
02

현황 및 여건분석

2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

- 2.1 관련법규
- 2.2 상위계획 및 관련계획
- 2.3 자연환경 및 인문·사회현황
- 2.4 구·군별 현황 종합
- 2.5 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황
- 2.6 도시재생 관련 현황

01 관련법규

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

목적

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

제정이유

- 종전에는 국토를 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 도시지역에는 도시계획법, 비도시지역에는 국토이용관리법으로 이원화하여 운용하였으나, 국토의 난개발(亂開發) 문제가 대두됨에 따라 2003년 1월 1일부터는 도시계획법과 국토이용관리법을 통합하여 비도시지역에도 도시계획법에 의한 도시계획기법을 도입할 수 있도록 국토의계획및이용에관한법률을 제정함으로써 국토의 계획적·체계적인 이용을 통한 난개발의 방지와 환경친화적인 국토이용체계를 구축하려는 것임

주요내용

도시·군관리계획(제2조제4호)

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 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
 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

지구단위계획(제2조제5호)

- 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

기반시설(제2조제6호)

- 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
- 광장·공원·녹지 등 공간시설
- 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
- 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
- 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
- 장사시설 등 보건위생시설
- 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

도시·군계획사업(제2조제11호)

- 도시·군계획시설사업
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

일반주거지역 건축밀도 기준(영 제84조, 제85조)

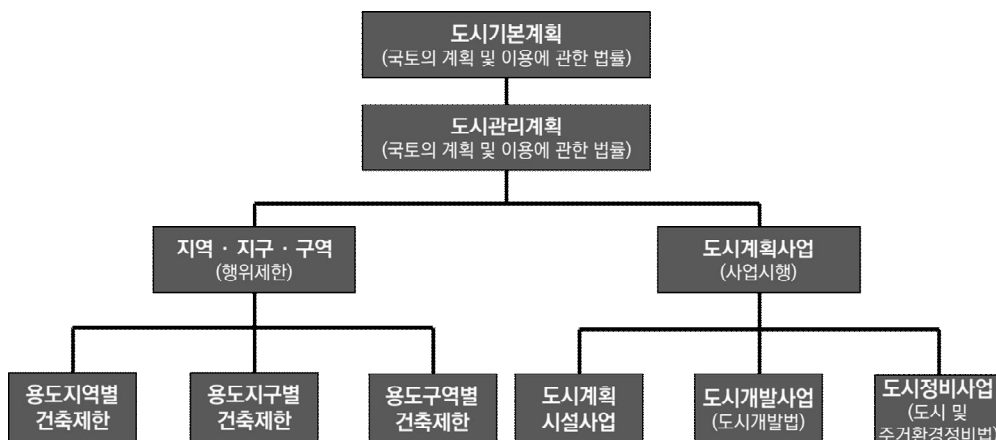
용도지역	용적률	건폐율	비고 (대구광역시 도시계획 조례 제75조, 80조)
제1종일반주거지역	200%이하	60%이하	용적률 : 200% 이하 건폐율 : 60% 이하
제2종일반주거지역	250%이하	60%이하	용적률 : 220% 이하 건폐율 : 60% 이하
제3종일반주거지역	300%이하	50%이하	용적률 : 250% 이하 건폐율 : 50% 이하

도시·주거환경정비기본계획과의 관련성

- 정비사업은 도시관리계획으로 시행하는 도시계획사업임(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호 및 제11호)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 봄(「도시 및 주거환경정비법」 제17조제2항)
- 지구단위계획으로 지정된 구역은 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있음(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항)

〈 도시 및 주거환경정비법 제9조제1항(정비계획의 내용) 〉

- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 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」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 등



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

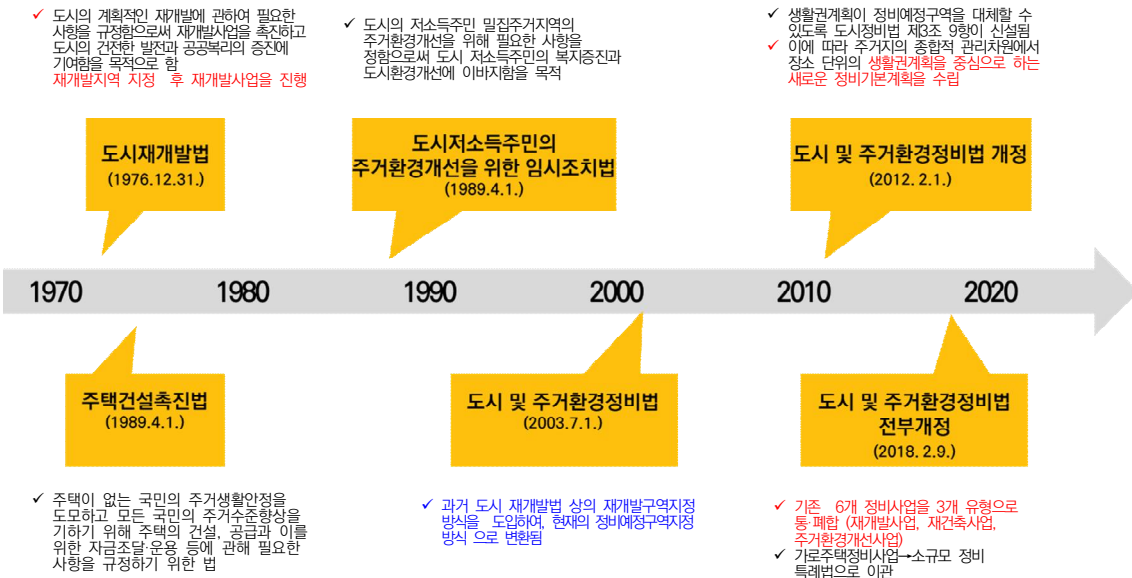
2. 도시 및 주거환경정비법

목적

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

제정이유

- 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 현행 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성있고 체계적인 단일·통합법을 제정하려는 것임.



■ 주요내용

☞ 정비사업(제2조제2호)

분 류	정 의
주거환경개선사업	도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

〈 도시 및 주거환경정비사업의 유형 〉



01

02

현황
및
여건분석

03

04

05

06

07

08

❏ 노후·불량 건축물의 범위

〈 도시 및 주거환경정비법 제2조 〉

제2조(정의)

3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
- 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - 나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
 - 다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물
 - 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 - 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
 - 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

〈 도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조 〉

제2조(노후·불량건축물의 범위)

- ① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
 2. 법 제12조제4항에 따른 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

- ② 법 제2조제3호다목에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미치지 못하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
 3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

〈 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제3조 〉

제3조(노후·불량건축물)

- ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항에서 “시·도 조례로 정할 수 있는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 「대구광역시 건축 조례」제37조에 따른 건축물이 있는 대지의 분할제한면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
 3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ② 영 제2조제3항제1호에 따른 “노후·불량건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 지난 건축물을 말한다.
1. 공동주택
 - 가. 1994년 1월 1일 이후 준공된 건축물: 30년
 - 나. 1985년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 준공된 건축물: 21년 + (준공연도 - 1985)
 - 다. 1984년 12월 31일 이전에 준공된 건축물: 20년
 2. 제1호 이외의 건축물
 - 가. 철근콘크리트·철골콘크리트 또는 강구조 건축물: 30년
 - 나. 그 외의 구조로 된 건축물: 20년
- ③ 영 제2조제3항제2호에 따른 노후·불량건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획 상의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물을 말한다.

도시 및 주거환경정비기본계획 수립(제4조, 제6조, 제7조)

- 수립권자 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(인구50만이상)
- 10년 단위로 기본계획 수립, 5년마다 타당성 검토

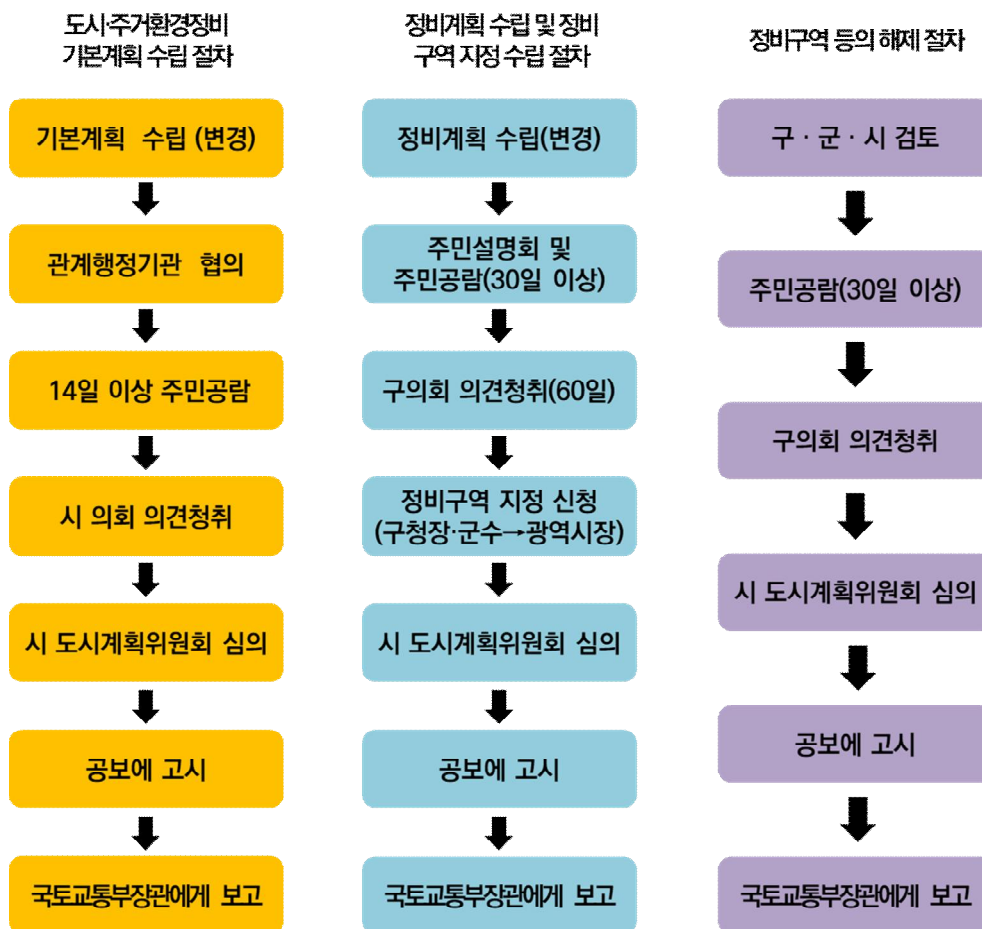
정비계획의 수립 및 정비구역 지정(제8조)

- 시장·군수는 정비구역 지정요건에 해당하는 지역에 정비계획을 수립

정비구역등의 해제(제20조, 제21조)

- 정비구역의 지정권자는 정비예정구역 또는 정비구역(정비구역등)이 일정 기간 동안 더 이상 추진되지 아니하거나 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우 등에 해당할 경우 정비구역등을 해제하여야 함

〈 수립 및 해제 절차 〉



〈 정비구역등의 일몰 해제 대상 〉

해제 대상	경과 기간	비 고
정비에정구역	기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역 미지정 또는 미신청시	
재개발·재건축사업 (조합시행방식)	토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 구성승인 미신청시	
	토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청시(법 제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정)	
	추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청시	
	조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가 미신청시	
재개발사업 (토지등소유자 시행방식)	토지등소유자가 정비구역 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행 계획인가 미신청시	

〈 추진위원회에 대한 일몰제 적용 방법 〉

	2012.2.1. (일몰제 도입)	2016.3.2. (대상 확대)	조합설립 신청 기한	사업시행계획
경우①	정비계획	→ 조합설립 추진위원회	추진위부터 2년	적용
경우②	조합설립 추진위원회	→ 정비계획	적용 제외	적용
경우③	정비계획 → 조합설립 추진위원회		'20.3.2	미적용
경우④	정비계획	→ 조합설립 추진위원회	'20.3.2	미적용
경우⑤	조합설립 추진위원회 → 정비계획		'20.3.2	미적용

- (경우①) '12.2.1 이후에 정비계획이 수립된 경우 정비구정 지정·고시 날부터 2년 이내에 조합설립인가 신청 필요
 - (경우②) '12.1.31 이전에 조합설립추진위원회가 승인되고 '12.2.1 이후에 정비계획이 수립된 경우 일몰제 적용 제외
- 정비에정구역에서 조합설립추진위원회가 승인된 경우 조합설립 전에 지자체의 정비계획 수립이 우선되어야 하므로 조합설립추진위원회에 대한 일몰제 적용 제외

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

- (경우③) ‘12.1.31 이전에 정비계획과 조합설립추진위원회가 모두 완료(정비계획 수립 → 조합설립추진위원회 승인)된 경우’20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요
 - 부칙 개정(2016.3.2 시행)에 따라, ‘12.1.31 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 조합설립추진위원회는 조합설립 신청 기한을 20.3.2로 적용
- (경우④) ‘12.1.31 이전에 정비계획이 수립되고 ‘12.2.1 이후에 조합설립추진위원회가 승인된 경우’ 20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요
- (경우⑤) ‘12.1.31 이전에 조합설립추진위원회와 정비계획이 모두 완료(추진위 승인 → 정비계획 수립)된 경우’ 20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요
 - ‘12.1.31 이전에 정비계획이 수립되어 있는 경우는 사례②와 달리 별도 정비계획 수립 절차 없이 조합설립인가 신청이 가능하므로 일몰제 적용

〈 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제13조 〉

제13조(정비구역등의 직권해제)

- ① 법 제21조제1항제1호의 “정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우”란 법 제16조에 따라 결정된 정비계획을 기준으로 추진위원회 또는 조합이 산정한 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 해제를 요청하는 경우를 말한다. 다만, 법 제35조제8항에 따라 추정분담금 산정이 이루어지지 아니한 정비구역에 대하여는 제20조제2항에 따라 구축된 정보시스템 추정비례율 산정자료를 활용할 수 있다.
- ② 법 제21조제1항제2호의 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2019.10.30.>
 1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 <개정 2019.10.30.>
 - 가. 토지등소유자의 과반수가 정비예정구역의 해제를 요청하는 경우
 - 나. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우[조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다.
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당되고, 해당 구역의 토지등소유자(조합이 설립된 경우 조합원)의 과반수가 정비구역의 해제를 요청하는 경우 <개정 2019.10.30.>
 - 가. 추진위원회 또는 조합이 총회를 3년 이상 개최(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 충족한 경우로 한정한다)하지 않는 경우
 - 나. 추진위원회 또는 조합의 총회 개최가 3회 이상 연속적으로 무산(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 미달한 경우로 한정한다)된 경우
 3. 사업시행계획인가를 받은 구역으로 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받은 경우에는 같은 항 제2호 각 목의 요건을 충족한 것으로 본다. <개정 2019.10.30.>

3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

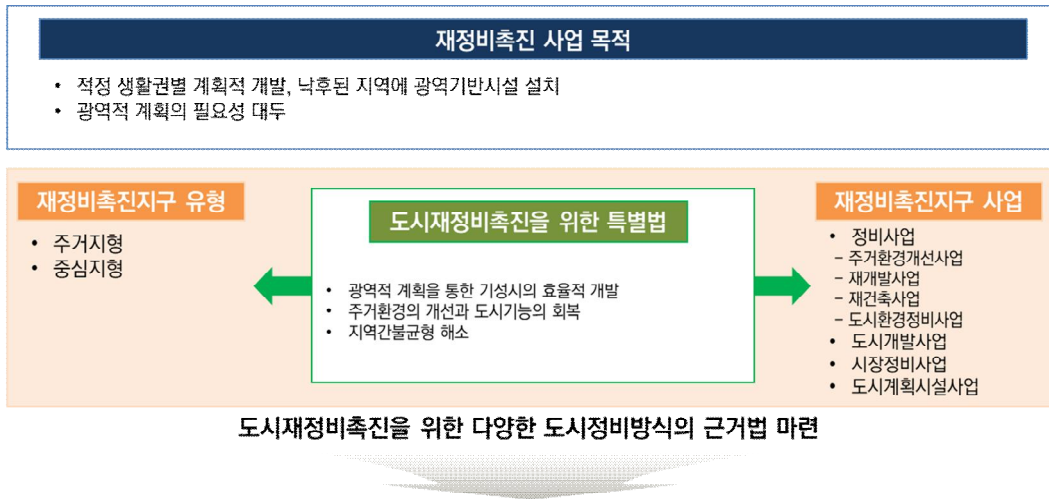
목적

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 함

제정이유

- 낙후된 기존 구시가지의 재개발 등 각종 정비사업을 좀 더 광역적으로 계획하여 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시기반 시설을 획기적으로 개선함으로써 기존도시에서의 주택공급 확대와 함께 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여하려는 것임

〈 재정비촉진 사업의 목적 〉



도시의 균형발전과 국민의 삶의 질 향상

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

주요내용

도시재정비 촉진을 위한 특별법 용어

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 용어와 내용 〉

구분	내용	비고
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 법 제9조의 규정에 따른 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획	
재정비 촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업 • 「반집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 • 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 • 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획 시설사업 	
재정비 촉진구역	재정비촉진사업별로 결정된 구역	

재정비촉진지구의 지정

- 재정비촉진지구는 시장·군수·구청장이 주민공람과 지방의회의 의견을 청취한 후 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 신청하고, 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계행정기관과의 협의와 지방도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 지정
- 도시·군기본계획, 도시·주거환경정비기본계획을 고려

〈 재정비촉진지구 면적 완화 - 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제6조제3항〉

구분	촉진지구 규모	
인구 100만 이상~150만 미만인 광역시 또는 시	주거지형	40만㎡ 이상
	중심지형	20만㎡ 이상
인구 100만 미만인 광역시 또는 시	주거지형	30만㎡ 이상
	중심지형	15만㎡ 이상
기반시설이 열악한 지역으로 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역이 4곳 이상 연접한 지역	주거지형	15만㎡ 이상
	중심지형	10만㎡ 이상
산지·구릉지 등과 같이 주거여건이 열악하면서 경관을 보호할 필요가 있는 지역	주거지형	15만㎡ 이상
	중심지형	10만㎡ 이상
역세권 등과 같이 개발여건이 상대적으로 양호한 지역을 결합하여 재정비촉진사업을 시행하려는 지역	주거지형	15만㎡ 이상
	중심지형	10만㎡ 이상

재정비촉진계획의 수립 및 결정

- 재정비촉진계획은 시장·군수·구청장이 주민공람과 공청회 등을 거쳐 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 신청하고, 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계행정기관과의 협의와 지방도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 결정

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조 〉

제9조(재정비촉진계획의 수립)

- ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.
 1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
 2. 토지 이용에 관한 계획
 3. 인구·주택 수용계획
 4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
 5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
 6. 교통계획
 7. 경관계획
 8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 재정비촉진구역의 경계
 - 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
 - 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
 - 1) 존치정비구역 : 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 2) 존치관리구역 : 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
 - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
 9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
 10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
 11. 기반시설의 비용분담계획
 12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
 13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책
 - 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
 14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)
 15. 단계적 사업 추진에 관한 사항
 16. 상가의 분포 및 수용계획
 17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제8조 〉

제8조(재정비촉진지구 정비에 포함되어야 하는 사항)

1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
2. 존치지역의 관리 및 정비 계획
3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다)
4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항
 - 나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항
6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제9조 〉

제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)

- ① 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다. <개정 2010. 6. 29., 2011. 11. 30.>
- ② 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문이나 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다. <개정 2010. 6. 29., 2011. 11. 30., 2020. 11. 24.>
 1. 공청회의 개최 목적
 2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
 3. 재정비촉진계획의 개요
 4. 그 밖에 필요한 사항

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제11조 〉

제11조(총괄계획가의 위촉 등)

- ① 특별시장·광역시장 또는 도지사는 법 제9조제5항에 따라 총괄계획가를 위촉하려는 경우에는 미리 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 11. 30., 2012. 8. 3.>
- ② 법 제9조제5항에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장이 위촉한 총괄계획가(이하 “총괄계획가”라 한다)는 법 제9조제1항 또는 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “계획수립권자”라 한다)에게 관련 분야 전문가의 지원 등 재정비촉진계획의 수립을 위하여 필요한 사항을 요청할 수 있다. <개정 2011. 11. 30., 2012. 8. 3.>
- ③ 총괄계획가는 자신이 수립을 총괄한 재정비촉진계획이 법 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획으로 결정될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ④ 총괄계획가는 재정비촉진계획의 변경시 계획수립권자가 의견을 요청하는 경우에는 그 변경에 대하여 의견을 제시하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 총괄계획가의 업무 수행에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
- ⑥ 총괄계획가의 위촉·보수 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 또는 대도시의 조례로 정한다. <개정 2011. 11. 30.>

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

❖ 재정비촉진계획의 시행을 위한 특례

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로서 용도지역 및 지구의 건축제한 예외, 조례의 건폐율 및 용적률 상한 예외
- 취득세, 등록세 감면 및 과밀부담금 면제
- 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에 대하여 「초·중등교육법」에 따른 학교시설 기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준 완화

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제20조 〉

제20조(건축규제의 완화 등에 대한 특례)

- ⑤ 법 제19조제3항에 따라 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에서의 주차장설치기준은 다음 각 호에 따라 완화할 수 있다. <개정 2010. 6. 29.>
 1. 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구를 「주차장법」 제12조제6항 및 제19조제10항에 따른 제한 지역으로 보고 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.
 2. 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.
 3. 고밀복합형 재정비촉진지구에 대해서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따른 주차장의 설치기준을 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

- 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도시개발법」의 주택 규모 및 건설비율 요건 완화

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제21조 〉

제21조(주택의 규모별 건설비율)

- ① 법 제20조에 따라 재정비촉진사업에서 규모가 주거전용면적 85제곱미터 이하인 주택의 건설비율은 다음 각 호와 같다. 〈개정 2008. 6. 20., 2013. 3. 23., 2018. 2. 9.〉
 1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업의 경우 : 전체 세대수 중 80퍼센트 이상
 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우 : 전체 세대수 중 60퍼센트 이상. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조제1항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 비율이 이 보다 낮은 경우에는 그 고시하는 비율에 따른다.
- ② 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 필요한 경우에는 제1항에서 정한 범위 안에서 85제곱미터 보다 작은 규모 이하의 주택의 건설비율을 시·도 또는 대도시의 조례로 따로 정할 수 있다. 〈개정 2011. 11. 30.〉

❏ 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

〈 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 〉

제31조(임대주택의 건설)

- ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

4. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

목적

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지

제정이유

- 최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되고 있으며 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세임
- 빈집 증가에 따라 안전사고나 범죄발생의 우려가 있고 도시미관이나 주거환경에 장애가 되는 등 다양한 사회문제가 유발되고 있으나, 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재한 실정임
- 또한, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준임. 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구됨
- 이에 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 새로이 제정하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정을 신설하려는 것임

소규모주택정비사업의 종류 및 시행

자율주택정비사업

- 단독주택 및 다세대주택의 주택 소유자 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하고 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
- 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행

가로주택정비사업

- 재건축·재개발과 달리 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)에서 종전의 가로를 유지하면서 노후주택을 소규모로 정비하여 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 재건축·재개발과 달리 기존 주거지의 도시 기반시설을 유지

〈 가로주택정비사업 〉



소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
- 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행

〈 빈집 및 소규모주택 정비사업 〉

구분	빈집정비사업	소규모주택정비사업			
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대상	빈집(주택)	단독+다세대	단독·공동주택	공동주택	단독·공동주택
규모	1호 이상	기존 노후주택 20세대(10호)미만	기존 노후주택 20세대(10호)이상, 1만㎡ 미만, 도시계획위원회 심의를 거쳐 2만㎡ 미만까지 가능	기존 노후주택 200세대 미만, 1만㎡ 미만	-
정의	빈집 개량 또는 철거, 관리·활용	자율적인 개량·정비	종전의 가로 유지하면서 소규모로 주거환경개선	정비기반시설 양호한 곳에서 소규모 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
사업시행자	소유자 또는 시장·군수, LH공사 등 이밖에 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 사회적기업 등	토지등 소유자(2명이상 주민합의체 구성) 또는 조합, LH공사 등 이밖에 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사 등			

1) 소규모주택정비사업 대상 지역(시행령 제3조)

- 도시활력증진 개발사업구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역이 해제된 지역, 현지개량형 주거환경개선사업구역, 도시재생 활성화 지역, 시·도조례로 정하는 지역 등

2) 건축규제의 완화 등에 관한 특례

- 공동이용시설 설치에 따른 특례 : 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설을 설치하는 경우 제48조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 정할 수 있다.

〈 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제48조 및 시행령 제40조 〉

법 제48조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- ② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용 받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항을 대통령령으로 정한다.

1. 정비기반시설
2. 공동이용 시설
3. 「주택법」 제2조 제14호에 따른 복리시설로 대통령령으로 정하는 공동시설

시행령 제40조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- ③ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다
1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정
 2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

- 주차장설치기준 완화 : 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화



〈 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제48조 및 시행령 제40조 〉

법 제48조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- ③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다
- ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

시행령 제40조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- ⑤ 시장·군수등은 법 제48조제3항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 다음 각 호의 구분에 따른 비율 미만으로 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준(「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 완화할 수 있다. 이 경우 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 주차단위구획의 총수는 주차장 설치기준의 100분의 50 미만이어야 한다.
 1. 특별시장, 광역시장, 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리·운영하는 주차장으로서 그 위치가 사업시행구역 안인 경우(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업인 경우에는 같은 항 제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 설치되어 주차장의 위치가 사업시행구역 밖인 경우를 포함한다) : 주차장 설치기준의 100분의 50
 2. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 : 주차장 설치기준의 100분의 30

- 임대주택 건설에 따른 특례
 - 용적률 인센티브 : 임대주택을 건설하는 경우 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있음

〈 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제49조 및 시행령 제41조 〉

법 제49조 (임대주택 건설에 따른 특례)

- ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.
1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
 2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

- 주차장 설치기준 완화 : 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 관련법에 따라 별도 적용

〈 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제49조 및 시행령 제41조 〉

법 제49조 (임대주택 건설에 따른 특례)

- ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다.

시행령 제41조 (임대주택 건설에 따른 특례)

- ⑤ 법 제49조제6항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 세대당 주차대수 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상을 말한다.

사업활성화를 위한 지원

- 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자 알선
- 공동이용시설에 대한 사용료 또는 대부료 감면 가능
- 현지개량방식의 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 시행 가능
- 건폐율, 건축물의 높이 제한 등 건축규제의 완화 적용 가능

현황 및 여건분석

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08

5. 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례

목적

- 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정

정의

주택접도율(제2조제9호)

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

호수밀도(제2조제10호)

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

노후불량건축물(제3조)

- 「대구광역시 건축 조례」제37조에 따른 건축물이 있는 대지의 분할제한면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
- 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
- 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- 조례로 정하는 기간이 지난 건축물

1. 공동주택

- 가. 1994년 1월 1일 이후 준공된 건축물: 30년
- 나. 1985년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 준공된 건축물: 21년+(준공연도-1985)
- 다. 1984년 12월 31일 이전에 준공된 건축물: 20년

2. 제1호 이외의 건축물

- 가. 철근콘크리트·철골콘크리트 또는 강구조 건축물: 30년
- 나. 그 외의 구조로 된 건축물: 20년

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획 상의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

정비계획의 입안대상지역

주거환경개선사업(제5조)

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

〈 주거환경개선사업 지정기준 〉

구 분		지 정 기 준
필수 조건	노후불량 건축물(동수)	노후·불량 건축물수가 전체 건축물 수의 3분의 2이상인 지역
총족 조건	노후불량 건축물(연면적)	노후·불량 건축물의 연면적의 합계가 건축물 총 연면적의 3분의 2이상인 지역
	무허가 건축물	무허가 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역
	호수밀도	호수밀도가 70호/ha 이상인 지역
	주택접도율	4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역
	필지형태	과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 50퍼센트 이상인 지역
예외 조건	기타	상습침수지역·재해위험지역 등 재해 발생이 우려되는 곳으로 신속한 사업시행이 필요한 지역

재개발사업(제5조)

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

〈 재개발사업 지정기준 〉

구 분		지 정 기 준
필수 조건	노후불량 건축물(동수)	노후·불량 건축물수가 전체 건축물 수의 3분의 2이상인 지역
총족 조건	노후불량 건축물(연면적)	노후·불량 건축물의 연면적의 합계가 건축물 총 연면적의 3분의 2이상인 지역
	도로점유율 주택접도율	구역 내 4미터 미만 도로의 길이가 전체 길이의 50퍼센트 이상이거나 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
	필지형태	과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 40퍼센트 이상인 지역
예외 조건	기타	순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역이거나, 상습침수지역·재해위험지역 등 재개발사업이 우려되는 곳으로 신속한 사업시행이 필요한 지역

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

재건축사업의 안전진단 절차 및 비용부담 등(제8조)

제8조(재건축사업의 안전진단 절차 및 비용부담 등)

1. 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 붙여 구청장·군수(이하 “구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.
2. 법 제12조제2항에 따라 안전진단 실시 요청이 있을 때에는 구청장은 현지조사 실시 후 시행여부를 결정하고, 그 결과를 안전진단 요청자에게 알려야 한다.
3. 제2호에 따라 안전진단 실시를 통보받은 안전진단 요청자는 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하여야 하며, 지정된 금고에 현금으로 예치하여야 한다.
4. 구청장은 제3호에 따른 예치금을 법 제12조제5항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 경우 제3호에 따라 예치된 금액에서 안전진단 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단을 요청한 자에게 돌려주어야 한다.
5. 제3호에 따른 비용 산정에 관한 사항은「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제37조에 따른 안전점검등 비용의 산정기준을 준용한다.

정비계획의 입안

정비계획의 입안제안(제9조)

- 구청장에게 정비계획 입안을 제안하는 경우에는 해당지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함

6. 대구광역시 지구단위계획 수립 지침

목적

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지의 규정 및 「지구단위계획수립지침」에 따른 지구단위 수립의 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있음

주요내용

☞ 용도지역·지구계획(제4장제2절 ~ 제3절)

- 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 변경은 아래의 요건 및 대구광역시 도시계획위원회 심의를 거쳐 가능

4-2-3. 지구단위계획으로 주거지역의 종 변경은 다음의 요건을 충족하는 경우 대구광역시도시계획위원회(이하“시도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐서 할 수 있다.(개정 2013. 2. 28 예규 제188호)

(1) 종 변경 원칙 [신설 2013. 2. 28 예규 제188호]

- 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 시도시계획위원회의 심의를 거쳐서 1단계 조정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐서 필요성이 인정되는 경우에는 2단계 이상(4단계 이상 불허) 종 변경 할 수 있다.
- ③ 제1종일반주거지역 중에서 계획적으로 개발된 지역[택지개발지구, 토지구획정리사업 지구(1993년 9월 1일 이후에 지정된 지구), 산업단지, 준산업단지, 도시개발구역, 관광단지, 관광특구 등]은 종 변경 할 수 없다. 다만, 여건변화 등을 고려하여 계획적으로 개발된 지역 전체의 지구단위계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하는 경우에는 종 변경 할 수 있다. <개정 2015.7.10.>

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

④ 제1종일반주거지역 중에서 토지구획정리사업으로 조성된 대규모 단독주택지(대명지구, 송현지구, 범어지구, 수성지구)는 다양한 주택유형을 도입하고 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 제1종일반주거지역으로 유지하되 다음과 같이 지구단위계획으로 건축물의 용도·종류·규모 등을 완화하여 허용할 수 있다.

