

원주 단구1차아파트 재건축정비사업 정비구역지정(안)

- 시의회 의견청취 -

2024. 04.

Contents

목차



1. 계획의 개요	/ 03
2. 대상지 현황	/ 05
3. 정비구역지정(안)	/ 08
4. 향후 추진계획	/ 10
5. 참고 : 도시정비법 개정사항	/ 11

1. 계획의 개요

1 정비구역 지정목적

- 안전진단 실시결과(D등급 : 최종성능점수 41.39점) "재건축판정"을 받은 단구1차아파트(1988년 준공)는 노후화로 인한 상·하수도의 파손과 화재위험성 등 주민불편이 가중되고 있어 주거환경개선이 필요한 지역으로,
- 「도시 및 주거환경정비법」(’23.7.18. 공포, ’24.1.19. 시행)에 의거, 재건축을 실시하고자 정비구역지정 및 사업시행자를 지정하고자 함.
※ 참고 : 성능점수 55점 초과 ⇒ 유지보수
45점 ~ 55점 이하 ⇒ 조건부 재건축
45점 이하 ⇒ 재건축

2 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 강원특별자치도 원주시 명륜동 376번지 일원
- 면 적 : 40,325m²
- 제안자(사업시행예정자) : 한국자산신탁(주)

위 치 도



3 참조 : 주택재건축 정비구역 지정요건 등 (2030 원주시 도시·주거환경정비기본계획)

■ 주택재건축 정비구역 지정요건

구 분		면적	인구
필수 요건	구역면적	대지면적 1만㎡ 이상	조례상 재건축기준 적용
	노후도	30년 이상	원주시(동지역) 노후건축물 평균비율 적용
	세대수	200세대 이상	조례상 재건축기준 적용
	주민동의	토지등소유자 2/3 이상	정비계획 입안제안 동의 요건
기타 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 일부의 멸실·붕괴나 안전사고의 우려가 있는 지역 • 재해 등의 발생 우려로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 • 아파트 또는 연립주택이 밀집한 1만㎡ 이상 지역 중 안전진단 결과 2/3 이상이 재건축 판정을 받은 지역 		

■ 주택재건축 정비구역 경계설정 기준

구 분	경계설정 기준
재건축 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축사업은 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 허가받은 단위로 추진할 수 있도록 구획함 • 단, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함 <ul style="list-style-type: none"> - 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획 도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분 - 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분 - 법 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

2. 대상지 현황

1 대상지 일반현황

도시관리 계획사항	용도지역		지구단위계획구역		도시계획시설						
	제2종일반주거지역		명륜지구 지구단위계획구역		종 류			규 모			
토 지 현 황	구 분	계	사유지		국. 공유지						비 고
	면 적(m ²)	40,325	40,325		-						
	필지 수(필지)	4	4		-						
건축물 현 황	구 분	허 가 유 무			용도별 허가유무별						비 고
		계	유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	소 계				유허가	무허가	소 계	유허가	무허가		
	동 수	20	20	-	16	16	-	4	4	-	
호 수	709	709	-	700	700	-	9	9	-		
거주자 및 권리자 현황	거 주 가 구			거 주 인 구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지, 건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	711	151	560	928	197	731	658	658	-	-	-

2 호수 밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수			비 고
		합 계	단독주택(동)	공동주택(호)	
164.4	40,325	709	-	700	9

3 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량 비율	노후·불량 등의 유형			
			합 계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	20	20	20	-	-
	철근, 철골, 철골철근콘크리트 및 강구조	20	20	20	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	20	20	20	-	-
	30 ~ 39년(1988년 준공)	20	20	20	-	-
허가별	합 계	20	20	20	-	-
	유 허가	20	20	20	-	-
	무 허가	-	-	-	-	-

4 제안자 및 동의 현황

■ 제안자(시행예정자)에 관한 사항

○ 「도시정비법」 제27조제1항에 의한 신탁업자임.

