

동작구 지역주택조합 관리준칙

제정 2024. 6. 27. 동작구 구청장 방침 제202호

제 1 장 총 칙

제 1 절 목 적

1-1-1. 동작구 지역주택조합 관리준칙(이하 “관리준칙”이라 한다)은 지역주택조합 운영의 공공성과 합리성을 제고하고 조합원의 권익을 보호할 수 있도록 지역주택조합사업 추진 과정에서의 원칙과 그에 따른 절차 및 기준을 정함을 목적으로 한다.

제 2 절 적용범위

1-2-1. 이 관리준칙은 동작구 관내에서 추진하는 지역주택조합사업 추진 절차 중 다음의 절차에 적용한다.

가. 「주택법」에 따른 조합원 모집신고

나. 「주택법」에 따른 조합설립인가

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 주민제안

1-2-2. 위 절차와 관련하여 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 관리준칙에서 정하는 바에 따른다.

제 3 절 용어의 정의

이 관리준칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1-3-1. “지역주택조합”이란 「주택법」 제11조에 따라 설립인가된 조합

1-3-2. “모집주체”란 「주택법」 제11조에 따라 조합을 설립하기 위하여 「주택법」 제11조의 3에 따라 모집신고를 완료하였거나 완료한 것으로 보는 자 및 모집을 예정하고 있는 자

1-3-3. “조합 설립인가”란 「주택법」 제11조에 따라 우리 구로부터 조합 설립을 인가받는 행위

1-3-4. “조합원 모집신고”이란 「주택법」 제11조의 3에 따라 지역주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 우리 구에 신고하는 행위

1-3-5. “지구단위계획 주민제안”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 제1항 제2호에 따라 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항의 입안을 제안하는 행위

1-3-6. “주택건설대지”란 「주택법」 제11조의 3에 따라 조합원 모집신고가 수리되어 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받기위한 일단의 부지

1-3-7. “지역주택조합사업”이란 「주택법」 제11조에 따라 설립인가된 조합에서 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 모집된 조합원 등에게 주택을 공급하는 사업

제 2 장 지역주택조합 관리 기본방향

제 1 절 지역주택조합 관련 규정 적용 원칙

2-1-1. 지역주택조합사업을 추진하기 위하여 “조합원 모집신고”, “조합설립인가”를 신청하는 경우 다음 각 목의 내용을 준수하여야 한다.

가. “조합원 모집신고”를 신청하려는 주택건설대지는 현재 상태에서 관련법규에 따라 공동주택건설이 허용가능한 토지를 대상으로 하여야 한다. 다만, 다음 각호의 경우를 모두 충족하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 향후 공동주택 건설 허용이 가능한 지역으로 변경이 이루어질 수 있는 지역으로 인정될 경우
- (2) 지역주택조합 또는 모집주체가 지역주택조합사업을 추진하는 과정에서 운영상의 문제를 해소하고 조합원의 권익을 보호할 수 있는 방안을 제시한 경우

나. “조합원 모집신고” 또는 “조합설립인가”를 위해서는 「주택법」 제11조 제2항 또는 「주택법」 제11조의3 제1항에 규정된 내용의 토지사용권원을 확보하여야 한다. 이 때 토지사용권원의 충족여부 산정 시 주택건설대지의 면적에는 국공유지 면적을 포함한다. 다만, 다음 각호의 경우를 모두 충족하는 경우에는 국공유지의 토지사용권원을 확보한 것으로 볼 수 있다. 이때의 국공유지는 동작구 공유재산 및 동작구에서 관련 규정에 따라 관리하는 국공유지를 말한다.

