

---

# 07

## 부문별계획

---

### 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

- 7.1 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안
- 7.2 주거지 관리계획
- 7.3 토지이용계획
- 7.4 건축물 밀도계획
- 7.5 교통계획
- 7.6 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획
- 7.7 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 7.8 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 7.9 경관계획
- 7.10 환경계획
- 7.11 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획
- 7.12 공공과 민간의 역할
- 7.13 단계별 추진계획
- 7.14 자원 조달에 관한 계획
- 7.15 사업지구내 거주민의 주거안정 대책



Chapter

# 01 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안

## 1. 기본방향

- 도시의 성장과정에서 발생하는 도심공동화에 대한 문제점을 분석하여 쇠퇴한 구도심의 활성화 장애 요소를 해소하고, 산업경제의 육성으로 도심경쟁력을 강화하여 원활한 도심지 정비 유도
- 도심환경의 질적 향상을 통해 경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡하고 다양한 도시수요를 충족시킬 수 있는 방안을 모색
- 도심의 역사성 및 중심상업지역으로의 기능 등을 고려하여 도심 활성화 및 공동화 방지를 위한 방안 마련

## 2. 도시의 문제점

### 정비사업 추진의 문제점

- 도심 재생과 활성화를 위한 정비사업의 대부분이 물리적 환경정비·개선을 중점으로 이루어져 왔으며 도시 변화에 대한 대응이 적절하게 이루어지지 않아 지속적이고 종합적인 정비에는 한계를 보임
- 기성시가지 내 사업성 위주의 정비사업 추진은 다수의 역사·문화 자산의 보전 및 연계활용 등 도심의 역사성과 매력이 상실을 야기함
- 점적 단위의 정비사업 추진은 충분한 기반시설의 확보가 어려웠으며 이로 인해 주거환경개선 이라는 정비사업의 취지가 퇴색되고 외곽지역의 개발을 가속화 함
- 구도심의 경우 소유권 외 영입권, 지상권 등의 다양한 권리관계가 얽혀있는 주거생활과 업무 등 생업의 장소로서의 특성으로 인해 사업추진의 어려움 발생
- 정비사업이 시행되더라도 아파트 위주의 획일적 물량공급은 주거의 다양성을 반영하지 못하고 도심 기능 회복에도 미비한 효과를 거둠

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## ■ 도심성장에 따른 공동화 현상

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

## ■ 역사·문화 자산 활용

- 도시에 역사·문화적 가치가 높은 건물 등이 많이 산재하고 있지만 역사문화자원의 보전과 연계가 종합적으로 이루어지지 못하고 있음
- 가로환경 및 테마골목 조성사업 등 다양한 사업진행을 통하여 도심의 활성화 방안을 검토

## ■ 편중된 도심 활동 및 개발

- 중구의 사업체 및 경제활동 인구 검토결과 일정 지역에 편중된 도심 활동 및 개발이 이루어지고 있는 것으로 나타남
- 이에 따른 균형잡힌 도시발전을 도모하기 위하여 주민과의 의견소통 및 체계적 권역개발, 관리 기반, 도시재생 거점 프로젝트 발굴 등 다양한 활동이 필요

### 3. 도심기능 활성화 및 공동화 방지 방안

#### 다양한 주거지 재생사업 확대추진

- 구도심의 젊은 세대 유입을 유도하기 위해 신혼부부와 청년 계층이 정착할 수 있는 규모의 주거 단위 세대 건립과 특정 세대 할당제 및 임대료 일부를 지원해주는 주거 급여 제도 등 유입 세대의 성공적 정착을 위한 지원제도의 확대 검토
- 다양한 재생사업 및 유형별 도시재생기법을 통하여 기존 재개발사업 등 획일화된 정비사업의 근본적인 문제점을 해결하고, 지역 커뮤니티 강화를 통한 효율적인 도시재생 사업 추진

#### 문화·관광 등 소프트웨어를 바탕으로 물리적 재생 추진

- 입지적으로 서성로 내부에는 약령시, 영남대로 등 대구의 다양한 역사문화 자원이 산재해 있으며, 종로 및 진골목 가로환경 개선사업, 마당깊은 집 테마골목 조성사업 등의 시행으로 근대골목투어가 연장되는 추세임
- 현재 골목위주의 선적 투어를 면적으로 확대하기 위해서는 서성로 내부에 입지한 역사문화자원을 종합적으로 엮는 다양한 코스의 계획과 음식, 숙소 등 관광객 수용태세를 갖추기 위한 방안 마련이 요구됨
- 관광객 및 방문객을 우선으로 하는 거리 조성 등 교통유입을 최소화할 수 있는 교통체계 마련이 필요하며, 도심부 내 근대건축물의 보존과 양호한 한옥 보존 및 리모델링 등을 통해 풍부한 도심관광환경 형성을 도모하도록 함

#### 구도심의 체계적인 기반시설의 확충 방안 모색

- 산발적으로 이루어지는 소단위 정비사업의 추진에 따른 기반시설의 연속성 단절과 기능저하를 해결하기 위해 인접 정비사업간의 주민 협약을 추진하여 지역적 단위의 정비계획 수립방향을 설정함으로써 공공시설의 확보가 용이하도록 유도
- 공공기관의 중재와 승인을 통하여 주민 협약의 실현성을 확보하고 지역의 기반시설 확보에 대한 장기적인 발전 계획을 수립

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## ■ 주민참여의 활성화

- 시민참여를 적극적으로 유도하여 사업에 대한 이해를 높이고 시민이 동참할 수 있는 종합적인 프로그램을 확대 및 계획·운영
- 도심공동화와 주거기능의 약화에 대처하고 도심활성화를 위한 주거환경개선이 민간과 공공의 공동노력으로 가능하도록 주거기능 유지를 위한 전담조직 구성 필요
- 주민을 포함하는 지역공동체와 전문가로 구성된 시민단체 등의 참여를 활성화

## ■ 토지의 입체적 활용을 통한 토지이용의 효율성 확보

- 개발 가용 토지의 한계성과 높은 토지지가를 감안하여 단일용도의 건축물 개발을 지양하고 복합용도의 개발을 통한 토지이용의 효율성 확보
- 수익성만을 위한 도심기능의 회복이 아닌 토지의 효율적 이용을 통한 도시기능 회복 및 상권 활성화 등을 우선적으로 고려한 개발추진
- 도심 주변지역은 주상복합형 주거지 개발을 통하여 구도심 인구 유입 및 직주근접 체계를 유도함과 동시에 지역 상권을 회복시키는 도심과 주변 지역의 특성을 고려한 개발 추진
- 아파트형 공장, 산업시설, 주상복합단지, 공동주거단지 등 다양한 용도의 건축물들이 들어서기 위한 주용도의 검토 필요

Chapter

## 02 주거지 관리계획

### 1. 기본방향

#### 주변지역을 포함하는 주거생활권단위 도입 필요

- 기존의 전면 철거형 정비방식은 기존 주택 주민의 재정착률이 낮고 사업성 중심의 개발로 인해 커뮤니티 붕괴에 노출이 높으며, 개별단위 개발로 기반시설과 연계미흡 등의 문제가 발생
- 노후도 물리적 요건에 따른 정비예정구역 지정으로 재산권, 주민간 분쟁 등에 따라 주민제안을 통해 주민의사 반영 필요
- 기존의 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 주거생활권 계획을 도입할 수 있는 법적 제도 마련

#### 주거지 정비 방법의 변화에 따른 관리 방안 검토

- 주거지에 대한 정비 방향이 대규모 정비에서 소규모 주거지별 특성 변화에 맞게 보존·관리하는 방향으로 변화됨에 따라 각 주거지 특성에 적합한 정비·관리방향 제시
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거생활권 등 신규 도입 제도와 관련법에 따라 추진되는 사업 및 계획과 연계된 주거지 관리 방안 검토 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업의 추진

#### 주거지 특성별 주거지 관리방향 설정

- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 각 주거지의 유형별 특성을 파악하고, 그에 따른 적정 주거지 관리방안 마련
- 대구광역시 정책과 연계한 주거지 관리계획 수립으로 미래지향적 도시 주거지 조성
- 개별적 이익추구에 따른 독자적 개발을 지양하고 주거환경보호의 지침성 제시를 통해 난개발을 방지하며 대구광역시 도시 미래상에 부합토록 함
- 주거지 유형별 관리방안에 따른 합리적 계획으로 난개발을 방지하고 장래 도시 미래상에 부합토록 함

01

02

03

04

05

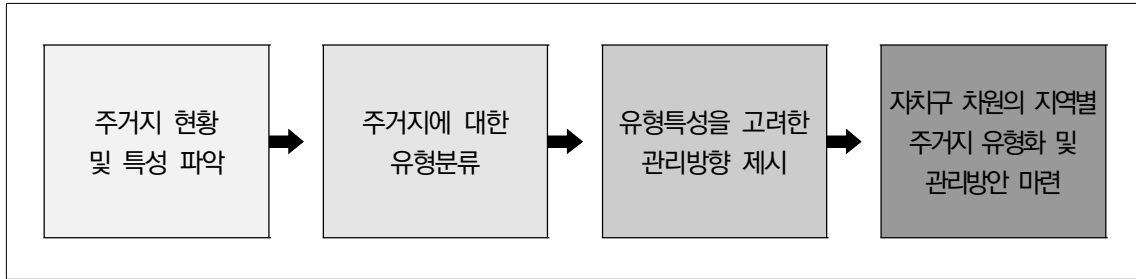
06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 〈주거지관리방안계획 수립〉



### ■ 도시기반시설 설치 및 커뮤니티 확보

- 노후·불량한 주거지의 정비사업 및 도시기반시설 확충·정비 등 주거환경개선 사업 시행 시 그 주변지역과 연계한 기반시설 설치로 물리적 환경을 개선
- 기반시설 확충과 함께 주민의 상호 유대관계를 위한 커뮤니티 조성 환경을 고려하는 주거지 관리계획 수립

### ■ 주거지 관리를 위한 민간·공공 또는 공동 등 주체별 역할분담에 대한 검토

- 각종 주거지 관리를 위하여 민간의 일정한 역할분담이 요구되며 장기적이고 효율적인 주거지 관리를 위해 지역 주민의 관리의식 계몽필요
- 공공에서는 주민조직의 운영 및 주민간 합의 형성을 지원하며 민간은 정비사업 시행 시 기존 지역의 부족시설을 파악하여 정비사업에 반영 하는 등 주체별 역할분담을 검토하고 운영·관리 될 수 있도록 유도

### ■ 객관적 지표에 의한 주거지별 관리방향 설정

- 주거지의 종합적이고 체계적인 정비·보존·관리가 이루어 질 수 있도록 주거지가 가지고 있는 특성을 객관적으로 지표화하여 관리 할 수 있는 방안 검토
- 법적으로 규정된 물리적 여건뿐만 아니라 사회적 여건을 포함한 종합적인 주거지 지표화 마련

## 2. 주거지의 유형 구분

### 주거지 유형 분류 요소

- 용도별 건축물의 종류에 따라 주거 및 주거지 유형 구분
- 주거지 유형구분 기준을 마련하고 이를 통해 주거지 유형화
- 주거지 유형을 구분하는 주요 요소로는 주거 유형, 노후도, 주거여건, 지형, 용도지역, 밀도 등이 있으며 그 중 주거 유형은 주거지의 유형을 구분하는 대표적인 특징임

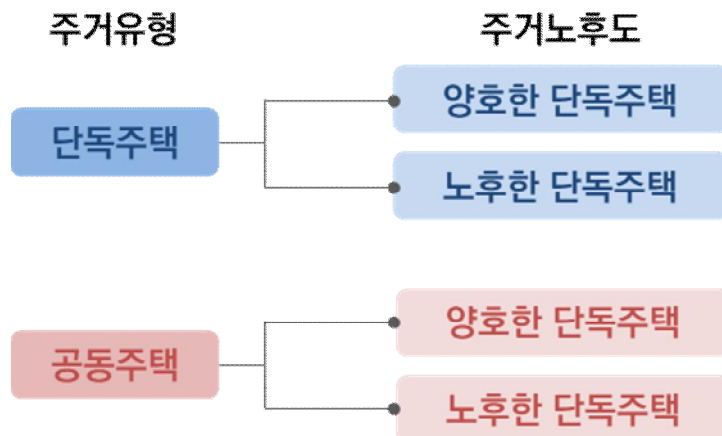
〈 주거지 유형의 구분요소 〉

구분 요소	주거유형	노후도	주거여건	지형	용도지역	밀도
세부 사항	- 공동주택 - 단독주택 - 혼합	- 양호지역 - 노후지역	- 기반시설 양호 - 부족 - 접도율 - 과소필지율	- 저지대 - 평지 - 구릉지 - 하천변	- 주거지역 - 기타지역	- 저밀 - 중밀 - 고밀

### 주거 유형 분류

- 주거지 유형은 다양한 조합으로 분류할 수 있으며, 주거지 유형에 따른 관리방안 마련을 위한 대표적인 구분은 아래와 같이 주거유형과 주거 노후도에 따른 분류가 가장 대표적임
- 따라서 본 기본계획에서는 주거 유형 및 주거 노후도에 따른 관리 방안을 중심으로 검토

〈주거지 유형의 구분〉



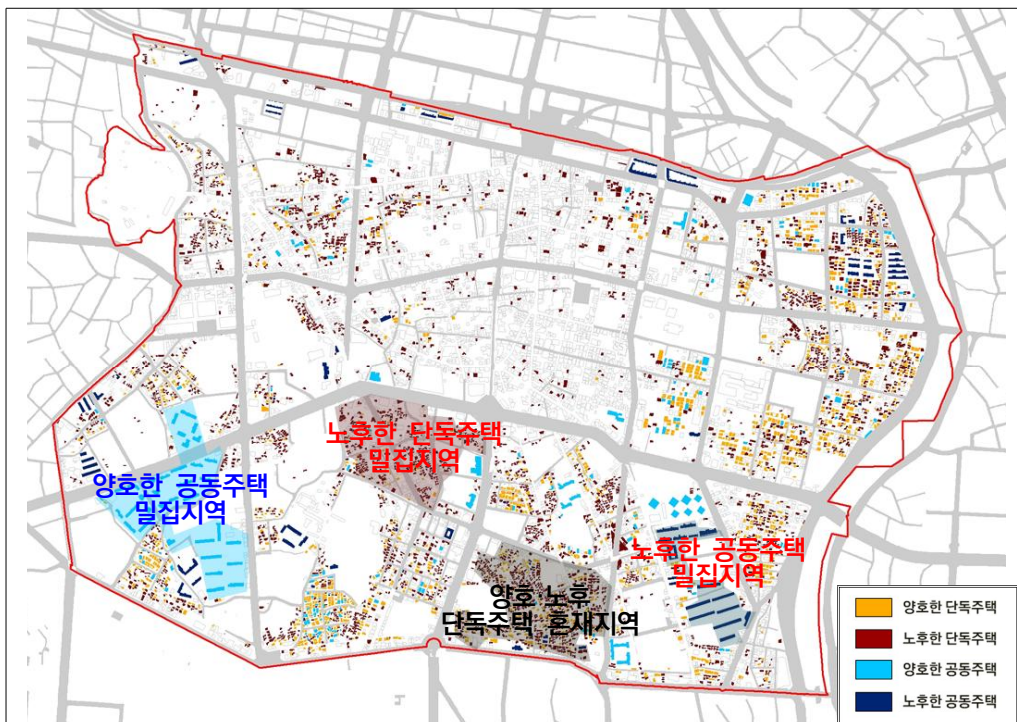
### 3. 구·군별 주거유형 현황

#### 가 중구

##### 특성

- 지형적으로 중구는 동·서·남·북·수성·달서구에 둘러싸인 대구광역시의 중심지역에 위치하고 있으며 금융, 유통, 행정등의 기관이 밀집되어 있어 업무적 중추기능을 담당하고 있음
- 단독주택의 경우 남산1동, 남산2동의 명륜로를 중심으로 노후한 단독주택지가 밀집되어 있으며, 양호한 단독주택지의 경우 상권활성이 높은 삼덕동과 대봉1동을 중심으로 밀집되어 있는 것으로 분석됨
- 공동주택의 경우 정비사업 및 민간사업으로 대다수의 공동주택이 들어섰으며 특히 대신동과 남산4동의 달구벌대로를 중심으로 공동주택단지가 형성되어 있음

〈 중구 주거지 현황 〉



## 나 동구

### 특성

- 대구 동북부에 위치하여 행정구역의 서남부에 위치한 신암동을 중심으로 한 동대구신도심권이 중심지 역할을 담당하는 공간구조를 형성
- 도로망, 금호강을 따라 지역적으로 생활공간 분리되어 있으며, 동대구 신도심권과 안심 부도심권을 중심으로 분포
- 특히, 동구청사가 위치하고 있는 신암동을 중심으로 도시기능이 집중되어 있으며, 그 외 공산동, 도평동 등의 도시기능 집적은 미약

01

02

03

04

05

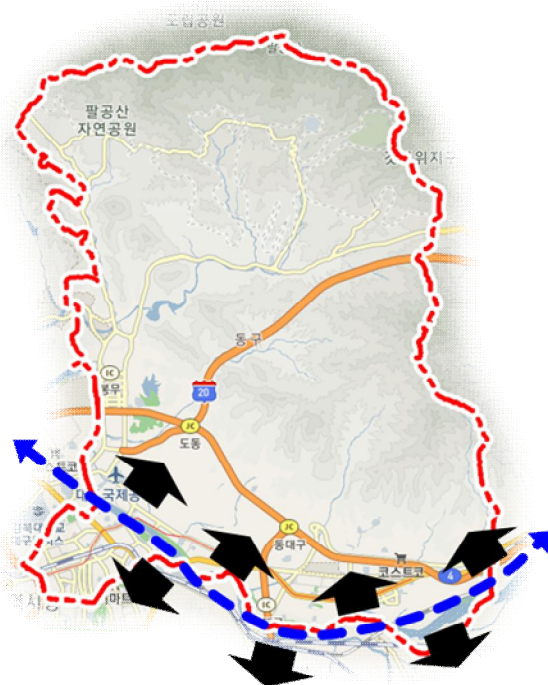
06

07

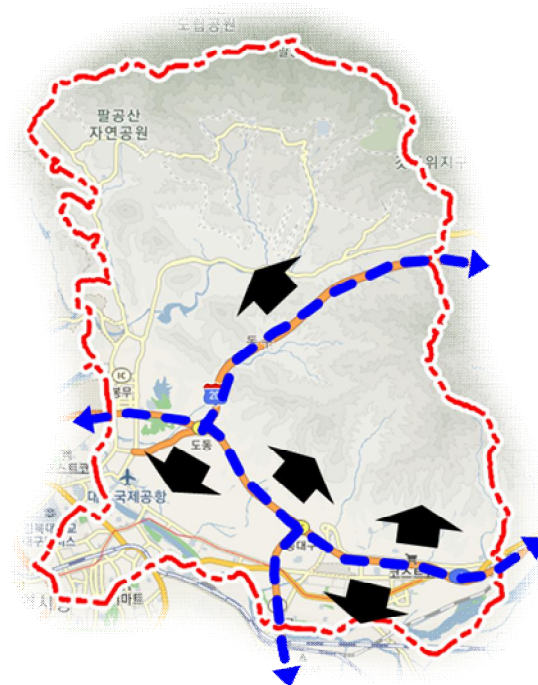
부문별  
계획

08

#### < 동구 지리적 현황 >



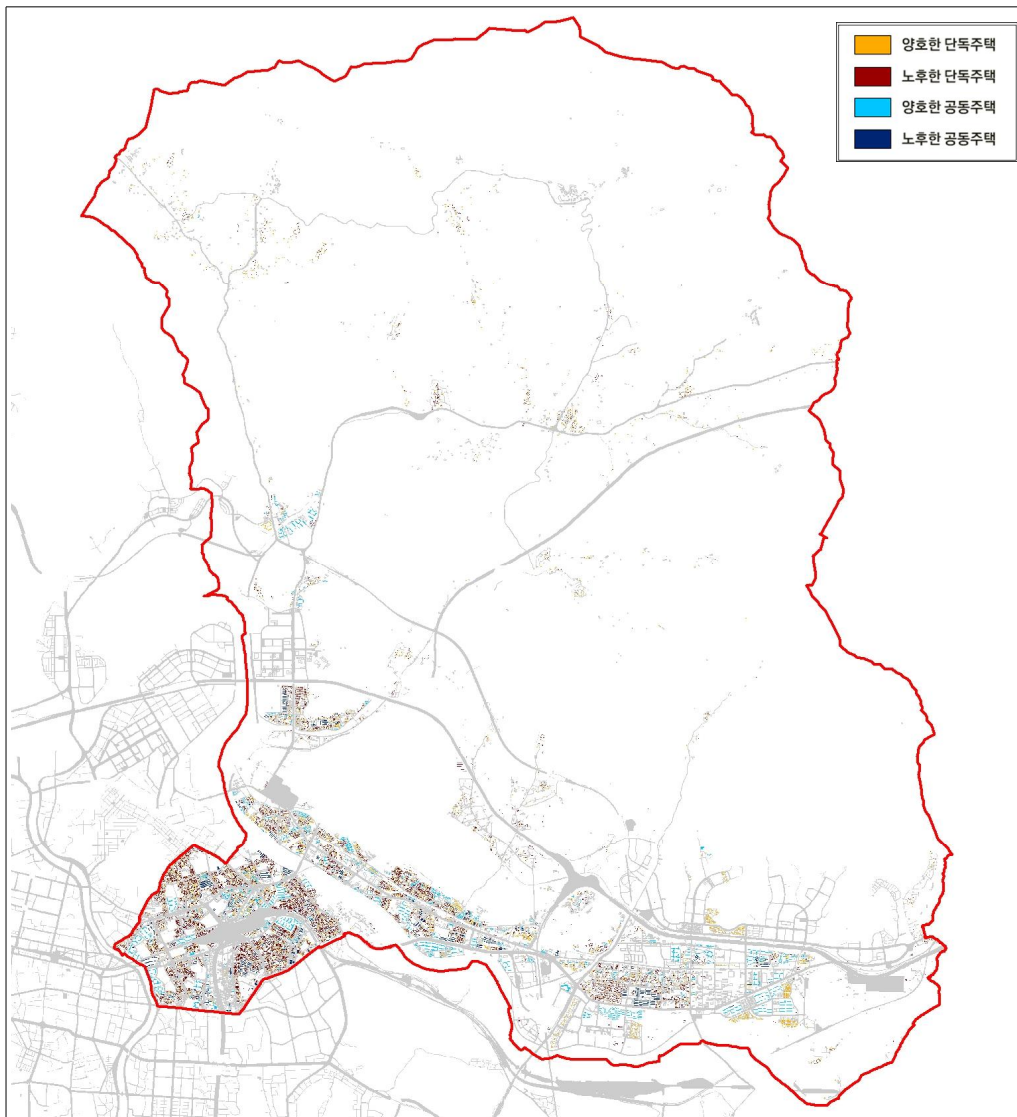
금호강으로 분리된 공간구조



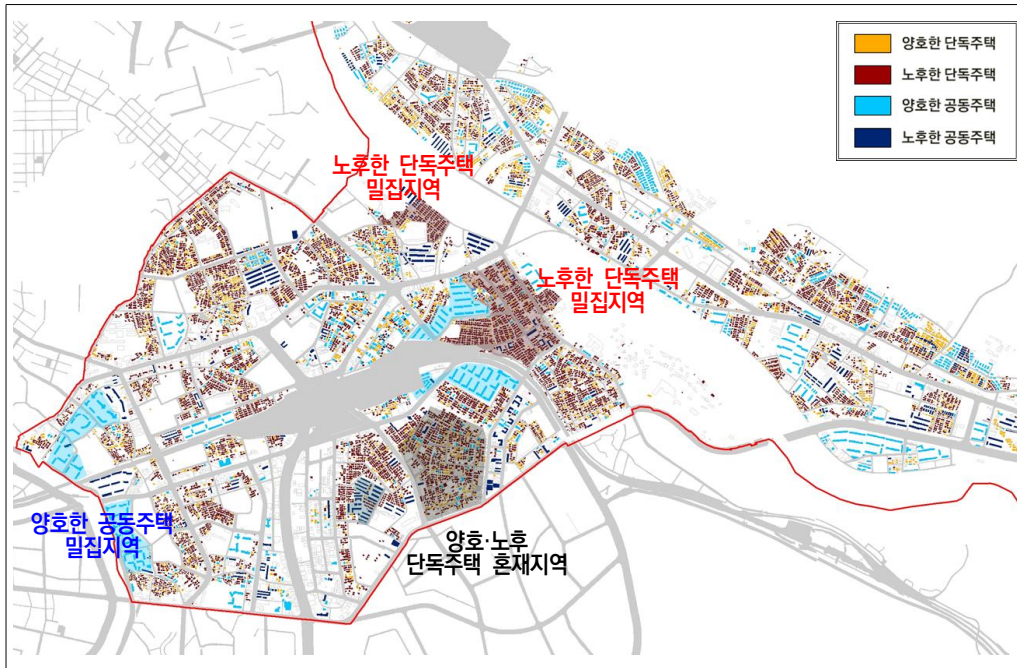
고속도로로 분리된 공간구조

- 동구의 주거지 현황은 동대구 역사를 중심으로 형성된 구주거지 지역과 율하·안심을 중심으로 형성된 신주거지 지역으로 크게 구분할 수 있음
- 신암1동, 신암4동, 신천4동, 효목1동, 효목2동 등의 지역으로 노후한 단독주택이 다수 밀집되어 있으며, 양호한 주택지의 경우 각산역과 신서혁신도시에 밀집되어 있음
- 공동주택의 경우 재개발, 재건축 등의 정비사업과 민간사업에 의해 양호한 공동주택이 많이 형성되어 있음

〈 동구 주거지 현황 전체 〉



〈 동구 주거지 현황 (1) 〉



01

02

03

04

05

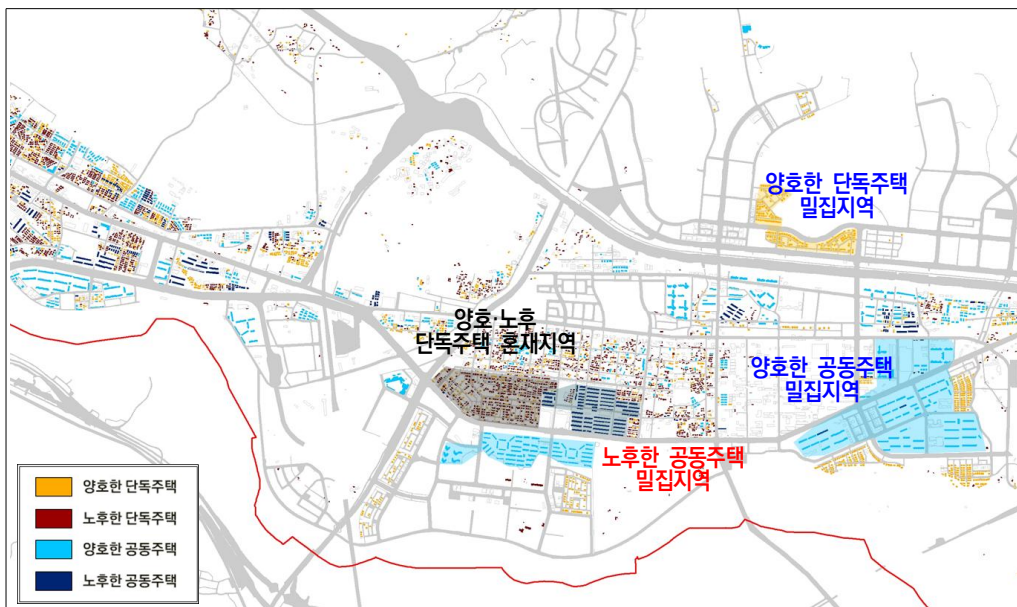
06

07

부문별계획

08

〈 동구 주거지 현황 (2) 〉

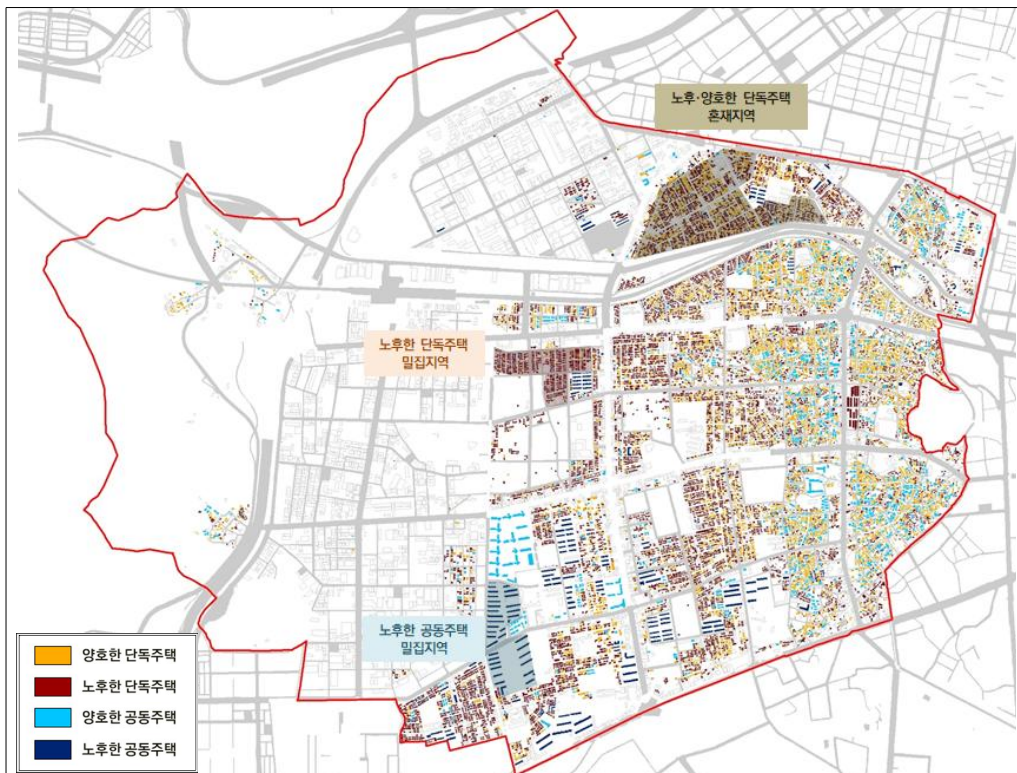


## 다 서구

### 특성

- 서구 서측으로 대구염색일반산업단지, 서대구산업단지 등 공장지역이 위치하고 있음
- 서대구로를 중심으로 평리동, 내당동 등 전반에 걸쳐 노후한 단독주택이 위치하고 있으며, 북비산네거리 일원으로는 양호한 단독주택 주거지역이 형성되어 있음

〈 서구 주거지 현황 〉



## 라 남구

### 특성

- 1970년대 토지구획정리사업으로 인해 대규모의 단독주택이 밀집하고 있으며, 미군부대 주둔으로 인하여 교통흐름의 효율성이 떨어져 지역균형발전에도 악영향을 미치고 있음
- 대명3동, 대명4동, 대명10동의 지역에서 노후한 단독주택 주거지역이 형성되어 있으며, 동측 신천변으로는 비교적 양호한 공동주택 주거지역이 형성되어 있음

〈 남구 주거지 현황 〉



01

02

03

04

05

06

07

부문별  
계획

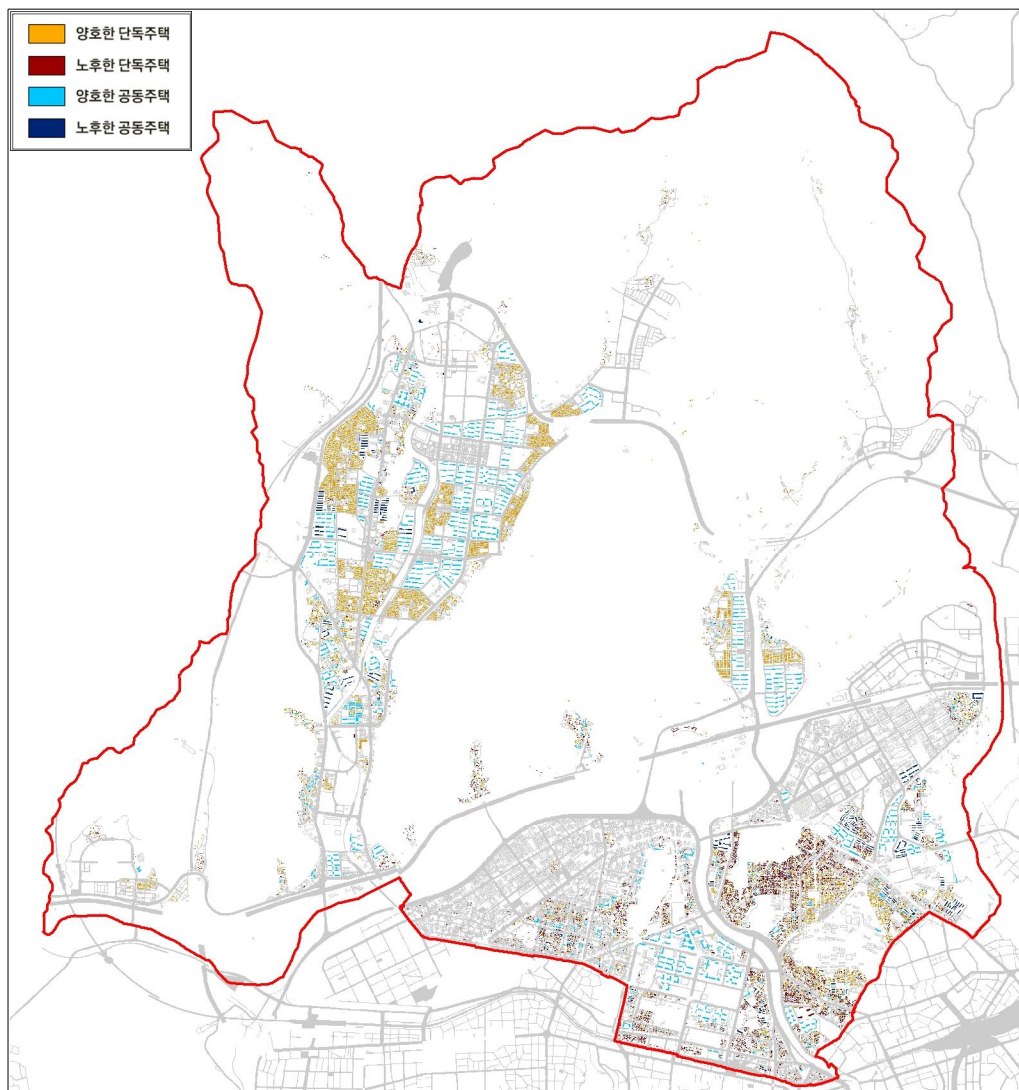
08

## 마 북구

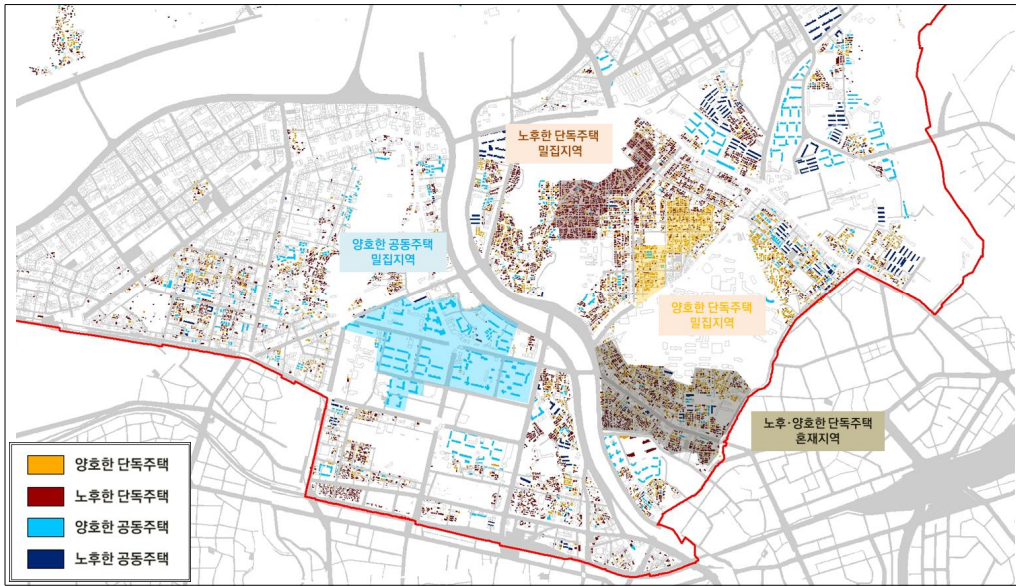
### 특성

- 금호강 남측으로 대구 제3일반산업단지, 검단일반산업단지 등 공장지역이 위치하고 있음
- 침산동, 고성동 등 북침산네거리 일원을 중심으로 양호한 공동주택 주거지역이 형성되어 있음. 단독주택지의 경우 경북대학교 인접지역으로는 양호한 단독주택지가 형성되어 있으나, 이밖의 지역으로는 노후한 단독주택지가 다수 존재하는 것으로 조사됨

