

# 지역주택조합

## 가입 전 꼭! 확인 할 사항

우리시에는 현재 지역주택조합설립인가후 주택건설사업계획승인을 받아 공동주택건설을 추진 중에 있는 지역주택조합과, 2020.01.23. **주택법 개정**에 따른 지역주택조합의 추진과 관련하여, 우리 일부 시민분들께서 지역주택사업에 대한 전문지식이 부족한 상태에서 조합에 가입하는 경우가 있어 가입 전에 아래 사항들을 면밀히 검토하시어 **재산상의 피해가 발생하지 않도록 주의**하기 바랍니다.

### 지역주택조합의 정의 및 장·단점

- 지역주택조합 정의 : 지역주택조합이라 함은 다수의 구성원(조합원)이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로 구성 조합원이 사업의 주체가 됨.

#### 장 점

- 주택청약 통장이 필요 없음
- 청약경쟁 순위에 관계없음
- 일반분양주택보다 가격이 저렴함

#### 단 점

- 조합 규약에 따라 책임과 의무를 부담
- 조합원간 갈등 상존 및 조합원 지위를 계속 유지
- 사업지체 시 추가 부담금 발생

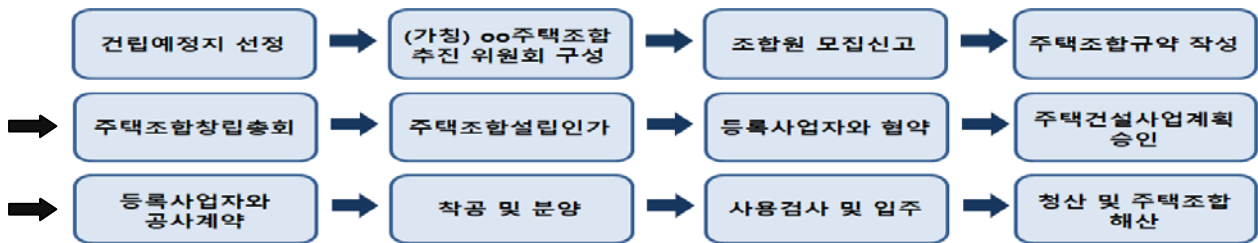
### 조합원 자격

- 주택설립인가신청일부터 해당주택조합의 입주 가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한하여 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채만을 소유한 세대주인 자
- 조합설립인가신청일 현재 서울특별시·인천광역시 및 경기도에 6개월 이상 거주하여 온 자
- ( ) ( ) ( )

### 인허가 조건(토지 관련)

- 조합설립인가 이전에 **조합원 모집신고**를 하기 위해서는
  - 해당 주택건설대지의 **50% 이상의 토지사용 승낙서 필요**
- 조합설립인가를 받기 위해서는
  - 주택 건설 예정 세대수의 1/2 이상(최소 20명 이상) 구성
  - 해당 주택건설대지의 **80% 이상 토지사용 승낙서 필요 및 15% 이상의 토지소유권 확보**
- 주택건설사업계획승인을 받기 위해서는 **해당토지의 소유권을 주택건설사업계획승인 신청 전 확보**  
(단, 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제49조에 따른 지구단위계획 결정이 필요한 사업인 경우 95% 이상의 소유권 확보)

### 사업추진 절차



### 확인 할 사항

- 조합 규약에 따른 조합비 및 추진사업비에 대한 반환조건 확인
- 업무대행사(등록사업자 공동사업 시)의 전문성(실적 등 확인 필요)
- 사업추진과정(토지매입, 공사비, 건축규모 변경 등)에서 추가부담금 발생 여부
- 지역주택조합 가입 시 **유의사항으로 가장 중요한 것은 토지매입 가능여부이며, 조합원 모집 시 토지매입이 원활하지 않는 경우 사업완료가 10년이 넘거나 사업계획 승인 시 토지사용권이 확보되지 않는 경우에는 사업 자체가 무산되는 경우도 있어 자칫 큰 손실을 볼 수 있음을 알아야 함.**
- 상세 내용에 대하여는 **국토교통부 홈페이지 → 정책마당 → 정책자료 내 “주택조합제도 해설서”** 참조

