

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

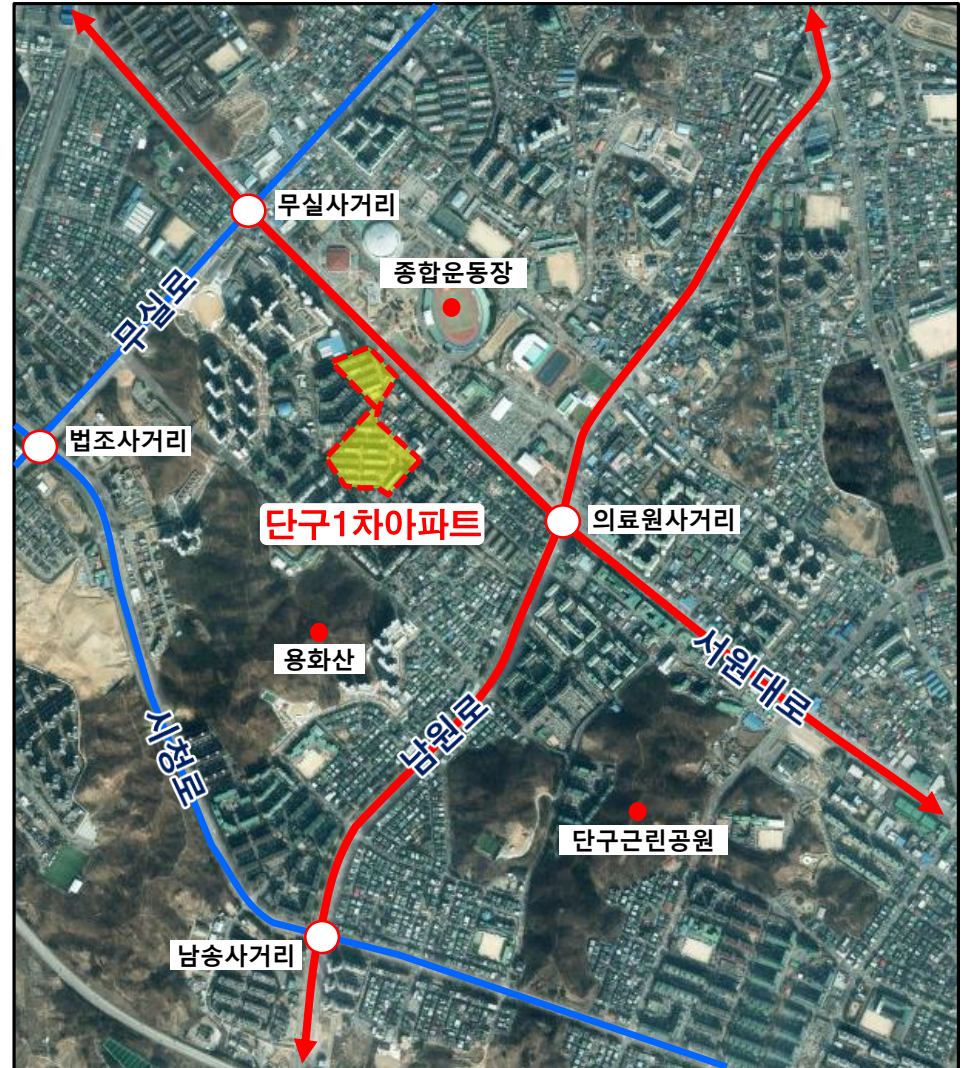
1 정비구역 지정목적

- 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				
							종 류		규 모		
	제2종일반주거지역			명륜지구 지구단위계획구역			-		-		
토 지 현 황	구 분		계	사유지			국. 공유지		비 고		
	면 적(m²)		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)	기타건축물(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 허 가	20	20	20	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

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)			