〈 북구 주거지 현황 총괄 〉



〈 복구 주거지 현황 (1) 〉



01

02

03

04

05

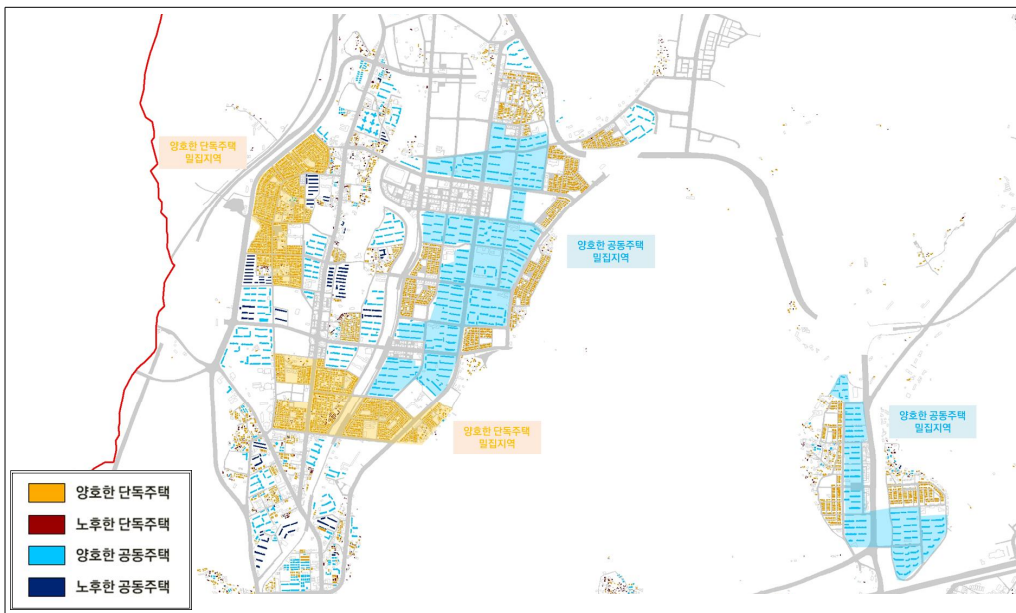
06

07

부문별계획

08

〈 복구 주거지 현황 (2) 〉

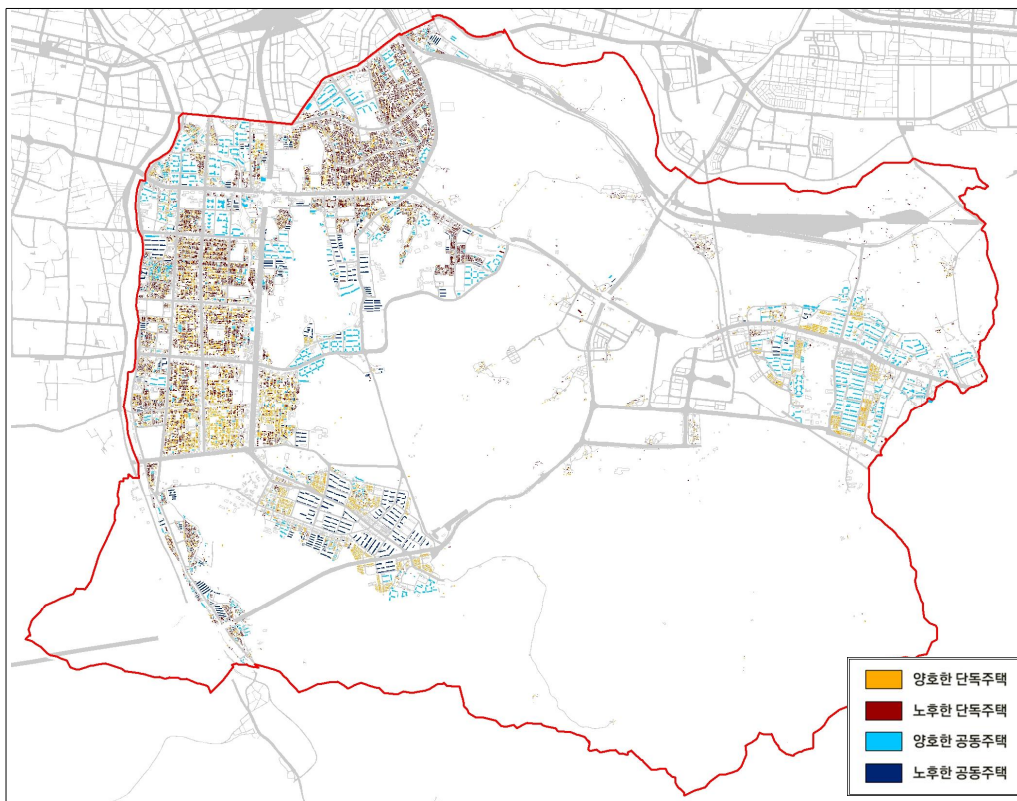


## 사 수성구

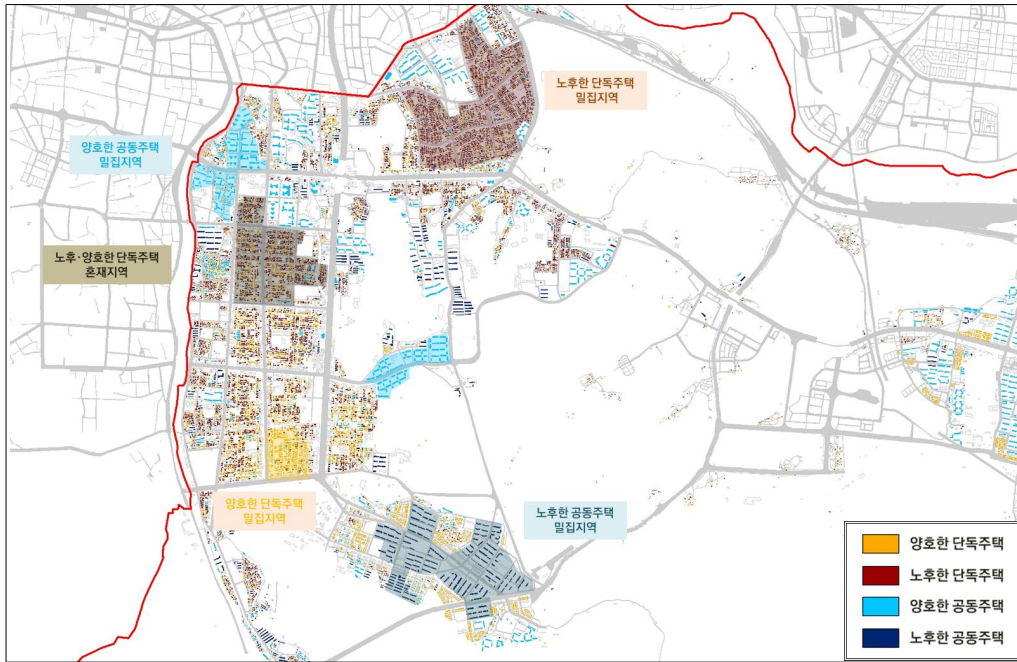
### 특성

- 대구박물관, 대구미술관, 수성아트피아의 문화기반시설이 조성되어 있어 자원 간 연계 가능성이 높음. 또한 수성못, 모명재, 들안길, 대구스타디움 등 관광과 먹거리, 체육시설의 다양한 여가 인프라가 있어 문화향유 수준이 높음
- 수성구 면적의 70% 이상을 녹지가 차지하고 있으며, 취수원의 수질이 매우 우수하여 정주여건의 만족도가 높음
- 주거지 현황으로는 만촌1동, 만촌2동을 주변으로 노후한 단독주택지가 형성되어 있으며, 택지 개발지역인 지산동, 범물동 주변으로는 노후한 공동주택이 밀집되어 있음
- 동대구로 및 달구벌대로, 만촌3동을 중심으로 양호한 공동주택 밀집되어 있음

〈 수성구 주거지 현황 총괄 〉



〈 수성구 주거지 현황 (1) 〉



01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

〈 수성구 주거지 현황 (2) 〉

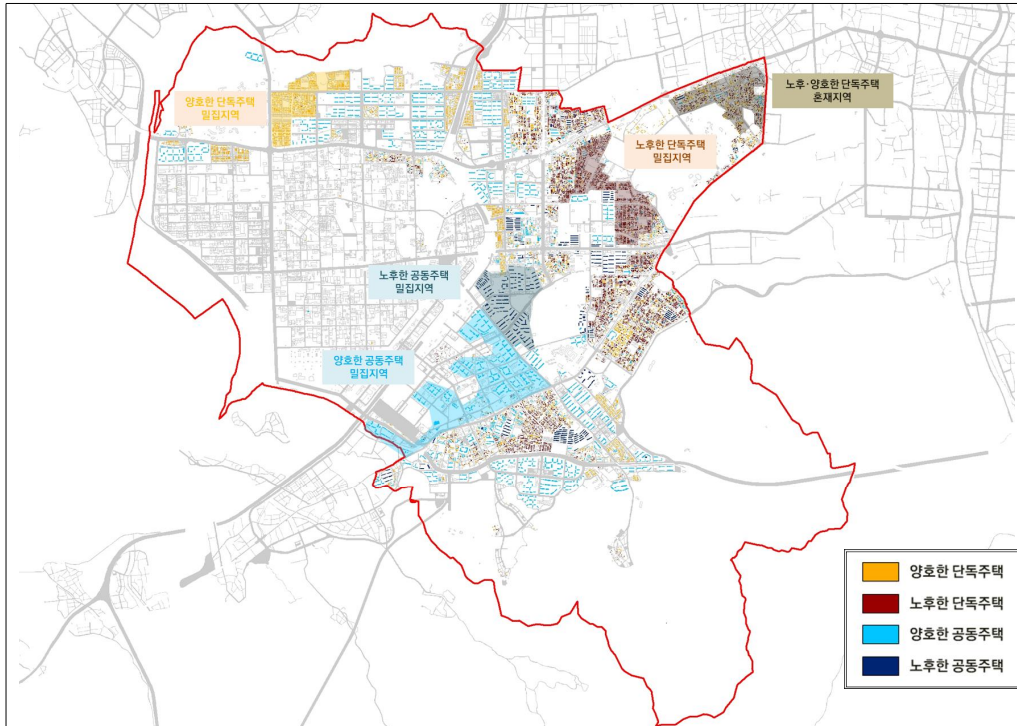


## 아 달서구

### 특성

- 상인동, 월성동 등 택지개발사업에 따라 대규모 공동주택단지가 밀집되어 있으며 양호한 주거여건을 이루고 있음
- 계명대학교 인근으로 양호한 단독주택지가 형성되어 있으며, 대구광역시청 신청사 이전 예정 지역 인근으로는 노후한 단독주택지가 형성되어 있음

〈 달서구 주거지 현황 〉

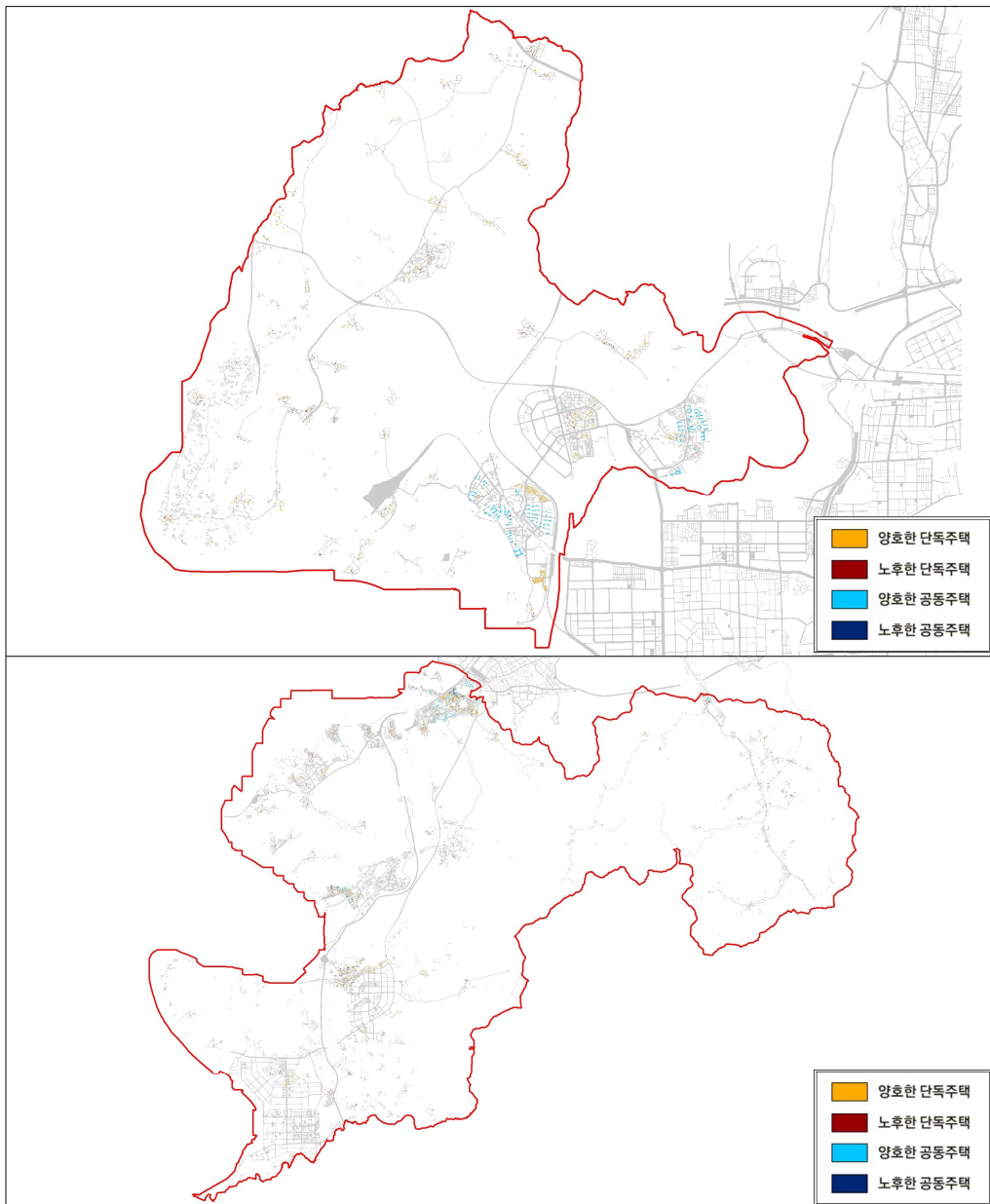


## 자 달성군

### 특성

- 테크노폴리스 일반산업단지, 대구국가산업단지, 달성1,2차산업단지 등 공장지역들이 들어서며 대규모 주거지가 형성되었으며 양호한 주거환경을 조성하고 있음
- 화원역 일원으로 양호한 단독주택지가 형성되어 있으나, 인접한 지역에 노후한 공동주택지가 형성되어 있음

〈 달성군 주거지 현황 총괄 〉



01

02

03

04

05

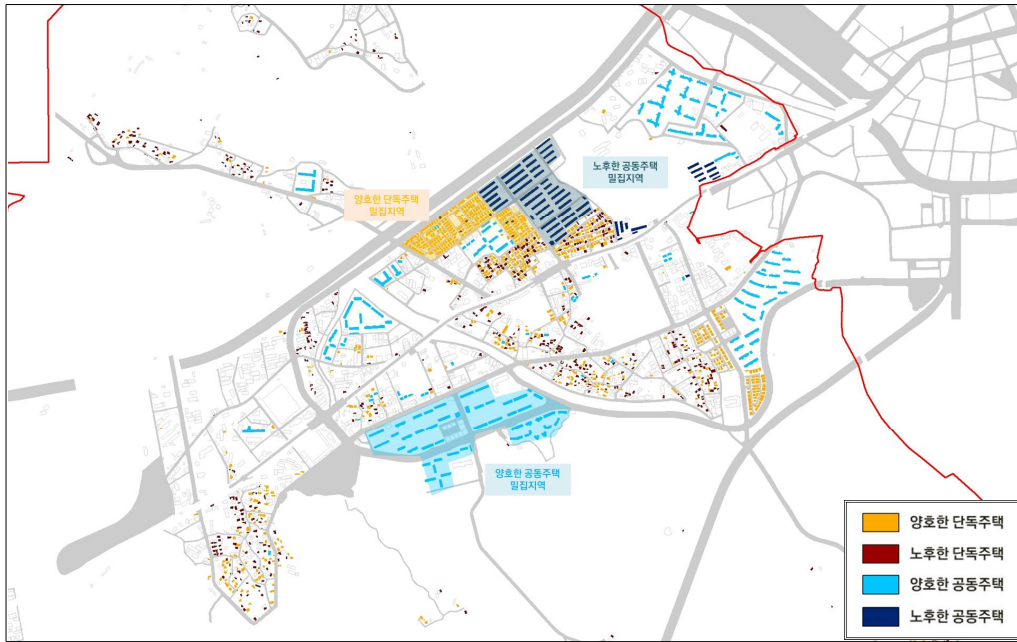
06

07

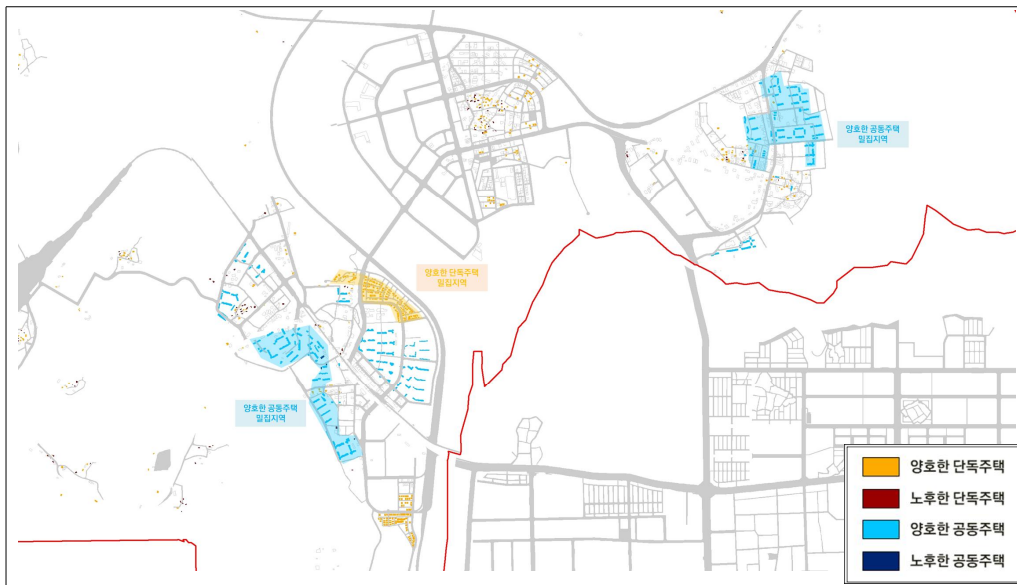
부문별계획

08

〈 달성군 주거지 현황 (1) 〉



〈 달성군 주거지 현황 (2) 〉



## 4. 주거지 유형별 관리방안

### 양호한 단독주택지

#### 지역 현황

- 양호한 단독주택지의 대표적인 지역은 중구(남산동, 대신동, 대봉동), 수성구(황금동, 만촌동, 중동), 남구(대명동) 달서구(신당동) 등이 있음
- 신도심을 이루는 대구 도심 외곽의 신규 택지개발지구를 중심으로 조성된 단독주택의 경우 비교적 양호한 형태의 주거지를 형성하고 있음
- 양호한 주택지임에도 불구하고 단독주택으로 남아 있는 일부 주거지는 노후한 주택이 다수 입지하여 주택 개량이 필요함

〈 대구광역시 양호한 단독주택지 〉

수성구 만촌동



수성구 황금동



#### 관리·개선방안

- 대부분 계획된 주거지역에 조성되어 기반시설과 토지이용이 비교적 양호한 상태로서 주거지 전체의 경관성을 고려한 주택지 조성 관리 방안이 필요
- 고밀 주거지가 인접한 경우, 상권 확대를 위해 상권 개발이 수월한 단독주택지의 상업화가 우려되므로 양질의 주택지를 유지·보존하도록 체계적인 조성계획 수립이 필요

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

- 주민주도의 마을 만들기 프로그램을 개발하고 개발 가능성이 높은 지역에 대해서는 주변 지역에 환경적 부담을 주지 않는 범위 내에서 환경개선활동 장려
- 부족 기반시설에 대해 시설 확충·개선을 통해 편리하고 매력적인 단독주택 주거지를 형성함으로써 대구광역시 도심브랜드의 가치 창조

## 노후한 단독주택지

### 지역 현황

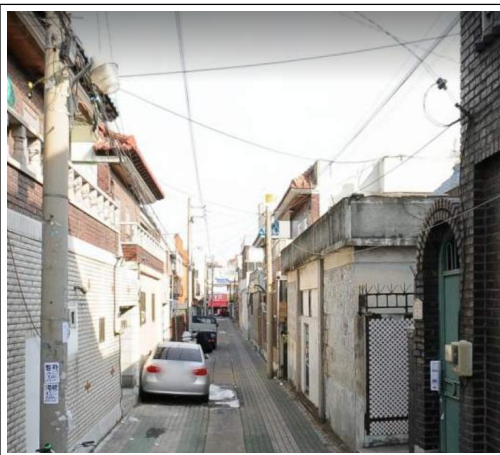
- 대구광역시 내 기반시설이 불량하면서 노후주택이 밀집된 지역으로는 동구(신암동, 효목동), 서구(평리동, 내당동), 수성구(만촌1동, 만촌2동)에 밀집되어 있으며 북구, 달서구 등에 일부 산재 함
- 과거에는 고급주택지로 명성을 가졌음에도 아파트형 주거문화의 전개로 지속적인 주택의 관리가 이루어지지 않아 노후주거지로 전락함
- 구획 도로는 비교적 잘 정비되어 있고 개별 부지도 일정한 면적을 유지하고 있으나 그 외 기반 시설이 부족하여 개선이 필요함
- 용도지역 상 제1종일반주거지역이 대부분이며 중·저층으로 형성되어 개발 여력이나 사업추진 가능성이 낮음

〈 대구광역시 노후한 단독주택지 〉

서구 비산동



서구 평리동



## 관리·개선방안

- 사업성이 떨어지는 곳은 지속형 주거지재생사업을 적극 검토할 필요가 있으며 다양한 정비(재생)사업을 통하여 점진적인 주거환경을 개선
- 기반시설이 비교적 양호한 노후 단독주택지역은 주민이 자발적으로 주택개량을 추진할 수 있도록 제도적 지원 방안 마련
- 주거지의 특성과 형태가 최대한 유지될 수 있도록 수복개발형 주거환경개선사업 위주의 정비사업을 추진하도록 유도하며 특히 자연 지형을 최대한 고려한 지형 순응형 개발을 통하여 주변 경관 및 주거지 특성과의 조화를 고려한 보존·개발을 유도

## 양호한 공동주택지

### 지역 현황

- 공동주택의 건물 내구성이 단독주택에 비해 상대적으로 높고 공동주택을 중심으로 신규 주택 공급이 지속적으로 이루어지고 있어 신규 주택공급에 따른 공동주택의 노후율은 낮게 나타나고 있음
- 양호한 공동주택의 입지는 대규모 신규 택지개발지구와 구도심지의 외곽 등에 고루 분포되어 있으며, 다양한 정비사업으로 지속적으로 공동주택이 늘어나고 있는 추세임
- 양호한 공동주택의 대표적 지역은 중구(남산동, 대신동), 북구(침산동, 고성동), 수성구(황금동, 범어동, 만촌3동), 달서구(용산동, 죽전동, 상인동, 월성동) 등이 있음

〈 대구광역시 양호한 공동주택지 〉

북구 침산동



달서구 월성동



01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 관리·개선방안

- 공동주택지는 대부분 과거 대규모 택지개발지구사업으로 자체적인 지구단위계획 수립지침 등 관련 규정에 따라 관리·운영되고 있어 지구단위계획 내용을 최소화 규정으로 적용하되 각 개별 단지별로 녹지 및 보행연계성 강화를 위한 녹지·보행로 확보 계획안 마련 등 주변 단지와 계획 연계성 강화와 개방감 확보를 위해 건축계획 수립 필요
- 녹색 건축물 인증과 냉방효율을 높이기 위한 옥상 및 외벽 녹화 등 자체적인 에너지 저감 방안 마련을 유도하기 위한 제도의 운영 및 공공지원 방안 마련
- 단지별 연계를 통하여 커뮤니티 활성화와 환경개선을 동시에 도모할 수 있는 방안 마련

## 노후한 공동주택지

### 지역 현황

- 노후한 공동주택지는 수성구 지산·범물동 등 대구광역시의 초창기 택지개발사업시에 조성되어, 기존 시가지를 형성하고 있는 지역에 대부분 분포 되어 있음
- 대부분 제2종일반주거지역 이상의 용도지역으로 지정되어 향후 고층 개발 및 개량이 가능함
- 일부 지역에서는 재건축사업 완료 및 추진으로 노후 공동주택지의 개량 및 개선이 진행 중임
- 재건축사업으로 인해 고밀 주거지로 변경 및 변화 된 곳이 있는 반면 그 외 지역은 정비예정 구역으로 유지되고 있거나 노후주거지로 방치되고 있음

〈 대구광역시 노후한 공동주택지 〉

수성구 지산동



북구 읍내동



## ☞ 관리·개선방안

- 단지 규모와 용적률을 고려하여 안전진단의 결과에 따라 재건축 또는 리모델링 등 계획적인 정비 사업 추진을 통한 주택 개량 유도
- 공동주택지의 개발사업 추진 시 경관성·일조권 등 주변의 지역 특성을 고려한 개발계획을 수립
- 중·고층형 공동주택은 주변의 노후한 공동주택과 연계한 공동 개발을 통하여 지역을 연결하는 기반시설의 확보와 근린생활시설의 집중화를 통한 생활 편의성 향상을 유도

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 03 토지이용계획

## 1. 기본방향

## ■ 주거지별 특성을 고려한 합리적 관리

- 주거지의 토지이용 규제, 주변지역여건, 자연환경, 주거환경 기반시설 등 각 지역 특성을 고려하여 도시관리 체계하에 합리적인 토지의 용도에 대한 방향을 설정하고 주거지의 정비·보전·관리를 통하여 주거환경의 질적향상을 도모

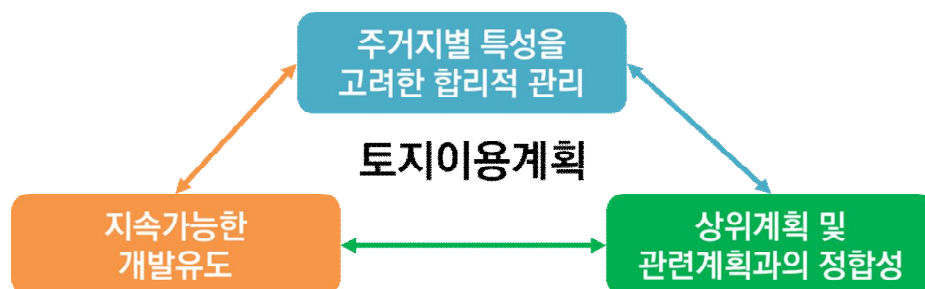
## ■ 지속가능한 개발유도

- 정비예정구역 및 주변지역의 기반시설 공급현황을 고려한 적정 규모 및 밀도를 제시하여 지속가능한 개발을 유도

## ■ 상위계획 및 관련계획과의 정합성

- 2010 및 2020 정비기본계획과의 연계성을 고려하여 사업의 연속성을 유지할 수 있도록 적용하며 또한 도시개발사업, 도시재생사업 등의 내용을 고려하여 조화로운 계획을 수립
- 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도계획 등을 전반적으로 고려하여 토지이용계획 및 기반시설의 위치 및 규모 결정

〈 토지이용계획 기본방향 〉



## 2. 토지이용계획 유형별 구분

- 쾌적한 도시환경조성 기반을 마련하기 위해 토지이용계획을 유형별로 구분하여 관리방안 마련
- 주거지는 특별관리구역, 주거환경관리구역, 주거기능개선구역, 중점관리구역으로 구분
- 도심기능 회복 및 활성화가 필요한 상업지는 도심기능 활성화구역, 도심기능 유도구역으로 구분하여 토지이용 방향 설정

〈 유형별 토지이용계획 〉

구분	용도지역	대상지역
주거지역	특별관리구역 제1종일반주거지역	경관지구, 보호지구, 문화재보호구역, 자연공원 내부 및 인접지로 적정한 건축물 밀도관리 및 주변경관을 고려한 건축배치를 유도해야하는 지역
	주거환경관리구역 제2종일반주거지역 제(1종+2종)일반주거지역	노후불량도가 비교적 높아 정비사업 방식 및 수단(수복재개발, 전면재개발, 혼합개발)이 신중히 요구되며 중·저층의 주거환경 유도가 필요한 지역
	주거기능개선구역 제3종일반주거지역 제(1종+3종)일반주거지역 제(2종+3종)일반주거지역	정비사업에 대한 경제성이 높은지역으로서 토지이용에 효율적인 측면이 강조되어야 하는 지역. 주변지역과 조화된 고층·고밀개발을 유도해야할 지역
	중점관리구역 준주거지역	주거기능과 상업기능이 혼재되어 있는 지역으로 토지의 고효율 이용과 복합용도 개발을 유도하는 지역
상업지역	도심기능활성화구역 상업지역	도시공간체계 상 도심, 신도심, 부도심 인접지역으로서 도심기능 회복을 위해 상업을 활성화 시키는데 중점을 두어야 하는 지역
	도심기능유도구역 상업지역	신규 상권 형성 및 개별상권의 집중화가 필요한 지역

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### 3. 유형별 토지이용계획

#### 가 주거지

##### ■ 특별관리구역

- 구릉지 형태의 지역적 특성과 자연경관지구, 문화재보호구역, 역사문화미관지구, 자연공원 내부 및 인접지인 저층·저밀 단독주택 위주의 밀집지역으로서 주변 경관훼손방지 및 도시환경보호를 위해 적정한 건축물 밀도관리 및 주변경관을 고려한 건축배치를 유도해야하는 지역
- 경제적 측면으로는 접근하기가 어려워 민간자력에 의한 자생적 정비사업을 기대하기는 어렵고 적극적인 공공부문의 지원을 통하여 도로, 공원, 주차장 등의 공공시설을 정비해야 하는 지역

##### ■ 주거환경관리구역

- 제2종일반주거지역 특성지로서 비교적 평지인 지역이며 건축물의 노후불량도가 비교적 높으며 정비기반시설이 다소 부족한 지역으로 정비사업 방식 및 수단(수복재개발, 전면재개발, 혼합개발)선정이 신중히 요구되는 지역. 중·저층의 주거환경 유도가 필요한 지역
- 주민의 의사를 적극적으로 반영하여 사업실현성을 높이고 공공부문의 지원과 동시에 공익성 확보가 필요

##### ■ 주거기능개선구역

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

## 중점관리구역

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

## 나 상업지

### 도심기능 활성화구역

- 도시공간구조상 도심, 신도심, 부도심에 인접한 지역으로 상업·업무기능 활성화가 요구되는 지역
- 도시의 중심지 기능이 요구되는 지역으로 도심기능 회복을 위해 상업을 활성화 시키는 것에 중점을 두어야 하며 도심공동화 현상을 방지하기 위해 도심의 기존 주거기능을 회복하기 위한 전략이 필요한 지역
- 특히 신도심 및 부도심지역은 신규 상업·업무기능을 유치하며 도심활성화 방안을 강구해 중심성 강화에 중점을 둬
- 개발과 보존의 조화를 위해서 역사·문화적 상징성이 있는 공간이나 건축물을 다수 분포하여 이를 위한 보전방안이 필요한 지역

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

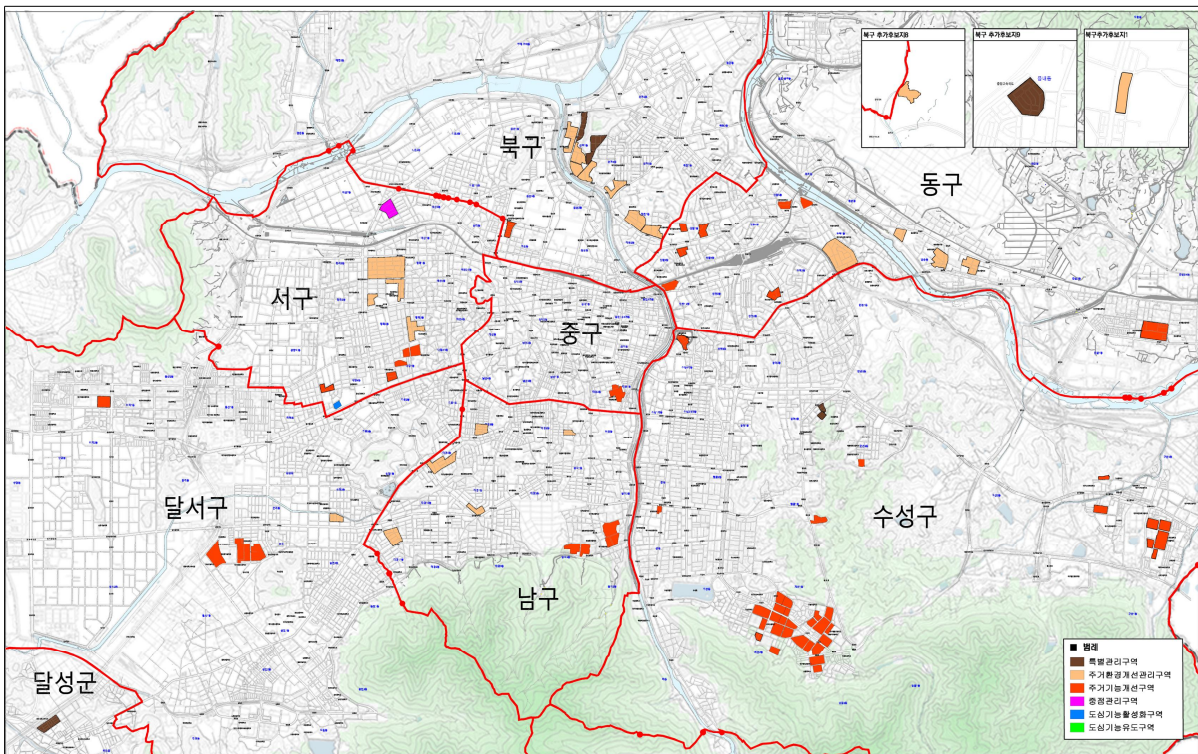
08

## 도심기능 유도구역

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

〈 토지이용계획표 〉

구 분		구 역 수		면 적	
		개소	구성비(%)	ha	구성비(%)
계		86	100.0	353.0	100
주거지	특별관리구역	6	7.0	25.3	7.2
	주거환경관리구역	23	26.7	144.9	41.0
	주거기능개선구역	55	64.0	176.1	49.9
	중점관리구역	1	1.2	5.5	1.6
상업지	도심기능활성화구역	1	1.2	1.2	0.3
	도심기능유도구역	-	-	-	-



# 04 건축물 밀도계획

## 1. 밀도계획

### 가 기본방향

#### 1) 계획의 연계성 및 상위계획 정합성 유지

- 2010 및 2020 정비기본계획과의 연계성 및 상위계획과의 정합성을 고려하여 도시계획 상 용도지역, 용도지구 및 관련 법률에 의한 건축규제 등의 내용과 부합되는 계획 수립

#### 2) 용적률 인센티브 항목 다양화

- 2020 정비기본계획의 용적률 인센티브 항목은 지역업체 참여에 따른 인센티브로 단순화 되어 있으며 실질적인 활용도가 낮음
- 2030 정비기본계획에서는 용적률 인센티브 항목의 다양화를 통해 정비사업 활성을 도모하고 이를 통해 노후주거지 개선에 힘쓰고자 함

#### 3) 사회적 변화를 수용한 정책반영

- 핵가족화 심화, 저출산, 고령화로 인한 인구구조 변화, 1~2인가구의 증가 등 여건변화에 따른 정비기본계획의 밀도계획 체계 재검토
- 지구온난화 등의 세계적 문제에 따라 온실가스 감축과 에너지효율화를 위하여 건물의 설계, 시공, 운영, 유지 등의 전과정에서 환경에 미치는 영향을 최소화 하는 방안을 고려. 이를 통한 저탄소 녹색성장 실현 및 시민의 복리 향상을 추구하는 방안 검토

## 나 밀도계획의 개념 및 밀도와 관련된 요소

### ■ 밀도의 개념

#### 1) 정비계획에서 밀도의 개념

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

### ■ 밀도계획 관련 사회적 여건 및 패러다임의 변화

#### 1) 개발과 보전이 공존하는 도시로 변화

- 선진국을 중심으로 개발과 보전이 공존하는 지속가능한 개발 추구
  - 친환경·녹색도시의 추구
- 도시의 성장관리가 도시관리의 주요 키워드로 등장
  - 경제성장, 삶의질, 환경보전 등
- 핵가족화 심화, 저출산, 고령화로 인한 인구구조 변화
  - 1~2인 가구의 소형주택 필요성 증대
- 시민은 거주환경의 질적수준 향상, 다양한 주택의 공급, 편리성과 안전성이 높은 도시를 기대

#### 2) 지역경제 활성화를 위한 지역건설업체 인센티브 확대지원

- 건설산업은 생산과 부가가치, 고용 및 조세 측면에서 파급효과가 매우 크기 때문에 지역경제에서 많은 비중을 차지하고 있는 매우 중요한 산업임. 그러나 대구지역 건설사의 수주현황은 타 지자체에 비해 매우 낮은 수준임
- 수주현황은 17개의 광역자치단체 중 건수 기준 13위, 금액기준 14위로 나타남. 광역시로 범위를 좁혀서 비교한 결과 6개의 광역시중 건수 기준 4위, 금액기준 5위로 나타남
- 지역건설업체의 수주 확대를 통한 지역경제 활성화를 위하여 인센티브 확대지원이 필요할 것으로 고려됨

## &lt; 지역별 건설공사 현황 및 해당지역건설사 수주물량 및 수주금액 비율 &gt;

(단위: 건, 억원)

지역	2020년 수주 건수			2020년 수주금액		
	건설공사현황	해당지역 건설사 수주건수	비율	건설공사현황	해당지역건설사 수주금액	비율
서울	14,719	11,513	78%	244,731	173,371	71%
부산	5,159	3,887	75%	92,674	38,879	40%
대구	3,435	2,249	65%	83,301	21,880	26%
인천	4,386	2,428	55%	150,915	31,579	21%
광주	2,661	1,632	61%	49,710	14,307	29%
대전	2,786	1,994	72%	49,966	20,216	40%
울산	2,876	2,121	74%	50,368	16,637	33%
세종	756	201	27%	16,344	2,096	13%
경기	25,740	17,202	67%	668,570	230,435	34%
강원	6,238	4,776	77%	80,131	27,727	35%
충북	5,446	3,884	71%	74,935	28,846	38%
충남	6,906	4,325	63%	130,1409	28,667	22%
전북	5,399	4,366	81%	66,868	32,839	49%
전남	7,882	6,097	77%	113,188	45,867	41%
경북	8,471	6,455	76%	100,897	44,176	44%
경남	7,478	5,735	77%	115,925	45,428	39%
제주	2,259	1,835	81%	25,714	15,032	58%

자료) 건설산업종합정보망, 건설공사대장

01

02

03

04

05

06

07

 부문별  
계획

08

### 3) 중고층아파트 노후불량건축물 시기 도래

- 지난 50년간 급격한 성장에 따른 인구 증가와 급격한 도시화에 따라 대규모의 주택 및 건축물이 들어선 상황
- 특히 주택수요를 단기간에 해결하고, 노후불량주거지의 정비를 위해 선택되었던 대규모공동주택 및 택지개발지구의 공동주택은 노후 불량 건축물 기준을 충족하는 상황이 도래하고 있음
- 대규모의 주택 및 건축물들이 동시기에 노후불량건축물 지정요건에 충족됨에 따라 타당한 대안을 수립해야 할 것으로 고려됨

〈 노후·불량건축물 기준 〉

구 분		노후불량 기준
공동주택	1994.1.1일 이후 준공된 건축물	30년
	1985.1.1 ~ 1993.12.31일 준공된 건축물	21년+(준공연도-1985)
	1984.12.31일 이전에 준공된 건축물	20년

〈 대구 주요 택지개발지구 〉

지구	자산지구	범물지구	상인지구	노변지구	시지지구
면적(천㎡)	690	758	945	245	868
수용세대	7,500	9,056	10,077	2,781	9,012
사업기간	1989 ~ 1992	1989 ~ 1993	1990 ~ 1994	1992 ~ 1995	1990 ~ 1997

〈 자산지구 〉



〈 시지지구 〉



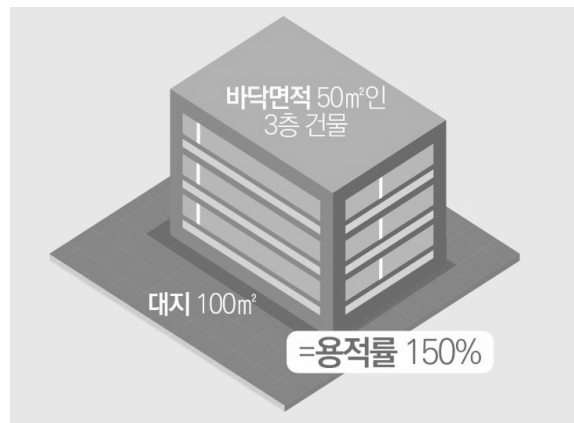
## 2 용적률계획

### 가 용적률 개요

#### 용적률의 개념

- 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율로서, 일반적으로 용도지역·지구제를 통한 건축물의 용적률 제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 범위 안에서 지자체의 도시계획조례로 규정

〈 용적률 개념도 〉



$$\text{용적률} = (\text{연면적} / \text{대지면적}) \times 100$$

〈 용도지역 안에서의 용적률 〉

구 분	국토의계획 및 이용에관한 법률	대구광역시 도시계획조례
제1종일반주거지역	100%이상 ~ 200%이하	200%이하
제2종일반주거지역	100%이상 ~ 250%이하	220%이하
제3종일반주거지역	100%이상 ~ 300%이하	250%이하
준주거지역	200%이상 ~ 500%이하	400%이하
근린상업지역	200%이상 ~ 900%이하	800%이하
일반상업지역	200%이상 ~ 1,300%이하	1,000%이하
중심상업지역	200%이상 ~ 1500%이하	1,300%이하

