



공공기관 참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모 가이드라인 [2024년]

2024. 08.

서울특별시 · SH · LH

□ 추진배경

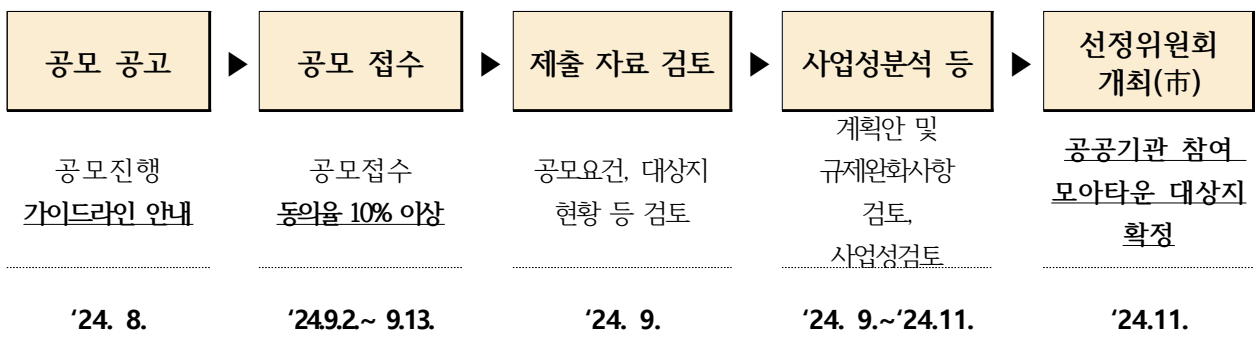
- 서울시 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정 및 모아주택 활성화를 위한 공공지원 확대
- 주민과 공동사업 추진으로 다양한 인센티브 부여를 통해 안전하고 투명한 사업추진 및 양질의 주택 신속 공급

□ 공모대상 및 방식

- (공모명칭) '24년 공공기관 참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모
- (공모대상) 모아타운 대상지 중 공공 기관 참여를 원하는 모아주택 사업(예정)구역 10개소 내외
- (사업방식)
 - [관리계획 수립 전이거나 수립중인 구역] 관리계획 수립단계부터 사업추진 지원
 - [관리계획 수립 완료 구역] 공공기관 참여 방안을 포함하여 관리계획 변경 및 조합설립 업무 지원, 공동사업시행 등 사업추진 지원

※공모참여는 SH,LH와 공동사업시행에 동의하는 것을 전제로 함

□ 공모절차 및 일정



□ 공모선정 시 지원사항

[관리계획 수립 前 구역] 공공(市,SH,LH)에서 직접 관리계획 수립, 조합설립, 공동사업시행등 업무지원

[관리계획 수립 中 구역] 區에서 추진중인 관리계획 수립 업무를 공공에서 지원 (디자인강화, 사업성분석 등), 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

[관리계획 수립 完 구역] 공공기관참여 방안 포함, 공공기관이 직접 관리계획 변경 수립, 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원

[공통 지원사항]

① (사업지원 인센티브) 공공이 참여하는 경우 다양한 인센티브를 부여 하여 사업성 제고

- 전체 세대수의 10%이상 임대주택 확보 시 분양가상한제 적용 제외
- 모아타운 내에서 용도지역 변경에 따른 용적률 증가 시 임대주택 확보 비율 완화 ((기존) 증가하는 용적률의 50% → (변경) 증가하는 용적률의 30%)
- 모아타운 내 공공기관 참여시 4만㎡까지 사업시행구역 확대 가능

② (안정적인 재원조달) 도시재생기금 용자를 통한 사업비* 조달 가능

- 총사업비의 50%까지 주택도시보증공사(HUG) 기금 활용을 통한 안정적인 사업비 조달이 가능하며, 공공임대 20%공급시 최대 70%까지 한도 상향

* 사업비 용자한도 및 금리는 HUG의 사업비 용자조건에 따라 변경될 수 있음.

