

# 버려진 공간 혁신거점으로...전남, 유휴 공공자산 대전환 제안

전남, 전국 최다 유휴지 보유  
전남연구원, 노후산단·폐교  
지방소멸 대응 새 동력 활용  
서울G밸리 등 성공 사례 발표

전남도 내에 넘쳐나는 노후 산업단지와 폐교, 유휴 도유지 등 이른바 '저이용·미이용 공간'을 첨단 산업과 취·창업의 메카로 전환하기 위한 방안을 마련해야 한다는 제안이 나왔다.

지방소멸 위기 속에서 버려진 공공 자산의 부동산 가치를 극대화하고 이를 지역 경제의 새로운 성장 동력으로 삼아야 한다는 것이다.

1일 전남연구원이 발표한 '유휴 공공공간을 활용한 전남의 혁신거점 조성 방안'에 따르면 전남은 혁신거점으로 활용 가능한 공공 자산을 전국에서 가장 많이 보유하고 있는 것으로 나타났다.

전남 내 작공 후 20년이 지난 노후 거점 산단 지정 개수는 8개(전국 대비 12.7%)로 전국 최다를 기록했다. 지정 면적(196.1km²)은 전국 대비 20.9%에 이른다.

향후 다양한 용도로 전용 가능한 미활용 폐교 수 역시 78건(전국 대비 20.1%)으로 가장 많다.

전남은 특히 유휴 도유지의 활용 비율이 높지 않은 반면 농업 등 지역 산업과의 연계로 활용할 수 있는 중·소규모의 도유지는 90.5%에 이르는 특성이 있다.

전남연구원은 노후 산단·폐교·공유지를 '3대 혁신축'으로 개발할 것을 제안했다.

먼저 대규모 노후 산단 내 미분양 부지와 유휴 시



노후 경공업단지를 IT, R&D 중심의 지식산업 거점으로 조성한 서울 G밸리.(왼쪽) 쇠퇴한 공업지구를 지식산업 등이 집약된 혁신 지구로 바꾼 스페인 22@바르셀로나.



〈전남연구원 제공〉

설을 연구개발(R&D) 인력 양성과 연구 기반 확대로 연결하는 방안이다. '혁신촉진지구' 지정을 통해 임대 규제를 완화하고 스타트업과 연구기관이 저렴하게 입주할 수 있는 환경을 조성하는 방식이다.

연구원은 쇠퇴한 공업지구를 지식산업·R&D 등이 집약된 혁신 지구로 바꾼 '스페인 22@바르셀로나'와 노후 경공업단지를 IT, R&D 중심 지식산업 거점으로 조성한 '서울 G밸리' 등을 예로 들었다.

폐교는 재단장해 지역 청년과 예비 창업가를 위한 취·창업 허브로 구축하고 정주와 창업이 모두 가

능한 환경을 제공하는 안을 제시했다. 전남 내 폐교 중 활용 가치가 높은 폐교는 마을기업이나 협동조합에 매각 또는 무상 양도해 관광·체험 등 주민 소득 증대 시설로 전환해야 한다는 구상도 내놴다.

특히 보성 농산물 가공센터, 담양 공동작업장, 곡성 생활문화센터 등을 폐교 부지에 배치해 고령자 일자리 창출 등과 연계하는 방법 등도 제안했다.

연구원은 옛 직업학교 건물을 에너지 기술 분야의 허브로 만든 '미국 피츠버그 에너지 이노베이션 센터'와 폐교를 교육·수업 장소를 위한 복합문화거

점으로 리모델링한 '영월 윤학삼돌이마을' 등을 선

례로 삼았다.

유휴 공유지의 경우 해당 부지에 농업 벤처기업을 유치하고 '분산형 테스트베드'를 조성하는 방법이 거론됐다. 개발 수요가 높은 도유지와 국유지를 교환해 전라 산업에 필요한 입지를 선제적으로 확보하는 방안 등이 포함됐다.

연구원은 '싱가포르 런치페드@원노스', '충주 문화창업재생허브' 등 국내외 사례를 통해 유휴 공유지에 벤처기업을 유치하거나 도시개발 사업을 통한 혁신 거점 조성 가능성을 강조했다.

이같은 전남연구원의 제안이 성공하기 위해선 제

도적 뒷받침이 반드시 필요하다.

