

발간등록번호
53-6270000-000185-14

요약보고서

2008~2017

대구광역시 주택종합계획

2008. 11



대구광역시
DAEGU METROPOLITAN CITY

2008~2017

대구광역시 주택종합계획

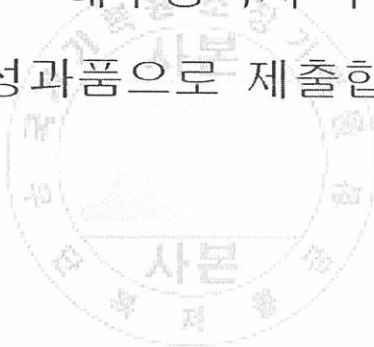
2008. 11



제 출 문

대구광역시시장 귀하

본 보고서를 『대구광역시 주택종합계획』 용역의
최종(요약) 성과품으로 제출합니다.



2008. 11

대구경북연구원

원장 홍 철

목 차

제1장 주택종합계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적	3
1. 계획수립의 배경	3
2. 계획수립의 목적	4
② 계획의 범위	5
③ 계획 성격 및 위상	7

제2장 인구, 주택 및 주거 현황

① 인구 및 가구 현황	9
② 주택현황	11
1. 주택 보급	11
③ 주거현황	15
1. 주거 수준	15
2. 주거이동	16

제3장 주택시장 동향

① 주택공급	23
1. 연도별 주택공급(사업계획승인 및 건축허가 기준)	23
2. 규모별 주택건설 실적	24
② 주택가격	25
1. 가격동향	25

제4장 주택수요전망

① 주택수요추정 연구방법	27
② 인구·가구 추정	28
1. 인구추정	28
2. 가구추정	29
③ 주택수요 추정	31
1. 신규주택수요 추정	31
④ 주택수요 심화추정	33
1. 규모별 수요 추정	33
2. 공공임대주택 수요 추정	37

제5장 주택수급능력 분석 및 공급계획

① 대구시 주택수급능력 분석	41
1. 사업별 종합	41
2. 실질적인 주택공급가능분석	42
② 주택공급계획	45
1. 공급계획 및 목표	45
2. 단계별 공급계획	45
3. 부문별 공급계획	46

제6장 주택정책의 체계 확립

① 주택정책의 목표 및 과제	49
1. 주택정책의 체계	49
② 주택의 주요지표	50

제7장 부문별 계획

① 주택정보의 활성화	53
1. 주요내용	53
2. 추진 시책	53
② 양질의 주택공급	54
1. 주요내용	54
2. 추진 시책	55
③ 주거약자에 대한 지원 확충	56
1. 주요내용	56
2. 추진 시책	58
④ 체계적인 공공임대주택 공급	62
1. 주요 내용	62
2. 추진 시책	63
⑤ 지역특성에 부합된 주택정비	66
1. 주요내용	66
2. 추진 시책	70
⑥ 지속가능한 재고주택의 관리	71
1. 주요 내용	71
2. 추진 시책	71

제8장 구군별 주택정책 방향

① 중구	73
1. 정비방향	73
2. 수요 및 공급 계획	74
② 동구	75
1. 정비 방향	75
2. 수요 및 공급 계획	75

③ 서구	76
1. 정비 방향	76
2. 수요 및 공급 계획	77
④ 남구	78
1. 정비 방향	78
2. 수요 및 공급 계획	79
⑤ 북구	80
1. 정비 방향	80
2. 수요 및 공급 계획	80
⑥ 수성구	82
1. 정비 방향	82
2. 수요 및 공급 계획	82
⑦ 달서구	83
1. 정비 방향	83
2. 수요 및 공급 계획	83
⑧ 달성군	84
1. 정비 방향	84
2. 수요 및 공급 계획	84

제9장 계획의 실현방향

① 투자계획 및 자원확보 방안	85
1. 투자계획	85
2. 자금조달계획	86
② 조직 및 행정	87
③ 중앙정부 및 기초자치단체간 역할 분담	88

표 목 차

<표 2-1> 인구 추이	9
<표 2-2> 가구수 추이	9
<표 2-3> 노인가구 및 1인 가구 추이	10
<표 2-4> 주택유형별 주택당 가구수	11
<표 2-5> 거주인수별 주택수 현황	12
<표 2-6> 연도별 인구천명당 주택수 추이	12
<표 2-7> 자가점유율 추이	13
<표 2-8> 연도별 주택보급률	13
<표 2-9> 자치구·군별 연도별 공가 추이	14
<표 2-10> 자치구·군별 주택종류별 공가 현황(2005년) 및 증감률	14
<표 2-11> 평균 인원수, 평균방수, 주거면적 등(2005년)	15
<표 2-12> 인구가동 추이	16
<표 2-13> 주택유형별 주거이동 실태	18
<표 2-14> 점유면적별 주거이동	19
<표 2-15> 점유형태별 주거이동 실태	20
<표 3-1> 유형별 주택공급 (사업계획승인 및 건축허가 기준)	24
<표 4-1> 대구 인구현황 및 통계청 인구예측치 비교	28
<표 4-2> 구군별 평균 가구원수 및 가구수 추정	29
<표 4-3> 주택매실 과정에서 발생하는 신규주택수요	31
<표 4-4> 구군별 연도별 신규주택수요 추정	32
<표 4-5> 대구시 주거 수준별 분포 추정 모형의 미래 지표	33
<표 4-6> 대구시 규모별 주거단위 분포 비중 추정 (전용기준)	34
<표 4-7> 대구시 규모별 주거단위 분포 비중 추정 (전용기준)	35
<표 4-8> 대구시 규모별 신규주택수요 비중 (가구증가분+매실추가가구)	36
<표 4-9> 대구시 10년간 공공임대아파트 수요	37
<표 4-10> 단독다가구 신규주택수요 (주택동수 기준)	38
<표 4-11> 향후 10년간 공공임대아파트 수요추정(안)	39
<표 4-12> 공공임대아파트 공급 및 수요 종합	40

<표 5-1> 대구시 사업별 주택수급규모 산정	41
<표 5-2> 신규개발가능지의 주택공급 규모	42
<표 5-3> 기성시가지 주택공급 추정	42
<표 5-4> 기타 민간 아파트 사업 공급수	43
<표 5-5> 혁신도시 공급계획 내역	44
<표 5-6> 테크노폴리스의 공급계획 및 산출근거	44
<표 5-7> 단계별 주택공급계획	45
<표 5-8> 자치구군별 주택공급계획	46
<표 5-9> 단계별 유형별 주택공급계획	46
<표 5-10> 단계별 규모별 주택공급계획	47
<표 7-1> 기성시가지 정비구역 내 주택 공급량	54
<표 7-2> 주거복지 수혜 대상계층의 설정	58
<표 7-3> 수혜대상별 주거복지 프로그램	58
<표 7-4> 대구시 적정 면적수준 이하 거주가구 분포표	63
<표 7-5> 공공임대주택 입주우선대상자	65
<표 9-1> 대구광역시 소요예산	85

그림 목 차

<그림 1-1> 대구시 구군 경계	6
<그림 1-2> 대구시 구군 경계 및 지형지세도	6
<그림 2-1> 자치구·군간 주거이동 실태(좌) 및 수요(우)의 주요 흐름	17
<그림 2-2> 지역별 주거이동계획 가구의 비중	20
<그림 2-3> 주거이동계획 가구의 이주 이유	21
<그림 3-1> 연도별 주택건설 실적	23
<그림 3-2> 연도별 규모별 주택건설 실적	24
<그림 3-3> 주택매매가격지수의 변화 추이	25
<그림 3-4> 구별 주택매매가격지수의 변화 추이	25
<그림 4-1> 주택수요 추정 Diagram	27
<그림 4-2> 대구시 규모별 주택비중 변화 전망 (가구증가분 기준)	33
<그림 4-3> 대구시 규모별 주택수 변화 전망 (가구증가분 기준)	34
<그림 4-4> 대구시 규모별 주택수요 시기별 변화 전망 (가구증가분 기준)	35
<그림 4-5> 주택 총수요	36
<그림 6-1> 주택 재고의 장래지표	50
<그림 6-2> 주거비 부담의 장래지표	51
<그림 6-3> 주거 수준의 장래지표	51
<그림 9-1> 대구시 행정조직의 개편(안)	87

제1장 주택종합계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경

- 한반도의 동남부 내륙에 위치하고 있는 대구는 북쪽으로는 팔공산 남쪽은 대덕산과 비슬산, 동서로는 완만한 구릉지로 둘러싸인 분지형 도시로서 도심에는 신천이 가로 질러 흐르고, 도시 북쪽에는 금호강이 동편에서 서편으로 휘돌아 낙동강과 합류한 후 남쪽으로 흐르고 있으며 「21세기 세계로 열린 동남권의 수도」로 성장하기 위한 토대를 만들어 나아가고 있는 중심도시임.
- 그러나 주택가격의 급격한 상승과 서민계층의 주거부담 증가, 지역간 소득계층간 주거수준 격차 심화 등 주택 환경이 급변하고 주거복지환경이 열악해 획기적인 주택정책을 통한 주거환경 개선이 요구되고 있음.(’05.12.31 현재 주택보급률: 92.5%)
- 지금까지 부족한 주택문제 해결을 위해 매년 수립되어 온 주택건설종합계획은 1년을 목표로 하는 단기적 계획으로서 장기적 비전이 미비하여 시장의 예측가능성을 확보하지 못하였음. 따라서 주택정책의 일관성을 유지하기 어려웠으며, 내용적으로도 양적인 주택공급정책에 치우쳐 주택의 질적기준과 저소득층의 복지기능에 대한 관심이 낮았음. 이 결과로 양적인 주택공급은 증가하였으나 주택정책의 불안정으로 인한 사회적 문제 및 주거환경 질적 수준의 저하 등 문제점이 제기되었음.
- 이러한 문제점의 해결을 위하여 정부는 주택법을 개정하여 10년 단위의 주택종합계획 수립 및 지자체별 주택종합계획수립의 근거를 마련하였음.

2. 계획수립의 목적

- 본 과업에서는 주택법 제8조 및 동법 시행령 제8조의 규정에 의거하여 대구시 주거의 질적수준을 제고하고, 일관된 주택정책 마련을 위하여 전국 주택종합계획, 대구 도시 기본계획의 방향 및 지역 여건에 부합하는 10년 단위의 대구광역시 주택종합계획(이하, 중장기 주택종합계획)을 수립하고자 함.
- 본 과업을 통하여 대구시의 각종 주택현황 및 문제점을 분석하여 장기적인 주택정책의 비전 및 목표를 제시하고, 중장기 주택의 수요 및 공급계획을 수립하며, 이를 바탕으로 주거복지를 위한 지표를 설정하고, 설정된 주거복지를 달성하기 위한 주택분야별 방향을 제시하고자 함.



2 계획의 범위

■ 시간적 범위

- 대구광역시의 주택종합계획 목표연도는 2008년부터 2017년으로 함.

■ 공간적 범위

- 주택종합계획의 공간적 범위는 대구광역시 8개 구·군 전역으로 함.

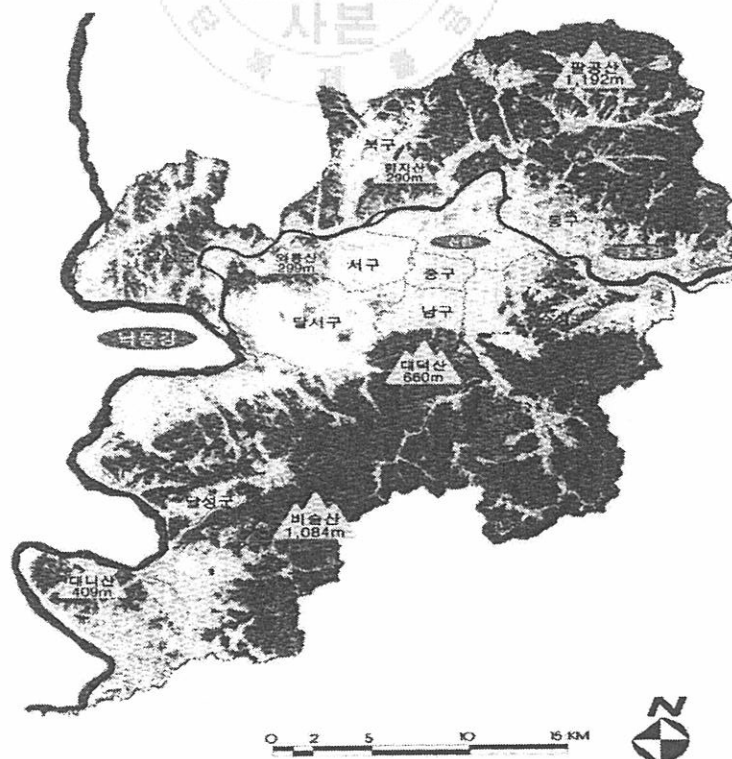
■ 내용적 범위

- 주택법 제7조제1항, 동법 시행령 제9조, 대구광역시 주택조례 제2조의 내용을 계획의 범위로 하고 아래 항목을 포함함.
 - 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
 - 주택시장의 현황 및 전망
 - 주택의 형별·규모별·점유형태별 수요전망
 - 주거수준의 목표
 - 주택의 개량·리모델링 등에 대한 추진계획
 - 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책
 - 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
- 소외계층에 대한 주거복지 향상
- 체계적인 임대주택건설 및 공급
- 양질의 주택공급 및 공공성 증대
- 지역특성에 맞는 정비모델 개발
- 커뮤니티를 중시한 정비사업의 확대
- 주택리모델링 및 공동주택 관리

<그림 1-1> 대구시 구군 경계



<그림 1-2> 대구시 구군 경계 및 지형지세도



③ 계획 성격 및 위상

■ 법정계획

- 대구광역시 주택종합계획은 주택법 제8조, 동법 시행령 제9조 및 대구광역시 주택 조례 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획임.

■ 지침제시적 계획

- 주택관련 내용을 포함하고 있는 계획과 주택시장의 여러 주체들에 대해 주택정책의 목표와 기본방향을 제시함으로써, 각 주체들이 활동하는데 기본지침서가 될 수 있도록 함.

■ 포괄적 종합계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 「2020 대구도시기본계획」 및 「2020 대구권 광역도시계획」, 도시 및 주거환경 정비법에 의한 「도시 및 주거정비기본계획」 등 여러 계획상에 나타난 주택정책이나 주택사업에 관한 내용을 포괄한 대구광역시의 주택종합계획임.

■ 주택종합계획의 위상

- 「제4차 국토종합계획 수정계획(2006-2020)」, 「제3차 경상북도종합계획」, 「2020 대구권 광역도시계획」의 공간 및 토지이용관련 원칙과 계획을 공유하고 「전국주택종합계획(2003-2012)」과 일관성을 유지하여 주택관련 기본목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성을 유지함.
- 도시기본계획의 하위계획이자 도시관리계획의 상위계획으로서 시·군·구계획에서 주택부분의 지침적 성격을 가짐.

제2장 인구, 주택 및 주거 현황

1 인구 및 가구 현황

- 2005년 기준, 대구광역시의 인구는 약 246만 명으로 전국의 5.2%를 차지하며, 최근 5년간의 연평균증가율은 -0.13%로 미미하나 감소추세를 나타냄.
- 2005년 기준, 대구광역시의 일반 가구수는 약 815천 가구이며, 전국 대비 약 5.13% 수준이며, 최근 5년간 가구수 증가율은 1.41%임.

<표 2-1> 인구 추이

단위 : 인, %

구 분		1985년	1990년	1995년	2000년	2005년
인구수	전 국	40,448,486	43,410,899	44,608,726	46,136,101	47,278,951
	대 구	2,029,853	2,229,040	2,449,420	2,480,579	2,464,547
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	대 구	5.0	5.1	5.5	5.4	5.2
연평균 증가율	전 국	-	1.42	0.55	0.68	0.49
	대 구	-	1.89	1.90	0.25	-0.13

주 : 인구수는 내·외국인으로 한 총인구수
 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

<표 2-2> 가구수 추이

단위 : 가구, %

구 분	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년
전 국	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128
대 구	499,592	597,150	703,464	759,351	814,585
대구비중	5.22	5.26	5.43	5.31	5.13
전국증가율	-	3.48	2.68	2.01	2.11
대구증가율	-	3.63	3.33	1.54	1.41

주 : 가구는 일반가구임
 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

- 노인가구는 1985년 약 23천 가구로 전체 가구수의 약 4.7%의 비중을 차지하였으나, 2005년 109천 가구에 전체의 13.4%로 크게 증가하였음. 향후 국가적인 고령화의 진전에 따라 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.
- 1인 가구는 1985년 41천 가구에서 2005년 148천 가구로 증가하여, 전체 가구수 대비 8.4% 수준에서 18.2%로 크게 증가하였음. 향후 가구 구성 형태의 다양화와 더불어 1인 가구 역시 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.

<표 2-3> 노인가구 및 1인 가구 추이

단위 : 가구, %

구 분	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년
전체 가구수	499,592	597,150	703,464	759,351	814,585
노인가구수 (비중)	23,470 (4.7)	34,064 (5.7)	50,082 (7.1)	73,165 (9.6)	109,142 (13.4)
1인 가구수 (비중)	41,764 (8.4)	59,890 (10.0)	82,766 (11.8)	107,913 (14.2)	148,331 (18.2)

주 : 노인가구는 65세이상 가구주의 일반가구수
 1인가구는 가구원수 중 1인 가구원인 일반가구수
 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

- 세대구성 형태별 가구 비율은 단독가구의 경우 1985년 전국 평균 6.91%, 대구시 8.36%에서, 2005년 전국 19.95%, 대구 18.21%로 크게 증가하였음. 더불어 1세대 가구의 비율도 상대적으로 높아졌음.
- 단독 및 1세대 가구에 비하여 2세대, 3세대 그리고 4세대 이상 가구의 비율은 상대적으로 감소하였음. 이는 가구를 구성하는 세대의 규모가 점차 축소되고 있음을 나타내어, 향후 가구의 분화에 따른 가구수의 증가를 시사함.

2 주택현황

1. 주택 보급

1) 주택당 가구수

○ 주택당 가구수는 1995년 1.61가구에서 2005년 1.33가구로 약간 감소하였음.

- 단독주택 및 비거주용 건물내 주택의 경우 아파트나 다세대주택으로 이동하였기 때문인 것으로 사료됨.

<표 2-4> 주택유형별 주택당 가구수

단위 : 가구, 호

구 분		단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택	전체주택
1995년	가구수	444,827	198,413	14,089	8,892	25,526	701,747
	주택수	187,694	203,786	14,575	9,358	20,994	436,407
	주택당 가구수	2.37	0.97	0.97	0.95	1.69	1.61
2000년	가구수	393,193	302,626	15,561	16,313	29,486	757,179
	주택수	181,219	311,123	16,116	16,880	19,674	545,012
	주택당 가구수	2.17	0.97	0.97	0.97	1.50	1.39
2005년	가구수	389,744	356,812	7,287	43,355	15,166	812,364
	주택수	172,131	356,749	7,267	43,231	11,356	608,926
	주택당 가구수	2.19	0.97	0.96	0.97	1.27	1.33

주 : 가구는 주택이외의 거처를 제외, 주택은 공가 포함
 자료: 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

2) 주택당 거주인수

- 주택당 거주인수는 2005년 현재 거주인수 1~3인 거주 주택의 비중이 전체의 45.6%, 4인 거주 주택이 30.2%를 차지함.

