지역주택조합 제도 안내

여수시청 허가과 공동주택허가팀 (☎659-4097)

최근 일부 지역에 지역주택조합 조합원 모집과 관련하여 시민들의 문의가 있어 아래와 같이 안내하오니 조합원으로 가입하시기 전에 안내문 등을 참고하시어 조합에 대한 충분한 이해와 확인 후 신중하게 가입하시기 바랍니다.

1 지역조합주택 건설사업 (관련 법령 : 주택법)

지역조합주택 건설사업은 사업예정대지의 소유권이 확보되지 않은 상태에서, 조합원 모집을 통해 조달된 자금(조합원 분담금 등)을 바탕으로 대지의 소유권을 취득한 후, 사업계획승인을 받아 건설된 주택을 조합원에 우선 분양하는 공동주택 건설사업 입니다.

2 조합원 자격 (관련 법령 : 주택법 시행령 제21조)

지역주택조합의 조합원이 되고자 하는 자는 다음의 자격을 모두 갖추어야 합니다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 아래의 조건에 상관없이 조합원이 될 수 있습니다.

자격 1	'조합설립 인가 신청일'부터 조합주택의 '입주 가능일'까지 ① 세대원 전원이 **무주택인 세대의 세대주** 또는 ② 세대원 중 1명에 한정하여 **주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주**
자격 2	조합설립인가 신청일 현재, **광주전남 지역에 6개월 이상 계속**하여 거주한 사람
자격 3	본인과 배우자가 **같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원**이거나 **직장주택조합의 조합원이 아닌 사람**

3 사업절차

지역조합주택 건설사업은 다음의 절차에 따라 진행됩니다.

① 조합원모집 신고 ➡ ② 조합설립 인가 ➡ ③ 사업계획승인 ➡

④ 착 공 ➡ ⑤ 사용검사 ➡ ⑥ 해산/청산

4 조합원모집 신고

조합원을 모집하고자 하는 '지역조합주택 추진위원회'는 관할 행정청에 신고를 하고 필증을 교부 받아야 하며, 해당 **주택건설대지의 50%이상**의 토지 사용권원을 확보하여야 합니다.

5 조합설립인가

조합설립인가를 받고자 하는 추진위원회는 **토지사용권원 80%이상, 토지소유권 15%이상을** 확보한 후 창립총회를 거쳐 관할 행정청에 인가의 신청을 하여야 합니다. 인가된 지역주택조합만이 지역조합주택 건설사업의 시행자가 될 수 있습니다.

6 사업계획승인 절차

지역주택조합이 작성한 사업계획은 '소관 위원회의 심의(도시계획, 건축계획, 교통, 경관 등)'와 '관계 기관의 협의(법률 적격 검토)'를 거쳐서, 관할 '행정청의 승인'을 받아야 효력을 갖게 됩니다. 지역조합주택 건설사업은 다음의 절차에 따라 진행됩니다.

① 소관 위원회 심의 ➡ ② 사업계획승인 신청 ➡ ③ 검 토 ➡

⇩

교통영향평가	(대상) 연면적 6만 제곱미터 이상
소방심의	(대상) 높이 100미터 이상, 층수 30층 이상 아파트는 제외, 주상복합은 해당
건축(경관)심의	(전라남도) 21층, 연면적 합계 10만㎡ 이상 (여 수 시) 300세대 이상 공동주택

④ 관계 기관협의 ➡ ⑤ (보 완) ➡ ⑥ 사업계획승인/고시

7 토지사용권원·소유권 확보

지역주택조합(또는 추진위원회)는 ① 조합원모집 신고 시, ② 조합설립인가 신청 시, ③ 사업계획승인 신청 시에 법률에서 정하는 면적비율 이상의 토지사용권원·토지소유권을 확보하여야 합니다.

구 분	2020. 7. 24. 전	2020. 7. 24. 이후
조합원모집 신고 시	없음	토지사용권원 50%이상
조합설립인가 신청 시	토지사용권원 80% 이상	토지사용권원 80% 이상 **+ 토지소유권 15% 이상**
사업계획승인 신청 시	토지소유권 95% 이상	토지소유권 95% 이상

8 지역주택조합 조합원 가입 시 유의사항

① 과장 광고 유의

- 주택법 개정에 따라 조합원 모집 신고 절차를 거쳐야 추진주체가 조합원을 모집할 수 있으나, **조합원 모집 신고가 수리되었다는 것이 곧 사업의 안정성을 담보하여 주는 것은 아닙니다.**
- 조합원 모집 시 홍보하는 내용은 추진주체가 임의로 설정한 **사업계획(안)으로 확정된 사항이 절대 아닙니다.** 지역주택조합에서 주택을 건립하기 위해서는 지구단위계획 수립, 교통·환경영향평가, 건축위원회 심의 등 여러 절차를 거쳐야 하므로 실제 사업추진 규모나 내용은 그 결과에 따라 많은 변경이 있을 수 있습니다.

② 아파트 동·호수 지정과 분양가격

- 조합원에 대한 동·호수 배정은 조합규약이 정하는 바에 따르나, 아파트 동 배치, 호수 구조 및 분양가격 등의 건축계획에 자세한 사항은 주택건설사업승인과 분양승인을 받아야만 확정됩니다.

③ 지역주택조합 시공 시 선정 단계

- 조합원 모집단계에서는 시공사가 확정될 수 없으며, 시공사는 조합이 설립된 이후 총회를 거쳐 선정됩니다.

