

도시관리계획(용도구역) 변경결정(안)에 대한 의견제시의 건

검 토 보 고

1. 검토경과

- 제출일자 : 2023년 11월 17일
- 제 출 자 : 대구광역시시장(도시주택국장)
- 회부일자 : 2023년 11월 21일

2. 제출근거 및 사유

- 근거 : 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」
제7조 및 같은 법 시행령 제5조
- 사유 : 도시관리계획(용도구역) 변경결정(안)에 대하여 「개발
제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조
제5항에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 도시관리계획 변경결정(안) 주요내용

- 동구 괴전동 2번지 일원 용도구역 변경
 - 개발제한구역 축소 : $399,880,952\text{m}^2 \rightarrow 399,794,031\text{m}^2$ (감 $86,921\text{m}^2$)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 조서

구역명	위치	면적(m ²)		
		기정	변경	변경후
개발제한구역	괴전동 2번지 일원	399,880,952	감) 86,921	399,794,031

5. 변경결정 사유

- 영남권 청소년의 직업역량 개발과 진로 조기준비 지원을 목적으로 추진 중인 국립 청소년진로직업체험수련원(청소년수련시설)의 건립을 위하여
- 접근성이 양호하고 제2수목원과 연계될 수 있는 위치에 사업대상지를 선정하고, 이 지역의 개발제한구역을 해제(축소)하고자 함.

6. 주민의견 청취

- 열람기간 : 2023. 11. 7. ~ 11. 24.(14일간, 토요일·공휴일 제외)
- 열람자 : 7명
- 열람결과 : 의견제출 3건(모두 미반영)

7. 참고사항

□ 추진경위

- 국토교통부 사전협의 : '22. 11. 7.
- 전략환경영향평가 평가항목 등 결정내용 공개 : '23. 3월 ~ 4월
- 관계기관(부서) 협의 : '23. 8월 ~ 10월
- 주민의견 청취 : '23. 11월
 - 도시관리계획 및 전략환경영향평가(초안)

□ 향후계획

- 전략환경영향평가(본안) 협의(대구지방환경청) : '23. 12월~'24. 1월
- 도시계획위원회 심의 : '24. 1월 중
- 도시관리계획 변경결정 및 지형도면고시 : '24. 1월 말

8. 검토의견

- 본 안건은 청소년수련시설인 ‘국립 청소년진로직업체험수련원’의 건립을 위하여 동구 괴전동 2번지 일원(이하 “대상지”라 함)의 86,921㎡에 대해 개발제한구역을 해제하려는 것으로, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 함) 제7조와 같은 법 시행령 제5조에 따라 시의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

- 대구시에서는 영남권 청소년의 직업역량 개발과 진로 조기 준비 지원을 목적으로 ‘국립 청소년진로직업체험수련원’(이하 “수련원”이라 함) 건립을 추진 중이며, 604억원의 사업비를 투자하여 2027년까지 사업을 완료할 계획임.

※ **국립 청소년진로직업체험수련원 건립 개요**

○ **건축계획**

- 규 모 : 부지면적 86,921㎡, 연면적 11,316.6㎡
- 건폐율/용적률/층수 : 6.82%/13.02%/3층
- 용 도 : 직업체험관, 생활관, 직원숙소, 야외집회장, 운동장, 특성화활동장 등

○ **사업기간** : 2023 ~ 2027년

○ **사 업 비** : 604억원(국비 398, 시비 206)

○ **주요내용**

- 청소년 진로교육 및 체험인프라 조성
- 국가균형발전 및 청소년 직업역량 개발
- 친환경적 교육 및 여가 공간 제공

- 개발제한구역에 속하는 본 대상지가 수련원의 사업부지로 선정된 사유를 살펴보면,
- 청소년수련시설은 개발제한구역 중 훼손지의 복구사업지역 안에서만 설치가 가능하나, 입지 선정 당시(2021년) 대구시의 복구사업지역 중에는 적합한 부지가 없었으며,

※ **2021년 대구시 개발제한구역 훼손지 복구사업 추진 현황**

구 분	①	②
위 치	수성구 황금동 산 106번지 일원	대구광역시 동구 금강동 일원
면 적	48,943㎡	881㎡
입지불가 사 유	문화공원 기 조성 및 이용 중으로 청소년수련원 건립 불가	부지면적 과소

- 본 대상지는 서측으로 동대구IC가 위치하고, 남측으로는 폭 30m의 혁신대로와 접하며, 동측에는 대구 제2수목원 조성이 예정되어 있어 휴식과 교육의 연계가 가능하고 수련시설 건립을 위한 충분한 공간이 확보 가능함에 따라 최종 입지로 선정되었음.