구 분	비 고
업 체 명	한국자산신탁 주식회사
대 표 자	김 규 철
주 소(소재지)	서울특별시 강남구 테헤란로 306 (역삼동, 카이트타워)
설 립 일	2001. 03. 20. (신탁업 인가 : 2001. 04. 04.)
신용평가등급	A (한국기업평가)
	A- (한국신용평가주식회사)
	A (NICE신용평가주식회사)
자 본 금 (영업용 순자본)	4,941억원 (2023. 09. 30. 기준)

■ 동의현황

○ 토지면적 기준

구 분	면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	40,325.00	100.00	
사유지	계	40,325.00	100.00
	동 의	28,974.29	71.85
	미동의	11,350.71	28.15
국·공유지	-	-	

○ 토지등소유자 기준

구 분	소유자 수	구성비(%)	비 고
합 계	658	100.00	
사유지	계	658	100.00
	동 의	479	72.80
	미동의	179	27.20
국·공유지	-	-	

※ 동의요건(도시정비법 제101조의9)

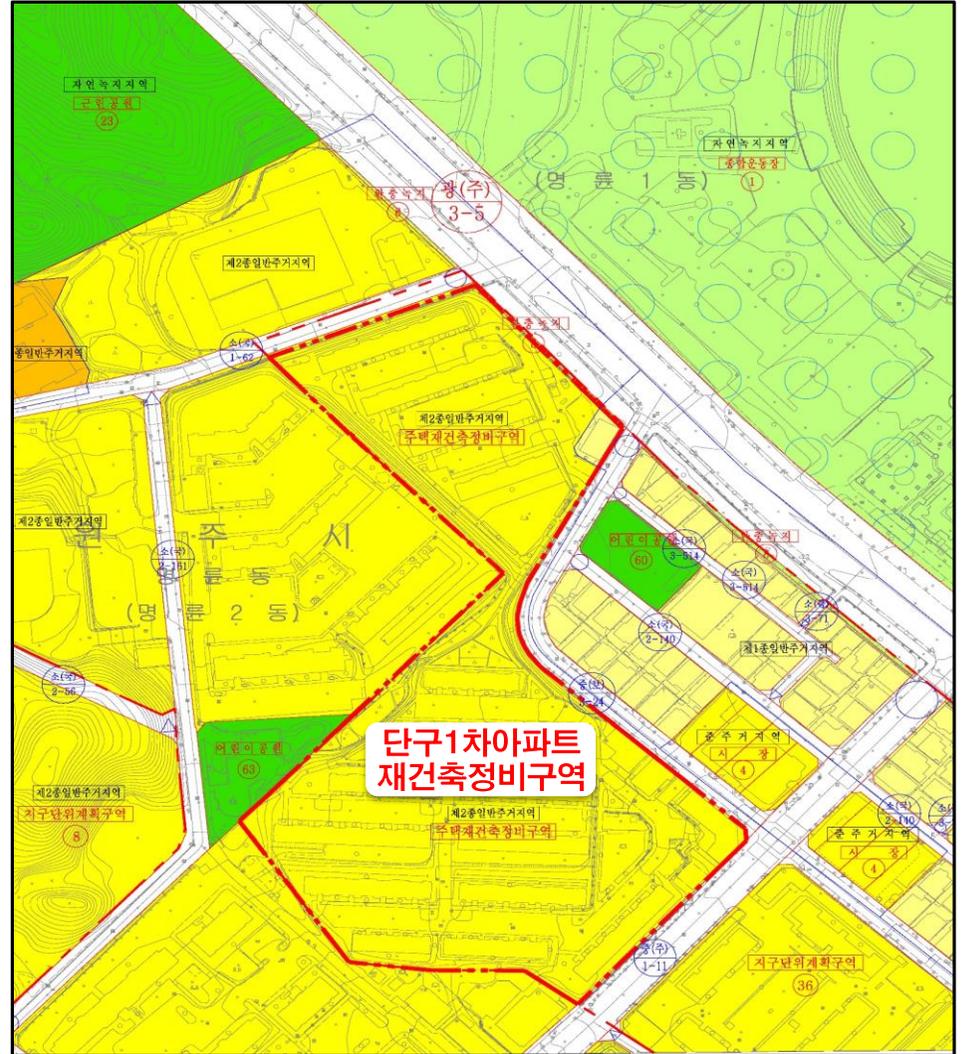
- 토지면적 2분의 1 이상, 토지등소유자 3분의 2 이상

3. 정비구역지정(안)

1 정비구역지정(안)

- 구역명 : 원주 단구1차아파트 재건축정비구역
- 위 치 : 강원특별자치도 원주시 명륜동 376번지 일원
- 면 적 : 40,325m²
- 용도지역 : 제2종일반주거지역(변경없음)
(명륜지구 지구단위계획구역 내)
- 제안자(사업시행예정자) : 한국자산신탁(주)
- 사업시행 예정기간
- 정비구역지정고시일로부터 2년 이내 정비사업계획인가
(준공 목표년도 : 2030년 12월)
- 계획인구 및 세대수(예상) : 2,345인/998세대

