

2026. 7. 4. SAT 15:00

우리조합의 인터넷 홈페이지가 개설 되었습니다.
주소창에 "원평조합.kr" 입력 하시면 들어오실 수 있습니다.

멈춰 있던 10년, 다시 움직입니다

통영원평지역주택조합 임시총회 안내

Extraordinary General Meeting · 2026

438

조합원 한 분 한 분이
결정의 주체

9

임시총회 의결 안건

D-Day

한 표가 사업의 미래를
결정합니다

총회 장소

통영 리스타트플랫폼 3층 세미나 3실 · 통영시 도남로 195

본 책자를 펼치기 어려우시면
제0부 '3분 길잡이'부터 보십시오 (다음 페이지)

연락처 · 조합장 · 010-7171-4605 / 업무대행사 · 곽동준 · 010-9988-5461

통영원평지역주택조합 조합장 진 진 호

이번 임시총회는 정족수가 미달되면 사업이 자동으로 멈춥니다.
서면결의서 한 장이라도 반드시 보내주십시오.

0

제0부 · 3분 길잡이

끝까지 못 읽으셔도 이 4페이지만은 보십시오

이탈 vs 잔류 · 유리한 이유 · FAQ10 · 위기와 해법

1

제1부 · 임시총회 공식 안내

공식 절차와 서식

인사말 · 소집공고 · 안건 · 진행순서 · 서면결의서 · 구비서류

2

제2부 · 사업 현황 보고

지금까지와 지금부터

사업개요 · 진행경과 · 위기 구조 · 해법 구조

3

제3부 · 안건별 상세설명

9건 의결 안건의 자세한 내용

제1호 ~ 제9호 안건 + 평형별 1인 시뮬레이션

4

제4부 · 통영 아파트 시장 분석

객관적 데이터로 본 사업의 미래

가격지수 · 미분양 · KTX · 노후수요 · 신규수요

5

제5부 · 마무리 — 의사결정 후 안내

총회 이후의 절차와 소통

총회이후 사업 일정 · 신축 vs 구축 차이 비교 · 사전상담 신청서 · 위임장 · 서면결의서

PART 0

3분 길잡이

끝까지 읽지 않으셔도
이 4페이지만 보시면 됩니다

01 이탈 vs 잔류 — 어느 쪽이 유리한가

02 지금 결의가 가장 유리한 5가지 이유

03 조합원이 가장 많이 묻는 Q&A 10

04 참석을 막는 7가지 핑계 vs 1줄 해법

DECISION GUIDE

이탈을 고민하시는 분께 잠시만 시간을 내어 주십시오

이탈 사유	이런 점을 살펴주십시오	핵심
분담금이 너무 비싸다	지금보다 나중에 더 비쌉니다. 공사비는 매년 5~7% 씩 상승 중	지금에 가장 저렴
통영 집값이 안 오를 것	가치 상승보다 '직접 거주 효용'이 핵심. 신축 거주 자체가 수익, 살면서 우리나라 아파트는 항상 올랐습니다.	내 집 거주 = 수익
나중에 다른 데서 사겠다	그동안 전세·월세 손실 + 분양가 추가 상승	기회비용 큼
사업이 될지 모르겠다	220세대 결의 즉시 착공 가능. 시장·PF 의존도 0	결의 = 성공
탈퇴해서 분담금 회수가 빠 를 것	사업 좌초 시 회수 일정·금액 불확실. 정상화가 가장 빠른 회수	정상화 = 회수

'이탈'도 정당한 선택이지만 '기권'으로 의사가 묻히지 않도록
총회 참석 또는 서면결의서로 분명히 표시해주시요.

WHY NOW

지금 결의해야 가장 유리한 5가지 객관적 이유

01

공사비·분양가는 계속 오릅니다

2016 → 2025 서울 공사비 +165%, 분양가 +180%

2018 → 2025 지방 공사비 + 65%, 분양가 +105%

공사비 연 5~7%, 분양가 연 6~9% 매년 상승 예측

02

잔여 부지 5,300평 = 조합원 자산

이탈자 증가 = 1인당 잉여 부지 가치 증가

즉시 매각·임대·KTX 역세권 후 매각 등 활용

조합의 순수 자산으로 조합 명의 보유

03

KTX·역세권 — 마지막 선점 기회

KTX 통영역 2030 개통 (용남면 장문리)

원평리 = 역세권 1차 수혜권 (30만m²)

외지 귀촌·위케이션·세컨하우스 수요 유입

04

통영 시장 회복 신호 정렬

공급절벽 4년 연속 · 미분양 14개월째 -33%

가격지수 9년 만의 바닥 (99.36)

외부 트리거(KTX 통영역) 도착 시점 = 우리 입주 시점

05

노후주택 교체 수요 자체로 이탈세대 흡수

통영 주택의 39%가 준공 25년↑

시장 회복 없이도 사업 완결 가능

FAQ 10

조합원이 가장 많이 묻는 10가지

- | | |
|-----|--------------------------------|
| Q1 | 220세대로 줄면 내 분담금은 늘어나나요? |
| Q2 | 제명되면 그동안 낸 분담금은 어떻게 돌려받나요? |
| Q3 | 임여 토지 5,300평은 정말 조합 자산으로 남나요? |
| Q4 | 시공사가 한양건설에서 바뀌면 입주가 늦어지나요? |
| Q5 | 새 업무대행사는 어떤 회사이며 신뢰할 수 있나요? |
| Q6 | 사업승인이 2027년 1월 28일에 정말 취소되나요? |
| Q7 | 브리지대출 90억 원금 · 이자 연체분은 누가 갚나요? |
| Q8 | 임의세대와 일반 조합원의 권리·의무는 다른가요? |
| Q9 | 총회에 못 가면 '찬성'? '기권' 처리? |
| Q10 | 변경안이 부결되면 그 다음은 어떻게 됩니까? |

각 질문의 자세한 답변은 조합장 · 010-7171-4605 / 업무대행사 광동준 010-9988-5461
또는 사전상담 신청서를 통해 받아보실 수 있습니다.