㉞ 친환경 어울림 공동주택 지구단위계획

- 허용 용도 : 공동주택(아파트)
- 허용 높이 : 7층 이하(1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외)
- 허용 규모 : 최소 규모는 6미터 이상 도로로 구획된 가구(block), 최대 규모는 6미터 이상 도로로 구획된 2개 가구(block)(단, 최대 규모는 도로 확장 등 주변 지역 환경개선에 유리하다고 인정되어 해당 위원회 심의를 거쳐 2개 가구(block) 규모 이상으로 할 수 있음)
- 주택 노후도 : 25년 이상 경과한 노후주택이 60퍼센트 이상인 가구(block)(권장사항)

㉟ 특정용도완화지구 지구단위계획

- 허용 용도 : 주거지역에서 허용되는 용도
- 허용 높이 : 7층 이하
- 대상 지역 : 용도지역 경계 지역(노선식 및 집단식 상업지역 경계부), 도시철도 역세권 지역(1호선 안지랑역·대명역, 2호선 수성구청역·만촌역, 3호선 어린이회관역·황금역·수성못역), 특화 지역(안지랑 골창골목, 앞산 카페거리, 들안길 등)

㊱ 타운형 단독주택단지 지구단위계획

- 대상 용도 : 타운형 단독주택단지
- 대상 규모 : 가구(block) 일부, 가구(block) 또는 수개의 가구(block)
- 대상 주택수 : 20호 이상 70호 이하(권장사항)
- 수립 방식 : 주민 합의를 통하여 기존 단독주택지를 타운형 단독주택지단지로 리모델링 또는 재개발하고자 할 경우 수립 <개정 2015.7.10.>

(2) 종 변경 기준 [신설 2013. 2. 28 예규 제188호]

① 대상지 요건

㉞ 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

㉟ 용도지역 정비가 필요한 지역

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

- ㉔ 공공의 목적수행을 위하여 시장이 필요하다고 판단한 지역
 - 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 지역
- ㉕ 기타
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 추진하는 경우
 - 다른 도시계획에 의하여 종 변경이 불가피한 경우
 - 기타 해당 위원회에서 인정하는 경우

② 입지요건 충족요건

변경 후 용도지역	현 황 조 건
제2종일반주거지역 (12층 이하)	제2종일반주거지역(12층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 8미터 이상의 도로와 접할 것 또는 너비 10미터 이상의 도로와 접할 것
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 10미터 이상의 도로와 접할 것 또는 너비 12미터 이상의 도로와 접할 것
제3종일반주거지역	제3종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 너비 12미터 이상의 도로와 접할 것 또는 도로 15미터 이상의 도로와 접할 것
준주거지역	역세권으로서 간선도로에 접할 것 또는 상업지역에 인접하고 간선도로와 접할 것

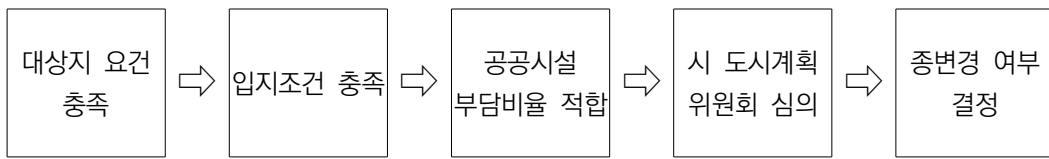
- ㉖ 도로조건은“개발 후”조건으로 하되, 용도지역 변경 대상지에 연접하는 도로가 해당 도로 너비 이상이며, 간선도로에서 대상지까지 해당 도로 너비 이상을 유지하여야 한다.
- ㉗ 연접 용도지역 및 도로는 사업구역둘레와 1/8이상 접하여야 한다.

③ 공공시설 부담 비율

기 준 \ 변 경	일반주거지역			준주거지역
	제2종 (12층이하)	제2종	제3종	
제1종 일반주거지역	10퍼센트 이상	15퍼센트 이상	20퍼센트 이상	-
제2종일반주거지역 (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 시도시계획 위원회에서 50퍼센트 범위에서 조정할 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, 청소년수련시설을 말한다.(공공시설을 설치하여 제공하는 경우를 포함한다)”로 한다. <개정 2015.7.10.>

(3) 종 변경 절차



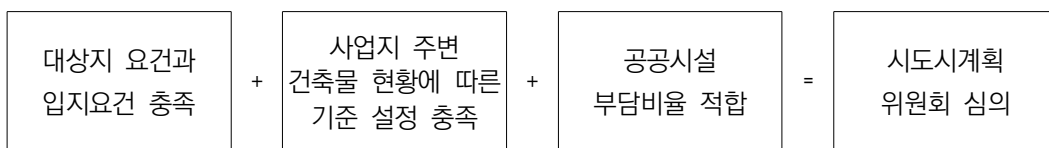
4-2-4. 제1종일반주거지역 안에서 종 변경을 통해 아파트를 건립하고자 하는 경우에는 다음의 기준에 적합하여야 한다. [신설 2013. 2. 28 예규 제188호]

- (1) 종 변경 기준은 4-2-3(2)를 준용한다.
- (2) 사업지 주변 건축물 현황에 따른 기준설정

아파트 건립예정지 반경 200미터 이내 주거지역 안의 4층 이하 건축물이 있는	
대지면적이 70퍼센트를 초과하는 경우	대지면적이 70퍼센트 이하인 경우
종 변경 불허	종 변경은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐서 결정하되, 경관시뮬레이션 결과 도시미관에 영향이 없는 경우에 한한다.

- ① 아파트 건립예정지 주변이 주거지역과 녹지지역이 혼재한 경우에는 아파트 건립예정지 반경 200미터 이내에 주거지역 면적이 1/2이상인 경우로 한정한다.
- ② 건축물이 있는 대지면적 산정시 도로(너비 20미터 이상)나 공원, 하천 그 밖에 건축이 금지된 공지 등의 건너편에 위치한 건축물이 있는 대지면적은 산정에서 제외한다.

(3) 종 변경 절차

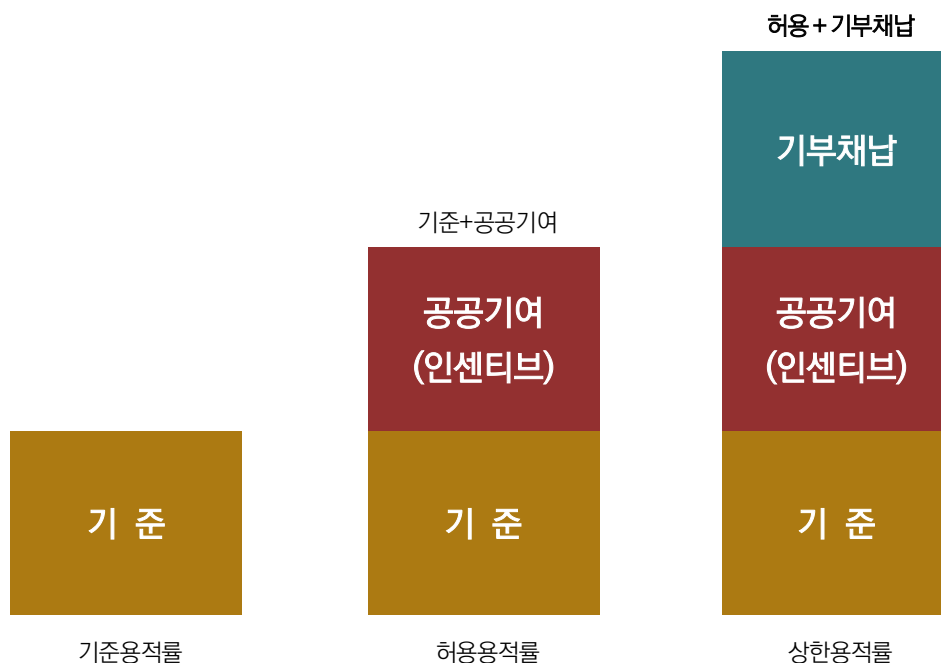


☞ 용적률(제9장제3절)

- 용적률의 정의

- 기준 용적률 : 기준용적률이라 함은 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. 다만, 계획구역이 용적률이 낮은 용도지역으로 변경되는 경우의 기준용적률은 변경 후 해당 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말함
- 허용 용적률 : 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 리모델링, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공간의 확보, 공개 공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 상한 용적률 : 건축주가 대지면적의 일부를 공공시설과 기반시설 중 학교, 도서관, 사회복지 시설, 문화시설, 공공청사, 청소년수련시설(이하 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나, 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한한다)에 추가로 부여되는 용적률과 허용용적률을 합산한 범위 안에서 별도로 정한 용적률

〈 용적률 개념도 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

- 용적률 산식

9-3-2. 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률은 다음에서 정하는 비율로 한다.

(1) 기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경되거나 변경된 경우 <개정 2015.7.10.>

- 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)×1/2
이내 <개정 2015.7.10.>
- ③ 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적÷공공시설등의 부지로 제공 후 대지면적)] 이내 <개정 2015.7.10.>
- ④ 계획구역 안의 일부지역만 용도지역 변경이 이루어질 경우, 구역 전체에 적용되는 허용용적률은 면적 비율에 따라 산정

(2) 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우. 단, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 정비구역 및 재정비촉진지구는 도시·주거환경정비기본계획 및 재정비촉진계획에 따른다. <개정 2015.7.10.>

- ① 기준용적률 : 조례 제80조에 따른 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- ② 허용용적률 : 조례 제80조에 따른 용적률 이내
- ③ 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷공공시설 등의 부지로 제공 후 대지면적)] 이내 <개정 2015.7.10.>

(3) 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 지역으로 변경되거나 변경된 경우. 단, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 정비구역 및 재정비촉진지구는 도시·주거환경정비기본계획 및 재정비촉진계획에 따른다. <개정 2015.7.10.>

- ① 기준용적률 : 용도지역 변경 후 조례 제80조에 따른 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- ② 허용용적률 : 용도지역 변경 후 조례 제80조에 따른 용적률 이내
- ③ 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적÷공공시설등의 부지로 제공 후 대지면적)] 이내 <개정 2015.7.10.>

02 상위계획 및 관련계획

1. 대구장기발전계획(대구비전 2030)

계획의 개요

배경 및 목적

- 글로벌 메가트렌드 변화
- 신정부의 국정 패러다임 전환
- 국가계획 및 대형사업 추진에 따른 지역 여건 변화
- 대구 발전을 위한 장기적 안목의 정책방향 정립 필요
- 2030년의 대구시 비전과 발전방향 제시

시간범위

- 기준년도 2012년, 목표년도 2030년
- 단계별 계획기간
 - 단기 2015-2018년(4년), 중기 2019-2022년(4년), 장기 2023-2030년(8년)

공간범위

- 1차 : 대구광역시 8개 구·군
- 2차 : 대구 대도시권
 - 3시 : 구미시, 경산시, 영천시
 - 7군 : 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군, 합천군, 창녕군

내용 범위

- 새정부 국정과제, 부문별 중장기계획 내용 반영
 - 새정부 국정과제와 도시, 산업, 환경, 문화 등 부문별 계획의 주요 내용을 포함
- 새로운 미래를 위한 명확한 비전과 목표 설정
 - 2030년 대구 미래 모습을 구상하고 이를 실현하기 위한 정량적 목표를 설정
- 구체적이고 실용성 있는 발전전략 및 실현방안 도출
 - 대구 시정에 활용될 수 있도록 실질적인 전략과 과제를 마련
- 사업의 우선순위 도출 및 단계별 실천계획 수립
 - 합리적 계획 추진을 위해 단계별로 사업의 우선순위를 선정하고, 주요사업을 도출
- 계획 추진을 위한 행·재정계획 수립
 - 행·재정적 사항 및 지원 방안을 마련하여 계획의 실천가능성을 제고

여건 변화와 관련계획

주요 메가트렌드 선정

〈 메가트렌드의 설정 〉

메가트렌드	주요내용
인구 감소와 구조변화	<ul style="list-style-type: none"> 인구 감소 저출산 고령화
삶의 질 중시	<ul style="list-style-type: none"> 여가 및 문화에 대한 수요 증대 소비자 욕구의 다양화, 고도화 문화적 개방, 다양화
경제지형 변화	<ul style="list-style-type: none"> 세계화 진전, 글로벌 시장 확대 세계 경제축의 다원화 사회 참여, 소통방식 변화
환경문제 심화	<ul style="list-style-type: none"> 온실가스 증가 및 기후 온난화 에너지자원 고갈 대형재해 가능성 증대
기술 변화	<ul style="list-style-type: none"> 기술의 융·복합화 기술주기 단축 지식·정보 격차 확대
도시 특성화	<ul style="list-style-type: none"> 도시화 가속 다핵화 도시구조 도시공간의 입체적·복합적 이용
수도권 집중화	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 경제력 집중 지역 인구 유출

- ‘인구 감소와 구조 변화’에 따라 초고령화 사회의 도래, 복지 대상자 증가, 학령인구 감소 등이 지역 발전의 주요 고려요인이 됨
 - 초고령화 사회의 도래에 따른 변화된 미래모습으로 통계청에서는 2030년 대구시 인구를 2,353천명, 65세 이상 인구비율 24.7%, 핵심생산 가능인구는 9.9만 명 등으로 전망
 - 사회적 취약계층의 지속적 증가로 복지 대상자가 늘어남에 따라 복지예산 증대가 예상됨
 - 2020년부터 대학입학 연령층인 18세 인구가 급감하고 지역대학 입학정원의 충원율이 80% 대로 감소할 것으로 전망
- 시민들의 ‘삶의 질 중시’ 트렌드 확대로 주거유형 변화, 문화인프라 구축, 여가생활의 중요성 확대 등의 변화가 발생할 것임

- ‘경제지형 변화’에 따라 개방과 국제화 촉진, 도시 광역화 확대 등이 진행됨
 - 개방과 국제화 진행에 따라 동북아의 급속한 성장과 함께 지역 내 아시아계 외국인 및 관광객의 지속적인 증가가 예상됨
 - 도시경쟁력 강화를 위해 주변지역과의 협력체계 구축이 필요
- ‘환경문제 심화’로 자연재해 및 안전문제 부각 등이 지역 발전의 주요 영향요인으로 작용할 것임
 - 자연재해 증가가 예상됨에 따라 재난·재해에 강한 안전도시 조성 및 환경서비스 품질 제고에 대한 중요성이 강조
- ‘기술 변화’ 패러다임이 강화됨에 따라 지역의 산업구조 변화, 성장동력을 활용한 경제활성화 등 창조경제 기반의 지역경제 활성화가 요구됨
 - 고부가 서비스산업의 확대 및 신산업·융합산업 등 산업구조 개선과 산업생태계 구축이 추진
 - 첨단의료복합단지, 로봇산업진흥원 등 지역강점 기반의 국책사업과 테크노폴리스, R&D 특구 등이 지역 활성화를 위한 주요 성장동력으로 발전
- ‘도시특성화’를 위해 지역 내 대규모 개발가능지의 공간적 특성과 기능을 고려한 활용방안 마련과 시민 공감대 기반의 도시정체성 제고가 필요함
- ‘수도권 집중화’는 청년 및 인재 유출 등을 촉발시키므로 미래 지역 발전을 위해 고려해야 할 주요 요인이 될 것임

2030 비전과 전략

☞ 대구의 장기 비전을 “남부경제권 지식창의 중심 도시”로 설정

- 대구는 인력양성과 비즈니스 환경이 우수한 대경권의 중추도시로 남부경제권을 구성하는 7개 광역시·도의 중심지
- 기존의 우수한 인력양성 기반과 대경권 중추도시로서 역할을 바탕으로 남부경제권의 지식창의 중추로서 발전을 도모
- 소비자행태조사(MCR) 기반의 글로벌 무한 경쟁에서 대구는 남부경제권 경쟁력 강화를 위한 중심 도시로서 역할을 담당

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

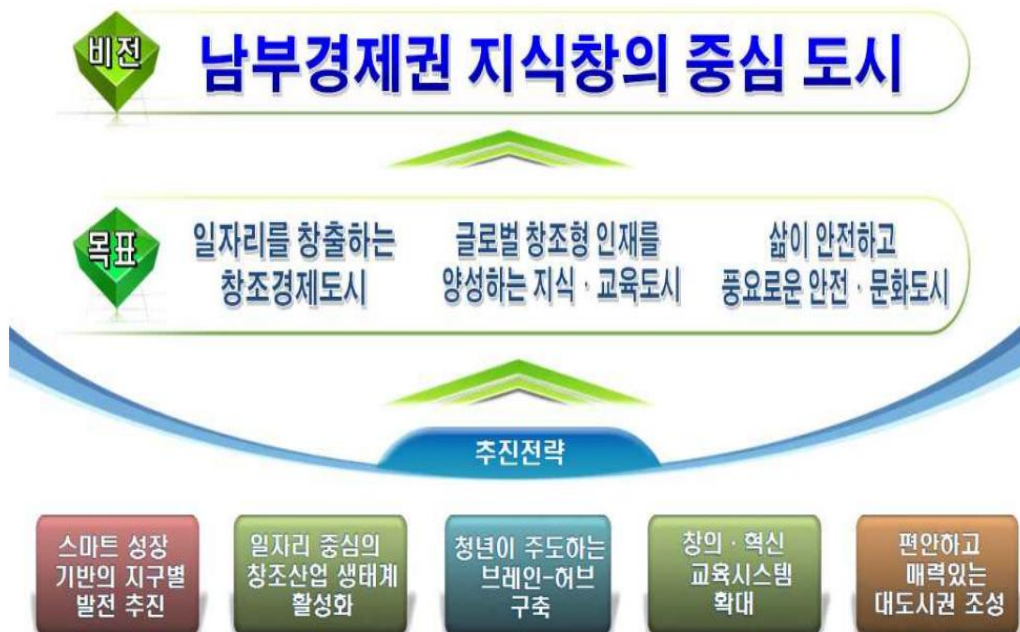
비전달성을 위한 3대 목표

- 일자리를 창출하는 창조경제도시
 - 아이디어를 지닌 젊은 인재들이 모이는 젊은 대구로 재창조, 아이디어의 사업화, 벤처기업 육성, 미래첨단기술의 산업화 촉진 등 지식창의 중심의 창조경제 실현장으로 조성
 - 창조산업 생태계 활성화로 새로운 일자리를 창출하고 산업을 고부가가치화하는 지속가능한 창조경제도시로 발전

- 글로벌 창조형 인재를 양성하는 지식·교육도시
 - 대구는 전통적으로 지식도시를 지향하고 있으며 기존의 우수한 인력양성 기반과 인근의 학원도시 입지를 적극 활용하여 창조경제에 부합할 수 있는 글로벌 인재 양성기능을 강화
 - 대학 중심의 기초연구와 산학연 융합형 응용연구로 창조경제시대에 적합한 지식의 산업화를 추진하며, 남부경제권의 창조형 인재 육성을 담당하는 중추 도시로서 위상을 강화

- 삶이 안전하고, 풍요로운 안전·문화도시 - 도시 인프라의 질적 고도화와 스마트화를 통한 통합 방재 및 상시 안전시스템 구축으로 시민들의 안전한 도시생활을 지원
 - 시민들의 물리적·심리적 접근성을 고려한 문화정책으로 생활 속에서 쉽고 편하게 문화를 향유할 수 있도록 다양한 정책수단을 지원함으로써 지역의 문화 정체성을 제고하고 시민 행복에 기여

〈2030 대구비전과 추진전략〉



5대추진전략

- 스마트 성장기반의 지구별 발전 추진
 - 네트워크도시 형성, 분산도시에서 압축도시로 전환, 건조도시에서 생태도시로의 전환 등 도시의 스마트한 성장을 추구
 - 기 형성된 도시공간의 장점을 더욱 강화하고 약점은 적극 보완할 수 있는 사업위주의 공간계획 수립
 - 스마트 성장을 위해 주요 거점별 기능을 강화, 이를 위해 거점과 인근지역을 연계한 지구별 발전을 구상하고 주요사업을 도출
- 일자리 중심의 창조산업 생태계 활성화
 - 글로벌 수준의 기초과학 대형장비와 연구시설을 활용한 원천기술기반 구축과 기술개발로 지역산업의 글로벌 경쟁력 확보
 - 지속가능한 지역산업 생태계 조성을 위해 주력산업의 고부가가치화 및 융합 산업화 지원, 의료와 S/W 등 지역강점형 신산업 발굴 등을 추진
 - 사회적 경제 육성을 위한 토대를 마련하고 영세 소상공인과의 연계를 지원하는 등 지역 모델 기반의 사회적 경제 활성화를 추진
- 청년이 주도하는 브레인-허브 구축
 - 청년집결지를 중심으로 놀이-문화-창의-비즈니스를 지원하는 청년환경을 조성하고 청년의 정책수립 참여기회를 확대하는 등 청년 중심의 정책을 추진
 - 지역이 창의적 청년을 모이는 장소로 거듭나기 위해서는 청년활동과 문화·창업의 수월성을 지원하는 적극적인 환경조성 정책이 필요
 - 청년문화중심지구를 거점으로 지역별 청년 유입을 위한 청년 놀이공간 및 문화·창의 공간을 조성
 - 청년창업중심지구를 거점으로 청년창업자금 지원 및 지역별 청년벤처 지원공간 등을 조성
 - 공간적 환경조성과 함께 지역 발전을 견인할 수 있는 청년활동인을 양성하는 등 지역에 젊은 인재가 모일 수 있는 인적생태계 구축을 추진
 - 지역청년이 당면한 다양한 문제의 해결을 지원하는 지역청년 기(氣) 살리기 프로젝트를 전개
- 창의·혁신 교육시스템 확대
 - 어린이복합문화단지 등 유아 및 어린이를 대상으로 하는 다양한 창의체험 환경을 조성하여 창의 인재육성을 위한 기반을 구축
 - 남부경제권의 인재양성 및 교육 중심지로서 지역별 명문학교 육성과 교육국제화특구 확대, 중국어 중심 국제고 설립, 해외대학 유치 등을 추진
 - 개인의 재능별 진로지도를 위한 진로교육 활성화와 지역산업 맞춤형 인력양성을 위한 산·학 융합형 교육 등 산·학·관 자원의 연계·활용을 극대화

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

- 편안하고 매력있는 대도시권 조성
 - 대구를 둘러싼 3시 7군과 지하철, 철도 등 접근성을 개선하여 소통과 협력의 기반을 강화하고 공동발전을 통해 경쟁력 있는 대구 대도시권을 조성
 - 기후변화와 인구구조 변화에 대비한 도시인프라 개선과 통합관제센터 운영 등 안전한 시민 삶을 지원할 수 있도록 도시환경을 정비
 - 독창적 역사문화공간의 보존과 현대적 재활용, 시민 참여기반의 문화복지 확대 등으로 도시 매력도를 제고

15대 핵심사업

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ◆ 창조경제 트라이앵글 조성 ◆ 국가 첨단의료허브 구축 ◆ 남부경제권 S/W 거점 조성 ◆ 노후공단 활력 제고 ◆ 지역R&BD 역량 강화 ◆ 대구세계박람회 유치 ◆ 중앙로 공연문화벨트 구축 ◆ MICE산업 비즈니스벨트 조성 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 어린이 복합문화단지 조성 ◆ 대구시민 복지기준선 마련 ◆ 분산전원 에너지 자족도시 조성 ◆ 국가 물산업 허브 구축 ◆ 글로벌 안심·안전도시 조성 ◆ 남부권 신공항 건설 ◆ 대구광역시 철도망 및 국가산업단지 연결철도 구축 |
|---|--|

〈창조경제 트라이앵글〉



〈물산업 클러스터〉



〈첨단의료복합단지〉



〈수성알파시티〉



2. 2030 대구도시기본계획

도시 여건변화

여건변화

- 전 지구적 기후변화
 - 화석연료 사용 및 온실, 가스 배출 증가에 따른 지구 온난화에 대한 세계적인 관심과 우려가 고조됨
 - 기후변화에 따라 물 부족, 수해 빈발로 인하여 하천자원의 중요성이 더욱 증가함
- 거대 경제권 중심의 신개발 경제 가속화
 - 전방위적인 FTA 추진 확산, 경제 블록화 등으로 글로벌 교역 및 투자가 확대됨
 - 세계화·개방화의 진전으로 지역 간의 경쟁이 가속화되어 국제적인 경쟁력 강화 필요성이 증대됨
- 인구감소 및 고령화
 - 절대인구의 감소로 연령대별 인구구조가 역사다리꼴로 변화됨
 - 인구감소 및 고령화에 따라 경제성장시스템과 산업, 기업 및 개인의 행동양식 등 경제·사회 모든 분야의 근본적인 변화가 예상됨
- 환경, 문화 등 삶의 질에 대한 요구 증대
 - 환경관련 국민의식 전환, 소득 증대 등에 따른 소비 형태 변화로 공간이용 패턴이 근본적으로 변화됨
 - 고령화 등에 따른 사회적 약자를 위한 생활기반시설의 배려가 필요함
- 교통·생활 혁명으로 U-Green 통합형 시대 전개
 - 에너지 절약형 교통체계 및 정보통신기술이 연계된 유비쿼터스 도시로 변화됨
 - 고속철도, 스마트 하이웨이 등 저탄소 고속교통망 구축으로 생활패턴이 변화됨

도시여건변화



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

■ 발전목표 및 추진전략

1) 주변 도시와 함께 성장하는 글로벌 허브도시

- 지역의 지속가능한 발전과 시민들의 정주생활환경의 조성을 위하여 여건변화에 적합한 풍부한 일자리를 확보함
- 시민들 삶의 질을 향상 시킬 수 있는 풍부한 문화, 편의시설을 확보함

❖ 세계로 열린 영남권의 중추도시

- 통합 신공항을 활용하여 해외 도시의 연구 및 산업 기능이 유기적으로 연결될 수 있는 도시 기반 정비를 통하여 국제도시를 조성함
- 광역권내 주변도시와 기능적 연계강화를 통하여 국제적인 경쟁력을 확보할 수 있는 영남권의 관문도시로 육성함

❖ 지역별로 특화 발전하는 거점도시

- 지역 산업의 구조고도화와 물, 에너지 등 신성장 동력 산업의 파급효과 극대화를 통하여 양질의 일자리가 풍부한 산업도시를 조성함
- 각 지역별 활용가능 자산과 지역특성을 고려한 발전방향 설정 및 추진으로 지역별로 특화된 발전을 유도하는 거점도시로 육성함

2) 개성과 다양성이 존중되는 개방된 포용도시

- 국제도시로서 경쟁력을 확보하기 위하여 다양성이 존중되고 모두가 함께 누릴 수 있는 유기적인 협력 체계를 강화함
- 지역의 정체성과 역사문화 자산 및 자연경관과 인공경관이 조화를 이룰 수 있는 친환경 문화 도시로 육성

❖ 자유롭고 열정이 넘치는 젊은도시

- 지역 간의 일자리 격차를 해소하기 위하여 생활권별로 충분한 규모의 산업 용지를 계획하여 사람들이 모여드는 평등한 도시를 조성함
- 지역사회 구성원들이 다양한 아이디어를 창출하고 기업을 쉽게 설립할 수 있도록 벤처 인큐베이팅 기능 확대로 모두의 꿈을 키워주는 젊고 평등한 도시를 육성함
- 국제도시로서 경쟁력을 확보하기 위하여 다양성이 존중되고 모두가 함께 누릴 수 있는 유기적으로 협력 체계를 강화함

☞ 정체성 있고 품격있는 문화도시

- 문화와 경제를 엮은 문화경제벨트 조성 등을 통하여 시민들이 모이고 대화하고 미래를 꿈꾸는 활기찬 도시를 조성함
- 충분한 휴식공간 마련, 광역권 중심성 강화를 통하여 문화, 예술의 다양성과 정주생활환경 마련으로 아름다운 문화도시 육성함
- 지역의 정체성과 역사문화 자산 및 자연경관이 인공 경관과 조화를 이룰 수 있는 친환경 문화도시로 육성함

3) 도전과 창조로 만들어가는 미래형 산업도시

- 시민들이 도시공간관리에 적극참여하고 사회적 약자와 같이 살아가는 여건조성을 위한 공동체의 역할을 강화함
- 시민들의 실생활에서 도출된 다양한 아이디어가 시민들간의 대화를 통해 실현성이 높아져 도전과 창조가 활성화될 수 있는 환경을 조성함
- 정보통신기술의 발전과 지식기반 산업의 발전 등 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 산업체계의 구축을 추진함

☞ 모두가 도전하고 싶어 하는 기회도시

- 공동체 역량 및 커뮤니티 기능 강화로 시민이 도시발전에 주체가 되는 시민 참여 도시를 조성함
- 시민들이 모이고 대화하고 미래를 꿈꿀 수 있는 다양한 기회 마련을 통하여 다양한 아이디어가 생산되고 활력이 넘치는 기회도시로 육성함

☞ 미래사회를 선도할 스마트시티

- 미래사회의 여건변화에 탄력적인 대응을 위한 신성장 동력을 발굴·육성하는 창조도시로 조성함
- 지식기반 산업으로 전환되고 있는 여건을 감안하여 신산업과 기간산업이 융·복합하는 스마트시티로 육성함

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

도시공간구조 설정

중심지체계(1도심, 4부도심, 5성장유도거점)

- 중심지체계는 지역특성, 지역발전계획, 광역권 연계 등을 감안하여 1도심, 4부도심, 5성장 유도거점으로 계획함

〈 중심지체계와 광역권 연계 〉

구 분	중심지	광역권	시가지개발특징	비 고
도 심	도 심	대구광역권	읍성 중심의 자연발생시가지(행정, 경제, 문화의 중심지)	
부도심	칠 곡	군위, 안동	택지개발	칠곡I.C
	성 서	성주, 김천	택지개발, 산업단지	서대구I.C
	동대구	서울, 부산	토지구획정리, 역세권 개발사업	동대구KTX
	현 풍	창녕, 창원	복합개발(테크노 폴리스, 국가산업단지 등)	현풍I.C
성장 유도 거점	서대구	구미, 대전	산업단지, 토지구획정리	서대구KTX
	달서화원	고령, 광주	택지개발, 토지구획정리	남대구I.C
	수 성	청도, 부산	택지개발, 복합개발(의료지구 등)	수성I.C
	안 심	경산, 경주	택지개발, 복합개발(혁신도시 등)	동대구I.C
	불로검단	영천, 포항	공항이전 후적지	팔공산I.C

도시발전축(1주발전축, 5부발전축)

- 도시발전축은 서울~부산을 연결하는 축을 중심으로 광역권 도시와 연계를 반영함

〈 도시발전축 계획 〉

구 분	발 전 축	비 고
주발전축	경부선축(서대구~도심~동대구~안심)	
부발전축	서대구~칠곡, 서대구~성서, 서대구~달서화원~현풍, 동대구~불로검단, 동대구~수성	

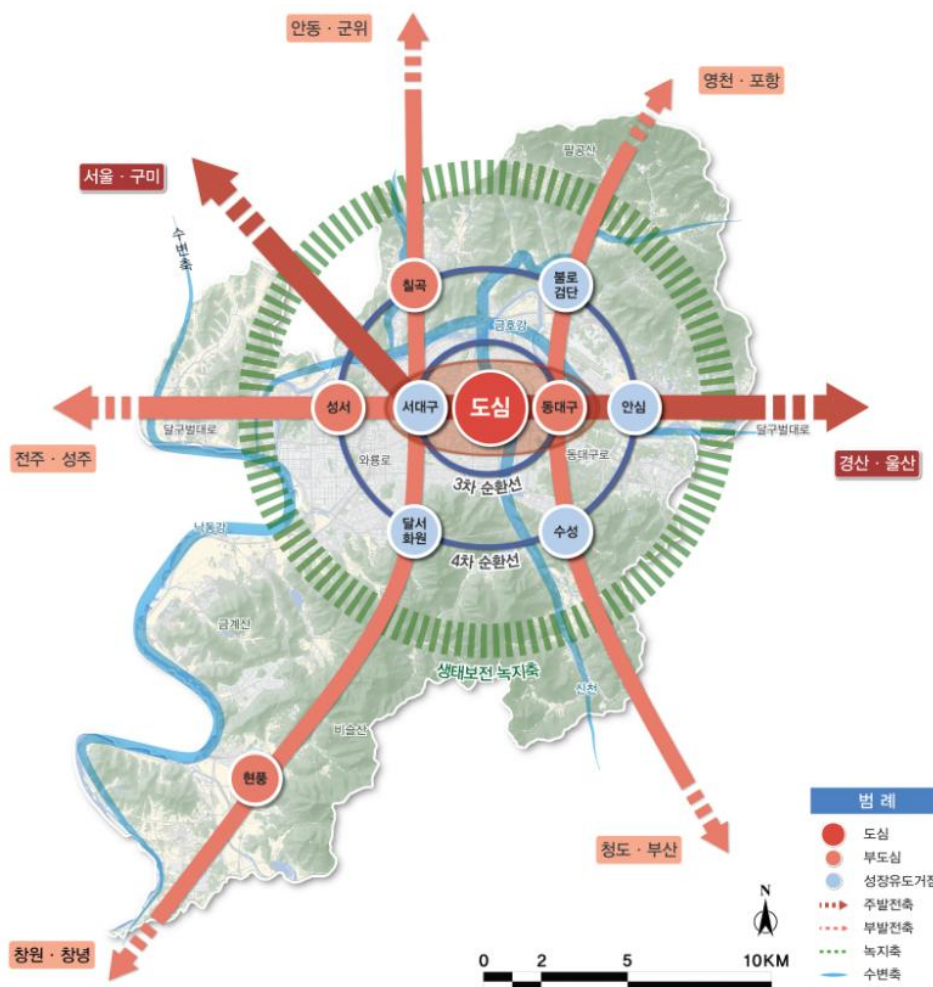
자연보전축(외곽녹지축, 수변축, 가로녹지축)

- 자연보전축은 외곽녹지축, 수변축, 가로녹지축으로 계획함

〈 자연발전축 계획 〉

구 분	내 용	비 고
외곽녹지축	팔공산, 병풍산, 주암산, 청룡산, 비슬산, 대니산, 명봉산 등	
수 변 축	낙동강, 금호강, 신천	
가로녹지축	달구벌대로, 동대구로, 와룡로	

