

2025
SH참여
모아타운
공공관리사업
대상지 공모



모아타운이란, 소규모주택정비 관리지역



노후·불량 주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란 한 저층주거지로서
기반시설 설치 및 노후주택의 소규모 정비가 필요한 지역 (관련 법 제 2조 및 제43조의 2)



다음 각 호의 요건을
모두 충족한 지역

1. 해당 지역 면적이 10만㎡미만(각 시·도 조례에 따름)
2. 노후·불량건축물 비율 1/2 이상

인센티브

구분		개선
사업 요건완화	가로구역 요건 완화	도로로 둘러 싸이지 않아도 가로구역 인정
	가로구역 면적확대	최대 4만㎡까지 가능(공공참여)
건축 규제완화	용도지역 상향	시·도 도시계획위원회 심의 또는 지방도시재생위원회 심의를 통해 용도지역 상향 가능
	대지경계선 이격거리 완화	15층 이하 건축물까지 완화
	인동거리 완화	건축물 높이의 0.5배까지 가능
	공동이용시설 용적률 특례	해당 지역 용적률에 공동이용시설 용적률을 더한 범위에서 용적률 부여
통합개발		연접한 사업시행구역을 4만㎡미만까지 통합하여 사업시행가능
기반시설 설치비 지원		관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치비용을 국비로 최대 150억원 지원 (지방비와 매칭하여 최대 300억원 확보 가능, 서울시는 최대 375억원 확보 가능)

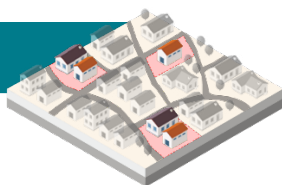
※ 관리계획 인센티브는 지역 및 정책에 따라 달라질 수 있음

모아주택이란, 소규모주택정비사업

추진근거 소규모주택 정비 활성화 목적으로 '17.2월 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제정 ('18.2월 시행)
사업방식 노후 · 불량건축물의 밀집 등 세부 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 사업으로 저층 노후 주거지역을 신속하게 정비할 수 있도록 사업추진

평균 500㎡ 내·외 기존 36세대 미만

자율주택정비사업



단독·다세대주택을
자율적으로 개량 또는 정비

- 대상지**
 - [단독] 18호 미만
 - [다세대, 연립] 36세대 미만
 - [단독호수/다세대/연립합산] 36채 미만
- 사업면적**
 - 제한없음
- 동의요건**
 - 주민협의체: 100% 동의
 - [관리지역: 토지등소유자 8/10이상 및 토지면적 2/3이상]
 - [단독호수/다세대/연립합산] 36채 미만

1.3만㎡ 미만 (일반지역은 1.3만㎡ 미만) 기존 20세대 이상

가로주택정비사업

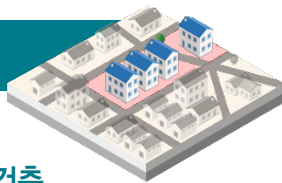


가로구역에서 종전의 가로를
유지하며 소규모로 주거환경 개선

- 대상지**
 - [단독] 10호 이상
 - [공동주택] 20세대 이상
 - [단독/공동세대수합산] 20채 이상
- 사업면적**
 - 1만3천㎡ 미만
 - ※ 관리지역내 민간시행 2만㎡ 미만, 공공참여 시행 4만㎡ 미만
- 동의요건**
 - 토지등소유자의 8/10이상 및 토지면적 2/3이상
 - 공동주택: 동별과반이상(5세대미만 제외)
 - 단독주택 및 토지: 토지면적의 1/2 이상 (주민협의체 토지등소유자 100%)
 - ※ 미동일자 매도청구

1만㎡ 미만 200세대 미만

소규모재건축사업



정비기반시설이 양호한
지역에서 소규모로 공동주택 재건축

- 대상지**
 - [단독] 대상 아님
 - [공동주택] 200세대 미만
- 사업면적**
 - 1만㎡ 미만
- 동의요건**
 - 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 (주민협의체 토지등소유자 100%)
 - ※ 미동일자 매도청구

5천㎡ 미만

소규모재개발사업 ('21.9)



역세권 또는 준공업지역에서
소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선

- 대상지**
 - [단독] 주택수 제한없음
 - [공동주택] 주택수 제한없음
- 사업면적**
 - 5천㎡ 미만
- 동의요건**
 - 토지등소유자의 8/10이상 및 토지면적 2/3이상
 - ※ 미동일자 수용

모아주택 활성화 방안 (서울시 발표 '25.8. 19.)

