

# 2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

2021.12.





# 제 출 문

---

대구광역시장 귀하

본 보고서를 「2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립 용역」의 최종보고서로 제출합니다.

2021년 12월

주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 438

상 호 : (주)도화엔지니어링

대 표 이 사 : 박 승 우

주 소 : 경상북도 경산시 중앙초등길 14

상 호 : (주)해동기술개발공사

대 표 이 사 : 구 용 호

주 소 : 대구광역시 수성구 용학로 180

상 호 : (주)이명이앤씨건축사사무소

대 표 이 사 : 홍 성 규



# ▣ 2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 목차

## 제1장 계획의 개요

제1절 계획의 배경 및 목적	1
① 계획의 배경	1
② 계획의 목적	6
제2절 계획의 성격 및 범위	7
① 정비기본계획의 성격	7
② 정비기본계획의 범위	8
제3절 계획의 수립과정	10

## 제2장 현황 및 여건분석

제1절 관련법규	15
① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	15
② 도시 및 주거환경정비법	18
③ 도시재정비 촉진을 위한 특별법	25
④ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	31
⑤ 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례	36
⑥ 대구광역시 지구단위계획 수립 지침	39
제2절 상위계획 및 관련계획	45
① 대구장기발전계획(대구비전 2030)	45
② 2030 대구도시기본계획	51
③ 2027 대구광역시 주거종합계획	61
④ 2025 대구광역시 도시재생전략계획(변경)	74
⑤ 2030 대구광역시 경관계획	82
제3절 자연환경 및 인문·사회현황	95
① 자연환경	95
② 인문·사회현황	99
제4절 구·군별 현황 종합	116
① 중구 ② 동구 ③서구 ④남구 ⑤북구 ⑥수성구 ⑦달서구 ⑧달성군	
제5절 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황	142
① 사회 및 정비여건변화	142
② 정비사업 추진 현황	151
제6절 도시재생 관련 현황	154
① 정비사업과 도시재생사업의 관계	154
② 도시재생의 정의 및 유형	156

## 제3장 정비기본계획의 평가

제1절 평가의 목적 및 대상	159
① 평가의 목적	159
② 평가의 대상	159
제2절 정비기본계획의 평가	161
① 추진현황	161
② 2020 정비기본계획의 평가	164
제3절 평가결과	168
① 정비기본계획의 평가결과	168

---

## 제4장 정비기본계획의 수립방향

제1절 기본방향	171
① 여건변화 및 기본방향	171
② 2030 대구광역시 주거 비전	175
③ 부문별 계획 방향	175
제2절 대구광역시 주요 도시환경 지표	176
① 인구 ② 주택공급 ③ 공원 ④ 학교 ⑤ 상·하수도	

---

## 제5장 정비예정구역 지정

제1절 기본방향	183
제2절 2030 정비예정구역 지정기준	183
① 정비예정구역 지정기준 검토	183
② 정비예정구역 지정기준 설정	185
제3절 정비예정구역 지정	189
① 정비예정구역 지정기준 및 원칙	189
② 지정절차	190
③ 검토대상구역 설정	191
④ 2030 정비예정구역 지정	194
⑤ 2030 유보구역 지정	206
제4절 정비예정구역 관리방안	211
① 정비예정구역 관리방안	211
② 해제되는 정비예정구역의 관리방안	216
③ 정비예정구역과 정비구역의 관계	219
④ 경과조치의 적용	223

---

## 제6장 시범주거생활권계획

제1절 계획의 개요	227
① 계획의 배경 및 목적	227
② 주거생활권계획의 성격 및 특징	229
③ 대구광역시 주거생활권 계획 수립(시범계획)	231
제2절 주거생활권의 설정	235
① 주거생활권의 구분	235
② 주거생활권 설정 기준	235
③ 주거생활권 설정	237
④ 자산 범물 주거생활권 현황	239
제3절 주거지 정비·보전·관리계획	241
① 운영방안 및 구성내용	241
② 주거환경관리지표 도입	242
③ 주거지 관리방향 설정	244

---

## 제7장 부문별계획

제1절 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안	267
① 기본방향	267
② 도심의 문제점	267
⑤ 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안	269

