

## 지역 현실 외면하는 국토부...광주시 '한숨'

민간공원 특례사업  
국토부 주택도시보증공사  
"3.3㎡당 1474만원 이상 안 돼"  
광주시, 개발자 사업포기 우려  
고분양가 관리지역 해제 요청



오는 7월 공인일몰제 지정 시효 해제를 앞둔 광주 중앙공원이 11일 '도시 속 허파'라는 별칭처럼 건강한 녹색 빛을 뽐내고 있다. 서구 금호동, 쌍촌동, 풍암동, 화정동 등을 걸치고 있는 중앙공원은 부지면적만 302만8000여㎡로, 광주 도시공원의 40% 안팎을 차지한다.

광주시가 민선 7기 들어 의욕적으로 추진 중인 각종 역점 사업들이 '국토부'의 잇따른 제동으로 줄줄이 좌초 위기를 맞고 있다.

전국 자치단체 중 모범 사례로 평가받아 온 광주시의 민간공원 특례사업이 국토부와 산하 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 관리지역 해제 불가 방침으로 고분양가 관리지역 해제 불가 방침으로 난항(광주일보 2020년 5월 21일자 1면)을 겪고 있다.

광주시는 국토부를 수시로 방문해 해당 사업들의 중요성을 설명하고 지역 현실에 맞는 대책 마련을 호소하고 있지만, 국토부 측은 원론적 답변만 반복하는 등 무성의한 태도로 일관하고 있는 것으로 전해졌다.

11일 광주시 등에 따르면 시는 최근 수차례 국토부와 HUG를 방문해 광주 민간공원 특례사업지의 고분양가 관리지역 해제를 건의했지만, 어렵다는 답변을 들었다. HUG측은 오히려 평당(3.3㎡) 최대 2046만원대로 책정해야만 사업성이 있는 서구 중앙공원 1지구(임대 포함 2616세대)에 대해 평당 1474만원을 책정해야 한다는 내부 시뮬레이션 결과를 제시한 것으로 알려졌다. HUG는 고분양가 관리지역에 지정되면 1년이 넘었을 때 주변 아파트 대비 105%를 넘지 않는 범위에서 분양가를 책정해야 하는 내부 규정 등을 반영한 것으로 전해졌다. 지난해 분양에 나선 중앙공원 1지구 인근 모 아파트의 평당 분

양가는 1470만원이었다.

아직 확정된 평당 가격은 아니지만, 전문가들은 최종 분양가도 시뮬레이션 결과를 크게 벗어나지 않을 것으로 보고 있다.

이 같은 HUG측 조치와 관련해 광주시가 자초한 부분이 있다는 지적도 나온다. 광주시가 지난해 6월 전국 자치단체 중 처음으로 HUG측에 고분양가 관리지역 지정을 건의하면서, 민간공원 특례사업지역의 고분양가 배정 등 특수성 등을 알리지 않았기 때문이다.

광주시는 당시 한쪽 부서에선 광주 중앙공원 1지구에 대해 평당 최대 2000만원대의 고분양가를 적용하는 대신 시민에게 넓은 면적의 공원을 되돌려 주는 방식으로 진행하고, 또 다른 부서에선 해당 지역을 고분양가 관리 지역으로 지정하는 압박자를 냈다.

광주시는 최근 HUG와 상위 기관인 국토부측에 민간공원 특례사업지의 고분양가 해제를 건의하고 있지만, 사실상 불가

의견을 전달받은 것으로 알려졌다.

중앙공원 개발자측은 최악의 경우 사업을 포기하고, 광주시를 상대로 최대 1000억원대의 손해배상 청구 소송에 나설 수밖에 없다는 입장이다.

일정 이익을 확보해야만 프로젝트파인낸싱(PF)을 통한 금융권의 자금조달이 가능한데, 고분양가 제한을 받으면 적자 우려 때문에 자금투자 자체를 받을 수 없다는 게 사업자의 주장이다.