<표 2-5> 거주인수별 주택수 현황

단위 : 호, %

구 분		1~3인	4인	5인	6인	7인	8인	9인	10인 이상	소 계
1995년	주택수	117,109	116,283	55,531	26,294	18,767	16,595	14,424	60,927	425,930
	비 중	27.5	27.3	13.0	6.2	4.4	3.9	3.4	14.3	100.0
2000년	주택수	200,087	164,290	58,886	24,091	16,878	15,237	12,177	39,143	530,789
	비 중	37.7	31.0	11.1	4.5	3.2	2.9	2.3	7.4	100.0
2005년	주택수	269,551	178,275	55,380	22,639	15,013	12,322	9,499	28,055	590,734
	비 중	45.6	30.2	9.4	3.8	2.5	2.1	1.6	4.7	100.0

주 : 공가 제외

자료: 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

3) 인구 천명당 주택수

○ 인구 천명당 주택수는 1995년 178.2호에서 2005년 247.1호로 증가하였음.

- 대구의 인구 천명당 주택수는 전국 279.7호보다 낮은 수준이며 7대 도시 중 에서도 서울을 제외하면 가장 낮은 수준임.
- 이는 대구가 주택의 양적인 측면에서 전국평균은 물론 다른 대도시에 비해서도 저조한 것을 보여줌.
- 자치구·군별 인구 천명당 주택수는 달성군이 290.0호로 가장 많고 서구가 204.9호로 가장 적은 것으로 나타났음.

<표 2-6> 연도별 인구천명당 주택수 추이

구 분	인구수(인)	주택수(호)	천명당주택수(호)	증감률(%)
1995년	2,449,420	436,407	178.2	-
2000년	2,480,578	545,012	219.7	4.3
2005년	2,464,547	608,926	247.1	2.4

자료: 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

계산식 : 인구1천명당 주택수=(총주택수÷총인구수)×1000

4) 자가점유율

- 2005년도 대구의 자가점유율은 53.9%이고, 1995년 대비 약 10% 증가하였음.

<표 2-7> 자가점유율 추이

구 분	1995년	2000년	2005년
전체 가구수(가구)	703,464	759,351	814,585
자가(自家)(가구)	309,137	377,767	439,214
자가율(%)	43.9	49.7	53.9

자료: 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

계산식 : 자가점유율=(자가가구수÷일반가구수)×100

5) 주택보급률

- 2005년 기준 대구의 주택보급률은 92.5%로 지속적으로 증가하고 있지만, 전국에 비해 낮은 수준에 머물러 있음.

<표 2-8> 연도별 주택보급률

단위 : 가구, 호, %

구 분	가구수	주택수	주택보급률
1995년	612,510	436,407	71.1
2000년	645,291	545,012	84.5
2005년	658,328	608,926	92.5

자료: 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

계산식 : 주택보급률=(총주택수÷보통가구수)×100

- 2005년 기준 자치구·군별 주택보급률은 달성군을 비롯한 중구, 동구, 북구, 수성구 등이 대구시 전체 주택보급률을 상회하였으며, 서구, 남구, 달서구 등은 하회하였음.
- 자치구·군 중 주택보급률이 100%를 넘어서는 구·군은 달성군(110.3%)과 중구(104.8%)에 불과함.
 - 서구와 남구는 각각 75.8%, 83.6%에 불과해 지역적으로 열악한 주택사정을 보이고 있음.

6) 공가 현황

○ 2005년 기준 대구의 공가는 총 18,192호이며, 이는 2000년 대비 5.0% 증가한 수치임.

<표 2-9> 자치구·군별 연도별 공가 추이

단위 : 호, %

구 분	단독주택	아파트	연립주택	다세대	영업용 건물내 주택	소계
2000년	3,781	8,739	671	645	387	14,223
2005년	6,204	9,442	311	1,614	621	18,192
증가율	10.4	1.6	-14.3	20.1	9.9	5.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도

○ 자치구·군별 공가의 분포 및 2000년 대비 증가율을 살펴보면, 공가가 상대적으로 많은 지역은 동구(3,238호), 달서구(3,094호)이며, 대구시 전체의 공가 증가율에 비해 상대적으로 높은 곳은 서구(14.9%), 수성구(9.8%), 남구(7.9%), 동구(7.2%), 중구(6.2%) 등임.

<표 2-10> 자치구·군별 주택종류별 공가 현황(2005년) 및 증감률

단위 : 호, %

구 분	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		영업용 건물내 주택		소계	
	계	증감률	계	증감률	계	증감률	계	증감률	계	증감률	계	증감률
중 구	752	9.1	245	2.6	27	3.3	24	-9.7	39	-0.5	1,087	6.2
동 구	1,229	14.5	1,538	4.3	77	-14.3	348	12.5	46	-3.2	3,238	7.2
서 구	469	7.1	759	17.8	28	-12.0	299	30.2	154	24.7	1,709	14.9
남 구	655	6.5	410	5.4	45	0.9	291	18.6	58	8.3	1,459	7.9
북 구	954	14.5	1,482	-6.6	43	-19.8	202	35.0	78	11.1	2,759	-0.2
수성구	648	12.9	1,845	9.1	40	-13.8	216	20.8	42	5.6	2,791	9.8
달서구	339	13.6	2,503	0.5	34	-21.2	170	24.4	48	3.7	3,094	1.8
달성군	1,158	6.6	660	-6.2	17	-22.0	64	23.8	156	12.9	2,055	1.4

주 : 증가율은 2000년 대비 증가율임.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

③ 주거현황

1. 주거 수준

1) 평균 인원수, 평균 방수, 주거면적 등

- 대구시 일반가구의 가구당 주거면적은 약 66.1㎡, 수성구가 75.0㎡으로 가장 넓게 나타나며, 서구가 57.5㎡로 가장 좁게 나타남.
- 가구당 평균 방수는 3.7개이며 수성구가 4.0개로 가장 많고, 서구가 1.2개로 가장 적음.

<표 2-11> 평균 인원수, 평균방수, 주거면적 등(2005년)

단위 : 가구, 인, 개, ㎡

구 분	일반가구	가구원	가구당 평균 인원수	가구당 평균 사용방수	1인당 평균 사용방수	가구당 주거면적	1인당 주거면적
대 구	814,585	2,401,409	3.0	3.7	1.3	66.1	22.5
중 구	29,025	72,614	2.5	3.3	1.3	61.5	24.5
동 구	112,306	325,838	2.9	3.8	1.3	65.1	22.5
서 구	83,952	238,689	2.8	1.2	1.2	57.5	20.2
남 구	66,983	175,587	2.6	3.6	1.4	64.5	24.8
북 구	148,132	449,000	3.0	3.6	1.2	64.8	21.5
수성구	137,479	416,992	3.0	4.0	1.3	75.0	24.8
달서구	189,664	578,051	3.1	3.7	1.2	65.8	21.5
달성군	47,044	144,638	3.1	3.8	1.2	67.8	22.1

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

2) 최저주거기준 미달가구

- 주거실태조사 전체 응답가구 1,796가구 중 최저주거기준 미달가구는 16.9% 수준인 304가구였음.
 - 침실수 미달가구 : 166가구, 9.2%
 - 전용 부엌, 화장실 및 욕실 등 시설기준 미달가구 : 111가구, 6.2%
 - 침실수 및 시설기준 중복 미달가구 : 27가구, 1.5%
- 최저주거기준 미달가구의 구·군별 분포를 보면 중구의 최저주거기준 미달가구의 비율이 약 27.6%로 전체 평균보다 약 10% 높은 수준임.

- 최저주거기준 미달가구의 주택유형별 분포를 보면 단독주택의 경우 최저주거기준 미달가구의 비율이 26.4%로 전체 평균 비율을 10% 정도 상회함.
- 주택점유형태가 자가인 경우를 제외한 점유형태에서 최저주거기준 미달가구의 비율이 절대적으로 높게 나타남.

3) 주거비 부담수준

- 주거비 부담능력으로는 소득대비 주택가격비(PIR)와 소득대비 임대료비(RIR)로 살펴볼 수 있음.
 - 연소득대비 주택가격비(PIR)의 경우, 소득 1·2분위는 17.0배로 자력으로 자가주택을 마련하기 어려운 것으로 나타남.
 - 월소득대비 임대료비(RIR)의 경우, 소득 1·2분위에서도 75.3%로 보조 없이는 안정적인 주거생활이 어려울 것으로 나타남.

2. 주거이동

1) 인구이동

- 대구의 지역간 인구이동은 유입인구보다 유출인구가 계속 증가하고 있는 추세임.

<표 2-12> 인구이동 추이

단위 : 인

구 분	총이동		순이동	지역내		지역외	
	전입	전출		전입	전출	전입	전출
1995년	534,013	537,292	-3,279	246,624	246,624	112,235	115,514
2000년	477,595	480,947	-3,352	208,215	208,215	110,137	113,489
2005년	440,350	465,300	-24,950	173,277	173,277	102,893	127,843

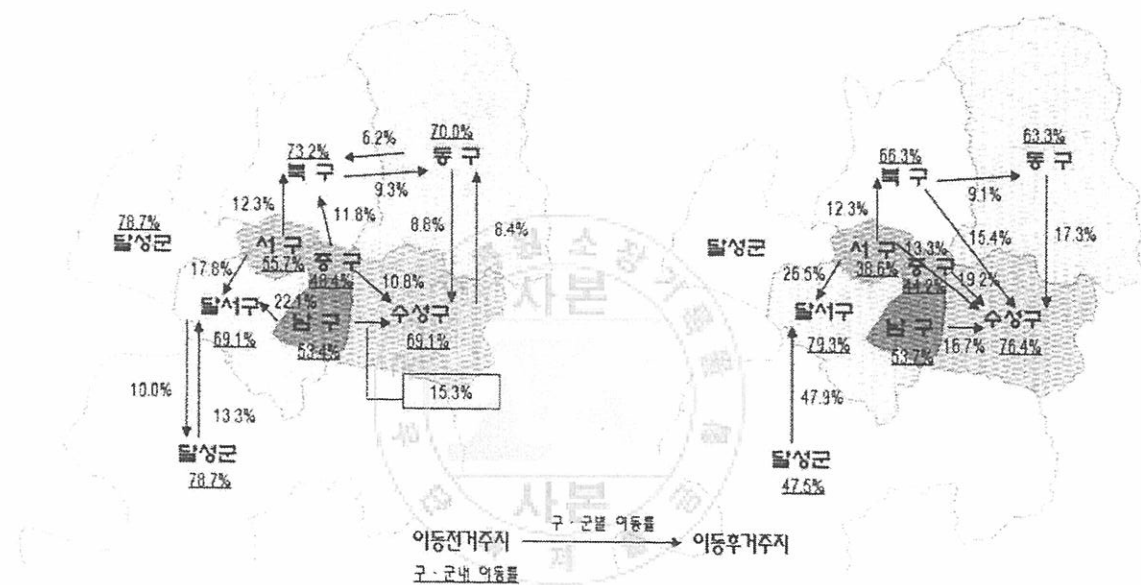
자료 : 통계청

2) 자치구·군별 주거이동

- 자치구·군별 주거이동 실태에서는 이전주거지에 재정착하는 비율이 대부분의 구·군에서 높게 나타났음.

- 자치구·군간 주거이동 실태에서는 달서구, 수성구, 북구, 동구로의 이동 비율이 높았으며, 상대적으로 중구, 경산시, 남구, 달성군 등으로의 이동 비율은 낮았음.
- 향후 주거이동시 거주하고 있는 구외로 이동의향이 낮은 지역은 수성구(23.4%)와 달서구(20.6%)로 나타나 해당 지역 주민들이 상대적으로 타 지역 주민들에 비해 역내에 거주하려는 의지가 높음.
- 반면에 중구, 달성군 등은 타 지역으로의 이주 의사가 높게 나타났음.

<그림 2-1> 자치구·군간 주거이동 실태(좌) 및 수요(우)의 주요 흐름



자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

2) 주택유형별 주거이동

- 주택유형별 주거이동은 동일 유형으로의 이동이 상대적으로 높은 비율을 차지하지만, 유형간 이동은 이전 주택유형에 상관없이 아파트로의 이동 비율이 상대적으로 높았음.
- 주택유형별 주거이동시 희망 주택 유형은 아파트에 대한 선호도가 66.2%로 가장 높았으며, 단독주택(23.8%)의 순이었음.
 - 현거주 주택과 동일한 유형으로의 이동 수요는 아파트(79.8%)가 가장 높았으며, 단독주택이 42.3% 수준이었음.

<표 2-13> 주택유형별 주거이동 실태

단위 : 호, %

구 분			소 계	이주 후 주택유형						
				단독 주택	다가구 단독	아파트	연립 주택	다세대 주택	영업용 건물 내 주택	기타
이 주 전 주 택 유 형	단독주택	가구수	1,059	440	2	379	58	158	21	1
		비 중	100.0	41.5	0.2	35.8	5.5	14.9	2.0	0.1
	다가구 단독	가구수	35	7	5	15	2	5	0	1
		비 중	100.0	20.0	14.3	42.9	5.7	14.3	0.0	2.9
	아파트	가구수	534	80	2	329	42	72	9	0
		비 중	100.0	15.0	0.4	61.6	7.9	13.5	1.7	0.0
	연립주택	가구수	39	6	0	20	10	3	0	0
		비 중	100.0	15.4	0.0	51.3	25.6	7.7	0.0	0.0
	다세대 주택	가구수	86	4	0	29	4	48	1	0
		비 중	100.0	4.7	0.0	33.7	4.7	55.8	1.2	0.0
	영업용 건물 내 주택	가구수	34	3	0	7	1	5	18	0
		비 중	100.0	8.8	0.0	20.6	2.9	14.7	52.9	0.0
	오피스텔	가구수	3	0	0	0	1	2	0	2
		비 중	100.0	0.0	0.0	0.0	33.3	66.7	0.0	33.3
	기 타	가구수	6	1	0	1	2	0	0	2
		비 중	100.0	16.7	0.0	16.7	33.3	0.0	0.0	33.3
전 체	가구수	1,796	541	9	780	120	293	49	4	
	비 중	100.0	30.1	0.5	43.4	6.7	16.3	2.7	0.2	

자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

3) 점유면적별 주거이동

○ 점유면적별 주거이동은 동일 규모집단 내에서의 이동이 많이 나타나며, 타 집단으로의 이동에는 차상위 규모집단으로의 이동이 두드러짐.

- 64㎡ 이하의 경우 동일 규모집단으로 이동(40.2%) 보다 차상위 규모집단인 65~97㎡으로의 이동(41.3%)이 많았음.
- 65~97㎡과 98~130㎡는 동일 규모 집단으로의 이동이 과반수를 넘었으며, 65~97㎡는 차상위 규모집단으로의 이동이, 98~130㎡은 차하위 규모집단으로의 이동이 많았음.

- 131㎡ 이상의 경우는 동일 규모 집단으로의 이동보다 차하위 규모집단인 98~130㎡로의 이동이 많았음.

<표 2-14> 점유면적별 주거이동

단위 : 호, %

구 분		합계	현재 주택면적							
			64㎡ 이하		65~97㎡		98~130㎡		131㎡ 이상	
			주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율
합 계		1,796	346	19.3	751	41.8	574	31.9	125	7.0
희망 주택 면적	64㎡ 이하	535	215	40.2	221	41.3	88	16.4	11	2.1
	65~97㎡	691	80	11.6	373	54.0	219	31.7	19	2.7
	98~130㎡	409	37	9.0	115	28.1	213	52.1	44	10.8
	131㎡ 이상	161	14	8.7	42	26.1	54	33.5	51	31.7

자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

3) 점유형태별 주거이동

- 점유형태별 주거이동은 자가 유지 및 신규 취득 형태로의 이동이 높은 비율을 차지함.
 - 자가의 경우 자가로의 이동이 81.6%였으며, 독채전세로의 이동 12.9%였음.
 - 독채전세 및 일부전세에서 자가로의 이동 비율이 각각 58.3%와 65.1% 수준임.
- 보증부월세, 월세 거주자의 경우 점유형태의 변화가 없는 주거이동이 각각 65%, 50% 수준에 이르는 반면, 자가 취득의 주거이동은 약 16% 수준에 불과함.
- 사글세와 무상 거주자의 경우 점유형태의 변화가 없는 주거이동은 극히 미미하며 자가 취득의 주거이동이 각각 43.2%, 57.9% 수준임.
- 주택점유형태별 주거이동시 희망하는 점유유형은 자가 마련에 대한 수요가 매우 높아 여전히 주택 소유에 대한 인식이 높은 것으로 나타남.

<표 2-15> 점유형태별 주거이동 실태

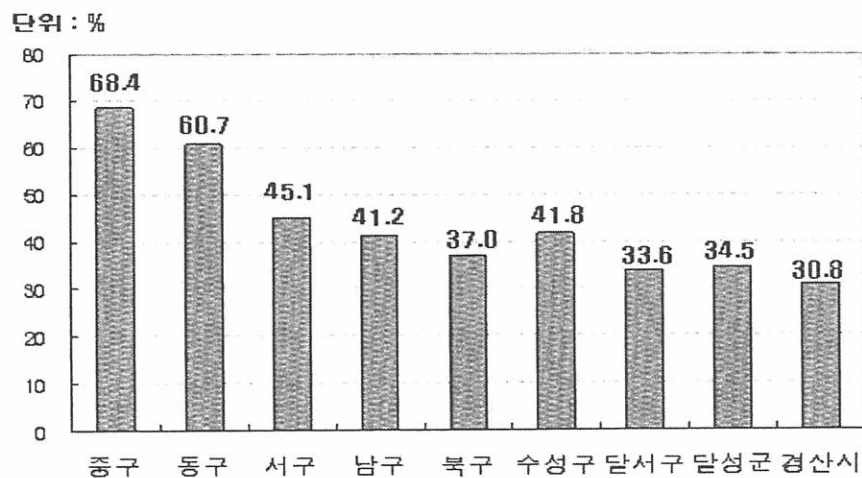
구 분		합 계	현 재 주 택 점 유 형 태							
			자가	독채 전세	일부 전세	보증부 월세	월세	사글세	무상	기타
합 계	가구수	1,796	1,222	326	74	104	54	6	8	2
	비 중	100.0	68.0	18.2	4.1	5.8	3.0	0.3	0.4	0.1
이	자 가	가구수	919	750	119	8	29	11	2	0
	비 중	100.0	81.6	12.9	0.9	3.2	1.2	0.2	0.0	0.0
주	독채 전세	가구수	475	277	165	7	15	8	1	2
	비 중	100.0	58.3	34.7	1.5	3.2	1.7	0.2	0.4	0.0
전	일부 전세	가구수	215	140	15	49	5	5	0	1
	비 중	100.0	65.1	7.0	22.8	2.3	2.3	0.0	0.5	0.0
점	보증부 월세	가구수	67	11	7	2	44	3	0	0
	비 중	100.0	16.4	10.4	3.0	65.7	4.5	0.0	0.0	0.0
유	월 세	가구수	48	8	5	3	7	24	1	0
	비 중	100.0	16.7	10.4	6.3	14.6	50.0	2.1	0.0	0.0
형	사글세	가구수	44	19	12	4	4	3	2	0
	비 중	100.0	43.2	27.3	9.1	9.1	6.8	4.5	0.0	0.0
태	무 상	가구수	19	11	2	1	0	0	5	0
	비 중	100.0	57.9	10.5	5.3	0.0	0.0	0.0	26.3	0.0
기	타	가구수	9	6	1	0	0	0	0	2
	비 중	100.0	66.7	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	22.2

자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

4) 주거이동계획

- 일반가구 대상 주거실태 조사 응답자 중 42.3%가 이사계획이 있다고 했으며, 지역별로는 중구(68.4%)와 동구(60.7%)가 높게 나타남.

