

2025년 08월

**충신동 주택 재개발 사업
추진위원회 표준계약 및 통합 협의서**

(가칭)충신동 주택재개발 추진위원회

제1장 총칙

제1조 (명칭) 본 회의 명칭은 ‘(가칭) 충신동 윗마을,아랫마을 주택 재개발 사업 추진위원회 ’(약칭: 충신동추진위)라 한다.

제2조 (목적) 위원회는 충신동 윗마을,아랫마을 구역 주택재개발 지구 사업이 진행됨에 있어 다음 각 호의 내용을 그 목적으로 한다.

1) 소유자들의 정당한 권리의 확보

2) 재개발 사업의 완성

제3조 (사무소) 본 위원회의 사무소는 우리 구역의 법정구 관내에 둔다. 단, 여의치 않을 경우 본 위원회에서 임의로 정할 수 있다.

제4조 (사업 및 활동)

① 주택재개발 구역 사업시행에 따른 권리확보를 위한 제반 모든 활동

② 기타 지역주민들의 화합과 통합을 위한 활동

③ 각종 권리 찾기 위한 민사, 행정, 형사 등의 소송 진행

④ 집회, 현장 투쟁, 홍보활동 등 활동

제2장 회원

제5조 (자격)

- ① 주택재개발 사업시행 구역안의 토지, 건축물소유자, 지상권자, 무허가 건축물(지자체의 관리대장에 등재 되는 등의 사유가 있는 경우에 한함) 소유자로 한다. 단, 자신의 형사상 전과, 신용불량여부 등에 대해 위원회에 정확하게 밝힐 의무가 있다. 이에 반하거나, 거짓임이 발각 되는 경우 위원회의 결의 없이 즉시 탈퇴 하는 것으로 한다.
- ② 회원으로 가입 후 제7장 제20조의 1항 과 4항을 위반 하는 경우는 그 자격을 즉시 상실한다.
- ③ 재개발사업 사업을 방해하거나 충신동 재개발 사업을 추진하면서 추진 위원장 및 협력업체 재원산업개발을 음해하거나 방해 하는 자.
- ④ 정당한 사유 없이 추진위원회를 부정 및 비방하고 음해하여 충신동 주택재개발 사업에 혼란을 야기하는 사람과 이에 동조하거나 이에 준하는 행동을 한자.

제6조 (가입 및 탈퇴)

- ① 본위원회에 가입하고자 하는 자는 자격이 되는 자에 한해 회비를 내는 것으로 의사를 밝힌자로 하며, 필요시 소정의 가입신청서를 제출하여야 한다.
- ② 회원은 탈퇴신고를 함으로써 탈퇴할 수 있으며, 탈퇴 시 납부한 회비를 돌려받지 못하며, 회비를 정당한 이유 없이 3개월 이상 연체한 회원은 자격을 중지하고 본 위원회에서 제명할 수 있다. 단, 제명된 자의 회원 재가입 여부는 추후 총회에서 승인을 받아야 한다.

제7조 (권리 및 의무)

① 회원은 규약이 정하는 바에 따라 다음의 권리를 가진다.

- 1) 본위원회의 의사결정에 참여할 수 있는 권리
- 2) 본위원회가 주관하는 모든 활동에 참여할 수 있는 권리
- 3) 본위원회의 선거권과 피선거권을 행사할 수 있는 권리
- 4) 재개발을 위한 동의서 징구를 할 수 있는 권리

② 회원은 규약이 정하는 바에 따라 다음의 의무를 가진다.

- 1) 본위원회가 정하는 규약을 준수할 의무
- 2) 회비납부의 의무
- 3) 위원장 및 본위원회가 주관하는 모든 활동에 적극 참여할 의무

제3장 조직구성 및 총회

제8조 (총회)

총회는 본위원회의 최고 의결기구이며 정기총회와 임시총회로 구분한다.

제9조 (총회의 권한)

총회는 다음과 같은 권한을 가진다.