ATTENDANCE GUIDE

참석을 막는 7가지 '핑계'와 1줄 '해법'

"멀어서 못 가요"	→ 서면결의서 사진찍어 전송. 마감 7/3 18시
"토요일 일이 있어요"	→ 대리 참석 가능 (위임장 + 신분증사본 + 관계증명서)
"책자가 너무 두꺼워요"	→ 이 '제0부 4페이지'만 보셔도 됩니다
"내 한 표가 무슨 의미"	→ 정족수 미달 시 사업 자체가 멈춥니다
"반대인데 가야 하나요"	→ 반대 의사도 '참석한 반대표'가 가장 명확합니다
"우편이 늦을까 걱정"	→ 직원이 직접 방문 수령. 전화 한 통이면 됩니다

조합 인터넷 홈페이지에서 **클릭 몇번으로 서면결의서 제출** 가능 합니다.

홈페이지 주소 : 원평조합.kr

인터넷 홈페이지 → 총회 · 서면결의 → 맨 아래로 스크롤 → 새창에서 제출폼 열기 → 서면결의서 온라인제출

PART 1

임시총회 공식 안내

공식 절차와 서식 안내

조합장 인사말

총회 소집 공고문

총회 안건 9건

총회 진행 순서

서면결의서 제출 방법

구비서류 및 지참물

GREETING

조합장 인사말

존경하는 통영원평지역주택조합 조합원 여러분.

사업 진척이 너무나 더뎠다 마음 졸이시는 조합원님들께 먼저 깊이 송구한 말씀을 드립니다. 2016년 조합을 결성한 이래 10년, 2022년 사업승인 이후 4년 — 그동안 묵묵히 기다려 주신 조합원 여러분께 감사드립니다.

분담금이 부담스러우신 분, 사업이 정말 끝까지 갈지 의심되시는 분,
반대 의사를 가지고 계신 분 — 모두의 마음을 알고 있습니다.
다양한 의견은 조합의 자산입니다.

이번 임시총회의 핵심은 단 한 줄입니다.

490세대를 220세대로 축소하고 미분양 218세대를 사업계획에서 제거,
잉여 토지 5,300평을 조합 자산으로 남기는 것입니다.

이렇게 하면 시장이 어떤 상태이든, PF가 어떤 상황이든 우리 조합의 결의만으로 사업을 완결할 수 있습니다.

객관적 사실 — 브리지대출 90억원의 부실채권 분류로 사업부지가 경매 절차에
들어갈 수 있으며, 2027년 1월 28일이면 사업승인 후 5년이 됩니다.
그 이후로는 사업승인이 취소될 수 있다는 법적 위험이 존재합니다.

당일 참석이 어려우시면 서면결의서 한 장이면 됩니다.

조합사무실로 전화 한 통 주시면 직원이 댁으로 직접 방문하여 받아드립니다.

7월 4일, 우리 사업의 결실을 함께 거두는 그날까지 함께해주십시오.

2026년 6월

통영원평지역주택조합 조합장 진 진 호 (인)

OFFICIAL NOTICE

임시총회 소집 공고

통영원평지역주택조합 임시총회를 아래와 같이 소집 공고합니다.

구 분	내 용
소집 일시	2026년 7월 4일 (토요일) 오후 3시
소집 장소	통영 리스타트플랫폼 3층 세미나 3실 (통영시 도남로 195)
참석 자격	통영원평지역주택조합 조합원 (임의세대 조합원 포함)
정 족 수	조합원 과반 출석(서면결의서 포함) 의결
공고 일자	2026년 6월 12일
공고 주체	통영원평지역주택조합 조합장 진 진 호

오시는 길 안내

- 주차장 : 건물 주차장 이용 가능•
- 거동 불편자 : 엘리베이터·휠체어 동선 안내 (접수대 문의)

PROCEEDINGS

총회 진행 순서

순서	진행 내용	진 행
①	개회 안내	사회자
②	국민의례 · 성원 보고	사회자
③	개회 선언 · 인사 말씀	의 장
④	안건 심의 (제1호 ~ 제9호)	의 장
⑤	폐회 선언	의 장

AGENDA

임시총회 안건 9건과 '나에게 미치는 의미'

이번 임시총회에서 심의·의결할 안건은 다음과 같습니다.

각 안건의 상세 내용은 제3부에서 설명드립니다.

안건	안 건 명	성격	나에게 미치는 의미
1호	사업계획 변경 및 동호수 변경	핵심	동호수 재배정. 희망 평수는 접수대에서
2호	사업계획 변경 미동의 조합원 처리	핵심	자발적 탈퇴를 1주일간 우선 받습니다
3호	PF 및 필수사업비 / 중도금 대출 결의	자금	입주 시 잔금 외 현금 납부 없음
4호	시공사 및 총 공급가액 변경	시공	협상 권한 이사회 위임
5호	업무대행사 변경	조직	기존 무자격 → 신규 자격 법인
6호	설계 / 소방·전기·통신 감리 용역 변경	용역	협조 거부 업체 교체
7호	토목·건축 PCM 용역 선임	용역	공사 품질·일정·비용 통합 관리
8호	PF대출 주선·컨설팅 용역	용역	PF 협상 전문성 확보(B/L 상환용 일시 PF)
9호	사업비·조합운영비 예산 승인	회계	투명한 회계 공개

PROXY VOTING

서면결의서 3분 가이드

3분이면 끝납니다

1

양식 작성

이름·동호수·각 안건 찬/반/ 표
시

2

도장 날인 또는 서명

3

사진 전송

조합장 카톡 또는 문자로 즉시
전송

4

원본 방문 수령

전화 한 통이면 직원이 방문합니
다

SUBMISSION METHODS

5가지 제출 방법 · 마감 7/3(금) 18:00

조합 인터넷 홈페이지에서 더 쉽게 서면결의서 제출 가능 합니다.

