

SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모

사업여건이 불리한 모아타운 및 모아타운을 희망하는 지역에 사업 활성화를 유도하기 위하여 공공기관 참여를 원하는 모아주택 사업(예정) 구역을 선정하고자 공모하오니 많은 참여 바랍니다.

2025. 11.

서울특별시장

1. 공모개요

○ 공 모 명 : '25년 SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모

○ 공모기간 : '25. 11. 13(목) ~ 12. 19(금)

※ 공모신청서 제출기간 : ' 25. 12. 8(월) ~ 12. 19(금) 17시까지

○ 공모대상 및 지원내용

- (공모대상) 다음 각 호 어느 하나에 해당 지역 15곳 내외

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

- (지원내용) 관리계획수립(변경), 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

※ 공모참여는 SH와 공동시행에 동의하는 것을 전제로 함

▶ 신청요건

- 모아타운 및 공공제안형 모아타운 희망지 중 토지등소유자수의 동의 10%이상인 지역
 - 공모접수는 동의를 10%이상이면 가능, 최종대상지 선정 전(1월27일까지) 동의를30%(관리계획 고시 지역 동의를 50%)달성 필요
 - * 공공제안형 모아타운 희망지는 공모 신청 전, SH와 사정 협의(컨설팅) 필요

※ (관리계획수립 중 구역) 사업가능구역별 동의를 산정
(관리계획수립 완료 지역) 사업구역별 동의를 산정
(공공제안형 모아타운 희망지) 모아타운 내 동의를 산정

2. 신청방법

- 접수기한 : '25. 12. 8(월) ~ 12. 19.(금) 17시까지
- 제출서류 : ① 공모신청서 ② 사업계획서 ③ 주민동의서 등
- 제출방법 : 전자 우편 제출(nick33@seoul.go.kr)
 - ※ 전자우편 접수 후 원본서류(공모신청서, 주민 등) 우편 제출 (12월26일까지)

< 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)

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

3. 공모선정시 지원사항

(관리계획수립 前 구역) 관리계획 수립 업무를 공공에서 지원 (디자인강화, 사업성분석 등),
조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

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

(공공제안형 모아타운 희망지) SH가 직접 관리계획 수립제안, 조합설립, 공동사업시행 등
업무지원

(공통 지원사항)

① (인센티브) 공공기관 참여로 다양한 인센티브를 부여하여 사업성 제고

- 모아타운 내 공공기관 참여시 4만㎡ 미만까지 사업시행구역 확대 가능
- 모아타운 내 용도지역 상향으로 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

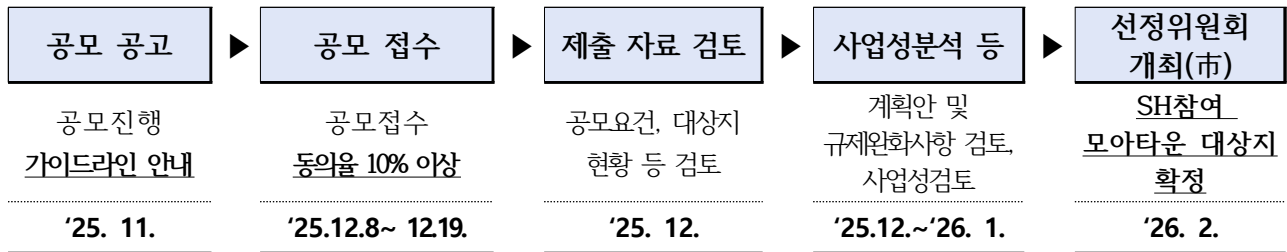
- 총사업비의 50%까지 주택도시보증공사(HUG) 기금을 통한 안정적인 사업비 조달 가능, 공공임대 20% 공급 또는 정비기반시설·공동이용시설 연면적 5% 이상 공급 시 최대 70%까지 한도 상향
- 민간시행 사업지 대비 금리 인하(민간:CD+2.1% → 공공참여 시:CD+1.8%)
- SH참여 공동사업시행에 한해 본 공사비 금융대출상품(HUG대비 0.6% 절감 효과) 개발 중으로 '26년 출시 예정

③ (체계적인 사업관리) 사업 전반 행정·기술 업무지원 및 사업자금 공동관리

④ (이주대책 지원강화) 이주비 지원

- 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 시:1.9%), 보증료 (0.449%~0.901%) 면제
- ※ 기금내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 기금 부족 등에 따라 달라질 수 있으며, 용자 가능여부도 HUG 용자심사 등에 따라 거절될 수 있음

4. 공모절차 및 일정



5. 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
- 주민갈등
 - 모아타운 등 개발사업 관련 소송 진행 중이거나 갈등 심화 지역은 선정 대상에서 제외

6. 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

7. 문의처 : 서울특별시 주택실 전략주택공급과

사업 관련	서울특별시 전략주택공급과 02 - 2133 - 6293
지원사항 서식작성 관 련	서울주택도시공사(SH) 모아주택계획부 02 - 3410 - 7327, 7353, 7329, 7351

- ※ 모아주택·모아타운 사업 관련 자료
: 서울시 홈페이지(분야별정보 → 주택 → 주택건축 → 주택공급 → 모아주택 모아타운)