
06

시범

주거생활권계획

2030 대구광역시
도시·주거환경 정비기본계획

- 6.1 계획의 개요
- 6.2 주거생활권의 설정
- 6.3 주거지 정비·보전·관리계획

Chapter

01 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가 주거생활권계획의 도입 배경

정비예정구역 지정제도의 의의와 한계

- 정비예정구역 지정 중심의 기본계획은 행정기관에서 주거환경이 불량한 지역을 선정하여 정비 사업에 대한 기대수요를 발생시켜 정비사업 추진을 유도하였으나
- 사업성 부족, 다수의 이해관계인에 의한 분쟁 등으로 사업이 부진해지면서 수요자인 주민들의 관심마저 사라져 정비사업의 기능 발휘에 대한 한계점이 노출됨

제도 개선에 대한 필요성 증대

- 도시 및 주거환경정비기본계획이 정비사업 중심의 계획이 됨에 따라 도시·주거환경에 있어 양호한 단독·저층 주거지의 멸실, 원주민의 낮은 재정착률, 커뮤니티 붕괴, 기반시설 연계 미흡 등과 같은 문제에 대한 대처가 부족
- 지역 단위의 특색을 고려하여 주거지 전체에 대한 종합적 관리가 요구되면서 정비사업에 더해 주거지의 체계적 관리가 가능하도록 제도 개선에 대한 필요성 증대

개정된 법령에 대한 대응

- 2012년 2월 도시 재정비 기능 강화를 주요 목적으로 하는 「도시 및 주거환경정비법」개정이 이루어졌으며, 해당 개정 사항에서 주거생활권계획의 제도적 기반이 마련
- 현재 서울특별시, 인천·부산·대전·울산광역시에서 도입하여 운용 중에 있음에 따라 대구광역시에서도 제도적 여건 변화에 대응하는 새로운 제도 도입에 대한 시도가 요구

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

나 주거생활권계획 수립의 목적

■ 수요자 중심의 계획 수립

- 행정기관이 주가 된 정비예정구역 지정 중심의 기본계획 체계에서 정비사업이 공공지원 및 사업성 부족, 주민 갈등 등 다양한 요인으로 장기 지연·중단되고 있는 현 상황에 대한 대응책 제시
- 주거급여, 공공임대주택, 주택자금대출 등 실수요자에 대한 지원강화, 거주민의 삶의 질 개선이 중심이 되고 있는 주거정책의 패러다임에 부응하여 수요자 중심의 주거지 관리계획을 수립

■ 주거지 종합관리체계 마련

- 정비사업 중심의 계획에 따라 사라지고 있는 지역적 정체성을 회복하고, 주변환경, 주변지역 기반시설과의 연계, 역사·문화적 가치 등을 고려할 수 있는 종합적·체계적 관리 필요성 부각
- 정비예정구역 지정 중심의 기본계획 수립 한계와 당초 정비방식에서의 부작용 완화를 중심으로 제도를 개선·보완하여 주거지 전체에 대한 통합적 관리 방향을 제시하는 주거지 정비·보전·관리의 종합관리체계 마련

■ 새로운 관리방안 도입으로 여건 변화에 대응

- 도시·주거환경개선을 위한 도시 및 주거환경정비 제도의 운용이 2012년, 2018년을 기점으로 큰 변화를 맞이하였으며, 특별시 및 광역시 단위의 자치단체에서는 변화한 제도를 토대로 주거지 관리의 기틀을 마련
- 생활권계획은 물리적·사회적 요소의 현황 분석을 통해 주거환경을 종합적으로 진단하고, 관리 방향의 특성을 도출·제안 가능한 새로운 관리방안으로 기대되고 있으므로 여건 변화 대응을 위해 도입을 시도

2. 주거생활권계획의 성격 및 특징

가 성격

■ 상위계획과 하위계획을 아우르는 실천적 계획

- 도심 및 주거환경 부문에 대한 도시기본계획의 내용을 구체화하여 장기적인 관리방향을 마련하고, 정비계획 수립에 있어 계획적 정비의 기본방향을 제시하는 실천적 계획

■ 지역 전체에 대한 종합적 계획

- 지역의 개발·정비에 대해 지역 특성을 고려한 도시·주거환경정비 가이드 라인을 제시하여 정비 계획뿐만 아니라 지역 주거환경에 대한 쾌적성·편리성의 보완·개선을 아우르는 종합적 계획 수립

■ 사회적·물리적 주거지 관리에 대한 유도적 계획

- 지역 커뮤니티, 건축물 및 기반시설 등 사회적·물리적 지역 현황을 체계적으로 분석하여 주거의 편리·안전·쾌적·지속·환경·문화성 부문으로 관리 방향을 도출·제시하는 주거지의 지속·성장에 대한 유도적 계획

나 특징

■ 생활권별 주거지 관리방향 제시

- 도시기본계획 등 상위계획과 행정구역, 주요 기반시설, 지형 등의 지역 특성에 따라 설정되는 주거생활권에 대한 주거환경 분석을 바탕으로 주거지 관리 방향을 제시

〈 주거생활권 설정 〉



01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

주민들의 의지를 고려한 정비사업 추진 관리

- 정비사업의 추진을 지연·중단시키는 다양한 요인 중 주민들의 갈등은 공동체 유지를 위한 필수 해결 과제로 여겨지므로 정비사업에 대한 주민들의 추진 의지는 그 중요성이 높다 할 수 있음
- 관련 규정에 의거 주거생활권계획을 수립하는 자산·범물 시범주거생활권에서는 주민들의 의지가 반영된 23개소를 정비예정구역으로 지정하여 정비사업추진을 관리

주거지 정비에 대한 행정 부담 완화

- 정비예정구역 지정 중심의 주거지 정비는 행정 위주의 하향식 계획으로서 주민들의 요구에 빠른 대처가 어렵고, 재산권 제약 등의 민원에 취약
- 주민들의 신청에 따라 선정된 사업을 주거생활권계획에 반영함으로써 정비예정구역의 지정, 정비사업에 대한 주민간 분쟁, 사업 지연·부진, 구역 해제 등에 대한 행정 부담을 주민들과 분담 및 완화 가능

〈 정비예정구역 지정, 생활권계획 장·단점 비교 〉

구분	정비예정구역 지정	생활권계획
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 정비예정구역의 지정을 통해 주거환경개선이 시급한 지역의 재개발·재건축, 주거환경개선 우선추진 가능 • 기성시가지의 체계적인 관리가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 의지에 따른 자발적인 주거지 정비 가능 • 미추진 정비사업 최소화 가능 • 정비예정구역 신규 지정 및 해제에 대한 행정부담 완화 ※ 정비예정구역 생략 가능
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 행정 위주의 하향식 계획이 갖는 한계에 따라 주민 요구에 대한 대처, 재산권 제약 등의 민원에 취약 • 신규 정비예정구역 지정 및 해제에 대한 민원 부담 가중 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 특성을 고려한 생활권계획 수립 필요

3. 대구광역시 주거생활권 계획 수립(시범계획)

가 대구광역시 생활권 계획 도입 목적 및 기본 방향

도입 목적

정비사업 집단 분포지역에 대한 체계적 관리

- 정비사업의 체계적·계획적 관리를 위해 아파트지구, 재정비 촉진지구와 같이 개별 법령에서 정한 계획 기법을 도입·활용 중에 있음
- 2030 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립을 위해 신청받아 선정된 신규 정비예정구역은 86개소이며, 그 중 자산범물 지역에 위치한 구역이 23개소로 전체 신청구역의 26.7%에 이룸
- 주거생활권계획은 정비사업의 집단적인 추진이 예상되는 자산·범물 지역의 통합적 관리를 목적으로 체계적 분석에 기반한 주거지 정비·보전·관리 등의 종합관리체계를 마련하기 위함

기본 방향

주거생활권에 대한 객관적인 관리 방향 제시

- 주거환경지표 중 주거환경과 연관되는 지표들을 주거생활권별로 상대 평가하여 정량화함으로써 객관적 분석하고, 해당 분석내용을 바탕으로 생활권의 관리 방향을 제시

주거지 정비·보전·관리 기본방향 제시

- 자연환경, 주거지 형성, 주거인문환경, 기반시설 등에 대한 분석으로 생활권 특성을 파악하고, 해당 분석 내용을 바탕으로 주거환경관리, 기반시설, 생활가로 등에 대한 주거지의 정비·보전·관리 기본방향 제시

계획의 특수성을 고려한 주요 기반시설 확보 유도

- 정비사업의 집단적 추진으로 우려되는 도시문제에 대처하기 위한 것임을 고려하여 정비계획 수립 시 주요 기반시설 중 도로, 공원에 대해 주변 지역의 여건을 참고한 체계적 확보를 유도

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

나 대구광역시 주거생활권계획의 구성

주거생활권 설정, 주거지 정비·보전·관리계획으로 구성

- 생활권의 주거환경지표 분석과 지역 특성을 규정하는 기본 단위인 생활권 설정, 주거지 관리의 기본 방향을 제시하고 주요 기반시설 설치를 유도하는 주거지 정비·보전·관리계획으로 내용을 구성

자산·범물 지역에 대해 주거생활권 설정

- 본 계획에서는 23개소의 신규 정비예정구역 신청이 집중되고 있는 자산·범물지역의 특수성을 고려하여 해당 지역을 주거생활권으로 설정

객관적 지표를 활용한 주거지 관리 종합계획 수립

- 주거환경지표 분석을 통해 주거환경 진단과 주거지 관리 기본 방향을 제시하고, 주요 기반시설을 확보하는 등 주거지의 정비·보전·관리에 대한 종합계획 수립

정비(예정)구역의 관리, 주택수급계획은 관련 내용을 준용

- 대구광역시 시범생활권계획이 자산·범물 지역에 한정된 시범계획으로 주거생활권 외 지역에서의 정비사업과 형평성 확보, 계획의 일관성 유지 등을 위해 정비(예정)구역의 관리, 주택수급계획은 보고서 내 관련 내용을 준용
 - 정비(예정)구역의 관리는 “제5장 정비예정구역 지정”, 주택수급계획은 “제7장 부문별계획 단계별 추진계획”을 준용