〈 도시발전축 계획 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

생활권 범위 설정

관련 이론

- 생활권은 자족적 기능을 갖는 업무 및 생산기능을 담당할 수 있도록 설정함
- 다핵도시로의 지속가능한 발전을 위하여 각 생활권은 자족성을 확보할 수 있도록 설정함

〈 생활권 설정기준 〉

구 분	소생활권	중생활권	대생활권
설정기준	• 근린생활권단위	• 대중교통시설 중심	• 도심 및 부도심
공간적 범위	• 보행 10분이내	• 대중교통 10~15분	
인구규모	• 1~2만	• 5~10만	• 20~30만
토지이용특성	• 주거환경 보호	• 지역중심	• 주거, 상업, 생산시설
특 정	• 초·중학교 통학권 • 행정동 단위 일치 유도	• 혼합적 토지이용 • 지역중심 역할	• 도심 및 부도심 성격 • 구단위 행정구역과 일치
주요시설	• 동사무소, 파출소, 우체국, 초등학교, 유치원, 약국, 마을회관, 근린상점, 은행	• 구청, 경찰서, 소방서, 중, 고등학교, 도서관, 보건소	• 시청, 대학교, 연구기관, 종합병원, 문화공연장, 백화점, 유통센터

관련 법령

- 법령에서 권역 설정 기준을 제시하고 있는 것은 「공직선거법」, 「지방자치법」, 「지방 소방기관 설치에 관한 규정」이 있음
- 권역의 규모는 5~28만인 내외로 설정하고 있음

〈 생활권 설정 관련 법정 〉

구 분	기 준	비 고
공직선거법 제25조	• 국회의 의원정수 300 , 인구편차 2:1 • 선거인구 : 42,320천인 (2016년말 인구) • 선거구당 인구 : 14~28만인	• 14~28만인
지방자치법 제7조	• 시 : 도시형태를 갖춘 인구 5만인 이상	• 5만인
지방소방기관 설치에 관한 규정	• 인구 3만인, 면적 5km ² 이상에 119안전센터 • 119안전센터 5개소 당 소방서 1개소 • 소방서 1개소당 15만~25만	• 15~25만인

생활권 설정

■ 설정기준

- 인구규모는 자족성 확보 및 정주생활환경의 조성을 위한 적정 기반시설 공급 등을 감안하여 20만인~ 35만인으로 설정함
- 생활권의 경계는 행정동을 기준으로 하고, 행정동간 통행특성 지형지물을 감안하여 설정하며, 도시공간구조의 중심지체계를 반영함

■ 생활권 설정

- 생활권은 도시공간구조의 중심지체계를 반영하여 10개 생활권으로 설정함

〈 생활권 설정 〉

생활권	행 정 동	경 계 설 정
도 심	• 성내, 동인, 남산, 대명 등	• 행정구역(구경계), 신천, 2차순환선
동대구	• 신암, 신천, 범어, 만촌 등	• 신천, 금호강, 경부고속도로, 달구벌대로
칠 곡	• 태전, 읍내, 동천, 구암 등	• 행정구역(시·동경계), 금호강
성 서	• 신당, 이곡, 장기, 다사읍 등	• 행정구역(시경계), 중부내륙고속도로 지선, 성서공단로, 구마로
현 풍	• 옥포, 논공, 현풍, 유가, 구지 등	• 행정구역(시·군·읍면경계)
서대구	• 평리, 비산, 내당, 본리 등	• 행정구역(구경계), 금호강, 중부내륙고속도로 지선, 2차순환선, 구마로
월 배 원	• 송현, 상인, 진천, 화원읍 등	• 행정구역(시·구군·읍면경계), 성서공단로, 구마로
수 성	• 고산, 황금, 지산, 범물 등	• 행정구역(시·구군·동경계), 신천, 달구벌대로
안 심	• 안심, 방촌 등	• 행정구역(시·동경계), 금호강, 율하천, 경부고속도로
불 로 검 단	• 불로봉무, 동촌, 공산 등	• 행정구역(시·동경계), 금호강, 율하천, 경부고속도로

01

02

현
황
및
여
건
분
석

03

04

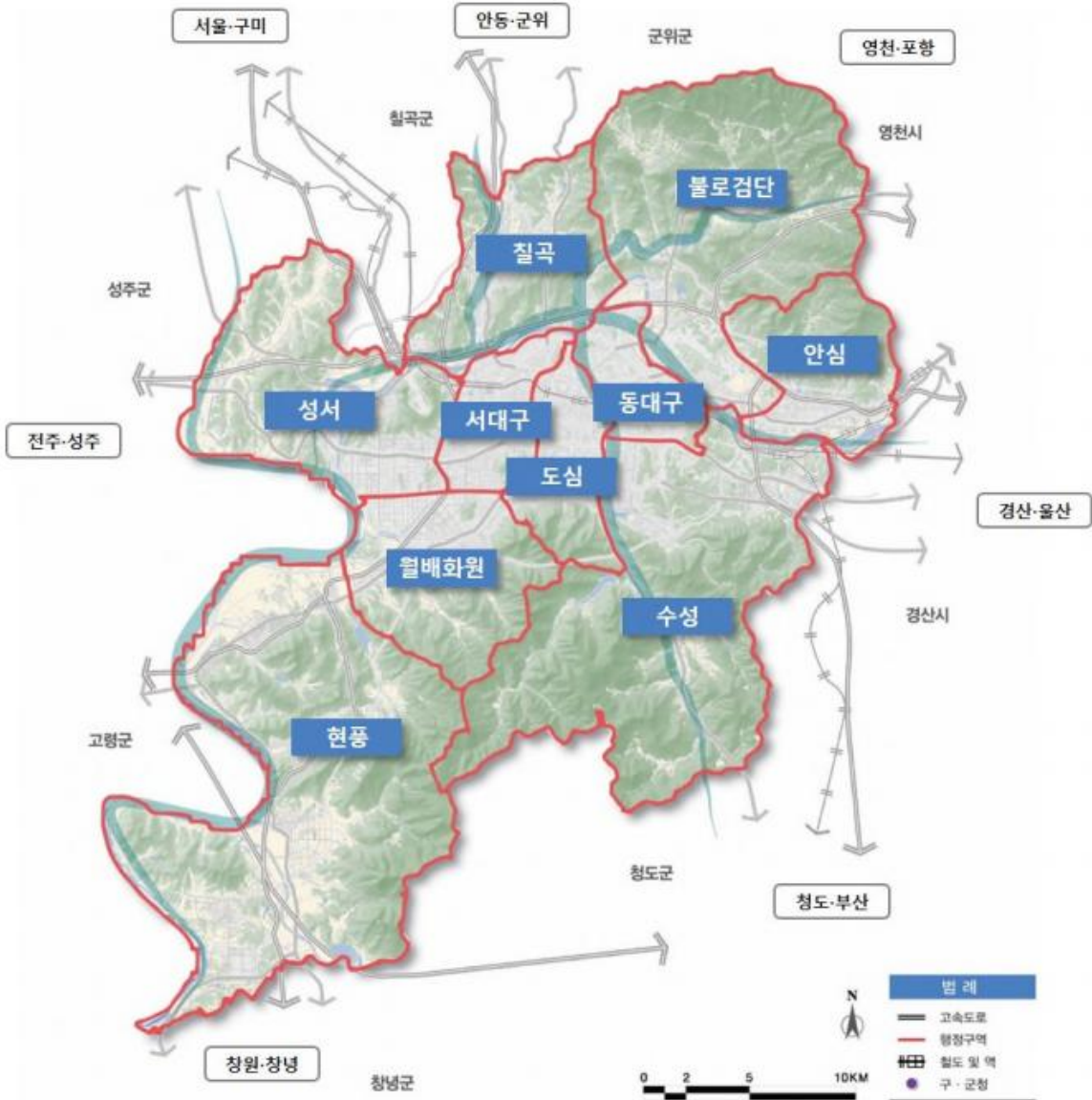
05

06

07

08

〈 생활권 설정도 〉



생활권별 발전방향

발전방향 설정기준

- 생활권별 활용가능 자산은 현황분석을 통하여 각 생활권 특징을 도출하고, 각 생활권 간의 연계 강화 및 기능 중복이 최소화 될 수 있도록 설정함
- 광역권의 유기적인 연계 강화를 위하여 각 광역도시들의 현황 및 발전방향을 감안한 생활권별 발전방향을 수립함

활용가능 지역자산 도출

- 생활권의 균형발전과 지속가능한 발전을 위해 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 활용가능 지역자산을 도출함

〈 생활권별 활용가능 지역자산 〉

구 분	시가지형성 특징	활용가능 자산	비고
도 심	읍성중심의 자연발생형, 토지구획정리	• 달성토성 복원, 경상감영복원, 삼성창조캠퍼스, 근대골목거리조성	
동대구	토지구획정리사업, 아파트지구	• 연계도시 : 서울, 부산 • 동대구KTX역세권개발, 동대구벤처밸리, 엑스코 등	
칠 곡	택지개발, 자연발생형	• 연계도시 : 군위, 안동 • 융합R&D특구, 농업기술원이전터개발, 도남공공주택 등	
성 서	택지개발, 산업단지	• 연계도시 : 성주, 김천 • 산업단지재생, 산학융합특구조성, 죽곡택지 등	
현 풍	택지개발, 산업단지	• 연계도시 : 창녕, 창원 • 테크노폴리스, 국가산업단지, 달성테마 관광단지 등	
서대구	토지구획정리, 아파트지구, 택지개발	• 연계도시 : 구미, 대전 • 서대구KTX역세권개발, 산업단지재생, 재정비촉진지구 등	
월배화원	택지개발, 토지구획정리, 도시개발	• 연계도시 : 고령, 광주 • 월배도시개발, 산업단지재생, 수목원확장 등	
수 성	토지구획, 택지개발, 아파트지구	• 연계도시 : 청도, 부산 • 수성의료지구, 대구대공원, 문화레저클러스터 등	
안 심	택지개발, 자연발생형	• 연계도시 : 경산, 경주 • 혁신도시, 도시첨단산업단지, 팔공테마 관광지 등	
블로검단	산업단지, 자연발생형	• 연계도시 : 영천, 포항 • K2이전후척지개발, 금호워터폴리스, 이시아폴리스 등	

01

02

현
황
및
여
건
분
석

03

04

05

06

07

08

3. 2027 대구광역시 주거종합계획

주거 정책의 기본방향

1) 무분별한 개발을 지양하고 도시재생과 콤팩트시티를 지향

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

2) 가구 규모의 변화와 수요를 고려하여 양질의 주택을 공급

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

3) 지역 수요에 맞게 임대주택을 확대하고 다양한 계층에 대응

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

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

4) 주거약자가 대구시의 주거지원을 실감할 수 있는 정책 마련

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

5) 시민의 주거만족도와 주거의 질을 향상

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

6) 도시재생과의 연계 및 저층주거지의 체계적 관리를 도모

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

7) 지속가능한 공동주택 관리와 공동체 형성을 위해 노력

- 20, 30년 이상의 공동주택단지가 사회적 문제로 나타나고 있으므로 이에 대한 지자체 차원의 대응책 마련
 - 현재 대구시가 시행하는 공동주택 관리를 위한 전문가 컨설팅 지원 등의 사업 범위를 확대하고 신규로 지원해야 할 사업을 검토
- 공동주택단지를 중심으로 새로운 커뮤니티가 형성될 수 있도록 주민주도의 공동체 설치와 운영을 지원
 - 아파트 공동체 주민협의체 구성과 지속가능한 공동주택 관리가 이루어질 수 있도록 지원

주거종합계획의 7대 기본 방향

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

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

주택수요추정

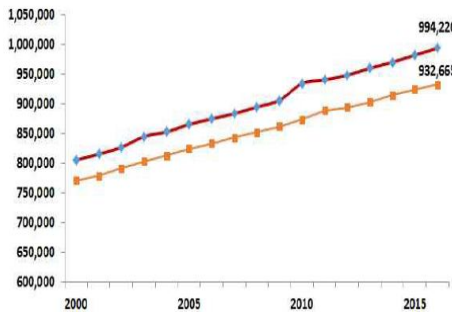
1) 대구시 주택현황

주인등록 세대수 변화

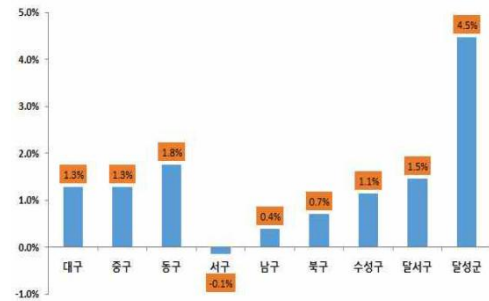
- 주택시장에 미치는 영향이 큰 변수 중 하나인 세대수는 최근 급격히 늘어나고 있으며, 2016년 기준으로 994,220세대로 2006년 이후 연평균 1.3%씩 증가

- 2006년부터 2016년까지 총 119,042세대가 늘어났고 인구가 크게 증가하고 있는 달성군 지역이 세대수 증가 주도

〈 대구시 가구수 추이 〉



〈 구·군별 연평균 주민등록 세대수 증감률 〉



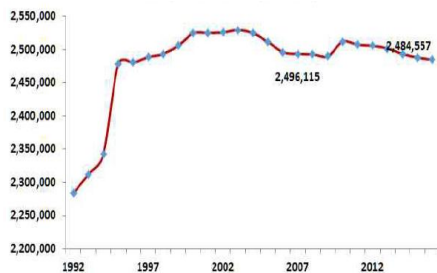
주인등록 인구수 변화

- 2016년 기준 대구의 주민등록인구는 2,484,557명으로 최근 10년간 연평균 0.05%씩 줄어 총 11,558명이 감소

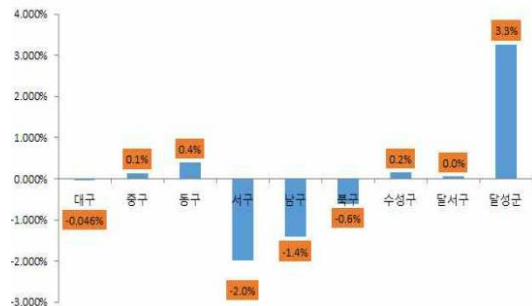
- 1995년 3월 1일 전국행정구역 개편으로 경상북도 달성군에서 대구시로 편입되면서 119,956명이 증가하여 2,478,546명으로 증가

- 인구감소율이 가장 큰 지역은 서구, 남구, 북구 순이며, 달성군은 연평균 3.3%씩 증가

〈 대구시 주민등록 인구 추이 〉



〈 구·군별 연평균 인구 증감률 〉



☞ 대구시 주택 현황

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

〈 대구시 주택 유형별 현황 〉

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

자료) 통계청 국가통계포털(<http://kostat.go.kr>)

☞ 대구시 주택멸실 및 보급률

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

〈 대구시 주택멸실 현황 〉

(단위 : 호)

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

자료) 통계청 국가통계포털

〈 대구시 주택 보급률 〉



전환수요세대

- 전환수요는 단독주택, 다세대주택 등이 재개발과 재건축으로 아파트 등으로 전환되거나 주택 유형을 바꾸는 수요를 의미, 최근까지 지속적으로 줄어드는 추세이고 향후에도 그 추이가 이어질 것으로 예상
- 2006년 ~ 2016년까지 10년간 아파트를 제외한 단독주택, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 주택, 주택이외의 거처 세대의 감소율 4.0%를 전환율로 적용

〈 대구시 주택유형별 비중 〉

(단위 : 호, 세대, %)

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

자료) 국토교통부, 주택별실현황

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

〈 대구시 전환수요 〉

(단위 : 호)

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

자료) 대구경북연구원 추정

2) 대구시 주택수요 추정

주요 주택수요추정

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

〈 대구시 주택수요 추정 〉

(단위 : 호, 세대)

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

주) 총 수요는 각 연도별 추정치의 소수점을 고려하여 합계한 값으로 미세한 차이 발생하였으나 오류는 아님
자료) 대구경북연구원 추정

유형별 주택수요추정

- 대구시 주택유형별 비중은 2006 ~ 2016년까지 단독주택 41.4%, 아파트 50.7%, 연립주택 1.6%, 다세대주택 4.4%, 비거주용주택 1.8%, 주택이외의 거처 0.1%
- 2018~2027년까지 주택유형별 추정치는 단독주택, 연립주택 등의 아파트전환수요 4.0%를 고려하여 2027년까지 추정
 - 2017년 이후 10년간 연평균 단독주택은 2,688호, 아파트 7,557호, 연립주택은 251호, 다세대주택은 165호, 비거주용 건물내주택은 306호로 추정
 - 주택이외의 거처는 2027년까지 모두 소멸

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

〈 대구시 주택유형별 수요 〉

(단위 : 호)

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

자료) 대구경북연구원 추정

장기적 관점의 주택공급계획

1) 신규 택지공급

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

☞ 택지개발(공공주택지구)사업에 의한 주택공급계획

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

〈 택지개발(공공주택지구)사업 현황 〉

(단위 : 천㎡, 호, 명)

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

자료) 대구시 택지개발 및 공공주택지구 사업현황 2017.12

산업단지개발 사업에 의한 주택공급계획

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

〈 산업단지개발사업 현황 〉

(단위 : 천㎡, 호)

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

자료) 대구도시공사 내부자료 2018.1

도시개발사업에 의한 주택공급계획

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

〈 산업단지개발사업 현황 〉

(단위 : 천㎡, 호)

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

자료) 대구시 도시개발사업현황 2018.1

K2 공군기지, 대구공항 이전 후적지 개발에 의한 주택공급계획

- K2 공군기지와 대구공항 통합이전사업 추진에 따른 이전 후적지 개발사업으로 주택 약22,000호 공급 가능

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

신규 택지공급에 의한 주택공급계획

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

〈 신규 택지공급에 의한 주택공급 가능량 〉

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

2) 정비사업

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

〈 정비예정구역의 주택수 추정 〉

(단위 : 천㎡, 호)

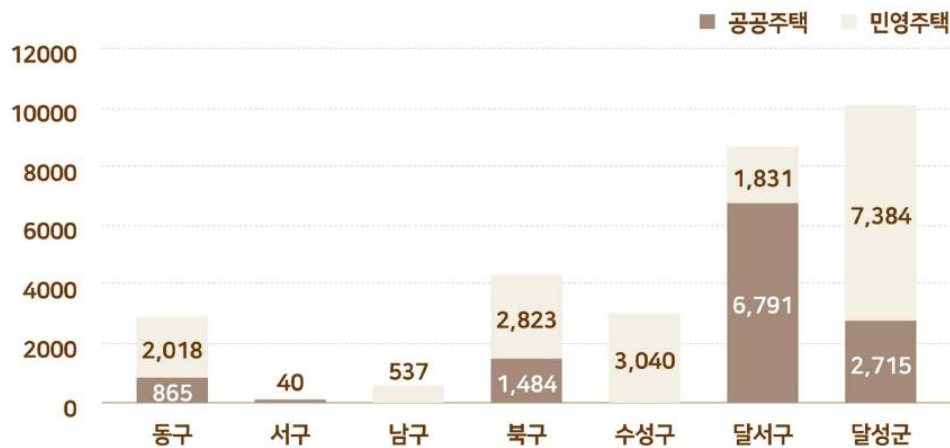
구역수	면적(천㎡)	건립세대수(호)	기존세대수(호)	순증가(호)	주택공급가능량
213	11,255	173,926	48,053	125,873	12,587

3) 주택건설사업

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

〈 구·군별 주택건설사업 주택공급 가능량 〉

주택건설사업 : 26개소 29,528호 공급 가능



4) 지역주택조합

- 2016년 8월 수성구 만촌동에 92세대 규모의 지역주택조합 아파트가 준공하여 입주까지 완료하는 등 최근 대구시 전역에 지역주택조합사업이 추진 중
- 대구시 전역에 지역주택조합 사업 21개소 12,701호 추진 중에 있으며, 추진 단계별로는 착공3개소, 사업승인 4개소, 조합설립인가 14개소
- 이 중 조합설립인가 단계의 사업은 목표연도까지 50%정도 완료된다고 가정하여 지역주택조합에 의한 주택공급은 약 8,363호로 추정

〈 지역주택조합에 의한 주택공급 가능량 〉

지역주택조합: 약 8,363호 공급 가능

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



지역주택조합 현황

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

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

5) 주택공급 가능량 추정

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

주거복지 우산 실현

1) 맞춤형 주거복지정책 수립을 위한 기반 구축

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

2) '대구형' 주거기준 마련과 단계적 주거수준 제고 전략

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

3) 주거복지전달체계 개선

- 대구시 주거정보센터 운영을 통한 대구형 '마이홈' 콘텐츠 개발 및 다양한 주거종합 정보를 제공
- 주거복지센터 전문 인력 충원 및 운영의 내실화와 다양한 홍보매체를 활용한 주거복지 전달 체계 강화
- 정보통신 이용약자를 위한 찾아가는 주거복지 전달체계 내실화
- 주거복지정책 대상자를 파악하기 위한 읍면동별 모니터링 체계 개선

4) 구·군별 지역 밀착형 주거복지정책 제시

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

〈 주거복지 우산 실현의 기본방향 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

4. 2025 대구광역시 도시재생전략계획(변경)

■ 비전 및 목표

❏ 비전

- 든든한 재생기반 마련, 지속적 재생문화 확산

❏ 목표

- 도시균형발전 실현
- 지역활성화 촉진
- 재생문화 공유

❏ 전략

- 생활권 맞춤형 재생 유도
- 수요대응 도시재생활성화지역 지정
- 지역맞춤형 도시재생사업 발굴
- 통합형 재생사업 촉진
- 재생 공유 네트워크 강화

〈 대구광역시 도시재생 기본방향 〉



10대 도시재생권역 설정

10대 재생권역 설정

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제12조 및 2030 대구도시기본계획(2018.9)에 부합되는 '10대 생활권별 도시재생방향'을 설정

제12조(도시재생전략계획의 수립)

- ① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다.
- ② 전략계획수립권자는 지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시재생전략계획을 수립할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 동의를 받아야 한다. 다만, 공동으로 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계 집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다.

< 재생권역 변경 내역 >



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

❏ 권역별 도시재생방향

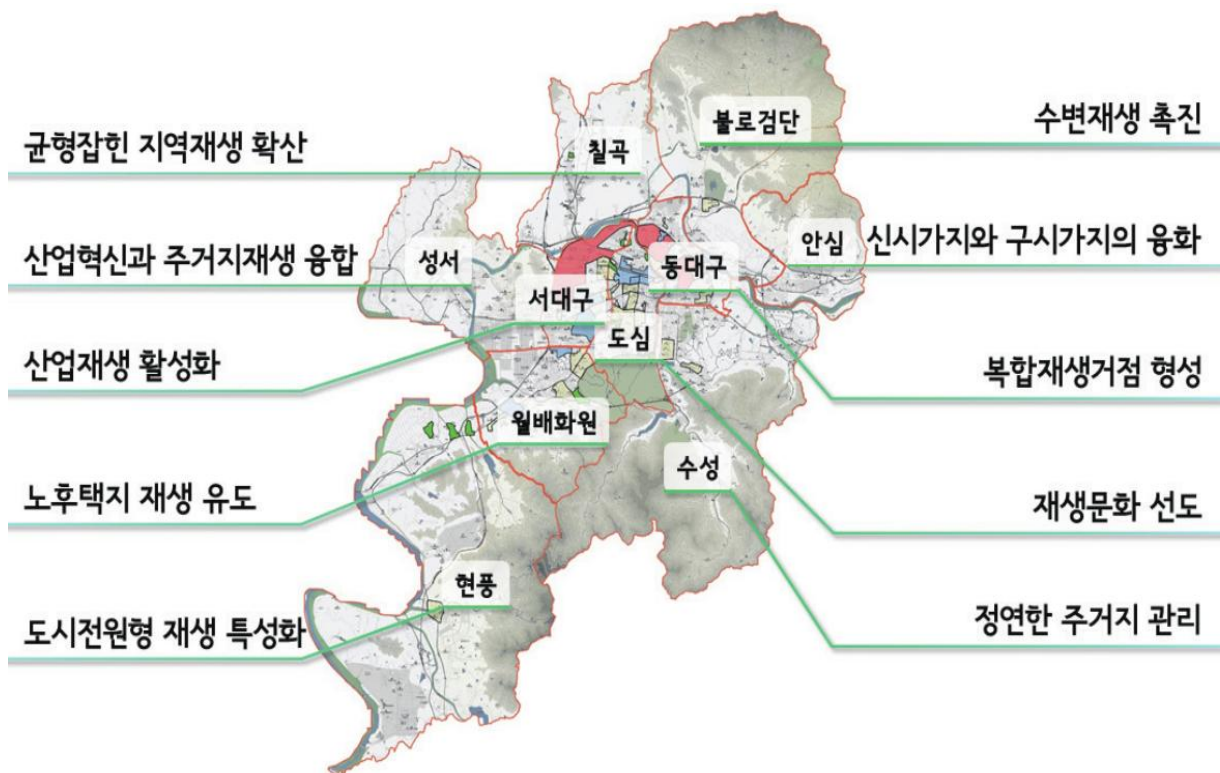
- 도심 권역
 - 도시재생방향 : 재생문화 선도
 - 오랜 기간 중심기능을 수행한 지역의 역사·문화자원 활용
 - 도심과 자연자원(녹지, 친수공간 등) 간 조화 유도
 - 전국적으로 확산될 수 있는 재생문화거점 창출·확산
- 동대구 권역
 - 도시재생방향 : 복합재생거점 형성
 - 동대구역세권을 중심으로 한 비즈니스·교통 기능 강화
 - 기성시가지의 조화로운 재생
 - 동대구 벤처밸리, 동대구 역세권 등과 연계한 도시재생 거점 형성
- 서대구 권역
 - 도시재생방향 : 산업재생 활성화
 - 노후 산업단지 환경개선 및 기성시가지 재생사업 활성화
 - 산업단지와 주변지역에 대한 재생효과 확산(경제기반형 도시재생)
- 칠곡 권역
 - 도시재생방향 : 균형잡힌 지역재생 확산
 - 주거지역과 녹지 연계 재생을 통한 녹색생활공간 확대
 - 저층주택지, 노후 택지개발지구에서의 재생확산 유도
- 불로검단 권역
 - 도시재생방향 : 수변재생 촉진
 - 금호강 중심의 재생여건 개선, 지역활성화 유도
- 안심 권역
 - 도시재생방향 : 신시가지와 구시가지의 융화
 - 토지구획정리사업지역과 신시가지(혁신도시, 안심연료단지개발지, 율하 택지 등)의 기능적·환경적 조화 유도
- 수성 권역
 - 도시재생방향 : 정연한 주거지 관리
 - 저층 주거지지역의 안정된 정주여건 확보, 지속적 환경개선

- 월배화원 권역
 - 도시재생방향 : 노후택지 재생 유도
 - 산업단지, 녹지, 주거지역의 조화로운 재생
 - 신·구시가지의 환경적 균형 유도(월배택지, 상인·대곡 등 노후 택지)

- 성서 권역
 - 도시재생방향 : 산업혁신과 주거지재생 융합
 - 성서산업단지(산업), 성서택지(주거)의 재생여건 확보

- 현풍 권역
 - 도시재생방향 : 도시전원형 재생 특성화
 - 산업단지 및 인근 주거지역 환경 개선 도모
 - 도시외곽지 마을단위 도시재생모델 확산

〈 10대 도시재생권역 설정 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

도시재생활성화지역 지정

지정기준

- 관련법 및 가이드라인에 따른 기준 적용
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제17조에서는 ‘인구’, ‘산업’, ‘주거환경’ 3개 분야 기준 중 2개 이상을 충족하는 지역에 대해 도시재생활성화지역 지정 가능하도록 하고 있음

〈 도시재생활성화지역 지정 요건 〉

지 표	쇠퇴 기준
인 구	최근 30년간 인구가 20%이상 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
산 업	최근 10년간 총 사업체 수가 5%이상 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총사업체 수가 감소한 지역
주 거 환 경	준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

- 관련법 및 가이드라인에 따른 기준 외 다양한 항목 고려
 - ‘도시재생전략계획 수립 가이드라인’ 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 지정요건 외에도 다양한 항목을 종합적으로 고려

〈 도시재생활성화지역 지정 요건 고려사항(예)-1 〉

기 준	세부내용
쇠퇴의 정도가 심한 지역	지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 심한 지역
상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역
	계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등

< 도시재생활성화지역 지정 요건 고려사항(예)-2 >

기 준	세부내용
전략적 정비 및 개선 필요지역	국가 차원의 대규모 사업예정지
	정책사업 등 정비가 필요한 지역
	수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역
	국가 차원의 적극적인 정비 및 환경개선이 시급히 필요하다고 판단되는 특수 문제지역 등
지역 특성을 고려한 도시재생의 잠재력이 높은 지역	지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역
	사회·경제적 잠재력이 있는 지역
	역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역
	관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역
	친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역
지역여건 개선요구가 발생한 지역	주거환경 관련 민원 과다발생 지역
	교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등
민간조직 활성화 지역	민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역
지역의 정량적 여건변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	인구의 변화(노령자 수, 연령별 인구 수 등)
	산업 쇠퇴에 따른 고용자 수의 변화
	기초생활 수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등
민간제안 사업이 있는 지역	쇠퇴지역 내 민간제안 사업이 있는 지역으로 그 필요성이 인정된 지역
기타	전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역 (단 지정에 대한 근거의 제시 필요) 선정이 가능한 공모사업지역 또는 인접지역

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

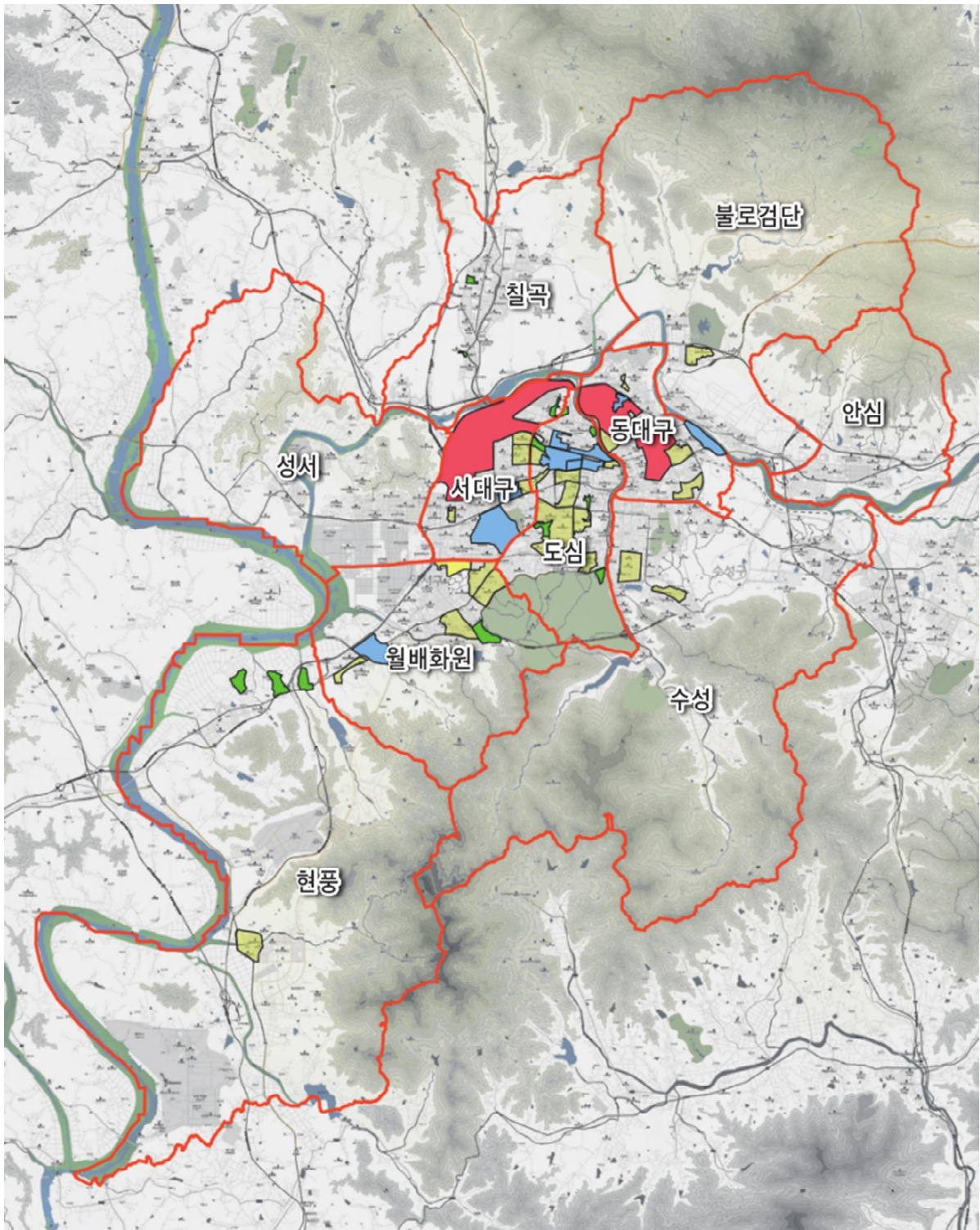
변경 및 신규 지정사항

- 도시재생활성화지역 확대
 - 기존 : 28개, 33.70km² → 변경 : 54개, 40.49km²
 - 칠곡권역 신규 지역 지정, 안심 및 성서권역 미지정