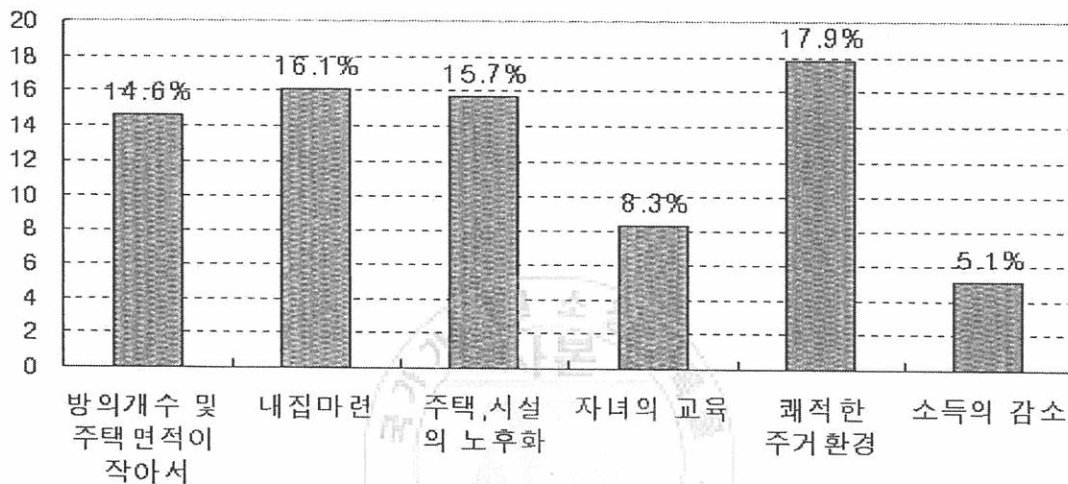
<그림 2-2> 지역별 주거이동계획 가구의 비중



자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

- 주거이동의 이유 중 응답 비율이 가장 높은 항목은 '쾌적한 주거환경'(17.9%)이었으며, '내집마련'과 '기존주택시설의 노후화' 등이 차하위 순이었음.
- 지역별로 이사 이유가 상이한 바, 중구·동구·남구 거주 응답자는 기존 주택 및 시설의 노후화를, 서구·북구·수성구 거주 응답자는 쾌적한 주거환경을 주된 이유로 꼽았음.

<그림 2-3> 주거이동계획 가구의 이주 이유



자료 : 대구광역시 주택 및 주거실태조사, 2007

- 주거이동계획이 있는 응답자의 희망 주택 가격은 자가일 경우 '1억원~1억5천만원'이 전체의 27.8%로 가장 많았으며, 전체 응답자의 86.7%가 2억5천만원 미만을 선호하는 것으로 나타났음.
- 주거이동시 희망하는 전세 가격은 '5천만원 미만'이 전체의 49.2%였으며, 전체 응답자 중 93.6%가 1억원 미만을 선호하는 것으로 나타났음.

제3장 주택시장 동향

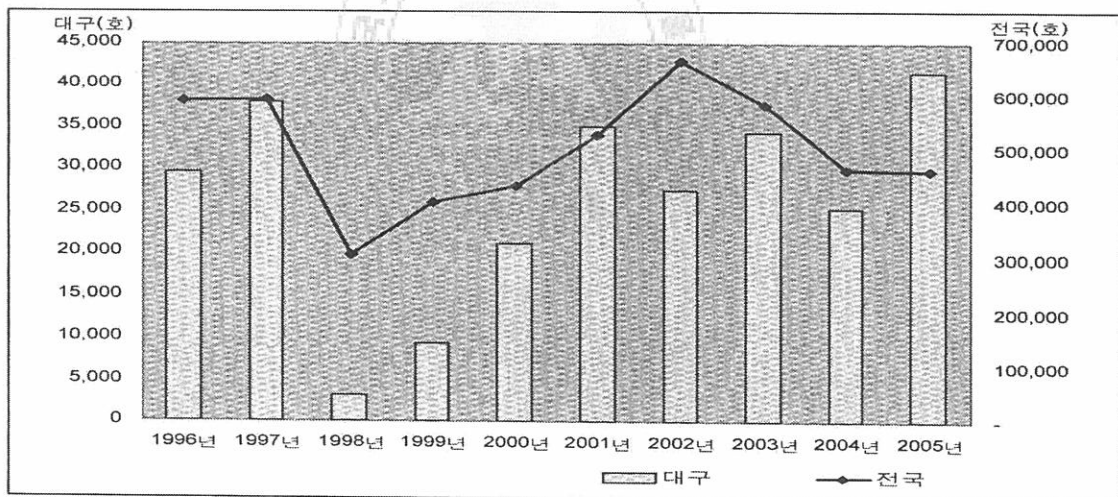
1 주택공급

1. 연도별 주택공급(사업계획승인 및 건축허가 기준)

1) 주택유형별 공급

- 1998~1999년 외환위기 기간을 제외하면 1996년 이후 대구시에서는 매년 20,000호 이상의 주택이 공급됨. 전국의 경우 외환위기 기간 이후 매년 증가하다 2002년을 정점으로 하락세를 보임.

<그림 3-1> 연도별 주택건설 실적



자료 : 건설교통부

- 주택공급의 가장 많은 부분을 차지하는 것은 아파트로서 연평균 전체의 80%를 차지함.
- 2002년에는 다세대주택 공급이 급격히 증가함. 이는 2001년~2002년 연립/다세대주택의 '가구당 주차장 확보기준'이 강화되기 전에 단독주택을 중심으로 연립/다세대주택으로 재건축하려는 수요가 폭증하였기 때문임.

<표 3-1> 유형별 주택공급 (사업계획승인 및 건축허가 기준)

단위 : 호, %

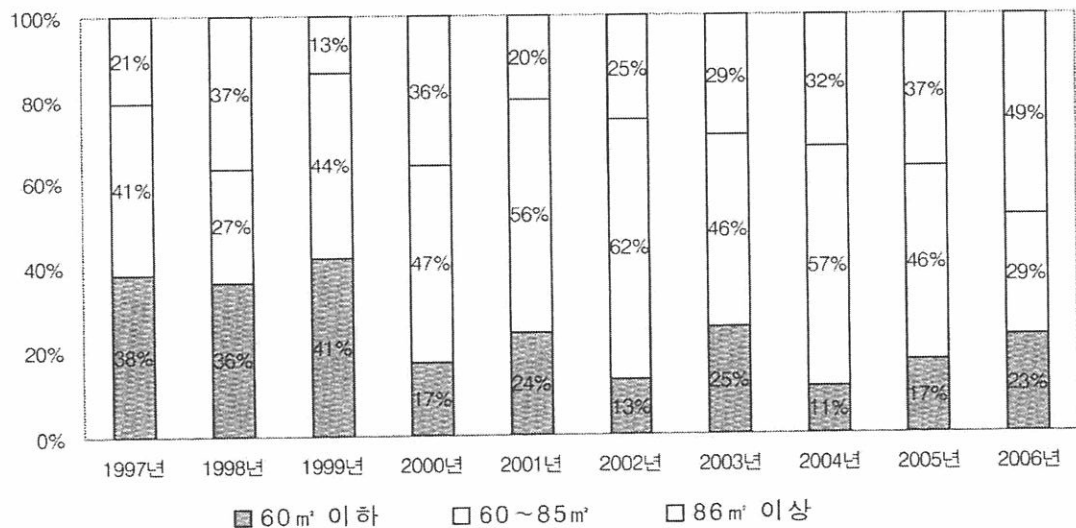
구 분	합 계	단독/다가구		아파트		연립/다세대	
		주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율
1996년	29,490	3,021	10.0	23,256	79.0	3,213	11.0
1997년	37,878	2,042	5.4	33,957	89.6	1,879	4.9
1998년	3,132	507	16.0	2,470	79.0	155	5.0
1999년	9,353	1,337	14.0	7,353	79.0	663	7.0
2000년	21,033	1,959	9.0	17,358	83.0	1,716	8.0
2001년	34,919	3,328	9.5	25,049	71.7	6,542	18.8
2002년	27,464	2,741	10.0	15,937	58.0	8,786	32.0
2003년	34,405	2,255	7.0	29,455	85.0	2,695	8.0
2004년	25,370	1,129	4.5	23,622	93.1	619	2.4
2005년	41,600	981	2.4	39,615	95.2	1,004	2.4

자료 : 건설교통부

2. 규모별 주택건설 실적

- 대구시에서 2000년 이후, 86㎡ 이상 중·대형 주택은 꾸준히 증가한 반면, 61㎡ 이하 주택공급은 해마다 증가와 감소를 반복함.

<그림 3-2> 연도별 규모별 주택건설 실적



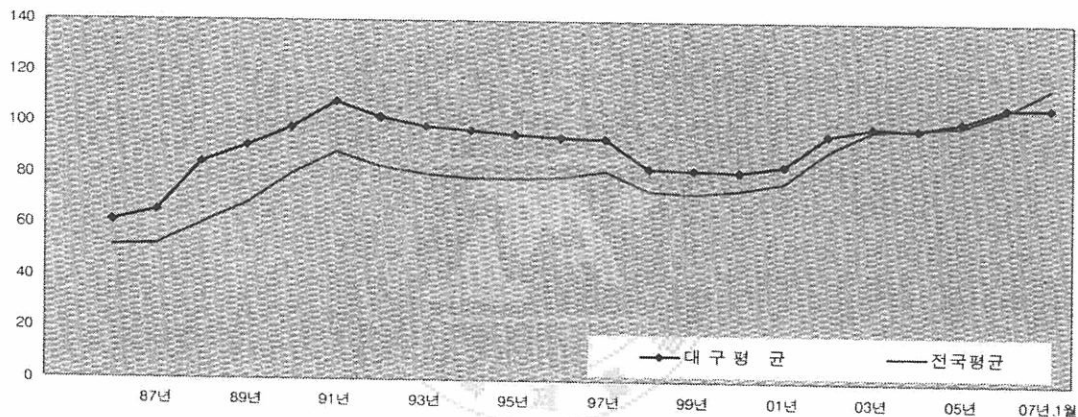
자료 : 건교부

② 주택가격

1. 가격동향

- 대구시의 주택매매가격지수는 전국에 비해 높으며, 1999년 이후 주택매매가는 지속적인 상승세를 나타내며, 2002년 상반기 투기과열지구의 지정 이후 지속적인 주택안정 대책의 영향으로 부동산 시장이 보합세를 형성함.
- 구별 주택매매가격지수를 살펴보면 2004년을 기점으로 동구, 중구, 남구, 서구는 대구 시 평균에 비해 월등히 낮은 반면, 수성구, 달성군, 달서구, 북구는 높게 나타남.

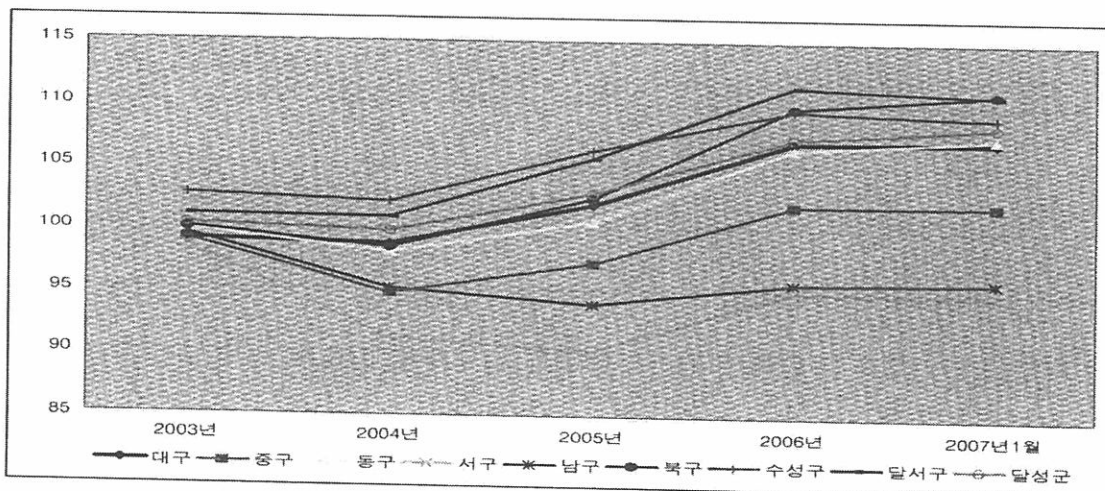
<그림 3-3> 주택매매가격지수의 변화 추이



주 : 2003년 9월=100

자료 : 국민은행

<그림 3-4> 구별 주택매매가격지수의 변화 추이



주 : 2003년 9월=100

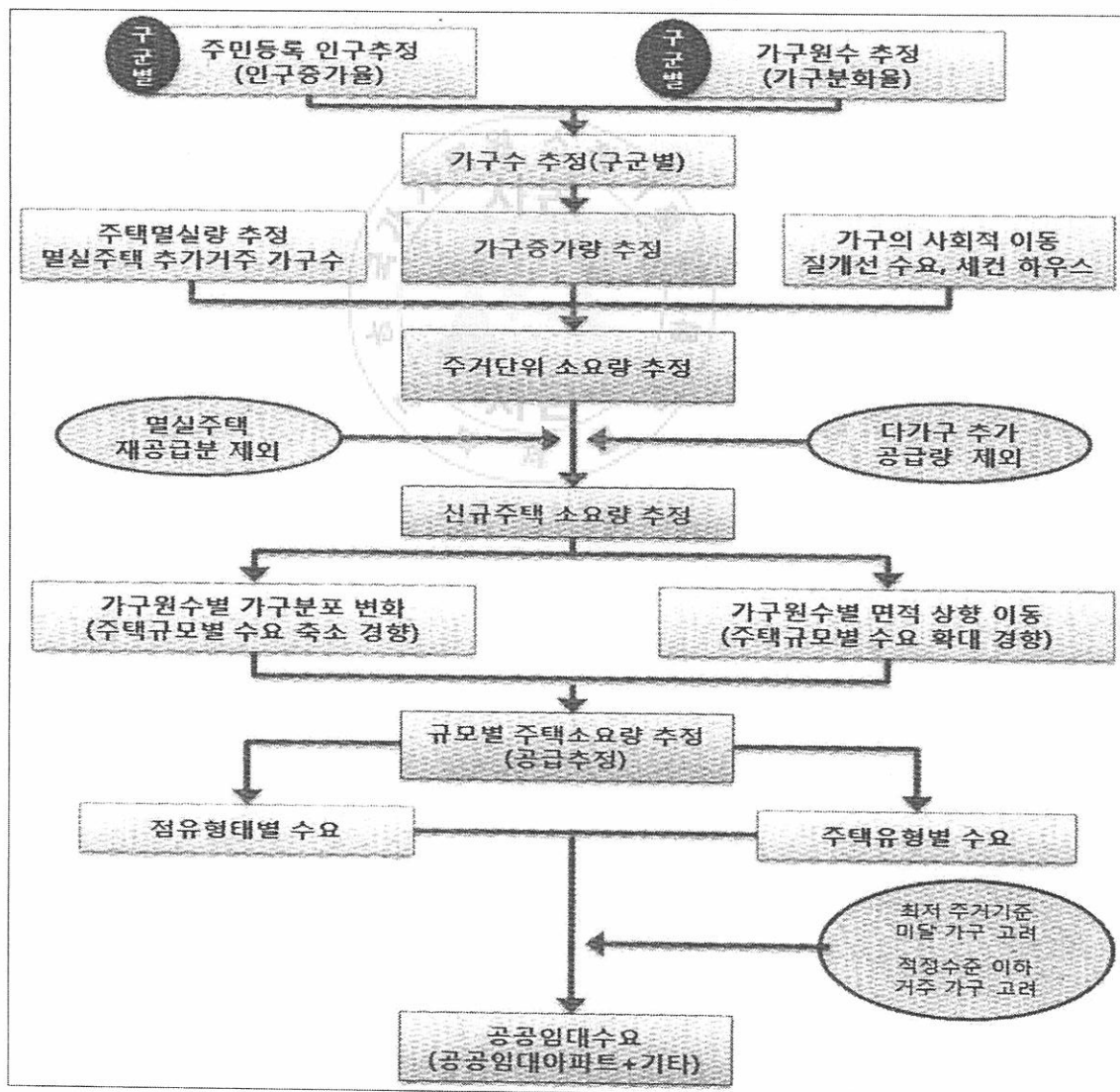
자료 : 국민은행

제4장 주택수요전망

1 주택수요추정 연구방법

- 가구중심형 주택수요는 실제적인 주택수요의 발생 메카니즘을 그대로 추적하여 주택수요를 가구기준으로 다음과 같이 추정함.

<그림 4-1> 주택수요 추정 Diagram



2 인구·가구 추정

1. 인구추정

■ 인구현황 및 인구동태

- 대구시 인구는 2000년 초반까지는 증가하다가 지역 산업의 쇠퇴로 인해 최근 연간 1만명 정도의 인구감소세가 지속되고 있음.

■ 전출입 구조

- 대구의 순전출 인구가 2000년 이후 급증하고, 가속화되고 있음.

■ 대구시 인구현황 및 인구 전망

- 대구의 인구증가율 둔화현상은 대구의 산업구조 및 고용구조상의 한계에 기인한 것으로서 이러한 경향은 당분간 지속될 전망이다.

<표 4-1> 대구 인구현황 및 통계청 인구에측치 비교

단위 : 인, %

구 분	대구 현황 및 추정		대구 (통계청 추정)		현황 비교 및 전망	
	주민등록 인구	인구증가율 실제현황	통계청 추정인구	인구증가율 추정치	인 구	인구증가율 추정치
1970년	1,294,646	-	-	-	-	-
1980년	1,888,506	4.12	-	-	-	-
1990년	2,293,038	1.49	-	-	-	-
2000년	2,538,212	-	2,528,863	0.429	9,349	-0.429
2005년	2,525,836	-0.547	2,550,516	-0.132	-24,680	-0.415
2006년	2,513,219	-0.500	2,547,186	-0.131	-33,967	-0.369
2007년	2,506,058	-0.387	2,543,704	-0.137	인구변화의 실태를 반영하여 통계청 추정치 하향 조정	
2008년	2,496,169	-0.399	2,539,926	-0.149		
2009년	2,486,280	-0.363	2,535,779	-0.163		
2010년	2,476,391	-0.325	2,531,342	-0.175		
2011년	2,473,225	-0.187	2,526,610	-0.187	공기업이전 및 혁신도시 영향 반영 14천세대, 46천명 추가 증가 전망	
2012년	2,470,059	-0.069	2,521,078	-0.219		
2013년	2,471,002	0.053	2,514,847	-0.247		
2014년	2,475,605	0.172	2,507,847	-0.278		
2015년	2,472,890	-0.110	2,500,081	-0.310	통계청 추정치 준용	
2016년	2,464,257	-0.338	2,491,621	-0.338		
2017년	2,455,628	-0.361	2,482,627	-0.361		

2. 가구추정

■ 인구, 가구 변화 및 가구분화

- 인구감소에도 불구하고, 대구시는 연간 약 1만세대 내외의 가구 증가량을 보이고 있음.