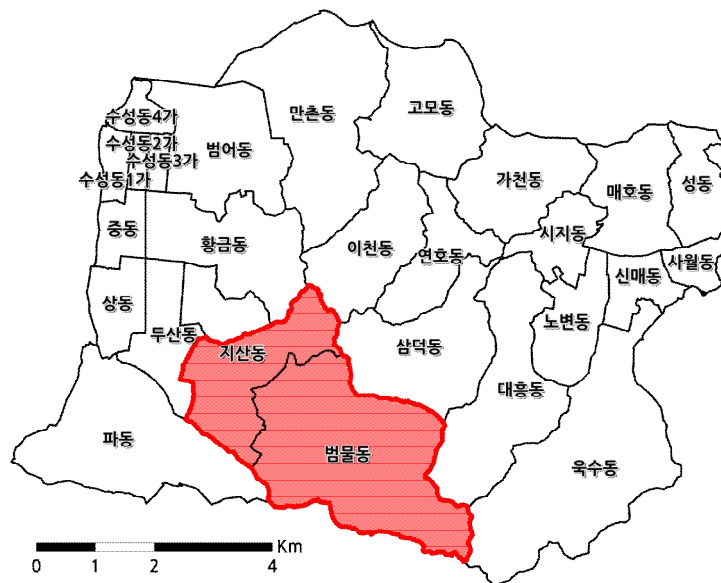
다 대구광역시 주거생활권계획의 범위 및 수립 절차

계획의 범위

공간적 범위

- 위치 : 지산동, 범물동 일원
- 면적 : 12.38km²(주거지역 2.71km²)

〈 지산·범물권 행정구역 〉



시간적 범위

- 기준연도 : 2020년
- 목표연도 : 2030년
 - 2030 대구광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 목표연도와 동일

내용적 범위

- 생활권 설정
- 주거지 정비·보전·관리계획
 - 주요 기반시설 확보에 관한 계획 포함

01

02

03

04

05

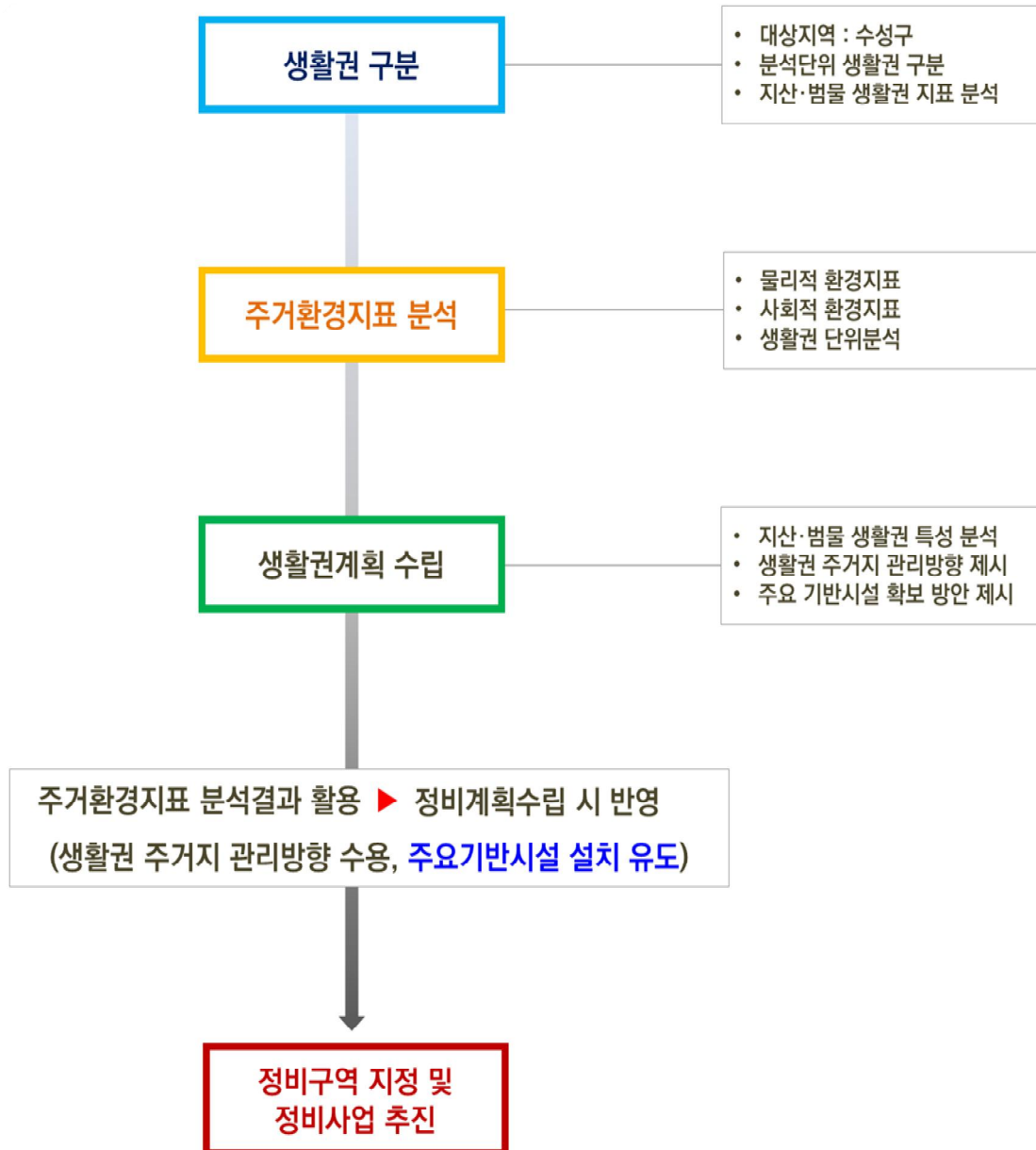
06

시범주거생활권계획

07

08

■ 수립 절차



02 주거생활권의 설정

1. 주거생활권의 구분

대생활권과 주거생활권으로 구분

- 실질적으로 생활권계획을 운용 가능한 행정단위를 고려하여 구·군을 대생활권으로 구분하고, 대생활권을 다시 기본 분석단위인 주거생활권으로 구분
- 주거생활권은 인구 등 통계자료의 기본 단위가 되는 행정동이 최소 단위가 되며, 상위계획, 인구 규모 등을 고려하여 행정동·법정동 1~3개로 구성

〈 생활권 구분 〉

구분	내용
대생활권	• 대구광역시 8개 구·군(수성구, 동구, 서구, 남구, 북구, 중구, 달서구, 달성군)
주거생활권	• 1~3개의 행정동·법정동 단위로 생활권 설정 • 자연·인문환경, 지역 특성, 상위 및 관련계획 고려

2. 주거생활권 설정 기준

기본 방향

- 주거생활권계획에서 권역 단위로 수립되는 주거지 관리계획에 있어 통계 자료의 활용성, 지표 관리의 용이성, 도시 및 행정 관리 체계와 일치를 통한 주거관리의 지속성 확보를 위해 행정동 기준으로 구분
- 행정동별 지역 특성과 주민들의 생활범위에 따른 동질성, 상위계획 등을 고려하여 주거생활권을 구분하며, 시(市)의 성립을 결정짓는 인구단위인 5만명 내외를 주거생활권 인구 단위로 설정

■ 설정 기준

❏ 자연·인문환경, 도시계획적 요소 등 도시현황 검토

- 주요 산, 하천 등 자연환경적 요소, 간선도로 이상의 주요 도로 등 선적 기반시설과 대규모 기반시설, 용도지역 특성과 상위계획 상 공간구조, 지구단위계획 등 도시계획적 요소를 고려

❏ 주거유형, 개발사업 등 지역 형성과정 고려

- 주거유형별(공동주택, 단독주택 등) 분포와 지역 여건 변화에 영향이 큰 대규모 개발계획을 고려하고, 주거지의 형성과정, 시가지 형성 시기를 파악하여 연관성이 높은 지역을 동일 생활권으로 구분

❏ 행정동 경계를 기준으로 확정

- 주거생활권 구분에 있어 도시공간구조를 기본으로 자연·인문환경, 주거유형, 주거지 형성과정 등을 분석하고, 행정구역의 성격, 행정동간 연계성, 인구규모 등을 고려하여 행정동 기준으로 경계를 확정

〈 주거생활권 설정 기준 검토 내용 〉

구분		내용
자연환경, 도시공간 구조 검토	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 자연환경적 요소에 의한 주거생활권 구분 ◆ 주요 산, 하천 등 특성 파악
	기반시설, 대규모시설	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주요 간선도로, 철도 등 교통시설 검토 ◆ 유원지 등 대규모 시설 검토
	도시계획적 요소	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 용도지역 현황, 지구단위계획 현황 파악 ◆ 상위계획 상 도시공간구조 검토
주거유형, 주거지 형성과정 검토	주거유형	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 공동주택, 단독주택 등 주거유형 분포 파악
	주거지형성과정	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 시가지 형성과정 분석을 통한 주거지 형성과정 파악 ◆ 자연발생적 주거지, 토지구획정리사업, 택지개발사업 등 계획적 조성 주거지 파악
	대규모 개발계획	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 대규모 개발에 따른 주거지 변화 가능성 검토
행정동 간 연계성 검토		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 행정동의 성격, 행정동간 연계성, 인구규모, 면적 등 고려

3. 주거생활권 설정

대생활권 : 수성구

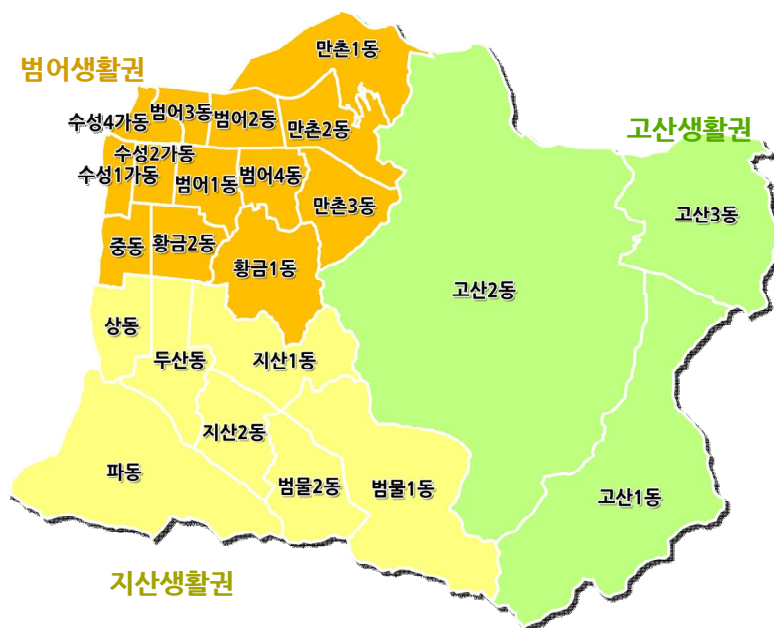
- 대생활권은 대구광역시 8개 구·군으로 구분되며, 금회 계획은 지산·범물지역에 대한 생활권 계획 수립에 한정되는 시범계획이므로 대생활권은 수성구가 기준이 됨