- (1) 향후 공동주택 건설이 가능한 지역으로 변경이 이루어질 수 있는 지역으로 인정될 경우
- (2) 지역주택조합 또는 모집주체가 지역주택조합사업을 추진하는 과정에서 운영상의 문제를 해소하고 조합원의 권익을 보호할 수 있는 방안을 제시한 경우

다. “조합원 모집신고” 또는 “조합설립인가”를 위해서 「주택법」 제11조 제2항 또는

「주택법」 제11조의3 제1항에 규정된 내용의 토지사용권원을 토지사용승낙서로 제시할 경우에는 사업목적, 토지사용승낙내용, 승낙일 및 승낙기간(이하 ‘중요사항’)이 모두 포함되어야 한다. 다만, 이 준칙 시행이전 모집신고가 이루어졌거나 「주택법」 시행규칙 별표 제9호의2 서식을 사용하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

2-1-2. 지역주택조합 또는 모집주체가 지역주택조합사업을 추진하기 위하여 지구단위계획 입안을 제안하는 경우, 지역주택조합사업을 추진하는 과정에서 운영상의 문제를 해소하고 조합원의 권익을 보호할 수 있는 방안을 제시하는 등 지역주택조합사업의 시행과 관련된 능력이 있다고 인정될 경우 제안을 수용할 수 있다.

2-1-3. 지역주택조합 주관부서는 2-1-1 (가), (나)의 단서에 따른 내용 및 2-1-2에 따라 모집주체의 지역주택조합사업 시행능력을 검토하기 위하여 “지역주택조합 관리위원회”의 자문을 거칠 수 있다.

제 2 절 절 차

2-2-1. 모집주체는 2-1-1에 해당하는 토지를 대상으로 모집신고를 하려는 경우 지역주택조합 주관부서와 사전협의를 할 수 있다. 다만, 모집신고를 변경하는 경우에는 그러하지 아니하나, 이 방침 시행이전 모집신고를 완료한 모집주체가 주택건설대지를 확대하는 등 신규로 포함되는 주택건설대지가 있을 경우에는 이 관리준칙방침을 적용하되 토지사용권원 확보 충족여부는 확대되는 주택건설대지만을 대상으로 적용할 수 있다.

가. 사전협의를 요청하는 모집주체는 다음 각 호의 내용을 포함하여 신청한다.

- (1) 조합원 탈퇴 및 계약 해제해지 위약금
- (2) 조합원 강제 제명
- (3) 업무대행대가 지급
- (4) 토지사용권원 확보 상황
- (5) 예산 및 회계 관련 운영기준 및 운영실태 관련 자료

(6) 기타 모집주체 운영과 관련하여 필요한 사항으로 지역주택조합 주관부서에서 요청하는 사항

나. 지역주택조합 주관부서는 제출된 내용을 검토하되 필요시 '지역주택조합 관리위원회'의 자문 후 모집신고에 대한 협의의견을 제시할 수 있다. 이 때 예산회계와 관련한 사항은 전문가의 자문을 별도로 실시할 수 있다.

다. 모집주체는 지역주택조합 주관부서의 협의의견에 이의를 제기할 수 있다. 이 때, 지역주택조합 주관부서는 근무일 기준 5일 이내(1회에 한해 연장 가능)에 의견을 제시하여야 한다. 다만, 지역주택관리 위원회의 자문이 필요한 경우에는 자문 후 의견을 제시할 수 있다.

라. 모집주체는 지역주택조합 주관부서의 협의의견을 반영하여 모집신고를 신청한다. 사전 검토 후 협의된 사항을 변경할 경우에는 사전협의를 다시 하여야 한다. 다만, 협의된 내용이 조합원에게 유리하도록 변경하는 내용일 경우는 그러하지 아니하다.

마. 모집주체는 지역주택조합 주관부서와 2-1-1에 해당하여 협의를 하였을 경우 모집신고 내용에 지역주택조합 주관부서와의 협의의견을 포함하여야 한다.

2-2-2. 2-2-1에 해당하는 절차에 따라 모집신고필증을 받은 모집주체는 지역주택조합 주관부서에 모집공고 실시 전에 토지사용권원 확보비율의 변동사항을 보고하고 모집공고(안)을 협의 하여야 한다. 이 때 협의의견을 모집공고(안)에 반영하여야 한다.

2-2-3. 모집주체가 모집공고 이후 지구단위계획 수립을 제안할 경우 모집주체의 지역주택조합 사업 시행능력과 관련하여 지역주택조합 주관부서와 협의하여야 한다.