업체측은 HUG 시뮬레이션처럼 평당 1474만원의 분양가를 책정할 경우 수익률은 기존 6.99%(세전 1432억원)에서 -36.79%까지 떨어져 최대 5000억원대의 적자가 발생할 것으로 추정하고 있다. 업체는 현재 토지보상 절차 등 모든 사업을 중단했다.

광주시는 HUG를 상대로 고분양가 관리지역 해제를 지속적으로 요구하는 한편 사업성을 높이기 위한 대안 마련에도 착수한다. 시는 우선 현재 199.8%인 용적률을 법적으로 허용 가능한 220% 안팎까지 상향해 130여 세대를 추가하는 방안을 검토중이다.

또 사업자가 공공사업으로 부담하기로 한 공원 조성사업비(1300억원)와 공공기여금(250억원)을 삭감해 부담을 덜어주는 방식도 살펴보고 있다.

하지만, 이러한 두 방법을 모두 동원하더라도 HUG측 분양가로는 업체의 수익 자체를 보장할 수 없다는 게 광주시의 고민이다. 시는 이에 따라 아파트 등을 지을 수 있는 비공인시설 면적을 현재 7.8%에서 사업 공고 당시 기준인 8.7%로 확대하는 방안까지 들여다보고 있다.

광주시 관계자는 "HUG에 고분양가 관리지역 해제가 안된다면 민간공원 특례사업의 특수성을 감안해 평당 분양가를 1600만원대로 상향해 줄 것을 요청할 방침"이라며 "늦어도 7월말까지는 최적의 해결 방안을 찾아내 사업이 원만하게 추진될 수 있도록 하겠다"고 말했다.

/박진표 기자 lucky@kwangju.co.kr

## 지자체 간 격차 줄이기 2단계 재정분권 나서야

진정한 지방재정분권 길을 찾다

- ㉔ 불균형 시정 못한 지난 3년
- ㉕ 광주·전남 미래재정도 암울
- ㉖ 재정 분배기준 재설정 시급

균특회계 체제 유지하고  
지방교부세를 인상해야

전남도, 전북도, 광주시 등 호남권은 물론 재정 여건이 열악한 지자체들은 문재인 정부 출범 이후 2020년까지 1단계 재정분권에 나서야 한다는 입장이다. 2단계도 국제·지방세 비율의 단순 조정이나 지방교부세율을 인상해 지방 재정을 튼실하게 해주는 방향으로 수정할 것도 요구하고 있다. 재정분권이 지방의 자율성·책임성을 높이고 국가균형발전에도 기여해야 함에도 불구하고, 수도권을 더 살찌우고 지방 간 격차만 늘리는 방향으로 추진되어서는 안 된다는 것이다.

해보면 전남은 지난 2017년 89.5%에 불과해 전국 18개 광역지방자치단체 가운데 14위, 전북은 17위를 보이고 있다.

이러한 지역 간 격차를 메우지 못하는 재정분권은 그 의미가 없다는 것이 전남 등 지자체와 전문가들의 지적이다. 이미 시도의회·지방단체협의회가 지난 1월 공동으로 '균형발전을 위한 재정분권 추진 촉구 건의문'을 내고 "균형발전을 목표로 추진한 재정분권이 오히려 지자체 간 부익부 빈익빈을 초래하고 지역 간 격차를 더욱 크게 만드는 정반대의 결과를 가져오지 않을까 우려된다"고 밝힌 바 있다. 지난해에는 전남을 비롯한 전북, 경북, 경남, 강원, 제주 등이 '균형발전이 전제된 재정분권 촉구 공동건의서'에서 "낙후지역 차별이 심화되는 불균형적인 자원 배분과 중앙기능의 지방이양에 반대한다"고 천명하기도 했다.

전남도 등은 ▲기존 균특회계 체제 유지 또는 한시보전 조치 영구 존속 ▲수도권 지방소비세액 35%로 2029년까지 한시적으로 운영하는 상생발전기금 지속 조성 ▲지방자치단체의 행정운영에 필요한 재원을 국가가 교부해 지역 발전을 기하는 목적의 지방교부세를 인상 ▲지방소비세 소비지수 가중치 인하 및 지역낙후지수 가중치 인상 등을 정부에 촉구하고 있다.

