에 맞는 새로운 접근방안 마련 요구
- 정비예정구역 외 지역의 주거지 관리 문제 발생
 - 관리 및 개선 수단이 부재한 상황을 고려하여 현실적인 관리 방안을 마련

1

2

현
황
및
계
획
수
립
여
건

3

4

5

6

7

나. 현황 종합분석

2020 정비기본계획	강점 S	약점 W
	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생에 대한 대구시 정책의지 풍부 양호한 대구시 교통인프라 혁신도시 건설 등 새로운 성장동력 확충 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생을 위한 종합적 전략계획 및 체계 부재 물리적 환경개선 위주의 도시정비 사회, 경제적 도시재생을 위한 제도적 지원 미흡 사업성에 지나치게 치우친 사업구도
기회요인 O	S + O 전략 (강화전략)	W + O 전략 (육성전략)
<ul style="list-style-type: none"> 주거정비의 패러다임 변화 -양적공급확대→서민주거안정 도시재생 관련 다양한 사업 추진 (마을만들기 사업 등) 도시재생에 대한 공감대 확산 전면철거형 정비사업에 대한 회의 	<ul style="list-style-type: none"> 마을만들기 등 새로운 정비사업 확대 시행 도시재생에 대한 주민 교육 및 홍보 강화 정비구역외의 주거지에 대한 체계적인 관리방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 환경개선 뿐 아니라 경제적 재생을 고려한 계획 수립 지역 여건에 맞는 다양한 사업방식 적용 종합적 도시재생을 위해 관련 제도 정비
위협 T	S + T 전략 (돌파전략)	W + T 전략 (우회전략)
<ul style="list-style-type: none"> 부동산 시장 침체 장기화 주민의 정비사업 추진의지 감소 기존 정비예정구역 및 정비구역 해제에 따른 대안 부족 소형주택의 집단멸실로 인한 서민 주거불안, 원주민 이탈 타 시도 대비 높은 주택 미분양 비율 	<ul style="list-style-type: none"> 장기 미추진 된 정비예정구역 해제 - 주민불편 해소 사업성 향상 방안 마련 - 용적률 인센티브 등을 현실여건에 맞게 조정 새로운 인센티브 항목 발굴 공원·녹지 확보기준 등 정비기반시설 확보기준 조정 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 물량조정을 통한 사업시기의 탄력적 조절 - 정비사업 총량 설정 총량에 맞는 단계별 추진계획 마련 정비예정구역에서 해제되는 구역에 대한 대안 마련



대구광역시 2020정비기본계획 기본방향 설정

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획



3. 계획의 목표 및 기본방향

- ① 기본방향 및 전략
- ② 계획지표 설정

1

계획의 목표 및 기본방향

기본방향 및 전략

가. 기본방향 및 전략

1. 도시정비 패러다임 변화에 대응

- 단순한 도시정비 방식에서 탈피하고 종합적인 도시재생 방식으로 전환
- 「도시 및 주거환경정비법」 개정 등의 제도적 변화에 대응

■ 전략1 : 패러다임에 맞는 다양한 사업 방식 도입

- 단순한 주택정비가 아닌 종합적인 도시주택 문제에 대응
- 인구·가구 변화에 맞는 정비계획 수립(소형주택 비중 확대)
- 역세권 등 거점개발 중심의 효율적 정비 지향

■ 전략2 : 「도시 및 주거환경정비법」 개정 내용의 반영

- 주거환경관리사업 등 대상지를 점진적으로 개선하는 사업방식 적용
- 도심 공동화 방지를 위한 소규모 주택정비사업의 전략적 활용
- 일몰제와 새로운 구역지정 기준을 반영한 현실적 계획 수립

2. 장기 주택수급을 고려한 정비 물량 조정

- 신규주택 수요 감소가 예상되므로 정비사업에 따른 과잉공급 지양
- 정비사업이 주택 시장에 미치는 영향을 감안하여 정비사업 총량 설정
- 2010정비기본계획의 추진실적 분석을 통한 정비사업 물량 재검토

■ 전략1 : 정비사업물량 총량 설정

- 복수의 방식에 근거하여 정비예정구역 총량 범위 설정
- 정비사업 총량에 맞추어 정비예정구역 지정 기준 조정

■ 전략2 : 단계별 사업 추진 계획 마련

- 정비사업 시행시기를 감안한 현실적인 단계별 계획 수립
- 일몰제의 효과적인 활용으로 사업단계에 부합되는 정비사업 유도
- 사업 시급성, 주변과의 연계개발 등을 고려하여 정비사업의 공공성 도모

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

3. 철거형 주택정비사업의 전략적 추진

- 주택재개발사업 등 기존 주택정비사업 방식의 지속적 추진
- 세입자 등 사회적 약자에 대한 배려
- 주택경기의 침체를 극복하기 위해 선택적으로 사업 추진

■ 전략1 : 노후불량지역 개선을 위한 정비사업 지속 추진

- 노후불량주택이 집적화된 지역에 대해 정비예정구역 지정
- 사업성이 낮고 정비 필요성이 큰 지역에 대해서는 공공사업 방식 도입

■ 전략2 : 세입자 등 기존주민에 대한 재정착 방안 마련

- LH공사, 대구도시공사 등 공공기관이 주도하는 주거환경개선사업의 적극적 활용
- 부분임대형 분양주택 보급 등으로 민간 임대주택 확충
- 인근 도시재생사업과의 연계 및 커뮤니티주택 건설로 순환정비방식 추진

■ 전략3 : 새로운 주택정비 수요 창출 방안 마련

- 주택가격의 적정성 유지와 공급 활성화를 위해 밀도계획 기준 변경
- 새로운 공동주택 기능 및 디자인 등을 통해 다양한 수요 창출

4. 지역 여건을 고려한 다양한 정비 유도

- 기존의 획일적인 고층·고밀 아파트 위주의 사업방식에서 탈피
- 노후주거지의 분포와 기반시설을 고려한 사업방식의 다각화
- 개선형 사업방식 도입으로 다양한 주택유형의 공급
- 저소득계층 주민들에게 맞는 주거공동체의 유지 및 존치

■ 전략1 : 노후주택 및 기반시설에 맞는 정비방식 적용

- 지역 여건 및 주민 의견을 고려한 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 적용
- 정비예정구역 외의 지역에 대해서도 주거지 유형에 맞추어 관리
- 노후주택 및 단독주택 등의 노후화 방지 및 체계적 관리

■ 전략2 : 도시 경관 및 주변 여건을 고려한 밀도 계획

- 지구단위계획 및 도시경관계획 등 관련 계획과의 정합성 도모
- 토지이용계획 연계 및 기준 용적률 차등 적용으로 주거환경 악화 방지

5. 도시재생 및 도심기능 회복을 위한 효과적 대응

- 지역의 과제와 괴리된 주상복합 중심의 사업 지양
- 도심기능 회복 및 재생 차원에서의 지역 대응책 마련
- 역사문화관광 등의 도심 기능에 맞는 다양한 유형의 도시정비수단 적용

■ 전략1 : 도시환경정비사업의 효과적 적용

- 도심지역은 철거재개발 및 주상복합형 도시환경정비사업 지양
- 도시를 중심으로 점진적 사업 방식 적용

■ 전략2 : 도시재생 차원에서의 지역 대응책 마련

- 사성로 내부에 문화관광 활성화를 통한 도심재생 추진
- 노후상업지의 개선을 위해 정비예정구역 지정 없이 블록형 소단위 맞춤형 정비기법 적용
- '협업체' 구성 등 소통을 통한 장기적 정비계획 추진

나. 2020 대구광역시 주거 비전(VISION)

1. 해외 주요도시의 주거지 비전

1-1. 런던의 'The London Plan' - London's Living Places and Spaces

■ 주거지 비전

- 다양하고, 강하고, 안전한 주거지
- 개인을 위한 높은 질의 환경을 조성하고 더불어 다양한 계층이 함께 즐기고 살아가는 주거지
- 건물과 거리를 관리하며 특히 현대 건물과 역사적인 건물의 공존을 지향
- 런던주민의 건강과 복지 및 발전을 위한 오픈 스페이스와 녹지, 자연환경, 수로의 확장

■ 주거지 비전의 실천 전략

장 소 의 부 여

- 기반시설과 생활서비스, 교통접근이 용이한 커뮤니티 형성
- 장애, 나이, 성별, 민족 통합적 환경 조성
- 지역의 형태, 기능, 기원 등을 고려한 개발
- 주변지역에 부정적 영향을 주는 높고 큰 건축물의 제한

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

역사적 공간과 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적 건물과 공원의 보전 • 건축물, 경관 등을 포함한 역사적 유산 재생 사업
응급상황의 안전과 보안	<ul style="list-style-type: none"> • 화재, 홍수, 날씨, 테러위험으로부터 안전한 환경
대기 및 소음 오염	<ul style="list-style-type: none"> • 시민의 건강과 복지를 위한 공간, 기후, 교통, 설계 정책 • 소음감소와 사운드 스케이프의 강화 • 그린벨트의 확장과 도시 녹지 및 지역의 오픈스페이스 보호
Blue Ribbon Network	<ul style="list-style-type: none"> • 물길(강) 관리, 수변디자인

출처 : Greater London Authority(2011.7), The London Plan

1-2. 뉴욕의 'PlaNYC' - Housing and Neighborhood

■ 주거지 비전

- 교통혼잡과 대기질 오염, 지구온난화를 예방하는 교통중심(TOD)의 주거지 실현
- 시민들이 걸어서 건강한 식재료를 구매하도록 소매와 상점을 연결하는 용도 혼합
- 공원 및 광장 조성을 통해 시민들의 건강 증진
- 소득계층의 혼합으로 다양한 주거공간과 커뮤니티 조성
- 시민들이 지불가능한 주택이 되도록 지속적인 주택공급 및 주택의 수용력(Capacity) 증대

■ 주거지 비전의 실천 전략

새로운 주택의 수용력 창출	<ul style="list-style-type: none"> • 지속적인 Rezoning을 통한 교통중심 주거지 개발(성장유도) • 개발을 위한 추가적인 지역에 대한 탐구 • 시민들의 증가하는 욕구 충족을 위한 새롭고 확장된 주거모델
새로운 주택공급과 자원 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 낙대지의 개발 • 공실 또는 사용한지 오래된 주택의 재개발 • 공공부지를 활용한 주택지 개발
지속가능한 근린 장려	<ul style="list-style-type: none"> • 더 푸르고 위대한(a greener a greater)커뮤니티 장려 • 시의 재정과 공공주택의 지속가능성 증대 • 근린과 주택의 질을 선행적으로 보호

출처 : A Greener, Greater PlaNYC, April 2011

1-3. 동경도 '주택마스터플랜(2011~2020)'

■ 주거지 비전

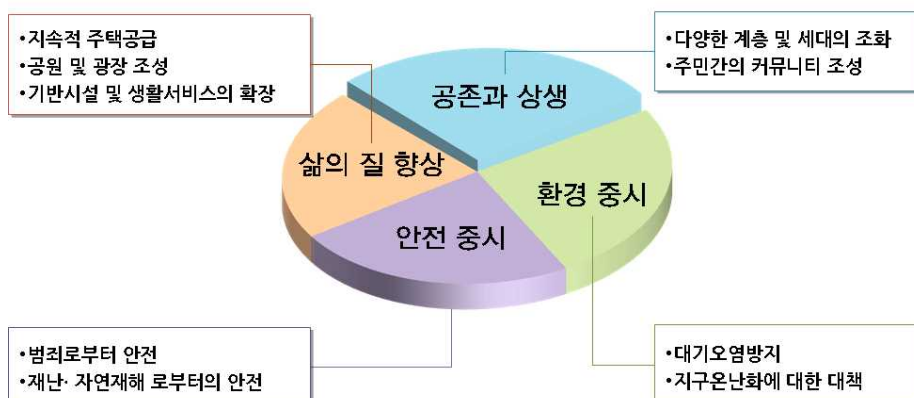
- 고도의 안전성을 갖춘 시가지의 구성요소로서의 주택과 지역사회에서 생활을 지원하는 거주지의 실현
- 기존 스톡문제 해결을 위한 적절한 대책과 유효활용에 의한 질높은 주거 생활의 실현
- 도민의 다양한 요구에 대응하며 민관 협력을 통한 시장 기능의 충실
- 다양한 주체, 분야와의 연계를 통한 다양한 세대에 적절하게 대응할 수 있는 주거안전망 기능의 재구성

■ 주거지 비전의 실천 전략

안심할 수 있는 주거지의 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 재해에 강한 주거지 • 에너지 자립형 저탄소 주택시가지 • 좋은 주거환경을 배려한 도시만들기
지역 생활 서비스의 연계	<ul style="list-style-type: none"> • 노인의 거주 안전 • 육아세대 주민에 대한 지원
아파트 관리 적정화	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 관리의 적정화 및 아파트 재생 유도
시장의 규칙 만들기	<ul style="list-style-type: none"> • 주택거래의 규칙 만들기 • 임대주택의 매력 향상
양질의 주택공급 시장 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장의 유도 • 빈집의 유통화

출처 : 東京都住宅마스터플랜(2011~2013), 동경도 2012.3

1-4. 공통적 주거지 비전



1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

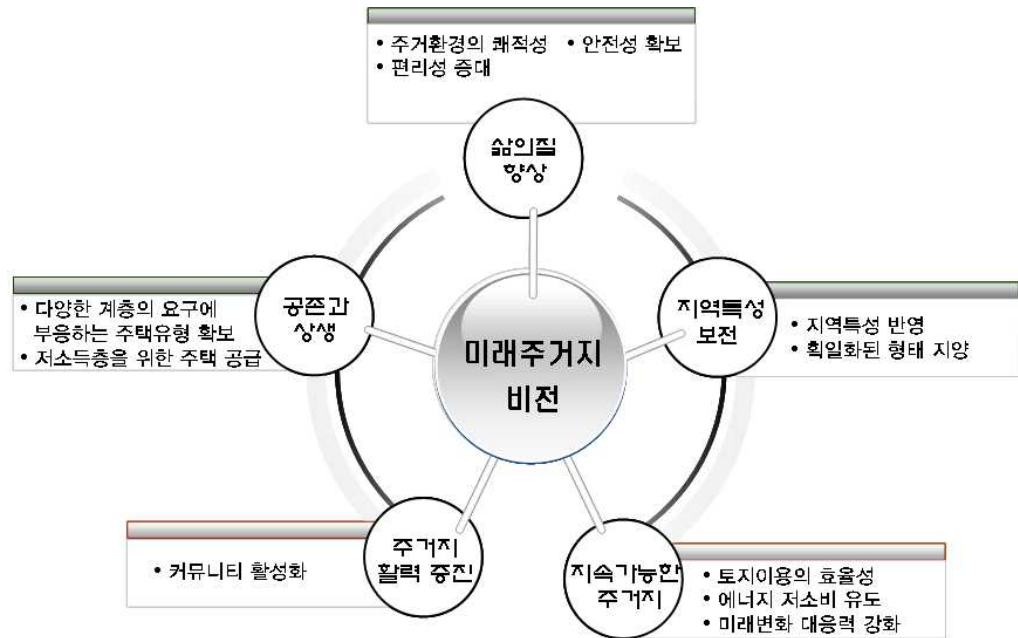
5

6

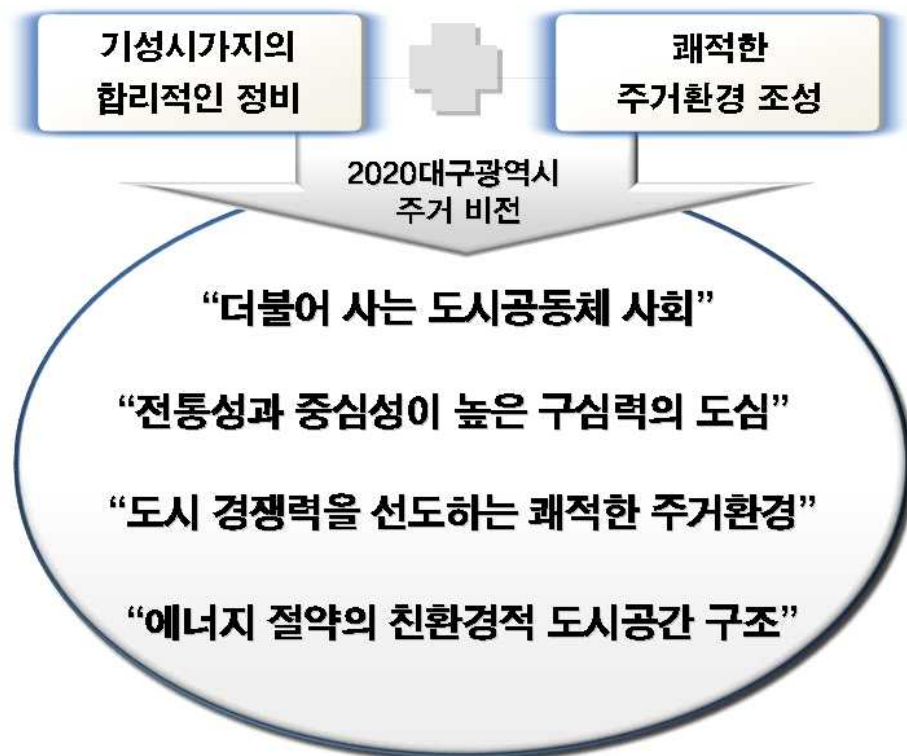
7

2. 2020대구광역시 주거 비전

2-1. 주거비전 설정 관련 Key Word



2-2. 2020대구광역시 주거 비전 설정



다. 부문별 계획 방향

부문별 계획		계 획 방 향
정비예정구역 지 정		<ul style="list-style-type: none"> · 관련법 개정 및 여건변화를 고려한 현실적인 정비예정구역 지정기준 마련 · 정비예정구역에서 해제되는 구역에 대한 관리방안 마련
부 문 별 계 획	도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안	<ul style="list-style-type: none"> · 문화관광 활성화를 통한 도심 재생 추진 · 노후상업지 개선을 위한 소단위 정비기법 도입 · 협의체 구성 등 소통을 통한 장기적 정비계획 추진
	주거지 관리 방안	<ul style="list-style-type: none"> · 주거지 특성을 토대로 한 주거지 유형 구분 · 주거지 유형별 관리 및 정비방안 마련
	생활권 및 정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> · 단순한 면적기준에서 탈피하여 주거의 동질성을 고려한 생활권 설정 · 생활권을 기반으로 한 정비기반시설 기준 검토
	토지이용 및 교통	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용 실태를 반영한 정비예정구역의 유형 분류 및 정비방향 설정 · 간선도로와 정비구역간 효율적 연계방안 검토
	밀도계획	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용과 연계한 밀도체계 마련 · 인센티브 활용을 통한 공공성 확보
	경관계획	<ul style="list-style-type: none"> · 대구광역시 경관계획과의 정합성 유지 · 주거유형별 문제점 및 개선방안 마련
	환경계획	<ul style="list-style-type: none"> · 저탄소 녹색성장을 실현하기 위한 단지내 에너지 저감대책 마련 · 도시 녹지율을 높여 자연친화형 주거환경 조성
	역사적 유물 보전계획	<ul style="list-style-type: none"> · 문화재 및 기념물이 위치한 지역의 정비예정구역 지정 지양 · 문화재 보호구역내 정비구역 포함시 공원, 녹지 등으로 계획
집 행 계 획	공공 및 민간 역 할	<ul style="list-style-type: none"> · 사업성 위주의 정비사업 탈피 · 공공 및 민간 부문별 역할에 대한 재정립
	단계별 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 정비사업 추진현황 및 가능성을 고려한 단계별 계획 · 신규 도입된 일몰제를 고려한 계획수립
	재원조달에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 도시·주거환경정비기금 재원확보 방안 마련 · 공공의 재정지원 확대방안 마련
	주거안정대책	<ul style="list-style-type: none"> · 순환형 정비 방식, 지분형 주택제도의 도입 및 활성화 방안 · 2주택 분양 제도, 용적율 특례적용 확대를 통한 세입자 대책 마련

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

2

계획의 목표 및 기본방향

계획지표 설정

‘2020년 대구광역시 도시기본계획’ 지표를 수용하여 상위계획과의 정합성 유지

가. 인구

- 2020대구도시기본계획에서 제시한 인구지표를 수용
 - 2020년의 계획인구를 2,750천명으로 설정함

[인구 지표]

(단위 : 천인)

구 분	2010년	2020년
자연적 인구 지표	2,626	2,650
사회적 인구증가	20	100
계 획 인 구	2,646	2,750

자료 : 2020 대구도시기본계획.

[생활권별 인구배분계획 지표]

(단위 : 천인)

구 분	2010년	2020년
계	2,646	2,750
중 부 대 권	119	120
동 부 대 권	208	270
서 부 대 권	324	270
남 부 대 권	241	220
북 부 대 권	276	290
수 성 대 권	412	420
동 대 구 대 권	229	200
월 배 대 권	316	310
성 서 대 권	236	250
칠 곡 대 권	196	230
달 성 대 권	89	170

자료 : 2020 대구도시기본계획.

나. 주택공급

- 2020년의 주택공급 계획지표는 주택보급률 106.0%이며 신규주택은 35만호 임

[주택공급 지표]

구 분	단위	2010년	2020년
총 인 구	천인	2,646	2,758
세 대 당 인 구	인/세대	2.9	2.7
세 대 수	천세대	850	927
주 택 보 급 률	%	97	106
총 주 택 수	천호	825	982
신규주택 공급수	천호	193	350

자료 : 2020 대구도시기본계획.

[주택유형별 공급계획]

(단위 : 천호)

구 분	2010년	2020년	비 고
계	825	982	
아 파 트	428	497	
연 립 주 택	151	195	다세대 포함
단 독 주 택	246	290	비주거용 포함

자료 : 2020 대구도시기본계획.

- 2020년의 임대주택 공급량은 총 공동주택 69만2천호 중 11만호로 계획

[임대주택 공급계획]

(단위 : 천호)

구 분	2010년	2020년
공 동 주 택	579	692
소 계	70	110
공공임대	45	75
국민임대	25	35
임 대 주 택 비 율	12.1	15.9

자료 : 2020 대구도시기본계획.

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

다. 공원

- 2020년까지 생활권공원 및 주제공원의 확충을 통하여 1인당 공원면적 9.62㎡/인까지 확대

[공원 지표]

구	분	2008년		2020년	
		개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
생	활 권 공 원	696	15,444,796	734	20,460,931
	근 린 공 원	148	14,393,008	145	19,330,066
	어 린 이 공 원	468	942,855	470	949,248
	소 공 원	80	108,933	119	181,617
주	제 공 원	5	2,769,541	29	4,692,615
	역 사 공 원	-	-	7	667,367
	문 화 공 원	1	101,513	6	80,213
	수 변 공 원	-	-	9	990,667
	체 육 공 원	4	2,668,028	6	2,811,948
	묘 지 공 원	-	-	-	-
	기 타 공 원	-	-	1	142,420
1 인 당 공 원 면 적		7.25㎡/인		9.62㎡/인	

자료 : 2020년 대구광역시 공원녹지기본계획.

라. 학교

- 2020년에 초등학교는 총 203개소, 중학교는 총 143개소로 계획하였으며, 학급당 학생수는 초등학교 30인, 중학교 35인으로 설정

[학교시설 지표]

구	분	단위	2010년	2020년
초 등 학 교	학 생 수	인	217,072	182,381
	학급당학생수	인	35.0	30.0
	학교당학생수	학급	30.0	30.0
	학 교 수	개교	207	203
중 학 교	학 생 수	인	112,309	105,125
	학급당학생수	인	35.0	35.0
	학교당학생수	학급	24.0	21.0
	학 교 수	개교	134	143

자료 : 2020 대구도시기본계획.

마. 상·하수도

- 2020년 1인당 1일 평균 급수량은 377ℓ /인일, 오수량은 263ℓ /인일로 산정하였고, 상수도 보급률 및 하수도 처리율은 100%로 설정

[상·하수도 지표]

구	분	단위	2010년	2020년
상 수 도	급 수 인 구	천인	2,642	2,750
	상 수 도 보 급 률	%	99.7	100.0
	1일1인 평균급수량	ℓ	352	377
	시 설 용 량	톤/일	1,770	1,770
하 수 도	처 리 인 구	천인	2,593	2,750
	처 리 율	%	98.0	100.0
	하 수 적 용 원 단 위	ℓ/일	270	263

자료 : 2020 대구도시기본계획.

바. 사회복지 및 문화

- 사회복지시설 및 문화시설은 사회여건변화에 따라 현재보다 크게 증가된 시설 설치를 계획

[사회복지 및 문화시설 지표]

(단위 : 개소)

구	분	2010년	2020년
사 회 복 지	장 애 시 설	15	18
	노 인 시 설	13	15
	아 동 시 설	21	24
	여 성 시 설	6	8
	종 합 사 회 복 지 관	25	27
문 화	도 서 관	13	16
	박 물 관	4	5
	종 합 예 술 회 관	1	1
	시 민 회 관	1	1
	문 화 회 관	11	12
	지 방 문 화 원	7	8
	미 술 관	-	1
	음 악 당	2	2
	과 학 관	1	2

자료 : 2020 대구도시기본계획.

1

2

3

계
획
의
목
표
및
기
본
방
향

4

5

6

7

사. 정비예정구역 총량범위 설정

1. 정비예정구역 총량범위 설정의 목적

- 대구광역시 현실에 맞는 도시정비의 범위를 설정함으로써 2020정비기본계획의 가이드라인으로 활용함
- 대구광역시의 주택수요와 현재의 공급계획을 고려한 정비예정구역 총량범위를 설정하고 수요에 맞는 주택시장 형성에 기여함이 목적임

2. 정비예정구역 총량의 산정

■ 주택종합계획의 주택수요를 고려한 정비예정구역 총량 산정

■ 산정방법

- 정비사업을 통한 목표연도 주택공급량을 산정하고 정비사업에서 단위 면적당 공급가능한 세대수를 나누어 산정

■ 정비사업을 통한 목표연도 주택공급량

- ‘2018 대구광역시 주택종합계획’의 10년간 주택수요(2011~2020)는 154천호 임

[주택종합계획 주택수요]

(단위 : 호)						
연 도	합 계	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
주택수요	153,975	16,084	17,637	19,813	22,577	18,701
연 도	연평균	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
주택수요	15,398	12,003	11,399	11,941	11,919	11,901

- 대구광역시에서 현재 시행 및 계획 중인 주택 공급 물량은 76.6천호 임

[대구광역시 시행 및 계획 중인 주택공급 물량]

구 분	개소	면적(m ²)	건설호수 (세대)	수용인구(인)
합 계		12,758,492	76,599	208,338
도시개발사업	2	199,502	2,329	7,329
택지개발사업	3	5,542,037	17,910	52,974
보금자리주택	4	4,178,471	20,731	58,285
토지구획정리사업	4	1,088,313	8,738	28,832
재정비촉진사업	1	1,085,498	2,905	5,652
개별사업	16	664,671	14,717	44,151(*)
미분양	-	-	5,564	16,692(*)
도시형생활주택	82	-	3,705	11,115(*)

자료 : ‘2018 대구광역시 주택종합계획’, 일부 수정

※ (*)표시 수용인구는 가구당 3인으로 계산

※ 개별사업 중 택지개발, 보금자리 주택 등 중복사업과 공사중단, 미착공은 제외

※ 재정비촉진사업의 경우 멸실을 감안한 신규 건설호수

- 총 주택수요에서 시행 및 계획 중인 주택공급 물량을 제외한 목표연도 신규 주택수요 물량은 77.4천호(154천호 - 76.6천호)임
- 신규 주택수요 물량 중 정비사업을 통한 공급물량을 50%로 가정하여 38.7천호로 설정함

[대구광역시 주택수요 및 공급 종합]

(단위 : 호)

구 분	총 주택수요	신규 주택수요	대구광역시 기 시행 및 계획 중인 주택공급 물량								
			합계	도시개발 사업	택지개발 사업	보급자리 주택	토지구획 정리사업	재정비 추진지구	개별사업	미분양	도시형 생활주택
합 계	153,975	77,376	76,599	2,329	17,910	20,731	8,738	2,905	14,718	5,564	3,704
2011년	16,084	8,083	8,001	243	1,871	2,166	913	303	1,537	581	387
2012년	17,637	8,863	8,774	267	2,051	2,375	1,001	333	1,686	637	424
2013년	19,813	9,955	9,858	300	2,305	2,668	1,124	374	1,894	716	477
2014년	22,577	11,345	11,232	341	2,627	3,038	1,282	426	2,159	816	543
2015년	18,701	9,398	9,303	283	2,175	2,518	1,061	353	1,787	676	450
2016년	12,003	6,032	5,971	182	1,396	1,616	681	226	1,147	434	289
2017년	11,399	5,728	5,671	172	1,326	1,535	647	215	1,090	412	274
2018년	11,941	6,001	5,940	181	1,389	1,608	678	225	1,141	431	287
2019년	11,919	5,990	5,929	180	1,386	1,605	676	225	1,139	431	287
2020년	11,901	5,981	5,920	180	1,384	1,602	675	225	1,138	430	286

■ 총량 산정 결과

- 주택종합계획을 토대로한 정비예정구역 총량은 10.2km²로 2010정비예정구역 물량 12.5km²의 약 81.6%임

정비예정구역 총량산정 과정

- ① 정비사업을 통한 목표연도 주택공급 : 약 38.7천호
 - 10년간 주택수요 154천호에서 기계획이 수립된 공급물량 76.6천호를 제외하고 신규공급 물량 77.4천호 중 정비사업에 따른 공급을 50%로 산정 (77.4천호 ÷ 2 = 38.7천호)
- ② 정비사업 추진실적에 따른 1km²당 주택공급 : 약 7,636호/km²
 - 1km² 당 정비사업을 통한 총공급세대 검토 결과 21,028호로 산정되었고 이 중 기존세대가 13,872호, 신규공급 세대가 7,636호로 검토됨
- ③ 신규공급 물량에 대해 정비사업 면적 산정 : 약 5.1km²
 - 목표연도 주택공급 세대수(38,700호) ÷ km² 당 공급 세대수(7,636세대) = 5.1km²
- ④ 정비예정구역 총량 : 약 10.2km²
 - 정비사업 추진에 대한 불확실성과 주택시장의 변화에 탄력적 대응을 위한 여유물량을 고려하여 정비예정구역 총량 산정(5.1km² × 200%)
 - * 200% 적용 사유 : 사업의 필요성과 가능성을 함께 고려하고, 사업이 일어날 개연성을 열어준다는 취지에서 수요물량의 200%를 정비예정구역으로 설정

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

■ 노후주택물량을 통한 정비예정구역 총량 산정

■ 산정방법

- 1990년 이전 건축물을 노후주택으로 가정하고, 통계자료를 이용하여 노후주택 물량을 산정
- 기반시설을 제외한 순주거지역 면적을 주택 순밀도로 적용
- 노후주택물량을 주택순밀도로 나누어 노후주택지 면적 및 정비예정구역 총량을 산정

■ 총량 산정 결과

- 정비예정구역 총량은 10.2km²로 2010정비예정구역 물량 12.5km²의 81.6% 임

정비예정구역 총량산정 과정

① 90년 이전 노후주택 물량 : 160,982호

(단위 : 호)

구 분	계	1979년이전	'80~'89	'90~'99	'00~'04	'05 ~'09	2010
계	661,936	53,185	107,797	284,155	108,352	102,404	6,043
단독주택	160,011	42,662	47,604	50,260	12,568	6,200	717
아파트	443,751	8,426	58,364	203,488	75,073	93,181	5,219
연립주택	4,885	379	500	2,264	1,602	140	-
다세대주택	45,676	214	1,063	24,063	17,712	2,550	74
비거주용 건물내주택	7,613	1,504	266	4,080	1,397	333	33

자료 : 2010 인구주택총조사 건축연도별 주택현황

② 주택순밀도 : 79호/ha

- 순주거지역 면적 : 주거지역면적 119.4km² × 70%(기반시설 비율 30% 적용)
- 주택 순밀도 : 전체주택물량 661,936호 ÷ 순주거지역 면적 83.6km²

③ 노후주택지 면적 : 20.4km²

- 노후주택 물량 160,982호 ÷ 주택순밀도 79호/ha

④ 정비예정구역 총량 : 10.2km²

- 정비사업을 통한 주택공급을 50%로 가정

■ 주택순환주기를 적용한 정비예정구역 총량 산정

■ 산정방법

- 주택의 수명을 50년으로 가정하여 목표연도(2020년)까지의 노후주택 비율 산정
- 기반시설을 제외한 대구광역시 시가화면적에 노후주택비율을 적용

■ 총량 산정 결과

- 정비예정구역 총량은 8.4km²로 2010정비예정구역 물량 12.5km²의 약 67.2%임

정비예정구역 총량산정 과정

- ① 대구광역시 시가화면적 : 177.4km²
- 주거지역 119.4km², 상업지역 18.2km², 공업지역 39.8km²
- ② 기반시설을 제외한 주거지 면적 : 83.6km²
- 시가화면적 × 70%(기반시설 비율 30% 적용)
- 119.4km² × 0.7
- ③ 10년간 주거지역 정비면적 : 16.8km²
- 시가지 면적의 20%(50년 주택순환주기를 적용할 때 10년간 정비물량)
- 83.6km² × 0.2
- ④ 정비예정구역 총량 : 8.4km²
- 16.8km² × 0.5 (정비사업을 통한 주택공급을 50%로 가정)

■ 사업추진실적으로 정비예정구역 총량 산정

■ 산정방법

- 대구광역시 및 타시도의 연평균 정비계획수립 실적을 기준으로 함
- 정비구역의 개소당 평균 면적을 4ha로 가정
- 사업추진실적을 바탕으로 10년간의 정비예정구역 물량 산정

■ 총량 산정 결과

- 정비예정구역 총량은 8.0km²로, 2010정비예정구역 물량 12.5km²의 64% 임

정비예정구역 총량산정 과정

① 정비사업 추진실적 (기준 2010년)

구 분		정비구역지정율	정비예정구역	정비구역	수립시기	비고
서울특별시	계	37.8%	643	243	-	연평균 34개
	재개발부문	57.1%	329	188	2004년	연평균 26개
	재건축부문	17.5%	314	55	2006년	연평균 11개
부산광역시		77.9%	367	286	2006년	연평균 57개
인천광역시		71.7%	212	152	2006년	연평균 30개
대전광역시		43.3%	171	74	2006년	연평균 15개
광주광역시		66.7%	123	82	2006년	연평균 16개
울산광역시		21.6%	88	19	2006년	연평균 4개
대구광역시		18.7%	273	51	2006년	연평균 10개

1

2

3

계획의 목표 및 기본방향

4

5

6

7

정비예정구역 총량산정 과정

② 정비예정구역 총량 : 8.0km²

- 대구광역시 기준 : 10개 × 10년 × 0.04km² = 4.0km²
- 정비사업 추진에 대한 불확실성과 주택시장의 변화에 탄력적 대응을 위한 여유물량을 고려하여 정비예정구역 물량 산정(약 200%)

3. 정비예정구역 총량 범위 설정

- 정비예정구역의 총량범위는 총량 산정 방법에 따라 차이가 큰 것으로 나타났으며, 총량 산정 방법에 따른 범위는 8.0~10.2km²임
 - 주택종합계획 수급을 고려한 총량 : 약 10.2km²
 - 노후주택물량을 통한 총량 : 약 10.2km²
 - 주택순환주기를 적용한 총량 : 약 8.4km²
 - 사업추진 실적을 통한 총량 : 약 8.0km²
- 정비예정구역의 총량 산정 방법 중, 주택종합계획 주택수요를 고려한 총량 산정 방식과 노후주택물량을 통한 총량 산정 방식이 주택순환주기와 사업추진실적을 통한 총량 산정보다 대구광역시의 실정에 맞는 정비예정구역 총량 산정 방식으로 판단되어,
- 주택종합계획의 주택수요와 노후주택의 정비 필요성을 적용하여 2020정비기본계획의 정비예정구역 총량범위는 10.2km²로 설정함
- 주택순환주기 적용 방식과 사업추진 실적을 토대로 한 분석방법 미적용 사유
 - 주택순환주기를 적용한 산정 방식은 분석방법에 있어서 지나치게 오차가 많은 것으로 판단되며,
 - 사업추진실적을 통한 산정 방식은 정비구역 지정 후 사업 추진의 불확실 때문에 정비구역 지정만으로 정비사업의 추진실적으로 보기에 한계가 있음

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획



4. 정비예정구역 지정

- ① 기본방향
- ② 2020정비예정구역 지정기준
- ③ 정비예정구역 지정
- ④ 정비예정구역 관리 방안

1

기본방향

정비예정구역 지정

■ 정비사업의 실현성 제고

- 정비사업 실현가능성 제고를 위해 자치구(주민)의 의견을 최대한 반영하여 정비예정구역 지정
- 2010정비예정구역 중 사업추진이 어려운 구역(자치구 요청 등)에 대하여는 정비예정구역을 해제

■ 적절한 정비예정구역 지정기준의 설정

- 정비예정구역은 정비사업을 추진하기 위한 예정구역이므로 「도시 및 주거환경정비법」 시행령, 대구광역시 「도시 및 주거환경정비조례」의 정비구역 지정기준에 부합하여야 함
- 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」의 개정에 따라 강화된 정비구역 지정기준을 반영하여 2020정비예정구역 지정기준을 마련하고, 양호한 저층 주거지를 보전
- 관련법령과 대구광역시 「도시 및 주거환경정비 조례」 상의 기준을 수용하고 동시에 도시기본계획, 도시관리계획에서 제시된 도시정책과 부합하도록 정비예정구역을 지정

■ 현장조사 및 주민설명회를 통해 정비예정구역의 실제 현황 반영

- 현장조사 및 주민설명회를 통해 사업추진의 적정성을 검토하고 대구광역시 전역을 대상으로 노후한 구역과 기반시설이 불량한 구역을 자체 검토함으로써 실제 주거환경이 악화되고 있는 구역에 대한 정책적 활용방안을 마련



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

2

정비예정구역 지정

2020정비예정구역 지정기준

가. 정비예정구역 지정기준 검토

정비예정구역 지정기준은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정내용과 「도시·주거환경정비 기본 계획 수립지침」, 대구광역시 「도시 및 주거환경정비조례」를 기준으로 마련

1. 정비예정구역 지정기준 요소

- 정비예정구역 지정요소는 사업별로 차이는 있으나 「도시·주거환경기본계획수립지침」을 토대로 주택의 호수밀도, 주택 노후·불량률, 과소필지, 도로 접도율 및 점유율 등이 기준으로 활용 됨
- 정비예정구역 지정요소를 보다 구체적으로 살펴보면 가변적 요소(시간의 경과에 따른 비율의 변화)와 고정적 요소(시간의 변화에 상관없이 주택건설 당시에 결정되는 요소)로 특성을 구분할 수 있음

[지정기준의 특징]

구 분	가변적 요소	고정적 요소
지정기준	노후·불량률	호수밀도, 과소필지, 접도 및 점유율
특 징	시간의 경과에 따라 변화	시기에 따라 변화가 크지 않음

고가도로 설치로 인한 주변 불량 (수성구 파동 일원)



무허가 건축물 밀집 (경북대학교 일원)



2. 도시 및 주거환경정비법 개정 내용

2-1. 시행령 개정(2012.7.31 공포) 내용

지정 기준 (주택재개발사업)	필수조건 : 노후·불량건축물 수의 2/3이상
	충족조건 : 노후·불량건축물 연면적의 2/3이상, 호수밀도, 과소필지, 도로 접도 및 점유율 등
정비사업의 종류	주거환경관리사업 신설(사업대상구역 명시)
	가로주택정비사업 신설(가로주택의 범위 규정)
	단독주택 재건축 사업 폐지

2-2. 도시·주거환경정비기본계획수립지침 개정(2012.8.2)

개정 전	<input type="checkbox"/> 정비예정구역 지정기준(4-2-3) <ul style="list-style-type: none"> 주택·인구 밀도 등 물리적 기준은 해당 도시별로 편차가 크므로 다음사항을 참고하여 시·도시별로 다른 기준을 적용 <ul style="list-style-type: none"> 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
개정 후	<input type="checkbox"/> 정비예정구역 지정기준(4-2-3) <ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 지정기준은 영 제10조 제1항관련 별표1의 '정비계획 수립대상구역'의 기준에 따름

3. 타시도 정비예정구역 지정기준 및 지정 사례

3-1. 정비예정구역 지정 기준

- 주요도시의 '2020정비기본계획' 상 정비예정구역 지정기준에 대한 검토결과 노후·불량기준을 강화하여 마련함

구 분	지정기준 변경 주요내용	비 고
서울특별시	노후불량률 산정시 연면적 기준 도입	-
부산광역시	노후불량 산정비율 강화 (동수 40% → 80%)	기존 미적용, 신규 적용
광주광역시	노후불량 산정비율 강화 (동수 40% → 80%)	기존, 신규 일괄 적용
대전광역시	노후불량 산정비율 유지 (동수 40% → 40%) 공동주택 노후연한 강화 (30년 → 40년)	기존, 신규 일괄 적용
울산광역시	노후불량 산정비율 강화 (동수 40% → 80%)	기존 미적용, 신규 적용

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

3-2. 정비예정구역 지정 현황

- 타 광역시의 경우 정비예정구역 지정기준 강화를 통해 정비예정구역이 감소함

(단위 : 개소)

구 분	2010 정비예정구역	2020 정비예정구역	증·감	비 고
부산광역시	487	367	감) 120	재정비촉진지구 41개소 포함
인천광역시	213	167	감) 46	-
광주광역시	141	123	감) 18	-
대전광역시	202	166	감) 36	-
울산광역시	91	88	감) 3	-

나. 정비예정구역 지정기준 설정

1. 기본방향

- 대구광역시의 노후 건축물은 전체 건축물의 56.0%이며 이 중 주요 정비대상에 해당하는 단독주택에 대한 노후율은 67.5%로 2010정비기본계획에서 정한 노후·불량률 40% 이상에 해당하는 구역을 정비예정구역으로 지정할 경우 주거지역 대부분이 정비예정구역에 편입될 것으로 예상됨

[노후건축물 현황]

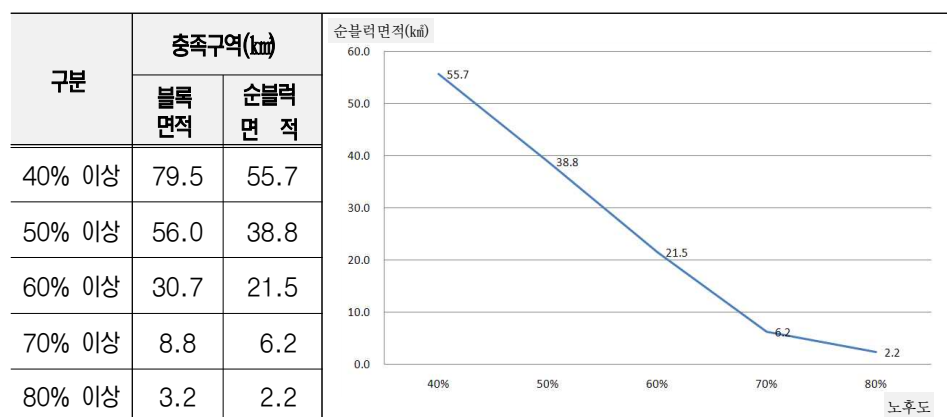
(단위 : 동)

구 분	계	노후	양호	노후도
합 계	276,413	154,771	119,763	56.0%
단독주택	178,332	120,389	57,027	67.5%
다세대주택	2,419	1,360	1,056	56.2%
아 파 트	5,895	1,202	4,631	20.4%
주 거 외	89,767	31,820	57,049	35.4%

- 2020정비기본계획이 기 수립된 부산, 울산, 광주시의 경우 적정 정비예정구역을 유지하고 무분별한 개발을 지양하기 위해 조례에서 정한 기준을 상회하는 노후·불량건축물 동수의 80%이상을 정비예정구역 지정기준으로 결정함
- 개정된 「도시 및 주거환경정비법」 시행령에서 노후·불량율에 대한 주택재개발사업 정비구역 지정기준을 건축물 동수 기준 2/3 이상으로 강화하여 이를 반영한 정비예정구역 지정기준 마련이 필요함
- 따라서, 양호한 주거지의 보전 및 관련법 개정내용을 반영하여 노후도 기준을 2010정비기본계획 지정기준(40%)보다 강화된 노후불량 동수의 2/3 이상으로 설정하고, 정비사업 필요지역을 판단하는 가장 중요한 요소인 노후·불량 건축물 비율을 중심으로 도로, 호수밀도 기준 등 충족조건을 적용하여 정비예정구역 지정기준을 변경함

노후 요건별 정비물량 시뮬레이션

- 대구시 주거지현황에 대응하는 사업물량 산정을 위해 노후기준별 정비물량 산정
 - 대구시 시가화구역을 대로기준으로 블록 구분
 - 블록단위로 노후도 산정하여 노후요건을 40%~80%로 구분하여 시뮬레이션 실시
 - 시뮬레이션을 통한 노후물량을 분석하여 정비예정구역 지정 기준의 참고자료로 활용
- 노후요건을 상향시킴수록 이에 비례하여 충족구역이 급격히 감소했으나, 70%이상의 수준에서 그래프의 기울기가 감소



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

2. 물리적 기준의 설정

2-1. 건축물 노후·불량률

- 노후·불량건축물 기준연도는 도시·주거환경정비기본계획의 목표연도가 2020년인 점을 감안하여 향후 노후화 될 수 있는 지역을 포함할 수 있도록 2015년을 기준으로 검토함
- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정내용을 반영하여 건축물 노후·불량률이 동수의 2/3 이상인 구역을 필수조건으로 설정하고, 연면적의 2/3 이상인 구역을 충족조건으로 설정함

노후·불량건축물 기준

■ 공동주택의 경우

- 1994.1.1 이후 준공된 건축물은 30년
- 1985.1.1~1993.12.31까지 준공된 건축물은 21년 + (준공연도-1985)
- 1984.12.21 이전 준공된 건축물은 20년

■ 공동주택이외의 경우

- 철근콘크리트, 철골콘크리트조 등 강구조 건축물 : 30년
- 그 외의 구조로된 건축물 : 20년

※ 노후·불량건축물 기준은 2015년(2014년 12월 31일 이전)임

2-2. 접도율 및 도로점유율

- 주거지 내 기반시설의 수준을 평가하기 위해 도입된 항목으로 대지에 건축된 모든 주택은 도로와 접해 있어야 하며 실질적 접도율은 100%가 되어야 함
- 낙후된 지역을 판단하는 기준으로 단순한 도로율을 적용하기 보다는 폭 4m 이상 도로에 접한 주택접도율과 구역 내 전체 도로 길이 중 폭 4m 미만 도로의 점유율을 분석하여 정비예정구역의 지정기준으로 활용함
- 주거환경개선사업은 도로점유율 40% 이상, 접도율 30% 이하, 주택재개발사업은 도로점유율 50% 이상, 접도율 40% 이하로 설정함

2-3. 과소필지 비율 기준

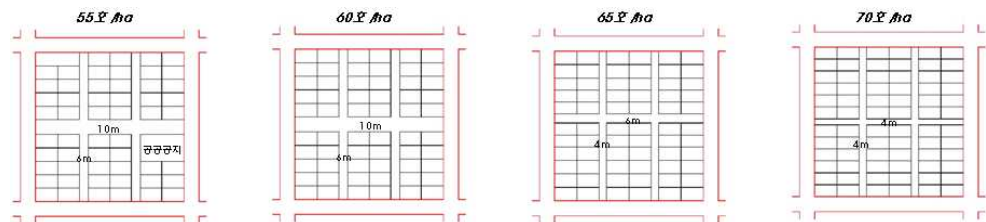
- 대지로서의 효용성가치를 가늠할 수 있는 과소필지 비율은 주거환경개선사업과 도시환경정비사업의 경우 과소필지 비율이 50% 이상인 지역, 주택재개발사업의 경우는 40% 이상인 지역을 대상으로 설정함

과소필지

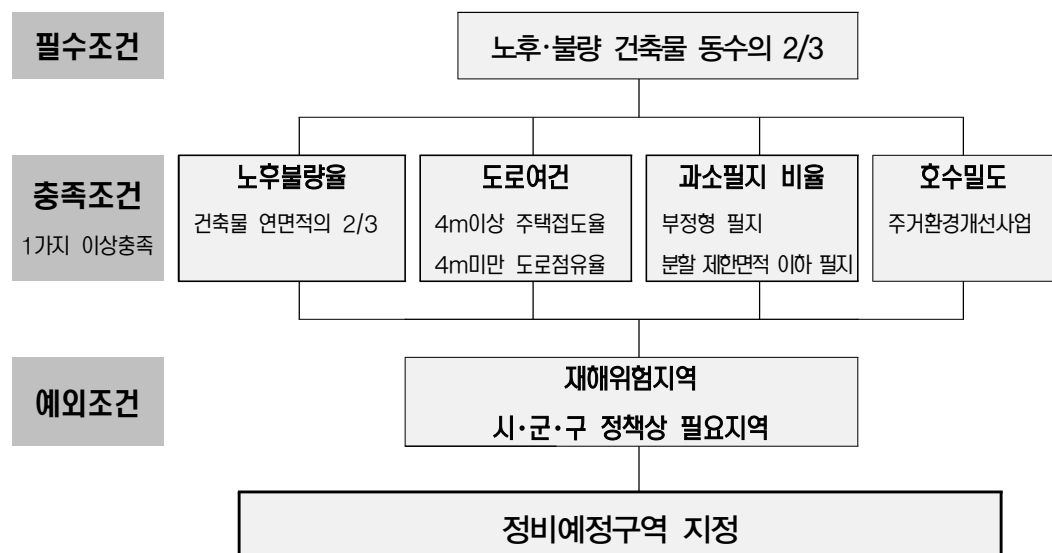
과소필지는 건축대지로서 효용을 다할수 없는 부정형, 폭 3m미만의 세장형필지를 포함하며 대구광역시 건축조례 제25조의 건축물이 있는 대지의 분할제한에 의거 주거지역 90㎡, 상업지역 150㎡, 공업지역 200㎡미만임

2-4. 호수밀도 기준

- 화재에 대한 취약성과 기반시설이 부족한 주택의 밀집정도에 대한 판단 기준으로 기준층(1층)을 기준으로 산정함
- 기성시가지의 밀도 현황을 파악해 볼 수 있는 호수밀도 기준을 70호/ha로 설정하여 주거환경이 극히 열악하여 주거환경개선사업이 요구되는 지역에 대하여 적용함

[호수밀도 예시]**3. 예외조건 설정**

- 정비예정구역 지정기준에는 불충족 하지만 건물의 균열·누수·침수 등 시민안전에 대한 문제가 발생할 우려가 있는 재해위험지역과 시·군·구의 정책상 필요한 지역에 대하여는 예외조건을 적용하여 정비예정구역으로 지정함

[정비예정구역 지정기준 설정]

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

4. 사업유형별 2020정비에정구역 지정기준

■ 주거환경개선사업

- 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

[주거환경개선사업 지정기준]

구 분		지 정 기 준		비 고
		2010년	2020년	
전 제		· 필수조건을 만족하고 충족조건 중 1가지 이상 충족		유지
필수 조건	노후·불량률(동수)	50% 이상	2/3 이상	변경
충족 조건	노후·불량률(연면적)	-	2/3 이상	신설
	4m미만 도로점유율	40% 이상	40% 이상	유지
	4m이상 도로점도율	30% 이하	30% 이하	유지
	과 소 필 지	50% 이상	50% 이상	유지
	호 수 밀 도	70호/ha 이상	70호/ha 이상	유지
예외 조건	기 타	· 재해발생 우려지역 · 시·군·구 정책상 필요지역	· 재해발생 우려지역 · 시·군·구 정책상 필요지역	유지

[주거환경개선사업 정비예정구역] - 중구 66구역



[주거환경개선사업 정비예정구역] - 중구 67구역



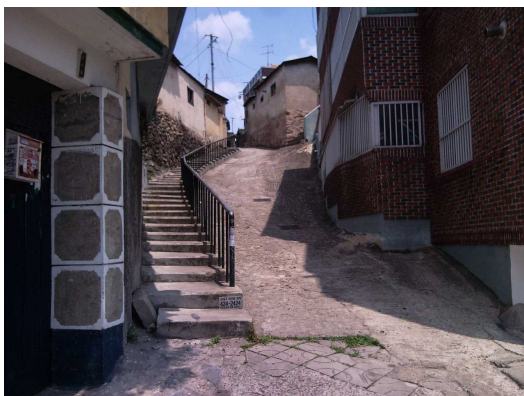
주택재개발사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

[주택재개발사업 지정기준]

구 분		지 정 기 준		비 고
		2010년	2020년	
전 제		<ul style="list-style-type: none"> 필수조건을 만족하고 총족조건 중 1가지 이상 총족 건축물 노후·불량만 해당하는 지역 (사업이 추진 되는 구역) 	<ul style="list-style-type: none"> 필수조건을 만족하고 총족조건 중 1가지 이상 총족 	변경
필수 조건	노후·불량률(동수)	40% 이상	2/3 이상	변경
총족 조건	노후·불량률(연면적)	-	2/3 이상	신설
	4m미만 도로점유율	50% 이상	50% 이상	유지
	4m이상 도로점도율	40% 이하	40% 이하	유지
	과 소 필 지	40% 이상	40% 이상	유지
예외 조건	기 타	<ul style="list-style-type: none"> 재해발생 우려지역 시·군·구 정책상 필요지역 	<ul style="list-style-type: none"> 재해발생 우려지역 시·군·구 정책상 필요지역 	유지

[주택재개발사업 정비예정구역] - 동구 43구역



[주택재개발사업 정비예정구역] - 북구 27구역



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

주택재건축사업

■ 단독주택재건축사업

- 단독주택재건축사업은 노후화된 단독주택 등이 밀집한 지역으로 집단개량이 필요하나, 주변 기반시설이 양호하여 주택재개발사업을 시행할 수 없는 지역의 주거환경을 개선하기 위해 도입된 것이므로 주택개발사업의 임대주택건설 의무 등을 회피하기 위한 목적으로 단독주택재건축사업을 추진할 수 없으며,
- 기반시설이 양호한 단독주택지에 대한 정비사업으로 정비사업의 공공성 확보와 양호한 단독주택지의 자력갱신을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」의 개정을 통해 폐지됨
- 따라서, 본 계획에서는 단독주택재건축사업에 대하여는 신규 지정하지 아니하고 다만, 2010정비기본계획으로 기 지정된 단독주택재건축사업 정비예정구역 중 정비구역 지정 및 추진위원회가 구성된 구역은 2020정비기본계획에 반영하여 단독주택재건축사업을 추진하고, 미 추진된 단독주택재건축사업 정비예정구역은 주택재개발사업 지정기준을 적용하여 충족시 주택재개발사업 정비예정구역으로 반영

■ 공동주택재건축사업

구 분	선 정 기 준
전 제	· 건축물 노후·불량률과 면적 1만㎡ 이상 또는 사업전·후 300세대 이상
건축물 노후·불량	· 2015년 기준 : 1989.12. 31 이전 건축물

[단독주택 재건축사업 정비예정구역] - 남구 45



[공동주택 재건축사업 정비예정구역] - 달서구 16



도시환경정비사업

- 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시 기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

[도시환경정비사업 지정기준]

구 분			지 정 기 준		비 고
			2010년	2020년	
중 구	전 제		· 물리적경제적전략적 도심정책 · 필수조건을 만족하고 충족조건 중 1가지 이상 충족		변경
	필수 조건	노후·불량률(동수)	80% 이상	2/3 이상	변경
	충족 조건	노후·불량률(연면적)	-	2/3 이상	신설
		4m미만 도로점유율	30% 이상	30% 이상	유지
		과소필지	40% 이상	40% 이상	유지
		최저고도미달 건축물	바닥면적 2/3 이상	바닥면적 2/3 이상	유지
	예외 조건	기 타	중구에서 별도의 요청구역은 중구 외 기준을 적용	-	변경
중 구 외	전 제		· 필수조건을 만족하고 충족조건 중 1가지 이상 충족		유지
	필수 조건	노후·불량률(동수)	50%이상	2/3 이상	변경
	충족 조건	노후·불량률(연면적)	-	2/3 이상	신설
		4m미만 도로점유율	-	-	-
		과소필지	50% 이상	50% 이상	유지
		최저고도미달 건축물	바닥면적 2/3 이상	바닥면적 2/3 이상	유지
	예외 조건	기 타	-	-	-

[도시환경 정비사업 정비예정구역] - 중구 18



[도시환경 정비사업 정비예정구역] - 중구 18



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

3

정비예정구역 지정

정비예정구역 지정

가. 정비예정구역 지정기준 및 원칙

1. 지정기준

- 도시·주거환경정비기본계획은 10년의 목표기간을 설정하여 수립하는 계획으로 기본계획 고시 후 지정요건을 충족하는 구역이 발생할 수 있음을 감안하여 2014년 12월 31일을 기준으로 지정기준을 충족하는 구역에 한하여 정비예정 구역으로 지정함

2. 지정원칙

2-1. 기존 정비예정구역

■ 정비예정구역 재지정 구역

- 추진위원회 설립 등 사업추진을 위한 행정절차가 진행 중인 구역
- 2020정비예정구역 지정기준에 충족하는 구역

■ 정비예정구역 해제 구역

- 자치구(주민) 요청 구역
- 2020정비예정구역 지정기준에 불충족하는 구역
- 정비예정구역이 통합되는 구역, 유보구역으로 지정하는 구역

■ 단독주택재건축사업 신규지정 불가

- 단독주택재건축사업은 기반시설이 양호한 노후불량 주택지역으로 과거 토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지조성사업, 시가지조성사업, 재개발사업 등에 의해 계획적으로 조성된 지역을 대상으로 하고 있으나
- 임대주택 건설의무와 세입자 대책 등이 전무하여 낮은 원주민 재정착률, 주민소송 또는 민원발생의 주요 원인이 되고 있음

- 따라서, 본 계획에서는 상기 사항과 「도시 및 주거환경정비법」 개정(단독주택 재건축 폐지)내용을 반영하여 단독주택재건축사업의 정비예정구역은 신규로 지정 하지 않음

■ 기타

- 재정비 촉진계획 등 관련계획 결정사항 반영

2-2. 신규 정비예정구역

- 자치구(주민)의 요청구역 중 2020정비예정구역 지정기준에 충족시 반영

2-3. 유보구역 설정

- 유보구역에 대하여는 3가지 유형으로 구분하여 2020정비기본계획에 반영
 - 유형 1 (기 시행된 현재개량방식 주거환경개선사업지구)
 - 사업이 기 시행된 현지개량방식 주거환경개선사업 지구는 구역(현지개량 방식)해제 후 추진(해제절차이행 전까지 유보구역으로 지정)
 - 유형 2 (자체검토 구역)
 - 대구광역시 전역을 대상으로 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표1의 정비구역 지정기준에 충족하는 노후된 구역을 도출하여 자체검토구역으로 하고, 자체검토구역 중 건축물의 노후·불량율이 80%를 초과하거나 기반시설이 낙후되어 정비가 필요한 구역을 대상으로 지정
 - 유형 3(2010정비예정구역 중 해제구역)
 - 2010정비예정구역에서 해제되는 구역을 대상으로 주거환경관리사업 유보구역으로 지정
- 유보구역 운영
 - 유보구역은 2020정비예정구역으로 지정하지 아니하고 향후 정비계획 수립 시 정비예정구역으로 지정된 것으로 본다

1

2

3

4

정비예정구역 지정

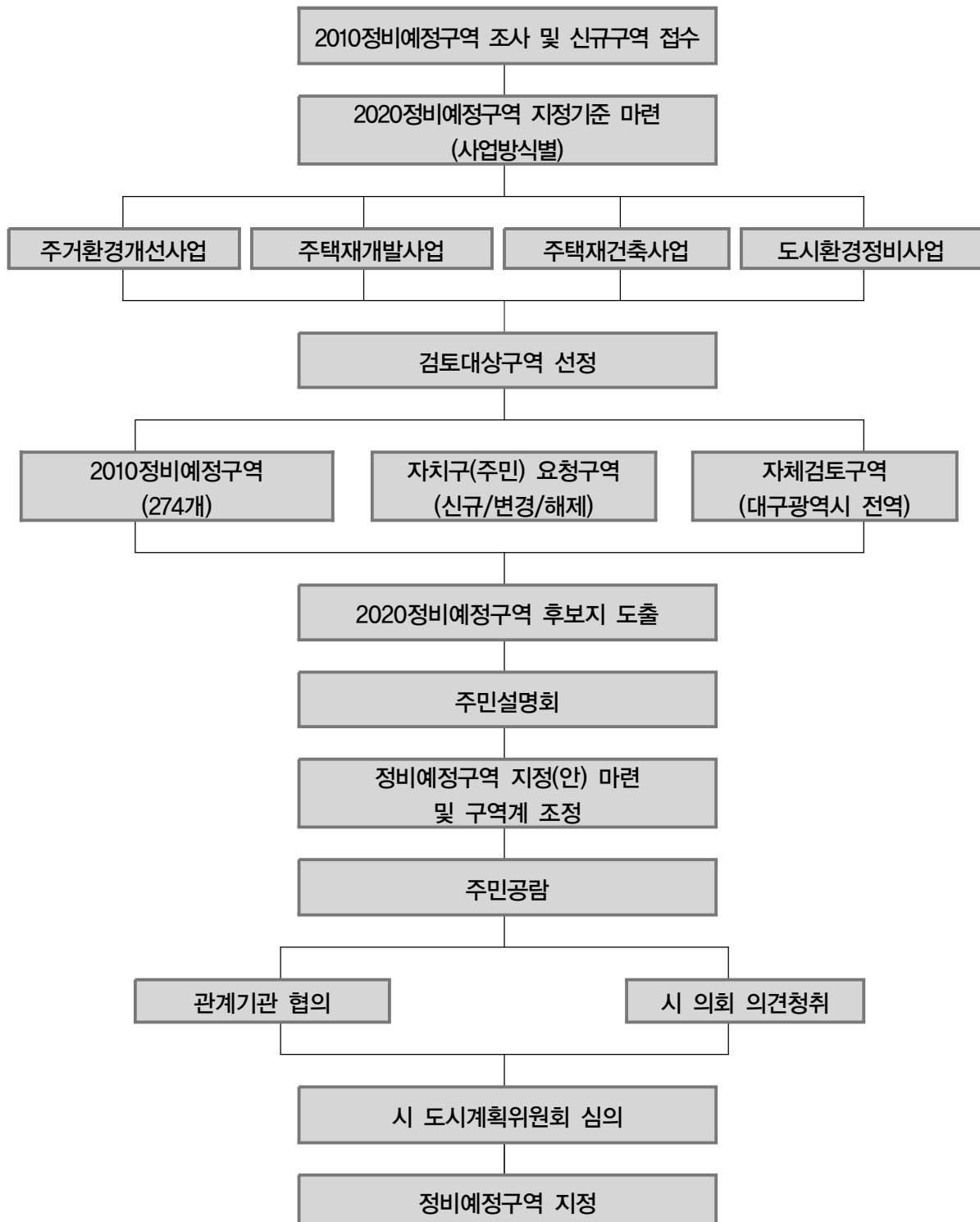
5

6

7

나. 지정절차

- 2010정비예정구역 274개소 중 정비사업이 미추진된 147개소와 자치구(주민) 요청 구역, 자체 검토구역을 대상으로 사업유형별 정비예정구역 지정기준에 충족하는 구역을 2020정비예정구역으로 지정