정비구역지정(안) 구역도



2 사업개요(안)

주택건설계획			비고
대지면적	39,075.0m ²		
층수	지하3층, 지상6~15층		
세대수	전용 49m ² 형	415세대	41.6%
	전용 59m ² 형	290세대	29.0%
	전용 84m ² 형	293세대	29.4%
	계	998세대	100.0%
건축면적	12,650.00m ² (건폐율 : 기준 60%이하, 계획 : 32.37%)		
연면적	지상연면적	86,437.8200m ²	
	지하연면적	48,508.8000m ²	
	합 계	134,964.6200m ²	
(용적율 : 기준 250%이하, 계획 : 221.21%)			
주차대수	- 법정 : 1,002.2대(공동주택 998.0대, 근생 4.2대) - 계획 : 1,203.0대(공동주택 1,198.0대, 근생 5.0대)		
근생시설	지상1층, 630.00m ² (전용 360.0m ² 공유 90.0m ² 기계/전기 180.0m ²)		

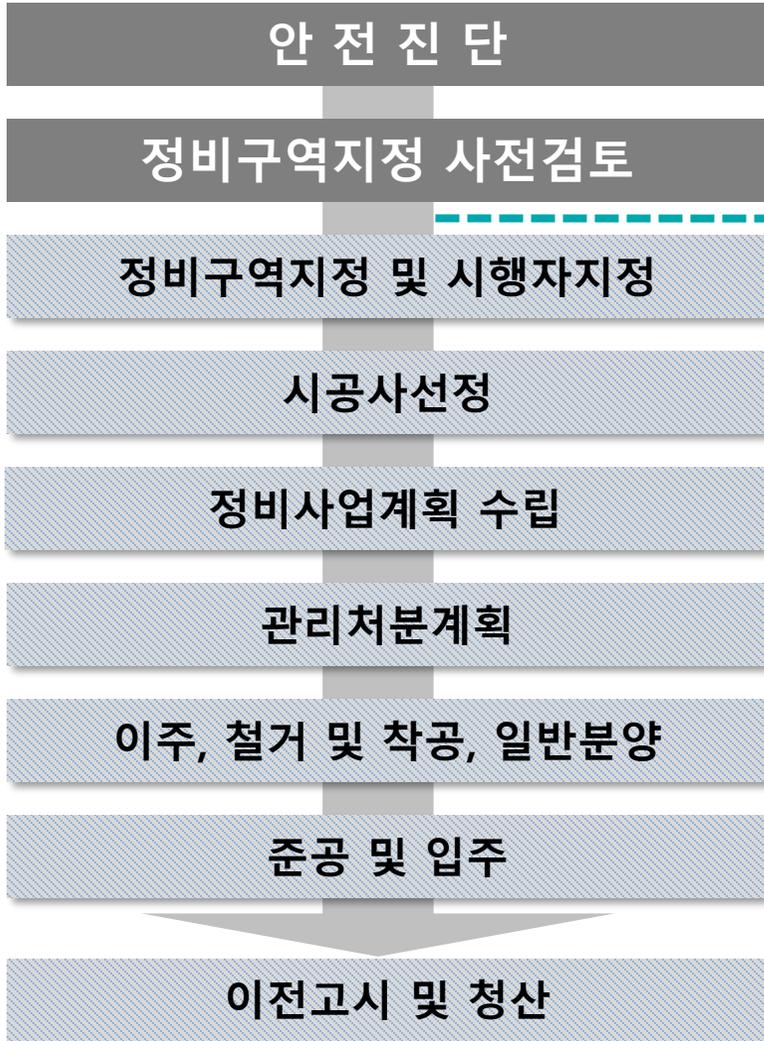
건축배치도(안)