인터넷 홈페이지 → 총회 · 서면결의 → 맨 아래로 스크롤 → 새창에서 제출폼 열기 → **서면결의서 온라인제출**

#	방 법	안 내
1	조합사무실 직접 접수	경남 통영시 정동4길 15, 201호 (정량동 동호상가)
2	등기우편 발송	위 주소로 발송 · 6/24까지 발송 권장 (도착 기준)
3	사진 전송 + 원본	조합장 카톡 또는 문자 → 원본 별도 우편
4	조합 직원 방문 수령	전화 한 통이면 직원이 댁으로 방문 조합장 · 010-7171-4605 / 업무대행사 광동준 · 010-9988-5461

참석 구분별 구비서류

- ▶ 본인 참석 신분증 + 책자
- ▶ 대리인 참석 본인신분증지참 + 관계증명서 + 대리인 신분증
- ▶ 서면 참석 서면결의서 + 신분증사본

PART 2

사업 현황 보고

지금까지의 사실과 지금부터의 해법

사업 개요

사업 진행 경과

착공 지연 '위기 구조'

'해법 구조' — 220세대 변경이 끊어내는 것들

2대 위기 — 객관적 사실

PROJECT OVERVIEW

사업 개요

구 분	내 용
위 치	경상남도 통영시 용남면 원평리 48-2 일원
사업부지	12,801평 (공부면적, 설계사 자료 기준)
사업승인	490세대 (2022.1.28 승인)
시 공 사	한양건설 (2023.10.24 도급계약)
부지매입	95% (국공유지 포함)
현재 상황	조합분양 272세대, 미분양 218세대 → 착공 지연 중

TIMELINE

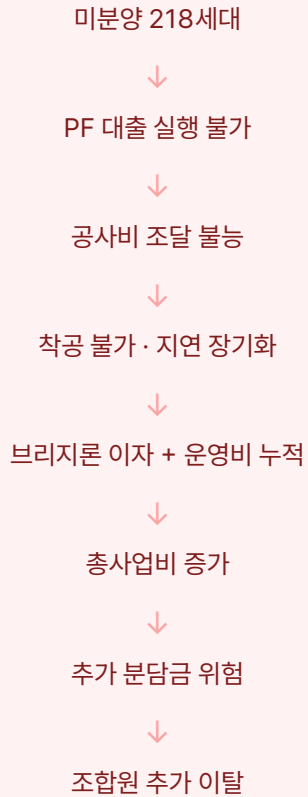
사업 진행 경과

연 도	주요 진행 사항
2016	조합 설립 인가 — 통영원평지역주택조합 정식 출범
2017~2021	토지 확보, 조합원 모집, 인허가 준비
2022.1	사업승인 취득 — 490세대 (조합원 272명, 55.5% 분양)
2022~2024	미분양 218세대 분양 추진 난항
2025	PF 대출 미실행 지속 → 착공 지연 장기화
2026.7	임시총회 개최 — 사업계획 변경(490→220세대) 결의 추진

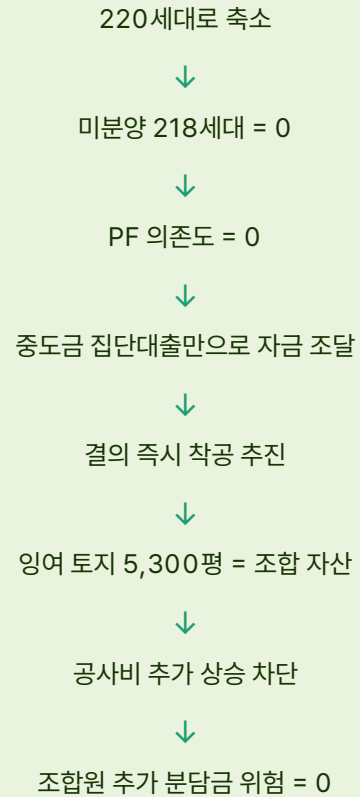
PROBLEM → SOLUTION

착공이 멈춰 있는 구조와 사업계획 변경이 끊어내는 것들

원안 유지 시 — 위기 연쇄



변경 시 — 해법 연쇄



사업계획 변경은 '위기 연쇄'의 첫 단계 — 미분양 218세대 — 자체를 제거하는 것입니다.

이 한 단계만 끊어지면 그 뒤의 모든 위기 연쇄가 자동으로 해소됩니다.

TWO CRISES

조합이 직면한 2가지 법적 위기

1 사업부지 경매 위기

이자 연체로 우리 조합의 브리지대출 90억원이 부실채권(NPL)으로 분류되어
마을금고 자회사인 'MG새마을금고자산관리회사'로 매각되었습니다.
언제든 경매 절차가 개시될 수 있는 상황입니다.

경매로 사업부지 소유권을 상실하면 사업승인이 취소될 수 있습니다.
(주택법 제16조 제4항)

2 사업승인 취소 위기

2027년 1월 28일이면 우리 조합이 사업승인을 받은 지 5년이 됩니다.
그때까지 착공하지 못하면 사업승인이 취소될 수 있습니다.
(주택법 제16조, 시행령 제32조)

그 이후로는 시청은 사업승인 취소 여부를 결정해야 하며, 정상화 소명을 하지 못하면 취소될 수 있습니다.
지금 추진하는 사업계획 변경안이 유일한 정상화 소명 방안입니다.

이 두 가지 위험은 '협박'이 아닌 법조문에 따른 객관적 사실입니다.
사업계획 변경이 이 두 위험 모두를 동시에 해소합니다.

PART 3

안전별 상세설명

제1호 ~ 제9호 안전 + 평형별 1인 시뮬레이션

제1·2호	핵심 안전
제3호	자금 조달
제4호	시공·공급가 + 1인 시뮬레이션
제5호	업무대행사 변경
제6~8호	용역 변경 및 신규
제9호	예산 승인

※ 이하에서 안전별 상세설명을 함으로써 안전상정 절차를 대신 합니다

AGENDA #1 — CORE

제1호 — 사업계획 변경 및 동호수 변경의 건

현재 490세대를 **신청 세대에 한하여** 220세대(임의세대 포함)로 변경하고,
기 계약 동호수도 신규 배정합니다. 세대수 조정 범위는 200~250세대(이사회 위임).