주거생활권 : 지산·범물 주거생활권

- 수성구의 인구는 42만 명으로 5만 명 내외 인구 규모의 주거생활권을 고려하였을 때, 8개의 주거생활권으로 구분 가능
- 수성구는 2030년을 목표연도로 하는 “수성구 장기발전종합계획”을 수립·운영 중에 있으며, 해당 계획에서는 수성구를 3개 생활권(범어·지산·고산생활권)으로 구분하고 있어 주거생활권에서도 수용

〈 수성구 장기발전종합계획 생활권 설정 〉

구 분	행정동
범어생활권	◆ 범어1·2·3·4동, 만촌1·2·3동, 수성1·2·3·4가동, 황금1·2동, 중동
지산생활권	◆ 상동, 파동, 두산동, 지산1·2동, 범물1·2동
고산생활권	◆ 고산1·2·3동



01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

- 대생활권인 수성구를 기준으로 인구 5만명 내외, “수성구 장기발전종합계획”의 생활권 설정, 지역 현황 등을 고려하여 지산·범물 주거생활권 외 7구역, 총 8개의 주거생활권을 설정

〈 주거생활권 설정 내용 〉

구분	행정구역	규모		비고	
		면적	인구		
수 성 구	지산·범물	◆ 지산동, 범물동	12.38km ²	7.1만명	
	상동·파동·두산동	◆ 상동, 파동, 두산동	9.12km ²	4.4만명	
	중동·황금동	◆ 중동, 황금동	4.76km ²	4.7만명	
	수성	◆ 수성동1·2·3·4가	1.86km ²	4.6만명	
	범어	◆ 범어동	3.86km ²	6.8만명	
	만촌	◆ 만촌동	6.28km ²	5.5만명	
	고산1·3	◆ 매호동, 성동, 신매동, 사월동, 옥수동	13.8km ²	6.6만명	
	고산2	◆ 이천동, 고모동, 삼덕동, 연호동, 가천동, 시지동, 노변동, 대흥동	24.47km ²	2.8만명	대규모 신규 개발사업 지역

〈 주거생활권 설정도 〉



4. 지산·범물 주거생활권 현황

자연환경

- 지산·범물권은 지산동, 범물동을 포함하는 지역으로 대덕산, 무학산, 법이산과 같은 수림대가 양호한 산지로 위요되어 있는 지역임
- 구릉지 형태의 지형으로 완만한 경사면과 골짜기를 이루고 있으며, 주변 산지는 산림이 우거져 자연환경이 양호함

주거지 형성

- 지산·범물권 일대는 1970년까지 현재 지산1동, 범물1동 행정복지센터가 위치한 지역을 중심으로 소규모 자연취락을 형성하고 농사를 짓는 전형적인 농촌사회였음
- 대구광역시의 도시화로 인한 도시의 외연적 확산이 1980년 중순에 들어 지산·범물권에도 영향을 미치기 시작하였으며, 그 영향으로 지산동 일원에 토지구획정리사업이 추진되어 급격한 도시화가 진행됨
- 1990년대 이후로 지산, 범물지구 택지개발사업 등 대규모 개발사업이 이루어져 현재의 도시형태가 형성됨에 따라 지역 내에서도 토지구획정리사업 지역에서의 노후도가 상대적으로 높게 나타남

주거환경

- 건축물의 노후도는 2020년 기준 26.4%, 2025년 기준 63.3%, 2030년 기준 79.9%로 나타남
- 전체 주택세대에서 공동주택이 차지하는 비율은 67.5%임
- 토지구획정리사업과 택지개발사업으로 시가지가 대부분 형성되어 도로, 공원 등 기반시설이 잘 정비되어있으며, 특히 역세권 내 편입된 주거지역의 비율이 가장 큰 권역으로 지하철 이용의 편리성이 높음
- 1980년대 중순부터 1990년대 대부분 조성된 지역으로서 초기 조성된 주거지부터 순차적으로 정비사업 시기가 도래

〈 지산·범물 주거생활권 개요 〉

구분	내용
법정동	◆ 지산동, 범물동
면적	◆ 12.38km ² (주거지역 2.71km ²)
인구	◆ 70,607명 (31,160세대)

01

02

03

04

05

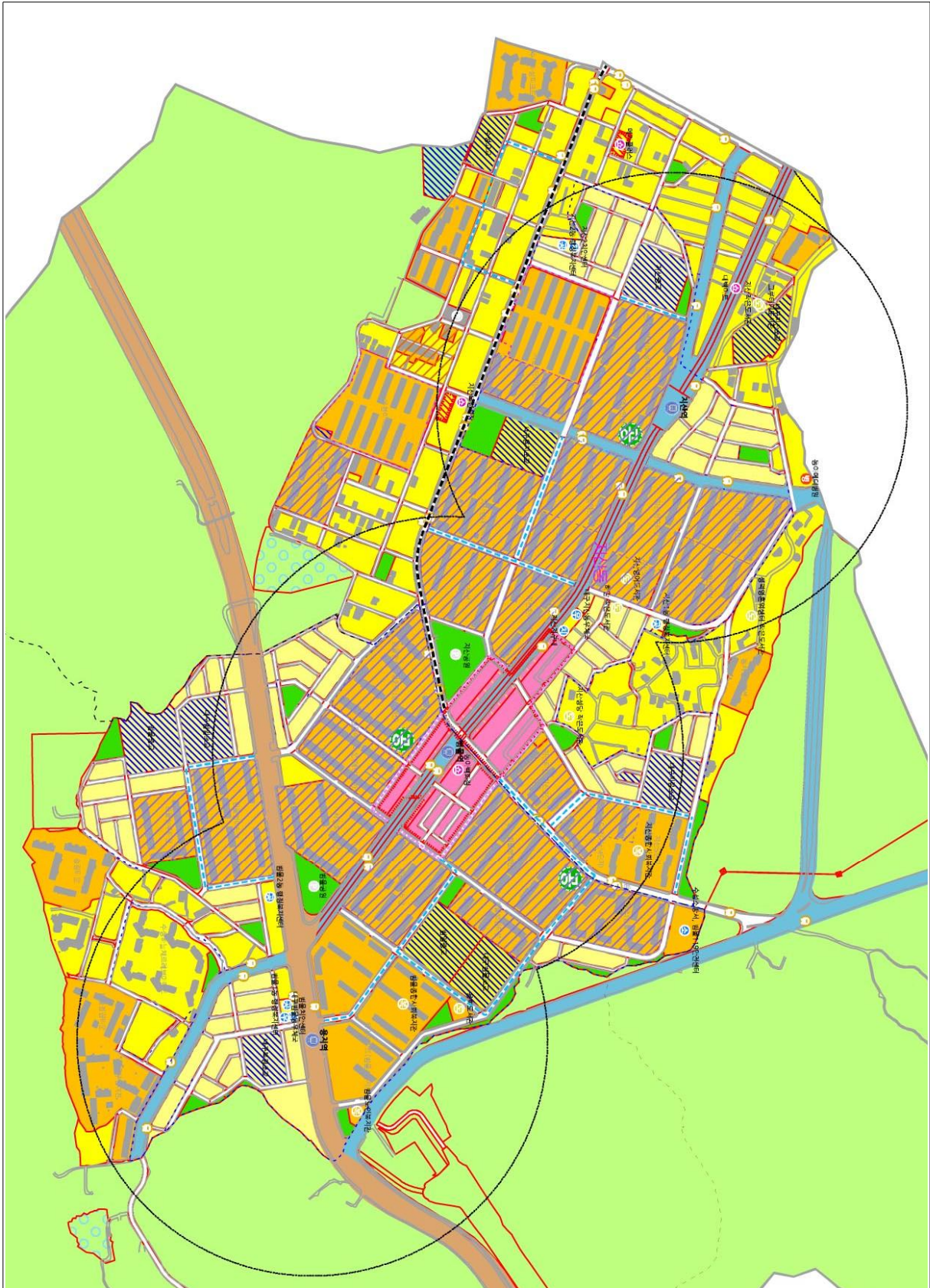
06

시범주거생활권계획

07

08

〈 지산·범물 주거생활권 현황도 〉



Chapter

03 주거지 정비·보전·관리계획

1. 운영방안 및 구성내용

■ 운영방안

❏ 정비계획 수립 시 주거지 정비·보전·관리계획 준수

- 정비계획 수립 시 생활권계획에서 제시하는 주거지의 정비·보전·관리계획의 준수를 원칙으로 하며, 지역 여건을 고려하여 제시된 사항이 불합리할 경우 도시계획위원회 심의를 통해 조정

❏ 기존 계획은 관련 부서 협의를 통해 필요한 사항 결정

- 계획의 연속성 확보를 위해 기 결정된 정비예정구역에 대해서는 당초 계획을 바탕으로 금회 생활권계획에 따른 주거지 정비·보전·관리방향을 함께 고려하여 관련부서 협의를 통해 필요한 사항 결정

■ 구성내용

❏ 주거지 관리방향을 제시

- 주거지 정비·보전·관리계획은 생활권에 대한 주거지 관리방향을 제시하며, 생활권 내 정비(예정) 구역의 관리, 기 결정된 정비예정구역의 해제에 관한 사항과 해제 시 관리방안은 “제5장 정비 예정구역 지정”을 준용

❏ 주거환경관리지표의 도입

- 건축물, 기반시설 등 물리적 지표와 경제활동인구, 고령인구 등 사회적 지표의 평가를 통해 생활권의 주거환경을 진단하고 계획 방향의 설정에 활용하기 위해 주거환경관리지표를 도입