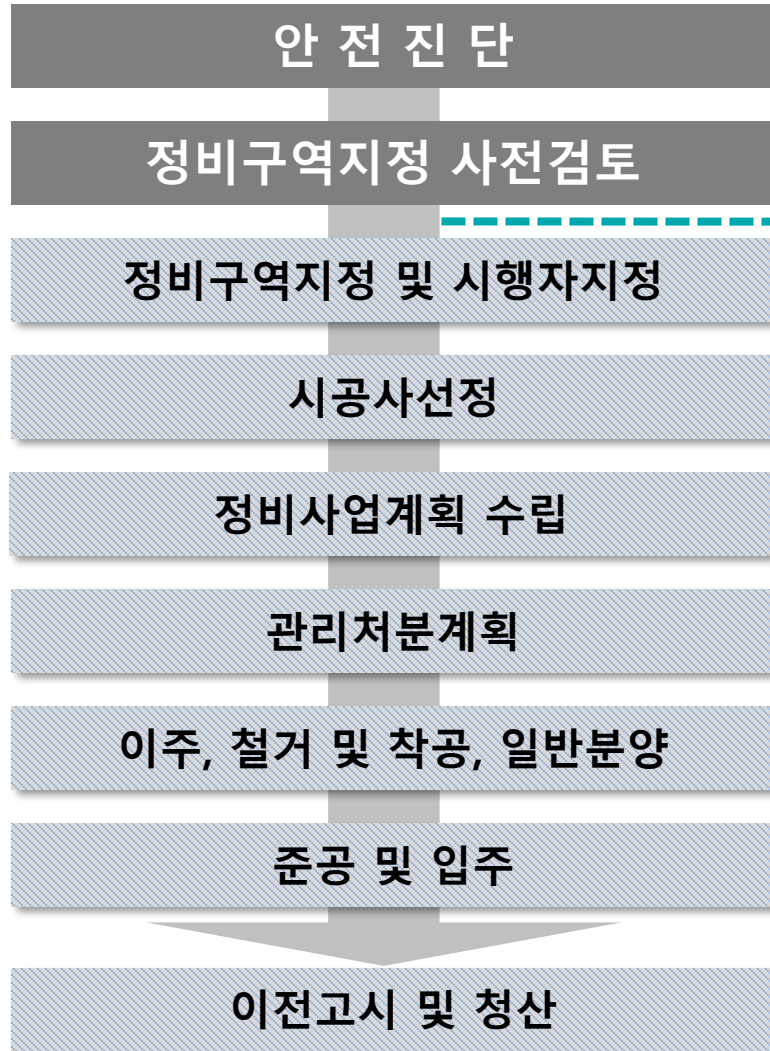
건축배치도(안)



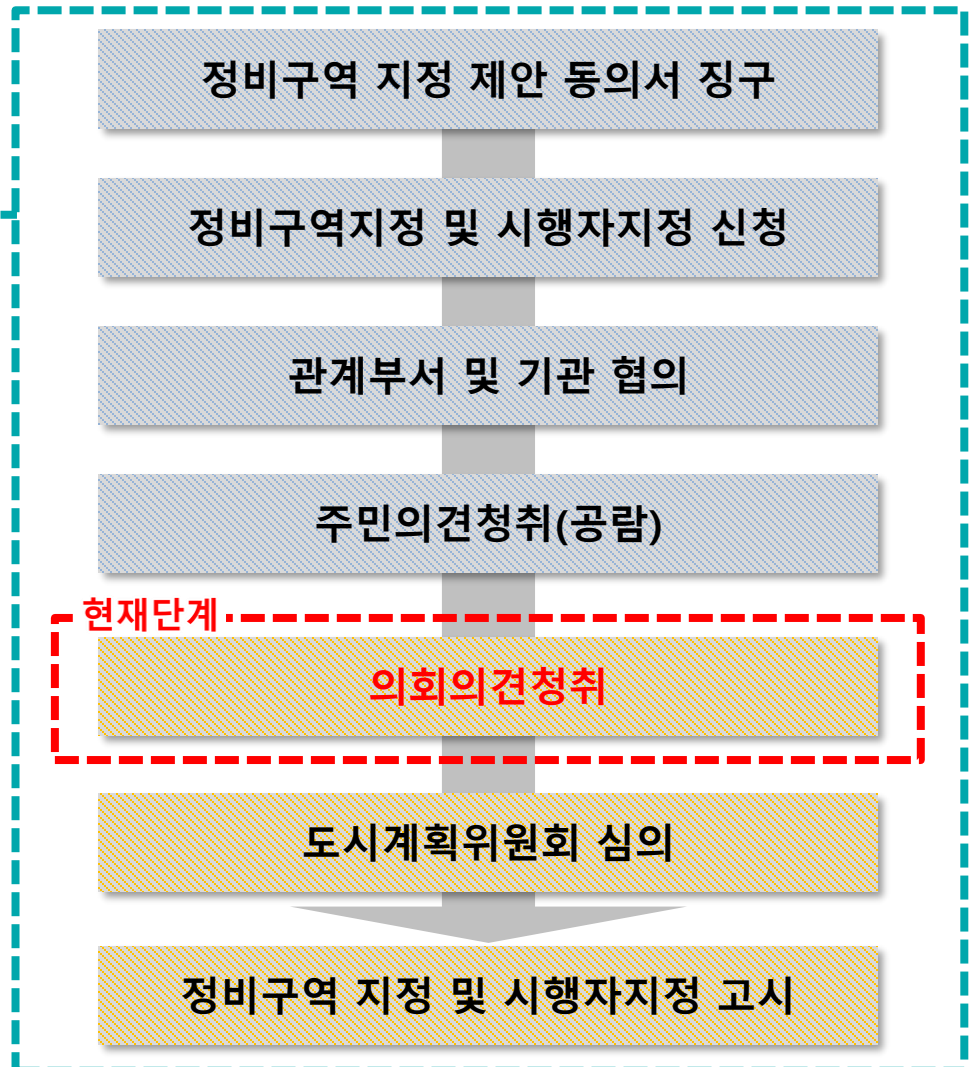
※ 본 개요는 구역지정을 위한 개략적인 계획이며, 구체적인 계획은 향후 정비사업계획시 수립 예정임.

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 지정할 수 있다.

제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립)

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

감 사 합 니 다.