- ① 규약의 개정
- ② 위원장, 부위원장, 고문의 선임
- ③ 사업보고 및 결산의 승인
- ④ 사업계획 수립 및 예산승인
- ⑤ 회원5인 이상이 상정한 안건의 의결
- ⑥ 기타 중요 안건의 심의 의결
- ⑦ 비용부담, 이익배분, 소송비용 부담 등 회원의 부담이나 이익을 가져오는 사항

제10조 (총회의 소집 및 의결)

- ① 정기총회는 매년 1회 회의개최하며 일주일전 위원장이 소집한다.
- ② 임시총회는 임원회의 결의 또는 회원5인 이상의 발의에 통해 직접 소집하거나, 또는 위원장이 소집한다.
- ③ 총회 전체 성원의 과반수이상이 참석함으로 성립되며, 총회의결은 참석자수의 과반 수 이상의 찬성으로 한다.
규약개정, 위원장 선임, 회원의 경제적 부담이 되거나 이익되는 안건의 경우 전체 3 분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.

제4장 조직구성

제11조 (임원)

① 본위원회는 원활한 업무수행을 위해서 다음 각 호의 임원을 둔다. 단 각호의 내용에서 위원장이 업무수행을 위해 필요하다고 하는 경우 추가로 정하여 ‘약간명’을 둘 수 있다.

- 1) 위원장 1인
- 2) 부위원장 1인
- 3) 총무 및 간사 각 1인
- 4) 감사 1인
- 5) 조직부, 기획부, 홍보부 담당 약간명

② 임원은 회원으로 가입된 자로 한정하며, 본 규약 제2장 제5조, 제7장 제20조의 1항과 4항을 위반 하는 경우는 그 자격을 즉시 상실한다.

③ 임원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 단 보선된 임원의 임기는 전임자의 잔여 임기로 한다.

제12조 (위원장)

① 본위원회는 1인의 위원장을 둔다. (통합추진위원장은 이유준으로 정한다.)

② 위원장은 본위원회를 대표하며 총회와 각종회의를 주재한다.

제13조 (각종 회의의 운영방식)

- ① 위원장은 각종 회의를 사전공지 후 소집하기로 하며, 그 진행 방식은 다음 각호의 방식으로 한다.

- 1) 온라인 (영상회의, 줌미팅 등)
- 2) 오프라인

제13조 (임원회의 선임)

- ① 위원장과 감사는 총회에서 선임한다.
- ② 부위원장은 위원장이 임명한다.
- ③ 총무와 간사는 위원장이 임명한다.
- ④ 기획부와 홍보부 임원은 위원장이 임명한다.

제14조 (임원의 직무와 권한)

- ① 위원장은 본회를 대표하고 총회의 위원회를 소집하고 의장이 된다.
- ② 부위원장은 위원장의 부고, 임무를 수행할 수 없을 때 대행하며, 위원장이 그 임무를 거부하거나 수행하지 않을 때 에도 그 권한을 본회의 위임을 받아 대신 수행할 수 있다.
- ③ 임원은 임원회의 회무에 관한 사항을 의결한다.
- ④ 감사는 본회의 재정에 관한 사항을 감사하며 임원회 또는 총회에 보고한다.

- ⑤ 총무는 위원장단 회의에 참석, 위원장을 보좌하며 회무를 총괄한다.
- ⑥ 간사는 총무의 부고, 임무를 수행할 수 없을 때 대행하며, 총무가 그 임무를 거부하거나 수행하지 않을 때 예도 그 권한을 본회의 위임을 받아 대신 수행할 수 있다.

제15조 (임원의 해임)

- ① 본회의 임원이 다음 각호에 해당하는 경우, 본회 의결을 거쳐 해임할 수 있다.
 - 1) 고의로 규약을 위반한 경우
 - 2) 고의로 본 위원회의 회원과 협력업체 재원산업개발을 이유 없이 음해, 비방하거나 그 명예를 훼손한 경우
 - 3) 현저하게 업무를 수행할 수 없거나 그렇게 보이는 경우
 - 4) 재개발 사업에 방해되는 행위를 하거나, 현저하게 그렇게 보이는 경우

제5장 재정 및 회계연도

제16조 (재정)

본위원회의 재정수입은 회원회비, 후원금, 기타수입으로 한다.

제17조 (회계 기간 및 감사)

본위원회의 회계기간은 분기별로 한다. 해당 분기별로 감사에게 감사를 받아야 한다.