자료) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 및 대구광역시 도시계획조례 제80조

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

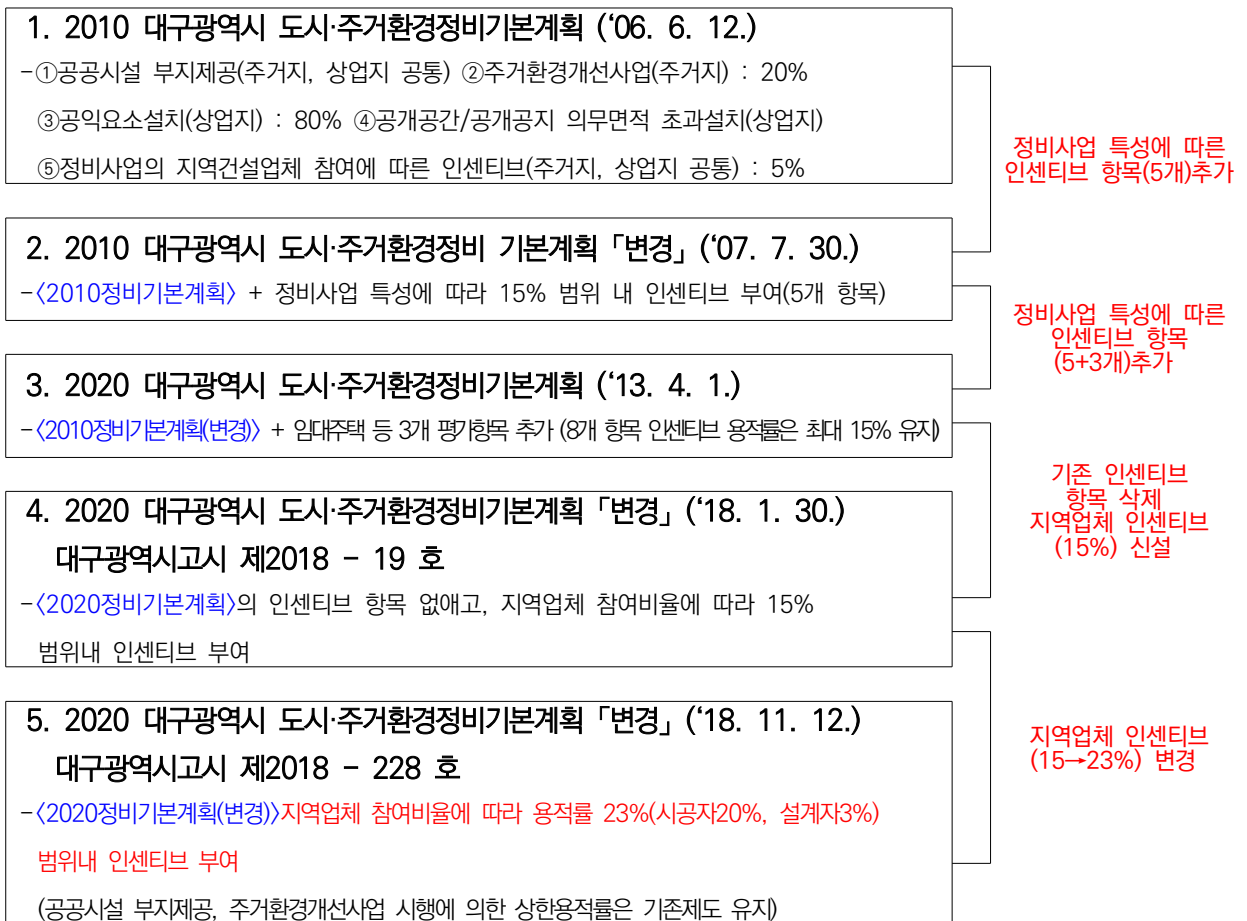
08

## 용적률의 이용목적

- 밀도제어의 도시계획적 수단
- 제한된 토지자원의 절약적 이용
- 정책상 민간개발의 인센티브 항목으로 사용

## 나 용적률계획 변천

- 정비기본계획 인센티브 항목 중 차별화 효과가 미미하거나 정책방향에 맞지 않는 항목의 경우 항목 수정
- 사업주체가 이해하기 쉽게 배점기준을 단순화하고 지역 건설업체 가점 확대 등 지역에 맞는 용적률 인센티브 항목으로 변화



## 1) 2010 도시·주거환경정비기본계획 (2006.6)

### 인센티브 항목

- 공공시설 부지제공(주거지, 상업지 공통)
- 정비사업의 지역건설업체 참여에 따른 인센티브 (주거지, 상업지공통) : 5%
- 주거환경개선사업(주거지) : 20%
- 공개공간 / 공개공지 의무면적 초과설치(상업지)
- 공익요소설치(상업지) : 항목별 합계가 80%이내

### 공공시설 부지제공에 따른 완화 산식

기준용적률 × 1/(1-a)

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$$

인센티브 항목	인센티브 완화	적용방식	비고
주거환경개선사업	20%	기준용적률 + 20%	주거지
공공기여 시설 제공	산식적용	공공기여시설을 건축계획 반영시 해당항목별로 인센티브 상한선을 부여하고 항목별 합계가 80%이내임	상업지
공개공지 제공	산식적용	기준용적률 × 의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반 ÷ 대지면적내	상업지
지역 건설업체 참여	5%	기준용적률 + ≤ 5% - 지역업체 참여비율에 따라 용적률 5% 범위 내에서 인센티브 부여	주거지 상업지
공공시설 부지제공	산식적용	산식적용	주거지 상업지

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 2) 2010 도시·주거환경정비기본계획(변경) (2007.07)

### 인센티브 항목

- 공공시설 부지제공(주거지, 상업지 공통)
- 정비사업의 지역건설업체 참여에 따른 인센티브 (주거지, 상업지공통) : 5%
- 주거환경개선사업(주거지) : 20%
- 공개공간 / 공개공지 의무면적 초과설치(상업지)
- 공익요소설치(상업지) : 항목별 합계가 80%이내
- 정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브 운영(주거지, 상업지공통) : 15%
  - 물리적 특성, 지리적 특성, 토지등소유 특성, 정비사업 특성, 도급형식

### 공공시설 부지제공에 따른 완화 산식

기준용적률 × 1/(1-a)

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$$

대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경 수립 (대구광역시고시 제2007-149호)

⇒ 정비사업 특성에 따라 15% 범위 내 인센티브 부여(5개 항목)

※ 주요변경내용 : 정비사업 특성에 따른 인센티브 항목(5개) 추가

인센티브 항목	인센티브 완화	적용방식	비고
주거환경개선사업	20%	기준용적률 + 20%	주거지
공공기여 시설 제공	산식적용	공공기여시설을 건축계획 반영시 해당항목별로 인센티브 상한선을 부여하고 항목별 합계가 80%이내임	상업지
공개공지 제공	산식적용	기준용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적내	상업지
지역특성에 따른 인센티브	15%	배점표에 따라 인센티브 부여 - 물리적특성, 지리적 특성, 토지등소유 특성, 정비사업 특성, 도급형식	주거지 상업지
지역 건설업체 참여	5%	기준용적률 + ≤ 5% - 지역업체 참여비율에 따라 용적률 5% 범위 내에서 인센티브 부여	주거지 상업지
공공시설 부지제공	산식적용	산식적용	주거지 상업지

〈 평가기준에 따른 용적률 배분 〉

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

〈 지역특성에 따른 인센티브 세부항목 〉

평가항목별	배점 기준	평가기준	비고				
계	100						
1. 물리적 특성 1-1 사업규모	20 (10)	1-1 계획 세대수				신축 세대수  · 재건축(공동) : 경과연수 · 이외 : 노후·불량 건축물 수 / 건축물수	
		계획세대수	1,000미만	1,000이상	2,000이상		
		배점	10	9	8		
	1-2 건물 노후도 · 경과연수	(10)	1-2 건물 노후도				
			재건축(공동)	25년이상	20년이상		20년미만
			재건축(단독)	70%이상	67%이상		67%미만
			재개발	45%이상	40%이상		40%미만
배점	10	9	8				
2. 지리적 특성 2-1 접근성 · 주변역과의 반경거리  2-2 지리적  2-3 용도지역 · 주용도지역	15 (5)	2-1 접근성(지하철역, 국철역등)				지하철역등을 중심으로 한 반경(반지름)	
		구분	1km이상	0.5km이상	0.5km미만		
		배점	5	4	3		
	(5)	2-2 지리적					-
		구분	그 외구군		수성·달서구		
		배점	5		4		
	(5)	2-3 용도지역					-
		구분	1,2종	3종	기타		
		배점	5	4	3		
3. 토지등 소유특성 3-1 세대당 대지면적  3-2 소유 세대수	10 (5)	3-1 세대당 대지 면적				구역 면적 / 세대수 (소유자+세입자)  소유자인 세대수 (소유자,세입자 : 정비구역지정도서 거주자 및 권리자 현황)	
		단독주택	200이하	500이하	501이상		
		배점	5	4	3		
	(5)	3-2 소유세대수					
		구분	500이하	1000이하	1001이상		
		배점	5	4	3		
4. 정비사업 특성 4-1 사업시급성 · 기존 기반시설율 · 주민입로 폭 · 정책상	15 (15)	4-1사업시급성(정책상 등)				기존 기반시설면적/구역면적  -	
		단독주택	15%이하	20%이하	21%이상		
		공동주택	20m이상	30m이하	35m이상		
		배점	15	10	5		
5. 도급형식 5-1 참여업체 수  5-2 지역업체 참여율	40 (5)	5-1 참여업체수				원도급 건설사의 외지업체 + 지역업체 수  원도급 지역업체 공사비 / 전체공사비	
		구분	외0+지1이상, 외1+지2	외지1이상 +지역1	외지1이상		
		배점	5	4	0		
	(35)	5-2 지역업체 참여율(전체 공사비의 계약율)					
		구분	40%이상	30%이상	20%이상		10%이상
		배점	35	25	15		5

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

### 3) 2020 도시·주거환경정비기본계획 (2013.4)

#### 인센티브 항목

- 공공시설 부지제공 (주거지, 상업지 공통)
- 주거환경개선사업(주거지) : 20%
- 공익요소설치(상업지) : 항목별 합계가 80%이내
- 공개공간/공개공지 설치(상업지)
- 정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브 운영(주거지, 상업지공통) : 15%
  - 물리적 특성, 지리적 특성, 토지등소유 특성, 정비사업 특성, 도급형식, 임대주택 확보, 소형분양 주택공급, 녹색건축계획

#### 공공시설 부지제공에 따른 완화 산식

$$\text{기준용적률} \times 1/(1+0.3a) \div (1-a)$$

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$$

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시 (대구광역시고시 제2013-50호)  
 ⇒ 임대주택 등 3개 평가항목 추가(인센티브 용적률은 최대 15% 유지)  
 ※ 주요변경내용 : 1)정비사업 특성에 따른 인센티브 항목(3개) 신규추가. 총8개  
 2)공공시설 부지제공에 따른 완화 산식 조정

인센티브 항목	인센티브 완화	적용방식	비고
주거환경개선사업	20%	기준용적률 + 20%	주거지
공공기여 시설 제공	산식적용	공공기여시설을 건축계획 반영시 해당항목별로 인센티브 상한선을 부여하고 항목별 합계가 80%이내임	상업지
공개공지 제공	산식적용	(공개공지면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률	상업지
지역특성에 따른 인센티브	15%	배점표에 따라 인센티브 부여 - 물리적특성, 지리적 특성, 토지등소유 특성, 정비사업 특성, 도급형식, 임대주택 확보, 소형분양주택 공급, 녹색건축계획	주거지 상업지
공공시설 부지제공	산식적용	산식적용	주거지 상업지

< 평가기준에 따른 용적률 배분 >

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

## &lt; 지역특성에 따른 인센티브 세부항목 &gt;

평가항목별	배점 기준	평가기준	비고
<b>계</b>	130		
<b>1. 물리적 특성</b>	20		
1-1 사업규모	(10)	1-1 계획 세대수 계획세대수   1,000미만   1,000이상   2,000이상 배점   10   9   8	신축 세대수
1-2 건물 노후도 · 경과연수	(10)	1-2 건물 노후도 재건축(공동)   25년이상   20년이상   20년미만 재건축(단독)   70%이상   67%이상   67%미만 재개발   45%이상   40%이상   40%미만 배점   10   9   8	· 재건축(공동) : 경과연수 · 이외 : 노후·불량 건축물 수 / 건축물수
<b>2. 지리적 특성</b>	15		
2-1 접근성 · 주변역과의 반경거리	(5)	2-1 접근성(지하철역, 국철역등) 구분   1km이상   0.5km이상   0.5km미만 배점   5   4   3	지하철역등을 중심으로 한 반경(반지름)
2-2 지리적	(5)	2-2 지리적 구분   그 외구군   수성·달서구 배점   5   4	-
2-3 용도지역 · 주용도지역	(5)	2-3 용도지역 구분   1,2종   3종   기타 배점   5   4   3	-
<b>3. 토지등 소유특성</b>	10		
3-1 세대당 대지면적	(5)	3-1 세대당 대지 면적 단독주택   200이하   500이하   501이상 공동주택   60이하   100이하   101이상 배점   5   4   3	구역 면적/ 세대수 (소유자+세입자)
3-2 소유 세대수	(5)	3-2 소유세대수 구분   500이하   1000이하   1001이상 배점   5   4   3	소유자인 세대수 (소유자,세입자 : 정비구역지정도서 거주자 및 권리자 현황)
<b>4. 정비사업 특성</b>	15		
4-1 사업시급성 · 기존 기반시설율 · 추진입로 폭 · 정책상	(15)	4-1사업시급성(정책상 등) 단독주택   15%이하   20%이하   21%이상 공동주택   20m이상   30m이하   35m이상 시급성   상   중   하 배점   15   10   5	기존 기반시설면적/구역면적 -
<b>5. 도급형식</b>	40		
5-1 참여업체 수	(5)	5-1 참여업체수 구분   외0+지1이상, 외1+지2   외지1이상 +지역1   외지1이상 배점   5   4   0	원도급 건설사의 외지업체 + 지역업체 수
5-2 지역업체 참여율	(35)	5-2 지역업체 참여율(전체 공사비의 계약율) 구분   40%이상   30%이상   20%이상   10%이상 배점   35   25   15   5	원도급 지역업체 공사비/ 전체공사비
<b>6. 임대주택 확보</b>	10		
6-1 임대주택 확보시	(10)	6-1임대주택확보 - 주택재개발사업 구분   배점기준 임대주택확보   6%   7%   8%   9%   10% 배점   2   4   6   8   10 - 주택재건축사업 임대주택확보   1%   2%   3%   4%   5% 배점   2   4   6   8   10	신축세대수 × % (재개발은 의무 5% 포함)
<b>7. 소형분양주택 공급</b>	10		
7-1 60㎡이하 소형주택	(10)	7-1소형주택확보 구분   배 점 기 준 60㎡ 비율   25%   27%   29%   31%   33%   35%   37%   39%   40% 배점   2   3   4   5   6   7   8   9   10	전용면적 60㎡이하 /신축세대수 (임대주택 제외)
<b>8. 녹색건축계획</b>	10		
8-1 녹색건축 인증	(10)	8-1. 녹색건축물 조성 지원법 제16조에 의한 '녹색건축 인증'시	녹색건축인증을 받을 계획이 있는 경우

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

#### 4) 2020 도시·주거환경정비기본계획(변경) (2018.12)

##### 인센티브 항목

- 공공시설 부지제공 (주거지, 상업지 공통)
- 주거환경개선사업(주거지) : 20%
- 공익요소설치(상업지) : 항목별 합계가 80%이내
- 공개공간/공개공지 설치(상업지)
- 정비사업의 지역건설업체 참여에 따른 인센티브 (주거지, 상업지공통) : 23%

##### 공공시설 부지제공에 따른 완화 산식

기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 대지면적}}$$

대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경 수립 (대구광역시고시 제2018-19 호)

⇒ 기정의 인센티브 없애고 지역업체 참여비율에 따라 15% 범위내 인센티브 부여

2020 대구광역시 도시및주거환경정비기본계획 (대구광역시고시 제2018-228 호)

⇒ 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23%(시공자 20%, 설계자 3%) 범위내에서 인센티브 부여 (공공시설 부지제공, 주거환경개선사업 시행에 의한 상한용적률은 기존제도 유지)

※ 주요변경내용 : 1)정비사업 특성에 따른 인센티브 항목 삭제

2)지역건설업체 참여에 따른 인센티브 항목 신설

3)공공시설 부지제공에 따른 완화 산식 명확화

인센티브 항목	인센티브 완화	적용방식	비고																								
주거환경 개선사업	20%	기준용적률 + 20%	주거지																								
공공기여 시설제공	산식적용	공공기여시설을 건축계획 반영시 해당항목별로 인센티브 상한선을 부여하고 항목별 합계가 80%이내임	상업지																								
공개공지 제공	산식적용	(공개공지면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률	상업지																								
지역 건설업체 참여	23%	기준용적률 + ≤ 23% - 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23% 범위 내에서 인센티브 부여 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr> <td>기정</td> <td colspan="2">대구광역시고시 제2018-19호(218. 1. 30.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 15%범위내에서 인센티브부여</td> </tr> <tr> <td>변경</td> <td colspan="2">대구광역시고시 제2018-228호(218. 11. 12.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23%범위내에서 인센티브부여</td> </tr> <tr> <td>참여 비율 구간</td> <td>시공자 인센티브 (20%)</td> <td>설계자 인센티브 (3%)</td> </tr> <tr> <td>50%이상</td> <td>20%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>40%이상-50%미만</td> <td>15%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>30%이상-40%미만</td> <td>12%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>20%이상-30%미만</td> <td>9%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>10%이상-20%미만</td> <td>5%</td> <td>-</td> </tr> </table>	기정	대구광역시고시 제2018-19호(218. 1. 30.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 15%범위내에서 인센티브부여		변경	대구광역시고시 제2018-228호(218. 11. 12.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23%범위내에서 인센티브부여		참여 비율 구간	시공자 인센티브 (20%)	설계자 인센티브 (3%)	50%이상	20%	3%	40%이상-50%미만	15%	-	30%이상-40%미만	12%	-	20%이상-30%미만	9%	-	10%이상-20%미만	5%	-	주거지 상업지
기정	대구광역시고시 제2018-19호(218. 1. 30.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 15%범위내에서 인센티브부여																										
변경	대구광역시고시 제2018-228호(218. 11. 12.) 지역업체 참여비율에 따라 용적률 23%범위내에서 인센티브부여																										
참여 비율 구간	시공자 인센티브 (20%)	설계자 인센티브 (3%)																									
50%이상	20%	3%																									
40%이상-50%미만	15%	-																									
30%이상-40%미만	12%	-																									
20%이상-30%미만	9%	-																									
10%이상-20%미만	5%	-																									
공공시설 부지제공	산식적용	산식적용	주거지 상업지																								

## 다 타지자체 용적률 운용체계

- 타지자체 용적률 운용체계 검토결과 공통적으로 친환경 사회에 맞춰 녹색건축 및 에너지 효율 등급, 제로에너지건축물, 지능형 건축물 등 환경적 변화에 따른 인센티브 항목 계획

〈 용적률 운용체계 사례 (1) 〉

2025 서울 정비기본계획	기준용적률	상한용적률	
	<p><b>인센티브</b></p> <p><b>인센티브 항목</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹색건축 및 에너지효율 : 4~12%</li> <li>- 장수명주택 : 10%</li> <li>- 지능형 건축물 : 6~15%</li> <li>- 우수디자인 : 15%</li> <li>- 신재생에너지 공급 : 1~3%</li> <li>- 역사문화보전 : 5%</li> <li>→ 6가지 항목 최대 20%이내</li> </ul>	<p><b>기부채납</b></p> <p><b>기부채납(용적률 인센티브 산출식)</b></p> <p>허용용적률 × (1+1.3(공공시설부지제공면적 ÷ 제공후대지면적))</p>	
2030 인천 정비기본계획	기준용적률	허용용적률	상한용적률
	<p><b>인센티브</b></p> <p><b>인센티브 항목</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹색건축 및 에너지 효율 등급 인증 : 3~10%</li> <li>- 장수명주택 : 5~10%</li> <li>- 지능형건축물 : 4~10%</li> <li>- 제로에너지건축물 : 6~10%</li> <li>- 지역업체 참여비율 : 3~10%</li> <li>- 기반시설 부지확보 : 5%</li> <li>→ 6가지 항목합계 최대20%이내</li> </ul>	<p><b>기부채납</b></p> <p><b>기부채납(용적률 인센티브 산출식)</b></p> <p>허용용적률+(기준용적률 × 1.5(공공시설부지제공면적 ÷ 제공후대지면적))</p>	
2030 부산 정비기본계획	기준용적률	허용용적률	
	<p><b>인센티브+기부채납</b></p> <p><b>인센티브 항목</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 빗물 저류조 설치</li> <li>- 신재생에너지사용</li> <li>- 녹색건축인증 에너지효율등급인증</li> <li>- 특별건축구역 : 심의결과에 따라 적용</li> <li>- 지속가능공동주택 : 5%</li> <li>- 역사·문화보전 : 최대 10%</li> <li>- 지역경제활성화 : 5 ~ 20%</li> </ul> <p><b>기부채납(용적률 인센티브 산출식)</b></p> <p>기준용적률+a × 1.5(공공시설 부지 제공면적 ÷ 제공후대지면적)</p> <p>a= 녹지지역, 전용주거지역, 제1,2,종일반주거지역 : 200%, 제3종일반주거지역, 공업지역 : 300% / 준주거지역 : 360%</p> <p>※ 주거지관련 정비사업 = 최대 20%, 도시정비형 정비사업 = 해당용적률×0.1</p>	<p><b>인센티브+기부채납</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후 시영아파트 및 재난위험시설 : 최대 20%</li> <li>→ 8가지 항목합계(주거지관련정비사업 : 40% , 도시정비형정비사업 : 기준용적률*0.2) → 공익요소 인센티브 총합은 인센티브 총량의 1/2까지 허용 (주거지관련정비사업 : 최대20%, 도시정비형정비사업 : 기준용적률의 10%)</li> </ul>	

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

< 용적률 운용체계 사례 (2) >

<p>2030 대전 정비기본계획</p>	<p style="text-align: right;">허용용적률</p> <p>기준용적률</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>인센티브+기부채납</b></p> <p><b>인센티브 항목</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Social mix : 3~7%</li> <li>- 임대주택 건립 : 1~5%</li> <li>- 세입자 손실보상 지급액 비율 : 2~6%</li> <li>- 사회적 배려주택 : 증가용적률의 50%</li> <li>- 지역업체 참여 : 5~20%</li> <li>→ 지역업체 참여 비율 50% 이상에 따른 인센티브 : 주거지역의 중상향을 통해 기존 허용용적률 초과 가능</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹색건축인증제 : 2.5%/에너지효율등급 5%/조경식재 4%/지용용지대사용 5%(4차형통합계 최대 8% 이내)</li> <li>- 도심활성화시설 : 증가용적률의 50% → 인센티브 제도는 50%까지 허용</li> <li>- 소형주택 : 증가용적률의 70%(30%는 건설하여 기부채납)</li> </ul> <p><b>기부채납(용적률 인센티브 산출식)</b></p> <p style="text-align: center;"><u>기준용적률 × (1 + 0.3(공공시설부지제공면적 - 폐지정비기반시설면적 ÷ 제공대지면적))</u></p> <p style="text-align: center;">(1 - (공공시설부지제공면적 - 폐지정비기반시설면적 ÷ 제공대지면적))</p> <p>※ 공공시설부지 제공면적은 새로이 조성하는 공공시설 면적으로 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적</p> <p>※ 용도지역별 공공시설 제공부지가 혼재된 경우 용도지역에 따른 인센티브 가중치를 적용할 수 있음 가중치 = 공공시설 제공부지의 평균용적률 ÷ 기준용적률</p> </div>
<p>2030 울산 정비기본계획</p>	<p style="text-align: right;">허용용적률</p> <p>기준용적률</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>인센티브+기부채납</b></p> <p><b>인센티브 항목</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공이용시설 확보</li> <li>- 공개공지 확보</li> <li>- 리모델링구조</li> <li>- 녹색건축물 조성 : 15%</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역경제 활성화 : 20%</li> <li>- 역사·문화보존 : 10%</li> <li>- 안전·재해 정비 : 20%</li> <li>- 주거안정 : 5%</li> </ul> <p><b>기부채납(용적률 인센티브 산출식)</b></p> <p style="text-align: center;">(기준용적률 × 1.5 × 공공시설등 부지 제공면적) ÷ 공공시설등 부지 제공 후 대지면적</p> <p>※ 기준용적률 : 용도지역 특성에 따라 부여한 도시·주거환경정비기본계획상의 용적률로, 정비계획 수립 전 당해 용도지역의 기준용적률(예, 제2종일반주거지역의 용도지역 변경(중상향) 시에도 기준용적률은 210% 적용)</p> </div>

## 라 용적률계획

### 용적률 운영체계 설정

#### 1) 용적률 운영체계

- 관련계획간 정합성 확보 및 용적률 개념 간 혼란 방지를 위해 아래와 같이 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 용적률 운영체계를 설정함

〈 용적률 개념 〉

구분	개념 설정
기준용적률	◆ 전체계획구역에 대한 용적률
허용용적률	◆ 기준용적률에서 다양한 인센티브 요소에 의하여 추가로 부여된 용적률 (기준용적률 + 인센티브)
상한용적률	◆ 공공시설등의 부지 기부채납을 통한 용적률 (허용용적률 + 기부채납)

〈 기준, 허용, 상한 용적률 설정 〉

구분	기준용적률(%)	허용용적률(%)			상한용적률(%)	
		지역업체 미참여 항목별 합계 최대 10%	지역업체 참여(최대 43%)			
			항목별 합계 최대 20% (시공사 도급비율 50%이상에 한하여 적용)	참여비율에 따른 인센티브 최대 23%		
주거지	제1종일반주거지역	200	200	200	200	
	제2종일반주거지역	220	230	250	250	
	제3종일반주거지역	250	260	293	300	
	준주거지역	순수 주거건축	250	260	293	400
		주거 복합건축	300	310	343	400
상업지	근린상업지역	800 주거용:400 비주거용:400	810 주거용:405 비주거용:405	843 주거용:421 비주거용:422	900 주거용:450 비주거용:450	
	일반상업지역	1,000 주거용:430 비주거용:570	1,010 주거용:434 비주거용:576	1,043 주거용:448 비주거용:595	1,300 주거용:559 비주거용:741	
	중심상업지역	1,300 주거용:450 비주거용:850	1,310 주거용:453 비주거용:857	1,343 주거용:464 비주거용:879	1,500 주거용:519 비주거용:981	

※ 상업지역에서의 인센티브 부여는 조례에서 정한 해당 용도지역의 주거용, 비주거용의 용적률 비율만큼 인센티브 용적률을 각 용도에 배분함

※ 상한용적률 초과는 도시계획위원회 심의를 통해 결정됨

01

02

03

04

05

06

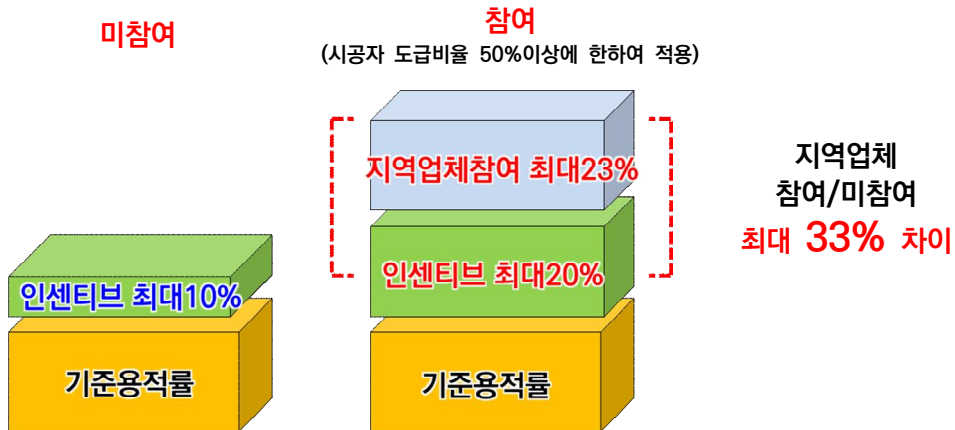
07

부문별계획

08

## 2) 용적률 운영

- 지역업체 참여에 따른 용적률인센티브 차등부여
  - 미참여시 : 항목별 합계 최대 10%
  - 참여시 : 항목별 합계 최대 20% + 지역업체 참여 인센티브 최대 23%



- 지역업체 미참여
  - 기준용적률 + 허용용적률(최대10%) + 공공시설등의 부지 제공(기부채납)
- 지역업체 참여
  - 기준용적률 + 허용용적률(최대43%) + 공공시설등의 부지 제공(기부채납)

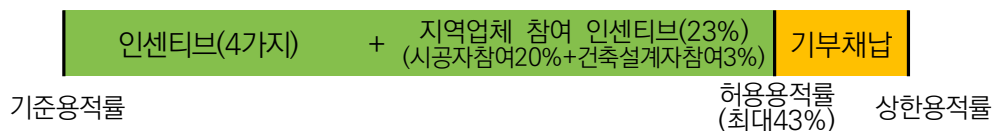
### ① 지역업체 미참여(주거지/상업지)

〈인센티브 항목별 합계 최대 10%〉



### ② 지역업체 참여(주거지/상업지) : 시공자 도급비율 50% 이상

〈인센티브 항목별 합계 최대 20% + 지역업체 참여 최대 23%〉



- 용적률 운영
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항의 용도지역별 용적률을 초과하지 않는 범위 내에서 용적률 상한치를 설정하고 관련법의 용적률 완화 규정은 ‘용적률 상한치 적용예외’를 적용하여 운영
  - 산출된 용적률 적용치는 소수점 둘째자리에서 절사
- 용적률 상한치 적용예외
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 의해 공공시설 등의 부지제공을 하는 경우
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「도시 및 주거환경정비법」에서 당해 용도지역 용적률을 초과할 수 있도록 규정한 경우
  - 운영 방안 : 정비계획 수립(변경) 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정.  
단, ‘상한치 적용예외’ 반영 후 구적 확정·오기 등에 따른 용적률 변경은 심의를 거치지 아니함

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

• 관련법 내용

구 분	내 용
<p>도시 및 주거환경정비법 제11조</p>	<p>제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화)</p> <p>① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본 계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있다.</p> <p>② 구청장등 또는 대도시의 시장이 아닌 시장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하거나 변경입안하려는 경우 기본계획의 변경 또는 변경승인을 특별시장·광역시장·도지사에게 요청할 수 있다.</p>
<p>도시 및 주거환경정비법 제17조</p>	<p>제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)</p> <p>① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.</p> <p>③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 “지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “지구단위계획”은 “정비계획”으로 본다.</p>
<p>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제3항</p>	<p>제52조(지구단위계획의 내용)</p> <p>③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p>
<p>대구광역시 도시계획 조례 제80조제9항</p>	<p>제80조(용도지역 안에서의 용적률)</p> <p>⑨ 제1항 및 제4항에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업에서의 용적률은 시도시계획위원회의 심의를 거친 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획을 적용한다.</p>

구 분	내 용
<p>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조</p>	<p>제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)</p> <p>① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다. &lt;개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2019. 3. 19., 2021. 7. 6.&gt;</p> <p>1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률만 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내</p> <p>나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내</p> <p>다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내</p> <p>2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지가액의 산정 방법 등은 시도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.</p> <p>3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>⑩ 제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다.</p>

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

부문별계획

### 3) 용적률 인센티브 및 완화 항목

구분	항목	인센티브 및 완화		내용	비고																	
		지역업체 미참여	지역업체 참여 (시공사 도급비율 50%이상에 한하여 적용)																			
주거지 (일반)	녹색건축 및 에너지 효율등급	2.5%	5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>미참여</th> <th>참여</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 최우수 등급</td> <td>2.5%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 우수 등급</td> <td>2%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 최우수 등급</td> <td>1.5%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 우수 등급</td> <td>1%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	미참여	참여	에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	2.5%	5%	에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 우수 등급	2%	4%	에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	1.5%	3%	에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 우수 등급	1%	2%	정비구역 지정 시 인증에 대한 내용을 고시, 사업시행인가 신청 전 인증기관으로부터 예비인증 받은 후 관련도서를 제출  인증제에 따른 해당등급을 부여 받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브는 정비계획 등의 변경을 통해 환수		
				구분	미참여	참여																
				에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	2.5%	5%																
				에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 우수 등급	2%	4%																
	에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	1.5%	3%																			
에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 우수 등급	1%	2%																				
제로에너지 건축물	5%	항목별 합계 10% 이내	항목별 합계 20% 이내	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>미참여</th> <th>참여</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>제로에너지건축물 인증 ZEB2등급</td> <td>4.5%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>제로에너지건축물 인증 ZEB3등급</td> <td>4%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>제로에너지건축물 인증 ZEB4등급</td> <td>3.5%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>제로에너지건축물 인증 ZEB5등급</td> <td>3%</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	미참여	참여	제로에너지건축물 인증 ZEB1등급	5%	10%	제로에너지건축물 인증 ZEB2등급	4.5%	9%	제로에너지건축물 인증 ZEB3등급	4%	8%	제로에너지건축물 인증 ZEB4등급	3.5%	7%	제로에너지건축물 인증 ZEB5등급	3%	6%
				구분	미참여	참여																
				제로에너지건축물 인증 ZEB1등급	5%	10%																
				제로에너지건축물 인증 ZEB2등급	4.5%	9%																
				제로에너지건축물 인증 ZEB3등급	4%	8%																
제로에너지건축물 인증 ZEB4등급	3.5%	7%																				
제로에너지건축물 인증 ZEB5등급	3%	6%																				
지능형 건축물	2.5%	5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>미참여</th> <th>참여</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지능형 건축물 인증 1등급</td> <td>2.5%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>지능형 건축물 인증 2등급</td> <td>2%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>지능형 건축물 인증 3등급</td> <td>1.5%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>지능형 건축물 인증 4등급</td> <td>1%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	미참여	참여	지능형 건축물 인증 1등급	2.5%	5%	지능형 건축물 인증 2등급	2%	4%	지능형 건축물 인증 3등급	1.5%	3%	지능형 건축물 인증 4등급	1%	2%				
			구분	미참여	참여																	
			지능형 건축물 인증 1등급	2.5%	5%																	
			지능형 건축물 인증 2등급	2%	4%																	
지능형 건축물 인증 3등급	1.5%	3%																				
지능형 건축물 인증 4등급	1%	2%																				
소형주택 건립	2.5%	5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>미참여</th> <th>참여</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적 30~50㎡이하 (총 세대수대비 2%이상 공급시)</td> <td>2.5%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	미참여	참여	전용면적 30~50㎡이하 (총 세대수대비 2%이상 공급시)	2.5%	5%	총 세대수 대비 2%이상 공급시 적용 (임대주택수 제외)												
구분	미참여	참여																				
전용면적 30~50㎡이하 (총 세대수대비 2%이상 공급시)	2.5%	5%																				
지역업체 참여		0~23%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>시공사참여 인센티브</th> <th>건축설계자참여 인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%이상</td> <td>20%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>35%이상~50%미만</td> <td>15%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>25%이상~35%미만</td> <td>12%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>15%이상~25%미만</td> <td>9%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5%이상~15%미만</td> <td>5%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	구분	시공사참여 인센티브	건축설계자참여 인센티브	50%이상	20%	3%	35%이상~50%미만	15%	-	25%이상~35%미만	12%	-	15%이상~25%미만	9%	-	5%이상~15%미만	5%	-	시공사 참여 비율에 따라 차등적용
구분	시공사참여 인센티브	건축설계자참여 인센티브																				
50%이상	20%	3%																				
35%이상~50%미만	15%	-																				
25%이상~35%미만	12%	-																				
15%이상~25%미만	9%	-																				
5%이상~15%미만	5%	-																				
주거지	주거환경 개선사업		20%		-																	
주거지 (일반)	상주거지 공공시설 등의 부지제공		산식적용	산식적용	공공시설등의 부지 기부채납																	

#### 4) 용적률 인센티브 및 완화항목 주요 사항

- 2020 정비기본계획(변경)에서는 5개의 항목으로 운영하였으나, 2030 정비기본계획에서는 녹색 건축 및 에너지효율 등급, 제로에너지건축물, 지능형 건축물, 소형주택 건립 항목을 추가하여 총 7개 항목으로 운영

2020 정비기본계획(변경)		2030 정비기본계획					비 고
항목	인센티브 및 완화	항목	인센티브 및 완화				
			지역업체 미참여	지역업체 참여 (시공자 도급비율 50% 이상에 한하여 적용)			
-	-	녹색건축 및 에너지효율 등급	2.5%		5%		신규
-	-	제로에너지 건축물	5%	항목별 합계 10% 이내	10%	항목별 합계 20% 이내	신규
		지능형 건축물	2.5%		5%		신규
-	-	소형주택 건립	2.5%		5%		신규
지역 업체 참여	0~23%	지역업체 참여	0~23% 시공자 인센티브 최대20% 건축설계자 인센티브 3%				변경 ※ 시공자 참여 비율 구간 조정
주거환경 개선사업	20%	주거환경 개선사업	20%			유지	
공개공지 제공	산식적용	-	-			삭제	
공공기여 시설 제공	산식적용	-	-			삭제	
공공시설등의 부지제공	산식적용	공공시설등의 부지제공	산식적용			유지	

01

02

03

04

05

06

07

부문별  
계획

08

## ■ 기준용적률

### 1) 주거지역 기준 용적률

- 주거지역 기준용적률은 2020 정비기본계획에서 결정된 기준용적률을 유지

구분		기준 용적률(%)			
주거지	제1종일반주거지역	200			
	제2종일반주거지역	220			
	제3종일반주거지역	250			
	준주거지역	<table border="1"> <tr> <td>순수주거건축</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>주거복합건축</td> <td>300</td> </tr> </table>	순수주거건축	250	주거복합건축
순수주거건축	250				
주거복합건축	300				

※ 준주거지역 내 건축물의 주거용(부대시설을 포함)외 용도로 사용되는 면적은 전체 연면적의 10% 이상으로 함

### 2) 상업지역 기준 용적률

- 상업지역에 적용되는 높은 용적률을 이용한 고층고밀의 주거복합 건축물의 집중 건립에 따른 과도한 주거기능 유입으로 상업·업무기능의 상업지역이 점차 주거지역화 됨에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물에 적용하던 용도용적제가 2020년 12월 도시계획 조례개정으로 폐지됨
- 상업지역 안에서 주거복합건축물의 용도 비율에 따른 용적률을 차등 적용. 상업지에 대한 용적률 체계 재설정

구분		기준 용적률(%)
상업지	근린상업지역	800 (주거용:400, 비주거용:400)
	일반상업지역	1,000 (주거용:430, 비주거용:570)
	중심상업지역	1,300 (주거용:450, 비주거용:850)

#### 대구광역시 도시계획조례 [별표 2] <개정 2020.12.30.>

상업지역 안에서 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

(제37조제2항제1호, 제38조제2항제1호, 제39조제2항제1호, 제80조제4항 관련)

1. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용 외의 용도 비율

- 가. 주거용(부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다.  
 이때 주거용 외의 용도 비율에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(부대시설을 포함한다)은 제외한다.

2. 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우에는 제80조제1항제7호부터 제9호까지 정한 용적률로 한다.

다만, 주거용 용도[공동주택 및 준주택(부대시설을 포함한다)]의 용적률 합계는 다음 각 목에서 정한 비율로 한다.