〈 도시재생활성화지역 변경종합 〉

생활권	기존(A)		변경(B)		변경 증감(B-A)	
	활성화 지역(개)	면적(km ²)	활성화 지역(개)	면적(km ²)	활성화 지역(개)	면적(km ²)
합 계	28	33.70	54	40.49	26	6.79
도 심	11	7.70	22	8.85	11	1.15
동대구	6	7.90	9	8.01	3	0.11
서대구	4	12.50	8	13.89	4	1.39
칠 곡	0	0.00	2	0.18	2	0.18
블로검단	1	00.60	1	0.6	0	0.00
안 심	0	0.00	0	0.00	0	0.00
수 성	2	1.10	2	1.46	0	0.36
월배화원	4	3.40	7	5.60	3	2.20
성서	0	0.00	0	0.00	0	0.00
현풍	1	1.00	4	2.40	3	1.40

〈 도시재생활성화지역 신규 및 변경지정 총괄도 〉



01

02

현황
및
여건분석

03

04

05

06

07

08

5. 2030 대구광역시 경관계획

미래상 및 전략

미래상

- ‘멋진 글로벌 도시, 대구’를 구현하는 미래상은 아름다운 미래도시, 매력적인 창의도시, 스마트한 정주도시, 밝고 활기찬 참여도시로 정함

경관전략

- 4대 목표를 실현하기 위한 12대 경관전략을 제안
- 경관전략은 경관구조의 설정과 부문별 경관계획의 수립, 경관사업에 고루 적용 될 수 있도록 경관계획 수립의 가이드라인 역할
- 또한 경관전략은 향후 대구 경관정책의 일관성을 유지하기 위한 기준으로 활용

< 목표별 전략 >

목표(미래상)	전략
아름다운 미래도시 Harmony, 和, 어울림	<전략1> 대구경관의 대표성 강화
	<전략2> 역사·문화의 흔적 보전
	<전략3> 외곽산지 보전, 도시녹지 확대
매력적인 창의도시 Character, 色, 특색	<전략4> 활기찬 도시명소 창출
	<전략5> 산뜻하고 역동적인 대구 첫인상 형성
	<전략6> 다채로운 수변공간 창출
스마트한 정주도시 Smart, 整, 산뜻함	<전략7> 경관권역 맞춤형 관리
	<전략8> 랜드마크 주변의 일체적 관리
	<전략9> 정연한 시가지 관리
밝고 활기찬 참여도시 Vitality, 溫, 따뜻함	<전략10> 시민경관접근성 개선
	<전략11> 시민참여 경관정책 확대
	<전략12> 협력적 경관행정 추진

☞ 용도지역을 고려한 지구구분 기준

- 용도지역 지정 현황을 고려하여 지구 내에 지정된 용도지역별 비율에 따라 지구의 용도 구분
 - 지구용도는 주거·상업·공업·녹지로 분류
 - 하나 이상의 용도지역으로 지정된 경우, 지정된 용도지역의 비율에 따라 용도 구분
 - 지정 비율이 가장 높은 용도지역을 주용도로 함
- 용도지역의 비율에 따라 순·복합으로 지구용도 구분
 - 순용도는 지구 내(용도지역별 특정용도의) 지정비율이 95% 이상인 것
 - 복합용도는 주용도를 제외한 특정용도의 지정비율이 15% 이상을 차지하는 경우
 - 2 이상의 복합용도는 주용도를 제외한 용도의 2 이상의 비율이 각 15% 이상을 차지하는 경우

〈 지구의 용도 구분 기준 〉

지구용도	세분	기준
주거	순주거지 상업복합형 공업복합형 녹지복합형 2 이상 복합형	주거지역 95% 이상 상업지역 15% 이상 공업지역 15% 이상 녹지지역 15% 이상 주거 제외한 2 이상의 용도 각 15% 이상
상업	순상업지 주거복합형 공업복합형 녹지복합형 2 이상 복합형	상업지역 95% 이상 주거지역 15% 이상 공업지역 15% 이상 녹지지역 15% 이상 상업 제외한 2 이상의 용도 각 15% 이상
공업	순공업지 주거복합형 상업복합형 녹지복합형 2 이상 복합형	공업지역 95% 이상 주거지역 15% 이상 상업지역 15% 이상 녹지지역 15% 이상 공업 제외한 2 이상의 용도 각 15% 이상
녹지	순녹지 주거복합형 상업복합형 공업복합형 2 이상 복합형	녹지지역 95% 이상 주거지역 15% 이상 상업지역 15% 이상 공업지역 15% 이상 녹지 제외한 2 이상의 용도 각 15% 이상

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

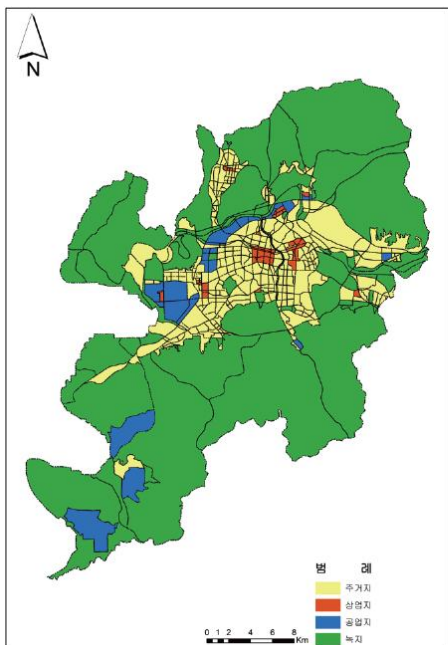
06

07

08

용도별 지구 분석

- 지구단위로 구분한 결과 529개의 지구로 구분되었으며 지구에 지정된 용도지역을 고려하여 지구용도를 검토함
 - 529개 지구들 중에서 건축물에 대한 자료가 확인되지 않은 지구는 37개로 나타났으며, 이들 지구는 외곽 산림지역, 하천 등이 이에 해당
- 용도별 지구는 주거지구가 66%(349개 지구)로 가장 높은 비율을 나타냈으며 상업지구는 9%(46개 지구), 공업지구 5%(29개 지구), 녹지 20%(105개 지구)로 나타남

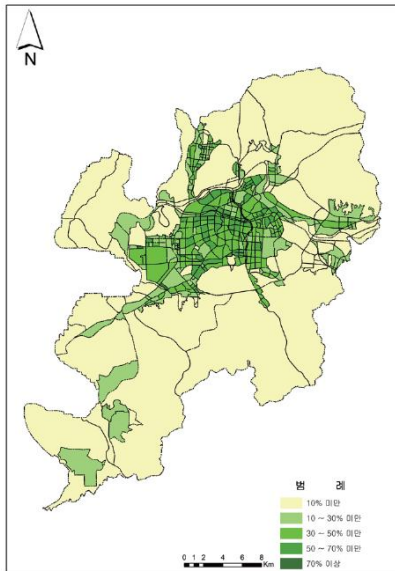


지구용도	지구(개)	비율(%)
주거	349	66
상업	46	9
공업	29	5
녹지	105	20
계	529	100

지구 토지개발률

- 지구의 토지가 건축물로 사용되고 있는 정도를 파악한 결과, 사용가능 지구면적의 50% 이하가 개발된 지구가 83%를 차지하고 있으며 사용가능 지구면적의 50% 이상이 개발된 지구는 17%인 것으로 나타남
 - 지구의 토지개발률이 10% 미만인 지구는 외곽지의 녹지에서 주로 나타나고 있으며, 토지개발률이 10~50%까지의 지구가 67%를 차지하는 것으로 나타남
 - 토지개발률이 30~50%에 해당하는 지구의 건축물 수와 건축면적 비율이 가장 높은 것으로 파악됨

- 도심지역에 가까울수록 지구의 토지개발률이 높은 것으로 나타나고 있으며 외곽산지에 면한 지역일수록 토지개발률이 낮은 경향을 나타내는 것으로 파악됨
 - 도심과 주요 택지개발지구, 산단으로 이어지는 기존 시가지를 중심으로 토지개발이 이루어지고 있는 것으로 나타남



지구 토지개발률 (%)	지구수 (개)	건축물수 비율 (%)	건축면적 비율 (%)
	비율(%)		
10 미만	78	17	14
	16		
10~30 미만	164	18	26
	33		
30~50 미만	170	41	41
	34		
50~70 미만	77	23	18
	16		
70 이상	3	1	1
	1		
계	492	100	100
	100		

※ 실제 건축활동이 이루어지지 않거나 건축행위를 할 수 없는 지역이 포함된 37개의 지구를 제외한 492개의 지구를 검토

- 지구 토지개발률이 낮을수록 지구내 개발이 이루어질 가능성이 높은 것으로 해석할 수 있으며, 토지개발률이 높을수록 개발가능성이 낮은 지역으로 파악됨. 지구
- 토지개발률=(건축물개발(바닥)면적/개발가능지구면적)*100

지구 평균 높이

- 지구내 건축물의 평균 높이를 검토한 결과, 평균 높이가 4층 미만인 지구가 80%로 가장 높은 비율을 나타냈으며, 평균 높이가 10층 이상인 지구가 6%인 것으로 확인됨
 - 10층 이상의 고층 지구는 도시내 산발적으로 분포하고 있는 것으로 파악되었으며 주로 택지 개발지구 또는 도시내 재개발이 집중된 지역으로 판단됨
 - 시가지는 전반적으로 4층 미만의 저층지역이 일반적으로 나타나지만 지구내 고층건축물 개발이 있는 경우 지구의 평균 층수가 상승하는 경향을 나타내는 것으로 추정됨

01

02

현황 및 여건분석

03

04

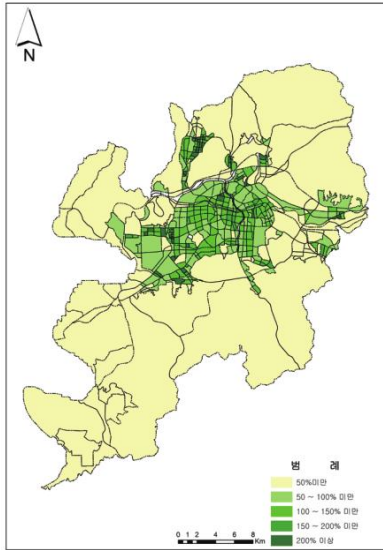
05

06

07

08

〈 지구 평균 높이 현황 〉

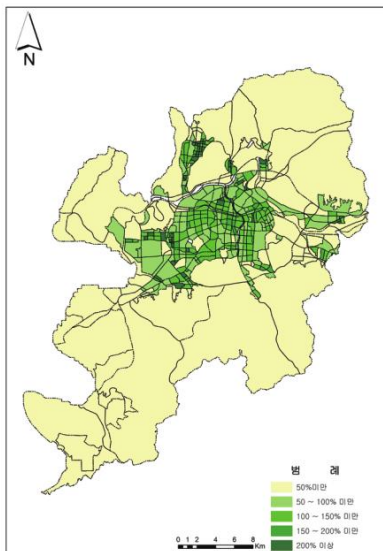


지구 개발률(%)	지구(개)	비율(%)
50 미만	129	26
50~100 미만	149	30
100~150 미만	142	29
150~200 미만	28	6
200 이상	44	9
계	492	100

지구 개발률

- 지구에서 이루어진 개발의 용적을 추정한 지구 개발률을 파악한 결과, 지구면적 이상의 개발이 이루어진 지구는 전체 지구수의 44%에 해당하는 것으로 나타남
 - 지구 개발률이 50% 미만인 지구는 26%(129개), 50~100% 미만의 지구는 30%(149개), 100~150% 미만 지구는 29%(142개), 150~200% 미만 지구는 6%(28개), 200% 이상 개발된 지구는 9%(44개)로 나타남
- 지구의 개발용적이 가장 높은 지구는 평균 층수가 높은 지구와 유사하게 나타났으며, 전반적으로 지구의 평균 층수와 지구 개발률은 일치하는 경향을 보이는 것으로 확인됨

〈 지구 개발률 현황 〉



지구 개발률(%)	지구(개)	비율(%)
50 미만	129	26
50~100 미만	149	30
100~150 미만	142	29
150~200 미만	28	6
200 이상	44	9
계	492	100

■ 경관구조

📍 기본골격

- 대구는 방사형으로 발달한 시가지와 외곽산지, 도시하천으로 구성
 - 도심과 주변지역 그리고 신개발지로 이루어진 시가지
 - 풍부한 산림자원인 팔공산, 앞산, 비슬산 등의 외곽산지
 - 낙동강, 금호강, 신천 등의 도시하천



📍 조화롭고 점진적인 도시경관의 변화 유도

- 기본 경관 골격의 유지를 전제로 점·선·면적인 경관개발과 관리 유도
 - 면적인 경관권역, 선적인 경관축, 점적인 경관거점
- 경관 골격을 고려한 거시적 측면의 경관형성을 도모하고 미시적 측면의 다양하고 특색있는 도시공간 조성 유도

■ 경관권역

- 경관 골격에 의해 구분되는 지리적 특징과 토지이용·녹지분포·개발정도 등과 도시기본계획에서 제안한 대생활권, 2020 경관계획의 권역 등에 대한 내용을 토대로 7개 경관권역 설정
- 경관권역은 경관유형의 유사성을 중심으로 구분되는 면(面)적 경관
 - 권역에는 대구 경관의 특징적 자원인 축과 거점뿐만 아니라 권역차원에서의 축과 거점이 생성 될 수 있는 여건을 갖추

01

02

현황 및 여건분석

03

04

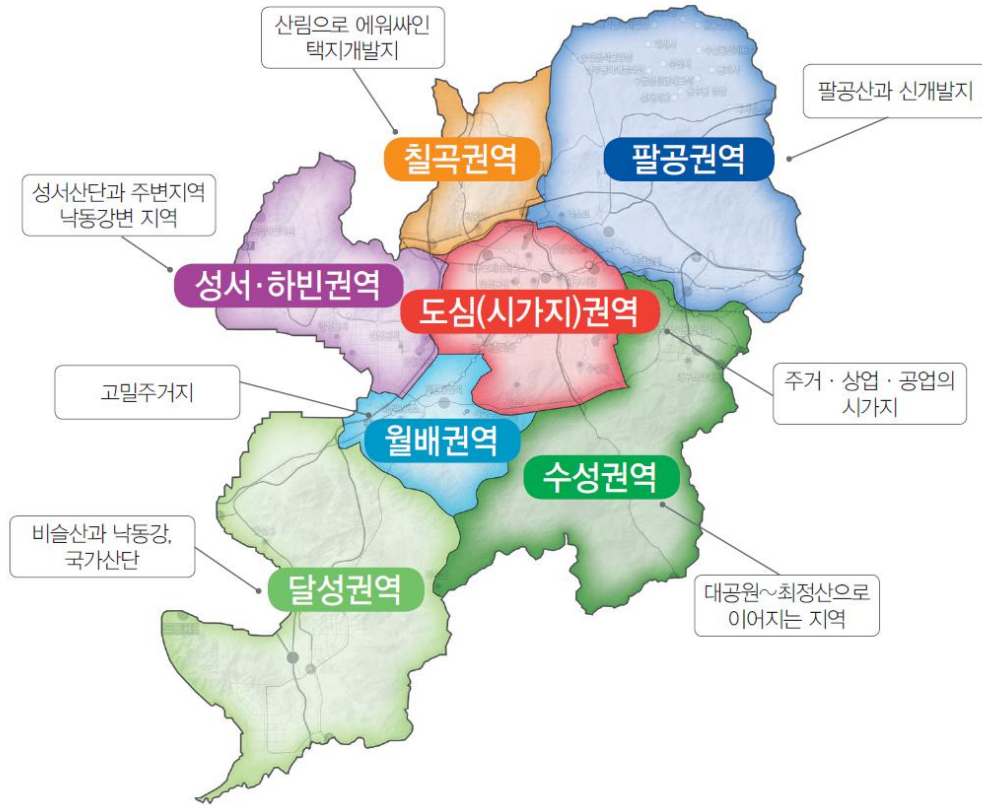
05

06

07

08

〈 경관권역 설정 〉



〈 경관권역별 특징 〉

경관권역	경관특징	비고
도심 (시가지)	<ul style="list-style-type: none"> 2차순환선 내 중심상업지역(도심지역) 중앙대로 중심의 시가지(신천~앞산) 금호강변 공업지역과 배후주거지 83타워 입지 업무기능 중심의 동대구로와 배후주거지역 	대구번화가(도심이미지), 금호강, 신천
팔공	<ul style="list-style-type: none"> 금호강변의 선형시가지 팔공산 진입부 시가지 형성 혁신도시~금호강으로 이어지는 시가지 금호강변 중심의 기존 시가지 광역교통 결절점, 대구관문 이미지 	K2, 검단들 등으로 인한 급격한 경관변화 예상 금호강, 고속도로로 신·구지역 구분
수성	<ul style="list-style-type: none"> 수성못 일원의 저층·고층주거지, 대구스타디움 주변의 택지개발지 	대덕산~최정산의 자연녹지, 신천
월배	<ul style="list-style-type: none"> 고층아파트중심의 주거집적지 	앞산~청룡산의 자연녹지
달성	<ul style="list-style-type: none"> 비슬로 중심의 연도형시가지 테크노폴리스·국가산단 등의 신시가지 	낙동강~비슬산의 생태축
성서·하빈	<ul style="list-style-type: none"> 성서산단과 택지개발지구 하빈·다사 일원 전원지역 	낙동강
칠곡	<ul style="list-style-type: none"> 분지형 시가지, 주거중심 지역 금호강변 자연녹지 	명봉산~함지산의 자연녹지, 금호강

경관축

- 연속된 경관을 유지하며, 대구시 경관을 대표할 수 있는 집단적 이미지를 갖는 장소, 지역, 지구 등 7개 경관권역 중 최소 2개 이상의 권역에 걸쳐 나타나는 선적 이미지를 경관축으로 설정
- 2020 경관계획에서 제시하고 있는 경관축의 내용을 보완하고 재정리
 - 하나의 권역에만 해당하는 사항은 경관권역계획에서 다룸.
 - 철도축 추가, 경관축 일부 항목 세부 조정
 - 가로축 세분화(상징가로, 경관가로, 도시외곽순환도로)
- 2020 경관계획에서는 경관축을 녹지축, 수변축, 조망축, 가로축으로 구분하고 있으나 2030 경관계획에서는 경관축을 녹지축, 수변축, 가로축, 조망축, 철도축으로 구분
 - 조망축은 랜드마크(83타워, 앞산, 대구스타디움, 팔공산)를 조망하기 유리한 경관을 확보한다는 측면이기 때문에 경관거점과 함께 다룸
 - 철도축은 도시철도 3호선을 포함하여 경부고속철도, 계획예정인 산업철도 등을 고려해야하기 때문에 광역·간선 대중교통 이용에 따른 경관축면을 고려함

〈 2030 경관축 구분 〉

경관축		방향	대상지역
녹지축	외곽산지축	• 자연스러운 산지 보존 • 이룩한 도시녹지 확대	• 도넛형태의 도시외곽 산림 경관 • 팔공산축, 앞산축, 비슬산축
	내부녹지축		• 도시공원, 하천 등 도시녹지의 연계
수변축	국가하천축	• 시가지와 어우러진 수변 • 다채로운 경관연출	• 낙동강, 금호강
	도시하천축		• 신천 등
가로축	상징가로	• 정연하고 매력적인 시가지 경관형성과 관리	• 달구벌대로, 동대구로, 국제보상로, 신천대로, 서대구로 및 3차순환선, 중앙대로, 북비산로, 와룡로
	경관가로		• 앞산순환로, 노곡로1길(금호강변 도로), 신천동로, 비슬산쪽 도로
	도시외곽 순환도로		• 4차순환선, 테크노폴리스로 등
철도축	도시철도	• 잘 다듬어진 도시 선형경관 구축	• 도시철도 3호선
	광역철도		• 경부고속철도, 산업철도(예정)
조망경관축		• 경관회랑의 설정과 관리 • 실현방법의 구체화	• 도시랜드마크(83타워, 앞산, 팔공산, 대구스타디움)에 대한 시야 확보 • 신개발지에 적용될 수 있는 경관회랑 설정

01

02

현황 및 여건분석

03

04

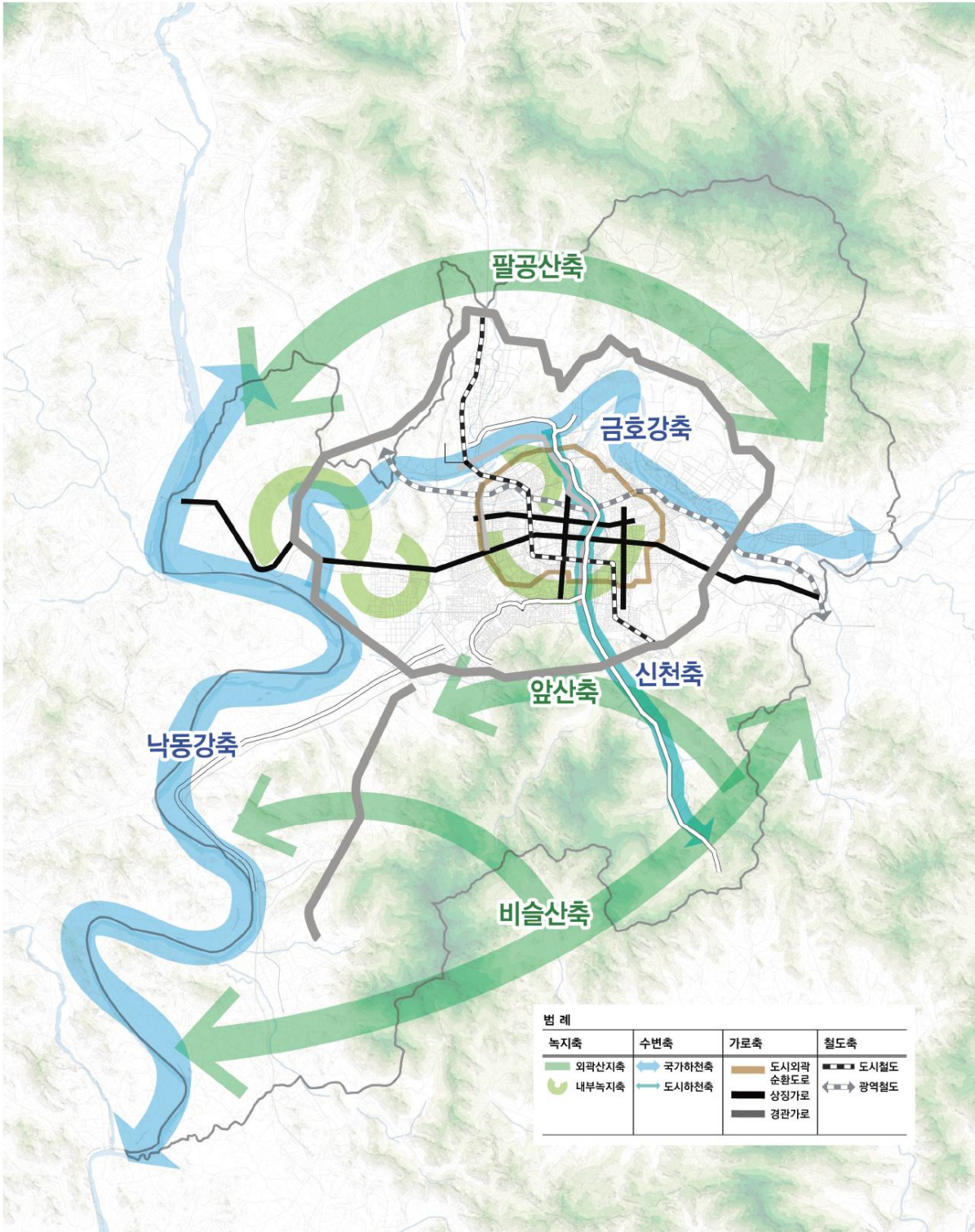
05

06

07

08

< 경관축 >



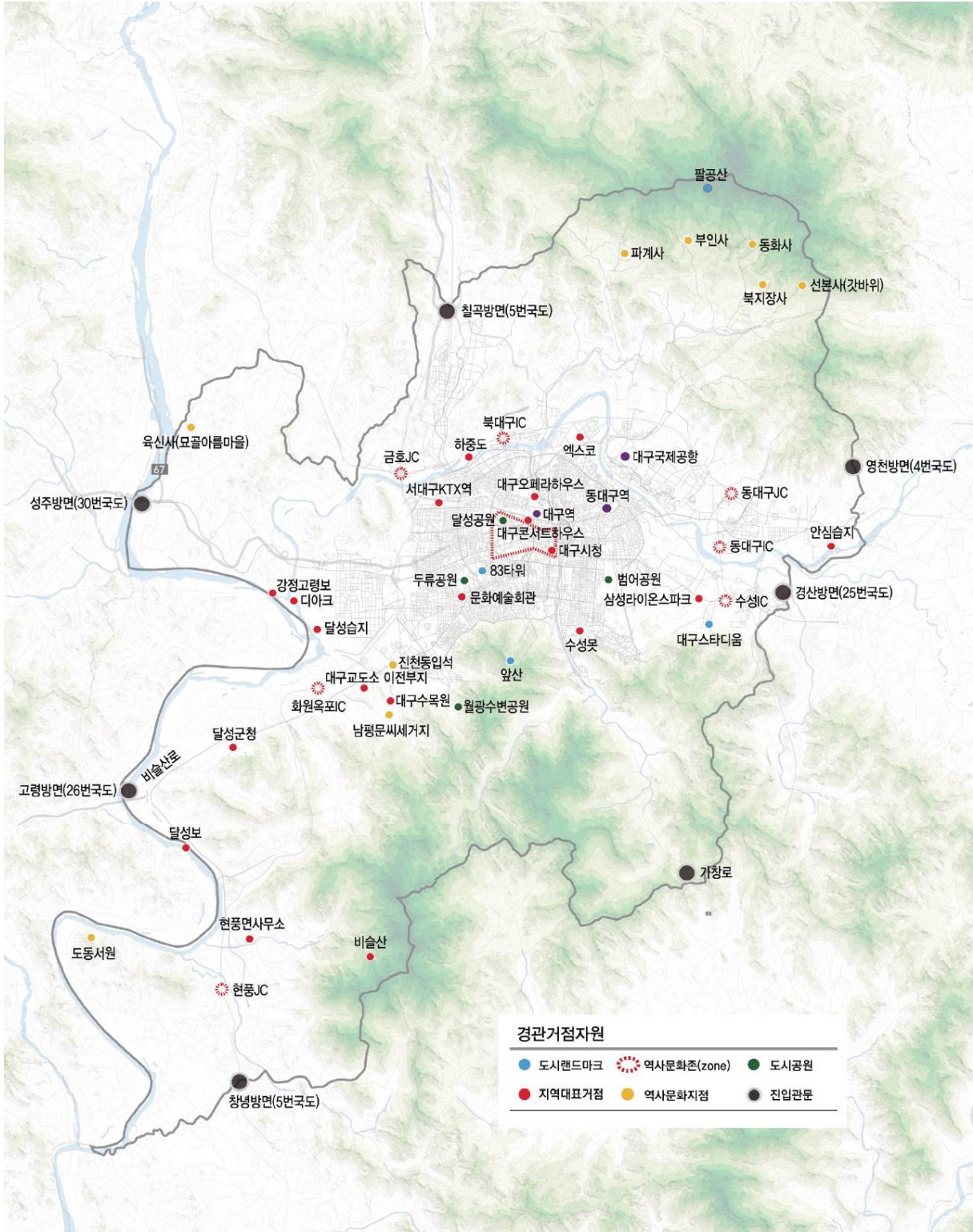
경관거점

- 대구의 이미지를 대표하거나 대구라는 인식을 나타낼 수 있는 경관자원을 보유한 장소, 지구·지구 등을 경관거점으로 설정
- 2020 경관계획에서 제시하고 있는 경관거점의 내용을 보완하고 재정리
- 경관거점은 2020 경관계획에서 제시한 지표적 경관거점, 역사문화적 경관거점, 관문적 경관거점에 대한 구분을 준용하되, 여건의 변화와 거점에 대한 인식성·지역과의 관계성을 고려하여 세분
 - 지표적 경관거점은 경관의 지표라 할 수 있는 식별성을 부여하는 높이, 면적, 형태, 기능, 역사·문화성, 인식성(중요도) 등을 고려하여 도시이미지를 대표할 수 있는 건조물, 장소, 지역 등을 일컫음
 - 역사문화 경관거점은 문화재, 향토문화유적 등과 같은 대구의 역사와 문화를 경관적으로 나타낼 수 있는 건조물, 장소, 지역 등임
 - 관문 경관거점은 대구의 첫인상을 나타낼 수 있는 입지적·기능적 여건을 고려한 지점을 말함
- 경관거점은 경관관리 측면을 고려하여 방향 설정
 - 조망대상과 조망점, 통경축 등을 종합적으로 고려한 경관관리 방향 검토
 - 경관권역별 경관거점 활용·관리 방향 마련
 - 경관자원의 보전, 자원 주변지역의 개선과 관리 방향 제시

< 2030 경관거점 구분 >

경관거점		방향	대상지역
지표적 경관거점	도시랜드마크	<ul style="list-style-type: none"> • 대구 경관의 대표성 강화 • 경관거점 및 주변의 일체적 관리 	83타워, 대구스타디움, 앞산, 팔공산, 엑스코, 오페라하우스, 문화예술회관, 삼성라이온스파크, 도시철도 3호선, 디아크, 수성못 등
	지역(권역)대표거점		
역사문화적 경관거점	역사문화존(zone)	<ul style="list-style-type: none"> • 역사·문화의 흔적 보존 • 활기찬 도시 명소 창출 	도심·팔공산, 육신사, 진천동 입석, 도동서원 지역 문화재 등
	역사문화스팟(spot)		
관문적 경관거점	도심관문	<ul style="list-style-type: none"> • 산뜻하고 역동적인 대구 첫인상 형성 	동대구역 일원, 서대구 고속철도역 일원, 대구역 일원, 대구공항 일원, 금호JC 일원, 북대구IC 일원, 동대구 JC 및 IC 일원, 영천방면 4번국도(대구선 포함), 경산방면 25번국도 등
	진입관문		