구 분	기존 490세대	변경 220세대
일반분양 필요	218세대 필수	0세대 (완전 제거)
미분양 리스크	매우 높음 (시장 침체)	완전 해소
PF 대출	필수 · 시장성 평가 종속	불필요 (B/L 대환용 일시만)
자금 조달	일반분양 수입 + PF 의존	중도금 집단대출만으로
착공 가능 시점	불확실 (시장 회복 대기)	결의 즉시 추진
사업 성공 확률	낮음	매우 높음
잉여 토지	없음	약 5,300평 (조합 자산)

이 변경에 동의하시면 — 미분양, PF, 시장 회복 대기,
그리고 사업승인 취소 위기 모두에서 해방됩니다.

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

SURPLUS LAND

잉여 토지 5,300평의 전략적 가치

잉여 토지는 조합의 순수 자산으로 남습니다. 이것이 변경안의 가장 강력한 차별점입니다.

저당권(B/L 관련) 말소는 사업 정상화 과정에서 함께 진행됩니다.

활용 방안	예상 효과	비 고
즉시 매각	지금까지 손실을 회수	가장 빠른 손실 만회
별도 시행사업	향후 시장 회복 시 약 326세대 신축 가능	중장기 수익
임대 수익	토지 임대 또는 수익형 부동산 개발	안정적 수입원
KTX 후 매각	2027~2030 KTX·역세권 개발 완성 후 매각	장기 전략

RE-ASSIGNMENT

기 계약 동호수 변경

기존 490세대 기준으로 동호수를 배정받으셨던 조합원께서는

사업계획 변경에 따라 동호수가 재배정됩니다.

총회장 입장 시 접수대에서 희망하는 평수를 말씀해 주시기 바라며,

설계 변경 시 최대한 조합원의 의사를 반영하여 설계하도록 하겠습니다.

AGENDA #2 — CORE

제2호 — 사업계획 변경 미동의 조합원 처리의 건

먼저 '자발적 탈퇴'를 권유드립니다.
'제명'은 가장 마지막 절차입니다.

PROCEDURE

단계별 절차

1단계 자발적 탈퇴 신청 (1주일)

총회 의결 후 1주일 동안 자발적 탈퇴 신청을 우선 받습니다.
분담금 정산은 정관에 따라 진행됩니다.

2단계 제명 통지 (내용증명)

자발적 탈퇴를 하지 않은 조합원에게 내용증명 우편으로 제명을 통지합니다.
찬성도, 자발적 탈퇴도 아니하면 '지금 이대로'의 의사로 "가만히 앉아서 다 같이 망하자"는 것입니다

3단계 소명 기회 부여

제명 통지에는 일정 기간의 소명 기회가 함께 부여됩니다.
그 기간 내 소명하지 아니하면 제명이 확정됩니다.

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

AGENDA #3 — FINANCING

제3호 — PF 및 필수사업비 / 중도금 대출 결의

FLOW

자금 흐름 6단계 PF 는 왜 필요한 가요?

1	임시총회 의결	사업계획 변경 승인 신청
2	사업계획 변경 승인	임의세대 일반분양 대상으로 확정
3	HUG 분양보증서 첨부	시청에 분양승인 신청(임의세대 여기에 해당)
4	시청 분양승인	분양 시점에 저당권 말소 (주택공급에한규칙 §16)
5	PF 일시 기표	HUG PF보증부 대출로 브리지대출 상환
6	중도금 1~2회차로 PF 상환	중도금 집단대출로 PF 상환 및 사업비 충당

PF · 중도금대출 핵심 비교

대출 대상	PF · 조합 자체	중도금 · 조합원 개인
리스크 부담	PF · 조합 (비법인사단)	중도금 · 조합원 개인
금리 수준	PF · 연 6~8%	중도금 · 변동금리 연 3.9% 수준(현재시점)
담보	PF · HUG PF 보증서	중도금 · HUG 중도금대출 보증서

임의세대 분양절차 : 시청 분양승인 → 입주자모집공고 → 미분양 발생 → 선착순의 방법으로 임의세대분양 (주택공급에한규칙 제28조 제10항)

AGENDA #3 — FUND OPERATION

소요자금 査定 및 자금조달 계획

돈 안내면 무슨돈으로 사업 하는지?
브리지는 무슨돈으로 갚는지?

착공 시점에 총 소요자금 및 그 조달 방법은 다음과 같으며 조합원들이 현금으로 납부하는 돈은 없습니다

항목	구분	총소요자금 (백만원)	자금조달방법(조건 : 공사비 600, 272세대)				합계
			중도금대출	PF	잔금대출	순자납	
			금액	금액	금액	금액	
부지 매입비	매입미필사유지	650	0	650	0	0	650
	국공유지	143	0	143	0	0	143
	이주주택건설비	610	0	610	0	0	610
	이전제비용	38	0	38	0	0	38
	소계	1,441	0	1,441	0	0	1,441
공사비	직접공사비	68,774	46,075	8,943	13,755	0	68,773
	간접공사비	2,255	1,804	451	0	0	2,255
	소계	71,028	47,879	9,394	13,755	0	71,027
공과금 용역비등	각종용역비/예비비	5,290	4,232	1,058	0	0	5,290
	제세공과금	2,859	2,287	572	0	0	2,859
	소계	8,149	6,519	1,630	0	0	8,149
기존대출 상환	마을금고담보대출	9,000	0	9,000	0	0	9,000
	마을금고신용대출	1,580	1,580	0	0	0	1,580
	지연이자추정(15개월)	900		900		0	900
	소계	11,480	1,580	9,900	0	0	11,480
합계		92,098	55,978	22,365	13,755	0	92,098

중도금대출 은 입주후 30년 저리 장기 대출로 전환 됩니다

나는 언제 돈을 내나?

조합이 PF + 중도금 대출로 책임지고 진행하므로 중도금대출 60% 기표 완료시 까지 현금부담 없습니다.
조합원은 입주시 잔금 20% 만 내고 입주 합니다.