---

제2절 주거지 관리계획 .....	271
① 기본방향 .....	271
② 주거지의 유형 구분 .....	273
③ 구·군별 주거유형 현황 .....	274
④ 주거지 유형별 관리방안 .....	287
제3절 토지이용계획 .....	292
① 기본방향 .....	292
② 토지이용계획 유형별 구분 .....	293
③ 유형별 토지이용계획 .....	294
제4절 건축물 밀도계획 .....	297
① 밀도계획 .....	297
② 용적률계획 .....	301
③ 건폐율계획 .....	327
④ 높이계획 .....	328
⑤ 운영방안 .....	329
⑥ 경과조치 .....	339
제5절 교통계획 .....	340
① 기본방향 .....	340
② 현황 및 문제점 .....	341
③ 교통계획 .....	348
제6절 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획 .....	354
① 기본방향 .....	354
② 정비기반시설 및 공동이용시설의 정의 및 범위 .....	355
③ 정비기반시설 및 공동이용시설의 확보의 문제점 .....	356
④ 시설별 계획기준 .....	357
제7절 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 .....	384
① 기본방향 .....	384
② 사회복지시설 및 문화시설 등의 현황 .....	385
③ 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 및 운영방안 .....	387
제8절 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향 .....	389
① 기본방향 .....	389
제9절 경관계획 .....	391
① 기본방향 .....	391
② 관련계획 .....	392
③ 대구 경관 과제 .....	392
④ 2030 대구광역시 경관계획 .....	395
제10절 환경계획 .....	401
① 기본방향 .....	401
② 친환경 정비사업 .....	401
③ 수질오염 .....	404
④ 녹지 및 조경 .....	405
⑤ 에너지공급 및 폐기물처리 .....	406
⑥ 운영방안 .....	406
제11절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획 .....	407
① 기본방향 .....	407
② 역사유물 및 전통건축물 등의 범위 .....	407
③ 운영방안 .....	409

제12절 공공과 민간의 역할 .....	413
① 기본방향 .....	413
② 현황 및 문제점 .....	413
③ 참여주체별 역할 .....	414
제13절 단계별 추진계획 .....	417
① 기본방향 .....	417
② 관련법 검토 .....	417
③ 단계별 추진계획 .....	418
제14절 자원 조달에 관한 계획 .....	424
① 기본방향 .....	424
② 대구광역시 도시·주거환경정비기금 .....	424
③ 재원조달계획 .....	425
제15절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책 .....	426
① 기본방향 .....	426
② 관련 법령 및 기준 .....	427
③ 현황 및 문제점 .....	430
④ 사업지구내 거주민의 주거안정 대책 .....	431
<b>제8장 부록</b>	
제1절 2030 정비(예정)구역 지정 .....	435
① 2030 정비(예정)구역 총괄 (247개소) .....	435
② 2020 잔여 정비(예정)구역 현황 (161개소) .....	436
③ 2030 정비예정구역 신규 현황 (86개소) .....	437
제2절 구·군별 정비(예정)구역 .....	438

