
**신청사 예정지 및 도시공원 주변
용도지역변경 타당성 분석 연구활동
결과보고서**



**신청사 예정지 및 도시공원 주변
용도지역변경 타당성 분석 연구회**

목 차

1. 연구과제명	1
2. 연구배경	1
3. 연구회 구성	1
4. 추진경과	2
5. 연구목적	3
6. 연구개요	3
7. 주요내용	4
① 관련 계획 및 법령	4
② 유사 사례 조사	4
③ 사업 계획	5
④ 종상향 파급효과 검토	6
⑤ 단계별 기본구상	7
8. 기대효과	8
9. 예산집행내역	8

신청사 예정지 및 도시공원 주변 용도지역변경 타당성 분석 연구활동 결과보고서

대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 월광수변공원, 학산공원 주변 지역 일대가 미래성장동력의 중심지로 거듭나기 위해 용도지역변경의 사회적·경제적 파급효과와 타당성을 검토한 결과 보고임

1 연구과제명

- 신청사 예정지 및 도시공원 주변 용도지역변경 타당성 분석 연구

2 연구배경

- 대구시 신청사 건립 예정지 일대는 난개발을 막기 위해 ‘건축허가제한구역’ 과 ‘토지거래허가구역’ 규제(※ ‘건축허가제한구역’ 은 2023년 해제)
- 두류공원, 학산공원, 월광수변공원 주변 일대는 2003년 11월 「도시관리계획 용도지역 변경결정 및 용도지구 결정고시」에 의거하여 제1종일반주거지역으로 지정되었고, 낮은 용적률로 인해 해당 지역주민은 건축 시 용적률의 한계에 봉착하여 해당 지역의 중상향은 지역주민의 숙원사항으로 여겨짐

3 연구회 구성

- 손범구 대표의원 등 4명



【대표】 손범구 의원



【간사】 이진환 의원



정창근 의원



고명욱 의원

4

추진경과

연번	시기	구분	내용	비고
1	2024. 4. 22.	연구단체 등록	<ul style="list-style-type: none"> 「신청사 예정지 및 도시공원 주변 용도지역변경 타당성 분석 연구회」 운영위원회에서 심의 대표위원의 제안설명 및 위원회의 심의를 거쳐 의원연구단체 등록 	
2	2024. 5. 7.	연구용역 기관 선정	<ul style="list-style-type: none"> 연구용역 기관 선정 - (주)에스팀학술연구소 	
3	2024. 5. 9.	착수보고회	<ul style="list-style-type: none"> 기초여건 및 환경분석, 최근 동향, 기본구상 및 계획, 추진일정 및 연구 관리방안 등 연구용역 추진을 위한 착수보고회 진행 	
4	2024. 7. 29.	중간보고회	<ul style="list-style-type: none"> 사례 조사, 관련 법령 및 계획 검토, 종상향 타당성 검토 등 중간보고 	
5	2024. 9. 4.	선진지견학	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획 선진지 견학 - 서울특별시 성동구청 도시계획과, 서울숲, 독섬주변지역 방문 	독섬주변지역 지구단위계획 대상지
6	2024. 10. 25.	최종보고회	<ul style="list-style-type: none"> 연구용역 최종보고회 ※변동사항: 연구용역, 연구활동기간 연장 	연구활동기간 (기준)10.21. (변경)11.20.



【착수보고회】



【최종보고회】

5 연구목적

- 대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 월광수변공원, 학산공원 등 일대가 미래 성장동력의 중심지로 거듭나기 위해 대구시가 수행하는 지구단위계획수립에 반영할 수 있도록 방향성을 제안
- 대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 월광수변공원, 학산공원 등 주변지역의 난개발 방지와 시민의 재산권 침해예방을 동시에 도모할 수 있도록 용도지역변경의 사회적·경제적 파급효과와 타당성을 검토