★ 조합원 현금 납부 = 입주 시 잔금 20% 1회뿐

AGENDA #3 — FUND OPERATION

자금 운용 계획 PF는 어떻게 갚는지?

PF 대출 · 중도금 대출을 받아 다음과 같이 자금을 운용 합니다, 다만 PF 대출 금액은 자금협의 과정에서 변동될 수 있습니다.

자금 조달구분		PF	중도금대출 (60%)					자납+잔금대출	계 (억원)
중도금차수			1~2차	3차	4차	5차	6차	7차 잔금	
납입비율			20%	10%	10%	10%	10%	20%	100%
중도금기표금액			186	93	93	93	93	186	932
PF기표		224							224
자금유입합계		224	186	93	93	93	93	186	1,174
미매입부지매입		14							14
기대출 상환	담보대출원금	90							90
	신용대출원금	16							16
PF상환			180	24	20				224
사업비		104	6	69	73	93	93	186	812
자금유출합계		224	186	93	93	93	93	186	1,174
상가매출(별도)			25						

중도금대출 은 입주후 30년 저리 장기 대출로 전환 됩니다

그렇다면 조합원은 언제 현금 부담?

조합이 PF + 중도금 대출로 책임지고 진행합니다.

조합원은 입주시 잔금 20% 만 내고 입주 합니다.

★ 조합원 현금 납부 = 입주 시 잔금 20% 1회뿐

PERSONAL SIMULATION

내 평형 · 내 분담금

1인 시뮬레이션

공사비 평당 600만원, 변경 후 220세대 기준 추산
실제 금액은 사업 진행 과정에서 변동될 수 있습니다.

추산분담금 + 기 납입액 평균 - 잉여 토지 매각 대금 분배액 = 실제 내 분담금

항목	59m ²	71m ²	84m ²
추산 분담금	3.0억 (평당 ≈ 12,500천원)	3.6억 (평당 ≈ 12,500천원)	4.2억 (평당 ≈ 12,500천원)
+ 기납입액 평균	4천만 (평당 ≈ 1,666천원)	4천만 (평당 ≈ 1,666천원)	4천만 (평당 ≈ 1,666천원)
- 잉여토지 분배	7.2천만 (평당 ≈ 3,000천원)	7.2천만 (평당 ≈ 3,000천원)	7.2천만 (평당 ≈ 3,000천원)
= 실 분담금	2.7억 (평당 ≈ 11,250천원)	3.3억 (평당 ≈ 11,310천원)	3.9억 (평당 ≈ 11,411천원)

기 438명 납입액 평균 약 4천만원(입주시 정산)

4천만원 초과 내신분은 초과액 만큼 잔금 납부시 차감

4천만원 미만 내신분은 잔금납부시 부족액 추가 납부

잉여 토지 매각 대금 추산액 : 5,300평 * 300만원/평 = 159억원

잉여 토지 매각 대금 분배액 : 159억원 / 220세대 = 7.2천만원

잉여토지 면적은 설계변경, 측량 결과 등에 따라 달라질 수 있습니다

PERSONAL SIMULATION

내 평형 · 내 분담금 1인 시뮬레이션

WHAT IF

총회가 부결되면 — 시간이 지날수록

시나리오	공사비 영향	분담금 영향
지금 결의 시	위 추산 그대로	0원 추가
1년 지연 시	공사비 +5~7% (≈ 평당 642만원)	분담금 +600~800만원
2년 지연 시	공사비 +10~14% (≈ 평당 684만원)	분담금 +1,200~1,600만원
3년 지연 시	사업승인 취소 가능성 + 경매 위험	회수 자체 불확실

대출금 규모 및 대출 상세조건

- ✓ PF 대출은 224억원에 국한 되지 아니하고 금융기관과 자금 협의시 224억원을 초과하여 필요 최소 금액을 기표할 수 있으며 구체적인 대출금액의 결정 및 대출이자, 각종 수수료 등 대출조건은 약 10%~12% 범위 내외에서 이사회에 그 결정을 위임함
- ✓ 중도금대출은 조합원 각각의 분담금 60% 이내의 금액을 기표함
- ✓ 착공시까지 설계변경비 등의 필수 사업비로 5억원 내외의 금액을 별도 차입 하며 구체적인 차용금액 및 금리, 수수료 등 차용조건 결정은 이사회에 위임함

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

AGENDA #4

제4호 — 시공사 및 총 공급가액 변경

가. 시공사 변경 — 기존 시공사 한양건설이 있으나, 공사비 협상 결과에 따라
언제든 변경 가능하도록 본 총회에서 미리 의결합니다. 변경 권한은 이사회 위임.

나. 총공급가액 변경 — 조합설립 후 10여 년간 공사비가 크게 상승했습니다. 공사비 협상 결과 변경된 가액으로 공급 계약서
새로 작성 합니다.

구분	항목	2016 (만/평)	2025 (만/평)	상승폭
서울 평균	공사비	370	980	+165%
	분양가	1,800	5,044	+180%
지방 평균	공사비	456 ('18)	700	+54%
	분양가	690	1,412	+105%

자료: 통계청국가포털, KICT, 한국부동산연구원, 국토부, HUG, 한국부동산원, KB국민은행

공사비는 연 5~7% 씩 상승 중입니다. 지연될수록 부담금이 증가합니다.

