



SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모 가이드라인 [2025년]

2025. 11.

서울특별시 · SH

□ 추진배경

- 서울시 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 및 모아주택 활성화를 위한 공공지원 확대
- 공공과 주민이 공동사업 추진으로 다양한 인센티브를 부여하고 안전하고 투명한 사업추진 및 양질의 주택 신속 공급

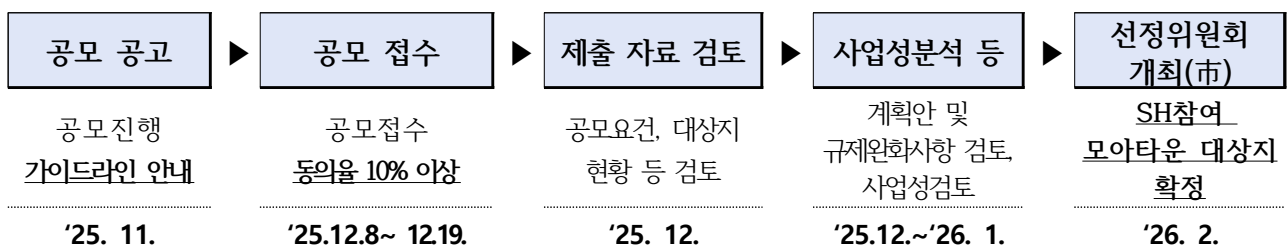
□ 공모대상

- (공모명칭) ' 25년 SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모
- (공모대상) SH참여 공공관리사업을 원하는 다음 각 호 어느 하나에 해당 지역
 1. 관리계획수립 중 또는 관리계획 수립 완료된 모아타운 또는 모아주택
 - ① 모아타운 전체면적 3만㎡이상 10만㎡미만 사업지에 해당
 2. 공공제한형 모아타운 희망지로 다음 요건을 모두 만족하는 사업지
 - ① 모아타운 예정지 전체면적 3만㎡이상 10만㎡미만 사업지에 해당
 - ② 해당지역이 주민제한형 모아타운 추진 중일 경우, 적정구역 범위 사전자문 미이행(자치구에 신청 전) 사업지 일 것
- (선정물량) 15곳 내외

□ 사업방식

- 공모참여는 SH와 공동사업시행에 동의하는 것을 전제로 하며 관리계획 수립 등 사업추진 관련하여 SH에 협조해야 함
- * '공동사업시행'은 소규모주택정비법 제17조 3항에 따른 공동시행을 의미

□ 공모절차 및 일정



□ 공모선정 시 지원사항

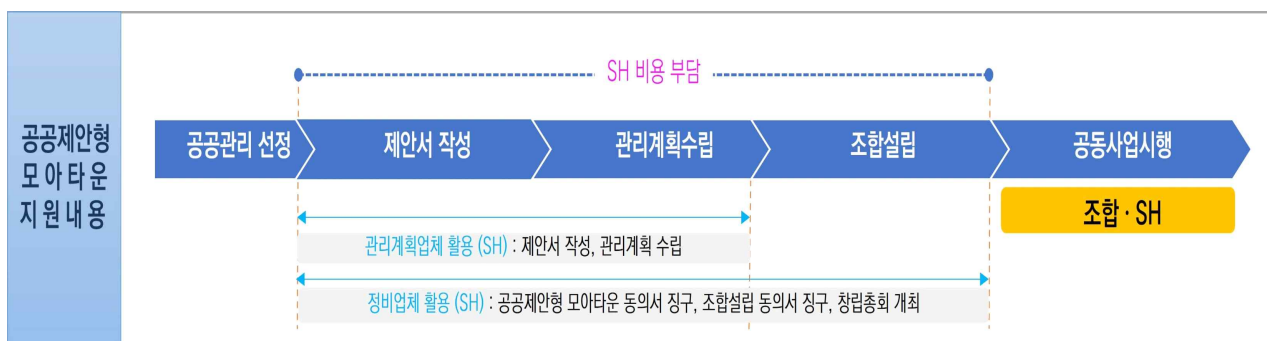
[관리계획 수립 中 구역] 추진 중인 관리계획 수립 업무를 공공에서 지원
(건축디자인 특화·사업성분석), 조합설립, 공동사업시행 등
업무지원