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

2. 주거환경관리지표 도입

가 주거환경관리지표의 도입 배경 및 필요성

경제성장, 충분한 주택 보급에 따른 주거 인식 변화

- 경제성장 흐름 안에서 주택 200만호 건설 등 주택공급의 양적 확대가 이루어져 우리나라의 주택보급률이 2002년 기준 100%를 상회(대구광역시는 2008년 주택보급률 103% 달성)
- 주택의 양적 보급이 충족되면서 주거에 대한 인식이 삶의 질 향상, 다양화 추구로 변화되고 있으며, 쾌적한 주거환경에 대한 관심이 높아지고 있음

여건 변화를 수용하는 종합적 주거지 관리 필요에 대응

- 저출산과 고령화, 1인 가구의 증가 등 사회적 여건 변화, 취약계층의 삶의 질 보장과 같이 기본권에 관한 사항을 반영하고 다양한 수요층을 고려한 수요자 중심의 공급·지원체계로 주거 정책이 변화
- 주거지 재생에 대하여 물리적 환경개선과 더불어 사회·경제·문화 등 종합적이면서 장기적인 유지를 목표로 하는 지속적인 개념으로 주민들의 인식이 전환되고 있음
- 개별 구역 중심의 계획에 따른 지역 정체성 훼손, 저소득층 주거불안 가중 등 기존 주거지 정비에서의 문제점을 보완하고 다양한 주거 수요 충족 등 여건 변화에 대처할 수 있는 종합적 주거지 관리 필요성 증대

주거환경관리지표는 데이터 기반 객관적 평가체계·기준

- 주거환경관리지표는 물리적·사회적 지표를 통해 주거환경을 객관적으로 평가·분석하여 그 결과를 바탕으로 관리방향을 제시, 사업 추진 여부를 결정하는 데이터 기반 평가체계·기준임

나 주거환경관리지표의 개요

■ 계획의 개요

❏ 일반화된 평가 기준 도입으로 합리적·체계적 주거환경 평가

- 주거환경에 대한 기존 인식은 주거지 주변의 자연적·물리적 환경의 정도로 파악하였으나, 현재는 기존의 인식에 더해 지역적·사회적 조건과 주민들의 활동 요소 등 다양한 항목을 포함하는 개념으로 확대
- 서울특별시와 기타 광역시에서 수립된 주거생활권계획에서 주거환경과 관련된 다양한 지표를 통해 주거환경을 객관적으로 평가하고 있으며, 이러한 평가 기법이 일반적으로 사용되고 있어 금회 계획에도 도입

■ 주거환경관리지표 구성 및 활용

❏ 주거환경 평가 및 주요 기반시설 확보를 위한 주거환경지표 활용

- 주거환경지표는 주거생활권계획 수립에서 주거생활권의 주거환경을 진단하고 관리방향을 도출하는 기준이 되며, 주거환경과 관련된 다양한 물리적·사회적 요소를 기반으로 종합적 진단을 수행
- 주거생활권계획에서 주거생활권의 주거환경 평가 및 주요 기반시설의 확보에 대한 당위성 제공 등 판단 기준으로 활용

❏ 시범주거생활권계획의 특수성을 고려하여 주거정비·관리지수는 제외

- 주거정비지수는 신규 재개발사업의 진행 여부를 결정하기 위한 판단 기준으로 활용하는 지표이나, 시범주거생활권계획에서는 금회 신청된 추진 가능 재개발사업에 한하여 적용되므로 지표 활용이 무의미함
- 또한, 현지개발방식의 주거환경개선사업에서 공공지원의 우선 순위를 결정하기 위한 지표로 활용되는 주거관리지수는 주거환경개선사업이 없는 시범주거생활권계획에서는 활용이 어려울 것으로 판단됨

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

3. 주거지 관리방향 설정

가 자산·범물 주거생활권 주거지 관리방향 설정 과정

주거환경지표 도출→생활권 현황조사·분석→주거지 관리 방향 제시

- 주거지 관리방향 설정을 위한 과정은 물리적·사회적 요소 검토를 통한 주거환경지표 도출, 도출된 지표를 활용한 주거환경 현황조사·분석, 주거지 관리 방향 수립 단계로 구성

주거환경지표는 물리적·사회적 지표로 구분

- 주거환경지표는 주거, 생활, 교통, 교육, 복지, 안전 등의 물리적 지표와 사회구성원의 특성을 파악하는 사회적 지표로 나누어 종합적인 분석 데이터를 도출

주거생활권 현황조사·분석은 주거환경지표와 연계

- 주거생활권에 대한 현황조사·분석은 자연환경, 주거지형성, 주거환경, 기반시설, 인문환경 등의 항목에 대해 이루어지며, 주거환경지표와 연계하여 특성을 파악

주거지 관리 방향은 주요 기반시설 확보를 포함하는 포괄적 지침

- 주거지 관리 방향은 앞서 도출된 주거환경지표, 주거생활권 현황조사·분석에 더해 주요 기반 시설에 대한 내용을 포함하여, 부문별로 주거환경관리, 주요 기반시설의 확보, 생활가로 등에 대해 포괄적 관리방안 제시

〈 주거생활권별 주거지 관리방향 설정 과정 〉

구분	내용
주거환경지표 도출	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경과 관련되는 물리적·사회적 요소 조사 • 주거환경지표 분석을 위한 항목별 기초자료 구축 • 구축된 기초자료를 바탕으로 객관적 평가 및 Z-Score 산출
생활권 현황조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경, 주거지 형성, 주거환경, 기반시설, 인문환경, 정비구역, 상위계획 등 7개 항목으로 구분하여 조사·분석 • 주거환경지표 분석결과를 포함하여 현황분석도 작성
주거지 관리방향 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 관리 기본방향, 주거환경관리, 기반시설(주요 기반시설 확보 포함), 생활가로, 특성관리 등 5개 항목으로 제시 • 주거지 관리방향 및 생활가로 계획을 포함한 종합계획도 작성

나 주거환경지표

주거환경지표 활용 목표

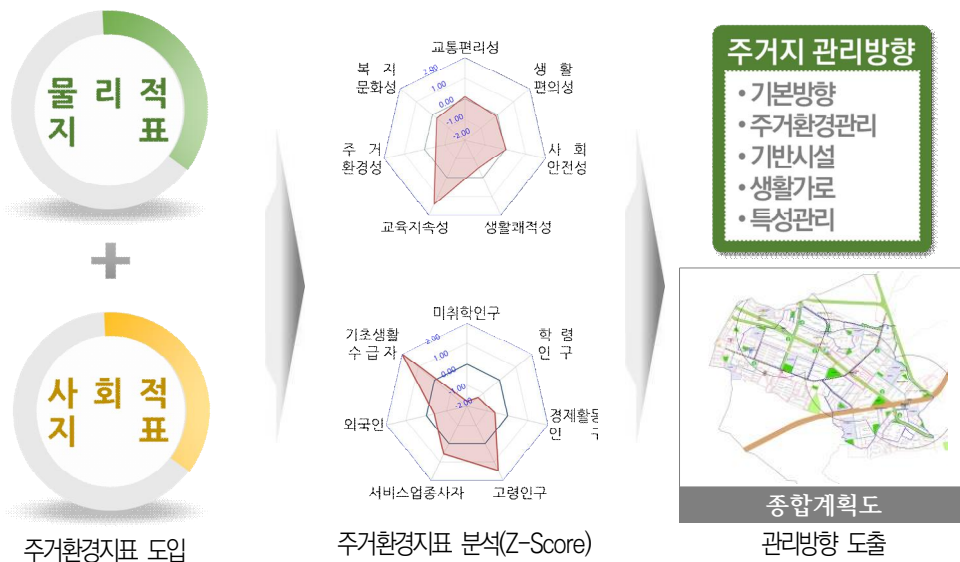
주거생활권 내 주거환경 저해 요소 파악 및 점진적 개선 도모

- 주거생활권 내에서 주민 생활에 필요한 시설들의 확보 정도에 대해 객관적으로 평가하여 상대적으로 부족한 요소를 파악하고, 사업성에 치중된 정비사업 추진으로 생활기반시설의 확보에 소홀해지는 상황을 방지

주거지 관리 방향에 대한 당위성 확보

- 주거생활권에 대한 물리적·사회적 여건 분석을 통해 주거환경 저하 요인을 진단하고 진단 결과에 따라 도출된 주거지 관리 방향에 대한 당위성을 확보

〈 주거환경지표 분석과정 〉



01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

주거환경지표 구성

1) 주거환경지표 설정

주거생활권의 주거환경 평가를 위한 물리적·사회적 지표 설정

- 주거환경지표 설정을 위한 물리적·사회적 지표는 주거생활권계획이 수립된 서울특별시 및 기타 광역시 등 타지역 유사사례를 검토하여 자산·범물 주거생활권의 객관적 분석에 적합한 지표를 도입
- 주거생활권 특성을 분석하는 주거환경지표는 크게 물리적 지표, 사회적 지표로 구분하고, 물리적·사회적 지표는 주거생활권의 물리적 특성의 7개항목 20개 세부 분석과 사회적 특성을 반영한 7개 지표등 총27개 세부 분석 지표를 설정

물리적 지표 : 7개 항목, 20개 세부 지표

- 물리적 지표는 교통편리성, 생활편의성, 사회안전성, 생활쾌적성, 교육지속성, 주거환경성, 복지문화성 등 7개 항목으로 구분하고 20개의 세부 분석 지표를 설정

〈 물리적 지표 설정 〉

구분		도입 지표
물리적지표	교통편리성	◆ 버스정류장 설치 현황
		◆ 도로율
		◆ 역세권 분포 현황
	생활편의성	◆ 공공기관 분포 현황
		◆ 이·미용, 세탁시설 분포 현황
		◆ 판매시설 규모
	사회안전성	◆ 파출소 서비스 현황
		◆ 소방서 서비스 현황
		◆ 단란·유흥주점 분포 현황
	생활쾌적성	◆ 공원녹지율
		◆ 인구당 공원녹지 면적
		◆ 문화·체육시설 분포 현황
	교육지속성	◆ 교육시설 분포 현황
		◆ 보육시설 분포 현황
	주거환경성	◆ 과소필지 분포 현황
		◆ 노후주택 분포 현황
		◆ 단독주택 분포 현황
	복지문화성	◆ 병원, 약국 등 의료시설 분포 현황
		◆ 노인복지시설 분포 현황
		◆ 장애인복지시설 분포 현황

