



| | |
|----|---|
| 수신 | 각 언론사 경제부, 사회부 |
| 발신 | 경실련 아파트값거품빼기운동본부(본부장 김헌동) |
| 문의 | 부동산국책사업감시팀(윤철한 팀장, 최승섭 부장 / 02-766-9736, 010-7535-5231) |
| 일자 | 2015. 08. 6(목) |
| 제목 | [성명] 서울시의 서울의료원 부지매각 공개질의 답변에 대한 경실련 입장(총 7매) |

박원순 시장은 부지 매각을 중단하고 시민들과 공공을 위한 활용방안을 논의하라

- 명분도 없고 시급하지도 않은 졸속 알짜부지 매각을 증명한 서울시 답변-

1. 지난 7월 23일 경실련이 박원순 서울시장에게 질의한 삼성동 서울의료원 부지 매각에 대한 답변이 이달 3일 도착했다. 경실련은 ▲서울의료원 부지 매각 이유 ▲SH를 통한 공영개발 대신, 민간개발을 선택한 이유 ▲부채증가 억제 치적이라는 시선에 대한 입장 ▲토지매각 대신 장기임대를 통한 개발을 선택하지 않은 이유 ▲개발이후 막대한 자산가치 상승을 포기한 이유 ▲매각 중단여부 등 7개 항목을 질의했다.(공개질의서 및 답변 별첨) 그러나 답변 그 어디에도 매각의 시급성과 당위성, 필요성에 대한 설득력 있는 내용은 찾아볼 수 없었다. 경실련은 답변에 나타나듯 서울시의 서울의료원부지 매각은 밀실에서 졸속으로 추진된 잘못된 결정임을 강조하며, 박원순 시장은 지금이라도 매각을 중단하고 시의 미래를 위해 공공을 위한 사용방안을 재수립 할 것을 촉구한다.
2. **첫째, 민간매각의 명분이 없다.** 서울시의 답변을 보면, MICE산업의 발전 가능성, 부가가치 유발 등에 대한 논란은 차치하더라도, 왜 MICE발전을 위해 민간매각을 하는 것인지에 대한 구체적 근거가 전혀 없다. 서울시는 MICE 등 국제교류복합지구 활성화를 위해 민간의 노하우와 창의력 및 국제적 네트워크가 필요하며, 민간매각의 당위성을 주장하고 있다. “해당 부지의 최적 활용 방안을 고민 한 끝에 민간 매각을 결정했다”는 것이다.

그러나 MICE산업의 발전은 전시관, 컨벤션센터 등을 운영하는 단계에서 민간의 능력들이 요구되는 것이지, 토지를 매입해서 시설을 짓고, 주변부를 개발하는 것은 민간의 창의성과는 아무런 연관이 없다. 토지는 공공이 보유한 채 장기임대를 통해 개발을 유도할 수 있는 방안이 있음에도 불구하고, 근거 없이 민간에게 매각해 개발하는 것이 효율적이라는 서울시의 주장은 매각의 정당성을 위한 억지 주장에 불과하다. 오히려 토지를 소유한 민간기업은 사업성 증가를 위해 MICE는 기준에 맞게 최소한으로 하고 수익률 극대화를 위해 토지를 사용할 가능성이 높다. 서울시는 의료원 부지와 반대로 종합운동장 개발관련해서는 이 같은

장기임대 방식을 적용할 계획이기 때문에 의료원 부지 매각의 정당성은 더욱 없다.

3. **둘째, MICE시설 증가는 수조원의 토지가치를 포기 하는 것에 비해 매우 미비하다.** 서울시는 의료원 부지가 주상복합 등 국제교류복합지구 구상과 다르게 개발되지 않도록, 60%이상을 업무시설, 관광숙박시설, 문화시설, 전시장 등의 용도로 사용케 하고, 최소 3000㎡ 이상의 전시장, 1500㎡ 이상의 회의장을 설치도록 지침을 정해 적용하기 때문에, 공공성 확보가 가능하다고 주장했다. 그러나 이러한 면적은 코엑스의 가장 작은 전시장(Hall D, 7281㎡)의 절반에 불과하다. 막대한 시민재산을 재벌에게 넘기면서 얻는 작은 전시장이 MICE산업 발전에 지대한 기여를 할 수 있다고 생각하는 것인지 의문이다.