[관리계획 수립 完 구역] 구역(통합) 면적 확대 등 공공기관이 직접 관리계획 변경,
조합설립, 공동사업시행 등 업무지원



[공공제한형 모아타운 희망지 SH가 직접 관리계획 수립제한 조합설립 공동사업시행 등 업무지원



[공통 지원사항]

- ① (사업지원 인센티브) 공공이 참여하는 경우 다양한 인센티브를 부여하여 사업성 제고
 - 모아타운 내 공공기관 참여시 4만㎡ 미만까지 사업시행구역 확대 가능
 - 모아타운 내에서 용도지역 상향에 따른 용적률 증가 시 임대주택 확보 비율 완화*
 - * 증가하는 용적률의 50% → 증가하는 용적률의 30%
 - 전체 세대수의 10%이상 임대주택 확보 시 분양가상한제 적용 제외
- ② (안정적인 재원조달) HUG를 통한 사업비 조달 가능
 - 총사업비의 50%까지 주택도시보증공사(HUG) 기금을 통한 안정적인 사업비 조달이 가능하며, 공공임대 20% 공급 또는 정비기반시설·공동이용시설 연면적 5% 이상 공급 시 최대 70%까지 한도 상향
 - 민간시행 사업지 대비 금리 인하(민간:CD+2.1% → 공공참여 시:CD+1.8%)
 - SH참여 공동사업시행에 한해 본 공사비(건설자금) 금융대출상품(HUG대비 최대0.6% 절감 효과) 개발 중으로 '26년 출시 예정.
- ③ (체계적이고 투명한 사업관리) 사업 전반의 행정·기술 업무지원 및 사업자금 공동관리
- ④ (이주대책 지원강화)
 - 종전자산의 50% 이내 (공공임대 20% 공급 또는 정비기반시설·공동이용시설 5% 공급 시 70% 이내)
 - * SH와 공동사업시행 약정체결 시 약정조건에 따라 변동될 수 있음
 - 민간시행 사업지 대비 금리 인하(민간:2.2% → 공공참여 시1.9%), 보증료(0.449%~0.901%) 면제

※ 기금내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 기금 부족 등에 따라 금리한도 등이 달라질 수 있으며, 용자 가능여부는 HUG 용자심사 등에 따라 거절될 수 있음.

□ 신청요건

- (신청대상) 모아타운 및 공공제한형 모아타운 희망지 중 토지등소유자수의 동의 10%이상인 지역

* 공모 접수는 주민 동의를 10%이상이면 가능하나, 최종 대상지 선정 전 (1월27일 까지 원본제출) 주민동의율 30%(관리계획 고시 지역 동의율 50%) 달성 필요

- (신청접수) ' 25. 12. 8.(월) ~' 25.12.19.(금) 17시까지 전자우편* 접수

* 전자우편 접수 후 원본서류(공모신청서, 주민 등) 우편 제출 (12월26일 까지)

- (신청서류) ① 공모신청서, ② 사업계획서, ③ 주민동의서* 등

* 주민동의를 전자서명동의 방식 병행 가능

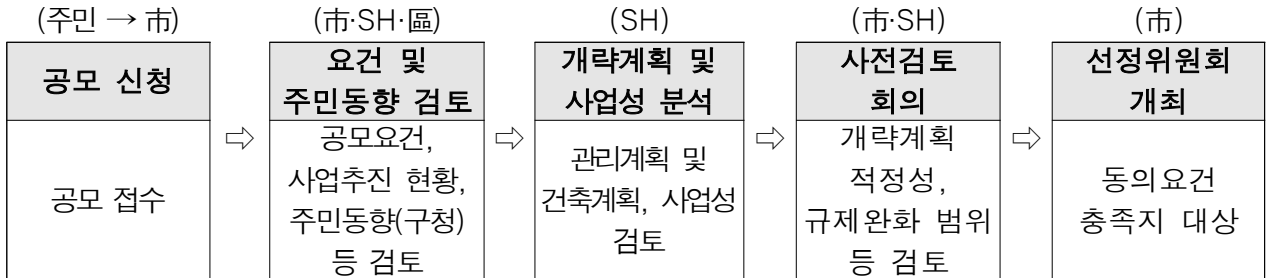
(서울시 홈페이지 「모아타운 주민제안 전자서명동의 세부 운영지침」 준용)