❏ 사회적 지표 : 7개 지표

- 사회적 지표는 사회구성원 특성을 기준으로 미취학 인구, 학령인구, 경제활동인구, 고령인구, 서비스업 종사자, 외국인, 기초생활수급자 등 7개 지표로 설정

〈 사회적 지표 설정 〉

구분	도입 지표
사회적 지표	<ul style="list-style-type: none"> • 미취학 인구 • 학령인구 • 경제활동인구 • 고령인구 • 서비스업 종사자 • 외국인 • 기초생활수급자

2) 주거환경지표 산정

❏ 물리적 지표 산정

- 물리적 지표는 객관적 지표산정을 위해 대구광역시 및 수성구 통계연보, 공공데이터포털, 지방행정 인허가 데이터개방 등의 자료를 활용
- 건축물 등에 관한 지표는 건축물대장을 기초로 GIS 분석을 실시하였으며, 일부 지표는 도면상 시설의 위치, 면적 등에 대해 프로그램을 활용하여 직접 데이터화 함으로써 산정

〈 물리적 지표 산정 내용 〉

구분	도입 지표	지표 산정	자료출처
교통 편의성	• 버스정류장 설치 현황	• 버스정류장 개소/행정동별인구	공공데이터, GIS
	• 도로율	• 도시계획도로 면적/행정동별시가화용지면적	GIS
	• 역세권 분포 현황	• 역세권주거지역 면적/행정동별전체 주거지역 면적	실측, GIS
생활 편의성	• 공공기관 분포 현황	• 공공기관/행정동별인구	통계
	• 이·미용, 세탁시설 분포 현황	• 이·미용, 세탁시설/행정동별인구	인허가
	• 판매시설 규모	• 판매시설 면적/행정동별인구	통계
사회 안전성	• 파출소 서비스 현황	• 파출소 서비스 점수/행정동별인구	실측, GIS
	• 소방서 서비스 현황	• 소방서 서비스 점수/행정동별인구	실측, GIS
	• 단란·유흥주점 분포 현황	• 단란·유흥주점 개소/행정동별인구	인허가
생활 쾌적성	• 공원녹지율	• 공원녹지면적/행정동별면적	GIS
	• 인구당 공원녹지 면적	• 공원녹지면적/행정동별인구	통계, GIS
	• 문화·체육시설 분포 현황	• 문화·체육시설 개소/행정동별인구	인허가, 통계
교육 지속성	• 교육시설 분포 현황	• 학교 개소/행정동별학령인구	공공데이터
	• 보육시설 분포 현황	• 어린이집개소/행정동별미취학인구	공공데이터
주거 환경성	• 과소필지 분포 현황	• 분할 불가능한 대지 면적/행정동별주거지역 면적	GIS
	• 노후주택 분포 현황	• 20년 이상 경과된 노후주택 수/행정동별총 주택 수	GIS
	• 단독주택 분포 현황	• 단독주택 세대수/행정동별세대수	GIS
복지 문화성	• 병원, 약국 등 의료시설 분포 현황	• 병원, 약국 등 의료시설 개소/행정동별인구	인허가
	• 노인복지시설 분포 현황	• 노인복지시설 개소/행정동별고령인구	공공데이터
	• 장애인복지시설 분포 현황	• 장애인복지시설 개소/행정동별장애인구	공공데이터

사회적 지표 산정

- 사회적 지표는 대구광역시 및 수성구 통계연보를 활용

〈 사회적 지표 산정 내용 〉

구분	도입 지표	지표 산정	자료출처
사회적 지표	◆ 미취학 인구	◆ 5세 미만 인구/행정동별인구	통계
	◆ 학령인구	◆ 5세~19세 인구/행정동별인구	통계
	◆ 경제활동인구	◆ 15세~64세 인구/행정동별인구	통계
	◆ 고령인구	◆ 65세 이상 인구/행정동별인구	통계
	◆ 서비스업 종사자	◆ 서비스업 종사자/행정동별종사자인구	통계
	◆ 외국인	◆ 외국인 인구/행정동별인구	통계
	◆ 기초생활수급자	◆ 기초생활수급자인구/행정동별인구	통계

3) 주거환경지표 분석

행정동·법정동 단위의 분석 값을 주거생활권 단위로 상대 평가

- 주거환경지표분석의 최소 단위는 행정동·법정동이며, 행정동·법정동 단위로 분석된 데이터를 주거생활권별로 합산 후 Z-Score(표준화 점수)방식을 적용하여 상대평가 점수를 도출

〈 주거환경지표 분석 〉

행정동·법정동	주거생활권
	<p>만촌</p> <p>수성 범위</p> <p>중동·황금</p> <p>고산2</p> <p>고산1·3</p> <p>상동·파동·두산동</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 행정동·법정동 단위 데이터 분석 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주거생활권 단위로 주거환경지표 Z-Score분석 ◆ 주거생활권의 주거환경지표는 생활권에 대한 상대평가를 통해 진단

❖ Z-Score 산정 방식

- Z-Score 분석은 평가 기준 간의 상대적인 가중치를 고려하지 않고 단순화한 값으로 아래 산식을 적용

〈 Z-Score 산식 〉

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$

Z_i : 지역 i의 표준화 점수
SD : 표준편차

X_i : 지역 i의 값
X : 평균

- Z-Score 분석은 각각의 항목에 대한 지표를 산정하여 주거생활권별로 점수를 합산한 후 표준화하는 방식
- 표준화 점수에 대해 객관성을 부여하고 가중치의 측면을 최소화하기 위해 각 항목별 표준화 점수를 산술 평균하여 물리적·사회적 지표 각각의 7개 항목에 대해 다시 표준화 점수를 도출
- 물리적·사회적 지표로 표준화된 점수에 기초하여 주거생활권의 주거환경을 종합적으로 평가·진단

❖ Z-Score 결과값

〈 물리적 지표 Z-Score 〉

구분		고산1·3	고산2	만촌	범어	수성	상동·파동·두산동	중동·황금	지산·범물
교통 편리성	버스정류장	-0.93	1.75	0.65	-1.02	-0.54	0.82	0.04	-0.79
	도시계획도로율	-0.02	2.42	-0.25	-0.68	-0.44	-0.30	-0.54	-0.20
	역세권	0.23	-0.49	-0.83	0.72	1.18	-1.28	-0.86	1.32
생활 편의성	공공기관	-1.73	0.71	0.21	1.68	0.30	-0.18	-0.39	-0.60
	편의시설	-0.90	-1.57	-0.54	-0.14	1.39	1.08	0.16	0.53
	판매시설	-0.53	2.17	-0.02	-0.83	0.63	-0.37	-0.85	-0.19
사회 안전성	파출소	-1.19	1.31	-0.24	-0.80	-0.87	1.41	0.60	-0.24
	소방서	-1.18	0.85	1.08	-1.16	-0.53	1.41	-0.23	-0.25
	유해시설	0.76	0.82	0.64	-0.05	0.37	-1.57	-1.55	0.58
생활 쾌적성	공원녹지율	-0.72	0.39	-0.72	0.10	-0.79	2.10	0.41	-0.76
	1인당 공원녹지면적	-0.54	2.12	-0.57	-0.47	-0.60	0.93	-0.29	-0.57
	문화·체육시설	1.23	0.88	-1.12	0.61	0.66	-0.59	-1.51	-0.16
교육 지속성	학교시설	-0.68	0.97	1.16	-0.78	-0.69	-0.64	-0.80	1.46
	보육시설	0.67	0.60	0.09	-1.82	0.26	-0.29	-0.90	1.39
주거 환경성	과소필지	-0.68	-0.27	-0.71	-0.02	2.36	-0.22	0.13	-0.59
	노후주택	1.85	0.94	-0.85	-0.02	-1.23	-0.10	0.06	-0.65
	단독주택률	-1.25	-0.87	0.57	-0.02	-0.59	1.74	0.88	-0.45
복지 문화성	의료시설	-0.30	-1.06	-0.45	1.12	1.57	-1.28	-0.06	0.46
	노인복지시설	1.70	1.38	-0.65	-0.26	-0.12	-0.67	-1.08	-0.30
	장애인복지시설	-0.17	-0.14	1.15	-0.99	-0.11	1.83	-0.59	-0.99

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

〈 사회적 지표 Z-Score 〉

구분	고산1·3	고산2	만촌	범어	수성	상동·파동·두산동	중동·황금	자산·범물
미취학인구	0.19	0.87	-0.84	0.65	-0.42	1.34	-0.02	-1.76
학령인구	0.61	-0.06	0.63	1.47	-0.03	-1.50	0.20	-1.33
경제활동인구	1.69	0.93	0.05	0.00	-1.56	-0.63	0.15	-0.63
고령인구	-1.14	-0.45	-0.27	-1.23	0.83	1.03	-0.23	1.45
서비스업종사자	1.21	-0.34	0.72	0.21	0.06	-2.09	-0.35	0.58
외국인	-0.91	-0.90	1.74	0.12	-0.90	1.17	0.05	-0.39
기초생활수급자	-0.82	-0.87	-0.37	-0.71	-0.43	0.51	0.70	2.00

❏ 자산·범물 주거생활권 주거환경지표 분석 결과

〈 주거환경지표 표준화 점수 〉

구분	고산1·3	고산2	만촌	범어	수성	상동·파동·두산동	중동·황금	자산·범물	
물리적 지표	교통편리성	-0.24	1.23	-0.14	-0.33	0.07	-0.25	-0.45	0.11
	생활편의성	-1.06	0.44	-0.12	0.24	0.77	0.17	-0.36	-0.09
	사회안전성	-0.53	0.99	0.50	-0.67	-0.34	0.42	-0.40	0.03
	생활쾌적성	-0.01	1.13	-0.80	0.08	-0.25	0.82	-0.46	-0.50
	교육지속성	-0.01	0.79	0.63	-1.30	-0.21	-0.47	-0.85	1.42
	주거환경성	-0.03	-0.06	-0.33	-0.02	0.18	0.47	0.36	-0.56
	복지문화성	0.41	0.06	0.02	-0.04	0.45	-0.04	-0.57	-0.27
사회적 지표	미취학인구	0.19	0.87	-0.84	0.65	-0.42	1.34	-0.02	-1.76
	학령인구	0.61	-0.06	0.63	1.47	-0.03	-1.50	0.20	-1.33
	경제활동인구	1.69	0.93	0.05	0.00	-1.56	-0.63	0.15	-0.63
	고령인구	-1.14	-0.45	-0.27	-1.23	0.83	1.03	-0.23	1.45
	서비스업종사자	1.21	-0.34	0.72	0.21	0.06	-2.09	-0.35	0.58
	외국인	-0.91	-0.90	1.74	0.12	-0.90	1.17	0.05	-0.39
	기초생활수급자	-0.82	-0.87	-0.37	-0.71	-0.43	0.51	0.70	2.00