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

④ (이주대책 지원강화)

- 종전자산의 70% 이내(공공임대 20%이상, 연 1.9%, 변동금리)

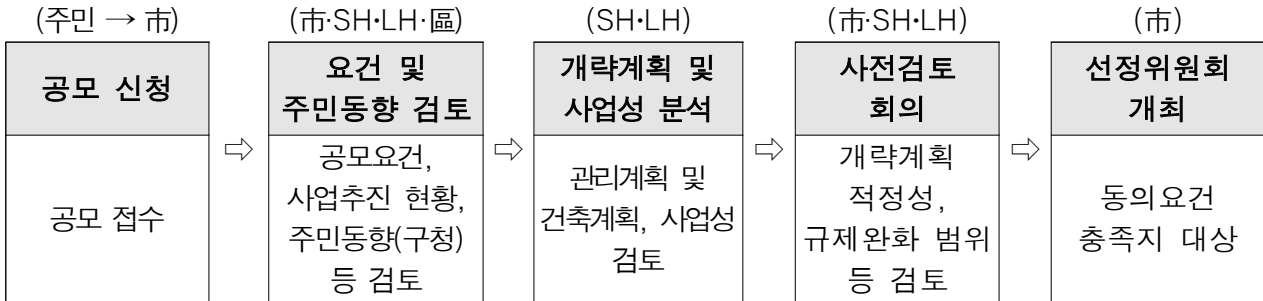
* 단, HUG(주택도시보증공사)에서 정하는 기준에 따라 변동될 수 있음

□ 신청요건

- (신청대상) 기 선정된 모아타운 중 토지등소유자수의 동의 10%이상인 지역
 - * 공모 접수는 주민 동의율 10%이상이면 가능하나, 최종 대상지 선정 전 (11월20일 까지) 주민동의율 30%(관리계획수립 승인·고시 지역은 동의율 50%)달성 필요
- (신청접수) ‘24. 9. 2.(월) ~ ‘24. 9.13.(금) 17시까지 전자우편* 접수
 - * 전자우편 접수 후 원본서류(공모신청서, 주민 등) 우편 제출 (9월20일 까지)
- (신청서류) ① 공모신청서, ② 사업계획서, ③ 주민동의서 등
< 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(9월20일까지)	
제출처	[공모 접수: 전자우편(이메일)] lje0120@seoul.go.kr [원본 제출: 우편] 서울특별시 전략주택공급과(서울시 중구 서소문로 124,시티스퀘어 13층)	
문의전화	사업 관련	서울특별시 전략주택공급과 02 - 2133 - 8233
	지원사항 서식작성 관 련	서울주택도시공사(SH) 모아주택계획부 02 - 3410 - 7353, 7352 한국토지주택공사(LH) 소규모정비사업팀 02 - 6006- 0881, 0887

□ 선정절차



□ 선정기준

- 도시계획 규제완화를 통해 사업성 확보가 가능한 구역
 - 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 고도지구, 역사문화환경 보존지구, 구릉지 등
- 공공 기관 참여 인센티브 적용이 용이한 구역
 - 종상향 요건을 충족하여 임대주택 비율 완화 적용이 가능한 구역
- 주민 주도의 사업추진이 어려운 구역
 - 추진주체가 부재하거나 추진주체 간 갈등이 존재하여 공공 기관 참여가 요구되는 구역
- 주민 동의율
 - [관리계획수립 前, 中 구역] 모아타운 내 주민의 30%이상 동의 필요
 - [관리계획수립 完 구역] 모아타운 내 각 사업구역 별 주민의 50%이상 동의 필요

□ 선정위원회

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

※ 유의사항

최종 대상지 선정 이후에도 주민반대, 조합설립이 지연되는 경우 등 사업추진이 어려운 경우에는 공공관리 모아타운 대상에서 해제될 수 있음.

□ 세부 추진일정

구분	일정	시기	주요내용
공모 공고 및 접수	공모 공고	'24. 8. 1.	<ul style="list-style-type: none"> 공모 공고 및 가이드라인 안내 (홈페이지 등 공지)
	공모 신청서 접수	'24. 9. 2. ~ 9.13.	<ul style="list-style-type: none"> 공모 대상지구 신청서 접수 (신청요건 : 주민동의율 10%이상)
후보지 검토	제출자료 검토	'24. 9.	<ul style="list-style-type: none"> 공모신청서 등 제출서류 검토 (요건, 대상지현황, 동향 등 검토)
	개략계획 및 사업성 분석	'24.9. ~ '24.11.	<ul style="list-style-type: none"> 현장방문 및 기초 현황자료 조사 사업계획서 검토 등 건축계획 수립, 비례율 등 사업성분석 11월20일 까지 최종 주민동의율 (30% 또는 50%) 확인
후보지 확정	선정위원회(市)	'24.11월 중	<ul style="list-style-type: none"> 개략계획 적정성 및 규제완화 범위 등 검토 사업성, 주민동의율, 구역여건 고려
	사업지구 확정 및 발표	'24.11월 말	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관 참여형 모아타운 사업지 확정 보도자료 작성 및 배포