다. 검토대상구역 설정

1. 기본방향

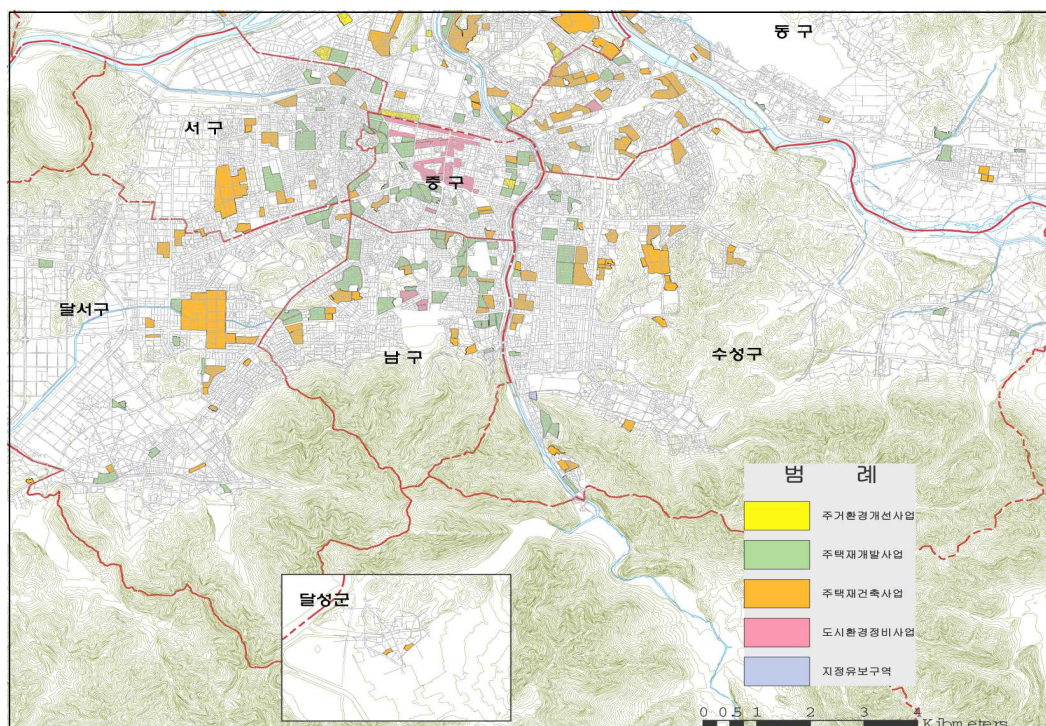
- 2020정비예정구역 지정을 위한 검토대상 구역은 2010정비예정구역과 대구시 전역을 대상으로 한 자체검토구역, 자치구(주민) 요청구역 임

2. 2010정비예정구역

[총 괄 표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	274	1,252	11	43	114	492	113	630	36	87
중 구	65	180	1	3	27	91	5	13	32	73
동 구	41	186	-	-	18	91	22	90	1	5
서 구	24	146	-	-	11	57	13	89	-	-
남 구	43	174	-	-	25	117	15	48	3	9
북 구	30	199	10	40	7	29	13	130	-	-
수성구	43	195	-	-	14	63	29	132	-	-
달서구	25	168	-	-	12	44	13	124	-	-
달성군	3	4	-	-	-	-	3	4	-	-



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

3. 자치구(주민) 요청구역

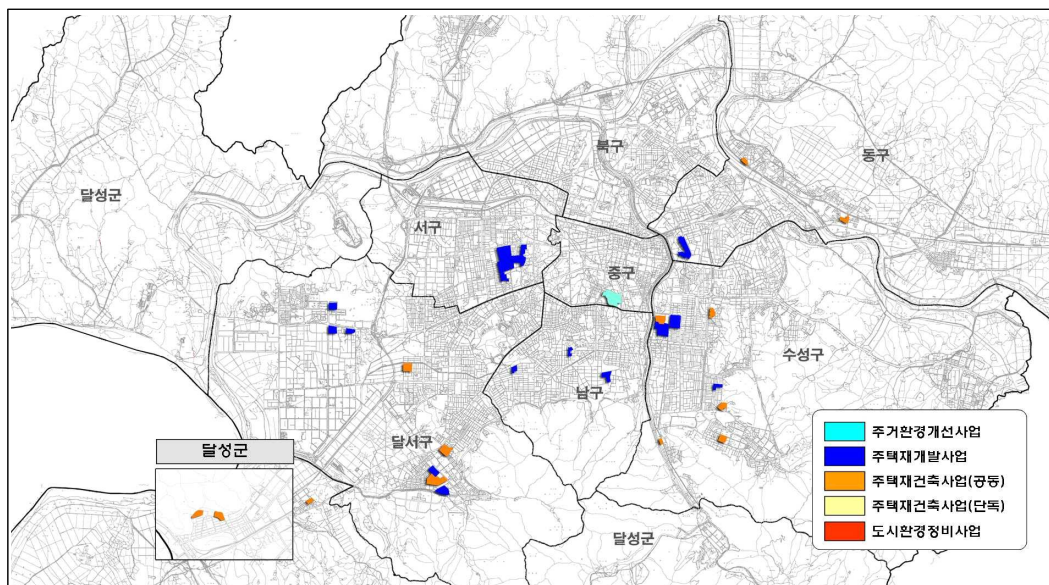
3-1. 신규 요청

- 자치구(주민)의 신규 요청구역은 달서구 12개소 등 총 36개소이며, 사업방식별로는 주택재개발사업이 가장 많은 17개소로 47%를 차지함

[신규 요청구역]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	36	165	3	14	17	105	16	46	-	-
중 구	3	14	3	14	-	-	-	-	-	-
동 구	3	14	-	-	1	10	2	4	-	-
서 구	4	40	-	-	4	40	-	-	-	-
남 구	3	8	-	-	3	8	-	-	-	-
북 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
수성구	8	40	-	-	3	24	5	16	-	-
달서구	12	44	-	-	6	23	6	21	-	-
달성군	3	5	-	-	-	-	3	5	-	-



3-2. 변경 요청

- 변경 요청구역은 총 17개소이며, 이 중 구역변경 및 사업방식 변경에 대한 요청이 12건으로 70.6%를 차지함

[변경 요청구역]

(단위 : 개소)

구 분	소 계	구역 통합	구역 변경 및 사업방식 변경	기 타 (도로폭원 조정)
계	17	4	12	1

3-3. 해제 요청

- 해제 요청구역은 총 71개소이며, 이 중 중구가 가장 많은 33개소(46%)이고 사업유형별로는 도시환경정비사업이 29개소로 41%를 차지함

[해제 요청구역]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	71	232	5	14	26	78	11	74	29	66
중 구	33	73	-	-	6	11	-	-	27	62
동 구	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-
서 구	2	3	-	-	2	3	-	-	-	-
남 구	10	24	-	-	5	14	3	6	2	4
북 구	15	87	5	14	4	13	6	60	-	-
수성구	3	20	-	-	3	20	-	-	-	-
달서구	7	24	-	-	5	16	2	8	-	-
달성군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

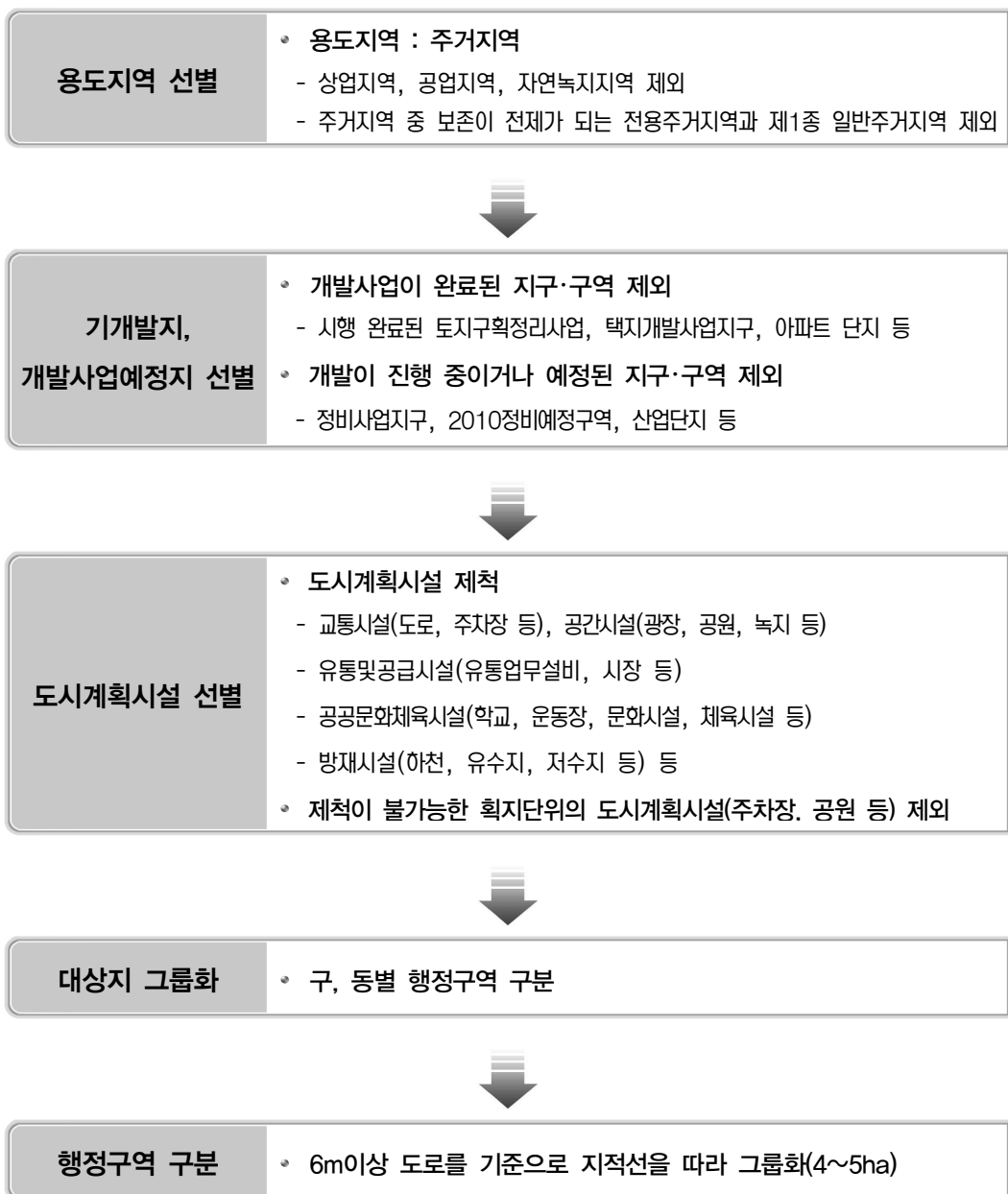
4. 자체 검토구역

4-1. 검토방법 설정

■ 개 념

- 대구광역시 주거지역 전체를 대상으로 정비예정구역 외의 지역 중 노후도 및 기반시설이 낙후되어 정비가 필요한 지역을 조사

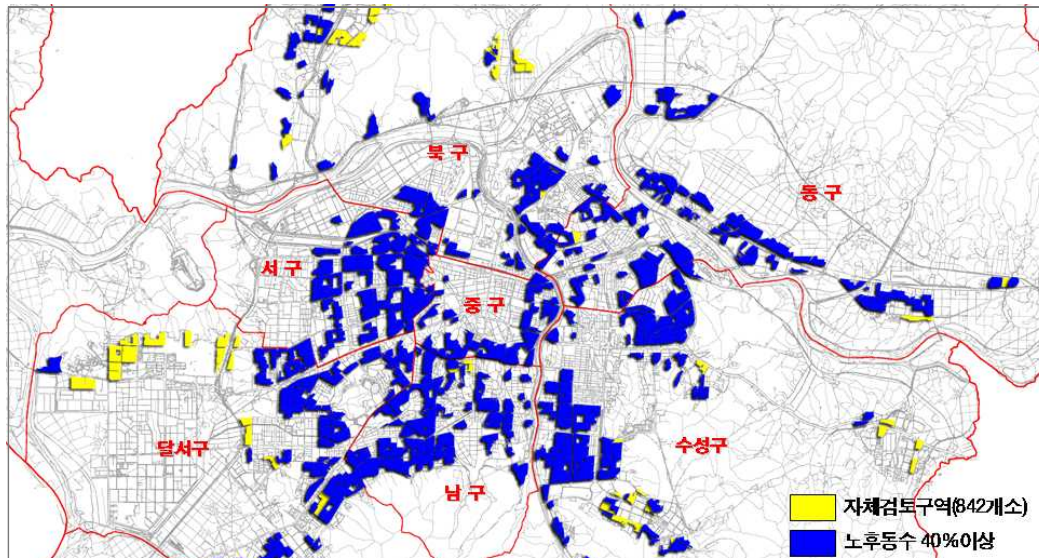
■ 자체검토구역 추출 절차



4-2. 검토 결과 (노후도 시뮬레이션)

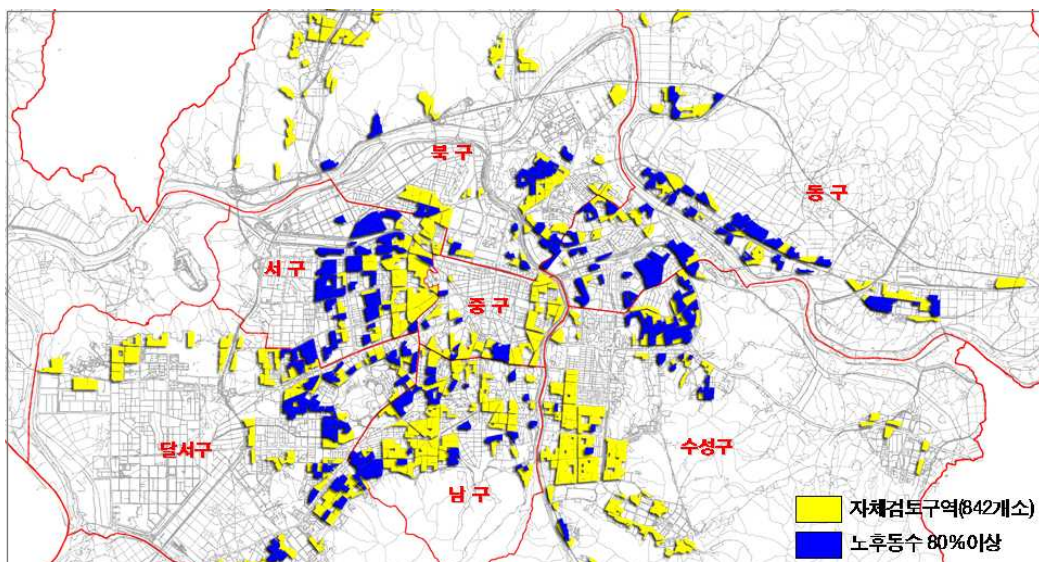
■ 노후기준 : 건축물 동수의 40%이상 충족

- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」의 정비구역 지정기준(동수의 40%)을 적용한 결과 총 842개 블록 중 758개 블록이 노후기준을 충족하여 주거지의 약 90%가 노후블록으로 검토됨



■ 노후기준 : 건축물 동수의 80%이상 충족

- 타시도(부산·울산·광주시)의 2020정비기본계획 상 노후기준(건축물 동수의 80%)을 적용한 결과 총 842개 블록 중 291개 블록이 노후기준을 충족하여 주거지의 약 34.5%가 노후블록으로 검토됨



1

2

3

4

정비예정구역 지정

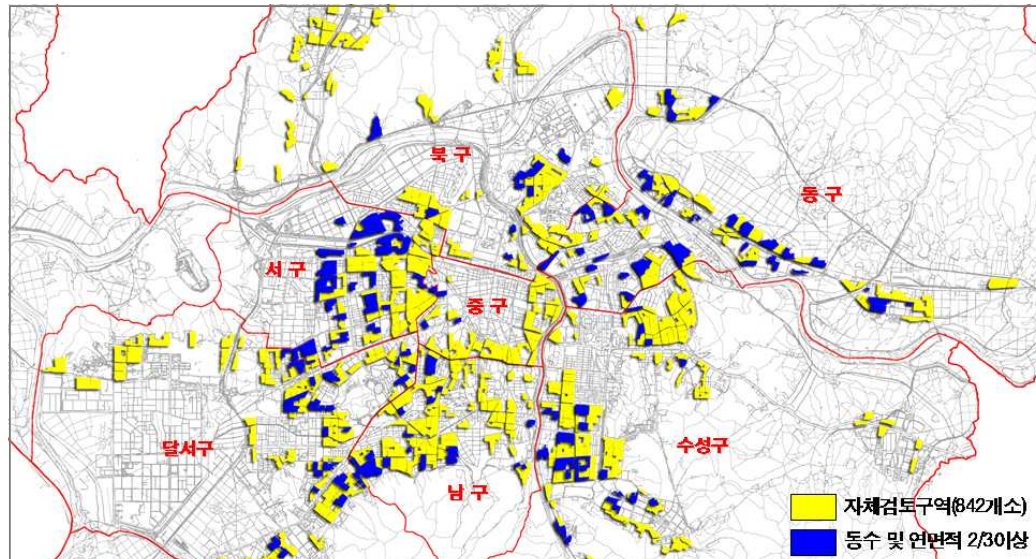
5

6

7

■ 노후기준 : 건축물 동수 및 연면적의 2/3이상을 동시에 충족

- 노후건축물에 대한 기준을 동수 및 연면적의 2/3 이상으로 적용한 결과 총 842개 블록 중 198개 블록이 충족하여 주거지의 23.5%가 노후블록으로 검토됨



4-3. 자체 검토구역 도출

- 노후도 시뮬레이션 및 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정내용을 근거로 노후건축물이 동수 및 연면적의 2/3이상인 구역을 자체검토구역으로 도출함

(단위 : 개소)

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
자체 검토구역	198	3	42	45	21	12	29	46

5. 검토대상구역 총괄

5-1. 검토대상구역 유형

■ 2010정비예정구역

- 2010정비예정구역(전체)

(단위 : 개소)

구 분	합 계	주거환경 개선사업	주 택 재개발사업	주 택 재건축사업	도시환경 정비사업
2010정비예정구역	274	11	114	113	36

- 변경요청 구역

(단위 : 개소)

구 분	합 계	구역 통합	구역 변경 및 사업방식 변경	기 타 (도로폭원 조정)
변경 요청구역	17	4	12	1

- 해제요청구역

(단위 : 개소)

구 분	합 계	주거환경 개선사업	주 택 재개발사업	주 택 재건축사업	도시환경 정비사업
해제 요청	71	5	26	11	29

■ 신규 요청구역

(단위 : 개소)

구 분	합 계	주거환경 개선사업	주 택 재개발사업	주 택 재건축사업	도시환경 정비사업
신규 요청	36	3	17	16	-

■ 자체 검토구역

(단위 : 개소)

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
자체 검토구역	198	3	42	45	21	12	29	46

5-2. 검토대상구역 : 508개소

- 274개소(2010정비예정구역)
- 36개소(신규 요청구역)
- 198개소(자체 검토구역)

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

라. 2020정비예정구역 지정

1. 2010정비예정구역 중 재지정 구역

- 재지정구역은 2010정비예정구역 179개소, 재정비 촉진구역 8개소 등 총187개소 임

[재지정구역 총괄표]

(단위 : 개소)

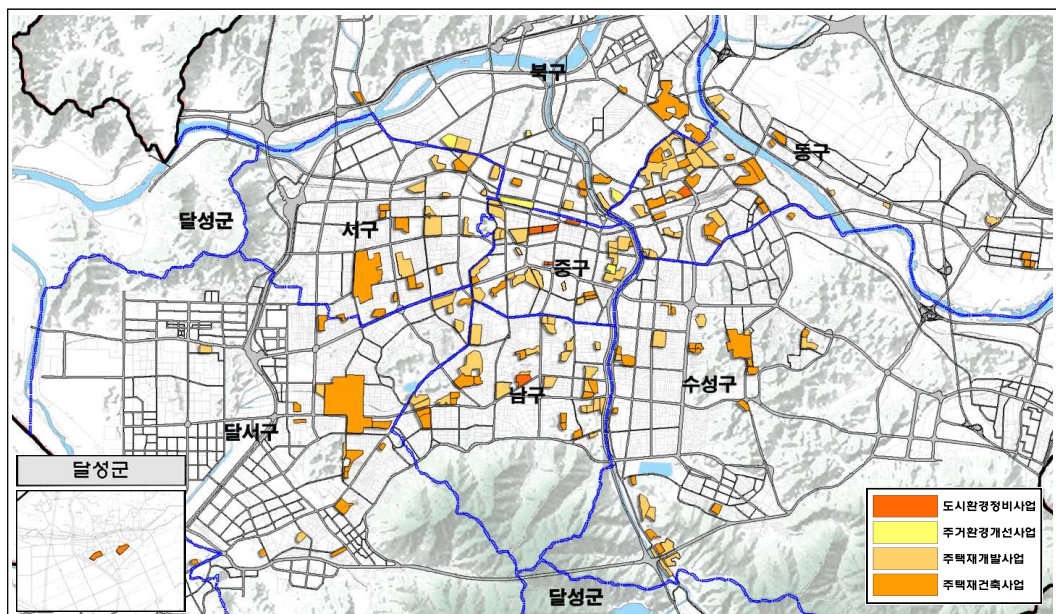
구 분	합 계	주거환경 개선사업	주 택 재개발사업	주 택 재건축사업	도시환경 정비사업
합 계	187	6	90	84	7
정비예정구역	179	6	83	83	7
재정비 촉진구역	8	-	7	1	-

[구·군별 재지정구역 총괄표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	187	923	6	26	90	431	84	445	7	21
중 구	30	107	1	3	19	82	5	11	5	11
동 구	39	178	-	-	21	101	17	72	1	5
서 구	21	141	-	-	10	60	11	81	-	-
남 구	33	144	-	-	20	96	12	43	1	5
북 구	15	94	5	23	3	15	7	56	-	-
수성구	28	111	-	-	10	48	18	63	-	-
달서구	18	145	-	-	7	29	11	116	-	-
달성군	3	3	-	-	-	-	3	3	-	-

[재지정구역 총괄도]



2. 신규구역

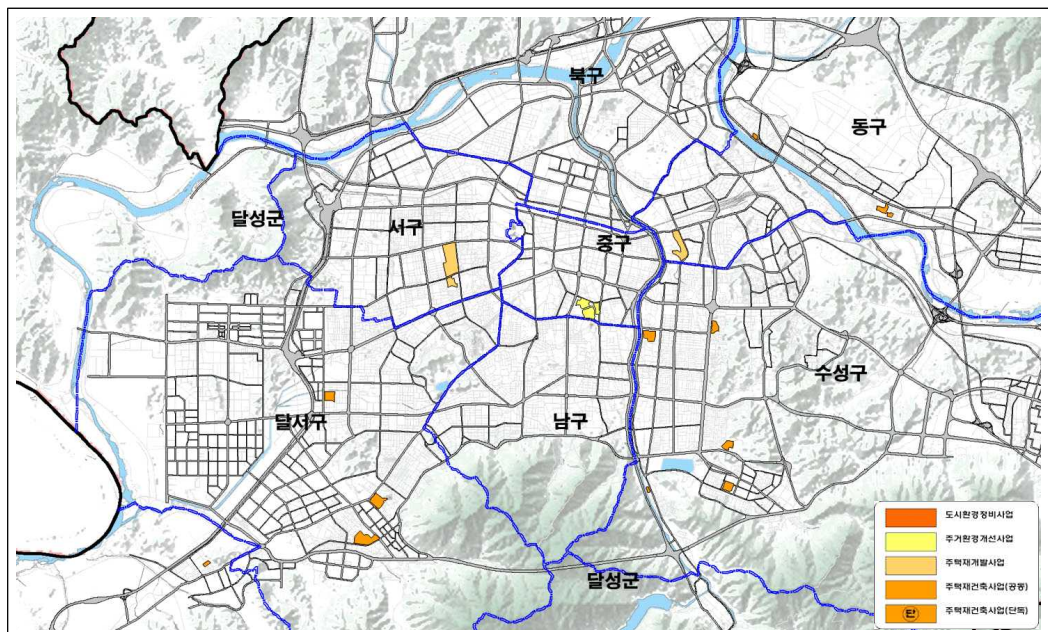
- 신규구역은 주택재건축사업이 12개소(67%)로 대부분을 차지하고 있으며 기타 주거환경개선사업 3개소, 주택재개발사업 3개소 등 총 18개소가 지정됨

[신규구역 총괄표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	18	97	3	15	3	34	12	48	-	-
중 구	3	15	3	15	-	-	-	-	-	-
동 구	3	16	-	-	1	10	2	6	-	-
서 구	2	24	-	-	2	24	-	-	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
북 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
수성구	5	17	-	-	-	-	5	17	-	-
달서구	3	21	-	-	-	-	3	21	-	-
달성군	2	4	-	-	-	-	2	4	-	-

[신규구역 총괄도]



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

3. 해제구역

- 해제구역은 자치구(주민)의 해제 요청구역과 2020정비예정구역 지정기준에 불충족하는 구역 84개소와 구역통합 2개소, 유보구역 1개소 등 총 87개소가 해제됨

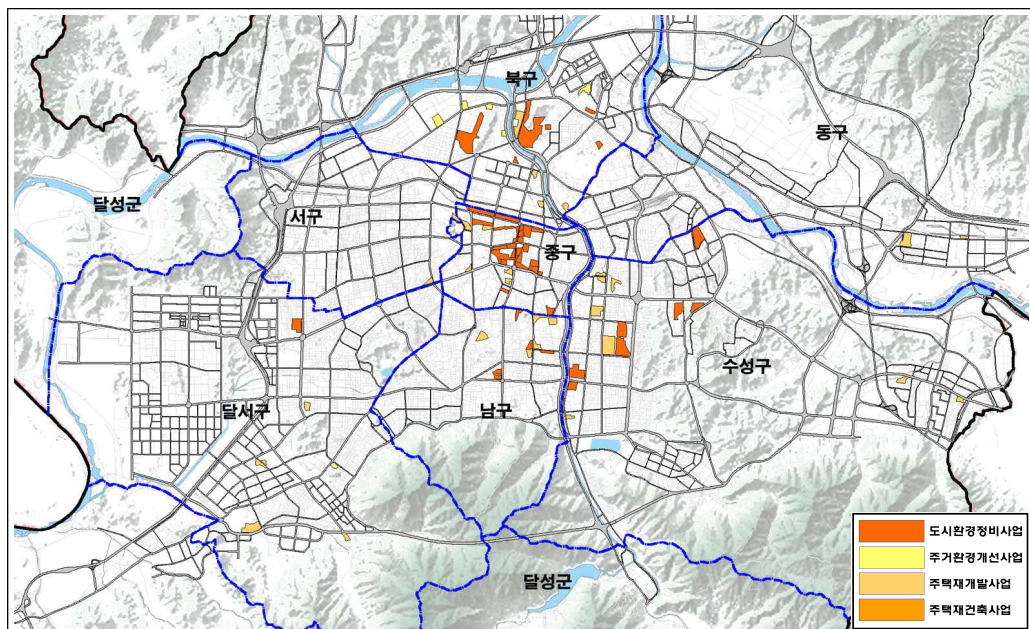
[해제구역 총괄표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
			주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업	
	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)	개소	면적(ha)
대구광역시	84	306	5	14	32	101	18	125	29	66
중 구	33	75	-	-	5	10	1	3	27	62
동 구	2	8	-	-	2	8	-	-	-	-
서 구	2	3	-	-	2	3	-	-	-	-
남 구	10	24	-	-	5	14	3	6	2	4
북 구	15	87	5	14	4	13	6	60	-	-
수성구	15	85	-	-	9	37	6	48	-	-
달서구	7	24	-	-	5	16	2	8	-	-
달성군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 구역통합 2개소, 유보구역 1개소, 구역해제 84개소

[해제구역 총괄도]



4. 2020정비예정구역 지정 총괄

- 2020정비예정구역은 2010정비예정구역 274개소에서 69개소가 감소한 205개소이며 면적은 1,020ha임

[총괄표]

(단위 : 개소)

구 분	합 계	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
합 계	205	9	93	96	7
정비예정구역	197	9	86	95	7
재정비 촉진구역	8	-	7	1	-

[용도지역별 2020정비예정구역 총괄표]

구 분	합 계	주거지역					상업지역		
		소계	1종	2종	3종	준주거	소계	일반	중심
개 소	205	191	5	70	108	8	14	5	9

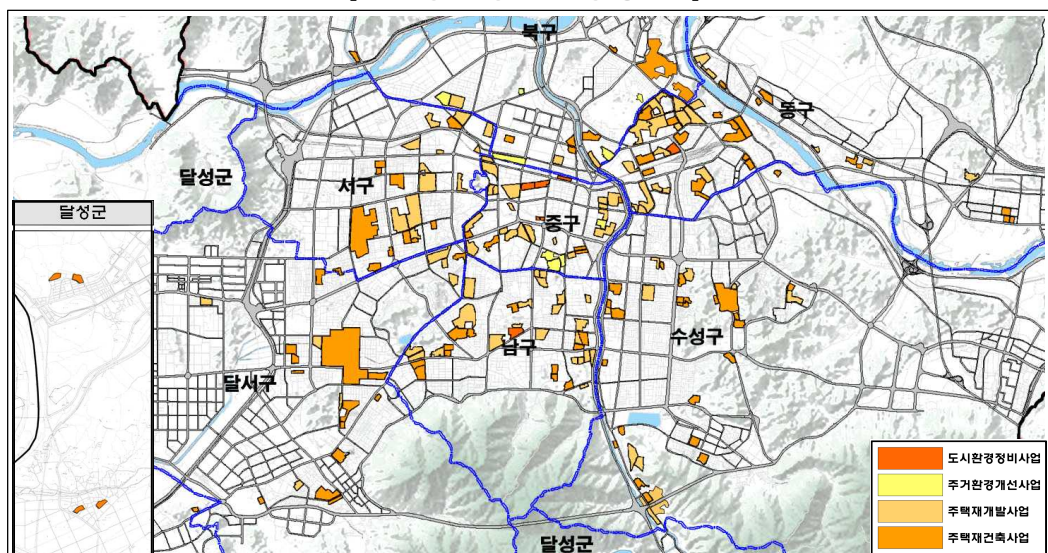
주) 용도지역이 혼재된 지역은 주용도지역을 기준으로 산정

[구·군별 2020정비예정구역 총괄표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		정비예정구역							
	개소	면적(ha)	주거환경개선사업		주택재개발사업		주택재건축사업		도시환경정비사업	
대구광역시	205	1,020	9	41	93	465	96	493	7	21
중 구	33	122	4	18	19	82	5	11	5	11
동 구	42	194	-	-	22	111	19	78	1	5
서 구	23	165	-	-	12	84	11	81	-	-
남 구	33	144	-	-	20	96	12	43	1	5
북 구	15	94	5	23	3	15	7	56	-	-
수성구	33	128	-	-	10	48	23	80	-	-
달서구	21	166	-	-	7	29	14	137	-	-
달성군	5	7	-	-	-	-	5	7	-	-

[2020정비예정구역 지정 총괄도]



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

5. 유보구역 지정

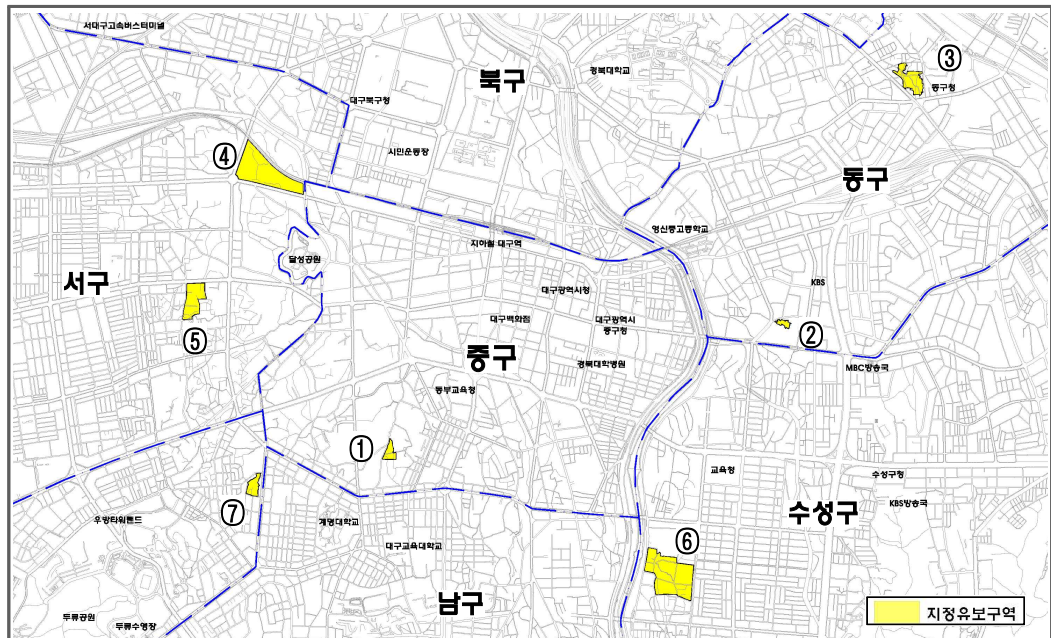
5-1. 기 시행된 현지개량방식 주거환경개선사업지구

- 사업이 시행된 현지개량방식의 주거환경개선사업지구 중 2020정비예정구역 지정기준(주택재개발)에 충족하는 구역을 유보구역으로 지정

[조 서]

NO	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	비고
1	중구 남산로4길 70(남산동 2208-15)	10,200	지정유보	현지개량지구(남산 3-1지구)
2	동구 송라로2길 10-13(신천동 773-4)	4,861	지정유보	현지개량지구(신천 3지구)
3	동구 동북로83길 31-4(신암동 128-4)	30,111	지정유보	현지개량지구(신암 5지구)
4	서구 달서로 220(비산동 55-1)	98,152	지정유보	서구 6(2010정비예정구역)
5	서구 통학로24길 41-13(평리2동 1122-36)	36,338	지정유보	서구 26(평리 2지구)
6	수성구 신천동로 306(수성동 1가 641-19)	102,710	지정유보	현지개량지구(수성1지구)
7	달서구 두류남1길 19(두류동 1230)	13,011	지정유보	현지개량지구(두류 1지구)

[위치도]



5-2. 자체검토 구역

■ 기본 방향

- 자체검토 구역 중 노후도와 도로여건이 불량해 정비가 필요한 구역 등을 추출하여 유보구역으로 지정
- 자체검토구역 중 유보구역 지정 기준
 - ① 노후·불량 건축물(동수 및 연면적)이 구역의 80% 이상을 초과하는 구역
 - ② 4m미만 도로점유율이 구역면적의 50%를 초과하는 구역
 - ③ 도시기반시설이 타 구에 비해 양호한 동구, 남구, 북구, 달서구는 유보구역 선정에서 제외

■ 자체검토 구역 중 유보구역 지정 결과

- ① 노후·불량 건축물이 구역의 80% 이상을 초과하는 구역 추출 : 28개소

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
자체검토구역 (동수 및 연면적 2/3이상)	198	3	42	45	21	12	29	46
80%이상 노후구역 추출	28	3	8	4	1	2	-	10

- ② 4m미만 도로점유율이 구역면적의 50%를 초과하는 구역 추출

- 서구 2개소 추출 (비산동 및 평리동 일원)

- ③ 유보구역 후보지 추출 : 30개소

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
유보구역 후보지	30	3	8	6 건축물 노후불량 : 4 기반시설 불량 : 2	1	2	-	10

- ④ 유보구역 지정

- 80%이상 노후구역 중 기반시설이 상대적으로 양호한 동구 8개소, 남구 1개소, 북구 2개소, 달서구 10개소 등 21개소 제외하고, 서구 4개소는 재정비촉진계획 수립 중인 지구로 유보구역에서 제외함
- 따라서, 도심활성화를 위해 정비가 필요한 중구 3개소와 도시기반시설이 낙후한 서구 2개소를 유보구역으로 지정함

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
유보구역 지정	5	3	-	2	-	-	-	-

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

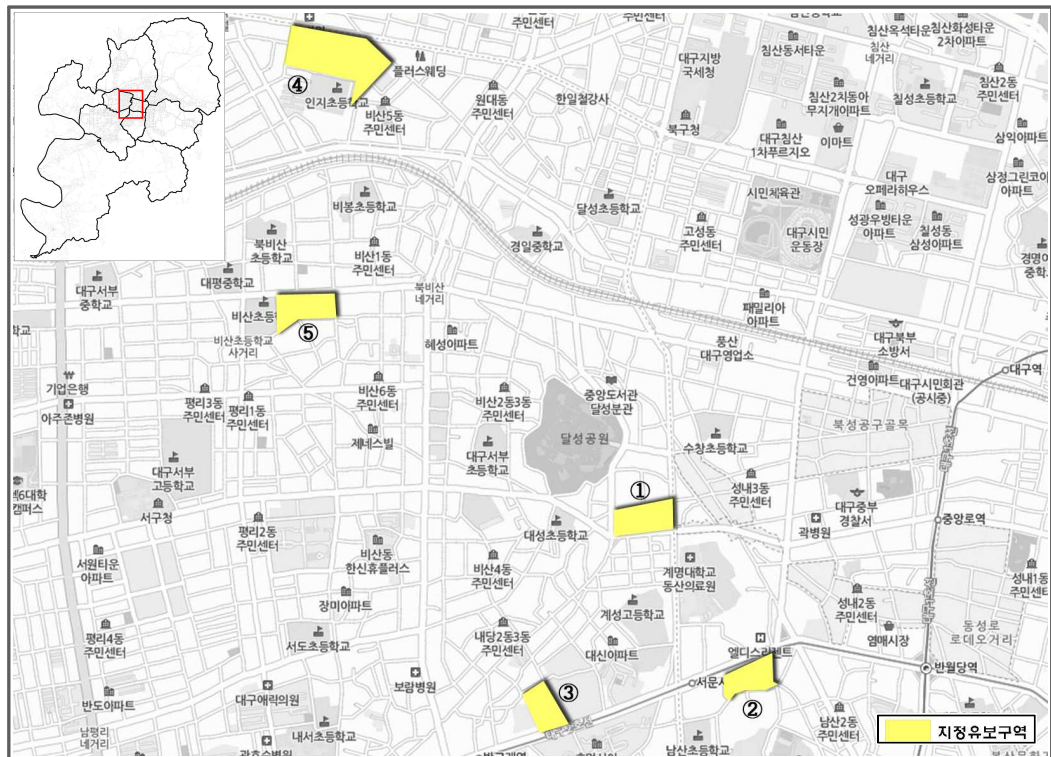
6

7

[유보구역 조서]

구분	구 별	위 치	구역면적 (㎡)	노후동수 (%)	노후연면적 (%)	4m미만도로 점유율(%)	용도지역
1	중구	대신동 180-1 (국채보상로 93길 9)	22,532	90.4	96.9	-	제2종일반주거지역
2	중구	남산동 175-1 (달구벌대로 2034)	13,608	92.5	84.8	-	제3종일반주거지역
3	중구	대신동 1720 (달구벌대로 389길 33)	17,831	94.8	82.0	-	제3종일반주거지역
4	서구	비산동 1215-1 (팔달로 32길 12)	62,085	67.7	66.3	51.1	제2종일반주거지역
5	서구	평리동 660-1 (북비산로 294)	19,530	75.2	62.9	86.5	제2종일반주거지역

[위 치 도]



5-3. 주거환경관리사업시행 예정구역(2010정비예정구역 중 해제구역)

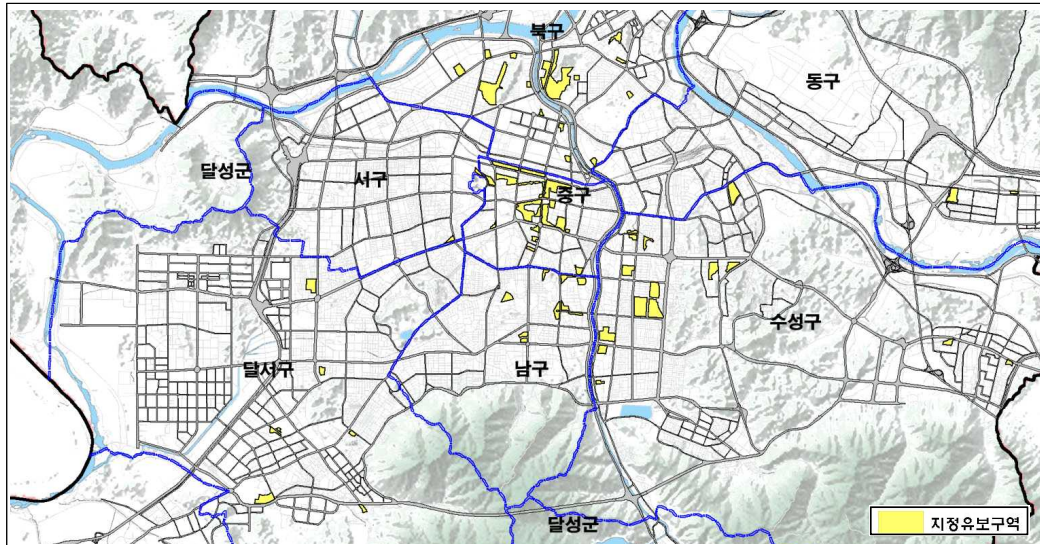
- 2010정비예정구역에서 해제되는 구역은 미 관리시 주거환경 악화가 우려되므로 유보구역으로 지정하여 주거환경관리사업 시행 예정구역으로 관리함

[총 괄 표]

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
유보구역	84	33	2	2	10	15	15	7

[위치 도]



5-4. 유보구역 지정 총괄 : 96개소 지정

- 사업이 기 시행된 주거환경개선사업구역(현지개량방식) : 7개소
- 자체검토구역(정비예정구역 외 노후도 및 기반시설이 불량한 구역) : 5개소
- 주거환경관리사업 시행 예정구역(2010정비예정구역 중 해제구역) : 84개소

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

4

정비예정구역 지정

정비예정구역 관리 방안

가. 정비예정구역 관리 방안

1. 관련법령 내용

- ‘도시 및 주거환경정비기본계획수립지침’에서는 정비예정구역을 지정 후 정비사업이 착수되기 전까지 기간이 길어질 경우 별도의 ‘정비예정구역 관리계획’을 수립토록하고 있음
- 정비구역 안에서는 건축물의 건축, 공작물의 설치 등을 하고자 하는 경우 시장·군수의 허가를 받도록 규정하고 있음

■ 도시 및 주거환경정비법 제5조(행위제한 등)

- ① 정비구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다
- ⑦ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입방지를 위하여 제3조제3항에 따라 기본계획을 공람중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립중인 지역에 대하여 3년이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위안에서 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각호의 행위를 제한할 수 있다
1. 건축물의 건축 2. 토지의 분할

■ 도시및주거환경정비기본계획수립지침(정비예정구역의 관리)

- 4-10-1. 기본계획에는 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비예정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다
- 4-10-2. 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 ‘정비예정구역관리계획’을 별도로 수립할 수 있다

■ 건축법 제18조(건축허가 제한 등)

- ② 시·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다
- ③ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다

2. 정비예정구역 및 정비구역 관리 방안

■ 정비예정구역 관리방안

- 정비예정구역 내에서 민간건축은 허용하나 다만, 정비예정구역 내 건축행위로 인해 건축 후 잔여지로는 정비사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우는 건축행위를 제한할 수 있음

■ 정비구역 관리방안

- 정비구역 안에서 건축물의 건축 등 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 및 동법 시행령 제13조의4에 해당하는 아래의 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 함. 다만, 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입방지를 위하여 시장 또는 구청장·군수는 3년 이내 기간을 정하여 건축물의 건축과 토지의 분할을 제한할 수 있음
 - 건축물의 건축 등
 - 공작물의 설치
 - 토지의 형질변경
 - 토석의 채취 및 토지분할
 - 물건을 쌓아놓는 행위
 - 죽목의 벌채 및 식재

[정비예정구역 및 정비구역 관리 방안]

정비예정구역	정 비 구 역
<ul style="list-style-type: none"> - 민간건축은 허용 - 다만, 정비예정구역내 건축행위로 인해 건축 후 잔여지로는 정비사업 추진이 불가능하다고 판단되는 경우는 건축행위 제한 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 건축 등 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 및 동법 시행령 제13조의4에 해당하는 행위를 하고자 할 경우 시장·군수가 허가 - 다만, 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입방지를 위해 3년내 기간을 정하여 건축물의 건축과 토지분할 제한 가능

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

3. 주거환경관리사업 관리(시행)방안

3-1. 주거환경관리사업 법적 내용

■ 도시 및 주거환경정비법

- 정의(제2조제2호)
 - 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- 주거환경관리사업구역 지정(제4조의3 제6항)
 - 정비구역 등의 해제요청 또는 지정 해제된 경우 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다.
- 주거환경관리사업의 시행자(제8조 제6항)
 - 주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 공람공고일 현재 토지등 소유자 과반수의 동의를 받아야 한다.
- 주거환경관리사업의 시행방법(제6조 제5항)
 - 주거환경관리사업은 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등 소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

- 주거환경관리사업 정비계획 수립대상지역(별표 1 제5호)
 - 주거환경관리사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다.
 - 가. 전용주거지역, 제1종주거지역 및 제2종주거지역 중 단독주택 및 다세대주택등이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
 - 나. 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
 - 다. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지 등 소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
 - 라. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

3-2. 주거환경관리사업의 사업의 주요 내용

- 주거환경관리사업은 정비사업의 새로운 방식으로 기존의 전면철거 위주의 정비방식을 지양하고 기존 도시구조 및 커뮤니티를 유지하며 이주수요를 최소화하는 새로운 정비사업 방식임
- 보전·정비·개량이 필요한 단독·다세대 밀집지역과 정비구역, 정비예정구역의 해제지역에서 추진할 수 있는 사업으로 저층주거지 보전·정비·개량의 개념임
- 사업의 방법으로는 공공(사업시행자는 시장·군수 또는 공사)에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치 및 확충하고, 토지 등 소유자·주민이 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량함
- 주민들이 직접 제안하는 도로, 주차장 등 기반시설과 커뮤니티센터 등 주민공동이용시설을 우선 설치, 주민 각각이 주택이나 건축물은 개별 개·보수 또는 공동 개량을 하며, 정비의 활성화를 위해 개·보수, 개량 시 저리의 자금융자를 지원함
- 주거환경관리사업은 공공에서 주도적으로 정비사업을 진행하는 것 보다는 주민이 중심이 되어 행정기관 및 전문가의 적극적인 지원을 통해 정비구역의 물리적 환경과 사회문화적 환경, 경제적 환경을 개선하여 지속적으로 살아 갈 수 있는 도시활력 증진지역(살고싶은 도시만들기, 휴먼타운 등)과 유사함

3-3. 주거환경관리사업의 관리(시행) 방향

■ 장소단위의 종합적 시각에 의한 ‘지역주도-공공지원’의 사업추진

- 민간의 대규모 자본투입에 의한 물리적 환경개선사업보다는 사회복지 프로그램, 마을만들기 프로그램, 지역경제활동 프로그램 등 사회자본형성을 위한 지역역량 강화
- 지역사회 스스로 지역의 문제를 발굴하고 지역주민의 자생역량을 강화하여 주도적으로 문제를 해결할 수 있도록 공공이 종합적인 시각에서 지원

■ 주거환경관리사업과 이해관계자들의 연계와 통합

- 주거환경관리사업 활성화에 기여 할 수 있도록 중앙정부, 지방정부, 민간의 사회공헌활동 등 각 주체들이 추진하는 사업들을 주거환경관리사업 단위에서 연계·통합

- 거주자의 사회·경제적여건 개선, 보육, 교육, 문화 등 생활복지기반 확충, 사회적 취약계층을 위한 주거복지 프로그램 등 다양한 공공사업을 집중 지원
- 주거환경관리사업의 수행을 위해 주민조직을 중심으로 행정, 민간단체, 시민연합 등 다양한 이해 관계자들간의 거버넌스형으로 사업 추진

■ 점진적·지속적 사업추진을 위한 인적·조직적 실행기반 마련

- 사업계획수립 단계부터 다양한 이해관계자들이 참여하여 지역의 문제를 장기적인 관점에서 해결하기 위한 인적·조직적 실행기반 마련
- 필지단위에서 근린단위에 이르는 물리적 현황파악, 지역주민의 사회·경제적 여건, 기반시설 여건, 사회자본 등에 대한 세밀한 조사를 통해 다양한 실행수단을 선택하고 조합해 가는 과정을 전담할 수 있는 조직적 기반 구축
- 근린단위의 공동체 활동, 인적 네트워크 활동 및 자원 등을 발굴하고 장기적인 투자에 의한 계획을 추진하면서 사업관리를 전담할 수 있는 인적기반 마련

■ 지역주민의 역량강화로 자생적 재생기반 마련

- 공공지원 없이도 지역의 자생역량으로 장기적인 사업추진이 가능하도록 주민에 대한 직접지원 사업에서 벗어나 지역역량 강화를 위한 다양한 프로그램 마련
- 장기적으로 공공은 행정지원의 역할과 공공시설 및 공공사업에 대한 재정지원의 역할로 전환하며, 지역주민 스스로 사업시행주체로 나설 수 있도록 역량강화 프로그램 운영
- 지역주민을 대상으로 지속적인 교육, 홍보, 참여활동 등을 통한 주민역량 강화

[서울시 휴먼타운 사례]



나. 해제되는 정비예정구역의 관리방안

- 2010정비예정구역 중 2020정비예정구역 지정기준 변경 등으로 인해 해제된 구역은 미 관리시 주거환경 악화가 예상되므로, 공공의 체계적인 관리를 통하여 열악한 주거환경을 개선할 필요가 있음

1. 타시도 사례

1-1. 대전광역시 : 관리대상구역 제도 도입

- 해제구역을 관리구역으로 변경
 - 대전시 : 정비예정구역 해제 → 관리예정구역 → 관리구역
- 지정대상
 - 사업 미추진 구역을 대상으로 지정(전체 시가지로 확대하는 방안 검토)
- 지정기준
 - 조례상 지정기준 미 충족시 지정
 - 주민 및 자치구의 의견을 수렴하여 정비사업 유보가 필요한 지역에 대하여 지정
- 정비방향
 - 현지개량방식 정비를 원칙으로 하며 철거가 불가피한 경우에 한하여 정비 예정구역 전환 후 정비사업 추진

1-2. 서울시 : 생활권계획 추진

- 생활권계획이란 도로 등 기반시설과 연계된 면적 개발, 주거지 정비·보존·관리 방향으로 진행되며 서민주거 밀집·공급 속도의 균형 유지 등으로 주거지 정비사업을 진행하는 것으로서 기존 재개발, 재건축 정비사업의 문제점을 보완한 것임

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

• 기존 계획과의 차이점

구 분	재개발·재건축	뉴타운	생활권계획
관리단위	재개발·재건축 사업 단위	뉴타운지구 단위	주거생활권 단위
사업방식	철거 재개발·재건축	정비사업, 도시개발사업 등	정비, 보전, 관리 등 통합적 관리
기반시설 설 치	아파트단지 중심	뉴타운지구 집중 배치 (주변지역과 연계 미흡)	주거생활권 단위의 주변지역과 체계적 연계
지역자원 및 커뮤니티	-	뉴타운지구 집중 배치	지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복
예정구역	지정	지정	미지정

• 저층 주거지 환경개선 후 보존

- 공동주택 위주의 개발을 탈피하고 저층주거지의 주거환경을 개선하여 보존
- 저층주거지의 주거환경 개선을 통해 주민의 불안과 불편을 해소하여 주거 만족도 제고

1-3. 광주시

• 대상구역 : 정비예정구역 해제 구역

- 정비사업 완료 구역
- 주민 및 자치구의 해제 요청 구역(해제 요청서 제출 구역)
- 사업 미 추진구역(주택재건축사업 정비예정구역 제외)

• 해제 정비예정구역의 관리 방안

- 주민의 정비사업 추진 요청 시 반영 및 구청장에 의한 정비예정구역으로 신청된 구역은 도시계획위원회 심의를 거쳐 반영
- 정비사업 외 도시재생사업과 기반시설 설치 사업 등 주거환경을 개선할 수 있는 개발사업의 구역 지정 시 사업 미추진에 따른 해제구역에 대하여 개발사업이 우선적으로 추진 될 수 있도록 공공에서 지원

2. 2010정비에정구역에서 해제되는 구역에 대한 관리 방안

■ 주거환경관리사업 전환 유도

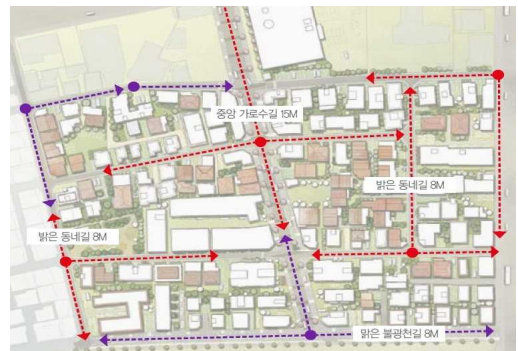
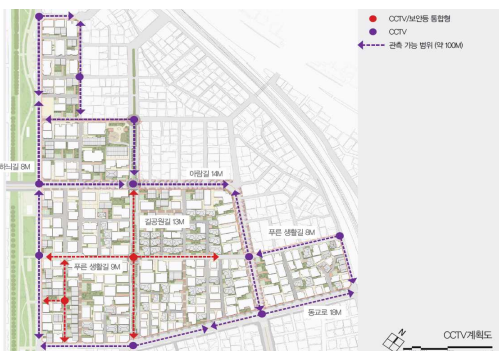
- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표 1 제5호의 기준에 따라 해제되는 정비예정구역을 대상으로 주거환경관리사업으로 전환 유도

[시행 사례]

① 담장 허물기 및 그린 파킹



② CCTV 설치



■ 가로주택정비사업 시행 유도

- 가로주택 정비사업

- 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행
- 7층 이하의 주택 공급
- 조합방식(토지소유자 9/10이상, 토지면적의 2/3이상 동의)
- 건폐율, 대지안의 공지 및 부대복리시설 기준 등의 완화

4m초과 도시계획도로

1만㎡ 이하

- 정비예정구역에서 해제되는 구역 중 노후한 주택이 밀집한 일단의 지역(1만㎡ 이하)에 대해서는 가로주택정비사업을 통해 주거환경 개선 유도

1

2

3

4

정비에정구역 지정

5

6

7

■ 도시활력 증진사업 추진 유도

■ 시행목적

- 단독주택 밀집지역의 노후된 생활환경개선
- 기반시설확충으로 인한 인프라향상 및 주민 복리증진

■ 주요사업내용 (수성구 만촌1동 해피타운 예시)

- 담장허물기사업

[시행 전]



[시행 후]



- 벽화거리 조성

[시행 전]



[시행 후]



- 녹색거리 조성

[시행 전]



[시행 후]



■ 해제되는 정비예정구역 중 기반시설이 양호한 구역

■ 주거환경개선방안 마련

- 주택 내부 환경에서 가장 문제가 되는 것은 노후주택 시설의 개선문제이며 이미 공공부문과 민간부문에서 다양한 지원제도가 있으므로 이를 최대한 활용
- 주차문제는 거주자 우선 주차제를 검토하고 아울러, 그린파킹사업, 내 집 주차장 갖기 사업, 담장 허물기 사업 등의 지속적 추진 유도
 - 빈집 매입 및 공유지를 활용하여 일정한 기간 공용주차장으로 활용하는 방안 마련 등 검토
- 대부분의 주택마당은 정원이 잘 조성되어 있으나 골목길은 삭막한 모습이므로 집 앞 화분 내놓기와 같은 작은 사업을 발굴하고 유도
 - 주민의 불필요한 자투리 토지를 무상으로 임대받아 녹지를 조성하는 쌈지공원도 구청 단위에서 적극적으로 검토 필요

■ 조직구성과 계획 수립

- 마을 환경 협의체 구성은 기존의 주민 조직을 이용하도록 하고, 전문가 등의 도움을 받아 소규모 단위부터 시작하는 것이 바람직
 - 주민의 동네 알기 프로그램 등을 통해 마을의 문제점과 관심 확대
 - 시민단체, 전문가와 함께 마을환경 개선계획을 수립하고 주민 협의체를 통해서 지자체에 반영 건의토록 유도

■ 마을 환경 개선 수단의 연계

- 마을 환경 개선을 위한 각종 사업과 주민협의체, 마을 환경 계획이 서로 연계되고 유기적으로 조직될 수 있도록 유도
 - 환경 개선을 위한 여러 가지 수단들은 주민협의체가 중심이 되어 축척하고 노하우를 제고
- 공공은 주민의 활동을 지원, 주민이 마련한 계획안에 대하여 예산의 범위내에서 적극 수용하고 정식 사업으로 채택해 나가는 노력이 필요

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

다. 정비예정구역과 정비구역의 관계

1. 용어의 정의

1-1. 정비예정구역과 정비구역

- 정비예정구역: 본 계획에 반영된 범위(경계)는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며 향후 정비구역지정단계에서 추가 포함 또는 제외될 수 있음
- 정비구역: 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역
- 기본계획의 변경: 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항에 근거하여 정비기본계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 공람, 지방의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 득하도록 하고 있으며 경미한 사항은 그러하지 아니함

※ 기본계획의 경미한 사항(「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제9조제3항)

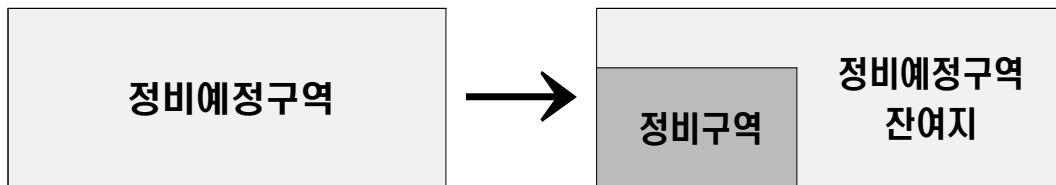
「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제9조제3항 제1~9호

1. 법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설(제3조제8호에 해당하는 것을 제외한다. 이하 제12조·제13조·제31조·제41조제1항 및 제57조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적의 10퍼센트 미만을 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
5. 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우
6. 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우
7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우
8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항의 변경인 경우
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호의 규정에 의한 도시기본계획의 변경에 따른 변경인 경우

2. 정비구역 지정시 고려사항

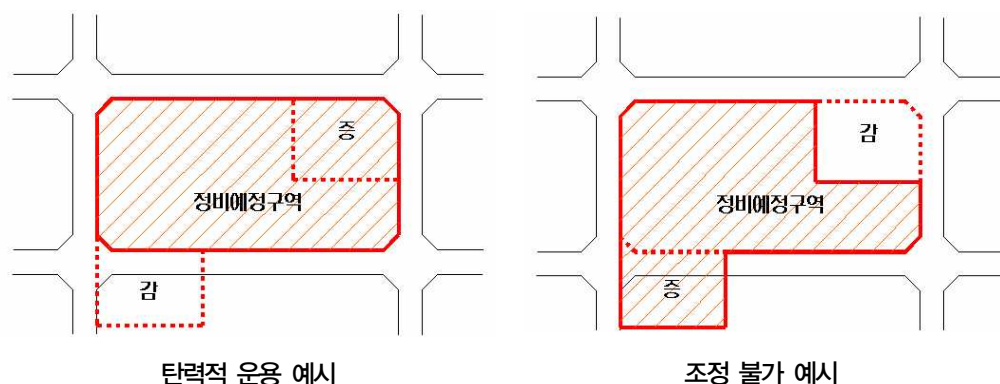
2-1. 정비예정구역을 분할시행(정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정)하고자 하는 경우

- 정비예정구역은 정비가 필요한 지역의 범위를 포괄적으로 지정해 놓은 것이므로 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하는 것은 가능함
- 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우 소규모 추진으로 각종 영향평가 또는 기반시설 등의 설치를 회피하는 경우는 지양하여야 하며, 정비예정구역의 분할시행은 정비사업 시행시기의 현저한 차이가 있는 경우 또는 분할되는 정비구역 및 정비예정구역 잔여지가 1만㎡이상일 경우 가능함