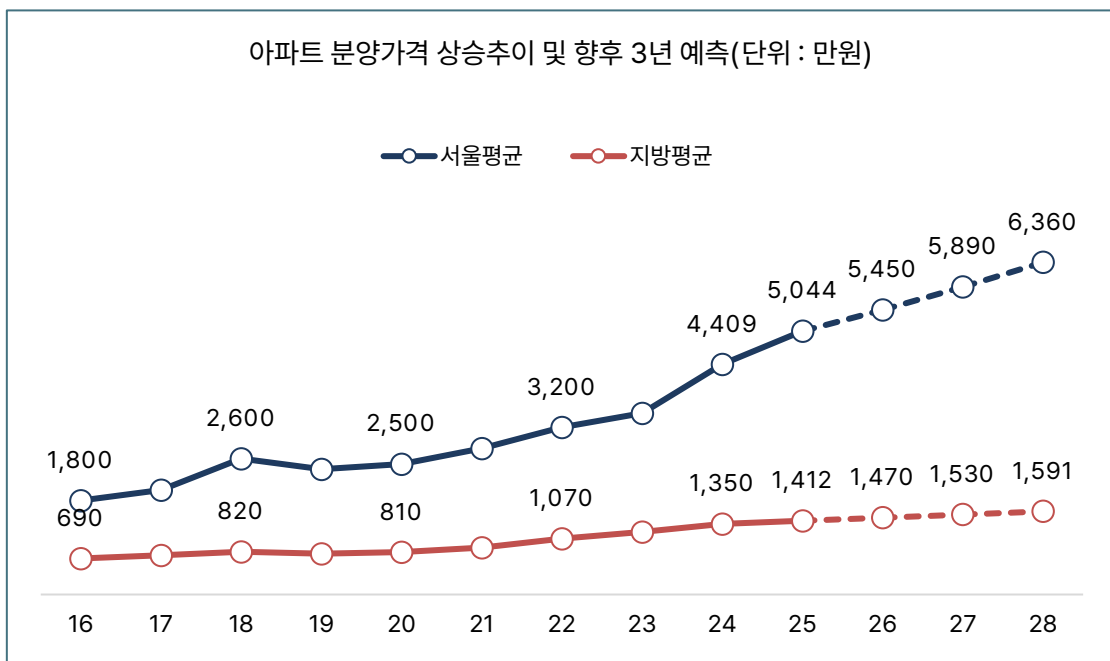
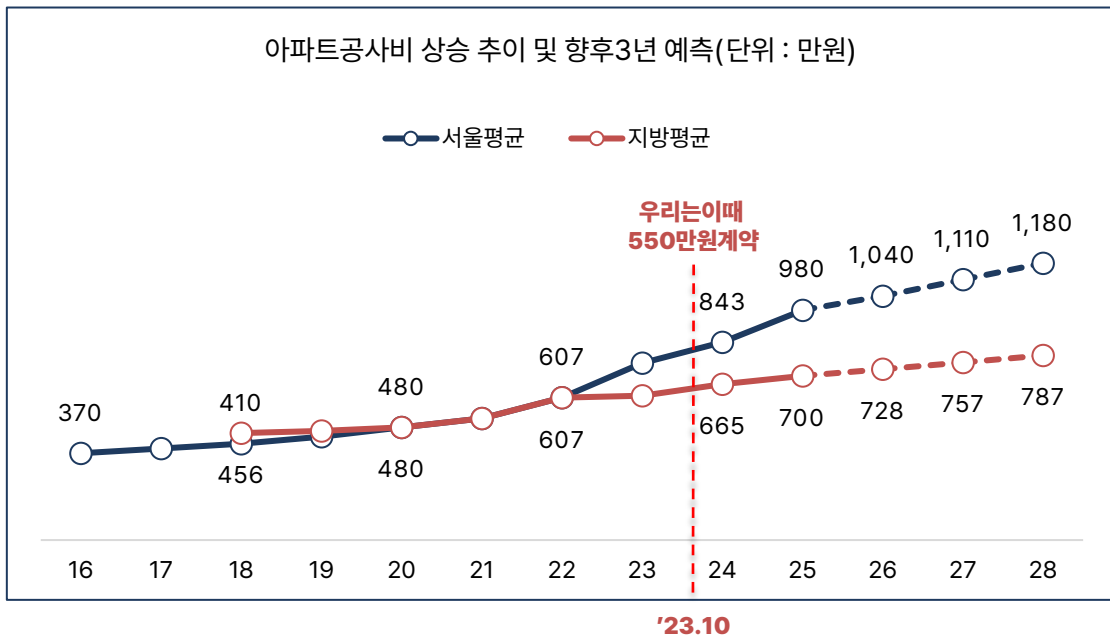
시공사 변경 권한 및 공사비 협상은 이사회에 위임합니다.

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

AGENDA #4

제4호 — 시공사 및 총 공급가액 변경

아래 그래프를 보면 지금이 가장 가격이 싸다는 것을 알 수 있습니다.



자료: 통계청국가포털, KICT, 한국부동산연구원, 국토부, HUG, 한국부동산원, KB국민은행

AGENDA #5

제5호 — 업무대행사 변경

가. 기존 업무대행사 타절

주택법 제11조의2에 의하면 법인 업무대행자는 자본금 5억원 이상이어야 합니다.
그러나 기존 업무대행자는 자본금이 100만원에 불과하여 무자격으로 판명되었습니다.

특히 PF 대출 500억원 유치를 명목으로 조합원 100여 명으로부터 5억여 원을
신탁사가 아닌 업무대행사 통장으로 입금받아, 사용 내역을 공개하지 않고 있습니다.

나. 새 업무대행사 선정

법 인 명	삼성부동산중개법인주식회사
등록번호	230111-0043707
주 소	울산광역시 울주군 상북면 등억천전로 168
대표이사	김도운
자 본 금	500,000,000원 (자격 요건 충족)
자격 규정	주택법 제11조의2 제1항 제2호

※ 작년 11월 사업설명회 이후 조합 부담 없이 사업 정상화 계획을 기획·입안·추진 해 온 법인입니다.

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

AGENDA #6 · #7 · #8

용역 변경 및 신규 선임 3건

제6호

설계 / 소방·전기·통신 감리 용역 변경

협조 거부 설계사 교체 · 부산 본사 금정엔지니어링(주) 신규 감리 선정
약 6년 전 조합 어려울 때 5천만원 무조건부 대여 등 조합 정상화에 협력

제7호

토목·건축 PCM 용역 신규 선임

공사도급계약서 약 34페이지에 달하는 전문 분야 통합 관리
시공사 분쟁 위험 대비 — 품질·일정·비용 PCM 전문가 선임
토목기술사 유재곤 / 건축시공기술사 박재원

제8호

PF대출 주선 및 컨설팅 용역 선임

PF 채권은행 구성, 신청서류, 금융기관 협상에 전문성 요구
금리·수수료·자금조달비용 등 협상 전담 전문 업체

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.
(설계사 및 PF 용역 선정은 이사회에 위임 함).