---

# 01

## 계획의 개요

---

### 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

- 1.1 계획의 배경 및 목적
- 1.2 계획의 성격 및 범위
- 1.3 계획의 수립과정



# 01 계획의 배경 및 목적

## 1. 계획의 배경

### 도시·주거환경정비기본계획 재정비 시점 도래

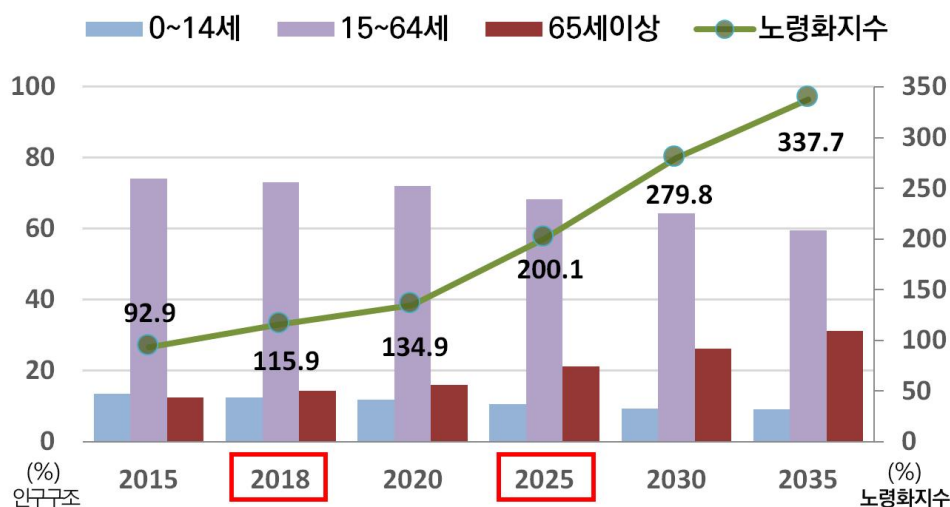
- 도시정비 패러다임 변화에 맞춰 기존 정비기본계획의 평가와 획일적인 공동주택건설을 지양하는 제도적 정비방향 설정 등을 통한 새로운 정비기본계획 마련이 필요
- 2020 정비기본계획 고시 이후 현재까지 미추진 정비(예정)구역 조정 및 다양한 방식의 사업유도 등 변화된 사회적 여건 반영이 필요

### 도시·주거환경정비와 관련된 사회적 여건 변화

#### 고령 인구증가 및 인구성장 감소

- 사회의 산업화·도시화·현대화로 인하여 보건의료기술이 발달하고 건강·영양·위생관리 및 안전여건 등이 개선되었으며 생활수준이 크게 향상됨에 따라 국민의 평균수명이 늘어나 노인인구의 절대수가 증가
- 가치관 변화, 사회 및 경제적 환경 변화, 초혼연령과 출산연령의 상승, 여성의 사회활동 참여 증대와 지위 향상 등 출산률 저하에 따른 인구성장 감소

〈 연령대별 인구구조 추이 〉

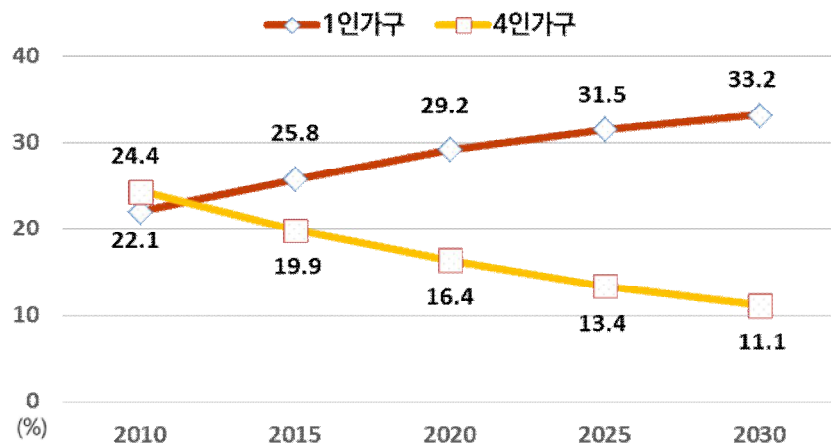


자료) 통계청, 대구광역시 장래인구추계

## 1~2인가구 증가

- 결혼 적령기 인구의 결혼기피 현상, 늦은 결혼 및 저출산과 함께 소가족화, 저출산 등 사회전반적인 문제가 어우러지며 1~2인 가구 중심의 소형주택 필요성이 증대되고 있어 이를 대비한 종합적 주택정책이 요구됨