사업성 개선 · 기간단축 · 금융지원 강화

1 사업성 개선

사업성 낮은 지역, 과도한 공공기여 완화

(분양▲, 기부채납▼)

서울시 평균 **공시지가**
구역 평균 **공시지가** = 최소 1.0 ~ 최대 1.5

사업성 보정계수 적용

매입가 현실화

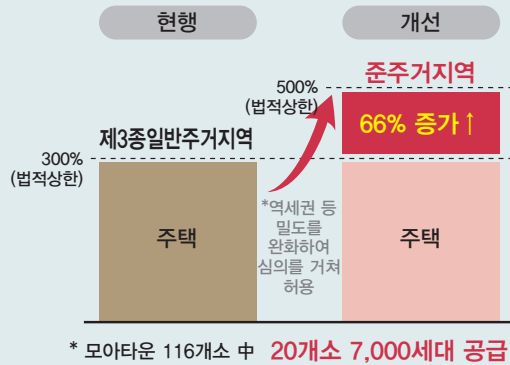
표준건축비 59형 1.3억원

기본형건축비 80% 59형 2억원

※ 재개발 의무임대 기본형('24.7)

임대주택 가격 상향

기반시설이 양호한지역 준주거지역 상향



1. 역세권 · 지하철역 승강장 경계로부터 350m



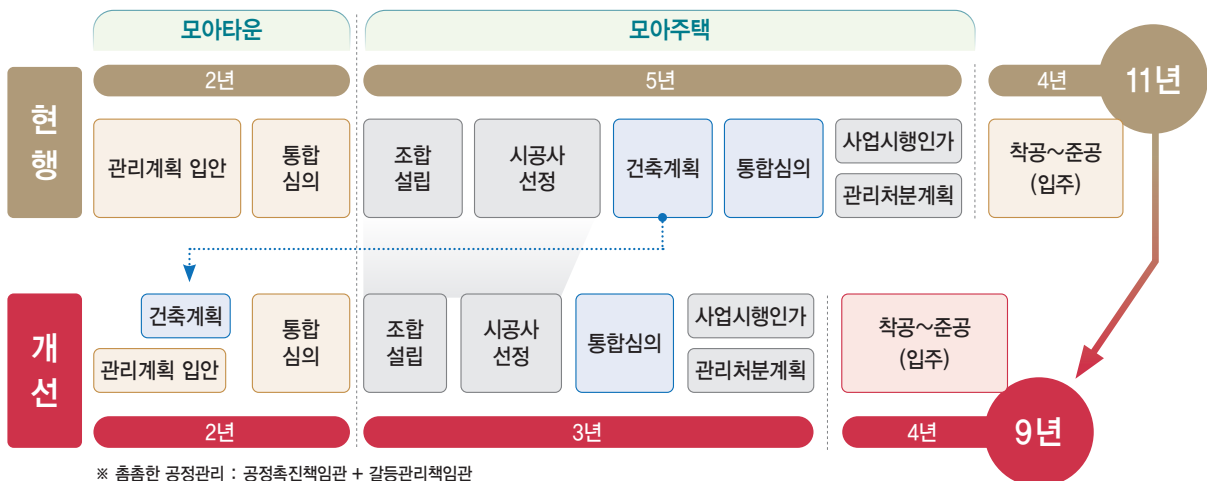
2. 간선도로 · 간선도로(20m)로부터 직각방향 50m



모아주택 공급 촉진

2 행정절차 간소화로 기간 단축

• 모아타운 단계에서 건축계획 병행수립



3 금융상품 도입 : 市-SH 금융 보조 확대

市 주택진흥기금을 활용한 조합 초기사업비 용자 지원

조합 초기운영비 직접 용자 **시비**

서울시



조합
(예정)

서울시 예산 등

조합설립 및 운영 기반마련

용역비, 총회비,
조합운영비 등...