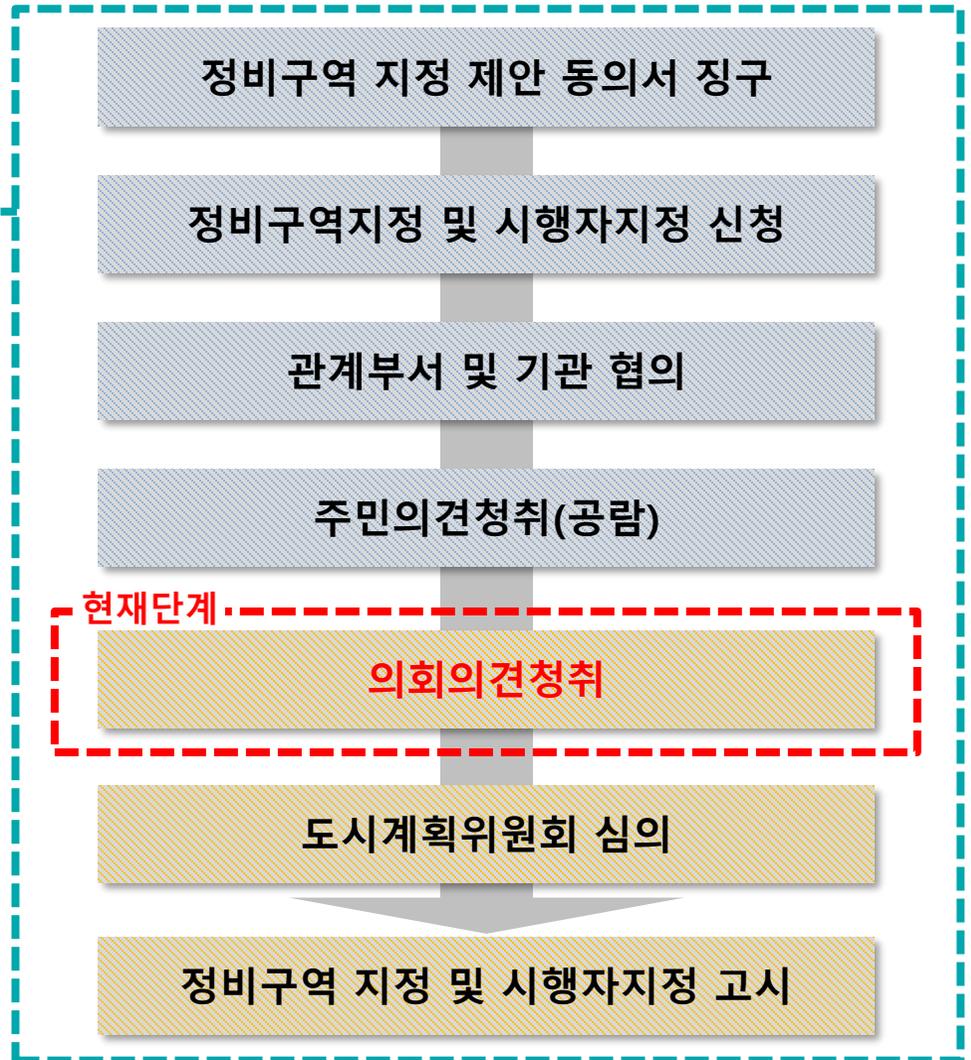
※ 본 개요는 구역지정을 위한 개략적인 계획이며, 구체적인 계획은 향후 정비사업계획시 수립 예정임.

4. 향후 추진계획 (지정개발자(신탁업자) 지정 사업시행시)

■ 전체 사업추진절차



■ 정비구역지정 및 시행자지정 절차



5. 참고 : 도시정비법 개정사항

■ 도시 및 주거환경정비법 개정(2024. 1. 19일 시행)

○ 개정사유

- 공기업, **신탁업자** 등 전문개발기관이 사업을 시행할 경우 **정비구역 지정 제안 권한을 부여**하고,
- 정비구역과 사업시행자 동시 지정, 정비계획과 사업시행계획의 통합처리 등 인·허가 절차를 간소화할 수 있도록 함.

○ 개정내용 : 제5장의2(공공시행자 및 지정개발자 사업시행의 특례) 신설

제101조의8(정비구역지정의 특례)

- 토지주택공사등 또는 **지정개발자**(토지등소유자의 50%이상 동의를 받은 신탁업자로 한정)는 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받아 정비구역의 지정권자에게 **정비구역의 지정을 제안할 수 있다.**
- 토지주택공사등 또는 **지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다.**

제101조의9(사업시행자 지정의 특례)

- 정비구역의 지정권자는 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에는 **정비구역의 지정과 동시에** 토지주택공사등 또는 지정개발자를 **사업시행자로 지정**할 수 있다.

제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립)

- 사업시행자는 제101조의8에 따라 정비구역이 지정된 경우에는 **정비계획과 사업시행계획을 통합하여 “정비사업계획”**을 수립하여야 한다.

감사합니다.