< 공모신청 및 서류제출 방법>

구 분	제출서류 및 방법	
제출 방법	전자우편(이메일) 접수	
제출 서류	- 공모신청서 - 사업계획서 (사업개요, 사업성분석 자료 등) - 공모참여 주민동의서 - 개인정보 이용·수집동의서 ※ 공모 접수 후 제출서류 원본 우편으로 별도 제출 (12월26일 까지)	
제출처	[공모 접수: 전자우편(이메일)] nick33@seoul.go.kr [원본 제출: 우편] 서울특별시 전략주택공급과(서울시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어 13층)	
문의전화	사업 관련	서울특별시 전략주택공급과 02 - 2133 - 6293
	지원사항 서식작성 관 련	서울주택도시공사(SH) 모아주택계획부 02 - 3410 - 7327, 7353, 7329, 7351

* 추후 사업여건에 따라 추가자료 요청이 있을 수 있으며, 미제출 시 선정대상에서 제외될 수 있음.

□ 선정절차



*공공제한형 모아타운 희망지는 공모 신청 전, SH와 사전 협의(컨설팅) 필요

□ 선정기준

- 도시계획 규제완화를 통해 사업성 확보가 가능한 구역
 - 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 고도지구, 역사문화환경 보존지구, 구릉지 등
- 공공기관 참여 인센티브 적용이 용이한 구역
 - 종상향 요건을 충족하여 임대주택 비율 완화 적용이 가능한 구역
- 주민 주도의 사업추진이 어려운 구역
 - 추진주체가 부재하여 공공 기관 참여가 요구되는 구역
- 기반시설 확충 필요 구역
 - 주차장, 도로, 공원 등 기반시설 확충이 필요한 구역
- 주민 동의율
 - [관리계획수립 中 구역] 모아타운 내 **각 사업가능구역별 주민의 30%이상** 동의 필요
 - [관리계획수립 完 구역] 모아타운 내 **각 사업구역별 주민의 50%이상** 동의 필요
 - [공공제한형 모아타운 희망지] **모아타운 내 주민의 30%이상** 동의 필요
- ※ 자세한 사항은 <서식1> 공모신청서 내 안내사항 참고
- 주민갈등
 - 모아타운 등 개발사업 관련 소송 진행 중이거나 갈등 심화 지역은 선정 대상에서 제외

□ 선정위원회

- 사업계획서, 주민동의율, 사업여건 등을 고려하여 市주관 선정위원회에서 최종 대상지 선정

※ 최종 대상지 선정 이후에도 주민반대, 주민갈등, 조합설립이 지연되는 경우, SH와 협력이 원활하지 않는 경우 등 사업추진이 어려운 경우에는 공공관리 모아타운 대상에서 해제될 수 있음.

※ 타 공공기관 공모 선정 시 중도 탈락 또는 선정 철회 가능 : 타 공공기관의 소규모 주택정비사업(동일유형) 공모 선정 확인 시 진행 중 탈락 또는 최종 선정 후 선정 철회될 수 있음.

□ 세부 추진일정

구분	일정	시기	주요내용
공모 공고 및 접수	공모 공고	'25.11. 13.	공모 공고 및 가이드라인 안내 (홈페이지 등 공지)
	공모 신청서 접수	'25.12. 8. ~ 12.19.	공모 대상지구 신청서 접수 (신청요건 : 주민동의율 10%이상)
후보지 검토	제출자료 검토	'25. 12.	공모신청서 등 제출서류 검토 (요건, 대상지현황, 동향 등 검토)
	개략계획 및 사업성 분석	'25.12. ~ '26.1.	- 현장방문 및 기초 현황자료 조사 - 사업계획서 검토 등 - 건축계획 수립, 비례율 등 사업성분석 1월 27일 까지 최종 주민동의율 (30% 또는 50%) 확인
후보지 확정	선정위원회(市)	'26. 2월 중	- 개략계획 적정성 및 규제완화 범위 등 검토 - 사업성, 주민동의율, 구역여건 고려
	사업지구 확정 및 발표	'26. 2월 말	- 공공기관 참여형 모아타운 사업지 확정 - 보도자료 작성 및 배포

※ 공모신청서 접수 이후의 일정은 여건에 따라 일부 변경될 수 있음