〈 경관거점 〉



〈 경관 종합구상 총괄표 〉

구분		대상	
경관권역* (7)	시가지 (도심)	봉산, 동문, 문화, 공평, 교, 용덕, 상덕, 완전, 덕산, 사일, 장관, 하서, 상서, 수, 남성로, 남일, 동일, 전, 포정, 서내, 북내, 대안, 동산, 수창, 화전, 향촌, 인교, 서야, 시장북로, 달성, 도원, 대신, 남산, 대봉, 대명, 봉덕, 이천, 침산, 비산, 범어, 계산동1~2가, 종로1~2가, 동인동1~4가, 삼덕동1~3가, 북성로1~2가, 서문로1~2가, 서성로1~2가, 태평로1~3가, 고성동1~3가, 동성로1~3가, 칠성동1~2가	
	팔공	울하, 신기, 용계, 울암, 상매, 매여, 동내, 괴전, 금강, 대림, 사복, 숙천, 내곡, 동호, 서호, 각산, 신서, 방촌, 둔산, 부, 신평, 검단, 능성, 진인, 도학, 백안, 미곡, 용수, 신무, 미대, 내, 지묘, 덕곡, 송정, 신용, 중대, 도, 평광, 입석, 검사, 동변, 서변, 연경, 조야, 복현, 불로, 봉무, 신암, 신천, 지저, 효목	
	수성	대현, 만촌, 복현, 산격, 수성동1~4가, 신암, 신천, 효목, 옥수, 신매, 시지, 대흥, 삼덕, 연호, 이천, 고모, 가천, 노변, 매호, 성, 사월, 신매, 두산, 범물, 중, 상, 지산, 파, 황금, 용계, 오, 정대, 냉천, 행정, 상원, 단산, 대일, 주, 옥분, 삼산, 우록	
	월배	도원, 본, 상인, 송현, 월성, 대천, 월암, 진천, 대곡, 유천, 천내, 성산, 구라, 설화, 명곡, 본리	
	달성	노이, 금포, 삼리, 위천, 상, 하, 남, 북, 본리, 천내, 성산, 구라, 설화, 명곡, 신당, 교항, 강림, 송촌, 간경, 기세, 반송, 김흥, 음, 양, 용, 봉, 상계, 초곡, 상, 금, 유곡, 도의, 가태, 한정, 본말, 창, 응암, 고봉, 가천, 평촌, 예현, 징, 유산, 목단, 대암, 내, 화산, 수리, 오설, 도동	
	성서·하빈	감삼, 내당, 노원동1~3가, 두류, 본리, 비산, 성당, 원대동1~3가, 장, 장기, 죽전, 침산, 평리, 호산, 파호, 호림, 신당, 갈산, 용산, 이곡, 상리, 이현, 중리, 매곡, 이천, 방천, 서재, 세천, 죽곡, 부곡, 문양, 문산, 박곡, 달천, 하산, 묘, 기곡, 대평, 현내, 무등, 감문, 동곡, 봉촌	
	칠곡	시수, 금호, 팔달, 매천, 노곡, 관음, 구암, 국우, 학정, 도남, 동호, 동천, 읍내, 태전	
경관축 (5)	녹지축	외곽산지축	<ul style="list-style-type: none"> • 도넛형태의 도시외곽 산림 경관 • 팔공산축, 앞산축, 비슬산축
		내부녹지축	• 도시공원, 하천 등 도시녹지의 연계
	수변축	국가하천축	• 낙동강, 금호강
		도시하천축	• 신천
	가로축	상징가로	• 달구벌대로, 동대구로, 국제보상로, 신천대로, 서대구로 및 3차순환선, 중앙대로, 북비산로, 와룡로
		경관가로	• 앞산순환로, 노곡로1길(금호강변 도로), 신천동로, 비슬산쪽 도로
		도시외곽 순환도로	• 4차순환선, 테크노폴리스로 등
철도축	도시철도	• 도시철도 3호선	
	광역철도	• 경부고속철도, 산업철도(예정)	
	조망경관축	<ul style="list-style-type: none"> • 도시랜드마크에 대한 시야 확보 • 신개발지에 적용될 수 있는 경관회랑 설정 	
경관거점 (3)	지표적 경관거점	도시랜드마크	• 대구스타디움, 83타워, 앞산, 팔공산 등
		지역(권역)대표거점	• 엑스코, 오페라하우스, 문화예술회관, 삼성라이온스파크, 도시철도 3호선(역사, 금호강 사장교 등), 디아크, 수성못 등
	역사문화적 경관거점	역사문화존(zone)	• 도심·팔공산 일원의 역사·문화자원과 주변지역 등
		역사문화스팟(spot)	• 육신사, 진천동입석, 동동서원 지역 문화재 등
	관문적 경관거점	도심관문	• 대구공항, 동대구역, 대구역, 서대구 고속철도역, 동대구역복합환승센터 등의 일원
진입관문		• 동대구IC, 북대구IC, 회원옥포IC, 칠곡·창녕방면(5번국도), 성주방면(30번국도), 영천방면(4번국도), 경산방면(25번국도), 고령방면(26번국도), 가창로	

* 권역에 해당하는 범위는 법정동 기준

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

03 자연환경 및 인문·사회현황

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

1. 자연환경

위치 및 세력권

- 서울과 부산을 연결하는 경부선축상의 중간 요충지로서 구미·대구~광주간·중앙·중부내륙·대구~부산간·대구~포항간 고속국도가 전국으로 연결되어 전국이 교통거리 3~4시간대의 반나절권으로 형성하고, 경부고속철도의 건설에 따라 광역고속교통망의 중심지 역할 담당
- 대구광역시는 동·남해안으로부터 약 100km정도 내륙에 위치한 영남 내륙의 중심도시이며 동쪽으로는 경산시와 영천시에 접해있고, 서쪽은 고령군과 성주군, 남쪽은 창녕군과 청도군, 북쪽은 칠곡군과 군위군 등 경상남·북도의 8개 시·군과 접함

〈 경·위도상 위치 및 세력권 〉

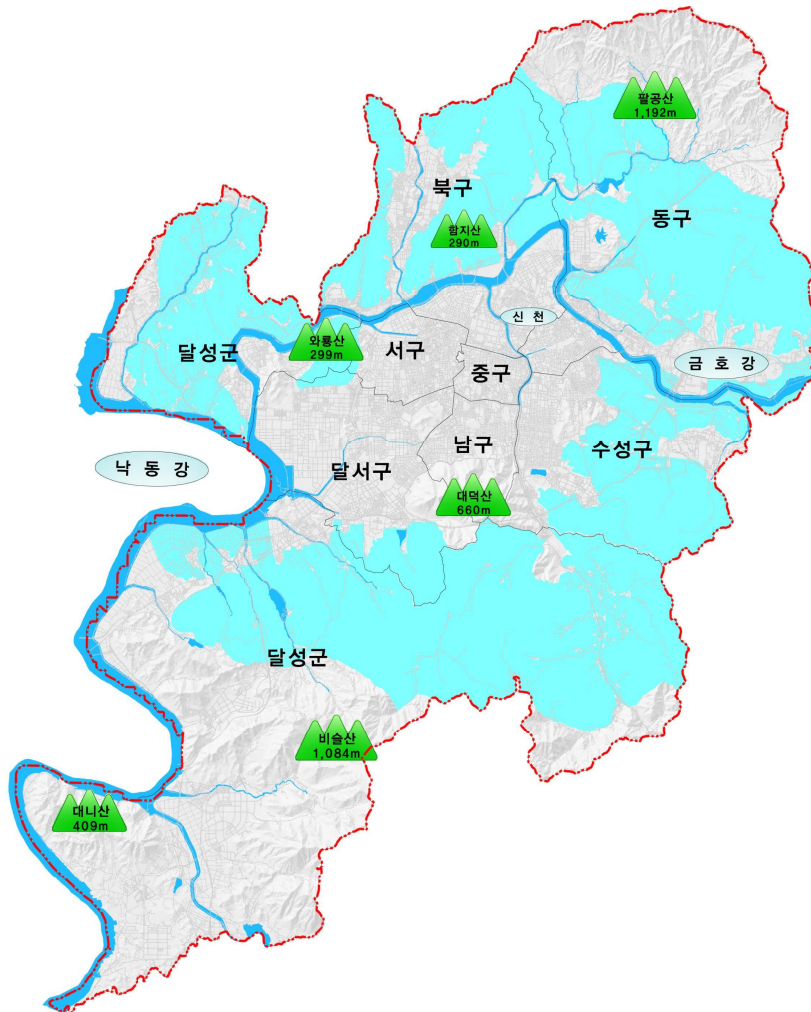
시청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
대구광역시 중구 공평로 88 (동인동1가)	동단	극동 (동구 내곡동)	북위 35°52' 동경 128°46'	동서 간 37.4km
	서단	극서 (달성 구자도동)	북위 35°42' 동경 128°21'	
	남단	극남 (달성 구자대암)	북위 35°36' 동경 128°23'	남북 간 45.4km
	북단	극북 (동구 팔공산 정상)	북위 36°01' 동경 128°41'	

자료) 대구통계연보 2020

지형·지세

- 대구광역시는 전체적인 지형구조는 북부산지(팔공산과 그 주변을 둘러싸고 있는 환상형으로 산지가 뻗어있는 북부지역), 서부평야(낙동강좌안의 다사, 화원, 옥포, 논공, 현풍지역의 하안 평야), 중앙저지대(신천의 범람원지역), 구릉지(신천 범람원 양측의 해발 100m미만의 저산지)로 구분됨
- 수계는 신천 등 중소하천들의 짧은 유로로 급류천을 형성하여 금호강 및 낙동강에 합류 하며 금호강이 동에서 서로 흘러 대구 도심을 관통하여 낙동강에 합류하고, 낙동강은 북에서 남으로 흘러 금호강과 합류

〈 대구시 지형·지세 〉



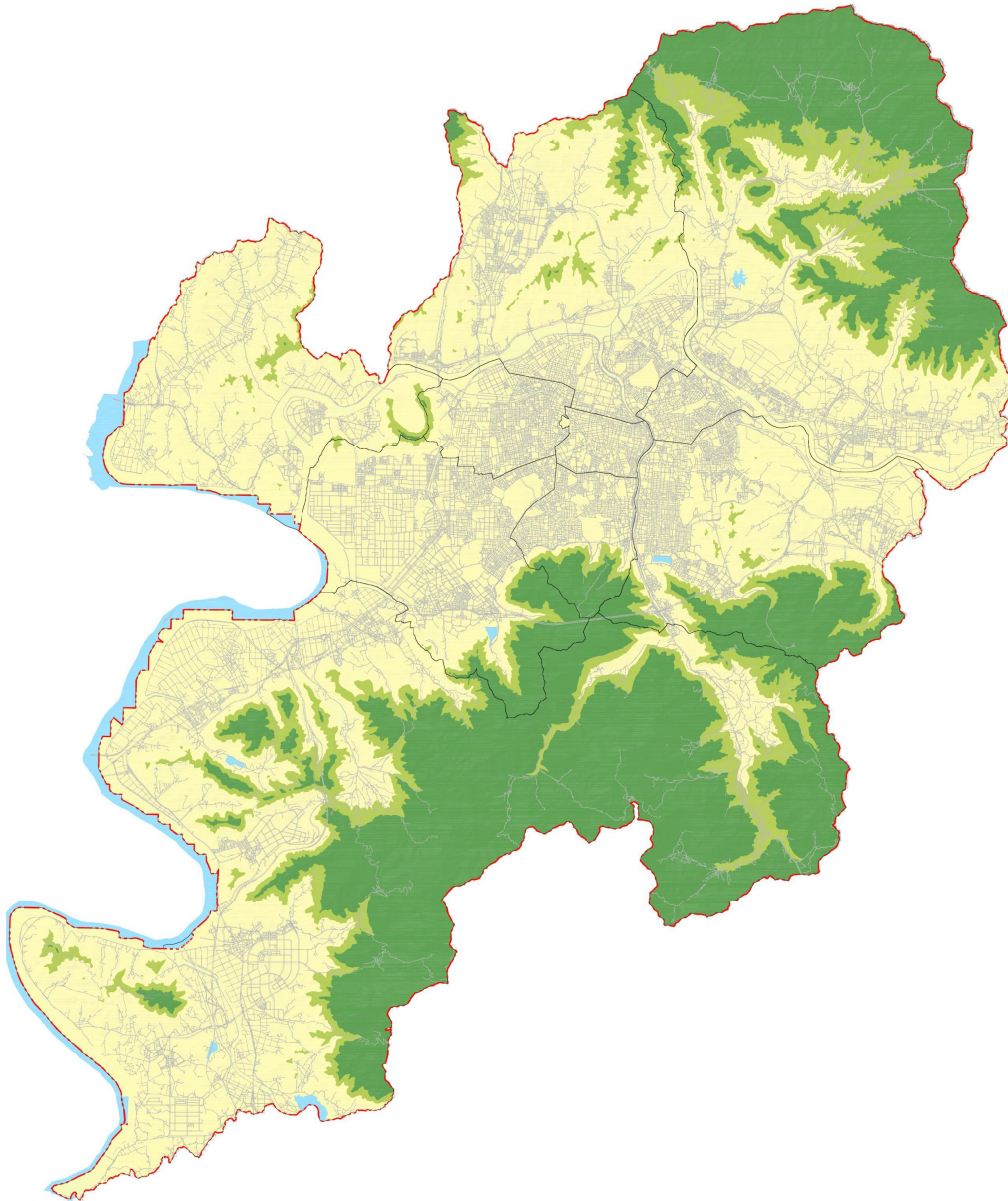
- 표고 120m 이하 지역이 541.5km²로 전체 면적의 61.3%를 차지함

〈 표고분석 〉

구 분	계	120m 이하	120~210m 이하	210m 초과
면 적(km ²)	883.6	541.5	97.7	244.5
구성비(%)	100.0	61.3	11.0	27.7
비 고		개발가능지	개발억제지	개발불가능지

자료) 축척 1/25,000 수치지형도를 이용한 분석값

〈 대구시 표고분석도 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

2 현황 및 여건분석

2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

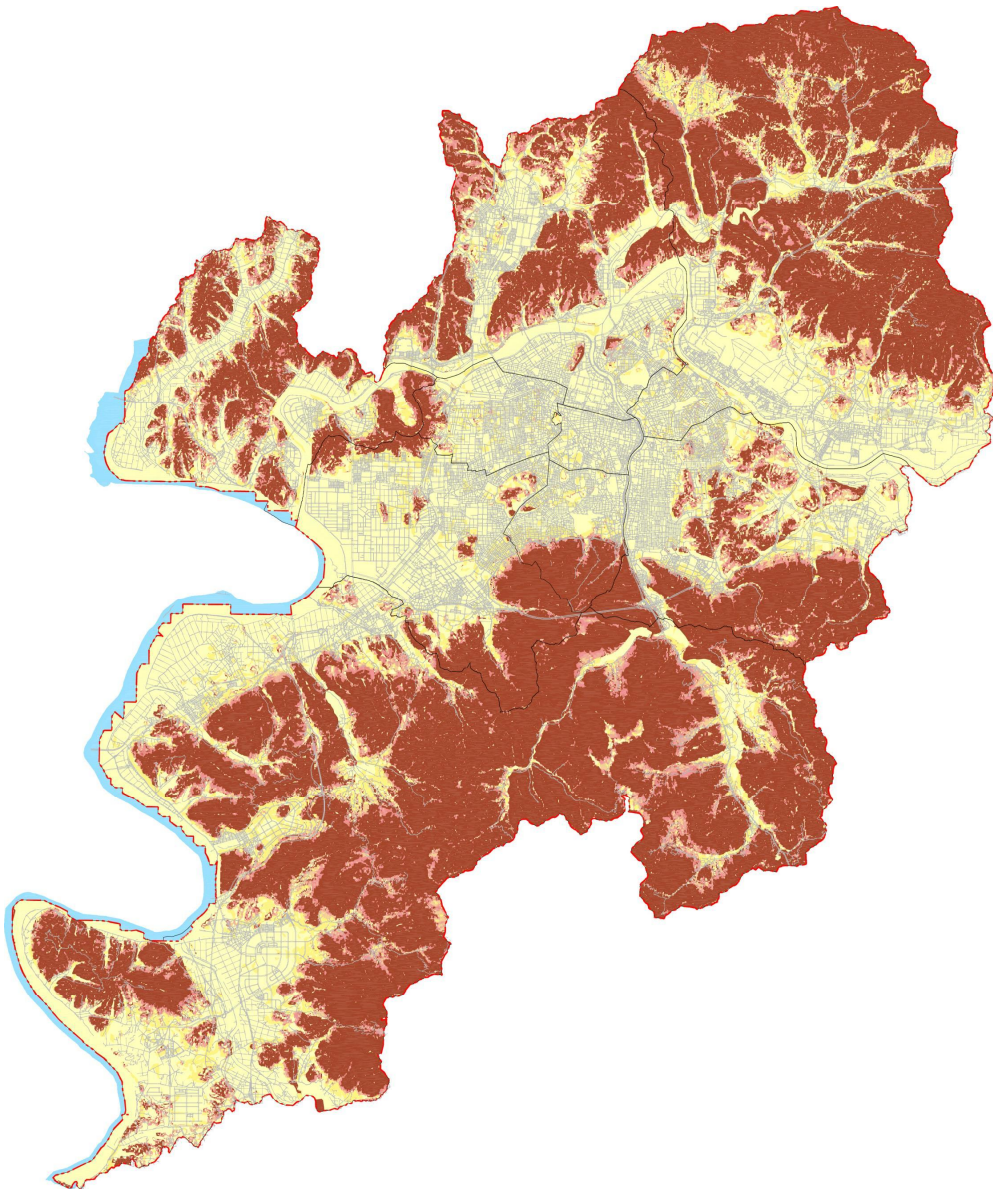
- 경사도 20% 이하 지역은 전체 면적의 47.4%인 418.6km²로 도시지역의 표고와 경사는 비교적 구릉지 형태의 지형임

〈 경사분석 〉

구 분	계	20% 이하	20%~30% 이하	30% 초과
면 적(km ²)	883.6	418.6	63.5	401.5
구성비(%)	100.0	47.4	7.2	45.4
비 고		개발가능지	개발억제지	개발불가능지

자료) 축적 1/25,000 수치지형도를 이용한 분석값

〈 대구시 경사분석도 〉



2. 인문·사회현황

인구

인구 및 세대

- 2019년 말 기준 대구시의 인구는 2,468,222인으로 연평균 -0.16%의 증가율을 보이며 전국 평균에 비해 인구증가 추세가 둔화되고 있음(전국 0.09%증가)
- 과거 10년간 세대수는 2009년 906,470세대에서 2019년 1,031,251세대로 증가(연평균 1.30%)하는 급격한 핵가족화 현상을 보이고 있음(2009년 2.77인/세대→2019년 2.36인/세대)

〈 인구 및 가구 〉

구 분	인 구		세 대			비 고
	인구수 (인)	증가율 (%)	세대수 (세대)	증가율 (%)	세대당인구 (인/세대)	
2009년	2,509,187	-	906,470	-	2.77	증가율기준
2010년	2,532,077	0.91	934,598	3.10	2.71	
2011년	2,529,285	-0.11	940,770	0.66	2.69	
2012년	2,527,566	-0.07	948,652	0.84	2.66	
2013년	2,524,890	-0.11	960,265	1.22	2.63	
2014년	2,518,467	-0.25	970,618	1.08	2.57	
2015년	2,513,970	-0.18	982,360	1.21	2.53	
2016년	2,511,050	-0.12	994,220	1.21	2.50	
2017년	2,501,673	-0.37	1,006,753	1.26	2.46	
2018년	2,489,802	-0.47	1,021,266	1.42	2.41	
2019년	2,468,222	-0.87	1,031,251	0.97	2.36	
평균증가율(%)		-0.16		1.30		

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

구·군별 인구 및 세대변화 추이

- 2008년 대비 2019년은 개발사업 등의 영향으로 달성군의 인구가 51.5%의 높은 증가추세이며, 서구와 남구는 가장 큰 폭의 감소현상을 보이고 있음
- 구·군 중 세대수 증가 추세가 가장 높은 지역은 달성군 지역이며, 중구, 동구, 북구, 달서구 지역이 10% 이상의 증가율을 나타내고 있음

〈 구·군별 인구 및 세대변화 추이 〉

구 분	인 구					가 구				
	2008년		2019년		증가율 (%)	2008년		2019년		증가율 (%)
	인구 (인)	구성비 (%)	인구 (인)	구성비 (%)		세대수 (호)	구성비 (%)	세대수 (호)	구성비 (%)	
대구시	2,512,604	100.0	2,468,222	100.0	-1.8	894,969	100.0	1,031,251	100.0	15.2
중 구	79,496	3.2	78,219	3.2	-1.6	34,130	3.8	38,418	3.7	12.6
동 구	332,409	13.2	347,376	14.1	4.5	125,324	14	152,545	14.8	21.7
서 구	230,761	9.2	177,758	7.2	-23.0	87,470	9.8	82,733	8.0	-5.4
남 구	176,151	7.0	149,660	6.1	-15.0	72,425	8.1	74,588	7.2	3.0
북 구	465,483	18.5	442,943	17.9	-4.8	160,139	17.9	180,115	17.5	12.5
수성구	453,265	18.0	430,334	17.4	-5.1	153,291	17.1	167,040	16.2	9.0
달서구	601,678	24.0	579,352	23.5	-3.7	202,699	22.7	231,978	22.5	14.4
달성군	173,361	6.9	262,580	10.6	51.5	59,491	6.6	103,834	10.1	74.5

자료) 대구통계연보 2020

인구구조

- 연령별 인구 변화 추세는 14세 이하 인구는 2008년 대비 2019년은 -30.7%의 감소 추세를 보이고 있으며, 경제활동가능 인구인 15~64세 인구는 -2.6%의 정체상태를 보임
- 고령인구인 65세 이상 인구는 63.1%로 지속적인 증가추세를 보임

〈 연령별 인구구조 〉

구 분	2008년		2019년		증가율 (%)
	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	
합 계	2,492,724	100.0	2,438,031	100.0	-2.2
14세이하	425,462	17.1	294,899	12.1	-30.7
15~64세이하	1,834,762	73.6	1,763,855	72.4	-2.6
65세이상	232,500	9.3	379,277	15.5	63.1

자료) 대구통계연보 2020

산업

지역 총생산액

- 지역 총생산액은 2019년을 기준으로 전국대비 3.0%인 57,756억원이며 경제성장률은 1.2% 증가추세이지만 농림어업과 건설업은 하락하고 있음

〈 지역 소득 〉

구 분	단 위	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
지역내 총생산	10억원	48,818	51,822	53,167	54,833	56,669	57,756
전국대비 비중	%	3.1	3.1	3.0	3.0	3.0	3.0
경제성장률	%	2.1	3.0	-0.2	1.7	2.4	1.2
농림어업	%	-2.6	-0.5	3.6	2.5	-14.8	-3.6
제조업	%	1.1	2.3	-2.6	3.4	4.0	-5.6
건설업	%	4.3	14.8	3.4	-15.0	-7.6	7.7
서비스업	%	2.3	2.3	0.3	2.6	3.0	2.6
1인당	-	-	-	-	-	-	-
지역내총생산	천원	19,725	20,991	21,602	22,310	23,151	23,744
민간소비	천원	14,890	15,506	16,214	16,826	17,209	17,850
가계소득	천원	16,031	17,226	17,848	18,350	18,555	19,210

자료) 대구통계연보 2020

주거여건

주거점유 형태

- 자가 점유율은 58.2%이며 구·군별로는 달성군의 자가비율이 가장 높고 남구의 자가비율이 가장 낮게 나타남

〈 주거점유형태 〉

비 고	총 주택수	총 가구(일반가구) (A)	주택소유가구 (B)	가구주택 소유율 (B/A)
대구광역시	800,340	968,620	563,282	58.2
중 구	25,874	34,207	17,191	50.3
동 구	120,976	139,168	80,363	57.7
서 구	53,200	73,980	40,027	54.1
남 구	41,984	68,268	31,044	45.5
북 구	143,485	174,696	101,782	58.3
수성구	136,216	157,906	99,986	63.3
달서구	183,594	224,644	133,697	59.5
달성군	95,011	95,751	59,192	61.8

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

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	
	사업체수	%	종사자수	%
합 계	210,944	100.0	967,934	100.0
농업, 임업 및 어업	22	0.1	414	0.1
광 업	6	0.1	24	0.1
제 조 업	26,600	12.6	174,311	17.8
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	104	0.1	2,613	0.3
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료재생업	365	0.2	4,155	0.4
건설업	6,772	3.2	61,491	6.4
도매 및 소매업	54,735	25.9	154,973	16.0
운수 및 창고업	21,059	10.0	47,975	5.0
숙박 및 음식점업	35,707	16.9	101,892	10.5
정보통신업	1,284	0.6	12,781	1.3
금융 및 보험업	2,176	1.0	34,444	3.6
부동산업	7,699	3.6	24,632	2.5
전문, 과학 및 기술 서비스업	4,930	2.3	28,433	2.9
사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업	3,052	1.4	45,761	4.7
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	449	0.2	30,502	3.2
교육서비스업	11,090	5.3	81,327	8.4
보건업 및 사회복지 서비스업	7,285	3.5	100,706	10.4
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	6,010	2.8	18,304	1.9
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	21,599	10.2	43,196	4.5

자료) 대구통계연보 2020

토지현황

행정구역 현황

- 행정구역 면적은 총 883.52km²로 달성군이 426.69km²로 가장 넓고 중구가 7.06km²로 가장 좁음

〈 행정구역 현황 〉

구 분	면적		읍면동				통	리	반
	km ²	%	읍	면	행정동	법정동			
계	883.52	100.0	6	3	130	195	3,395	314	24,761
중 구	7.06	0.8	-	-	12	57	182	-	1,081
동 구	182.15	20.6	-	-	20	45	448	-	2,493
서 구	17.33	2.0	-	-	17	9	337	-	2,360
남 구	17.43	2.0	-	-	13	3	329	-	2,015
북 구	93.98	10.6	-	-	23	31	709	-	4,377
수성구	76.54	8.7	-	-	23	26	592	-	4,200
달서구	62.34	7.1	-	-	22	24	798	-	5,558
달성군	426.69	48.3	6	3	-	-	-	314	2,677

자료) 대구통계연보 2020

지목별 토지이용 현황

- 2019년말 현재 행정구역 내 지목별 토지이용현황은 임야가 53.46%인 472.35km²로서 풍부한 녹지공간을 보유
- 대지는 10.19%인 90.03km²가 이용되고 있으며, 농경지로 이용되는 전답이 각각 4.44%(39.27km²), 8.23%(74.74km²)을 차지하고 있음
- 그 외 도로 6.73%(59.44km²), 하천 5.0%(44.17km²)의 순으로 이용되고 있음

〈 지목별 토지이용 현황 〉

구 분	합 계	전	답	대지	임	도로	하천	기타
면적(km ²)	883.52	39.27	72.74	90.03	472.35	59.44	44.17	105.52
구성비(%)	100.0	4.44	8.23	10.19	53.46	6.73	5.0	11.95

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

도시계획 현황

용도지역

- 도시지역 799.33km² 중 녹지지역이 70.03%(618.69km²)로 대부분을 차지하며, 주거지역 13.7%(121.05km²), 공업지역 4.66%(41.21km²), 상업지역 2.07%(18.37km²) 순으로 나타남
- 비도시지역은 농림지역 4.06%(35.89km²), 자연환경보전지역 5.47% (48.30km²)으로 나누어짐

〈 용도지역별 토지이용현황 〉

구 분		면 적		
		km ²	%	
대구광역시 총계		883.52	100.0	
도시지역	합 계	799.33	90.47	
	주거지역	소 계	121.05	13.70
		제1종전용주거	0.28	0.03
		제2종전용주거	0.23	0.03
		제1종일반주거	26.31	2.98
		제2종일반주거	45.57	5.16
		제3종일반주거	33.55	3.80
		준 주 거	15.10	1.71
	상업지역	소 계	18.37	2.07
		중심상업	6.88	0.78
		일반상업	6.39	0.72
		근린상업	3.68	0.42
		유통상업	1.42	0.16
	공업지역	소 계	41.21	4.66
		전용공업	-	-
		일반공업	33.40	3.78
		준 공 업	7.81	0.88
	녹지지역	소 계	618.69	70.03
		보전녹지	37.95	4.30
		생산녹지	16.14	1.83
자연녹지		564.60	63.90	
비도시지역	합 계	84.19	9.53	
	생산관리지역	-	-	
	농림지역	35.89	4.06	
	자연환경보전지역	48.30	5.47	

자료) 대구통계연보 2020

용도지구

- 용도지구 면적은 62.33km²로 행정구역 면적 대비 7.4%를 차지하고 있으며, 고도지구 면적이 전체 용도지구 면적의 64.1%로 대부분을 차지하고 있음

〈 용도지구별 토지이용현황 〉

구 분		면 적	
		km ²	%
대구광역시 총계		62.33	100.0
경관지구	소 계	3.47	5.3
	자연	0.12	0.2
	시가지	3.35	5.1
	특화	-	-
보호지구	소 계	0.23	0.4
	중요시설물	0.14	0.2
	생태계	-	-
	역사문화환경	0.09	0.1
취락지구	소 계	3.72	5.7
	자연	3.24	5.0
	집단	0.48	0.7
개발진흥지구	소 계	-	-
	주거	-	-
	산업유통	-	-
	관광휴양	-	-
	복합	-	-
	특정	-	-
고도지구		41.89	64.1
방재지구		-	-
방화지구		13.02	19.9
특정용도제한지구		-	-
복합용도지구		-	-

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

기반시설 현황

도로

- 2019년 말 현재 도로연장은 2,854km이고, 포장율은 100.0%임
- 고속국도는 6개 노선(경부, 광주대구, 대구포항, 중앙, 중부내륙, 중부내륙고속도로지선)이 통과하는 교통 요충지 역할 담당
- 국도는 5개 노선(4호선, 5호선, 25호선, 26호선, 30호선)이 영천, 고령, 경산, 청도, 성주 등 대구 주변지역으로 방사축을 형성하는 주간선도로 기능 담당
- 국가지원지방도 2개 노선(30호선, 67호선)과 지방도 1개 노선(909호선)이 개설되어 보조방사선 기능 담당

〈 도로현황 〉

구 분	합 계			고속도로 (m)	일반국도		광역시도		지방도/구·군/도	
	연장 (m)	포장 (m)	포장률 (%)		연장 (m)	포장 (m)	연장 (m)	포장 (m)	연장 (m)	포장 (m)
대구광역시	2,854,021	2,854,021	100	96,840	107,838	107,838	2,494,439	2,494,439	154,904	154,904
중 구	111,091	111,091	100	-	-	-	111,091	111,091	-	-
동 구	391,159	391,159	100	26,270	14,689	14,689	350,200	350,200	-	-
서 구	227,846	227,846	100	2,730	4,870	4,870	220,246	220,246	-	-
남 구	155,429	155,429	100	-	1,760	1,760	153,669	153,669	-	-
북 구	456,458	456,458	100	18,970	20,764	20,764	416,724	416,724	-	-
수성구	371,646	371,646	100	4,750	13,000	13,000	353,896	353,896	-	-
달서구	513,672	513,672	100	6,730	20,874	20,874	486,068	486,068	-	-
달성군	626,720	626,720	100	37,390	31,881	31,881	402,545	402,545	154,904	154,904

자료) 대구통계연보 2020

상수도

- 상수도 보급률은 99.97%이며, 1일1인 당 급수량은 생활용수와 공업용수를 합하여 312ℓ를 공급하고 있음

〈 상수도 보급현황 〉

구분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량 (ℓ/일)
2014년	2,518,467	2,515,798	99.89	1,640,000	897,906	301
2015년	2,513,970	2,512,107	99.93	1,540,000	914,571	308
2016년	2,511,050	2,509,849	99.95	1,540,000	911,326	310
2017년	2,501,673	2,500,976	99.97	1,540,000	905,404	311
2018년	2,489,802	2,489,156	99.97	1,560,000	897,346	310
2019년	2,468,222	2,467,531	99.97	1,560,000	890,697	312

자료) 대구통계연보 2020

하수도

- 2019년 말 대구광역시 총 인구 2,468,222명 중 하수처리인구는 2,438,916명으로 하수도 보급률은 하수처리인구를 기준으로 98.8%를 나타내고 있으나, 기존 시가지 하수관거의 용량부족과 노후관거 개체 부진 등으로 집중 호우 시 일부지역의 배수상태가 다소 불량한 실정임

〈 하수도 보급현황 〉

연도별	수 계	총인구 (인)	계획연장(m)	하수처리구역 내 인구(인)	하수처리구역 외 인구(인)	하수도 보급률 (%)
2014년	낙동강	2,518,467	6,416,112	2,475,857	42,610	98.3
2015년	낙동강	2,513,970	6,454,865	2,470,958	43,012	98.3
2016년	낙동강	2,511,050	6,552,463	2,469,270	41,780	98.3
2017년	낙동강	2,501,673	6,599,175	2,463,575	38,098	98.5
2018년	낙동강	2,489,802	6,626,676	2,456,647	33,155	98.7
2019년	낙동강	2,468,222	6,635,812	2,438,916	29,306	98.8

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

공원·녹지시설

공원 현황

- 대구광역시 관내 공원은 도시자연공원구역 7개소, 40,674천㎡를 포함하여 807개소, 114,628천㎡가 결정되어 있음

〈 공원 현황 〉

구 분	대구광역시		중 구		동 구		서 구		남 구		북 구		수성구		달서구		달성군	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
합 계	807	114,628	23	257	111	33,347	40	569	29	7,539	152	1,904	123	8,953	189	9,983	141	46,076
자연공원	2	48,747	-	-	1	35,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13,382
도시공원	798	25,178	23	257	109	2,332	40	569	28	3,686	152	1,904	122	5,976	188	4,315	137	6,168
소공원	118	194	9	9	22	60	12	24	6	5	27	51	11	16	10	14	21	15
어린이공원	482	1,007	5	18	48	108	21	52	18	35	97	218	92	159	131	265	70	152
근린공원	161	20,400	7	225	28	1,644	6	491	2	3,604	24	1,537	14	3,684	41	3,850	39	5,365
역사공원	4	8	2	5	-	-	1	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
문화공원	12	301	-	-	4	53	-	-	2	42	2	42	1	108	-	-	3	56
수변공원	9	469	-	-	1	239	-	-	-	-	1	49	2	31	5	150	-	-
체육공원	8	2,788	-	-	1	188	-	-	-	-	1	7	1	1,977	1	36	4	580
기타공원	4	11	-	-	4	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도시자연 공원구역	7	40,674	-	-	1	1,650	-	-	1	3,853	-	-	1	2,977	1	5,668	3	26,526