초처리
최대 20억원

※ 2026년 시행 예정, 재개발 기 지원중

- 신청 대상 : 조합설립인가를 받은 조합
- 내용 : 조합의 초기 사업비에 대한 용자를 지원(최대 20억원)
(※ 초기 사업비 : 조합 운영자금, 설계비 등 용역비)

SH-민간 금융 협업 통한 본공사비 용자 지원

본 공사비 용자 **은행협약**

HUG 대비 0.6% 절감 효과



가칭

모아든돈자금

강북A구역 사업비 2,500억 → 19억 절감
혜택한도 : 500억원 → 총사업비 70%

※ 2026년 내 금융상품 출시 및 언론홍보

- HUG 기금 고갈로 인한 문제 해결을 위해
SH-민간 금융기관 협약 용자상품 개발
- 한도 : (기존) 500억원 → (변경) 총 사업비의 70%

최근 법령개정 사항

조합설립 동의율 완화 및 국공유지 동의요건 신설



빈집 및 소규모주택
정비에 관한
특례법 제23조

(개정 '25.8.26 / 시행 '26.2.27)

조합설립 동의율 완화

가로주택정비사업

소규모재개발

소규모재건축

(조합설립 토지등소유자 동의율)
80% → 75%

75% → 70%

※ 이법 시행이후 조합설립인가 신청하는 경우부터 적용

도시 및 주거환경정비법
시행령 제33조
(개정 '24.12.17)

국공유지 동의요건 신설

국 · 공유지 재산관리청은 동의 요청을 받은 날부터 30일 이내에
동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 간주

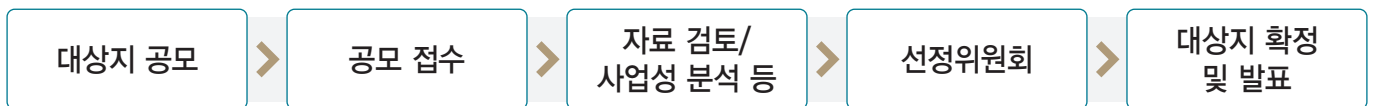
SH참여 모아타운 공공관리 사업이란?



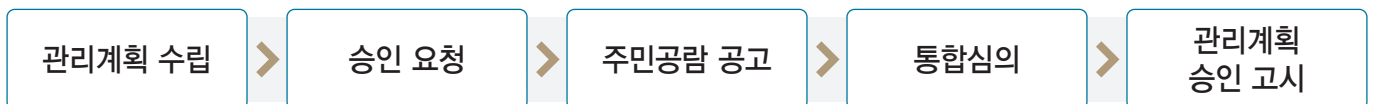
‘모아주택 · 모아타운’ 사업활성화를 위해
특수한 여건 등으로 주민자체적으로 사업추진에 어려움이
예상되는 곳에 관리계획 수립 및 조합설립을 지원하고
조합설립 후 SH와 공동사업시행 하는 사업