6 연구개요

- (활동기간) 2024. 4. 22. ~ 11. 20.
※ 기존 연구완료 예정일(2024. 10. 21.)에서 30일 연장
- (용역기간) 2024. 5. 9. ~ 11. 19.
- 용역기관: 에스팀학술연구소
※ 기존 용역완료 예정일(2024. 11. 5.)에서 14일 연장
- (연구범위) 대구시 신청사 예정지, 두류공원, 학산공원, 월광수변공원 주변지역 용도지역변경 타당성 분석
- (연구내용)
 - 기초여건 및 환경 분석
 - 기본구상 및 계획
 - 이해관계 기관 등 의견 수렴
 - 사업타당성 분석
 - 연구종합 및 정책제언※ 분야별 세부 추진 내용은 연구용역 보고서 참고

1 관련 계획 및 법령

■ 관련 계획

- 2030 대구도시기본계획
- 2025 대구 도시관리계획 정비(10차)

■ 관련 법령

- 용도지역 및 종세분화 지정 연혁
- 대상지 주거지역 종세분화 지정 연혁
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
- 대구광역시 지구단위계획 수립 지침

2 유사 사례 조사

■ 해외 사례

- 미국, 맨해튼 센트럴파크
- 호주, 시드니 하이드파크
- 네덜란드, 암스테르담 렘브란트 공원

■ 국내 사례

- 서울특별시 여의도공원
- 서울특별시 서울숲
- 경기도 고양시 일산호수공원
- 사업자에 의한 종상향 사례

■ 선진지 견학

- (일 자) 2024. 9. 4.(수)
- (장 소) 서울특별시 성동구청 도시계획과, 뚝섬주변지역, 서울숲
- (내 용) 뚝섬주변지역 지구단위계획 대상지 종상향 과정

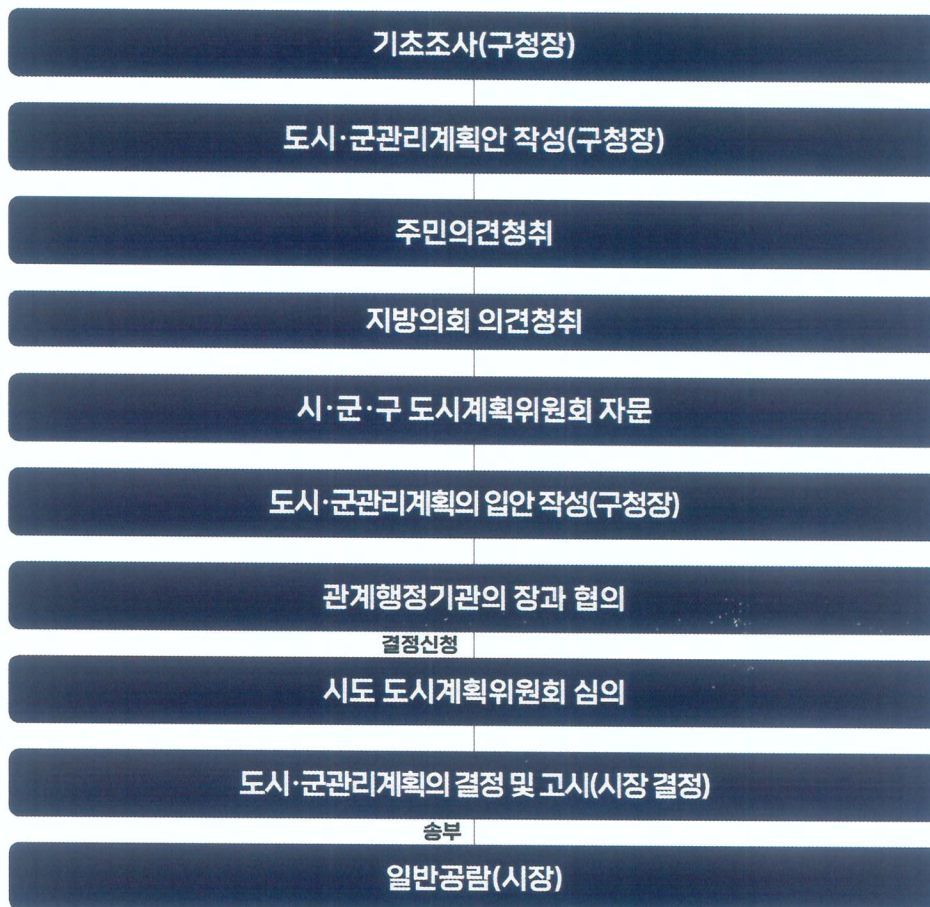
- 2011년 독섬주변지역 지구단위계획 결정. 특별계획구역으로 지정하여 세부개발계획 수립 전제 시, 용도지역 변경 가능하도록 함
- 2017년 독섬주변지역 지구단위계획 변경. 대상지 가운데 세부개발계획이 수립되지 않은 특별계획구역 3곳(3·4·5구역)을 특별계획구역에서 해제, 필지별 개발을 허용함. 제1종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역은 모두 제2종일반주거지역으로 상향함