보고서 역시 산업단지 내 유휴부지 임대 용도 확대, 폐교 무상대부 조건 완화, 벤처기업 대상 공유 재산 우선 매입권 부여 등 파격적인 인센티브 제공을 강조했다.

장석길 전남연구원 부연구위원은 "전남은 활용 가치가 높은 유휴 부지를 다수 보유하고 있다"며 "그 공간을 R&D 플랫폼 조성이나 취·창업 지원, 도시개발 사업을 위한 혁신 거점으로 활용해야 한다"고 제안했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 월세 공제·무주택 청년 지원 제도 확대...자금조달계획서 양식 개정

### 올해 달라지는 부동산 제도

올해부터 부동산 거래 신고 관리와 금융 규제 등이 강화된다. 소규모 주택 정비사업과 무주택 청년 지원 제도를 확대하는 한편 다주택자 양도소득세 중과 배제를 축소해 부동산 시장 안정화를 꾀한다.

1일 부동산R114는 '2026년 달라지는 부동산 제도' 보고서를 통해 올해 달라진 부동산 제도를 발표했다.

이달부터는 공인중개업장에 대한 관리·감독이 강화된다. 앞으로 공인중개사가 주택 매매계약을 신고할 때 계약서와 계약금 입금 증빙자료 제출을 의무화한다.

또 허위·편법 자금 조달을 막기 위해 자금조달계획서 양식이 개정된다. 대출 유형을 세분화하고 금융 기관명을 기재하도록 해 대출 출처를 명확히 할 예정이다. 부동산 차분대출과 주·차·채권 등 자기자 금 항목도 세분화한다. 불법 자금 조달을 통한 투기를 차단하기 위해 토지거래허가구역 내 주택 거래 때도 계획서와 증빙 서류 제출이 의무화된다.

무주택자를 위해 월세 세액 공제 대상과 규모는 확대된다. 지난해까지 가구 단위의 연 소득 8000

계약금 증빙 의무화 외국인까지 확대...편법·투기 거래 차단  
전세자금대출 재건축 세입자까지...임차인 보호 조치 시행도

만원 이하 무주택 세대주를 대상으로 연간 월세액에 대해 1000만원 한도로 15~17%의 세액 공제를 적용했다. 이달부터는 직장 등 이유로 따로 사는 무주택 주말 부부도 공제를 적용받을 수 있다. 다만 급여와 주소지 등 요건을 충족해야 하며 공제 한도는 세대주와 배우자의 월세액을 합해 최대 1000만원까지 인정된다.

2월에는 소규모주택정비사업 추진을 위한 다양한 혜택도 제공된다.

앞으로는 사업 시행 구역의 토지등소유자가 조합설립인가를 신청하기 위해 공원, 공용주차장 등 기반시설을 신설·변경할 수 있는 계획을 제출하면 가로구역으로 인정받을 수 있다. 신탁 업자의 소규모 주택정비사업 시행자 지정 요건도 완화된다. 소규모주택정비사업 내 토지를 정비기반시설이나 공동이용시설 부지로 제공하면 법적 상한용적률의 1.2배까지 건축할 수 있는 특례도 신설한다. 주택임대관리업 강화와 임차인 보호를 위한 조

치도 시행된다. 단독주택·공동주택·준주택(임대형 기숙사·오피스텔)을 합산해 100호 이상은 자기 관리형 주택임대관리업, 300호 이상은 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록해야 한다.

외국인의 거래 신고 내용도 확대된다. 외국인이 주택을 매수할 때 채무 자격, 국내 주소 보유 여부 또는 183일 이상 거주 여부를 신고해야 한다. 토지 거래허가구역 내 주택을 매수하는 경우에는 자금 조달계획서와 관련 입증 서류도 제출해야 한다.

4월부터는 주택담보대출 금액별 주택신용보증기금 출연요율을 평균 대출액 이하에 0.05%, 평균 대출액 초과·2배 이하에 0.25%, 평균 대출액 2배 초과에 0.3% 등 차등 적용한다.

부동산R114 관계자는 "당분간 부동산 정책은 '수요 억제'와 '공급 확대' 기조가 맞물려 전개될 것"이라며 "집값 상승세가 이어질 경우 세금 규제 등을 포함한 추가 수요 관리 정책이 발표될 가능성도 있다"고 전망했다.