- 가. 중심상업지역 : 450퍼센트 이하  
 나. 일반상업지역 : 430퍼센트 이하  
 다. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하

## 허용용적률

### 1) 허용용적률 개념 및 적용 방안

- 기준용적률에서 다양한 인센티브 요소에 의하여 추가로 부여된 개발 가능 용적률로서 금회 2030 정비기본계획에서는 지역업체 참여여부에 따라 허용용적률의 차등을 두고자 함

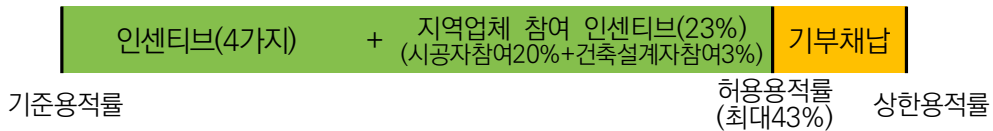
#### ① 지역업체 미참여(주거지/상업지)

〈인센티브 항목별 합계 최대 10%〉



#### ② 지역업체 참여(주거지/상업지) : 시공자 도급비율 50% 이상

〈인센티브 항목별 합계 최대 20% + 지역업체 참여 최대 23%〉



- 인센티브 항목은 [주거지, 상업지 공통항목]으로 녹색건축 및 에너지효율 등급, 제로에너지 건축물, 지능형 건축물, 소형주택 건립, 지역업체 참여, [주거지 항목]으로 주거환경 개선사업 등 총 6개의 허용용적률 항목으로 계획

적용 대상	구 분	용적률 인센티브		비고
		지역업체 미참여 (최대10%)	지역업체 참여(최대43%) (시공자 도급비율 50%이상에 한하여 적용)	
주거지 상업지	①녹색건축 및 에너지효율등급	2.5%	5%	- 정비구역 지정 시 인증에 대한 내용을 고시, 사업시행인가 신청 전 인준기관 으로부터 예비인증 받은 후 관련도서를 제출 - 인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브는 정비계획 등의 변경을 통해 환수
	②제로에너지건축물	5%	10%	
	③지능형 건축물	2.5%	5%	
	④소형주택 건립	2.5%	5%	
	⑤지역업체 참여비율	최대23%		
주거지	⑥주거환경 개선사업	20%		

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 2) 허용용적률 인센티브 항목 및 세부 운영방안

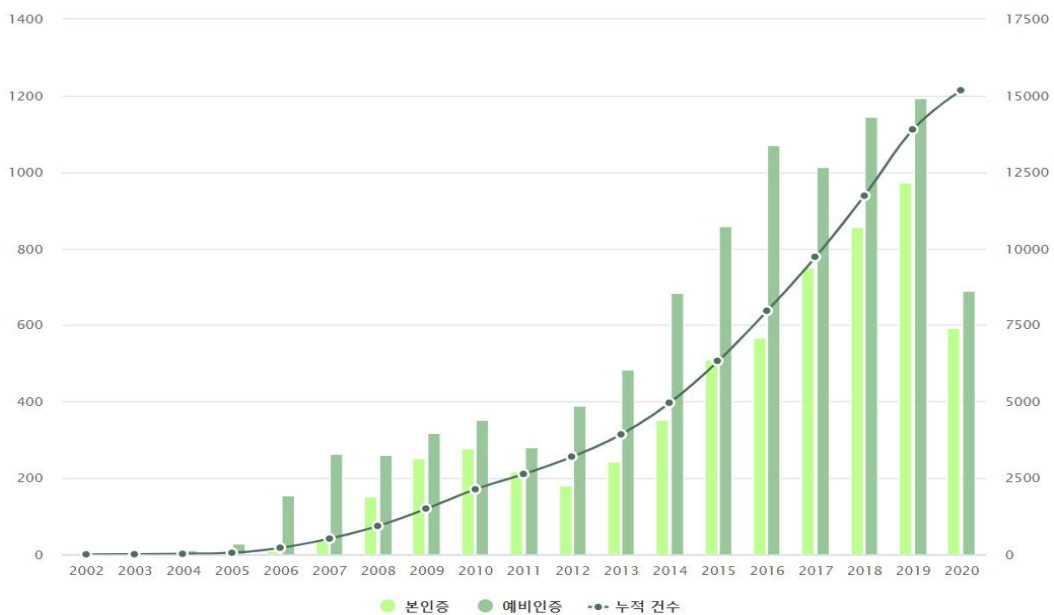
### ☞ 녹색건축 및 에너지효율등급(주거지/상업지)

- 「건축물의 에너지절약설계기준」별표9의 완화기준을 고려하여 건축물 에너지효율등급 인증, 녹색건축 인증에 따라 최대 5% 이내에서 용적률 완화
- 정비구역 지정 시 인증에 대한 내용을 고시, 사업시행인가 신청 전 인증기관으로부터 예비인증 받은 후 관련도서를 제출
- 인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브는 정비계획등 변경을 통해 환수
- 관련법령 : 녹색건축물 조성 지원법, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증 기준

〈 녹색건축 및 에너지효율등급 인센티브 기준 〉

구분	미참여	참여
에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	2.5%	5%
에너지효율인증 1+ 등급, 녹색건축인증 우수 등급	2%	4%
에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 최우수 등급	1.5%	3%
에너지효율인증 1 등급, 녹색건축인증 우수 등급	1%	2%

〈 연도별 녹색건축 인증현황 〉



## 제로에너지건축물(주거지/상업지)

- 「건축물의 에너지절약설계기준」별표9의 완화기준을 고려하여 제로에너지 건축물 인증에 따라 최대 10% 이내에서 용적을 완화
- 정비구역 지정 시 인증에 대한 내용을 고시, 사업시행인가 신청 전 인증기관으로부터 예비인증 받은 후 관련도서를 제출
- 인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브는 정비계획등 변경을 통해 환수
- 관련법령 : 녹색건축물 조성 지원법, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 기준

〈 제로에너지건축물 인센티브 기준〉

구분	미참여	참여
제로에너지건축물 인증 ZEB1등급	5%	10%
제로에너지건축물 인증 ZEB2등급	4.5%	9%
제로에너지건축물 인증 ZEB3등급	4%	8%
제로에너지건축물 인증 ZEB4등급	3.5%	7%
제로에너지건축물 인증 ZEB5등급	3%	6%

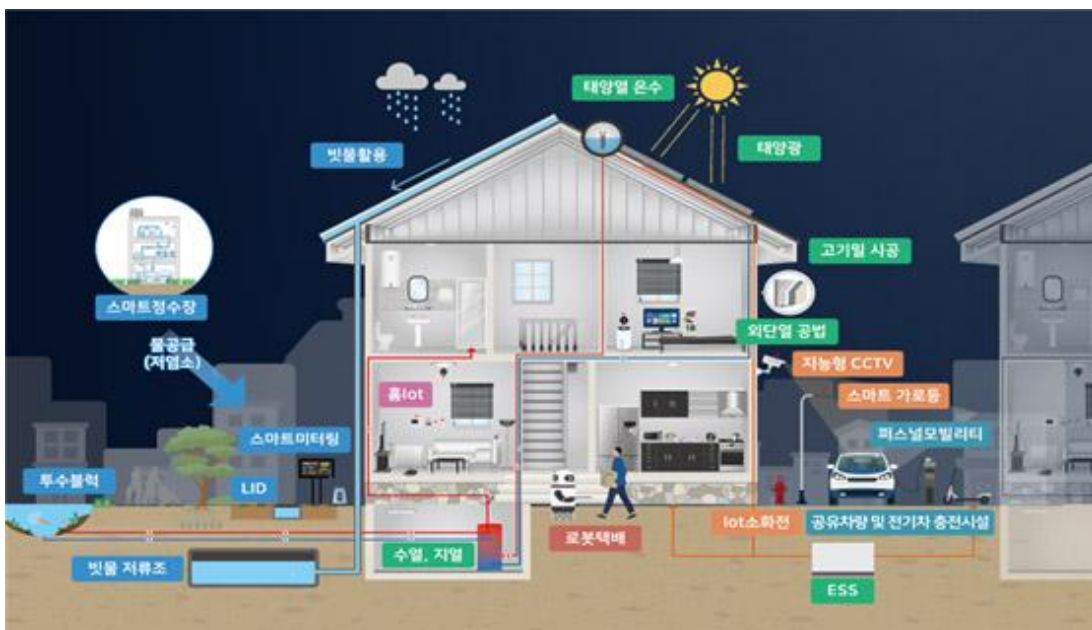


### 지능형건축물(주거지/상업지)

- 「지능형건축물 인증기준」을 고려하여 지능형건축물 인증에 따라 최대 5% 이내에서 용적을 완화
- 정비구역 지정 시 인증에 대한 내용을 고시, 사업시행인가 신청 전 인증기관으로부터 예비인증 받은 후 관련도서를 제출
- 인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브는 정비계획등 변경을 통해 환수
- 관련법령 : 건축법, 지능형건축물의 인증에 관한 규칙, 지능형건축물 인증 기준

〈 지능형건축물 인센티브 기준 〉

구분	미참여	참여
지능형 건축물 인증 1등급	2.5%	5%
지능형 건축물 인증 2등급	2%	4%
지능형 건축물 인증 3등급	1.5%	3%
지능형 건축물 인증 4등급	1%	2%



### ☞ 소형주택 건립(주거지/상업지)

- 정비사업으로 제공되는 총 세대수 중 전용면적 30~50㎡의 세대수가 2%이상일 경우 용적률 완화 적용. 단, 임대주택수는 소형주택 세대수에 포함하지 않음
- 소형주택 건립에 따른 인센티브는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)와는 중복 적용되지 않음

〈 소형주택 건립 인센티브 기준 〉

구분	미참여	참여
전용면적 30~50㎡ 이하 (총 세대수대비 2%이상 공급시, 임대주택수 제외)	2.5%	5%

### ☞ 지역업체 참여(주거지/상업지)

- 지역업체의 범위는 대구광역시 소재의 건설업자 또는 건축설계자로 단독 또는 공동으로 참여 하는 경우 인센티브 부여
  - 건설업자 : 건설산업기본법 제9조의 규정에 의한 일반건설업자
  - 건축설계자 : 건축사법에 의한 건축사무소로 개설 등록된 건축설계업체

〈 지역업체 참여비율에 따른 인센티브 기준 〉

참여 비율 구간	시공자 인센티브	건축설계자 인센티브
50%이상	20%	3%
35%이상~50%미만	15%	-
25%이상~35%미만	12%	-
15%이상~25%미만	9%	-
5%이상~15%미만	5%	-

- 정비계획 수립 시 지역업체 선정의사가 있는 경우 인센티브를 우선 반영하고, 향후 시공자 · 건축설계자 변경에 따른 지역업체 미선정 시 지역업체등 참여에 관한 인센티브는 환수토록 함

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 지역업체 활성화 방안

### ① 조건부 허가제

- 기존 지역업체 참여에 따른 용적률 인센티브의 경우 시공자, 건축설계자 선정 후 용적률 인센티브를 부여하였으나, 정비계획 변경 등으로 인한 사업기간 지연 등의 이유로 실질적인 활용이 미흡. 이를 보완하기 위한 방안으로 조건부 허가제를 도입하여 시공자, 건축설계자 선정 전이라도 정비계획 수립 시 용적률 인센티브를 선 반영토록 계획

### ② 시공자 참여 비율 구간 조정

- 지역건설업체 참여에 따른 인센티브 활성화를 위해 시공자 참여비율구간 하향조정

2020 정비기본계획(변경)			2030 정비기본계획		
참여 비율 구간	시공자 인센티브	건축설계자 인센티브	참여 비율 구간	시공자 인센티브	건축설계자 인센티브
50%이상	20%	3%	50%이상	20%	3%
40%이상~50%미만	15%	-	35%이상~50%미만	15%	-
30%이상~40%미만	12%	-	25%이상~35%미만	12%	-
20%이상~30%미만	9%	-	15%이상~25%미만	9%	-
10%이상~20%미만	5%	-	5%이상~15%미만	5%	-

### ③ 정비사업 통합심의제

- 지역 시공자와 건축설계자가 각각 대표사로 참여 시 별도로 진행하던 교통·건축·경관 심의를 통합심의 진행토록 함

### ④ 지역업체 참여 여부에 따른 인센티브 차등부여

※ 지역업체 참여 : 시공자 도급비율 50%이상에 한하여 적용

- 미참여 : 항목별 합계 최대 10%
- 참여 : 항목별 합계 최대 20% + 지역업체 참여 인센티브 최대 23%

구분	용적률 인센티브		비고
	미참여(최대 10%)	참여(최대 20%)	
녹색건축 및 에너지효율등급	2.5%	5%	
제로에너지건축물	5%	10%	
지능형 건축물	2.5%	5%	
소형주택 건립	2.5%	5%	

## 주거환경개선사업(주거지/공동주택방식)

- 주거환경개선사업의 대부분은 도시 저소득층이 다수 거주하고 있는 곳으로 거주자의 주거안정이 우선되도록 시행되어야 하므로 민간개발에 의한 임대주택 공급보다는 공공이 주체가 되어 사업을 시행하고 장려하기 위하여 사업여건을 제고함에 따라 지역여건을 고려하고 개발현황을 종합적으로 검토하여 도시문제가 발생되지 않을 시 기준용적률의 20%까지 용적률을 완화

## 상한용적률

### 1) 상한용적률 개념

- 공공시설등의 부지 기부채납을 통한 용적률
- 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본 계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음
- 주거지 상한용적률은 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 300%를 적용
  - 상한용적률은 정비기본계획에서 정한 상한용적률 체계를 적용
  - 제3종일반주거지역의 경우 2020 정비기본계획(변경)에서는 280%였으나 중고층아파트 재건축 추진 및 정비사업 활성화 등을 위하여 300%로 상향 조정
- 상업지 상한용적률은 근린상업지역 900%(주거용:450%, 비주거용:450%), 일반상업지역 1,300%(주거용 : 559%, 비주거용 : 741%), 중심상업지역 1,500%(주거용 : 519%, 비주거용 : 981%)를 적용
- 준주거지역 및 상업지역 내 건축물의 주거용(부대시설을 포함)외 용도로 사용되는 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상
- 상업지역은 주거용 외의 용도비율에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(부대시설을 포함한다)은 제외토록 함

구분		상한용적률(%)	
주거지	제1종일반주거지역	200	
	제2종일반주거지역	250	
	제3종일반주거지역	300	
	준주거지역	순수주거건축	400
		주거복합건축	400
상업지	근린상업지역	900(주거용:450, 비주거용:450)	
	일반상업지역	1,300(주거용:559, 비주거용:741)	
	중심상업지역	1,500(주거용:519, 비주거용:981)	

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 2) 상한용적률 완화 및 세부 운영방안

### ☞ 공공시설등의 부지 제공(주거지/상업지)

- 2020 정비기본계획(변경)에 결정된 용적률 완화 산식을 유지하며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제10항에 따라 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위 안에서 제공
- 명확히 정리되지 않았던 용어에 대하여 개념 간 혼란 방지를 위하여 새롭게 정리 (대지면적 → 구역면적)하였음
- 용적률 완화는 구역전체 순부담 면적이 “+”되는 경우 적용

**산출식 : 기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)**

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$$

- ▶ 공공시설 부지로 제공하는 면적 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조에 따른 공공시설등의 부지제공
- ▶ 폐지되는 정비기반시설 : 도시 및 주거환경정비법 제97조에 따라 사업시행자에 무상귀속되는 면적
- ▶ 순부담면적 : 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 - 폐지되는 정비기반시설 면적
- ▶ a 산정값은 소수점 셋째자리에서 절사
- ▶ 구역전체 제공으로 a값이 1이 나오는 경우 용적률 완화는 해당용적률 200퍼센트 이하에서 적용

### • 운영방안

#### 1. 정비계획 수립 시

- 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따른 무상귀속 대상 정비기반시설은 가급적 폐지되는 정비기반시설 면적으로 산정

#### 2. 사업시행계획 인가(변경) 시

- 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 정비기반시설 무상귀속 협의(재협의) 후, 정비계획 상 폐지되는 정비기반시설 면적과 일치 여부 확인(불일치 시 용적률 재검토)

### 3 | 건폐율계획

- 도심지역에서의 건폐율은 건축물 밀도관리의 주요인자이며 대지 내 오픈스페이스(공개공지, 공개공간, 조경) 확보와도 연관이 있음
- 본 계획에서는 관련계획과의 정합성과 정책 간 일관성을 유지하기 위해 「대구광역시 도시계획 조례」를 준용함

〈 「대구광역시 도시계획 조례」상 용도지역별 건폐율 〉

용도지역		건폐율	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%	
	제2종일반주거지역	60%	
	제3종일반주거지역	50%	
	준주거지역	60%	
상업지역	중심상업지역	80%	
	일반상업지역	70%	
	근린상업지역	70%	

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 4. 높이계획

### 가 「건축법」에 따른 높이 제한

- 「건축법」에서 규정하고 있는 건축물 높이에 관한 규제는 주거지역에서의 일조권 확보를 위한 건축물 높이제한이 대표적임
- 건축법에서의 높이제한은 정비기본계획에도 불구하고 우선적으로 건축물에 적용

※ 적용례 : 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

- 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제2항 및 시행령 제86조제3항제1호 [건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것을 적용함에 있어, 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)를 적용함

### 나 높이(층수)계획 운영방안

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

## 5. 운영방안

### 가 용적률계획 적용

- 기본계획에서 수립한 용적률 인센티브 및 완화사항은 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업의 정비계획 수립 시 적용토록 하며, 정비기본계획 및 도시 및 주거환경정비법에 의한 용적률 인센티브 및 완화사항 이외의 다른 법령 등에 따른 인센티브 및 완화사항은 적용하지 아니함

### 나 주거환경개선사업 관련법규 및 특례 사항

- 주거환경개선사업 시행과 관련된 법규로는 「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주택법」, 「주차장법」 등이 있으며, 주거환경개선사업지구 내의 건축물은 일반적인 건축기준을 적용하면 주택개량이 어려우므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 주거환경개선사업지구를 일반주거지역으로 규정하여 지구안의 도로에 대하여서는 특례를 적용함
- 「건축법」에서는 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도, 건축물의 높이제한 등에 대하여 특례를 적용하였고, 이외에도 「주택법」에서 국민주택채권매입 제외, 「주차장법」에서 건축물 부설주차장의 설치기준 등 일부 규정을 완화하고 있음
- 이러한 건축규제완화는 서민들의 주택개량에 대한 부담을 경감시키기 위해 도입된 것이지만 일조권이나 사생활침해 등 주거환경이 악화되어 「도시 및 주거환경정비법」의 제68조 「건축법」 등의 적용특례에서 시·도조례가 정하는 바에 의하여 그 기준을 완화할 수 있고, 현재 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제32조에는 대지와 도로의 관계, 공동주택 건축 시 건축물높이 사항 등을 완화하고 있으므로 상기사항 외의 특례는 더 이상 적용하지 않음

01

02

03

04

05

06

07

부문별  
계획

08

## 다 용도지역이 높은 지역으로 변경 될 경우 운영체계

구 분	내 용
2010 정비기본계획	주거지의 종 상향 변경에 대한 내용 없음
2020 정비기본계획	용도지역 상향의 대상지 조건 및 입지조건, 공공시설 부담비율, 용적률 상향 범위에 관한 운영은 '대구광역시 지구단위계획수립지침'을 따름
2030 정비기본계획	용도지역 상향의 대상지 조건 및 입지조건, 공공시설 부담비율, 용적률 상향 범위에 관한 운영은 '대구광역시 지구단위계획수립지침'을 따름. 다만, 허용용적률 산정을 위한 인센티브의 항목 및 범위는 기본계획에서 정한 항목 및 범위 (녹색건축 및 에너지 효율등급, 제로에너지건축물, 지능형 건축물)에 한함

## 라 상업지역의 주거용 용적률 설정 및 운영방안

### ❏ 준주택 용도 현실화 (대구광역시 도시계획조례 별표2 제1호,제2호)

<p>1. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용 외의 용도 비율</p> <p>가. 주거용(부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(부대시설을 포함한다)은 제외한다.</p> <p>2. 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우에는 제80조제1항제7호부터 제9호까지 정한 용적률로 한다. 다만, 주거용 용도[공동주택 및 준주택(부대시설을 포함한다)]의 용적률 합계는 다음 각 목에서 정한 비율로 한다.</p> <p>가. 중심상업지역 : 450퍼센트 이하</p> <p>나. 일반상업지역 : 430퍼센트 이하</p> <p>다. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ❏ 상업지역에서의 인센티브 용적률의 배분

- 조례에서 정한 해당 용도지역의 주거용, 비주거용의 용적률 비율만큼 인센티브 용적률을 각 용도에 배분함

구분		기준용적률(%)
상업지역	근린상업지역	800 (주거용:400, 비주거용:400)
	일반상업지역	1,000 (주거용:430, 비주거용:570)
	중심상업지역	1,300 (주거용:450, 비주거용:850)

- 인센티브 적용 시에도 비주거용 연면적 비율(의무면적 10%)은 준수
- 주거용 인센티브 = (조례상 주거용도 용적률 / 조례상 전체 용적률) × 완화 용적률

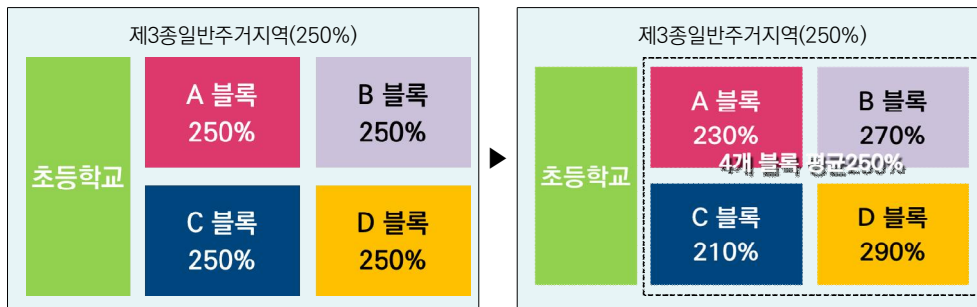
## 마 평균용적률 적용 운영방안

### ❖ 평균용적률 산정

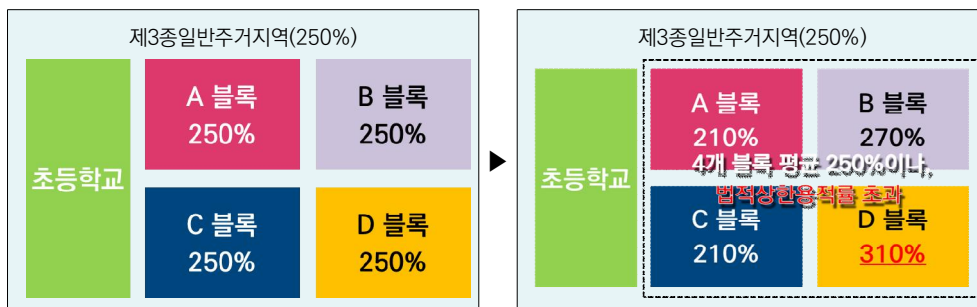
- 2020 정비기본계획에서는 용도지역 혼재 시 평균용적률에 관한 개발가능용적률을 설정하였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준에 따라 혼재지역에 대한 혼란이 발생
- 따라서, 2030 정비기본계획에서는 용도지역 혼재 시 평균용적률을 산정하여 사업을 시행하는 방식은 적용하지 아니하며 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 동법 시행령 제94조는 준용함
- 동일 용도지역의 평균용적률 적용
  - 동일 용도지역에 한하여 2곳 이상의 블록(가구 또는 획지)으로 구분되는 경우에 적용
  - 평균용적률 적용 시 블록(가구 또는 획지)별 기준용적률 및 허용용적률은 법적 상한용적률을 초과할 수 없음

〈 동일 용도지역(제3종일반주거지역) 내 평균용적률 적용 〉

#### ① 기준용적률 적용가능 예시



#### ② 기준적용률 적용불가 예시



01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 바 용도지역 혼재지역에서의 용적률 완화 운영방안

### ❏ 용도지역 혼재지역에서의 용적률 완화

- 용도지역 혼재지역에서의 용적률 완화의 경우 지구단위계획수립지침 3-2-2-3의 가중치방식을 활용

#### 지구단위계획수립지침 [시행 2018. 12. 21.]

##### 제2절 행위제한의 완화

3-2-2-3. 3-2-2.의 규정을 적용함에 있어 사업부지와 공공시설등의 부지의 용적률이 다를 경우에는 공공시설 등의 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율("가중치"라 한다)을 감안하여 용적률 완화 범위를 정할 수 있다.

가중치 = 공공시설등의 제공부지의 용적률/사업부지 용적률

### ❏ 용도지역 혼재지역 유형(3가지)

#### ① 두지역 모두 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 클 경우

제3종일반주거지역 기준용적률 : 250% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 500㎡	제2종일반주거지역 기준용적률 : 220% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 200㎡
--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

→ 각각 용적률 완화 적용 또는 용도지역 혼재지역에서의 용적률 완화 적용(가중치 산정방식)

#### ② 하나의 용도지역은 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 크며, 다른 하나의 용도지역은 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 작을 경우

제3종일반주거지역 기준용적률 : 250% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 300㎡	제2종일반주거지역 기준용적률 : 220% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 1,000㎡
--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

→ “공공시설등의 부지 제공 면적 - 폐지되는 기반시설 면적”의 값이 ‘-’일 경우 ‘-’되는 부분 가중치 보정 후 순 부담면적이 ‘+’되는 경우 완화적용

#### ③ 두지역 모두 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 작을 경우

제3종일반주거지역 기준용적률 : 250% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 2,000㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 3,000㎡	제2종일반주거지역 기준용적률 : 220% 구역 전체면적 : 5,000㎡ 공공시설등의 부지 제공 면적 : 2,000㎡ 폐지되는 기반시설 면적 : 3,000㎡
----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

→ 폐지되는 기반시설의 면적이 더 클 경우 용적률 완화는 미적용

① 두지역 모두 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 클 경우 예시			
현황	<p>▣ 제2종일반주거지역에서 발생한 용적률 완화를 제3종일반주거지역에 적용시</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 250%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 500㎡</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제2종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 220%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 200㎡</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 250%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 500㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제2종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 220%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 200㎡</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 250%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 500㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제2종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 220%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 200㎡</li> </ul>	
<p>공공시설등의 부지 제공에 따른 용적률 완화</p> <p>→ 제3종일반주거지역 500㎡ 공공시설등의 부지 제공</p> <p>→ 제2종일반주거지역 300㎡ 공공시설등의 부지 제공</p> <p>→ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : 기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)</p> $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$			
용적률 완화	<p>1) 제3종일반주거지역의 공공시설등의 부지 제공을 통한 용적률 완화</p> <p>→ <math>a = (1,000\text{㎡} - 500\text{㎡}) / 5,000\text{㎡} = 0.1</math></p> <p>용적률 완화 = <math>250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%</math></p> <p>→ 36.1% 추가 용적률 완화</p>		
	<p>2) 제2종일반주거지역의 공공시설등의 부지 제공을 통한 용적률 완화</p> <p>→ <math>a = (500\text{㎡} - 200\text{㎡}) / 5,000\text{㎡} = 0.06</math></p> <p>용적률 완화 = <math>220\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.06)}{(1-0.06)} \approx 238.26\% = 238.2\%</math></p> <p>→ 18.2% 추가 용적률 완화</p>		
	<p>3) '제2종일반주거지역 용적률 완화'를 '제3종일반주거지역 용적률 완화'에 적용 시 가중치 산정방식을 적용</p> <p>→ <math>18.2\% \times 220\% \div 250\% \approx 16.02\% = 16.0\%</math></p>		
적용	<p>▶ 제3종일반주거지역에 적용되는 용적률</p> <p>→ 기준용적률 + 용적률 완화 + 가중치 적용 용적률 완화</p> <p>= <math>250\% + 36.1\% + 16.0\% = 302.1\%</math></p> <p>▶ 제2종일반주거지역에 적용되는 용적률</p> <p>→ 기준용적률</p> <p>= 220%</p> <p>※ 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정</p>		

01
02
03
04
05
06
07
08

부문별계획

② 하나의 용도지역은 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 크며, 다른 하나의 용도지역은 폐지되는 기반시설 면적보다 공공시설등의 부지 제공 면적이 작을 경우 예시

▣ 제2종일반주거지역에서 발생한 용적을 완화를 제3종일반주거지역에 적용시

현황

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 250%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 1,000㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 300㎡</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제2종일반주거지역</li> <li>• 기준용적률 : 220%</li> <li>• 구역 전체면적 : 5,000㎡</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 : 500㎡</li> <li>• 폐지되는 기반시설 면적 : 1,000㎡</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

공공시설등의 부지 제공에 따른 용적률 완화

→ 제3종일반주거지역 700㎡ 공공시설등의 부지 제공

→ 제2종일반주거지역 -500㎡ 공공시설등의 부지 제공

→ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : 기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)

$$a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$$

용적률 완화

1) 제3종일반주거지역의 공공시설등의 부지 제공을 통한 용적률 완화

→  $a = (1,000\text{㎡} - 300\text{㎡}) / 5,000\text{㎡} = 0.14$

용적률 완화 =  $250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.14)}{(1-0.14)} \approx 302.91\% = 302.9\%$

→ 52.9% 추가 용적률 완화

2) 제2종일반주거지역의 공공시설등의 부지 제공을 통한 용적률 완화

→  $a = (500\text{㎡} - 1,000\text{㎡}) / 5,000\text{㎡} = -0.1$

용적률 완화 =  $220\% \times \frac{1+(0.3 \times -0.1)}{(1+0.1)} = 194\%$

→ -26% 용적률 환원

3) '제2종일반주거지역 용적률 완화'를 '제3종일반주거지역 용적률 완화'에

적용 시 가중치 산정방식을 적용

→  $-26\% \times 220\% \div 250\% \approx -22.88\% = -22.9\%$

적용

▶ 제3종일반주거지역에 적용되는 용적률

→ 기준용적률 + 용적률 완화 + 가중치 적용 용적률 완화

=  $250\% + 52.9\% - 22.9\% = 280\%$

▶ 제2종일반주거지역에 적용되는 용적률

→ 기준용적률

=  $220\%$

※ 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정

## 사 개발가능용적률 산정 사례

### 1) 개발가능용적률 산정사례

#### 주거지 개발가능용적률 예시 (제3종일반주거지역)

제3종일반주거지역 개발가능용적률 예시	
현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 제3종일반주거지역(기준용적률·250%)</li> <li>• 구역면적 : 10,000㎡ (공공시설등의 부지 제공 전 면적)</li> <li>• 지역업체 참여 80%이상</li> <li>• 제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>• 소형주택 건립(전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 1,500㎡</li> </ul>
기준용적률	제3종일반주거지역 기준용적률 : 250%
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>• 제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>• 소형주택 : 5%</li> </ul> <p>▶ 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 250% + 23% + 10% + 5% = 288%</p> <p>→ 38% 추가 인센티브 획득</p>
상한용적률	<p>▶ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : 기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)</p> $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$ $= \frac{1,500\text{㎡}}{10,000\text{㎡}}$ $= 0.15$ <p>용적률 완화 = <math>250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.15)}{(1-0.15)} \approx 307.35\%</math> = 307.3%</p> <p>→ 57.3% 추가 용적률 완화</p>
적용	<p>▶ 기준용적률 + 허용용적률 + 상한용적률 = 250% + 38% + 57.3% = 345.3%</p> <p>※상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정</p>

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### 상업지 개발가능용적률 예시 (일반상업지역)

일반상업지역 개발가능용적률 예시	
현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 : 일반상업지역 (기준용적률:1,000%)</li> <li>• 구역면적 : 10,000㎡ (공공시설등의 부지 제공 전 면적)</li> <li>• 지역업체 참여 80%이상</li> <li>• 제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>• 소형주택 건립(전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>• 공공시설등의 부지 제공 면적 1,500㎡</li> </ul>
기준용적률	일반상업지역 기준용적률 : 1,000%(주거용:430%, 비주거용:570%)
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>• 제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>• 소형주택 : 5%</li> </ul> <p>▶ 기준용적률 + 허용용적률 인센티브            = 1,000% + 23% + 10% + 5%            = 1,038%            → 38% 추가 인센티브 획득</p>
상한용적률	<p>▶ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : 기준용적률 × (1+0.3a) ÷ (1-a)</p> $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$ $= \frac{1,500\text{㎡}}{10,000\text{㎡}}$ $= 0.15$ <p>용적률 완화 = <math>1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.15)}{(1-0.15)} \approx 1,229.4\%</math>            = 1,229.4%            → 229.4% 추가 용적률 완화</p>
적용	<p>▶ 기준용적률 + 허용용적률 + 상한용적률            = 1,000% + 38% + 229.4%            = 1,267.4%</p> <p>▶ 주거용으로 사용되는 용적률            = (430% / 1,000%) × 1,267.4% ≈ 544.98% = 544.9%</p> <p>※상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정</p>

## ▣ 일반상업지역 + 제3종일반주거지역 개발가능용적률 예시

[ ① 일반상업지역 → 제3종일반주거지역으로 가중치 적용할 경우 ]

일반상업지역 + 제3종일반주거지역 개발가능용적률 예시					
현황	<table border="1"> <tr> <th>일반상업지역 (기준용적률:1,000%)</th> <th>제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul> </td> </tr> </table>	일반상업지역 (기준용적률:1,000%)	제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul>
	일반상업지역 (기준용적률:1,000%)	제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul>				
<p>일반상업지역 기준용적률 : 1,000%(주거용:430%, 비주거용:570%) 제3종일반주거지역 기준용적률 : 250%</p>					
허용용적률	<table border="1"> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여, 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul>                     허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득                 </td> </tr> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul>                     허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득                 </td> </tr> </table>	일반 상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여, 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득	제3종 일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득
	일반 상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여, 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득			
제3종 일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득				
상한용적률	<p>▶ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : <math>\text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)</math></p> $a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$				
	<table border="1"> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td> <math>a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02</math>                      용적률 완화 = <math>1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%</math>                      → 26.5% 추가 용적률 완화                 </td> </tr> </table>	일반 상업지역	$a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02$ 용적률 완화 = $1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%$ → 26.5% 추가 용적률 완화		
	일반 상업지역	$a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02$ 용적률 완화 = $1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%$ → 26.5% 추가 용적률 완화			
<table border="1"> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td> <math>a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1</math>                      용적률 완화 = <math>250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%</math>                      → 36.1% 추가 용적률 완화                 </td> </tr> </table>	제3종 일반 주거지역	$a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1$ 용적률 완화 = $250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%$ → 36.1% 추가 용적률 완화			
제3종 일반 주거지역	$a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1$ 용적률 완화 = $250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%$ → 36.1% 추가 용적률 완화				
적용	<table border="1"> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td>                     1-1) 허용용적률 = 1,000%+38% = 1,038%                      1-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률 = <math>(430\% / 1,000\%) \times 38\% \approx 16.34\% = 16.3\%</math>                      → 일반상업지역 주거용 용적률 430% + 인센티브 16.3% = <b>446.3% 적용</b>                      -----                      2-1) 상한용적률 = 26.5%                      2-2) 주거용으로 사용되는 부분의 완화 용적률 = <math>(430\% / 1,000\%) \times 26.5\% \approx 11.39\% = 11.3\%</math>                      2-3) 일반상업지역 → 제3종일반주거지역 가중치 적용 = <math>11.3\% \times 1,000\% \div 250\% = 45.2\%</math>                      → 일반상업지역에서 제3종일반주거지역으로 45.2%양도 가능                 </td> </tr> </table>	일반 상업지역	1-1) 허용용적률 = 1,000%+38% = 1,038% 1-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률 = $(430\% / 1,000\%) \times 38\% \approx 16.34\% = 16.3\%$ → 일반상업지역 주거용 용적률 430% + 인센티브 16.3% = <b>446.3% 적용</b> ----- 2-1) 상한용적률 = 26.5% 2-2) 주거용으로 사용되는 부분의 완화 용적률 = $(430\% / 1,000\%) \times 26.5\% \approx 11.39\% = 11.3\%$ 2-3) 일반상업지역 → 제3종일반주거지역 가중치 적용 = $11.3\% \times 1,000\% \div 250\% = 45.2\%$ → 일반상업지역에서 제3종일반주거지역으로 45.2%양도 가능		
	일반 상업지역	1-1) 허용용적률 = 1,000%+38% = 1,038% 1-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률 = $(430\% / 1,000\%) \times 38\% \approx 16.34\% = 16.3\%$ → 일반상업지역 주거용 용적률 430% + 인센티브 16.3% = <b>446.3% 적용</b> ----- 2-1) 상한용적률 = 26.5% 2-2) 주거용으로 사용되는 부분의 완화 용적률 = $(430\% / 1,000\%) \times 26.5\% \approx 11.39\% = 11.3\%$ 2-3) 일반상업지역 → 제3종일반주거지역 가중치 적용 = $11.3\% \times 1,000\% \div 250\% = 45.2\%$ → 일반상업지역에서 제3종일반주거지역으로 45.2%양도 가능			
<table border="1"> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td>                     1-1) 허용용적률 적용 = 38%                      2-1) 상한용적률 적용 = 36.1%                      2-2) 일반상업지역에서 부여받은 용적률 = 45.2%                      3-1) 제3종일반주거지역 적용 용적률 = 250%+38%+36.1%+45.2% = <b>369.3% 적용</b>                      ※제3종일반주거지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정                 </td> </tr> </table>	제3종 일반 주거지역	1-1) 허용용적률 적용 = 38% 2-1) 상한용적률 적용 = 36.1% 2-2) 일반상업지역에서 부여받은 용적률 = 45.2% 3-1) 제3종일반주거지역 적용 용적률 = 250%+38%+36.1%+45.2% = <b>369.3% 적용</b> ※제3종일반주거지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정			
제3종 일반 주거지역	1-1) 허용용적률 적용 = 38% 2-1) 상한용적률 적용 = 36.1% 2-2) 일반상업지역에서 부여받은 용적률 = 45.2% 3-1) 제3종일반주거지역 적용 용적률 = 250%+38%+36.1%+45.2% = <b>369.3% 적용</b> ※제3종일반주거지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정				

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### ❏ 일반상업지역 + 제3종일반주거지역 개발가능용적률 예시

[ ② 제3종일반주거지역 → 일반상업지역으로 가중치 적용할 경우 ]

일반상업지역 + 제3종일반주거지역 개발가능용적률 예시					
현황	<table border="1"> <tr> <th>제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)</th> <th>일반상업지역 (기준용적률:1,000%)</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul> </td> </tr> </table>	제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)	일반상업지역 (기준용적률:1,000%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul>
	제3종일반주거지역 (기준용적률:250%)	일반상업지역 (기준용적률:1,000%)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 10,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 1,000㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 : 2,000㎡</li> <li>지역업체 참여 80%이상</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급</li> <li>소형주택 건립 (전용면적 30~50㎡이하 총 세대수대비 2%이상 공급, 임대주택수 제외)</li> <li>공공시설등의 부지 제공 면적 50㎡</li> </ul>				
<p>일반상업지역 기준용적률 : 1,000%(주거용:430%, 비주거용:570%) 제3종일반주거지역 기준용적률 : 250%</p>					
허용용적률	<table border="1"> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul>                     허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득                 </td> </tr> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul>                     허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득                 </td> </tr> </table>	제3종 일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득	일반 상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득
	제3종 일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득			
일반 상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 80% 참여 : 시공자 인센티브(20%), 건축설계자 인센티브(3%)</li> <li>제로에너지건축물 인증 ZEB1등급 : 10%</li> <li>소형주택 : 5%</li> </ul> 허용용적률 인센티브 = 23% + 10% + 5% = 38% → 38% 추가 인센티브 획득				
상한용적률	<p>▶ 공공시설등의 부지 제공 산출식 : <math>\text{기준용적률} \times (1+0.3a) \div (1-a)</math></p> <p><math>a = \frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}</math></p>				
	<table border="1"> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td> <math>a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1</math>                      용적률 완화 = <math>250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%</math>                      → 36.1% 추가 용적률 완화                 </td> </tr> </table>	제3종 일반 주거지역	$a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1$ 용적률 완화 = $250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%$ → 36.1% 추가 용적률 완화		
	제3종 일반 주거지역	$a = 1,000\text{㎡} / 10,000\text{㎡} = 0.1$ 용적률 완화 = $250\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.1)}{(1-0.1)} \approx 286.11\% = 286.1\%$ → 36.1% 추가 용적률 완화			
<table border="1"> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td> <math>a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02</math>                      용적률 완화 = <math>1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%</math>                      → 26.5% 추가 용적률 완화                 </td> </tr> </table>	일반 상업지역	$a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02$ 용적률 완화 = $1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%$ → 26.5% 추가 용적률 완화			
일반 상업지역	$a = 50\text{㎡} / 2,000\text{㎡} = 0.02$ 용적률 완화 = $1,000\% \times \frac{1+(0.3 \times 0.02)}{(1-0.02)} \approx 1,026.53\% = 1,026.5\%$ → 26.5% 추가 용적률 완화				
적용	<table border="1"> <tr> <th>제3종 일반 주거지역</th> <td>                     1-1) 허용용적률 적용 = 250%+38% = <b>288% 적용</b>                      2-1) 상한용적률 적용 = 36.1%                      2-2) 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 가중치 적용                      = 36.1% × 250% ÷ 1,000% ≈ 9.02% = 9.0%                      → 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 9%양도 가능                 </td> </tr> </table>	제3종 일반 주거지역	1-1) 허용용적률 적용 = 250%+38% = <b>288% 적용</b> 2-1) 상한용적률 적용 = 36.1% 2-2) 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 가중치 적용 = 36.1% × 250% ÷ 1,000% ≈ 9.02% = 9.0% → 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 9%양도 가능		
	제3종 일반 주거지역	1-1) 허용용적률 적용 = 250%+38% = <b>288% 적용</b> 2-1) 상한용적률 적용 = 36.1% 2-2) 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 가중치 적용 = 36.1% × 250% ÷ 1,000% ≈ 9.02% = 9.0% → 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 9%양도 가능			
<table border="1"> <tr> <th>일반 상업지역</th> <td>                     1-1) 허용용적률 적용 = 38%                      2-1) 상한용적률 적용 = 26.5%                      2-2) 제3종일반주거지역에서 부여받은 용적률 = 9%                      3-1) 일반상업지역 적용 용적률 = 1,000%+38%+26.5%+9%                      = 1,073.5%                      3-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률                      = (430% / 1,000%) × 1,073.5% ≈ 461.60% = 461.6%                      → 일반상업지역 주거용 용적률 = <b>461.6% 적용</b>                      ※일반상업지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정                 </td> </tr> </table>	일반 상업지역	1-1) 허용용적률 적용 = 38% 2-1) 상한용적률 적용 = 26.5% 2-2) 제3종일반주거지역에서 부여받은 용적률 = 9% 3-1) 일반상업지역 적용 용적률 = 1,000%+38%+26.5%+9% = 1,073.5% 3-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률 = (430% / 1,000%) × 1,073.5% ≈ 461.60% = 461.6% → 일반상업지역 주거용 용적률 = <b>461.6% 적용</b> ※일반상업지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정			
일반 상업지역	1-1) 허용용적률 적용 = 38% 2-1) 상한용적률 적용 = 26.5% 2-2) 제3종일반주거지역에서 부여받은 용적률 = 9% 3-1) 일반상업지역 적용 용적률 = 1,000%+38%+26.5%+9% = 1,073.5% 3-2) 주거용으로 사용되는 부분의 인센티브 용적률 = (430% / 1,000%) × 1,073.5% ≈ 461.60% = 461.6% → 일반상업지역 주거용 용적률 = <b>461.6% 적용</b> ※일반상업지역 상한용적률 초과 발생 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정				