■ 가구원수별 변화 추정

- 대구의 가구원수 변화는 1990년 3.63명에서 2005년 2.95명으로 감소했으며, 전국 평균에 비해 가구원수의 감소 추세가 완만한 편이나 지속적인 감소를 하고 있으며, 이러한 가구원수 감소 경향은 체감적으로 발생하여 가구원수가 감소할 것으로 예상됨.

■ 장래 가구수 추정

- 2008~2017년 10년간은 매년 약 8천~15천 가구의 증가가 예상되며, 총 가구증가량은 110천 가구에 달하여 2018년에는 985천 가구에 이를 것으로 전망됨.
- 2011~2015년에는 혁신도시, 테크노폴리스 인구유입으로 동구와 달성군의 가구 증가량이 많을 것으로 전망됨.

<표 4-2> 구군별 평균 가구원수 및 가구수 추정

단위 : 인, 가구

구 분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
가구원수	2.864	2.822	2.780	2.738	2.700	2.663
대구시	875,020	884,539	894,434	904,453	916,009	927,548
중 구	27,724	28,277	28,847	29,435	30,148	30,869
동 구	118,084	120,441	122,869	125,371	128,026	130,707
서 구	84,765	84,950	85,142	85,340	85,762	86,164
남 구	62,922	62,263	61,582	60,882	61,245	61,595
북 구	163,378	166,473	169,662	172,947	176,258	179,597
수성구	154,066	156,046	158,086	160,189	160,331	160,418
달서구	208,536	209,100	209,681	210,280	212,173	214,040
달성군	55,545	56,989	58,476	60,009	62,066	64,158

<표 4-2> 계속

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
가구원수	2,626	2,588	2,551	2,521	2,492
대구시	940,976	956,571	969,381	977,492	985,404
중 구	31,617	32,462	33,192	33,754	34,317
동 구	133,874	137,473	140,539	141,500	142,428
서 구	86,592	87,242	87,518	87,497	87,440
남 구	62,213	62,873	63,528	63,641	63,731
북 구	182,491	185,541	188,606	189,897	191,141
수성구	161,702	163,086	164,446	164,739	164,973
달서구	214,994	216,595	217,069	217,456	217,764
달성군	67,493	71,299	74,483	79,008	83,610



③ 주택수요 추정

1. 신규주택수요 추정

1) 주택멸실을 통한 신규주택수요 추정

(1) 주택멸실량 추정

- 대구시의 기간별 주택멸실량은 2010년까지는 약 4.9천호, 2010년 이후에는 약 7.7천호에 달할 것으로 추정됨.
- 주택멸실과정을 통하여 발생하는 신규주택수요는 2010년까지는 491세대, 2010년 이후는 4,616세대로 추정됨.

<표 4-3> 주택멸실 과정에서 발생하는 신규주택수요

단위 : 가구, 호

구 분	단독멸실시 추가 거주가구	단독입주시 추가 거주가구	주택멸실시 추가 주택수요	해 설
2008~2010년	2,795	2,304	491	▪ 단독다가구 멸실량이 작아 멸실과정의 신규주택수요가 작음
2011~2017년	6,920	2,304	4,616	▪ 도시재정비로 멸실과정의 신 규주택수요 증가

2) 신규주택수요량의 추정

- 2008~2017년까지 10년간 대구시의 신규주택수요는 약 150천호가 발생할 것으로 추정되며, 2010년을 전후하여 도시재정비 등으로 단독주택 멸실의 증가로 신규주택수요가 증가할 것으로 전망됨.
- 구군별 연도별 가구증가수요와 질개선폭, 주택멸실 추가주택수요를 1990년 구군별 가구분포 비율을 적용 배분함.

<표 4-4> 구군별 연도별 신규주택수요 추정

단위 : 호, %

구 분	합 계	비 중	2008년	2009년	2010년	2011년
중 구	9,423	7.1	633	650	668	1,083
동 구	30,612	15.6	2,533	2,604	2,678	3,475
서 구	9,754	17.6	384	391	397	1,348
남 구	5,669	12.1	-523	-545	-564	999
북 구	33,248	13.7	3,248	3,342	3,438	4,029
수성구	16,813	14.7	2,145	2,205	2,268	915
달서구	15,327	15.2	735	752	770	2,691
달성군	29,653	4.0	1,488	1,531	1,577	2,265
주택수	150,499	100	10,643	10,930	11,232	16,805

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
중 구	1,091	1,118	1,215	1,100	932	933
동 구	3,501	3,987	4,419	3,886	1,781	1,748
서 구	1,328	1,354	1,576	1,202	905	869
남 구	986	1,254	1,296	1,291	749	726
북 구	4,057	3,612	3,768	3,783	2,009	1,962
수성구	860	2,057	2,157	2,133	1,066	1,007
달서구	2,665	1,752	2,399	1,272	1,185	1,106
달성군	2,300	3,543	4,014	3,392	4,733	4,810
주택수	16,788	18,677	20,844	18,059	13,360	13,161

4 주택수요 심화추정

1. 규모별 수요 추정

1) 대구시 주택(주거단위) 규모별 분포 현황 추정

- 1990년부터 1인당 주택면적이 전국적으로 약 13.2㎡, 1995년 16.5㎡, 2000년 19.8㎡, 2005년 23.1㎡으로 지속 상승해온 바가 있음.

<표 4-5> 대구시 주거 수준별 분포 추정 모형의 미래 지표

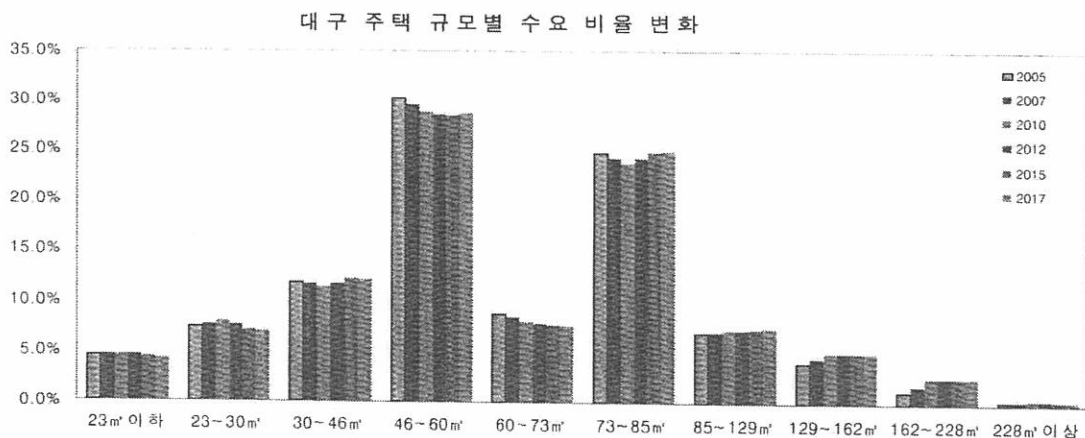
단위 : ㎡, 인, %

전용기준	세대당 면적	가구원수	1인당면적	1인당 면적 연증가율
2005년	68.6	2.95	23.2	-
2007년	69.8	2.86	24.4	102.3
2010년	71.4	2.74	26.1	102.3
2012년	71.6	2.66	26.9	101.5
2015년	71.8	2.55	28.1	101.5
2017년	71.9	2.49	28.9	101.3

2) 주택(주거단위) 규모별 가구수 분포 비율 변화 전망

- 각 주거수준별 상향이동 경향과 가구분화에 의한 1·2인 가구 증가 경향이 결합되어 다음과 같은 주거단위 규모별 분포구조를 보일 것으로 추정됨.

<그림 4-2> 대구시 규모별 주택비중 변화 전망 (가구증가분 기준)



3) 규모별 거주단위 총수요

- 가구수 기준으로 각 규모별 비중을 적용하여 규모별 주거단위수의 총수요를 추정하면 아래와 같음.

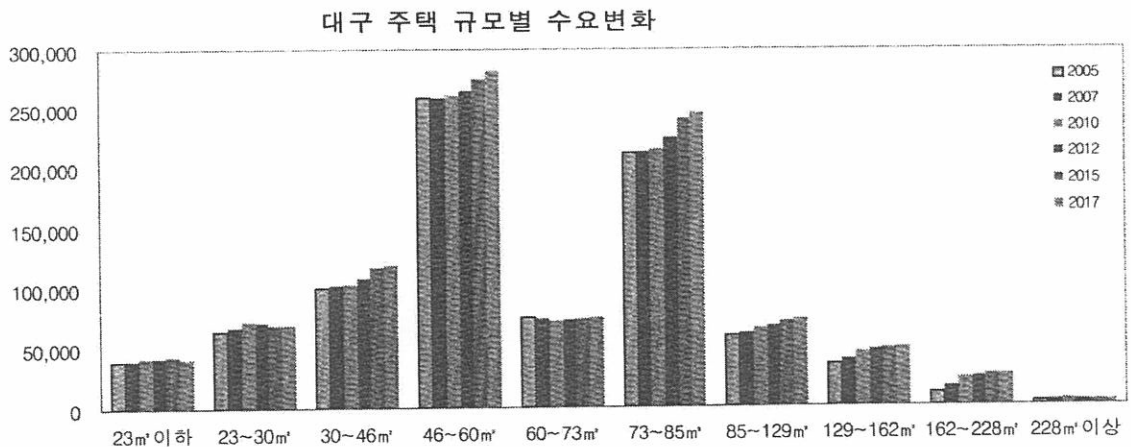
<표 4-6> 대구시 규모별 주거단위 분포 비중 추정 (전용기준)

단위 : 가구

구 분	가구 연증기량	60㎡이하				60~85㎡	
		23.1 이하	23.1~30	30~46	46~60	60~72	72~85
2005년	856,487	38,990	63,825	100,706	258,470	75,221	211,788
2007년	875,020	40,479	67,276	101,867	259,042	73,980	212,250
2010년	904,453	41,993	72,010	103,189	261,136	72,366	214,984
2012년	927,548	42,520	71,292	108,217	265,222	72,839	224,393
2015년	969,381	42,697	68,883	117,734	275,442	74,760	240,618
2017년	985,404	41,442	69,103	119,246	282,106	75,301	245,711

구 분	85㎡ 초과			
	85~130	130~163	163~228	228 이상
2005년	59,176	34,848	10,656	2,807
2007년	61,262	39,174	15,914	3,776
2010년	65,132	45,605	23,344	4,694
2012년	67,572	46,820	24,259	4,414
2015년	71,097	48,672	25,633	3,845
2017년	73,241	49,521	25,953	3,780

<그림 4-3> 대구시 규모별 주택수 변화 전망 (가구증가분 기준)



4) 규모별 신규주택수요 (가구증가분 기준)

- 가구기준 규모별 총수요를 바탕으로 그 연간 변화량을 통해 규모별 수요를 아래와 같이 추정할 수 있음.

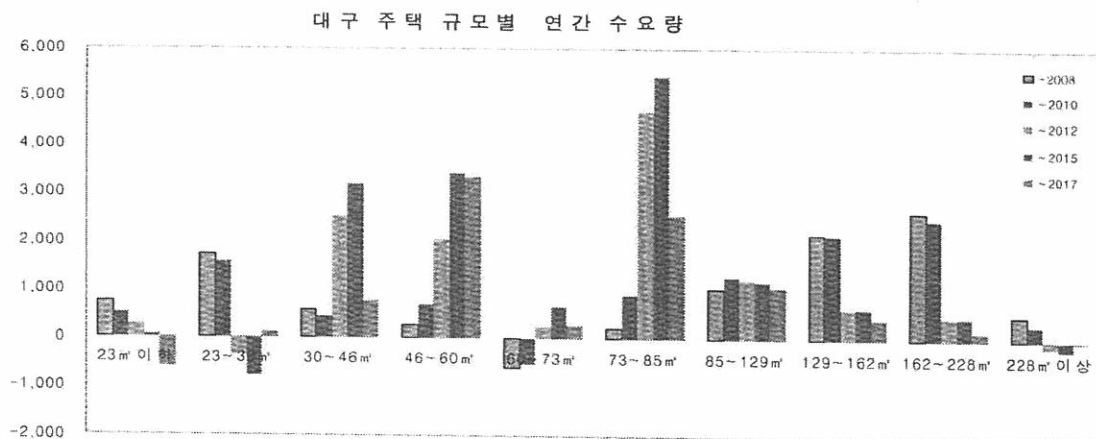
<표 4-7> 대구시 규모별 주거단위 분포 비중 추정 (전용기준)

단위 : 가구

구 분	가구 증가분	60㎡이하				60~85㎡	
		23.1 이하	23.1~30	30~46	46~60	60~72	72~85
2005년	856,487	38,990	63,825	100,706	258,470	75,221	211,788
2007년	875,020	40,479	67,276	101,867	259,042	73,980	212,250
2010년	904,453	41,993	72,010	103,189	261,136	72,366	214,984
2012년	927,548	42,520	71,292	108,217	265,222	72,839	224,393
2015년	969,381	42,697	68,883	117,734	275,442	74,760	240,618
2017년	985,404	41,442	69,103	119,246	282,106	75,301	245,711

구 분	85㎡ 초과			
	85~130	130~163	163~228	228 이상
2005년	59,176	34,848	10,656	2,807
2007년	61,262	39,174	15,914	3,776
2010년	65,132	45,605	23,344	4,694
2012년	67,572	46,820	24,259	4,414
2015년	71,097	48,672	25,633	3,845
2017년	73,241	49,521	25,953	3,780

<그림 4-4> 대구시 규모별 주택수요 시기별 변화 전망 (가구증가분 기준)



6) 규모별 신규주택수요 종합(가구증가분+멸실추가분)

- 대구시 2008~2017년 가구증가분과 주택멸실시 추가 거주가구에 의한 연간 신규주택수요는 약 15,050호로 추정되며, 10년간 약 150천호의 신규주택수요가 발생할 것으로 전망됨.

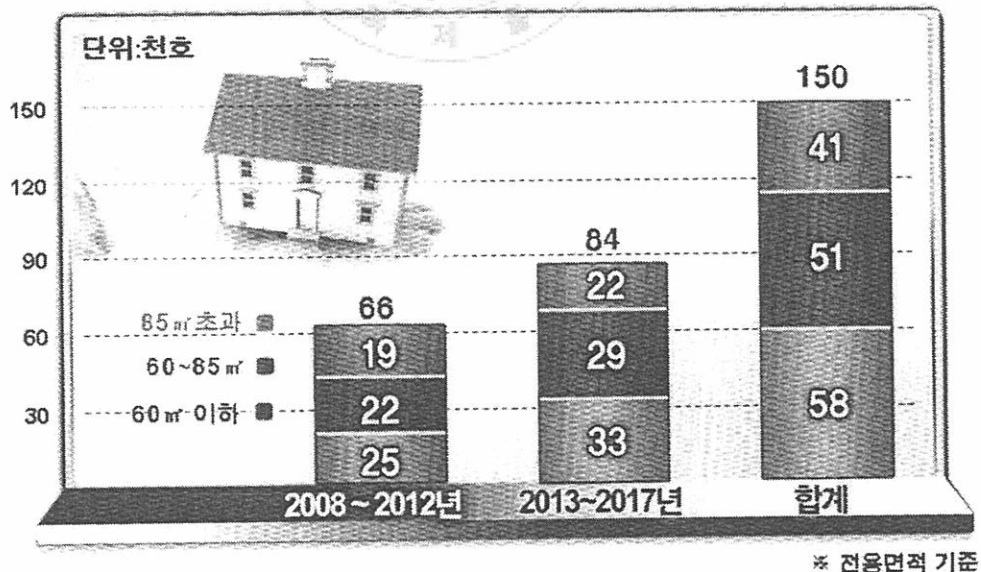
<표 4-8> 대구시 규모별 신규주택수요 비중 (가구증가분+멸실추가가구)

단위 : 호, %

구 분	연증가량	60㎡이하				60~85㎡ 이하	
		23.1 이하	23.1~30	30~46	46~60	60~72	72~85
2008~2017년	150,499	237	1,307	24,070	34,298	2,521	47,468
연간증가수요	15,050	24	130	2,407	3,430	252	4,747
비 중	-	0.9	1.7	15.7	20.9	1.2	30.3

구 분	85㎡ 초과			
	85~130	130~163	163~228	228 이상
2008~2017년	16,368	12,745	11,768	-283
연간증가수요	1,637	1,274	1,177	-28
비 중	10.9	9.4	9.1	0.0

<그림 4-5> 주택 총수요



2. 공공임대주택 수요 추정

1) 아파트 부문

- 전용 46㎡이하 아파트의 60%, 전용 59㎡ 타입 아파트 수요의 50%, 전용 60㎡ 이상 아파트 수요의 약 10%를 공공임대 아파트로 파악하여 공공임대 아파트 수요를 10년간 약 34천세대로 추정함.

<표 4-9> 대구시 10년간 공공임대아파트 수요

단위 : 호

구 분	합 계	60㎡이하				60~85㎡	
		23.1 이하	23.1~30	30~46	46~60	60~72	72~85
다가구	843 * 7	139 * 7	264 * 7	175 * 7	166 * 7	4 * 7	48 * 7
연립다세대	17	-	-	-	-	-	-
아파트	14,781	-	-	2,256	3,060	181	4,681
공공임대 아파트수요	-	-	-	공공임 대 60%	공공임 대 50%	공공임 대 30%	공공임대 10%
공공임대 아파트수요	3,406	-	-	1,353	1,530	54	468
10년간 수요	34,057	-	-	13,533	15,300	543	4,681
08~12 년	15,190	-	-	6,036	6,824	242	2,088
13~17 년	18,867	-	-	7,497	8,476	301	2,593

구 분	85㎡ 초과			
	85~130	130~163	163~228	228 이상
다가구	17 * 7	15 * 7	14 * 7	-
연립다세대	17	-	-	-
아파트	1,693	1,477	1,433	1
공공임대 아파트수요	민간분양	민간분양	민간분양	민간분양
공공임대 아파트수요	-	-	-	-

주 : 다가구는 주택수 기준이며, 1호당 평균 약 7개의 주거단위수를 가정함

2) 다가구 포함시 (공공 다가구 임대)

- 전용 46㎡이하에서는 다가구 형태의 임대주택 공급이 효율적이며, 다가구주택 공급에 서로 국민주택기금 투입이 바람직하다고 판단됨.
- 다가구주택에 대하여 약 40%를 공공에서 지원하는 것이 바람직하다고 판단되며, 이 경우 10년간 약 3천호 수준이 될 것으로 전망됨.