가. 지구단위계획 수립을 제안하는 지역주택조합 모집주체는 다음 각 호의 내용을 포함하여 지구단위계획 관련부서에 제출하고, 지구단위계획 부서는 지역주택조합 관련부서에 협의를 요청하여야 한다.

(1) 2-2-1 가.(1) 내지 (6)의 내용

(2) 2-2-1 가.(1) 내지 (6)의 내용 중 모집신고 이후 이행상황 (해당사항이 있을 경우)

(3) 회계법인 또는 회계사에 의한 감사 결과

나. 지역주택조합 관련부서는 제출된 내용을 검토하되 필요시 '지역주택조합 관리위원회'의 자문 후 모집신고에 대한 협의의견을 제시할 수 있다. 이 때 예산회계와 관련한 사항은 전문가의 자문을 별도로 실시할 수 있다.

다. 지구단위계획 관련 부서는 지역주택조합 관련 부서의 검토의견을 고려하여 지구단위계획 수립 제안의 수용여부를 결정할 수 있다.

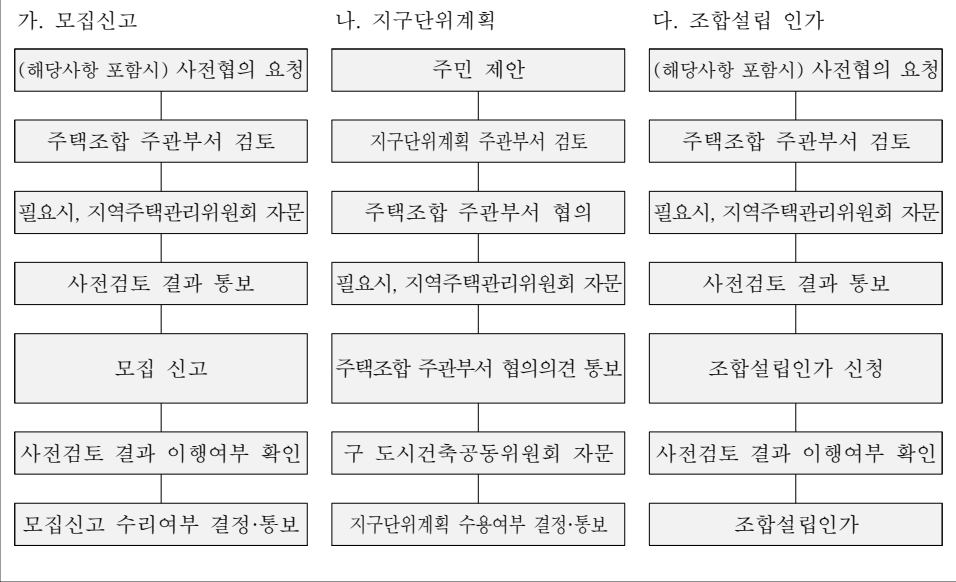
2-2-4. 지역주택조합에 의한 주택사업을 추진하려는 모집주체가 사유토지만으로 관련 규정 상 권원기준을 충족하지 못하였음에도 「주택법」 제11조에 따라 조합설립인가를 신청하려는 경우 모집주체는 2-1-1 (나) 단서에 따라 국공유지의 권원을 확보한 것으로 보기 위하여 지역주택조합 주관부서와 다음 각호의 내용을 포함하여 사전협의를 요청할 수 있다. 다만, 조합설립인가를 변경하는 경우에는 그러하지 아니하나, 이 관리준칙 시행 이전 조합설립인가를 완료한 모집주체가 주택건설대지를 확대하거나 신규로 포함되는 주택건설대지가 있을 경우에는 이 관리준칙을 적용한다.

가. 2-2-1 가.(1) 내지 (6)의 내용 (모집신고 이후 변경된 사항 포함)

나. 2-2-1 가.(1) 내지 (6)의 내용에 대한 이행상황

다. 외부감사가 이행된 경우 해당 감사 결과 및 이후 재무회계 실태 및 내부감사 이행상황

[사업추진 절차]



제 3 절 지역주택조합사업 추진을 위한 협의 요청 시 고려사항

2-3-1. 이 고려사항은 지역주택조합사업을 추진하기 위하여 2-1-1 내지 2-1-2에 해당하여 협의가 필요한 경우에 적용한다.