또한 업무시설, 관광숙박시설, 문화시설 등 서울시가 각각의 용도를 세분화해 지정하는 것이 아니기 때문에, 매입한 기업은 60% 전부를 MICE와 상관없는 자신들의 수익을 극대화하기 위한 시설로 채울 가능성이 충분하다. 서울시는 인허가 권이 있기 때문에 계획수립단계에서 가이드 하겠다고 하지만, 한전부지의 경우처럼 대부분은 자신들의 사옥으로 사용하고 극히 일부부만 MICE로 사용될 것으로 예상된다. 이러할 경우 MICE발전이 아니라 재벌기업에게 서울 강남의 요지에 사옥을 지을 수 있도록 특혜를 준 결과가 될 뿐이다.

4. **셋째, 부채 감축을 위한 치적이 아니라 주장역시 설득력이 부족하다.** 서울시는 “필요할 경우 부동산매각 뿐만 아니라, 매입도 정책적으로 추진하고 있다”고 답변했다. 그러나 해당 부지의 개발을 구상한 오세훈 전시장은 민간매각을 추진하지 않았다. 2009년 수립된 ‘영동 부도심 전략적 공간정비 구상’은 삼성동 국제교류지구의 시발점이라고 볼 수 있지만, 그 어디에도 민간매각을 언급하고 있지 않다. 매각이 결정된 것은 박원순 시장 부임이후인 2013년이다. 결국 박원순 시장의 부채감축을 목표로 매각이 결정되었다는 의심을 지울 수 없다. 주택거래량의 증가로 인해 취득세가 세입이 훨씬 높을 것으로 추정되는바, 지금의 험값에 강남 요지의 부지를 민간에게 넘길 하등의 이유가 없다.

또한 서울시의 주장과 다르게, 시의 부동산 매입·매각 현황을 보면 그 차이가 확연하다. 지난 2013년 서울시가 의료원 부지 매각을 위해 의회에 제출한 ‘2014년도 공유재산 관리계획안’을 검토한 시의회 수석전문위원은 “미래행정 대비 적정 공공용지 확보를 저해하고 있다”고 지적했다. 보고서는 “장기적으로 필요한 공유재산을 확보하기 보다는 장기적으로 잘 관리해야 하는 공유재산을 팔아 부족한 재정을 확충하는데 사용하는 것으로 볼 수 있는 바, 미래 행정 대비 적정 공유재산 확보 및 유지 원칙과 배치된다.”고 지적했다. 보고서에 따르면, 재산 취득 예산은 2012년 679억, 2013년 715억, 2014년 822억 이지만, 매각 수입은 각각 739억, 1213억, 4144억으로 취득보다 처분에 따른 수입이 훨씬 많은 상황이다.

5. **당위성도 부족하고 선부른 발표로 시민 혼란만 부추긴 특혜 매각을 중단하고 공공을 위한 활용방안을 논의하라.** 시의회가 의결했다고 하여 무조건 추진해야 하는 것은 아니다. 매각을 위한 ‘공유재산 관리 계획’이 시의회를 통과했지만, 시가 결단할 경우 매각중단은 언제든지 가능하다. 이미 지난해 서울시는 2013년 12월 시의회를 통과한 부지 매각 건을 올해로 연기한바 있다. 해당 토지의 가치는 주변부 개발로 인해 앞으로 지속적으로 증가할 예정이

기 때문에, 오랜 시간이 걸리고, 꼭 박원순 시장의 입기 내가 아니더라도 공공의 이익을 위한 계획을 수립하고 정 필요할 경우 상승한 가치로 매각하면 된다. 경실련이 조사한 바와 같이 현재 주변 준주거지역의 시세와 추정 감정가격(약 1조원)과는 최소한 3,000억 원의 차액 특혜를 주는 꼴에 불과하다. 이후 개발이후 더욱 상승할 가치는 비교조차 할 수 없다.