<표 4-10> 단독다가구 신규주택수요 (주택동수 기준)

단위 : 호, 가구

구 분		합 계	60㎡이하				60~85㎡	
			23.1 이하	23.1~30	30~46	46~60	60~72	72~85
다가구		8,430	1,390	2,635	1,754	1,663	38	483
공공 다가구 (다가구 40%)		2,977	556	1,054	702	665	0	0
가구수기준		20,840	3,893	7,378	4,912	4,657	-	-
시 기 별	08~12년	1,328	-	-	-	-	-	-
	13~17년	1,649	-	-	-	-	-	-

구 분		85㎡ 초과			
		85~130	130~163	163~228	228 이상
다가구		173	149	145	0
공공 다가구 (다가구 40%)		0	0	0	0
가구수기준		20,840	3,893	7,378	4,912
시 기 별	08~12년	-	-	-	-
	13~17년	-	-	-	-

3) 공공임대주택 총수요 (아파트 및 다가구 부문)

- 아파트 부문 34천호 및 다가구 부문 3천호를 포함하여 총 37천호의 공공 임대수요가 발생할 것으로 추정됨.

5) 공공임대주택 공급 현황 및 수요

- 2003~2012년 10년간 대구에 대한 정부의 국민임대주택공급계획은 85천호, 2006년까지 12천호 공급할 계획임.
- 현재 수립중인 주택종합계획에서는 향후 10년(2008~2017년)간의 공공임대주택수요는 34천호이며, 2008~2012년 5년간은 15천호가 필요할 것으로 추정됨.

<표 4-11> 향후 10년간 공공임대아파트 수요추정(안)

단위 : 호

구분	합계	60㎡이하		60~85㎡		85㎡초과
		30~46	46~60	60~72	72~85	
연평균 아파트수요	14,781	2,256	3,060	181	4,681	4,603
공공임대 아파트수요	-	공공임대 60%	공공임대 50%	공공임대 30%	공공임대 10%	민간분양
연평균 공공임대 아파트수요	3,406	1,353	1,530	54	468	-
10년간수요	34,057	13,533	15,300	543	4,681	-
08~12년	15,190	6,036	6,824	242	2,088	-
13~17년	18,868	7,497	8,476	301	2,593	-

- 향후 10년간(2008~2017) 대구시에서 필요한 주택수요는 158천호 그 가운데, 아파트 수요는 148천호임.
- 아파트 수요 148천호 가운데 전용 85㎡초과 아파트는 모두 민간에서 공급, 85㎡이하의 일정 비율을 공공임대주택으로 공급함.
- 아파트 규모 85㎡이하 가운데 72~85㎡의 10%, 60~72㎡의 30%, 46~60㎡의 50%, 30~46㎡의 60%를 공공임대아파트의 수요로 산정, 10년간 34천호가 필요함.
- 중앙정부의 대구시 국민임대주택수요(2003~2012)는 85천호, 2007년까지 대구에 공급된 국민임대주택은 20천호, 대구주택종합계획의 2008~2012년의 공공임대 아파트 수요는 15천호임.
- 2003~2017년의 대구시에 공급 및 수요 합계는 35천호, 대구시에 대해 중앙정부가 추산한 국민임대주택의 과다수요는 50천호에 이룸.

- 2012년까지 대구시에 국민임대주택 84.7천호를 공급하는 것은 과도한 계획이라고 판단, 전체적인 재조정이 필요하며 대구의 도시정책상, 신규개발 위주의 교외 아파트 단지는 앞으로 지양할 필요가 있음.
- 저소득층의 실질적인 수요를 위해, 도심에 가까운 곳을 중심으로 임대주택이 공급될 수 있도록 더 많은 투자가 이루어져야 함.

<표 4-12> 공공임대아파트 공급 및 수요 종합

단위 : 호

구 분	소요 및 건설 실적	비 고
정부의 10년간 수요	84,700	2003~2012년
기공급실적	19,578	2003~2007년
공공임대 아파트 수요	15,190	2008~2012년
공급 및 수요 합계	34,768	2003~2012년
중앙정부-대구시	49,932	과다수요

제5장 주택수급능력 분석 및 공급계획

① 대구시 주택수급능력 분석

1. 사업별 종합

- 2017년까지 대구시의 주택공급면적은 총 28,077,778㎡이며, 순증가 주택수는 총 268,802호임.
- 신규개발가능지역의 경우, 1단계에서 공급 가능한 주택면적은 총 11,591,033㎡이며, 순증가 주택 수는 66,248호임. 그리고 2단계에서 공급 가능한 주택면적은 총 5,061,646㎡이며, 순증가 주택 수는 29,106호임.
 - 기성시가지정비구역의 경우, 1단계에서 공급 가능한 주택면적은 총 6,710,935㎡이며, 순증가 주택 수는 120,216호임. 그리고 2단계에서 공급 가능한 주택면적은 4,714,164㎡이며, 순증가 주택 수는 53,232호임.

<표 5-1> 대구시 사업별 주택수급규모 산정

단위: 개소, ㎡, 호

구 분		구역수		면 적		순증가 주택수	
		1단계	2단계	1단계	2단계	1단계	2단계
신규 개발 가능 지역	택지개발지역	9	1	7,211,243	1,103,000	48,402	17,241
	도시관리계획 변경지역	-	-	199,170	199,170	2,840	2,840
	개발제한구역 해제지역	-	-	3,759,476	3,759,476	9,025	9,025
	도시개발 사업구역	3	-	421,114	-	5,981	-
	소계	12	1	11,591,033	5,061,646	66,248	29,106
기성 시가 지 정비 구역	주거환경개선사업	9	1	400,777	32,423	7,625	391
	재개발 정비사업	63	39	2,218,842	2,014,254	27,158	23,477
	재건축정비사업	64	58	3,292,787	2,594,276	58,134	28,075
	도시환경정비사업	34	2	798,529	73,211	27,299	1,289
	소계	170	100	6,710,935	4,714,164	120,216	53,232
합 계		182	101	18,301,968	9,775,810	186,464	82,338
		283		28,077,778		268,802	

2. 실질적인 주택공급가능분석

1) 주택공급 분석

- 신규개발가능지역의 예정된 향후 주택공급규모는 79천호
- 기성시가지 정비예정구역 중 30%가 개발된다고 가정하면 52천호
- 민간 아파트 사업에 따른 주택건설은 21천호 정도로 추정
- 2007년말 현재 미분양 및 미입주 주택수 12천호
- 신규 및 기성시가지의 공급가능 주택수는 모두 164천호

<표 5-2> 신규개발가능지의 주택공급 규모

구 분	순증가주택수	
택지개발사업지역	65,643	77.9%
도시관리계획 변경지역	5,680(1,704)	6.4%
개발제한구역 해제지역	18,050(5,415)	11.5%
도시개발사업지역	5,981	4.2%
합 계	95,354	100.0%
	78,743	

※ 도시관리계획 변경지역 및 개발제한구역 해제지역 중 30% 개발 가정

<표 5-3> 기성시가지 주택공급 추정

구 분	순증가주택수	
주거환경개선사업	8,016	3.9%
재개발정비사업	50,635	34.5%
재건축정비사업	86,209	47.4%
도시환경정비사업	28,588	14.2%
합 계	173,448	100%
신규주택공급수	52,034	

※ 전체 정비예정구역 중 사업시행 비율을 30%로 가정

※ 도시기능의 회복, 보존정비 차원에서 무질서한 시가지 개발을 억제하며 도심기능 활성화와 도심공동화를 방지하며 주변과 조화되는 개발을 유도하여 계획도시로 발전시키고자 지구지정을 하였으며 현재 주택경기 침체로 2010년까지 전체물량의 5~10% 정도 추진이 가능할 것으로 판단, 2017년까지 계획물량의 30%정도 달성 전망 가정

※ 2008년 5월 현재 재건축, 재개발사업은 침체된 주택경기 영향으로 사업추진 실적이 아주 미미한 상태

<표 5-4> 기타 민간 아파트 사업 공급수

구 분	공급주택수	
승인미착공(이시아폴리스제외)	8,532	18개소
신청접수 미승인 (교평완료)	25,861	38개소
승인 미신청(교평완료)	38,141	54개소
합 계	72,534	110개소
신규주택공급수	21,760	-

※ 공급주택수 중 멸실주택비율을 70%로 가정하고 30%를 신규 공급가능 주택으로 가정

2) 소결

- 향후 10년간(2008-2017) 대구시의 주택수요는 150천호이며, 여기에 유보수요 5%를 고려하면 158천호의 공급이 적정함.
- 향후 시 외곽지에 대해서는 현재 건설 중인 사업과 행정절차를 이행 중인 사업은 추진 하되, 기타 신규사업에 대해서는 시외곽지 개발을 지양, 도심정비를 지향 도심지역에 대한 재건축, 재개발 사업 등을 활성화 하여 도심공동화를 방지하고 도심기능을 재창조하여야 할 것으로 판단됨.
- 지역주택경기 및 혁신도시, 테크노폴리스 등 대형건설 사업의 추진상황 등을 고려하여 2010년에 재조정 검토하여야 할 것으로 판단됨.
- 또한 매년 시대상황과 여건에 따라 장기주택계획을 수정, 보완해 나가기 위해서 매년 단기 계획수립을 추진하여야 할 것으로 판단됨.

※ 혁신도시 및 테크노폴리스 공급계획 검토

- 혁신도시 및 테크노폴리스에서 주택공급이 다소 조정 되더라도 대구시 전체의 주택수요에 따른 공급 문제는 크지 않을 것임.
- 혁신도시 : 계획주택수 9.2천호 (국민임대주택 4.9천호, 공공기관이전수요 4.3천호)
- 테크노폴리스 : 주택공급계획 17.2천호는 개발에 따른 상주인구 49,954인에 근거하여 수립함.

- 혁신도시와 테크노폴리스 주택공급계획은 향후 개발상황에 따라 주택공급 축소에 따른 토지이용계획 (첨단산업단지, 국책사업유치, 산업벨트화 장기임대용지 지정, 달성 국가산업단지 등과 연계)을 신축성 있게 적절히 조정, 개발하여야 할 것으로 판단됨.

<표 5-5> 혁신도시 공급계획 내역

단위 : 호

공공임대주택 정책수요		공공기관이전수요		합계
국민임대	기타	공동주택	단독주택	
4,929		4,272		9,201
4,082	847	3,406	866	

<표 5-6> 테크노폴리스의 공급계획 및 산출근거

단위 : 호

공동주택		단독주택	주상복합	합계
공공임대	민간분양			
15,396		937	908	17,241
5,132	10,264			

* 공급계획 산출근거 : 주택수 = 계획상주인구/가구당인구
17,241호 = 49,954인/2.9인

※ 국가산업단지와 경제자유구역의 개발에 따른 주택수요 및 공급 검토

- 국가산업단지와 경제자유구역은 아직 구체적인 계획이 수립되지 않아 현시점에서 수요를 추정하기는 어려우나, 신규 인구 유입 등 추가적인 주택 수요가 발생할 것으로 예상됨.
- 상기 개발로 인한 수요공급은 개발계획이 구체화되면 사업별로 세부계획을 수립해서 시행하여야 할 것이며, 이에 따라 변화되는 대구시 전체의 수요 및 공급계획 또한 추후 재조정하여야 할 것임.

② 주택공급계획

1. 공급계획 및 목표

- 대구시 내 택지공급 가능지역은 신규개발지와 기성시가지 개발가능지임.
- 전체 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 추정함.
- 기성시가지는 도시및주거환경정비사업에서 제시된 사업을 기준으로 수급규모 추정함.
- 신시가지개발은 관련계획에서 제시된 내용과 신도시개발에서 적용되는 원단위와 기반시설 면적을 가정하여 추정함.

2. 단계별 공급계획

- 연차별 주택수요량은 1단계 까지는 꾸준히 증가하나, 그 이후 주택수요는 조금씩 감소할 것으로 추정됨.
- 2008~2017년까지는 멸실주택수를 제외하고 대략 158천호의 주택이 추가적으로 소요될 것으로 예상됨.

<표 5-7> 단계별 주택공급계획

단위 : 호

구 분	수요량	공급량	
	순증가주택 수요량 (신규주택 수요량)	순증가주택 공급량	총주택 공급량
합 계	150,499	158,024	262,468
1단계	66,398	69,718	122,788
2단계	84,101	88,306	139,680

계산식 : 순증가주택수=총주택수-기존멸실주택수

3. 부문별 공급계획

1) 지역별 공급계획

<표 5-8> 자치구군별 주택공급계획

단위 : 호

구 분	1단계			2단계		
	수요량	공급량		수요량	공급량	
	순증가주택 수요량	순증가주택 공급량	총주택 공급량	순증가주택 수요량	순증가주택 공급량	총주택 공급량
합 계	66,398	69,718	103,589	84,101	88,306	158,879
중 구	4,125	4,331	13,182	5,298	5,563	9,023
동 구	14,791	15,530	15,530	15,821	16,612	35,045
서 구	3,848	4,040	9,631	5,906	6,201	11,135
남 구	353	371	6,729	5,316	5,582	20,322
북 구	18,114	19,020	20,164	15,134	15,891	27,845
수성구	8,393	8,813	16,014	8,420	8,841	21,420
달서구	7,613	7,994	12,124	7,714	8,100	12,192
달성군	9,161	9,619	10,215	20,492	21,516	21,897

계산식 : 순증가주택수=총주택수-기존멸실주택수

2) 유형별 공급계획

- 2017년까지의 공급주택 유형은 기성시가지내 재개발, 재건축사업 위주의 주택공급이 진행될 것이며 이는 공동주택의 건설공급이 계속 증가할 것인바, 단독 : 공동주택유형 공급비율을 15 : 85로 설정함.
- 1단계의 주택공급 호수는 단독주택 10,458호, 공동주택 59,260호임.
- 2단계의 주택공급호수는 단독주택 13,246호, 공동주택 75,060호임.

<표 5-9> 단계별 유형별 주택공급계획

단위 : 호

구 분	단독주택(15%)		공동주택(85%)	
	총공급 주택수	순증가 주택수	총공급 주택수	순증가 주택수
합 계	39,370	23,704	223,098	134,320
1단계	18,418	10,458	104,370	59,260
2단계	20,952	13,246	118,728	75,060

3) 규모별 공급계획

- 공급주택의 규모는 전용면적 60㎡ 이하, 60~85㎡이하, 85㎡ 초과로 구분하고, 규모별 신규주택수요에 유보수요(5%)를 고려하여 산정하였음.
- 전용면적별로 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과의 비율을 39 : 34 : 27을 적용하였음.

<표 5-10> 단계별 규모별 주택공급계획

단위 : 호

구 분	주택규모(전용면적 기준)					
	60㎡ 이하(39%)		60~85㎡ 이하(34%)		85㎡ 초과(27%)	
	총공급 주택수	순증가 주택수	총공급 주택수	순증가 주택수	총공급 주택수	순증가 주택수
합 계	102,363	61,629	89,239	53,728	70,866	42,666
1단계	47,887	27,190	41,748	23,704	33,153	18,824
2단계	54,475	34,439	47,491	30,024	37,714	23,843

4) 사업주체별 공급계획

- 공사(한국토지공사, 대한주택공사, 대구도시공사) 등 공공부문에서의 총공급 주택수는 65,643호이며, 민간부문에서의 총공급 주택수는 205,857호임.

제6장 주택정책의 체계 확립

① 주택정책의 목표 및 과제

- 향후 대구의 주택정책의 목표는 대구가 가진 각각의 주택 및 주거의 문제점에 근거하여 볼 때 주택시장과 주거약자, 주거환경에 대한 정책적 방향과 목표가 필요하다고 판단하여, '수요자 중심의 주택시장', '사회약자의 주거권 보호', '주거환경의 질적 향상'을 계획의 목표로 하였음.
- 계획목표를 실현함으로써 장기적으로 좀 더 '매력 있는 정주도시 대구'를 지향하고자 하며, 계획의 목표를 실현하기 위한 계획과제와 주요시책은 다음의 표와 같음.

1. 주택정책의 체계



② 주택의 주요지표

1) 주택 재고

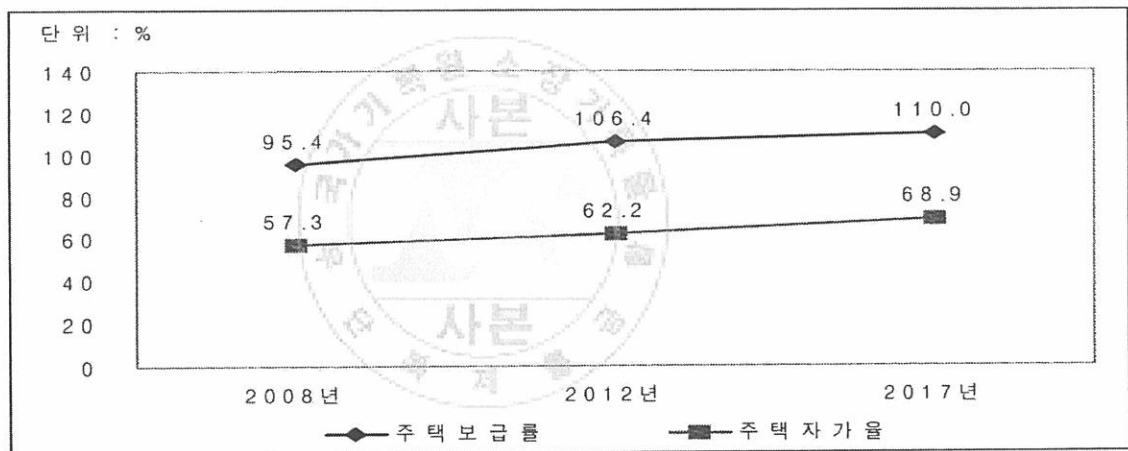
■ 주택보급률

- 주택수요에 따른 공급이 원활하게 이루어질 경우 2008년 주택보급률 97.0%에서 목표 연도인 2017년에는 110.0%에 이를 것으로 전망됨.

■ 주택자가율

- 주택자가율도 증가할 것으로 예상되며 2008년 57.3%, 2012년 62.2%, 2017년에는 68.9%에 이를 것으로 전망됨.

<그림 6-1> 주택 재고의 장래지표



2) 주거비 부담

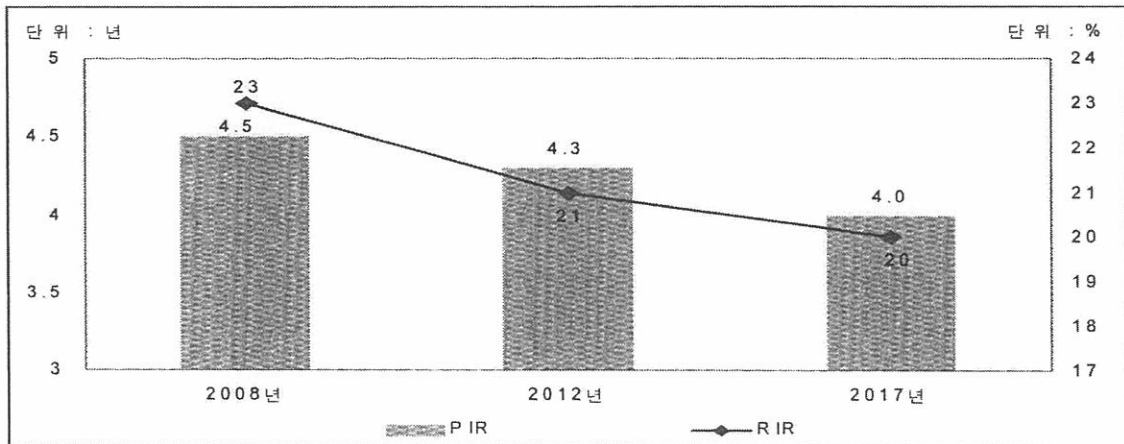
■ 연소득대비 주택가격(PIR)

- 연소득대비주택가격(PIR)은 소득 수준의 증가와 주택가격의 안정화에 힘입어 점차 낮아질 것으로 전망되며 2008년 4.5%에서 2017년에는 선진국 수준인 4.0%에 이를 것으로 기대됨.