모아타운 공공관리 사업단계별 사업 절차

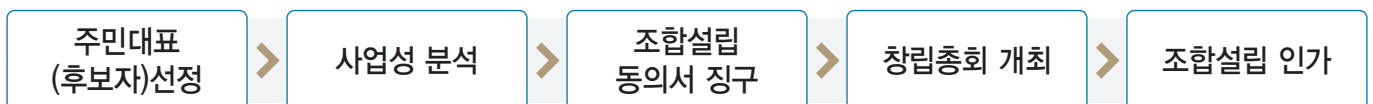
1. 모아타운 공공관리대상자 선정



2. 모아타운 관리계획 수립

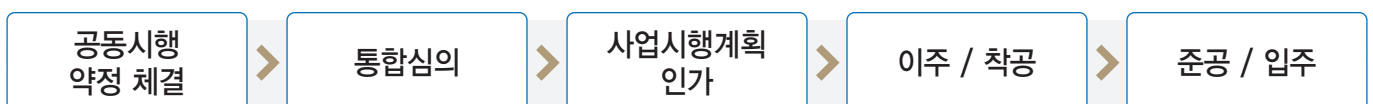


3. 모아주택 조합설립



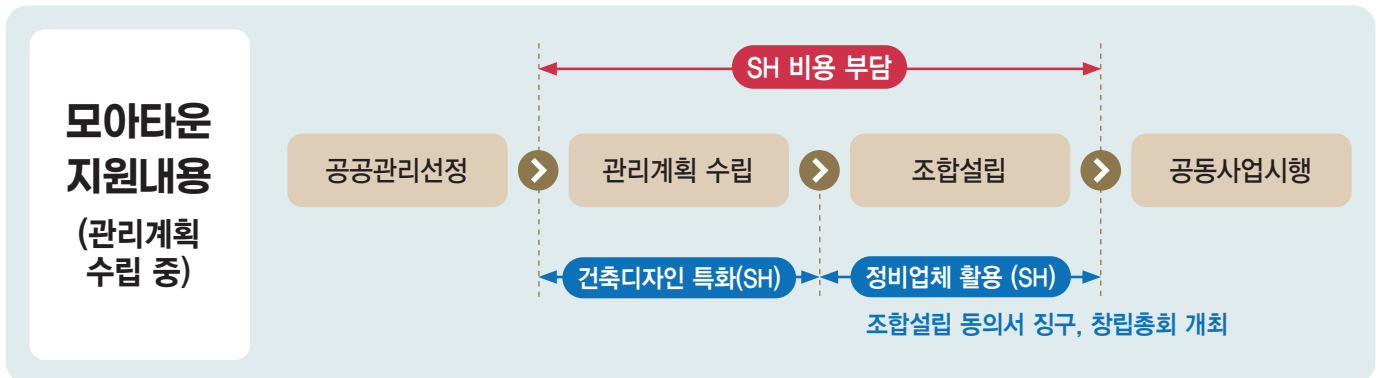
* SH선정 정비업체 활용

4. 모아주택 공동사업 시행



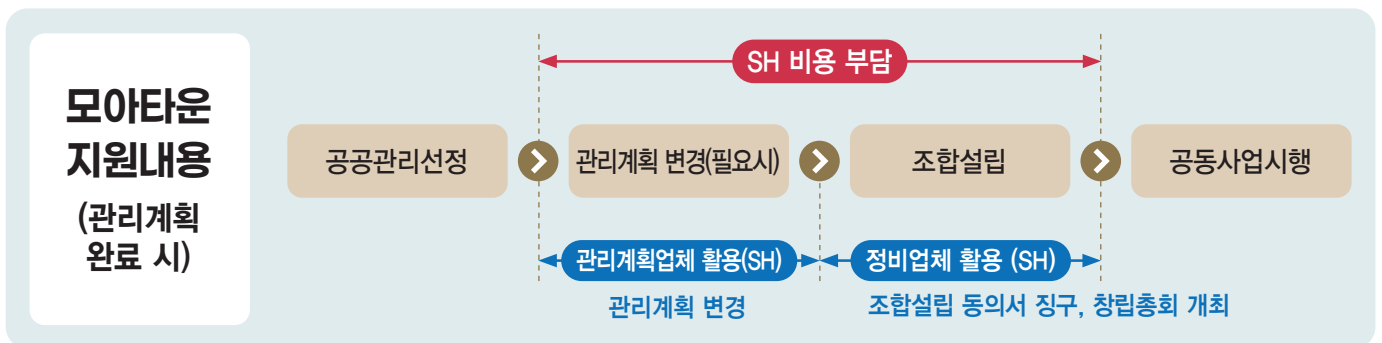
SH참여 모아타운 공공관리 사업 지원사항

☑ 관리계획 수립 중 구역



추진 중인 관리계획 수립 업무를 공공에서 지원(건축디자인 특화, 사업성분석), 조합설립, 공동사업시행 등 업무 지원

☑ 관리계획 수립 완료 구역



구역(통합) 면적 확대 등 SH가 직접 관리계획 변경, 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

☑ 공공제안형 모아타운 희망지



SH가 직접 관리계획 수립제안, 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

공공제안형 모아타운

모아타운 대상지 선정 전부터 SH가 직접 관리계획 수립 · 제안, 조합설립 지원하고 조합설립 이후 SH와 공동사업시행하는 사업

관련근거

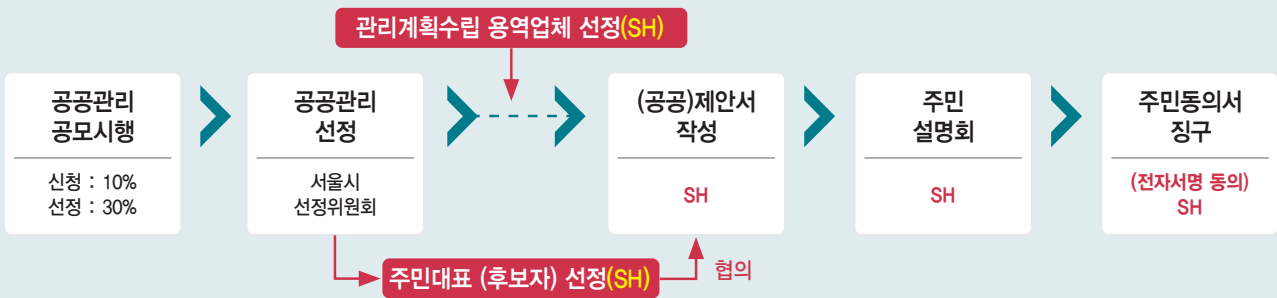


빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제43조의 2 (소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 토지주택공사등(SH공사 등)은 시장·군수 등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있음.

