

2026년도 노후계획도시(산본신도시) 선도지구 외 후속 정비사업 특별정비구역 추진 및 지정계획 공고

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「노후계획도시 특별
정비계획 수립 지침」에 따른 선도지구 외 특별정비예정구역에 대한 2026년도
후속 특별정비구역 추진 및 지정계획에 대하여 다음과 같이 공고합니다.

2025년 12월 31일

군 포 시 장

1. 지정개요

가. 정비방향 : 선도지구 외 후속 정비사업 특별정비예정구역(별) 주민제안에
따른 협력형 정비지원으로 질서 있고 원활한 사업추진 도모

나. 추진방식 : 주민제안방식

※ 특별정비구역 지정 제안 시 토지등소유자 과반수 동의 필요

다. 특별정비구역 지정물량

○ 연차별 예정물량 + α (주택수급 동향에 따른 이주 여력 감안)

○ 노후계획도시(산본신도시) 정비기본계획 연차별 예정물량

2025년			2026년					
4,620호(선도지구)			총 3,400호 [2,400호(+1,000호)]					
2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
2,200호	2,200호	4,400호	4,400호	2,200호	4,400호	4,400호	2,200호	2,200호

※ 2026년도 산본신도시 구역지정 가능 물량(3,400호)은 국토교통부에서 지자체 주택수급
동향과 이주 여력을 감안하여 상한 제시(국토교통부 발표 ‘25. 9. 26.)

라. 대상구역 : 특별정비예정구역

※ 공공임대주택과 혼합된 특별정비예정구역(5구역, 10구역, 14구역)은 국토교통부에서 국토부·지자체·LH 영구임대 재건축 TF 운영을 통해 별도의 추진방안 검토

마. 추진절차

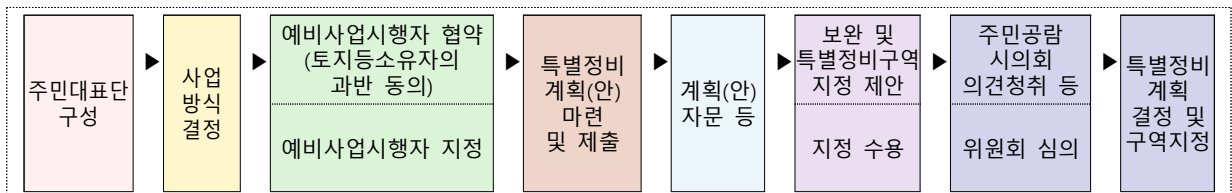
○ 주민 준비단계

- 주민대표단 구성(주민투표) → 사업방식(공공, 조합, 신탁) 결정 → 예비사업시행자 협약 후 예비사업시행자 지정 → 특별정비계획(안) 마련

○ 특별정비구역 지정 절차

- 특별정비계획안 제출 → 특별정비계획안 자문 → 보완 후 특별정비 구역 지정 제안 → 특별정비구역 지정 수용 → 주민공람 및 시의회 의견 청취 등 → 위원회 심의 → 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정

〈 후속 정비사업 주민제안 방식 절차도 〉



바. 추진일정

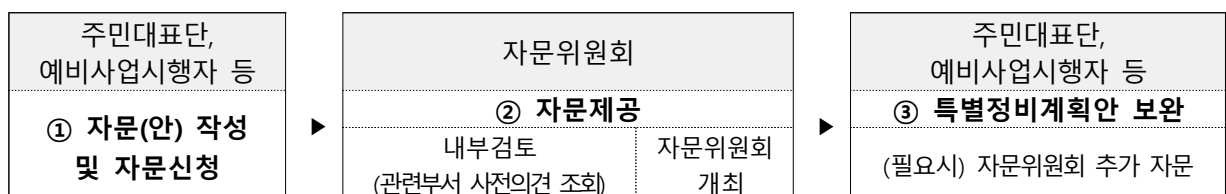
○ 주민제안방식 특별정비계획(안) 자문 신청 접수 : 2026. 03. 03.부터 ~