■ 월소득대비 임대료(RIR)

- 월소득대비임대료(RIR)는 공공임대주택의 확대, 주택시장 안정을 실현하게 되면 2008년 23.0%에서 2017년에는 20.0%까지 낮아질 것으로 전망됨.

<그림 6-2> 주거비 부담의 장래지표



3) 주거 수준

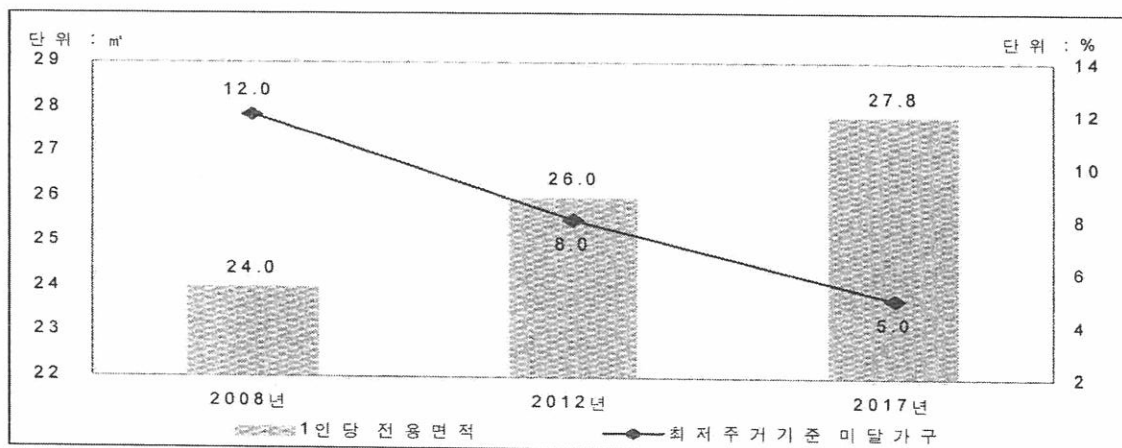
■ 1인당 전용 면적

- 주택의 1인당 전용 면적은 과거 추세 및 민간과 공공에 의한 양질의 주택공급에 의해 지속적으로 늘어날 것으로 예상되어 2008년 24.0㎡에서 2017년에는 27.8㎡까지 향상될 것으로 전망됨.

■ 최저주거기준 미달가구

- 최저주거기준 미달가구의 비율은 주택정비사업과 양질의 주택공급을 통해 크게 개선될 것으로 사료되며 2008년 12.0%에서 2017년에는 5.0%까지 감소할 것으로 전망됨.

<그림 6-3> 주거 수준의 장래지표



4) 주택의 주요지표

구 분			2008년	2012년	2017년		
양적 지표	주택보급률(%)		97.0	106.4	110.0		
	주택자가율(%)		57.3	62.2	68.9		
	인구1천명당 주택수(호)		263	286	318		
질적 지표	주거 밀도	방당 가구원수(인)		0.72	0.65	0.60	
		1인당 전용면적(㎡)		24.0	26.0	27.8	
	편의 시설	전용 사용 시설	입식부엌(%)		96.6	100.0	100.0
			수세식 화장실(%)		94.7	98.0	100.0
			온수목욕시설(%)		93.5	98.0	100.0
	최저주거기준 미달가구(%)		12.0	8.0	5.0		
주거 수준	연소득대비 주택가격(PIR) (년)		4.5	4.3	4.0		
	월소득대비 임대료 (RIR) (%)		23.0	21.0	20.0		

제7장 부문별 계획

① 주택정보의 활성화

1. 주요내용

1) 대구시 주택시장 및 주거환경의 진단

- 주택 거래 가격, 규모, 위치 등의 정보를 체계적으로 구축
- 지역별 양적·질적 주택 불균형 해소를 위한 공급주택의 규모 및 유형 제시
- 학계 및 시민단체에서 지속적인 모니터링이 가능하도록 주택관련 정보 제공

2) 부동산 거래 자료의 지원

- 부동산 거래 관련 자료를 인터넷으로 쉽게 접할 수 있도록 정보 제공
- 주택임대차보호법, 부동산중개업법 등의 부동산 거래에 관한 안내책자 보급
- 공급대상지의 정보 제공(분양 대상지)

2. 추진 시책

■ 주택정보센터 신설

- 주택시장의 예측가능성을 증대시키고 주택수급 불균형을 완화, 저소득층을 위한 주거 지원서비스를 수행하기 위하여 주택정보센터를 신설하도록 함.
- 주택정보센터의 기능
 - 공공주택, 주거서비스, 주택정책 및 시정정보 등을 제공 기능
 - 주택거래, 주거지원, 주택개발 및 공급 등의 상담 기능
 - 주택건설사업동향, 주택시장정보, 사업타당성 등의 조사 기능
 - 주택가격 추이, 주택건설 동향 등의 동향분석 기능

2 양질의 주택공급

1. 주요내용

1) 수요에 부합된 주택공급

- 연차별 공급계획에 부합하기 위해 택지개발사업을 순차적으로 시행
- 대구시 여건과 인구 및 가구 추이에 부합하기 위해 기성시까지 정비구역의 30% 정도 개발 유도(매년 15개소 정도 허가)

<표 7-1> 기성시까지 정비구역 내 주택 공급량

단위 : 호

구 분	도시환경 정비사업	주거환경 개선사업	재개발 정비사업	재건축 정비사업
1단계	8,189	2,287	8,147	17,440
2단계	387	117	7,044	8,423

주 : 2017년 까지 기성시까지 정비구역이 30% 개발된다는 가정 하에 추정

2) 주택품질의 향상

■ 주택품질보증제의 도입

- 주택의 부실시공과 하자를 사전에 예방하고, 입주자의 피해를 신속하고 충분히 구제 하기 위함.
- 손해보험사와의 연계프로그램, 하자담보책임제도, 주택품질등급표시제 등의 방안이 필요함.

■ 친환경 건축물 인증제도 실시

- 환경적으로 지속가능한 주거환경의 건설을 유도 및 촉진하기 위함.
- 토지이용 및 교통, 생태환경, 실내환경, 에너지자원 및 환경부하 등의 항목을 통해 심사함.

■ 주택성능등급 표시제도

- 주택성능을 향상시키고, 주택구매자들이 주택의 가치를 분명히 파악하도록 하기 위함.
- 공동주택단지의 경우, 기존 2000세대 이상의 경우 적용하였으나 2008년부터 1,000세대 이상 적용하여 소음, 구조, 환경, 생활, 화재소방 등의 항목으로 심사함.

■ 지능형 건축물 인증제도

- 21C 지식정보사회에 대응하기 위하여 용도와 기능에 적합한 각종 시스템의 확장을 고려한 정보서비스, 에너지 절감을 통한 생산성 향상을 고려한 지능형 건축물 건설을 유도하기 위함.
- 평가항목으로는 건축계획 및 환경, 기계, 전기, 정보통신, 시스템통합, 시설경영관리 분야로 나누어짐.

3) 주택유형의 다양화

- 획일적인 고층·고밀아파트 건설을 지양하고, 블록형 단독주택, 테라스하우스, 타운하우스 등의 다양한 주거유형의 도입이 요구됨.
- 중소규모 택지개발, 기성시가지 정비 등을 통해 대구시 차원의 '전략적 시범사업'의 추진이 필요함.
 - 도시근교의 단독주택단지 및 노인가구의 급속한 증가에 따른 다양한 실버타운 시범사업을 추진함.
 - 신규택지개발이나 기성시가지 정비 시 중밀·중저층 공동주택을 계획하여 보다 쾌적하고 다양한 주거지 형성을 유도할 수 있는 주택개발을 시도함.

2. 추진 시책

- 빠른 시일 내 주택품질보증제의 도입을 비롯하여 주택건설시 위의 제도를 권장함.
- 주택계획 수립 시 주택뿐만 아니라 도시기반시설, 주거환경, 해당지역 및 주변지역을 고려한 광역정비를 실시함.
- 주택건설기준 목표량의 달성

③ 주거약자에 대한 지원 확충

1. 주요내용

1) 주거복지 대상계층 및 프로그램 체계화

- 주거약자에 대한 조속한 데이터베이스 구축 및 실태파악이 중요함.
- 최저주거기준에 대한 보다 세밀한 규정이 필요함.
 - 현재의 면적 및 시설에 대한 단편적인 기준만으로는 실수요층에 적합한 정책수립이 곤란함.
 - 전수조사를 통하여 개선할 주택과 퇴거가 필요한 주택에 대한 실태분석을 바탕으로 주거복지대상을 분명히 할 필요가 있음.
- 주택연환에 근거한 노후주택 개념은 주거약자의 주거복지 개선에 한계
 - 남구·서구 등 집수리 자체보다는 퇴거를 시켜야 할 사례가 많기 때문에 물리적인 기준만으로 노후주택을 선정하기에는 무리가 있음.
- 노인가구 및 장애인 주거복지의 복지차원이 접근보다는 노인(장애인)과 주거여건을 함께 연계해서 바라보는 종합적인 시각이 필요함.
 - 노인가구 및 장애인 주거복지 향상은 영구임대 혹은 국민임대 아파트에 일정정도의 할당분을 의무화시키는 것이 좋은 대안이 될 수 있음.
 - 따라서, 노인 및 장애인 주택에 적합한 건축기준을 마련하는 것이 중요하며 이는 주택공사의 주요한 임무가 되어야 할 것임.

2) 사회적 취약계층에 대한 주거복지 향상

- 사회적 취약계층을 위한 주거복지 향상은 해당 계층의 자활의지를 일깨우는 주택정책이 필요함.
 - 자활의지가 없는 경우는 퇴거조치를 하는 등 정책적으로 당근과 채찍을 병행할 필요가 있음.

○ 매입임대주택을 활성화시키기 위한 공공부문의 역할 강화 필요

- 노숙인과 쪽방 및 쉼터의 사회적 취약계층들이 매입임대주택에 입주할 수 있도록 입주기회를 확대하는 정책적 배려가 필요함.

3) 저소득층 주거 자금지원제도 정비 및 지원 확대

○ 「저소득가구 전세자금 지원사업」의 내실화

- 대구시의 재정여건을 고려하면서 자금지원 확대
- 지원절차를 간소화하여 one-stop 서비스 제공

○ 시행 중인 '주거급여제도' 역시 보다 확대할 필요가 있음.

- 지자체가 중앙정부와 함께 매칭펀드(matching fund)를 조성하고 '주택바우처 (Housing Voucher)'제도 도입 등을 통해 실질적인 주거복지 개선

○ 사회적 취약계층의 주거복지 개선

- 민간(예: 주거복지센터)에서 시행 중인 긴급임대료지원사업 지원
- 지자체와 은행의 공동보증을 통해 사업을 확대하고 자활프로그램을 병행하여 취약 계층의 주거빈곤 극복

4) 정비예정구역의 세입자보호 대책 강화

○ 단기적으로 사업추진 가능성이 높은 지역을 대상으로 임대주택 수요에 대한 전수조사 필요함.

- 임대주택 건립 최저선을 준수하고, 수요조사 결과 임대주택 수요가 법정기준을 상회하게 될 경우는 용적률인센티브, 개발이익징수액 조정 등의 조치를 통해 세입자들의 거주권 보호하고, 사업추진 시 임시거처를 마련하는 등 거주민 재정착을 위한 장치마련

○ 임대주택 건축 시 도시외곽지역에 대규모로 단지화하는 공급방식 지양

- 저소득층이 주로 활동하는 도심에 분산해서 공급할 수 있도록 '임대주택' 물량 그 자체에 보다는 임대주택이 실질적 역할을 수행할 수 있는 융통성 있는 정책 필요

2. 추진 시책

1) 대상계층의 설정 및 계층별 주거복지 프로그램 마련

- 주거복지 수혜대상자를 선정함에 있어 국토해양부의 주택종합계획의 대상계층 기본틀을 준수하되, 대상계층을 우선지원대상 계층, 직접지원대상 계층, 간접지원대상 계층 등 3단계로 설정함.

<표 7-2> 주거복지 수혜 대상계층의 설정

구분	소득분위	특 징
우선지원대상 계층	소득1-2분위 사회적 취약계층 특수계층	월소득 70만원 이하 임대료 지불능력이 어려운 계층 우선적으로 공공의 주거복지 지원이 필요한 계층
직접지원대상 계층	소득3-4분위	월소득 180만원 이하 자가주택 구입능력이 없는 계층
간접지원대상 계층	소득5-6분위	월소득 250만원 이하 정부지원시 주택구입 가능 계층
자력으로 자가 가능계층	소득7-8분위	월소득 250만원 이상 자기능력으로 주택구입 가능 계층

- 수혜대상별로 주거복지 프로그램을 체계화하는 맞춤형 주거복지 공급정책 추진함으로써 수혜의 폭을 넓히도록 함.

<표 7-3> 수혜대상별 주거복지 프로그램

구분	사회적 취약계층	특수 계층	차가가구			자가가구		
			1-2분위	3-4분위	5-6분위	1-2분위	3-4분위	5-6분위
영구임대		○	○			○		
공공·국민임대		○	○	○	○	○	○	
매입·전세임대	○	○	○	○		○	○	
전세·임대보증금융자		○	○	○				
월세·임대료지원 또는 주택바우처 제도		○	○	○		○	○	○
주택개량 또는 세제지원		○				○	○	○
리모델링 지원								○
공동주택단지	○	○						

2) 저소득층 주거비지원 현실화

- 기초수급자(시설수급자 제외)에게 주거안정에 필요한 주거급여를 가구 규모별로 정액 지원 방안 검토
- 기초수급자 대상 주거급여 현실화 유도를 위해 대도시 거주 전·월세 가구에 대하여 추가지원 기준 마련
- 기초수급자 및 차상위계층 등이 영세민 전세자금을 지원받을 수 있도록 금리인하 및 지원체계 개선 등 전세자금 대출의 현실화 추진
- 공급자 중심에서 수요자의 선택권이 보장되는 주거복지 서비스 체제로의 전환이 필요함.

3) 사회적 취약계층 및 특수계층을 위한 주거복지 지원 확대

- 저렴주택의 공급을 위해 양질의 레고(Lego) 블록형 주택을 쌓아 만든 공동주택단지(가칭 : 공공레고주택)를 개발 추진
 - 사회적 취약계층과 특수계층들에게 레고블럭형 주택을 임시주거지로 공급하는 시범사업을 추진함.
 - 단층 및 복층을 포함하여 공간의 효율적인 활용을 위해 단지형태로 공급하되, 도시미관을 고려해 주택의 모양도 현대식에 맞게 다양하게 공급함.
- 공공임대주택 공급시 홈리스 및 쪽방거주인 등 최주거빈곤층이 우선적으로 입주가 가능하도록 배려
 - 가족단위 홈리스의 주거상향이동(단심매입임대주택, 매입임대주택, 공공임대주택 등) 시 최우선 입주가 가능하도록 정책적 배려 필요
- 쪽방거주인을 위한 단신계층용 매입임대사업의 지자체 참여
 - 보증금과 월 임대료 현실화
 - 보증금 대출제도 실시
 - 적정한 이주비 지원제도 실시
 - 임대기간 만료 후, 안정적인 주거지원 대책 마련

4) 고령자·장애인 주거지원 확대

- 고령화가 빠르게 진행되고 장애인 수가 증가하고 있는 현실을 감안 이들에 대한 공공 지원의 확대가 필요함.
- 지불능력이 있는 고령계층에게는 시장에서 다양한 형태의 주거유형 공급이 필요함.
 - 고령자 친화적인 설계와 시설을 갖춘 주택 건설
 - 의료, 여가, 문화, 직업 등의 복지시설 및 서비스 동시 공급
 - 교통인프라, 편의시설, 자연환경 등 전체 주거환경 개선
 - 집단화로 인한 사회적 배제를 막고 활력 부여를 위한 단지 설계
- 공공임대주택 건립시 고령자 전용 (국민)임대단지 조성
 - 국민임대주택단지 내에 노인 복지시설, 고령자전용 국민임대주택 및 각종 편의시설을 종합적으로 배치
 - 기 설치되어 있는 기존 노인복지시설 인근에 고령자전용 국민임대주택을 건설하여 기존 복지시설과 연계하여 운영
- 기존주택의 배리어-프리(무장애공간) 지원
 - 고령자, 장애인이 거주하고 있는 기존 주택을 개조하여 무장애 공간을 마련하되 소득 4분위 이하 저소득층 노인 및 장애인 가구를 우선대상으로 함.
 - 자가거주 고령자 및 장애인들을 위해 주택개조에 자금을 지원하여 주택의 배리어-프리화를 장려함.
 - 사업주체는 지자체, 주택공사, 도시공사가 주도

5) 정비예정구역 내 세입자 주거대책 마련 제도화

- 모든 퇴거세대에 대한 적절한 주거대책 수립 의무화
 - 개발사업으로 퇴거를 당하는 세대에 대한 적절한 주거대책의 마련은 주거권 확보 차원에서 법적으로 규정
 - 주민등록이 되어 있지 않아 법적 규정을 충족하지 못한 경우도 거주목적이 분명한 경우는 다른 세입자와 마찬가지로 주거대책 제공

○ 세입자 주거대책의 다양화

- 세입자에 대한 주거대책은 세입자의 다양한 처지와 욕구에 따라 적절하게 선택할 수 있도록 유형화 범위를 다양화 시킬 필요
- 공공임대주택 입주와 주거이전비 보상으로 주거권을 보장할 수 없는 경우 기존 주택 매입임대주택 및 전세임대주택에 우선 입주할 수 있는 방안 마련
- 공공임대주택 임대료 차등부과 체계 도입, 가구원수에 대응한 평형 제공 등 세입자의 입장에서 주거대책을 세분화하고 다양화 시킬 필요

○ 임시주거대책 제공의 의무화

- 재정착 의사가 있는 거주민 중 임시주거대책을 필요로 하는 경우, 사업시행자 및 공공기관에서 임시주거대책을 의무적으로 제공하도록 규정
- 임시주거시설의 위치는 기존의 생활권을 고려하되, 순환정비방식을 적극적으로 활용할 수 있도록 제도적 지원을 강화

○ 공공임대주택 보증금에 대한 지원 확대

- 세입자에게 제공되는 공공임대주택이 적절한 주거대책이 되기 위해서는 보증금을 마련할 수 있도록 지원시스템을 마련하는 것임.
- 기존 보증금과 신규 입주 공공임대주택의 보증금과의 차액에 대한 장기저리 융자제도 및 분할납부를 할 수 있는 제도적 기반 필요

4 체계적인 공공임대주택 공급

1. 주요 내용

1) 공공임대주택의 소요

- 국민임대주택 소요는 건설교통부의 최저주거기준 미달가구를 대상으로 하되, 1인 가구 및 농촌가구를 제외한 가구를 대상으로 함.