사업추진절차

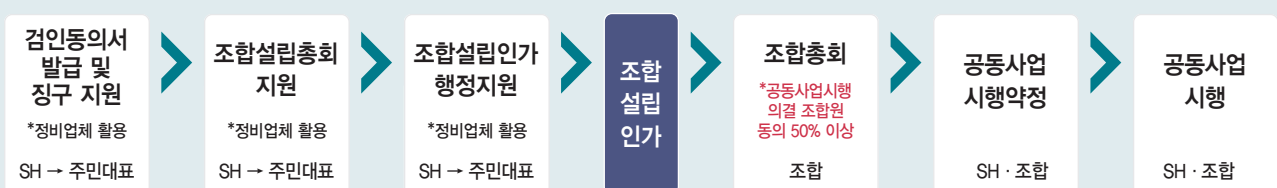
대상지 선정 및 추진 주체 선정



관리계획 수립(SH)



사업시행 (조합 · SH 공동시행)



*조합주도, SH사업총괄관리

조합설립이후 조합원 과반수의 동의로 SH가 공동사업시행자로 참여하여 행정·기술업무, 자금조달 등을 지원하는 사업

```

graph LR
    City[市] -- "공공참여  
인센티브 부여" --> SH[SH]
    City -- "노후지역 정비  
임대주택 건설" --> SH
    SH -- "초기  
사업지원" --> JoHap[조합]
    SH -- "사업비  
조달 지원" --> JoHap
    SH -- "행정 / 기술  
업무 지원" --> JoHap
    JoHap -- "공동시행(약정체결)" --> SH
    JoHap -- "사업관리  
수수료 지급" --> SH
    JoHap -- "임대주택(매입형)  
우선 매각" --> SH
    JoHap -- "자금  
조달" --> HUG[HUG]
    JoHap -- "이자  
납부" --> MinJangEun[민간은행  
(협약체결)]
  
```

※ 조합 주도의 사업 진행, SH 공동사업시행자로서 참여 → 사업손익 공유없으며, 사업관리 수수료발생

9

SH참여형 모아주택사업 장점

1

공공참여 시 다양한 인센티브 적용으로 사업성 제고

- 일반분양 분양가상한제 제외 가능 (공공참여 + 임대주택 10% 이상 건설 시)
- 기부채납 임대 주택 비율 완화
(기존) 증가하는 용적률의 50% → (변경) 증가하는 용적률의 30%
- 최대 사업시행구역 4만㎡ 미만 가능
- 매입형 임대주택 가격 현실화
(기존) 토지감정가 + 표준형건축비 → (변경) 토지감정가 + 기본형 건축비X 80%

2

체계적인 사업관리

- 다수의 정비사업 시행 경험을 바탕으로 갈등 상황 발생 시 전문적이고 신속한 중재 역할 수행
- 조합설립부터 청산까지 사업 전 과정에 대한 단계별 행정·기술 업무 지원

3

안정적인 재원조달(주택도시보증공사 HUG를 통한 사업비 조달가능)

- 주택도시보증공사를 통한 이주비 직접 조달, 사업비 조달 지원을 통한 조합의 자율적 사업추진 환경 마련

모아주택(가로주택)

분류	초기사업비(직접융자)	이주비(직접융자)	건설자금(위탁융자)
융자 대상	HUG → 조합(SH공사)	HUG → 조합(SH공사)	민간금융(우리은행) → 조합
이율	연 2.2%(변동금리) (공공참여:1.9%)	연 2.2%(변동금리) (공공참여:1.9%)	한도 500억 한도 내 : 연 최대 2% 금리 이차보전 • CD(3개월물) + 2.1%(변동금리, 공공참여 1.8%) - 2.0% 한도 500억 초과시 : • CD(3개월물) + 2.1%(변동금리, 공공참여 1.8%)
용도	조합설립인가 이후부터 사업인가 이전까지 사업비 (운영비, 용역비)	사업시행계획인가 후 이주비, 초기사업비 대환자금	사업시행계획인가 후 사업비 (공사비 등 기타사업비)
한도	총 사업비의 5% (15억 한도)	총자산의 50% 미만 (공적임대 20%공급 시 또는 정비기반 시설공동이용시설 연면적 5% 공급 시 최대 70%까지 한도 상향, *한도 500억원)	총사업비 50% 미만 (공적임대 20%공급 시 또는 정비기반 시설공동이용시설 연면적 5% 공급 시 최대 70%까지 한도 상향)
비고	*한도 500억원 : 이주비 직접융자금액 + 본 공사비(건설자금) 이차보전 합한 금액		