11일 전남도에 따르면 정부가 지난 2005년부터 5조원 규모의 국가균형발전특별회계(이하 균특회계)를 조성해 이를 통해 열악한 지역기반시설 설치, 지역전략산업 육성 등에 나서고 있으나 한국개발연구원(KDI)의 지역낙후도에서 여전히 강원도, 전북과 함께 최하위권을 맴돌고 있다. 지난 2013년 조사에서 광주는 6위(0.1116), 전남은 15위(-0.5931), 전북은 14위(-0.5679)를 보였다. 서울(1.4061), 울산(0.8868), 인천(0.3541), 경기(0.3363)과 심각한 격차가 났다. 여전히 광주·전남·전북의 재정자립도가 낮고, 고령인구 비율이 가장 높으며 다면적 대비 도로율 등 기반시설이 열악하며 지방소득세, 지역내 총생산 등 주민 경제력 역시 그다지 높지 못하기 때문에 순위 변동은 없는 것으로 알려지고 있다.

국가균형발전을 위한 범정부 논의기구인 '2단계 재정분권 태스크포스(TF)'에 참여하고 있는 손희준 정주대 행정학과 교수는 "1단계 재정분권에 대해 현시점에서 명확히 분석할 필요가 있다"며 "무엇보다 지역 간 갈등이나 불균형을 최소화하기 위한 노력이 요구되며, 실질적인 재정의 자율성 확대와 이에 따른 책임성 강화, 재정분권을 위한 관계 법령의 일괄 타결, 지역주민과 지방의회 중심의 재정관리 방식 도입 등 특단의 조치가 필요하다"고 설명했다.

/윤현석 기자 chadol@kwangju.co.kr

## 여수 경도 해양 관광단지 조성사업 시작

2029년까지 복합휴양단지로  
국제규격 축구장 면적 300배 크기의 섬, 여수 경도를 해양관광단지로 만드는 사업이 11일 착공식을 시작으로 본격화된다.

〈관련기사 2면〉  
전남도에 따르면 이날 오후 사업 대상지인 여수 경도에서 해양관광단지 개발사업 착공식이 열렸다. 착공식은 김영록 전남도지사, 주철현·김희재 국회의원, 이용재 전

남도의회 의장, 김갑섭 광양만경제자유구역장, 권오봉 여수시장 등 지역 기관장과 주민들이 참석한 가운데 진행됐다. 사업비 1조5000억원을 투입해 관광단지를 조성하는 미래에셋그룹의 박현주 회

장도 참석했다. 미래에셋그룹은 싱가포르 센토사를 모델 삼아 여수 경도 전체를 세계적 해양관광단지로 만들겠다는 계획을 밝힌 바 있다. 오는 2029년까지 2.15㎢(65만평) 크기의 섬에 호텔과 콘도 등 숙박시설과 해상케이블카, 상업시설 등을 만들어 세계적인 복합휴양단지로 조성한다는 것이다.

/김형호 기자 khh@kwangju.co.kr

사랑과 감사의 66년  
믿음과 소망으로 100년  
[1954 ~ 2020]  
기독교명문대학  
광신대학교  
www.kwangshin.ac.kr

촉촉하게 쌓은 레이어로  
빈틈없는 탄력각을 세우다

설화수 자음생에센스

얼굴 구석구석에서 전에 없던 그림자가 보인다면  
이제, 탄력에 레이어를 쌓아야 할 때  
레이어가 쌓일수록 피부는 탄탄하게 차오르니까  
탄력을 촉촉하게 레이어링하는 고농축 진세니스피어™ 캡슐에너지로  
빈틈없는 탄력각을 세우세요

Sulwhasoo  
CONCENTRATED GINSENG RENEWING SERUM  
자음생에센스

# Sulwhasoo

• 설화수 플래그십스토어 및 전국 백화점, 이모레 카운셀러를 통해서 구입이 가능합니다.  
• 홈페이지: www.sulwhasoo.com • www.instagram.com/sulwhasoo\_official • 플래그십스토어: 02-541-9270 • 고객센터: 080-023-5454 (수신자 요금부담)