※ 공모신청서 접수 이후의 일정은 여건에 따라 일부 변경될 수 있음

<서식1> 공모신청서

공 모 신 청 서

신청인	명칭		모아타운 명칭 기재		설 립 일	조합설립일(해당시)			
	대표자	성명	홍 길 동		생년월일	조합은 법인번호			
		주소			전화번호				
지구 개요	사 업 명		사업명 기재 (또는 예정 사업명)						
	사업면적		000.00㎡ (국공유지 면적 000㎡, 비율 00%)						
	위 치		서울시 00구 00동 00번지 일원						
	상위계획		정비구역 해제여부 및 용도지역, 도시계획 규제사항(고도지구, 문화환경보존지구 등)						
	총상향 여부		용도지역 총상향 여부 O/X (기존:00지역 / 변경:00지역)						
	건축제한		구분	용적률		건폐율		높이(층수)	
			국계법	00%		00%		00m(00층)	
			조 례	00%		00%		00m(00층)	
	주거환경		구 분	단독주택	공동주택	기타	계	비고	
			기존주택(호)					(A)	
전체 건축물(동)							(B)		
노후/불량 건축물(동)							(C)	노후도 (C/B×100)%	
토지 등 소유자			00명		추진단계		관리계획수립완료, 조합설립완료, 주민협의 등		
주민 동의	공모참여	00명 (00%)		임대주택 비율	<input type="checkbox"/> 세대수의 10% <input type="checkbox"/> 세대수의 20% (희망하는 항목에 √, 복수선택 불가)				
희망 평형	• 60㎡이하(%) • 60㎡~74㎡(%) • 75㎡~85㎡(%) • 85㎡초과(%) (전용면적 기준, 합계 100% 이내로 비율 작성, 여건에 따라 희망평형 미반영될 수 있음) • 기타의건()								
첨부 서류	사업계획(건축계획 포함) 자료, 토지등소유자 목록 등 조합설립자료(인가서, 동의서 등), 조합설립 총회 책자 등 (해당하는 경우)								

위와 같이 2024년 공공관리 모아타운 공모 참여를 신청합니다.

2024년 월 일

0000 모아타운 추진대표 홍 길 동

직인

서울특별시장 귀하

<서식2> 사업계획서

2024년 공공관리 모아타운 사업 계획서
- 00 모아타운 -

2024. 00. 00.

○○모아타운 대표

□ 토지등소유자 현황 및 동의내역 (사업구역 기준, 자유형식 작성가능)

1. 총괄현황 (기입가능 사항만 기재)

구분	토지	단독주택	집합건물 (공동주택)	기타	계
개인	00인	00인	00인	00인	00인
국공유지	00인	00인	00인	00인	00인
기타	00인	00인	00인	00인	00인
소계	00인	00인	00인	00인	00인
동의자	00인	00인	00인	00인	00인(00%)

2. 세부현황 (기입가능 사항만 기재)

순번	토지등 소유자	소재지 (물건 상세주소)	유형	연락처	동의 여부
1	홍길동	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	단독	000-0000-0000	동의
2	성춘향	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	집합	"	미동의
3	이몽룡	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	상가	"	동의
4	영심이	서울 00구 00동 00번지, 00동 00호	토지	"	동의
		⋮			

* 토지 또는 건축물의 소유자가 여러명일 때 대표자 1명을 토지 등 소유자로 표기

□ 사업추진 경위 (지구별 여건에 맞춰 자유형식 기재 가능)

일자	내용
0000.00	주민설명회
0000.00	주민동의
0000.00	조합설립 총회
0000.00	조합설립
0000.00	정비업체 선정
0000.00	설계자 선정

□ **건설개요** (자체 사업검토 자료가 있는 경우, 자유형식 작성가능)

항목		내용				비고	
건폐율		00%(법정 00%), 건축면적 00m ²					
용적률		00%(법정 00%), 용적률산정용 연면적 00m ²					
전체연면적		0000m ²				부대시설 포함	
아 파 트	주동개요		00m ² (00개동 / 0층~00층)				
	단 위 세 대	구분	00m ²	00m ²	00m ²	계	전용면적 기준
		전체(호)					
		조합원(호)					
		일반분양(호)					
임대(호)							
부대 시설	지하주차장		00m ² (지하00층)				
	복지시설		총00m ² (00시설 00m ² , 00시설 00m ²)				
	근린상가		총00m ² (00호)			조합원 00m ² (00호)	
	기타						