AGENDA #9 — BUDGET

제9호 — 사업비·조합운영비 예산 승인

주택법 시행규칙 제7조 제6항 제7호에 따라 총회 의결 사항입니다.
공사비 평당 600만원, 272세대 기준으로 작성된 예산이며 추후 조정될 수 있습니다.

구분		항 목	금액(억원)
수입	조합원 분담금		933
	근린생활시설 분양		26
	PF 차입금 인출		242
	수입 합계		1,201
지출	토지대 · 공사비 · 용역		약 800
	PF 원리금 · 기존대출 차환		약 367
	지출 합계		1,198
잔액	최종 잉여		3 (백만원)

MONTHLY OPERATION

조합 월 운영비 예산

세부 항목	금액 (천원)
인건비 (조합장 추진비·직원·4대보험)	7,300
사무실 운영 (임차료·관리비·소모품)	1,700
회의·활동 (이사회·교통·다과)	1,500
통신·홍보 (전화·우편·문자)	700
잡비·예비비	900
월 합계	12,100

의결 주문 — 투표 결과에 따라 본 안건 찬성 의결 합니다.

PART 4

통영 아파트 시장 분석

객관적 데이터로 본 사업의 미래

4년

연속 신규분양 0세대
(2023~2026)

-33%

미분양 감소
(14개월간)

99.36

가격지수 9년만의 바닥
(2026.4)

2030

KTX 통영역 개통
(역세권 30만m²)

900~1,550

연간 신규 유효 수요
(가구 단위)

PRICE INDEX

최근 10년 통영시 아파트 매매가격 지수

연도	가격지수	16년 대비	주요 흐름
2016	121.5	—	기준점
2019	101.4	-16.5%	조선업 침체 직격탄
2022	110.3	-9.2%	전국 호황기 일시 반등
2024	104.8	-13.7%	재침체 시작
2026.4	99.36	-18.2%	9년만의 사상 최저

PATTERN

공급·미분양·가격 — 회복 신호 정렬

구간	흐름	국면
17~18	공급↑ 미분양↑ 가격↓	최악 (죽림권 대량공급)
20~22	공급↓ 미분양↓ 가격↑	회복 (재고 소진 → 반등)
23~24	공급↓ 미분양↑ 가격↓	조정 (힐스테이트 후폭풍)
25~26	공급=0 미분양↓ 가격↓	정렬 (바닥 + 재고 14개월 감소)
27~28	KTX 개통 + 금리 완화	회복기 — 우리 입주 시점

DEMAND DRIVERS

수요 — 4가지 경로로 들어옵니다

수요 유형	특성	추정 규모
노후 아파트 교체 (고령층)	원도심 5층 이하 아파트 거주 고령층	연 300~500가구
단독→아파트 전환	관리 부담·보안·의료 접근성	연 200~300가구
빈집 전환 후 신축 이동	통영 빈집 600~800호 = 유효 공급 감소	연 100~150가구
KTX 외지 귀촌·위케이션	2030년 KTX 통영역 개통 후 유입	연 200~400가구
관광산업 고용 유입	역세권 개발 완성기	연 100~200가구

통영의 연간 '신규 유효 수요' 합계 = 약 900~1,550가구
 우리 사업 규모(220세대)를 충분히 흡수할 수 있는 시장

HOUSEHOLDS

'인구 감소 ≠ 주택 수요 감소'

연도	인 구	가구수 (주택 수요 단위)
2010	142,000명	50,000가구
2025	118,000명	57,000가구
변화	-24,000명	+7,000가구 (수요 증가)

CONCLUSION

시장 분석의 5가지 핵심 시사점

01

‘인구 감소 = 수요 소멸’이 아닙니다

노후주택 교체 수요 + 가구수 증가 수요가 공존하는 시장입니다.

02

전체 주택의 40%가 준공 20~35년 이상

앞으로 10년간 신축 이전 수요가 구조적으로 증가할 예정입니다.

03

KTX 개통 · 역세권 개발(2030)

외지 귀촌·워케이션 수요 유입으로 수요 기반이 확대됩니다.

04

원평리 조합원 272명 자체가 직접 수요

통영 노후주택 교체 수요의 직접적 실현 — 시장 수요 필요 없음.

05

사업계획 변경(220세대)으로 시장 리스크 무관

시장 회복 없이도 사업 완결 — 노후주택 교체 수요만으로 충분.

※ 시장분석 참고 자료 및 출처

통계청 2020 인구주택총조사 / 경상남도 빈집관리 종합계획(2025) / 국토교통부 건축물 생애이력관리시스템 / 경남도 시군
별 빈집통계(2023~2024) / 경남도 빈집 및 소규모주택 정비 조례(2024.8 개정) / 한국토지주택공사(LH) 주거실태조사 /
국토연구원 지방 중소도시 주거실태 분석 보고서

PART 5

마무리 안내

총회 이후의 절차와 마지막 안내

총회 이후 사업추진 일정

신축 vs 구축 — 차이를 한눈에

사전상담 신청서, 의임장, 서면결의서

WHAT'S NEXT

총회 이후 절차 안내

총회이후 다음 일정표와 같이 사업진행 합니다.

항목	D월	D+1월	D+2월	D+3월	D+4월	D+5월	D+6월	D+7월
총회개최(사업계획변경)								
설계변경								
조합변경인가								
사업계획변경승인								
국공유지매입								
미 매입사유지 매입								
중도금대출, B/L대환PF								
착공								

조합원 여러분께

10년이라는 시간 동안 묵묵히 함께해주신 조합원 한 분 한 분께
다시 한 번 감사드립니다.