자료) 대구통계연보 2020

시설녹지 현황

- 시설녹지는 완충녹지와 경관녹지, 연결녹지로 구분하여 656개소, 6,822,810㎡가 기 결정되어 있음
- 완충녹지는 412개소, 5,726천㎡가 결정되어 있어, 전체 시설면적 중 83.9%의 비중을 차지하고 있음

〈 녹지 현황 〉

구 분	합 계		완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
2015	625	7,931,700	399	6,905,484	204	907,873	22	118,343
2016	632	7,260,884	407	6,239,524	205	908,806	20	112,554
2017	653	6,960,940	413	5,863,720	217	883,554	23	213,666
2018	648	6,851,161	413	5,751,049	211	882,976	24	217,136
2019	656	6,822,810	412	5,726,648	220	879,030	24	217,132

자료) 대구통계연보 2020

공공문화시설

학교 현황

- 초등학교는 총 230개교이며 구별 인구대비 학교수를 비교한 결과 동구와 서구의 중·고등학교가 다른 구에 비하여 적은 것으로 나타남

〈 학교 현황 〉

구 분	초등학교		중학교		고등학교	
	학교수	학급(과)수	학교수	학급(과)수	학교수	학급(과)수
대구광역시	230	5,443	124	2,597	93	2,806
중 구	10	193	5	79	131	127
동 구	32	754	12	259	11	292
서 구	17	287	8	117	6	197
남 구	11	214	7	108	8	227
북 구	38	979	23	527	16	444
수 성 구	34	936	23	594	17	595
달 서 구	56	1,323	29	622	23	758
달 성 군	32	757	17	291	8	166

자료) 대구통계연보 2020

문화시설 현황

- 대구광역시 관내 문화공간은 공연시설 92개소, 전시시설 75개소, 지역문화복지시설 56개소로 총 232개소임

〈 문화공간 현황 〉

구 분	총 계	공연시설				전시시설			지역문화복지시설					기타시설		
		소계	공공공연장	민간공연장	영화관	소계	등 미술관	화 랑	소계	사회	민관	문화회	종합 복지관	청소년 센터	소계	문화원
계	232	92	29	43	20	75	4	71	56	1	10	27	18	9	8	1
중 구	68	30	6	15	9	32	-	32	5	1	1	2	1	1	1	-
동 구	17	4	2	2	-	2	-	2	10	-	1	5	4	1	1	-
서 구	10	3	1	1	1	1	-	1	5	-	1	2	2	1	1	-
남 구	33	22	3	19	-	4	1	3	6	-	1	2	3	1	1	-
북 구	22	9	4	1	4	5	1	4	7	-	2	3	1	2	1	1
수성구	39	8	3	3	2	22	1	21	8	-	1	5	2	1	1	-
달서구	29	13	8	2	3	4	1	3	11	-	2	7	2	1	1	-
달성군	14	3	2	-	1	5	-	5	5	-	1	1	3	1	1	-

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

주택 및 건축물 현황

유형별 현황 및 주택보급률

- 2019년 말 기준 주택유형별 현황을 보면 아파트가 57.9%(579,777호)로 가장 비율이 높고, 단독주택 34.8%(348,006호), 다세대주택 5.3%(52,880호), 비주거용 1.1%(10,680호), 연립주택 0.9%(9,438호) 순으로 나타남
- 구·군별로는 달성군, 달서구, 북구, 수성구의 아파트의 비중이 높고, 남구, 서구의 경우에는 단독 주택의 비중이 높게 나타남

〈 주택유형별 현황 〉

(단위 : 호)

구 분	주택수	단 독 주 택		아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택	주택 보급률 (%)
			다가구					
2014년	952,792	400,475	305,963	497,016	5,832	49,469	-	103.8
2015년	943,431	361,132	279,831	509,068	9,381	53,098	10,752	101.6
2016년	966,218	360,732	278,987	532,090	9,433	53,440	10,523	103.3
2017년	988,357	358,851	277,710	555,900	9,440	53,384	10,782	104.3
2018년	996,141	355,107	275,520	567,543	9,563	53,216	10,712	104.0
2019년 (%)	1,000,781	348,006	270,797	579,777	9,438	52,880	10,680	103.3
	100.00%	34.8%	27.1%	57.9%	0.9%	5.3%	1.1%	
중 구 (%)	31,674	12,495	7,249	16,541	628	1,153	857	92.6
	100.00%	39.5%	22.9%	52.2%	2.0%	3.6%	2.7%	
동 구 (%)	141,760	44,320	31,192	80,399	2,308	12,955	1,778	101.9
	100.00%	31.3%	22.0%	56.7%	1.6%	9.1%	1.3%	
서 구 (%)	81,141	50,314	40,813	17,970	760	10,916	1,181	109.7
	100.00%	62.0%	50.3%	22.1%	0.9%	13.5%	1.5%	
남 구 (%)	72,949	50,509	40,174	15,322	562	5,661	895	106.9
	100.00%	69.2%	55.1%	21.0%	0.8%	7.8%	1.2%	
북 구 (%)	176,385	52,970	42,451	113,473	1,851	6,239	1,852	101.0
	100.00%	30.0%	24.1%	64.3%	1.1%	3.5%	1.1%	
수성구 (%)	166,379	51,578	42,184	105,136	1,305	7,196	1,164	105.4
	100.00%	31.03%	25.4%	63.2%	0.8%	4.3%	0.7%	
달서구 (%)	228,862	66,213	58,661	152,599	1,359	6,708	1,983	101.9
	100.00%	28.9%	25.6%	66.7%	0.6%	2.9%	0.9%	
달성군 (%)	101,631	19,607	8,073	78,337	665	2,052	970	106.1
	100.00%	19.3%	7.9%	77.1%	0.7%	2.0%	0.9%	

자료) 대구통계연보 2020

건축연도별 주택

- 건축연도별 주택현황은 건립 후 20년 이상(1979년~99년)된 주택이 426,098호이고, 이중 아파트가 264,068호로 다수를 차지하고 있음
- 40년 이상(1979년 이전)된 노후주택은 동구와 남구가 가장 많으며 달서구와 달성군에 가장 적게 분포됨

〈 건축연도별 주택현황 〉

(단위 : 호)

구 분	계	1979 년 이전	80~99	00~09	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
합 계	800,340	50,848	375,230	217,997	12,513	9,794	7,058	14,477	10,999	19,980	32,582	23,015	15,741	10,116
단독주택	147,555	41,546	77,993	14,356	1,030	1,576	1,580	1,153	1,715	2,029	1,859	1,144	968	616
아파트	579,777	6,276	257,792	180,175	11,307	7,967	4,347	12,320	7,980	16,867	29,825	21,336	14,414	9,171
연립주택	9,438	1,426	5,573	1,252	-	-	409	137	254	70	83	68	106	60
다세대주택	52,880	179	27,038	20,803	111	181	667	791	954	848	681	348	113	166
비거주용 건물내주택	10,680	1,421	6,854	1,411	65	70	55	76	96	136	134	119	140	103
총 구	25,874	5,592	6,884	6,514	28	81	225	791	1,951	1,623	138	1,066	953	28
동 구	120,976	10,475	47,146	32,195	3,029	2,877	1,247	5,026	2,646	3,986	4,309	3,567	4,286	187
서 구	53,200	6,549	31,153	11,843	59	2,000	160	163	168	261	334	269	116	125
남 구	41,984	9,438	20,967	7,305	539	148	540	172	259	394	547	463	861	351
북 구	143,455	6,181	66,590	44,106	2,064	1,110	1,627	2,116	2,259	1,889	5,429	5,631	1,580	2,903
수성구	136,216	6,260	72,581	42,781	1,411	316	535	2,760	940	2,449	1,764	670	1,906	1,843
달서구	183,594	2,314	106,756	50,876	4,337	1,234	1,150	3,122	1,565	2,635	4,033	286	2,248	3,038
달성군	95,011	4,039	23,173	22,377	1,046	2,028	1,574	327	1,211	6,713	16,028	11,063	3,791	1,641

자료) 대구통계연보 2020

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

주택의 규모

- 주택의 규모는 60~85㎡ 주택이 전체의 39.6%, 40~60㎡ 주택이 전체의 26.8%로 소형평형이 다수를 차지하고 있으며, 단독주택의 경우 대형평형의 비중이 높게 나타난 반면 아파트의 경우 국민주택규모 이하의 평형 비중이 높게 나타남

〈 연면적별 주택현황 〉

(단위 : 호, %)

구 분	계	20㎡ 이하	20㎡ ~40㎡	40㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	85㎡ ~100㎡	100㎡ ~130㎡	130㎡ ~165㎡	165㎡ ~230㎡	230㎡ 초과
대구광역시	800,340	3,086	63,120	214,204	317,609	19,618	67,321	62,224	26,063	27,095
	100.0%	0.4%	7.9%	26.8%	39.6%	2.5%	8.4%	7.7%	3.3%	3.4%
단독주택	147,565	1,551	10,473	16,013	19,140	10,814	18,287	26,095	19,015	26,177
	100.0%	1.1%	7.1%	10.9%	13.0%	7.3%	12.4%	17.7%	12.9%	17.6%
아파트	579,777	642	46,870	176,399	262,500	6,611	46,328	34,300	5,786	341
	100.0%	0.1%	8.1%	30.4%	45.3%	1.1%	8.0%	5.9%	1.0%	0.1%
연립주택	9,438	53	1,087	3,360	3,986	152	329	259	171	41
	100.0%	0.6%	11.5%	35.7%	42.2%	1.6%	3.5%	2.7%	1.8%	0.4%
다세대주택	52,880	635	4,015	17,382	29,880	483	299	134	52	0
	100.0%	1.2%	7.6%	32.9%	56.4%	0.9%	0.6%	0.3%	0.1%	0.0%
비거주용 건물내주택	10,680	205	675	1,050	2,103	1,558	2,078	1,436	1,039	536
	100.0%	1.9%	6.3%	9.8%	19.7%	14.6%	19.6%	13.4%	9.7%	5.0%

자료) 대구통계연보 2020

주 용도별 건축물 현황

- 총 건축물 199,044동 중 주거용 건축물이 70.3%, 상업·업무용 건축물이 19.2%, 공업용 건축물이 4.8%, 기타 건축물이 5.7%를 차지함
- 중구의 경우 주거용 건축물의 비중이 51.5%로 가장 낮은 반면 상업·업무용 건축물의 비중은 42.6%로 높게 나타났으며, 주거용 건축물의 비중은 남구, 서구, 수성구, 동구의 비중이 높게 나타남

〈 용도별 건축물 현황 〉

(단위 : 동, %)

	계	주거	상업 업무	공업	기타
대구광역시	199,044	140,003	38,213	9,524	11,304
	100.0%	70.3%	19.2%	4.8%	5.7%
중 구	11,262	5,800	4,797	89	576
	100.0%	51.5%	42.6%	0.8%	5.1%
동 구	31,206	23,774	5,328	337	1,767
	100.0%	76.2%	17.1%	1.1%	5.7%
서 구	25,886	20,298	3,718	1,160	710
	100.0%	78.4%	14.4%	4.5%	2.7%
남 구	22,136	18,154	3,442	6	534
	100.0%	82.0%	15.5%	0.1%	2.4%
북 구	30,993	19,953	5,912	3,131	1,997
	100.0%	64.4%	19.1%	10.1%	6.4%
수성구	26,590	20,377	5,093	34	1,086
	100.0%	76.6%	19.2%	0.1%	4.1%
달서구	28,650	19,841	5,110	2,366	1,333
	100.0%	69.3%	17.7%	8.3%	4.7%
달성군	22,321	11,806	4,813	2,401	3,301
	100.0%	52.8%	21.6%	10.8%	14.8%

자료) 2020주택통계연감

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

임대주택 건설현황

- 임대주택의 공급비율은 누계 56,096호이며 그 중 LH공사의 공급비율이 45,153호로 80.5%를 공급하고 있음

〈 임대주택 건설현황 〉

(단위 : 호)

구 분	계	도시공사	LH공사	민 간
누 계	56,096	7,673	45,153	3,270
2019	3,335	-	3,335	-
비율(%)	100.0%	13.7%	80.5%	5.8%

자료) 2020주택통계연감

건축물 연도별 현황

(단위 : 동)

구 분	구 군								
	계	중 구	동 구	서 구	남 구	북 구	수성구	달서구	달성군
계	245,534	15,294	38,267	30,890	25,780	38,622	31,959	36,522	28,200
0-5년 이하	18,813	752	3,454	1,018	1,191	3,006	2,337	2,483	4,572
6-10년 이하	15,103	489	2,333	974	698	2,740	1,501	2,546	3,822
11-15년 이하	13,292	436	1,813	1,103	1,072	2,632	1,459	2,414	2,363
16-20년 이하	22,209	900	2,799	1,923	1,617	5,054	2,516	5,080	2,320
21~25년 이하	26,548	912	3,165	3,783	2,217	4,579	4,074	4,736	3,082
26~30년 이하	37,220	1,402	5,543	6,518	4,301	4,884	5,677	5,523	3,372
30년초과	112,349	10,403	19,160	15,571	14,684	15,727	14,395	13,740	8,669

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준)

구·군별 노후·불량건축물 현황

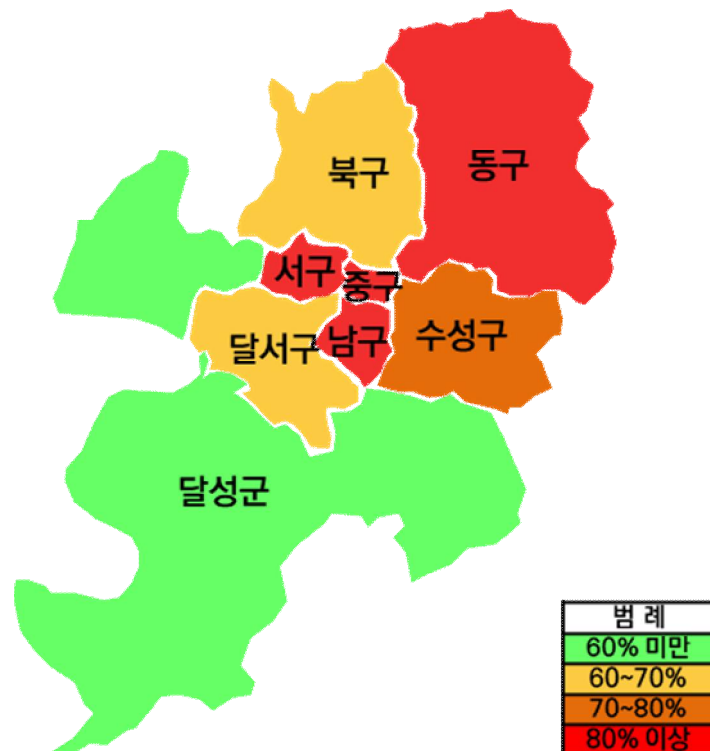
- 20년 이상 경과 건축물 비율 전구간 50% 초과
 - 동구 > 서구 > 남구 > 중구 > 수성구 > 달서구 > 북구 > 달성군
- 동구와 중구의 경우 40년 이상 건축물 비율이 50% 이상으로 대구 도심을 중심으로 건축물 노후화 심각

〈 구·군별 노후·불량건축물 현황 〉

(단위 : 동)

20년 이상 건축물 비율		30년 이상 건축물 비율		40년 이상 건축물 비율	
구·군	비율	구·군	비율	구·군	비율
동구	86.10%	동구	74.00%	동구	54.50%
서구	84.80%	중구	67.50%	중구	52.60%
남구	83.20%	남구	61.30%	남구	39.00%
중구	81.20%	서구	56.40%	북구	26.10%
수성구	77.20%	수성구	49.00%	수성구	23.40%
달서구	69.30%	북구	43.10%	달성군	23.00%
북구	67.00%	달서구	41.70%	서구	22.10%
달성군	55.50%	달성군	33.00%	달서구	9.20%

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준)



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

04 구·군별 현황 종합

1. 중구

가 일반현황

특성

- 대구의 상업, 문화의 중심지로 다수의 노후·불량 건축물이 존재하나, 도시재생사업 및 도심활성화 방안 등 기타 다른 사업들로 노후·불량 건축물을 개선하고 있음
- 블록내 도로여건이 열악한 경우가 많으며, 오래된 주택의 경우 주거와 상업이 혼재되어 있고 개별 건축을 통한 연립 및 다세대·다가구 건설이 두드러짐

현황사진

〈 원 경 (반월당네거리) 〉



〈 근 경 (저층 노후주택지) 〉

〈 근 경 (근린생활시설) 〉



나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(k㎡)	7.06	3.38	3.12	-	0.56	-
비율(%)	100.0	47.9	44.2	-	7.9	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/k㎡)	주택보급률(%)
내 용	78,219	38,418	11,079	92.6

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	15,294	7,623	6,590	125	956
노후건축물 (동)	12,683	6,490	5,418	118	657

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	7,623	7,231	392	
1970년 이전(동)	3,486	3,473	13	
70 ~ 79 (동)	864	836	28	
80 ~ 89 (동)	1,037	998	39	
90 ~ 99 (동)	1,079	983	96	
2000년 이후 (동)	1,157	941	216	
노후건축물 (동)	6,490	6,329	161	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

01

02

현황 및 여건분석

03

04

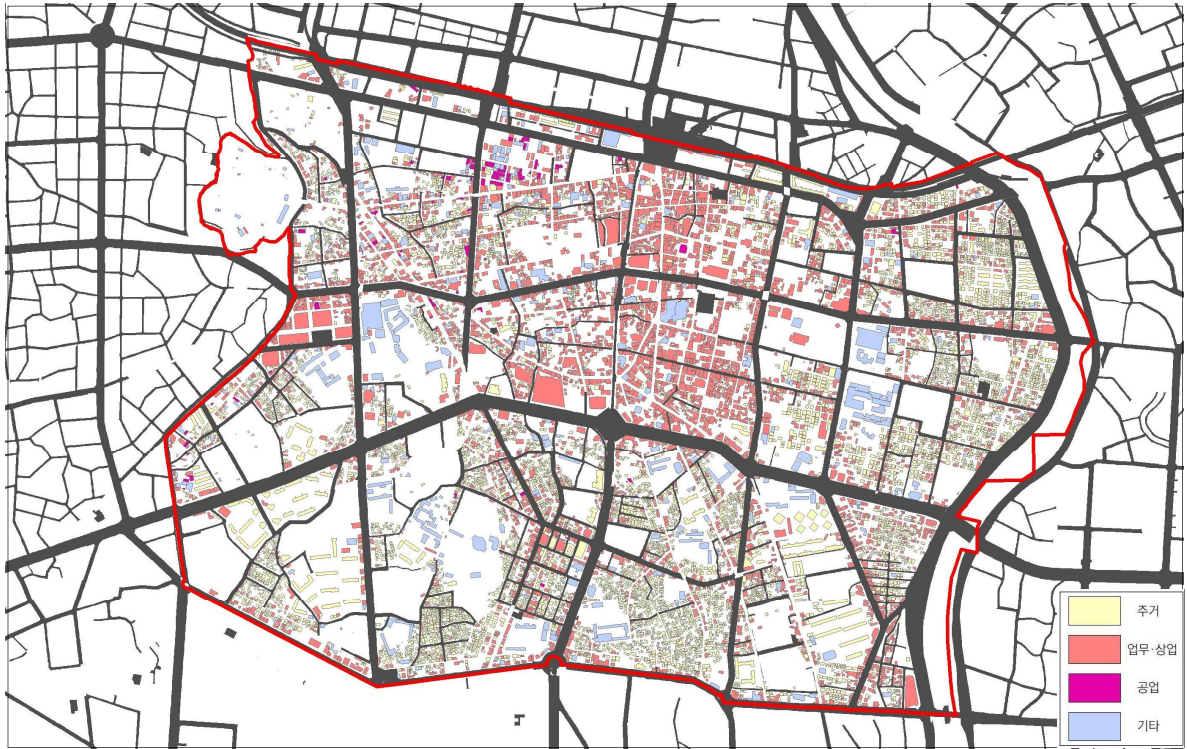
05

06

07

08

〈 중구 건축물 주용도 〉



〈 중구 건축물 연한 〉



2. 동구

가 일반현황

특성

- 금호강을 중심으로 남측과 북측으로 구분됨
 - 남측 : 동대구역을 중심으로 상업 및 주거지역이 밀집되어 있음
 - 북측 : 신서혁신도시, 이시아폴리스등의 계획 신도시입지 및 대구공항 입지
- 신천을 건너 금호강 이전까지는 6·25 이후 피난민들이 모여 살며 집중적으로 발달한 지역(신천동, 신암동)으로 노후·불량 건축물이 다수 존재

현황사진

〈 원 경 (아양교) 〉



〈 근 경 (동대구역 남측 기성시가지) 〉



〈 근 경 (신서혁신도시) 〉



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	182.15	20.85	3.69	0.98	121.33	35.3
비율(%)	100.0	11.5	2.0	0.5	66.6	19.4

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	347,376	152,545	1,907	109.7

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	38,267	27,786	6,567	524	3,390
노후건축물 (동)	27,868	21,887	3,846	297	1,838

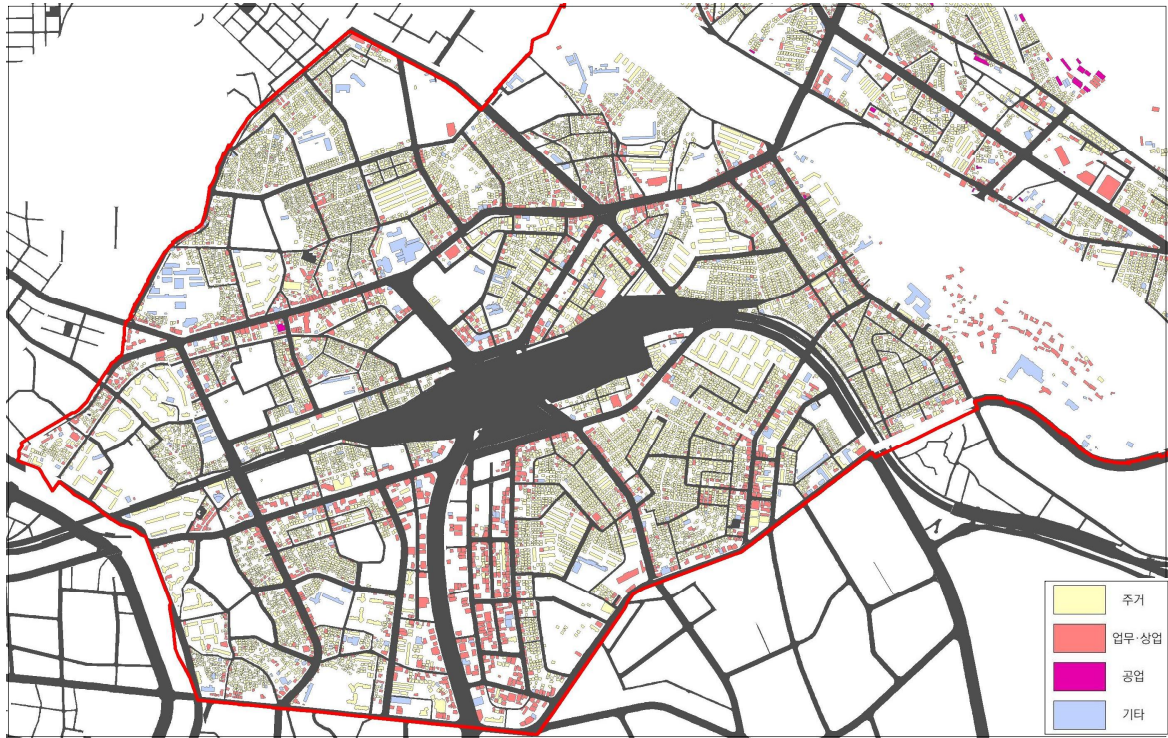
자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

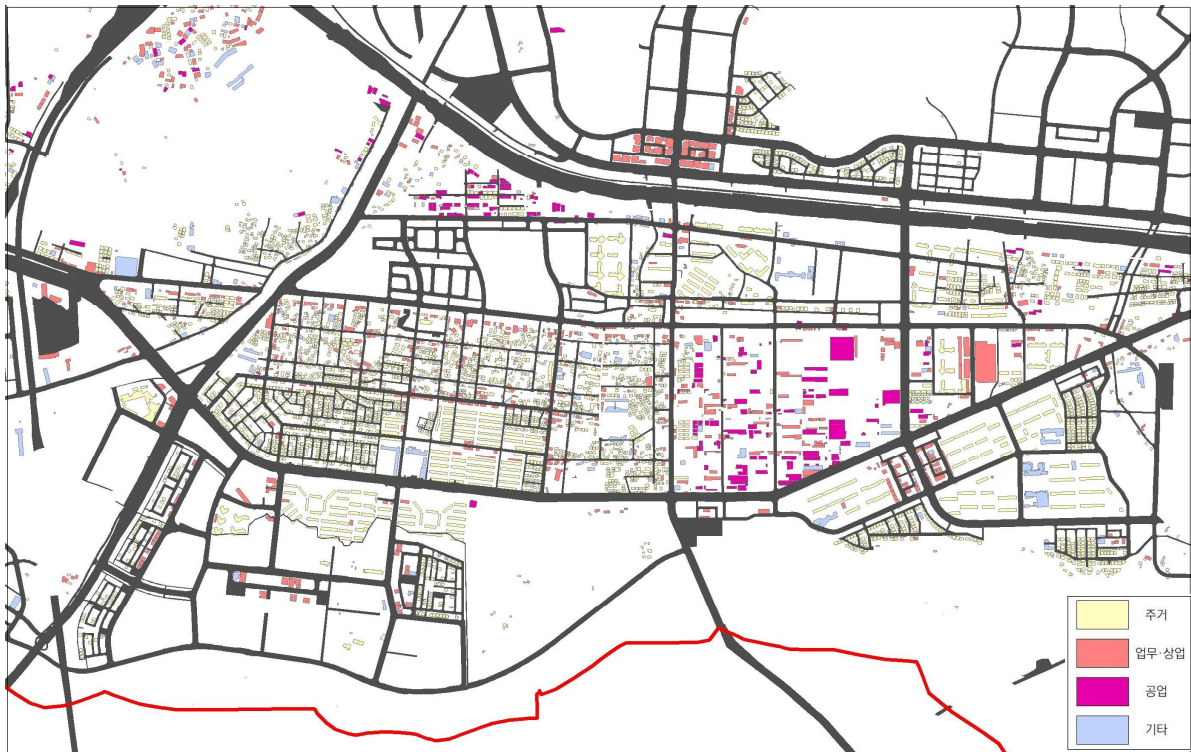
구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	27,786	24,449	3,337	
1970년 이전(동)	3,157	3,123	34	
70 ~ 79 (동)	6,463	6,400	63	
80 ~ 89 (동)	6,504	6,211	293	
90 ~ 99 (동)	6,008	4,687	1,321	
2000년 이후 (동)	5,654	4,028	1,626	
노후건축물 (동)	21,887	20,572	1,315	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

〈 동구 건축물 주용도(1) 〉



〈 동구 건축물 주용도(2) 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

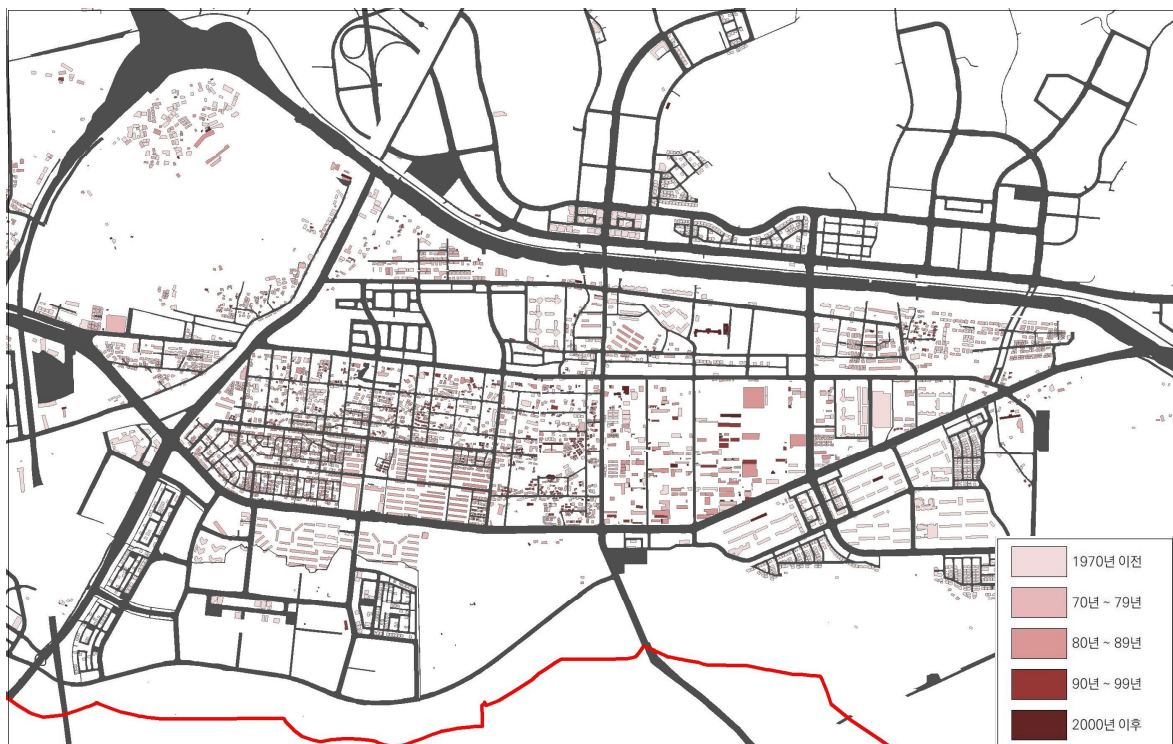
07

08

〈 동구 건축물 연한(1) 〉



〈 동구 건축물 연한(2) 〉



3. 서구

가 일반현황

특성

- 1980년대까지 섬유 염색산업의 발달로 성장지역 중 하나였으나, 섬유 산업이 점차 쇠퇴하며 인구의 감소 및 소득감소에 따라 노후·불량 건축물이 점차 늘어나는 추세

현황사진

〈 원 경 (평리네거리) 〉



〈 근 경 (서대구 산업단지) 〉

〈 근 경 (노후건축물) 〉



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	17.33	7.62	1.29	4.09	4.33	-
비율(%)	100.0	44.0	7.4	23.6	25.0	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	177,758	82,733	10,255	100.0

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	30,890	23,187	4,572	1,678	1,453
노후건축물 (동)	26,160	20,617	3,697	1,005	841

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	23,187	21,018	2,169	
1970년 이전(동)	1,351	1,341	10	
70 ~ 79 (동)	3,522	3,456	66	
80 ~ 89 (동)	7,519	7,115	404	
90 ~ 99 (동)	8,353	7,512	841	
2000년 이후 (동)	2,442	1,594	848	
노후건축물 (동)	20,617	19,564	1,053	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