2-3-2. 모집주체는 다음의 내용을 고려하여 토지사용권원 확보상황을 제시하고 관리한다.

가. 토지사용권원 확보비율은 국공유지를 포함한 전체 대상토지를 기준으로 산정한다.

나. 모집주체는 관련 규정에 따른 토지사용권원을 충족하지 못하였을 경우 국공유지 토지 사용권원을 확보한 것으로 보기 위한 협의를 할 수 있으며 이 협의시 위 2-2-1 (1) 내지 (3)의 내용과 향후 토지사용권원 또는 소유권의 확보 및 관리방안을 제시하여야 한다.

다. 모집주체는 모집신고 과정에서 국공유지 토지사용권원을 확보한 것으로 보는 협의를 통하여 신고가 수리된 경우, 향후 토지사용권원의 변동사항을 구에 보고하고 토지사용권원이 신고 시보다 하락하거나 법률 기준 이하로 하락할 경우 별도의 만회대책을 마련하여 보고한다.

라. 모집주체는 토지사용권원 중 사용승낙서의 승낙기한이 도과한 경우 토지사용권원 확보 비율에서 제외하여야 한다.

2-3-3. 모집주체는 모집된 조합원이 탈퇴하거나 계약을 해지해제하였을 경우 위약금이 부당하게 부과되지 않도록 노력하여야 한다. 특히 사업기간이 장기화되는 경우 등 가입자의 책임이 아닌 사항을 고려하여야 한다.

가. 조합설립인가 전 탈퇴하거나 계약 해지해제를 희망할 경우에는 위약금의 합리적 기준을 제시하여야 한다.

나. 사업추진이 원활하지 않음에 따라 계약 해지해제하고자 하는 조합원에게는 조합원을 대체 모집할 수 있다는 점을 고려, 모집후 경과된 기간에 따라 다른 조건의 계약 해지해제위약금 부과 방안 등을 제시할 수 있다.

2-3-4. 모집주체는 조합원을 제명할 경우 신중하여야 한다. 특히, 분담금 미납의 사유로 조합

원을 제명하는 것은 최대한 지양한다.

가. 분담금 미납에 따른 조합원 강제 제명은 신중하게 결정하여야 한다. 특히, 조합원을 사업추진과정에서 배제하기 위한 목적으로 사용하여서는 아니된다.

나. 제명절차 이행시에는 제명 당사자의 의견을 듣고 숙려기간을 두는 등 합리적·공개적 기준에 따라 절차를 이행하여야 한다.

다. 제명절차가 완료되었을 경우에는 완료 즉시 납입 분담금이 환불될 수 있도록 노력하여야 한다. 이 때 위약금의 최소화 방안을 제시하는 등 제명되는 조합원과 원만한 관계가 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.

2-3-5. 모집주체는 업무대행사를 선정하고 계약할 경우 ‘표준업무대행계약서’를 고려하되, 업무대행대가의 총액과 지급시기가 합리적으로 결정될 수 있도록 노력하여야 한다.

가. 모집주체는 업무대행대가의 산출 근거, 지급시기 등과 관련하여 합리적 기준을 마련하여 업무대행사와 계약을 체결할 수 있도록 노력하여야 한다.

나. 모집주체는 업무대행사를 경쟁의 방식으로 선정하는 등 업무대행대가를 절감하고 업무수행능력이 우수한 업체를 선정하기 위하여 노력하여야 한다.

다. 모집주체는 업무대행계약 체결이 완료되었을 경우에도 대가산출 근거와 대가지급의 적정성을 제시한다.

2-3-6. 모집주체는 조합원으로부터 모집된 자금을 투명하게 운영하여야 한다. 이를 위하여 내부감사는 재산상태와 회계를 주기적으로 검증하고, 내부감사결과는 정기총회 또는 별도의 방법으로 조합원에게 통보하여야 한다. 모집주체는 필요 시 내부감사와 별개로 외부감사를 실시할 수 있다.

2-3-7. 모집주체와 조합은 매년 2월말 까지 주택법 제 12조에 따른 연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적 등을 우리 구에 제출하여야 한다. 이 때 관련 자료는 세부내용을 포함하여 제출하여야 한다.