## 6. 경과조치

### 정비계획이 수립 된 구역

- 2030 정비기본계획 고시 이후 정비계획 변경 수립하는 경우 적용함. 다만, 정비계획을 변경 수립 시에는 변경되는 부분만 2030 정비기본계획을 적용가능
- 밀도계획은 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제정 시행 이전 종전 법률에 따라 조합설립 인가를 받은 구역 또는 기존의 정비기본계획에 의해 정비계획이 결정된 구역 중 2030 정비기본계획의 적용이 불리하다고 판단 할 경우에는 2030 정비기본계획 고시 직전 결정된 정비계획의 범위 내에서 종전의 규정(고시된 정비계획의 수립 시 적용한 기본계획 등)을 적용 할 수 있음. 단, 2020 정비기본계획의 지역특성인센티브는 소급적용 불가하나 지역업체 인센티브는 적용가능
- 기존의 주택건설촉진법 등으로 지정된 아파트지구는 해당 아파트지구 개발계획을 따름

### 정비계획을 수립 중인 구역

- 2030 정비기본계획 고시일 이전 구청장이 기존정비기본계획에 의해 정비계획을 수립중인 구역 및 주민 제안으로 정비계획의 입안 제안 요청된 구역은 2020 정비기본계획을 적용할 수 있음

### 정비계획이 미수립된 구역

- 기존정비예정구역 중 정비계획이 미 수립된 구역은 2030 정비기본계획을 적용

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 05 교통계획

### 1. 기본방향

#### ■ 상위계획 및 관련계획에 부합하는 교통계획 수립

- 2030 도시기본계획, 2030 교통계획 등 상위 및 관련계획에 부합하는 교통계획을 수립하고, 기존 도로망과 상호연계 보완된 계획으로 효율성을 높이는 방안을 모색
- 관련법령 및 지침 등에 제시된 가로배치기준에 적합한 배치간격 및 도로기능 부여
- 정비구역으로 지정 및 사업시행인가 받은 구역의 교통계획은 기 결정된 내용을 최대한 반영함을 원칙으로 하되, 신규 정비계획 수립 시에는 본 계획의 내용을 준수토록 유도

#### ■ 교통여건 개선을 통한 교통체계 구축

- 대중교통 이용 편의성을 극대화할 수 있도록 교통체계 유도
- 주변지역과의 교통연계체계를 고려한 교통계획 수립
- 장래 교통량 수요에 대비하여 도로의 위계 및 기능, 진입도로 확보 등 다양한 계획적 요소를 검토하고, 효율적 시설의 설치, 교통체계 개선을 도모
- 대중교통 ~ 보행 ~ 자전거 간 연계체계를 구축하여 자전거 이용이 활성화 될 수 있도록 유도
- 도로의 연계성 확보 및 보행중심의 가로 조성으로 보행네트워크 연결 강화하고 장애물 없는 보행환경 조성하여 보행약자 보호

## 2. 현황 및 문제점

### 가 도시 도로망체계 정비 및 개선

#### 도로망체계 현황

- 도시내 도로현황은 1개의 도시고속도로(신천대로), 4개의 순환도로(4차순환선은 일부 개통)가 운영 중임
- 주요 간선도로는 달구벌대로, 동대구로, 중동로 등이 6~10차로로 구성되어 있음

〈 주요 간선도로 현황 〉

구분	구간	차로수 (차로)	차로폭 (m)	연장 (km)	
자동차전용	신천대로	성서C~팔달교~수성교~상동교	4~8	20~40	14.6
일부구간 자동차전용	범안로	관계삼거리~울하삼거리 (범물지구-달구벌 대로)	6	35~50	7.3
	동북로	침산교사거리~효목사거리 (신암동-동부결철서)	6	35	4.9
간선도로	달구벌대로, 상화로, 월배로, 성당로, 구마로, 대명로, 북비산로, 동부로, 아양로, 활랑로, 신천동로, 호국로, 동대구로, 노원로, 서대구로, 두류공원로, 중동로, 무열로, 황금로, 태평로	6~10	30~80	105.9	

〈 대구광역시 도로망체계 현황 〉



## 문제점

### 1) 순환도로 역할 미비

- 대구광역시의 도심지역인 중구지역을 기·종점으로 하는 통행은 상대적으로 적음
- 실제 지정체는 3차 순환선 내부, 도심에서 발생
- 대구광역시 도시 내 도로망 구조상 통과차량이 많은 통행 패턴과는 상이하게 대구 도심을 통과할 수 밖에 없는 구조상에서 문제점이 발생
- 3차 순환도로 등 순환선의 기능 회복시 도심 진입 통행량 감소 등이 예상됨

### 2) 간선축 기능 개선 필요

- 대구광역시 동서 및 남북간 연결은 각각 달구벌대로 및 신천대로가 주로 담당
- 도심통과가 불가피하여, 통과교통 및 단거리 시내교통과의 합류로 불필요한 도심 집중이 야기되고 있음
- 동서 및 남북을 잇는 간선축의 기능 회복을 위해서 우회 기능이 가능한 추가 간선축 선정 및 축개선 사업과 신호연동화 등 개선이 필요함

### 3) 교통혼잡비용의 증가

- 대구광역시 20년간 자동차등록대수의 연평균 증가율은 7.7%로 꾸준히 증가
- 반면, 도심 내 도로신설 및 확장은 토지확보 곤란 등으로 정체 (교통혼잡비용 및 자동차 연평균 증가율은 7개 광역시중 2위)

## 나 주차장의 건설 및 운영

### 현황

- 대구광역시 총주차장 개소수는 꾸준히 증가하여 2019년에 81,001개소로 연평균 2.2%의 비율로 증가함
- 주차면수의 경우 2010년 797,017면에서 2019년 1,107,117면으로 연평균 3.9%의 증가세를 보임

〈 주차시설 변화추이 〉

구분	노상		노외		부설		합계	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
2010년	3,215	78,199	685	29,718	62,260	689,100	66,160	797,017
2011년	2,904	70,793	694	30,300	64,568	710,083	68,166	811,176
2012년	2,790	68,688	709	31,260	66,230	725,954	69,729	825,902
2013년	1,069	37,024	712	31,218	68,784	812,364	70,565	880,606
2014년	1,068	36,913	714	31,318	71,335	812,617	73,117	910,848
2015년	1,057	36,220	722	31,675	73,773	909,108	75,552	977,003
2016년	1,057	36,153	725	31,580	75,352	928,350	77,134	996,083
2017년	1,053	36,071	725	31,580	76,279	951,482	78,057	1,019,133
2018년	1,047	35,933	713	31,408	78,087	978,014	79,847	1,045,355
2019년	1,248	37,302	727	29,657	79,026	1,040,158	81,001	1,107,117
증가율(%)	-6.1	-5.2	0.6	0.0	2.7	5.1	2.2	3.9

### 문제점

#### 1) 주차시설 공급부족

- 주차장 확보율이 주요 광역시 중 낮은편임
- 주차장 개소수 및 면수는 꾸준히 증가하고 있으나, 여전히 부족하며 지속적 시설확보 필요
- 장래 주차수요의 꾸준한 증가로 주차장 확보율 지속적 감소 예상

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 2) 지역간 주차시설 편중

- 지역간 주차장 편중 심화로 일반주택가 등에서의 주차문제 지속

## 3) 불법주차 등으로 인한 도시환경 악화

- 불법주차의 유형으로는 주차구획선 외, 보도위가 가장 많으며, 불법주차율은 상업시설 밀집지역인 중구가 가장 높음

# 다 보행자 및 교통약자 통행환경 개선

## 현황

### 1) 보행관련 시설물 설치 현황

- 대구광역시 보행관련 시설물 현황은 보도육교의 경우 54개소, 지하보도 20개소, 지하상가 7개소, 조명시설인 가로등은 103,483개가 설치되어 있음

〈 구군별 보행관련 시설물 설치현황 〉

구분	2019년			
	보도육교	지하보도	지하상가	가로등
합계	54	20	7	103,483
중구	3	2	5	4,082
동구	11	2	-	16,257
서구	5	1	1	5,230
남구	2	5	-	4,954
북구	12	5	-	17,552
수성구	6	3	1	14,480
달서구	10	2	-	14,731
달성군	5	-	-	26,197

### 2) 교통약자 현황

- 저출산 및 고령화로 인하여 영유아동반자, 어린이, 임산부는 감소하는 반면 고령자는 증가하고 있음

## 문제점

### 1) 열악한 보행공간

- 보도상의 상가 상품의 진열, 입간판 등으로 인한 유효 보도폭의 협소로 보행자 공간이 협소하고, 보도상의 불법 주·정차로 인한 보행자 공간 협소로 보행자의 이동권과 안전성이 위협받고 있음
- 국지도로 등 접속지점 횡단보도 설치 미흡으로 인한 보행동선의 연속성 단절, 불법 주·정차 차량 및 통과 차량으로 보행자들이 위험에 노출
- 대부분의 이면도로는 보차도의 구분이 없으며 노면표시에 의해 보도가 구분되어 있으며, 보도가 설치된 도로라도 교통표지판, 노상 적재물 등으로 보행공간이 축소되어 통행에 어려움이 있음

〈 불법 주정차로 인한 보행동선 단절 〉



### 2) 부족한 교통약자 보행 시설

- 대구광역시 내 횡단보도의 신설이 필요한 곳이 다수 산재함
- 교차로 상의 불법 무단횡단으로 인해 보행자 사고가 다발하고 횡단보도 설치민원이 발생하고 있는 실정임

## 라 자전거 이용시설의 확충

### 현황

#### 1) 자전거도로 현황

- 대구광역시의 자전거 도로는 총202노선(566.8km)이며, 자전거도로의 89.6%는 자전거·보행자 겸용 도로로 운영되고 있음
- 전용도로 대부분 하천변 및 둔치에 설치

01

02

03

04

05

06

07

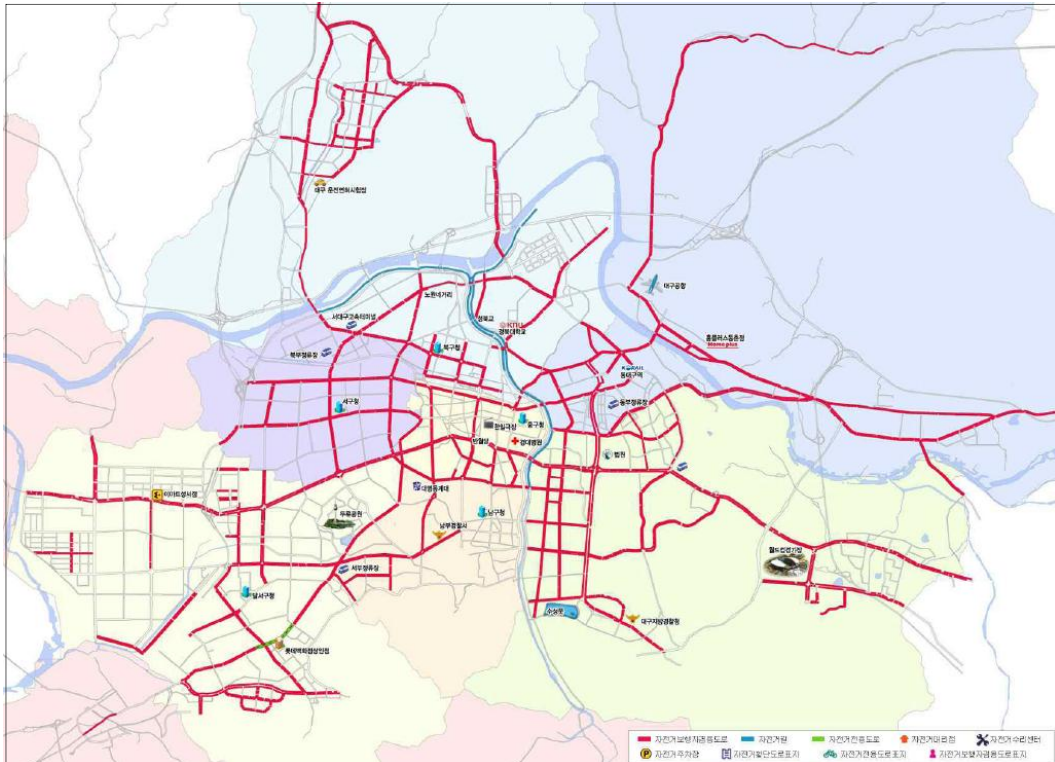
부  
문  
별  
계  
획

08

〈 자전거도로 현황 〉

구분	합계		자전거전용도로		자전거보행자 겸용도로		자전거 전용차로	
	노선수	연장 (km)	노선수	연장 (km)	노선수	연장 (km)	노선수	연장 (km)
합계	202	566.8	13	49.5	181	502	9	15.3

〈 자전거도로현황 〉



## 문제점

### 1) 안전한 자전거 이용시설 부족

- 보행자, 자전거, 자동차의 주행공간의 원칙적인 분리가 되어 있지 않은 결과, 사고 위험의 노출에 대한 위험성과 사고 보장을 못 받는 실정임
- 미연결 구간이 많고, 자전거도로 개설구간에 환기구, 보도턱 등으로 인해 도로의 연속성이 부족하며 자전거 이용자의 안전사고 위험까지도 내포
- 자전거도로가 설치되어 있는 구간이라도 자전거를 타고 교차로를 횡단할 수 있는 자전거 횡단도, 자전거 표지판 등 자전거 안전시설이 부족함

## 2) 자전거도로 설치상의 문제점

- 자전거도로는 차도와 같이 연속성이 유지되어야 이용의 편리성, 안전성을 확보할 수 있으나 일부구간에서는 자전거도로가 단절된 곳이 많아 연속성이 결여됨

〈 자전거도로의 단절 〉



- 자전거보행자 겸용도로의 경우 다양한 시설물로 인해 자전거도로 이용 불편초래

〈 보도 지장물 상충 〉



- 자전거도로의 건물측 개설은 건물 이용객과 적치물의 방해로 기능 상실

〈 자전거도로의 위치 〉



01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

### 3. 교통계획

#### 가 도시 도로망 체계 정비 및 개선

##### 개선대책

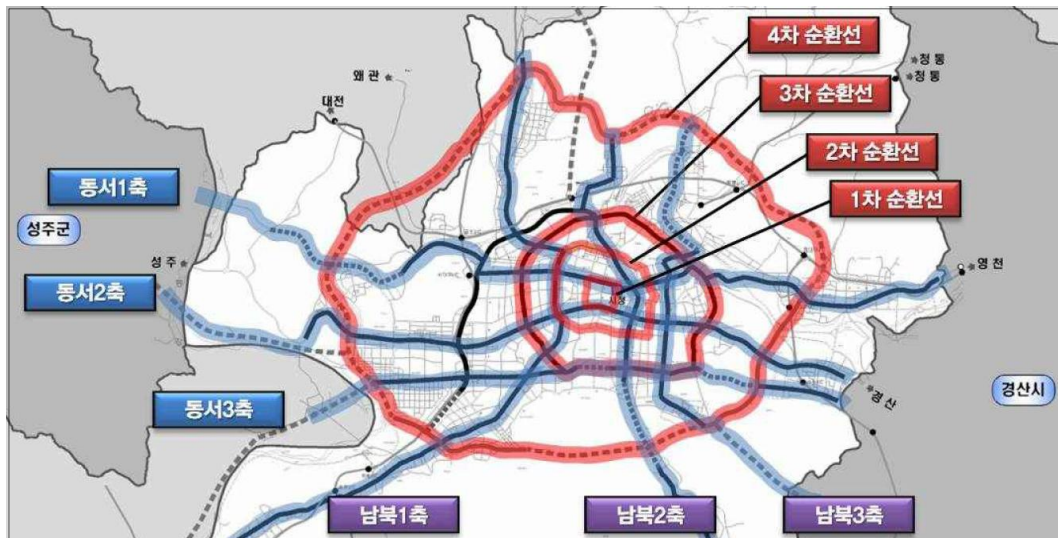
##### 1) 도심 균형성장을 위한 3×3 간선망 구축

- 장기적으로 도심 균형성장을 위한 3×3 간선망 구축하되, 단기적으로는 축개선사업 등을 통해 소통 원활화를 도모토록 함

〈 주요간선축 정비방안 〉

구분	구간	정비방안
동서축	1축 북비산로~태평로~동부로~ 화랑로~안심로	·대구 다사~왜관 광역도로 연계
	2축 달구벌대로	·교통체계 개선 사업실시 ·신호연동화 및 신호체계 효율화
	3축 성서공단로~구마로~대명로~ 대덕로~청수로~유니버시아드로 비슬로~월배로~성당로~명덕로~ 달서로~팔달로~칠곡중앙대로	·대구지방보훈청~봉덕초교간 도로 ·황금동~범안사거리간 도로
남북축	1축 신천대로~서변남로~호국로	·신호연동화 및 축개선 사업 ·지정체 해소방안 모색 필요
	2축 지범로~동대구로~아양로~ 이시아폴리스로	·신천좌안도로(상동교~가칭)개설 ·신천대로 유출입부 교차로 개선
	3축 범물~남천간 광역도로	·범물~남천간 광역도로 ·금호강좌안도로 신설

〈 도심균형 성장을 위한3×3 간선망 구축 〉



## 2) 장래 도시개발계획 등과 연계한 간선도로망 확충

- 현재 공사 및 계획이 진행중인 개발사업 등과 연계한 간선도로망 확충으로 장래 수요변화에 대응 가능한 도로망 계획수립

## 3) 도시 내 교통체계 관리개선(TSM)

- 개인교통수단인 승용차의 급속한 증가와 더불어 도시교통 환경이 급변하고 있는 대구광역시는 도로시설 확충 및 확장, 도시철도 건설, 대중교통노선의 개편 등 대규모 중·장기적인 사업을 지속적으로 추진중에 있음
- 대부분의 도시와 마찬가지로 급속도로 증가하는 교통수요에 대응되는 도로시설 공급에 대한 재원의 확보가 원활하지 못한 실정으로 교통시설 투자계획과 교통수요의 차이를 보완해 줄 수 있는 단기적인 교통소통 개선방안의 시행이 요구됨
- 도시 내 교통관리개선사업, 사고 잦은곳 개선사업, 교통운영체계 선진화 방안 등의 교통체계 개선계획의 수립이 필요함

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 나 주차장의 건설 및 운영

### 개선대책

#### 1) 무료주차장 유료화

- 건축물부설주차장(상업, 위학, 문화집회시설 등)의 경우에도 1급지 내 건축물의 경우 유료화 유도
- 부설주차장 유료화시 교통유발부담금 경감율 제고 등 다양한 유료화 유인책 마련
- 노상주차장의 경우 거주자우선주차제 시행
  - 유료화시 주민 거부감해소를 위한 거주자 우선주차제 필요성 및 주차요금 활용방안 적극 홍보
  - 거주자우선주차제로 벌어들이는 수입을 이용, 방문자 및 일시 주차를 위한 인근 공영주차장 확보 등 해결방안 모색
- 자치구 주차장 유료화 실적평가 등에 활용하여 시비지원 차등화

## 2) 노상주차장 정비

- 노상주차장은 공공용지 도로의 개인 점용으로 도로의 설치 목적과 부합되지 않음
- 노상주차장의 설치는 가급적 지양, 기존 시설도 연차적으로 폐지가 바람직함

### 〈 노상주차장 정비방안 〉

정비방안	
노상주차장 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본적으로 도로 폭원 6m이상인 도로를 대상으로 설치</li> <li>• 6~10m폭원 도로의 경우, 편도로 주차구획 함을 기본으로 함</li> <li>• 간선도로 성격을 갖는 도로에서의 설치는 지양</li> <li>• 노상주차장의 설치는 단계별로 확충토록 하되, 각 구별로 우선순위를 정하도록 함</li> </ul>
노상주차장 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존6m 미만 도로 설치된 경우, 소방도로 확보를 위해 거주자우선주차제 도입</li> <li>• 간선도로상 노상주차장의 경우, 전일 운영제한, 야간시간대 등 시간제 운영</li> <li>• 노상주차 회전율 높이기 위해, 무인요금제, 주차요금 할증제 등 적극도입</li> </ul>
노상주차장 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근에 노외주차장이 충분히 확보되면 기존 시설은 폐쇄하는 정책 실시(간선도로변 노상주차장 부터 우선폐지)</li> </ul>

## 3) 학교 및 공원 지하주차장 개발

- 학교 및 공원 지하주차장 개발에 필요한 공사비 지원
- 효율적 운영 위해 인근지역주민들 대상으로 우선 주차권 배정 및 유료화시 주차수익금을 부지 제공 학교에 기부할 수 있는 방안 고려
- 학교운동장 및 공원 지하주차장 개발 시 운영시간 및 주차요금 적극홍보
- 향후 구체적 계획 수립시 학생 안전과 학교관리 효율성 등을 고려, 문제가 최소화 될 수 있도록 시범사업 실시 후 단계적으로 확대하는 계획수립 필요

## 다 보행자 및 교통약자 통행환경 개선

### ■ 개선대책

#### 1) 기초 보행환경개선

- 도로의 보행환경은 보도가 있는 간선·보조간선도로의 개선방안과 보도가 없는 국지도로급 도로의 개선방안 수립은 어느정도 차이가 있고, 도로의 기능별 특성에 적합한 계획의 수립

〈 기초 보행환경 개선을 위한 추진계획 〉

구분	추진계획
기초 보행환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 횡단보도 복원·확충 및 신호주기 개선</li> <li>• 횡단보도 안전성 증진, 횡단보도 도색작업 등</li> <li>• 보도상 주차금지 시설 설치</li> <li>• 보도상 각종 시설물의 재배치 및 보도정비</li> <li>• 차량통행 제한 및 속도 규제</li> <li>• 교통정온화기법 도입</li> </ul>

#### 2) 주거지 내 보행교통개선

- 주거지 내 보행환경개선은 보차분리(가능한 경우)와 통과교통 억제, 속도제한 등 교통정온화 기법의 적용을 통해 보행자가 안전하고 편안하게 보행할 수 있고, 어린이들이 안전하게 뛰어 놀 수 있는 공간을 조성할 수 있어야 함

〈 주거지 내 보행교통개선 추진계획 〉

구분	추진계획
주거지 내 보행교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통과교통의 억제를 위한 방안 마련</li> <li>• 속도의 규제 및 감속</li> <li>• 보행자와 차량의 분리</li> <li>• 보차공존도로로 조성</li> <li>• 불법주정차 단속을 위한 대책 마련</li> <li>• 어린이보호구역, 노인보호구역 지정 등</li> </ul>

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

### 3) 대중교통활성화를 위한 보행환경개선

- 보행은 보행 단독 통행으로서 역할도 중요하지만 대중교통수단(버스, 지하철)이용을 위한 보행의 역할이 더욱 중요하므로 장거리 이동의 대중교통활성화를 위해서는 대중교통과 연계최근 보행 환경의 개선이 필요함
- 특히, 장애인, 노약자 등 교통약자들이 편안하고 쉽게 대중교통을 이용할 수 있도록 대중교통 서비스의 개선을 통해 대중교통의 활성화를 도모해야하며, 대중교통 터미널 내 보행시설 및 대중교통시설의 개선도 매우 중요한 사항임

〈 대중교통활성화를 위한 보행환경개선 추진계획 〉

구분	추진계획
대중교통시설 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대중교통시설 주변 여건이 양호한 지점은 보도설치</li> <li>• 버스쉘터 및 버스베이 설치</li> <li>• 대중교통시설 주변 불법 주정차 방지시설 설치 및 단속 강화</li> <li>• 보도 : 보도상 주차금지 시설, 경계석 보도의 도장화, 보도턱 낮추기, 보도횡단차량 출입시설, 방호울타리, 유도블럭, 보도단절구간 없애기 등</li> <li>• 횡단보도 위치조정, 복원, 신설, 확충</li> <li>• 가로공원조성, 쉼터 조성</li> </ul>

### 4) 쾌적한 보행공간 확대

- 쾌적한 보행공간 확대사업은 상업지역 및 주요 관광명소 주변 등의 보행환경을 개선하기 위한 분야임
- 주요 관광명소의 경우 자연 및 역사와 더불어 쾌적한 환경으로 도보로 관광 및 휴양을 할 수 있도록 이에 적합하게 보행자의 편의 및 안전을 도모하여야 함

〈 쾌적한 보행공간 확대를 위한 추진계획 〉

구분	추진계획
상가밀집지역 및 주요관광명소 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로폭원이 충분한 경우 보차분리시설 설치</li> <li>• 도로폭원이 불충분한 경우 보차공존도로로 조성 혹은 보행자 전용도로로 지정</li> <li>• 일방통행 등의 시행으로 보행자의 공간을 확보</li> <li>• 각종 가로시설물의 세심한 설계로 경관 개선 및 상권 활성화 도모</li> <li>• 가로의 경관조명, 간판정비 등의 사업과 연계하여 추진</li> <li>• 보도상 주차금지 시설, 경계석 보도의 도장화, 보도턱 낮추기, 보도횡단차량 출입시설, 방호 울타리, 유도블럭, 보도단절구간 없애기</li> <li>• 횡단보도 위치조정, 복원, 신설, 확충</li> <li>• 보행량이 많은 곳이므로 소규모 가로공원 및 쉼터 조성</li> </ul>

## 라 자전거 이용시설의 확충

### ■ 개선대책

#### 1) 자전거도로 정비 및 개설사업

- 자전거 도로망을 위계별로 구축하여 자전거도로의 기능을 극대화 시킴
- 타수단과 분리된 자전거의 전용도로를 만듦으로써, 자전거의 통행권 보장과 빠른 자전거 속도 유지로 자전거 이용 활성화

#### 2) 자전거 기반시설 설치사업

- 학생들의 참여 유도를 통해 통학수단으로 자전거 이용을 활성화 함
- 대중교통시설 주변의 주차장 확충은 자전거에서 대중교통으로의 환승을 가능하게 하여 대중교통과의 연계가 강화됨

#### 3) 공공자전거 시스템 도입 및 강화사업

- 누구나 원하는 곳에서 자전거를 대여 및 반납할 수 있는 무인자전거 대여 시스템 도입
- 생활 속의 자전거 문화 정착을 위한 시스템 구축을 통하여 언제 어디서나 자전거를 이용할 수 있도록 편리한 환경을 조성함

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 06 정비기반시설계획 및 공동이용시설 설치계획

### 1. 기본방향

#### ■ 실질적인 삶의 질 향상을 위한 정비기반시설 계획 수립

- 정비예정구역별 정비기반시설 계획을 통하여 정비기반시설 확보 및 설치하였던 한계에서 벗어나, 주민의 실질적인 삶의 질 향상에 목적을 둔 정비기반시설 계획으로 전환
- 정비기반시설에 대한 양적 확보를 벗어나 효율적인 시설 설치를 유도하기 위해 주거생활권 현황, 토지이용, 교통, 건축계획 등을 종합적으로 고려한 가이드라인 제시
- 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시 상위계획인 「2030 대구광역시 도시기본계획」의 정책적 기초를 반영하는 등 관련법규 및 관련계획 기준을 반영하여 시설의 설치 규모, 위치 등을 적합하게 계획

#### ■ 주거환경지표 분석을 통한 효율적 시설설치 유도 (자산·범물주거생활권 적용)

- 주거생활권 단위의 기반시설 현황과 시설의 연계성을 고려하여 시설의 부족 또는 중복 설치가 발생하지 않도록 계획하며 기반시설의 효율적인 공급과 접근성, 이용 편의성을 제고
- 정비사업 시행에 따른 세대수·용적률 증가, 주변지역의 공공시설 설치 현황을 고려하여 공공시설의 장래수요를 예측하고, 필요한 공공시설을 확보
- 주거환경지표 분석을 통해 주거생활권 단위의 부족한 시설 확보를 유도하고, 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 공공시설의 설치를 권장·유도함으로써 공공의 역할 강화, 주변 주거지와 공동체 활성화, 주거만족도 향상을 도모

## 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 정의 및 범위

- 정비기반시설이란 주민생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 등을 의미
- 공동이용시설이란 거주자의 생활 활동에 사용할 수 있도록 공동으로 관리하는 시설
- 정비기반시설과 공동이용시설에 대한 법적 정의는 「도시 및 주거환경정비법」제2조제4호 및 제5호에서 아래와 같이 정의하고 있음

〈 정비기반시설 및 공동이용시설의 범위 〉

구분	도시 및 주거환경정비법		
	법 제2조제4호 및 제5호	시행령 제3조 및 제4조	조례 제4조
정비기반시설	도로, 상하수도, 구거(도랑), 공원, 공용주차장, 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설	녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수 시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비 구역 안의 공동이용시설로서 당해 시장·군수가 관리하는 정비기반시설	-
공동이용시설	주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장	공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 노유자시설(탁아소·어린이집·경로당 등)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리사무소·경비실 및 보안·방범 시설 등 마을의 안전·공동이용 관리를 위해 필요한 시설</li> <li>2. 주민운동시설·휴게시설·교육시설·도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설</li> <li>3. 쓰레기수거 및 처리시설·재활용품수거시설 등 마을 환경개선을 위해 필요한 시설</li> <li>4. 공동작업방 공동회의실 등 지역활성화를 위하여 필요한 시설</li> <li>5. 그 밖의 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제4호까지의 시설과 비슷한 용도의 시설</li> </ol>

자료) 도시 및 주거환경정비법

〈주민 운동시설〉



〈도로〉



01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### 3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 확보의 문제점

#### 정비구역 단위 기반시설 확보로 연계성 저하

- 기존의 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획은 대규모 정비사업 위주의 아파트 개발 시 용도지역 상향, 용적률 완화 등을 위하여 설치했던 기부채납(무상귀속) 시설로 주변지역과의 연계 및 주거지 특성을 고려하지 못한 계획이 대부분이었음
- 정비사업을 통해 주거생활권 내 부족한 공원·녹지시설이 추가 확보 되었으나, 사업성 및 법적 요건 충족에 따른 시설 배치로 인해 타시설과의 연계 및 활용성이 떨어짐

#### 기반시설 설치의 불균형

- 정비사업 시행 시 다양한 정비기반시설의 확보가 필요하나 법적 요건 충족을 위하여 도로 및 공원 등 일부 정비기반시설 중심으로 설치되고 있음
- 학교용지를 확보하는 것은 사업성 확보와 관련되어 상당히 중요한 사안으로 대부분 정비사업의 경우 단일 정비사업으로 학교용지 확보가 어려운 현실임
- 시설의 질적 수준을 보면 재정여건에 따라 지역 간 차이가 심하며 토지확보 문제로 인하여 지역적 편중현상이 심화

〈 공공성이 낮은 공원 설치 사례 〉



## 4. 시설별 계획기준

### 가 계획기준

- 정비계획 수립 시 주거생활권 단위의 광역적 검토를 통해 공공시설의 설치 방안을 검토
- 기반시설 등의 설치 위치·시점 및 방법 등에 관한 구체적인 사항에 대하여 정비계획 수립 시 상위계획 및 관련법규의 검토를 통한 도시계획위원회 심의에서 결정

### 나 도로계획

#### 기본방향

##### 1) 주변지역과의 연계한 도로계획 수립

- 도로계획 시 향후 수요증가와 용량 확대를 고려하여 교통량을 추정하여 계획을 수립하며, 주거생활권간 연계도로와 주거생활권 내부 연결도로 등 도로의 기능을 고려하여 단절되지 아니하며 주변지역과의 연계체계를 고려하여 설치

##### 2) 보행자 중심의 동선체계 확보

- 보행자도로, 자전거도로의 확보 등 보행자 중심의 교통계획을 수립하고 보행환경의 안정성 확보를 위한 개선안을 제시
- 노약자·장애인 등의 교통약자의 보행안전을 고려하여 충분한 보행공간이 확보되도록 계획 수립

##### 3) 상위계획 및 관련계획의 부합

- 상위계획 및 관련계획의 도로·교통체계에 부합하고, 관련 규정에서 정하고 있는 도로 설치 기준을 충족한 계획수립으로 원활한 도로체계를 확보

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

#### 4) 자연환경 훼손의 최소화

- 자연환경을 분석하여 지형에 순응하는 도로를 계획하고, 과도한 절·성토로 인한 자연지형의 훼손 및 연결체계의 단절을 방지하여 인접 구역의 개발을 감안한 동선체계 확립 및 도로의 위계에 따라 주간선, 보조간선, 집산, 국지도로를 계획

〈 보행자 중심의 동선체계 〉



### ■ 관련법규기준

#### 1) 주택건설기준 등에 관한 규정 : 진입도로 설치기준

- 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로 확보 필요
- 주택단지가 20상이면 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로로 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정

〈 진입도로 확보기준 〉

구분		300미만	300 ~ 500	500 ~ 1,000	1,000 ~ 2,000	2,000 이상
주택건설 기준등에 관한 규정	1개 설치시(m)	6 이상	8 이상	12 이상	15 이상	20 이상
	20이상 설치시(m)	10 이상	12 이상	16 이상	20 이상	25 이상

자료) 주택건설기준 등에 관한 규정

## 2) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 : 적정 도로율 기준

- 도로의 기능별 구분

### 〈 도로의 기능별 구분 〉

구 분	도로의 기능
주간선 도로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로
보조 간선도로	주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
집산 도로	근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
국지 도로	가구를 구획하는 도로
특수 도로	보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

자료) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

- 용도지역별 도로율은 아래와 같으며 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감 가능

### 〈 용도지역별 적정 도로율 〉

구 분	적정도로율(%)	주간선도로(%)
주거지역	15이상 ~ 30미만	8이상 ~ 15미만
상업지역	20이상 ~ 35미만	10이상 ~ 15미만
공업지역	8이상 ~ 25미만	4이상 ~ 10미만

자료) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

- 도로의 배치간격은 각 구·군의 규모, 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안하여 배치

### 〈 도로 배치간격 기준 〉

구 분	배 치 간 격
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
보조간선도로와 집산도로	250m 내외
국지도로간	가구의 짧은변 사이의 배치간격 : 90m ~ 150m 가구의 긴변 사이의 배치간격 : 25m ~ 60m

자료) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 도로계획

- 도로 계획 수립 시 기존 도로와 설치 현황, 계획도로 현황, 생활권 내 주요 연결가로 현황을 검토하여 기존 동선체계를 개선 할 수 있도록 계획하며, 주변 지역의 여건 변화, 기타 사업과의 연계성을 검토하여 체계적인 도로계획을 수립
- 「도시·교통정비기본계획」, 「도시기본계획」 등 관련계획, 기존 도시계획도로, 미집행 도시계획 도로를 고려하여 대중교통(버스, 지하철)과 연계 방안을 검토하여 계획
- 정비계획 수립 시 도로의 양적 증가보다는 효율적 도로망체계 확보를 고려하여 계획하고, 교통 불편을 최소화하며 도로의 설치와 확폭은 정비사업 시행으로 인한 교통량을 예측하고, 이에 부합하는 도로 용량을 확보, 계획도로의 장래 기능을 고려하여 적정 도로 폭원과 차로수를 계획
- 차로 확보와 더불어 추가적인 도로확폭으로 보행 공간 및 자전거도로 또한 포함하도록 검토 유도
- 진입도로는 간선도로에 직접 접속하는 것을 지양하고, 간선도로에 진입도로가 직접 접속 하는 것을 방지하기 위하여 이면도로 확보가 가능하도록 계획을 수립
- 진·출입구의 위치는 사고위험이 없고 교통흐름에 방해가 되지 않는 곳에 설치하고, 간선도로 변에 직접 설치하는 것은 지양하되 불가피한 경우 가·감속차로의 확보 등 기존 도로의 확장을 통해 교통영향을 최소화
- 정비기본계획에서 제시하고 있는 도로계획 기준을 조정하고자 하는 경우에는 주거 생활 권의 현황, 기존 도로망 체계, 도로의 기능 및 역할, 도로의 필요성 유무 등을 종합적으로 검토하여 조성
- 정비기본계획에서 제시하고 있지 않는 도로의 결정 및 설치기준에 대해서는 해당 관련 규정을 적용

- 「2020 대구광역시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에서 정하고 있는 적정 폭원 보다 강화된 기준을 제시

〈 2020 정비기본계획 진입도로 확보기준 〉

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

자료) 주택건설기준 등에 관한 규정, 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

- 본 「2030 대구광역시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서는 2020정비기본계획과의 정합성을 최대한 유지하며,
- 대구광역시 현 정비사업 현황에 맞는 진입도로 확보기준을 제시하여 향후 정비계획 수립 시 가이드라인으로 적용할 수 있도록 유도

〈 2030 정비기본계획 진입도로 확보기준 〉

구분	진출입구가 2개 이상 설치된 사업지		진출입구가 1개 설치된 사업지	
	진출입구가 설치된 도로(m) (진입로1개소 기준)	진출입구가 미설치된 도로(m) (진입로1개소 기준)	진출입구가 설치된 도로(m)	진출입구가 미설치된 도로(m)
300세대 미만	11	8	11	8
300세대 이상 ~500세대 미만	14	8	14	8
500세대 이상 ~1,000세대 미만	17	8	17	8
1,000세대 이상 ~1,500세대 미만	17	11	20	11
1,500세대 이상	20	14	20	14

※도로 폭은 상기표를 기준으로 검토하여 심의를 거쳐 결정

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 다 공원·녹지계획

### 기본방향

#### ❏ 관련 규정에 따른 공원·녹지 면적 확보 및 주변지역과 효율적 연계

- 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 따라 적정 규모 이상의 공원을 확보하는 것을 원칙으로 하며, 시설이용자의 이용편의를 고려하여 조성위치나 공원·녹지 간 연계 등 효율적 공원·녹지 체계를 형성하도록 계획 수립
- 필요 시 정비구역 내 위치선정 기준 마련, 접근 장애요소 제거 방안 등의 검토를 통해 녹지축을 형성하여 광역적 공원·녹지체계 마련

#### ❏ 효율적인 공원·녹지 설치 및 공원 확충

- 단일 정비구역에서는 부지면적 또는 세대수에 따라 공원·녹지의 면적이 일률적으로 확보되는 한계성을 지니고 있으므로 단일 정비구역에서 확보되는 공원·녹지의 연계 조정을 통해 지역 커뮤니티 공간으로 활용
- 사업대상지 주변 및 지역의 중심 공원·녹지시설 뿐만 아니라 학교 등 오픈스페이스가 상호 연계할 수 있도록 녹지네트워크(Green Network)를 고려한 공원·녹지계획 수립