〈 서구 건축물 주용도 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

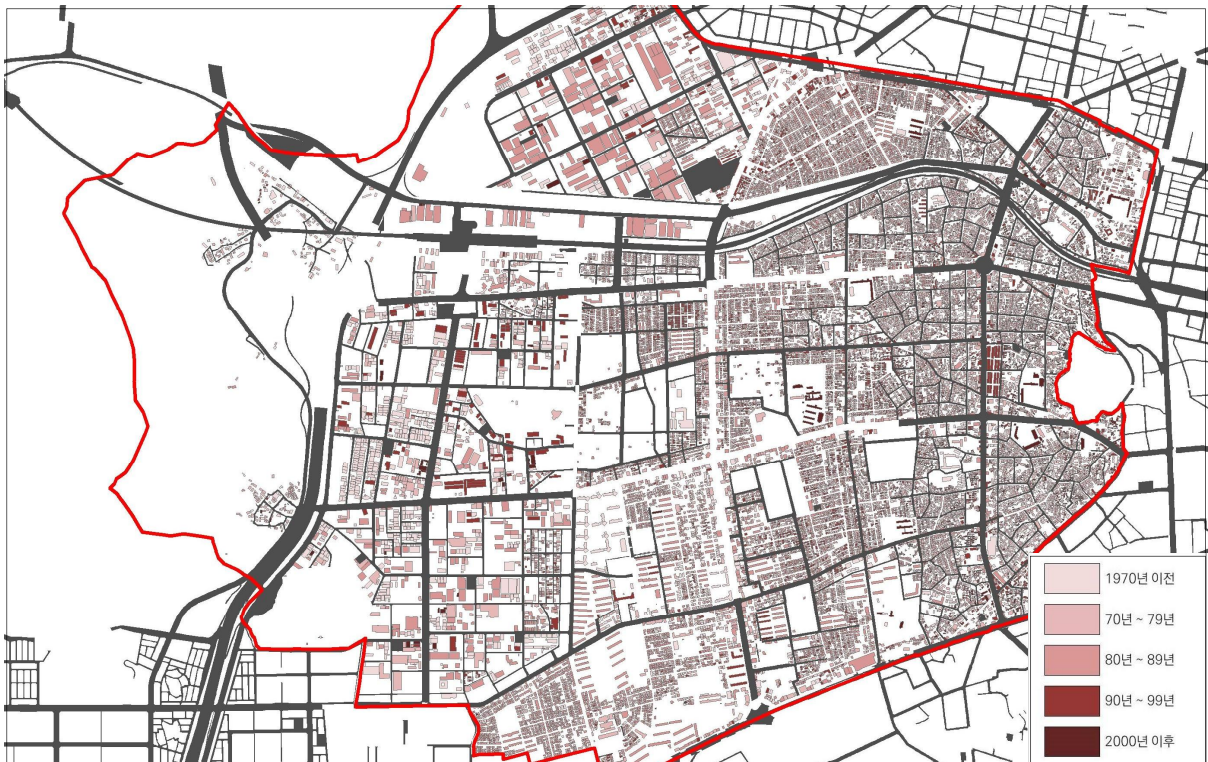
05

06

07

08

〈 서구 건축물 연한 〉



4. 남구

가 일반현황

특성

- 남구 대명동 인근으로 단독주택지관리방안 등이 수립되어 있으며, 40년 이상된 노후주택의 비율이 높은곳으로 체계적 관리방안 수립이 필요

현황사진

〈 원 경 (안지랑 네거리) 〉



〈 근 경 (안지랑 곱창골목) 〉

〈 근 경 (노후 저층 주택) 〉



나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	17.43	8.10	1.05	-	8.28	-
비율(%)	100.0	46.5	6.0	-	47.5	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	149,660	74,588	8,586	106.9

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	25,780	19,886	5,184	9	701
노후건축물 (동)	20,973	16,166	4,388	8	411

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	19,886	18,744	1,142	
1970년 이전(동)	1,612	1,612	-	
70 ~ 79 (동)	5,665	5,630	35	
80 ~ 89 (동)	3,918	3,789	129	
90 ~ 99 (동)	5,174	4,669	505	
2000년 이후 (동)	3,517	3,044	473	
노후건축물 (동)	16,166	15,642	524	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

01

02

현황 및 여건분석

03

04

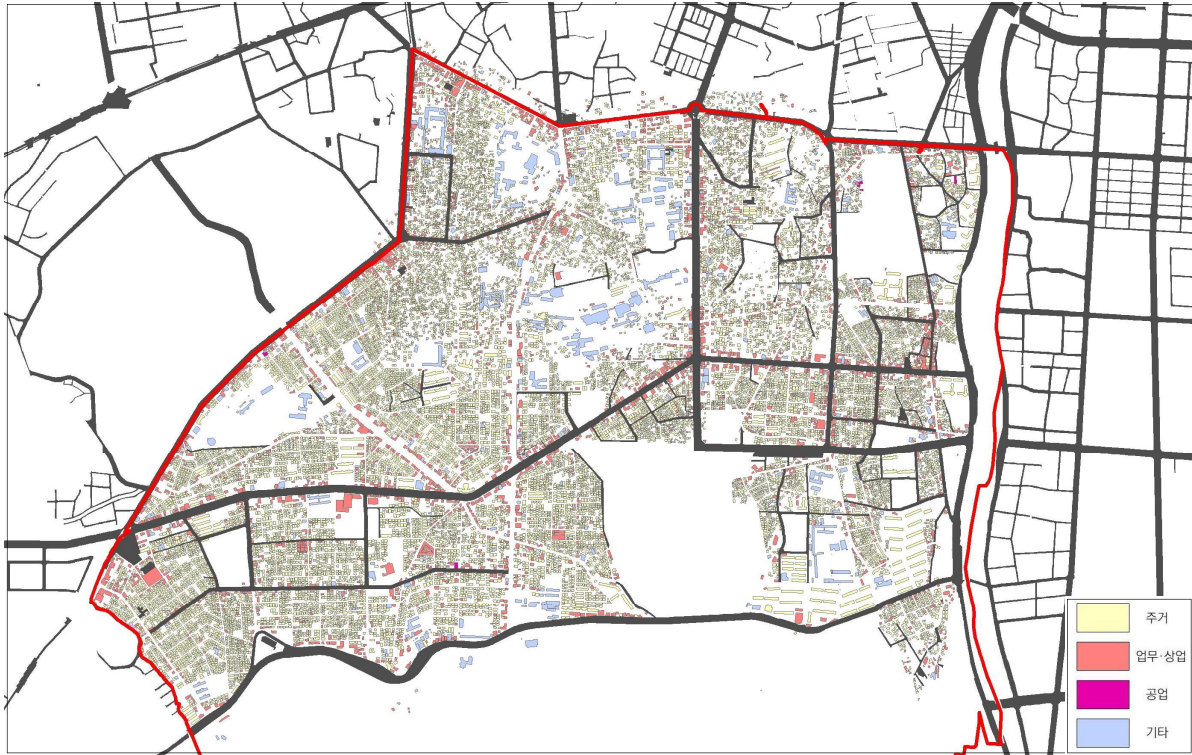
05

06

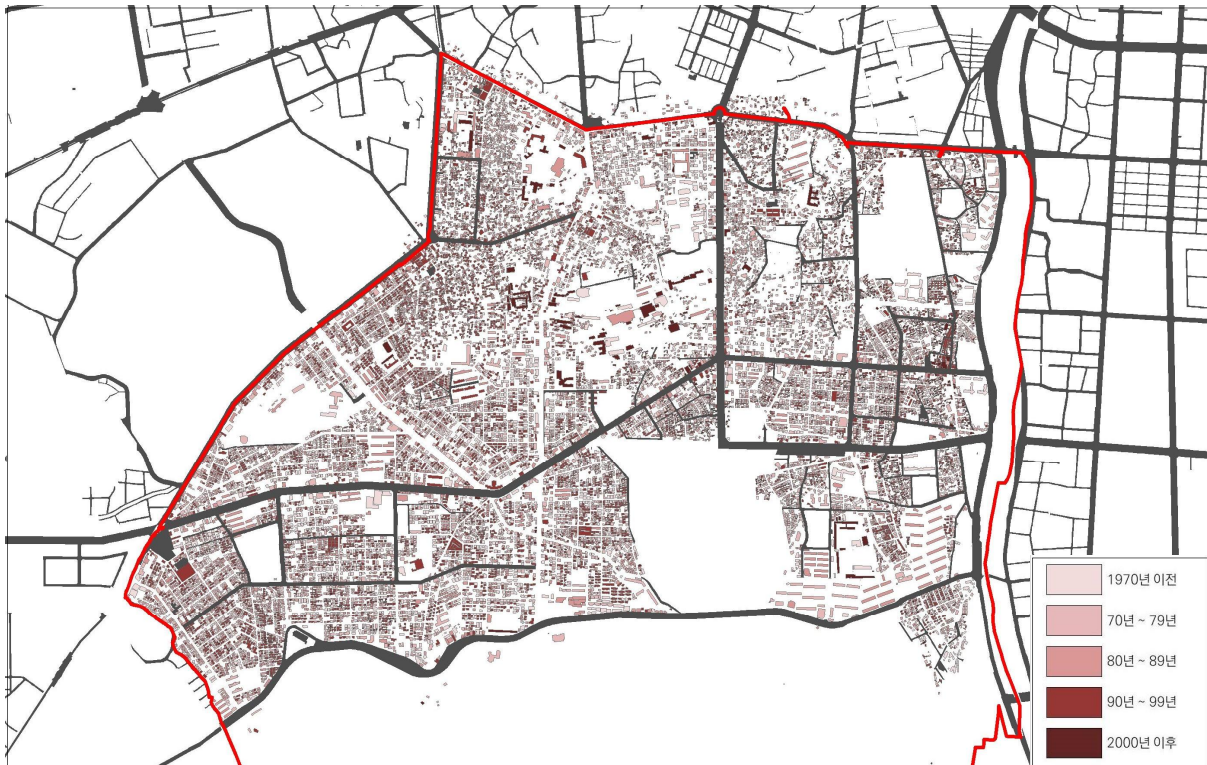
07

08

〈 남구 건축물 주용도 〉



〈 남구 건축물 연한 〉



5. 복구

가 일반현황

특성

- 대구 부도심 역할 및 도심융합특구 지정 등 지역 자체의 성장가능성이 높으며, 연경지구 등 공공택지개발이 계획됨에 따라 금호강 북측의 개발도 활성화 되고 있는 추세

현황사진

〈 원 경 (대구은행파크) 〉



〈 근 경 (주거지) 〉

〈 근 경 (노후불량건축물) 〉



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	93.98	20.16	3.50	5.01	65.31	-
비율(%)	100.0	21.5	3.7	5.3	69.5	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	442,943	180,115	4,713	101.0

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	38,622	24,202	7,315	4,016	3,089
노후건축물 (동)	24,245	17,062	3,708	2,146	1,329

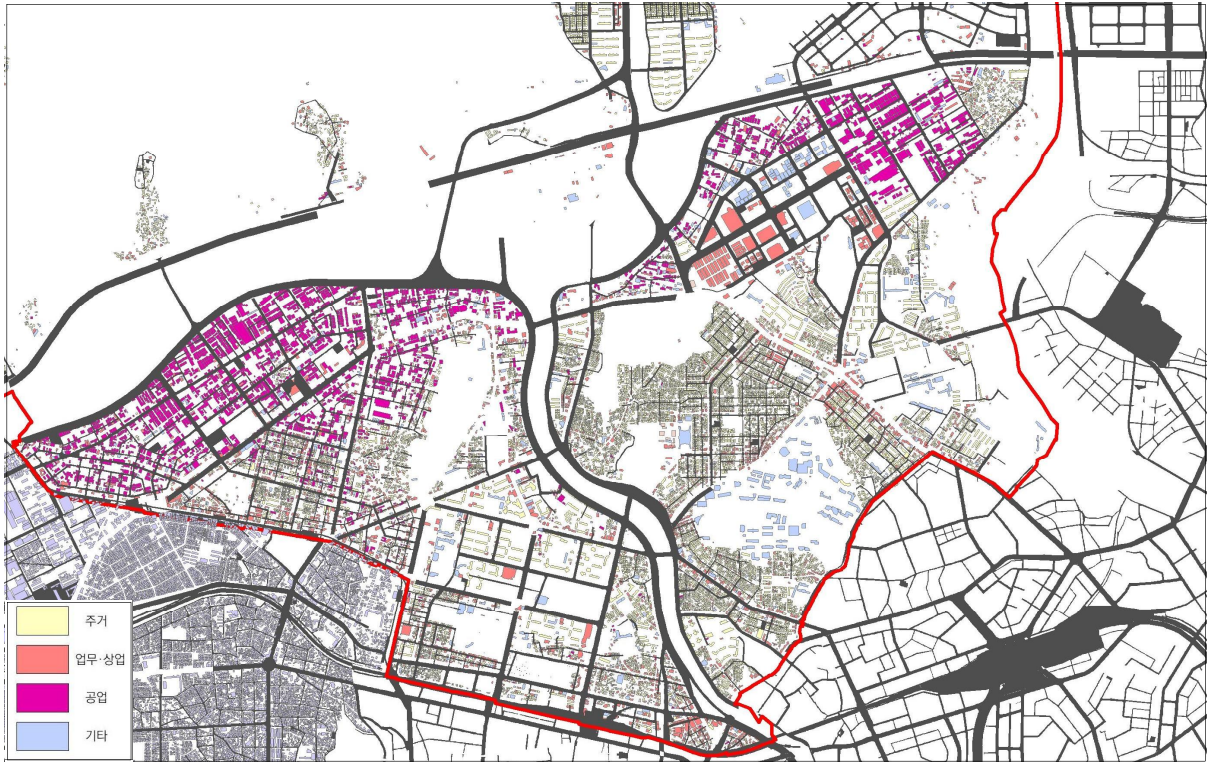
자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	24,202	21,790	2,412	
1970년 이전(동)	3,399	3,396	3	
70 ~ 79 (동)	3,197	3,173	24	
80 ~ 89 (동)	4,489	4,229	260	
90 ~ 99 (동)	6,537	5,553	984	
2000년 이후 (동)	6,580	5,439	1,141	
노후건축물 (동)	17,062	16,181	881	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

〈 북구 건축물 주용도(1) 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

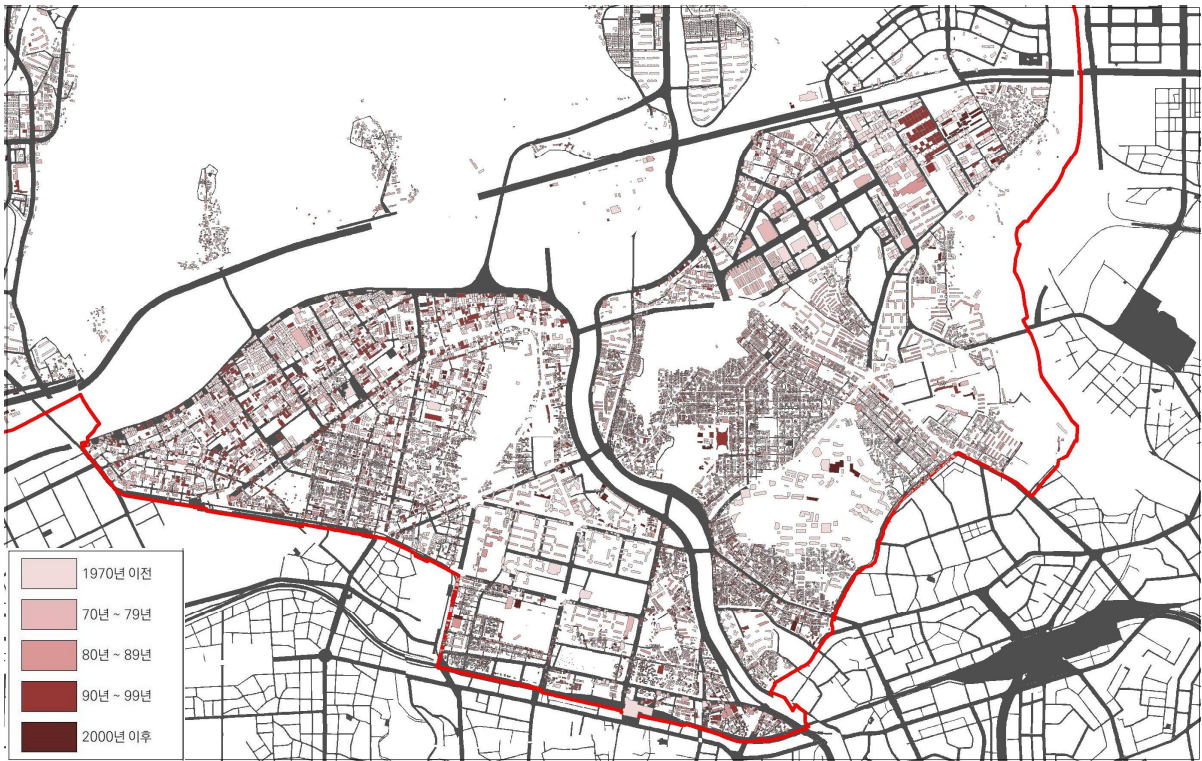
07

08

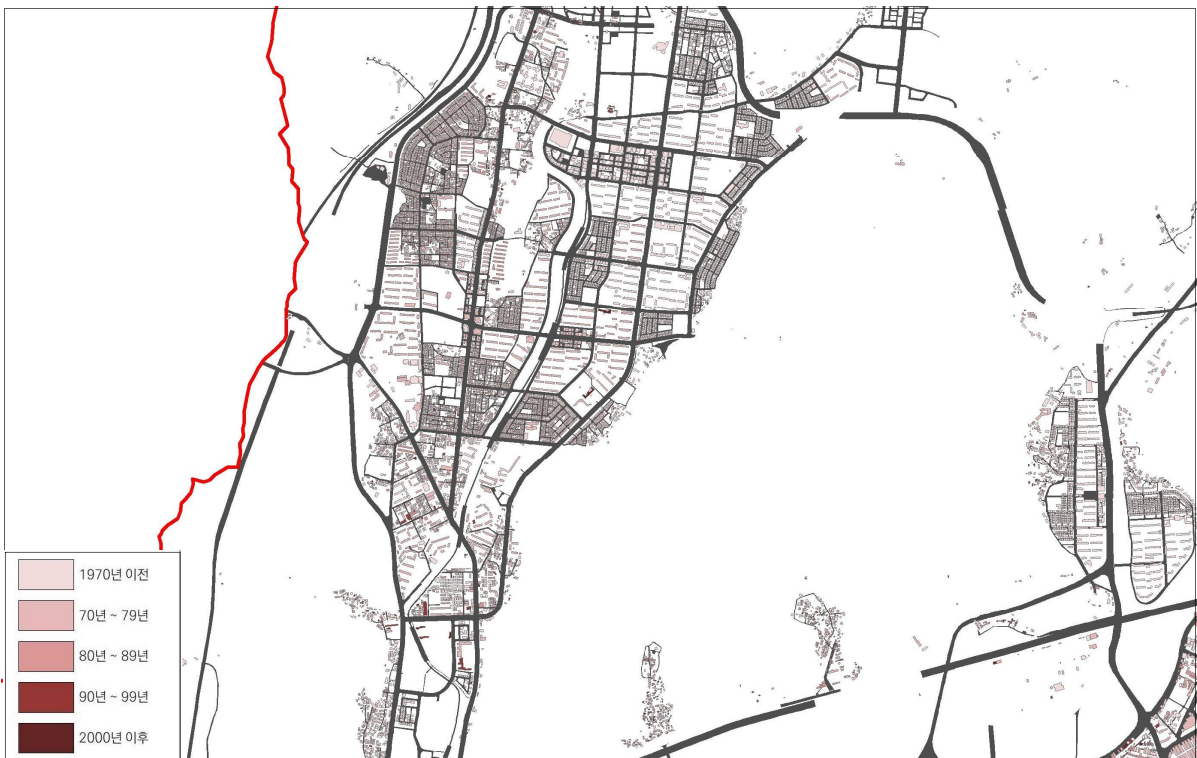
〈 북구 건축물 주용도(2) 〉



〈 복구 건축물 연한(1) 〉



〈 복구 건축물 연한(2) 〉



6. 수성구

가 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
- 개발수요가 높은 영향으로 인해 주상복합 등 고층 주거가 다수 입지하고 있고 상대적으로 정형화된 필지가 다수 분포함

현황사진

〈 원 경 (범어역) 〉



〈 근 경 (주상복합 건물) 〉



〈 근 경 (고급 저층 주택) 〉



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	76.54	18.30	1.93	-	56.31	-
비율(%)	100.0	21.6	3.6	5.2	69.6	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	430,334	167,040	5,623	105.4

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	31,959	23,739	6,412	58	1,750
노후건축물 (동)	23,762	18,873	3,907	54	928

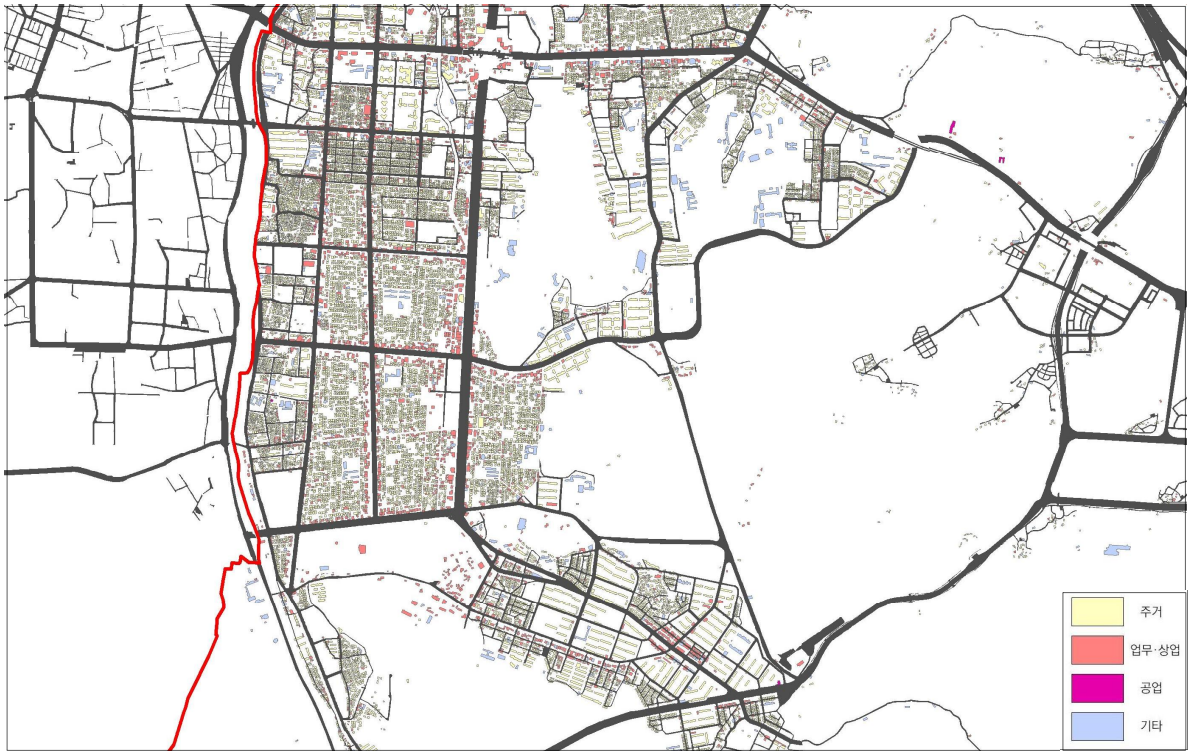
자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	23,739	21,222	2,517	
1970년 이전(동)	1,385	1,375	10	
70 ~ 79 (동)	4,519	4,475	44	
80 ~ 89 (동)	6,419	6,138	281	
90 ~ 99 (동)	6,899	5,874	1,025	
2000년 이후 (동)	4,517	3,360	1,157	
노후건축물 (동)	18,873	17,767	1,106	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

〈 수성구 건축물 주용도 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

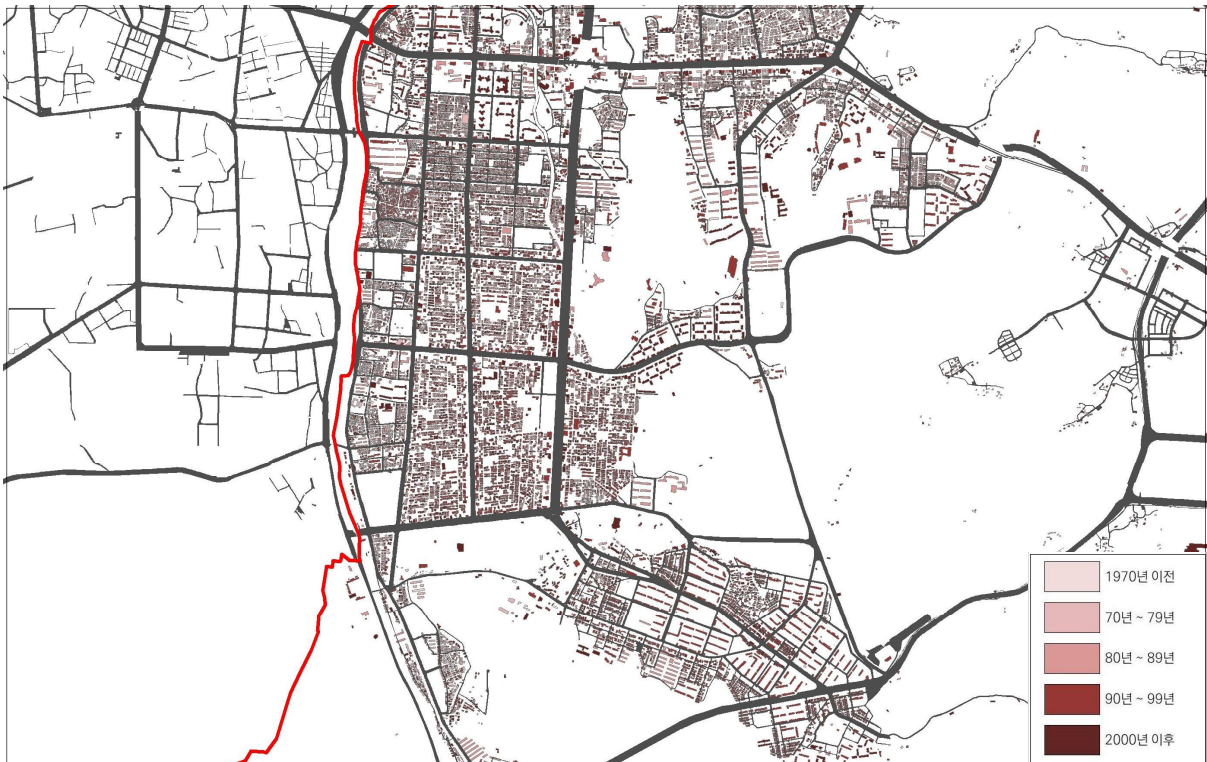
05

06

07

08

〈 수성구 건축물 연한 〉



7. 달서구

가 일반현황

특성

- 중부내륙 고속도로 지선(남대구 IC)을 중심으로 동측과 서측으로 구분됨
 - 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 (대구광역시시청신청사) 〉



〈 근 경 (고층 아파트 단지) 〉

〈 근 경 (다세대·빌라) 〉



나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	62.34	20.89	2.44	11.40	27.61	-
비율(%)	100.0	33.5	3.9	18.3	44.3	-

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	579,352	231,978	9,293	101.9

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	36,522	24,181	6,459	3,572	2,310
노후건축물 (동)	24,284	17,056	3,782	2,370	1,076

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	24,181	21,368	2,813	
1970년 이전(동)	823	823	-	
70 ~ 79 (동)	1,448	1,434	14	
80 ~ 89 (동)	9,189	8,806	383	
90 ~ 99 (동)	6,189	5,009	1,180	
2000년 이후 (동)	6,532	5,296	1,236	
노후건축물 (동)	17,056	16,063	993	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

01

02

현황 및 여건분석

03

04

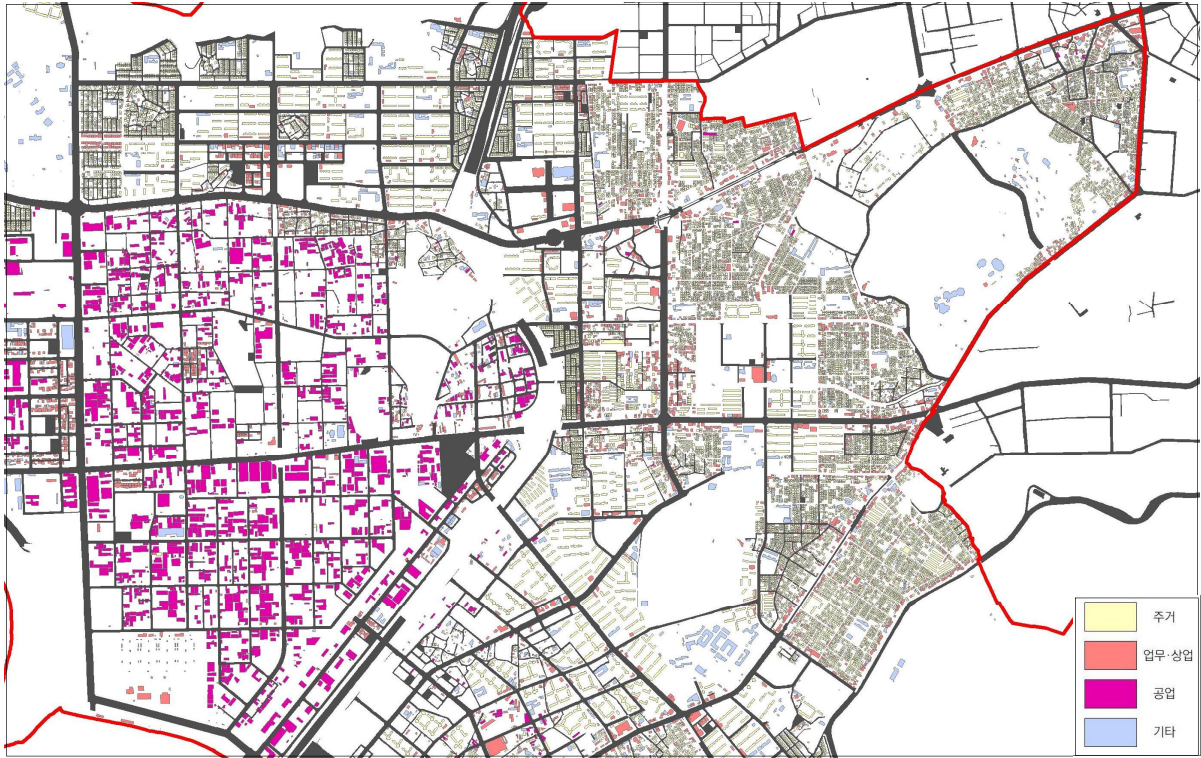
05

06

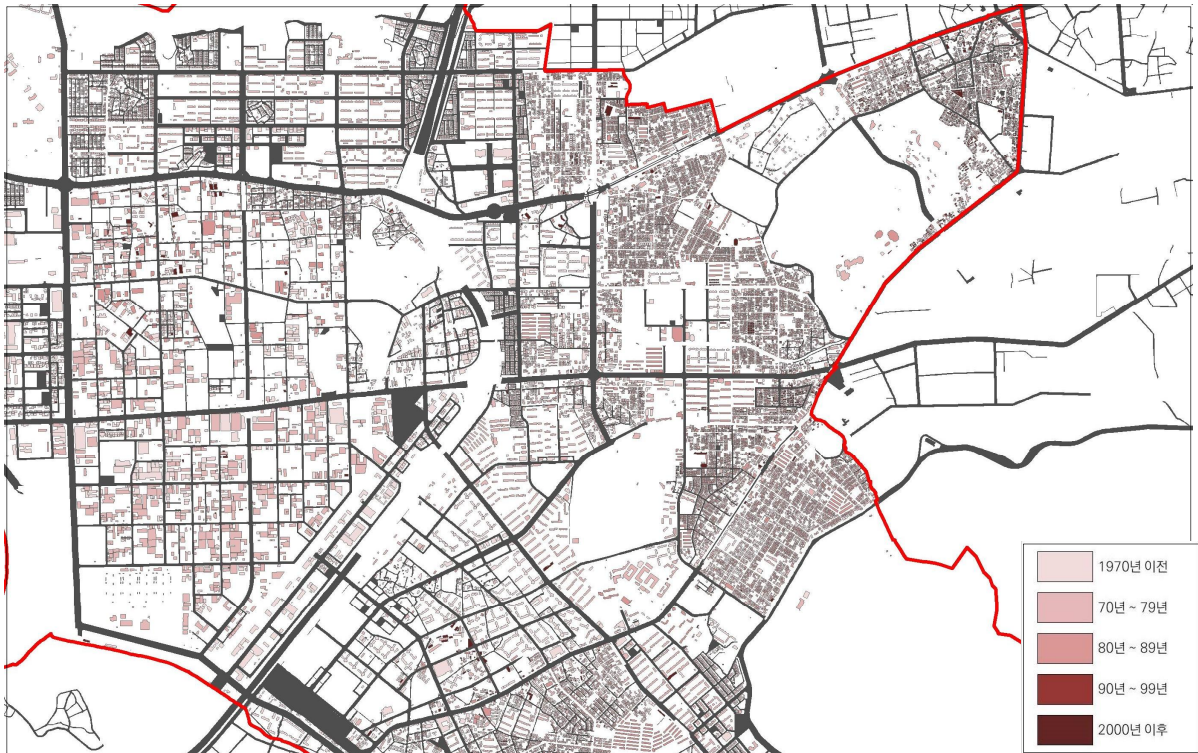
07

08

〈 달서구 건축물 주용도 〉



〈 달서구 건축물 연한 〉



8. 달성군

가 일반현황

특성

- 대구의 관문도시로 중부내륙고속도로지선과 광주대구고속도로, 국도5호선 등이 관통하는 사통팔달의 교통요충지임
- 대구 테크노폴리스, 대구 국가산업단지 등 대규모 국책사업으로 신규 형성된 지역으로써 체계적인 토지이용을 이루고 있음

현황사진

〈 원 경 (테크노 폴리스지구) 〉



〈 근 경 (대실역 주변 아파트단지) 〉

〈 근 경 (논공읍 주거지) 〉



01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

나 세부현황

용도지역 현황

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	기타
면적(km ²)	426.69	21.75	1.35	19.73	334.97	48.89
비율(%)	100.0	5.1	0.3	4.6	78.5	11.5