④ 지역주택조합의 조합원 부담금

- 지역주택조합은 조합원이 토지매입자금과 건축비 등을 부담하여 진행되며 조합 내부 사정으로 인한 사업장기화 및 토지매입, 공사비, 건축규모변경 등으로 인해 **조합원 부담이 증가 될 수 있습니다.**

⑤ 지역주택조합 조합원 가입·탈퇴 및 책임

- 조합원 가입 시 업무대행사의 업무능력, 토지이용 동의상황 등을 충분히 검토해 보셔야 합니다.
- 사업 장기화에 따른 추가 분담금 상승 및 조합 내부 분쟁 등으로 인한 정신적 금전적 피해는 조합원들에게 돌아가므로 조합 가입에 신중하시기 바랍니다.
- 주택조합 사업은 조합원이 사업 진행 전반에 대하여 책임을 지는 사업이며, 한번 가입하면 임의탈퇴는 원칙적으로 불가합니다.
- 지역주택조합에 가입한지 '30일 이내'라면 탈퇴 및 환불이 가능합니다.

⑥ 기타 유의사항

- 지역주택조합의 사업 부지는 토지소유자와 조합 간에 협의매수 하여야 하는 것입니다. 토지사용권한의 미확보, 조합원 간의 분쟁 또는 조합 및 사업자 간의 분쟁 등으로 사업이 장기화될 수 있으며, 토지매입이 실패로 돌아가는 등 경우에 따라서 사업이 무산될 수도 있으므로 **사업 추진 기간 변경 요인이 많습니다.**

9 지역주택조합 다수 문의 사항

① 지역주택조합 사업 조합원 모집신고란?

- 주택법 개정에 따라 조합원 모집신고 절차를 거쳐야 사업주체가 조합원을 모집할 수 있으나, 조합원 모집신고가 수리되었다는 것이 곧 **사업의 안정성을 담보하여 주는 것은 아닙니다.**

② 지역주택조합 사업 성공 가능성 및 추진기간은?

- 토지 사용 권한의 미확보, 조합원 간의 분쟁 또는 조합 및 사업자간의 분쟁으로 사업기간이 장기화 될 수 있으며 경우에 따라서 **조합이 해산될 수도 있어 사업 성공가능성 및 사업추진 기간은 확정 지을 수 없습니다.**

③ 토지 확보율을 시청에서 알 수 있는지?

- 주택법령에 따라 모집신고 대상은 토지확보 현황을 제출하도록 되어있으나, 개정시행일 이전에 조합원을 모집한 경우에는 이를 확인하기 어려움
- 다만, 주택법령 상 조합원의 경우 조합에 정보공개청구를 할 수 있도록 되어있으므로 조합에 문의해야할 사항임

④ 오피스텔 소유 시 조합원 자격에 대한 영향은?

- 기숙사·고시원·오피스텔은 주택법 상 주택에 해당되지 아니하므로 소유하고 있는 수량에 관계없이 조합원 자격에는 영향을 미치지 아니함

⑤ 외국인도 주택조합의 조합원이 될 수 있는지?

- 외국인·이민자·외국시민권자 등은 주민등록법 상 세대주 자격을 갖출 수 없으므로 조합원이 될 수 없음

⑥ 지역주택조합사업의 사업계획승인 신청 시 주택건설대지에 국공유지가 포함되어 있는 경우, 이를 포함하여 95% 이상의 소유권을 확보하여야 하는지?

- 사업대지에 국공유지가 포함되는 경우에는 이를 포함하여 주택건설대지의 95%이상의 소유권을 확보하여야 함

⑦ 조합에서 탈퇴하면 계약금 및 분담금을 환급받을 수 있는지?

- 주택법 제11조 제9항에 따라 탈퇴한 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 의거하여 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있으며, 조합 가입 계약서 및 조합규약에 탈퇴·환급 등에 대한 내용을 확인하여 정해진 바에 따라 환급받을 수 있음

10 관내 지역주택조합 모집신고 및 조합설립인가 현황 (2026. 1. 현재 설립(변경)인가 기준)

	조 합 명 칭	사업예정지	토지사용권원	토지소유권	모집신고일	조합설립인가	사업계획승인	비고
1	여수온천리조트 지역주택조합 1단지	봉계동 산129 일대	100%	100%	2016. 10. 16.	2018. 4. 20.	2020. 3. 13.	
2	여수온천리조트 지역주택조합 2단지	봉계동 산129-9 일대	100%	100%	2016. 10. 16.	2018. 4. 20.	2019. 12. 12.	
3	신기주공 지역주택조합	신기동 3 일대	100%	100%	2019. 12. 17.	2020. 8. 21.	2020. 5. 26.	
4	국동오션뷰 지역주택조합	국동 521 일대	99.94%	99.94%	2021. 7. 21.	2022. 1. 17.	2024. 4. 8.	
5	여수 공화지구 지역주택조합	공화동 360 일대	80.93%	11.62%	2019. 9. 25.	2020. 9. 21.	-	2020. 7. 24. 부칙적용 제외대상
6	선원협산 지역주택조합	선원동 산 96-1 일대	80.3%	17.14%	2021. 4. 30.	2022. 6. 16.	-	
7	율촌조화아파트 지역주택조합	율촌면 조화리 70-4 일대	70.69%	2.76%	2022. 1. 10.	-	-	
8	공화동센트럴 지역주택조합	공화동 500 일대	52.15%		2022. 9. 16.	-	-	
9	신기주공 4단지 지역주택조합	신기동 39 일대	60.04%		2024. 5. 20.	-	-	
10	신기주공아파트 3차 지역주택조합	신기동 6 일대	52.32%		2024. 11. 1.	-	-	