2-2. 정비예정구역의 범위를 일부 초과하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우

- 정비기본계획의 경미한 사항인 구역면적 20퍼센트 미만의 변경인 경우에 가능
- 정비구역 지정시 추가편입 요구지역은 주변지역 여건 및 주민동의를 고려하여 사업유형별 정비예정구역 지정기준에 의거 분석 후 지정
- 진입로 설치를 위한 구역계 조정의 경우는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 경미한 변경 이내에서 조정할 수 있도록 하여 진입도로 설치가 어려워 사업시행이 장기화되는 것을 방지



1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

2-3. 정비예정구역을 통합하여 시행하고자 하는 경우

- 정비구역의 광역화를 통해 개별단지 중심으로 시행하기 어려운 학교, 공원, 도로 등 공공용지 확보가 용이해지고 주변지역 주거환경개선에 파급효과가 크므로 통합시행을 허용
- 하지만, 통합시행에 의해 사업경제성에 우선한 사업유형 변경을 요구하는 경우에 대비하기 위해 통합시에는 정비사업 유형별 정비예정구역 지정기준에 의거 분석 후 적합한 정비사업으로 시행

2-4. 사업유형을 변경하는 경우

- 사업유형 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」에서 정한 정비사업 유형별 지정기준 및 정비방향의 취지를 훼손하지 않는 범위내에서 가능

■ 재개발 정비예정구역과 주거환경개선사업간 상호사업 유형 변경

- 주거환경개선사업의 경우는 공공이 주체가 되어 사업이 추진되고 도시저소득층 주거환경개선을 위한 공공의 목적이 우선하므로 주거환경개선사업을 유도할 수 있으나 주거환경개선사업시 용도지역 변경 및 인센티브 사항을 악용할 수 있어 주택재개발사업 정비예정구역과 주거환경개선사업 정비예정구역 상호간 기준에 적합시 심의를 통해 사업유형변경 가능

■ 주거환경개선사업, 주택재개발 정비예정구역에서 재건축사업으로 변경

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표1 제3호에 의거 주택재개발사업 정비예정구역 지정요건 충족시 주택재건축사업 정비예정구역 지정은 불가

3. 처리 절차

3-1. 정비예정구역을 통합·분할 지정하는 경우

- 사업의 원활한 추진을 위하여 정비예정구역 통합·일부범위 초과 및 일부를 정비구역으로 지정시에는 정비기본계획 선 변경 절차를 별도로 이행하지 않으며 정비구역 지정시 기본계획 변경사항을 포함하여 심의·고시

3-2. 정비예정구역의 경계를 조정하는 경우

- 정비기본계획의 경미한 변경(20%이하)에 해당하는 경우 정비기본계획 변경절차는 별도로 이행하지 않으며 변경면적이 전체면적의 20%를 초과하는 경우 기본계획 변경절차 이행

3-3. 사업유형을 변경하는 경우

- 정비사업 유형변경은 관할 구청장이 관련 규정(법규, 조례 등)의 적합여부를 판단하여 변경된 정비유형으로 구역지정 신청하며, 정비구역 지정시 정비유형 변경에 따른 관련규정 등 판단근거 제시
- 사업의 원활한 추진을 위하여 정비기본계획 선 변경 절차를 별도로 이행하지 않으며 정비구역 지정시 기본계획 변경사항을 포함하여 추진

라. 경과조치의 적용

1. 정비계획이 기 결정된 구역

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행 이전 종전법률에 의하여 사업계획 승인이나 사업시행인가 또는 조합설립인가를 받은 구역은 종전의 규정에 따른다
- 2010정비기본계획에 의해 정비계획이 결정되어 조합설립인가 또는 사업시행인가를 받은 구역은 2010정비기본계획을 적용한다. 다만, 2010정비기본계획의 적용이 불리하다고 인정될 경우에는 2020정비기본계획을 적용할 수 있다

2. 정비계획을 수립 중인 구역

- 2020정비기본계획 고시일 이전 구청장이 2010정비기본계획에 의해 정비계획을 수립중이거나 정비계획의 주민제안이 접수된 구역은 2020정비기본계획을 적용할 수 있다

3. 정비계획이 미 수립된 구역

- 2010정비예정구역 중 재 지정된 구역로서 정비계획이 미 수립된 구역은 2020정비기본계획을 적용한다

1

2

3

4

정비예정구역 지정

5

6

7

5. 부문별 계획

- ① 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안
- ② 주거지관리계획
- ③ 근린생활권계획
- ④ 토지이용계획
- ⑤ 밀도계획
- ⑥ 교통계획
- ⑦ 정비기반시설계획 및 공동이용시설
설치계획
- ⑧ 경관계획
- ⑨ 환경계획
- ⑩ 역사적 유물 및 전통건축물 보전계획

1

부문별계획

도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안

가. 기본방향

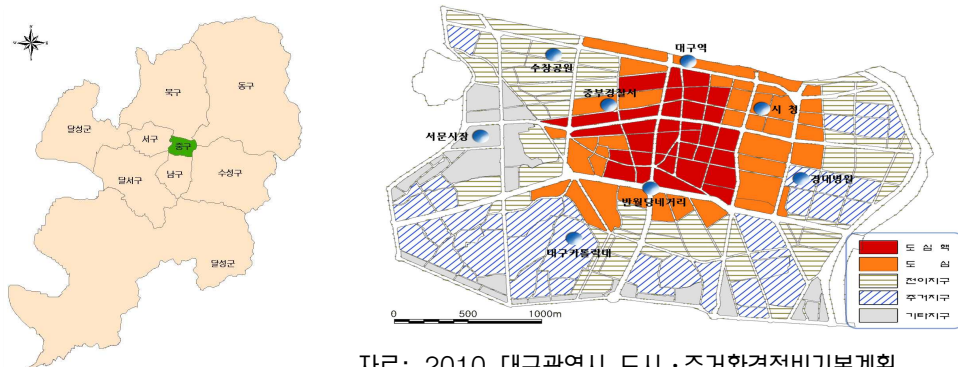
- ‘2020 대구도시기본계획’, ‘2020 대구광역시 경관계획’, ‘구 원도심 역사문화경관 구축 종합계획’ 등 상위 및 관련계획의 내용 검토
- 대구광역시 도심부의 물리적 현황과 인구 및 도심 주거의 변화, 문화·관광 관련 사업 현황에 대해 검토
- 상업지역을 중심으로 구성된 대구광역시 원도심이 직면한 문제점 분석
- 도심의 역사성 및 중심상업지역으로의 기능 등을 고려하여 도심 활성화 및 공동화 방지를 위한 방안 마련

나. 도심부 여건

1. 입지현황

- 도심부는 행정구역을 의미하는 경우가 일상적이며 대구의 경우 중심부에 위치한 중구가 도심부에 해당함
- 도심부는 도심핵, 도심, 전이지구, 주거지구, 기타 지구로 구분될 수 있음

[중구의 위치(좌) 및 도심부 유형구분(우)]



자료: 2010 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

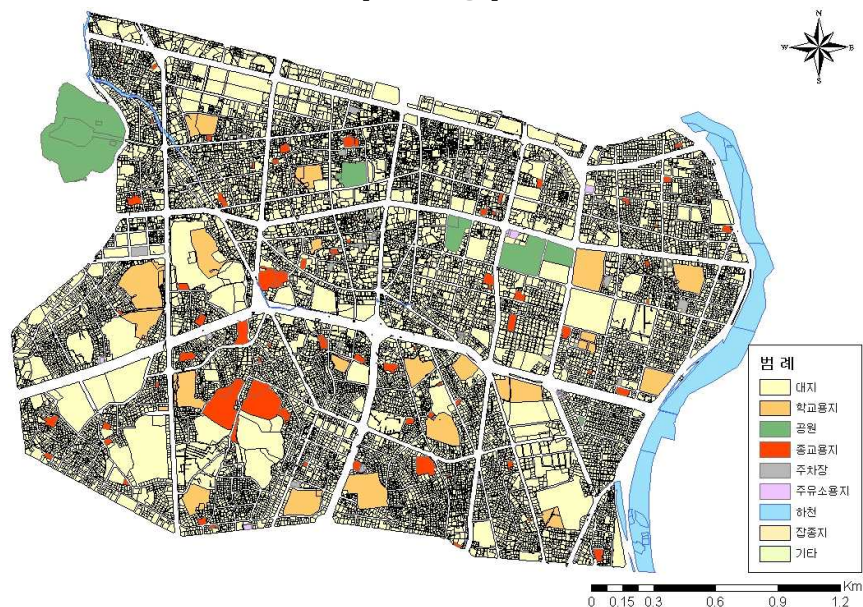
2. 토지이용 및 용도지역 현황

■ 면적 및 지목 현황

- 중구의 전체 면적은 약 7km²이며 약 3만 3천개의 필지로 구성됨
- 지목이 ‘대’ 인 필지수가 약 2만 6천개로, 전체 면적의 약 61%(약 4.3km²)를 차지하고 있으며, 그 다음으로 ‘도(도로)’ 가 약 24%를 구성하는 것으로 나타남
- 그 외 학교, 하천, 공원, 종교용지 등이 중구의 약 13%를 구성함

구 분	필지개수 (개)	면 적 (m ²)	구성비 (%)	용 도
계	33,267	7,048,518.64	100.0	-
대	26,013	4,268,853.39	60.6	대지
공	14	199,557.81	2.8	공원
학	73	332,345.58	4.7	학교용지
종	120	148,276.32	2.1	종교용지
주	36	8,134.67	0.1	주유소용지
차	109	32,285.28	0.5	주차장
도	6,338	1,663,870.16	23.6	도로
천	108	253,677.36	3.6	하천
수	11	9,085.89	0.1	수도용지
잡	6	2,277.58	0.0	잡종지
제	43	25,935.16	0.4	제방
철	37	44,731.88	0.6	철도용지
구	350	56,221.00	0.8	구거
가	9	2,829.49	0.0	기타

[필지 현황]



■ 면적 및 지목 현황

- 용도지역은 주거, 상업, 녹지지역으로 구성되며, 주거지역이 전체 약 48%로서 가장 많은 면적을 차지하고 상업지역이 약 45%, 녹지가 약 7%를 차지하고 있음
- 중심지역은 상업지역으로 지정되어 있으며, 중심지 남측은 주로 제3종일반주거지역으로, 신천과 인접한 동측은 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음

용도지역 구분		면적(m ²)	면적비(%)	건폐율(%)	용적율(%)	비고
주거	제1종 일반주거지역	59,577	0.8	60이하	200이하	
	제2종 일반주거지역	1,309,033	18.5	60이하	220이하	
	제3종 일반주거지역	1,585,485	22.5	50이하	250이하	
	준주거지역	413,138	5.9	60이하	400이하	
상업	중심상업지역	2,850,015	40.4	80이하	1,300이하	
	근린상업지역	339,573	4.8	70이하	800이하	
녹지	자연녹지지역	503,179	7.1	20이하	100이하	

※ 단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업에서의 용적률은 대구광역시 정비기본계획 적용

[용도지역 현황]



3. 과소필지 및 공시지가 현황

■ 과소필지 현황

• 과소필지 정의

- 대지로서 효용을 다할 수 없는 필지로, 「대구광역시 건축조례」 제25조 (건축물이 있는 대지의 분할제한)에 따른 분할제한 면적 이하의 필지

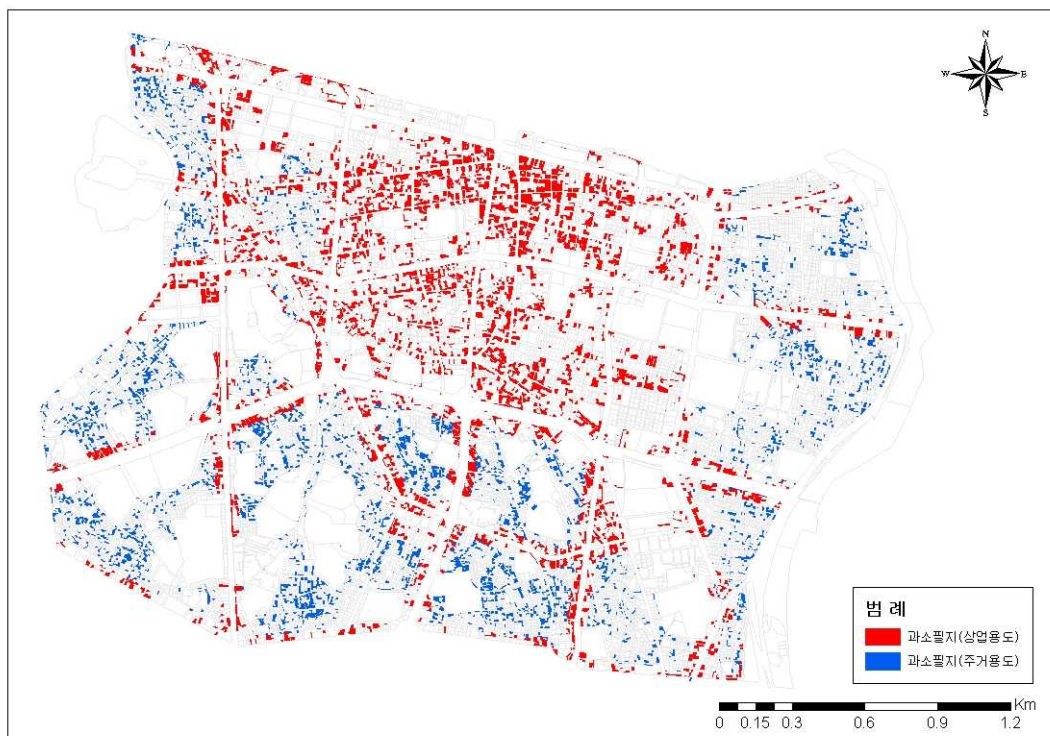
구 분	제1호: 주거지역	제2호: 상업지역	제3호: 공업지역	제4호: 녹지지역	제1호 내지 제4호에 해당하지 않는 지역
면적	90㎡	150㎡	200㎡	200㎡	90㎡

- 지목이 “대” 인 필지만을 대상으로 할 때, 주거용도의 과소필지 개수는 약 6천7백개(약 27만㎡), 상업용도의 개수는 약 9천개(약 51만㎡)로 나타남

(단위 : ㎡)

구 분	개수	총면적	평균값	최소값	최대값
주거	6,676	274,193.11	41.07	0.06	89.91
상업	8,926	508,949.85	57.02	0.05	149.98

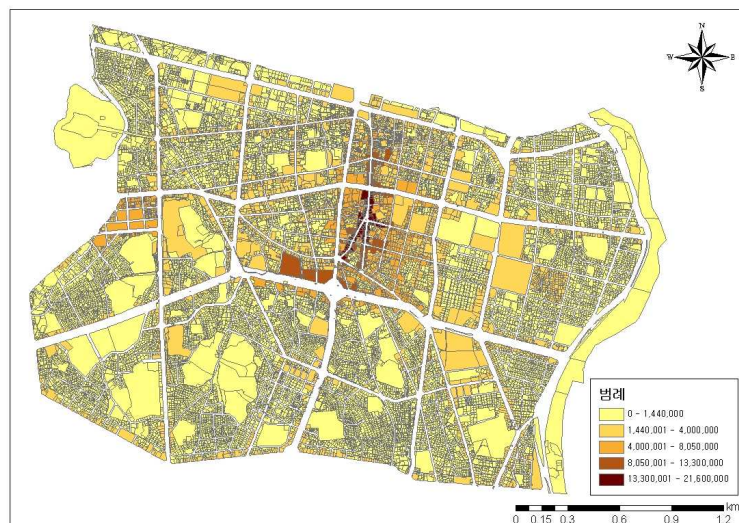
[과소필지 현황]



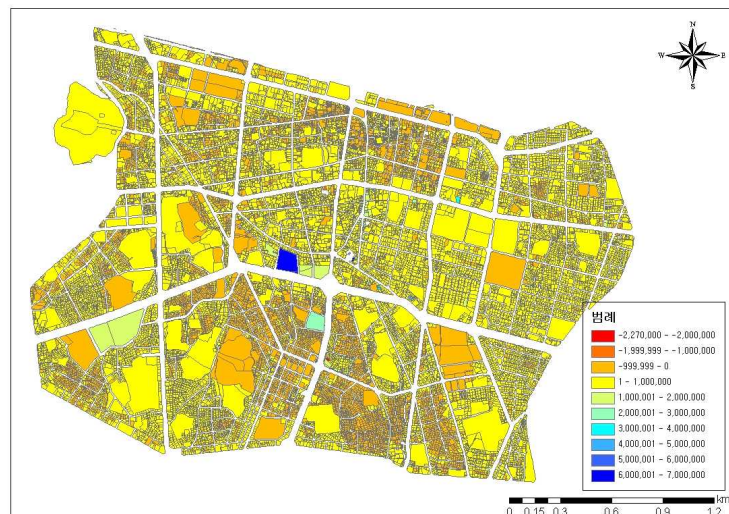
■ 공시지가 현황

- 2012년 현재, 중구의 공시지가는 동성로를 따라 가장 높은 가격대(13~20백만원/㎡)를 보이고 있으며, 반월당 네거리 주변도 높은 가격대를 형성함
 - 상업지역 중 중앙대로 동측이 주로 높은 가격대를 형성하며, 달구벌대로 북측에 위치한 필지들이 남측보다 상대적으로 높은 가격을 보이고 있음
- 2008년과 2012년간의 공시지가 변화를 조사한 결과, 현대백화점이 신축된 필지의 공시지가가 두드러진 상승세를 나타냈으며 전체 필지 중 약 20%의 필지가 공시지가 하락하였음
 - 상업지역 중에는 전자골목이 위치한 블록이 대체로 많은 하락세를 보이며, 주거지역은 대봉2동과 남산1,2동을 중심으로 전반적인 하락세를 나타냄

[2012년 공시지가 현황]



[2008 ~ 2012년간 공시지가 변화 추세]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

다. 인구 및 도심 주거 변화

1. 인구현황

■ 인구밀도 및 인구구성비

- 2010년 기준 중구의 인구수는 약 78천명으로 대구광역시 8개 구·군 중 가장 적으나, 면적 또한 7.06km²로 매우 작아 인구밀도는 서구 다음으로 높은 것으로 나타남
- 인구밀도는 대구광역시 평균 인구밀도인 2,864명/km²보다 약 4배 정도 높은 11,125명/km²이며, 인구밀도가 가장 낮은 달성군(425명/km²)에 비해 약 30배 가량 높음

[구·군별 인구밀도]

(단위 : 명, km², 명/km²)

구 분	계	중 구	동 구	서 구	남 구	북 구	수성구	달서구	달성군
인 구	2,532,077	78,545	338,899	226,394	172,066	456,629	463,368	614,553	181,623
면 적	884.07	7.06	182.22	17.48	17.43	94.10	76.46	62.34	426.98
인구밀도	2,864	11,125	1,860	12,952	9,872	4,853	6,060	9,858	425

- 인구구성은 8개 구·군 중 0~14세의 인구 비율은 10.69%로 가장 낮으며, 65세 이상의 노년인구 비율은 16.16%으로 가장 높은 것으로 나타남

[구·군별 인구구성]

구 분	합 계		유년인구		생산가능인구		노년인구	
	인	구성비	인	구성비	인	구성비	인	구성비
중 구	77,857	100%	8,324	10.69%	56,949	73.15%	12,584	16.16%
동 구	337,529	100%	47,274	14.01%	248,604	73.65%	41,651	12.34%
서 구	224,618	100%	25,646	11.42%	173,605	77.29%	25,367	11.29%
남 구	171,197	100%	19,039	11.12%	128,088	74.82%	24,044	14.04%
북 구	452,505	100%	80,741	17.84%	332,474	73.47%	39,290	8.68%
수성구	461,988	100%	78,265	16.94%	338,732	73.32%	44,991	9.74%
달서구	607,083	100%	101,125	16.66%	459,539	75.70%	46,419	7.65%
달성군	178,899	100%	32,096	17.94%	129,091	72.16%	17,712	9.90%

자료 : 주민등록인구 통계(외국인 제외)

인구 및 세대수 변화

- 중구의 인구는 2005년 이후 6년간 감소 추세를 보이고 있으며, 대구광역시 대비 중구의 인구 구성비는 약 3% 수준에서 정체현상을 보이고 있음

[인구증가율 추이 및 중구 구성비]

(단위 : 명, %)

년 도	대구광역시		중 구		중 구 구성비
	인구수	인구증가율	인구수	인구증가율	
2005	2,525,836	-	80,693	-	3.2
2006	2,513,219	감 0.50	79,255	감 1.78	3.2
2007	2,512,670	감 0.02	79,776	증 1.14	3.2
2008	2,512,604	0.00	79,496	감 0.30	3.2
2009	2,509,187	감 0.14	78,226	감 1.94	3.1
2010	2,532,077	증 0.91	78,545	증 1.20	3.1

자료: 주민등록인구 통계(대구광역시, 중구)

- 대구광역시의 세대당 인구수는 2005년 2.92에서 2010년 2.71로 꾸준한 감소 현상을 보이고 있으며, 중구의 세대당 인구수 또한 2.41에서 2.21로 지속적인 감소추세를 보임
- 2010년 중구의 세대당 인구수는 2.21명으로 대구광역시 평균(2.71)에 미치지 못하고 있음

(단위 : 세대, 명)

년 도	대구광역시			중 구		
	세대	인구수	세대당 인구	세대	인구수	세대당 인구
2005	865,766	2,525,836	2.92	33,524	80,693	2.41
2006	875,173	2,513,219	2.87	33,445	79,255	2.37
2007	883,920	2,512,670	2.84	33,954	79,776	2.35
2008	894,969	2,512,604	2.81	34,130	79,496	2.33
2009	906,470	2,509,187	2.77	34,106	78,226	2.29
2010	934,598	2,532,077	2.71	35,539	78,545	2.21

자료 : 주민등록인구 통계(대구광역시, 중구)

1

2

3

4

5

부
문
별계
획

6

7

2. 도심주거 현황

■ 주거 유형의 변화

- 2011년의 주거용 건물의 총 연면적은 약 242만㎡로 2007년 대비 약 22만㎡가 증가한 것으로 나타남
 - 특히, 단독주택의 멸실이 두드러지며 아파트의 증가 추세가 뚜렷함
- 2011년에는 일부 사무용 오피스텔의 용도 전환으로 주거용 오피스텔 항목이 추가로 나타남

(단위 : 세대)

유형 구분	2007년	2011년
단독주택	473,819.57	398,473.17
다가구주택	500,364.57	505,236.11
다세대주택	93,238.39	84,872.14
연립주택	22,845.50	22,689.73
다중주택	-	1,042.83
아파트	1,106,863.35	1,403,911.90
사원아파트	1,619.68	1,619.68
소 계	2,198,751.06	2,417,845.56
기숙사	-	145.33
기숙사일반건물	1,262.97	1,262.97
소 계	1,262.97	1,408.30
주거용오피스텔	-	6,655.59
총 계	2,200,014.03	2,425,909.45

■ 공동주택의 지속적 공급 진행

- 주거환경개선사업의 일환으로 공사 중인 '삼덕 청아람(총 730세대)' 이 2013년 4월 준공 예정이며, 민간개발이 2곳에서 진행 중임
- 2014년까지 최소 2,178세대(주택재건축 사업 제외)가 추가 공급될 예정임

(단위 : m², %, 세대)

사 업 명	대지면적	연면적	용적률	층 수 (지상/지하)	총세대수	준공 예정일
삼덕3 주거환경개선사업	28,309	102,840	257.23	36/2	730	2013.6
대봉1-1 주택재건축사업	16,877	58,509	276.80	22/2	303	미정
효성더루벤스	14,590	108,951	401.97	29/4	499	2014.7
극동스타클래스	38,444	144,714	267.56	30/2	949	2014.3
대신2-2 주택재건축사업	49,614	171,689	264.84	34/2	1,147	미정

■ 도시형생활주택의 허가 신청 급증

- 중앙정부의 전세시장 안정화 대책 및 도심 내 소형주택 건설 활성화 대책 발표 후 도시형생활주택의 건축허가 신청이 급증하는 추세를 보임
 - 2010년말 다가구주택(원룸)의 주차기준 완화(1대→0.5대)로 신축이 꾸준히 증가추세에 있으며, 도시형생활주택 또한 주차대수 완화에 따라 신축허가가 증가되는 추세를 보임

[건축허가 현황]

(단위 : 가구, 세대)

년 도	계	다가구	다세대	도시형/오피스텔	고시원
2005	90	68	12	-	-
2006	152	134	18	-	-
2007	168	168	-	-	-
2008	145	145	-	-	-
2009	250	250	-	-	-
2010	531	225	-	41	265
2011	1,395	586	-	689	120

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

라. 관련계획 및 사업현황

1. 대구 중앙대로 경관축 조성사업 종합계획(2011. 12)

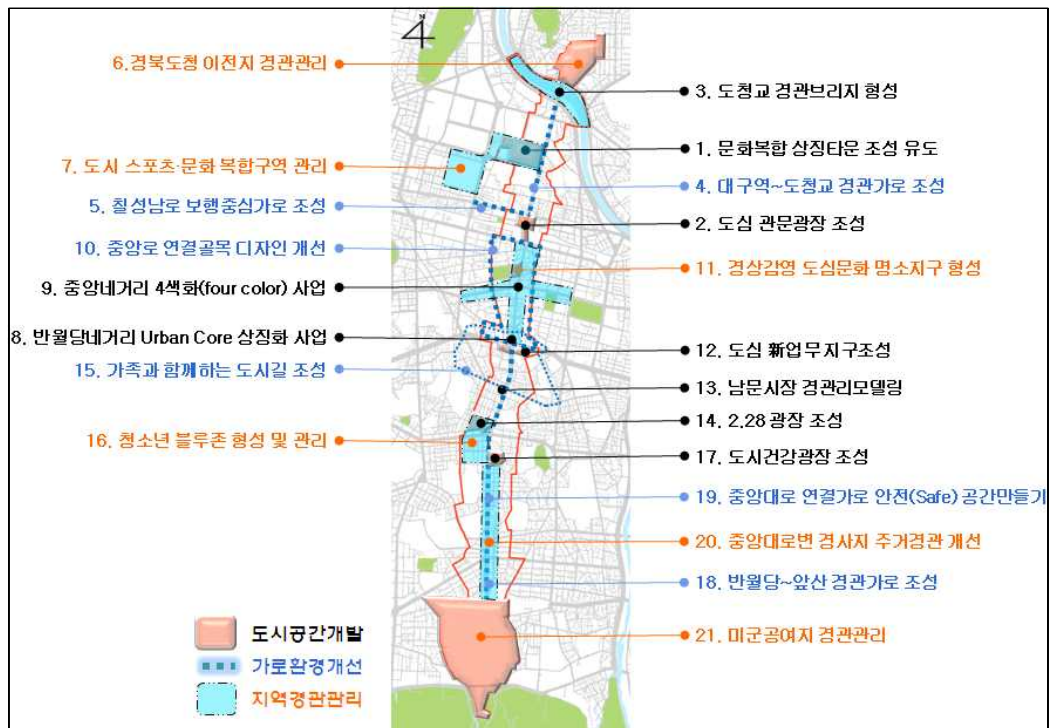
■ 사업개요

- 대구의 대표 남북축인 중앙대로를 대구를 상징할 수 있는 경관축으로 조성
- 경관사업 제안과 시가지 관리방향 마련

■ 주요 사업내용

- 중앙대로 구간 특성화 도모
- 공간유형을 고려한 매력적 도시경관관리 유도
- 점·선·면에 기초한 경관사업 추진
- 개발예정지 관리를 통한 도시공간의 공공성 강조

[대구 중앙대로 중심으로 제안된 경관사업]



자료 : 대구 중앙대로 경관축 조성사업 종합계획

2. 대구 원도심 역사문화경관 구축 종합계획(2012. 5)

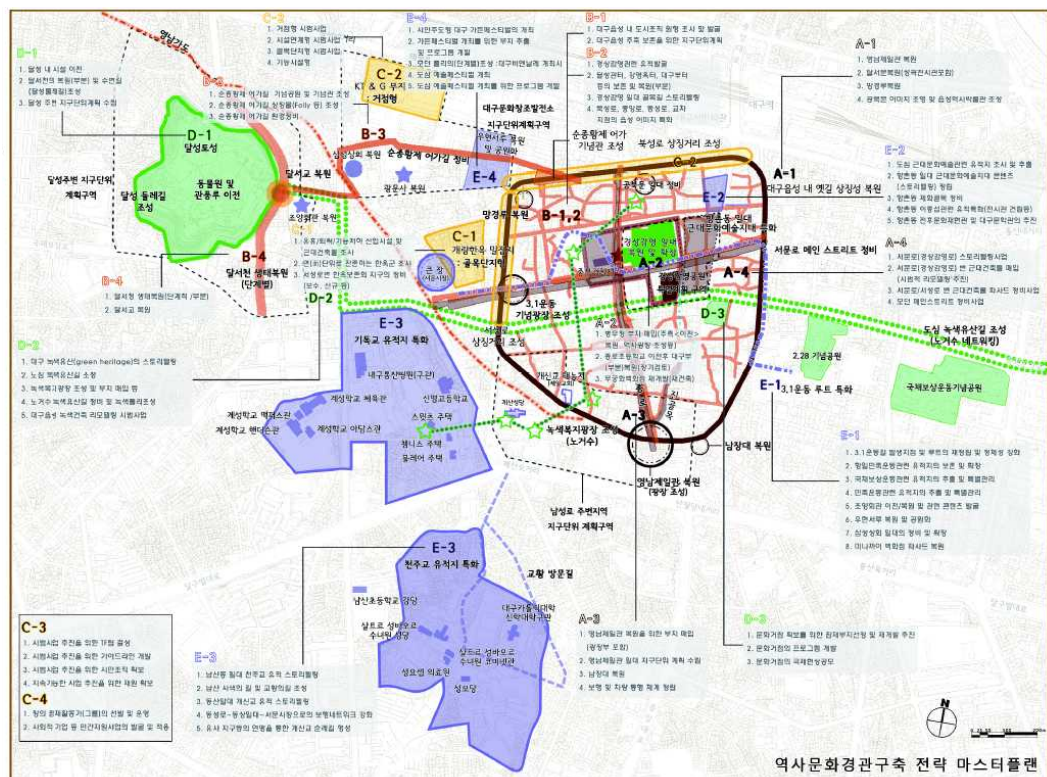
■ 사업개요

- 경상감영, 대구읍성 및 달성토성 등 대구 원도심 공간의 원형 해석 및 복원을 통해 도심지역의 역사문화 경관체계를 구축
- 역사문화 자산의 유형화, 스토리텔링 및 보전 등 종합적인 발전 방향을 모색하고 실행사업의 발굴과 관리 방안 마련

■ 사업내용

- 대구 역사의 상징성 회복(읍성)
- 고유한 도시조직의 보존(가로 및 물길)
- 근대건축물의 창의적 보전 및 활용(건축물 활용)
- 역사문화의 활성거점 확보(역사거점, 녹색거점, 문화거점)
- 근대역사 표출 장으로의 특별 육성(종교 및 근대민족운동 유적)

[역사문화경관 구축 전략 마스터플랜]



자료 : 대구 원도심 역사문화경관 구축 종합계획

1

2

3

4

5

부
문
별계
획

6

7

3. 마당깊은 집 체험관 조성사업

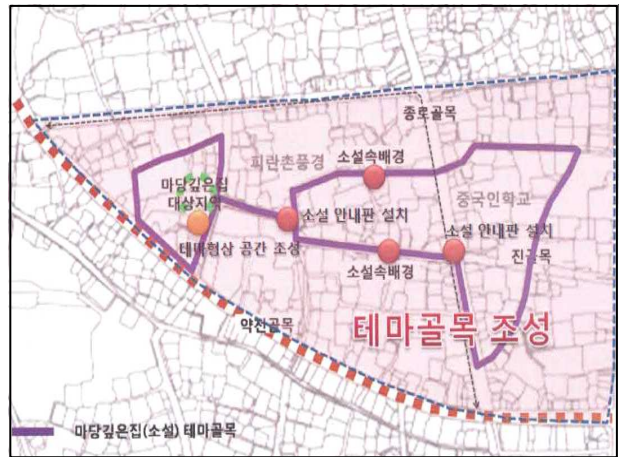
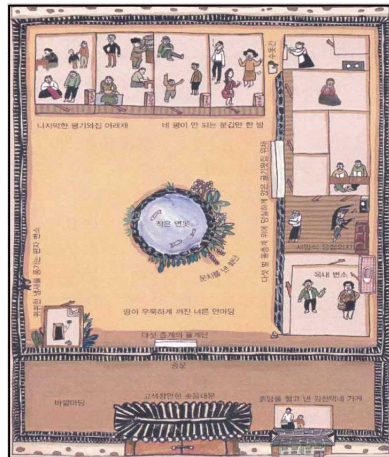
■ 사업개요

- 대구약령시, 이상화·서상돈 고택 및 근대문화체험관 등 근대역사문화벨트 사업과 연계한 대구 도심 골목 투어의 문화예술거점 확보
- 문학자원(마당 깊은 집 소설*)의 스토리텔링 기법을 통해 6.25전쟁, 가난, 가족 등에 대한 스토리텔링 체험공간을 조성하여, 학교·사회문화예술교육 통합 공간 마련 및 문화관광자원으로 활용

■ 사업내용

- 중구 장관동 일원의 한옥 2채를 구입, 소설 '마당 깊은 집' 구조를 재현하고 소설 속 등장인물을 활용한 테마공간 조성
- 소설 원작자가 기증한 서명 책자 2,000여권과 마당 깊은 집 관련 영상자료 등을 활용한 작은 도서관 조성

[마당 깊은 집 스토리텔링 지도(좌), 마당 깊은 집 테마골목 및 체험관 계획(우)]



* 마당 깊은 집: 김원일 작가의 소설로 6.25 전쟁 시기의 대구광역시 중구 장관동을 배경으로 서술

4. 가로환경 개선사업

■ 사업 개요

- 대구 도심의 역사적 가치가 있는 가로인 종로·진골목에 보도확장 등을 통해 ‘살고 싶고 머물고 싶은 거리, 다시 찾고 싶은 거리’ 조성
- 쾌적한 보행공간 확보 및 다목적 공간 구분을 통한 공간 활용, 벤치, 가로등, 가로수 식재 등을 통하여 쾌적한 가로환경 조성을 목표로 추진

■ 종로 가로환경 개선사업

- 사업기간 : 2009년 9월 ~ 2010년 8월
- 사업내용 : 도로 포장 및 가로등 제작, 종로 표지석 및 입간판, 전통 이미지의 가로시설물 설치

[종로 가로환경 개선사업]



■ 진골목 가로환경 개선사업

- 사업기간 : 2009년 9월 ~ 2010년 5월
- 사업내용 : 도로 포장 및 소공원 조성, 야간 경관조성 및 표지석·입간판 설치, 벽면 디자인 사업 추진

[진골목 가로환경 개선사업]



■ 마당깊은 집 테마골목 조성사업

- 사업기간 : 2009년 5월 ~ 2010년 5월
- 사업내용 : 도로 포장과 쌈지공원 조성 사업 추진

[마당 깊은 집 조성사업]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

5. 순종황제 어가길 조성사업(도심활력증진지역 개발사업)

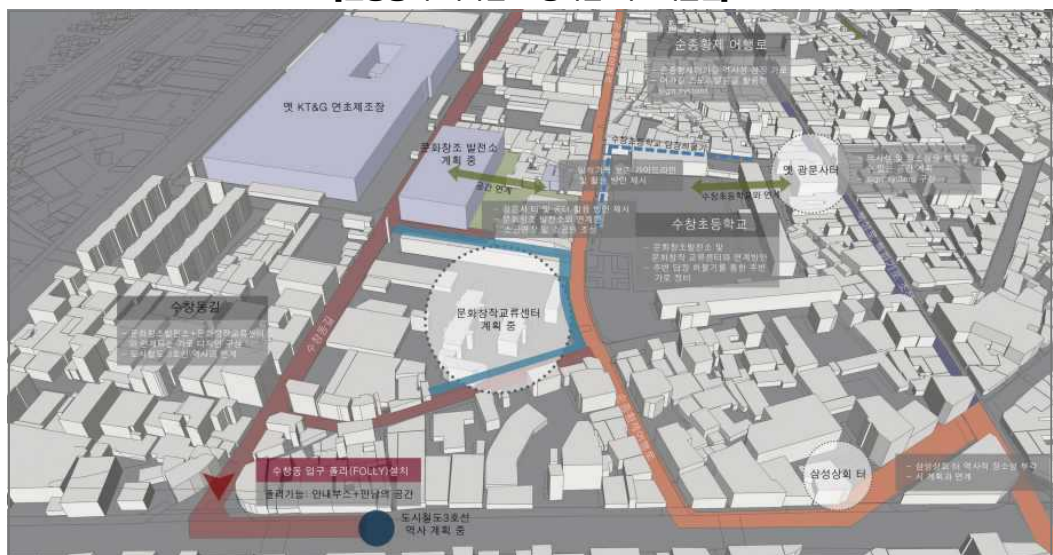
■ 사업개요

- 사업대상 : 수창초교 및 인교동 공구골목 일대
- 사업기간 : 2013 ~ 2015

■ 사업내용

- 어두웠던 역사를 다크투어리즘으로 활용하여 항일, 극일의 역사로 승화하여 역사문화 골목투어 코스로 활용
- 낙후되고 소외되어 있어 잘 알려지지 않았던 어가길을 황제의 길로 재생
- 주요 사업 내용
 - 도로바닥 패턴으로 어가길 표현
 - 민족지사를 양성하던 역사공간인 우현서루 파사드 재현
 - 문화창조 발전소 연결도로(수창동길) 보행환경 개선 및 가로등 설치
 - 순종황제 어가행차 재현 및 로드아트 공연 추진(프로그램사업)

[순종황제 어가길 조성사업 마스터플랜]



6. 100년의 향수 추억의 남산화원둘레길 조성사업[도심활력증진지역 개발사업]

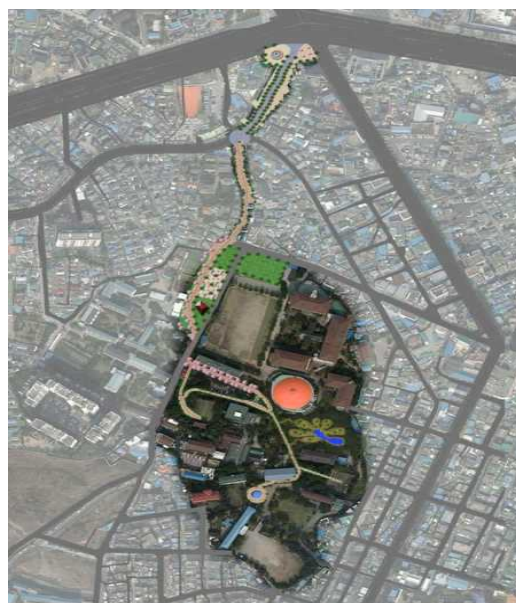
■ 사업개요

- 사업대상 : 남산동 천구교 대교구 및 남산 인쇄골목 일대
- 사업기간 : 2013년

■ 사업내용

- 전국 유일, 대구시에만 있는 가톨릭타운의 관광자원화를 통해 기존 역사문화환경을 활용한 지역 활성화와 경쟁력 강화를 도모
- 골목투어와 연계하여 가톨릭타운의 공간을 시민에게 개방하고 함께 공유할 수 있는 마을공동체 공간으로 조성
- 주요 사업 내용
 - 가로수 식재 및 수녀원 담장개선(갤러리화), 디자인 스토리보드 설치
 - 역사 산책을 할 수 있는 도로노면 및 하수관거 정비
 - 교구청내 문화재 및 쉼터관련 인지기능을 하는 안내표지판 설치
 - 인쇄문화를 상징할 수 있고 대중을 불러들일 수 있는 상징조형물 설치

[추억의 남산화원 둘레길 조성사업 마스터플랜]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

마. 도심의 문제점

1. 원도심 기능의 공동화 진행

- 도심공동화는 크게 ‘인구의 공동화’와 ‘도심기능의 공동화’로 구분되며 중구는 ‘도심기능의 공동화’ 현상이 두드러지게 나타남
- 대구광역시의 유일한 도심이었던 과거에 비해 현재는 부도심의 성장과 택지 개발로 인한 외곽지의 부상 등으로 원도심의 주요 기능인 쇼핑 및 업무 등이 유출 및 분산되고 있음
 - 북구, 동구, 수성구 등의 부도심의 성장으로 업무, 쇼핑 기능이 분산되면서 주간 유동인구가 줄어드는 도심기능의 공동화가 진행되고 있음
- 도심 중 특히, 국채보상으로 북측은 남측에 비해 업무 및 쇼핑 기능이 떨어지며 다수의 노후건물과 과소필지 등으로 인해 일반적인 도심의 이미지를 형성하지 못하고 있음

2. 도심부의 슬럼화 진행

- 중심상업지구 내 많은 수의 과소필지 존재
 - 필지가 기형이거나 규모가 작을 경우 신축을 하고 싶어도 건축배치 문제와 경제성 등으로 인해 개발의 한계에 직면
 - 특히, 공시지가의 하락이 진행되고 있는 전자골목, 오토바이 골목 주변으로 많은 과소필지가 위치하고 있어 이에 대한 개선방안이 필요
- 경기침체로 인한 지가하락 등으로 도심 활력이 저하
 - 전체 면적의 약 45%가 상업지역으로 지정되어 있음에도 불구하고 다수의 필지들이 소규모 주차장 등 용도가 불분명한 상태로 지속되거나 미사용 건물이 그대로 방치되는 사례가 많음

3. 다수의 역사·문화 자산의 보전 및 연계활용 미약

- 대구광역시의 중심부는 과거 읍성을 보유하고 있었으며, 읍성터인 사성로를 중심으로 다양한 근대 건축물, 역사적 유·무형 자원, 유명 미술가 및 작가 관련 스토리 등이 분포하고 있음

- 가로환경 및 테마골목 조성사업 등 다양한 사업이 진행되고는 있으나 아직까지 중구 전반에 걸쳐 분포한 많은 유·무형의 역사문화자원의 보전과 연계가 종합적으로 이루어지지 못하고 있음

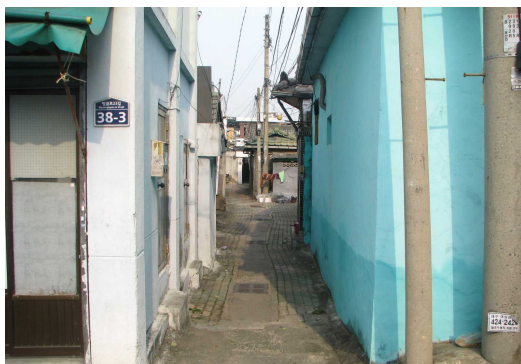
4. 해제되는 도시환경정비사업구역에 대한 대책마련 시급

- 2010정비예정구역 중 도시환경정비사업은 전체 36개소로, 이 중 32개소가 중구에 집중 분포되어 있음
- 하지만, 경기침체·정비사업의 낮은 사업성·대부분 세입자에 의해 운영되는 상가 위주의 구성 등으로 인해 사업이 거의 진행되지 못하여 2020정비예정구역으로 지정된 곳은 5개소에 불과하며 총 27개소가 정비예정구역에서 해제되는 상황임
- 도시환경정비사업구역을 해제하더라도 도심의 성격 및 중심상업지의 기능을 향상시킬 수 있는 별도의 대책 마련이 시급한 상황임

5. 토지소유주-세입자간 이견차 해소를 위한 제도적 접근 방안 미비

- 도심부는 복잡한 이해관계가 얽힌 경우가 많아 정비사업이 원활하지 않은 경우가 많음
 - 중구의 경우, '2010정비기본계획'을 통해 총 65개소의 정비예정구역이 지정되었으나 실제 사업이 진행된 곳은 1개소(주거환경개선사업)임
- 특히, 중심상업지구의 경우 토지주와 세입자가 다른 경우가 많으며, 특화골목이 많이 입지하고 있어 공공(시와 구)의 사업추진 의도와 민간(토지주 및 세입자)의 정비에 대한 이견차가 다른 경우 사업추진이 어려움

[정비예정구역] - 봉산동 일원



[정비예정구역] - 북내동 일원



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

바. 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안

1. 원도심의 역사를 바탕으로 한 종합적인 도심재생

- 대구 도심에는 과거 영남의 중추 기능을 담당한 경상감영이 위치하고 있으며, 옛 성곽터인 사성로가 도시조직의 일부로 여전히 존재하고 있음
- 원도심이 보유한 역사 가치 보전 및 활용의 극대화와 도시 중심부로의 이미지 형성 및 역할에 필요한 쇼핑·업무 기능이 조화를 이루기 위해 종합적이고 체계적인 도심재생 마스터플랜 수립이 필요함
- 역사·문화를 특화로 하는 도심 재생이 추진되기 위해서는 사성로 내·외부에 대한 차별화된 접근 및 체계적인 재생 계획 마련이 요구됨
 - 약령시 주변의 경우, 현대백화점 입지로 인해 상대적으로 지가 상승효과는 보이고 있지만, 존재가치를 위협받고 있는 상황으로 공간성격에 대한 정책적 목표 설정이 필요
 - 사성로 내부의 경우는 기존의 도시조직 변화를 최소화하기 위해 대규모 주거단지 개발은 지양하면서 주변과의 조화를 이룰 수 있는 주거형태 도입 등 차별화된 접근 방안 마련

2. 도시환경정비사업 해제구역의 정비방식 설정

- 최근 대구광역시 도심과 관련해서 ‘대구 도심재생 기본구상’, ‘대구 원도심 역사문화경관 구축 종합계획’, ‘특정경관계획’ 등 다양한 프로젝트가 진행되었으며, 사업내용이 도시환경정비사업 해제구역에 대한 성격 및 역할에 대하여 언급함
- 특히, 도심의 역사성을 강화하여 도시를 재생하기 위해서는 해제되는 구역과 역사문화 경관 및 스토리 부활을 위해 가능한 보존되어야 하는 구역에 대한 연관성 검토가 요구됨
- 따라서, 도심의 정체성 및 역사성 회복과 기능 개선을 위해서는 해제구역에 대해 해당 구역과 주변 지역과의 기능상 연계성, 경관상의 조화성, 도시조직 맥락상의 적절성 및 파급성 등에 대한 검토를 우선 시행 후 정비방식을 결정하도록 함

3. 문화·관광 등 소프트웨어를 바탕으로 물리적 재생 추진

- 입지적으로 사성로 내부에는 약령시, 영남대로 등 대구의 다양한 역사문화 자원이 산재해 있으며, 종로 및 진골목 가로환경 개선사업, 마당깊은 집 테마골목 조성사업 등의 시행으로 근대골목투어가 연장되는 추세임
 - 최근 ‘(구)교남YMCA의 리모델링 사업’ 과 ‘대구읍성 상징거리 조성사업’ 이 진행되고, ‘순종황제 어가길 조성사업’ 이 도시활력증진지역 개발사업으로 선정되는 등 지속적 사성로 내부에 대구의 역사를 소재로 하는 스토리관광이 확장되고 있음
- 현재 골목위주의 선적 투자를 면적으로 확대하기 위해서는 사성로 내부에 입지한 역사문화자원을 종합적으로 엮는 다양한 코스의 계획과 음식, 숙소 등 관광객 수용태세를 갖추기 위한 방안 마련이 요구됨
- 관광객 및 방문객을 우선으로 하는 거리 조성 등 교통유입을 최소화할 수 있는 교통체계 마련이 필요하며, 도심부 내 근대건축물의 보존과 양호한 한옥 보존 및 리모델링 등을 통해 풍부한 도심관광환경 형성을 도모하도록 함

[한옥 리모델링을 통한 전시관 및 카페 운영 사례(북촌)]



4. 도심 상업지역 내 기능 재편 및 환경 개선 추진

- ‘대구읍성 상징거리 조성사업’, ‘순종황제 어가길 조성사업’ 등 최근 진행되는 사업들을 계기로 수창초등학교와 KT&G 주변의 환경개선 및 기능 재편에 대한 도시계획적 접근 방안 마련
 - 도심 이미지 개선을 위해 공구업체 및 유흥업소들의 이전

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

- 중앙대로의 ‘대중교통전용지구’ 지정 및 도심 내부 자동차 교통량 감소 등 도심 교통정책을 고려하여 전자골목 등 소비자의 자동차 통행을 유발하는 특화거리에 대해 전반적으로 재검토
- 영세상가 밀집지역 및 특화거리를 대상으로 안전성 및 심미성 확보를 위한 환경개선 추진
 - 도시의 환경개선은 관광 및 유동인구 증가에 큰 영향을 미치므로, 안전과 아름다운 경관 연출 및 주변 정비

5. 상주인구의 증가와 도시공공성 확보를 위한 입체복합 도시개발 유도

- 제3종일반주거지역을 중심으로 최근 아파트 및 주상복합의 건립 등으로 상주인구수는 증가 추세를 보이고는 있으나, 상업지역 내부의 개발은 미약한 편임
- 상업지역 내 상주인구를 증가시키는 방편으로 주상복합 건축물을 유도하는 것이 바람직하지만, 우리나라에서는 상업기능보다 주거기능이 강화된 형태로 추진되는 경우가 많아 상업지역의 본래 기능에는 맞지 않는 경우가 많음
- 중심상업지역의 상주인구 증가를 위해 주상복합을 유도하고 블록형 개발을 진행할 경우, 지구단위계획 등을 통해 주거, 업무, 상업 기능의 비율에 대한 지침 마련이 요구됨
- 타 지역에 비해 상대적으로 높은 지가를 형성하고 있는 도시의 공공용지 확보 및 이를 통한 도심공간의 활성화를 위해 입체·복합개발시 공공용지 제공에 따른 적절한 인센티브의 제시가 필요함

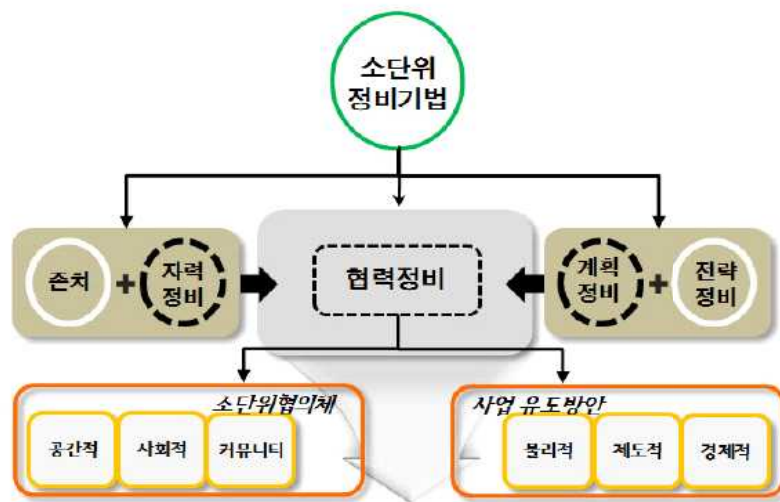
[입체·복합개발 사례(Yerba Buena Gardens, 샌프란시스코)]



6. 도시조직을 고려한 소단위 맞춤형 정비기법 도입

- 도심의 고유한 특성이 보존되어야 하는 곳으로서 도시 조직 및 형태적 측면에서 보존이 필요한 곳은 소단위 맞춤형 정비방안 적용이 바람직 함
- 과소필지가 일단의 블록 내 약 80~90%가 밀집한 경우, 별도의 정비예정구역의 지정 없이도 블록 단위로 개발을 유도할 수 있도록 소단위 맞춤형 정비기법을 도입

[소단위 정비기법 체계 예시]



[유형별 소단위 정비 방식 예시]

구 분	유형 A (존치+자력정비)	유형 B (협력정비)	유형 C (계획정비+전략정비)
단위계획			
특 성	<ul style="list-style-type: none"> • 개별필지가 자력으로 존치, 개발하는 방식 • 독자개발 가능 필지 	<ul style="list-style-type: none"> • 자력개발이 어려워 인접필지와 협력하는 방식 	<ul style="list-style-type: none"> • 자력, 협력정비가 실효성이 없는 경우 일단의 필지들을 일괄적으로 개발하는 방식

자료 : 배웅규 · 성진욱, 2011 참조

- 특히, 사성로 내부에는 과거의 도시조직을 엿볼 수 있는 옛 골목들이 그대로 유지되고 있어 변화를 최소화할 수 있는 정비방식을 도입

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

2

주거지관리계획

부문별계획

가. 기본방향

- 대구광역시 기성시가지의 물리적 특성(주택상태, 기반시설, 주택유형)에 따라 주거지 유형을 구분
- 구분된 주거지 유형별로 관리 및 정비의 기본적인 방향을 제시

나. 주거지 유형화

■ 주거지 유형화 방안

- 주거지관리계획은 주거지를 생활권 단위로 구분하고, 주거지의 유형별 관리방안을 제시
- 주거지 유형별 관리방안을 도출하기 위해 주거지를 특성에 따라 유형화
 - 대상지역 : 842개 자체검토구역 + 공동주택
- 주거지 유형구분 기준을 마련하고 이를 통해 주거지 유형화

[주거지 유형 구분 기준]

구 분		주거지 유형구분 기준
노후도	건축연도	<ul style="list-style-type: none"> · 정비예정구역 지정 기준에 맞추어 노후도 파악 · 건축연도를 이용하여 양호, 일반, 노후로 구분 · 노후건축물 연면적 2/3이상, 2/3~1/3, 1/3이하로 구분
기반시설	기 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> · 택지개발사업, 토지구획정리사업 등 기 개발사업지역 파악 · 기 개발지역에 대해서는 기반시설 정비로 구분
높 이	용도지역	<ul style="list-style-type: none"> · 제2종일반주거지역 12층이하를 기준으로 중·저층, 고층으로 구분

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

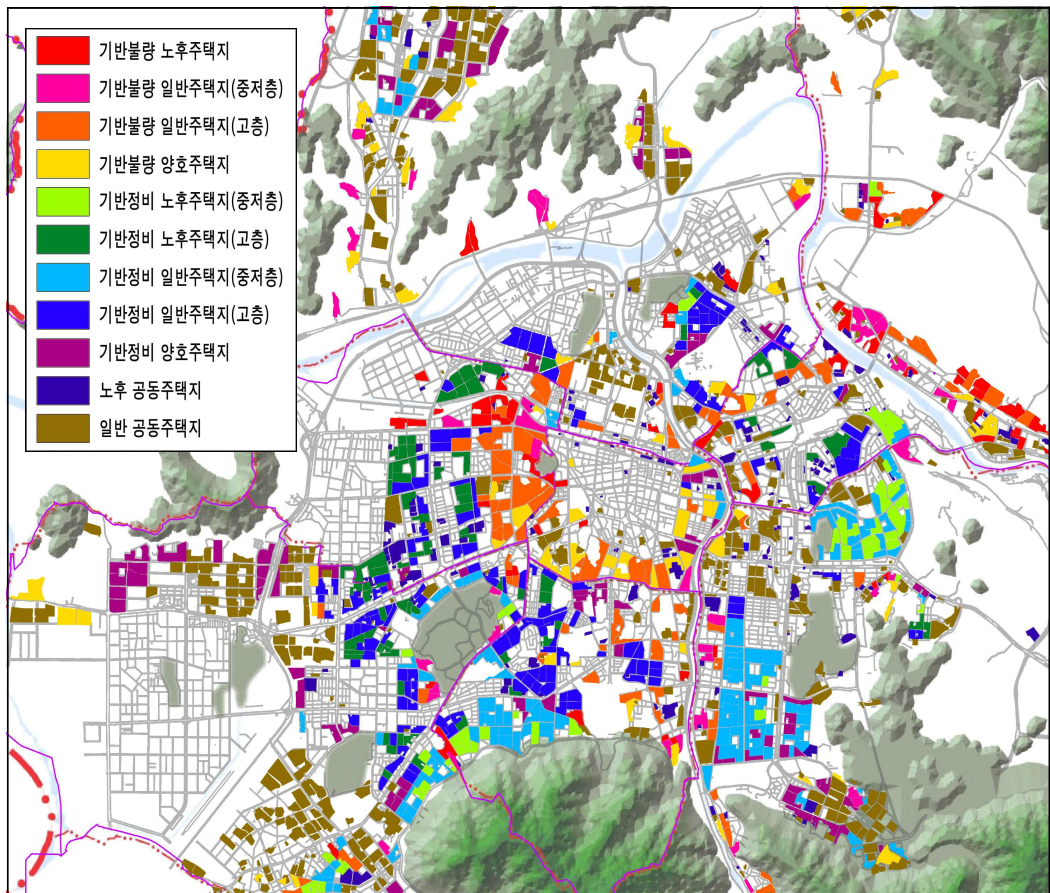
6

7

■ 주거지 유형화

- 시가화구역 중 정비예정구역을 제외한 주거지역을 중심으로 유형 구분
 - － 단독주택지에 대해서는 노후도와 기반시설, 용도지역에 따라서 유형화
 - － 노후도는 노후건축물 연면적에 따라서 노후, 일반, 양호 3단계로 구분
 - － 기반시설은 토지구획정리사업, 택지개발사업 시행 유무에 따라서 정비, 불량으로 구분
 - － 높이는 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역의 12층 이하를 중·저층, 그 외 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역을 고층으로 구분
- 공동주택지에 대해서는 노후도를 기준으로 노후와 일반 2단계로 구분

[주거지 유형화]



[주거지 유형 구분]

유형구분	노후도 (노후건축물연면적)	기반시설 (기 개발사업 지역)	높이 (일반주거지역)
기반불량 노후주택지	2/3 이상	기 개발사업 지역 외	-
기반불량 일반주택지(중저층)	1/3 이상 ~ 2/3 미만	기 개발사업 지역 외	제1종 및 제2종12층이하
기반불량 일반주택지(고층)	1/3 이상 ~ 2/3 미만	기 개발사업 지역 외	제2종 및 제3종
기반불량 양호주택지	1/3 미만	기 개발사업 지역 외	-
기반정비 노후주택지(중저층)	2/3 이상	기 개발사업 지역	제1종 및 제2종12층이하
기반정비 노후주택지(고층)	2/3 이상	기 개발사업 지역	제2종 및 제3종
기반정비 일반주택지(중저층)	1/3 이상 ~ 2/3 미만	기 개발사업 지역	제1종 및 제2종12층이하
기반정비 일반주택지(고층)	1/3 이상 ~ 2/3 미만	기 개발사업 지역	제2종 및 제3종
기반정비 양호주택지	1/3 미만	기 개발사업 지역	-
노후 공동주택지	건축연도 1989년 이전	-	-
일반 공동주택지	건축연도 1989년 이후	-	-

[유형별 위치 및 면적]

유형구분	위치	면적(㎡)
기반불량 노후주택지	· 밀집 : 동구 방촌동, 서구 비산동·평리동 · 일부산재 : 동구, 북구, 달서구	1,907,920
기반불량 일반주택지(중저층)	· 밀집 : 동구 지저동, 서구 비산동 · 일부산재 : 중구, 북구, 수성구	1,670,782
기반불량 일반주택지(고층)	· 밀집 : 중구 남산동·대봉동, 서구 비산동·평리동·내당동, 남구 이천동 · 일부 산재 : 동구, 수성구	4,285,949
기반불량 양호주택지	· 밀집 : 중구 대명동, 남산동, 대봉동 · 일부산재 : 동구, 남구, 북구	3,263,219
기반정비 노후주택지(중저층)	· 밀집 : 남구 대명동, 수성구 만촌동·범어동, 달서구 송현동	1,675,465
기반정비 노후주택지(고층)	· 밀집 : 서구 비산동·평리동·내당동, 달서구 죽전동·감삼동 · 일부산재 : 동구, 남구, 북구	2,452,965
기반정비 일반주택지(중저층)	· 밀집 : 남구 대명동, 수성구 중동·상동·두산동·만촌동 · 일부산재 : 북구, 달서구 ; 일부 산재	4,630,524
기반정비 일반주택지(고층)	· 밀집 : 서구 평리동·내당동, 남구 대명동, 달서구 죽전동·감삼동·성당동 · 일부산재 : 북구, 수성구	4,696,127
기반정비 양호주택지	· 밀집 : 북구 동천동·관음동, 수성구 두산동·지산동, 달서구 신당동·이곡동 · 일부산재 : 남구	3,795,330
노후 공동주택지	· 밀집 : 동구 신천동·신암동, 서구 내당동, 남구 대명동	2,062,694
일반 공동주택지	· 밀집 : 동구 율하동·신서동, 북구 침산동·태전동·구암동, 수성구 수성동·지산동·범물동·신매동, 달서구 용산동·상인동·진천동	13,367,781

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

다. 유형별 관리방안

1. 기반불량 노후주택지

■ 유형 특성

- 기반시설이 불량하면서 노후주택이 밀집된 지역으로서 동구 방촌동, 서구 철로변의 비산동과 평리동에 밀집되어 있으며, 동구와 북구, 달서구 등에 일부 산재함
- 기반불량 노후주택지가 밀집되어 있는 곳은 저층주거지역이 많아서 주택재개발사업 등 철거재개발방식의 적용은 부적절함

■ 관리·개선 방향

- 저층주거지로서 사업성이 떨어지는 곳은 커뮤니티 지속형 주거지재생사업을 적극 검토할 필요가 있으며 도시활력증진사업이나 주거환경관리사업을 통해 점진적인 주거환경을 개선
- 고층 주거지역에 대해서는 물리적 조건이 충족될 경우 주택재개발사업의 적용을 검토

[기반불량 노후주택지]



2. 기반불량 일반주택지(중저층)