#### ❏ 공원 패러다임 변화

- 공원은 코로나 상황 속에서 감염의 공포에서 탈출할 수 있는 휴식 및 여가공간이자, 신체와 정신의 건강을 지키고 치유하는 공간
- 공원·녹지 확보 시 단순히 부지면적을 제공하는 개념을 탈피하여 이용의 편리성, 공원의 질, 녹지체계의 형성 등 주거생활권 단위 개념의 접근이 필요하며, 주거생활권 단위의 정비구역 등의 분포와 현황을 고려한 공원·녹지계획이 수립되도록 유도

## 현황 및 문제점

- 대구광역시의 공원·녹지 면적은 69,665천㎡이며, 이 중 65,379천㎡ 조성 완료되었으며, 조성 진행중 사업은 3,895천㎡, 미조성 사업은 391천㎡로 조사됨
- 예산 및 사유 토지의 확보의 어려움 등의 여러 사유로 공원·녹지의 조성이 어려운 실정으로 정비사업 시행 시 주변 및 지역의 공원·녹지체계를 고려한 공원·녹지 조성을 통해 장기적인 주거환경의 개선이 필요

### 〈 공원·유원지·녹지 현황 〉

(단위:천㎡)

구분	계		조성완료		조성중		미조성	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총 계	803	69,665	582	65,379	103	3,895	118	391
도시 공원	797	19,890	576	15,604	103	3,895	118	391
유원지	4	1,403	4	1,403	-	-	-	-
녹지	2	48,372	2	48,372	-	-	-	-

자료) 대구광역시 홈페이지 (2021 공원·유원지·녹지 현황(2020년 12말 기준))

## 관련법규기준

### 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 : 공원·녹지 확보 및 규모 기준

- 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「주택법」에 따른 주택 건설사업, 대지조성사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 경우 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하도록 규정하고 있음

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

〈 공원·녹지의 확보 기준 〉

구 분	공원·녹지 확보 기준
구역면적 5만㎡ 이상	1세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적
세대수 1천세대 이상	1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적

ex1) 정비구역 면적이 50,000㎡이며 세대수 900세대인 경우

·면적기준 : 50,000㎡ × 5% = 2,500㎡

·세대기준 : 900세대 × 2㎡ = 1,800㎡

∴ 두 개의 기준 중 큰 면적을 확보하여야 하므로 면적기준 2,500㎡ 이상을 확보

ex2) 정비구역 면적이 60,000㎡이며 세대수 1,100세대인 경우

구분	구역면적 60,000㎡	세대수 1,100세대
면적기준	60,000㎡ × 5% = 3,000㎡	60,000㎡ × 5% = 3,000㎡
세대기준	1,100세대 × 2㎡ = 2,200㎡	1,100세대 × 3㎡ = 3,300㎡

∴ 두 개의 기준 중 큰 면적을 확보하여야 하므로 면적기준 3,300㎡ 이상을 확보

자료) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

- 도시공원은 그 기능 및 주제에 따라 구분하며 설치 및 규모의 기준은 아래와 같음

〈 도시공원의 설치 및 규모-생활근린공원 〉

공원구분		설치기준	유치거리	규모	
생활 권 공 원	소공원	제한없음	제한 없음	제한 없음	
	어린이공원	제한없음	250m 이하	1천5백㎡ 이상	
	근 린 공 원	근린생활권 근린공원	제한없음	500m 이하	1만㎡ 이상
		도보권 근린공원	제한없음	1,000m 이하	3만㎡ 이상
		도시지역권 근린공원	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘 할 수 있는 장소	제한 없음	10만㎡ 이상
		광역권 근린공원	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘 할 수 있는 장소	제한 없음	100만㎡ 이상

자료) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

〈 도시공원의 설치 및 규모-주제공원 〉

공원구분		설치기준	유치거리	규모
주 제 공 원	역사공원	제한없음	제한 없음	제한 없음
	문화공원	제한없음	제한 없음	제한 없음
	수변공원	하천, 호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성 할 수 있는 곳에 설치	제한 없음	제한 없음
	묘지공원	정숙한 장소로 장래시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
	체육공원	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	1만㎡ 이상
	도시농업공원	제한없음	제한 없음	1만㎡ 이상
	그 밖의 공원	제한없음	제한 없음	제한 없음

자료) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

■ 공원·녹지계획

📌 도시공원 및 녹지에 관한 법률 관련기준에 따라 공원·녹지 확보

- 공원 및 녹지는 의무면적을 확보하고 계획기준에 적합해야하며 주거생활권의 녹지체계와 연계·보완될 수 있도록 계획수립
- 공원 및 녹지의 확보기준은 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」의 기준을 적용하여 정비구역면적이 5만㎡이상일 경우 구역면적의 5% 이상, 건립 세대당 2㎡ 중 큰 면적을 확보하도록 계획하고, 3만㎡이상~5만㎡미만일 경우 정비예정구역은 확보기준의 50%를 적용하여 구역면적의 2.5% 이상, 건립 세대당 1㎡ 중 큰 면적을 확보토록 권장
- 3만㎡미만일 경우 정비예정구역은 건립 세대당 1㎡으로 권장
- 1,000세대 이상일 경우 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적에 따른 확보기준 중 큰 면적을 확보
- 관련 기준 변경 시에는 변경기준 따름을 원칙으로 함

〈 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

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

### 주거생활권의 공원·녹지체계가 연계될 수 있도록 조성

- 많은 사람들이 이용할 수 있도록 단지 내부가 아닌 단지 가장자리에 배치
- 공원 및 녹지는 단독주택지 및 학교 인접지 등 공원의 활용도가 높은 지역에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 지역 주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 설치
- 학교 및 문화·복지시설과의 연계성을 강화하여 근린생활권 단위로 커뮤니티 시설이 형성될 수 있도록 하고 효율적인 보행동선을 통해 연계 고려

### 효율적인 공원·녹지 설치

- 정비구역 내 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립 시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적 이상의 공원 및 녹지를 조성하는 것을 원칙으로 함
- 생태 환경이 양호한 지역을 선정함으로써 기존의 자연생태가 훼손되지 않도록 계획
- 경사가 급한 임야 절개지, 접근이 어려운 외곽지역, 부지조성에서 발생한 세장형 자투리 부지는 배제하고 보행이 많은 곳에 설치
- 공원 조성 시 조성 목적과 관련 없는 건축물의 설치는 지양하고, 부득이한 경우에는 공원 기능과 경관을 저해하지 않는 범위 내에서 설치
- 재건축, 재개발 등 대규모 개발 사업 시 건물 배치 후 음영지에 공원을 배치하거나 용적률을 높이기 위한 목적으로 시민의 이용이 어렵고 접근이 곤란한 불용지를 공원으로 지정하지 않도록 고려

〈 공원·녹지의 입지 기준 〉



## ❏ 포스트 코로나 시대에 따른 공원·녹지 조성

- 코로나19 이후 도시공간에서 가장 큰 변화로 예측되는 것은 주거공간의 재편, 교통수단의 변화, 상업 및 업무 등 복합 이용시설의 수요 감소, 녹지공간의 활용 증대 및 확대 다양한 환경변화가 예상됨

### 〈 코로나19 이후 도시공간 정책 변화 〉

도시계획 이슈	코로나19 이후 도시공간 정책 변화
밀도·토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 코로나19에 따른 변화를 반영한 새로운 토지이용 수요에 대응할 필요성 제기</li> <li>- 도시 내 적정 밀도 유지를 위한 새로운 기준·가이드라인을 적용할 필요성 대두</li> <li>- 대도시의 규모 경제, 집적 경제를 포기한 분산정책보다 정확한 정보공개, 개별 주체 간 협력·대응방식 통한 보완책 추구</li> </ul>
대중교통·공공서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 감염병 상황에서 효과적인 대응조치로 서비스를 이용하는 시민들의 불안감을 해소하는 대중교통, 공공서비스 방역·운영 서비스 제공에 초점</li> <li>- 쾌적하고 안전한 이동이 보장되는 대중교통 방역·운영 서비스 확충 방안의 필요성 증대</li> <li>- 감염병 확산 위험 최소화, 평상시·비상시로 이원화된 공공시설물 및 공공서비스 관리운영 기준 마련</li> </ul>
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초생활 인프라 확충·운영을 통한 감염병 대응력 강화에 주력</li> <li>- 확충한 기초생활 인프라를 통해 감염병 상황에 필요한 일상생활·개인방역 물품 공급, 감염병 대응에 필요한 공공의료서비스 제공</li> <li>- 지역사회 내 기초생활 인프라를 갖춰 재난 발생 시 시민들의 불안감 감소, 물품 사재기 등 2차 피해 최소화 가능</li> </ul>
디지털인프라	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공보건정책, 도시민 일상생활 지원 등의 분야에 디지털인프라 역할 확대</li> <li>- 배달, 온라인 교육, 재택근무, 원격진료 등 디지털인프라를 적용하여 도시기능 일부 대체 가능</li> <li>- 감염병 발생 예측, 정보 제공, 확산 최소화 등 디지털인프라를 활용한 방역대책 적용</li> </ul>

자료) 김동근(2020), 포스트 코로나 시대, 감염병 대응형 도시계획 방향. 국토연구원. 국토이슈리포트 제17호

- 구글이 발표한 '지역사회 이동성 보고서(2021.12.14.)'에 따르면 한국의 공원 방문률은 코로나 19 확산이 본격화된 2021년 1월 3일부터 2월 6일까지의 평균치보다 약 11%이상 증가한 것으로 조사되었음
- 공원이용객 증가 등에 따라 코로나19 이후 변화할 환경에 맞는 공원계획을 마련할 필요성 증대

01

02

03

04

05

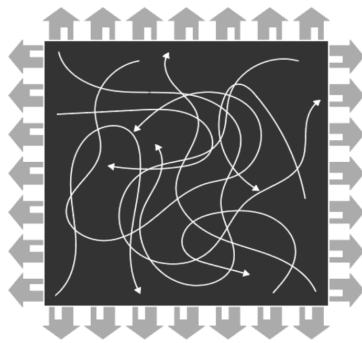
06

07

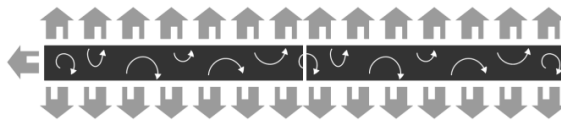
부  
문  
별  
계  
획

08

- 본 2030 정비기본계획에서는 도시공원 및 녹지에 관한 법률 관련기준을 충족하며 포스트 코로나 시대에 맞는 공원계획을 수립 유도토록 함
- 포스트 코로나 시대의 공원 이용에 관한 연구(유현준 강연 「포스트 코로나 시대의 공간」세바시) 중 직선형 공원이 이용객 동선이 정방형 공원원보다 비교적 겹칠 확률이 적다는 결과 따라 선형 형태의 공원조성 유도를 통해 공원이용자간의 접촉을 최소화하며 주거지와 근무지 인근에서 걸어서 쉽게 접근할 수 있도록 계획



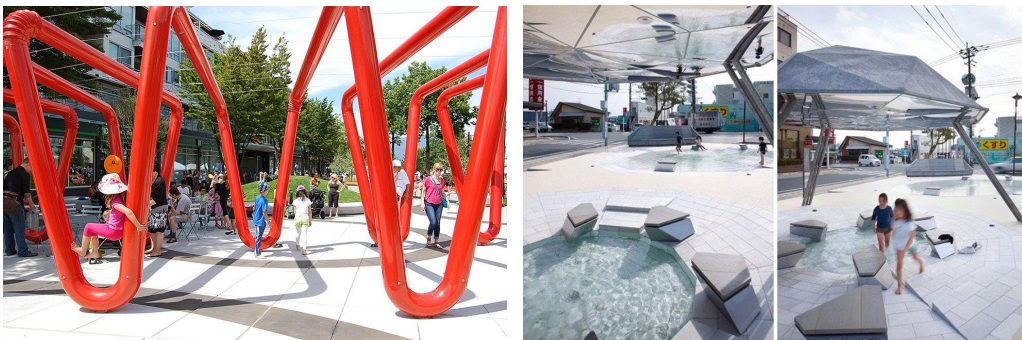
정방형 공원의 예상동선



선형 공원의 예상동선

자료) 포스트 코로나 시대의 직선형 공원 공공 브랜드 디자인 제안 (홍익대학교 산업미술대학원 이효원)

- 선형공원 조성 시 코로나19 감염 예방 및 공원의 혼잡성을 줄이기 위하여 한 방향 보행동선 계획
- 선형공원은 포용인구가 다른 공원보다 많고 긴 형태로 인해 다양한 지역사회를 보행 네트워크로 연결할 수 있다는 장점이 존재함에 따라 주변지역과 긴밀한 연계를 구축하는 것이 필요
- 야외활동이 제한된 상황에서 양질의 공원을 조성을 통한 소규모로 즐길 수 있는 다양한 포켓 공간을 구성함으로써 선형공원을 이용하는 시민들에게 사회적 활동을 할 수 있는 공간을 제공



## 라 학교계획

### 기본방향

#### 학교통학권을 고려하고 학급당 학생수는 OECD기준 적용 원칙

- 신설 또는 증축되는 학교시설은 초등학교를 검토하는 것을 원칙으로 하며, 학교 현황 및 통학권을 고려하고 주변 개발계획을 감안한 학교 계획 수립
- 학급당 필요 학생수는 OECD국가 수준을 적용하여 과밀학교와 학급이 발생되지 않도록 교육의 질적·환경적 수준 향상 도모
- 통학권의 범위, 주변 환경의 정비 상태 등을 종합적으로 감안하고, 교육목적 달성과 문화교육 향상에 기여할 수 있도록 위치 선정 및 계획 수립
- 기본적으로 학교통학권을 1,500m 이내로 선정하고 통학권내 학교 시설의 유무관계(증축 포함)와 함께 과밀정도를 파악하여 학교의 신규설치 여부를 결정
- 단일 정비계획 수립지역 내에 학교시설을 조성하기에는 한계가 있다고 판단되는 경우 인접한 정비 계획 수립지역과 함께 학교부지 분담계획을 수립할 수 있도록 함

### 관련법규기준

#### 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 : 학교 확보기준

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제89조에서는 재개발·재건축 등 새로이 개발되는 지역에서는 2천세대 ~ 3천세대를 1개 근린주거구역으로 지정
- 초등학교는 2개의 근린주거구역으로 지정하여 1개교를 설치하도록 하고, 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려하여야 하며 통학거리는 1,500m 이내로 하도록 기준을 제시하고 있음
- 중학교 및 고등학교는 3개의 근린주거구역으로 지정하여 1개교를 배치하도록 기준을 제시하고 있음

〈 학교 확보기준 〉

구 분	확보 기준
초등학교	2개 근린주거구역 당 1개교 설치, 통학거리 : 1,500m 이내
중·고등학교	3개 근린주거구역 당 1개교 설치

자료) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 학교계획

### 학교계획 기준 수립

- 주변 환경을 감안하여 통학권을 설정하고 학생들의 원활한 접근이 가능한지 여부를 판별
- 학교용지 확보가 필요한 지역은 교육청과 협의를 통해 정비계획 수립 또는 사업시행계획인가 전 학교용지 확보 유도
- 학교시설을 조성할 경우 일부를 녹지대 및 휴게공간으로 조성함으로써 오픈스페이스로 활용 할 수 있도록 개방화하는 것을 유도
- 학교시설로서의 역할뿐만 아니라 주변의 공원, 사회복지시설 등 기반시설 및 공공시설들과 연계 하여 조성함으로써 주거지 내의 지역 중심 역할을 할 수 있도록 위치선정 및 계획 수립

### 대구광역시 및 교육청 등 관련기관과 협의를 통해 학교시설의 효율적 확보

- 사업시행자가 정비계획 수립 및 사업시행계획인가와 관련하여 학교용지 확보에 관한 사항, 학생 수용 여부 등 학교계획에 대해서는 관련법규 규정을 준수하여 관할 교육청과 협의 후 결정
- 정비사업을 통해 학교설립 또는 학교 증·개축을 추진하는 경우, 가능한 정비사업이 완료되는 시점과 동시에 건설되도록 하며 정비구역 내 주민들의 입주와 동시에 학생들이 이용할 수 있도록 대구광역시, 자치구, 사업시행자, 교육청 등이 협조
- 정비계획 수립지역 인근에 도시계획으로 결정된 장기미집행 학교시설이 있는 경우 설치 가능 여부를 우선적으로 관련기관과 협의 하여야 하며 협의 결과에 따라 정비구역 내에서 학교 확보 여부를 결정

## 마 공급처리시설

### 기본방향

#### 정비사업 추진 시 관련기관과 협의를 통한 공급처리시설 확보

- 시가지 형성과정에서 토지구획정리사업, 택지개발사업, 도시개발사업 등 대규모 개발사업이 진행된 지역은 기반시설이 양호하게 구축되어 있어 정비사업이 추진되더라도 기존 공급처리 시설 용량으로 수용 가능
- 기반시설이 취약한 노후단독밀집지역 또는 대규모 공동주택단지에서 정비사업이 추진될 경우에는 상하수도, 전기, 도시가스 등에 대한 고려가 필요하므로 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충
- 특히 대규모 정비사업 추진으로 세대수, 인구가 급격히 증가되는 경우 상·하수도 와 전기사용량, 가스사용량, 쓰레기 발생량의 증가가 예상되는 경우 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행 계획인가 단계에서 관련기관과 협의하여 확보방안을 강구
- 2030 대구도시기본계획의 지표를 수용하고 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충

### 공급처리시설 현황

#### 상수도

- 상수도 보급률은 100.0%이며, 1일1인 급수량은 생활용수와 공업용수를 합하여 312ℓ를 공급하고 있음

〈 상수도 보급현황 〉

구분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎡/일)	급수량 (ℓ)	1일1인당 급수량 (ℓ/일)
2013년	2,524,890	2,522,020	99.9	1,640,000	908,963	304
2014년	2,518,467	2,515,798	99.9	1,640,000	897,906	301
2015년	2,513,970	2,512,107	99.9	1,540,000	914,571	308
2016년	2,511,050	2,509,849	100.0	1,540,000	911,326	310
2017년	2,501,673	2,500,976	99.9	1,540,000	905,404	311
2018년	2,489,802	2,489,156	99.9	1,560,000	897,346	310
2019년	2,468,222	2,467,531	100.0	1,560,000	890,697	312

자료) 대구통계연보 2020

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

- 상수도 생산은 매곡정수장 등 6개 정수장에서 생산중이며 시설용량은 1,540천 톤임

〈 정수장별 상수도 시설용량 〉

(단위: m³)

구분	합계	매곡	고산	문산	가창	공산 (시설)	죽곡
2014년	1,640,000	800,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000
2015년	1,540,000	700,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000
2016년	1,540,000	700,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000
2017년	1,540,000	700,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000
2018년	1,540,000	700,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000
2019년	1,540,000	700,000	350,000	200,000	50,000	40,000	200,000

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 용량 부족과 노후관거 개체 부진 등으로 집중 호우 시 일부지역의 배수상태가 다소 불량한 실정임

〈 하수도 보급현황 〉

연도별	수 계	총인구 (인)	총면적 (km²)	하수처리구역 내 인구(인)	하수처리구역 외 인구(인)	하수도 보급률 (%)
2013년	낙동강	2,524,890	883.13	2,482,516	42,374	98.3
2014년	낙동강	2,518,467	883.54	2,475,857	42,610	98.3
2015년	낙동강	2,513,970	883.56	2,470,958	43,012	98.3
2016년	낙동강	2,511,050	883.56	2,469,270	41,780	98.3
2017년	낙동강	2,501,673	883.60	2,463,575	38,098	98.5
2018년	낙동강	2,489,802	883.52	2,456,647	33,155	98.7
2019년	낙동강	2,468,222	883.52	2,438,916	29,306	98.8

자료) 대구통계연보 2020

## ❖ 전기

- 2019년 말 대구광역시 발전설비용량은 73,100kW로 발전량은 268,131MWh, 평균전력 45,304kW, 최대전력 63,600kW 임
- 용도별 전력사용량으로는 산업용이 36.8%로 가장 높으며, 가정용이 21.3%을 차지하고 있음

### 〈 발전현황 〉

연도별	발전설비 (kW)	발전량 (MWh)	평균전력 (kW)	최대전력 (kW)
2014년	73,100	324,238	47,842	64,000
2015년	73,100	331,711	47,859	64,800
2016년	73,100	315,634	46,535	64,500
2017년	73,100	299,083	45,789	64,400
2018년	73,100	288,469	43,627	63,300
2019년	73,100	268,131	45,304	63,600

자료) 대구통계연보 2020

### 〈 용도별전력사용량 〉

(단위:MWh, %)

연도별	합계	가정용	공공용	서비스업	산업용	
2014년	사용량	14,858,786	2,973,764	720,034	5,137,239	6,027,750
	점유율	100.0	20.0	4.8	34.6	40.6
2015년	사용량	14,947,708	3,024,175	747,243	5,203,463	5,972,827
	점유율	100.0	20.2	5.0	34.8	40.0
2016년	사용량	15,268,114	3,143,661	779,741	5,368,814	5,975,897
	점유율	100.0	20.6	5.1	35.2	39.1
2017년	사용량	15,386,372	3,151,904	826,396	5,470,438	5,937,633
	점유율	100.0	20.5	5.4	35.6	38.6
2018년	사용량	15,675,653	3,314,918	863,982	5,638,846	5,857,907
	점유율	100.0	21.1	5.5	36.0	37.4
2019년	사용량	15,265,585	3,252,483	852,760	5,542,822	5,611,520
	점유율	100.0	21.3	5.6	36.3	36.8

자료) 대구통계연보 2020

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 가스

- 2019년 말 대구광역시 도시가스보급률은 97.05% 임

〈 도시가스보급률 〉

(단위:가구, %)

연도별	보급률	도시가스 수요가구 수	공급권역 총 가구수
2014년	87.48	849,130	970,618
2015년	90.71	891,117	982,360
2016년	94.00	934,567	994,220
2017년	95.65	962,963	1,006,753
2018년	96.37	984,148	1,021,266
2019년	97.05	1,000,869	1,031,251

자료) 대구통계연보 2020

## 쓰레기

- 대구광역시의 일간 쓰레기 배출량은 15,756.7톤/일으로 100.0% 수거하여 처리중임
- 생활폐기물매립지는 1개소로 19,406,939m<sup>3</sup>의 여유용량이 있음

〈 쓰레기 배출량 및 처리량 〉

연도별	청소구역 인구	배출량(톤/일)	처리량(톤/일)	수거율
2014년	2,518,467	12,488.3	12,488.3	100.0
2015년	2,513,970	12,685.1	12,685.1	100.0
2016년	2,511,334	11,903.5	11,903.5	100.0
2017년	2,501,673	11,430.2	11,430.2	100.0
2018년	2,489,802	13,484.3	13,484.3	100.0
2019년	2,468,222	15,756.7	15,756.7	100.0

자료) 대구통계연보 2020

〈 생활폐기물매립지 현황 〉

(단위:개소, m<sup>3</sup>)

연도별	개소	면적	총매립용량	기매립량	잔여 매립가능량
2014년	1	853,400	32,378,541	11,067,404	21,311,137
2015년	1	853,400	32,378,541	11,227,663	21,150,878
2016년	1	853,400	32,378,541	11,990,635	20,387,906
2017년	1	853,400	32,378,541	12,291,484	20,087,057
2018년	1	853,400	32,378,541	12,615,652	19,762,889
2019년	1	853,400	32,378,541	12,971,602	19,406,939

자료) 대구통계연보 2020

## ■ 계획기준

### ☞ 상위 및 관련계획에서 제시하는 지표에 부합하는 시설 확보

- 상수도는 2030 대구광역시 도시기본계획 지표를 활용하고 안정적으로 생활용수 공급이 가능토록 관망을 구성하되 특정 부위의 막힘 또는 보수 등에 의해서 용수공급이 단절되지 않도록 순환형 관망을 구성
- 하수도는 우수 및 오수 분리계획을 수립하고 자연유하가 가능토록 관망계획 수립을 유도하며 홍수 발생 시 우수의 유하시간 및 양을 최소화하기 위한 대책을 수립하여 하류의 범람을 방지
- 전기공급 선로는 지중화를 통하여 주거공간의 미관을 고려하고 누전 및 합선에 의한 안전사고에 대한 대책을 수립
- 가스, 통신, 쓰레기처리 등은 2030 대구광역시 도시기본계획에서 제시하는 지표를 따르고 공급 및 처리 시에 관계규정 및 협의 내용을 이행토록 함

## ■ 공급처리계획

### ☞ 개발밀도 증가에 따라 정비계획수립 시 구체적 공급처리계획 수립 원칙

- 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립단계에서 공급처리계획 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충
- 공급처리시설계획 및 수립 시에는 에너지 절감효과, 빗물 저수조 설치, 홍수 시 방재 기능 등을 고려하여야하며 대구광역시 관련정책과 정합성도 함께 고려
- 지속적인 사후관리를 통하여 지속가능한 환경을 조성하고 공급처리의 효율화를 도모

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 바 정비기반시설의 부담

### 기본방향

#### 기반시설의 설치비용은 원인자 및 수익자 부담원칙 적용

- 기반시설의 설치비용은 원인자 및 수익자 부담원칙에 따라 부담함을 원칙으로 하며, 구역별로 분담시에는 건립세대수의 비례로 각 정비구역별로 부담하는 것을 원칙으로 함
- 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등 정주환경 개선을 위해 공공의 역할과 지원이 중요한 사업은 관련 규정에 따라 주요 정비기반시설에 대해 전부 또는 일부를 공공에서 부담 및 지원토록 할 수 있음

#### 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례를 준용

- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 규정된 내용을 준용함
- 구청장·군수가 주요 정비기반시설의 설치비용의 일부를 부담하거나 정비기반시설 설치비용의 일부를 보조하는 경우에는 그 정비기반시설의 설치와 관련하여 사업내용을 지장물의 정리, 토지의 보상 또는 시설의 설치 등으로 구분할 수 있으며, 설치 방법을 구역별로 구분하여 시행 할 수 있음

#### 기반시설 부담원칙

- 정비기반시설의 부담원칙은 시행자 부담이 원칙이며, 여건에 따라 공공이 지원 가능

〈 정비기반시설 설치비용의 부담 〉

구 분	확보 기준
도 로	·사업시행자 부담원칙 ·사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능
공원/녹지	·사업시행자 부담원칙 ·지역여건에 따라 공공이 일부지원 가능
문화/사회 복지시설	·사업시행자 부담원칙 ·사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대하여 공공이 지원 가능

## 사 공동이용시설 설치계획

### 공동이용시설의 정의

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 공동이용시설은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설, 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설과 유사한 용도의 시설을 말함

〈 공동이용시설의 사례 〉



### 관련법규기준

#### 1) 주택법 (제2조제13호,제14호)

#### 부대시설

- 부대시설이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말함
  - 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
  - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
  - 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 시행령 제6조에 따른 시설 또는 설비

01

02

03

04

05

06

07

부문별  
계획

08

**주택법 시행령 제6조(부대시설의 범위)**

법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
2. 조경시설, 옹벽 및 축대
3. 안내표지판 및 공중화장실
4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설
5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방범설비
7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설
8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비

**❏ 복리시설**

- 복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말함

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 시행령 제7조에 따른 시설 또는 설비

**주택법 시행령 제7조(복리시설의 범위)**

법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(종로판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

## 2) 주택건설기준 등에 관한 규정 (제26조, 제27조, 제28조, 제50조, 제52조, 제55조의2)

### ☒ 부대시설

#### ① 주택단지 안의 도로 (제26조)

- 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 1.5미터 이상의 보도를 포함한 폭 7미터 이상의 도로 (보행자전용도로, 자전거도로 제외) 설치
- 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 도로(보도 설치 제외)이상 설치 가능
- 주택단지 안의 도로는 유선형 도로로 설계하거나 도로 노면의 요철 포장 또는 과속방지턱의 설치 등을 통하여 도로의 설계속도가 시속 20km 이하가 되도록 계획
- 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 안의 도로에는 어린이 통학버스 정차가 가능하도록 관련법에 적합한 어린이 안전보호구역을 1개소 이상 설치

#### ② 주차장 (제27조)

- 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 설치
- 지역의 특성, 전기자동차의 보급정도 및 주택규모 등을 고려하여 그 일부를 전기자동차의 전용주차구획으로 설치 가능
- 주택단지에 건설하는 주택외의 시설에 대하여는 「주차장법」이 정하는 바에 따라 산정한 부설 주차장을 설치

〈 주택단지 내 주차장 설치 기준 〉

(단위:대/㎡)

주택규모별 (전용면적)	주차장 설치 기준			
	특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	시지역 및 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

③ 관리사무소 등 (제28조)

- 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 관리사무소, 경비원 등 공동주택의 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설을 설치하여야 함

〈 주택단지 내 관리사무소 등 설치 기준 〉

주택규모	관리사무소 등 설치 기준
50세대 이상의 공동주택	면적의 합계가 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적 이상 설치

❏ 복리시설

① 근린생활시설 (제50조)

- 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적이 1천㎡를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터를 설치하여야 함
- 전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 함
- 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 등 그밖에 필요한 조치를 하여야 함

② 유치원 (제52조)

- 2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 함
- 유치원을 유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우에는 의료시설·주민운동시설·어린이집·종교집회장 및 근린생활시설에 한하여 함께 설치 할 수 있으며 이 경우 유치원 용도의 바닥면적의 합계는 당해 건축물 연면적의 50%이상 이어야 함
- 복합건축물은 유아교육·보육의 환경이 보호 될 수 있도록 유치원의 출입구·계단·복도 및 화장실 등 다른 용도의 시설과 분리된 구조여야 함

〈 주택단지 내 유치원 설치 기준 〉

주택규모	유치원 설치 기준
2천세대 이상의 주택단지	·유치원을 설치 할 수 있는 대지 확보 필요 ·유치원 설치 예외 경우 - 주택단지로부터 통행거리 300m 이내에 유치원이 위치 - 주택단지로부터 통행거리 200m 이내에 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 각호의 시설이 있는 경우 - 주택단지가 노인주택단지·외국인주택단지 등으로 유치원의 설치가 불필요하다고 승인권자가 인정하는 경우

### ③ 주민공동시설 (제55조의2)

- 주민공동시설이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설

#### 〈 주민공동시설의 종류 〉

구분	주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호		
주민공동시설	·경로당	·주민교육시설	·공용취사장
	·어린이놀이터	·청소년수련시설	·공용세탁실
	·어린이집	·주민휴게시설	·사회복지시설
	·주민운동시설	·독서실	·다함께돌봄센터
	·도서실(작은도서관)	·입주자집회소	·공동육아나눔터

- 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 아래의 산정면적 이상의 주민공동시설을 설치
- 다만 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 조례로 주민공동시설의 설치 면적을 그 기준의 1/4 범위에서 강화하거나 완화할 수 있음

#### 〈 주택단지 내 주민공동시설 설치 기준 〉

주택규모	공동시설 설치 기준
100세대 이상 1,000세대 미만	세대당 2.5㎡를 더한 면적
1,000세대 이상	500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적

- 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 세대수에 따른 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 등의 시설이 포함이 되어야 함
- 승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나, 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께 돌봄센터는 설치하지 않을 수 있음

#### 〈 주택단지 내 주택규모별 필수 설치 시설 〉

주택규모	필수 설치 시설
150세대 이상	경로당, 어린이놀이터
300세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집
500세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께 돌봄센터

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

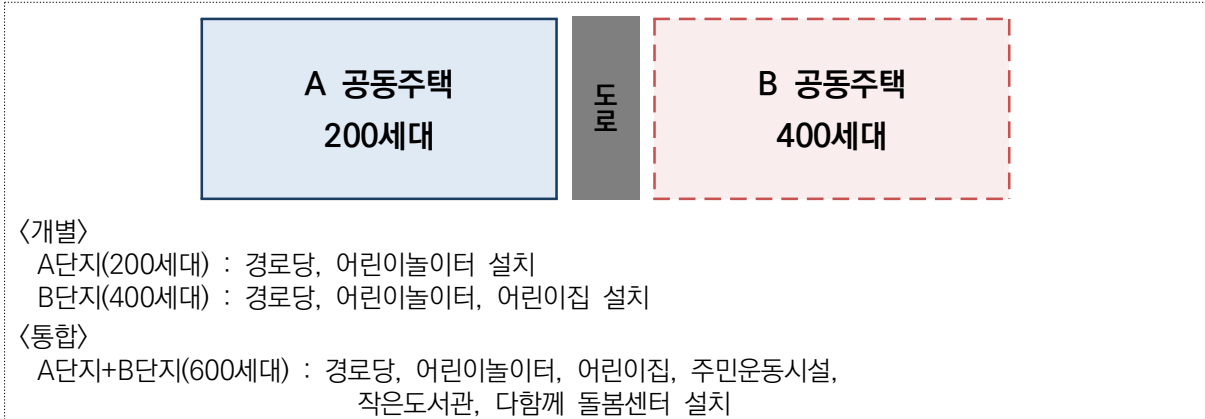
08

## 공동이용시설 설치계획 수립기준

### 주민공동시설 설치 총량제

- 지역특성 및 주민수요 등을 고려하여 융통성 있는 주민공동시설의 계획 및 설치가 가능하도록 세부설치면적 대신 설치 총량면적을 적용하여 주민공동시설 설치유도
- 적용대상은 100세대 이상의 주택단지부터 총량제 적용
  - 100세대 이상 1,000세대 미만 :  $2.5\text{m}^2 \times \text{세대수}$
  - 1,000세대 이상 :  $500\text{m}^2 + 2\text{m}^2 \times \text{세대수}$
- 주민공동시설의 종류(주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호)
  - 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서실(정보문화시설과「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 포함), 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소), 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자집회소, 공용취사장, 공용세탁실, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조에 따른 보금자리주택의 단지 안에 설치하는 사회복지시설, 그 밖에 이에 준하는 시설로서 법 제16조제1항에 따른 사업계획의 승인권자가 인정하는 시설
  - 그 밖에 이에 준하는 시설이란 공동육아나눔터, 가족놀이공간, 유아놀이방, 다목적교육공간 등 거주자의 복리를 향상시킬 수 있는 시설을 말함
- 총량제를 적용하지 않는 경우
  - 시장과 주택을 복합건축물로 건설하는 경우(「주택건설기준 등에 관한」제7조제2항)
  - 독신자용 주택(분양하는 주택은 제외)과 ‘노인복지법’에 따른 노인복지주택을 건설하는 경우(「노인복지법」제7조제5항, 제8항)
  - 행정중심복합도시와 재정비촉진지구 안에서 주민공동시설 설치를 갈음하여 사업계획승인권자가 인정하는 시설을 설치하는 경우(「주택건설기준 등에 관한 규정」제7조제9항)
  - 도시형생활주택을 건설하는 경우도 총량제 설치 규정을 적용하지 아니하되, 150세대 이상의 단지형 다세대, 단지형 연립 도시형생활주택은 총량제를 적용함(「주택건설기준 등에 관한 규정」제7조제10항)
  - 사업계획승인권자가 리모델링 후의 주민공동시설이 리모델링의 대상이 되는 주택의 사용검사 당시의 주민공동시설에 상응하거나 그 수준을 웃도는 규모와 기능을 갖췄다고 인정하는 경우(「주택건설기준 등에 관한」제7조제12항제2호)

- 하나의 정비구역이 주택법에 따라 2곳 이상의 주택단지로 분할 될 경우 공동이용시설 설치 및 면적은 전체세대수, 주택단지별세대수 기준을 각각 만족하도록 설치



- 정비계획 입안 시 지침에 따라 공동이용시설 하한치 제시하고, 정비계획 변경 시에도 가능한 한 반영하도록 협조

예시)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	증감	
변경	어린이집	101동 1층	245.89	735이상	증) 489.11	

\* 면적은 가급적 정수(소수점 이하 올림)로 함

- 공동이용시설은 시설이용자의 이용편의와 주민 수요를 고려하여 조성 위치 및 규모 등을 결정

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

# 07 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획

## 1. 기본방향

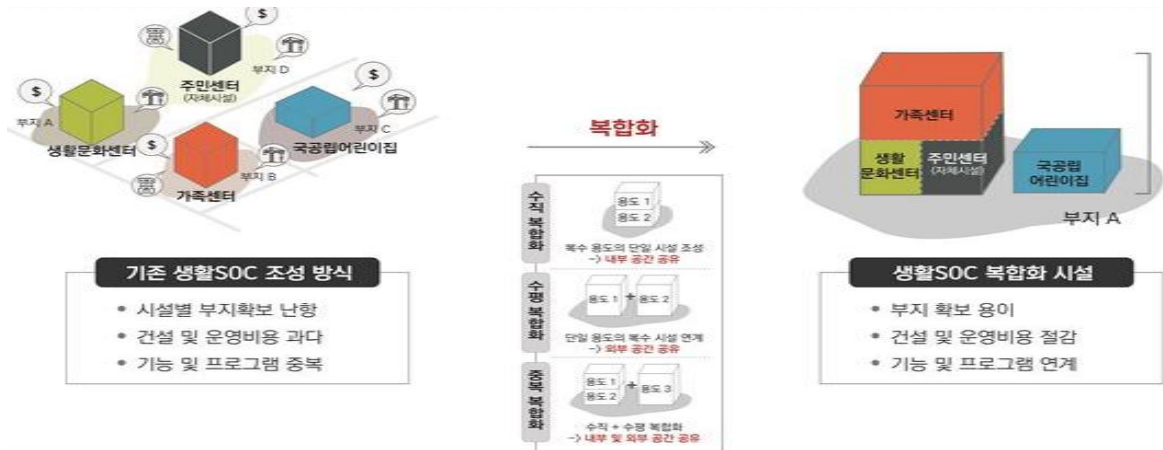
### 다양한 문화 및 복지시설 수요 충족을 위해 시설 확충 및 복합화 유도

- 용지확보의 어려움으로 인해 민간의 자발적 확보가 어려운 일부 문화·복지시설을 정비사업 추진 시 확보 유도
- 시설의 이용 접근성 향상 및 생활권 커뮤니티 기능 강화를 위해 학교와 공원·녹지 시설 등 주요 오픈스페이스와 연계할 수 있도록 문화·복지시설 입지 유도

### 지역의 다양한 연령·계층의 이용자를 고려한 시설 설치

- 다양한 계층이 요구하는 문화 및 복지시설과 프로그램을 제공하되 자치구의 재정여건과 지역 주민의 생활수준을 함께 고려하여 공공과 민간의 역할이 적절히 조화되고, 주민간의 유대강화 및 토지이용의 효율적 이용 도모
- 지역균형 발전을 위하여 각 시설의 수요가 높은 지역에 확보하도록 유도
- 장애인 및 다양한 연령층의 이용자가 쉽고 편리하게 이용가능토록 설치

〈 시설 복합화 예시 〉



## 2. 사회복지시설 및 문화시설 등의 현황

### 사회복지시설 현황

- 사회복지시설이란 「사회복지사업법」에 따른 사회복지사업을 할 목적으로 설치된 시설을 말함
- 사회복지시설의 종류로는 노인복지시설, 아동복지시설, 장애인복지시설, 어린이집 등이 있음
- 대구광역시의 노인복지시설은 총 1,567개소로 노인복지시설 당 노인인구는 242인/개소로 타 대도시에 비해 비교적 높은 편임

#### 〈 대도시 노인복지시설 현황 〉

(단위:개소, 명)

구분	합계	노인 복지관	경로당	노인교실	65세이상 노인인구	노인복지시설 당 노인인구
서울	3,942	85	3,466	391	1,478,664	375
부산	2,522	32	2,327	163	620,123	246
대구	1,567	18	1,523	26	379,277	242
인천	1,563	23	1,511	29	384,548	246
광주	1,382	9	1,329	44	195,479	141
대전	844	7	824	13	198,691	235
울산	855	13	823	19	132,565	155

자료) 2020 노인복지시설현황. 보건복지부

- 대구광역시의 어린이집은 총 1,322개소로 타 대도시에 비해 비교적 낮은 편임

#### 〈 대도시 어린이집 현황 〉

(단위:개소)