제18조 (정보공개 및 문서관리)

- ① 본위원회의 모든 자료는 공개(복사를 포함)를 원칙으로 하며, 단, 본회의의 결정에 따라 보안이나 개인정보에 한해서는 복사나 배포를 제한할 수 있다.
- ② 충신동 재개발 사업의 모든 제반 서류는 추진위원장 및 총무를 그 관리자로 한다.
- ③ 협력업체인 재원산업개발은 모든 제반 서류를 취합하는 등의 업무를 수행한다.
- ④ 회원명부, 동의서, 동의철회서, 신분증(사본포함), 인감증명서(법인의 경우도 포함) 등 각종 충신동 재개발 사업의 모든 서류 일체에 관하여 그 관리자는 임의로 유출하거나 타인에게 제공 할 수 없으며, 이를 위반 시 민형사상의 책임을 진다.

제6장 협력업체

제19조 (협력업체)

충신동 재개발 사업은 충신동 재개발 사업을 추진하면서 2023.05.05.부터 본 재개발사업의 성공을 위하여 참여하고 있는 재원산업개발을 협력업체로 지정한다.

2023.05.30.부터 충신동 재개발사업을 추진하면서 협력업체 재원산업개발의 역할

- ① 2023.05.05. 충신동 윗마을(가칭) 제1구역 재개발 추진위원회 사무실 개설(충신4나길 14-7)
- ② 충신동 신속통합기획 주택재개발사업 추진위원회 설립
(추진위원장 이유준)
- ③ 윗마을 (충신동 1-397일대 구역면적 29,601.6㎡) 동의서 번호부여 일자 (2023. 6. 5) 추진위원장 이유준
- ④ 본 사업을 알리는 현수막을 제작하여 윗마을 곳곳에 설치하여 주민들에게 사업 참여 독려
- ⑤ 윗마을 추진위원회에서 2023. 6. 5. 부터 동의서를 징구하기 시작
- ⑥ 윗마을 아랫마을 추진위원회에서 2023. 8. 4. 부터 동의서 징구 시작
윗마을 아랫마을 (충신동 1-397번지, 충신동 5-41번지 일대 구역면적 49,392㎡ 동의서 번호부여 일자 2023. 8. 4)
추진위원장 장제성 사퇴(2023.8.18.) → 전홍규
- ⑦ 윗마을만을 1차로 신속통합기획 주택재개발 사업으로 추진하며 모든 행정지원과 경비를 전액 부담하고 있는 재원산업개발 민진홍은, 윗마을 주민 민주영으로부터 부산 정종길을 만나 통합 논의를 하자는 연락을 받음.
- ⑧ 그 다음날인 2023년 8월 18일 오후 3시, 서울 종로구 율곡로 254-4 ‘피크닉’ 커피숍에서 부산 정종길, 아랫마을 대표 서진하, 윗마을 주민

민주영, 재원산업개발 민진홍이 만남.

이 자리에서 부산 정종길은 윗마을과 아랫마을의 쌍방 통합을 제안하였고, 서진하 대표와 민진홍이 이에 동의함.

⑨ 통합의 당위성

가. 충신동 재개발사업 추진체가 2개로 분리되어 있어 주민들의 불안이 큼.

나. 윗마을과 아랫마을을 통합하여 재개발하면 대단지 개발에 따른 시너지 효과가 발생하고, 양측 주민 모두에게 이익이 됨.

다. 두 추진체가 통합되면 통합 추진위원장은 윗마을 위원장 이유준이 맡으며, 기존에 윗마을 추진위원회에 모든 행정·물질적 지원을 해온 재원산업개발은 통합 이후에도 협력업체로서 지속 지원.

라. 충신동 재개발사업을 최초로 추진했던 부산 정종길은 통합 이후 사업에서 손을 떼고 부산으로 내려가 본업에 전념할 계획임.

마. 재원산업개발 민진홍은 재개발사업의 전문 경험을 바탕으로 양측 추진위원회를 설득하는 역할을 맡기로 함.

바. 이후 재원산업개발 민진홍과 아랫마을 대표 서진하가 수차례 회동을 가졌으며, 윗마을 추진위원장 이유준, 아랫마을 추진위원장 전홍규, 총무 김현주, 아랫마을 대표 서진하, 재원산업개발 민진홍이 커피숍과 음식점 등에서 협의. 최종적으로 통합에 잠정 합의하고, ‘충신동 신속통합기획 재개발 추진위원회’ 통합협약서에 윗마을 추진위원장 이유준과 아랫마을 추진위원장 전홍규가 날인하여 통합을 확정함.