■ 유형 특성

- 주택은 일정 부분 갱신이 이루어져 노후한 주택이 밀집되어 있지 않으나 도로 등 기반시설이 불량한 지역 임
- 용도지역상 제1종일반주거지역 또는 제2종일반주거지역 12층 이하의 중·저층으로 형성되어 개발 여력이나 사업 가능성이 높지 않은 지역으로 주택재개발사업 등의 시행이 용이하지 않음
- 동구 지저동과 서구 비산동 등에 밀집되어 있으며 중구와 북구, 수성구에 일부 산재함

■ 관리 · 개선 방향

- 주택 노후도가 낮아 정비예정구역으로 지정하기가 어려운 지역이며 중저층 용도지역의 특성상 정비사업의 추진이 어려움
- 주거환경관리사업, 도시활력증진사업 등을 통해 기반시설의 정비와 함께 블록 단위의 주택개량을 유도
- 노후한 주택이 일정하게 밀집되어 있는 지구에 대해서는 노후주택을 허물고 도시형 타운하우스 등 중저층의 집합주택 건설을 유도

[기반불량 일반주택지(중저층)]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

3. 기반불량 일반주택지(고층)

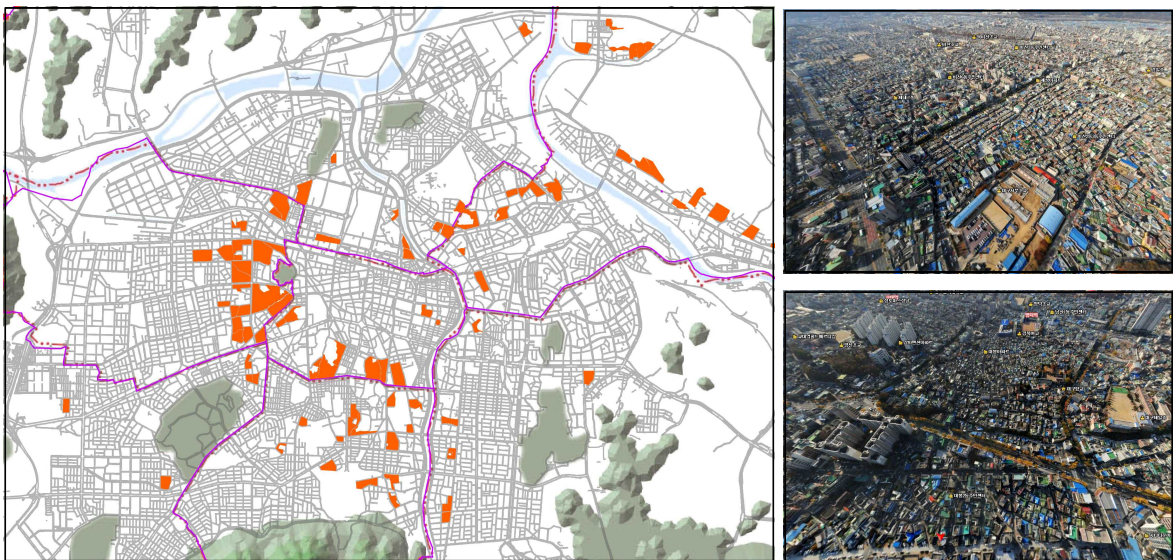
■ 유형 특성

- 주택이 일부 개선되어 노후주택이 과도하게 밀집되어 있지 않으나 도로 등 기반 시설이 불량하고 대체로 경사가 있으며 공동주택과 혼재된 지역이 많음
- 용도지역상 제2종일반주거지역 이상은 고층 개발이 가능하지만 노후주택 밀집도가 높지 않아 정비예정구역의 지정 조건을 충족하지 못하는 지역이 다수를 차지함
- 중구 남산동, 대봉동과 서구 비산동, 평리동, 내당동 그리고 남구 이천동에 밀집되어 있으며 동구와 수성구에도 일부 산재함

■ 관리·개선 방향

- 노후 공동주택단지와 인접한 경우에는 단독주택지를 일부 포함하여 공동주택재건축사업으로 정비
- 노후한 주택이 일정하게 밀집되어 있는 지구에 대해서는 노후주택을 허물고 도시형 타운하우스 등 중고밀의 집합주택 건설을 유도
- 그 외 지역에 대해서는 지역 자력형 환경개선 사업을 통해 커뮤니티 활성화와 환경개선을 동시에 도모할 수 있는 방안을 마련

[기반불량 일반주택지(고층)]



4. 기반불량 양호주택지

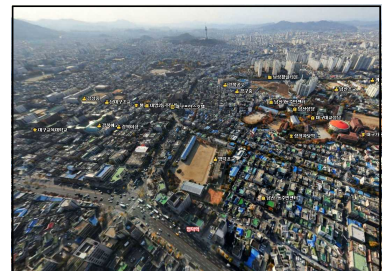
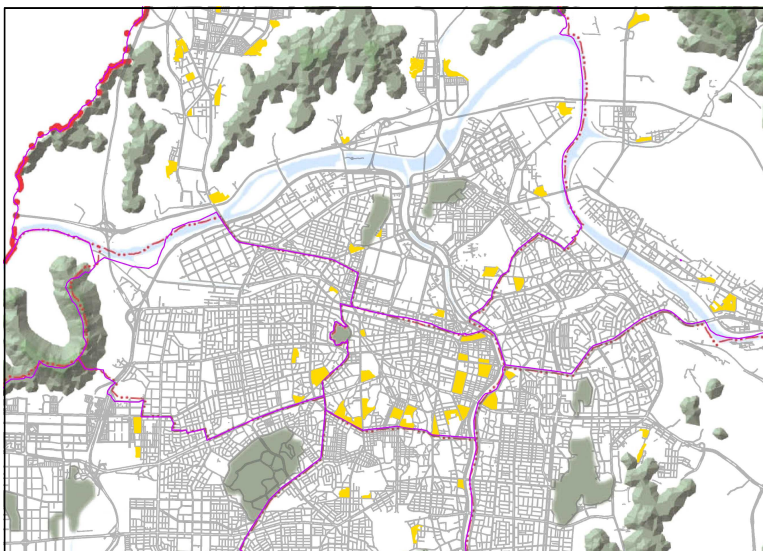
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업이 이루어지지 않아 기반시설이 미비한 지역이나 단독주택이 집합주택 또는 공동주택으로 교체되는 등 주택개량이 활발하게 이루어진 지역임
- 중구 대신동, 남산동, 대봉동 등 도심의 완충지역에 띠 형식으로 밀집되어 분포하고 있으며 동구와 남구, 북구에 점적으로 산재함
- 양호한 주택지임에도 불구하고 단독주택으로 남아 있는 일부 주거지는 노후한 주택이 다수 입지하여 주택 개량이 필요함

■ 관리 · 개선 방향

- 도시계획시설사업 등을 통해서 기반시설을 확충하고 지구단위계획구역을 지정하여 관리
- 주거환경관리사업, 도시활력증진사업을 통해 기반시설 확충과 일부 노후주택의 개선을 동시에 추진
- 주민주도의 마을만들기 프로그램을 개발하고 개발가능성이 높은 지역에 대해서는 주변 지역에 환경적 부담을 주지 않는 계획을 수립하여 집합주택 또는 공동주택으로 유도

[기반불량 양호주택지]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

5. 기반정비 노후주택지(중저층)

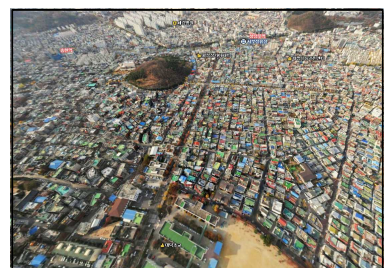
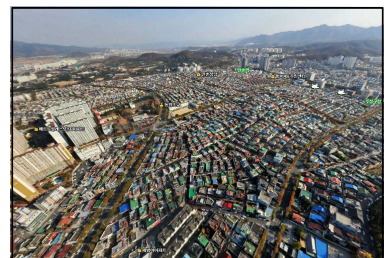
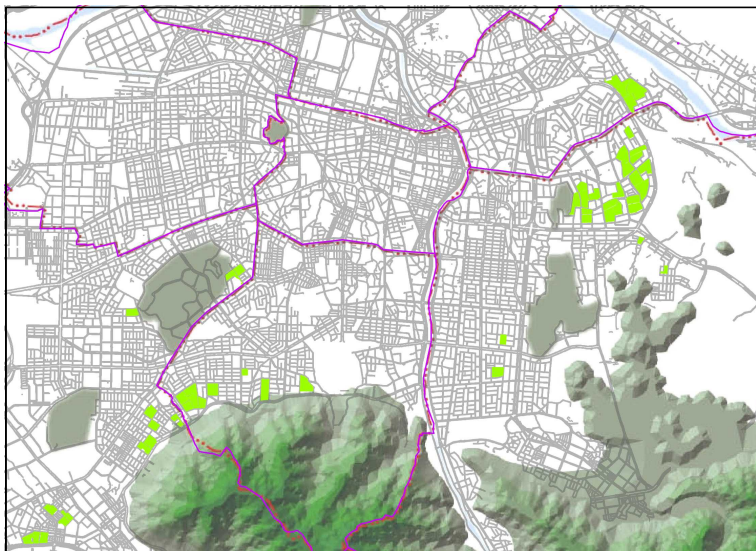
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업이 시행되어 기반시설이 일정하게 정비되어 있으나 주택이 노후한 저층 지역으로서 남구 대명동과 수성구 만촌동, 달서구 송현동 등에 밀집함
- 구획 도로는 비교적 잘 정비되어 있고 개별 부지도 일정한 면적을 유지하고 있으나 그 외 주차장, 녹지·공원 등의 시설이 부족하여 개선이 필요함
- 과거에는 고급주택지로서 명성을 가졌음에도 아파트형 주거문화의 전개로 주택의 관리와 갱신이 이루어지지 않으면서 노후주거지로 전락함

■ 관리·개선 방향

- 구획이 잘 정리되어 있으며 용도지역상 중저층지역이므로 철거형 개발은 적절하지 않으며 점진적인 개선을 유도
- 점진적인 개선에 있어서도 도로 확폭과 같은 구조적 개선보다는 주차장, 공원·녹지 등의 시설 확충을 통해 개선
- 상대적으로 노인과 저소득층이 많이 거주하는 지역이며 주택내부에 대한 개선 프로그램이 동반될 수 있는 사업으로 유도
- 도시활력증진사업을 통한 환경개선 및 지속적인 마을 만들기 체계를 구축

[기반정비 노후주택지(중저층)]



6. 기반정비 노후주택지(고층)

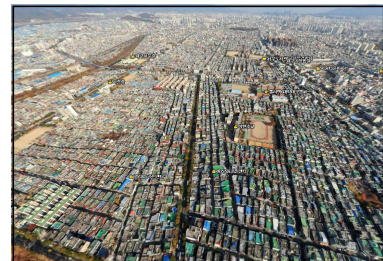
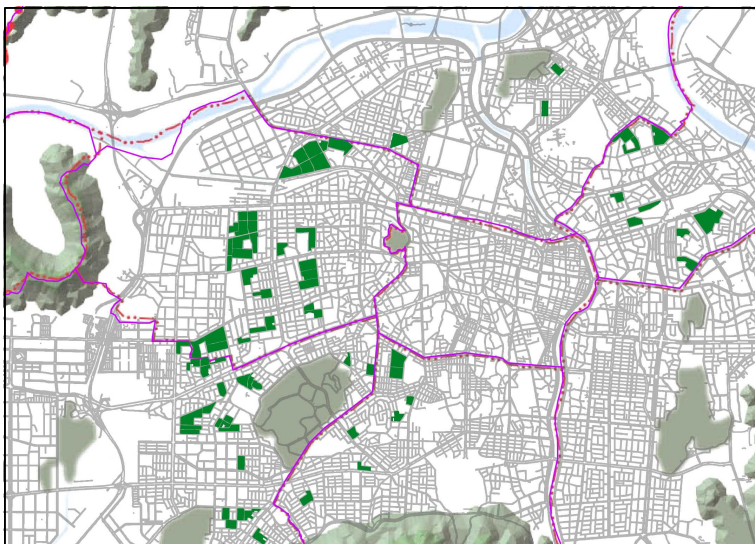
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업 등 기반시설 정비가 이루어졌으나 노후한 주택이 밀집되어 있고, 용도지역상 제2종일반주거지역 이상의 고층 개발이 가능한 지역임
- 구획도로 등이 정비되어 있으나 주차장, 공원·녹지가 부족하며 노후한 단독 주택의 갱신이 요구되는 지역임
- 서구 비산동, 평리동, 내당동과 달서구 죽전동, 감삼동 등에 밀집되어 있으며 동구와 남구, 북구 일부에 산재함

■ 관리·개선 방향

- 주택지 내 도로 등 기반시설이 정비되어 있으므로 기본적으로 철거재개발 보다는 점진적인 개선 사업을 통해서 지구개선 유도
- 용도지역상 개발 및 사업 가능성이 있는 지역이므로 구획도로 외 기반시설이 현저히 떨어지거나 노후한 주택이 특히 밀집된 지역에 대해서는 주택재개발사업을 유도
- 그 외의 지역에 대해서는 도시활력증진사업을 통한 환경개선 및 지속적인 마을 만들기 체계를 구축

[기반정비 노후주택지(고층)]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

7. 기반정비 일반주택지(중저층)

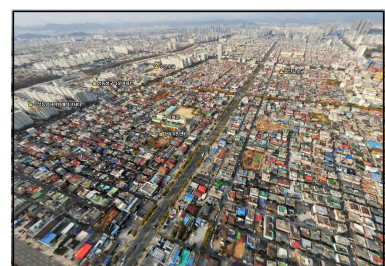
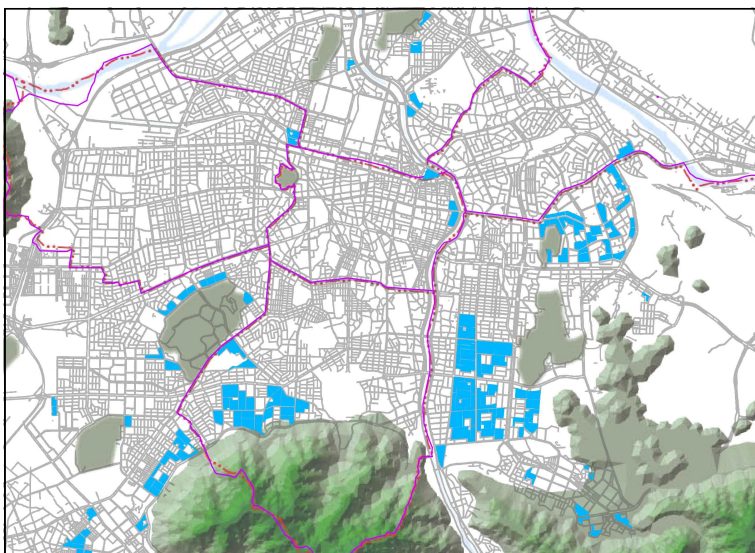
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업이 이루어져 계획적으로 형성된 단독주택지로서 저층의 단독·다가구 주택이 밀집된 주거지임
- 기반시설이 정비되어 있고 주택 부지가 일정한 면적을 유지하고 있어 최근까지 단독주택이 다가구·다세대 주택으로 전환이 이루어진 곳이 많음
- 도로 기반은 상대적으로 양호한 편이나 오픈스페이스, 쓰레기 관리, 주차장 부족 등 단독주택지 밀집지역이 가지는 전형적인 문제점을 가짐
- 남구 대명동 및 수성구 중동, 상동, 두산동, 만촌동에 제1종일반주거지로 지정되어 넓게 분포하고 있으며 북구와 달서구에 일부 지역이 산재함

■ 관리·개선 방향

- 단독주택을 원룸 등으로 무분별하게 개축하면서 지역 커뮤니티에 악영향을 주고 있으므로 이를 방지할 수 있는 주민협정 등을 마련
- 주민발의 마을만들기 등과 함께 일부 노후한 주택에 대한 갱신과 더불어 소프트웨어와 하드웨어를 겸비한 점진적인 마을개선 프로그램 방안 마련
- 대구광역시가 수립 중에 있는 ‘단독주택지 관리계획’에 따라 중장기적으로 체계적인 환경개선 방안 마련

[기반정비 일반주택지(중저층)]



8. 기반정비 일반주택지(고층)

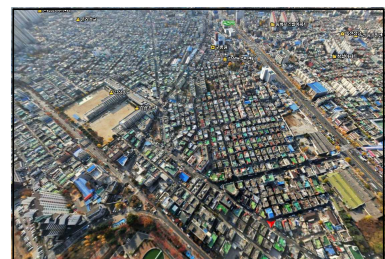
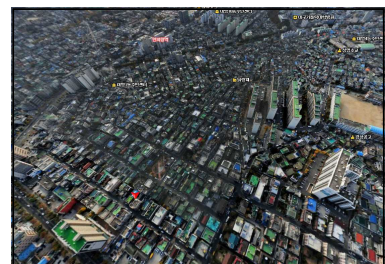
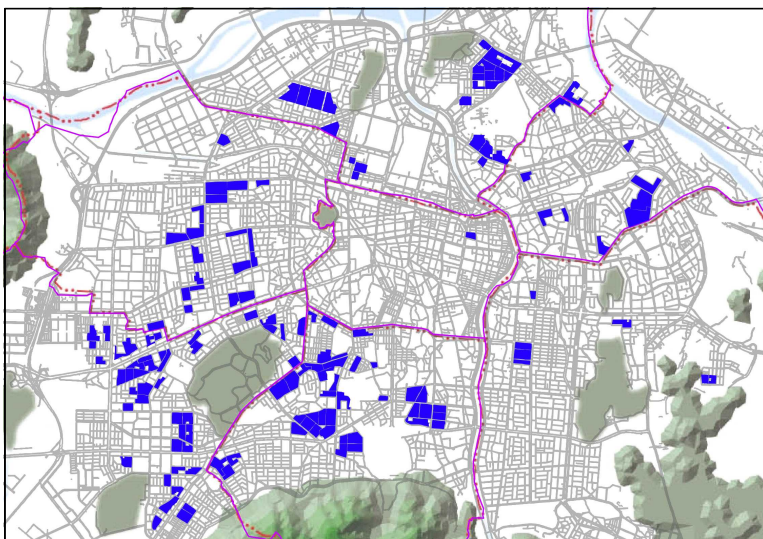
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업 또는 택지개발사업의 시행으로 계획적으로 주택지가 형성되었으며, 단독·다가구 주택이 비교적 넓게 밀집되어 있으나 규모가 있는 공동주택단지가 개발되어 점적으로 분포하고 있음
- 제2종일반주거지역 이상의 용도지역으로 지정되어 고층 개발이 가능한 지역이므로 주택경기에 따라서 공동주택 개발이 일어날 가능성을 가짐
- 서구 평리동, 내당동과 남구 대명동 그리고 달서구 죽전동, 감삼동, 성당동 등에 넓게 밀집되어 있으며 북구와 수성구에 일부 산재함

■ 관리·개선 방향

- 담장허물기, 내집 주차장 갖기, 거주자 우선 주차제 시행 등을 통해 노상주차 문제를 해결하면서 일반주택지 내의 다양한 문제점을 개선
- 주민자치센터와 주민조직을 활용하여 주민과 공공이 협력하여 지역을 개선해 나가는 마을환경개선 프로그램을 정착해 나가는 방안을 모색
- 일부 불량한 주택이 밀집한 지역에 대해서는 점적으로 민간 아파트사업을 통한 환경 개선을 검토할 수 있으나 이 경우 기존 주민에 대한 재정착과 인근 단독주택지에 대한 환경적 배려가 동반될 수 있도록 유도

[기반정비 일반주택지(고층)]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

9. 기반정비 양호주택지

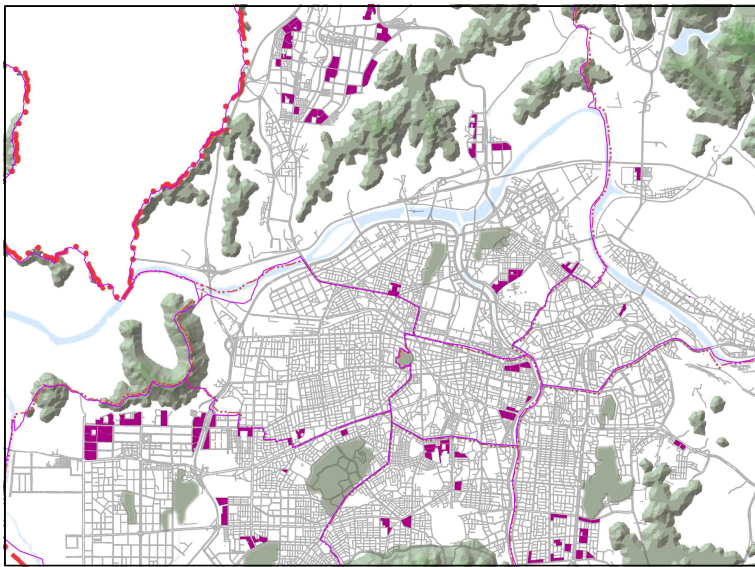
■ 유형 특성

- 토지구획정리사업으로 기반시설이 정비되어 있으며 주택의 물리적 상태도 좋아서 양호한 주택지로 관리가 이루어질 필요가 있는 지역임
- 북구 동천동, 관음동과 수성구 두산동, 지산동 그리고 달서구 신당동, 이곡동에 넓은 면적은 아니나 비교적 밀집되어 분포하고 있으며 남구에 일부 산재함

■ 관리·개선 방향

- 환경의 저하를 미연에 방지하고 지속적인 개선이 이루어질 수 있도록 지구단위계획 등을 통해 관리
- 주민 스스로 지역에 대한 관심을 가지고 관리할 수 있도록 건축협정 등을 체결하는 방안을 마련하고 민관이 함께 지역의 대표적인 단독주택지로 브랜드를 만들어 나갈수 있도록 유도

[기반정비 양호주택지]



10. 노후 공동주택지

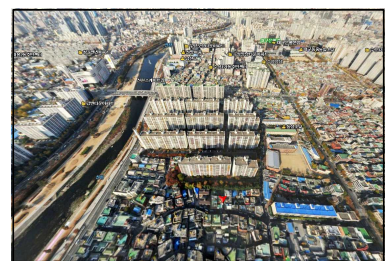
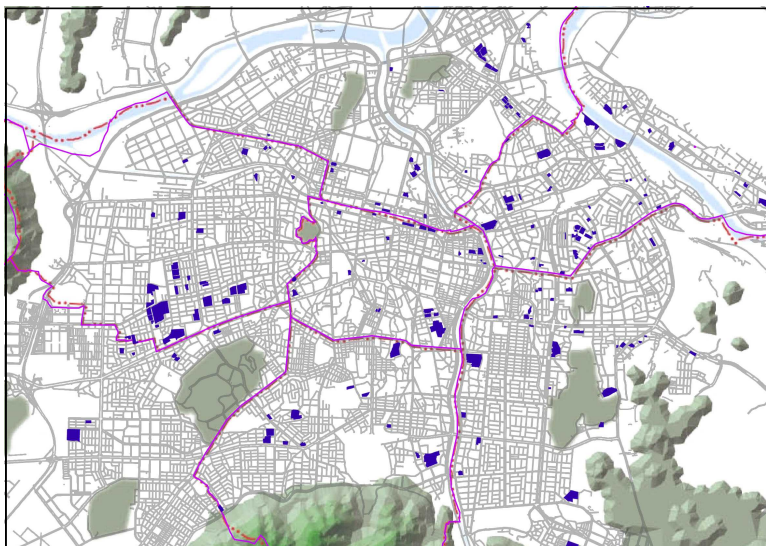
■ 유형 특성

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정한 노후 건축연도를 이미 넘어서 재건축 또는 리모델링의 검토가 필요한 공동주택단지가 입지한 지역임
- 동구 신천동, 신암동과 서구 내당동 그리고 남구 대명동에 밀집되어 있음

■ 관리 · 개선 방향

- 단지의 규모와 용적률을 고려하고 안전진단의 결과에 따라 재건축 또는 리모델링을 계획적으로 유도
- 노후 공동주택이 많은 비중을 차지하는 소규모 단지의 경우에는 주택재개발이 용이하지 않으므로 LH, 도시공사 등 공공기관에서 이를 매입하여 리모델링을 하고 공공임대주택으로 전환 유도

[노후 공동주택지]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

11. 일반 공동주택지

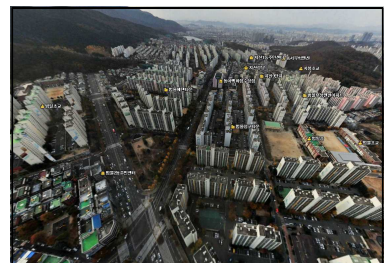
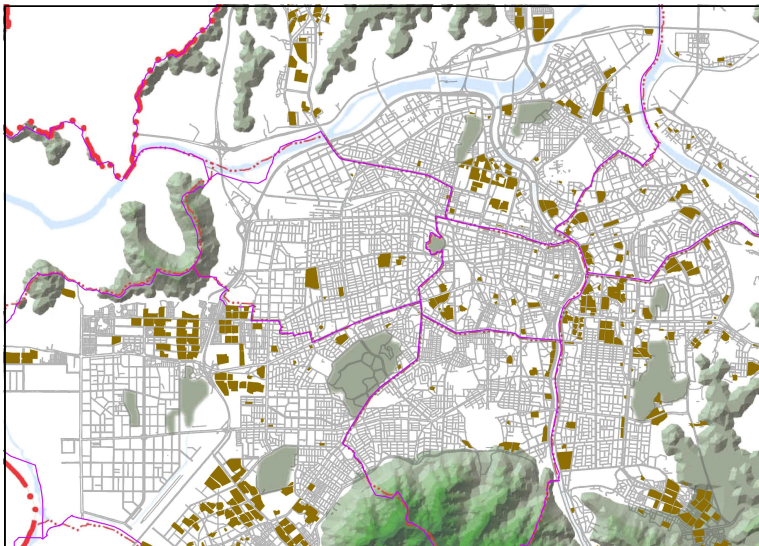
■ 유형 특성

- 아직 노후 공동주택단지에 이르지 않은 신축 또는 일반 공동주택단지가 입지해 있는 지역으로서 동구, 북구, 수성구, 달서구 등에 넓은 면적에 걸쳐 밀집함

■ 관리·개선 방향

- 노후 공동주택단지가 되기 전에 체계적인 관리가 이루어질 수 있도록 별도 관리방안 마련
- 최근 정부는 주택정책을 「신규공급 및 재건축에서 장수명화 유지관리 강화」로 방향을 전환하였으므로, 이에 보조를 맞추도록 유도
- 공동주택의 체계적인 유지관리를 위한 유형화 작업과 기본지침 및 가이드라인을 설정하고, 중·장기적으로는 주택정비 시행의 준비단계로서 공동주택 DB를 구축

[일반 공동주택지]



3

근린생활권계획

부문별계획

가. 기본방향

- 생활권 단위의 주거지 정비를 통하여 정비기반시설의 체계적인 확보를 도모
- 정비사업과 기반시설의 연계방안 마련
- 광역기반시설 확보 및 부족 문제 개선
- 주변지역과 조화된 정비계획 수립으로 균형적인 지역발전 도모

나. 근린생활권 설정의 필요성

1. 기존 주거환경정비의 문제점 개선과 사회적 여건변화의 수용

■ 기존 주거환경정비의 문제점

- 지금까지 주거환경정비는 개별 구역단위로 추진됨에 따라 지역 커뮤니티 및 근린생활권을 미고려함
 - 교통, 보행동선 등이 주변지역과 연계되지 못하고, 초등학교 등 생활권 단위 정비기반시설의 확보에도 어려움
 - 정비사업 시행 후에 주택의 물리적 상태는 양호해지지만 인접주거지를 포함한 광역적 주거환경의 개선효과가 미흡함



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 사회적 여건변화

- 최근에는 생활권 단위계획 수립 등을 통하여 주거환경을 적극적으로 개선하기 위해 광역적 차원의 주거환경정비 정책을 추진하고 있는 추세임

2. 주거환경의 광역적 정비

■ 주거환경정비의 융통성 확보

- 주거환경정비의 단위를 근린생활권 등으로 광역화할 경우 정비기반시설의 중복설치를 방지하고, 전체 주거지 차원에서 가장 효율적인 위치에 정비기반시설의 입지 유도가 가능함
- 학교 등의 대규모 시설을 유치하는 구역의 임대주택이나 기타 공공시설을 동일 근린생활권 내의 인접 정비구역에 유치하도록 하여 공공시설 등의 확보부담을 적정하게 조정하는 것이 용이함

■ 정비기반시설 확보의 용이성 제고

- 지금까지의 주거환경정비사업은 학교 등 대규모 시설 확보 곤란하였음
 - － 정비구역의 규모가 작아서 대규모 시설을 정비구역내에 확보하기 곤란함
 - － 충분한 규모가 되더라도 인접 정비구역과 시설확보에 대한 비용분담 협의가 곤란함
- 이러한 문제를 해결하기 위해 근린생활권 단위로 정비기반시설을 확보하도록 하여 시설확보의 용이성을 제고하는 것이 필요함

■ 근린생활권의 활용

- 주거지관리의 기본단위
 - － 동일 커뮤니티를 근린생활권으로 설정하여 주거지관리의 기본단위로 활용
 - － 근린생활권을 물리적 주거지 관리활동, 비물리적 주거지 관리활동, 기타 행정지원의 기본단위로 설정
- 기반시설 확보의 기본단위
 - － 동일 근린생활권내 정비예정구역 간 연계뿐만 아니라 주변지역과의 연계까지 감안한 정비기반시설계획의 기본단위로 활용

다. 근린생활권 개념

1. 2020 대구광역시 도시기본계획의 생활권 위계 반영

- 2020 대구도시기본계획의 생활권은 11개 대생활권과 39개 중생활권을 구분하여 설정함

[생활권 설정기준]

구 분	대생활권 (지역중심)	중생활권 (지구중심)	소생활권 (근린중심)	근린생활권 (근린중심)
기준인구	20만명이상 ~ 40만명	5만명이상 ~ 10만명	2만명이상 ~ 3만명	5천명이상 ~ 1만명
반경	3.0~5.0km 자동차 20분 이내	2.0~3.0km 자동차 10분 이내	600~800m 도보 20분 이내	500m 도보 5분 이내
구분사항	· 3~4개 중생활권 · 가급적 구단위를 기준 · 지역중심상가 (부도심 형성) · 간선도로 및 공원시설 · 공업단지	· 2~4개 소생활권 · 중·고등학교학군 · 지구중심상가 · 계획적 개발의 기준단위	· 1개 행정동 · 초·중학교 학군 · 소매시장 · 사회적 친근성 · 도로, 철도등의 지역적 제약성	· 초등학교 도보통학권 · 사회적 친밀성
중심기능	· 행정·상업중심 · 정보, 문화, 오락 · 자족적 도시기능	· 생활중심지 · 문화, 상업, 교육 · 주변공업지역	· 주거중심 · 근린업무 (시장, 은행)	· 근린상가

2. 근린생활권 개념 설정

- 주거공간을 중심으로 최소한의 사회생활권
- 보행권내에서의 통행권, 일상생활권이 동일한 성격을 지니는 범위

[근린 생활권]

구 분	인보구	근린분구	근린주구
반경	100m 전후	150~200m 전후	300~400m 전후
인구	200~800명 정도	3,000~5,000명 정도	10,000~20,000명 정도
중심시설	유아놀이터, 구멍가게	유치원, 어린이공원, 파출소	초등학교, 유치원, 놀이터
특징	· 근린생활권의 최소단위 · 가까운 친분관계를 유지하는 공간적 범위	· 4~6개의 인보구 · 주민간에 면식이 가능한 최소단위	· 4~5개의 근린분구 · 보행으로 중심부와 연결 가능범위 · 도시계획에 따른 최소단위 · 간선도로, 녹지 등에 의해 다른 지역과 구별

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

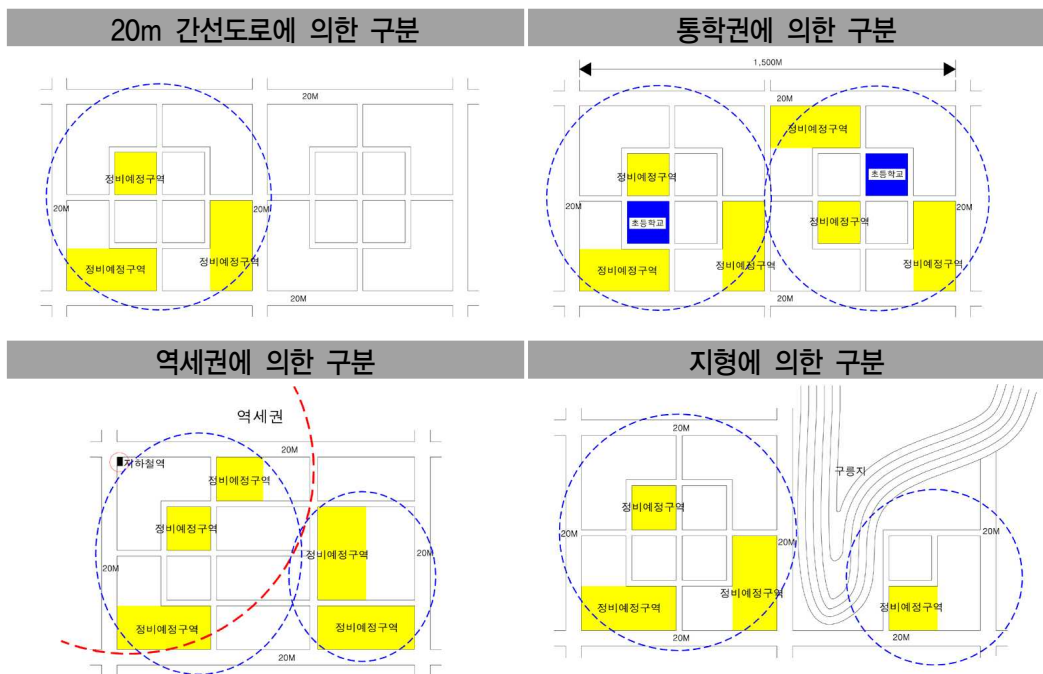
6

7

라. 근린생활권계획

1. 근린생활권 설정 기준

- 도로망에 의한 구분 : 간선도로의 폭이 20m 이상인 도로, 철도로 구획된 경계를 기준으로 설정
- 보행권, 통학권, 역세권, 행정단위권에 의한 구분
- 지형·지물에 의한 구분(지형, 지세, 공원 등)
- 대규모 관련사업에 의한 구분



2. 근린생활권 유형 구분

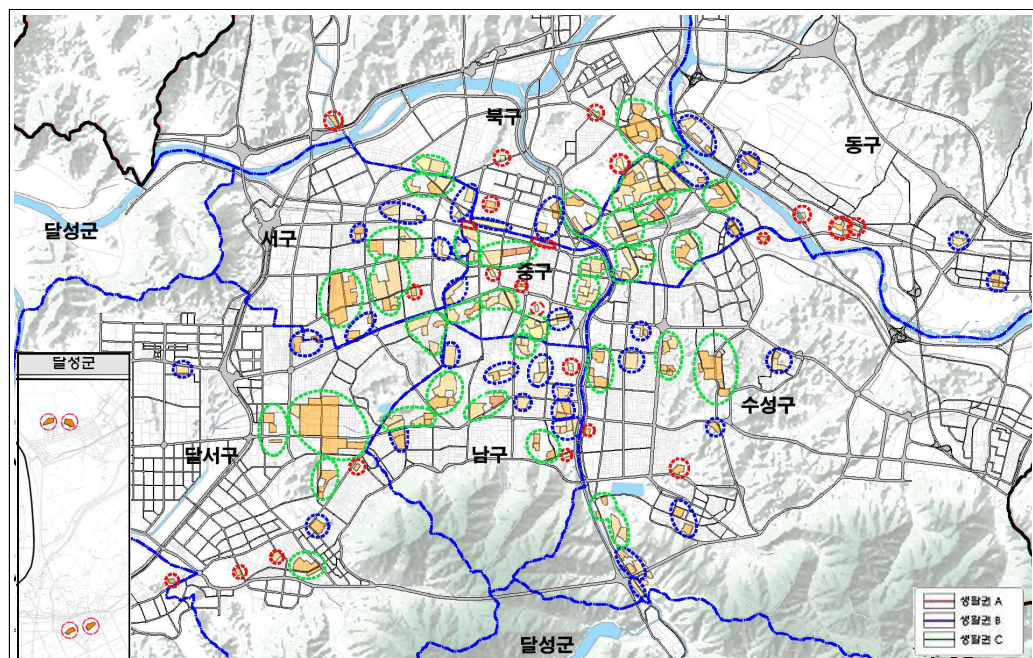
구 분	유형 특징	개 념 도	비 고
유형 A	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 근린생활권 • 3ha 미만 • 근린생활시설, 근린공공시설 확보 		
유형 B	<ul style="list-style-type: none"> • 중규모 근린생활권 • 3ha이상~10ha미만 • 정비구역과 주변지역을 고려한 정비기반시설 확보 		
유형 C	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 근린생활권 • 10ha 이상 • 이웃한 근린생활권간 연계를 고려한 정비기반시설 확보 		

3. 근린생활권 설정

- 정비예정구역의 변화를 반영하여 근린생활권을 조정함

구 분	계	유형 A	유형 B	유형 C
계	92	26	32	34
중 구	13	4	2	7
동 구	15	3	6	6
서 구	11	1	6	4
남 구	15	2	8	5
북 구	10	5	2	3
수성구	13	3	6	4
달서구	10	3	2	5
달성군	5	5	-	-

[생활권 유형 구분도]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

4

토지이용계획

부문별계획

가. 기본방향

■ 지속가능한 개발 유도

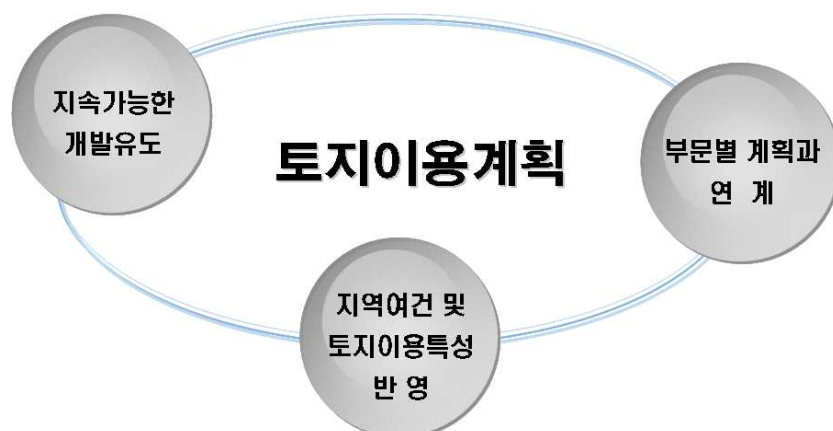
- 정비예정구역 및 주변지역의 기반시설과 개발밀도를 고려하여 지속가능한 개발을 유도

■ 지역여건 및 토지이용 특성을 반영한 계획 수립

- 정비예정구역의 지역여건을 반영하기 위하여 내·외부의 토지이용 규제, 주변지역여건, 자연환경, 주거환경, 기반시설을 고려하여 유형화하고 유형별 관리방안 마련
- 도시관리계획의 용도지역제 운용방향에 부합하도록 하고, 주거지역 중세분화 계획기준을 반영하여 정책의 일관성을 유지

■ 부문별 계획과의 연계성 유지

- 주거지관리계획의 주거유형분류와 관리방안을 통한 전체 주거지의 운영체계의 틀을 존중하는 계획 수립
- 정비사업 추진에 따른 정비예정구역의 밀도변화를 고려하여 밀도계획과 연계



나. 유형별 토지이용계획

1. 주거지(주거환경정비지역)

■ 특별관리구역

- 정비예정구역이 구릉지 형태를 나타내는 지역과 자연경관지구, 문화재보호구역, 최고고도 지구의 내부 및 인접지는 저층·저밀 단독주택 위주의 밀집지역으로서 주변 경관훼손 및 도시환경 보호를 위해 정비사업시 적정한 건축물 밀도관리 및 주변경관을 고려한 건축배치를 유도해야 하는 지역
- 경제적 측면으로는 접근하기 어려워 민간자력에 의한 자생적 정비사업을 기대하기는 어렵고 적극적인 공공부문의 지원을 통하여 도로, 공원, 주차장 등의 공공시설을 정비해야 하는 지역

■ 주거환경관리구역

- 제2종일반주거지역 특성지로서 비교적 평지인 지역으로 건축물의 노후·불량도가 비교적 높으며 정비기반시설이 부족한 지역으로 정비사업 방식 및 수단(수복재개발, 전면재개발, 혼합형태의 개발)선정에 신중하여야 하고 중·저층의 주거환경 유도가 필요한 지역
- 주민의 의사를 적극적으로 반영하여 사업실현성을 높이고 공공부문의 지원과 동시에 공익성 확보가 필요

■ 주거기능개선구역

- 평지인 지역에 위치하며 정비사업에 대한 경제성이 높은 지역으로서 자생적인 주택정비가 이루어져 공동주택과 노후한 단독주택이 혼재되어 있는 지역
- 제3종일반주거지역 특성지로서 토지이용에 효율적인 측면이 강조 되어야 하는 지역으로 주변지역과 조화된 고층·고밀개발을 유도해야 할 지역이나 민간부문의 지나친 경제성 추구에 따른 문제점을 예방하기 위해 민간개발에 대한 공적규제가 필요
- 타 지역에 비해 사업경제성이 높아 민간자율에 의한 개발을 유도하되 기존시가지에 주택공급을 우선적으로 제공하며 특히, 저소득층의 임대주택 확보도 동시에 고려

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 중점관리구역

- 주거기능과 상업기능이 혼재되어 있는 지역으로 토지의 고효율 이용과 복합용도 개발을 유도하는 지역이며, 도심지 배후주거지역 역할 및 기능을 수행하기 위해 정책적으로 인구유입을 유도해야 할 지역
- 용도지역상 상업지역 인접지 및 준주거지역내의 지역으로 개발 잠재력이 높아 민간자력개발에 의한 사업실현성이 높은 지역이나 공공성 확보를 위해 공공부문의 적극적 개입과 유도가 필요한 지역

2. 상업지(도시환경정비지역)

■ 도심기능활성화구역

- 도시공간 구조상 도심, 신도심, 부도심에 인접한 지역으로 상업·업무기능 활성화가 요구되는 지역
- 대생활권의 중심지 기능이 요구되는 지역으로 도심기능 회복을 위해 상업활성화 시키는데 중점을 두어야 하며, 도심공동화 현상을 방지하기 위해 도심의 기존 주거기능을 회복하기 위한 전략이 필요한 지역
- 특히, 신도심 및 부도심지역은 신규 상업·업무기능을 유치하며 도심활성화 방안을 강구해 중심성 강화에 역점을 둬
- 개발과 보존의 조화를 위해서 역사문화적 상징성이 있는 공간이나 건축물이 다수 분포하여 이를 위한 보전방안이 필요한 지역

■ 도심기능유도구역

- 지역균형발전을 위해 신규 상권 형성 및 개별상권의 집중화가 필요한 지역
- 지역중심지역으로 토지의 고도이용과 동시에 인접주택지와의 조화를 이루도록 해야 함

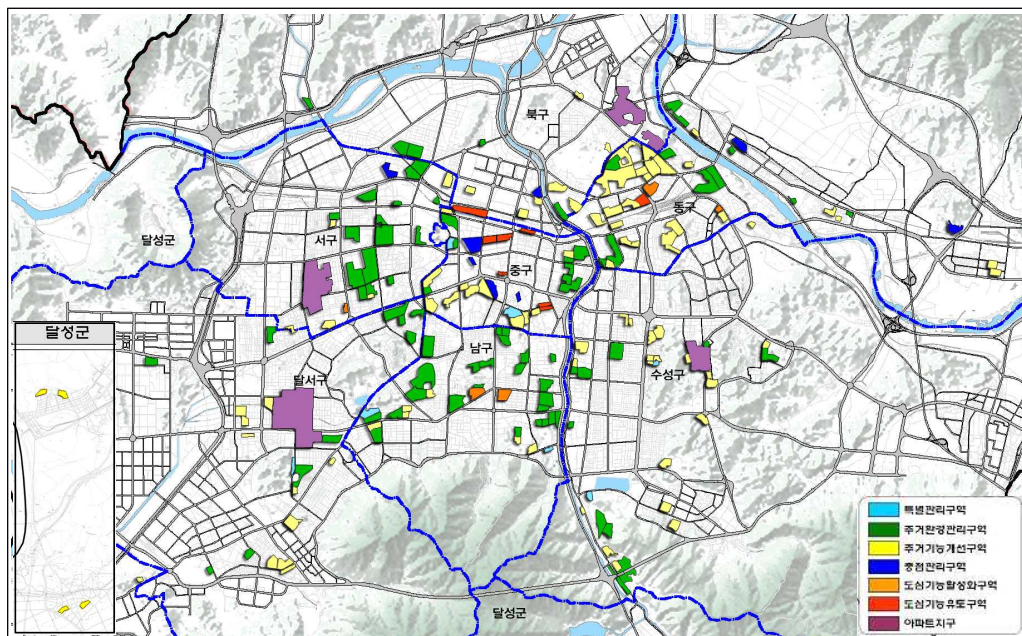
다. 정비예정구역별 토지이용계획 유형 구분

[토지이용계획 유형 구분표]

구 분		구 역 수		면 적	
		개소	구성비(%)	ha	구성비(%)
계		201	100	827	100
주거지	특별관리구역	7	3.5	20	2.4
	주거환경관리구역	83	41.3	415	50.2
	주거기능개선구역	89	44.3	310	37.5
	중점관리구역	8	4.0	34	4.1
상업지	도심기능활성화구역	9	4.4	28	3.4
	도심기능유도구역	5	2.5	20	2.4

주) 아파트지구 4개소 206ha는 제외

[토지이용계획 유형 구분도]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

5

밀도계획

부문별계획

가. 기본방향

■ 계획의 일관성 및 관련계획과의 정합성 유지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 정한 지역·지구의 용적률 규제범위 내에서 건축물의 다양성 확보와 공적공간, 오픈스페이스, 경관 등을 고려하고 용적률 완화와 조화를 도모
- 도시관리계획 상 용도지역, 용도지구 및 관련 법률에 의한 건축규제 등의 내용과 부합되는 계획 수립
- 정비기본계획과 지구단위계획간 상이하게 운영되는 용적률 운영체계를 일원화

■ 적극적인 공공시설 확보 유도 및 타 자치단체와의 형평성 고려

- 정비사업 시행시 민간에서 공공시설 부지제공에 의하여 대지지분 축소 및 건축 연면적 감소 등으로 경제성 확보가 어려움에 따라 소극적 형태의 기부채납이 이루어져 왔으나 본 계획에서는 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화의 현실화를 통해 민간부담을 최소화하고 적극적인 공공시설을 확보토록 유도
- 2010정비기본계획의 용적률 완화 산식이 민영사업 및 타 자치단체 대비 불리하여 용적률 완화 산식 재검토를 통한 형평성 확보

■ 토지이용계획과 연계성 유지

- 지역특성 및 주변지역 환경, 교통여건, 도시기반시설 현황, 도시경관 등을 종합적으로 고려한 토지이용계획 유형구분과 연계하여 검토하고 기준용적률의 차등 적용으로 고밀도 개발로 인한 주거환경 악화 및 기반시설 부족 최소화

나. 밀도계획의 개념 및 밀도와 관련된 요소

1. 밀도의 개념

1-1. 사전적 개념

密(밀) 뻥뻥하다 촘촘하다	+	度(도) 기준으로 삼다	=	어떤 선이나 면 또는 공간이 사람이나 물건으로 뻥뻥 하게 차 있는 정도
-----------------------------	---	------------------------	---	--

1-2. 정비계획에서 밀도의 개념

- 밀도는 대상에 따라 인구밀도, 호수밀도 등으로 구분되며 단위 토지규모에 따라 총밀도, 순밀도 등으로도 구분됨
- 정비계획에서 밀도의 개념은 단위 토지면적에 대한 토지이용의 정도를 일컫는 건축밀도를 사용 (건축밀도 : 용적률, 건폐율)

1-3. 건축밀도의 기능

- 시가지 현황 및 환경을 평가하는 척도
- 토지이용의 강도를 비교하는 지표
- 인구와 시설간의 조화를 도모하는 지표

2. 밀도계획 관련 패러다임의 변화

■ 개발과 보전이 공존하는 도시로 변화

- 선진국을 중심으로 개발과 보전이 공존하는 지속가능한 개발 추구
 - 친환경·녹색도시의 추구
- 도시의 성장관리가 도시관리의 주요 키워드로 등장
 - 경제성장, 삶의 질, 환경보전 등
- 시민은 건조환경의 질적수준 향상, 다양한 주택의 공급, 편리성과 안전성이 높은 도시를 기대

1

2

3

4

5

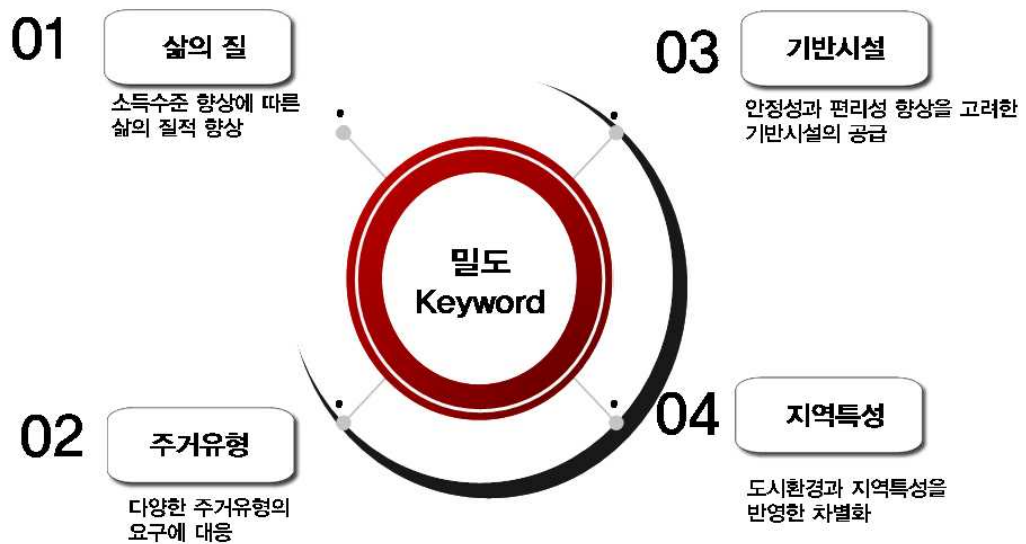
부
문
별
계
획

6

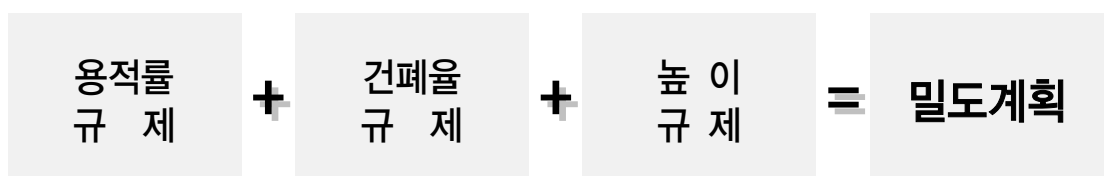
7

개 발		보 존	
경제성장	·생산과 고용의 창출 ·개발을 위한 경제 목표 달성	삶의질	·주거환경의 쾌적함과 편리성 추구 ·자연환경과 주거지역의 공존
사회적 지속	·커뮤니티의 생활화 ·적절한 도시기반시설과 오픈스페이스의 조성	안전한 도시	·자연재해 예방과 저감
인구의 관리	·장기적 인구계획의 수립 ·급격한 개발의 지양	토지이용의 지속성	·환경용량을 고려한 적정 밀도의 개발 ·대중교통 중심 체계의 구축

■ 주거지역 밀도와 관련된 키워드



3. 정비계획에서 밀도 관리 수단



다. 여건변화 및 문제점

1. 대구광역시 도시계획조례 개정에 따라 용도지역별 용적률 하향 조정

- 「대구광역시 도시계획조례」 개정으로 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역의 용적률이 30% 하향 조정됨에 따라 기준용적률의 재검토 필요

구 분	국토의계획및 이용에관한법률	대구광역시 도시계획 조례	
		2010정비기본계획 수립시	현 재
제1종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	200% 이하
제2종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	220% 이하
제3종일반주거지역	300% 이하	280% 이하	250% 이하
준주거지역	500% 이하	400% 이하	400% 이하 (순수주거 250%, 주거복합 300%)

2. 관련계획간 용적률 운영체계 상이

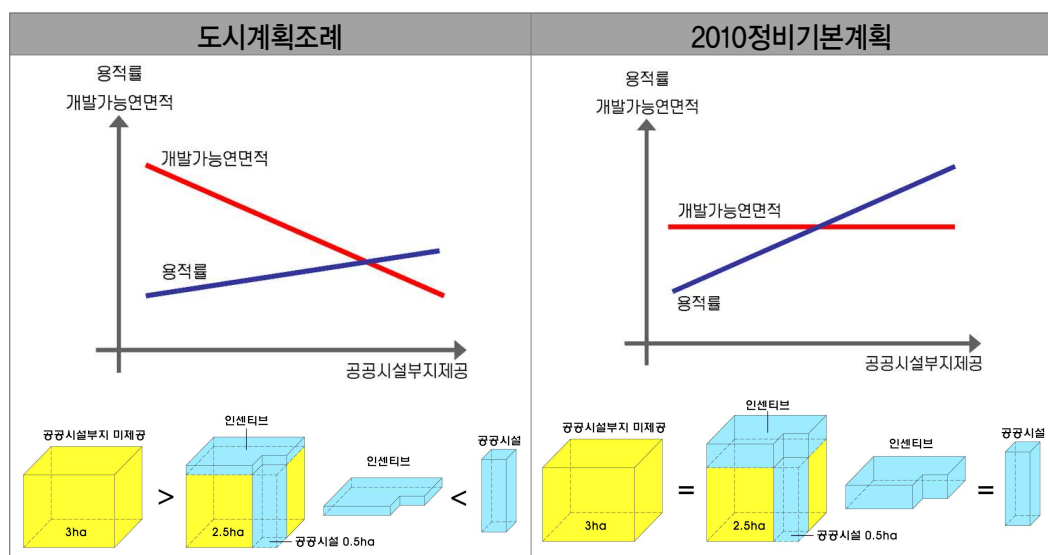
- 지구단위계획 용적률 운영체계(기준/허용/상한)와 2010정비기본계획 상 용적률 운영체계(기준/허용)가 상충되어 혼란 유발(용적률 개념 등)

구 분	2010정비기본계획	지구단위계획
용적률 개 념	<ul style="list-style-type: none"> · <u>기준용적률</u> : 전체계획구역에 대한 용적률 · <u>허용용적률</u> : 공공시설부지 제공 등 인센티브 요소에 의하여 추가로 부여된 용적률 	<ul style="list-style-type: none"> · <u>기준용적률</u> : 전체계획구역에 대한 용적률 · <u>허용용적률</u> : 기준용적률에서 다양한 인센티브 요소에 의하여 추가로 부여된 용적률 · <u>상한용적률</u> : 공공시설의 기부채납을 통한 용적률
용적률 체 계	<p>· 기준용적률 + 인센티브 = 허용용적률</p> <p>기 준 용적률 허 용 용적률 용적률 상한치</p>	<p>· 기준용적률 + 허용용적률 = 상한용적률</p> <p>기 준 용적률 허 용 용적률 상 한 용적률 용적률 상한치</p>

3. 기부채납에 따른 용적률 완화 산식이 민영사업에 비해 불리

- 「대구광역시 도시계획 조례」 상 산식은 기부채납 비율이 높아질수록 연면적이 감소하여 2010정비기본계획 수립시 기부채납 전·후 연면적이 동일하도록 기부채납 산식을 조정하였음
- 하지만, 「대구광역시 지구단위계획수립지침」 상 산식은 기부채납 비율 높아질수록 연면적 상승하도록 운영 중에 있어 민영사업과 정비사업의 형평성 확보 등을 위해 기부채납 산식에 대한 재검토가 필요함

구 분	산 출 식
도시계획조례 제83조	$\text{해당용적률} \times \left[1 + \frac{\text{공공시설 부지 제공면적}}{\text{제공 전 대지면적}} \right]$ <p>※ 해당용적률의 200% 이하의 범위까지 완화 가능</p>
2010정비기본계획	$\text{기준용적률} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}} \right)}$ <p>※ 공공에서 매입하는 공공시설 부지는 1/3인정</p>
지구단위계획수립지침 3-1-1	$\text{허용용적률} + \left[1.5 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{공공시설 부지 제공면적}}{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}} \right] \text{ 이내}$ <p>※ 가중치 : 기부채납 부지의 기준용적률</p>



■ 공공시설 부지제공에 따른 용적률 및 개발가능 연면적 변화

• 부지면적 : 30,000㎡

구 분		기 준 용적률	공공시설부지 제공 비율					
			—	0%	5%	10%	15%	20%
도 시 계 획 조 례 〔-〕	1종	200%	용적률(%)	200	210	220	230	240
			연면적(㎡)	60,000	59,850	59,400	58,650	57,600
	2종	220%	용적률(%)	220	231	242	253	264
			연면적(㎡)	66,000	65,835	65,340	64,515	63,360
	3종	250%	용적률(%)	250	263	275	288	300
			연면적(㎡)	75,000	74,813	74,250	73,313	72,000
2010 정 비 기 본 계 획 〔=〕	1종	200%	용적률(%)	200	211	222	235	250
			연면적(㎡)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	2종	220%	용적률(%)	220	232	244	259	275
			연면적(㎡)	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
	3종	250%	용적률(%)	250	263	278	294	313
			연면적(㎡)	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
제1종 지 구 단 위 계 획 수 립 지 침 〔+〕	1종	200%	용적률(%)	200	216	233	253	275
			연면적(㎡)	60,000	61,500	63,000	64,500	66,000
	2종	220%	용적률(%)	220	237	257	278	303
			연면적(㎡)	66,000	67,650	69,300	70,950	72,600
	3종	250%	용적률(%)	250	270	292	316	344
			연면적(㎡)	75,000	76,875	78,750	80,625	82,500



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

4. 용적률 완화규정 미흡

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제40조의2 등에 의해 용도지역의 용적률을 기준용적률보다 완화할 수 있는 규정이 있음에도 불구하고, 용적률 상한치를 뚫으므로 용적률 완화 적용이 미흡함

5. 인센티브 항목의 불합리

■ 2010정비기본계획상 인센티브 항목

- 정비사업에 대한 특성을 평가하여 15%범위 내에서 용적률 인센티브 부여함

평가항목	평가기준	배점
물리적 규모	· 사업규모(10~8점) · 건물 노후도(10~8점)	20
지리적 특성	· 접근성(5~3점) · 지리적 조건(5~4점) · 용도지역(5~3점)	15
토지 등 소유특성	· 세대당 대지면적(5~3점) · 소유 세대수(5~3점)	10
정비사업 특성	· 사업의 시급성((15~5점)	15
도급형식	· 지역업체 참여수(5~0점) · 지역업체 참여율(35~5점)	40

■ 인센티브 항목 평가

- 2010정비기본계획은 현황 위주로 인센티브 항목이 설정되어 있어 정비사업의 공공성을 유도할 수 있는 방안이 부족함
- 특정 항목에 점수가 집중되어 지역업체 참여비율이 낮을시 인센티브 확보가 곤란함

6. 용도지역 변경시 용적률 운체체계 마련 필요

■ 대구광역시 용도지역 변경시 용적률 운영체계 현황 (2010정비기본계획 수립시)

- 지구단위계획 수립지침(4-2-3) : 주거지의 종 상향 변경을 불허
- 2010정비기본계획 : 주거지의 종 상향 변경에 대한 내용 없음

■ 여건변화 (2020정비기본계획 수립시)

- 주거지의 종 상향 변경이 가능하도록 「대구광역시 지구단위계획 수립지침」이 변경 되어 이에 따라 주거지의 종 상향을 반영한 정비기본계획의 용적률 운영체계 마련이 필요함

라. 용적률계획

1. 용적률 운영체계 설정

1-1. 용적률 체계 설정

- 관련계획간 정합성 확보 및 용적률 개념간 혼란 방지를 위해 ‘대구광역시 지구단위계획 수립지침’ 상 용적률 운영체계인 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 용적률 운영체계를 설정함

구 분	개념 설정
기준용적률	· 전체 계획구역에 대한 용적률
허용용적률	· 기준용적률에서 다양한 인센티브 요소에 의하여 추가로 부여된 개발가능 용적률
상한용적률	· 공공시설의 기부채납을 통한 용적률

■ 타 자치단체 용적률 운용 사례(개념 비교)

구 분	정비기본계획	지구단위계획
서울시	<p>· 기준용적률 + 허용용적률 = 상한용적률</p> <p>국제법 용적률 상한지</p> <p>인센티브 기부채납</p> <p>기 준 용적률 허 용 용적률 상 한 용적률</p>	<p>· 지구단위계획구역지정 및 계획 수립 = 정비구역 지정 및 계획 수립</p> <p>· 기준용적률 : 도시계획조례 용적률 이하</p> <p>· 허용용적률 : 도시계획조례 용적률 이하</p> <p>· 상한용적률 : 기부채납 등 추가 용적률</p>
부산시	<p>· 기준용적률 + 인센티브 = 허용용적률</p> <p>조례 용적률 조례상 용적률 상외</p> <p>인센티브+기부채납</p> <p>기준용적률 허용용적률</p>	<p>· 별도 규정 없음</p>
대전시	<p>· 기준용적률 + 인센티브 = 허용용적률</p> <p>조례 용적률 조례상 용적률 상외</p> <p>인센티브+기부채납</p> <p>기준용적률 허용용적률</p>	<p>· 기준용적률</p> <p>- 관련 법령 및 조례에서 허용하는 용적률 범위 내</p> <p>· 허용용적률</p> <p>- 기준용적률에 인센티브를 합산하여 적용하는 용적률</p>