○ 개발제한구역 해제와 관련하여 관련규정을 살펴보면,

- 본 대상지는 86,921㎡로 시장이 개발제한구역 해제가 가능한 기준면적인 100만㎡ 미만에 해당되어 시장이 해제가 가능함.
- 본 사업은 개발제한구역 해제 총량에 포함되는 사업으로 현재 대구시의 개발제한구역 해제가능 총량면적이 14.84㎢이고, 향후 K2 군사시설 이전에 따른 후적지 개발사업 등 개발제한구역 해제가 필요한 개발사업의 면적이 12.9㎢이므로 약 0.09㎢를 해제하는 본 사업은 해제잔여 총량면적 내에서 사업 추진이 가능함.

※ 개발제한구역(GB) 총량 현황

단위 : ㎢

해제가능 총량면적(㉠)	既 해제면적(㉡)	해제잔여 총량면적(㉢=㉠-㉡)
33.40(100%)	18.56(55.6%)	14.84(44.4%)

※ 개발제한구역(GB) 해제 예정면적

단위 : km²

합 계(㉔)	개 발 사 업			군사시설 후적지 개발사업	
	국립청소년수련시설	농수산물 도매시장	제2수성알파시티	K2	군사시설*
12.99	0.09	0.28	0.51	6.98	5.13
GB해제 예정연도	2024년 초	2025년 이후	2025년 이후	2030년 이후	2030년 이후

* 군사시설 : 제2작전사령부, 제50보병사단, 제5군수지원사령부, 방공포병학교

- 지침7)에서 환경평가등급이 1·2등급지를 제외하는 것이 원칙이나 불가피한 경우 포함되는 1·2등급지는 가급적 원형보전하도록 규정하고 있으며, 본 대상지의 약 90%가 보전가치가 낮은 3등급지이고 약 10%인 1·2등급지는 원형보전할 계획이므로 환경평가등급 요건을 충족함.

※ 환경평가 등급별 토지이용 현황

구 분	계	1등급	2등급	3등급
면적(m ²)	86,921	5,128	3,825	77,968
%	100	5.90	4.40	89.70

▶ 1·2등급지는 원형보전

- 개발제한구역 해제는 난개발 방지와 기반시설 공급의 용이성 등을 고려하여 20만 m^2 이상의 규모로 하는 것이 원칙이나, 본 사업은 20만 m^2 이하이나 사회복지시설 등 공익성이 높은 시설의 설치를 위한 사업으로 예외규정에 해당되어 규모 요건 또한 충족함.
- 또한 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획이 결정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 착공이 가능한 지역, 기존 시가지와 인접한 지역, 대규모 기반시설 설치소요가 적은 지역 등의 해제대상지 요건을 충족하며,
- 교육문화여가(관광)노인복지 등 사회복지사업, 국가와 지방자치단체에 의한 전면매수 방식 등 사업종류와 사업방식, 사업시행자의 요건도 충족하는 것으로 판단됨.

○ 개발제한구역 훼손지 복구계획을 살펴보면,

- 법 제4조제4항에서 개발제한구역을 해제할 때 개발제한구역 중 해제지역이 아닌 지역의 훼손지를 해제면적의 10%부터 20%까지의 범위 안에서 복구하도록 규정하고 있으며,
- 본 사업은 대상지의 북측인 동구 괴전동 산7번지를 필지분할하여 17,085 m^2 를 원형복구할 예정으로 이는 해제면적의 19.6%에 해당되어 법 규정에 부합함.

- 훼손지 복구 사업은 18억 8,700만원 정도가 소요될 것으로 보이며, 여성가족부장관이 수련원 건립 사업에 포함하여 시행할 예정임.

○ 이상의 내용을 종합해 볼 때,

- 본 안건은 국립 청소년진로직업체험수련원 건립을 위하여 개발제한구역을 해제하려는 것으로 관련 법령의 규정을 충족하므로 개발제한구역을 해제하는 것에 있어 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.
- 다만, 향후 개발제한구역 해제에 관한 의회의 의견 청취 시 원활한 검토를 위하여 훼손지 복구계획에 관한 내용을 안건에 포함시키고 주민의견 청취기간이 종료되고 반영여부가 결정된 후 안건을 접수할 수 있도록 노력할 필요가 있겠으며,
- 수련원 건립과 훼손지 복구 등의 원활한 추진을 위하여 사업 추진주체인 여성가족부 및 관련 부서와 긴밀히 협조하고, 부지매입 후 국유지와 등가교환 등의 절차도 차질없이 진행될 수 있도록 사업 추진에 만전을 기하여야 하겠음.

○ 한편 주민의견 청취기간 중 총 7명이 열람을 하였으며, 3건의 의견이 제출되었는데, 보상 시 부지 내 대토 요구가 2건, 사업 구역 밖의 토지를 사업부지로의 포함 요구가 1건이었으며 모두 미반영 처리되었음.

□ 이상으로, 도시관리계획(용도구역) 변경결정(안)에 대한 의견 제시의 건에 대한 검토보고를 마치겠습니다.