〈 가구원 수별 비중 변화 추이 〉

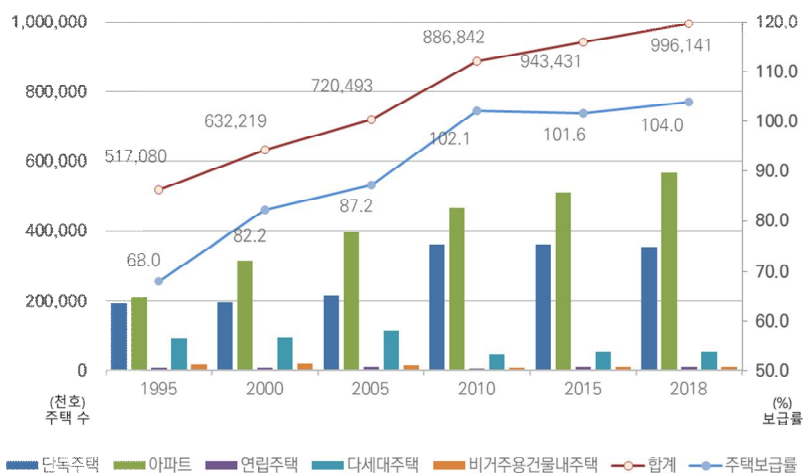


자료) KOSIS, 인구총조사, 각 년도

## 주택보급률 변화 추이

- 대구광역시의 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 향후 주택정책은 양적확보만 치중하는 것이 아니라 기존 단독주택에 대한 주거환경 개선과 다양한 주택유형 건설 등 주거 다양성을 고려한 정책마련이 필요

〈 가구원 수별 비중 변화 추이 〉

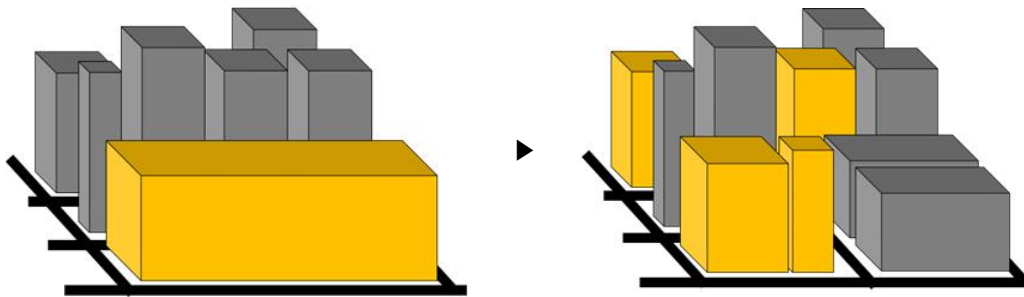


자료) 대구광역시 통계연보 2019

## 소단위 맞춤형 정비방식

- 획일적인 주거지 정비방식은 사업지 주변환경, 역사문화적 가치 등을 고려하지 아니하고, 개별 단위의 정비사업으로 주변지역의 기반시설 연계성부족 등의 문제를 발생
- 기존의 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 소단위 맞춤형 정비사업으로 패러다임 변화

〈 소단위 맞춤형 정비방식 〉



## 수요자 중심의 소규모 정비·개량

- 기존의 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에서 벗어나 현지개량방식 주거환경개선 사업을 통한 주민 스스로의 주택개량과 타법령에 따른 가로주택정비사업 등의 정비사업으로 수요자 중심의 주거지 관리

〈 대구 동인시영 LH참여형 가로주택정비사업 〉



1969년 12월 준공된 동인시영아파트



동인시영아파트 가로주택정비사업 조감도

01

계획의  
개요

02

03

04

05

06

07

08

## 도시·주거환경정비와 관련된 제도적 변화

### 주거환경정비와 관련된 제도의 변화

- 「도시 및 주거환경정비법」이 2018년 2월 전면개정 시행됨에 따라 6개의 정비사업유형이 3개로 통폐합 되면서 정비사업유형이 간소화 되었으며, 이와 동시에 재개발 사업의 건축 용도 제한이 전면 폐지되어 재개발사업으로 공급할 수 있는 건축물의 공급대상이 확대됨
- 또한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정에 따라 단독·다세대 주택을 정비하는 자율주택정비사업의 신설 및 도시 및 주거환경정비법 상의 가로주택정비사업, 소규모재건축 사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 사업 이관이 이루어짐

### 주거생활권계획에 대한 제도적 기반 마련

- 주거생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 2012년 2월 「도시 및 주거환경정비법」이 개정됨에 따라 주거지의 종합적인 관리차원에서 주거생활권을 중심으로 하는 새로운 정비 기본계획을 수립할 수 있도록 제도적 기반이 마련됨
- 주거생활권계획 수립 시 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진계획을 대체할 수 있게 되었으며, 주거생활권계획의 내용은 주거생활권의 설정, 주거생활권별 기반시설 설치계획, 주거생활권별 주택수급계획, 주거생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함되도록 하여 기존 정비예정구역 지정 방식에 의한 정비사업 관리에서 벗어나, 주거권역 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