〈 주거환경지표 분석 결과 〉

구분	내용
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">물리적지표</p>	<p style="text-align: center;">그래프</p> <p style="text-align: center;">분석결과</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통편리성, 생활편의성, 사회안전성은 주변 생활권과 비슷한 평균 수준으로 나타남 • 주거환경성과 생활쾌적성은 평균 미만임 • 교육지속성은 주변 주거생활권에 비해 상대적으로 높은 편임
	<p style="text-align: center;">그래프</p> <p style="text-align: center;">분석결과</p> <ul style="list-style-type: none"> • 미취학인구, 학령인구, 경제활동인구 등 비교적 젊은 세대 층이 주변 주거생활권에 비해 현저히 적은 비율을 차지하는 것으로 나타남 • 기초생활수급자의 분포 비율이 생활권 중 가장 높음 • 고령인구가 차지하는 비중이 다른 생활권에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났으며, 서비스업 종사자가 높은 비율을 차지

01
02
03
04
05
06
07
08

시범주거생활권계획

다 주거생활권 현황조사·분석

현황조사·분석 내용

주거환경지표를 활용한 자산·범물 주거생활권 현황조사·분석

- 물리적·사회적 지표 각각 7개 항목에 대한 그래프를 구축하여 주거생활권별 특성 파악 등 현황조사·분석에 필요한 주거생활권의 주거환경지표를 직관적으로 표현
- 자연환경, 주거지형성, 주거환경, 기반시설, 인문환경, 정비구역, 상위계획의 항목에 대한 정성적 평가를 통해 현황분석표를 작성
- 주거환경지표와 현황분석 내용을 바탕으로 주거생활권에 대한 주거환경의 강점과 약점을 객관적으로 분석함으로써 주거생활권의 특성을 살펴보고, 주거지 관리방향 제시에 대한 근거로 활용

〈 현황조사·분석 주요 내용 〉

구분	주요내용
자연환경	• 주거생활권 내 전반적 자연환경 기술
주거지형성	• 토지구획정리사업 등 개발사업에 따른 계획적 주거지와 지역 유래에 따른 자연적 주거지의 형성 과정을 조사·분석
주거환경	• 건축물 노후도, 공동주택 비율 등 분석 내용을 기술하고 타 기능의 침범에 따른 기능혼재 등의 주거환경 특성 분석
기반시설	• 주거환경지표 분석 결과 중 물리적 지표분석에 기초하여 기반시설 중 주요 부족시설 도출
인문환경	• 주거환경지표 분석 결과 중 사회적 지표분석에 기초하여 인문환경 특성 도출
정비구역	• 주거생활권 내 추진 중인 정비사업과 정비(예정)구역에 대한 유형 등 현황 기술
상위계획	• 2030 대구광역시 도시기본계획에서 설정한 지역의 주요 기능과 생활권 기술

■ 현황분석도 작성

❏ 주거생활권에 대한 주거환경지표와 현황분석을 포함한 도면

- 현황분석도는 주거생활권 현황분석 및 주거환경지표 분석과 현황도면으로 구성
- 현황분석은 생활권별 자연·인문환경 등에 대한 내용을 정성적 기법으로 분석하였으며, 주거환경지표 분석은 주거환경과 관련된 물리적·사회적 지표를 정량적 기법으로 분석

❏ 객관적 평가를 통해 주거생활권의 지역특성 파악

- 현황분석과 주거환경지표를 통해 나타난 주거생활권 특성을 종합적으로 기술하여 관리방향의 기초자료로 활용
- 주거환경지표는 물리적 환경지표와 사회적 환경지표 항목으로 구분하여 주거생활권 지표 내용을 Z-Score로 정량화한 것으로 표준화된 점수에 따른 객관적 평가를 바탕으로 주거생활권의 지역 특성을 파악
- 분석도면은 주거생활권 단위의 시설 현황을 나타내어 주거생활권의 현황과 잠재력을 보여주고, 지역특성을 파악할 수 있는 관련 내용을 표기

❏ 직관적 표현으로 지역 현황에 대한 파악이 용이

- 현황의 표현은 용도지역, 용도지구 등 도시관리계획, 기반시설, 커뮤니티시설 등에 대한 사항을 표현하여 특성을 파악
- 정비구역 등 정비사업 관련 계획 내용과 지구단위계획 등 관련계획을 표현하여 장래 주거생활권의 변화를 예측할 수 있도록 함
- 공동주택을 표현하여 분포현황과 재건축사업 추진 가능성에 대한 파악이 가능하도록 함