보고 항목	세부 내용	비고
자금운용계획	자금운용계획 및 근거 제시 -자금의 수입 및 지출계획 세부항목 제시 -사업계획 및 자금 산정 근거 제시 -전년도 자금운용 결과 -조합원 보고사항 변동 여부(해당 시)	
자금집행실적	자금집행실적 및 근거 제시 -지출 증빙 및 근거 -자금운용계획과의 부합성, 조정사유 -현재 자금 잔고현황	
등록사업자 등 선정변경사항	등록사업자 선정 및 변경사항 -변경 사유 -변경 계약서 내용 -등록사업자 선정 관련 총회의결	
조합임원 선정변경사항	임원 선정 및 변경사항 -변경 사유, 임원 기준 충족여부 -임원 선정 관련 총회의결	
토지사용권원 및 소유권 확보	토지사용권원 및 소유권 사항 -토지사용권원/소유권 총괄(최근 3년) -토지사용권원/소유권 조서(필지별 일자별) -토지사용권원/소유권 도면(필지별 일자별)	
기타	내부 감사결과보고서	권고사항

제 3 장 지역주택조합 관리위원회

3-1-1. 지역주택조합 관리위원회는 다음의 업무를 수행한다.

가. 지역주택 모집주체가 모집신고를 위하여 제출한 내용 내용 중 2-2-1에 해당하는 내용에 대한 적정성 검증

나. 지역주택 모집주체가 지구단위계획 주민제안을 위하여 제출한 내용 내용 중 2-2-3에 해당하는 내용에 대한 적정성 검증

다. 지역주택 모집주체가 조합설립 인가를 위하여 제출한 내용 내용 중 2-2-4에 해당하는 내용에 대한 적정성 검증

라. 기타 지역주택 모집주체의 건전한 운영을 위하여 필요한 사항

3-1-2. 지역주택관리위원회는 위원장·부위원장 각 1명을 포함한 15명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다. 위원장은 동작구 부구청장으로 하고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

3-1-3. 위원회의 위원은 다음 각호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 공무원이 아닌 위원 수는 위원 총수의 50퍼센트 이상이어야 한다.

가. 서울특별시 동작구 공무원

나. 조합 운영, 개발, 도시계획, 법률, 회계 등 지역주택조합과 관련하여 학식과 경험이 풍부한 자

3-1-4. 위원회의 임기는 공무원의 경우 그 직위에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

제 4 장 행정사항

제 1 절 시행일 및 경과규정

4-1-1. 일반적 경과조치는 다음과 같다

가. 이 준칙은 시행일부터 적용한다. 다만, 시행일 전에 모집신고, 조합설립인가를 신청하였거나 지구단위계획이 제안접수된 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 이 준칙 시행 전 모집신고가 완료된 모집주체는 지구단위계획 주민 제안 단계부터 이 기준을 적용한다. 다만, 지구단위계획 결정 후 변경하는 경우와 사업계획승인 신청 시 지구단위계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 이 준칙 시행 전 지구단위계획이 결정된 모집주체는 조합설립인가 시 이 기준을 적용한다.

4-1-2. 이 준칙 내용과 관련하여 법규 및 방침 등 상위 규정이 제개정된 경우 해당 규정을 우선 검토한다.

토지사용 승낙서

■사용승낙 토지의 표시

(단위 : m²)

토지소재지	지 번	지목	지적면적	사용면적	제외면적	비고
계			0	0	0	

상기 표시의 토지는 본인의 소유인 바 _____ 에게 토지 사용을 승낙하며, 토지사용기간 내 본인이 사용하거나 제3자에게 재사용권을 부여하지 않겠습니다.

■ 사용기간 및 사용목적

사용기간	20 년 월 일 ~ 20 년 월 일
사용목적	

20 년 월 일

토 지 사 용 자	주 소				
	법인(주민)등록번호				
	성 명		전 화 번 호		
토 지 승 낙 자	주 소				
	법인(주민)등록번호				
	성 명		전 화 번 호		

*첨부서류 : 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따른 본인서명사실확인서 각 1부