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

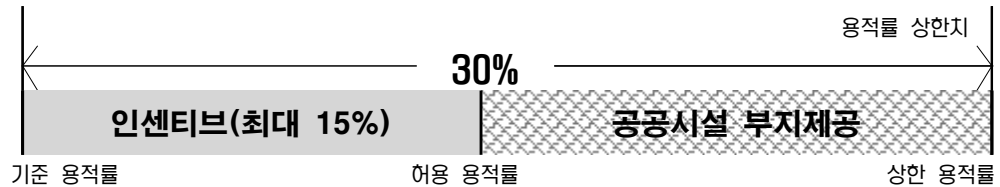
6

7

1-2. 용적률 운영

- 인센티브에 의한 용적률은 최대 15%이내로 하고, 공공시설 부지제공에 의한 용적률 상한치는 30% 범위까지 가능하도록 함

[2020정비기본계획 용적률 운영체계]



- 용적률 운영
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 제1항의 용도지역별 용적률을 초과하지 않는 범위 내에서 용적률 상한치를 설정하고
 - 관련법의 용적률 완화 규정은 ‘용적률 상한치 적용예외’를 적용하여 운영
 - 용적률 상한치 적용예외
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 제7항에 의해 공공시설 부지제공을 하는 경우
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「도시 및 주거환경정비법」에서 당해 용도지역 용적률을 초과할 수 있도록 규정한 경우
 - 운영 방안 : 정비계획 수립 시에 해당위원회의 심의를 거쳐 결정
- 관련법 내용

구 분	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조제1항	제85조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성을 감안하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. (1호~2호 생략) 3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하 4. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하 5. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트 이상 300퍼센트 이하 6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하 (7~21호 생략)

구 분	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조제7항	<p>제85조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>⑦ 법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상업지역 2. 삭제 <2005.1.15> 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역
도시 및 주거환경정비법 제40조의2	<p>제40조의2(용적률에 관한 특례)</p> <p>사업시행자가 제40조 제1항 단서에 따라 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우 또는 제40조제1항 단서에 따른 손실보상에 더하여 임대주택의 추가 건설, 임대상가 건설 등 추가적인 세입자 손실 보상 대책을 수립하여 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다.</p>
대구광역시 도시계획조례 제80조제4항	<p>제80조(용도지역 안에서의 용적률)</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정(용도지역안의 용적률 범위)에 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업의 용적률은 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획을 적용한다.</p>

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

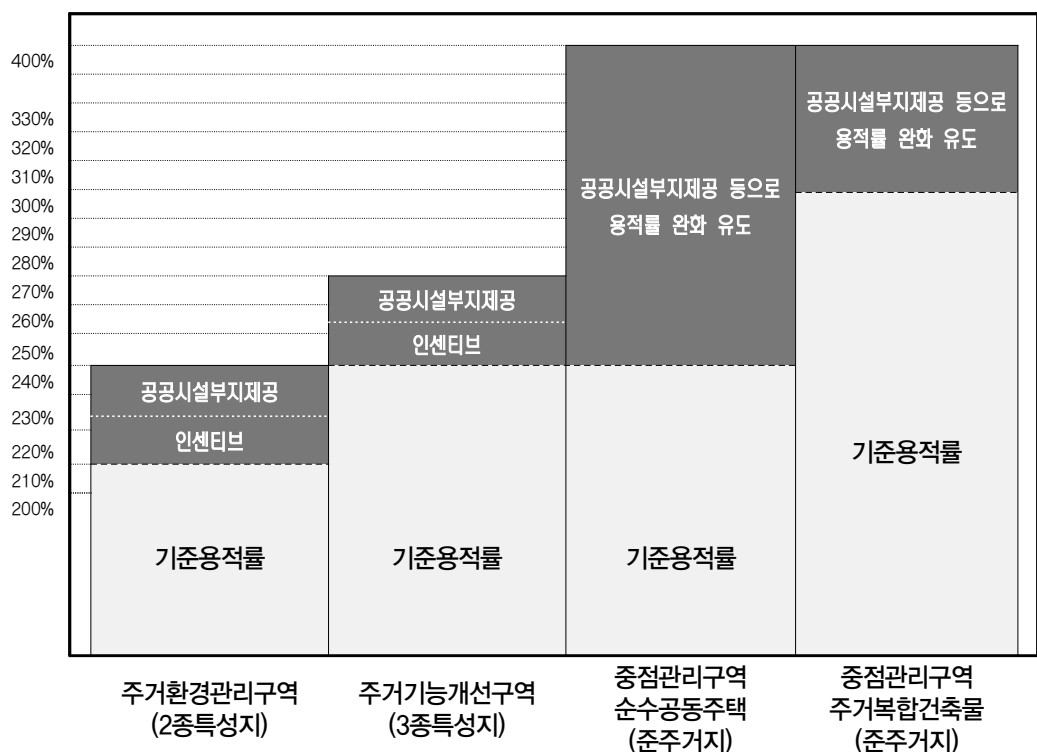
2. 기준용적을 설정

2-1. 주거지역 기준용적률

- 주거지역 기준용적률은 「대구광역시 도시계획조례」상 용적률 하향조정에도 불구하고 2010정비기본계획에서 결정된 기준용적률을 유지
- 준주거지역의 경우 건축물 용도에 따라 아파트와 같은 순수 공동주택의 경우 제3종일반주거지역과 동등한 250%로 설정하고 주거복합건축물일 경우 300%로 설정하여 주거환경을 보호

[주거지역 기준용적률 설정]

구 분		기준용적률 (%)	상한치 (%)	비고
주 거 지	특별관리구역(제1종일반주거지역 특성)	200	200	
	주거환경관리구역(제2종일반주거지역 특성)	220	250	
	주거기능개선구역(제3종일반주거지역 특성)	250	280	
	중점관리구역 (준주거지역특성)	순수주거건축	250	400
		주거복합건축	300	400



2-2. 상업지역 주거복합비율

- 「대구광역시 도시계획 조례」에서 상업지역의 허용가능 건축물 중 주상복합 건축물은 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 전체 연면적 합계의 90% 미만으로 설정하고 있으므로 이를 준용함

[주거복합비율]

유 형	주택연면적 비율	비 고
중심상업지역	90%미만	
일반상업지역		
근린상업지역		

2-3. 상업지역 기준용적률

- 대구광역시는 상업지역에서 주거복합건축물 건축시 주거연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 용도용적제를 시행중 임
- 「대구광역시 도시계획조례」개정(2007. 4. 30)에 따라 결정된 상업지역내 주거복합비율과 용적률을 준용함

[상업지역 기준용적률]

주택연면적 비율 (%)	중심상업지역 (% 이하)		일반상업지역 (% 이하)		근린상업지역 (% 이하)	
	기 준 용적률	용적률 상한치	기 준 용적률	용적률 상한치	기 준 용적률	용적률 상한치
80이상~90미만	600	-	500	-	400	-
70이상~80미만	690	-	560	-	450	-
60이상~70미만	780	-	620	-	500	-
50이상~60미만	870	-	680	-	550	-
40이상~50미만	960	-	740	-	600	-
30이상~40미만	1,050	-	800	-	650	-
20이상~30미만	1,140	-	860	-	700	-
10이상~20미만	1,220	-	930	-	750	-
10미만	1,300	-	1,000	-	800	-

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

3. 용적을 완화 방안

3-1. 용적을 완화 항목 설정

■ 공공시설 부지 제공(주거지, 상업지 공통)

- 그 동안의 정비사업은 민간에서 공공시설 부지제공에 의해 대지지분 축소 및 건축 연면적 감소 등으로 경제성 확보가 어려움에 따라 소극적 형태의 기부채납이 이루어져 왔음
- 이에 따라, 적극적인 공공시설 확보를 위해 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화산식의 현실화가 필요하며, 본 계획에서는 주요도시별 용적률 완화산식과 민영사업의 용적률 완화산식과의 비교·검토를 통해 적정 수준의 용적률 완화산식을 마련하였음

■ 주요 도시별 용적률 완화 산식 비교

구 분		산 식
정비 기본 계획	대구광역시 (2010)	$\cdot \text{기준용적률} \times 1 \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	서울특별시 (2010)	$\cdot \text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	대전광역시 (2020)	$\cdot \text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	광주광역시 (2020)	$\cdot \text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	부산광역시 (2020)	$\cdot 1.5 \times \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}} \times 200\%$
	울산광역시 (2020)	$\cdot \text{기준용적률} \times 1.6 \times \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
지구 단위 계획	대구광역시	$\cdot \text{허용용적률} + \frac{1.5 \times (\text{가중치}) \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적})}{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}}$ ※ 가중치 : 공공시설부지의 기준용적률

■ 용적률 완화 산식 시뮬레이션

- 부지면적 30,000㎡를 기준으로 공공시설부지 제공비율의 변화에 따른 개발가능 연면적 변화 추이를 검토

(단위 : %, ㎡)

구 분		기준 용적률	공공시설 부지 제공비율					
			—	0%	5%	10%	15%	20%
대구광역시 정비기본계획 (2010)	1종	200%	용적률(%)	200	211	222	235	250
			연면적(㎡)	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	2종	220%	용적률(%)	220	232	244	259	275
			연면적(㎡)	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
	3종	250%	용적률(%)	250	263	278	294	313
			연면적(㎡)	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
서울특별시 정비기본계획 (2010)	1종	200%	용적률(%)	200	214	229	246	265
			연면적(㎡)	60,000	60,900	61,800	62,700	63,600
	2종	220%	용적률(%)	220	235	252	270	292
			연면적(㎡)	66,000	66,990	67,980	68,970	69,960
	3종	250%	용적률(%)	250	267	286	307	331
			연면적(㎡)	75,000	76,125	77,250	78,375	79,500
대전광역시 정비기본계획 (2020)	1종	200%	용적률(%)	200	214	229	246	265
			연면적(㎡)	60,000	60,900	61,800	62,700	63,600
	2종	220%	용적률(%)	220	235	252	270	292
			연면적(㎡)	66,000	66,990	67,980	68,970	69,960
	3종	250%	용적률(%)	250	267	286	307	331
			연면적(㎡)	75,000	76,125	77,250	78,375	79,500
광주광역시 정비기본계획 (2020)	1종	200%	용적률(%)	200	214	229	246	265
			연면적(㎡)	60,000	60,900	61,800	62,700	63,600
	2종	220%	용적률(%)	220	235	252	270	292
			연면적(㎡)	66,000	66,990	67,980	68,970	69,960
	3종	250%	용적률(%)	250	267	286	307	331
			연면적(㎡)	75,000	76,125	77,250	78,375	79,500
부산광역시 정비기본계획 (2020)	1종	200%	용적률(%)	200	216	233	253	275
			연면적(㎡)	60,000	61,500	63,000	64,500	66,000
	2종	220%	용적률(%)	220	236	253	273	295
			연면적(㎡)	66,000	67,200	68,400	69,600	70,800
	3종	250%	용적률(%)	250	266	283	303	325
			연면적(㎡)	75,000	75,750	76,500	77,250	78,000
울산광역시 정비기본계획 (2020)	1종	200%	용적률(%)	200	216	232	248	264
			연면적(㎡)	60,000	61,560	62,640	63,240	63,360
	2종	220%	용적률(%)	220	238	255	273	290
			연면적(㎡)	66,000	67,716	68,904	69,564	69,696
	3종	250%	용적률(%)	250	270	290	310	330
			연면적(㎡)	75,000	76,950	78,300	79,050	79,200
대구광역시 지구단위계획	1종	200%	용적률(%)	200	216	233	253	275
			연면적(㎡)	60,000	61,500	63,000	64,500	66,000
	2종	220%	용적률(%)	220	237	257	278	303
			연면적(㎡)	66,000	67,650	69,300	70,950	72,600
	3종	250%	용적률(%)	250	270	292	316	344
			연면적(㎡)	75,000	76,875	78,750	80,625	82,500

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

- 주요 도시의 기부채납 산식에 따른 개발가능 연면적 검토 결과 대구광역시는 변화가 없는 반면, 서울시 등 5개의 시는 모두 연면적이 증가함
- 대구광역시 「지구단위계획 수립지침」의 기부채납 산식 또한 기부채납 비율에 따라 연면적이 증가하여 대구광역시 정비계획과 민간사업과의 형평성 문제가 대두됨

■ 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화 산식

- 본 계획에서는 부산시 등 타 광역시 및 민영사업과의 형평성 확보와 적극적인 공공시설 확보를 유도하기 위해 기부채납 비율에 따라 연면적이 상승하도록 용적률 완화 산식을 조정함

[공공시설 부지제공시 용적률 완화 산식]

$$\bullet \text{ 기준용적률} \times (1 + 0.3a) \div (1 - a) \quad a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$$

■ 주거환경개선사업(공동주택 방식/주거지)

- 주거환경개선사업의 대부분은 도시 저소득층이 다수 거주하고 있는 곳으로 거주자의 주거안정이 우선되도록 시행되어야 하므로 민간개발에 의한 임대주택 공급보다는 사회복지정책차원에서 공공이 주체가 되어 사업을 시행하고 장려하기 위하여 사업여건을 제고해야 함에 따라 지역여건을 고려하고 개발현황을 종합적으로 검토하여 도시문제가 발생되지 않을시 기준용적률에 +20%까지 용적률을 완화



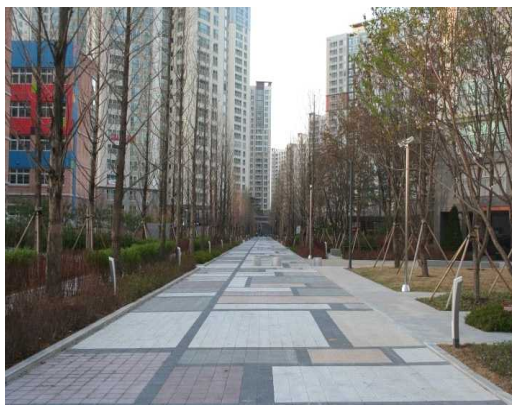
■ 공익요소 설치시(상업지)

- 상업지역의 보행공간 개선을 위해 공공이 자유롭게 이용할 수 있는 시설로서 공익을 증진 할 수 있는 공공기여요소(입체형 공공보행통로, 지하광장, 지하철 연결통로 및 출입구) 설치시 용적률을 완화
- 용적률을 완화받고자 하는 경우에는 건축계획에 반영시 해당위원회의 심의를 통해 결정하여야 하며 단, 공공기여요소 각 항목별 용적률 완화의 합은 80% 이내 이어야 함

[공공기여 시설 설치에 따른 용적률 완화사항]

항 목	완화기준	비 고
입체형(공중/지하) 공공보행통로, 지하광장	·기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ≤ 30% (피로티구조 : a = 0.5, 개방형구조 : a = 1.0)	건물내부 또는 대지내 설치시 부여 (지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하 보도와 연계시부여)
보차혼용통로	·기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ≤ 30%	
지하철 연결통로, 지하철 출입구	·기준용적률 × 0.05 ≤ 50%	

주) 공공기여시설 설치에 대한 용적률 완화는 시설의 위치, 면적, 공익 및 가로활성화 기여도 등을 고려하여 해당위원회 심의시 결정하고 지하공공보행통로시설기준은 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙」에 준하여 설치함



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브 운영(주거지, 상업지 공통)

• 기본방향

- 2010정비기본계획의 인센티브 운영계획을 유지하되 신규항목의 도입과 총점기준을 조정
 - 신규항목 : 임대주택 확보, 소형분양주택 공급, 녹색건축 계획
 - 총점기준 : 100점 만점(2010정비기본계획) ⇒ 130점 만점(2020정비기본계획)

• 신규 항목

인센티브 항목	배점	평가기준																														
임대주택 확보	10	• 주택재개발사업 : 법적 최저기준(5%) 이상 확보시																														
		<table><tr><th>구분</th><th colspan="5">배점기준</th></tr><tr><td>임대주택 확보</td><td>6%</td><td>7%</td><td>8%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr><tr><td>배 점</td><td>2</td><td>4</td><td>6</td><td>8</td><td>10</td></tr></table>	구분	배점기준					임대주택 확보	6%	7%	8%	9%	10%	배 점	2	4	6	8	10												
		구분	배점기준																													
		임대주택 확보	6%	7%	8%	9%	10%																									
		배 점	2	4	6	8	10																									
• 주택재건축사업																																
<table><tr><th>구분</th><th colspan="5">배점기준</th></tr><tr><td>임대주택 확보</td><td>1%</td><td>2%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>5%</td></tr><tr><td>배 점</td><td>2</td><td>4</td><td>6</td><td>8</td><td>10</td></tr></table>	구분	배점기준					임대주택 확보	1%	2%	3%	4%	5%	배 점	2	4	6	8	10														
구분	배점기준																															
임대주택 확보	1%	2%	3%	4%	5%																											
배 점	2	4	6	8	10																											
소형분양 주택공급	10	• 60㎡이하 소형주택 25%이상 확보시 : 10점																														
		<table><tr><th>구분</th><th colspan="9">배점기준</th></tr><tr><td>60㎡이하비율</td><td>25%</td><td>27%</td><td>29%</td><td>31%</td><td>33%</td><td>35%</td><td>37%</td><td>39%</td><td>40%</td></tr><tr><td>배 점</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr></table>	구분	배점기준									60㎡이하비율	25%	27%	29%	31%	33%	35%	37%	39%	40%	배 점	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		구분	배점기준																													
		60㎡이하비율	25%	27%	29%	31%	33%	35%	37%	39%	40%																					
		배 점	2	3	4	5	6	7	8	9	10																					
녹색건축계획	10	• 녹색건축의 인증시 : 10점 (녹색건축물 조성 지원법 제16조에 의한 ‘녹색건축 인증’ 시) - 운영방안																														
		• 정비계획 수립단계 : 녹색건축 인증계획 반영 • 건축물 설계단계 : 사업시행 인·허가 전에 예비인증신청 의무화 • 건축물 완공단계 : 사용승인 후 2개월내 인증서 제출토록 하고, 사용승인 전까지 본 인증신청 의무화																														

• 평가기준에 따른 용적률 배분

평가점수	60미만	60이상	65이상	70이상	75이상	80이상	85이상	90이상	95이상	비 고
인센티브 용적률(%)	0	5	7	9	11	12	13	14	15	-

• 세부 평가기준

평가항목별	배점	평가기준	비고
계	130		
1. 물리적 특성	20		
1-1 사업규모	(10)	1-1 계획세대수	
		계획세대수	1,000미만 1,000이상 2,000이상
		배 점	10 9 8
1-2 건물노후도	(10)	1-2 건물노후도	
· 경과연수		재건축(공동)	25년이상 20년이상 20년미만
· 노후율		재건축(단독)	70%이상 67%이상 67%미만
		재개발	45%이상 40%이상 40%미만
		배 점	10 9 8
2. 지리적 특성	15		
2-1 접근성	(5)	2-1 접근성(지하철역, 국철역등)	
· 주변역과의 반경거리		구 분	1km이상 0.5km이상 0.5km미만
		배 점	5 4 3
2-2 지리적	(5)	2-2 지리적	
		구 분	그 외구군 수성·달서구
		배 점	5 4
2-3 용도지역	(5)	2-3 용도지역	
· 주용도지역		구 분	1,2종 3종 기 타
		배 점	5 4 3
3. 토지 등 소유특성	10		
3-1 세대당 대지면적	(5)	3-1 세대당 대지면적	
		단독주택	2000이하 5000이하 5010이상
		공동주택	600이하 1000이하 1010이상
		배 점	5 4 3
3-2 소유세대수	(5)	3-2 소유세대수	
		구 분	5000이하 10000이하 10010이상
		배 점	5 4 3
4. 정비사업 특성	15		
4-1 사업시급성	(15)	4-1 사업시급성(정책상 등)	
· 기존 기반시설을		단독주택	15%이하 20%이하 21%이상
· 주진입로 폭		공동주택	20m이하 30m이하 35m이상
· 정책상		시급성	상 중 하
		배 점	15 10 5
5. 도급형식	40		
5-1 참여업체 수	(5)	5-1 참여업체수	
		구 분	외0+지1이상, 외1+지2 외지1이상 + 지역1 외지1이상
		배 점	5 4 0
5-2 지역업체 참여율	(35)	5-2 지역업체 참여율(전체 공사비의 계약율)	
		구 분	40%이상 30%이상 20%이상 10%이상
		배 점	35 25 15 5
6. 임대주택 확보	10		
6.1 임대주택 확보시	(10)	6-1 임대주택 확보	
		- 주택재개발사업	
		구 분	배점기준
		임대주택확보	6% 7% 8% 9% 10%
		배점	2 4 6 8 10
		- 주택재건축사업	
		임대주택확보	1% 2% 3% 4% 5%
		배점	2 4 6 8 10
7. 소형분양주택 공급	10		
7.1 60㎡ 이하 소형주택	(10)	7-1 소형주택확보	
		구 분	배점기준
		60㎡ 비율	25% 27% 29% 31% 33% 35% 37% 39% 40%
		배점	2 3 4 5 6 7 8 9 10
8. 녹색건축계획	10		
8.1 녹색건축 인증	(10)	8-1. 녹색건축물 조성 지원법 제16조에 의한 '녹색건축 인증' 시	

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 공개공간, 공개공지 설치시(상업지)

■ 개념(건축법 제43조 및 시행령 27조의 2)

- 해당지역 : 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역
- 대상시설 : 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설
- 설치규모 : 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정함
- 완화항목 : 해당 지역에 적용하는 용적률 및 높이의 1.2배 이내에서 조례로 정함

■ 대구광역시 공개공지 관련법 현황

- 건축조례
 - 대상시설 : 연면적의 합계 5천㎡ 이상인 의료시설·운동시설·위락시설
 - 설치규모
 - 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만인 경우 : 5퍼센트
 - 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만인 경우 : 7퍼센트
 - 연면적의 합계가 3만제곱미터 이상인 경우 : 10퍼센트
 - 완화항목 : 해당 지역에 적용하는 용적률 및 높이의 1.2배 적용
- 2010정비기본계획
 - 공개공간, 공개공지 의무면적 초과설치시 「건축법」에서 정한 의무면적 이상 초과 설치시에만 용적률을 완화토록 하여 의무규정에 의하여 확보되는 면적에 대하여 용적률 완화 방지
 - 공개공지 설치시 용적률 완화 산식
 - $\text{기준용적률} \times \text{의무면적}$ 을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반 \div 대지면적내

■ 문제점

- 공개공지 설치 시 대구광역시 내 민영사업과 정비사업의 용적률 완화범위가 상이하여 형평성 문제가 대두
 - 민영사업 : 「건축법」 및 조례에 의해 당해지역에서 적용되는 용적률의 1.2배 적용
 - 정비사업 : 건축법에서 정한 의무면적 초과 설치시에만 용적률을 완화 (2010정비기본계획)

■ 타시도 사례분석

- 공개공지 설치시 용적률 완화 산식

구 분	건축조례	정비기본계획
서울특별시 (조례 26조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상건축물 : 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장 ○ 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 5천㎡ ~ 1만㎡ : 대지면적의 5퍼센트 - 1만㎡ ~ 3만㎡ : 대지면적의 7퍼센트 - 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10퍼센트 ○ 건축기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : $[1 + \{\text{공개공지등 면적} - (\text{공개공지등 설치 의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트})\} \div \text{대지면적}] \times \text{「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 용적률}$ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시환경정비사업부문(2010기준) <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 등 의무면적 초과제공 비율에 따른 인센티브: 건축조례 제22조 제3항을 적용하되, 동 조례 제55조 제12항으로 정한 용적률(A + B)을 기준으로 산정 - 기준(A) + 도심활성화/공익기여(B)+공공시설/공개공지(C) ≤ 1,000%
부산광역시 (조례48조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상건축물 : 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 의료시설·운동시설·위락시설·장례식장 ○ 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 5천㎡ ~ 1만㎡ : 대지면적의 5퍼센트 - 1만㎡ ~ 2만㎡ : 대지면적의 8퍼센트 - 2만㎡ 이상 : 대지면적의 10퍼센트 ○ 건축기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : $[1 + (\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적})] \times \text{「부산광역시 도시계획 조례」 제50조제1항 각 호의 해당 용적률}$ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 확보에 따른 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> - 산식 = $(\text{기준용적률} - 100\%) \times 20\%$ ※ 기준 용적률이 100%미만인 경우에는 적용하지 않으며 250%를 넘는 경우에는 250%로 제한

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

구 분	건축조례	정비기본계획
대전광역시 (조례36조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상건축물 : 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 의료시설·운동시설·위락시설·장례식장 ○ 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설 및 운수시설 : 100분의 8 이상 - 업무시설·숙박시설·의료시설·운동시설·위락시설·장례식장 : 100분의 5 이상 ○ 건축기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : $[1 + (\text{공개공지등면적} \div \text{대지면적})] \times \text{「대전광역시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용적률}$ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 초과제공에 따른 인센티브 - 완화용적률 = $(\text{공개공지 면적} - \text{공개공지 의무설치면적}) \div \text{대지면적} \times \text{기준용적률}(\%)$ ※ 실질적으로 공공의 이용이 가능한 공개공지에 한하여 인센티브를 제공하며 필요시 공개공지 지정기준 별도 제시
광주광역시 (조례36조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상건축물 : 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 의료시설·운동시설·위락시설 ○ 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적의 7퍼센트 이상으로 확보 ○ 건축기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : $[1 + (\text{공개공지 등의 면적} - \text{대지면적의 5퍼센트}) \div \text{대지면적}] \times \text{시도시계획조례의 규정에 의한 해당 용도지역 용적률}$ ※ 최대완화기준은 당해기준의 1.2배까지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 확보에 따른 인센티브 - 개발가능 용적률 산정시 적용되는 a값에 공개공지 확보비율의 2/3를 인정 ※ 개발가능용적률 = $\text{계획용적률} \times \frac{1 + 0.3a}{1 - a}$ a = 공공시설확보 부지율 ※ 공개공지에 대한 용적률 완화는 해당지역에 적용되는 계획용적률의 1.2배이하로 함
부천시 (조례34조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상건축물 : 1·2종근생, 의료, 교육연구, 노유자, 생활권수련, 운동및위락시설 ○ 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 5천㎡ ~ 1만㎡ : 대지면적의 5퍼센트 - 1만㎡ ~ 3만㎡ : 대지면적의 7퍼센트 - 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10퍼센트 ○ 건축기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 : $1 + (\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{「부천시 도시계획 조례」에 따른 용적률}$ - 높이제한 : $1 + (\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{법 제60조에 따른 높이 제한 기준}$ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 인센티브 산정기준은 경기도 도시재정비 심의위원회 심의기준을 준용 ○ 경기도 도시재정비 심의기준상 공개공지 <ul style="list-style-type: none"> - 부지면적의 5%이상 공개공지 설치시 계획용적률의 1%범위내에서 완화

• 타시도 완화용적률 시뮬레이션

－ 전 제

- 기준용적률 : 600%(대구광역시 중심상업지역 기준용적률 / 주거비율 : 80~90%)
- 대지면적 : 10,000㎡
- 공개공지 확보 비율 : 대지면적의 10%(1,000㎡)

－ 시뮬레이션

구 분		건축조례	정비기본계획
대구광역시 (2010)	산식	완화용적률 : $600\% \times 1.2 = 720\%$	연면적 1만㎡ 이상시 의무비율 : 7% $600\% \times (300 \div 10,000) = 18\%$ (의무면적 초과시 적용)
	완화 용적률	120%	18%
서울시 (2010)	산식	$[1 + (1,000 - 700) \div 10,000] \times 600\%$ = 618%	$[1 + (1,000 - 700) \div 10,000] \times 600\%$ = 618%
	완화 용적률	18%	18%
부산시 (2020)	산식	$[1 + (1,000 \div 10,000)] \times 600\%$ = 660%	$(600\% - 100\%) \times 20\% = 100\%$ * 용적률 250%초과시 250%로 제한(주거지 역에 한하여 완화 해당)
	완화 용적률	60%	—
대전시 (2020)	산식	$[1 + (1,000 \div 10,000)] \times 600\%$ = 660%	$[(1,000 - 500) \div 10,000] \times 600\%$ = 27%(의무면적 5%적용)
	완화 용적률	60%	27%
광주시 (2020)	산식	$[1 + (1,000 - 500) \div 10,000] \times 600\%$ = 630%	$600\% \times [1 + (0.3 \times 0.067) \div (1 - 0.067)]$ = 612.9%
	완화 용적률	30%	12.9%
부천시 (2020)	산식	$[1 + (1,000 \div 10,000)] \times 600\%$ = 660%	5%이상 공개공지 설치시 1%범위내 완화 = 601%
	완화 용적률	60%	1%

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

－ 시뮬레이션 결과

- 검토 결과 타 자치단체는 공개공지 설치시 민영사업과 정비사업의 용적률 완화범위가 큰 차이를 보이지 않고 있으나 대구광역시는 용적률 완화범위가 큰 차이를 보이고 있음

■ 공개공지 설치에 따른 용적률 완화 계획

- 「대구광역시 건축조례」 산식과의 형평성 및 주요도시의 사례 검토결과를 토대로 2010정비기본계획에서 공개공지를 의무설치면적 초과 설치시 용적률을 완화하던 것을 공개공지 설치시 용적률을 완화하는 것으로 변경하고, 용적률 완화 산식의 조정을 통해 「건축조례」와의 형평성을 확보함

[용적률 완화 산식]

- (공개공지면적÷대지면적) × 기준용적률

[공개공지 설치 예시]



3-2. 용적률 완화 운영방안

- 용적률 완화는 기준용적률에 각 항목별 용적률 완화량을 합산하는 방식으로 산정
 - 단, 용도지역 변경시에는 '정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브' (15%) 미적용

$$\cdot \text{개발가능용적률} = (\text{기준용적률} + \sum \text{각 항목별 용적률 완화 합}) \leq \text{상한치}$$

[주거지 정비를 위한 용적률 완화 항목 및 범위]

구 분		대상항목
주거지 (주거환경 정비)	공공시설부지 제공시	$\cdot \text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	주거환경개선사업 (공동주택방식)을 시행하는 경우	기준용적률 + 20%
	정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브 운영	\cdot 인센티브 항목 준수시 평가점수에 따라 최대 15% 범위 내에서 인센티브 부여 (주거환경개선사업 제외)

[상업지 정비를 위한 용적률 완화 항목 및 범위]

구 분		대상항목
상업지 (도시환경 정비)	공공시설부지 제공시	$\cdot \text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)$ $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$
	공공기여시설 설치 (입체 공공보행통로, 지하광장, 보차혼용 통로, 지하철 연결 통로 및 출입구)	\cdot 공공기여시설을 건축계획에 반영시 해당 항목별로 용적률 완화 (항목별 합계가 80%이내)
	공개공간, 공개공지 설치시	$(\text{공개공지면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준용적률}$
	정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브	\cdot 인센티브 항목 준수시 평가점수에 따라 최대 15% 범위 내에서 인센티브 부여 (주거환경개선사업 제외)

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

마. 건폐율계획

- 주거지역 건폐율은 건축물의 점유면적을 정한 것으로 공동주택의 경우는 건축물 배치시 「대구광역시 도시계획조례」에서 정한 건폐율보다 하향 계획되므로 용적률 및 층수에 비해 건축물 밀도 제어수단으로는 부족함
- 도심지역에서의 건폐율은 건축물 밀도관리의 주요인자이며 민간대지 내 오픈스페이스(공개공지, 공개공간, 조경)확보와도 연관이 있음
- 본 계획에서는 관련계획과의 정합성과 정책 간 일관성을 유지하기 위해 일반주거지역은 50~60%, 상업지역은 70~80%로 정한 「대구광역시 도시계획조례」를 준용함
- 해당 용도지역 및 건폐율 범위내에서 도시경관 형성 및 공공성 확보차원에서 대상지 여건을 감안하여 토지이용의 과밀화를 방지하기 위해 건폐율을 낮추고자 할 필요가 있는 경우 당해 구역에 적용할 건폐율 최대한도의 40%까지 낮출 수 있음

[「대구광역시 도시계획조례」 상 용도지역별 건폐율]

용도지역		건폐율	비 고
주거지역	1종일반주거지역	60%	
	2종일반주거지역	60%	
	3종일반주거지역	50%	
	준주거지역	60%	
상업지역	중심상업지역	80%	
	일반상업지역	70%	
	근린상업지역	70%	

바. 높이계획

1. 현행 「건축법」에 따른 높이 제한

- 「건축법」에서 규정하고 있는 건축물 높이에 관한 규제는 도로사선에 의한 건축물 높이 제한과 주거지역에서의 일조권 확보를 위한 건축물 높이제한이 대표적임
- 「건축법」에서의 제한조건들은 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 기준에도 불구하고 우선적으로 건축물에 제약을 가하고 있으며, 건축 인·허가시 준수해야 할 건축법적 사항으로 건축행위의 제약요소임
- 도로사선에 의한 건축물 높이제한은 도로폭원 1.5배이하로 규정되어 있어 도로폭원이 넓을수록 높이제한은 완화되고 도로폭원이 좁을수록 높이제한이 강화됨
- 일조권 확보를 위한 높이제한은 주거지역(준주거지역 제외)안에서 건축물 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리를 규정하고 있는데, 높이 4m 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 1m 이상, 높이 8m 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 2m 이상, 높이 8m 초과인 부분은 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상 이격하도록 규정하고 있음

2. 2010정비기본계획상 높이계획

■ 평균층수개념 도입

- 정비구역내 평균층수가 「대구광역시 도시계획조례」에서 정한 기준 층수를 넘지 않는 범위에서 각 개별건축물을 입지 특성에 따라 설정
- 정비구역내에서 구릉지나 하천변에 유리한 건물은 층수를 낮추고 평지인 지형은 층수를 높이 설정하여 높이의 유연성 확보
- 평균층수개념은 「대구광역시 도시계획 조례」상 층수제한이 있는 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역 중에서 제2종일반주거지역에 적용

1

2

3

4

5

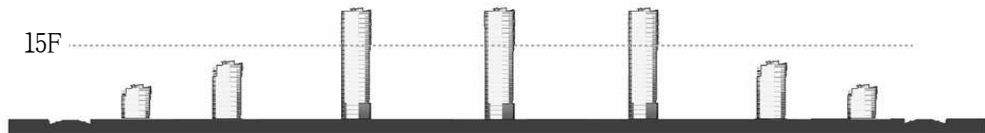
부
문
별
계
획

6

7

평균층수 적용지역	평균층수개념 도입
제2종일반주거지역	15층 ±3개층 단, 주택건립세대수가 300세대 이상이고 주변지역의 피해가 없는 경우 적용

주) 단, 정비계획수립시 최고층수 완화 요청이 있는 경우 평균층수 범위 내에서 정비계획 공동위원회 심의를 거쳐 결정할 수 있음



3. 여건변화 및 문제점

■ 제2종일반주거지역에서의 층수 변화(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

구 분	내 용
기 준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 평균 18층 이하로 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획조례로 18층 이하에서 층수를 따로 정하거나 구역별로 층수를 세분하면 그 층수 이하로 제한
변 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 층수제한 폐지 <ul style="list-style-type: none"> - 경관관리 등을 위해 필요하면 도시계획조례로 층수제한 가능

■ 층수폐지가 정비사업에 미치는 영향

- 용적률의 달성에 따른 정비사업 추진 활성화
 - 층수제한 해제로 제2종일반주거지역에서 법적 용적률 확보가 용이해 짐
 - 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역간 개발밀도의 격차가 감소
- 건축배치의 유연성 확보를 통한 도시경관의 다양화
 - 탄력적인 주동배치 및 주변을 고려한 스카이라인의 형성 가능
 - 고층화에 따른 건폐율 감소로 지상부 녹지공간 확보 용이

4. 높이(층수)계획 운영방안

- 건축물의 높이는 대구광역시 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요인자 임
- 그러나, 높이를 일률적인 기준으로 결정할 경우에는 오히려 경관을 저해할 우려가 있으므로 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 제1종일반주거지역의 경우 4층 이하, 제2종일반주거지역은 경관관리 등을 위해 필요한 경우 조례에서 정하도록 위임하고 있음
- 따라서, 본 계획에서는 정비사업 추진시 층수에 대한 별도의 규제사항을 적용하지 않고, 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시에 지역의 특수성을 감안하여 해당 위원회의 심의를 거쳐 확정토록 함

사. 운영방안

1. 주거환경개선사업 관련법규 및 특례 사항

- 주거환경개선사업 시행과 관련된 법규로는 「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시 조치법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주택법」, 「주차장법」 등이 있으며, 주거환경개선사업지구 내의 건축물은 일반적인 건축기준을 적용하면 주택개량이 어려우므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 주거환경개선사업지구를 일반주거지역으로 규정하여 지구안의 도로에 대하여서는 특례를 적용함
- 「건축법」에서는 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도, 건축물의 높이제한 등에 대하여 특례를 적용하였고, 이외에도 「주택법」에서 국민주택채권매입 제외, 「주차장법」에서 건축물 부설주차장의 설치기준 등 일부 규정을 완화하고 있음
- 이러한 건축규제완화는 서민들의 주택개량에 대한 부담을 경감시키기 위해 도입된 것이지만 일조권이나 사생활침해 등 주거환경이 악화되어 「도시 및 주거환경정비법」의 제42조 「건축법」 등의 적용특례에서 시·도조례가 정하는 바에 의하여 그 기준을 완화할 수 있고, 현재 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」 19조에는 대지와 도로의 관계, 공동주택 건축시 건축물높이 사항 등을 완화하고 있으므로 상기사항 외의 특례는 더 이상 적용하지 않음

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

2. 용도지역 변경시 용적률 운영 방안

2-1. 대구광역시 용도지역 변경시 용적률 운영체계 현황

- 지구단위계획수립지침(4-2-3) : 주거지의 종 상향 변경을 불허
- 2010정비기본계획 : 주거지의 종 상향 변경에 대한 내용 없음

2-2. 여건변화

- 주거지의 종 상향 변경이 가능하도록 지구단위계획수립지침이 변경되어, 이에 따라 주거지의 종 상향 변경을 반영한 정비계획의 용적률 운영체계 마련이 필요

2-3. 2020정비기본계획의 용도지역 상향시 용적률 운영체계

■ 용도지역 상향의 대상지 조건 및 입지조건, 공공시설 부담비율, 용적률 상향 범위

- ‘대구광역시 지구단위계획수립지침’에 따름

3. 개발가능용적률 산정 사례

3-1. 주거지, 상업지 개발가능용적률 산정사례

■ 주거지 개발가능용적률 산정 사례

- 대지면적 : 30,000㎡ (공공시설부지 제공전 면적)
- 기준용적률 : 220% (제2종일반주거지역)

구 분	용적률 산정	개발가능연면적
공공시설부지 미제공시	220%	30,000㎡ × 220% = 66,000㎡
공공시설부지 5% 제공시	$\bullet \text{ 기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a) \quad a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$ $= 220 \times \left(\frac{1 + (0.3 \times 0.05)}{(1 - 0.05)} \right) \quad \approx \quad 235\%$	28,500㎡ × 235% = 66,975㎡

■ 상업지 개발가능용적률 산정 사례

- 대지면적 : 10,000㎡(공공시설부지 제공전 면적)
- 공공시설부지 제공면적 : 1,500㎡(15%)
- 공개공지 설치면적 : 1,000㎡(대지면적의 10%)

구 분	기준용적률 500%인 경우 (일반상업지역)	기준용적률 600%인 경우 (중심상업지역)
공공시설부지 제공시	$= 500 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.15)}{(1 - 0.15)} \right) \doteq 614.7\%$	$= 600 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.15)}{(1 - 0.15)} \right) \doteq 737.64\%$
공개공지 설치시	$= (1,000 \div 10,000) \times 500 = 50\%$	$= (1,000 \div 10,000) \times 600 = 60\%$
합 계	$= 614.7\% + 50\% \doteq 664.7\%$	$= 737.64\% + 60\% \doteq 797.64\%$

※ 상업지역 주거복합비율 80%이상~90%미만인 경우의 기준용적률 적용

3-2. 용도지역 혼재시 개발가능용적률 산정사례

- 사업시행자는 정비예정구역 여건에 따라 용도지역 개별 기준용적률을 적용하여 사업시행하거나 평균기준용적률을 적용하여 사업시행을 할 수 있음
- 용도지역 혼재시 용적률은 평균용적률을 적용할 수 있으나, 그 외의 해당지역 건축규제사항(높이, 건폐율, 건축물 용도 등)은 해당 용도지역의 규제사항을 준수하여야 함
- 평균용적률 적용은 세분화된 용도지역만 가능하고 주거지역과 상업지역 등 대분류에 의해 구분되는 용도지역은 평균용적률 적용을 할 수 없음
- 단, 준주거지역의 경우 순수공동주택 건축일 경우 주거지역간 평균용적률을 적용하고 주거복합건축물일 경우는 상업지역간 평균용적률을 적용함

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

[평균용적률 적용가능여부]

구 분	용도지역 혼재 사항
적용가능 사례	준주거지역(순수공동주택)+제2종일반주거지역 일반상업지역+준주거지역(주거복합건축물) 제1종일반주거지역+제2종일반주거지역 일반상업지역+중심상업지역 근린상업지역+일반상업지역
적용불가 사례	일반상업지역+제3종일반주거지역 준주거지역(주거복합건축물)+제2종일반주거지역 준주거지역(순수공동주택)+일반상업지역

■ 평균용적률 적용사례

주거지역 혼재시 (사업부지 10,000㎡)		
현 황	<div>제2종일반주거지역 기준용적률 : 220% (1,500㎡)</div>	<div>제3종일반주거지역 기준용적률 : 250% (8,500㎡)</div>
평균용적률	$\frac{(1,500\text{㎡} \times 220\%) + (8,500\text{㎡} \times 250\%)}{(1,500\text{㎡} + 8,500\text{㎡})} = 245.50\%$	

상업지역 혼재시 (사업부지 10,000㎡)		
현 황	<div>일반상업지역 기준용적률 : 500% (8,000㎡)</div>	<div>중심상업지역 기준용적률 : 600% (2,000㎡)</div>
평균용적률	$\frac{(8,000\text{㎡} \times 500\%) + (2,000\text{㎡} \times 600\%)}{(8,000\text{㎡} + 2,000\text{㎡})} = 520.00\%$	

■ 용도지역 혼재시 용적률 완화 적용사례

주거지역 혼재시 (사업부지 10,000㎡)		
현 황	A	B
	제2종 일반주거지역 기준용적률 : 220% (1,900㎡) (100㎡) - 공공시설제공	제3종일반주거지역 기준용적률 : 250% (7,600㎡) (400㎡) - 공공시설제공
개발가능 용적률	A: 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 $= 220 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.05)}{(1 - 0.05)} \right) \doteq 235\%$	
	B: 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 $= 250 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.05)}{(1 - 0.05)} \right) \doteq 265\% \text{ (상한치)}$	
	■ 평균용적률 적용시 $\frac{(1,900\text{㎡} \times 235\%) + (7,600\text{㎡} \times 265\%)}{(1,900\text{㎡} + 7,600\text{㎡})} \doteq 247.84\%$	

상업지역 혼재시 (사업부지 10,000㎡)		
현 황	A	B
	중심상업지역 기준용적률 : 600% (7,200㎡) (800㎡)-공공시설제공	일반상업지역 기준용적률 : 500% (1,800㎡) (200㎡)-공공시설제공
개발가능 용적률	A: 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 $= 600 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1 - 0.1)} \right) \doteq 686.67\%$	
	B: 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 $= 500 \times \left(\frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1 - 0.1)} \right) \doteq 572.22\%$	
	■ 평균용적률 적용시 $\frac{(7,200\text{㎡} \times 686.67\%) + (1,800\text{㎡} \times 572.22\%)}{(7,200\text{㎡} + 1,800\text{㎡})} \doteq 663.78\%$	

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

6

교통계획

부문별계획

가. 기본방향

■ 광역적 교통계획 수립에 의한 도로시설의 관리

- 교통기반시설이 불량한 지역에서 정비사업에 따른 도로의 확충으로 주거지 주변의 도로여건은 개선되고 있으나, 공동주택 형태의 정비사업 구역은 급격한 인구증가에 따른 교통량 증가로 간선도로 및 연계도로의 교통혼잡이 우려
- 전면철거형 정비예정구역 밀집지역은 주변 간선도로와 연계되는 도로까지 확대한 교통량을 검토하고 인근 정비사업 구역과 연계된 도로 확보계획을 수립하는 교통개선대책 마련

■ 보행자 중심의 보행체계 구축

- 보행자 위주의 교통계획 수립으로 차량중심의 교통정책이 아닌 인간중심의 교통환경을 조성하고 공익시설(공공보행통로, 보행자도로, 공개공간, 지하철 연결통로)설치를 최대화하여 보행활성화를 유도

■ 관련계획 및 현황을 고려한 교통계획수립

- 기성시가지내 도로신설 및 변경은 주민들의 반발 및 부지마련 등의 문제로 도로개설에 어려움이 발생됨에 따라 최대한 기존도로의 확장 및 연계를 통해 가로망체계를 구축하고 도시관리계획으로 기 결정된 도로계획을 우선 수용하여 반영
- 기존 계획도로 및 현황도로 폐지 여부는 주변지역 교통체계를 검토하여 신중을 기하고 도로를 폐지할시 대체도로 계획을 최대한 유도하여 교통의 집중 및 병목현상을 방지
- 지형여건 및 구역현황에 의하여 불합리한 도로형태를 지양하고 과도한 절토 및 성토의 발생으로 인한 지형 훼손은 물론 사업시행에 의한 옹벽, 법면 발생을 최소화하도록 계획

나. 현황 및 문제점

■ 주차문제로 인한 도로의 효율성 저하

- 심각한 주차난에 따른 주택가 도로의 노상주차 문제는 대구광역시 주거지의 일반적인 문제로서 문제 해결의 요구가 증대되고 있는 실정임

■ 도로망 연계 미흡

- 개별 정비사업 시행시 최소한의 법적사항만 준수하여 주변지역과 연계한 교통체계 수립이 미비하고 간선도로망에 직접 연결하는 진입도로 설치로 인해 간선도로는 교통간섭에 의한 교통체증 등 도로의 기능을 발휘하지 못하고 있는 실정임

■ 자동차 위주의 교통계획

- 자동차 우선의 교통계획으로 도로폭원 협소에 의한 인도 폭원 확보가 미비하고 보행자 동선의 단절로 보행동선간 연결 체계가 미비하여 이동거리 증가 등 보행환경이 악화됨
- 이로 인해 단거리의 경우에도 보행보다는 자가용에 의한 교통이용으로 보행은 줄어들고 자가용 이용에 의한 교통량은 늘어나는 현상이 발생되고 있음

■ 대중교통 수단으로의 접근성 불량

- 대중교통 수단으로의 접근성 향상을 위해 버스정류장이나 지하철역 등의 대중교통 결절점에 자전거 보관대 등의 시설이 확충되고 있는 추세이나 주택가에서 대중교통 수단으로의 접근을 위한 보행자와 자전거에 대한 배려가 미흡하여 정비사업 후에도 횡단보도의 확충이 이루어지지 않거나 지하보도나 육교 등에 경사로가 설치되어 있지 않아 대중교통 수단으로의 접근성은 여전히 개선이 필요한 실정임



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

다. 교통계획

1. 계획수립 기준

1-1. 주변지역 교통체계와 교통여건을 고려한 교통계획

- 대구광역시 광역교통체계 구축과 도시 교통정비 방향의 틀 속에서 정비사업 추진에 따른 단위생활권의 교통량을 분산 처리할 수 있도록 교통체계 개선

[주택건설기준에 관한 규정의 진입도로 설치 기준]

세대수	구 분	주택건설기준등에 관한 규정	
		1개설치시 (m)	2이상 (m)
300미만		6	-
300~500		8	12
500~1,000		12	16
1,000~2,000		15	20
2,000이상		20	25

1-2. 지역여건을 고려한 교통계획

- 도로시설이 부족한 지역은 시설공간을 충분히 확보하고 주변 교차로 신호체계 개선, 교차로 및 가로의 기하구조 개선계획을 중점 수립하는 등 대상지역 특성을 고려한 교통계획을 수립
- 보행환경과 안전성 확보, 연계도로의 차량혼잡을 방지하기 위하여 생활권 단위의 교통개선대책을 수립하고 주변지역과 연계
- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 간선도로와의 빈번한 접속을 배제하고 불필요한 통과교통을 억제하는 등 계획적인 가로망 계획 수립

1-3. 녹색교통 중심의 교통계획

■ 보행 및 자전거 네트워크 구축

- 주거환경의 쾌적성과 교통안정성을 제고하기 위하여 효율적인 보행 및 자전거 네트워크 구축
- 보도시설의 확충 및 보행장애 시설물 정비, 보도상 불법주차 억제 등을 중점적으로 고려하고, 생활권 단위로 보행 및 자전거도로의 연계체계 구축

■ 자동차 주·정차 환경 개선

- 대상지역의 개발여건을 고려하여 효율적인 주차수요 관리
- 공영 및 민영주차장의 지속적 공급을 통한 생활권 단위 주차수급 균형화
- 단지 및 공공시설물의 지하공간을 적극 활용하여 공공주차장 확충 및 정비

1-4. 여성보행 안전을 고려한 계획

■ CPTED설계 적용 권장

① CPTED 설계 개요

- [CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design)]
 - 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

② CPTED 설계 기본원칙 및 실행방안

■ 범죄예방 CPTED 설계 4대 기본원칙

- 자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성(territoriality) : 인도·조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

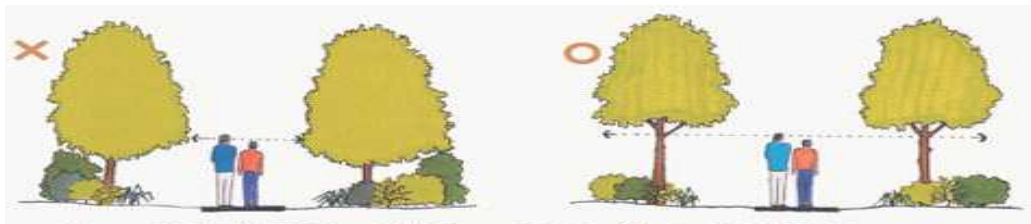
7

■ CPTED 설계 9개 실천전략

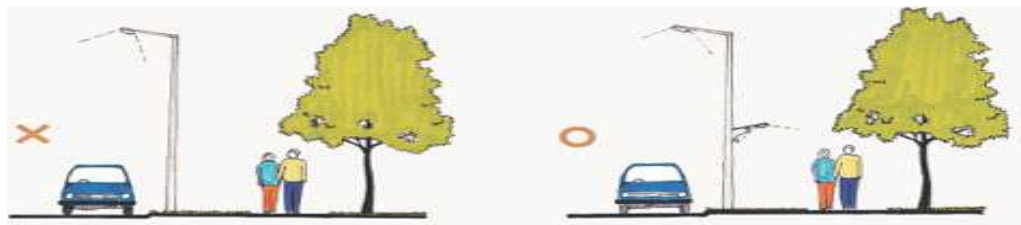
• 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보
- 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목의 식재 형태 및 크기를 일률적으로 유지하여 은닉 장소를 없앴
- 공원 설계 시 도로에서 내부관찰이 가능하도록 조성 등

(시야를 가리지 않는 공원조경 설치 예시)



(차도와 인도를 비추는 가로등 디자인 예시)



• 적합한 조명의 사용

- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명 설계

(어둠이 없는 적합한 조명설계 예시)



- 고립지역의 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

- 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계

〔 주거중심부에 놀이터 조성 예시 〕



〔 지하주차장 조명 및 CCTV 설치 예시 〕



- 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설 이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

- 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여

- 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감 · 영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 대한 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

- 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성을 확보하고 비상장소로 활용

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

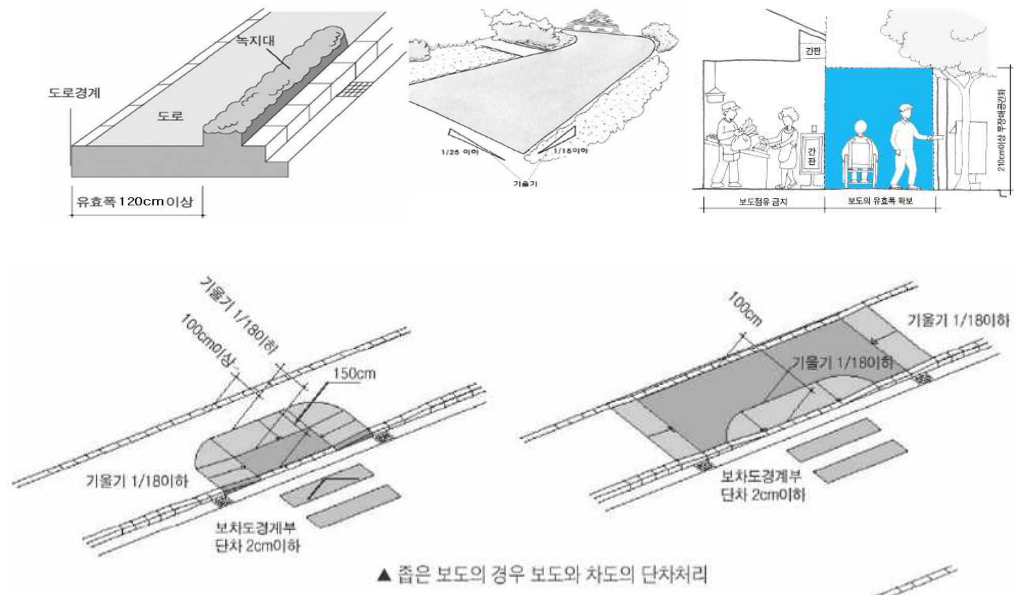
• 쾌적한 공간설계 지향

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

■ 안전거리 조성 권장

- 보행안전 취약점에 안전가로등 및 CCTV 등 안전시설물 설치
- 보행약자를 위한 장애물 없는 생활환경 조성
 - 주요 건물 문턱, 점자블록, 비좁은 보도 등의 개선
- 장애인·임산부·노약자가 걱정 없이 다니는 무장애(無障礙, barrier free) 도시

[교통약자가 통행할 수 있는 보도계획 예시]



▲ 좁은 보도의 경우 보도와 차도의 단차처리

- 장애인과 고령자, 어린이 등 노약자가 접근·이동하는데 불편이 없는 거리 조성

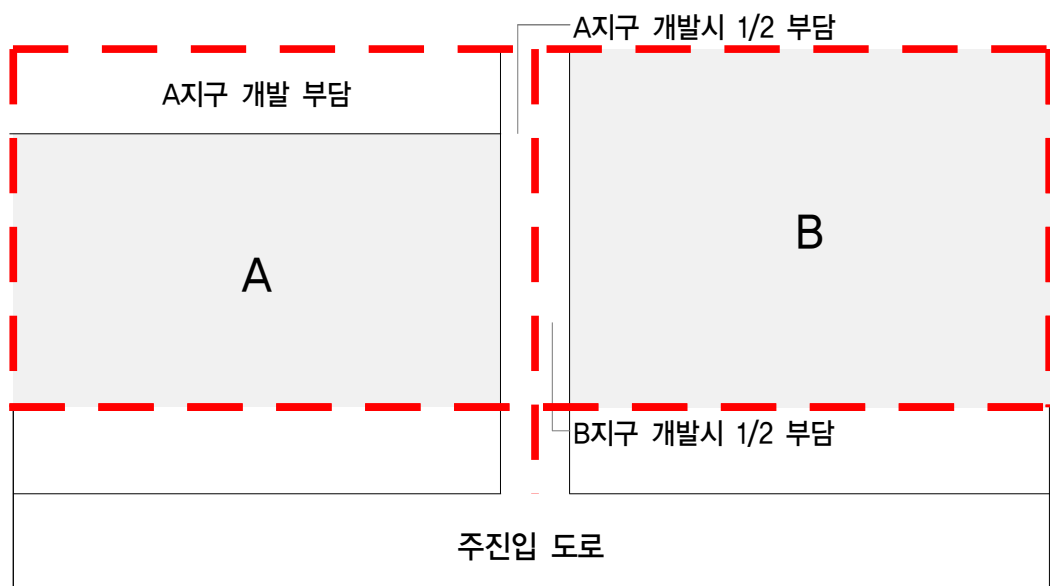
[보도와 차도의 경계에서 보도높이 유지]

[보도와 차도의 교행구간에서 마감재 설치]



라. 운영방안

- 진입도로의 확보기준은 기본적으로 정비구역내 공급되는 기존세대수의 규모에 의해 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 기준을 준수하여 관련법 규정에 따라 도로 설치
- 저층저밀주택지역 내에 다수의 단독필지 합병 후 공동주택 건축을 추진하는 경우 도로의 폐도 및 도시계획도로의 변경사항이 필요한 경우에는 최소한 근린생활권 차원에서 필요 여부를 검토
- 각 도로의 효율성을 위하여 가급적 획지가 정형화되도록 계획하고 폭원 확폭인 경우 도로변 건축물이 사업부지에서 제척되는 것을 최대한 억제하여 향후 도로개설 및 확폭시 사업진행에 지장을 주지 않도록 계획
- 정비예정구역이 분할 시행시에는 분할 하기 전 발생교통량 및 교통수요를 감안하여 계획수립을 하고 분할 전 계획내용을 준수
- 인접한 정비예정구역과 공동개발을 적극 유도하고 사업진행 속도를 동일하게 하여 연계된 도로개설을 유도하거나 인근지역에 다른 법률에 의하여 개발사업이 진행되는 경우도 발생교통량을 파악하여 확보계획을 수립



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

7

부문별계획

정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획

가. 현황 및 문제점

1. 도로시설

- 정비사업 시행 후 인구 및 세대수의 증가와 함께 차량의 급격한 증가가 예상되나, 기존의 도로계획은 단순히 사업구역과 간선가로를 연결하는 차원에서 도로계획을 수립함
- 이로 인하여 주변지역에서 간선가도로 접근하는데 어려움이 있고 기존 주민들이 걸어 다니던 도로를 사업구역 내로 포함하여 폐쇄함으로써 보행자가 대중교통에 접근하기 어려움
- 또한, 정비구역이 부정형이기 때문에 발생하는 자투리 토지에 접근로 개설과 주변의 도로 상황 및 개발예정 지역을 고려하여 일정 폭 이상의 도로를 확보하기 어려운 상황 등이 발생하고 있음
- 이 외에도 간선도로에 직접 진출입로가 연결되거나 기존의 교통·보행 동선과 연계되지 않은 도로가 설치되어 인접 주거지의 불편을 심화시키는 경우도 있으며, 지형·지세 고려없이 도로를 개설하여 도로의 기능을 악화시키는 경우 등이 발생됨

2. 학교시설

- 정비예정구역 내 학교용지를 확보하는 것은 사업성 확보와 관련되어 중요한 사안임
- 정비사업에서 학교시설용지를 확보하기 위해서는 일정규모(12,000㎡)가 확보되어야 하나, 현실적으로 기성시가지에서 용지를 확보 하기에는 상당한 어려움이 따름

- 또한, 공사원가로 매입하고 있어서 사업시행자(조합)측면에서 볼 때 학교부지를 매각하는 것보다 건축물을 건설하여 매각하는 것이 더 높은 부가가치를 기대할 수 있어 학교용지 제공을 기피하고 있는 실정임
- 개별 정비사업으로 인한 학교확보 현황은 거의 드물고 정비사업 후 주변지역 개발에 따른 인구유입에 따라 학생수가 과밀되어야 확보계획을 마련하는 형태임
- 학교용지 확보 및 건립에 관한 사항은 교육청이 담당하고 있어 학교시설 확보에 구조적 어려움이 있음

3. 공원 및 녹지시설

- 공원·녹지 면적은 정비사업에 의하여 증가하여 왔으나, 위치 및 구체적인 조성방법 등에 대한 지침 부재로 질적 향상을 꾀하기에는 어려움이 있어 대부분의 사업에서 아파트를 짓지 못하는 자투리 토지를 공원·녹지로 계획하여 활용성이 낮은 실정임
- 정비구역별로 공원 및 녹지가 조성되어 주변지역과 연계가 부족하고 녹지축 단절로 생활권내 유기적인 공원·녹지 연결 및 동선 체계구성에 어려움이 있음

4. 문화 및 복지시설

- 문화 및 복지시설의 양과 분포 그리고 질적 수준을 보면 지역간 차이가 심하고, 토지확보의 문제로 인하여 지역적 편중현상이 심화되고 있으며, 지역 간 질적 불균형의 문제가 발생함
- 개별 정비사업시행시 주택건설기준 등에 관한 규정을 준수하여 세대수 기준으로 일부시설은 설치되고 있으나 사회적 여건변화에 따라 주민수요가 높은 시설과 근린생활권 차원에서 확보되어야 하는 시설의 종류 및 규모에 대한 수요 대응이 부족함
- 사회여건 변화로 인해 주민들이 문화생활 및 사회복지 혜택에 대한 욕구는 높아지고 다양해지나 이에 대한 대응은 크게 부족한 실정임
- 정비사업이 민간개발에 의한 수익성 목적으로 이루어져 공익성을 위한 문화 및 복지시설 확보가 어려움에 따라 공공과 민간의 파트너십을 통한 문화·복지

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

시설을 적극적으로 확보하는 것이 필요함

- 문화공간 중 공연시설과 화랑의 대부분이 도심인 중구에 밀집되어 지역간 격차가 심하여 생활권차원의 설치계획도 고려해야 함
- 또한, 정비사업의 특성상 소형평형의 주택이 다수 공급되고, 이에 따라 맞벌이 부부 등이 거주하는 경우가 많음에도 불구하고 복지시설(보육시설 등)이 충분히 확보되지 못하는 문제점이 있음