7월 4일, 우리 사업을 다시 움직이게 하는 그 자리에
한 분이라도 더 함께해 주십시오.

NEW vs OLD

'그 돈이면 구축 사서 수리할까' — 카테고리가 다른 물건입니다

평면 설계	층간 소음
신축 3~4 bay 판상형, 채광·통풍 우수 구축 거실/주방 분리, 어두운 뒷방 존재, 수리불가	신축 210mm 콘크리트, 사전 소음테스트 구축 120~180mm 얇음 수리 불가
여유 공간	프리미엄
신축 팬트리·드레스룸 알파룸 구축 없음 · 수리 불가	신축 피트니스·골프연습장·도서관 등 다양한 커뮤니티 시설 구축 경비실·노인정, 수리불가
보안	주차장
신축 AI·IoT·스마트홈 구축 정문 경비만, 수리불가	신축 전면 지하화 전기차 인프라 구축 전면 지상 주차, 2~3중 주차, 수리불가

수리비 1억을 투입해도 시장은 '구축'으로 분류합니다.

PRE-CONSULTATION

사전상담 신청서

본 페이지를 절취선을 따라 잘라 작성하시고, 사진 전송 또는 우편으로 보내주십시오.

조합 실무진이 24시간 이내 직접 연락드립니다.



사전상담 신청서 (통영원평지역주택조합)

성 명 _____

연락처 _____

동·호수 _____

연락 시간 ☐ 오전(09~12) ☐ 오후(13~18) ☐ 저녁(18~21)

연락 방식 ☐ 전화 ☐ 문자/카톡 ☐ 댁 방문 상담

궁금하신 점 (해당 항목에 )

☐ 변경 후 분담금 평형별 시뮬레이션을 받고 싶다

☐ 탈퇴 시 분담금 정산 방식·시점을 알고 싶다

☐ 잉여 토지 5,300평의 활용을 자세히 알고 싶다

☐ 시공사·업무대행사 변경 신뢰성이 궁금하다

☐ PF·중도금 자금 흐름 안전성을 알고 싶다

☐ 안전별 추가 설명을 듣고 싶다

자유 메모

제출 — 조합장, 업무대행사 문자 카톡 제출 / 경남 통영시 정동4길 15, 201호

위임장

위임자 (조합원)	성명	(인)	주민등록번호	
	주소			
	전화번호			
수임자 (대리인)	성명		위임자와의 관계	
	주소			
	전화번호			

위 위임자는 2026년 7월 4일(토요일) 오후 3시 통영 리스타트플랫폼 3층 세미나 3실에서 개최되는 통영원평지역주택조합 임시총회와 관련된 일체의 권한(안건 심의·의결 권한 포함)을 위 수임자에게 위임합니다.

2026년 월 일

통영원평지역주택조합 귀하

※ 첨부서류: 위임자 신분증 사본, 위임자와 대리인의 관계증명서류(주민등록등본 또는 가족관계증명서)



절취선

서 면 결 의 서

통영원평지역주택조합

임시총회(2026 년 제 1 회) · 9 개 안건

2026.7.4(토) 오후 3 시 · 통영 리스타트플랫폼 3 층 세미나

3 실

작성안내

각 안건 찬·반 중 1 개에 ✓ 표시. 9 개 모두 명확히 기재해야 유효합니다.

제출 마감 — 2026.7.3(금) 18:00

마감 이후 도착분·미표기 안건은 무효 처리됩니다.

성 명	주민등록번호	-	인 감 날 인
연 락 처	동 · 호 수		(印)
주 소			

의결 사항 — 임시총회 안건 9 건

해당란에 ✓ 표시

안건	안 건 명	구 분	찬 성	반 대
제 1 호	사업계획 변경 및 동호수 변경의 건 490→220 세대 축소 · 동호수 재배정	핵심	☐	☐
제 2 호	사업계획 변경 미동의 조합원 처리의 건 자발적 탈퇴 우선(1 주일) · 단계적 절차 진행	핵심	☐	☐
제 3 호	PF 및 중도금 대출 결의의 건 PF 일시 + 중도금 집단대출 · 입주 시 잔금 외 추가 납부 없음	자금	☐	☐
제 4 호	시공사 및 총 공급가액 변경의 건 한양건설 기본안 · 변경 권한 이사회 위임	시공	☐	☐
제 5 호	업무대행사 변경의 건 기존 무자격 타절 → 삼성부동산중개법인(자본금 5 억) 선임	조직	☐	☐
제 6 호	설계 / 소방·전기·통신 감리 용역 변경의 건 금정엔지니어링㈜ 신규 감리 선정	용역	☐	☐
제 7 호	토목 · 건축 PCM 용역 신규 선임의 건 품질·일정·비용 통합 관리 (토목·건축시공기술사)	용역	☐	☐
제 8 호	PF 대출 주선 · 컨설팅 용역 선임의 건 PF 채권은행 구성·금융기관 협상 전담	용역	☐	☐
제 9 호	사업비 · 조합운영비 예산 승인의 건 수입 1,201 억 / 지출 1,198 억 · 월 운영비 1,210 만원	회계	☐	☐

작 성 일

년 월 일
위와 같이 본인의 의사임을 확인하
며, 본 서면결의서를 제출합니다.

조 합 원

(인)

성 명 : _____
동·호수 : _____

※ 서명 또는 도장 날인 · 신분증사본 1 부 첨부

 4 가지 제출 방법 — 마감 2026.7.3(금) 18:00

- ① 사진 전송 카톡·문자 → 010-9988-5461 (원본 별도 우편) ② 직원 방문 수령 전화 한 통이면택으로 방문
- ③ 등기우편 경남 통영시 정동 4 길 15, 201 호 (6/24 까지 발송 권장) ④ 사무실 직접 접수 위 주소 동호상가 201 호

대리 제출 시 : 위임장 + 관계증명서 + 본인 및 대리인 신분증 사본 추가.

· 문의 — **조합장 010-7171-4605** / 업무대행사 곽동준 010-9988-5461 (카톡 동일)