### 도시정비 패러다임 변화(주거생활권계획)

- 단독·저층 주거지의 멸실, 원주민의 낮은 재정착률, 마을 공동체 붕괴, 개별단위 개발로 인한 기반시설의 연계 미흡 등 다양한 문제점 발생
- 이러한 정비예정구역 제도의 문제점을 보완하기 위하여 주거지에 대한 종합적 관리계획으로서 정비·보전·관리방향을 제시하는 주거생활권계획의 정비패러다임 도입

〈 주택정책의 변화 〉

구분	정책방향	주요내용
1970년대	주택의 양적 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1972. 주택건설촉진법 제정</li> <li>◆ 1976. 도시개발법 제정, 도시재개발법 제정</li> </ul>
1980년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1980. 택지개발촉진법 제정</li> <li>◆ 1981. 국민주택기금 설치</li> <li>◆ 1984. 임대주택건설촉진법 제정, 다세대주택도입</li> <li>◆ 1989. 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제정 (한시법 : 1989.4.1. ~ 2002.12.30.)</li> <li>◆ 1989. 영구임대주택 공급</li> </ul>
1990년대	도시확장 및 주택공급 지속	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1990. 다가구주택 도입</li> <li>◆ 1992. 50년 영구임대주택 공급</li> <li>◆ 1993. 유료노인복지주택 신설</li> <li>◆ 1995. 부동산실명제 시행</li> <li>◆ 1997. 국민임대주택 도입</li> <li>◆ 1998. 분양가 전면 자율화</li> <li>◆ 1999. 민영주택 재당첨 제한 폐지</li> </ul>
2000년대	주거안정 및 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2002. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정</li> <li>◆ 2002. 도시 및 주거환경정비법 제정</li> <li>◆ 2003. 주택법 전부개정</li> <li>◆ 2004. 국가균형발전 특별법 제정</li> <li>◆ 2005. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정</li> <li>◆ 2007. 경관법 제정, 특별건축구역 도입</li> <li>◆ 2008. 장기공공임대주택 입주자 지원법 제정</li> <li>◆ 2009. 도시형생활주택 도입</li> </ul>
2010년대	보편적 주거복지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2010. 준주택 도입</li> <li>◆ 2012. 가로주택정비사업 도입</li> <li>◆ 2012. 도시및주거환경정비법 주거생활권계획조항 신설</li> <li>◆ 2013. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정, 행복주택 도입, 제2차 장기주택종합계획(2013~2022), 맞벽건축 주거지역 허용</li> <li>◆ 2014. 건축협정제도 도입</li> <li>◆ 2016. 오피스텔 건축허용</li> <li>◆ 2017. 도시 및 주거환경정비법 전부 개정, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 제정</li> </ul>

01

계획의  
개요

02

03

04

05

06

07

08

## 2. 계획의 목적

### ■ 실현가능한 정비기본계획 수립

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

### ■ 1~2인 가구의 소형주택 필요성 증대

- 대구광역시의 경우 1인가구가 지속적으로 늘어나고 있으며, 1인 라이프스타일 특성상 교통이 편리한 도심지 인근으로 소형주택이 늘어나고 있는 추세

〈 대구광역시 1인가구 변화 추이 〉

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
1인가구수	239,517	247,444	259,525	269,903	284,416

자료) 통계청(2020.08.28. 자료갱신일)

### ■ 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
- 경관 골격을 고려한 거시적 측면의 경관형성을 도모하여 주변과 조화된 정비계획 수립 유도

### ■ 도시재생 및 도심기능 회복을 위한 방안 마련

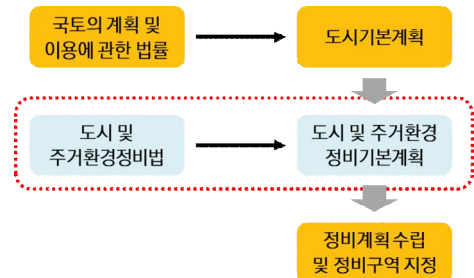
- 도시화의 진행과정과 도시구조의 다핵화 등으로 인해 야기되는 도시 구조적 현상을 분석하여 기성 시가지의 도심공동화 원인을 파악하고 도심환경의 질적 향상을 통해 경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡하고 다양한 도시수요를 충족시킬 수 있는 방안을 모색