구분	계	국·공립	사회 복지법인	법인·단체 등	민간	가정	협동	직장
서울	5,698	1,661	28	101	1,512	2,098	33	265
부산	1,848	211	81	35	715	739	12	55
대구	1,322	137	113	23	573	435	5	36
인천	2,049	213	11	13	733	1,002	6	71
광주	1,122	48	107	21	389	519	6	32
대전	1,288	53	40	12	357	761	7	58
울산	842	72	13	5	412	300	5	35

자료) 2019 보육통계. 보건복지부

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 문화기반시설 현황

- 대구광역시의 문화기반시설은 총 89개이며 서울, 부산, 인천, 대구, 광주, 대전, 울산 순으로 문화기반시설이 많음
- 세부 시설로는 공공도서관 43개소, 박물관 16개소, 미술관 4개소, 생활문화센터 7개소, 문예회관 11개소, 지방문화원 8개소가 입지해 있음

〈 대도시 문화기반시설 현황 〉

구분	합계	국립 도서관	공공 도서관	박물관	미술관	생활 문화센터	문예 회관	지방 문화원	문화 의집
서울	410	2	180	128	46	3	21	25	5
부산	124	-	44	31	8	15	11	15	-
대구	89	-	43	16	4	7	11	8	-
인천	115	-	53	28	5	8	10	10	1
광주	72	-	23	12	14	7	7	5	4
대전	62	-	26	15	5	3	5	5	3
울산	46	-	19	10	-	3	5	5	4

자료) 2020 전국문화기반시설총람. 문화체육관광부

〈 달성군문화센터 〉



〈 대구박물관 〉



〈 대구중앙도서관 〉



〈 대구미술관 〉



### 3. 사회복지시설 주민문화시설 등의 설치계획 및 운영방안

#### ■ 사회적 여건 변화를 감안한 계획 수립

- 사회적 여건 변화를 감안하고, 기존 계획의 기초를 반영하며 관련 법규 및 규정에 따라 계획 수립
- 문화 및 복지시설은 시설확보가 용이하지 않으므로 주민의 수요가 높을수록 공공의 적극적인 개입으로 조성될 수 있도록 유도

#### ■ 주민공동체 활성화를 위한 프로그램과 지속적 관리·운영·지원 강화

- 문화·복지시설은 주민공동체 활성화가 가능토록 위치 선정 및 설치하도록 유도하며, 설치 후 상업시설 등 타 용도로 전환하는 것을 지양토록 공공의 지속적 관리와 지원을 강화
- 시설의 이용편익이 극대화되도록 시설 입지를 고려하고, 시설 간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 편중되지 않도록 계획 수립
- 학교, 공원, 공공편익시설과 인접해서 설치하도록하여 지역커뮤니티 공간으로 활용

#### ■ 공공주도의 시설 설치

- 문화·복지시설은 민간의 자발적인 설치가 미약하므로 대구광역시와 자치구가 주도적으로 계획 하고 공공지원 강화 필요
- 문화 및 복지시설 계획 기준에 근거하여 설치하는 것을 권장하고 공공이 지역특성에 따라 계획 되도록 조정자 역할을 수행

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 문화 및 복지시설 계획 및 기준

- 사회적 여건변화에 따라 수요가 높은 보육시설 및 경로당은 정비구역 당 1개소 이상 설치를 권장하고, 소규모 구역은 주변지역 여건을 고려하여 확보권장하며 지역특성에 따라 설치기준을 유연하게 적용토록 함
- 도서관, 문화센터, 사회복지센터는 도시계획시설 기준에 적합토록 설치를 권장하고 학교·공원과 인접해서 설치하도록하여 지역커뮤니티 공간으로 활용
- 토지의 효율적인 이용측면에서 학교, 사회복지시설, 문화시설, 주차장 등을 공동으로 설치하여 지하공간을 입체적으로 활용

〈 문화 및 복지시설 계획 기준 〉

구분	면적(㎡)	이용세대수(호)	유치거리(m)	비고
도서관	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
문화센터	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
사회복지센터	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
어린이집	300 ~ 500	500 ~ 1,000	500 ~ 1,000	
경로당	300 ~ 500	500 ~ 1,000	500 ~ 1,000	

## 운영방안

- 문화시설 및 복지시설은 시설의 효율성을 고려하여 입지를 결정하고 일부지역에 편중되지 않도록 하며 지역커뮤니티 공간으로 활용 유도
- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 시설에 대한 설치 및 관리에 대해 공공이 지속적으로 관리 및 지원하는 등 공공의 역할 강화 필요

# 08 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

## 1. 기본방향

### 기본방향 설정

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」은 정비구역으로 지정될 예정인 구역과 그 인근 지역에 대해서 개발이후의 세대규모와 인구유입 등을 총량적으로 고려한 광역적 재정비 및 계획수립 필요
- 일정 범위 내에서 인접한 정비예정구역은 정비사업의 효율성을 극대화 할 수 있도록 구역간 연관성과 상호 보완성을 고려하여 광역적인 재정비 및 계획 수립
- 광역적인 계획을 수립하는 경우에는 향후 효율적인 사업 추진을 위해 광역단위의 정비예정 구역이 분할 시행되는 경우에 대비하여 분할 이전의 총량적인 정비기반시설 및 공동이용시설, 공공·편익시설 등의 설치계획이 분할 구역별로 분담·배치될 수 있도록 수립
- 「2030 대구도시기본계획」 및 「2025 대구 도시관리계획 정비」 등 관련 계획의 검토를 통해 광역적 재정비 및 계획수립

### 2030 대구도시기본계획 상 광역적 재정비에 관한 사항 검토

〈 도시재생계획 〉

구분	도시재생계획
비전	시민과 함께 만드는 젊은 대구
목표	1) 지역균형발전 도모 2) 도시활성화 제고 3) 지속가능한 도시재생 추진
실천전략	1) 균형발전을 선도할 6대 재생권역 설정 2) 장소 맞춤형 재생 전략 마련 3) 균형발전을 견인하는 도시재생활성화 지역 설정 4) 원활한 재생을 위한 재생역량 강화

자료) 2030 대구도시기본계획

〈 도심 및 시가지 정비 〉

구분	도심 및 시가지 정비
비전	중심성 강화 및 주변과 조화되는 재생
목표	1) 시가지의 경쟁력 강화 2) 주민 참여형 시가지관리의 확대
실천전략	1) 장소성과 역사성의 유지발전을 위한 공간 관리 2) 도심공동화에 대처 3) 주민참여제도 활성화 4) 시가지의 형성 특징을 감안한 관리방향 설정

자료) 2030 대구도시기본계획

〈 주거환경계획 〉

구분	도심 및 시가지 정비
비전	사람 중심의 정주생활공간 조성
목표	1) 살기 좋은 주거환경 조성 2) 주거복지 향상
실천전략	1) 수요와 공급계획의 합리성 확보 2) 주거의 질적 수준 향상 수요에 대처 3) 실효성 있는 주거 안정 4) 주거환경 격차 해소

자료) 2030 대구도시기본계획

2025 대구 도시관리계획 정비(10차) 상 광역적 재정비에 관한 사항 검토

〈 대구 도시관리계획 정비 〉

구분	대구 도시관리계획 정비
비전	역사문화와 녹색환경을 보전하며 미래를 열어가는 지속가능 도시계획
목표	1) 합리적인 도시공간구조 형성으로 경쟁력 강화 2) 토지자원의 효율적 이용 강화로 지속 가능성 향상 3) 기반시설의 체계적인 관리로 쾌적한 생활공간 조성
계획방향	1) 구체적 개발계획과 연계한 공간관리 확대 2) 각종 개발 계획 등의 파급효과 극대화 모색 3) 제도변화 등으로 발생된 불필요한 규제 해소 4) 여건변화로 인해 발생된 불합리 해소 5) 기반시설의 효율성 향상 6) 계획의 실현성을 고려

자료) 2025 대구 도시관리계획 정비

# 09 경관계획

## 1. 기본방향

### ■ 자연지형을 고려한 계획 수립

- 구릉지 및 경사지에 무질서한 고층아파트를 지양하고 지형에 순응하는 건축물 배치 및 형태 도입을 유도
- 하천 및 산지를 최대한 보전하는 자연환경 조성
- 지역 여건 및 경관유형의 특성을 반영할 수 있는 주택형태 구성 패턴을 제시하거나 유도하여 차별화된 경관 연출

### ■ 쾌적한 도시환경 창출

- 주변지역과 조화롭고 통일된 경관형성을 유도하며 종합적이고 일체감 있는 경관계획 제시
- 높이 조절, 건축선 정렬 등을 통해 주변 경관과의 조화를 고려하여 스카이라인을 형성하고, 도시차원의 보전가치가 있고 중요한 의미를 갖는 하천 및 특정경관 등에 대한 조망경관 등을 보전
- 비교적 소외된 지역에 대한 경관관리 방안을 마련하여 도시내 균형감 있는 경관을 계획

### ■ 관련계획과의 연속성과 정합성 유지

- 「2030 대구광역시 경관계획」에 대한 규정을 준용하여, 대구광역시 경관관리계획의 비전, 목표에 부합하도록 방향성을 설정

## 2. 관련계획

- 통경축에 관한 사항은 대구광역시 지구단위계획 수립 지침 11-4-2 준수

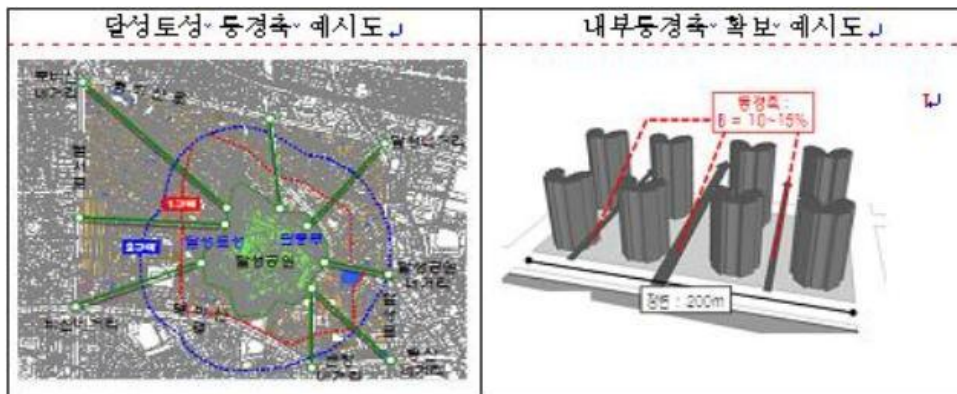
〈대구광역시 지구단위계획 수립 지침 11-4-2〉

### (1) 통경축 확보 대상

- ① 대상지와 연접한 방향의 장변 길이가 200미터 이상인 단지
- ② 간선가로의 교차점에서 경관관리 대상의 조망을 확보할 필요가 있는 지역

### (2) 통경축 확보기준

- ① 내부 통경축은 단지 길이의 10퍼센트 이상으로 한다.
- ② 주요 통경축 너비는 3미터 이상으로 한다.
- ③ 건축물의 관리에 관한 사항
  - ㉠ 건축물의 단변이 통경축과 평행하도록 유도한다.
  - ㉡ 통경축에 면한 건축물은 평균층수보다 낮게 건축하도록 유도한다.
  - ㉢ 조성된 통경축은 시각회랑, 바람길 등의 역할을 수행 할 수 있도록 관리하여야 한다.



## 3. 대구 경관 과제

### 균형잡힌 도시경관 형성 유도

- 기존의 토지이용(용도지역 등) 중심의 도시건설은 지역(주거지, 상업지, 공업지, 녹지)간 격차를 발생
- 고층·고밀 중심의 대단위 개발지구와 기존 시가지와의 높이차, 도시철도2호선변의 고층개발에 따른 주변 저층 주거지와와의 높이 차이 등 발생으로 인한 불균형적인 스카이라인 형성

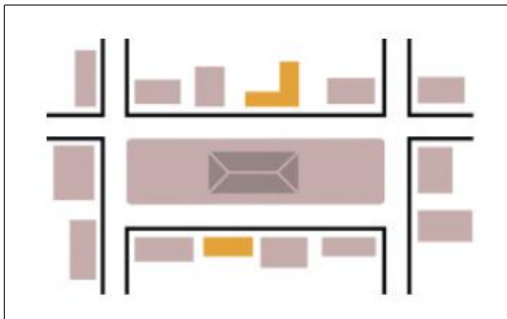
## ■ 자연 경관의 연속성 확보

- 대구에는 산림, 하천 등의 다양한 자연경관자원이 존재하지만 시가지 내에서 집중된 교통인프라 건설로 주변지역과의 단절된 형태가 나타남
- 고층건축물, 고가도로 등으로 인하여 획일화되고 단조로운 경관이 형성되며, 수변경관과 배후 산림의 조망 차단
- 도시외곽의 산림은 도시내부의 거점 녹지공간과의 연계성 부족

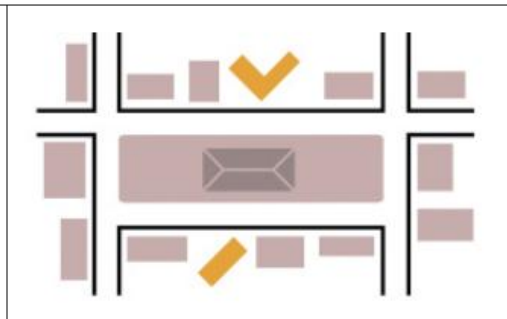
## ■ 경관자산의 가치 증대

- 대구광역시의 오랜 도심특성상 도심에 역사문화자원이 밀집해 있으나 도시화 과정에서 보전되지 못하고 개발되는 상황
- 시가지 개발을 위해 이전, 철거되는 역사적 가치를 지니는 경관자원들이 발생

〈 역사자원을 배려한 배치 〉



〈 역사자원을 배려하지 못한 배치 〉



## ■ 도시 대표경관 사례 발굴과 형성

- 경관사업과 경관정비가 이루어져 전반적인 도시경관이 개선되었지만 대구를 상징할 수 있는 대표경관의 발굴 노력은 부족
- 동대구로와 달구벌대로 등으로 대표되는 간선도로변은 중요한 경관요소의 부재, 도심의 경관성, 중심성 결여로 인해 특징 없는 스카이라인 형성
- 하천을 따라 입지한 도시철도 3호선 등의 특색 있는 지역 대표경관 사례 발굴 필요

01

02

03

04

05

06

07

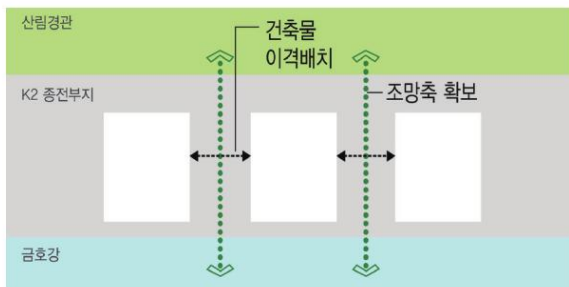
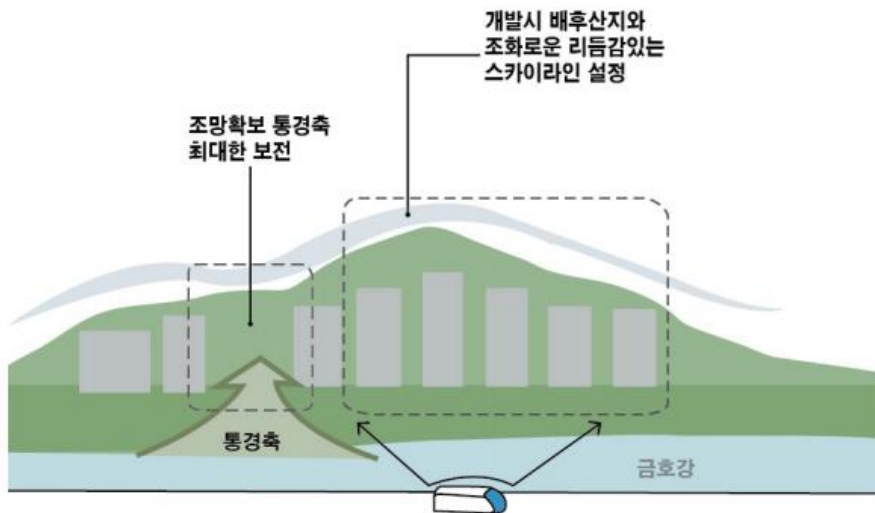
부  
문  
별  
계  
획

08

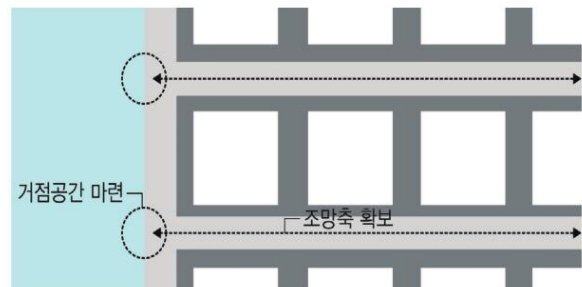
## ■ 일상적 생활경관 개선 유도 필요

- 녹지 및 오픈스페이스의 대부분이 도시외곽에 분포하고 있어 실제 일상생활에서 접근할 수 있고 이용가능 한 녹지·오픈스페이스가 매우 부족함
- 시가지 내 녹지 및 오픈스페이스는 평탄지 지형에 조성되어 주변 건축물에 의해 둘러싸인 경우 시각적 인지성이 어려움

〈 생활경관 유도(안) 〉



조망축 확보를 위한 건축물 이격배치 예시



조망을 위한 도로축 확보 조성 예시

## 4. 2030 대구광역시 경관계획

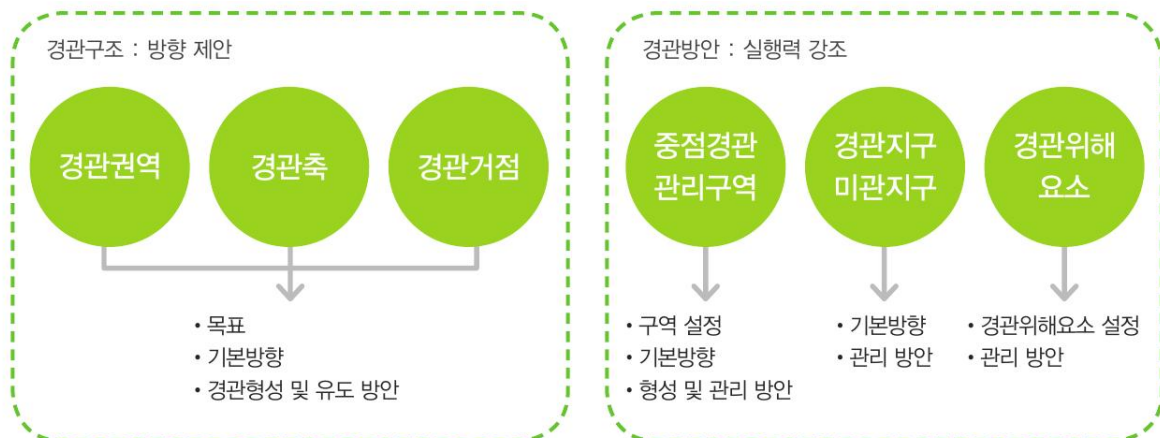
### 경관골격 : 시가지, 외곽산지, 도시하천

- 대구는 방사형으로 발달한 시가지와 외곽산지, 도시하천으로 구성
- 조화롭고 점진적인 도시경관의 변화 유도

〈 경관 골격 〉



〈 경관기본계획 주요내용 〉



01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 경관권역 계획

- 경관 골격에 의해 구분되는 지리적 특징과 토지이용·녹지분포·개발정도 등과 도시기본계획에서 제안한 대생활권, 2020 경관계획의 권역 등에 대한 내용을 토대로 7개 경관권역 설정

### 〈 경관권역 분류 〉

경관권역	계획 방향	비고
도심 (시가지)	장소맞춤형 관리와 매력경관 창출 - 보전 : 경관거점의 보전과 거점 주변지역과의 경관적 조화 - 관리 : 맞춤형 경관관리 유도, 지역 특성에 맞는 높이, 조망 등 관리 - 형성 : 주요 전략개발지 경관유도	주거·상업·공업의 시가지
팔공	팔공산과 금호강이 조화된 미래도시경관 구축 - 보전 : 개발억제·경관자원 보호 - 관리 : 경관가이드라인을 통한 경관(권역) 관리 - 형성 : 전략개발지구 관리(주요 형성지구)	팔공산과 신개발지
수성	친근하고 매력적인 도시 자연경관 보전·관리 - 보전 : 도시 산림 보전 - 관리 : 노후환경개선, 산림과 조화되는 경관관리 - 형성 : 도시랜드마크 형성유도	대공원~최정산으로 이어지는 지역
월배	◆ 정겹고 정연한 개방적 도시경관 유도 - 보전 : 도시 산림 보전 - 관리 : 개발진행 여건에 맞는 경관관리 - 형성 : 주변여건과 조화되는 개발 유도	고밀주거지
달성	◆ 낙동강과 비슬산이 어우러진 친환경 첨단도시경관 형성 - 보전 : 도시자연자원 보전 - 관리 : 노후환경 개선 및 난개발 억제 - 형성 : 미래산단 이미지 구축	비슬산과 낙동강, 국가산단
성서·하빈	◆ 대체롭고 조화로운 도시경관 창출 - 보전 : 도시자원 보전 - 관리 : 노후환경 개선과 개발 관리 - 형성 : 도시명소 형성	성서산단과 주변지역 낙동강변 지역
칠곡	◆ 활기차고 산뜻한 도시경관 창출 - 보전 : 권역 외곽산지 보전 - 관리 : 정연한 도시경관 유도, 위해경관 관리 - 형성 : 신개발지 경관형성 유도	산림으로 에워싸인 택지개발지

〈 대구광역시 경관권역 〉



01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

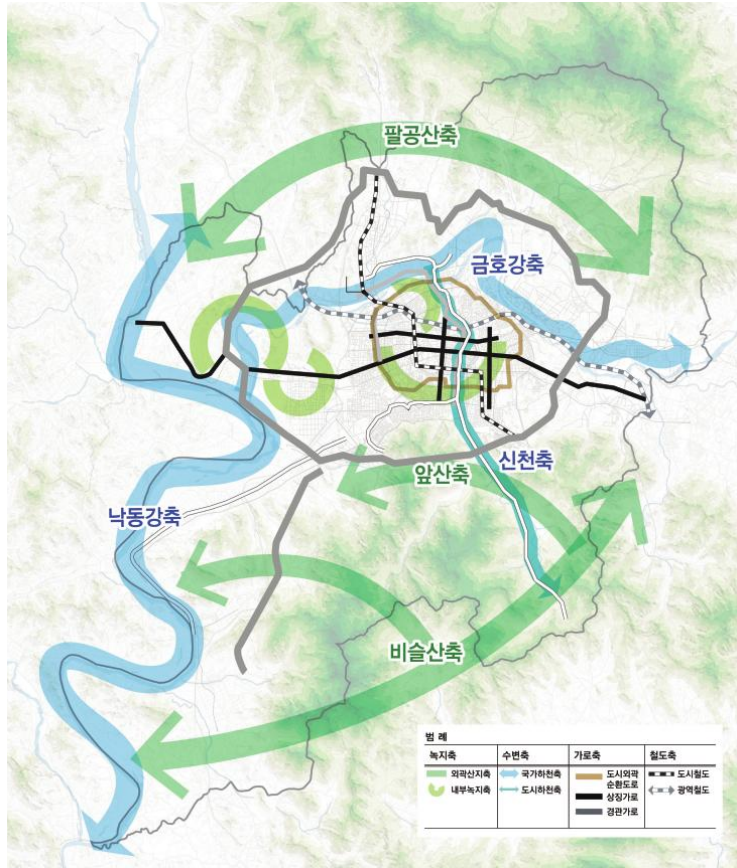
부문별계획

■ 경관축 계획

- 선적인 경관적 특징을 나타내는 경관축은 녹지축, 수변축, 가로축, 철도축, 조망축과 같이 5개의 축으로 구분

경관축		방향	대상지역
녹지축	외곽산지축	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연스러운 산지 보전</li> <li>아늑한 도시녹지 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도넛형태의 도시외곽 산림 경관</li> <li>팔공산축, 앞산축, 비슬산축</li> </ul>
	내부녹지축		<ul style="list-style-type: none"> <li>도시공원, 하천 등 도시녹지의 연계</li> </ul>
수변축	국가하천축	<ul style="list-style-type: none"> <li>시가지와 어우러진 수변</li> <li>다채로운 경관연출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>낙동강, 금호강</li> </ul>
	도시하천축		<ul style="list-style-type: none"> <li>신천 등</li> </ul>
가로축	상징가로		<ul style="list-style-type: none"> <li>달구벌대로, 동대구로, 국제보상로, 신천대로, 서대구로 및 3차순환선 등</li> </ul>
	경관가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>정연하고 매력적인 시가지 경관형성과 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>앞산순환로, 금호강변 도로, 신천동로 등</li> </ul>
	도시외곽 순환도로		<ul style="list-style-type: none"> <li>4차순환선, 테크노폴리스 등</li> </ul>
철도축	도시철도	<ul style="list-style-type: none"> <li>잘 다듬어진 도시 선형경관 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시철도 3호선</li> </ul>
	광역철도		<ul style="list-style-type: none"> <li>경부고속도로, 산업철도(예정)</li> </ul>
조망경관축		<ul style="list-style-type: none"> <li>경관회랑의 설정과 관리</li> <li>실현방법의 구체화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시랜드마크(83타워, 앞산, 팔공산, 대구스타디움)에 대한 시야 확보</li> <li>신개발지에 적용될 수 있는 경관회랑 설정</li> </ul>

〈 대구광역시 경관축 〉



■ 경관거점 계획

- 경관거점 계획은 기존 경관자원과 주변 환경이 잘 정돈되고 관리될 수 있도록 유도하는 것으로서 자원의 가치향상과 지역경관의 이미지 연출 방향을 제안

경관거점		방향	대상지역	비고
지표적 경관거점	도시 랜드마크	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구 경관의 대표성 강화</li> <li>• 경관거점 및 주변의 입체적 관리</li> </ul>	83타워, 대구스타디움, 앞산 팔공산	점적형태 면적형태
	지역(권역) 대표거점		엑스코, 오페라하우스, 삼성라이온즈파크, 도시철도 3호선	점적형태
역사문화적 경관거점	역사문화존	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사 문화의 흔적 보존</li> <li>• 활기찬 도시 명소 창출</li> </ul>	도심·팔공산 일원의 역사문화 자원과 주변지역 등	면적형태
	역사 문화스팟		육신사, 진천동입석, 도동서원 지역 문화재 등	점적형태
관문적 경관거점	도심관문	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산뜻하고 역동적인 대구 첫인상 형성</li> </ul>	대구공항, 동대구역, 대구역 등의 일원	점적 또는 면적형태
	진입관문		동대구IC, 북대구IC 등 칠곡방면 5번국도, 성주방면 30번국도 등	면적형태

## 중점경관관리구역

- 중점경관관리구역계획은 중점경관관리구역의 명칭·위치·기본방향 등을 제시하고, 구역 내에서 포함된 경관자원의 보전·관리 및 형성을 위한 계획방향 및 관리계획을 수립
- 대구광역시 중점경관관리구역은 경관형성을 위한 중점경관관리 구역 5개소, 경관 관리를 위한 중점관리구역 3개소로 설정

구분		지정목적
형성	K2 종전부지 및 주변지역 중점경관관리구역	대구국제공항 및 K2 이전에 따른 종전부지와 주변지역의 경관형성 유도
	서대구 고속철도 주변 중점경관관리구역	서대구 고속철도 역사 건립에 따른 서부지역 관문경관 형성
	검단들 일원 중점경관관리구역	금호강 수변공간 활용과 특색 있는 경관형성 유도
	경북도청 이전부지 일원 중점경관관리구역	경관을 고려한 경북도청 이전부지 및 주변지역 활용 유도
	동대구역세권 중점경관관리구역	역동적 도시관문 이미지 창출
관리	83타워 및 두류공원 주변지역 중점경관관리구역	도시랜드마크 및 주변지역 경관관리
	강정~화원유원지 일원 중점경관관리구역	낙동강 경관명소 창출을 위한 관리 유지
	금호JC~하중도 일원 중점경관관리구역	대구 서부관문지역 경관관리

01

02

03

04

05

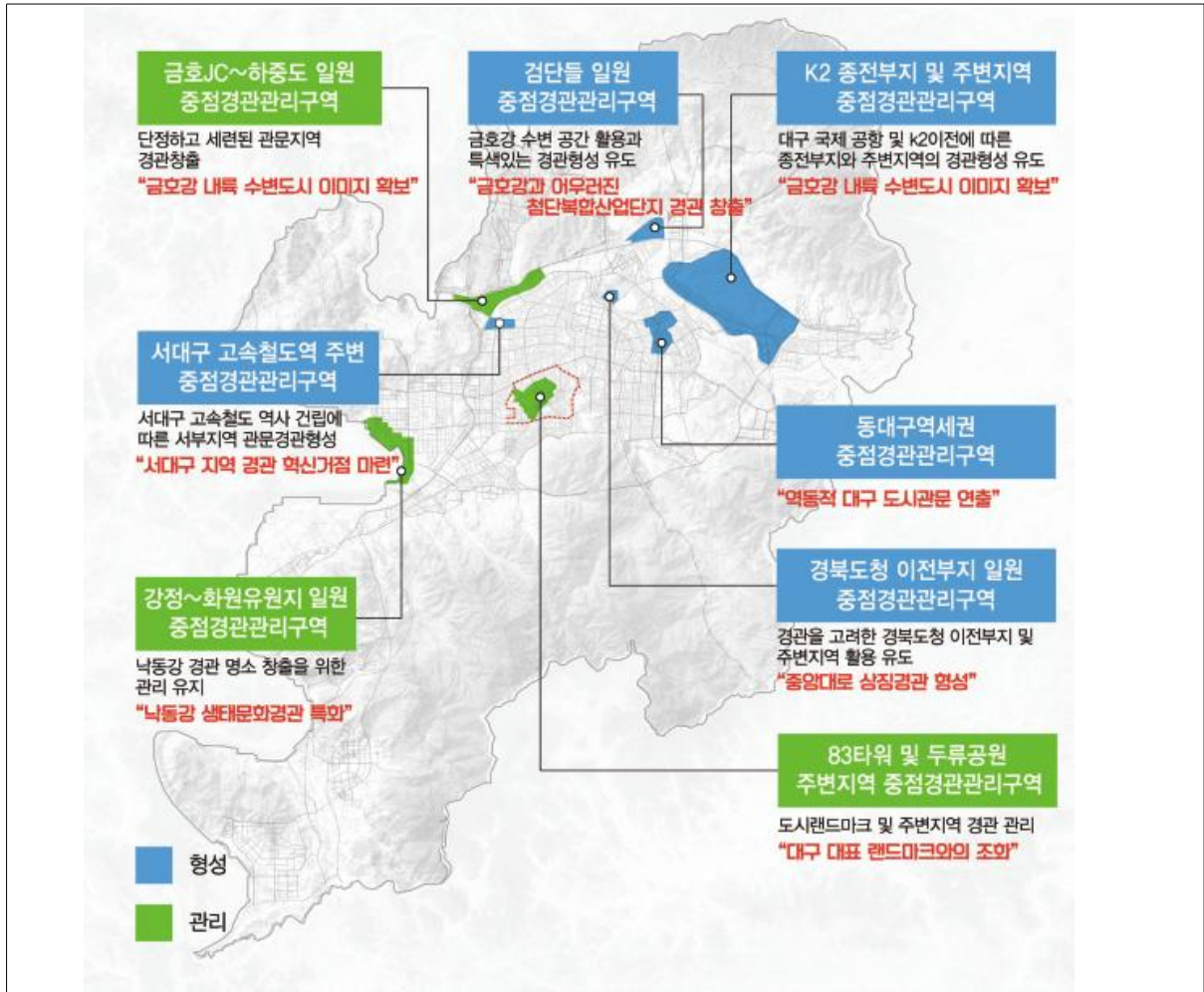
06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

〈 중점경관관리구역 〉



## ❖ 운영방안

- 본 계획에서 대구광역시 경관계획과 정합성을 유지하기 위해 별도의 운영지침을 제시하지 않고 경관과 관련된 사항은 2030 대구광역시 경관계획의 내용을 준용
- 산지형공원(앞산, 학산 등) 및 하천(금호강, 신천)과 연접한 지역의 경우에는 조망 및 개방감 확보와 바람길 형성을 위해 통경축, 입면차폐도 등 종합적 제시가 필요한 지역이므로 정비계획 수립 시 이를 검토할 것
- 경관법에 따른 경관심의회는 『공동위원회 구성·운영계획(대구광역시 도시디자인과-6445호, 2015.08.31.)』에 따름

Chapter

# 10 환경계획

## 1. 기본방향

- 기후변화, 생태기능 저하 등으로 도시재해의 빈도와 강도가 증대되고 있어 근본적 안전대책 마련이 필요하며, 도시공원 및 녹지체계의 연계계획 등으로 안전한 환경을 조성할 수 있는 기반조성 유도
- 친환경적인 계획수립을 도입하여 기존 지형 및 식생 등 자연자원의 적극적 활용 또는 생태면적을 확보하여 환경파괴를 최소화
- 일조 및 바람길 확보, 친환경주택 건설을 통해 쾌적한 주거환경 조성을 도모
- 정비사업 시행 시 경관보호 및 수질개선 등을 위한 실질적인 저감대책을 마련하고 재생순환 가능한 재료의 사용 등의 자원의 절약과 재생방법을 강구
- 개별 정비사업이 「환경영향평가법」에 의한 환경영향평가 협의 대상인 경우 협의절차를 이행

## 2. 친환경 정비사업

### 쾌적하고 친환경적인 도시환경 복원

- 지속된 시가지개발사업과 도로개설사업들로 인해 도시 내 녹지공간이 줄어들고 녹지축의 단절 및 훼손이 심각해지는 상황
- 친환경 생활공간 조성을 위하여 사업구역 내 공원 및 녹지공간을 충분히 확보 할 수 있도록 정비계획을 수립·시행하여야 함
- 단지 내 도로, 주차장 등은 친환경적인 투수성 포장재료 사용 유도

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## ■ 쾌적한 생활환경 조성을 위한 생태면적을 기준 적용

- 급속한 도시화로 인하여 콘크리트 구조물이나 인공지반이 증가하여 도시 지역의 자연 및 생태적 기능이 훼손되고 있어 정비사업 시행 시 생태면적률을 반영할 수 있도록 권장
- 정비계획 수립 시 환경계획을 수립하여 정비사업 시행 시 생태면적률을 반영할 수 있도록 권장하여 토양의 자원순환기능을 유지·개선하도록 함
- 생태면적률에 관련한 사항은 환경부의 생태면적률 적용 지침을 준용하도록 하며, 공간유형에 따라 일반주택은 20% 이상, 공동주택은 30% 이상을 확보하도록 함

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum(\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

### 〈 공간유형의 구분 및 가중치 〉

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연지반이 손상되지 않은 녹지</li> <li>- 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연지반에 자생한 녹지</li> <li>- 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지</li> </ul>
2	수공간	투수기능	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수 공간 및 공유수면</li> <li>- 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못</li> </ul>
3		차수 (투수불가)	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm ≤ 토심	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm ≤ 토심 < 90cm	- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		10cm ≤ 토심 < 40cm	- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30cm ≤ 토심	- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 혼합형 옥상녹화시스템</li> </ul>
8		20cm ≤ 토심 < 30cm	- 토심이 20cm 이상이고 30cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 중량형 옥상녹화시스템
9		10cm ≤ 토심 < 20cm	- 토심이 10cm 이상이고 20cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템

〈 공간유형의 구분 및 가중치 〉

공간유형		가중치	설 명	사 례	
10	벽면녹화 등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간	
11	부분포장 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우	
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세공재 충전	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
15	저류·침투시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※자료 : 환경부 생태면적률 적용지침(환경부, 2016.07.01.)

