

제안설명서

설명자: 손범구 의원

신청사 예정지 및 도시공원 주변 용도지역변경 타당성 분석 연구회 활동 결과에 대하여 보고드리겠습니다.

- 먼저 본 연구단체의 구성 현황과 연구배경 및 연구목적에 대해 말씀드리겠습니다.
- 본 연구단체는 2024년 4월 22일 등록 승인을 받았으며, 연구의원은 저를 포함하여 이진환 의원, 정창근 의원, 고명욱 의원으로 총 4명입니다.
- 대구시 신청사 건립 예정지 일대는 난개발을 막기 위해 ‘건축허가제한구역’ 과 ‘토지거래허가구역’ 규제가 되어 있으며, 이 중 ‘건축허가제한구역’ 은 2023년 3월 해제된 바 있습니다.
- 두류공원, 학산공원, 월광수변공원 주변 일대는 2003년 11월 「도시관리계획 용도지역 변경결정 및 용도지구 결정고시」에 의거하여 제1종일반주거지역으로 지정되었고, 낮은 용적률로 인해 해당 지역 주민은 건축 시 용적률의 한계에 봉착하여 해당 지역의 종상향은 지역주민의 숙원사항으로 여겨지고 있습니다.
- 본 연구의 목적은 대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 학산공원, 월광수변공원 등 일대가 미래성장동력의 중심지로 거듭나기 위해 대구시가 수행하는 지구단위계획수립에 반영할 수 있도록 방향성을 제안하는 데 있으며,

- 아울러, 대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 학산공원, 월광수변공원 등 주변지역의 난개발 방지와 시민의 재산권 침해예방을 동시에 도모할 수 있도록 용도지역변경의 사회적·경제적 파급효과와 타당성을 검토하기 위해 본 연구를 시작하게 되었습니다.

다음은 주요활동 내용을 말씀드리겠습니다.

- 4월에 운영위원회 심의를 거쳐 연구단체를 등록하였습니다.
- 5월에 연구회 착수보고회를 개최하였습니다.
- 7월에 중간보고회를 개최하였습니다.
- 9월에 도시계획 선진사례지로 성동구 뚝섬주변지역을 견학하였습니다.
- 마지막으로 10월에 연구회 최종보고회를 개최하였습니다.

본 연구단체의 연구결과를 말씀드리겠습니다.

1 첫째, 유사 사례 조사 결과입니다.

- 두류공원과 학산공원은 산지형공원으로 150미터 내외지역이 제1종 일반주거지역으로 지정되었습니다. 산지형공원과 유사한 형태인 다른 지자체의 공원과 인근 용도지역을 조사한 결과, 공원 인근 지역을 도시기본계획, 도시관리계획 등을 통하여 제1종일반주거지역으로 지정하고 있는 사례는 찾아볼 수 없었습니다.
- 해당 지역의 지역주민이 원하는 다양한 주택 유형을 수용할 수 있도록 용도지역 변경 즉 종상향이 필요합니다.

② 둘째, 종상향 파급효과입니다.

○ 먼저, 정량적 파급효과로

- 두류공원 인근 지역의 제1종일반주거지역의 경우 한 단계 종상향 시 토지가치가 평균 29.9% 상승, 두 단계 종상향 시 평균 87.6% 상승할 것으로 예상되고, 제2종일반주거지역과 근린상업지역의 경우 한 단계 종상향 시 토지가치가 평균 945.2% 상승할 것으로 예상됩니다.
- 학산공원 인근 지역의 제1종일반주거지역의 경우 한 단계 종상향 시 토지가치가 평균 23.2% 상승, 두 단계 종상향 시 평균 87% 상승할 것으로 예상됩니다.
- 월광수변공원 인근 지역의 제1종일반주거지역의 경우 한 단계 종상향 시 토지가치가 평균 256.8% 상승하며, 두 단계 종상향시 평균 283.1% 상승할 것으로 예상됩니다.

○ 정성적 파급효과로는 건축경기 활성화, 세수 증대, 경관개선 등이 기대됩니다.

③ 셋째, 종상향을 위한 단계별 기본구상입니다.

○ 1단계, 신청사 예정지 주변 지역 종상향

○ 2단계, 3040대구도시기본계획 수립 시 경관 관련 계획에 용도지역 규제 완화를 포함하는 계획을 수립하도록 대구광역시에 의견을 전달

○ 3단계, 두류공원, 학산공원 등 산지형 공원 인근지역과 월광수변공원 인근지역 단계별 종상향입니다.

아무쪼록 본 연구단체에서 제출한 결과보고서를 승인하여 주실 것을 부탁드립니다. 제안설명을 마치겠습니다.

감사합니다.