## 02 계획의 성격 및 범위

### 1. 정비기본계획의 성격

#### 법적 지위

- ‘2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획’은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 시행령 제5조의 규정에 의해 수립되는 것으로서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획에 해당함
- 도시·주거환경정비기본계획은(이하 정비기본계획)은 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 관련 토지이용계획과도 부합되어야 함
- 정비계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 도시기본계획 및 도시·주거환경정비 기본계획 등 상위계획의 범위 안에서 해당 구역과 주변 지역이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계를 확립하고, 정비구역의 토지이용 및 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 사항을 구체화하는 법정계획임



#### 계획의 적용범위

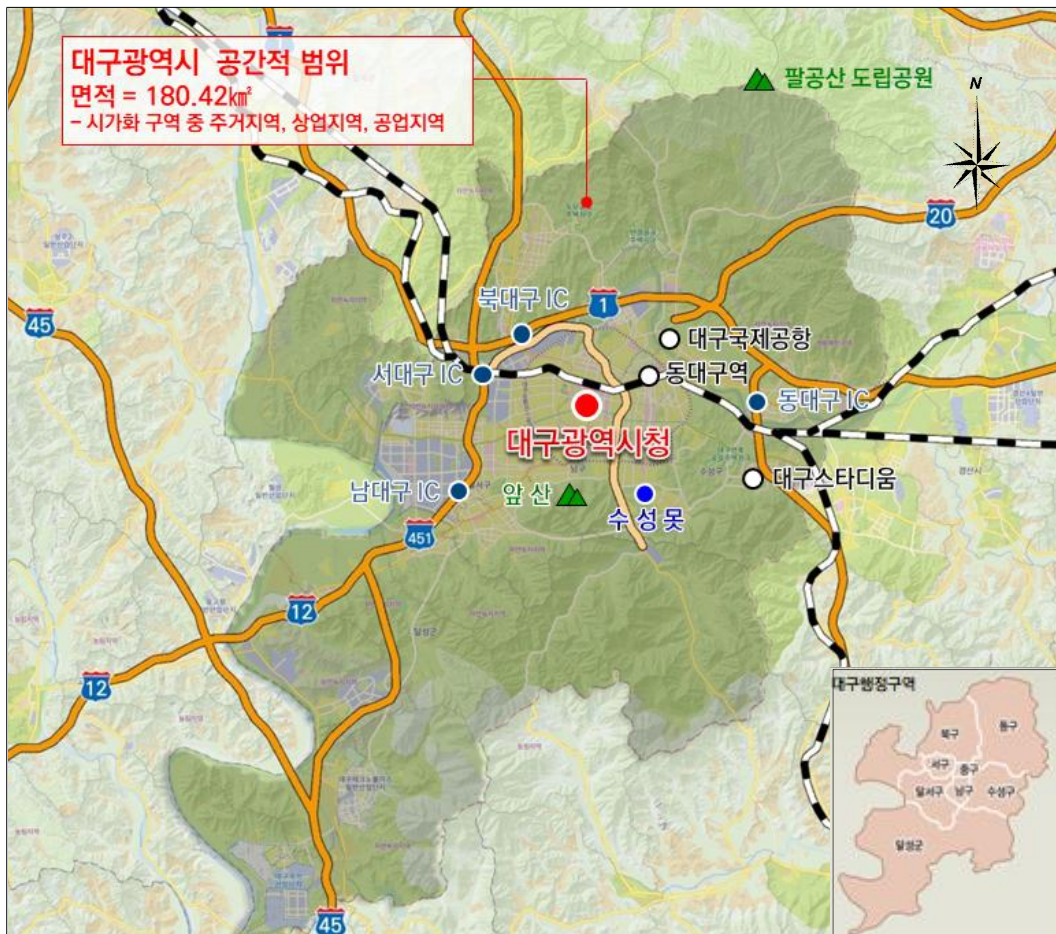
- 2030 정비기본계획은 대구광역시 도시기본계획상의 지표를 반영하고, 2010 정비기본계획, 2020 정비기본계획에 대한 검토를 토대로 목표연도의 대구광역시 정비사업에 대한 기준과 방향을 제시함
- 자산·범물주거생활권계획은 정비사업(재개발사업, 재건축사업)이외 법령에 따른 유사사업(지구단위계획, 주택건설사업 등)에 대하여도 협의의견을 제시하는 등 권장기준으로 활용할 수 있음