③ 사업 계획

■ 용도지역 변경 절차

- 종상향 위한 검토 요건으로 제1종일반주거지역 종상향 기준, 용도지역 조정 기본요건 및 용도지역 조정 대상지 기본요건 등 검토

[도시관리계획 수립 절차]



4 종상향 파급효과 검토

■ 정량적 파급효과

두류공원지역(주거지역) 한 단계 종상향 시 토지가 평균 **29.9% 증가** 예상

두류공원 인근 상업지역 한 단계 종상향 시 토지가 평균 **945.2% 증가** 예상
※ 두류공원 북편 및 신청자 예정지 북편

학산공원지역 한 단계 종상향 시 토지가 평균 **23.2% 증가** 예상

월광수변공원지역 한 단계 종상향 시 토지가 평균 **256.8% 증가** 예상

전 지역 한 단계 종상향 시
토지가치 총 **6조 2,692억 원** 증가 예상

■ 정성적 파급효과

건축경기
활성화

건축 수요 증가로
건축관련 산업 활성화 및 일자리 창출 기여

세수 증대

용적률이 확대되어 건축물 개축,
부동산거래 및 임대료 수입 등 증가로 지방세수 증가

경관개선

건축물 신축·증축 등을 통해 기존 건축물의
노후도 개선, 새로운 건축물 디자인 조성을 통한
도시경관 개선, 도시 매력도 및 주민 만족도 향상

5 단계별 기본구상

1단계 : 신청사 예정지 주변 지역 종상향

신청사 예정지
주변지역 종상향
(두류공원⑦~⑨)

전담기구 구성

주민토론회 개최



2단계 : (추진전략) 3040대구도시기본계획 수립 시 반영

(추진전략)
3040대구도시기본계획 수립 시
산지형 공원 주변 150m 반경
중심으로 제1종일반주거지역 지정
규제 완화

(대안전략)
지구단위계획을 활용한 전략



3단계 : 두류공원 등 산지형 공원 인근 단계별 종상향

두류공원①~⑥구역
종상향

학산공원
①, ②, ③, ⑤ 구역
종상향
(학산공원④구역은 학교부지로 제외)

월광수변공원①구역
종상향

8 기대효과

- 본 연구를 통해 대구시 신청사 건립 예정지와 두류공원, 월광수변공원, 학산공원 등 주변지역의 난개발 방지와 시민의 재산권 침해 예방을 통해 균형있는 도시계획 수립 도모
- 종상향(용도지역변경)을 통해 신청사 예정지와 도시공원 주변지역의 개발을 촉진하고 도시계획의 혜택을 시민들이 누릴 수 있도록 하며, 대구시의 지구단위계획에 조속한 반영을 도모하는 효과를 기대

9 예산집행내역

- 지출금액: 금19,267,000원(금일천구백이십육만칠천원)

항 목	예산(원)	집행(원)	잔액(원)
연구용역비	20,000,000	19,000,000	1,000,000
연구활동비	2,000,000	267,000	1,733,000
합 계	22,000,000	19,267,000	2,733,000

※ 연구활동비 세부 집행내역

- 착수보고회, 중간보고회, 최종보고회 간담회 비용