5. 공급처리시설

- 공급처리시설은 상수도, 하수도 등 해당 시설 기본계획에 의해 광역차원에서 고려되어 공급이 이루어 짐
- 민간 주택건설사업 및 정비사업은 국지적인 개별사업단위로 시행되어 사업시행인가시 필요한 공급시설에 대하여는 관련부서 및 관계기관과 협의에 의해 설치가 되고 있으며 향후 과밀개발에 의해 문제 발생시 후속조치에 의해 보완되고 있는 상태임
- 공급처리시설은 광역차원에서 공급계획이 수립된 상태에서 개별사업장에 공급을 하는 방식으로 되어 있어 정비사업 뿐만 아니라 수요를 발생시키는 모든 개발사업도 검토되어야 하나 사회여건변화 및 다른 법령에 의한 개발사업 예측이 어려워 수요추정에 한계가 있음



나. 정비기반시설 구분

- 정비기반시설의 정의
 - 정비기반시설이란 주민 생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 및 공동이용시설 등을 의미함
 - 「도시 및 주거환경정비법」의 정비기반시설과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 규정되는 기반시설을 비교하면, 기반시설은 도시의 구조를 이루는 거시적 시설로 볼 수 있으나 정비기반시설은 주민 공동이용시설 등 주민의 실생활에 필요한 미시적 시설이라는 차이가 있음
- 도시·주거환경정비기본계획 수립지침 상 시설확보에 대해 언급된 시설은 정비기반시설, 공동이용시설, 사회복지시설, 주민문화시설 등이 있으며, 정비사업시설 확보 필요성 및 기능성을 감안하여 구역별로 적정 분산 배치를 유도하고 있음
 - 정비기반시설 : 도로, 주차장, 상하수도, 공원, 녹지, 공용주차장, 공동구(전기, 가스, 수도 등의 공급시설), 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설
 - 공동이용시설 : 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동사용의 공판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등
 - 사회복지시설 : 유아원, 탁아소, 양로원, 심신 장애인 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등
 - 주민문화시설 : 교육시설(학교), 도서관, 공공청사(동사무소, 파출소 등), 문화시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등

[삼덕 3 주거환경개선사업지구]



[남산 2-2지구 주택재개발사업 지구]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

다. 정비기반시설계획

1. 기본방향

■ 장래 수요를 예측한 정비기반시설 계획

- 세대수와 용적률의 증가로 인해 공공시설의 수요증가가 예상되는 경우 이에 대응하여 지역 내 필요한 공공시설을 계획 수립단계에서 장래 수요를 예측하여 확보하며, 세대수 및 용적률 증가 등을 고려하여 정비기반시설이 충분히 확보될 수 있도록 계획을 수립

■ 생활권을 감안한 계획 수립

- 학교나 도로의 경우 생활권 단위의 총체적인 필요 규모를 고려하고 공공이 적극적으로 개입하여 구역별 부담이 되도록 조정하고 사업유형에 따라 시설설치에 대한 부담기준을 명확히 설정

■ 시설의 성격 및 구역의 여건에 따라 민간과 공공의 역할 분담 방안 마련

- 정비기반시설의 종류에 따라서는 민간 또는 공공이 제공해야 하는 시설이 있으므로, 민간시장에 맡길 시설과 공공이 관리해야 하는 시설을 구분하여 민간과 공공의 역할 분담 방안을 마련
- 사회여건 변화에 따라 보육시설 등의 사회복지시설과 문화체육시설의 요구가 증대됨에 따라 관련법에서 규정한 설치기준보다는 인근 주민들까지 이용할 수 있는 시설규모가 설치되도록 유도

■ 정비기반시설의 가이드라인 제시

- 정비기반시설에 대한 양적 확보 및 효율적 설치를 위해 시설에 따른 계획과정 및 지표를 제시하여 정비계획수립 시 적용할 수 있는 실천적 가이드라인을 제시



2. 정비기반시설 계획

2-1. 도로

■ 관련법 기준

- 진입도로 설치 기준

[진입도로 설치기준]

세대수	구 분	주택건설기준등에 관한 규정	
		1개설치시	2이상
300미만		6 m	-
300~500		8 m	12 m
500~1,000		12 m	16 m
1,000~2,000		15 m	20 m
2,000이상		20 m	25 m

자료 : 주택건설기준등에 관한 규정

- 적정 도로율 기준

[용도지역별 적정 도로율]

구 분	적정도로율(%)	주간선도로(%)
주 거 지 역	20 ~ 30 미만	10 ~ 15 미만
상 업 지 역	25 ~ 35 미만	10 ~ 15 미만
공 업 지 역	10 ~ 20 미만	5 ~ 10 미만

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

[도로 배치간격 기준]

구 분	배 치 간 격
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
보조간선도로와 집산도로	250m 내외
국지도로간	장변 : 90~150m, 단변 : 30~60m

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

도로계획

- 계획수립시 도시교통정비기본계획 등 관련계획, 기존 도시계획도로, 미집행 도시계획도로를 고려하고 대중교통(버스, 지하철)과 연계 방안을 검토하여 계획
- 도로계획은 우선적으로 근린생활권 차원에서 검토가 되어 도로용량에 대한 계획수립이 되어야 하고 진입도로도 주변지역과의 연결망 등을 고려하여 중복되거나 단절되지 않도록 설치
- 근린생활권내 밀도를 고려하고 주변지역 가로망의 용량분석 등으로, 적정폭원과 차로수가 산정되어야 하며 도로폭원 계획시 보도 및 자전거도로는 연계되도록 고려
- 기존 인근주민들이 이용하던 도로가 정비예정구역에 포함되어 폐도되는 경우 대체노선 및 우회방안을 수립하여 도로의 단절로 인한 주민 불편을 예방

운영방안

- 2010정비기본계획과의 정합성 유지를 위해 기 수립된 도로계획은 2020정비기본계획에서 반영하고 신규구역에 대해서만 도로계획 수립
- 본 계획에서는 ‘주택건설등에 관한 규정’ 보다 강화된 진입도로 확보기준을 제시하여 향후, 정비계획 수립시 가이드라인으로 적용할 수 있도록 유도

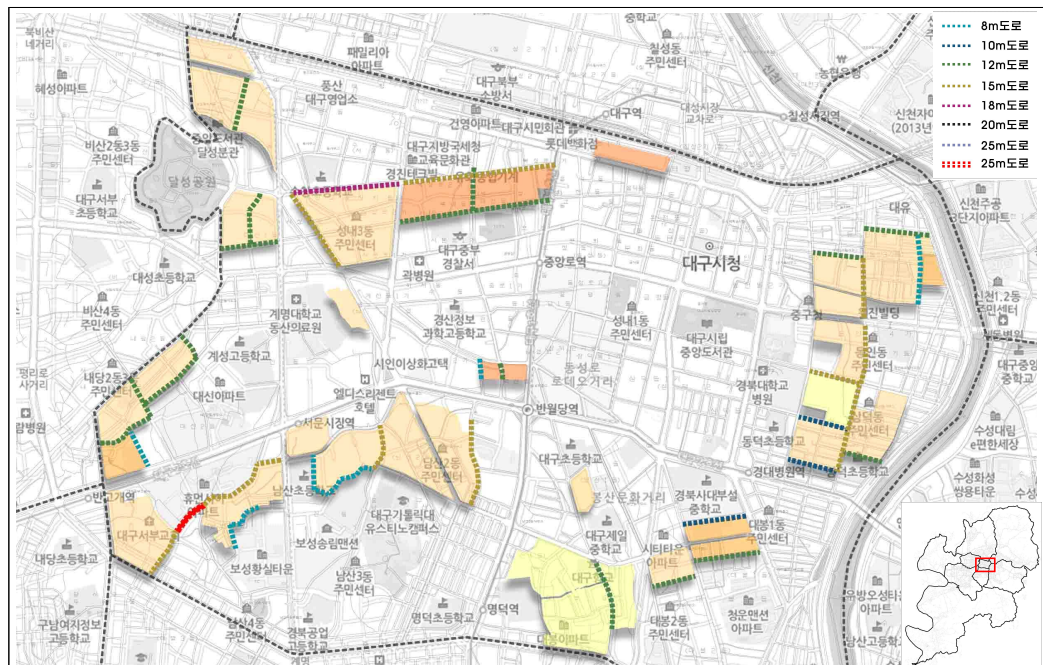
[2020정비기본계획 진입도로 설치 기준]

구분 세대수	주택건설기준등에 관한 규정		강화 유도	
	1개 설치시(m)	2이상 설치시(m)	1개설치시(m)	2이상 설치시(m)
300미만	6	-	8	-
300~500	8	12	10	15
500~1,000	12	16	15	20
1,000~2,000	15	20	20	25
2,000이상	20	25	25	30

[도로계획 수립 과정]



[도로계획 예시도]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

2-2. 학교

■ 기본방향

- 생활권 및 통학권(반경 500m)을 고려한 학교계획 수립
- 대구광역시 상위계획상 계획지표에 의해 학교의 수요 예측 및 계획 수립
- OECD 국가수준의 교육여건 개선을 목표로 한 계획 수립
- 보행권을 감안하여 초등학교는 생활권의 중심지역에 설치
- 학교시설의 개방화·복합화

■ 학교 계획

■ 관련법상 학교확보 기준

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제89조에서는 재개발·재건축 등 새로이 개발되는 지역에서는 2개의 근린주거구역으로 지정하여 1개교를 설치하도록 하고 통학거리는 1천5백미터 이내로 하도록 기준을 제시

[초등학교 확보기준]

구 분	확 보 기 준	관 계 법 규
초등학교	2개 근린주거구역 당 1개교 설치 통학거리 : 1,500m이내	도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제89조

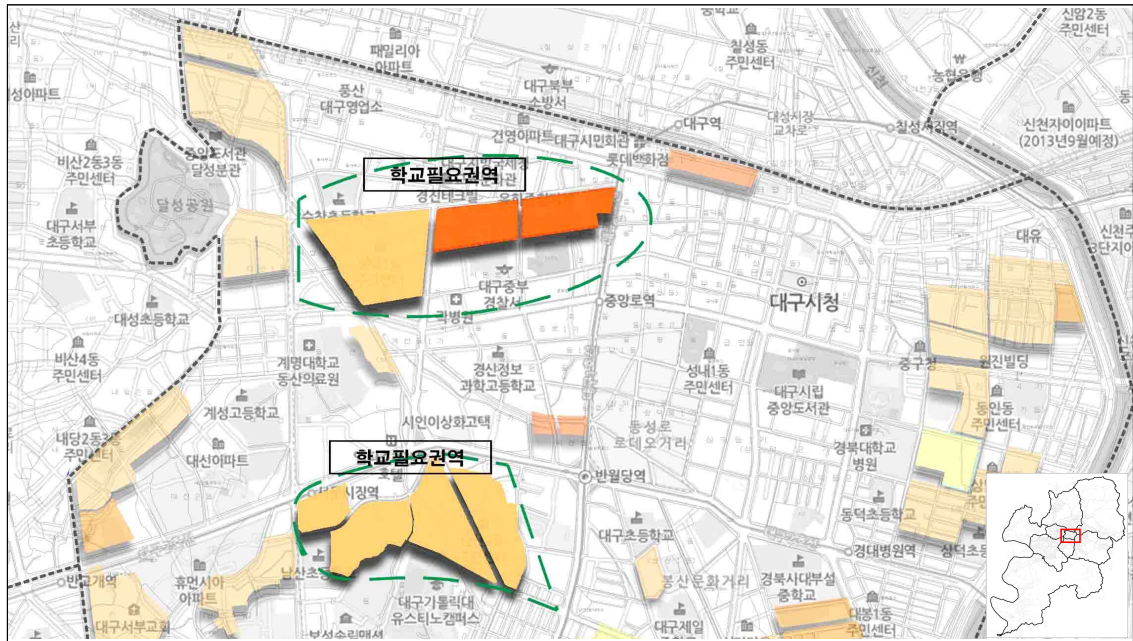
■ 학교확보필요권역 설정

- 근린생활권내에 정비예정구역 면적의 합이 100,000㎡이상이고 증가세대수가 3,000세대이거나 증가인구수가 8,700명(세대당 2.8인 적용)이상인 근린생활권을 학교확보필요권역으로 설정
- 대구광역시 교육청과의 협의를 통해 학교확보필요권역은 9개소로 설정

[구별 학교확보필요권역 수]

구 분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
학교확보필요권역(개)	9	2	2	1	2	-	1	1	-

[학교확보필요권역 예시도]



■ 운영방안

- 정비계획 수립시 학교확보필요권역은 학교용지 확보를 원칙으로 하되 관할교육청과 협의하여 결정
- 학교의 설치 위치는 근린생활권내에서 정비예정구역 면적이 가장 넓은 지역에 설치하도록 유도하고 정비사업 시행시기가 비슷할 경우, 근린생활권내 중심이 되는 위치에 학교설치를 고려하도록 하나 정비계획 수립시 학교의 규모, 형태, 위치 등은 교육청과 협의하여 협의된 내용을 준수
- 근린생활권이 학교확보필요권역으로 설정되더라도 학교의 확보유무는 정비사업의 시행시기 및 예측하기 어려운 민간주택사업에 의한 학생수 증가 등 여건변화가 있기 때문에 정비사업 후 학교용량 및 기존학교의 증축여부, 미집행 학교시설 등을 종합적으로 검토하기 위해 교육청과 협의하여 학교설치 유무 및 학교확보권역이 조정되거나 변경될 수 있도록 유연성을 둠
- 학교시설 용지의 확보는 정비구역에서 추가로 확보하는 것이 용이 하지 않을 경우 정비계획 수립시 관할 교육청과 우선적으로 협의하여 학교확보 필요 유무를 결정하고 자치구·대구광역시와 협조하여 적극적인 공공개입이 이루어지도록 함

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

2-3. 공원·녹지

■ 기본방향

■ 공원·녹지체계 구축(Green network)

- 생활권내에서 학교, 공원, 보행도로, 녹지, 공개공간 등의 오픈스페이스를 최대한 연계하여 주민들의 접근성 및 편리성을 제고
- 도심내에 소규모 자투리땅은 쌈지공원을 조성하고 시가지 내 잔존하는 녹지, 하천변 수변구역 등을 최대한 활용하는 동시에 보행공간과 일체화시켜 보행·휴식 공간을 최대한 발굴·조성

■ 공원·녹지 확보기준 및 배치에 대한 가이드라인 제시

- 정비사업이 시행될 경우에 정비구역 면적, 개발밀도, 계획인구를 고려하여 공원·녹지 확보기준 및 입지선정의 가이드라인 제시
- 지역주민들의 접근성 및 이동편리성, 유치거리를 감안하여 입지선정 기준 제시

■ 공원·녹지 계획

■ 법적 제도적 기준 검토

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서는 정비구역 면적이 5만㎡이상의 정비계획 수립시에 의무적으로 1세대당 2㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적으로 조성하도록 규정함

[공원·녹지 확보기준]

구 분	관련법	설정기준	규모기준
공원 및 녹지	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	<ul style="list-style-type: none"> • 5만제곱미터이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이공원 : 1,500㎡이상 • 근린공원 : 10,000㎡이상 • 소공원 : 제한없음

■ 확보기준 설정

- 공원 및 녹지의 확보기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 규정한 확보기준을 준용함

- 공원 및 녹지 확보기준은 정비구역 면적이 50,000㎡이상일 경우 구역면적의 5%이상, 건립 세대당 2㎡ 중 큰 면적을 확보하도록 계획하고, 30,000~50,000㎡인 정비예정구역은 확보기준의 50%를 적용하여 구역면적의 2.5% 이상, 건립 세대당 1㎡ 중 큰 면적을 확보토록 권장하며, 30,000㎡이하의 정비예정구역은 건립 세대당 1㎡로 권장

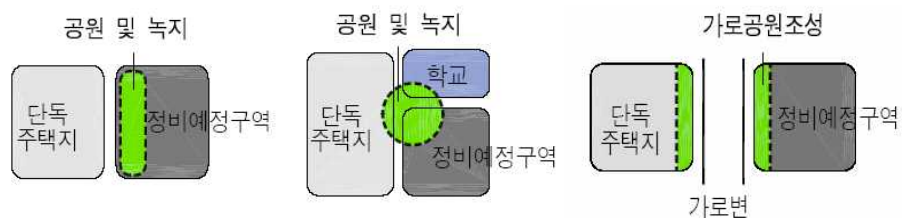
[공원 및 녹지 확보기준]

구 분	정비구역		
	5만㎡이상	5만~3만㎡	3만㎡이하
공원 및 녹지 확보기준	1세대당 2제곱미터이상 또는 개발부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적	1세대당 1제곱미터이상 또는 개발부지면적의 2.5퍼센트 이상 중 큰 면적 권장	1세대당 1제곱미터이상 확보 권장
	※ 주거환경개선사업은 제외		

- 공원 및 녹지 확보면적이 어린이 공원 규모(1,500㎡)이하일 경우에는 소공원 및 녹도형태의 선형공원(폭6m이상)을 조성하도록하여 공원·녹지체계 구축을 위한 연결축으로서의 기능을 발휘하도록 하고 주민 이용성을 높임

■ 입지기준 선정

- 이용자의 접근성 및 효율성을 감안하여 단독 주택지, 학교 인접지, 도로 결절점에 설치하도록 권장
- 공원·녹지 네트워크 체계를 고려하여 쌈지공원, 문화·체육시설, 개방형 학교, 공공의 청사 등이 공원·녹지선상에 연결되도록 배치함으로서 시설 이용자의 편리성 및 접근성 향상
- 해당구역내 주거환경에 저해되는 시설물들이 인접해 있을 경우 차폐를 위한 녹지공간 조성



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 운영방안

- 정비구역반경 500m 내에 기존공원(근린공원 이상)이 있거나, 기타 관련계획에 의해 공원 및 녹지계획이 있는 경우 도시지역의 공원, 하천, 산지 등을 유기적으로 연결하여 녹지 네트워크를 형성하도록 녹도 설치를 유도
- 단지내 지상부 주차장을 최대한 억제하고 지하화하여 지상부는 공원 및 녹지 공간 등의 오픈스페이스를 마련하도록 유도

2-4. 문화 및 복지시설

■ 기본방향

■ 공공주도의 시설 설치

- 문화·복지시설은 민간의 자발적인 설치가 미약하므로 대구광역시와 자치구가 주도적으로 계획하고 공공지원을 강화

■ 공공편익시설과의 연계 유도

- 문화 및 복지시설을 공원, 학교 등과 연계되도록 설치하여 커뮤니티 존을 형성함으로써 시설 상호간의 효용성이 증대되도록 유도
- 경제적인 시설계획과 시설 이용률을 높이기 위해 유사 시설들간 복합화를 유도하고, 다양한 세대와 계층간 활발한 교류를 통하여 문화공동체의 부활과 문화적 특성화 유도

■ 지역별 인구 특성을 고려한 문화·복지시설 계획

- 거주지별 사회계층, 연령별 인구구성의 특성을 충분히 고려하여 문화·복지시설의 종류 및 유형을 계획하고 어린이, 노약자, 임산부 등 사회적 약자들의 접근이 용이한 최적의 입지선정 및 시설계획이 되도록 유도

■ 대구광역시 문화·복지시설 현황

■ OECD 주요국가 문화기반시설 현황

국 가	박물관수(1관당 인구수)	도서관수(1관당 인구수)
미 국	4,609개(6만명)	9,100개(3만명)
프랑스	1,300개(4.6만명)	3,989개(1.5만명)
캐나다	1,352개(2.2만명)	921개(3.4만명)
일 본	3,492개(3.7만명)	2,759개(4.8만명)
독 일	4.034개(2만명)	9.062개(0.9만명)
한 국	306개(15.6만명)	487개(9.9만명)
대구광역시	4개(63만명)	26개(9.7만명)

자료 : 조사시점 '01 ~ '04년(문화체육관광부 주요업무계획, 2006), 대구광역시 자료는 2011년 자료임

- 2011년 현재 대구광역시의 문화시설 현황은 공연시설 35개소, 전시시설 77개소, 문화복지시설 44개소, 체육시설 358개소가 운영 중에 있음

(단위 : 개소)

구 분	공연시설	전시시설	문화복지시설	체육시설
총 계	35	77	44	358
중 구	11	38	5	16
동 구	2	8	7	24
서 구	1	-	4	22
남 구	2	7	3	35
북 구	5	4	6	56
수성구	5	12	7	67
달서구	8	5	10	82
달성군	1	3	2	56

자료 : 대구광역시 기본통계 2011.

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 문화 및 복지시설 계획

[문화복지시설 계획 기준]

구 분	면 적(m ²)	이용세대수(호)	유치거리(m)	비 고
도서관	3,000~5,000	10,000	700~1,200	도시계획시설 기준
문화센터	3,000~5,000	10,000	700~1,200	
사회복지센터	3,000~5,000	10,000	700~1,200	
탁아소	300~500	500~1,000	500~1,000	영유아보육법
경로당	300~500	500~1,000	500~1,000	노인복지법

- 문화 및 복지시설 계획은 정비구역 단위로 설치되어야 하는 시설과 근린생활권 단위로 검토되어야 하는 시설로 구분하고 근린생활권단위로 검토되어야 하는 시설은 상위계획과 관련계획을 검토하여 도시관리계획 차원에서 설치 유도
- 사회적 여건변화에 따라 수요가 높은 보육시설 및 경로당은 정비구역 당 1개소 이상 설치를 권장하고 소규모 구역은 근린생활권내에서 확보하도록 하며, 지역특성(저소득층 밀집지역, 중소평형비율이 높은 지역)에 따라 설치기준을 유연하게 적용토록 함
- 도서관, 문화센터, 사회복지센터는 근린생활권당 1개소 설치를 권장하고 근린생활권 중심인 학교·공원과 인접해서 설치하도록하여 지역커뮤니티 공간으로 활용
- 토지의 효율적인 이용측면에서 학교, 사회복지시설, 문화시설, 주차장 등을 공동으로 설치하여 지하공간을 입체적으로 활용
- 문화·복지시설계획기준에 근거하여 설치하는 것을 권장하고 공공이 지역특성에 따라 계획되도록 조정자 역할을 수행

■ 운영방안

- 문화시설 및 사회복지시설은 근린생활권 단위의 커뮤니티 공간으로 조성되도록 하며 공공이 지속적으로 관리 및 지원
- 소규모 정비예정구역에서는 시설확보가 용이하지 않으므로 규모가 큰 정비예정구역에 우선적으로 부지를 확보토록 하며 특히, 주민의 수요가 높을수록 공공의 적극적인 개입으로 조성될 수 있도록 유도
- 문화시설, 도서관 등 근린생활권시설은 관련법령에서 의무조항이 없어 근린생활권내 정비예정구역 중 가장 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 함

2-5. 공급처리시설

■ 기본방향

- 공급처리시설은 2020대구도시기본계획의 지표를 수용하고 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립시 구체적으로 공급처리계획을 수립

■ 계획기준

- 목표연도의 대구광역시 도시기본계획 지표에 부합하도록 계획을 수립하고 정비계획 수립시 구체적인 내용을 제시
- 정비사업으로 인한 상수도 관경의 변화는 인구증가에 의한 환경변화보다는 생활수준 향상에 따른 환경변화의 요인이 크며 하수도 관경의 경우도 생활오수보다는 우수량에 의해 결정되는 것이 일반적임
- 따라서, 정비구역의 공급처리는 관망교체나 간선관망과의 직접 연결을 통해 처리가 가능할 것으로 예상되나, 하수도 기본계획이나 상수도 기본계획에 의한 광역적 차원에서의 공급처리시설 검토가 추가로 필요함
- 상수도는 대구광역시 도시기본계획에서 제시된 지표를 활용하여 정비사업 시행 후 예상되는 세대수 증가를 수용할 수 있는 계획을 수립하고, 용수공급이 원활하도록 순환형 관망을 구성되도록 함
- 하수도는 우·오수 분리를 원칙으로 자연유하가 가능토록 관망계획을 수립하며, 주요 하천변에 있는 정비예정구역은 홍수에 의한 하천 범람이 발생하지 않도록 조치를 취함(저류조 설치를 권장)
- 전기, 가스, 통신 등은 2020대구광역시 도시기본계획 지표를 근거로 공급계획을 수립하되 관련기관 및 관련부서와 긴밀한 협조를 통해 이루어지도록 함

3. 정비기반시설 부담

■ 사업시행자 부담 원칙

- 본 계획에서는 관련 규정을 준용하여 정비기반시설의 설치비용을 사업시행자가 부담하도록 하며, 근린생활권 단위의 정비기반시설 설치비용은 건립세대수의 비례로 각 정비구역별로 부담하는 것을 원칙으로 함

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 현행 부담방식의 문제점

- 구역 여건상 주거환경 정비가 어려운 곳에 대한 공공지원 미약
 - － 현지개량방식 주거환경개선사업 등에 대한 기반시설 설치비용 보조 등 공공지원제도가 마련되어 있으나 구릉지, 도시계획 규제 등 사회적 여건에 따른 공공지원의 차별적 지원방안은 아직 마련되고 있지 못함

■ 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례를 준용

- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 규정된 내용을 준용함
- 구청장·군수가 주요 정비기반시설의 설치비용의 일부를 부담하거나 정비사업 비용의 일부를 보조하는 경우에는, 그 정비기반시설의 설치와 관련하여 사업내용을 지장물의 정리, 토지의 보상 또는 시설의 설치 등으로 구분할 수 있으며, 설치방법을 구역별로 구분하여 시행할 수 있음

■ 근린생활권에서의 기반시설 부담

- 당해 기본계획의 생활권 운용계획에 따라 정비계획 수립시 이를 준용함

[정비기반시설 설치비용의 부담]

시 설	비용부담
도 로	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 부담 원칙 · 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능
공원/녹지	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 부담 원칙 · 지역여건에 따라 공공이 일부지원 가능
문화/사회 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 부담 원칙 · 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능

라. 공동이용시설 설치계획

1. 공동이용시설의 정의

- 도시 및 주거환경정비법 제2조
 - 공동이용시설이라 함은 주민이 공동으로 사용하는 시설을 말함
 - ① 공동으로 이용하는 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도
 - ② 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자 시설
 - ③ 그 밖에 주민들이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호 및 제2호 시설과 유사한 용도의 시설

2. 설치기준(주택건설기준등에 관한 규정)

2-1. 부대시설

■ 주택단지 안의 도로

- 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6미터 이상의 도로를 설치
 - 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 이상
- 주택단지안의 폭 8미터 이상인 도로에는 폭 1.5미터 이상의 보도를 설치

■ 주차장

주택규모별 (전용면적)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	시지역 및 수도권 내의 군지역	그밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

■ 관리사무소

- 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

■ 조경시설 등

- 녹지 : 단지면적의 30%이상
- 휴게시설(녹지내)
 - 500세대까지는 1개소 이상, 500세대를 넘는 경우에는 500세대마다 1개소를 더한 수 이상 설치
 - 각 휴게소에는 파고라나 분수·연못 기타 이와 유사한 시설과 25명 이상이 동시에 휴식할 수 있는 의자를 설치하고, 주변에는 나무 식재

2-2. 복리시설

■ 어린이 놀이터

- 설치대상 : 50세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지
 - 100세대 미만인 경우에는 매 세대당 3제곱미터의 비율로 산정한 면적
 - 100세대 이상인 경우에는 300제곱미터에 100세대를 넘는 매 세대마다 1제곱미터를 더한 면적
- 설치규모 : 폭 9미터(면적이 150제곱미터 미만인 경우에는 6미터)이상

■ 근린생활시설

- 세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적 이내
 - 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설등의 면적이 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치

■ 유치원, 주민운동시설 등

- 2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보
- 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치
- 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 40제곱미터에 150세대를 넘는 매 세대당 0.1제곱미터를 더한 면적 이상의 경로당을 설치

3. 설치계획

- 주민공동이용시설은 정비계획 수립시 주택건설기준등에 관한 규칙에 맞추어 정비사업 추진

8

경관계획

부문별계획

가. 기본방향

■ 경관계획 수립을 위한 가이드라인 제시

- 기존의 개별적 경관계획 수립의 연계성 및 통일성 부족 등 문제점을 개선하고 정비계획 수립 시 경관계획 수립에 대한 가이드라인으로 제시

■ 관련계획과의 연속성 및 적합성 유지

- 대구광역시 경관관리계획의 기초를 반영하기 위하여 「대구광역시 경관기본계획」의 경관계획에 대한 규정을 준용하여 도시관리적 측면을 강화
 - 기본경관계획의 경관설계 지침도를 확인하고, 경관관리단위계획의 경관 계획, 조망점, 경관설계지침을 반영

■ 쾌적한 도시환경 창출

- 정비사업의 고층·고밀 개발에 따른 인접주택지의 일조 및 사생활 침해 등 문제점에 대한 개선방안을 제시하여 주거환경 침해요소 최소화
- 주요 경관요소인 산, 하천 등 시가적인 관계가 있는 경우 자연조망의 유지, 지역 전체의 스카이라인의 조화를 고려하고, 도시차원의 보전가치가 있고 중요한 의미를 지니는 조망경관은 보전관리토록 함
- 구릉지 및 경사지에 무질서한 고층아파트를 지양하고 지형에 순응하는 건축물 배치 및 형태 도입을 유도

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

나. 현황 및 문제점

1. 대단위 개발지구(공동주택지) 경관

- 대단위 개발사업의 경우 대부분 공동주택 위주의 고층·고밀의 개발형태를 보여주고 있으며, 택지개발지구의 경우 시 외곽에 위치하는 입지적 특성을 보여주고 있음
- 이러한 대단위 개발지구의 경우 주위의 자연지형 혹은 시가지 경관에 대한 조망을 고려하지 못한 판상형의 아파트 건설에 의해 획일적인 스카이라인이 형성됨
- 신천, 금호강과 연결하는 지역에서의 아파트 건설은 하천으로 향하는 조망경관에 대한 고려가 도시경관에서 중요한 요인으로 작용하는데 반해 아파트의 대부분이 판상형으로 하천 연결지역의 조망 경관을 차단함
- 대단위 개발지구의 경우 하천변 뿐만 아니라 도로측 조망경관 변에서도 인접하는 지역에 과대한 시설녹지의 건설과 고층의 아파트를 도로에 평행하게 배치함으로써 내·외부환경을 단절시킴
- 가로망과 연계된 문제점은 오픈스페이스 및 공원, 보행자전용도로의 연계성이 부족하고 중심오픈스페이스의 경우 대부분 상업지역과 접해 있으므로 주차장화되고 있음
- 경사지에 건설되는 택지의 경우, 옹벽에 의해 단지 내·외부의 공간이 단절되고 환경을 악화시키는 요인으로 작용하고 있으며, 옹벽 자체의 경관 완화에 대한 대책이 부족한 실정임

[달성군 공동주택지]



[수성구 공동주택지]



2. 단독주택지 경관

- 단독주택지가 시가지 전역에 고루 분포하고 있으며, 주택지의 조성방식에 따라 개별사업별 및 입지별 유형으로 나눌 수 있음
- 단독주택지내의 무분별한 다세대·다가구 주택의 건설은 기존 단독주택과의 부조화된 모습을 보여주며, 형태 및 규모의 면에서도 주택지 전체의 경관을 저해하고 있음
- 단독주택지 외곽 경계부에 선형(부분 집중형)으로 입지하는 상업용 건축물과 여기에 설치된 광고시설물로 인해 혼란스러운 가로경관을 형성하고 있으며, 인접한 저층 주택들과의 격심한 높이 차이를 나타내고 있음
- 실질적인 경관 규제가 미흡한 실정이며, 다른 지역과 비교하여 경관적 특성이 일반화, 보편화되어가고 있어 단독주택지 고유의 개성을 표현할 수 있는 경관계획이 필요함
- 단독주택지내 주차공간의 부족으로 차량의 도로 점유는 보행에 불편을 줄 뿐만 아니라 경관적 측면에서도 문제점이 나타남

[동구 단독주택지]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

3. 상업지역 경관

- 상업지는 1차 순환선을 중심으로 한 도심과 동대구 도심, 부도심에 집중적으로 형성되어 있고, 이들 지역을 연계하는 노선을 중심으로 주로 분포함
- 상업지의 경관의 유형을 분류하면 노선형과 집중형으로 나눌 수 있으며, 대구광역시는 도심 중심상업지역을 제외하면 대부분 노선형으로 형성됨
- 노선형의 경우 넓은 도로폭과 긴 연장, 고층 건물로 형성되는 간선 가로변 양측에 형성된 가로 경관과 간선가로에 접한 가구의 안쪽 내부도로에서 형성되는 저층 건물군으로 이뤄지는 가로 경관으로 분류됨
- 도심 중심상업지와 같은 집중형 상업지에서 나타나는 경관유형은 외곽도로에서 보이는 지역경계부 경관, 상업지역 내부를 순환 또는 연결하는 가로를 따라 형성하는 지역통과부 경관, 차량 접근이 불가능한 세가로로 형성되어 있는 지역내부 경관으로 나눌 수 있음

[집중형 상업지 경관 유형]

유 형	경 관
지역 경계부	가로변에 대규모 건물들이 집중적으로 건립됨에 따라 고층건물에 의한 외랑(corridor)과 같은 모습을 나타냄
지역 통과부	보행과 차량이 혼재되어 다소 복잡한 모습을 나타내고 하나의 가로벽(street-wall)과 같은 모습을 나타냄
지역 내부	차량소통이 어려운 세가로로 구성되고 가로변에 면한 점포의 가판대와 보행자 그리고 광고판 등으로 인해 매우 복잡한 모습을 나타냄

[대로변 상업지]



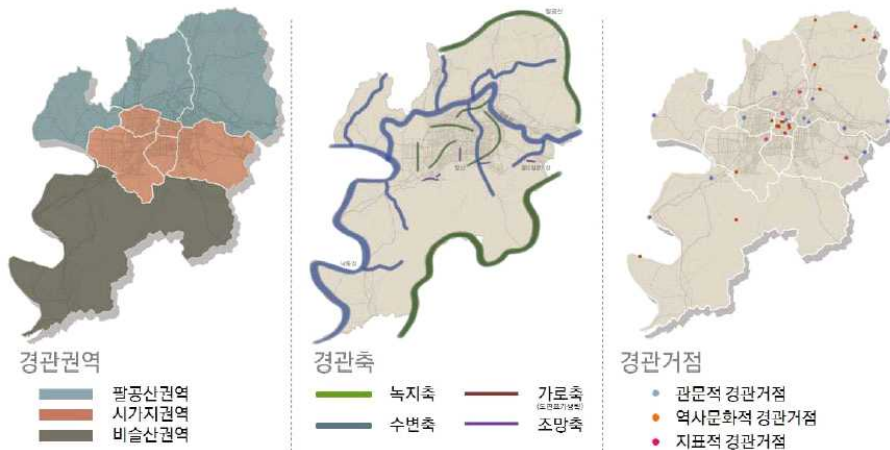
[도심 중심상업지]



다. 대구광역시 기본경관계획

1. 경관골격 : 경관권역, 경관축, 경관거점

- 관할지역 전부를 계획대상으로 삼아야 하기에 합리적인 계획수립을 위하여 동질한 경관을 유형화하여 경관권역, 축, 거점 등을 경관관리단위로 설정



2. 권역별 경관권역

- 경관특성에 의해 3개의 대권역과 행정구역을 중심으로 하는 9개의 소권역으로 경관권역을 설정

구 분	내 용	
팔공산 권역	<p>자연경관골격(팔공산, 금호강)이 보존되는 초록빛 대구</p> <ul style="list-style-type: none"> - 팔공산에 대한 조망관리 및 경관도로 조성 - 금호강 주요하천에 대한 연접지역 경관관리 - 대표적 진입경관 거점에 대한 경관 형성 	동구권역 북구권역 하빈권역
도심 권역	<p>다양한 경관요소가 조화를 이루는 재미있는 도심경관</p> <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관을 고려한 구릉지 주변부 관리 - 도시지역 확장에 따른 경계부 경관 관리 - 공업지역 경관개선을 통한 도시이미지 향상 - 경관거점을 활용한 다양한 경관특성 형성 	중구권역 서구권역 남구권역 수성구권역 달서구권역
비슬산 권역	<p>자연성이 강화된 신도시경관</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신규/대규모 개발예정지 경관관리 강화 - 특색있고 정겨운 농촌경관 형성 관리 	달성군 권역

1

2

3

4

5

 부
문
별
계
획

6

7

3. 경관축 계획

- 동질한 경관이 연속적으로 나타나는 경관유형을 파악하여 녹지축, 수변축, 가로축, 조망축으로 설정

녹지축	외곽산지축	목표	지형지세보존 및 조망 보호
	내부녹지축	대상	대구시를 위요하는 산지 현황
		목표	녹지의 연속성확보 및 안내체계 마련
		대상	10,000㎡ 이상의 녹지거점으로부터 보행권 거리
수변축	주요하천축	목표	조망권 보호 및 자연성 유지
	지천 복원하천축	대상	낙동강, 금호강
		목표	개방감 및 접근성 확보, 활발한 이용 유도
		대상	신천, 팔가천, 동화천 외 10개하천 / 범어천, 달서천
가로축	상징가로축 먹거리 특정업종축 역사 문화가로축	상징성 및 경관특성 강화(국채보상로, 신천대로, 달구벌대로, 동대구로, 서대구로)	
		목표	쾌적한 보행환경 조성 특성에 부합하는 가로환경 조성 안내시스템과 홍보 강화
조망축		조망대상에 대한 경관축 형성	

4. 경관거점계획

- 우세한 경관이 점적으로 위치하여 경관적 특성을 부여하는데 중요한 역할을 하거나 잠재성이 있는 지역에 설정

지표적	목표	랜드마크적 속성의 유지	
	대상	대구스타디움, 우방타워, EXCO, 대구 오페라 하우스	
역사 문화적	목표	우세한 역사문화자원의 보전 및 주변지역과의 연계	
	대상	점	갯바위, 계산성당, 진천동 입석, 구대구 의학전문학교 본관, 구도림대구병원, 대구 제일교회, 선교사 주택군
역사 문화적	목표	시각적, 심리적 관문으로서 도시이미지 형성	
	대상	면	대구 달성, 대구 북로동 고분군, 도동서원, 파계사, 용연사, 복지장사, 경산 감영공원, 한국산업은행, 동화사, 신송경장군 유적지, 대구양교
역사 문화적	목표	시각적, 심리적 관문으로서 도시이미지 형성	
	대상	동대구 IC, 북대구 IC, 화원 IC, 고령방면(5번국도), 성주방면(30번국도), 영천방면(4번국도), 경산방면(25번국도), 대구 공항, 동대구역, 대구역, 동대구고속버스터미널	

라. 운영방안

- 본 계획에서 대구광역시 경관계획과 정합성을 유지하기 위해 별도의 운영지침을 제시하지 않고 경관과 관련된 사항은 대구광역시 기본경관계획의 내용을 준용함

9

환경계획

부문별계획

가. 기본방향

- 2020대구광역시 도시기본계획의 발전목표인 깨끗하고 쾌적한 환경도시를 실현할 수 있도록 도시의 모든분야(도시계획, 교통, 환경 등)를 통합하는 환경관리계획 수립
- 자연경관과의 조화를 위한 건축물 배치를 검토하고 저탄소 녹색성장을 위한 에코 프로젝트(ECO-project)에 부합하여 온실가스 배출량을 줄이기 위한 태양열 에너지 활용 등 대체 에너지를 활용한 단지 내 에너지 저감대책 수립
- 기존의 주요산지 주변 및 하천변에 형성되었던 바람길을 확보하여 구역 내·외부의 대기오염을 저감
- 친환경적인 계획수법을 도입(녹화기법, 투수성 포장재, 저류시설 설치)하여 재해로 인한 피해를 최소화하고 도시의 녹지율을 높여 자연 친화형 주거환경을 조성
- 개발에 있어서 재생·순환 가능한 재료의 사용을 유도하며 기존의 양호한 수목을 보존하거나 재활용 방안을 강구
- 정비사업시행시 주요 보행동선(쇼핑, 학교, 공공이용시설 등), 공원·녹지축은 주변지역과 연계되도록 계획을 수립하고 점진적으로 외곽지역의 녹지축과 연계되도록 조성

[태양열 공동주택 단지]



[생태 주차장]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

나. 현황 및 문제점

■ 공간계획 차원의 환경 제어 수단 부재

- 분지형태의 대구광역시 지형여건을 고려해 볼 때 바람길은 주요한 자연환경 요소이지만 건축물 배치시 단지내부 및 주변지역과의 통풍을 고려하지 않은 장축이 긴 판상형 배치로 바람의 길목을 막는 상황이 발생됨
- 환경을 보전하고 관리하기 위한 정책으로는 환경성 검토와 지구단위계획내용 중 부문별 계획인 환경관리계획 등이 있음
- 환경성 검토의 내용이 생활환경에 대한 환경성 검토로만 이루어져 있고 분석내용을 어떻게 반영할 것인지 등 구체적인 제시가 되지 않고 설명서로만 끝나 반영 결과가 확인되지 않음
- 환경성 검토결과를 반영하여 환경보전에 관한 계획을 작성해야 하나, 환경성 검토 항목 중 생활환경의 검토항목에 대한 계획 및 반영 사항만이 제시되는 수준으로 실질적인 운영효과가 미비한 상태임

■ 점 단위의 녹지 공간

- 정비사업을 통해 조성된 녹지들은 주로 구역별로 이루어진 녹지공간이거나 사업구역 주변으로 형성된 띠형 녹지공간이 많이 존재하여 구역내에 녹지의 면적은 증가하였으나 실질적으로 주민들이 이용할 수 있는 녹지의 면적은 크게 개선되지 못함
- 소규모 공원 및 휴식광장, 보행·휴식공간 등이 부족하고, 주요 녹지축 연결이 미비하여 공원·녹지 네트워크 구축이 필요한 실정임

■ 불투수 토양 증가

- 대부분의 정비사업의 경우 전체 부지를 모두 포장하고 그 위에 녹지를 조성하는 방식으로 사업이 진행되게 되어 실질적인 자연 순환기능을 가진 토양이라고 보기 어렵고 아스팔트, 불투수성 블록 등을 이용해 포장을 하기 때문에 우수가 모두 하수로 처리되는 실정임

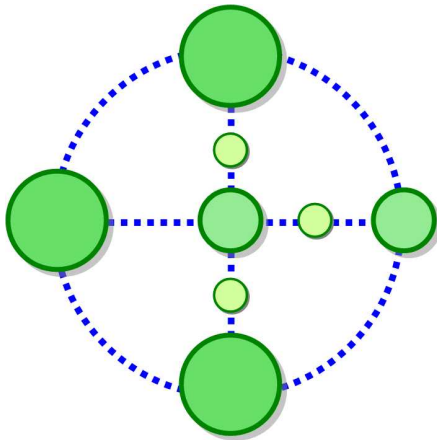
다. 환경계획

1. 그린네트워크(Green Network) 구축

■ 그린네트워크 개념

- 도시전체의 광역적 녹지체계와 근린생활권 녹지체계를 연결하여 도시녹지체계로 구축
 - 도시내 산, 도시공원 등을 거점으로 하여 선형녹지나 보행자도로, 하천은 선으로, 도시내 공원, 옥상정원, 가로수, 화분 등은 점으로 연계

[그린 네트워크 개념도]



- 큰 원 : 주요한 산지나 구릉지 등의 핵
- 중간원 : 산, 습지 및 하천, 공원 등의 거점
- 작은원 : 작은 산이나 호소, 정원, 가로수, 어린이놀이터 등의 점



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

정비사업시 그린네트워크 실현요소

- 정비사업시 경관수준의 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에 건축물 옥외공간 지침을 제시하여 질서있는 가로경관의 연출 및 경관의 연속성, 상징성, 다양성을 확보하고 환경 친화적인 주거단지로 조성

[그린네트워크 실현요소]

구 분	조성 내용
자연형 하천	<ul style="list-style-type: none"> 하천이 본래 지닌 자연성을 최대한 보전하여 정비 풍부한 자연과 친근한 장소를 제공하는 오픈스페이스로 조성
생태연못 재생	<ul style="list-style-type: none"> 자연생태와 같은 연못이나 습지 종 다양성 증진을 위해 다양한 자연요소를 활용하여 조성
실개울조성	<ul style="list-style-type: none"> 생활 가까이에 접할수 있는 수변공간 조성을 통해 물과 녹지의 유기적 네트워크 형성
자연지반 보존	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반은 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성함. 특히, 당해 지하 부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 때 자연지반을 보존하는 것으로 인정
투수성 바닥처리	<ul style="list-style-type: none"> 투수성 포장은 우수를 직접 지표면에 침투시키는 포장으로서 일반 포장과 달리 투수기능을 갖고 있는 흙, 잔디, 투수콘 등의 재료로 교통하중을 고려하지 않는 곳에 우선 적용하도록 함
녹도의 조성	<ul style="list-style-type: none"> 도시공원, 하천, 수림대 등의 녹지를 유기적으로 연결하여 녹지망(green network)을 형성하고, 도시민에게 여가휴식을 위한 산책공간을 제공하는 선형의 녹지(최소 6m이상의 폭원으로 수목식재 및 휴게공간 설치)조성
가로수의 생태적 정비	<ul style="list-style-type: none"> 정기적이고 종합적인 관리가 필요하며 가급적 병렬로 식재하여 가로수 밑에 초본류 재식으로 곤충들의 서식처 조성
벽면의 녹화	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변에 접하는 옹벽, 폐쇄형 광장, 방음벽 등에 녹화 만경류녹화 : 일반적으로 덩굴식물을 이용하여 위아래로 자라게 하는 방법 에스펠리어 : 벽면앞에 나무를 식재하여 나무의 줄기나 덩굴을 여러 형태로 유인하는 방법

2. 환경친화적 계획기준

■ 공동주택 단지의 친환경 주택 건설

- 20세대 이상의 공동주택의 경우, ‘친환경 주택의 건설 기준 및 성능평가 지침’에 의거한 친환경 주택 건설 기준을 적용

구 분	친환경 주택 건설 기준
에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량	<ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 60㎡ 이하 - 15% 이상 절감 · 전용면적 60㎡ 초과 - 20% 이상 절감
친환경 자재 사용	<ul style="list-style-type: none"> · 환경표지 또는 GR마크 획득 제품 · 환경 성능 인증 제품
단열재 설치	<ul style="list-style-type: none"> · 에너지 절약설계 기준에 따라 설치
에너지 사용량 정보 확인 시스템	<ul style="list-style-type: none"> · 거실, 침실, 주방에 대기 전력 자동차단 콘센트 또는 스위치 1개 이상 설치
일괄소등 스위치	<ul style="list-style-type: none"> · 일괄소등 스위치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)
조명 설비	<ul style="list-style-type: none"> · 고효율 조명기기 사용(LED 제외) · 공용화장실 - 자동점멸 스위치 설치 · 세대 내 조명, 공용부 보안등, 경관등, 지하주차장 조명 등은 LED 조명 설치
온도 조절 장치	<ul style="list-style-type: none"> · 각 실별 난방온도 조절장치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)
절수설비	<ul style="list-style-type: none"> · 절수설비 및 절수기기 설치 권장

- 쓰레기 분류시설 설치로 효율적인 자원의 재활용 및 쓰레기의 퇴비화를 통한 폐기물 저감
- 태양열 및 풍력 발전기를 이용하여 단지 내 조명시설 설치 등 친환경 에너지 저감 시설 도입
- 자전거 이용자를 위한 편의시설의 적극적인 도입과 보행환경 중심의 보행네트워크 구축 및 가로환경 조성
- 단기적으로 공공부문의 도시정비사업 시행 시 그린홈의 보급이 촉진되도록 하고, 중기적으로 도시정비사업 전반에 걸쳐 확대 보급하여 도시 전체의 녹색화 추진

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

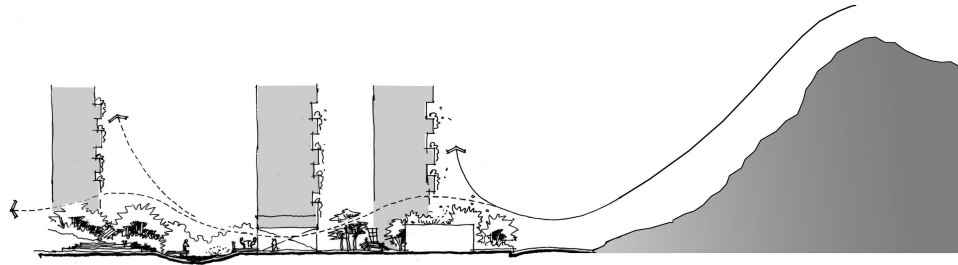
6

7

■ 바람길 확보를 통한 열섬효과 저감

- 바람길의 확보는 도심의 열섬효과 및 대기 오염물질의 정체를 해소하고 자연바람의 유입을 통한 공기 순환체계를 활성화시켜 쾌적한 도시를 만드는 주요한 수단임
- 신규 건물 건축 시 바람길 형성을 방해하지 않도록 주변의 건축물배치 형태를 고려하여 건축물을 배치하도록 함
- 공동주택의 경우, 탑상형 건축물의 도입과 함께 저층과 중간층에 필로티 설치 등 건축물 내 오픈스페이스를 확보하여 바람길 확보를 유도

[필로티 형성에 의한 단지 내 녹지 및 바람통로 확보 예시]



■ 우수활용시설

■ 우수이용

- 강우 시 우수 유출을 억제하고, 단지 내 우수 집수, 녹지의 잔디·자갈수로 설치, 저관리형 녹지조성, 생태면적 지표도입 등 우수의 효율적인 이용으로 에너지 저감 기대

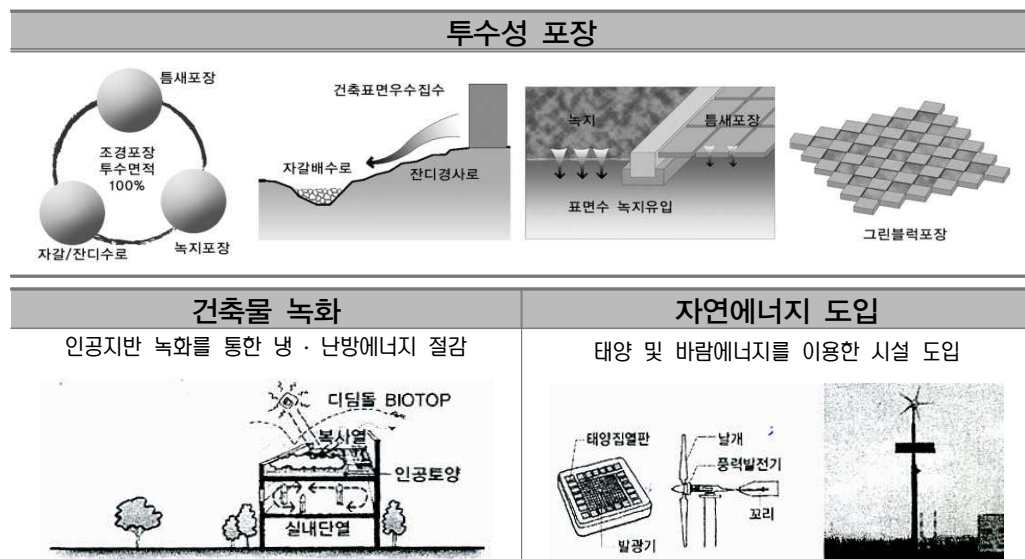
단지 내 우수 집수	녹지의 잔디/ 자갈수로
저관리형 녹지 조성	생태면적 지표 도입

■ 우수활용 시설(단지 내 저류조 계획) 설치

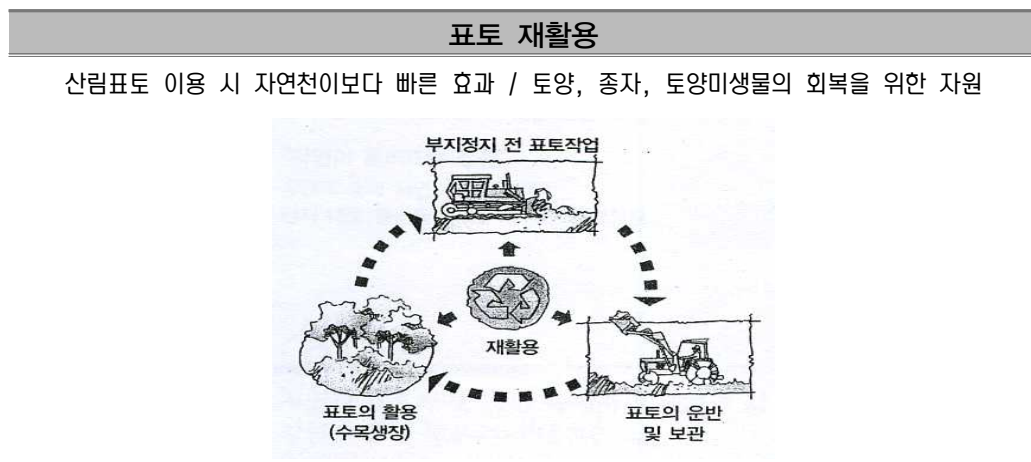
- 강우 시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비 절감 효과 및 개발로 인한 우수유출을 최소화하는 등의 효과와 에너지 절감 및 공공시설 규모의 축소 등 수자원의 효율적 활용과 생태적 물순환시스템의 복원에 기여하고자 우수활용시설과 우수유출률을 병행
- 단지 내 빗물 저류조 등 우수활용시설 확보

■ 에너지·자원 및 환경 분야

- 환경친화제품의 사용 권장
 - 폐자재의 최소화, 국가가 인정하는 환경관련 신기술 적용
 - 투수성 포장, 건축물 녹화, 자연에너지 도입 등을 통하여 친환경 건축물 조성



- 표토재활용: 식재지역에 표토의 재활용을 통하여 자연생태계 유지



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

• 생태환경을 고려한 인공환경 녹화기법

- 각종 구조물들로 인한 쾌적하지 못한 경관을 완화시켜주기 위해 생태환경을 고려한 다양한 녹화공법(지붕녹화, 옹벽녹화, 자연복원형 사면 등)의 적용

옥상녹화	벽면녹화
<p>도심미기후 조절 및 도시경관의 시각적 개선 낮은 열전도율을 통한 단열 및 냉난방</p> 	<p>건축물 벽면의 녹음을 통한 경관 향상 기능 냉난방 에너지 절감 및 건물 내구성 향상</p> 

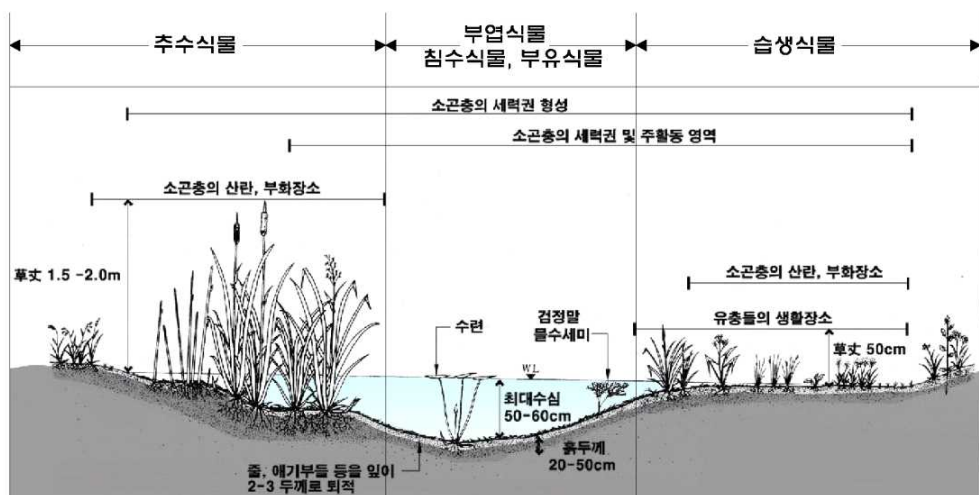
• 수생 바이오톱 조성

- 수생 바이오톱의 조성면적, 조성기법 등을 평가함으로써 대지 생태환경의 질적 수준을 향상

수생바이오톱

실개천 바이오톱 및 생태습지의 조성

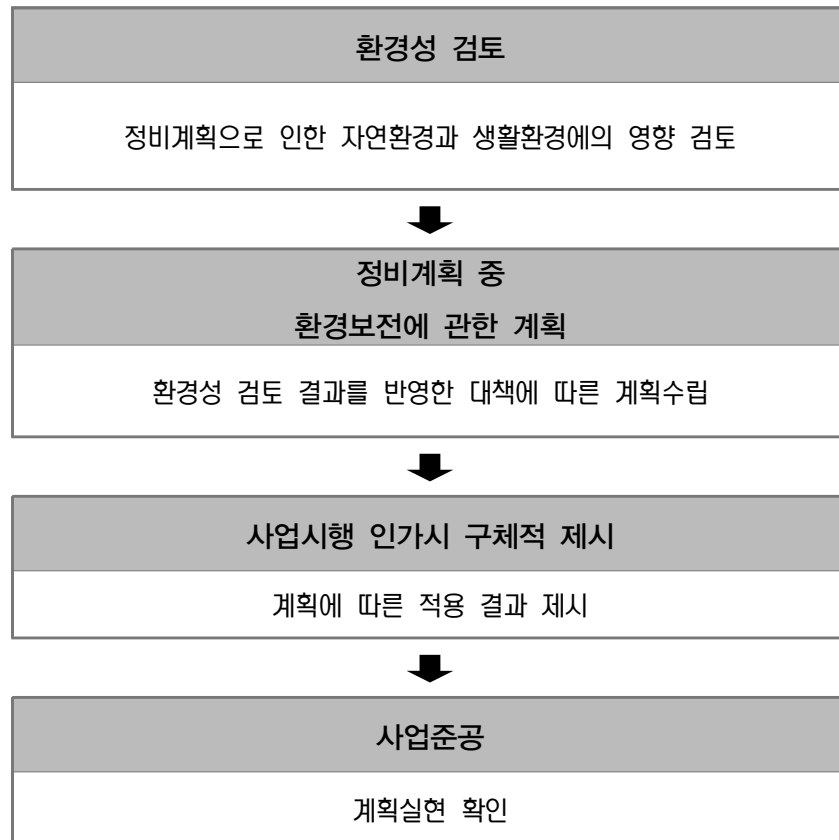
수질정화를 위한 다양한 수생식물의 도입과 인공식물섬의 설치



라. 운영방안

- 정비계획 수립시 기초 현황조사와 분석결과를 바탕으로 ‘대구광역시 환경보전계획’, ‘대기환경개선 실천계획’, ‘자연환경보전 실천계획’ 등을 검토 반영한 환경보전에 관한 계획수립을 하고 계획내용에 환경성 검토 결과를 반영
- 사업계획 승인시에는 구체적인 환경성 검토결과를 반영한 대책에 따른 적용결과를 제시하여 사업준공시 계획내용대로 실현되었는지를 확인
- 정비구역 여건에 따라 실현요소에 의한 Green network를 구성하도록 하고 정비구역간 계획기법을 적용하여 점진적으로 그린네트워크가 형성되도록 유도

[환경보전에 관한 계획 절차]



1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

10

부문별계획

역사적 유물 및 전통건축물 보전계획

가. 기본방향

- 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 정비예정구역 지정을 지양하며, 문화재 보호구역내 정비구역이 포함될 경우에는 공원 및 녹지등으로 계획하여 문화재를 보존할 수 있는 계획 수립

나. 문화재 현황

1. 대구광역시 문화재 현황

(단위 : 개소)

구 분	지 정 문 화 재												등 록 문화재	
	국 가 지 정 문 화 재							지 방 지 정 문 화 재						문화재 자 료
	계	국 보	보 물	사적및 명승	천연 기념물	중요 민속 자료	중요 무형 문화재	계	유형 문화재	무형 문화재	기념물	민속 자료		
2010	61	3	44	7	2	5	-	87	50	16	17	4	43	8

자료 : 대구광역시 2011 통계연보

2. 구·군별 문화재 현황

(단위 : 개소)

구 분	지 정 문 화 재							화 재					문화재 자 료	등 록 문화재
	국 가 지 정 문 화 재							지 방 지 정 문 화 재						
	계	국 보	보 물	사적및 명승	천연 기념물	중요 민속 자료	중요 무형 문화재	계	유형 문화재	무형 문화재	기념물	민속 자료		
계	61	3	44	7	2	5	-	87	50	16	17	4	43	8
중 구	5	-	1	4	-	-	-	15	14	-	1	-	4	3
동 구	18	-	14	1	1	2	-	29	18	4	6	1	22	4
서 구	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-	-	4	1	2	1	-	1	1
북 구	7	-	7	-	-	-	-	3	-	1	2	-	2	-
수성구	7	3	3	-	-	1	-	9	3	3	3	-	4	-
달서구	16	-	15	1	-	-	-	4	1	2	-	1	-	-
달성군	8	-	4	1	1	2	-	21	13	2	4	2	10	-

자료 : 대구광역시 2011 통계연보

[문화재 구분]

구 분	내 용
유형문화재	· 건조물 · 전적 · 서적 · 고문서 · 회화 · 조각 · 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 자료
무형문화재	· 연극 · 음악 · 무용 · 공예기술 등 무형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것
기념물	· 사지 · 고분 · 패총 · 성지 · 궁지 · 요지 · 유물포함층 등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적 · 학술적 가치가 큰 것 · 경승지로서 예술적 · 경관적 가치가 큰 것 · 동물(그 서식지 · 번식지 · 도래지를 포함한다) · 식물(그 자생지를 포함한다) · 광물 · 동굴 · 지질 · 생물학적 생성물 및 특별한 자연현상으로서 역사적 · 경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
민속자료	· 국민생활의 추세와 흐름을 이해하는데 필요한 것으로서, 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속 및 관습과 이에 사용되는 의복 · 기구 · 가옥 등
문화재 자료	· 시·도 지정문화재로 지정되지 않은 것 중에서 향토문화 보존상 필요하다고 인정되는 문화재를 말하는 것으로, 지정문화재는 아니나 지정문화재에 준해서 보존 · 관리하고 있는 문화재
문화재 보호구역	· 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우 당해 지정문화재의 점유면적을 제외한 지역으로서 당해 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역
등록 문화재	· 국가 또는 시 · 도 지정문화재로 지정되지 않은 문화재 중에서 보존 및 활용을 위한 조치가 필요한 문화재를 등록문화재로 등록하여 보존하는 것 (2001년 3월부터 시행)