## 2. 정비기본계획의 범위

### 공간적 범위

- 대구광역시 내 시가화구역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역을 조사대상으로 함
  - 공간적 범위 : 180.42km<sup>2</sup>

〈 대구광역시 공간적 범위 〉



### 시간적 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」에 근거하여 본 계획의 기준연도는 2020년, 목표연도는 2030년으로 결정함(기초조사, 통계자료의 시작 시점인 2018년으로 함)
  - 기준연도 : 2020년
  - 목표연도 : 2030년

## 내용적 범위

구 분	계획 내용
1. 계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 계획의 배경 및 목적</li> <li>◆ 계획의 성격 및 범위</li> <li>◆ 계획의 수립과정</li> </ul>
2. 현황 및 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 관련법규</li> <li>◆ 상위계획 및 관련계획</li> <li>◆ 자연환경 및 인문·사회현황</li> <li>◆ 구·군별 현황 종합</li> <li>◆ 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황</li> <li>◆ 도시재생 관련 현황</li> </ul>
3. 정비기본계획의 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 평가의 목적 및 대상</li> <li>◆ 정비기본계획의 평가</li> <li>◆ 평가결과</li> </ul>
4. 정비기본계획의 수립방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 기본방향</li> <li>◆ 대구광역시 주요 도시환경 지표</li> </ul>
5. 정비예정구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 기본방향</li> <li>◆ 2030 정비예정구역 지정기준</li> <li>◆ 정비예정구역 지정</li> <li>◆ 정비예정구역 관리방안</li> </ul>
6. 시범주거생활권계획 (자산·범물권)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 계획의 개요</li> <li>◆ 주거생활권의 설정</li> <li>◆ 주거지 정비·보전·관리계획</li> </ul>
7. 부문별계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안</li> <li>◆ 주거지 관리 계획</li> <li>◆ 토지이용계획</li> <li>◆ 건축물 밀도계획</li> <li>◆ 교통계획</li> <li>◆ 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획</li> <li>◆ 사회복지시설 및 주민문화 시설 등의 설치 계획</li> <li>◆ 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향</li> <li>◆ 경관계획</li> <li>◆ 환경계획</li> <li>◆ 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획</li> <li>◆ 공공과 민간의 역할</li> <li>◆ 단계별 추진계획</li> <li>◆ 자원 조달에 관한 계획</li> <li>◆ 사업지구내 거주민의 주거안정 대책</li> </ul>