- 최저주거기준 미달가구
- 도시거주 가구원수 2인 이상
- 소득분위 4분위 이하 가구

2) 공공임대주택의 소요 추정

■ 최저주거기준 미달가구의 추정

- 대구는 총 81만 가구에 대하여 105천 가구가 최저주거기준 미달가구로서 약 13%에 달하여 전국 평균수준의 열악한 주거여건을 보여주고 있음.
- 2008~2017년까지 공공임대주택수요 36~39천세대로 추정한 것은 위와 같은 최저주거기준 미달가구의 상당부분을 해소할 수 있는 공급량이 될 것으로 판단됨.

■ 적정 면적수준 이하 거주 가구수 : 96천가구

■ 공공임대주택소요에 대한 판단

- 대구의 최저주거기준 미달가구는 105천가구, 적정수준 면적 이하 거주 가구수는 약 96천가구로 추정됨.
- 2008~2017년까지 적정수준 면적 이하 거주 가구수의 30~40%를 공공임대주택으로 해결할 경우에는 약 30~40천 가구의 공공임대주택 소요가 발생한다고 평가할 수 있음.

<표 7-4> 대구시 적정 면적수준 이하 거주가구 분포표

단위 : 가구, %

구 분		가구수	1가구	2가구	3가구	4가구	5가구
합 계		811,324	488,370	48,729	29,135	12,113	5,474
60㎡ 이하	23.1㎡ 이하	1,934	1,809	55	5	0	0
	23.1~30㎡	16,725	16,464	104	15	2	0
	30~46㎡	41,903	38,812	1,233	169	20	5
	46~60㎡	164,476	155,643	3,123	647	96	19
60~85㎡	60~72㎡	229,765	199,123	9,630	2,549	606	150
	72~85㎡	82,096	38,026	11,790	4,713	1,060	247
85㎡ 이상	85~130㎡	88,985	28,518	12,063	7,901	2,302	423
	130~163㎡	83,921	8,282	9,083	9,826	4,662	1,176
	163~228㎡	49,028	1,375	1,332	2,695	2,600	2,378
	228㎡ 이상	52,491	318	316	615	765	1,076

구 분		6가구	7가구	8가구	9가구	10가구	가구수	비 중
합 계		1,836	888	782	701	2,706	96,045	-
60㎡ 이하	23.1㎡ 이하	0	0	0	0	0	125	6.5
	23.1~30㎡	0	0	0	0	0	261	1.6
	30~46㎡	1	1	0	0	0	3,091	7.4
	46~60㎡	10	4	2	3	3	8,833	5.4
60~85㎡	60~72㎡	46	13	13	2	6	30,642	13.3
	72~85㎡	57	19	13	9	18	20,490	25.0
85㎡ 이상	85~130㎡	106	30	17	9	21	12,638	14.2
	130~163㎡	257	89	48	26	57	9,347	11.1
	163~228㎡	666	291	227	201	413	10,618	21.7
	228㎡ 이상	693	441	462	451	2,188	-	-

2. 추진 시책

1) 공공임대주택의 건설 공급계획

- 공공임대주택 공급의 양적 확대 필요함.
- 2008~2017년까지 4만호 정도를 공급하도록 함.

2) 기존주택 매입·전세임대 공급계획

- 소득계층별 주거비 부담을 감안, 다양한 유형의 임대주택 공급을 도모함.
- 2017년까지 기존주택 매입 또는 전세 임대주택을 3천호 이상 공급할 필요가 있음.

3) 지역별 임대주택수요를 고려 지역별 배분

- 전체 공공임대주택이 지역적으로 편중되어 있는 실정으로 공공임대주택에 대한 자치구·군의 반발을 고려할 때 향후 공공임대주택의 공급은 지역별 형평성을 감안하여 추진되는 것이 바람직함.
- 즉, 기존 임대주택의 배분비율과 권역별 임대주택수요에 따른 공급으로 수급 균형을 유지함.
 - 공급방법은 생활권을 기준으로 수급량을 설정하고, 구군별로 임대주택공급이 가능한 규모를 재분배함.
 - 공급규모는 공공건설임대주택이 공급가능한 지역에 선배분하고 부족분에 대하여는 기존주택 매입·전세임대주택을 배분하여 권역별 수급균형을 유지하도록 함.

4) 공공임대주택의 활성화

■ 공공임대주택 공급 규모의 상향조정

- 기존 공공임대주택의 경우 33.06㎡, 39.67㎡의 초소형주택이 대부분을 차지하고 있음.
- 장기적으로 최저주거기준미달가구 해소가 주택정책의 주요목표라고 볼 때 공공임대주택의 입주가구로부터 최저주거기준 미달가구를 해소하도록 정책방향을 설정할 필요가 있음.
- 이를 위해 향후 건설되는 공공임대주택의 공급규모를 전용 49.59㎡이상으로 상향할 필요가 있음.
- 재개발, 주거환경개선사업지역에 의무화 되어 있는 임대주택의 공급기준 또한 주택수에 대한 비율을 기준으로 임대주택을 건설하도록 되어있어 초소형 임대주택이 공급될 우려가 있으므로 이를 연면적개념으로 전환하여 임대주택의 규모에 유종적 기준을 마련하는 것이 바람직함.

■ 공공임대주택의 질적 수준 제고

- 임대주택의 이미지 개선을 위한 질적 수준 향상
- 공공임대주택 공급 시 Social Mix와 임대주택 품질제고 등 사회친화적 임대정책 추진

■ 공공임대주택의 통합관리를 위한 입주자격 개선

- 영구임대, 공공임대, 국민임대, 재개발임대, 주거환경임대주택 등 임대주택 유형별로 구분되어 있는 입주자격조건 및 전달체계를 일원화하여 임대주택간의 거주이동의 원활함과 효율적인 관리체계를 마련할 필요가 있음.
- 수혜기준에 대한 개선방안으로는 대상자 선정기준을 통합하는 방안으로 현재 추진되는 주택정책이 최저주거기준 미달의 주거수준향상을 중점과제로 추진하고 있다는 점에서 최저주거기준 미달여부, 소득, 가구순자산, 가구원수를 기준으로 통합한 마련하고 그 외 부가적인 사항은 가점을 주는 형태를 제안할 수 있음.
- 전달체계에 대한 개선방안으로 개별적으로 신청을 동사무소 중심으로 일원화하여 '동사무소→자치구·군→대구시'로 체계화시키고 이를 위한 주거복지 전담요원을 확보하여 주거복지관련 일관성 있는 업무를 수행토록 하는 것임.

<표 7-5> 공공임대주택 입주우선대상자

구 분	최저주거기준 미달여부	법정 영세민	소 득	가구 순자산	가구원수	기 타
공공임대 주택우선 대상자	①	②	③	④	⑤	부가적 사항

■ 건설 후 관리를 위한 관련제도의 개선

- 임대주택의 노후화로 인한 보수비용의 증가는 매년 늘어나고 있어 임대주택관리주체의 경영압박과 이로 인해 임대사업이 활성화되지 못하고 있는 실정으로 관련법과 국민주택기금활용 부분의 조정으로 정부차원의 지원이 이루어져야 할 것임.

5 지역특성에 부합된 주택정비

1. 주요내용

1) 지역특성과 주변지역을 고려한 계획적 주거지 정비

(1) 기존 정비사업의 체계적·효율적 추진

■ 도시정비사업 매뉴얼 작성

- 도시정비사업의 기초조사에서부터 주민동의, 신청서류 작성, 구역지정 신청, 조합설립, 사업계획수립, 관리처분계획 수립, 시공사선정 등 일련의 도시정비사업 추진과정에 대한 매뉴얼을 제작하여 배포함으로써 사업과정에서 민원발생 및 부조리원인을 최소화 하고 사업추진의 원활화를 도모함.

■ 적정 사업규모의 유도: 사업규모의 중·대형화 및 블록형 정비사업 유도

- 대구시의 273개 정비예정구역의 사업 추진에 있어서는 소규모 사업구역 단위로 추진 하기 보다는 인접한 몇 개의 사업구역을 하나로 묶어 중·대 규모의 점진적 정비 기법으로 전환함.
- 블록단위 정비를 위해 블록단위로 필요한 부대시설과 복지시설을 확보하고, 점진적인 개발의 경우 정비구역 전체에서 확보해야 하는 기반시설 및 공동시설을 추가적으로 확보할 수 있도록 어린이놀이터, 경로당, 보육시설, 조경, 일조기준 등에 대해 별도의 기준을 마련함.
- 노후불량도가 심각하여 전면 정비가 필요하지만 규모가 작아 정비사업에서 제외되거나 사업추진 자체가 어려운 지역에 대해서는 공공이 부지를 매입하여 공공임대주택을 건설하거나 공원 등을 조성하는 방안을 검토함.

■ 재정비촉진사업 활성화

- ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법(2006년)’ 시행에 따라 새롭게 도입된 ‘재정비촉진사업’을 적극 활용하고, 새로운 개발 기법을 발굴함.

- 소규모 밀집된 정비예정구역 일원을 도시재정비촉진사업으로 추진을 유도하여 개별 사업시행으로 나타나는 난개발을 방지하고, 소규모 사업지에서 확보하기 어려웠던 간선도로, 녹지, 학교 등 기반시설의 정비가 가능하도록 제도의 활용방안 모색함.
- 도시재정비촉진사업으로 정비사업을 추진 시 각 사업지마다 특화된 시설유치를 통한 인구유입을 유도함.

■ 기존거주자의 지속가능한 주거 지원체계 강화

- 기존거주자의 지속가능한 주거를 위해 이주비 지원강화, 순환개발방식의 적극적 도입, 특히 세입자의 주거안정을 위해 국민주택기금 지원 등을 강화함.
- 기존 거주민의 재정착을 통한 커뮤니티의 지속성을 확보하기 위해서는 거주자용 임대주택의 건설이 필요함.

(2) 도심·역세권 등 지역 특성을 고려한 주택공급 강화

■ 중심지 특성별에 따른 주택공급

- 기성시가지의 가용토지자원 부족문제를 극복하기 위하여 교통인프라가 잘 구비된 도심이나 역세권지역의 주택공급 역량을 강화. 이를 위해 중심지 특성별로 주거복합건물의 주거면적 비율을 차등적용(현재 주거면적 10%)하고, 도시기능 강화 차원에서 검토가 필요함.
- 도심이나 역세권, 업무지구 등에 주택공급이 지나치게 많이 되어, 향후 상업·업무공간 부족현상이 발생하기 않도록 종합적인 계획을 수립함.
- 지역의 특성에 따라 상업기능과 주거기능 등을 복합시키도록 유도하며, 규모를 광역화함.
- 도심이나 역세권지역은 접근성의 장점을 살려 주차장 등의 설치를 완화하는 대신 보다 많은 가구가 거주할 수 있도록 중·소규모 주택 공급을 유도함.
- 도심 및 역세권의 주택공급을 활성화하기 위해 주변의 생활 편의시설 등과 연계를 강화함.

■ 도심주거의 확보

- 도심주변지역을 중심으로 산재된 주거지를 도심형 주거지, 복합형 주거지로 정비함.
- '도심거주 촉진지구' 지정을 통한 도심주거기능을 확보함.

2) 주민 주도의 살고 싶은 마을만들기

(1) 살고 싶은 마을만들기

■ '주민협정' 제도 도입 및 지원 체계 구축

- 기존 도시계획, 건축법의 범위 내에서 지역의 특성에 맞는 건축기준, 조경기준, 가로환경 등을 주민이 합의하여 제정하는 경우 이를 인정하는 '주민협정'제도를 도입함.
- 조례를 통한 주민협정제도의 근거마련, 지원행정체계를 구축함. 주민협정에 관한 법적 근거와 지역의 경계, 기준의 설정, 주민동의 절차 등 구체적인 기준과 운영지침을 대구시 건축조례 등에 마련하고 해당 주민들이 자발적인 동의로 협정이 체결되도록 지원행정체계를 구축함.
- 비교적 양호한 주거지를 대상으로 한 마을만들기 사업 추진과 사업추진과정에서 주민-행정-시민단체 등의 협력체계를 구축함.
- 주민참여 시책·사업 추진 확대에 대비하고, 자치단체 차원에서의 주민참여 확대를 위한 각종 조례, 시책·사업을 발굴함.
- 그린파킹, 살고 싶은 마을만들기 사업 등과 연계를 강화함.

■ 시범사업 활성화

- 자연환경 여건과 인문사회 여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 주거단지 조성으로 매력 있는 주거환경을 마련하기 위해 수변, 경사지 등 자연환경과 인문사회여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 시범단지 조성사업을 추진함.
- 가구구성변화에 대응한 다양한 시범주택을 공급. 1인가구, 노인가구의 급증에 따른 다양한 주택의 공급과 전문인, 동호인 등을 위한 중·소규모의 다양한 집합주택을 공급함.

(2) 주민자력 정비체계 강화

- 공공이 개입되기 힘든 지역의 정비를 위해서는 주민 주도의 자력 재생이 이루어지도록 지원체계를 구축함.
- 도로 등 기반시설이 비교적 양호하지만 건축물 등의 재건축이 필요한 지역에서는 가구(block)나 가로 단위의 소규모 협력 재건축을 유도함.
- 활성화를 위해서는 '협조 재건축 가이드라인'을 책정하고, 참가 주민에게는 노후건축물 철거비 지원, 전문가 연결(건축가 상담), 공공공지 확보(set back), 공용부분 정비 등에 대해 세제혜택 등 각종 인센티브를 제공함.

■ 가구단위 정비

- 가구단위 정비사업에 있어 건축설계 현상공모 제도, 디자인 향상 및 친환경 설계 유도, 주택유형이 다양화 등 추진함(서울시 2007년 6월 5일 시행).

■ 노후 주택 협조 재건축 유도

- 기본적으로 토지소유주의 자력에 의한 정비를 유도하되, 개별 및 인접필지간의 협동 건축을 유도하고, 이에 따른 인센티브를 부여함.
- 필지단위 정비방식은 점도조건이 양호하고, 단위필지가 큰 지역을 중심으로 주민합의에 의한 정비를 추진함.
- 공공이 개입되기 힘든 지역의 정비를 위해서는 주민 주도의 자력 재생이 이루어지도록 지원체계를 구축함.
- 도로 등 기반시설이 비교적 양호하지만 건축물 등의 재건축이 필요한 지역에서는 단위의 소규모 협력 재건축을 유도함.
- 저이용·미이용 되고 있는 토지의 경우 자치단체가 매입 및 임대하여 소규모 공원 및 주차공간으로 확보함으로써 단독주택지의 주거환경을 개선함.
- 활성화를 위해서는 '협조 재건축 가이드라인'을 책정하고, 참가 주민에게는 노후건축물 철거비 지원, 전문가 연결(건축가 상담), 공공공지 확보(set back), 공용부분 정비 등에 대해 세제혜택 등 각종 인센티브를 제공함.

2. 추진 시책

1) 정비사업 지원체계 강화

- 정비사업시 요구되는 행·재정적 지원을 강화하고, 민간과 전문가가 함께 참여하는 도시정비 전담기구를 운영하여 주체간의 긴밀한 협의와 조정과정을 거칠 수 있는 역할 수행
- 정비사업의 민간주도 관행에서 공공부문의 역할을 강화하여 공공의 지원방안과 함께 공공성 확보
 - 참여주체인 공공과 민간의 역할을 규정하고, 공공과 민간의 협력체계를 구축
 - 효과적인 주민참여를 위해 주민주도의 사업을 유도하며, 지역주민에게 정비사업에 대한 교육 및 행정적 지원 강화
- 지역의 특성을 반영할 수 있도록 광역적 정비를 유도하고, 도시재정비촉진사업 등과 연계
- '도시정비사업 매뉴얼 작성', '도심활성화조례(가칭)' 제정 등을 통한 지원체계 구축 및 재원확보

2) 주민주도에 의한 정비사업 지원체계 강화

- 지역특성에 맞는 다양한 정비사업이 이루어 질 수 있도록 시범사업을 개발하여 추진하고, 각종 인센티브 제공
- 주민참여가 가능한 '주민협정'제도, '살고 싶은 마을만들기', '그린파킹' 제도 등 새로운 시책 도입
- 비교적 양호한 단독주택 중심의 주거지를 대상으로 주민자력의 협조 재건축 이 가능하도록 가이드라인 작성하고, 지원 조례를 제정

⑥ 지속가능한 재고주택의 관리

1. 주요 내용

■ 주택 유지·관리 체계화 및 리모델링 활성화를 통한 장수명화

- 기존주택의 유지·관리체계 강화
- 라이프 사이클에 적용할 수 있는 장수명화 주택 건설 및 공급

■ 주택 유지관리 및 리모델링 활성화를 위한 지원체계 강화

- 다양한 지원체계 구축 및 도시계획과 연계

2. 추진 시책

1) 주택 장수명화 체계 강화

- 관리지침 책정과 전문기관의 정기점검 의무화
- 장기수선계획 수립을 통한 체계적 유지관리
- 계획수립 과정에 전문가, 주민 참여
- 임의관리대상 공동주택의 관리체계 강화
- 특별수선충당금 적립 체계화·현실화(대상 : 300세대 이상-> 100세대 이상)
- 장기수선충당금 산정에 있어서는 물가상승률과 인건비상승률을 고려하여 월별로 균등하게 안내하여 세대별로 공평하게 배분함으로써 장기수선충당금으로 인한 관리비의 월간금액을 고르게 배분 유도
- 특별수선을 위한 용자·보험 제도 활성화

2) 공동주택 관리 지원체계 구축

- 공동주택 관련 조례 제정
- 공동주택관리 분쟁위원회 구성 : 수성구, 달서구, 동구(임대주택)
- 주택관리 매뉴얼 작성, 공동주택 관리책자 보급

3) 생활관리 프로그램 강화

- 공동주택 공동체의식 강화 프로그램 개발
- 우리마을 가꾸기 등 공동체의식 프로그램과 연계
- 살기 좋은 아파트 단지 선정과 인센티브 제공(우수관리아파트 선정)

4) 관리업무의 주민참여와 투명화

- 주민이 중심이 된 관리·감시체계 구축
- 관리업무의 투명화

5) 주택 장수명화를 고려한 신규주택 건설 및 공급

- SI주택 공급 확대
- 중·장기적으로는 골조와 내장을 분리해 공급하는 'SI주택'을 통해 '마이너스 옵션제' 시행(서울시)을 통해 입주자 선택에 따라 좀 더 싼 값에 주택을 공급
- 리모델링이 용이한 SI주택 건설시 인센티브 부여

6) 도시계획과 연계한 리모델링 활성화

- 리모델링지구 활용 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구
- 재건축 또는 재개발이 사실상 어려운 주거지역 중에서 건축한지 20년이 지났으나 구조적으로 문제가 없는 아파트 밀집지역 지정
- 리모델링지구에 지구단위계획을 수립하는 때에는 건축물의 높이 규모의 완화범위와 건축법 등 관계 법령에 의한 건폐율·용적률 높이제한 등의 완화범위를 포함하도록 함.

제8장 구군별 주택정책 방향

1 중구

1. 정비방향

■ 양질의 주택공급

- 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제 실시하고 대구시가 주체가 되어 주택건설시 이를 권장하고, 주택건설기준 목표량을 달성함.