- SH참여형 모아주택 한해 건설자금에 대한 금융상품 개발 중(예상금리: CD+1.5~1.6%) 으로 '26년 출시 예정임
(HUG 상품대비 0.3~ 최대 0.6% 절감효과)

※ 기금내용은 HUG 용자제도 변경 및 해석, 기금 부족 등에 따라 금리한도 등이 달라질 수 있으며, 융자 가능 여부는 HUG 용자 심사등에 따라 거절될 수 있음.

SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모

공모기간

'25.11.13.(목) ~ 12.19.(금)

- (신청접수) '25.12.8.(월) ~ '25.12.19.(금) 17시까지 전자우편* 접수
 - 전자우편 접수 후 원본서류(공모신청서, 주민동의서 등 우편 제출 (12월 26일 까지)

공모대상

SH참여 공공관리사업을 원하는 다음 어느 하나에 해당지역

1. 관리계획 수립 중 또는 관리계획 수립 완료된 모아타운 또는 모아주택
 - 모아타운 전체면적 3만㎡이상 10만㎡미만 사업지에 해당
2. 공공제안형 모아타운 희망지로 다음 요건을 모두 만족하는 사업지
 - 모아타운 예정지 전체 면적 3만㎡이상 10만㎡미만 사업지에 해당
 - 해당지역이 주민제안형 모아타운 추진 중일 경우, 적정구역 범위 사전자문 미이행 (자치구 신청 전) 사업지 일 것

사업방식

공모 참여는 SH와 공동사업시행에 동의하는 것을 전제로 함

* '공동사업시행'은 소규모주택정비법 제17조 3항에 따른 공동시행을 의미

공모절차



SH참여 모아타운 공공관리 공모 내용

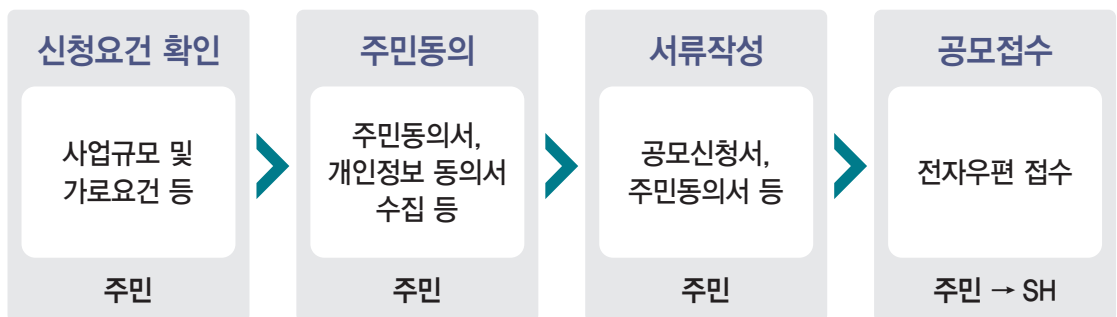
신청자격

모아타운 및 공공제안형 모아타운 희망지 중
토지등소유자의 동의 10% 이상인 지역

- ※ 공모 접수는 주민 동의를 10%이상이면 가능하나, 최종 대상지 선정 전
(1월 26일까지 원본제출) 주민동의를 30%(관리계획 수립 승인·고시 지역은 동의를 50%) 달성필요
- ※ 공공제안형 모아타운 희망지는 공모 신청 전, SH와 사전 협의(컨설팅) 필요

- (관리계획 수립 중 또는 관리계획 수립 완료지역) 사업(가능)구역별 동의를 산정
- (공공제안형 모아타운 희망지) 전체구역으로 동의를 산정

신청절차



신청 서류

1. 공모신청서 2. 사업계획서 3. 주민동의서 등

개인정보제공 동의서,
신분증 사본

구분	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 12월 26일까지
제출처	공모 접수 : 전자우편(이메일) nick33@seoul.go.kr 원본 제출 : 우편 서울특별시 전략주택공급과(서울시 중구 서수문로 124, 시티스퀘어 13층)
문의전화	사업 관련 서울특별시 전략주택공급과 02-2133-6293 지원사항 서식작성 관련 서울주택도시개발공사 (SH) 모아주택계획부 02-3410-7327, 7329, 7351, 7353

MEMO