□ **사업비 현황** (자료가 있는 경우 작성, 자유형식 기재 가능)

1. 추정 사업비 (기입가능 사항만 기재)

(금액단위 : 만원)

항목		추정 사업비		집행금액	비고
		금액	단가(3.3m ² 기준)		
공사비(철거포함)					
기 타 사 업 비	설계감리비				
	각종부담금				
	제세공과금				
	:				
합 계					

* 단가/3.3m² 면적기준 : 종후자산 전체 연면적(지하주차장 등 포함)

2. 사업성 분석 (기입가능 사항만 기재)

(금액단위 : 만원)

항목		금액	단가(3.3m ² 기준)	비고
종전자산				
총 지 출				
총수입	일반분양			
	조합원분양			
	기타(상가 등)			
	합 계			
비례율		00%	추정분담금	

□ **사업지구 현황** (예시 양식으로 자유기재 가능)

< 입지여건 >
<ul style="list-style-type: none"> - 교통, 교육, 환경 등의 입지 장/단점 기재(주요시설 직선거리 0.0km표기) - 반경 100m 이내 위험시설(주유소, 가스충전소 등) 기재 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
< 위치도 >
<ul style="list-style-type: none"> - 지적도 사용(네이버, 다음 등 인터넷상 지도 사용 가능) - 사업위치를 쉽게 이해할 수 있도록 동단위 대상지역의 위치(경계)를 지도에 표시 - 반경 1.5km이내 기준 지하철역, 정류장, 터미널, 학교 등 주요시설(직선거리 0.0km표기)을 표시 - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능
< 사업시행구역 > 필수작성 사항
<ul style="list-style-type: none"> - 사업구역이 명확히 드러날 수 있는 지도 사용(네이버, 다음 등의 지도 사용 가능) - 모아타운구역과 사업시행구역 명확히 구분하여 표기 - 가로구역 인접도로 및 폭 표기(사업시행구역 내 도시계획도로 존재 검토) - 지구별 여건에 따라 자유기재 가능

* A4 1장 이내 작성

< 현황사진 >

위성사진(사업시행구역 경계 표시)

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

노후건축물 및 (골목길 등) 사진 등

* A4 1장 이내 작성

<서식3> 공모참여 주민 동의서

공공관리 모아타운 대상지 공모 참여 동의서

I. 동의자 현황

인적사항	성명		생년월일	
	실거주 주소		전화번호	
소유권현황	유형	소재지		

- * 토지 또는 건축물의 소유자가 여러명일 때 대표자 1명을 토지 등 소유자로 표기
- * 유형 : 토지, 단독주택, 집합건물(공동주택), 기타(해당용도) 등으로 기재

II. 동의 내용

1. 공공(SH,LH)참여를 전제로 한 모아타운·모아주택 추진
* 공공기관(SH,LH)은 서울시에서 지정함
2. 전체 세대수의 10% 이상 공공임대주택 건설
3. 향후 진행상황은 신청인(대표자)을 통해 공지

위와 같이 본인은 (사업명칭) 모아타운 시행구역의 토지등소유자로서 위의 내용을 숙지하고 동의합니다.

※ 첨부 : 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부.

2024 년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 서명 날인

0000 모아타운 추진 대표자 귀중

개인정보 수집 및 이용 동의서 (필수)

「개인정보보호법」 등 관련 법규에 의거 서울특별시, 서울주택도시공사 및 한국토지주택공사는 본 모아타운 공모 업무추진과 관련하여, 대상구역 토지등소유자의 개인정보 수집 및 이용에 대해 <개인정보 수집 및 이용 동의서>를 받고 있습니다.

개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고자 할 때에는 개인정보 관리책임자를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있습니다.

1. 개인정보 수집 및 이용 기관명 : 서울특별시, 서울주택도시공사, 한국토지주택공사
2. 수집하는 개인정보 항목 : 성명, 주소, 연락처
3. 개인정보 수집 및 이용 목적 : 공공관리 모아타운 공모 관련 업무추진
4. 개인정보의 보유 및 이용기간 : 사업완료 후 6개월까지
5. 동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 제약사항
 - 위 사항에 대하여 동의를 거부할 권리가 있으며, 사업추진에 제약이 있을 수 있음을 알려드립니다.

본인은 개인정보 처리에 관하여 고지 받았으며,

위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예, 아니오)

성 명 : _____ (인)