01

02

03

04

05

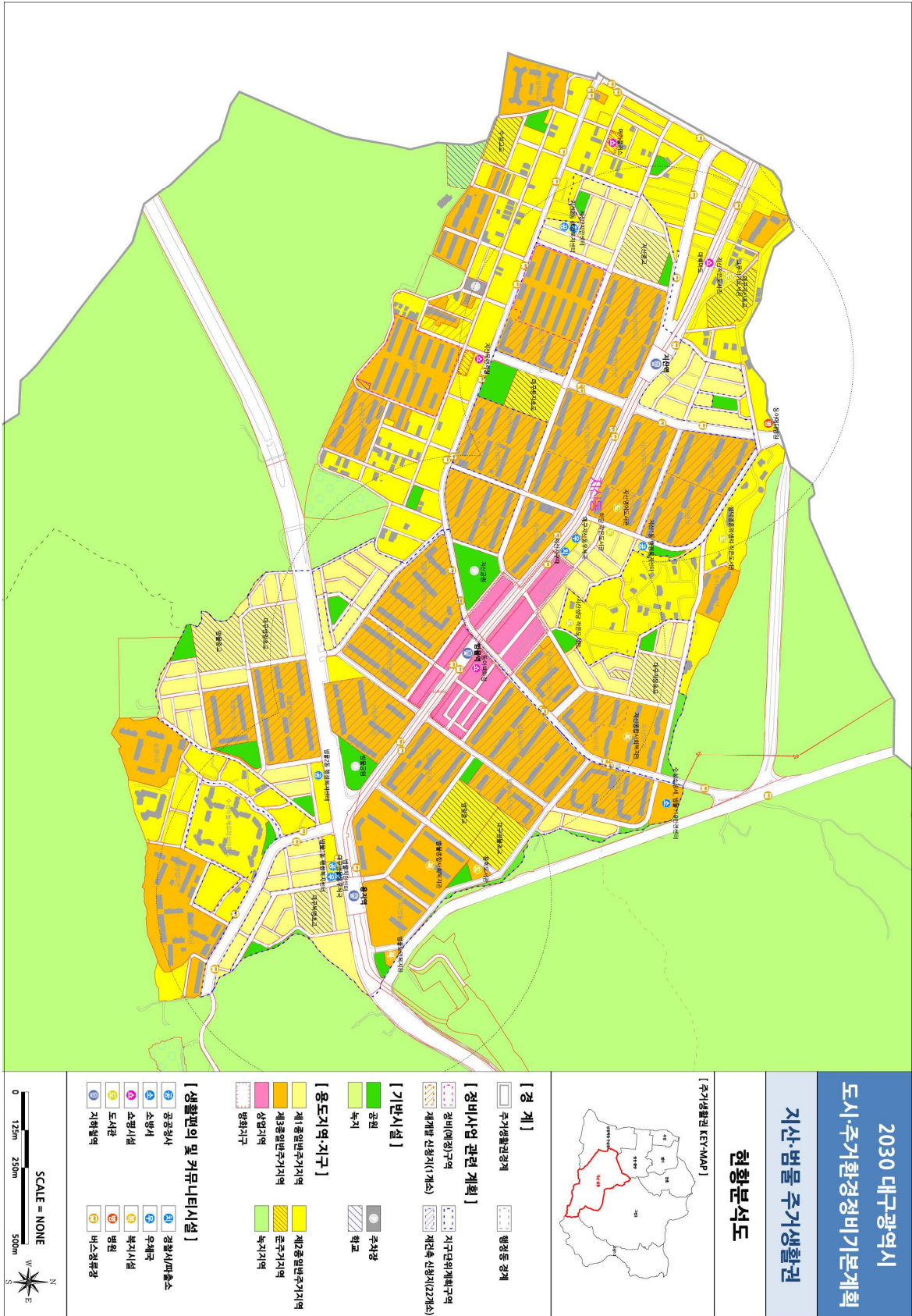
06

시범주거생활권계획

07

08

< 자산·범물 주거생활권 현황분석도 >



〈 지산·범물 주거생활권 현황분석 내용 〉

구분	분석 내용
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 지산·범물권은 지산동, 범물동을 포함하는 지역으로 대덕산, 무학산, 법이산과 같은 수림대가 양호한 산지로 위요되어 있는 지역임 ◆ 구릉지 형태의 지형으로 완만한 경사면과 골짜기를 이루고 있으며, 주변 산지는 산림이 우거져 자연환경이 양호함
주거지 형성	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 지산·범물권 일대는 1970년까지 현재 지산1동, 범물1동 행정복지센터가 위치한 지역을 중심으로 소규모 자연취락을 형성하고 농사를 짓는 전형적인 농촌사회였음 ◆ 대구광역시의 도시화로 인한 도시의 외연적 확산이 1980년 중순에 들어 지산·범물권에도 영향을 미치기 시작하였으며, 그 영향으로 지산동일원에 토지구획정리사업이 추진되어 급격한 도시화가 진행됨 ◆ 1990년대 이후로 지산, 범물지구 택지개발사업 등 대규모 개발사업이 이루어져 현재의 주거형태가 형성됨에 따라 지역 내에서도 토지구획정리사업 지역에서의 노후도가 상대적으로 높게 나타남
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 건축물의 노후도는 2020년 기준 26.4%, 2025년 기준 63.3%, 2030년 기준 79.9%로 나타남 ◆ 전체 주택세대에서 공동주택이 차지하는 비율은 67.5%임 ◆ 토지구획정리사업과 택지개발사업으로 시가지화 되어 도로, 공원 등 기반시설이 잘 정비되어 있으며, 특히 역세권 내 편입된 주거지역이 가장 많은 지역으로 지하철 이용의 편리성이 높음 ◆ 1980년대 중순부터 1990년대 대부분 조성된 지역으로 초기 조성된 주거지에서도 순차적으로 정비사업 시기가 도래
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주거환경지표 분석결과 교육지속성이 높게 나타났으며, 교통편리성, 생활편의성, 사회안전성은 평균, 생활쾌적성, 주거환경성, 복지문화성이 다른 주거생활권에 비해 낮은 것으로 조사됨 ◆ 택지개발사업과 같은 계획적 개발을 통해 조성되어 시가화용지내의 공원·녹지가 고르게 분산·설치되어 양호한 반면, 주거생활권별 전체 공원면적을 기준으로 할 경우 상대적으로 작은 것으로 나타남
인문환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 고령인구가 차지하는 비율이 20.2%로 수성구 내 주거생활권 중 가장 높았으며, 이에 반해 5세 미만의 미취학 인구, 6세에서 19세까지의 학령인구가 각각 2.0%, 12.4%로 주거생활권 중에서도 낮은 편에 속하는 것으로 나타남 ◆ 지산·범물 주거생활권을 대부분 차지하는 지산, 범물지구 택지개발사업구역의 단지는 지구단위계획으로 계획적·체계적 관리가 이루어지고 있음 ◆ 범물역일원의 상업지역은 방화지구로 관리
정비구역	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 기 지정 : 정비(예정)구역 2개소 (재건축 사업 2개소) ◆ 2030 정비예정구역 신청지 : 23개소 (재건축 사업 22개소, 재개발 사업 1개소)
상위계획	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2030 대구도시기본계획 공간구조상 수성생활권, 녹색공간과 문화 인프라가 풍부한 문화·레저 거점에 속함

01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

라 주거생활권 현황조사·분석

주거지 관리계획

주거생활권별 주거지 관리에 필요한 기본방향을 항목별로 제시

- 주거생활권 관리방향은 항목별 기본방향을 종합적으로 제시하며, 세부적으로 기본방향, 주거환경관리, 기반시설(주요 기반시설 확보 포함), 생활가로, 특성관리 항목으로 구분하여 항목별 관리방향을 마련

〈 주거생활권 관리방향의 항목 및 주요내용 〉

항목	주요내용
기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활권 주거지 관리의 종합적인 기본방향 제시 주요 기반시설 확보 기본방향 제시
주거환경관리	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활권 특성에 따른 주거환경 관리방향 제시
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 현황 분석 및 주거환경지표 분석 결과를 토대로 정비사업 등을 통하여 물리적으로 확보가 가능한 기반시설에 대한 확충 방안 제시 주요 기반시설인 학교, 도로, 공원에 대한 확보 방안을 제시
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> 중심생활가로, 보차겸용생활가로, 근린생활가로 계획에 대한 관리방향 제시
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 지역 특성에 따른 관리방향 제시

주요 기반시설 확보 등을 중심으로 작성

- 종합계획도는 주거생활권의 관리방향과 주거생활권 차원의 관리를 위하여 정비사업 추진 시 유지하여야 할 생활가로 및 주요 기반시설의 확보, 특성관리 요소 등을 중심으로 작성

쾌적한 주거지 관리를 위한 실질적 계획방향 제시

- 자산·범물지역은 생활권계획을 통해 금회 신청된 정비사업의 추진 시 고려할 계획방향을 제시하고 주거환경지표분석에서 나타난 부족한 기반시설 확보가 이루어질 수 있도록 유도

주거지 내 기능 활성화 및 유지·관리를 위한 생활가로를 표현

- 주거생활권 내 필요한 가로 유지를 위하여 중심생활가로, 보차겸용생활가로, 근린생활가로의 계획 방향 및 생활가로계획을 종합계획도에 표현
- 생활가로는 지역간 연결도로인 주간선·보조간선도로를 제외한 집산도로 및 국지도로에 선정 하되 가급적 기능이 유지될 수 있도록 도시계획도로를 위주로 선정

〈 생활가로 유형 및 주요특성 〉

가로유형	주요특성
중심생활가로	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선도로와 연결하여 주거 생활권의 골격을 형성하는 주요 가로
보차겸용생활가로	<ul style="list-style-type: none"> • 학교 통학로로 이용되는 가로 • 대중교통과 연계되는 가로 • 공원, 공공시설 등의 주요시설과 연계되는 가로
근린생활가로	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 내부 및 상업지역 등과 접하는 가로

〈 생활가로 예시도 〉



01

02

03

04

05

06

시범주거생활권계획

07

08

■ 주요 기반시설에 관한 계획

1) 수성구 내 주요 기반시설 분포 현황

- 수성구 내에는 총 424,314인의 인구 중 22,873인(5.4%)의 초등학생이 34개의 초등학교에 914학급으로 배치되어 있음
- 시가화용지 20.08km² 중 도로가 3.77km²(18.8%), 공원이 0.25km²(1.3%)를 차지하고 있는 것으로 조사됨

〈 수성구 내 주요 기반시설 분포 현황 〉

구분	합계	평균	자산·범물
초등학생 수	22,873인 (5.4%)	5,471인 (5.4%)	2,817인 (4.0%)
초등학급 수	914학급	114학급	132학급
초등학교 수	34개소	4개소	6개소
시가화용지 내 도시계획도로면적	3,769,169m ² (18.8%)	471,146m ² (18.8%)	527,468m ² (18.6%)
시가화용지 내 공원면적	253,954m ² (1.3%)	31,744m ² (1.3%)	51,809m ² (1.8%)
행정동별 시가화면적	20.08km ²	2.51km ²	2.83km ²
행정동별인구	424,314인	53,039인	70,607인

2) 자산·범물권 주요 기반시설 확보 방향

☞ 학교는 여유가 있으나, 도로와 공원은 확보 필요

- 주요 기반시설 분포 현황을 분석한 결과 자산·범물권은 학교의 경우 전체 주거생활권 중에서도 가장 여유가 있는 것으로 나타남
- 공원은 주거생활권 평균을 상회하는 수준이며, 도로가 다소 부족한 것으로 분석되어 정비사업 시 인구 증가에 따른 확보 방안이 요구됨
- 분석 기준
 - 학교 : 초등학생 수 / 초등학급 수
 - 도로 : 시가화용지내 도시계획도로 면적 / 생활권별 시가화 면적
시가화용지내 도시계획도로 면적 / 생활권별 인구
 - 공원 : 시가화용지내 공원 면적 / 생활권별 시가화 면적

시가화용지내 공원 면적 / 생활권별 인구
 < 지산·범물권 주요 기반시설 분석 >

구분		고산1·3	고산2	만촌	범어	수성	상동·파동·두산동	중동·황금	지산·범물	평균	
학교	분석 값	23.7인/학급	23.0인/학급	25.3인/학급	28.6인/학급	24.5인/학급	22.3인/학급	28.4인/학급	21.3인/학급	24.6인/학급	
	Z-Score	0.35	0.61	-0.25	-1.48	0.05	0.87	-1.40	1.24	-	
도로	도로율	분석 값	21.1%	24.1%	19.0%	17.7%	18.4%	15.8%	16.7%	18.6%	18.9%
		Z-Score	0.99	2.20	0.14	-0.38	-0.10	-1.15	-0.79	-0.02	-
	인구당 도로면적	분석 값	7.0㎡/인	19.0㎡/인	9.8㎡/인	8.0㎡/인	7.1㎡/인	9.8㎡/인	8.8㎡/인	7.5㎡/인	9.6㎡/인
		Z-Score	-0.78	2.38	-0.04	-0.51	-0.75	-0.04	-0.30	-0.64	-
	Z-Score 평균		0.11	2.29	0.05	-0.45	-0.43	-0.60	-0.55	-0.33	-
	공원	공원 비율	분석 값	2.5%	2.4%	0.8%	0.3%	0.6%	1.3%	0.7%	1.8%
Z-Score			1.94	1.80	-0.50	-1.22	-0.79	0.22	-0.65	0.94	-
인구당 공원면적		분석 값	0.8㎡/인	1.9㎡/인	0.4㎡/인	0.1㎡/인	0.2㎡/인	0.8㎡/인	0.4㎡/인	0.7㎡/인	0.7㎡/인
		Z-Score	0.27	2.22	-0.44	-0.98	-0.80	0.27	-0.44	0.09	-
Z-Score 평균		1.10	2.01	-0.47	-1.10	-0.80	0.24	-0.55	0.51	-	

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

주요 기반시설 분석 결과

< 주요 기반시설 분석 결과 >

구분	그래프	분석 결과
물리적 지표	<p style="text-align: center;">학교(초등학교)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 초등학교는 주변 주거생활권을 기준으로 초등학교 인구 대비 가장 많은 시설을 보유하고 있는 것으로 나타남 ◆ 도로는 다른 주거생활권에 비해 계획 비율이 낮은 것으로 조사됨 ◆ 공원·녹지는 다른 주거생활권에 비해 많이 분포

3) 주요 기반시설 확보계획

☞ 초등학교

- 자산·범물권은 학급당 학생수가 21.3인으로 생활권 평균 24.6인보다 3인 이상 여유가 있어 별도 확보책이 요구되지 않는 것으로 분석됨

☞ 도로

- 중심생활가로는 수성못과 동아백화점을 연결하는 2차선 도로에 설정하고 교통수요가 집중되는 가로특성을 고려한 계획기법 도입으로 중심생활가로의 기능 유지에 적합한 정비계획 수립을 유도
- 보차겸용생활가로는 보행여건 개선을 목적으로 보도, 식수대, 자전거도로 또는 차도를 추가 확보할 수 있도록 정비계획 수립을 유도
- 개별사업의 교통계획이 생활가로 특성을 고려하여 수립될 수 있도록 하고, 생활가로의 기능 활성화 및 유지·관리에 필요한 의견이 도시계획위원회 심의에서 제시될 수 있도록 생활권계획 관리 방향 마련