01

계획의  
개요

02

03

04

05

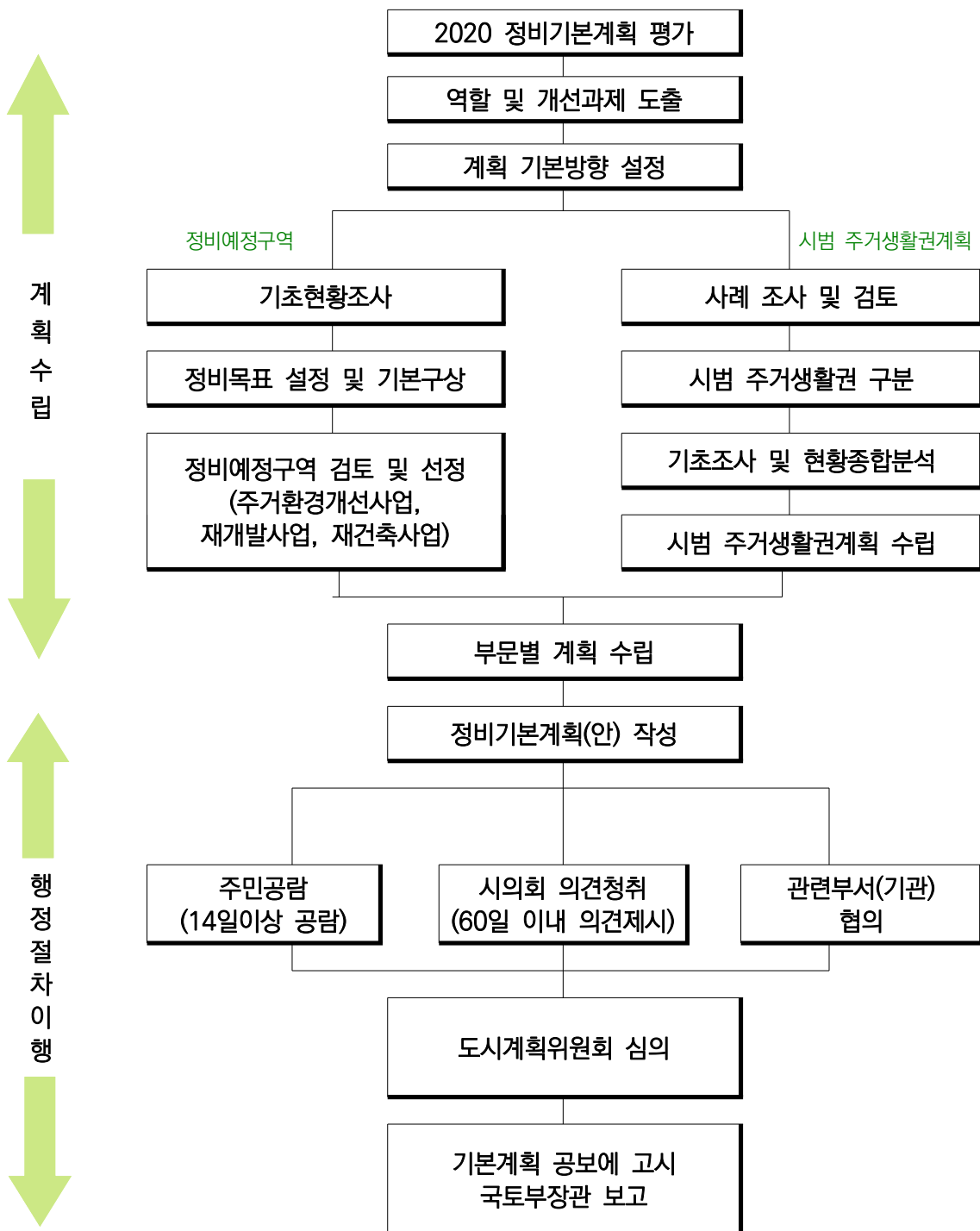
06

07

08

# 03 계획의 수립과정

## 계획의 수립 절차



## 추진경위

- ◎ 1차 후보지 접수 : 2020.02.19 ~ 2020.06.30
- ◎ 2030 정비기본계획 과업착수 : 2020.06.01
- ◎ 구군 담당자 회의: 2020.10.16
- ◎ 정비기본계획 경제부시장 보고 및 도시계획위원자문 : 2021.02.09.
- ◎ 정비예정구역 의견청취 및 후보지 2차 접수 : 2021.03.05 ~ 04.15
- ◎ 도시·주거환경 기본계획(안)작성 완료 : 2021.07.
- ◎ 도시·주거환경 기본계획(안) 관계기관 사전협의 : 2021.06.14. ~ 2021.06.24
- ◎ 도시·주거환경 기본계획(안) 관계기관 협의 : 2021.08.27. ~ 2021.09.09
- ◎ 대구광역시 도시계획위원회 자문 : 2021.09.15
- ◎ 주민공람 : 2021.08.26 ~ 2021.09.15
- ◎ 시의회 의견청취 : 2021.10.06
- ◎ 대구광역시 도시계획위원회 심의 : 2021.12.02
- ◎ 도시·주거환경정비기본계획 고시 : 2021.12.30

01

계획의  
개요

02

03

04

05

06

07

08



< 2020.06.01. 과업착수보고 >



< 2021.02.09. 경제부시장보고 >



< 2021.02.23. 실무자 관련 협의 >



< 2021.07.21. 실무자 관련 협의 >