-통합 내용-

- 1) 사무실 위치는 율곡로에 위치한 기존 사무실 (임차)를 사용하기로 한다.
- 2) 향후 발생하는 월 임대료는 재원산업개발에서 부담한다.
- 3) 향후 발생하는 모든 비용은 재원산업개발에서 부담한다.

- 4) 통합 이전 각각의 추진체에서 유지 관리하던 모든 서류 일체는 통합추진 위원장 이유준의 책임하에 관리한다.(일체의 서류에는 기 징구동의서 및 공란 동의서(번호부여)를 포함한다.
- 5) 상기 기존 사무실의 간판 내용은 윗마을 아랫마을 신속통합기획 주택 재개발사업 추진위원회로 변경한다.
- 6) 재원산업개발은 협력업체로서 신속통합기획 주택재개발 사업에 필요한 모든 행정 업무를 담당하기로 한다.

⑩ 추진위원회 발족

통합 추진위원장과 협력업체 재원산업개발은 충신동 재개발사업의 성공을 위해 적극 참여한 42명을 추진위원으로 하여, 가칭 ‘충신동 신속통합기획 추진위원회’를 발족함.

⑪ 후보지 신청 접수

이후 윗마을과 아랫마을을 통합한 추진체 명의로, 신속통합기획 주택재개발 사업 후보지 선정을 위해 종로구청 도시개발과에 신청서를 제출. 이때, 그동안 확보한 32%의 주민 동의서를 재원산업개발에서 정리하여 함께 접수함.

⑫ 심의 결과

2024년 4월 4일, 서울시 심의 결과 충신동 지역은 역사문화보전지역 및 문화재보호구역 등에 속하여 사업성이 저하된다는 사유로 최종 미선정됨. 향후 사업 추진을 위해서는 율곡로변 접도 등 구역계 변경이 필요함.

- ⑬ 미선정 이후, 다시 두 개의 추진체가 동일한 구역계로 신속통합기획 주택 재개발 동의서 번호 부여를 요청하였으나, 종로구청은 ‘추진체 단일화’를 이유로 이를 거절함.

- ⑭ 2024.05.01. 부산 정종길님과 재원산업개발 민진홍은 만남을 통해 통합하지 않는다면 충신동 재개발사업은 계속 표류할뿐이라는 점에서

만큼은 의견이 일치하는 것을 확인하고 이에 재원산업개발은 1차와 같은 방식으로 통합을 이루었음

- ⑮ 재원산업개발이 앞으로 충신동 재개발사업의 성공을 위해 어떤 역할을 수행할지에 대해서는, 쌍방 합의를 통해 결정하기로 함.

제7장 카카오톡 등에서의 활동

제20조 (카카오톡 등 SNS 의 사용방법 및 금지사항)

- ① 충신동 주택재개발 사업을 위하여 회원들과 전체 주민들의 의사소통수단으로 카카오톡을 활용하며, 이는 위원장이 개설하기로 한다.
이외의 다른 메신저 등은 의사소통의 혼란을 방지하고자 만들지 않기로 한다.
- ② 위원회 임원은 위원장이 개설한 카카오톡 단체방을 활용하여 주1회 주간 보고서를 제공하기로 한다.
- ③ 위원회 임원은 위원장이 개설한 카카오톡 단체방을 활용하여 월1회 월간 보고서를 제공하기로 한다.
- ④ 충신동 주택재개발 사업에서의 소통방으로 현재까지 사용하던 카카오톡 단체채팅방

1) 충신동 재개발 소유자방

2) 충신동1구역 재개발 소통방

상기 2개의 단체채팅방은 그동안 충신동 재개발 사업을 추진하는 과정속

에서 발생한 모든 불미스러운 일의 책임이 있으므로 본 규약이 제정된 이후 부터는 사용을 금한다. 이후 어떠한 이유에서도, 상기 2개의 단체채팅방에 가입 및 활동을 하는 경우 그 회원은 그 즉시 자격을 박탈하는 것으로 하며, 이를 어기는 경우 회원가입일 부터 발각시까지의 기간을 산정하여, 일일 금2,000,000원정 의 금원만큼을 위약별로 하는 책임이 있다.

부칙

제1조 (효력) 이 규약은 제정 및 개정된 즉시 효력이 발생한다.

제2조 (명시되지 않은 사항) 이 규약에 명시되지 않은 사항은 일반관례나 민법상 비법인사단에 관한 규정이나 사례를 준용한다.