자료) 대구통계연보 2020

인구 및 가구현황

구 분	인구(인)	가구(호)	인구밀도(인/km ²)	주택보급률(%)
내 용	262,580	103,834	615	106.1

자료) 대구통계연보 2020

건축물 주용도 현황

구 분	계	주거	업무·상업	공업	기타
계	28,200	14,447	6,316	3,114	4,323
노후건축물 (동)	16,356	9,597	2,401	1,684	2,674

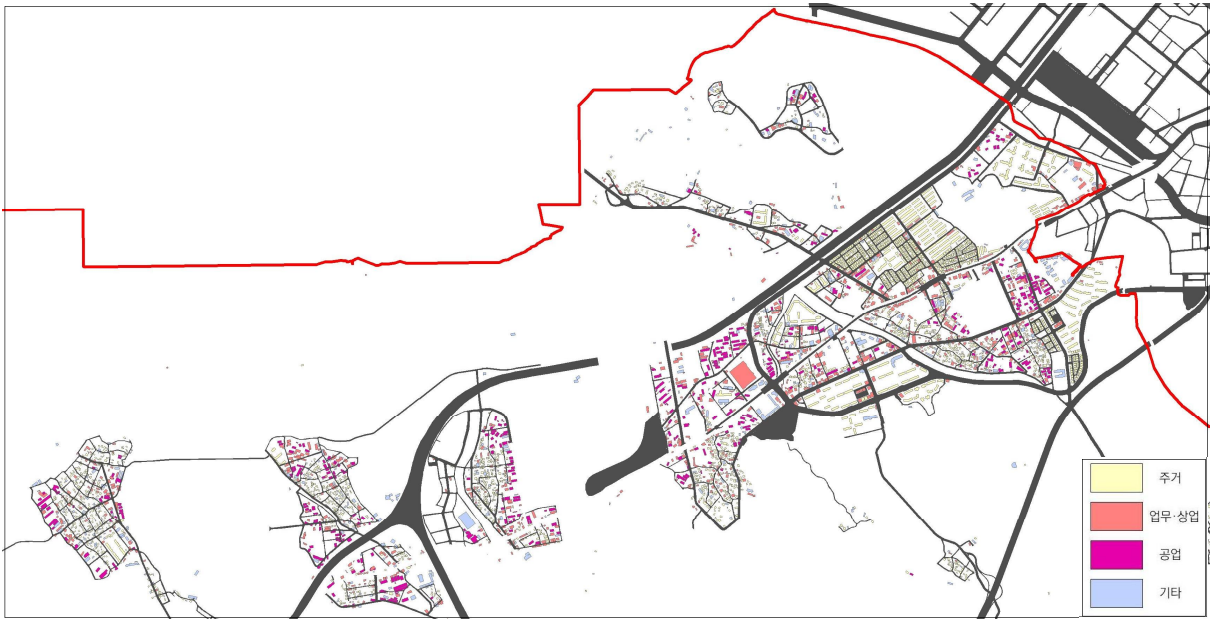
자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

주거건축물 유형별 건축 현황

구 분	계	단독	공동	비고
계(동)	14,447	13,177	1,270	
1970년 이전(동)	4,383	4,381	2	
70 ~ 79 (동)	765	765	-	
80 ~ 89 (동)	1,320	1,258	62	
90 ~ 99 (동)	2,827	2,488	339	
2000년 이후 (동)	5,152	4,285	867	
노후건축물 (동)	9,597	9,339	258	

자료) 대구광역시 건축물 대장(2020.09.25. 추출일 기준), 국가공간정보포털 건축물연령정보, 용도별 건물정보(21.01 기준)

〈 달성군 건축물 주용도 〉



〈 달성군 건축물 연한 〉



01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

05 도시·주거환경정비사업 여건변화 및 추진현황

1. 사회 및 정비여건변화

가 사회여건변화

저성장시대의 도래

인구부문

- 2019년 말 대구시의 인구는 연평균증가율 -0.16%의 증가율을 보이며 세대는 연평균증가율 1.30%으로 나타남

〈 인구 및 가구 〉

구 분	인 구		세 대			비 고
	인구수(인)	증가율(%)	세대수 (세대)	증가율(%)	세대당인구 (인/세대)	
2009년	2,509,187	-	906,470	-	2.77	증가율기준
2010년	2,532,077	0.91	934,598	3.10	2.71	
2011년	2,529,285	-0.11	940,770	0.66	2.69	
2012년	2,527,566	-0.07	948,652	0.84	2.66	
2013년	2,524,890	-0.11	960,265	1.22	2.63	
2014년	2,518,467	-0.25	970,618	1.08	2.57	
2015년	2,513,970	-0.18	982,360	1.21	2.53	
2016년	2,511,050	-0.12	994,220	1.21	2.50	
2017년	2,501,673	-0.37	1,006,753	1.26	2.46	
2018년	2,489,802	-0.47	1,021,266	1.42	2.41	
2019년	2,468,222	-0.87	1,031,251	0.97	2.36	
평균증가율(%)		-0.16		1.30		

자료) 대구통계연보 2020

- 고령인구인 65세 이상 인구는 15.5%로 증가를 보임
- 대구광역시의 연령대별 변화는 초고령 사회로의 진입을 보여줌

〈 연령별 인구구조 〉

구 분	2008년		2019년		증가율 (%)
	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	
합 계	2,492,724	100.0	2,438,031	100.0	-2.2
14세이하	425,462	17.1	294,899	12.1	-30.7
15~64세이하	1,834,762	73.6	1,763,855	72.4	-2.6
65세이상	232,500	9.3	379,277	15.5	63.1

자료) 대구광역시 통계DB, 연령 및 성별 인구, 대구통계연보 2020

가구부문

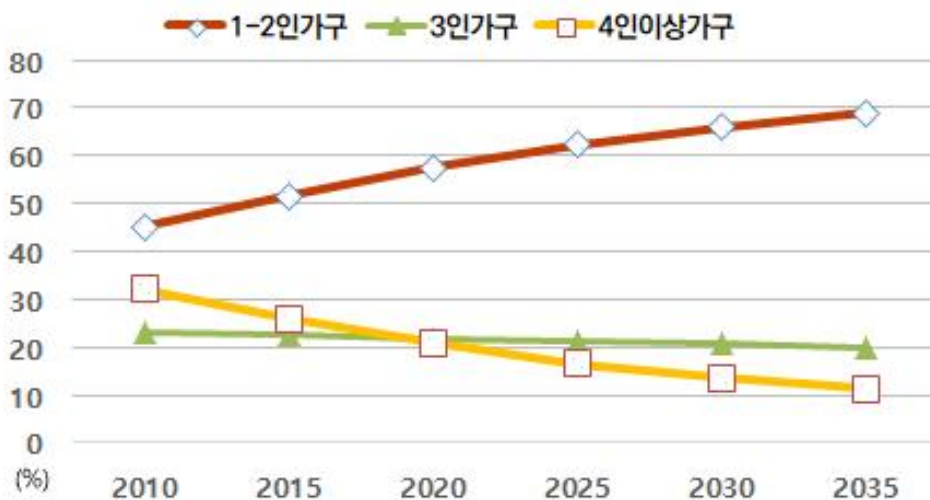
- 가구원수별 장래 가구수를 추계해 보면 1인 가구의 증가가 뚜렷이 나타나 1~2인가구 비중이 높아질 것으로 예상됨

〈 가구원수별 장래 가구수 〉

구 분	1-2인가구		3인가구		4인가구 이상	
	가구(호)	구성비(%)	가구(호)	구성비(%)	가구(호)	구성비(%)
2010년	394,071	45.1	199,910	22.9	280,148	32.0
2015년	476,294	51.5	208,071	22.5	240,410	26.0
2020년	552,297	57.4	210,006	21.8	200,302	20.8
2025년	610,234	62.2	208,148	21.2	162,708	16.6
2030년	651,155	65.9	203,290	20.6	133,455	13.5
2035년	680,235	69.0	195,509	19.8	110,865	11.2

자료) KOSIS, 인구총조사, 각 년도

〈 가구원수별 장래 가구수 추계 〉



도시성장의 시대에서 도시관리의 시대로 전환

기성시가지의 재정비를 통한 도시문제 해결

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

사람중심의 도시재생 추진

- 정비사업에서 주민들의 적극적 의견수렴과 주도적 역할 등 지역 구성원의 참여가 점차 강조되고 있고, 노후 및 불량한 요인만을 제거시키는 수복형, 역사적인 문화재 등의 보전이 필요할 때 주로 쓰이는 보전형 등 다양한 사업방식을 통해 주택유형의 다양화가 진행 중임

종합적 주거 정책으로 전환

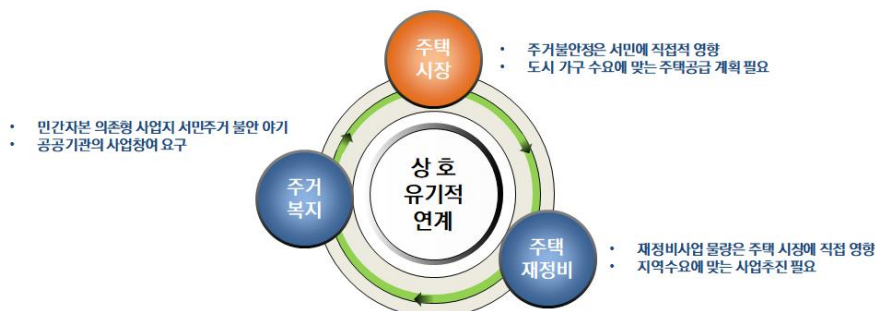
주택공급 위주 정책에서 기성시가지에 대한 주택 정비의 중요성이 부각

- 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
- 주택정비사업은 주택수요와 공급계획에 맞게 이루어져야 하며, 저소득층을 위한 복지 차원의 주택정책이 요구됨

〈 주거복지 우산 실현의 기본방향 〉



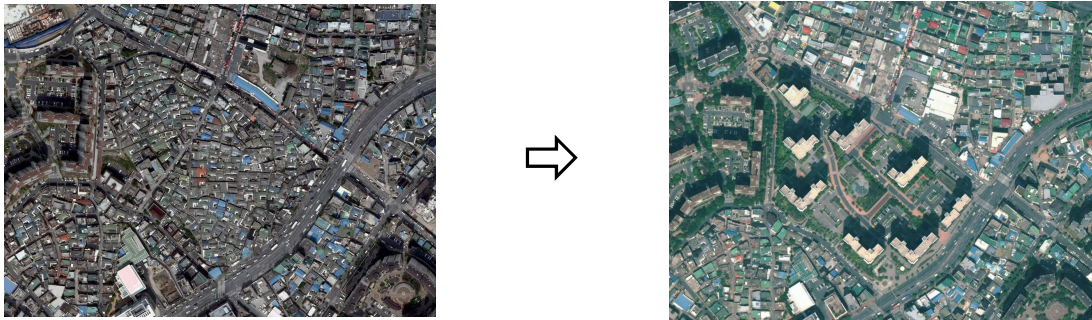
나 정비여건 변화 및 성과

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 정비방법의 도입으로 정비사업에서 공공의 역할이 재정립되어야 함

01

02

현황
및
여건
분석

03

04

05

06

07

08

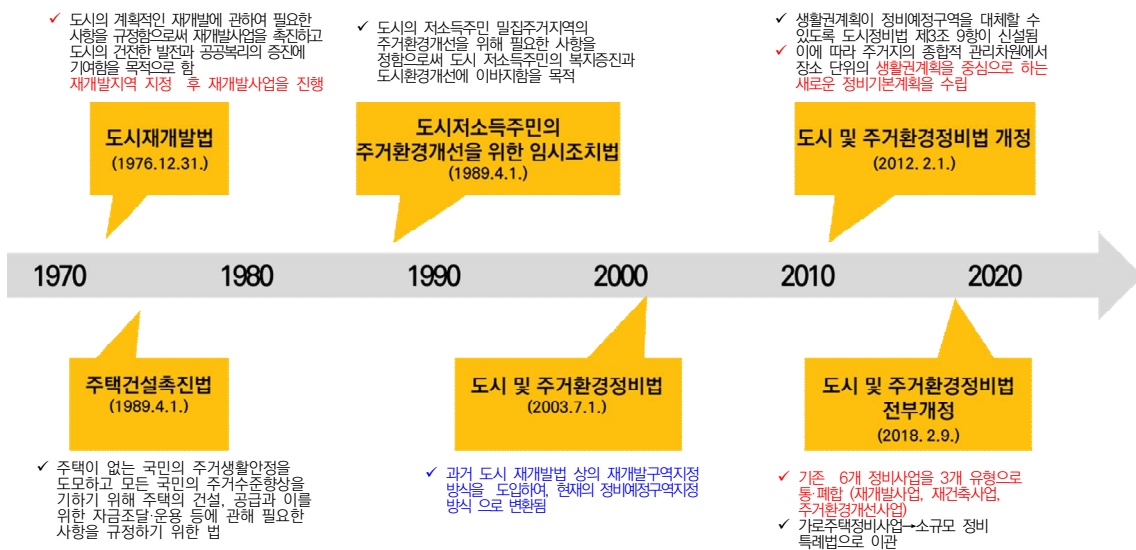
정비사업 대상의 변화

- 현행 법체계는 노후·불량주택의 정비를 위해 별도 기준을 마련하여 노후·불량주택지를 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 〉



정비사업 정책 변화



정비사업의 성과

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

다 주택시장 변화에 따른 환경 변화

시장·제도 등 환경 변화

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

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 파트너십 강조
7. 주거복지 : 저소득층 주거지원 개념에서 보편적 주거복지로 전환

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

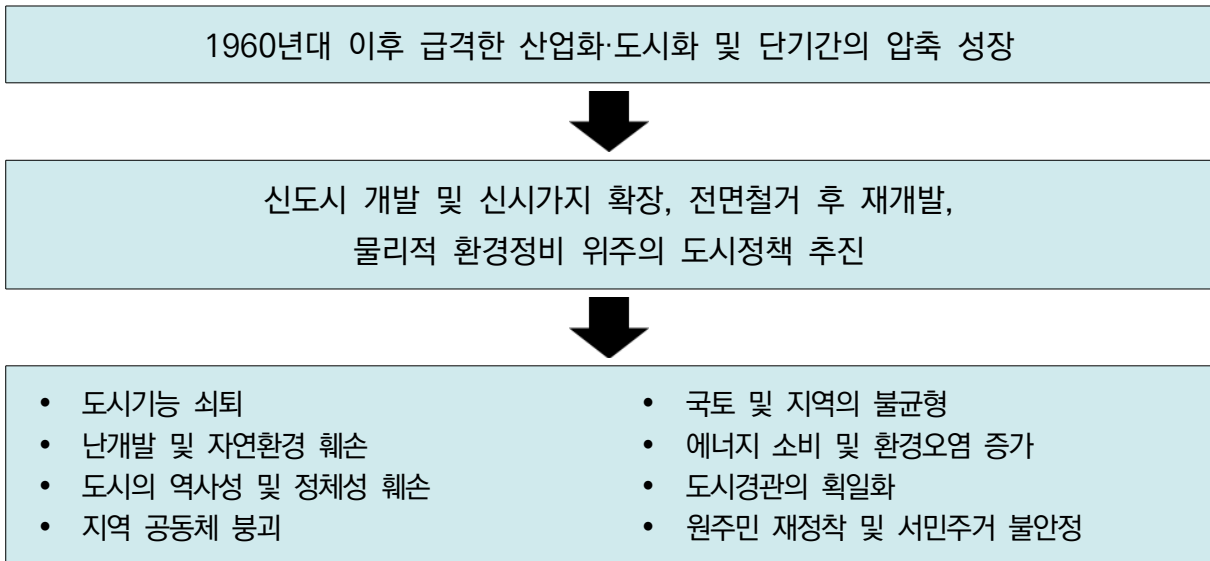
정비사업의 문제점 및 대응방향

구 분	영 향	대 응	
구조적문제	부동산 경기 의존형 사업구조	<ul style="list-style-type: none"> 수익성 위주 정비사업 한계 정비사업 지연 및 중지 	<ul style="list-style-type: none"> 절차개선 및 비용절감 - 사업비 절감, 주민부담 완화방안 마련
	주민의 과도한 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 정비 방식의 한계	<ul style="list-style-type: none"> 주민부담 의존형 정비방식 한계 개발이익을 전제로 한 사업성 위주 정비 방식 	<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 임대의존형 가구 신규주택 지불능력 부재 	<ul style="list-style-type: none"> 노약자를 배려한 정비계획 마련 - 노인주택, 베리어프리 - 사회적 약자 보호 부담능력에 맞는 주택공급
제도적문제	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
	개발 후 세대 감소	<ul style="list-style-type: none"> 주택수급 불균형 주택가격 및 전월세 상승 세입자의 비자발적 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 주거안정지원 방안 마련
	개발 후 세대 감소	<ul style="list-style-type: none"> 저렴주택 감소 서민주택 감소 	<ul style="list-style-type: none"> 저렴주택, 중소형 주택 유지 및 공급 확대 유도지원책 마련
	주거유형 획일화	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 위주 공급 정책 지역의 정체성 상실 고비용 주거 시대적 대응 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 수요 대응형 정비, 맞춤형 정비 - 수요에 대응하는 정비방식 도입 - 가로주택 정비사업 등 맞춤형 - 중저층 고밀 주거단지 공급
	물리적 개선 중심 정비	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 문화, 역사, 커뮤니티 대책 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> 종합적 접근, 커뮤니티 증진 - 종합적 정비 접근 방식 - 커뮤니티의 증진 및 활성화
	재정착 어려움	<ul style="list-style-type: none"> 서민주택 감소 	<ul style="list-style-type: none"> 공공의 역할중대 및 지원 확대 - 저렴한주택 공급확대 지원
	제도변화에 따른 구역해제 증가	<ul style="list-style-type: none"> 매몰비용에 대한 문제 해제구역의 관리 문제 	<ul style="list-style-type: none"> 해제구역 관리방안 마련
	일시에 과도한 구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> 주변 부동산 가격에 영향 주민 재산권 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 계획적 관리방안 마련 - 단계별 개발계획 수립

라 도시개발 패러다임의 변화

배경

- 20세기 도시개발 정책의 문제점 해결을 위한 노력에서 등장



국가별 도시개발 패러다임

구 분	국가 (연도)	대 응
압축도시 (Compact City)	미국 (1970년대)	<ul style="list-style-type: none"> • 평면적인 건조환경의 확산 억제 • 고밀개발을 통한 공공공간과 오픈스페이스 확보
스마트 성장 (Smart Growth)	미국 (1980년대 말)	<ul style="list-style-type: none"> • 무분별한 교외화로 인한 토지손실 및 환경문제 대응 • 도시성장기 도시개발방식에서 탈피하여 도시성장관리를 통한 도시발전 유도
뉴어바니즘 (New Urbanism)	미국, 캐나다 (1980년대 말)	<ul style="list-style-type: none"> • 무분별한 교외화로 인한 토지손실과 공동체 의식 상실 지적 • 지속가능한 개발 및 생태도시 구현이 목표
어반 빌리지 (Urban Village)	영국 (1980년대 말)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시에 마을과 같은 스케일감과 친밀감 회복 • 휴먼스케일의 쾌적한 도시환경 조성
마찌꾸리 (마을만들기)	일본 (1980년대)	<ul style="list-style-type: none"> • 지방 정체성 및 가치 재발견에 대한 요구 • 주민관점에서 기획되는 물리적·사회적 지역환경 정비 운동
스마트 시티 (Smart City)	스페인, 캐나다, 오스트리아 (2010년대)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획, 생태학, 정보기술 통합을 통한 기술의 혜택 전달 • 사물 인터넷 기술을 기반으로 한 초고속, 배출가스 제로 등을 통한 삶의 질 향상

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

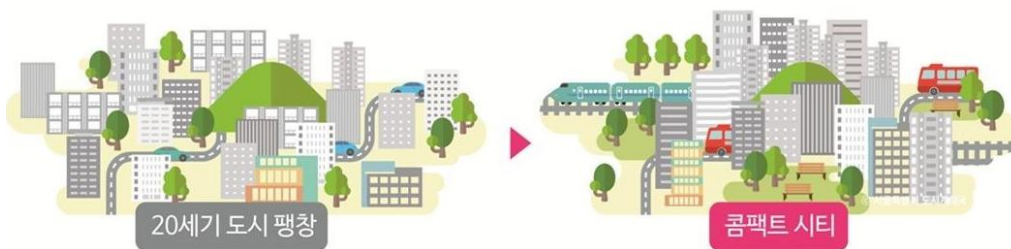
08

21세기 도시개발 패러다임

- 인구·경제 등 성장위주 도시개발 → 도시재생 및 관리 등 지속가능한 도시 추구
 - 지속가능한 도시 : 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)
 - 스마트 시티(Smart City)
 - 안전한 도시 및 살기좋은 도시

〈 21세기 도시개발 패러다임 〉

컴팩트 시티



스마트시티



2. 정비사업 추진 현황

정비사업 현황

- 2021.12.31.일 기준 정비사업 추진현황은 총 380개소의 정비사업 중 준공 56개소(14.7%), 해제 161개소(42.4%), 잔여 163개소(42.9%)로 조사됨

〈 정비사업 추진 현황 〉

(단위 : 개소)

구분	총계	사업추진			해제
		계	준공	잔여	
2010 이전 비예정구역	33	32	25	7	1
2010 정비예정구역	298	144	27	117	154
2020 정비예정구역	49	45	-	45	4
추가진행 ('21.12 기준)	-	-	4	-	4
기존 합계	380	217	56	161	163

자료) 대구시 (2021.12월 기준)

- 정비사업 유형별 현황은 잔여 사업 161개소 중 주거환경개선사업 2개소(1.2%), 재개발사업 68개소(42.2%), 재건축사업 91개소(56.6%)로 조사됨

〈 정비사업 추진에 따른 잔여 사업유형별 현황 〉

(단위 : 개소, m²)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	161	6,979,860	2	39,325	68	3,826,569	91	3,113,966
중구	19	774,658	1	26,870	15	668,841	3	78,947
동구	22	1,199,247	-	-	11	665,032	11	534,215
서구	24	1,686,470	-	-	14	1,105,012	10	581,458
남구	29	1,271,194	-	-	17	880,316	12	390,878
북구	9	298,194	1	12,455	3	106,915	5	178,824
수성구	31	895,760	-	-	4	210,154	27	685,606
달서구	20	700,238	-	-	4	190,299	16	509,939
달성군	7	154,099	-	-	-	-	7	154,099

자료) 대구시 (2021.12월 기준)

01

02

현황 및 여건분석

03

04

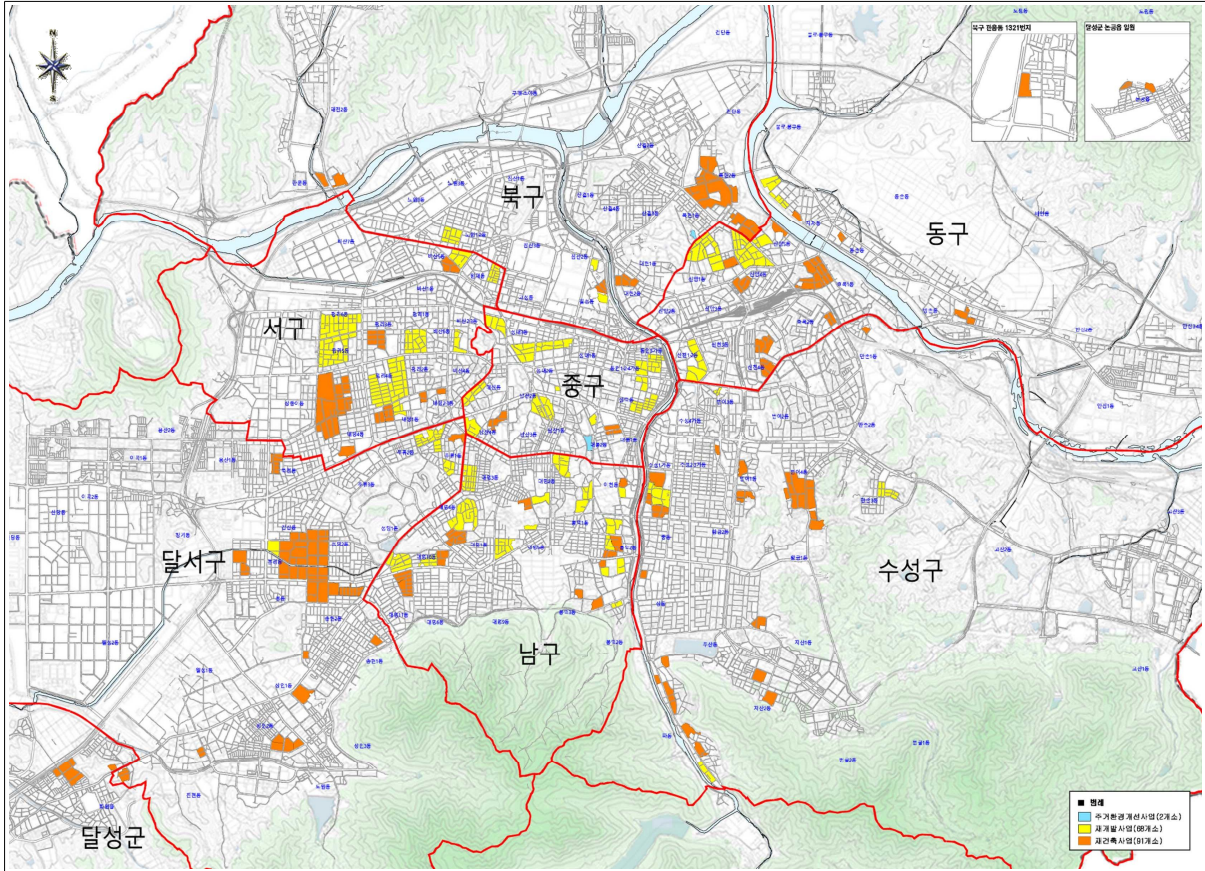
05

06

07

08

〈 2020 잔여 정비(예정)구역 현황 161개소 〉



정비에정구역 추진 현황

- 2021년 현재 217개 정비사업이 추진중에 있으며, 정비에정구역 추진 현황으로는 준공 56개소, 추진중인 정비에정구역 129개소, 미추진 정비에정구역 32개소로 조사됨

〈 정비사업 추진 현황 〉

합계	준공	추진 중							미추진
		계	정비 구역	추진 위원회	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공	
217	56	129	10	37	27	9	11	35	32

자료) 대구시 도시정비과(2021. 12월 기준)

- 사업별 추진 현황으로는 재개발의 경우 전체 정비사업의 72개소(33.2%)를 차지하고 있으나 준공된 사업은 4개소에 불과하여 사업의 진행이 저조한 것으로 나타남
- 구·군별 정비예정구역 추진 현황은 8개 구·군에서 대체로 고르게 분포되어 정비사업이 진행 중인 것으로 파악됨

〈 사업별 추진 현황 〉

구분	합계	준공	추진실적							미추진
			계	정비구역	추진위원회	조합설립	사업시행	관리처분	착공	
합계	217	56	129	10	37	27	9	11	35	32
재개발	72	4	63	1	22	12	5	5	18	5
재건축	140	49	65	9	15	15	3	6	17	26
주거환경	5	3	1	-	-	-	1	-	-	1

자료) 대구시 도시정비과(2021. 12월 기준)

〈 구·군별 정비예정구역 추진 현황 〉

구분	합계	준공	추진실적							미추진
			계	정비구역	추진위원회	조합설립	사업시행	관리처분	착공	
합계	217	56	129	10	37	27	9	11	35	32
중구	27	8	18	1	7	3	1	1	5	1
동구	26	4	18	-	4	4	2	1	7	4
서구	27	3	21	3	4	2	3	2	7	3
남구	38	9	28	-	13	5	1	2	7	1
북구	22	13	7	-	2	1	1	3	-	2
수성구	40	9	23	6	4	8	-	1	4	8
달서구	30	10	13	-	3	3	1	1	5	7
달성군	7	-	1	-	-	1	-	-	-	6

자료) 대구시 도시정비과(2021. 12월 기준)

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

06 도시재생 관련 현황

1. 정비사업과 도시재생사업의 관계

협회의 도시재생

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

〈 협회의 도시재생사업 〉

관련법	사업종류	사업의 정의
도시 및 주거환경정비법	주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
	재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화를 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
	재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시계획 시설사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역에서 도시계획으로 결정된 도로, 공원 등을 설치하기 위하여 시행하는 사업
전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법	시장정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설과 정비기반시설을 정비하고, 「유통산업발전법」상 대규모 점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 정비하는 사업
도시재정비 촉진을 위한 특별법	재정비 촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진사업은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 시행하는 일련의 사업
도시개발법	도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	가로주택 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
	소규모재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
	자율주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량·건설하기 위한 사업
	빈집정비	<ul style="list-style-type: none"> 빈집의 개량·철거 및 효율적 관리·활용을 위해 시행하는 사업 빈집이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 거주·사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주·사용하지 않는 주택을 말함. 다만, 공공임대주택, 미분양주택, 준주택 등은 빈집에서 제외
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	도시재생사업	<ul style="list-style-type: none"> 2013. 6. 4. 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 함으로써 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키려고 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 제정

광의의 도시재생

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

〈 광의의 도시재생사업 〉

사업명	관련부처	주요사업내용	특징
사회적기업 일자리창출	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적기업의 일자리창출을 지원하여 취약계층에게 지속가능하고 보다 나은 일자리 제공 • 사회적기업이 신규 채용한 근로자의 최저임금 수준 인건비 및 사업주부담 사회보험료 일부 지원 	청년들의 지역정착을 위한 사업 진행
사회적경제기업 특례보증	중소벤처기업부	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적경제기업 육성을 통해 취약계층에게 사회서비스 제공 및 양질의 일자리 창출 등의 사회적 가치 실현으로 지역주민의 삶의 질 향상 및 지역경제발전 도모 	사회적경제기업 대상으로 지역신용보증재단을 통해 우대보증 지원
관광두레 조성	문화체육관광부	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 주민공동체가 주도하는 관광사업체의 성공적인 창업과 자립·발전을 통한 지속가능한 지역발전 선순환구조 확립 	주민사업체 발굴 및 사업계획 수립
농촌신활력플러스사업	농림축산식품부	<ul style="list-style-type: none"> • 지역개발사업 등으로 구축된 지역자산과 다양한 민간조직을 활용하여 지역특화산업고도화, 선순환 경제 육성 등 자립적 지역발전 기반 구축 • 농촌의 자립적 성장을 위해 사회적 일자리 창출 등 선순환 경제 구축 	현장 기반 성과를 창출, 사업의 지속성을 위해 지자체의 자율성을 최대한 보장
마을기업 육성	행정안전부	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민의 자발적 참여로 지역자원을 활용한 사업을 실시하여 지역문제를 해결하고 일자리·소득창출, 공동체 활성화에 기여 	마을 기업 활성화를 위하여 판로지원 및 교육컨설팅, 홍보지원
어촌뉴딜 300	해양수산부	<ul style="list-style-type: none"> • 300개의 어촌과 어항을 현대화하여 어촌의 재생과 혁신성장 및 해양관광 활성화를 견인 • 어촌이 보유한 핵심자원에 따라 항·포구 개선 등 공동사업, 지역 특화사업, 타부처 연계사업 등을 융복합하여 추진 	지역주민, 전문가, 지자체등으로 지역협의체를 구성함으로써 지역주민의 참여를 제고하고 지역주민 갈등 해결 등 추진

01

02

현황 및 여건분석

03

04

05

06

07

08

2. 도시재생의 정의 및 유형

‘도시재생’과 ‘도시활성화지역’의 정의

- 도시재생
 - 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화 시키는 것 (「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)
- 도시재생활성화지역
 - 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역

도시재생의 유형 구분

- 도시재생은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」상 ‘도시경제기반형’과 ‘근린재생형’으로 분류
- 도시재생 뉴딜사업에서는 ‘경제기반형’, ‘중심시가지형’, ‘일반근린형’, ‘주거지 지원형’, ‘우리동네살리기’로 세분화
- ‘경제기반형’, ‘중심시가지형’, ‘일반근린형’, ‘주거지 지원형’ 뉴딜사업의 경우 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해 도시재생활성화계획 수립의 의무가 있음
- ‘우리동네살리기’ 뉴딜사업의 경우 「국가균형발전 특별법」에 의해 사업이 진행되므로 도시재생 활성화계획 수립은 지자체의 선택사항임

〈 도시재생의 유형 구분 〉

법정 유형	도시재생 뉴딜사업	
도시경제 기반형	경제기반형	
근린재생형	중심시가지형	
	일반근린형	
	주거재생형	주거지지원형
	우리동네 살리기	