※ 예비사업시행자 지정 신청 : 2026. 02. 09.부터 ~

사. 지원사항

○ 선도지구와 동일한 협력형 정비지원

- 계획(안)에 대한 분야별 자문 및 관련부서 사전 협의의견을 제시하여 심의 과정에서 발생할 수 있는 계획 변경 요인 최소화



2. 신청방법

가. 신청자 : (특별정비예정구역) 주민대표단

나. 신청기간 : 2026. 03. 03.부터 ~ ※ 자문(안) 접수 가능 일자임

다. 접수처 : 군포시청 도시개발과 1기신도시정비팀

- 위치 : 군포시청 본관 뒤편 후생관 4층

라. 제출방법 : 아래의 제출서류를 구비하여 주민대표단 대표가 접수처에
직접 방문 제출

- 예비사업시행자 협약체결 등 이후 제출 가능

- 대표가 못 올 경우 대리인 위임장 제출

※ 제출 전 업무담당자와 제출서류 체크 등을 위한 사전 협의

마. 제출서류

1. 주민대표단 명단(구성 절차 이행사항 포함)

2. 사업방식 결정 자료(조합 방식의 경우 사전 문의)

3. 예비사업시행자 협약 관련 서류 일체

※ 예비사업시행자 지정 신청(협약 서류 제출) 구역 생략 가능

4. 특별정비계획안 서류 1식

※ 가) 계획안 작성기준은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 법률」,
「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」, 「군포시 노후계획도시
정비 및 지원에 관한 조례」 「2035년 군포 노후계획도시 정비
기본계획」 등에 따름

나) 신청자는 사전자문이 가능한 수준의 계획안 제출

5. 1~4) 파일 수록된 USB 1개

3. 2026년도 특별정비구역 지정방법

가. 지정물량 : 3,400호(현황 세대수) ※ '26년도 구역지정 물량

나. 지정방법 : 노후계획도시 정비위원회(경관심의 포함 시 공동위원회)
심의 의결 순으로 지정

- 심의 의결일이 동일한 경우 예정구역의 특별정비계획(안) 주민공람 시기가 빠른 순으로 지정
- 연차별 지정 물량을 초과하여 정비위원회 심의 의결되는 경우 지정시기 등을 정비위원회에서 결정

다. 선정발표 : 위원회 심의 의결 후 결과 통보

4. 유의 및 안내사항

가. 주민대표단

- 역 할 : 특별정비예정구역 토지등소유자 대표로서 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정 시까지 행정절차 이행 주체
 - 구 성 : 주택단지별로 안배한 총 25인 이내로 구성
 - 주택단지별 대지지분 고려하여 구성
 - 상가 소유자는 통합단지 전체에서 2인 이상 안배 권장
 - 주민대표단 대표 1명과 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하 구성
 - 방 법 : 공고일 이후 위 안내 내용 준수하여 구성(별도서식 없음)
 - 유의사항
 - 주민대표단 기능 및 구성·승인 관련 법령 개정 [한준호의원 관련 법령대표발의 2025. 9. 22.] 시행 전 사항을 알려드리니 위 사항을 참조하여 주민대표단 구성 시 안내
- [법령 개정 주요 내용]
- 주민대표단은 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성 및 지정권자의 승인사항 명시
- ※ 시행일 이후 주민대표단 구성하는 경우 관련 법령 준용

나. 예비사업시행자

- 주민대표단은 사업방식을 선택하고 협약 체결(입찰공고 등)을 통해 예비사업시행자 선정
- 예비사업시행자는 토지등소유자 동의를 받아 예비사업시행자 지정 신청

다. 특별정비계획안 작성

- 노후계획도시 특별정비계획 수립 지침 등에 의거하여 계획(안) 작성
 - 초안 작성 및 자문 계획 등에 대해 사전협의(1기신도시정비팀)
 - 신청자는 자문이 가능한 수준 초안 작성

라. 협력형 정비지원

- 계획 초안 자문 신청 시 내부검토(관련부서 사전의견 조회) 및 자문위원회를 통해 자문의견 제시
 - ※ (필요시) 추가 자문위원회 진행
- 자문위원회 의견은 자문 신청일로부터 30일 이내 제시하여 정비사업 지원 계획
- 신청자는 자문의견을 반영(고려)한 계획안 보완 완료 후 특별 정비계획 결정 및 특별정비구역 지정 제안 가능
 - ※ 지정제안 신청 전 업무담당자와 사전 협의 필요

마. 기타사항

- 제출된 서류는 일체 반환하지 않습니다.
- 제출된 서류의 내용이 관련 법령에 충족되지 않아 보완기간 내에도 보완이 되지 않을 경우 일체 서류가 반려될 수 있습니다.
- 본 공고와 관련하여 공고문 내용의 이견이 있을 경우 군포시 의견에 따릅니다.

5. 문의처 : 공고 관련 및 기타 문의사항에 대하여는 군포시 도시개발과 1기신도시정비팀(☎ 031-390-0433, 0117)으로 문의하여 주시기 바랍니다.