■ 재고주택의 활용을 통한 임대주택 공급

- 기존의 다세대, 다가구 주택의 활용을 통해 중구의 특성에 부합하는 공급계획 수립
- 전세 및 매매임대 주택비율의 향상을 유도하는 다양한 공급방식의 추구 및 공공임대 주택 수급계획을 수립
- 기존 주택의 유지 및 관리체계 강화를 위해 관리업무의 투명화와 임의관리 대상 공동 주택의 관리 강화
- 장수명화를 고려한 신규주택 건설 및 공급

■ 주거약자의 주거권 확보

- 소득수준별 맞춤형 주거복지 지원로드맵을 마련하여 대상별 지원내용의 차별화
- 정비구역 내 세입자의 주거안정 확보를 위해 정비구역 내 세입자관련 자료를 구축하고, 세입자를 위한 순환형 임대주택을 공급

■ 지역특성에 부합된 주택정비

- 도심재정비촉진사업과 연계하여 도심주거, 복합개발 등 중구의 특성을 고려한 개발을 유도하고 1인 가구 및 독신가구 등 도심형 주택을 다양하게 공급

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 중구가 차지하는 호수는 9,423호(6.3%)임.

■ 공급 계획

- 중구의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 9,894호로, 1단계 4,331호, 2단계 5,563호임.
- 사업별로 도시환경정비사업 4,882호, 재개발정비사업 3,288호, 재건축정비사업 1,721호 순임.



2 동구

1. 정비 방향

■ 대구혁신도시 및 택지개발사업을 이용한 양질의 주택공급

- 기성시가지 정비구역의 30% 이상 개발(1단계 : 2,726호, 2단계 : 1,550호)을 유도하는 등의 택지개발사업을 순차적으로 시행
- 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제를 실시

■ 대구혁신도시 내 체계적인 임대주택 공급

- 주택공사, 도시개발공사와 연계하여 동구 특성에 맞는 공공임대주택 수급계획을 수립

■ 지속가능한 재고주택 관리 및 주택정비

- 공동주택관리 지원조례 제정 및 매뉴얼 작성을 통해 유지 및 관리체계를 강화
- 소규모 정비구역을 중·대규모 정비구역으로 유도하고, 도시재정비시범사업의 추진을 통한 정비지역의 광역정비
- 공원, 특수목적 학교(초·중·고등학교 포함), 교통시설 등의 도시기반시설을 확충

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 동구가 차지하는 호수는 30,612호(20.3%)임.

■ 공급 계획

- 동구의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 32,142호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 19,729호로, 1단계 15,033호, 2단계 4,696호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 12,413호로, 1단계는497, 2단계 11,916호임.
- 사업별로 재건축정비사업 11,072호, 재개발정비사업 1,286호, 도시환경정비사업 55호 순임.

3 서구

1. 정비 방향

■ 기성시가지 내 양질의 주택공급

- 기성시가지 정비구역의 30% 이상 개발(1단계 : 2,026호, 2단계 : 1,574호)을 유도하고, 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제 및 친환경주거인증제를 실시

■ 기성시가지 내 재고주택을 이용한 체계적인 임대주택 공급

- 지역수요를 고려하고, 기성시가지 내 다가구, 다세대 매입전세형 임대주택을 공급
- 서구의 도시특성에 맞는 임대주택공급 계획을 수립
- 기존 주택의 유지 및 관리체계 강화를 위해 관리업무의 투명화와 임의관리 대상 공동 주택의 관리 강화

■ 주거약자의 주거권 확보

- 지원대상을 저소득층, 차상위층, 사회적 취약계층 등으로 설정하고, 각각에 대한 구체적이고 차별화된 지원 실시
- 지원가능한 가구의 산출과 인력 및 재원의 확보 필요

■ 지속가능한 재고주택 관리 및 주택정비

- 서구의 도시특성과 주변지역을 고려한 광역정비를 실시
- 관리지침 책정 시 전문가가 참여하고, 장기수선충담금의 현실화 및 용자제도 활성화를 통한 재고주택의 관리체계를 강화
- 임대주택 건설 시 도정법 상 임대주택 공급 최저선을 준수하고, 인센티브 제공을 통해 임대주택 건설사업의 확대
- 공원, 특수목적 학교(초, 중, 고등학교 포함), 교통시설 등의 도시기반시설을 확충

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 서구가 차지하는 호수는 9,754호(6.5%)임.

■ 공급 계획

- 서구의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총10,241호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 94호로, 1단계는 없으며, 2단계 94호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 10,147호로, 1단계 4,040호, 2단계 6,107호임.
- 사업별로 순증가주택호수는 재건축정비사업 5,792호, 재개발정비사업 4,355호 순임.



4 남구

1. 정비 방향

■ 기성시가지 내 양질의 주택공급

- 주택의 질 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제를 실시
- 기성시가지 정비구역의 30% 이상 개발(1단계 : 2,134호, 2단계 : 2,587호)을 통한 주택 시장의 안정화 유도

■ 체계적인 임대주택 공급

- 지역수요를 고려하고, 기성시가지 내 다가구, 다세대 매입전세형 임대주택을 공급
- 남구의 도시특성에 맞는 임대주택공급 계획을 수립
- 기존 주택의 유지 및 관리체계 강화를 위해 관리업무의 투명화와 임의관리 대상 공동 주택의 관리 강화

■ 주거약자의 주거권 확보

- 지원대상을 저소득층, 차상위층, 사회적 취약계층 등으로 설정하고, 각각에 대한 구체적이고 차별화된 지원 실시
- 지원가능 가구의 산출과 인력 및 재원의 확보 필요

■ 지속가능한 재고주택 관리 및 주택정비

- 공동주택관리 지원조례 제정 및 매뉴얼 작성을 통한 체계적인 재고주택의 관리
- 주택정비지원체계 구축 및 재원 확보를 위해 도시재정비촉진조례 제정, 기금 및 특별회계 조성
- 공원, 특수목적 학교(초, 중, 고등학교 포함), 교통시설 등의 도시기반시설을 확충

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 남구가 차지하는 호수는 5,669호(3.8%)임.

■ 공급 계획

- 남구의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 5,953호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 100호로, 1단계는 없으며, 2단계 100호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 5,853호로, 1단계 371호, 2단계 5,482호임.
- 사업별로 재개발정비사업 4,106호, 재건축정비사업 991호, 도시환경정비사업 756호임.



5 복구

1. 정비 방향

■ 택지개발사업 및 정비사업을 통한 양질의 주택공급

- 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제를 실시
- 택지개발사업의 순차적 시행, 기성시가지 정비구역의 30% 이상 개발(1단계 : 3,644호, 2단계 : 2,980호) 유도 등을 통한 수요에 부합된 주택공급

■ 연경동 국민임대주택단지 내 체계적인 임대주택 공급

- 대한주택공사를 주체로 임대주택 수요와 복구의 도시특성을 고려하여 택지개발사업을 통한 임대주택 공급을 유도

■ 지속가능한 재고주택 관리

- 기존주택의 체계적인 유지 및 관리를 위해 임의관리 대상 공동주택의 관리 강화, 관리 업무의 투명화와 주민참여 유도

■ 지역특성에 부합된 주택정비

- 도시재정비촉진사업과 연계하여 복구 도시특성과 주변지역을 고려한 광역정비
- 기금 및 특별회계 조성 및 기본계획 수정 시 정비예정구역의 재검토 등을 통한 지원체계 구축 및 재원확보

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 복구가 차지하는 호수는 33,248호(22.1%)임.

■ 공급 계획

- 복구의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 34,911호임.

- 신시가지 순증가주택호수는 21,221호로, 1단계 16,086호, 2단계 5,135호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 13,690호로, 1단계 2,934호, 2단계 10,756호임.
- 사업별로 재건축정비사업 9,519호, 재개발정비사업 2,778호 주거환경개선사업 1,393호임.



6 수성구

1. 정비 방향

■ 정비사업을 통한 양질의 주택공급

- 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제를 실시
- 주택건설기준 목표량의 달성을 고려한 수요와 부합되는 주택공급계획을 수립

■ 지속가능한 재고주택 관리 및 주택정비

- 관리업무의 투명화와 주민참여를 통한 기존 주택의 유지 및 관리체계를 강화
- 수성구의 도시특성과 주변지역을 고려한 광역정비 유도
- 공원, 특수목적 학교(초, 중, 고등학교 포함), 교통시설 등의 도시기반시설을 확충

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 수성구가 차지하는 호수는 16,813호(11.2%)임.

■ 공급 계획

- 수성구의 주택공급호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 17,654호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 2,708호로, 1단계 1,354호, 2단계 1,354호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 14,946호로, 1단계 7,459호, 2단계 7,487호임.
- 사업별로 재건축정비사업 10,687호, 재개발정비사업 4,259호순임.

7 달서구

1. 정비 방향

■ 주거약자의 주거권 확보

- 지원대상의 구체적인 설정 후, 대상별 지원 내용 차별화를 통한 실질적인 주거복지 지원

■ 지속가능한 재고주택 관리

- 장기수선충당금의 현실화 및 융자제도 활성화, 임의관리 대상 공동주택의 관리 강화를 통한 기존 주택의 유지 및 관리 체계를 확립

■ 지역특성에 부합된 주택정비

- 달서구의 도시특성과 주변지역을 고려한 광역정비를 위해 도시재정비촉진사업과 연계, 소규모 구역의 중·대규모 정비로 유도
- 도시재정비촉진조례 제정, 기금 및 특별회계 조성 등을 통한 지원체계 구축 및 재원확보

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 달서구가 차지하는 호수는 15,327호(10.2%)임.

■ 공급 계획

- 달서구의 주택공급호수는 수요량에 유보수요(5%)를 고려하여 총 16,094호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 3,420호로, 1단계 2,909호, 2단계 511호임.
- 기성시가지 순증가주택호수는 12,674호로, 1단계 5,085호, 2단계 7,589호임.
- 사업별로 재건축정비사업 6,594호, 재개발정비사업 6,080호 순임.

8 달성군

1. 정비 방향

■ 테크노폴리스 등 택지개발사업을 통한 양질의 주택공급

- 주택품질의 향상을 위해 주택품질보증제, 친환경주거인증제를 실시
- 택지개발사업의 순차적 시행, 기성시가지 정비구역의 30% 이상 개발 유도 등을 통한 수요에 부합된 주택공급

■ 주거약자의 주거권 확보

- 구체적인 지원대상 설정 후, 대상별 지원 내용 차별화를 통한 실질적인 주거복지 지원
- 도정법 상 임대주택 공급 최저선을 준수, 순환형 임대주택 공급을 통한 정비구역 내 세입자 주거 안정 확보

■ 지속가능한 재고주택 관리 및 주택정비

- 달성군 도시특성과 주변지역을 고려한 광역정비의 실시
- 관리지침 책정 시 전문가가 참여하고, 장기수선충당금의 현실화 및 용자제도 활성화를 통한 재고주택의 관리체계 강화

2. 수요 및 공급 계획

■ 수요 분석

- 대구시 전체 주택수요 150,499호 중에서 달성군이 차지하는 호수는 29,653호(19.7%)임.

■ 공급 계획

- 달성군의 주택공급 호수는 수요량에 유보수요(5%)와 신규개발지 계획을 고려하여 총 31,135호임.
- 신시가지 순증가주택호수는 31,135호로, 1단계 9,619호, 2단계 21,516호임.

9장 계획의 실현방향

① 투자계획 및 재원확보 방안

1. 투자계획

- 대구광역시 재정소요액은 약 1천5백억원으로 추정되며 대부분이 도시재정비기금 및 특별회계조성 확보에 소요되는 비용임.

<표 9-1> 대구광역시 소요예산

단위 : 백만원

주요시책			2008~2017	비고
수요자 중심의 주택정책	주택정보의 활성화	주택정보센터 신설	1,000	인건비, 유지비
	양질의 주택공급	수요에 맞는 주택공급	-	
		민간임대주택 성능표시 의무화	-	제도개선
사회약자 주거권 보호	주거약자 지원확충	기초자료구축 및 로드맵 마련	100	
		임대료 보조제도 시행	15,000	정부지원
		공공레고주택 개발 추진	10,000	정부지원
		기존주택의 베리어 프리화 지원	-	국민주택기금
	공공임대 주택공급	임대주택의 공급 확대	-	주택공사, 도시개발공사 시행
		통합관리를 위한 입주자격 개선	20	데이터베이스 구축
주거환경의 질적 향상	지역특성에 부합된 주택정비	도시재정비촉진사업 추진	20,000	지구지정 및 계획수립 용역비
		도시재정비기금 및 특별회계조성	100,000	도시계획세의 10~30%
		그린파킹과의 연계	500	진행중인 사업
		주민제안·공모형 사업 확대	3,000	연2~4개 과제
		자력갱생 지원 사업	50	가이드라인 작성
	지속가능한 재고주택 관리	소규모 공동주택의 관리강화	50	관리메뉴얼 작성
		장기수선충당금 융자제도 활성화	-	타 기금과 연계
		SI주택의 유도	50	가이드라인 작성
		합계	149,770	

2. 자금조달계획

1) 재원현황

- 현재 주택정책의 가장 중요한 재원은 국민주택기금임. 국민주택기금은 그동안 공공임대주택건설과 소형분양주택 건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나 기금이 재정출연보다는 주로 국민주택채권을 발행하여 모아진 재원에 의존하고 있어 활용범위가 제한적임.

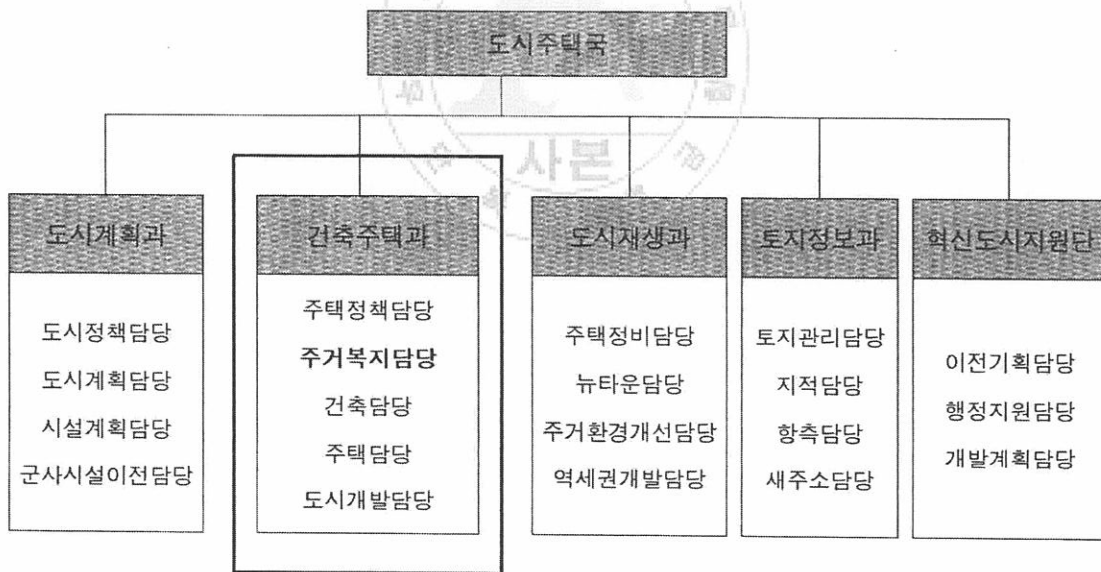
2) 재원확보방안

- 2017년 주택종합계획의 실현을 위해서는 대구시의 자체적인 주택재원 확보가 필요하며 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실천하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 필요함.
- 대구시 주택기금 조성을 위한 재원확보방안으로서는 ① 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축시, 재정비사업 추진시 개발부담금의 일부 확보, ② 『주택법』제 73조(국민주택사업특별회계의 설치 등)에 의거 특별회계 설치, ③ 대구시 자체 예산의 일부를 출연하는 방안 고려, ④ 도시재정비촉진사업 등의 추진시 민간자본의 유치가능한 사업 또는 시설을 선정 민자유치방안을 검토

② 조직 및 행정

- 시민의 주거안정과 선진주거복지 실현을 위한 「2017 대구광역시 주택종합계획」을 차질없이 추진하기 위해서는 조직의 확대와 인력의 보강이 필요함.
- 주택정책, 주거복지, 정비사업, 주택관리 등 업무의 원활한 추진과 정책대상계층에 대한 배려 및 관리를 위하여 우선 행정조직차원에서 면밀한 협조체계 구축이 필요함.
- 신규공급의 상당수가 기존 시가지 재정비를 통해 이루어져야 하는 만큼 주택계획과 도시계획간의 긴밀한 연계와 주민들의 협조가 중요함.
- 대구시의 주택정책추진을 위한 조직체계는 복지행정에 부응하여 우선 복지담당 조직을 보강하고 관련 정책의 추진시기에 따라 적절히 조정해 나가는 것이 바람직함.

<그림 9-1> 대구시 행정조직의 개편(안)



3 중앙정부 및 기초자치단체간 역할 분담

- 본 계획에서 다른 중요한 분야별 계획은 주택의 수요와 공급계획, 주택정보의 활성화, 주거약자에 대한 지원, 체계적인 임대주택 공급, 지속 가능한 재고 주택의 관리 등임. 지금까지 지역 주택정책이 전무했던 현실에서 대구시로서는 이제 이러한 문제를 하나 씩 풀어나갈 첫 발걸음을 떼었다고 해도 과언이 아님.
- 주택문제는 결코 주택에 국한되지 않으며 도시계획, 복지, 금융, 경제와도 밀접한 관계를 가짐. 대구시 행정 체계 내에서 주택정책 담당과인 건축주택과는 도시계획, 복지정책, 경제정책, 건설산업 등을 담당하는 행정조직과도 협조하여 주택의 공급과 관리, 주거약자의 지원, 주택정비 등이 주택정책의 기초에 맞게 이루어질 수 있도록 유도해야 함.
- 중앙정부에 대해서는 공공주택의 공급이 대구시의 저소득층 분포 등을 고려한 지역적 특성과 현실에 맞게 이루어질 수 있도록 꾸준히 건의해야 함. 아울러 저소득층을 위한 주택정책이 자치단체의 재정만으로는 감당하기 어려우므로 중앙정부와 긴밀한 협조가 요구됨.
- 앞으로 주택시장이 실수요자 중심으로 이루어지고 장래 가구의 추이에서도 소규모 가구 중심으로 증가해 간다는 현실을 감안해 볼 때, 주택시장의 정상화와 서민의 주거 안정을 위해 공공의 역할이 더욱 중요해 질 것으로 판단됨.
- 대구시는 장기적 관점에서 수요와 공급을 지속적으로 파악해 나가면서 도시공사와 주택공사와도 긴밀한 공조체제를 유지해 나가도록 해야 함. 도시공사와 주택공사는 소규모 주택의 계획적 공급을 지속적으로 추진하면서 재개발, 재건축 사업에서의 역할도 재검토해야만 할 것임.
- 주택문제는 대구의 행정구역에 국한된 문제가 아님. 경산, 칠곡 등 대구의 주택시장에 영향을 미치는 주변 지자체와도 광역적인 차원에서의 협조가 필요함.

연구진

연구책임 조득환 책임연구원

내부연구진 김주석 전문연구원

류형철 책임연구원

임준홍 전문연구원

여명길 연구원

외부연구진 홍경구 대구대학교 교수

조용석 도시통계표준연구소