1

2

3

4

5

부
문
별
계
획

6

7

다. 운영방안

1. 문화재 및 기념물 보전계획

- 구역면적이 3만㎡ 이상이거나, 정비예정구역내에 문화재가 위치 또는 문화재보존구역에 정비예정구역이 위치하는 구역은 문화재 지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 정비사업을 추진
- 문화재 보존구역내에는 정비예정구역을 지정하지 않는 것이 바람직하나, 토지이용계획 등의 사유로 제척이 불가피할 경우에는 녹지 및 공원화 계획 등으로 문화재보호의 체계적 관리 유도
- 정비예정구역 내에 문화재가 위치하거나 문화재 보존구역에 정비예정구역이 위치할 경우 정비사업 시행 시 문화재보존 및 보호에 대한 방안을 수립 후 사업을 추진

2. 문화재 및 기념물 보전 지원 대책

- 정비예정구역내 문화유산 및 전통건축물이 포함될 경우 보전에 대한 지원으로 정비기금융자의 우선순위 확보, 세제혜택 부여 등의 지원대책을 마련하여 관련 규정에 반영토록 함
- 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도
- 정비예정구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인근지역일 경우 정비계획 수립시 문화재 보존방향을 정비사업에 반영하고, 문화재 지표조사를 실시하여 문화재 관련부서와 협의 후 정비사업의 시행이 가능토록 운영

[달성 역사공원]



2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획



6. 집 행 계 획

- ① 민간 및 공공부문 역할
- ② 단계별 추진계획
- ③ 재원조달에 관한 계획
- ④ 거주민 및 세입자 주거안정 대책

1

집행계획

민간 및 공공부문 역할

가. 기본방향

■ 참여주체의 역할 규정 및 주체별 협력관계 구축

- 공공과 민간의 역할을 규정하고 공공과 민간의 협력체제 구축으로 바람직한 도시정비의 방향 설정

■ 공공부문 역할 강화

- 기존 정비사업의 민간주도 관행에서 공공부문의 역할을 강화하여 공공의 지원 방안과 함께 공공성을 확보
- 기존의 관련 법·제도를 효율적으로 운영하고 문제 도출시 개선방안을 제시하여 체계적인 기성시가지 개발 및 관리방안을 마련

■ 주민참여 유도

- 효과적인 주민 참여를 통해 주민주도의 사업을 유도하며 지역주민에게 정비사업에 대한 교육 및 행정적 지원을 강화

나. 현황 및 문제점

■ 참여주체

- 공공부문 : 각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원
 - 국가·지방자치단체, 공기업
- 민간부문 : 정비계획수립 및 설계 시공 등 정비사업 전반의 시행 주체
 - 주민·조합, 시공업체, 정비사업 전문관리자, 시민단체, 공기업
- 공공부문은 국가·지방자치단체로 구분하며 민간부문은 주민, 조합, 시공업체, 정비사업 전문관리자, 시민단체로 구분하고 공기업은 민간과 공공부문에 둘 다 속함

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

[부문별 참여주체]

부 문	참여주체
공공부문	국가·지방자치단체
민간부문	공기업
	주민·조합, 시공업체, 정비사업전문관리자, 시민단체

■ 소극적인 공공의 역할

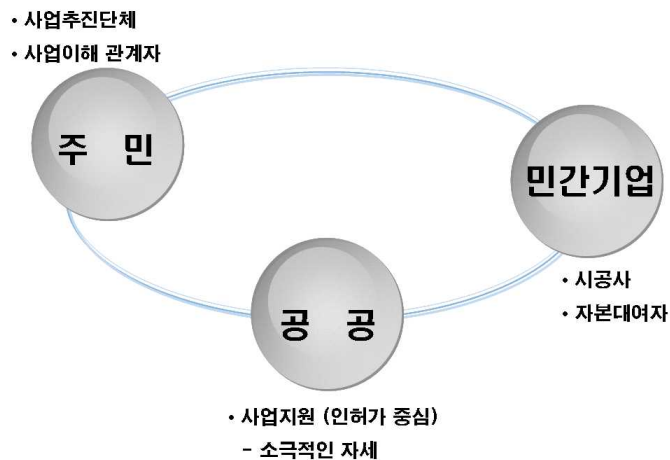
- 민간주도의 사업성 확보에 따른 정비사업 시행으로 과도한 고밀개발 및 주변 환경 훼손, 기반시설 부족 등의 도시문제 발생

■ 지역 커뮤니티 붕괴

- 현실적인 주민들의 삶을 고려하지 않은 정비사업 추진으로 세입자 주거불안, 낮은 재정착률 등으로 기존 지역 커뮤니티가 붕괴

■ 주체간 상호불신에 따른 사업지연

- 정비사업의 주체는 주민이지만 전문적 경험이 없어 초기단계부터 민간기업의 주도하에 사업이 추진되고, 민간기업은 주민설득을 위해 현실적이지 못한 계획안으로 주민을 설득하여 향후 개발이익 배분등의 문제로 주민상호간 형평성 및 주민과 민간기업간 상호 갈등으로 사업지연 등 문제 초래



다. 참여주체별 역할

1. 공공기관의 역할

- 정비기본계획의 수립을 통한 주거지의 체계적인 관리 도모와 도시정비를 위한 비전을 제시
- 도시관리계획과 정비계획과의 연계성을 강화하고 시가지 정비를 위한 투자계획을 수립
- 정비사업이 민간주도하에 운영되면서 나타나는 부정적 측면을 개선하기 위하여 공공은 민간기업의 제안내용을 적극 지원하는 것은 물론, 민간기업이 공공의 정비목적을 충실히 이행하도록 지속적으로 관리·감독
- 저소득층의 주거안정대책을 위하여 사업유형별로 국고지원을 늘리고 세제감면 등으로 저소득층 주민의 부담을 경감
- 정비사업 시 발생하는 기존의 법·제도에 따른 문제점을 보완하며 새로운 주거환경 개선요소를 발굴하여 제도화하고 지속적인 도시개발이 이루어지도록 여건을 마련
- 정비사업시 요구되는 행·재정상 지원을 하고 다양한 민원에 대한 해결방안을 제시하여 원활한 사업시행이 되도록 하며, 민간기업·전문가 등이 참여하는 전담기구를 별도로 운영하여 민간에 대한 행정적 부담완화 및 상호 주체간의 긴밀한 협의 및 조정과정을 거칠 수 있는 역할을 수행
- 토지구획정리사업지구 외의 지역은 정비기반시설의 확보가 용이하지 않아 정비기반시설의 확보에 대하여 공공이 지원할 수 있는 방안 마련

2. 공기업의 역할

- 공공의 목적을 달성하기 위해 설립된 전문기관으로 기업의 사업성보다는 공공 주도의 임대주택 건설 등 공공의 이익을 달성하는데 노력
- 공공부문의 선도적인 역할을 통해 민간기업과는 차별화되는 정비사업의 이상적인 모델을 제시
- 공공기관으로서 사업시행자 역할과 사업을 수행하는 대행자의 역할을 위해 사업성이 미약하여 장기간 미 시행되고 있는 정비사업은 공기업이 사업의 주체가 되어 주거환경을 정비하고 주민주도의 마을만들기 사업에도 적극 협조

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

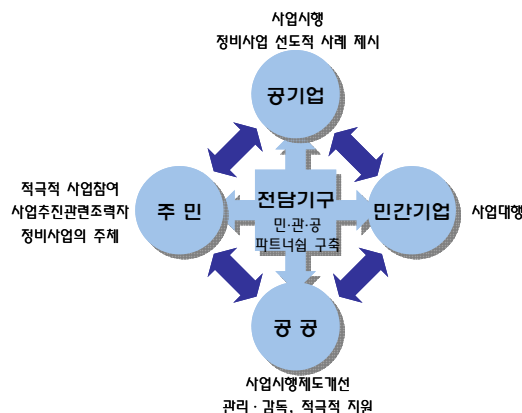
7

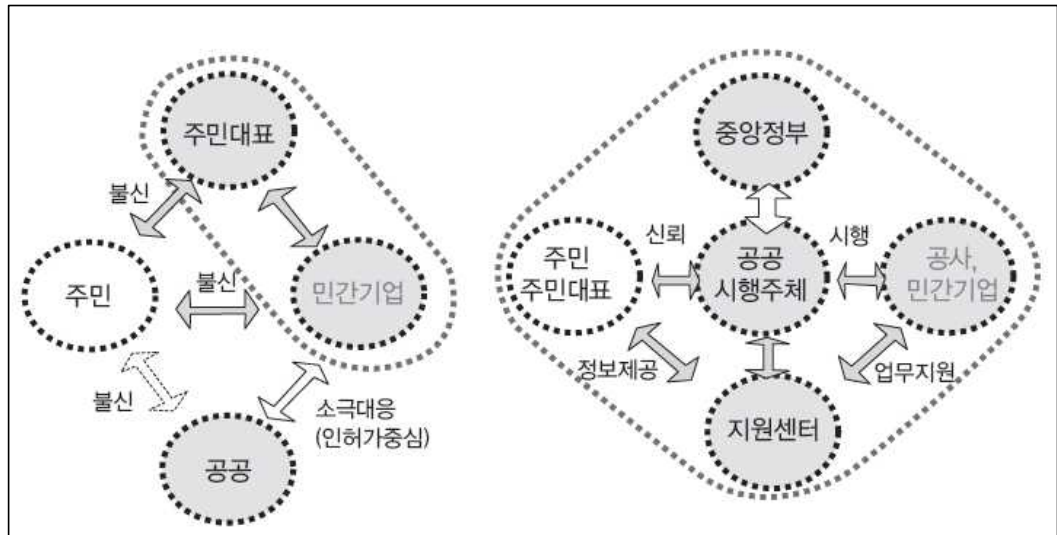
3. 주민의 역할

- 최대 이해관계인으로서 토지나 건물을 제공하는 기본적인 역할을 하므로 사업 추진의 중심이 되어야 함
- 도시·주거환경정비를 위해서는 전체 주민의 참여가 가능한 사업추진구조를 마련하고 일부 대표자에 의해 국한되어 부조리가 발생했던 문제점을 해결하여 정비사업의 투명성 및 객관성을 확보
- 주민주도의 「지역공동체 만들기」를 위해 주민조직을 체계화하여 마을만들기 사업, 담장 허물기 사업 등을 전개하고 공유공간에 대한 유지·관리를 위해 건축협정, 가로협정, 경관협정 등 관리협정을 체결
- 물리적인 주거환경개선에 적극 참여
 - 담장 허물기, 쌈지공원 조성 등에 참여하여 주거지 내 완충공간을 확보
- 공동주택관리령의 장기수선 부담금 적립기준에 부합되는 장기수선 충당금을 적립하고, 건축물의 유지·보수·리모델링 등 시행

4. 민간기업의 역할

- 공공과 주민의 파트너십 구축 및 시행사로 자본대여를 통해 사업추진력 확보
- 지역주민이 받는 이익과 부담을 정확히 공개하여 원활한 사업진행을 유도
- 민간기업의 노하우 및 경험, 차별성을 활용하여 공공이 시행하는 방식보다 유연성을 확보하는것이 가능하며 또한, 공공의 적극적인 지원하에 수익성을 달성하는 것에도 협조





[사업 주체별 역할 방안]

구 분	종 전	제 안
공 공	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 · 계획의 입안 및 결정권자 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 · 계획의 입안 및 결정권자 · 중재자, 적극적 지원자
지방공사 및 정부투자기관	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 · 공공사업시행 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 · 공공사업시행 : 우선적 사업시행 · 민간과 공공과 연계를 통해 원활한 사업수행
주 민	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 또는 개발피해자 · 사업 최대 이해관계인 : 토지제공 · 사업추진관련 압력단체 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업의 최대 이해관계인 : 토지제공, 주요사항에 대한 동의 · 사업추진관련 조력자 · 살기좋은 동네 만들기 주체(공익대표 포함)
민간기업	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자(민간사업) · 시공사 또는 자본대여자 · 공공과 주민의 연결고리 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대행자(사업제안 및 실질적 사업수행) · 공적기능 수행 · 시공사 및 자본대여자 · 공공과 주민의 파트너

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

라. 참여주체별 협력 방안

1. 기본전제

- 공공기능을 강화하고 실현성을 증진하기 위해 공공기관(정부투자기관, 지방공사 등)이 정비사업에 참여
- 공공부문의 선도적인 역할을 통해 기성시가지 정비의 모범을 만들어 이를 전파
- 민·관·주민의 장점을 극대화하고 단점을 보완하는 전략이 필요
 - 공공 : 관련 사업제도에 대한 면밀한 검토를 통해 제도개선을 추진하되, 제도 개선에 따라 다른 제도와의 형평성과 차별성을 고려
 - 공사 : 사업의 투명성과 신속성을 높일 수 있도록 하며, 효과적인 재원확보를 통해 실현성을 증진
 - 주민 : 신속한 사업추진을 위한 촉매로서 작용할 수 있지만, 다양한 이해관계에 따른 혼선을 검토하여 해소
 - 민간기업 : 우수한 자본력과 사업대응의 융통성을 최대한 활용하되, 사업결과를 예측할 수 있도록 개선
- 각 주체들이 적극적인 협력 하에 상호보완하여 사업추진력 확보

2. 주체간 협력방안

■ 공공과 공사·정부투자기관

- 공사 등은 선도적으로 사업을 시행하여 민간기업, 주민 등 관련 주체에게 모범 사례를 제공해야 하며, 종전 기성시가지 정비의 문제점을 극복할 수 있는 사례를 창출하여 공공성이 높은 기성시가지 정비의 선례로 활용
- 공공은 정부투자기관의 제안내용에 대해 적극 지원하고 공공성 측면에서 민간기업과는 차별화하는 사업제안을 유도하여야 하며, 공사 등은 공공의 입장에서 사업을 추진하되, 사업의 실현성을 높일 수 있도록 공공부문이 적극적으로 지원

■ 공공과 민간기업

- 공공이 주도할 경우 사업역량을 장담할 수 없을 뿐만 아니라 공공부문 특유의 신중함에 따라 효과적으로 기성시가지를 정비하기 어려움
- 이러한 부담을 해소할 수 있는 협력주체로서 민간기업을 들 수 있고 민간기업은 기성시가지 정비에 있어 노하우를 충분하게 가지고 있을 뿐만 아니라 신속한 사업대응이 가능하도록 하는 특유의 활력을 가지고 있어 두 주체의 장점을 활용하고 단점을 극복할 수 있는 협력체계의 구축은 효과적인 기성시가지 정비의 방안이 될 수 있음
- 이 같은 공공과 민간의 협력방식은 다양한 유형이 있고 이 중, 특수목적법인(SPC)의 형태로 독립된 회사를 만들어 이에 양자가 참여하여 서로의 장·단점을 활용·극복하고 있는 추세임
- 이 경우 공공은 민간기업의 제안내용을 적극 지원하되, 민간기업이 공공의 정비목적을 충실하게 달성하도록 적극적인 관심을 가지고 유도해야 함

■ 공공과 주민

- 공공은 그 특성상 다양한 이해를 갖고 있는 주민의견을 충분히 반영할 필요가 있음
- 공공은 주민의견이 충분히 반영될 수 있도록 사업시행 주체를 지도감독할 필요가 있으며, 주민들에게 당해 사업추진과 관련한 정보를 제공하여 투명한 가운데 다양한 이해관계가 있는 주민들이 만족할 수 있는 역할을 해야 할 것임
- 공공은 주민의사를 반영할 수 있도록 제도개선과 함께 원활한 사업추진을 위해 협력하여야 하며, 주민은 공공의 사업추진과정에 적극 참여하여 의견을 제시할 필요가 있음
- 주민이 별도 주민대표기구를 만들어 사업추진의 주체가 될 경우 공공과의 협력관계를 기반으로 공공성 확보와 원만한 이해관계의 조절을 위해 공익대표를 참여시키는 것도 전문성 보완을 위해 필요함

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

2

단계별 추진계획

집행계획

가. 기본방향

■ 정비사업의 일시 집중 방지

- 정비사업의 일시에 집중되어 소형주택의 급격한 감소에 따른 세입자 및 도시 저소득 주민의 주거불안정 방지

■ 정비사업의 공공성 도모

- 사업의 시급성, 도시공간 구조, 주변과의 연계개발 등을 고려한 정비사업의 우선순위 선정을 통해 사업성 위주의 정비사업 추진을 지양

■ 제도의 변화 반영

- 기존 정비기본계획의 경우 단계별 배분과 무관하게 정비사업이 추진되었으나 일몰제의 도입으로 사업단계에 부합되는 사업 추진단계 설정 필요

나. 관련법 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 (정비구역등 해제)

① 시장·군수는 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 “정비구역등”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우

- 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일은 단계별 계획에서 정한 예정일을 의미하며, 해당 단계의 종료일 기준으로 3년 이내 정비구역 지정이 이루어지지 않는 경우 정비예정구역에서 해제

다. 타 자치단체 사례

- 타 자치단체의 경우 2020정비기본계획에서 목표연도내 정비사업의 단계별 배분은 2단계 또는 3단계로 나누어 수립함
- 개별 단계의 수립기간은 정비사업의 추진기간과 정비예정구역의 물량을 고려하여 2~4년으로 배분하고 비교적 각 단계별 수립기간을 균등하게 계획함

구 분	1단계	2단계	3단계
부 산	<ul style="list-style-type: none"> · 2010년~2011년 · 행정절차 진행중인 구역 -정비구역 지정 입안 중(주민제안 제출된 구역)이거나 안전진단이 결정된 구역 	<ul style="list-style-type: none"> · 2012년~2013년 · 사업추진의 시급성(노후불량도가 높은 지역)및 주거환경이 열악하여 정비가 필요한 구역 -주택재건축의 경우 조례에 의한 재건축 기준연한 만족구역 	<ul style="list-style-type: none"> · 2014년~2020년 · 1,2단계에 배분되지 아니한 구역으로서 장기적인 사업시행이 가능한 구역 -주택재건축의 경우 조례에 의한 재건축 기준연한 만족구역
대 전	<ul style="list-style-type: none"> · 2011년~2013년 · 추진구역 (정비구역 지정 및 이후 단계) · 신규구역 (공동주택재건축, 주거환경개선) · 자치구 반영 요청구역 · 60개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 2014년~2017년 · 추진구역 (추진위원회 승인 단계) · 신규구역 (주택재개발, 단독주택재건축) · 27개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 2018년~2020년 · 미 추진구역 · 26개소
울 산	<ul style="list-style-type: none"> · 2010년~2011년 -행정절차가 진행중인 지역 · 2012년~2013년 -노후불량도가 매우 높은 지역 (2012년 기준 노후도 70% 이상) · 2014년~2019년 -노후불량도가 높은 지역 (2014년 기준 노후도 70% 이상) · 67개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 2020년 · 정비예정구역 추진단계가 1단계에 포함되지 아니하며, 장기적인 사업시행이 예상되는 구역 · 21개소 	-
광 주	<ul style="list-style-type: none"> · 2011년 · 행정절차가 진행중인 구역 -추진위원회 구성 또는 승인 -안전진단이 결정된 구역 · 19개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 2012년~2013년 · 정비사업의 추진이 시급한 구역 -노후불량률 80% 이상 -공공사업 추진 구역 -주택재건축사업 정비예정구역 · 21개소 	<ul style="list-style-type: none"> · 2014년~2020년 · 1·2단계 이외의 지역 · 신규 주거환경개선사업 구역 · 10개소

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

라. 단계별 추진계획

1. 배분범위의 설정

- 단계별 계획의 취지등을 고려하여 3단계 배분으로 설정

1단계	2단계	3단계
공포일 기준 (~2012년 2월)	2013년 ~ 2016년	2017년 ~ 2020년

2. 배분기준의 설정

2-1. 우선순위 선정

1순위	2순위	3순위
· 사업이 장기 미추진된 구역 (추진위 미설립/기준충족 구역)	· 추진위원회가 구성된 구역 중 노후도가 상대적으로 높은 구역	· 추진위원회가 구성된 구역 중 노후도가 상대적으로 낮은 구역, 신규구역, 시·군·구 정책상 필요 구역

2-2. 평가기준 마련

- 추진위원회 구성 등 행정절차가 진행된 정비예정구역을 우선으로 구역별 노후 불량도를 기준으로 단계별 평가기준 마련

단 계	평가기준
1단계 (~2012.2.1)	· 2010정비예정구역 중 2020정비예정구역 지정기준에 충족하여 재 지정된 구역 중 정비사업이 미 추진된 구역 - 추진위원회가 미 설립된 구역
2단계 (2013~2016)	· 추진위원회가 구성되어 재 지정된 정비예정구역 중 노후도가 상대적으로 높은 구역
3단계 (2017~2020)	· 추진위원회가 구성되어 재 지정된 정비예정구역 중 노후도가 상대적으로 낮은 구역 · 신규구역, 시·군·구 정책상 필요 구역

주) 자치구 요청구역의 경우 3단계 배분을 원칙으로 하되 노후도에 대한 검토를 통해 필요시 선행 단계로 조정 가능

2-3. 사업추진단계 배분 결과

- 2020정비예정구역 후보지 중 정비구역 지정된 66개소를 제외한 139개소에 대하여 추진단계 배분

(단위 : 개소, ha)

구 분	소 계		1단계 (2012.2.1)		2단계 (2013~2016)		3단계 (2017~2020)	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
소 계	139	549.2	57	150.1	33	161.6	49	237.5
주거환경개선사업	6	25.8	2	10.2	-	-	4	15.6
주택재개발사업	66	313.6	24	78.7	16	80.0	26	154.9
주택재건축사업	65	201.8	31	61.2	16	77.6	18	63.0
도시환경정비사업	2	8.0	-	-	1	4.0	1	4.0

주) 정비구역 지정된 정비예정구역 66개소(470.6ha) 제외

2-4. 사업추진단계 조정 및 운영원칙

■ 사업추진단계 조정

- 정비계획 수립을 위한 사회경제적 여건의 변화가 발생하거나 정비계획의 추진을 위한 주민의 적극적 의사표현이 있는 경우 정비사업의 원활한 추진을 위하여 단계별 사업물량의 10%이내 범위에서 사업추진단계 조정 가능
 - 1순위 : 재해 등의 예방을 위하여 정비사업의 조속한 시행이 필요한 경우
 - 2순위 : 정비사업 추진을 위한 주민동의가 3분의 2 이상인 경우(후순위에서 전순위로)
 - 3순위 : 공공에서 지원하는 사업의 경우
 - 4순위 : 기반시설의 조성을 위하여 정비예정구역의 연계개발이 필요한 경우

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

3

집행계획

재원조달에 관한 계획

가. 기본방향

■ 도시·주거환경정비기금 자원확보방안 마련

- 건전한 도시발전을 이루기 위해서는 정비기금을 최대한 확보하고 안정적으로 재원을 조달하여야 하며, 한정된 정비기금을 효율적으로 운영 하는 것이 중요하므로 부족한 재원을 충당할 수 있는 다각적인 방안 마련

■ 정비구역 특성에 따른 선별적 공공지원

- 공공은 주거환경개선을 적극적으로 추진하기 위하여 주거환경개선사업과 주거환경관리사업 등에 대하여 적극적인 공공지원을 하고 주택재개발사업에도 사업성이 낮아 사업 실현성이 미약한 곳은 사회복지 차원에서 공공지원을 강화하도록 하며 주택재건축사업은 개발자가 부담하는 것을 원칙으로 함

나. 도시·주거환경정비기금

1. 도시·주거환경정비기금 재원

- 「도시 및 주거환경정비법」 제82조 제1항에 의하면 대구광역시장은 정비사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 ‘도시 및 주거환경 정비기금’을 설치하여야 하며, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제42조와 제43조에 의하여 재원을 아래와 같이 정하고 있음.
 - 지방세법 제112조에 따라 부과·징수되는 재산세 중 “재산세과세특례분”의 10%
 - 정비구역안의 국·공유지 매각대금의 20%~30%
 - 「개발이익 환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금 지방자치단체 귀속분의 50%
 - 정비사업과 관련된 교부금

- 정비사업과 관련하여 회수된 용자금 및 이자 수입
- 정비사업 관련 수탁사업의 수입
- 그 밖에 정비사업과 관련된 수입금

2. 대구광역시 도시·주거환경정비기금 현황

- 2012년 기금운영계획상 기금보유액은 101억 2천만원으로 미미한 실정임

[년도별재원별 기금조성 현황]

(단위 : 천원)

년 도	기금총액	재 원 내 역			비 고
		시 출연금	이자수입	국공유지 매각대금	
계	10,128,135	8,700,000	1,265,661	162,474	
2007까지	893,508	700,000	95,921	97,587	
2008	3,048,747	3,000,000	42,184	6,563	
2009	3,263,092	3,000,000	247,590	15,502	
2010	1,262,110	1,000,000	251,580	10,530	
2011	1,280,164	1,000,000	260,943	19,221	
2012	380,514	-	367,443	13,071	

3. 도시·주거환경정비기금 지원 대상 [도시 및 주거환경정비법 제82조 제3항]

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 기본계획의 수립, 안전진단 및 정비계획의 수립
- 임대주택의 건설·관리 및 임차인 주거안정 지원
- 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자(구청장이 직접 시행하는 경우)
- 정비기반시설 설치 부담금, 주택개량 지원

1

2

3

4

5

6

집

행

계

획

7

다. 재정수요의 추계

1. 정비사업의 재정 수요

■ 기본방향

- 정비사업을 추진할 때 발생하는 비용은 사업시행자, 대구광역시장, 구청장, 기타 기반시설 관리·운영자(전력 및 도시가스 등의 공급자)등이 부담함

▶ 도시 및 주거환경정비법 제60조, 제62조, 제63조

- 정비사업비는 사업시행자 부담 원칙 (다른법령에 특별한 규정이 있는 경우는 예외)
 - 구청장, 군수의 비용부담이 가능한 시설
 - 도시계획시설 중 도로, 상하수도, 공원, 공영주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장
 - 정비기반시설 관리자 비용부담 가능 : 정비사업으로 현저한 이익을 받는 경우 비용일부 부담
 - 보조 및 용자
 - 국가, 시 또는 시장, 군수 주택공사 등이 시행하는 정비사업에 기초조사 사업비 및 기반시설 사업비용의 일부를 보조, 용자할 수 있음
 - 주거환경개선사업의 보조
 - 구청장, 군수는 주택공사 등 시행자에게 정비기반시설에 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 보조하여야 함
- 정비사업비용은 크게 주택건설비, 공공시설 설치비로 구분되며 주택건설비는 일반주택(토지소유자 및 조합원에 제공되는 주택)과 임대주택(세입자 등에게 제공)의 건설비로 구분되고, 공공시설 설치비는 공공매입시설(학교, 공공청사 등)과 기부채납시설(도로, 공원, 녹지 등)의 설치비로 구분됨
 - 본 계획에서는 정비계획의 공공성 강화라는 측면에서 임대주택 건설비와 주거환경개선사업(현지개량방식)과 주거환경관리사업의 정비기반시설 설치비용 추계, 구청장이 수립하는 정비계획 수립 비용을 중심으로 정비사업의 재정수요를 추계하며, 사업단계의 구분은 단계별 추진계획에서 배분된 3단계로 배분함

단 계	물량(km ²)	평가기준
0단계	4.7	· 정비구역이 지정된 구역
1단계 (~2012.2.1)	1.5	· 2010정비예정구역에서 지정기준에 충족하여 재지정된 구역
2단계 (2013~2016)	1.6	· 추진위원회가 구성되어 재지정된 정비예정구역 중 노후도가 상대적으로 높은 구역
3단계 (2017~2020)	2.4	· 추진위원회가 구성되어 재지정된 정비예정구역 중 노후도가 상대적으로 낮은 구역 + 신규구역 + 시·군·구 정책상 필요 구역

■ 임대주택 건설비 추계

- 토지 등 소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택이 구청장의 요청이 있을 때 구청장에게 처분해야하며, 처분가격, 방법, 절차는 「임대주택 관리등에 관한 법률」 및 「임대주택법령」이 정하는 범위안에서 상호협의 하에 정하도록 되어 있음
- 본 계획에서는 저소득층 주거 안정을 위하여 임대주택을 적극적으로 확보하기 위하여 임대주택의 토지매입비와 건축비에 대한 지원을 감안하여 수요를 추계함
- 임대주택 의무건설 비율은 국토해양부고시에 의거 주거환경개선사업일 경우 주택 전체세대수의 20%, 주택재개발사업일 경우는 주택 전체세대수의 5%이며, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업의 경우는 임대주택 의무비율이 없음

[임대주택 의무비율]

구 분	주택전체세대수 대 비율
주거환경개선사업	20%이상
주택재개발사업	5%이상

- 임대주택의 세대수 산정은 단계별 정비예정구역의 공급 세대수에 임대주택 의무비율을 적용하여 산정하였고, 단위 면적당 세대수는 지난 2006년~2011년 사이 정비계획에 의해 공급된 총세대수를 정비구역 면적으로 나눈 값을 각각의 단계별 정비예정구역에 적용함(188세대/ha)
- 임대주택의 부지면적은 임대주택 1세대당 25㎡, 임대주택 건축연면적은 48㎡ (임대주택 40㎡ + 서비스면적 8㎡)하여 토지매입비와 건축비를 추정함
- 국민임대주택에 적용되는 공공임대주택 표준건축비 99만원/㎡(11~20층/40㎡이하 적용)을 건축비 원단위로 하고 토지매입비의 원단위는 대구시 공시지가 평균치 172만원/㎡를 적용함

[임대주택 건설비용]

(단위 : 호, 억원)

구 분	총 공급 세대수	임대주택 세대수	건설비		
			토지매입비	건축비	합계
0단계	31,170	1,973	848	488	1,336
1단계	16,713	1,123	483	278	761
2단계	15,040	752	323	186	509
3단계	32,054	2,043	878	506	1,384
합 계	94,978	5,891	2,532	1,458	3,990

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

정비기반시설 설치비용 추계

- 주택재개발, 주택재건축 및 도시환경정비사업은 사업시행자가 시설을 설치하는 것을 원칙으로 하고 정비기반시설의 설치비용은 공공에서 지원가능한 주거환경개선사업(현지개량지구)과 신규사업인 주거환경관리사업에 대한 기반시설 설치비용으로 산정함
- 주거환경개선사업 기반시설 설치비용
 - 2010년까지 주거환경개선사업(현지개량지구)의 사업비에 구역면적을 나누어 산출한 결과, 정비기반시설 설치비용에 대한 공공지원액은 평균 14,440백만원/ha으로 산출되어 이를 적용하여 정비기반시설 설치비용을 추계 함

[주거환경개선사업 정비기반시설 설치비용]

(단위 : ha, 억원)

구 분	구역면적	정비기반시설면적	정비기반시설 설치비용	비 고
0단계	14.7	1.8	254	정비구역 지정
1단계	10.2	1.2	176	
2단계	-	-	-	
3단계	15.6	1.9	274	
합 계	40.5	4.9	704	

주) 정비기반시설 면적은 2010년 까지 계획수립된 주거환경개선사업의 평균 정비기반시설비를 12%를 적용함

- 주거환경관리사업 기반시설 설치비용
 - 주거환경관리사업은 매년 2개소씩 시범사업을 시행하는 것으로 하여 2013년에서 2020년까지 총 16개소 사업시행하는 것을 기준으로 하였으며,
 - 기반시설 설치비용은 서울시 휴먼타운 시범사업의 구역별 사업비를 면적으로 나눈 원단위를 적용하여 산출함

구분	사업명칭	면적(m ²)	사업비	사업내용
휴먼타운 (지구단위계획)	암사동 서원마을	31,043	36억원	· 전선지중화
	연남동 휴먼타운	82,900	60억원	· 보도개선
	북가좌동 휴먼타운	43,560	30억원	· 담장허물기 및 그린파킹
				· 주민편의시설 설치

- 주거환경관리사업은 정비예정구역에서 해제되는 구역을 대상으로 하는 사업이므로 해제구역 평균면적인 3.6ha를 기준으로 산정

[주거환경관리사업 정비기반시설 설치비용]

(단위 : ha, 억원)

구 분	구역면적	단위 사업비 (억원/ha)	정비기반시설 설치비용	비 고
0단계	-	-	-	정비구역 지정
1단계	-	-	-	
2단계	28.8	8	230	7.2ha × 4년
3단계	28.8	8	230	7.2ha × 4년
합 계	57.6	-	460	

● 총 정비기반시설 설치비용

- 총 정비기반시설 설치비용은 주거환경개선사업(현지개량지구) 704억원, 주거환경관리사업 460억원 등 총 1,164억원임

[총 정비기반시설 설치비용]

(단위 : 억원)

구 분	합 계	주거환경개선사업	주거환경관리사업	비 고
0단계	254	254	-	정비구역 지정
1단계	176	176	-	
2단계	230	-	230	
3단계	504	274	230	
합 계	1,164	704	460	

■ 정비계획 수립비용

- 정비계획 수립비용은 ‘서울시 정비구역 실태조사 가이드라인’ 에서 제시하고 있는 클린업 시스템상 정비계획 수립 용역비(6,300만원/ha)를 적용하여 산정함

(단위 : 억원)

구 분	구역면적(ha)	정비계획 수립비용	비 고
0단계	-	-	정비구역 지정
1단계	150.1	95	58개소
2단계	161.6	102	34개소
3단계	237.5	150	49개소
합 계	550.7	347	141개소

주) 정비구역 지정된 정비예정구역 66개소(470.6ha)제외

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

재정수요

- 임대주택 건설비용, 주거환경개선사업과 주거환경관리사업의 정비기반시설 설치비용, 구청장이 수립하는 정비계획 수립 비용을 합산한 총 재정수요는 5,501억원으로 추산됨

(단위 : 억원)

구 분	합 계	임대주택	기반시설 설치비용	정비계획 수립비용	비 고
0단계	1,590	1,336	254	-	정비구역 지정
1단계	1,032	761	176	95	
2단계	841	509	230	102	
3단계	2,038	1,384	504	150	
합 계	5,501	3,990	1,164	347	

라. 세입의 추계

1. 도시·주거환경 정비기금

- 재원 조달계획은 적립가능한 도시·주거환경 정비기금을 중심으로 추정함
- 도시 정비사업에 따라 소요되는 비용을 충당하기 위해서 정비기금을 설치하도록 규정되어 있으며 기금의 원천은 재산세중 ‘재산세 과세특례분’, 정비구역 내 국·공유지 매각대금을 근거로 추정함

재산세 과세 특례분

- 2011년 11월 「지방세법」 제112조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제82조 개정에 따라 도시계획세(시세)가 재산세(구세)로 통합되면서 구수입인 재산세 중 ‘재산세 과세 특례분’의 10퍼센트를 기금으로 적립토록 변경됨
- 과거 6년간(2005년 ~ 2010년) 평균세입 증가율은 8.0%로서 이를 근거로 재산세 과세 특례분과 도시 및 주거환경정비기금을 추정하면 아래표와 같음

(단위 : 억원)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	합계
재산세 과세 특례	988	1,068	1,154	1,247	1,347	1,456	1,573	1,699	1,836	1,984	14,352
정비기금	99	107	115	124	135	146	157	170	184	198	1,435

■ 국·공유지 매각수입

- 정비구역안의 국·공유지 매각대상금액 중 국유지는 20퍼센트, 공유지는 30퍼센트 비율에 해당하는 금액을 적립하도록 함

[국공유지 매각수입]

(단위 : ha, 억원)

구 분	구역면적	국공유지면적	매각수입	적립기금
0단계	470	3.8	202	51
1단계	150	1.6	86	22
2단계	160	1.9	101	25
3단계	240	1.9	99	25
합 계	1,020	9.2	488	123

주1) 국·공유지 면적은 정비예정구역내 국·공유지 면적을 기준으로 하였으며 매각 단가는 2010년 대구시 평균 공시지가를 적용하여 추산(약53만원/㎡)

주2) 국·공유지 면적은 정비예정구역내 국·공유지 중 행정재산(도로, 공원, 녹지 등)을 제외하고 잡종재산(대지, 잡종지 등)을 대상으로 산정

2. 재정공급

- 도시 및 주거환경정비기금 중 재산세 과세 특례분과 국·공유지 매각대금을 근거로 계획기간 중 재정공급액을 추정한 결과는 아래표와 같음

(단위 : ha, 억원)

구 분	합 계	재산세과세 특례분	국공유지 매각수입	비 고
0단계	51	-	51	정비구역 지정
1단계	228	206	22	
2단계	545	520	25	
3단계	734	709	25	
합계	1,558	1,435	123	

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

마. 부족재원의 조달 방안

1. 부족자원 추정

- 현재 정비사업 관련하여 필요한 재원은 총 5,501억원의 재원확보가 필요하지만 공급 가능한 재정수요는 1,558억원으로 총 3,943억원의 재원이 부족함

[단계별 부족자원]

(단위 : 억원)

구 분	재정수요(A)	재정공급(B)	부족자원(B-A)
0단계	1,590	51	- 1,539
1단계	1,032	228	- 804
2단계	841	545	- 296
3단계	2,038	734	-1,304
합계	5,501	1,558	-3,943

2. 부족자원 조달 방안

■ 재산세 과세 특례분의 적립 독려

- 재산세 과세특례분이 서울시는 특별시세이므로 기금확보에 어려움이 없으나, 광역시는 구세라서 기금의 확보가 곤란하므로 구·군에서 도시 및 주거환경정비 기금 적립토록 지속적으로 독려

■ 개발 부담금 부과

- 개발부담금 중 지방자치단체의 귀속분의 일부를 정비기금으로 적립

■ 국고자원 확보

- 주거환경개선사업 뿐만 아니라 주택재개발사업 및 주거환경관리사업도 국고보조 대상사업으로 인정하여 국고보조 부문을 확대하도록 지속적으로 건의

■ 지방채 활용

- 주거환경정비사업 집행이 필요한 재원확보를 위하여 지방채를 발행할 수 있으며 발행규모를 적정하게 조절

4

집행계획

거주민 및 세입자 주거안정 대책

가. 기본방향

- 세입자용 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 및 재정착률 제고
- 공공지원을 통한 저소득층 및 세입자 재정착률 제고
- 소형규모 등 주택 공급규모의 다양화
- 정비사업으로 인한 거주민의 주거안정 도모
- 조합원과 세입자간 갈등 완화 방안

나. 현황검토

1. 임대주택 공급

■ 정비사업 임대주택 공급비율

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2(주택의 규모 및 건설비율)

구 분	내 용
주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건설규모 <ul style="list-style-type: none"> · 전체 세대수의 90%이상을 국민주택규모 85㎡ 이하의 주택으로 건설(전체 세대수의 10% 이하 범위 안에서 85㎡ 초과 주택 건설 가능) ■ 임대주택 <ul style="list-style-type: none"> · 전체 세대수의 30% 이하
주택 재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건설규모 <ul style="list-style-type: none"> · 전체 세대수의 80% 이상을 국민주택규모 85㎡ 이하의 주택으로 건설, 시·도사의 필요에 의해 별도로 정하여 공보에 고시 가능 ■ 임대주택 <ul style="list-style-type: none"> · 전체 세대수의 20%이하

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

• 주택의 규모 및 건설비용 (국토해양부 및 대구광역시 고시)

구 분	기 본 사 항	관련 규정
주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 85㎡이하 : 전체세대수(임대주택 포함)의 90%이상 · 임대주택 : 주택 전체 세대수의 20%이상 임대주택 건설 - 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립 세대수의 40%이상 또는 전체 세대수의 8%이상 임대주택 확보 (수도권외 50%범위내 완화 가능) 	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 (국토해양부고시2012-461호, 2012.8.2)
주택 재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 85㎡이하 : 전체세대수(임대주택 포함)의 80%이상 · 임대주택 : 주택 전체 세대수의 17%이상 또는 주택 연면적의 12%이상을 임대주택 건설 - 전용면적40㎡이하 : 임대주택 건립 세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외) 	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 (국토해양부고시2012-461호, 2012.8.2)
	<ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 85㎡이하 : 전체세대수(임대주택 포함)의 50%이상 · 임대주택 : 주택 전체 세대수의 5%이상 	주택재개발 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 고시 (대구광역시 제 2012-67호, 2012.7.2)
주택 재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 85㎡이하 : 전체 세대수가 20세대이상 300세대 미만시 세대수의 60%이상 건설 (85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적의 50%이상) 	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 (국토해양부고시2012-461호, 2012.8.2)

■ 정비사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등

• 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3

(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)

- 주택재개발의 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(법적상한용적률)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획에서 정한 허용세대수 제한을 받지 함
- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 75%이하 조례에서 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 함

2. 세입자의 주거대책 등(대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제18조)

- 법 제30조제4호 및 제5호의 규정에 의한 정비사업시행을 위한 세입자대책 및 임대주택 건설계획은 다음의 방법에 의함
 - 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택 건설계획을 사업시행계획에 포함하여 법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가를 신청할 것
 - 주택재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택 입주를 희망하는 세입자가 있는 경우, 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택 공급대상자 명부를 작성하여 법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가 신청시 이를 첨부할 것
 - 토지등 소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택은 구청장의 요청이 있을 때 구청장에게 처분하여야 하며, 처분가격·방법 및 절차와 임대주택관리 등에 관하여는 임대주택법령이 정하는 범위안에서 상호 협의하여 정함
- 도시환경정비사업 시행을 위하여 필요한 경우 세입자대책은 다음에 의함
 - 도시환경정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택의 우선 분양을 원하는 세입자가 있는 경우 구청장이 사업시행인가를 할 때에는 도시환경정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택중 보류지 등의 처분을 제3자에 우선하여 이주대책대상 세입자에게 분양하도록 할 것
 - 위의 규정에 의한 우선 분양대상 세입자가 있는 경우 세입자의 자격요건은 제33조의 규정을 준용
 - 사업시행자는 사업시행인가내용에 도시환경정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택 중 보류지를 제3자에 우선하여 세입자에게 분양처분 하도록 하는 내용을 포함하였을 경우에는 영 제47조제1항의 규정에 의한 분양신청 공고 내용에 이를 포함 할 것

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

다. 세입자 대책

1. 사업유형별 세입자 대책 현황

[사업유형별 세입자 대책 현황]			
주거환경개선사업	주택재개발 사업	주택재건축 사업	도시환경정비사업
<ul style="list-style-type: none"> · 세입자용 임대주택 건설공급 · 주거대책비지급 	<ul style="list-style-type: none"> · 세입자용 임대주택 건설공급 · 주거대책비지급 	없음	없음

2. 문제점

■ 저소득층 및 세입자의 재정착률 저하

- 정비사업 추진 시 사업성 확보를 위한 중대형 규모 주택 위주의 건설로 인해, 저소득 원주민과 세입자에 대한 소규모 주택마련이 어려움
- 상승된 주택 가격으로 인해 정비구역 내 원주민의 이주율이 증가하여 원주민 재정착률 저하

■ 소득 계층 간의 이질감 발생

- 단지 내 분양주택과 임대주택간 갈등이 유발 (소득 계층 상이)
- 정비사업 추진 시 소외 계층에 대한 정책적인 배려 미흡

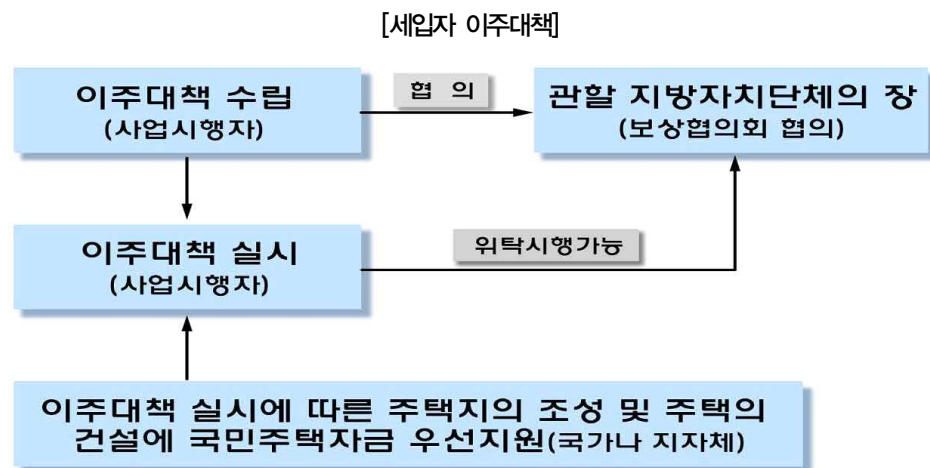
■ 정비사업 추진 후 저소득층 주거 확보 문제 발생

- 정비사업 추진 후 저렴한 가격의 주택 수 감소에 따른 주택 및 전세가격 상승으로 주거 공간 확보 문제
- 민간이 확보하는 임대주택에 대한 공공기관의 매입비 마련 방안 등 임대 주택에 대한 정책 준비 부족

3. 세입자 이주대책

■ 세입자 이주대책 수립

- 정비계획 수립 시 세입자들의 주거안정 도모를 위하여 정비구역 내 세입자들을 위한 일정량의 주택공급계획 수립을 권장
- 세입자 이주대책은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙에 의한 생활대책 마련



■ 주거이전비 지원

- 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용
- 철거 세입자에 대해 지급하는 주거이전비의 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행규칙 제54조에 따르며, 주거이전비는 「통계법」 제3조 제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정(가구원수가 5인을 초과하는 경우 초과되는 가구원수에 대해서는 1인당 평균비용을 더한 금액으로 산정)
 - 1인당 평균비용 = (5인 이상 기준의 도시근로자 가구 월평균 가계지출비 - 2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비) ÷ 3

1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

- 주거이전비 지급기준

대상자	내 용
주거용 건축물의 소유자	도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 기준으로 2월분
주거용 건축물의 세입자	도시근로자 가구의 가구원수별 월평균 가계지출비 기준으로 4월분

4. 주거안정대책

■ 임대주택의 적극적 확보 유도

- 정비계획 수립시 당해 예정구역의 세입자를 위한 임대주택 건설이 가능한지 여부 검토
 - 정비계획수립시 정비예정구역 별로 국·공유지 비율을 검토하여 국·공유지 비율이 일정규모 이상인 경우 임대주택건설이 필요한 지역으로 규정하고, 정비구역 지정시 반영
- 사업의 유형에 따라 공공건설부분 임대주택과 민간건설부분 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터 방식 등 다양한 확보 방안 마련 검토
- 임대주택 확보 유도를 위한 인센티브 부여
- 정비구역의 규모에 따라 다양한 평형의 임대주택공급 방안 마련

■ 순환정비방식 고려

- 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용 여부 등을 검토하여 연계추진토록 하며, 이 때 세입자 및 주민의 주거 안정을 위하여 이주대책 수립 시 순환정비 방식 도입
- 운영방안
 - 공사 등과의 협약 체결을 통한 안정적인 순환용 주택확보
 - 순환정비방식과 연계한 공공주도형 사업추진

- 정비예정구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치 단계가 구분되는 경우 단계별 추진계획에 순환정비방식이 필요한 예정구역을 별도로 반영토록 함

■ 임대주택 공급대상지에 해당하지 아니하는 세입자에 대한 대책 강구

- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자나 저소득층을 위하여 장기저리 용자를 확대하고, 취업을 알선하여 경제적 자생력을 배양

■ 공공지원방안 구축

- 세입자용 임대주택 건설을 위하여 도시·주거환경정비기금의 적극 활용
- 정비사업 국비확보 기반시설 비용지원
 - 국·공유지 매각대금 중 기반시설 설치비용 지원
- 임시수용 시설의 설치를 위한 보조 및 용자 확대
- 순환정비사업용 주택건설 및 임대주택 매입
 - 재정비촉진지구 내 순환용 임대주택 건립으로 원주민 재정착률 제고
 - 재개발사업지구 내 임대주택 매입
 - 저소득층의 주거안정을 위해 다가구 매입 및 전세임대사업 시행
- 커뮤니티형 소규모 임대주택 건설
 - 저소득계층의 주거안정을 위해 소규모 블록 단위 건설
- 저소득층 집수리사업 및 주택금융자금 지원
 - 저소득 취약계층 노후주택 개선 지원
 - 임대주택 입주자 월 임대료 일부 보전



1

2

3

4

5

6

집
행
계
획

7

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

7. 구·군별 정비예정구역

① 대구광역시 전체

② 구·군별 정비예정구역

1. 중 구

2. 동 구

3. 서 구

4. 남 구

5. 북 구

6. 수성구

7. 달서구

8. 달성군

1

구·군별 정비예정구역

대구광역시 전체

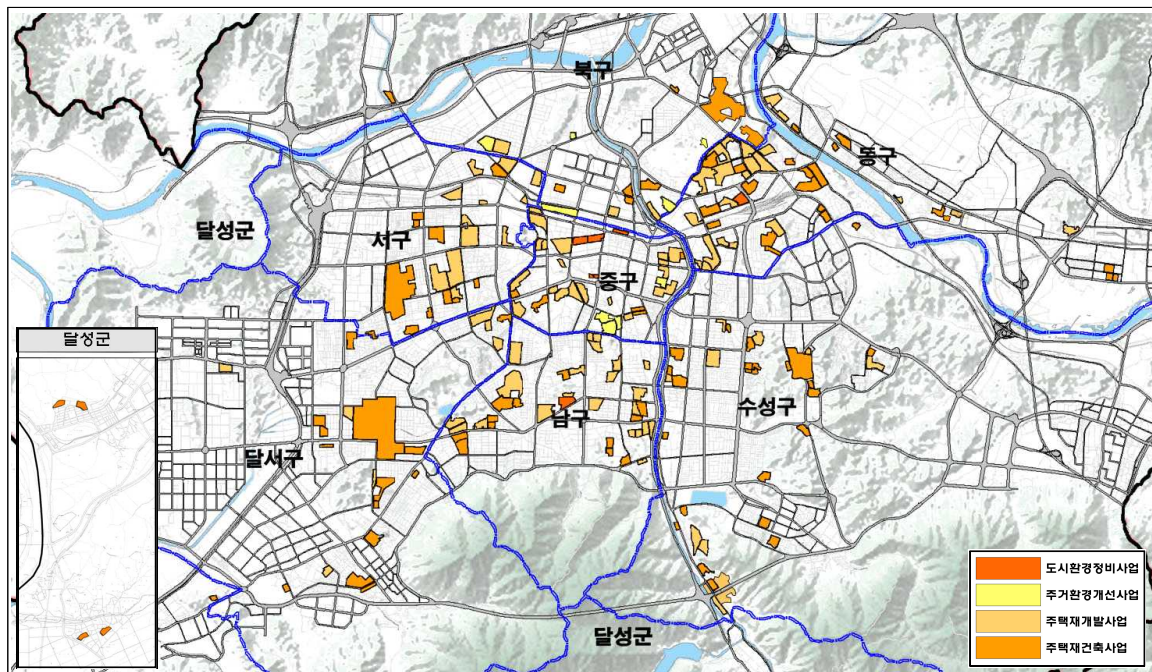
1. 2020정비예정구역 총괄

[총괄표]

(단위 : 개소, ha)

구분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
대구광역시	205	1,020	9	41	93	465	96	493	7	21
중구	33	122	4	18	19	82	5	11	5	11
동구	42	194	-	-	22	111	19	78	1	5
서구	23	165	-	-	12	84	11	81	-	-
남구	33	144	-	-	20	96	12	43	1	5
북구	15	94	5	23	3	15	7	56	-	-
수성구	33	128	-	-	10	48	23	80	-	-
달서구	21	166	-	-	7	29	14	137	-	-
달성군	5	7	-	-	-	-	5	7	-	-

[총괄도]



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

2

구·군별 정비예정구역

구·군별 정비예정구역

1. 중 구

1-1. 2020정비예정구역 지정구역

1-1-1. 정비예정구역 총괄표

구	분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
				소계	1단계	2단계	3단계
계		33	122	23	5	7	11
주거환경개선사업		4	18	3	-	-	3
주택재개발사업		19	82	16	3	6	7
주택재건축사업		5	11	2	2	-	-
도시환경정비사업		5	11	2	-	1	1



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 10개소 제외

1-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	중구1	태평로 7(달성동 147-2)	22,944	주택재개발사업	220%	2단계	A	-
2	중구2	달성로25길 46-19(달성동 68)	73,002	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
3	중구5	달성공원로 22(대신동 38-7)	25,223	주택재개발사업	200%	1단계	C	-
4	중구6	국채보상로93길 26(대신동 77)	19,067	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
5	중구11	사성로13길 6(사성로1가 52-1)	96,081	주택재개발사업	250/300%	3단계	C	-
6	중구14	사성로14길 51-27(북내동 40-1)	40,362	도시환경정비사업	600%	3단계	C	-
7	중구15	사성로16길 73(대인동 50-21)	39,645	도시환경정비사업	600%	2단계	C	-
8	중구18	태평로 177(태평로1가 1-187)	19,362	도시환경정비사업	600%	-	A	-
9	중구32	동덕로36길 57(동인동3가 88)	26,713	주택재개발사업	220%	-	C	-
10	중구33	동덕로38길 100(동인동3가 198)	67,438	주택재개발사업	220%	3단계	C	-
11	중구34	국채보상로149길 50(동인동3가 228)	11,033	주택재건축사업(공동)	220%	1단계	C	-
12	중구35	국채보상로 699-5(동인동4가 139-1)	18,443	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
13	중구36	국채보상로 704(동인동4가 162)	31,417	주택재개발사업	250%	3단계	C	-
14	중구37	달구벌대로 443(삼덕동3가 26-1)	32,688	주거환경개선사업	250%	-	C	-
15	중구38	동덕로26길 101(삼덕동3가 222)	97,328	주택재개발사업	220%	3단계	C	-
16	중구40	명륜로 165(대봉동 55-172)	18,676	주택재건축사업(공동)	600%	-	B	-

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
17	중구41	명륜로 154(대봉동 55-68)	16,123	주택재건축사업(공동)	600%	-	B	-
18	중구43	대봉로43안길 50(대봉동 722-6)	20,060	주택재개발사업	250%	3단계	B	-
19	중구44	봉산문화2길 1(봉산동 58-6)	10,047	주택재개발사업	250/300%	1단계	A	-
20	중구47	달구벌대로414길 20(남산동 437)	49,691	주택재개발사업	250/300%	3단계	C	-
21	중구49	명륜로 16(남산동 257)	56,490	주택재개발사업	250%	3단계	C	-
22	중구50	재마루길 77(남산동 130-2)	45,734	주택재개발사업	250%	-	C	-
23	중구51	달구벌대로 2002-1(남산동 161-24)	20,390	주택재개발사업	250%	2단계	C	-
24	중구52	남산로13길 58-10(남산동 2478)	46,489	주택재건축사업(단독)	250%	-	C	-
25	중구53	남산로3안길 61-7(남산동 2948-22)	60,262	주택재개발사업	250%	-	C	-
26	중구54	달구벌대로 1937(대신동 1450)	20,952	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
27	중구55	큰강로 102(대신동 1021)	61,630	주택재개발사업	250%	2단계	B	-
28	중구57	국채보상로102길 12(동산동 129-2)	13,513	주택재개발사업	250/300%	1단계	A	-
29	중구64	달구벌대로 2081-10(덕산동 253)	7,289	도시환경정비사업	600%	-	A	-
30	중구65	중앙대로 375(덕산동 116)	8,153	도시환경정비사업	600%	-	A	-
31	중구66	명륜로24길 20(남산1동 732-1)	56,066	주거환경개선사업	250%	3단계	C	신규구역
32	중구67	중앙대로58길 85(대봉2동 590)	64,032	주거환경개선사업	250%	3단계	C	신규구역
33	중구68	명륜로28길 28(대봉2동 744)	26,870	주거환경개선사업	250%	3단계	C	신규구역

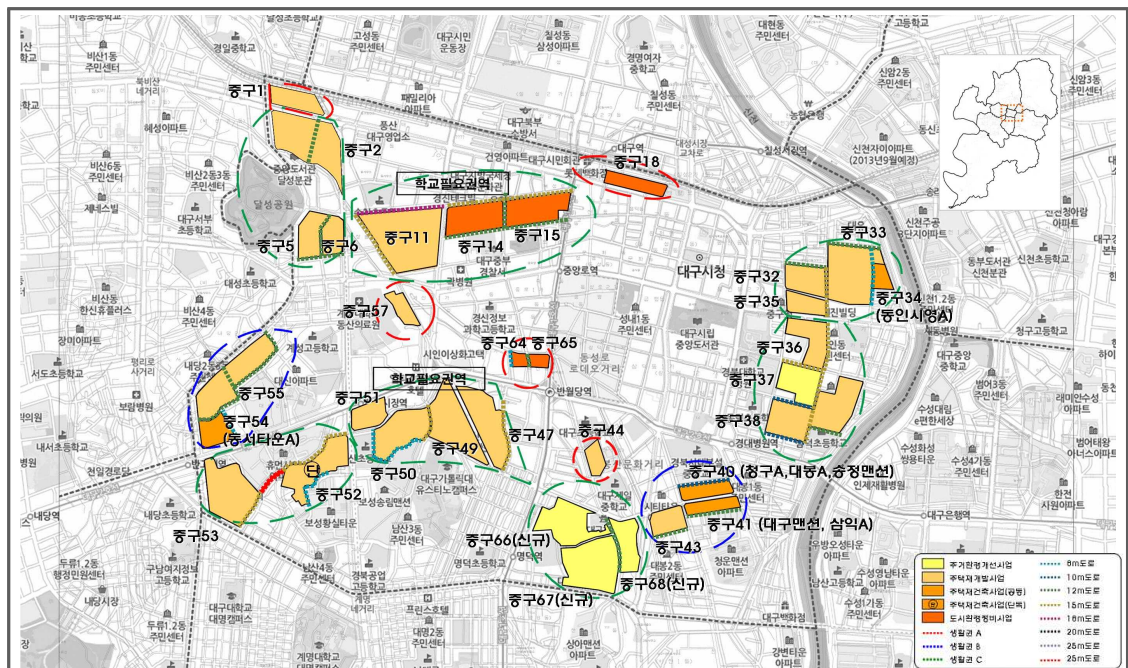
주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

1-1-3. 정비예정구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

1-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

1-2-1. 해제구역 총괄표

구 분	구역수(개소)	면적(ha)
계	33	75
주거환경개선사업	-	-
주택재개발사업	5	10
주택재건축사업	1	3
도시환경정비사업	27	62

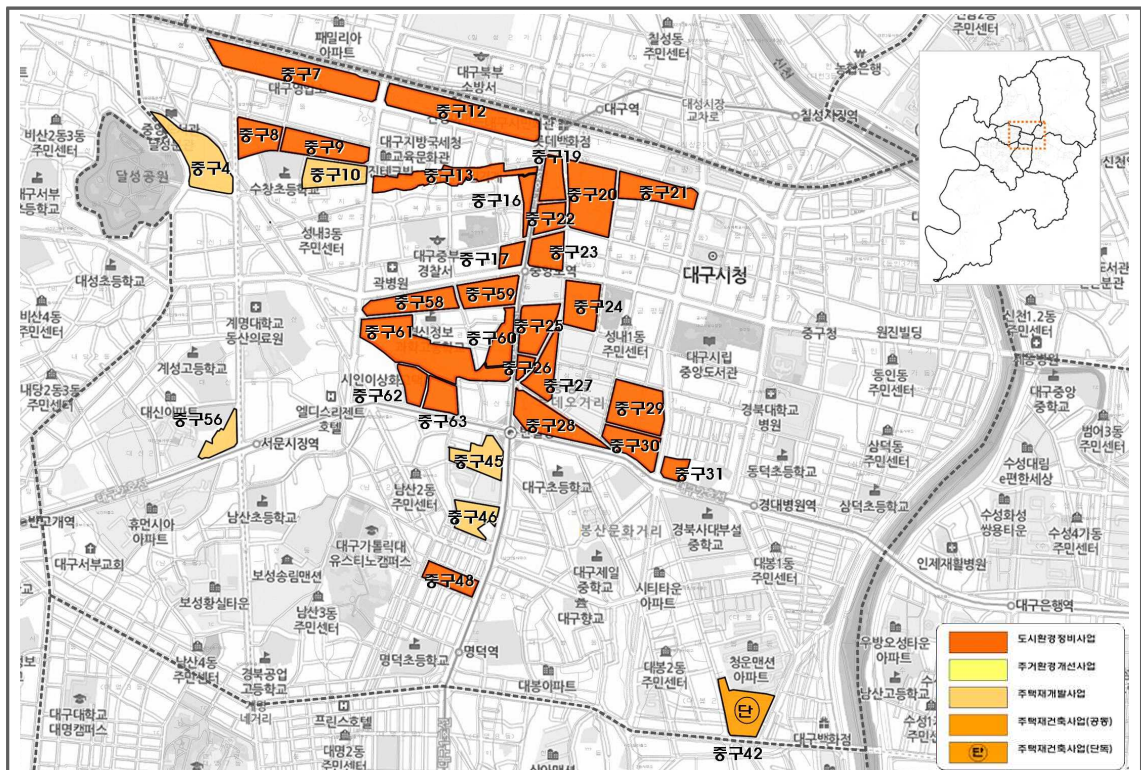


1-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	중구4	달성로21길 3(달성동 254)	34,966	주택재개발사업	200%	1단계	C	-
2	중구7	태평로 65(태평로3가 188-3)	54,783	도시환경정비사업	540%	1단계	B	-
3	중구8	달성로26길 32(수창동 64)	19,830	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
4	중구9	달성로26길 70(수창동 50-21)	25,620	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
5	중구10	사성로 81(수창동 101-11)	21,562	주택재개발사업	250/300%	1단계	C	-
6	중구12	태평로 113(태평로2가 38-1)	48,646	도시환경정비사업	540%	1단계	B	-
7	중구13	북성로 57-2(북성로2가 7-4)	30,853	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
8	중구16	북성로 104-26(향촌동 51-4)	8,509	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
9	중구17	중앙대로 433(포정동 58)	7,785	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
10	중구19	중앙대로 460(화전동3-1)	14,071	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
11	중구20	교동길 46-1(교동 68-6)	43,085	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
12	중구21	교동4길 12(교동 46-14)	23,695	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
13	중구22	중앙대로 442-11(화전동 42)	11,939	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
14	중구23	국채보상로 585(사일동 15-1)	15,780	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
15	중구24	동성로 30(동성로2가 48-15)	22,607	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
16	중구25	중앙대로 398-4(남일동 102)	21,393	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
17	중구26	동성로 3-1(동성로3가 29-2)	4,528	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
18	중구27	동성로1길 11(동성로3가 91-9)	16,815	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
19	중구28	달구벌대로 2109-10(덕산동 128-13)	29,858	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
20	중구29	동성로4길 30(삼덕동1가 53-6)	33,581	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
21	중구30	달구벌대로 2147(삼덕동1가 40-22)	20,532	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
22	중구31	공평로 6(삼덕동2가 166)	7,651	도시환경정비사업	540%	1단계	A	-
23	중구42	대봉로 200(대봉동 128-8)	26,385	주택재건축사업(단독)	250%	2단계	B	-
24	중구45	달구벌대로418길 28(남산동 933-4)	18,803	주택재개발사업	250/300%	1단계	B	-
25	중구46	중앙대로67길 7-10(남산동 656-3)	15,020	주택재개발사업	250/300%	1단계	B	-
26	중구48	중앙대로 307-21(남산동 700-5)	13,786	도시환경정비사업	540%	1단계	A	-
27	중구56	달구벌대로 1983-3(대신동 324-10)	11,127	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
28	중구58	중앙대로81길 70(종로1가 84-3)	23,902	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
29	중구59	국채보상로 570-14(전동 69-1)	22,068	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
30	중구60	중앙대로 395-1(동성로3가 1-7)	14,654	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
31	중구61	남성로 51-2(동성로3가 44-1)	59,839	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
32	중구62	달구벌대로 2061-2(계산동2가 171)	11,976	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-
33	중구63	달구벌대로 2077(계산동2가 200)	14,690	도시환경정비사업	540%	1단계	C	-

