

# 지역주택조합 안내

지역주택조합과 관련하여 조합원을 모집하는 과정에서 불확실한 사업계획과 사업비 등을 근거로 허위·과장 광고하는 사례가 빈번하게 발생하고 있어 사업 추진 또는 가입 전에 아래 내용을 꼭 확인하시기 바랍니다.

## 1. 지역주택조합 사업이란?

- 서울, 인천 및 경기도에 거주하는 무주택자 또는 85㎡이하 주택 소유자가 조합을 설립하고 특정지역의 토지를 확보하여 주택(아파트)를 건설하는 사업임

## 2. 조합원 자격

- 소유요건 : 조합설립인가 신청일(투기과열지구의 경우 신청일 1년 전의 날)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한하여 주거전용면적 85㎡이하의 주택 1채 만을 소유한 세대주인 자
- 거주요건 : 조합설립인가 신청일 현재 서울, 인천 및 경기도에서 6개월 이상 거주한 자
- 기타요건 : 본인 포함 배우자(분리세대 포함)가 다른 지역(직장)주택조합의 조합원이 아닐 것

## 3. 사업추진 조건

- 조합원 모집신고 : 해당 주택건설대지의 50% 이상 토지사용승낙서 확보
- 조합설립인가 : 해당 토지의 80% 이상 토지사용승낙서 및 15% 이상 토지소유권 확보, 주택건설예정세대수의 50% 이상을 조합원으로 구성(최소 20인 이상)
- 사업계획승인 : 해당 토지의 95% 이상 토지소유권 확보(「주택법」제16조제2항제2호 참조)

## 4. 추진 절차

토지물색 → 추진위원회 구성 → 조합원 모집신고 → 창립총회 → 조합설립인가 → 등록사업자와 협약체결 → 사업계획승인 → 착공 및 분양승인 → 사용검사 및 입주 → 청산 및 조합 해산

※ 안전진단, 정비계획수립 및 정비구역 지정고시 등의 절차가 없음

## 5. 확인 및 유의사항

- 조합비 및 추진사업비에 대한 반환조건 반드시 확인, 업무대행사의 전문성(실적 등) 매우 중요함
- 사업추진 일정을 정확히 제시하고, 계약에 명시할 수 있는 사업장인지 확인
- 사업추진과정(토지매입, 공사비, 건축규모 변경 등)에서 추가 부담금 발생 여부 확인
- 주택소유 여부 등 조합원 자격의 적정여부 확인
- 조합원을 탈퇴할 경우 업무대행비 등 가입비 반환 여부 확인
- 지역주택조합 가입시 가장 중요한 유의사항은 토지매입 가능여부이며, 조합원 모집시 토지매입이 원활하지 않은 경우 사업완료가 장기간 지체될 수 있고, 사업계획승인시 토지소유권이 확보되지 않은 경우에는 사업자체가 무산되어 큰 손실을 볼 수 있음

## 6. 관련규정 : 「주택법」제11조 및 제11조의2 ~ 제11조의6

※ 상세내용에 대하여는 국토교통부 홈페이지→정책마당→정책자료 내“주택조합제도 해설서”참조



(우 22726) 인천광역시 서구 서곶로 307(심곡동, 서구청)

도시주택국 주택과 (☎ 032-560-4731~4735, FAX 032-560-2736)

# 지역주택조합 가입 유의사항 안내

1. 지역주택조합 사업은 재개발·재건축과 무관하며, 사업구역 내 토지주택을 소유하더라도 자동으로 조합원이 되는 것이 아니며 반드시 조합원으로 가입하여야 하는 것은 아닙니다. 또한, 조합설립과 관련한 토지사용동의서 작성 시 내용에 따라 토지매매제한 등 재산권 행사가 제한될 수 있습니다.
2. 지역주택조합 조합원 모집에 대해 구·군청의 신고를 득하더라도 구·군청이 지역주택조합 사업을 보증하는 것이 아니며, 아파트 건립을 위해서는 조합원 모집과 별도로 조합설립 인가 및 주택건설 사업계획 승인을 득하여야 합니다.
3. 지역주택조합 아파트 건립을 위해서는 주택건설 대지면적의 최소 95퍼센트 이상 토지소유권확보(등기이전)가 필요하며, 토지소유권 확보에 필요한 시간과 비용은 조합원이 부담하게 됩니다.
4. 지역주택조합 조합원 분담금(분양금)은 확정된 것이 아니며, 사업 경과에 따라 변동될 수 있으며 증가분은 조합원이 부담하게 되며 납입거부 등에 대해 연체금이 발생될 수 있습니다.
5. 조합원 자금관리를 위해 신탁회사를 지정하더라도, 신탁회사가 지역주택조합 사업을 보증하는 것은 아니며, 주택법령 상 지역주택조합 자금집행에 대한 규정이 없으므로 자금집행에 대한 행정기관의 관리·감독이 어렵습니다.
6. 지역주택조합은 조합원 탈퇴가 까다로우며, 탈퇴 시 납부금에 대한 환급지연 및 부분환급 또는 환급거부가 발생될 수 있습니다.
7. 주택법 등 관계법령이 수시로 개정될 수 있으니 지역주택조합 개정 규정은 별도 확인(국가법령정보센터)하시기 바랍니다.



(우 22726) 인천광역시 서구 서곶로 307(심곡동, 서구청)  
도시주택국 주택과 (☎ 032-560-4731~4735, FAX 032-560-2736)