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

부문별계획

■ 친환경 정비사업 유도로 시민이 중심이 되는 자원순환형 녹색도시 조성

- 에너지 문제에 대응하기 위해 폐기물 및 에너지자원의 재활용과 순환체계 구축 유도
- 건축물 단열, 지열발전, 중수도 활용 등 친환경 재생기법 사용을 적극 권장하여 친환경정비사업 추진

〈 빗물 재활용을 위한 주택지붕 〉



〈 태양광 지붕 〉



### 3. | 수질오염

#### ■ 빗물이용 및 중수도

- 물의 재이용을 촉진하고 갈수기 물 부족을 해소하는 등 빗물을 효율적으로 활용하기 위해 우수 활용시설 설치 권장
- 물의 재이용을 촉진하고 물 자원을 효율적으로 활용할 수 있는 중수도 시설을 설치하여 수질에 미치는 해로운 영향을 감소
- 강우 시 우수 유출을 억제하고 단지 내 우수 집수, 녹지의 잔디·자갈수로 설치, 저관리형 녹지 조성, 생태면적 지표도입 등 우수의 효율적인 이용으로 에너지 저감 기대
- 단지 내 우수를 저장하여 수자원으로 전환, 재활용 가능한 저류조를 설치하여 상수 소비절감 효과 및 개발로 인한 우수유출 최소화

#### ■ 수질오염 저감 및 수환경 보전

- 토양 오염을 방지하고 오염물질의 정화를 위해 정비사업 시행 시 LID(Low Impact Development)기법을 적용하여 단지 내 불투수성 포장면적을 최소화하고 침사지 등 개별 오염 저감시설 설치
- 정비구역 인근으로 오염물질 유입을 방지할 수 있는 산림, 습지가 위치할 경우 그 기능을 유지할 수 있도록 보호 및 관리방안 마련
- 단지 내 적정 강우강도를 설정한 우수유출량 산출로 오염총량 대책을 수립하고, 지하수로 우회 등 수계 및 하수체계를 정비하여 주거지의 침수 및 지하수 오염 방지 대책 마련
- 용수공급 및 오수처리는 관련 기본계획 내용을 반영하여 계획을 수립

## 4. 녹지 및 조경

### 녹지·조경 공간 확충으로 도시생태계의 보존 및 회복 유도

- 건물녹화, 울타리, 녹화포장, 거목, 옥상녹화 등 주민의 활동 공간에 최대한 많은 녹지를 조성함으로써 도시의 시각적 이미지를 높이고 녹화의 자연친화적 기능 도입으로 친환경 도시경관 형성
- 광역적 녹지체계와 지역 내 녹지체계를 연결하여 도시녹지체계로 구축하며, 공원·녹지 네트워크 구축 및 녹지체계 보전 및 회복을 도모하여 기존 공원 및 녹지공간 등과 연계될 수 있도록 계획
- 정비계획 수립 시 생태환경 복원에 따른 지속가능한 도시의 발전을 위해 환경문제 저감대책 및 보전방안 마련

### 지형 및 생태축 보전, 재해방지

- 산지를 포함한 정비사업 시행 시 「산지관리법」에 따라 산지전용 및 산지일시사용 허가를 득한 후 정비사업 시행
- 재해에 취약한 지역을 계획 수립단계부터 기후 변화에 따른 재해 취약성을 분석하여 재해에 안전한 도시 조성

#### 〈 옥상녹화 〉



대구기계부품연구원 옥상녹화

대구 서구청 옥상녹화

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 5. 에너지공급 및 폐기물처리

### 자원의 절약 및 순환체계 구축을 위한 녹색인프라 확충

- 수자원을 보호하고 물 자립도를 높이기 위하여 중수도 및 우수 유출저장시설, 빗물저수조의 설치를 권장하여 방재기능과 수자원의 재활용기능을 향상시키고 태양열, 지열 등 친환경에너지 활용을 유도
- 상승하는 폐기물처리 부담과 자원의 낭비를 저감하기 위해 정비 사업 시행 시 토목공사 등에 의해 폐기 처리되는 기존 수목을 보전하는 방안활용
- 대구광역시 내 발생하는 건축자재를 재사용함으로써 환경오염을 방지하고 발생 폐기물처리 부담을 저감
- 수생 바이오톱의 조성면적, 조성기법 등을 평가함으로써 대지 생태 환경의 질적 수준을 향상

### 친환경 주택 단지 조성

- 단지 내 생활 폐기물의 최소화 및 자원의 효율적인 재활용을 위해 쓰레기 분리수거 시설 및 음식물쓰레기 종량제 수거함을 설치
- 친환경 에너지 저감시설(태양열 및 풍력 발전기 등)을 단지 내 조명시설 등으로 설치하여 공동 사용 전력을 자체 조달하여 탄소에너지를 저감
- 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「대구광역시 녹색건축물 조성 지원 조례」등 저탄소 녹색건축물 조성 확대를 위한 근거 법령에 의거 저탄소 에너지 절약형 건축물 건립을 위한 방안 제시

## 6. 운영방안

- 정비계획 수립 시 기초 현황조사와 분석결과를 바탕으로 '대구광역시 환경보전계획', '대기환경 개선 실천계획', '자연환경보전 실천계획' 및 생태면적률을 검토 반영한 환경보전계획을 수립
- 정비구역 여건에 따라 실현요소에 의한 그린네트워크를 구성하도록하고 정비구역 간 계획기법을 적용하여 점진적으로 그린네트워크가 형성되도록 유도

Chapter

# 11 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

## 1. 기본방향

- 대구광역시 내 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 정비예정구역 지정을 지양
- 문화재보호구역내 정비예정구역이 포함 될 경우 보존 대책과 더불어 문화, 휴식, 공공의 편익을 위한 공원 및 녹지 조성 검토
- 주변의 입지여건과 문화재 특수성을 고려하여 보존계획을 유도
- 지정문화재가 아닌 역사·문화자원이라도 관련계획 상 보전, 활용 방안이 수립된 경우 정비계획 수립 시 고려하도록 함

## 2. 역사유물 및 전통건축물 등의 범위

### 문화재

〈 문화재 종류 〉

구분	내용	
문화재	유형문화재	• 건조물, 전적(典籍: 글과 그림을 기록하여 묶은 책), 서적(書跡), 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료(考古資料)
	무형문화재	• 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
	기념물	• 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지(史蹟地)와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것 • 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것 • 동물(그 서식지, 번식지, 도래지를 포함한다), 식물(그 자생지를 포함한다), 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
	민속문화재	• 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것
지정 문화재	국가지정문화재	• 문화재청장이 제23조부터 제26조까지의 규정에 따라 지정한 문화재
	시도지정문화재	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 제70조제1항에 따라 지정한 문화재
	국가지정문화재	• 제1호나 제2호에 따라 지정되지 아니한 문화재 중 시·도지사가 제70조제2항에 따라 지정한 문화재
등록 문화재	국가등록문화재	• 지정문화재가 아닌 문화재 중 문화재청장이 제53조에 따라 등록한 문화재
	시·도등록 문화재	• 지정문화재가 아닌 문화재 중 시·도지사가 제70조제3항에 따라 등록한 문화재

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

〈 문화재 분류 〉

종류	국가지정 문화재		시도지정 문화재	문화재 자료	
유형문화재	국보	보물	지방유형문화재	국가, 시도 지정 문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 시도지사가 향토 문화 보전 상 필요하다고 인정하는 것을 시도지사가 지정한 것	
무형문화재	중요무형문화재		지방무형문화재		
기념물	사적	명승	천연 기념물		지방기념물
민속문화재	중요민속 문화재		지방민속 문화재		

〈 대구광역시 문화재 현황 〉

종별 구별	총계	국가지정문화재							시지정문화재				국가 등록 문화 재	문화재 자 료	
		소계	국보	보물	사적	천연 기념 물	국가 민속 문화재	국가 무형 문화재	소계	유형 문화 재	무형 문화 재	기념물			민속 문화재
계	286	96	3	75	9	2	5	2	125	86	17	18	4	13	52
중 구	35	6	-	1	5	-	-	-	19	17	1	1	-	6	4
동 구	98	26	-	21	1	1	2	1	38	27	4	6	1	5	29
서 구	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	-
남 구	14	3	-	3	-	-	-	-	9	6	2	1	-	1	1
북 구	14	8	-	7	1	-	-	-	4	1	1	2	-	-	2
수성구	32	14	3	9	-	-	1	1	14	8	2	4	-	-	4
달서구	39	27	-	26	1	-	-	-	12	9	2	-	1	-	-
달성군	51	12	-	8	1	1	2	-	26	18	2	4	2	1	12

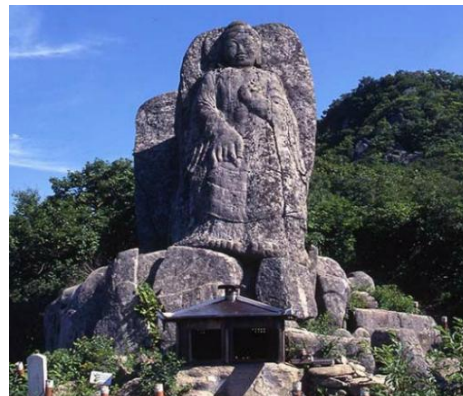
※ 출처 : 대구광역시 홈페이지(2021.07.22.기준)

〈 대구광역시 유형 문화재 〉

선화당



석조약사여래입상



〈 대구광역시 기념물 〉

도동측백나무숲



불로동 고분군



### 3. 운영방안

#### 문화재 및 기념물 보전계획

- 구역면적이 3만㎡ 이상이거나, 정비예정구역 내에 문화재가 위치 또는 문화재보호구역에 정비예정구역이 위치하는 구역은 문화재 지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 정비사업을 추진
- 문화재보호구역 내에는 정비예정구역을 지정하지 않는 것이 바람직하나, 토지이용계획 등의 사유로 제척이 불가피할 경우에는 녹지 및 공원화 계획 등으로 문화재보호의 체계적 관리 유도
- 정비예정구역 내에 문화재가 위치하거나 문화재보호구역에 정비예정구역이 위치할 경우 정비사업 시행 시 문화재보존 및 보호에 대한 방안을 수립 후 사업을 추진

#### 기초조사 대상 확대

- 기존 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조가 개정됨에 따라 정비계획 입안 시 조사해야하는 대상 범위 확대
- 문화유적 뿐 아니라 근대 건축물 등 역사문화자원으로 대상범위를 확대함에 따라 포괄적인 범위에서 활용 방안을 수립하고자 함

〈 문화재 분류 〉

종류	기 정 < 2020.10.05. >	변 경 < 개정 2021.2.22. >
제6조 정비계획 입안 시 조사내용	6.정비구역 내 유·무형의 문화유적·보호수목 현황 및 지역유래	6. 정비구역 내 유·무형의 역사문화자원·보호수목 현황 및 지역유래

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## ■ 문화재 보존 지원대책

- 정비예정구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인근지역일 경우 정비계획 수립 시 문화재 보존 계획을 수립하여 관련부서와 협의 후 정비사업의 시행이 가능토록 운영

## ■ 문화재 보존의 문제점 및 대안

- 사업이 종료되고 나면 사업을 추진하던 조합은 해산되고 등록문화재가 복원되어 활용된다 하더라도 관리의 주체가 사라지게 되므로 관리가 미흡할 것으로 판단됨
- 사업초기부터 사업완료 이후 등록문화재 활용 등을 고려하여 소유자, 관리자를 설정하는 제도적 장치가 필요 하며 지방자치단체로의 기부채납은 좋은 방안으로 고려됨
- 또한 사업시행계획인가 과정에서 등록문화재의 이전 혹은 보존활용계획에 대한 구체적인 계획이 요구된다면 향후 관리에 있어 체계적 사업시행이 가능할 것으로 판단됨

## ■ 역사문화자원 관리계획수립

- 역사적·학술적·예술적 가치가 있음에도 불구하고 보존·관리 기반이 취약하여 도난·멸실 위험이 큰 비지정문화재에 대한 관리방안 필요성이 증대됨에 따라 역사문화자원이 위치하는 구역은 정비계획 수립 시 역사문화자원 조사 선행
- 또한 관련 부서와의 상호 협력을 통한 역사문화자원 발굴 및 공유하며, 발굴된 역사문화자원에 대해서는 문화재에 준하는 관리 및 보전계획 수립

## 문화재 입지 유형별 방안

〈 문화재 입지 유형별 방안 〉

유형별 분류	개념도	운영방안
활용 방안	<p>사업부지 내</p> 	<p>단지내 공원을 확보하여 문화재를 보호하고 조경 및 공원을 조성함으로써 사업부지와의 연계성을 높임</p>
	<p>사업부지 연결</p> 	<p>문화재를 고려한 공원을 확보하고 조경계획과 연계하여 오픈스페이스 조성</p>
	<p>사업부지 밖 이격</p> 	<p>보행동선을 확보하여 연계성있는 사업 조성</p>
보존 관리 방안	<p>이격거리 및 좌향</p> 	<p>건축배치는 가능한 한 문화재 등으로부터 멀리하고, 문화재 등을 고려한 배치계획으로 지형변화를 최소화 함</p>
	<p>연속성 확보</p> 	<p>외부공간을 개방하는 건축배치 계획을 통해 경관의 연속성 확보</p>
	<p>건축높이 및 마감</p> 	<p>문화재 등을 고려한 높이계획으로 왜소화를 최소화하고, 마감재질 및 색채는 주변 건축물 등을 감안</p>

01

02

03

04

05

06

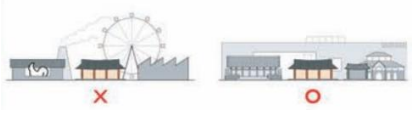

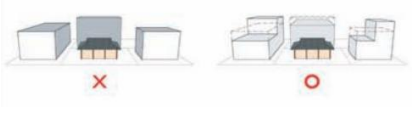
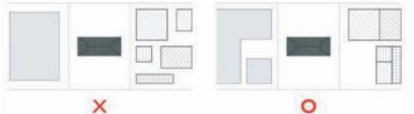
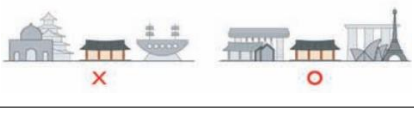
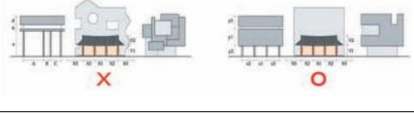



07

부문별계획

08

## 문화재 보전관리 방안 10대원칙

〈 문화재 보전관리 방안 10대 원칙 〉

보전방안 분류	개념도	운영방안
용도의 우호성 건축용도		가능한 한 소음 진동·오염물질·먼지·열 발생 시설을 지양
배치와의 관계성	이격거리 및 좌향 	부지 내에서 가능한 한 문화재로부터 멀리하고, 문화재의 좌향을 고려하여 배치하며, 지형변화를 최소화 함
	외부공간 	
규모의 적정성	건축높이 	높이는 가능한 한 낮게 하여 문화재의 왜소화를 방지함
	규모 및 수량 	
구조 및 양식	구조 및 양식 	구조·양식은 문화재 및 지역의 특성을 고려하여 동질적으로 유사하게 하거나, 대조적으로 차별되게 함
	형태 	
조화로운 디자인	마감재질 	마감재질은 가능한 한 지역에서 출토되는 자연재료를 활용하며, 반사재는 지양함
	마감색채 	
옥외 구조물		옥외구조물은 최소화하고, 설치 시에는 디자인의 일체감을 확보

※자료 : 역사문화환경 건축설계 안내서(2016)

Chapter

# 12 공공과 민간의 역할

## 1. 기본방향

- 정비기본계획에서 공공과 민간의 역할 방향을 제시함으로써 정비사업 시행의 원활한 추진과 활성화 유도
- 효과적인 정비사업 및 적극적인 주민참여를 위해 정비사업에 대한 행정적 지원 강화

## 2. 현황 및 문제점

### ❖ 전문인력의 부족

- 정비사업은 도시계획사업으로써 용도지역·지구, 기반시설설치계획, 밀도계획 등 도시계획 전문성이 매우 높게 요구되며 동시에 조합 등 사업주체와 반대민원 등 복잡 다양한 업무 수반
- 소수인력으로 인한 업무과중과 순환보직제에 의한 담당자의 변경으로 정비사업 업무의 연속성과 전문성이 떨어지는 문제점 등이 발생

### ❖ 추정분담금 등 경제적 비용 산출의 어려움

- 정비사업의 주체는 주민이지만 전문적 경험부족함에 따라 추진위원회 구성, 조합설립 단계 등에서 예상되는 부담 정도를 객관적으로 알기 힘들며 정비사업에 필요한 비용의 추정액 등 세부적인 정보를 확인하기 어려움

### ❖ 갈등 및 분쟁 발생으로 인한 사업지연

- 정비예정구역 신청 단계에서부터 정비사업이 시작·진행되기 까지 개발이익 배분 등의 문제로 주민상호간 갈등 및 분쟁이 발생하여 사업의 장기화 문제가 발생

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### 3. 참여주체별 역할

#### 공공기관의 역할

##### ① 정비사업 전담부서 및 전문인력 강화

- 공공의 역할을 수행 할 수 있는 전담조직을 확대 개편하여 충분한 인원을 보강 지원하고, 보직 변경으로 전문성이 떨어지는 것을 해소하기 위해서 인력확대와 더불어 전문관 제도의 적극적 도입을 통해 업무의 연속성 확보
- 또한 도시계획 및 정비사업 관련 외부 전문가 지원을 받을 수 있도록 전문 인력의 확충 고려

##### ② 정비사업 관리시스템 구축 운영

- 관리처분 이전 추진위원회 구성, 조합설립 단계에서 토지등소유자가 예상되는 부담 정도를 객관적으로 이해하고 합리적인 의사결정을 통해 원활한 사업추진이 이루어 질 수 있도록 공공의 지원체계 강화
- 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업 관리시스템 구축 필요

#### 〈 정비사업관리시스템 구축 관련 규정 〉

구 분	내 용
도시 및 주거환경정비법	제119조(정비사업관리시스템의 구축) ① 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업 관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다. ② 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 운영방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례	제20조(추정분담금 등 정보의 제공 등) ① 법 제27조제3항제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항”과 영 제32조제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 토지등소유자별 종전자산 추정가액 2. 정비계획에서 정한 사업개요 3. 건축물 분양수입 추정가액 4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액 ② 시장은 제1항의 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템을 갖춰 운영할 수 있다.

〈 정비사업추정분담금정보시스템 〉



01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

부  
문  
별  
계  
획

③ 도시분쟁조정위원회 활용 유도

- 정비사업 진행에서 발생한 분쟁을 합리적이고 원활하게 이루어 해결 될 수 있도록 도시분쟁조정 위원회를 적극 활용하도록 유도

〈 도시 및 주거환경정비법 〉

구 분	내 용
도시 및 주거환경정비법 제117조	<p>법 제117조(조정위원회의 조정 등)</p> <p>① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁</li> <li>2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁</li> <li>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁</li> </ol>
도시 및 주거환경정비법시행령 제91조	<p>시행령 제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상)</p> <p>법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁</li> <li>2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁</li> <li>3. 총회 의결사항에 대한 분쟁</li> <li>4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁</li> </ol>

〈 도시분쟁조정위원회 관련 규정 〉

구 분	내 용
대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제52조	제52조(도시분쟁조정위원회 설치 및 기능) ① 법 제116조제1항에 따라 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 심사·조정하기 위하여 정비구역이 지정된 구·군에는 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. ② 영 제91조제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다. 1. 조합원 간의 분쟁(조합과 조합원 간의 분쟁을 포함한다) 2. 조합과 인근 주민(조합원이 아닌 경우 토지등소유자를 포함한다. 이하 같다)간의 분쟁 3. 조합, 정비사업전문관리업자, 사업시행자 및 인근 주민 상호 간의 분쟁 4. 정비계획 수립 또는 정비구역 지정과 관련하여 주민의 찬성과 반대가 대립하는 등 그 밖의 분쟁조정이 필요하다고 위원장이 인정하는 분쟁

🔗 민간의 역할

- 주민(조합)은 정비사업의 최대 이해관계인이자 정비계획 수립부터 설계와 시공 등 정비사업 전반을 추진하는 실질적 주체로서 주거환경 개선을 위해 적극 참여하여야 함
- 주민(조합)운영의 부조리 등을 방지하기 위하여 주민 참여를 활성화하여 정비사업의 투명성과 객관성을 확보하여야 함
- 추진위원회 구성, 조합설립 단계에서 토지등소유자가 예상되는 부담 정도를 객관적으로 이해하기 위하여 지자체에서 운영중인 추정분담금정보시스템을 적극 활용하여야 함
- 또한 정비사업 추진과정에서 문제가 발생할 경우 도시분쟁조정위원회를 통하여 객관적이고 공정한 조정결정을 통한 문제해결 도출

# 13 단계별 추진계획

## 1. 기본방향

### ■ 단계별 추진계획 재수립

- 2020 정비기본계획에서 수립 된 단계별 추진계획을 재설정 할 경우 정비구역등의 해제 및 일몰제 취지와는 맞지 않으므로 기존 유지하며, 2030 정비기본계획의 단계별 추진계획은 재수립토록 함

### ■ 정비사업의 일시 집중 방지

- 정비사업이 일시에 집중되어 주택의 급격한 감소에 따른 세입자 및 도시저소득 주민의 주거 불안정 방지

### ■ 정비사업의 균형적 배분

- 구·군별 사업배분, 사업유형 등을 고려한 단계별 추진계획을 수립하여 정비사업의 균형적 배분 수립

## 2. 관련법 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」제20조(정비구역등의 해제)

① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 **기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일**부터 3년이 되는 날까지 특별자치 시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우

- 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일은 단계별 계획에서 정한 예정일을 의미하며, 해당 단계의 종료일 기준으로 3년 이내 정비구역 지정이 이루어지지 않는 경우 정비예정구역에서 해제

### 3. 단계별 추진계획

#### 가 사업추진단계의 설정

- 사업추진단계는 단계별 계획의 취지 및 정비구역등의 해제 기간, 정비예정구역 물량을 고려하여 배분
- 토지등소유자는 단계별 입안시기가 지난 경우 정비계획 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음

〈 2020 정비기본계획 사업추진단계 설정 〉

1단계	2단계	3단계
2020 정비기본계획 고시일 기준 ( ~2012년 2월)	2013년 ~ 2016년	2017년 ~ 2020년

〈 2030 정비기본계획 사업추진단계 설정 〉

1단계	2단계	3단계
고시일 ~ 2022년	2023년 ~ 2025년	2026년 ~ 2028년

#### 나 배분기준의 설정

##### 설정방향

- 단계별 추진계획의 공정한 배분을 위하여 정비예정구역 지정기준의 필수조건인 노후불량률(동수)을 기준으로 설정하였으며, 균형적 배분을 위하여 각 구·군별 3단계 균등배분 적용
- 또한 사업유형별 형평성을 고려하여 재개발·재건축 사업비율에 맞춰 추진단계 설정

〈 배분기준 설정 〉

①노후불량률(동수)기준		②구·군별 균등배분(3단계)				③사업유형별 배분		
노후불량률(%)	정비사업	구 분	1단계	2단계	3단계	ex)동구		
100.0	중구-30-01	중구	-	1	-	동구(12개소)	재개발 (8개소)	재건축 (4개소)
100.0	동구-30-11	동구	4	4	4	95-100	2	2
100.0	서구-30-01	서구	3	5	3	90-95	1	-
·	·	남구	2	3	2	85-90	4	-
·	·	북구	4	5	4	80-85	1	1
75.6	남구-30-01	수성구	11	13	12	75-80	-	-
75.3	북구-30-04	달서구	1	2	2	0-75	-	1
73.9	동구-30-03	달성군	-	1	-			
합 계	86개소	합 계	25	34	27			

→ 각각의 사업을 노후불량률이 높은 기준으로 나열 후 1/3씩 배분  
동일한 노후불량률 가진 사업의 경우 준공일을 기준으로 단계별 추진계획 순위설정  
정비사업비율(재개발:재건축=8:4)에 따라 사업을 진행함으로 정비사업유형에 따른 편향될 우려 감소

## 다 사업추진단계 배분 결과

- 2030 정비기본계획에서 지정된 정비예정구역 86개소에 대하여 추진단계 배분

(단위 : 개소, ha)

구 분		소 계		1단계		2단계		3단계	
		개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
소 계		86	353.0	25	85.7	34	173.1	27	94.2
중 구 동	재개발사업	-	-	-	-	-	-	-	-
	재건축사업	1	4.8	-	-	1	4.8	-	-
구 동	재개발사업	8	45.4	3	6.8	2	25.8	3	12.8
	재건축사업	4	21.6	1	3.2	2	16.1	1	2.3
서 구	재개발사업	7	47.3	2	10.7	3	27.8	2	8.8
	재건축사업	4	7.2	1	1.1	2	3.3	1	2.8
남 구	재개발사업	5	23.9	1	5.7	2	14.0	2	4.2
	재건축사업	2	15.7	1	6.3	1	9.4	-	-
북 구	재개발사업	12	65.1	3	17.0	5	25.2	4	22.9
	재건축사업	1	1.4	1	1.4	-	-	-	-
수 성 구	재개발사업	4	6.7	-	-	2	2.4	2	4.3
	재건축사업	32	80.7	11	26.2	11	28.1	10	26.4
달 서 구	재개발사업	1	2.8	-	-	1	2.8	-	-
	재건축사업	4	25.3	1	7.3	1	8.3	2	9.7
달 성 군	재개발사업	1	5.1	-	-	1	5.1	-	-
	재건축사업	-	-	-	-	-	-	-	-

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

## 중구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	중구-30-01	대봉동 44-10번지 일원	47,571	재건축	2030-2단계	

## 동구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	동구-30-01	방촌동 1015-45번지 일원	30,775	재개발	2030-3단계	
2	동구-30-02	방촌동 1084-165번지 일원	68,059	재개발	2030-3단계	
3	동구-30-03	방촌동 1113-278번지 일원	59,133	재개발	2030-2단계	
4	동구-30-04	신기동 555번지 일원	136,130	재건축	2030-2단계	
5	동구-30-05	신암동 20번지 일원	24,649	재건축	2030-2단계	
6	동구-30-06	신암동 174-34번지 일원	21,292	재개발	2030-1단계	
7	동구-30-07	신암동 597-1번지 일원	29,571	재개발	2030-3단계	
8	동구-30-08	신암동 722-293번지 일원	16,051	재개발	2030-1단계	
9	동구-30-09	신암동 1525번지 일원	23,242	재건축	2030-3단계	
10	동구-30-10	신천동 489-1번지 일원	30,892	재개발	2030-1단계	
11	동구-30-11	신천동 556-1번지 일원	31,753	재건축	2030-1단계	
12	동구-30-12	효목동 169-2번지 일원	198,495	재개발	2030-2단계	

## 서구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	서구-30-01	내당동 11-1번지 일원	15,918	재건축	2030-2단계	
2	서구-30-02	내당동 11-8번지 일원	28,035	재건축	2030-3단계	
3	서구-30-03	내당동 28-1번지 일원	16,857	재건축	2030-2단계	
4	서구-30-04	내당동 217-16번지 일원	22,786	재개발	2030-3단계	
5	서구-30-05	내당동 358-2번지 일원	23,396	재개발	2030-2단계	
6	서구-30-06	내당동 463-8번지	11,456	재건축	2030-1단계	
7	서구-30-07	비산동 1295-15번지 일원	55,369	재개발	2030-1단계	
8	서구-30-08	평리동 663-1번지 일원	229,863	재개발	2030-2단계	
9	서구-30-09	평리동 1037-1번지 일원	51,335	재개발	2030-1단계	
10	서구-30-10	평리동 1089-1번지 일원	24,786	재개발	2030-2단계	
11	서구-30-11	평리동 1109-1번지 일원	65,455	재개발	2030-3단계	

## 남구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	남구-30-01	대명동 780-3번지 일원	27,423	재개발	2030-3단계	
2	남구-30-02	대명동1245-3번지 일원	61,983	재개발	2030-2단계	
3	남구-30-03	대명동 2014-334번지 일원	14,847	재개발	2030-3단계	
4	남구-30-04	대명동 2260-47번지 일원	57,056	재개발	2030-1단계	
5	남구-30-05	대명동 3045-21번지 일원	77,700	재개발	2030-2단계	
6	남구-30-06	봉덕동 1071번지	93,774	재건축	2030-2단계	
7	남구-30-07	봉덕동 1329-1번지	63,284	재건축	2030-1단계	

## 북구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	북구-30-01	고성동3가 71-1번지 일원	31,630	재개발	2030-2단계	
2	북구-30-02	대현동 155-7번지 일원	54,403	재개발	2030-2단계	
3	북구-30-03	대현동 175-18번지 일원	82,110	재개발	2030-3단계	
4	북구-30-04	동호동 380번지 일원	48,702	재개발	2030-3단계	
5	북구-30-05	산격동 752-3번지 일원	43,113	재개발	2030-1단계	
6	북구-30-06	산격동 802번지 일원	63,755	재개발	2030-2단계	
7	북구-30-07	산격동 868번지 일원	56,696	재개발	2030-1단계	
8	북구-30-08	산격동 922번지 일원	36,629	재개발	2030-2단계	
9	북구-30-09	산격동 1086번지 일원	52,194	재개발	2030-3단계	
10	북구-30-10	산격동 1180-69번지 일원	65,108	재개발	2030-2단계	
11	북구-30-11	산격동 1498-97번지 일원	45,749	재개발	2030-3단계	
12	북구-30-12	읍내동 1297-7번지 일원	70,133	재개발	2030-1단계	
13	북구-30-13	읍내동 1338번지	13,568	재건축	2030-1단계	

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

## 수성구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	수성구-30-01	만촌동 1172-1번지	12,497	재건축	2030-1단계	
2	수성구-30-02	범물동 1261번지	24,640	재건축	2030-2단계	
3	수성구-30-03	범물동 1269번지	45,515	재건축	2030-2단계	
4	수성구-30-04	범물동 1279번지	13,110	재건축	2030-2단계	
5	수성구-30-05	범물동 1281번지	28,337	재건축	2030-3단계	
6	수성구-30-06	범물동 1328번지	30,804	재건축	2030-2단계	
7	수성구-30-07	범물동 1332번지	21,670	재건축	2030-3단계	
8	수성구-30-08	범물동 1336번지	40,330	재건축	2030-2단계	
9	수성구-30-09	범물동 1372번지	35,488	재건축	2030-3단계	
10	수성구-30-10	범물동 1382번지	16,802	재건축	2030-3단계	
11	수성구-30-11	범어동 64-75번지 일원	11,345	재개발	2030-2단계	
12	수성구-30-12	범어동 77번지 일원	12,252	재개발	2030-3단계	
13	수성구-30-13	수성동4가 1133-30번지 일원	31,228	재개발	2030-3단계	
14	수성구-30-14	시지동 70번지	10,621	재건축	2030-3단계	
15	수성구-30-15	시지동 349번지 일원	29,019	재건축	2030-1단계	
16	수성구-30-16	신매동 569번지	30,408	재건축	2030-3단계	
17	수성구-30-17	신매동 570번지	31,432	재건축	2030-3단계	
18	수성구-30-18	신매동 579번지 일원	60,320	재건축	2030-3단계	
19	수성구-30-19	신매동 581번지	17,225	재건축	2030-3단계	
20	수성구-30-20	신매동 594-1번지	11,564	재건축	2030-3단계	
21	수성구-30-21	중동 411-1번지	8,864	재건축	2030-1단계	
22	수성구-30-22	자산동 1196-2번지 일원	12,996	재개발	2030-2단계	
23	수성구-30-23	자산동 1208번지	18,271	재건축	2030-1단계	
24	수성구-30-24	자산동 1234-1번지	16,991	재건축	2030-2단계	
25	수성구-30-25	자산동 1257번지 일원	45,374	재건축	2030-1단계	
26	수성구-30-26	자산동 1269번지	23,907	재건축	2030-1단계	
27	수성구-30-27	자산동 1269-1번지	23,604	재건축	2030-1단계	
28	수성구-30-28	자산동 1270번지	23,899	재건축	2030-1단계	
29	수성구-30-29	자산동 1270-1번지	26,264	재건축	2030-1단계	
30	수성구-30-30	자산동 1271번지	23,888	재건축	2030-1단계	

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
31	수성구-30-31	지산동 1272-2번지 일원	34,547	재건축	2030-2단계	
32	수성구-30-32	지산동 1273번지 일원	27,266	재건축	2030-2단계	
33	수성구-30-33	지산동 1275번지	18,673	재건축	2030-2단계	
34	수성구-30-34	지산동 1288번지	15,212	재건축	2030-2단계	
35	수성구-30-35	지산동 1297-3번지	14,265	재건축	2030-2단계	
36	수성구-30-36	황금동 272번지 일원	26,078	재건축	2030-1단계	

### 달서구

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	달서구-30-01	본동 616번지 일원	56,452	재건축	2030-3단계	
2	달서구-30-02	성당동 826-39번지 일원	28,366	재개발	2030-2단계	
3	달서구-30-03	월성동 84번지 일원	72,672	재건축	2030-1단계	
4	달서구-30-04	월성동 270번지 일원	83,150	재건축	2030-2단계	
5	달서구-30-05	이곡동 1192번지 일원	40,995	재건축	2030-3단계	

### 달성군

구분	구역번호	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	추진단계	비고
1	달성군-30-01	화원읍 천내리 100번지 일원	51,450	재개발	2030-2단계	

## 라 사업추진단계 조정 및 운영원칙

### 사업추진단계 조정

- 정비계획 수립을 위한 사회·경제적 여건의 변화가 발생하거나 정비계획의 추진을 위한 주민의 적극적 의사표현이 있는 경우 정비사업의 원활한 추진을 위하여 사업구역별 1차례 사업추진 단계 조정 가능

#### ※사업추진단계 조정 운영원칙

- 공공참여 사업 진행지역(LH공사 등)
- 정비사업을 지연시키는 문제점 발생(사회적 분쟁, 사업성 등의 경제적 문제 등)으로 정비사업 시기 조정이 필요한 경우
- 자연재해발생이 우려되는 지역
- 토지등소유자 3분의 2 이상이 동의한 경우(「대구광역시 도시·주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제7호서식] 정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의서 양식변경 사용 가능)

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

# 14 자원 조달에 관한 계획

## 1. 기본방향

### ■ 원활한 정비사업 수행을 위한 자원확보

- 정비사업 특성상 이해관계가 복잡하고 사업기간이 매우 장기에 걸쳐 진행됨에 따라 정비사업의 원활한 수행을 위해 도시·주거환경정비기금을 조성하여 사업시행에 필요한 재원으로 활용

### ■ 실현성 있는 자원조달계획 수립

- 대구광역시 관련예산을 고려하여 실현 가능한 자원조달계획 수립하여 여건변화에 유연하게 대처할 수 있는 방안 모색
- 한정된 기금의 효율적 이용과 안정적 기금 확보를 위한 자원조달계획에 대한 다각적인 구상 필요

## 2. 대구광역시 도시·주거환경정비기금

### ■ 기금조성

- 목적 : 대구광역시장은 정비사업의 원활한 수행을 위해 도시·주거환경정비기금을 설치하여야 함
- 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 및 동법 시행령 제95조, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」제58조

## 기금사용처

- 도시 및 주거환경정비법 등에 근거하여 지출하며, 적립된 기금을 꼭 필요한 요소에 조성목적에 맞게 사용하고 우리시 실정을 감안하여 효율적으로 사용 필요
- 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」제126조, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」제59조
- 기금사용처 범위
  - 정비기본계획의 수립
  - 안전진단 및 정비계획의 수립
  - 추진위원회의 운영자금 대여
  - 임대주택의 건설·관리
  - 임차인의 주거안정 지원
  - 재건축부담금의 부과·징수
  - 주택개량의 지원
  - 정비구역 등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원
  - 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업에대한 지원
  - 증축형 리모델링의 안전진단 지원
  - 신고포상금의 지급
  - 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자 (구청장등이 직접 시행하는 경우에 한정)
  - 정비기반시설 설치부담금
  - 법 제95조 따른 보조 및 용자
  - 국고용자금에 대한 상환금
  - 추정분담금시스템 유지보수 비용
  - 그 밖에 정비사업에 필요한 경비

## 3. 재원조달계획

### 국고보조대상사업의 확대

- 국가가 공공시설 설치비를 일정수준 분담하는 방안 마련 필요
- 국고보조금사업을 정책적으로 추진하는 등 적극적인 국비지원사업발굴 필요

### 일반회계 전입금

- 시 재원구조가 취약하나 정책차원에서 일반회계의 전입금을 통한 적극적 재원확보방안 마련 필요

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

# 15 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

## 1. 기본방향

### ■ 관련 법령 및 기준에 부합하는 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2021-952호, 2021. 7. 14)」에 부합하는 계획 수립

### ■ 원거주민 재정착 대책 강화

- 주거실태 조사를 통해 용도, 소유 등 지구 특성을 고려하여 맞춤형 주택 공급을 위한 정비계획 수립

### ■ 세입자 등의 주거안정을 위한 계획

- 임대주택 공급을 통해 세입자 및 소규모 주택소유자의 주거안정을 도모
- 공공지원을 통한 저소득층 및 세입자 재정착률 제고

〈 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 : 제28조(세입자의 주거대책 등) 〉

구 분	내 용
제28조 세입자의 주거대책 등	① 법 제52조제1항제4호 및 제6호에 따라 정비사업 시행을 위한 세입자의 주거대책 및 임대주택의 건설계획은 다음 각 호에 따른다. 1. 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택건설계획을 사업시행계획에 포함하여 사업시행계획인가를 신청하여야 한다. 2. 재개발사업으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택 입주희망자에게는 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 사람을 대상으로 임대주택 공급대상자 명부를 작성하여 사업시행계획인가 신청 시 붙여야 한다. 3. 토지등소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택은 시장 또는 구청장의 요청이 있을 때 시장 또는 구청장에게 처분하여야 하며, 처분가격·방법 및 절차와 임대주택관리 등에 관하여는 민간임대주택에 관한 특별법령, 공공주택 특별법령 및 주택법령이 정하는 범위 안에서 상호 협의하여 정한다.

## 2. 관련 법령 및 기준

### 임대주택의 유형

#### 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분

- 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원 받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택으로 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 주택을 말함
- 공공임대주택의 유형은 「공공주택특별법」 제2조에 의거하여 공공건설임대주택, 공공매입임대주택, 지분적립형 분양주택으로 구분
- 민간임대주택은 임대사업자가 임대 목적으로 제공하는 주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 의거하여 민간건설임대주택, 민간매입임대주택 등으로 구분

〈 공공임대주택의 유형 : 「공공주택특별법」 제2조 〉

구 분	임대주택의 유형
공공건설 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 주택</li> </ul>
공공매입 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 주택</li> </ul>
지분적립형 분양주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택</li> </ul>
민간건설 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택</li> <li>• 주택건설사업자가 「주택법」에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택</li> </ul>
민간매입 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택</li> </ul>

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08

〈 민간임대주택의 유형 : 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 〉

구 분	임대주택의 유형
공공지원 민간임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 주택                     <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 주택도시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 주택</li> <li>나. 「주택법」에 따른 공공택지 또는 이 법에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 종전부동산을 매입 또는 임차하여 건설하는 주택</li> <li>다. 제21조 제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택</li> <li>라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대 주택</li> <li>마. 그 밖에 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 주택</li> </ul> </li> </ul>
장기일반 민간임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대사업가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택</li> </ul>

정비사업별 주택규모 및 임대주택 건설비율

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율

- 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 시행하는 주택에 대하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영토록 의무화 하고 있음

〈 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 〉

구 분	주거환경개선사업	재개발사업
85㎡이하 규모비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이하</li> </ul>
임대주택 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이하</li> </ul>
40㎡이하 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>전체 공공임대주택 세대수의 50% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전체 임대주택 세대수의 40% 이하</li> </ul>

〈 정비사업의 임대주택 건설비율 〉

구 분		주거환경개선사업	재개발사업
85㎡이하 규모비율	국토 교통부	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이하	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이하
	대구 광역시	-	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 50% 이상
임대주택 건설비율	국토 교통부	◆ 시·도지사가 전체 세대수의 30% 이하에서 정하여 고시하는 기준	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이하
	대구 광역시	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이상	◆ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
40㎡이하 임대주택	국토 교통부	◆ 시·도지사가 전체 임대주택 세대수의 50% 이하에서 정하여 고시하는 기준	◆ 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 (주거전용면적 기준)
	대구 광역시	◆ 임대주택의 40% 이상	-
기 타	국토 교통부	◆ 정비계획을 수립 시 해당 정비구역내 주민을 대상으로 임대주택 수요 조사 결과에 따라 임대주택 건설비율을 별도로 정할 수 있음 ◆ 대지면적 1만㎡ 이하인 경우 임대 주택을 건설하지 않도록 할 수 있음	◆ 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 제외한 지역은 건설하는 주택전체 세대수의 5% 이상 12% 이하의 범위 안에서 고시 가능

자료) 국토교통부고시 제2021-952호(2021. 7. 14), 대구광역시 고시 제2020-273호(2020. 10. 5.)

## ❏ 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (「도시 및 주거환경정비법」제54조)

- 「도시 및 주거환경정비법」제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
  - 재개발사업 및 재건축사업의 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(법적 상한용적률)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획에서 정한 허용세대수 제한을 받지 아니함
  - 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 75%이하 조례에서 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 함

01

02

03

04

05

06

07

부문별계획

08

### 3. 현황 및 문제점

#### 저소득층 및 세입자 재정착을 위한 소극적 정책 추진

- 정비사업 추진 시 사업성 확보를 위한 중·대형 규모 주택 위주의 건설로 인해, 저소득 원주민과 세입자에 대한 소규모 주택마련이 어려움
- 자치단체의 관련 예산 부족으로 저소득층 세입자의 재정착을 위한 지원금 대출 정책 추진 등 금전적 정책을 포함한 다양한 정책의 마련과 추진이 어려움

#### 지역 내 소득 계층간의 갈등 유발 원인 제공

- 정비사업 추진 시 공급되는 임대주택은 사회 계층의 통합 차원에서 분양주택과 함께 동일 지역 내 건설되나 계층 간 융화라는 본래의 취지에서 벗어나 같은 지역 내 소득 계층 간의 갈등을 유발하는 원인으로 작용

#### 저소득층 및 세입자의 주거이전지 확보 문제 발생

- 노후불량 지역에 다수의 정비사업은 민간자본에 의존하여 추진하는 구조로써 사업성 위주로 진행되고 있음
- 저렴한 임대료로 입주 가능한 주택수가 감소함에 따라 저소득층 및 세입자의 거주지 확보의 어려움이 가중
- 저소득층 및 세입자의 재정착 확대를 위해서는 더 많은 공공지원이 필요하나 이는 단기간에 실현이 어려움

#### 주거실태 조사 및 소득수준을 고려하지 않은 정비계획수립

- 거주민들의 주거실태 및 소득수준을 고려하지 않은 임대료 책정 및 주택공급계획 수립에 따른 재정착의 어려움

## 4. 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

### ■ 거주민 지원을 강화하는 정책 추진

- 임대주택 건설 및 건설 중인 임대주택의 확보를 위하여 도시·주거환경정비기금의 적립 규모 확대 및 적극적 활용 방안 검토
- 정비사업의 추진에 따라 지급되는 세입자의 주거 이전비 산출 및 지급 등에 대한 투명성 제고와 원활한 지원이 가능하도록 주거이전비 산출 시 거주민의 적극적 참여 기회를 제공하고 공공관리자 제도의 시행으로 공공의 관리 감독을 강화

### ■ 주거 복지 실현을 위한 정비·복지사업의 추진

- 정비사업의 추진에 따라 이주하거나 일자리를 잃게 되는 세입자와 저소득층을 위하여 장기 저리 용자 대출 제도를 확대 시행하고 취업 알선 및 재취업 교육 등을 마련하여 경제적 자생력 배양
- 정비사업 추진으로 주거지를 이전하는 저소득 계층 등 사회적 약자 계층의 저렴한 주거지를 제공하고 마을 공동체 회복을 공공사업 적극 추진

### ■ 정비사업 임대 주택 확보 방안 모색

- 정비계획 수립 시 당해 예정구역의 세입자를 위한 임대주택 건설이 가능한지 여부를 검토하고 관련 법규 및 기준에 맞게 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영토록 의무화
- 철거 정비사업 추진 시 사업구역 내 임대주택을 건설하기가 어려운 경우 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 정비사업 추진
- 정비예정구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비가반시설의 설치단계가 구분되는 경우 단계별 추진계획에 순환정비방식이 필요한 예정구역을 별도로 반영토록 함

01

02

03

04

05

06

07

부  
문  
별  
계  
획

08