1-2-3. 해제구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

2. 동 구

2-1. 2020정비에정구역 지정구역

2-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	42	194	24	15	5	4
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	22	111	13	9	3	1
주택재건축사업	19	78	11	6	2	3
도시환경정비사업	1	5	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 18개소 제외

2-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	동구1	방천로2길 11(불로동 1000-1)	51,524	주택재개발사업	220%	2단계	B	-
2	동구2	방천로7길 88(불로동 1063-9)	30,097	주택재개발사업	220%	2단계	B	-
3	동구3	동촌로1길 17(임석동 932-11)	46,811	주택재건축사업(단독)	250/300%	3단계	B	-
4	동구4	동촌로6길 10(임석동 947-1)	14,161	주택재건축사업(공동)	220%	1단계	B	-
5	동구5	호반길 37(방촌동 1020-22)	11,536	주택재개발사업	220%	1단계	A	-
6	동구6	아양로52길 51(효목동 91-18)	75,155	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
7	동구7	아양로48길 34(효목동 74-10)	121,548	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
8	동구8	효목로 66(효목동 589)	14,053	주택재건축사업(공동)	500%	1단계	B	-
9	동구9	화랑로29길 88(효목동 637-1)	28,093	주택재건축사업(단독)	220%	-	B	-
10	동구10	동부로34길 23(신천4동 401-4)	63,942	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
11	동구11	동부로32길 99(신천4동 457)	69,644	주택재건축사업(공동)	250%	-	C	-
12	동구12	화랑로11길 17-3(신천4동 465-10)	24,475	주택재건축사업(단독)	250%	-	C	-
13	동구13	동부로16길 73-1(신천3동 186-5)	17,640	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
14	동구14	송라로10길 11-14(신천3동 263-3)	26,716	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
15	동구15	국채보상로 791(신천동 842-15)	25,280	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
16	동구16	국채보상로157길 13(신천동 815-3)	14,552	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
17	동구17	신암로20길 106-10(신암동 451-81)	47,161	주택재개발사업	250%	2단계	C	-

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
18	동구18	송라로16길 5(신천동 4-3)	29,736	주택재건축사업(단독)	250%	-	C	-
19	동구19	송라로28길 28(신암3동 181-1)	66,420	주택재건축사업(공동)	250%	-	C	-
20	동구20	신암남로11길 28(신암3동 228-22)	41,845	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
21	동구21	동대구로 575(신암3동 235-1)	44,616	도시환경정비사업	600%	-	C	-
22	동구22	아양로22길 7-11(신암동 255-14)	56,107	주택재건축사업(단독)	500%	-	C	-
23	동구23	아양로9길 27(신암동 727-7)	114,484	주택재개발사업	250%	-	C	-
24	동구24	아양로7길 69(신암동 691)	63,664	주택재건축사업(단독)	220%	-	C	-
25	동구25	아양로11길 39-1(신암동 634-3)	114,812	주택재개발사업	250%	-	C	-
26	동구27	큰고개로 23(신암4동 622)	34,554	주택재건축사업(공동)	250%	-	C	-
27	동구28	아양로27길 29-12(신암5동 139-69)	71,232	주택재개발사업	250%	-	C	-
28	동구29	아양로 157-25(신암5동 151-1)	79,900	주택재개발사업	250%	-	C	-
29	동구30	동북로75길 13-13(신암5동 134-44)	44,171	주택재개발사업	220%	-	B	-
30	동구31	아양로39길 16(신암동 20)	20,258	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
31	동구32	동촌로 310(방촌동 1113-176)	22,069	주택재개발사업	220%	1단계	A	-
32	동구33	용계로2길 13(용계동139-1)	44,289	주택재개발사업	250/300%	1단계	B	-
33	동구35	울하동로20길 31(신기동 557)	30,397	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
34	동구36	울하동로20길 30(신기동 576)	16,741	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
35	동구37	울하동로20길 40(신기동 573)	13,482	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
36	동구39	아양로 113-12(신암동 620-33)	19,829	주택재개발사업	250%	-	C	-
37	동구40	신암북로 53-36(신암동 674-20)	85,315	주택재개발사업	220%	-	C	-
38	동구41	경대로 148-8(신암동 649-10)	31,278	주택재개발사업	220%	-	C	-
39	동구42	신암북로 97-37(신암동 680-27)	56,664	주택재개발사업	220%	-	C	-
40	동구43	동부로 42(신천동 502-1)	108,173	주택재개발사업	250%	3단계	C	신규구역
41	동구44	해동로 54(지저동 757-5)	15,564	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	B	신규구역
42	동구45	동촌로54길 13(방촌동 1906-1)	43,252	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	A	신규구역

주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

1

2

3

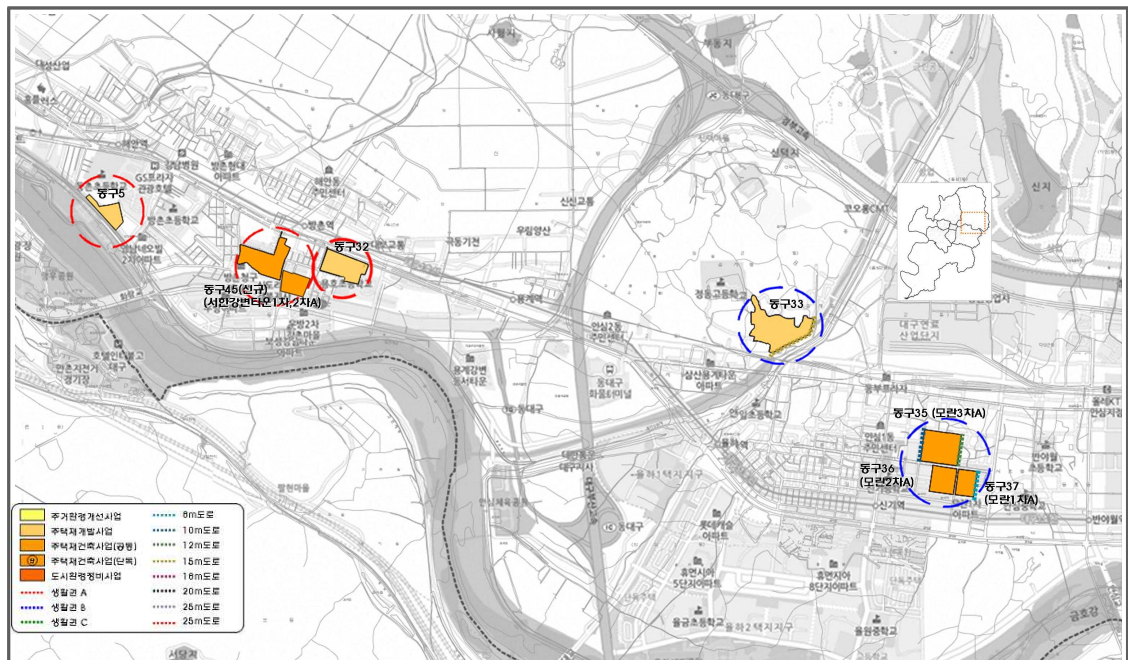
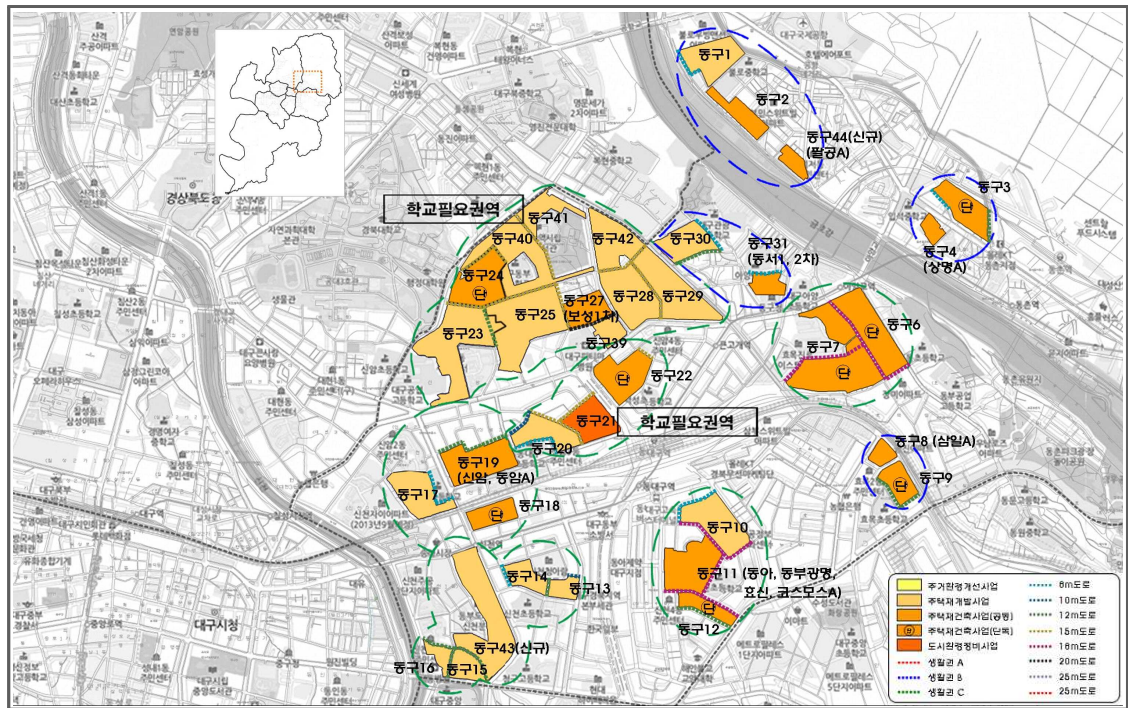
4

5

6

7

2-1-3. 정비예정구역 총괄도



2-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

2-2-1. 해제구역 총괄표

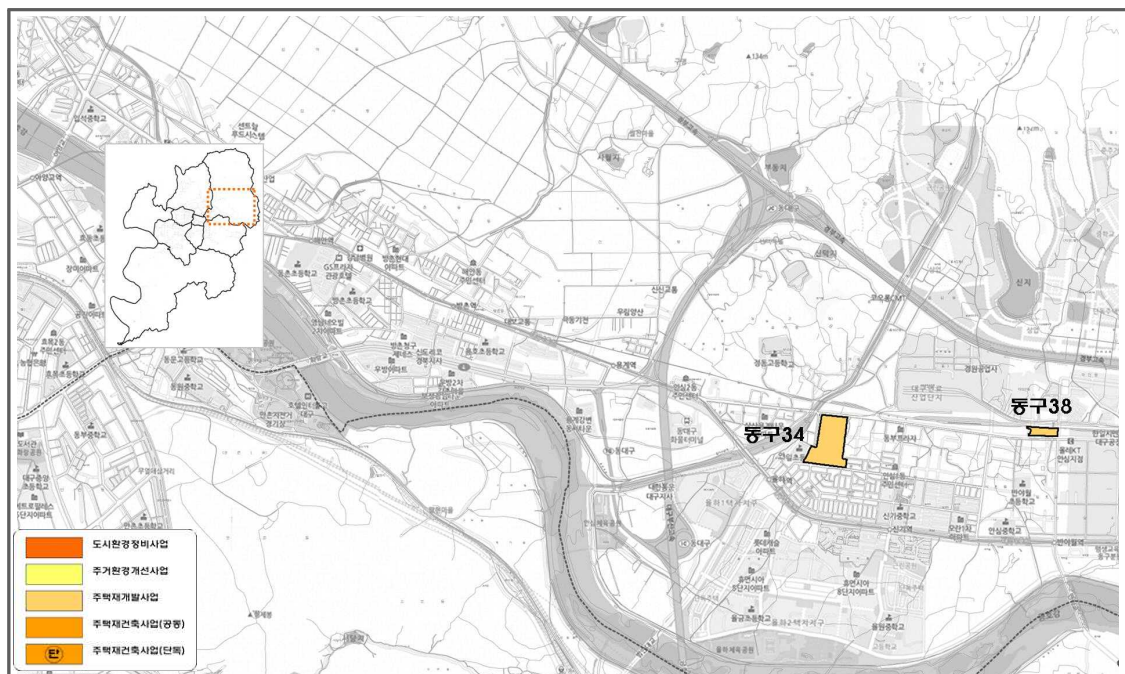
구	분	구역수(개소)	면적(ha)
계		2	8
주거환경개선사업		-	-
주택재개발사업		2	8
주택재건축사업		-	-
도시환경정비사업		-	-



2-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	동구34	율하동로23길 50(율하동 237-5)	67,613	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
2	동구38	반야월로 219(동호동 45)	11,847	주택재개발사업	540%	1단계	A	-

2-2-3. 해제구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

3. 서 구

3-1. 2020정비에정구역 지정구역

3-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	23	165	16	7	5	4
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	12	84	9	3	2	4
주택재건축사업	11	81	7	4	3	-
도시환경정비사업	-	-	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 7개소 제외

3-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	서구1	달서천로57길 20(비산5동 1011)	50,159	주택재개발사업	250/300%	2단계	C	-
2	서구2	달서로 253(비산동 1192-33)	55,155	주택재건축사업(단독)	250%	2단계	C	-
3	서구3	고성로 41(원대3가 1389-8)	70,312	주택재개발사업	250%	-	C	-
4	서구4	옥산로 38(원대동2가 98)	49,015	주택재개발사업	250%	3단계	B	-
5	서구5	달서천로 412-12(원대동1가 266)	14,572	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
6	서구7	북비산로65길 3(비산동 562-2)	11,537	주택재개발사업	220%	1단계	B	-
7	서구8	북비산로51길 20-8(비산동 820-11)	60,688	주택재개발사업	220%	1단계	B	-
8	서구9	서대구로45길 21-1(평리동 613)	31,307	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
9	서구10	문화로37길 6(평리동 619-1)	16,689	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	B	-
10	서구11	서대구로34길 7(평리동 1083-2)	79,701	주택재건축사업(단독)	220%	-	C	-
11	서구12	통약로 194-23(평리동 713-1)	28,836	주택재개발사업	220%	-	C	-
12	서구13	통약로32길 24(평리1동 1048-3)	139,954	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
13	서구14	국채보상로 379(비산동 394-4)	40,724	주택재개발사업	220%	3단계	B	-
14	서구17	달구벌대로371길 53-31(내당동 5)	20,293	주택재건축사업(단독)	220%	-	A	-

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
15	서구18	국채보상로46길 57(평리동 1354-1)	136,791	주택재개발사업	250%	-	C	-
16	서구19	서대구로10길 32-15(내당1동 197-7)	41,196	주택재건축사업(단독)	250%	-	C	-
17	서구20	서대구로8길 49(내당동 28-1)	12,415	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
18	서구21	서대구로 25(내당4동 350-1)	18,160	주택재건축사업(공동)	500%	1단계	B	-
19	서구22	달구벌대로 1707(내당4동 463-5)	41,986	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
20	서구23	평리로 236(내당동 318)	481,615	주택재건축사업(공동)	-	-	C	-
21	서구24	당산로47길 69(중리동 719-1)	16,376	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
22	서구25	통학로7길 26-9(내당1동 30-4)	35,977	주택재개발사업	220%	3단계	C	신규구역
23	서구27	통학로21길 6-5(평리4동 1189-19)	197,758	주택재개발사업	220%	3단계	C	신규구역

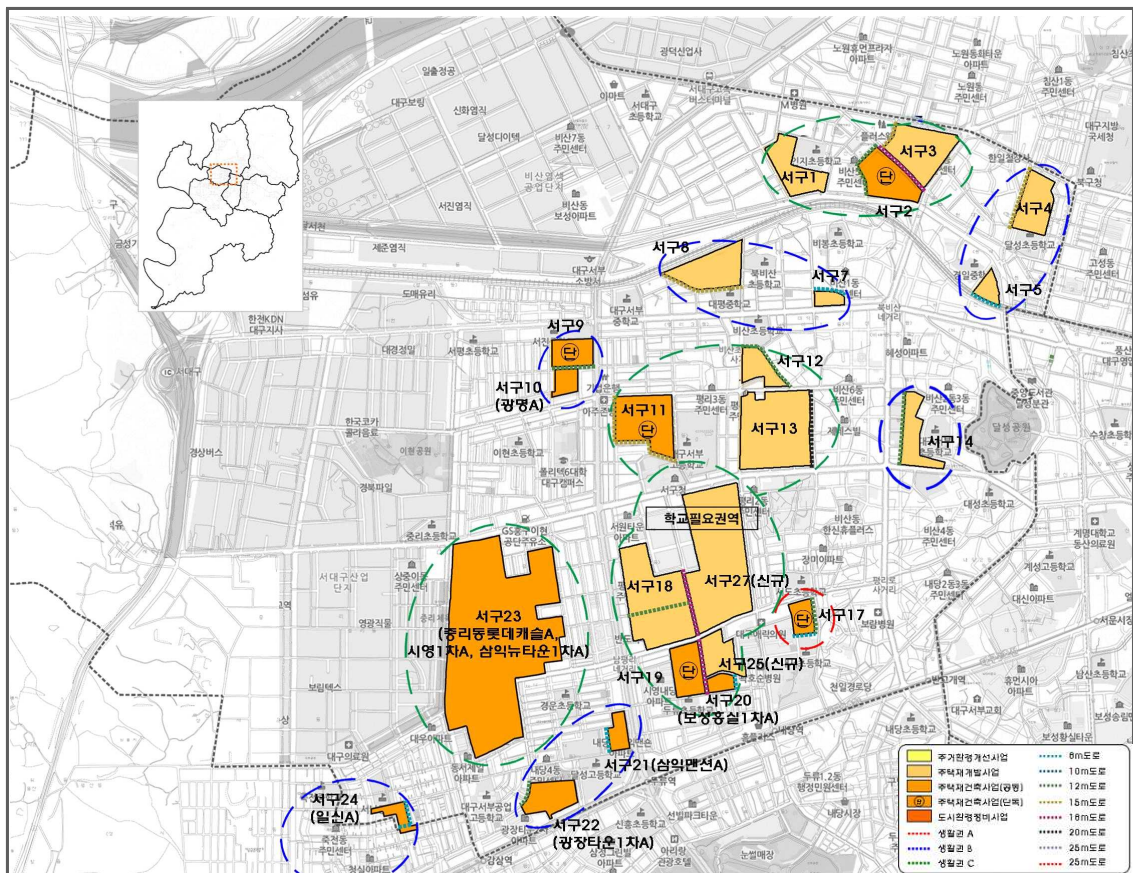
주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

3-1-3. 정비예정구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

3-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

3-2-1. 해제구역 총괄표

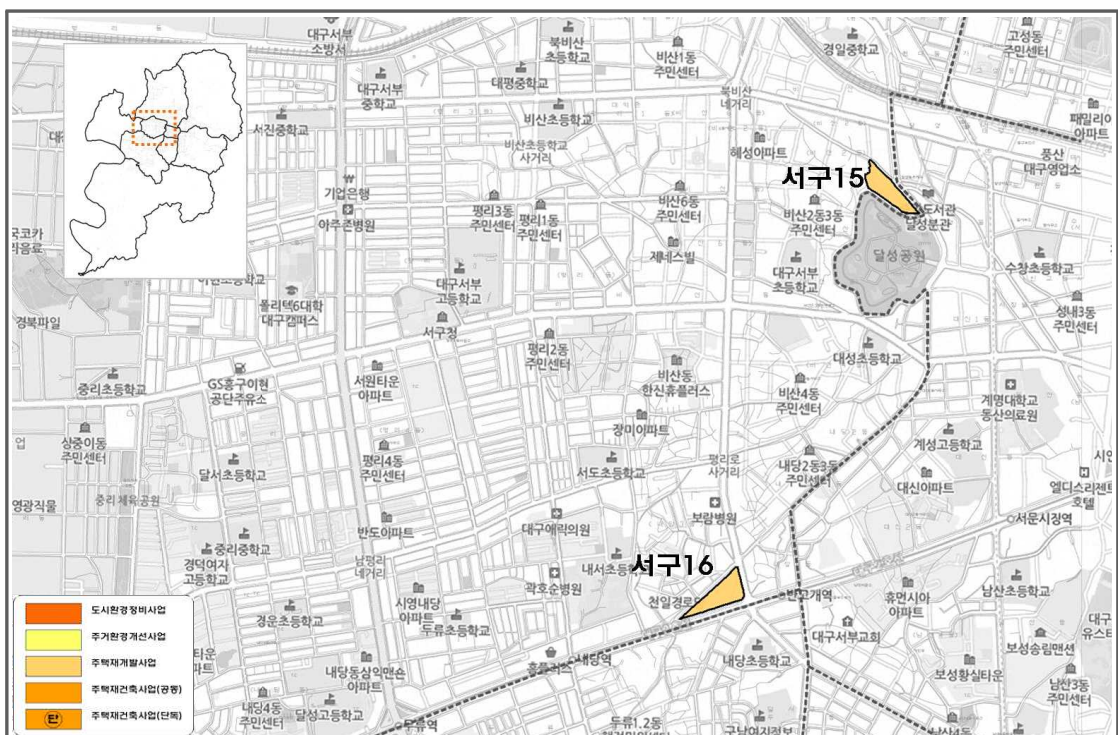
구	분	구역수(개소)	면적(ha)
계		2	3
주거환경개선사업		-	-
주택재개발사업		2	3
주택재건축사업		-	-
도시환경정비사업		-	-



3-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	서구15	달성공원로 69-1(비산동 2870)	15,490	주택재개발사업	200%	1단계	C	-
2	서구16	달구벌대로 1877(내당동 884-24)	17,353	주택재개발사업	220%	1단계	B	-

3-2-3. 해제구역 총괄도



4. 남 구

4-1. 2020정비예정구역 지정구역

4-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소 계	1단계	2단계	3단계
계	33	144	23	2	9	12
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	20	96	12	-	3	9
주택재건축사업	12	43	11	2	6	3
도시환경정비사업	1	5	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 10개소 제외

4-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	남구1	명덕로12길 116(대명동 2301-2)	95,678	주택재개발사업	250%	-	B	-
2	남구3	중앙대로31길 79(대명동 1854-1)	29,217	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
3	남구4	중앙대로35길 22-5(대명동 1959-27)	37,660	주택재개발사업	250%	-	B	-
4	남구5	중앙대로54길 7-7(대명동 2025-7)	80,128	주택재개발사업	250%	-	C	-
5	남구9	아천로 147(아천동 403)	38,666	주택재개발사업	250%	-	B	-
6	남구10	봉덕로9길 89-194(봉덕동 512-8)	36,525	주택재개발사업	220%	3단계	B	-
7	남구15	대봉로 146(아천동 281-1)	18,116	주택재개발사업	220%	-	A	-
8	남구17	봉덕로25길 23(봉덕동 976-2)	54,171	주택재개발사업	220%	3단계	B	-
9	남구19	아천로10길 50(봉덕동 540-1)	29,230	주택재개발사업	220%	-	B	-
10	남구20	봉덕로 114(봉덕2동 532-1)	45,425	주택재건축사업(단독)	220%	3단계	B	-
11	남구21	대덕로 181(봉덕동 1019)	24,216	주택재건축사업(단독)	250%	2단계	B	-
12	남구22	용두방천4길 42-7(봉덕동 916-10)	28,966	주택재개발사업	220%	-	B	-
13	남구23	대덕로38길 19(봉덕동 1028-1)	32,058	주택재개발사업	250%	3단계	B	-
14	남구24	효동1길 61(봉덕동 1064-22)	18,782	주택재개발사업	250%	-	B	-
15	남구25	신촌1길 20(봉덕동 1065-44)	17,618	주택재개발사업	220%	2단계	B	-
16	남구26	앞산순환로 702(봉덕2동 1170-18)	13,998	주택재개발사업	200%	3단계	A	-
17	남구27	앞산순환로 675(봉덕3동 산89-3)	29,639	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
18	남구28	삼정2길 99(봉덕동 1329)	17,720	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	C	-

1

2

3

4

5

6

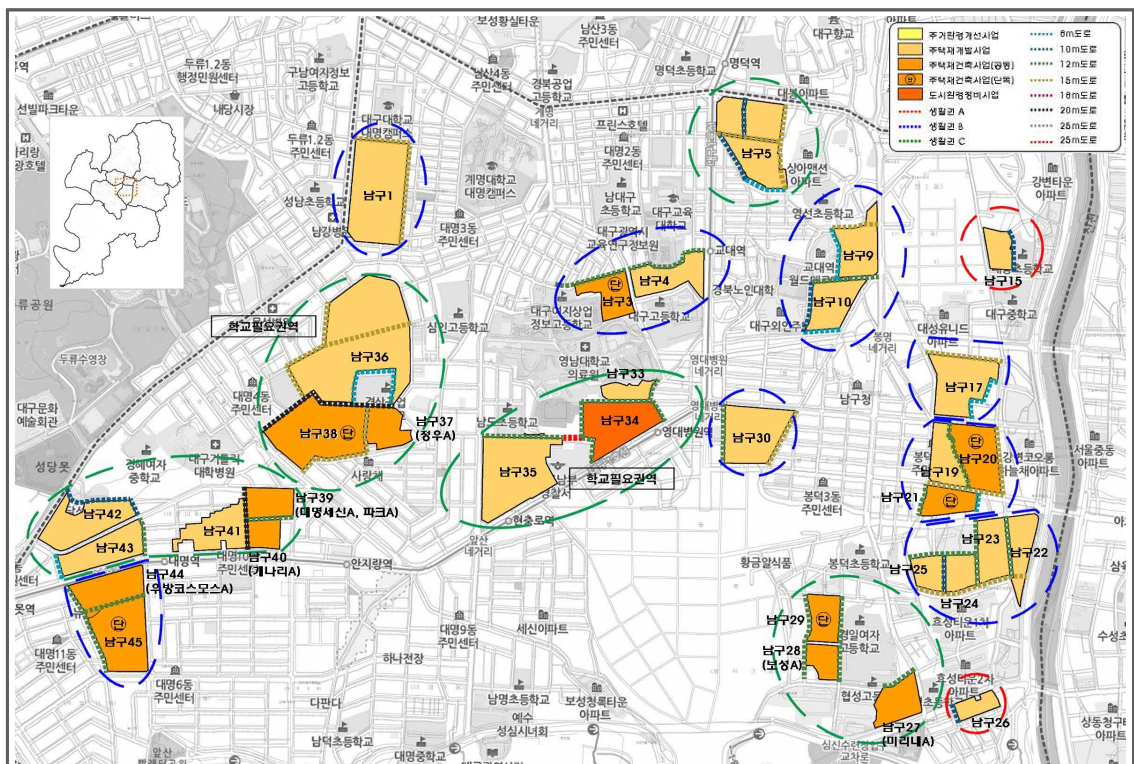
7

구·군별 정비예정구역

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
19	남구29	호서2길 24(봉덕동 1361-5)	25,372	주택재건축사업(단독)	220%	-	C	-
20	남구30	봉덕로 32(봉덕동 545-5)	56,609	주택재개발사업	500%	3단계	B	-
21	남구33	백익1길 18-5(대명동 198-150)	15,385	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
22	남구34	대명로57길 20-12(대명동 140-1)	53,808	도시환경정비사업	500%	-	C	-
23	남구35	현충로26길 64(대명동 1701-1)	85,896	주택재개발사업	250%	3단계	C	-
24	남구36	대경길 311(대명동 3020-1)	167,648	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
25	남구37	현충로25길 71(대명1동 629-61)	25,862	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
26	남구38	두류공원로18길 12(대명동 1223-27)	84,930	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
27	남구39	대명북개로 230(대명10동 1633)	24,678	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	C	-
28	남구40	대명로 117(대명동 1635)	16,506	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	-
29	남구41	대명북개로 138-1(대명동 1608-1)	40,477	주택재개발사업	220%	3단계	C	-
30	남구42	대명북개로3길 32(대명동 1598-80)	51,450	주택재개발사업	200%	3단계	C	-
31	남구43	대명로13길 23(대명동 1595-1)	42,706	주택재개발사업	220%	3단계	C	-
32	남구44	대명로 42(대명동 1111)	38,971	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	B	-
33	남구45	대명로14길 30(대명동 1400)	60,133	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-

주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.
 준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.
 상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.
 아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

4-1-3. 정비예정구역 총괄도



4-2. 2010정비예정구역 중 해제구역

4-2-1. 해제구역 총괄표

구 분	구역수(개소)	면적(ha)
계	10	24
주거환경개선사업	-	-
주택재개발사업	5	14
주택재건축사업	3	6
도시환경정비사업	2	4



4-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	남구2	현충로42길 49-10(대명동 1908-2)	37,397	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
2	남구7	명덕로 228-8(이천동 641-20)	20,046	주택재건축사업(단독)	220%	1단계	C	-
3	남구11	봉덕로9길 112(봉덕동 472-2)	20,615	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
4	남구12	이천로 57(봉덕동 529-7)	21,444	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
5	남구13	명덕로 266(이천동 390-1)	30,694	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
6	남구14	명덕로64길 20(이천동 196-1)	29,629	주택재개발사업	220%	2단계	C	-
7	남구16	희망로3길 15(봉덕동 486-8)	24,229	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
8	남구18	대봉로19길 46-5(이천동 491-630)	17,437	주택재건축사업(단독)	220%	1단계	B	-
9	남구31	중앙대로21길 15-50(대명동 87-3)	18,738	도시환경정비사업	440%	1단계	B	-
10	남구32	중앙대로21길 26(대명동 120-4)	19,403	도시환경정비사업	440%	2단계	B	-

1

2

3

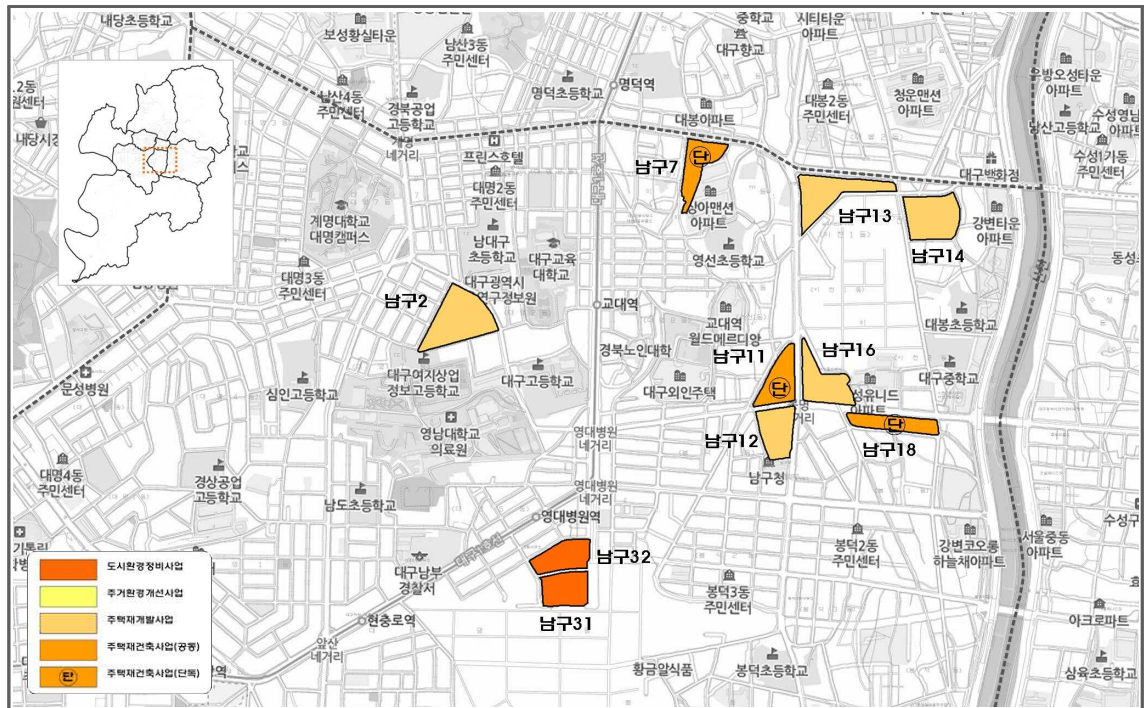
4

5

6

7

4-2-3. 해제구역 총괄도



5. 북 구

5-1. 2020정비예정구역 지정구역

5-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	15	94	8	3	3	2
주거환경개선사업	5	23	3	2	-	1
주택재개발사업	3	15	2	1	1	-
주택재건축사업	7	56	3	-	2	1
도시환경정비사업	-	-	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 7개소 제외

5-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	북구1	매천로2길 49-42(팔달동 108-10)	26,232	주택재건축사업(단독)	220%	3단계	A	-
2	북구3	팔달로27길(노원동3가 928)	66,041	주거환경개선사업	250%	-	C	-
3	북구4	팔달로37길 32(노원동2가 319)	76,854	주택재개발사업	250%	-	C	-
4	북구8	성북로9길 5(침산동 479-3)	13,669	주거환경개선사업	220%	1단계	A	-
5	북구13	동북로 149(산격동 1269)	13,896	주택재건축사업(단독)	250%	-	A	-
6	북구16	북현로 105(북현동 190-1)	523,995	주택재건축사업(공동)	-	-	C	-
7	북구18	경대로서19길 20-1(북현동 617-8)	8,970	주거환경개선사업	220%	3단계	A	-
8	북구19	대현로 64(대현2동 417-1)	58,689	주택재건축사업(단독)	250%	2단계	C	-
9	북구20	대현남로4길(대현동 335-3)	48,113	주거환경개선사업	250%	-	C	-
10	북구22	신천동로 664(대현동 502-5)	37,636	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
11	북구24	철성시장로 87-21(철성동2가 403-15)	29,301	주택재건축사업(단독)	250/300%	-	B	-
12	북구25	공평로 183-1(철성동2가 407-22)	21,753	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	B	-

1

2

3

4

5

6

7

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
13	북구27	칠성남로27길 28(칠성2가 458)	36,820	주택재개발사업	250%	2단계	B	-
14	북구28	칠성남로2안길 8-4(고성동 162-1)	88,407	주거환경개선사업	600%	1단계	B	-
15	북구29	고성북로 36(고성동 5-139)	28,042	주택재건축사업(공동)	250%	-	A	-

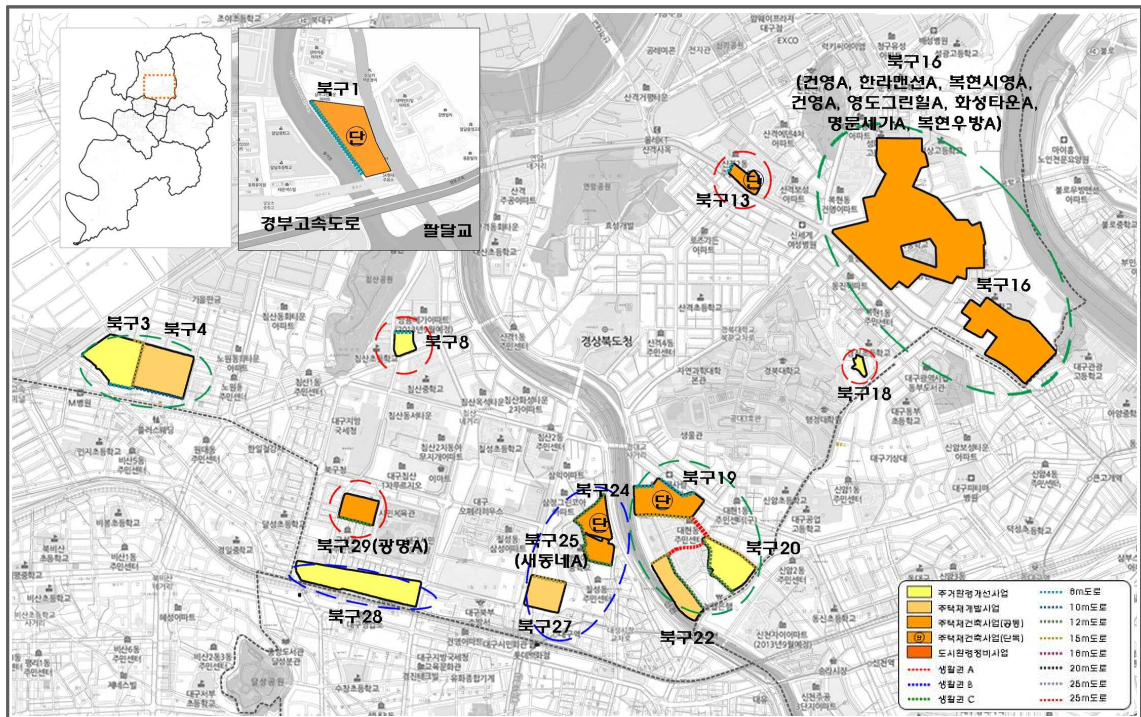
주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

5-1-3. 정비예정구역 총괄도



5-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

5-2-1. 해제구역 총괄표

구	분	구역수(개소)	면적(ha)
계		15	87
주거환경개선사업		5	14
주택재개발사업		4	13
주택재건축사업		6	60
도시환경정비사업		-	-



5-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	북구2	노원로25길 21-2(노원동3가 76)	47,118	주거환경개선사업	250%	1단계	B	-
2	북구5	노원로 191(침산동 1011)	25,510	주거환경개선사업	250%	1단계	A	-
3	북구6	침산남로9길 173-12(침산동 808-3)	18,754	주거환경개선사업	200%	2단계	A	-
4	북구7	침산남로7길 50-21(침산동 1414)	227,452	주택재건축사업(단독)	250/300%	2단계	C	-
5	북구9	침산로 208(침산동 560-5)	12,974	주거환경개선사업	220%	1단계	A	-
6	북구10	연암로 161(산격동 810-1)	77,891	주택재개발사업	220%	2단계	B	-
7	북구11	연암공원로1길 15-12(산격동 849)	308,385	주택재건축사업(단독)	200%	2단계	C	-
8	북구12	산격로북9길 9-16(산격4동 1195-6)	16,404	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
9	북구14	대불서길 56-3(산격2동 174)	37,248	주거환경개선사업	200%	1단계	B	-
10	북구15	동북로37길 13-19(산격2동 500-142)	16,747	주택재건축사업(단독)	220%	1단계	B	-
11	북구17	경진로12길 18(북현동 608)	19,082	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
12	북구21	대현남로2길 45-20(대현동 325-5)	20,063	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
13	북구23	침산남로44길 8(침산동 25-47)	17,363	주택재개발사업	250/300%	1단계	C	-
14	북구26	칠성로101-14(칠성동2가 409-99)	17,206	주택재개발사업	250%	2단계	C	-
15	북구30	침산남로31길 18-1(침산동 134-6)	10,949	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	A	-

1

2

3

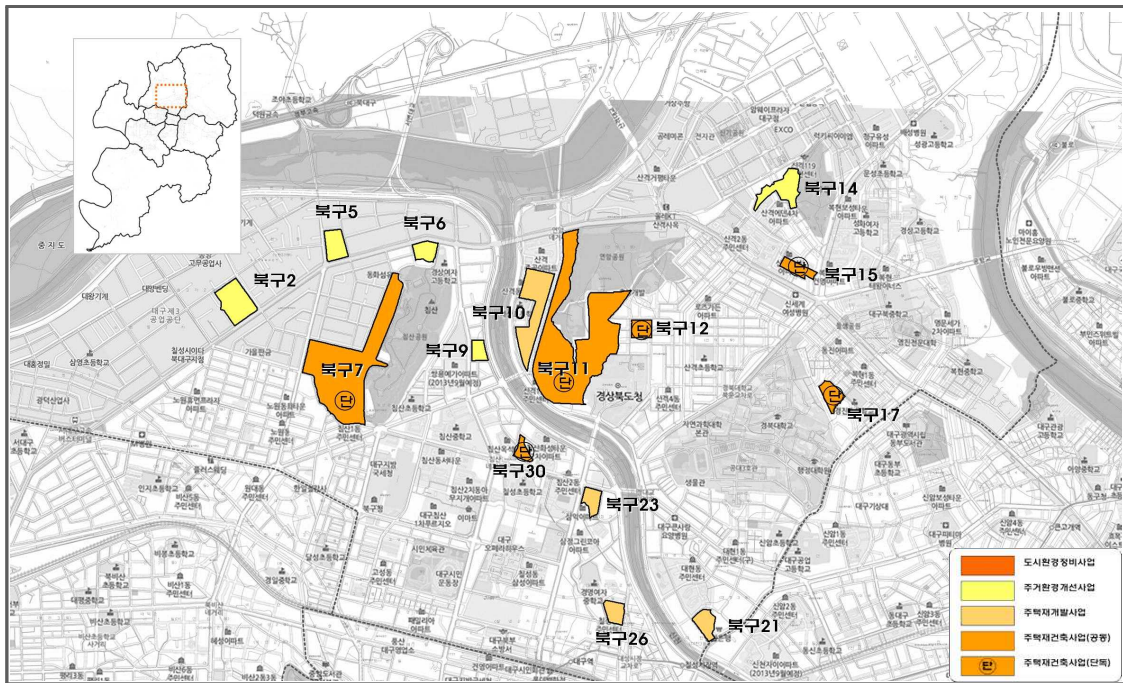
4

5

6

7

5-2-3. 해제구역 총괄도



6. 수성구

6-1. 2020정비예정구역 지정구역

6-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	33	128	26	19	-	7
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	10	48	9	7	-	2
주택재건축사업	23	80	17	12	-	5
도시환경정비사업	-	-	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 7개소 제외

6-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	수성구1	효행로 24(만촌1동 245)	13,686	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	A	-
2	수성구6	청솔로 131(수성동3가 23)	21,980	주택재개발사업	250%	3단계	B	-
3	수성구7	청솔로 126(범어1동 800-11)	11,649	주택재건축사업(공동)	250%	-	B	-
4	수성구9	들안로52길 28(수성동3가 222-9)	84,596	주택재개발사업	220%	1단계	B	-
5	수성구13	달구벌대로488길 42(범어1동 375-3)	46,179	주택재개발사업	250%	1단계	C	-
6	수성구14	동대구로 230(범어1동 620)	16,265	주택재건축사업(공동)	250%	-	C	-
7	수성구15	동대구로48길 33(범어1동 650)	22,741	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
8	수성구16	동대구로38길 80(범어1동 665-1)	10,747	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
9	수성구17	신천동로 288(수성동1가 649-17)	16,519	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
10	수성구18	신천동로 260(중동 532-11)	17,207	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
11	수성구19	희망로 121(중동 316)	57,998	주택재건축사업(단독)	220%	-	C	-
12	수성구22	신천동로 150(상동 178-1)	14,135	주택재건축사업(공동)	220%	1단계	A	-
13	수성구26	청호로76길 31(범어4동 93-10)	11,953	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
14	수성구27	청호로 365(범어동 333)	232,732	주택재건축사업(공동)	-	-	C	-
15	수성구28	달구벌대로496길 88(범어4동 314-4)	14,420	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-

1

2

3

4

5

6

7

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
16	수성구29	청호로 340(범어4동 341)	13,218	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
17	수성구30	청호로 330(황금동 60)	35,281	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
18	수성구31	교학로 13(만촌3동 860-1)	17,903	주택재건축사업(공동)	250%	-	B	-
19	수성구32	교학로7길 34(만촌동 866-3)	52,798	주택재개발사업	220%	1단계	B	-
20	수성구33	청수로 274(황금1동 240)	32,582	주택재건축사업(공동)	250%	-	B	-
21	수성구34	용학로 22(두산동 929-1)	20,129	주택재건축사업(공동)	200%	1단계	C	-
22	수성구35	파동로38길 43(파동 116-7)	71,762	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
23	수성구36	파동로26길 15-6(파동 118-51)	41,741	주택재개발사업	220%	1단계	C	-
24	수성구37	파동로 120(파동 153)	29,798	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
25	수성구38	파동로 84(파동 240)	26,738	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
26	수성구39	파동로18길 43-3(파동 245-6)	97,050	주택재개발사업	220%	3단계	B	-
27	수성구40	파동로3길 34-30(파동 537-12)	35,738	주택재개발사업	220%	-	B	-
28	수성구41	용학로42길 13(지산2동 1200)	37,913	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	B	-
29	수성구44	용학로 189(지산동 1234)	37,351	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	B	신규구역
30	수성구45	무학로 189(지산동 761)	34,845	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	A	신규구역
31	수성구46	파동로 223(파동 581-28)	11,632	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	신규구역
32	수성구47	동대구로 274(범어동 371)	32,871	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	신규구역
33	수성구48	신천동로 320(수성동1가 613)	54,739	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	신규구역

주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거연면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

6-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

6-2-1. 해제구역 총괄표

구 분	구역수(개소)	면적(ha)
계	15	85
주거환경개선사업	-	-
주택재개발사업	9	37
주택재건축사업	6	48
도시환경정비사업	-	-



6-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	수성구2	만촌로26길 42(만촌동 441)	88,957	주택재건축사업(단독)	200%	1단계	B	-
2	수성구3	들안로 379-4(수성동4가 1025-7)	17,184	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
3	수성구4	들안로67길 64(수성동4가 1027-6)	22,199	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
4	수성구5	달구벌대로471길 15(수성동4가 1009-9)	30,859	주택재개발사업	250%	2단계	B	-
5	수성구8	수성로70길 30(수성동2가 151-3)	62,317	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
6	수성구10	범어천로 57(범어동 805-32)	77,815	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
7	수성구11	들안로40길 61-14(황금동 723-2)	138,739	주택재개발사업	200%	2단계	C	-
8	수성구12	청솔로4길 42(황금동 692-4)	118,088	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
9	수성구20	수성로37길 62(중동 482)	89,271	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
10	수성구21	신천동로34길 19(중동 609-1)	38,347	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
11	수성구23	상화로4길 34-3(상동 234)	16,131	주택재개발사업	220%	2단계	A	-
12	수성구24	범어로18안길 21-7(범어4동 267-41)	65,712	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
13	수성구25	범어로18길 111-3(범어동 220-2)	39,700	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
14	수성구42	달구벌대로618길 11(시지동 382-5)	28,233	주택재개발사업	220%	1단계	A	-
15	수성구43	달구벌대로652길 6(신매동 213)	16,915	주택재개발사업	220%	2단계	A	-

6-2-3. 해제구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

7. 달 서 구

7-1. 2020정비예정구역 지정구역

7-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	21	166	14	4	3	7
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	7	29	5	1	1	3
주택재건축사업	14	137	9	3	2	4
도시환경정비사업	-	-	-	-	-	-



주) 사업추진단계 중 정비구역 지정된 정비예정구역 7개소 제외

7-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	달서구1	달구벌대로 1314(이곡동 775-1)	39,656	주택재개발사업	220%	3단계	B	-
2	달서구3	당산로45길 150(죽전동 204-1)	51,918	주택재건축사업(단독)	220%	-	B	-
3	달서구4	밤골2길 24(두류동 840)	92,870	주택재개발사업	220%	3단계	C	-
4	달서구5	두류3길 17(두류동 819-2)	22,955	주택재개발사업	220%	-	C	-
5	달서구6	두류2길 25-3(두류동 1207)	29,543	주택재건축사업(단독)	250%	-	C	-
6	달서구7	파도고개로10길 30(두류동 803-44)	40,705	주택재개발사업	220%	-	C	-
7	달서구8	와룡로 106(본리동 64-1)	43,985	주택재개발사업	250%	3단계	C	-
8	달서구9	본리동/본동/성당2동	830,082	주택재건축사업(공동)	-	-	C	-
9	달서구10	월배로93서길 14(송현동 78-3)	55,121	주택재건축사업(단독)	220%	-	C	-
10	달서구11	월배로 420(송현동 209)	13,193	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	A	-
11	달서구12	월배로73길 53(송현동 1907)	80,718	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	C	-
12	달서구13	송현로16길 43(송현동 1911)	12,670	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	C	-
13	달서구14	송현로 161(송현동 592)	20,070	주택재개발사업	200%	1단계	C	-

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
14	달서구16	와룡로9길 59(본동 712)	14,424	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	-
15	달서구17	구마로11길 17(본리동 665-1)	28,528	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	-
16	달서구22	상화북로 160(상인동 1475)	22,886	주택재건축사업(공동)	250%	-	C	-
17	달서구23	상원로 63(상인동 1442-17)	28,024	주택재개발사업	220%	2단계	A	-
18	달서구24	진천로 25-8(진천동 482-5)	16,656	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	A	-
19	달서구26	월배로 280(상인동 797)	63,624	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	B	신규구역
20	달서구27	와룡로15길 86(본리동 433)	47,181	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	신규구역
21	달서구28	월곡로45길 49(상인동 1473)	100,068	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	C	신규구역

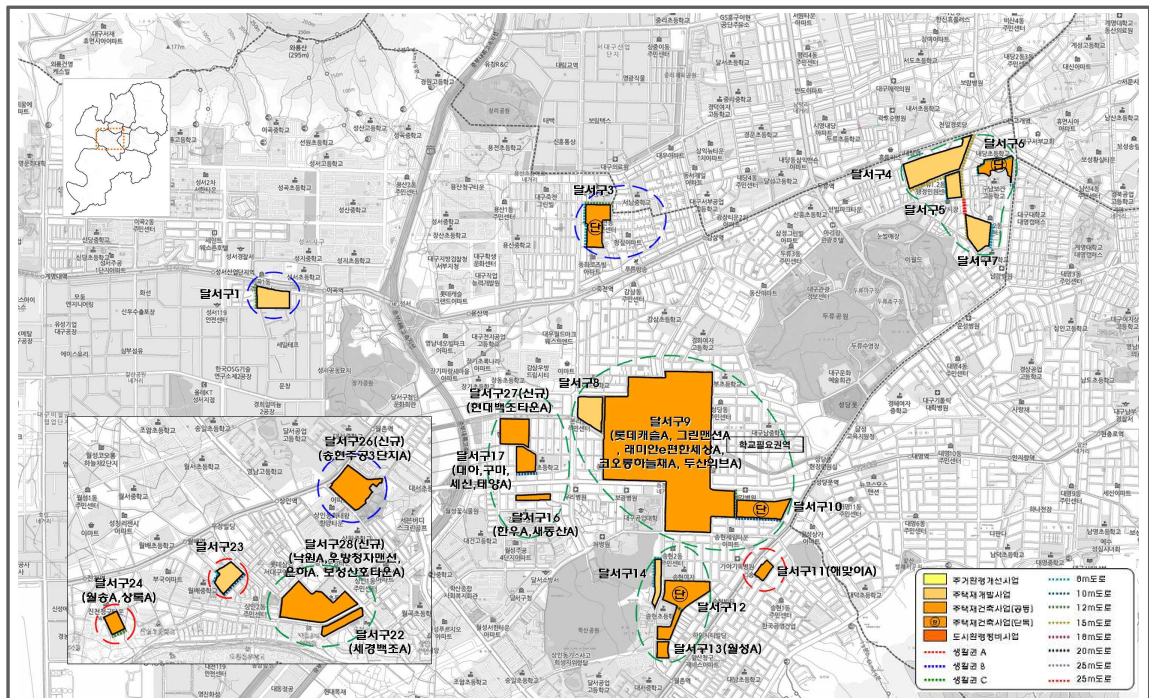
주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

7-1-3. 정비예정구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

7-2. 2010정비에정구역 중 해제구역

7-2-1. 해제구역 총괄표

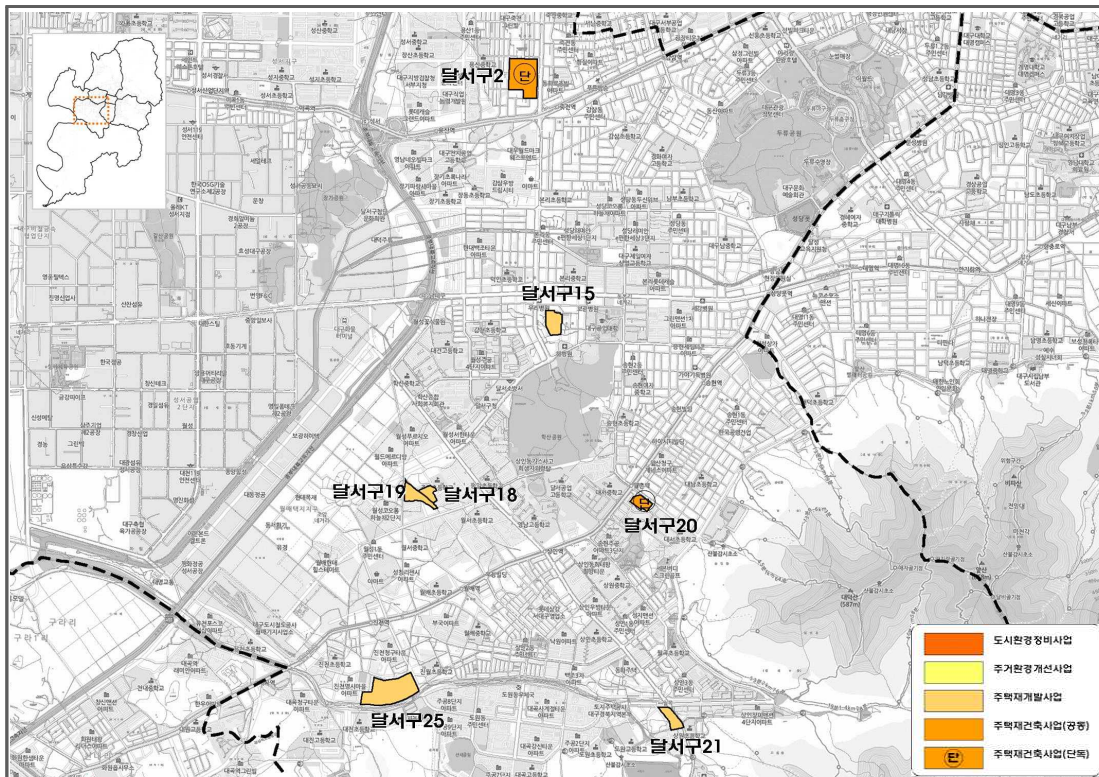
구 분	구역수(개소)	면적(ha)
계	7	24
주거환경개선사업	-	-
주택재개발사업	5	16
주택재건축사업	2	8
도시환경정비사업	-	-



7-2-2. 해제구역 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비고
1	달서구2	와룡로43길 24(죽전동 260-1)	66,028	주택재건축사업(단독)	220%	2단계	B	-
2	달서구15	와룡로4길 19-8(본동 1056)	23,635	주택재개발사업	220%	2단계	A	-
3	달서구18	상원로 174-4(월성동 1243)	12,426	주택재개발사업	250%	1단계	B	-
4	달서구19	조암남로14길 58(월성동 1177-1)	21,348	주택재개발사업	250%	2단계	B	-
5	달서구20	송현로11길 39(상인동 799)	14,031	주택재건축사업(단독)	250%	2단계	A	-
6	달서구21	월곡로 113(도원동 616)	17,922	주택재개발사업	220%	2단계	A	-
7	달서구25	상화로19길 16-3(진천동 404)	80,615	주택재개발사업	220%	2단계	B	-

7-2-3. 해제구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역

8. 달성군

8-1. 2020정비에정구역 지정구역

8-1-1. 정비예정구역 총괄표

구 분	구역수 (개소)	면적 (ha)	사업추진단계(개소)			
			소계	1단계	2단계	3단계
계	5	8	5	2	1	2
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-
주택재개발사업	-	-	-	-	-	-
주택재건축사업	5	8	5	2	1	2
도시환경정비사업	-	-	-	-	-	-



8-1-2. 구역별 조서

구분	구역 번호	위 치	구역면적 (m ²)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비 고
1	달성군 1	비슬로 2679(화원읍 구리리 1734-2)	10,052	주택재건축사업(공동)	250%	2단계	A	-
2	달성군 2	현풍동로 23(현풍면 중리 335-1)	15,300	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	A	-
3	달성군 3	비슬로120길 13(현풍면 원교리 103)	13,224	주택재건축사업(공동)	250%	1단계	A	-
4	달성군 4	논공로21길 15(논공읍 복리 803-3)	19,247	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	A	신규구역
5	달성군 5	논공로9길 39(논공읍 남리 1147)	16,239	주택재건축사업(공동)	250%	3단계	A	신규구역

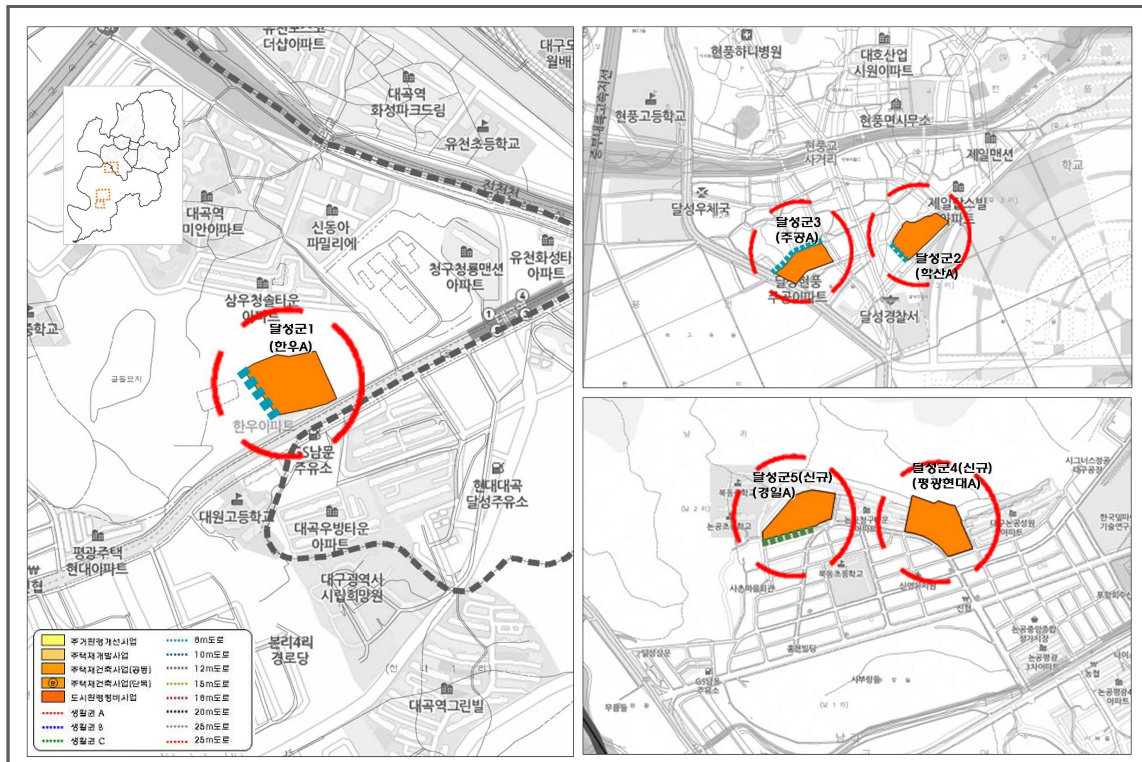
주) 정비예정구역내 용도지역 혼합시는 주용도지역 기준용적률을 제시함.

준주거지역 특성지에서 순수주거기능 공동주택 건축시 기준용적률은 250이고, 용도혼합 공동주택 건축시 기준용적률은 300임.

상업지역의 기준용적률은 주거복합건축물일 경우 주거연면적이 80이상~90미만인 경우의 기준용적률임.

아파트지구는 해당 아파트지구개발 기본계획의 계획내용을 따름.

8-1-3. 정비예정구역 총괄도



1

2

3

4

5

6

7

구·군별 정비예정구역