/김해나 기자 khn@

## 국토부, 전세사기 피해자 664명 추가 인정

LH, 피해 주택 4898가구 공공임대주택으로 제공

국토교통부는 지난달 전세사기피해지원위원회 전체회의를 세 번 열고 664명(건)을 전세 사기 피해자로 결정했다고 1일 밝혔다.

인정 대상자 664명 중 613명은 신규 신청자이며 51명은 이전 결정에 이의 신청을 제기해 피해자 충족 요건이 추가로 확인되면서 피해자로 결정됐다.

2023년 6월 전세사기피해자법 시행 이후 위원회가 심의한 대상 5만 7094명 중 인정된 피해자는 3만 5909명(62.9%)이다.

1만 1878명(20.8%)은 요건 미충족으로 부결됐고 5564명(9.7%)은 전세보증금 반환보증이나 최우선 변제 등으로 보증금을 회수할 수 있는 사례로 판명돼 제외됐다. 3743명(6.6%)은 이의 신청이 기각됐다.

2024년 11월 개정된 전세사기피해자법 시행으로 한국토지주택공사(LH)가 피해 주택을 매입한 사례는 지난달 23일 기준 4898가구로 집계됐다.

피해주택 매입은 LH가 전세 사기 피해자로부터 우선 매수권을 양도받아 경·공매 등을 거쳐 낙찰받

은 뒤 피해자에게 해당 주택을 공공임대주택으로 제공하는 사업이다. 정상 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 경매차익을 보증금으로 전환해 임대료 부담 없이 최장 10년간 거주할 수 있다. 세입자가 퇴거할 때는 경매차익을 지급한다.

지난해 6월 이재명 정부 출범 이후 전체 피해주택 매입 실적의 84%(4137가구)를 달성하는 등 매입 속도는 증가 추세다.

국토부는 또 한국주택금융공사(HF)·SGI서울보증 등 보증기관과 협의해 전세사기 공동 담보 피해자에 대한 특례채무조정(무이자 20년 분할 상환) 시기를 기존 '배당 시'에서 '낙찰 시'(매각대금 납부일)로 조기화했다.

공동 담보는 피해 주택뿐 아니라 모든 공동 담보 물건의 경매가 종료돼야 배당이 이뤄져 피해 보상에 시간이 오래 걸린다는 지적에 따른 후속 조치다.

국토부는 "피해 주택 낙찰 이후 배당까지 장기간 소요되는 공동 담보 피해자의 이자 부담이 경감될 것으로 기대된다"고 말했다.

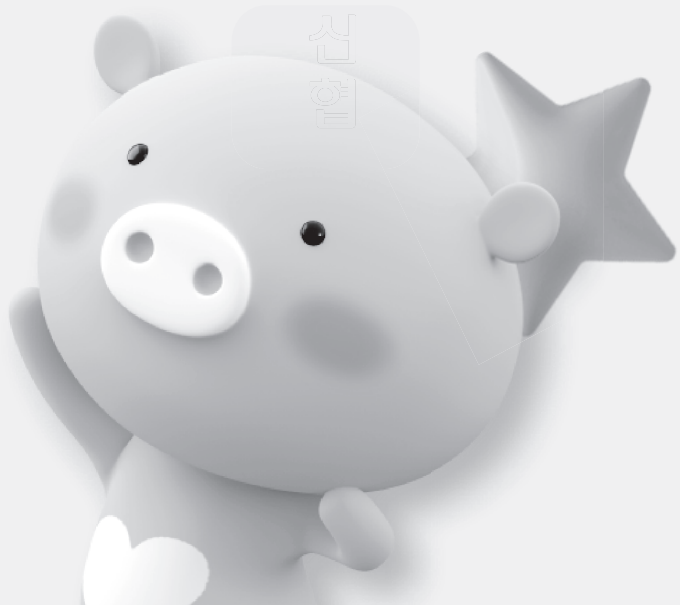
/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

# 광주문화신협이 평생 어부바 하겠습니다!

## 아름다운 금융 다채로운 금융 함께하는 금융

출자금 비과세 한도 상향  
개인당 **2천만원** 까지 완전 비과세

광주문화신협



자산규모  
1조 5천억원

창립 이후  
30년 연속 흑자경영

복지장학재단 운영

당기순이익의  
9% 이상 지역사회 환원



광주문화신협  
대표번호 1644-7990

· 본 점 · 여신사업부 · 양산지점 · 운암지점 · 매곡지점 · 첨단지점 · 동광주지점 · 문흥지점 · 동림지점 · 각화지점