☞ 공원

- 공원은 “제7장 부문별계획”에서 공원·녹지 확보를 위해 마련된 구역 면적별 공원·녹지 확보 기준을 적용

〈공원·녹지의 확보 기준〉

구 분		공원·녹지 확보 기준
면 적	5만㎡ 이상	◆ 1세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적
	3만㎡ 이상 5만㎡ 미만	◆ 1세대당 1㎡ 이상 또는 구역면적의 2.5% 이상 중 큰 면적 권장
	3만㎡ 이하	◆ 1세대당 1㎡ 이상 확보 권장
세대수	1천세대 이상	◆ 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 적용

- 1,000세대 이상 규모의 정비사업은 공원 배치 권장 지점을 설정하여 해당 위치에 공원 설치를 유도

〈 공원 배치 권장 지점 예시 〉



〈 주요 기반시설 확보 추이 〉

구분	2020년 현재 평균	자산·범물		
		2020년	2025년	2030년
학급당 학생수	24.7인/학급	21.3인/학급	22.2인/학급	23.0인/학급
도로율	18.9%	18.6%	19.3%	20.0%
인구당 도로면적	9.6㎡/인	7.5㎡/인	7.5㎡/인	7.6㎡/인
공원녹지율	1.3%	1.8%	2.3%	2.9%
인구당 공원녹지면적	0.7㎡/인	0.7㎡/인	0.9㎡/인	1.1㎡/인

주거지 관리계획 구속력 및 운영

정비사업 추진 시 주거지 관리계획 내용 준수

- 정비사업의 추진을 위한 정비계획 입안 시 주거생활권 계획 수립 내용을 준수하여 입안함을 원칙으로 하고, 일반건축물 및 다른 법령에 근거한 사업의 경우 권장기준으로 활용하여 계획 반영을 유도
- 정비계획 수립 시 주거생활권 계획 내용을 반영하여야 하며, 주거생활권 계획도서는 도시계획 위원회 심의 과정에 첨부되어 심의 시 참고자료로 활용

01

02

03

04

05

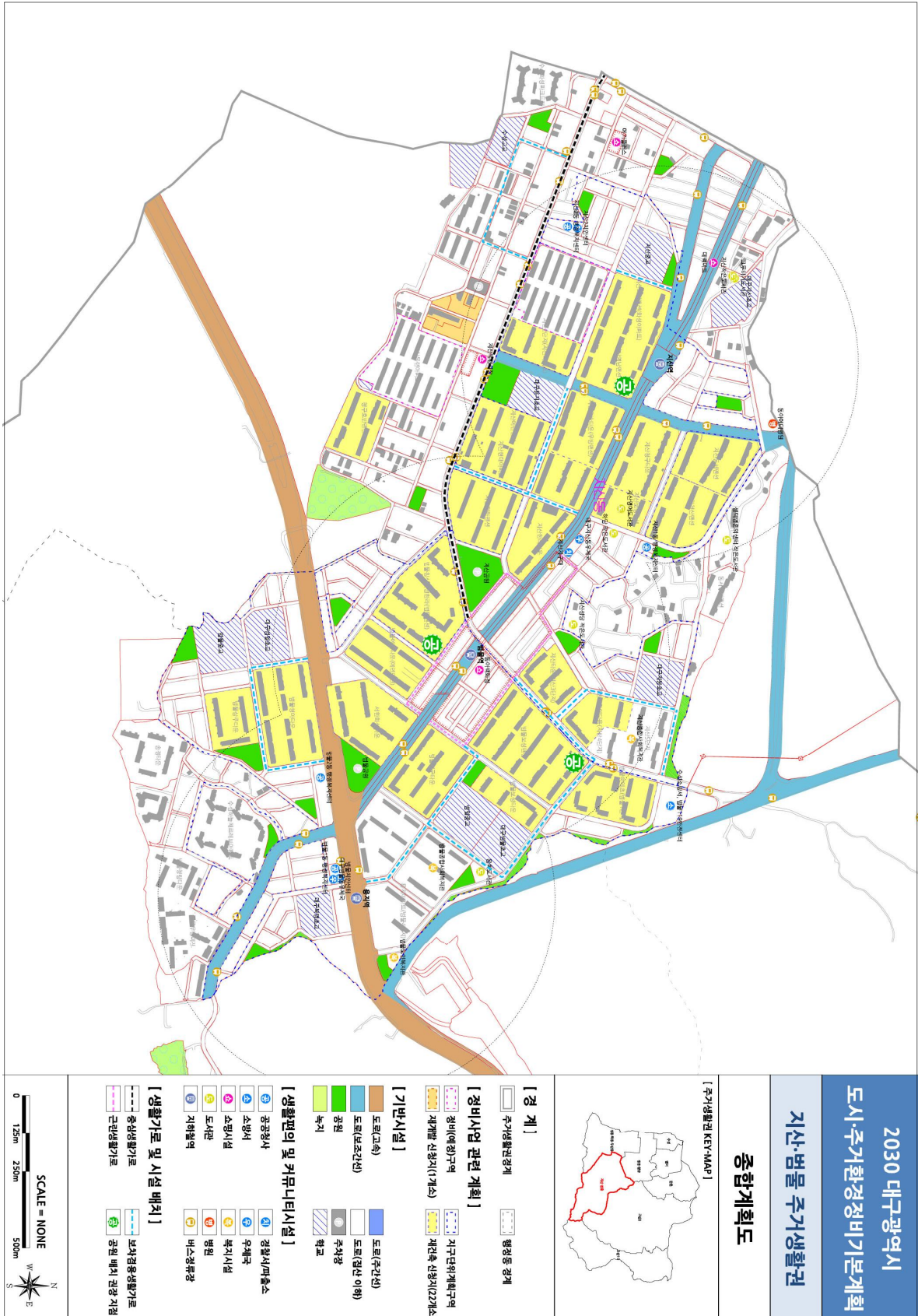
06

시범주거생활권계획

07

08

〈 지산·범물 주거생활권 종합계획도 〉



〈 자산·범물 주거생활권 관리방향 〉

구분	관리 방향
기본방향	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 토지구획정리사업 등과 지구단위계획으로 구성된 계획적 시가지의 기본틀을 살려 주거지 관리 ◆ 주요 기반시설인 초등학교, 도로, 공원은 생활권별분석 결과를 바탕으로 부족한 시설에 대해서는 충분한 확보가 가능하도록 정비계획 수립을 유도 ◆ 정비사업은 기 지정된 정비예정구역과 금회(2030) 신청된 정비예정구역 23개소에 대하여 관리 ◆ 정비사업 진행 시 주변 지역과의 연결성을 고려한 생활가로 관리
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 토지구획정리사업 일대는 격자형으로 계획된 도로를 기준으로 주거지 정비·관리 ◆ 지구단위계획으로 관리 중인 택지개발사업 구역에서의 사업은 계획 내용을 수용하는 것을 관리의 주요 방향으로 설정하고, 구역 내 일부 지역에 정비사업을 시행하는 경우 사업에 따른 영향을 지구단위계획구역 전체를 기준으로 검토 ◆ 범물역일대 주거, 상업 결정지는 정비사업 시 기능의 혼재를 방지하면서 지역 특성을 유지할 수 있는 방안을 고려하여 주거환경 관리 ◆ 비슷한 시기에 추진되는 연접한 정비사업은 결합을 유도하여 관련 내용을 포함하는 종합적인 검토를 통해 효율적·체계적인 정비계획을 수립하고, 연접한 지역의 추가 편입은 해당 지역 주민 의사를 사전 확인하여 입안을 추진 후 절차 수행에서 관련부서와 협의를 통해 확정
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 자산 범물권은 초등학생 수 대비 초등학교가 가장 많은 지역으로 학교 시설 확보는 충분한 것으로 분석됨 ◆ 도로는 다른 생활권에 비해 다소 부족한 것으로 나타나, 정비사업 시 장래 교통량 증가를 고려하여 생활가로계획을 기준으로 건축선 후퇴권장 등 도로 확보 방안을 마련 ◆ 공원·녹지는 지역 내 주거생활권의 평균치를 상회하는 공원·녹지가 조성되어 있는 것으로 조사되었으며, 정비계획 수립 시 기본계획의 공원·녹지계획에 따라 적정면적을 확보하고, 생활가로계획의 보차겸용생활가로, 주변 공원·녹지계획을 고려하여 입지를 계획 ◆ 원도심의 주차난을 해소하기 위해 사업부지 일부를 노외주차장으로 기부채납 권장 ◆ 공공시설부지(주차장, 도로, 공원 등) 기부채납 시 용적률 완화 적용을 통해 주차장등을 설치토록 함 ◆ 1,000세대 이상 규모의 정비사업은 공원 배치 권장 지점을 설정하여 해당 위치에 공원 설치를 권장 ◆ 생활권 내에서의 다양한 교통체계 대책을 수립함에도 불구하고 주변 교차로의 교통체증은 증가할 것으로 예상되어 광역적인 교통처리 대책이 필요함 ◆ 개별 정비구역 계획 시 연접부에 대한 도로계획 및 교통영향분석으로 인하여 교통체계의 문제점이 발생되므로 정비구역 인근 주요교차로 교통영향 분석, 교차로 지점 추가 차선 확보 등을 검토할 필요가 있으며, 향후 생활권계획 확대 시행시에도 유의사항으로 참조
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 수성못과 동아백화점을 연결하는 2차선 도로에 대해 교통체증을 완화하기 위한 중심생활가로 설정 -가로관리 방향 : 교통수요가 집중되는 가로특성을 고려한 계획기법(차로 및 보행로 추가 확보등)도입으로 중심생활가로의 기능 유지에 적합한 정비계획 수립을 유도 ◆ 학교, 공원·녹지, 공공기관 등의 시설이 연계되어 보행축을 형성하는 구간을 보차겸용 생활가로로 설정 -가로관리 방향 : 보행여건 개선을 목적으로 보도, 식수대, 자전거도로 또는 차도를 추가 확보할 수 있도록 정비계획 수립을 유도 ◆ 생활가로 특성을 고려하여 개별 사업의 교통계획을 수립하고, 도시계획위원회 심의에서 생활가로의 기능 활성화 및 유지·관리를 위한 의견이 제시될 경우 반영
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 범물역역세권일대의 상업지역 활성화 및 방화지구 건축 제한 특성을 고려한 관리 ◆ 역세권주변에 대해 지역 중심 기능 부여

01
02
03
04
05
06
07
08

시범주거생활권계획