그러나 서울시는 이러한 가치를 포기하면서까지 확정되지도 않은 대규모 개발 계획을 마치 확정된 것인 마냥 발표해 한전부지의 가격 상승을 유도했고, 주변 지가 상승, 임대료 상승 등 시민들의 혼란만 부추겼다. 과거 수많은 정부들이 위원회, 토지소유주, 건설업체 등 극소수의 개발론 자들에 의해 밀실에서 수립한 토건정책을 남발해왔고 결국 시민들에게 악영향을 끼쳐왔다. 서울시가 이러한 과오를 반복하지 않고 시민과 공공을 위한 결정을 내리기를 다시 한번 촉구한다. 경실련은 이후에도 시장 면담, 공개 토론회 제안 등 서울시의 매각 철회를 위해 노력할 것이다. <끝>

별첨)서울의료원 부지 매각 공개질의서 및 서울시 답변

박원순 서울시장께 묻습니다.

- [1] 최근 시장님은 의료원부지 매각에 대한 기자의 질문에 “풍문여고 부지 매입 등 팔건 팔고 살건 사야 한다.”고 인터뷰하신바 있습니다. 시장님이 말씀한 팔 것과 살 것을 결정하는 기준과 근거는 무엇입니까? 그리고 서울의료원 부지를 매각해야 하는 이유는 무엇입니까?
- [2] 만약 서울시의 2013년 ‘공유재산 관리계획안’처럼 “보다 효율적인 민간개발 유도과 시 재정의 건전성 확보”를 위해 삼성동 서울의료원 부지를 매각해야 한다는 것이 서울시의 입장이라면, 민간개발이 SH의 공영개발보다 효율적이라고 판단한 근거는 무엇입니까? 그 효율성은 시민을 위한 효율성입니까, 개발주체를 위한 효율성입니까?
- [3] 일각에서는 이번 의료원 부지 매각이 시장 재임기간안에 부채증가 억제라는 지적을 위한 결정이라는 의심을 가지고 있습니다. 이에 대한 입장은 무엇입니까?
- [4] 시 재정상 개발을 위한 재원이 부족할 경우 철도공사의 민자역사 등과 같이 해당토지의 소유권은 공공이 보유하고 민간기업에게 장기임대로 개발하는 방식을 적용하면 됩니다. 최근 국내 대기업은 토지 소유주에게 30년간 임대료 4,200억원을 납부기로 계약하고 수원역에 복합몰을 건설·운영중이며, 전국적으로 이러한 사례는 적지 않습니다. 개발이 정 필요하다면 이러한 임대방식을 적용할 생각은 없으십니까? 없다면 그 이유는 무엇입니까?
- [5] 해당부지는 강남의 알짜배기 시유지로, 개발이후 막대한 가치 상승이 예상됩니다. 당장 1조 원으로 추정되는 매각대금은 없겠으나 임대료 수입과 민간기업의 개발로 인해 토지의 가치가 대폭 상승해, 서울시의 자산 역시 크게 증가할 것입니다. 삼성동은 KTX, GTX 3노선(A·C노선, 남부 GTX), 위례-신사선 등 강남 교통의 최고 핵심지역으로 해당 토지의 가치는 대폭 상승할 것으로 보입니다. 과거 서울시가 민간에게 매각했던 독섬부지, 제2롯데월드 부지, 도곡동 타워펠리스 부지는 이후 가치가 최고 100배까지 상승했습니다. 이러한 사실을 알고 계십니까? 알고 계시다면 그러한 가치상승을 포기하면서까지 지금의 매각을 고집해야하는 이유는 무엇입니까?
- [6] 시장께서는 시민의 시장을 자부하시며 소통과 의견수렴을 항상 강조해왔습니다. 그러나 서울시민들에게 막대한 영향을 끼칠 수조원의 해당 사업은 관료와 교수 등 극소수의 의견만 수렴된 채 진행됐습니다. 이미 지난해 시의회 매각 의결 이후에 매각시점을 올해로 미룬 것과 같이 현재의 매각을 중단하고 시민들과 함께 활용방안을 논의할 생각은 없으십니까?
- [7] 지금 서울시민들의 가장 큰 문제는 전세값과 집값 상승등 주거비가 가장 큽니다. 주거비가 가장 비싼 강남의 주요 부지를 주거문제 해결을 위해 사용하실 의향은 없으십니까?



서울특별시



수신 경제정의실천시민연합 아파트값거품빼기운동본부장
(경유)

제목 서울의료원 강남분원 매각 관련 공개질의에 대한 회신

서울 시정발전을 위하여 관심을 가지고, 의견을 주심에 대해 진심으로 감사드리며, 귀 연합에서 보내주신 「서울의료원 매각관련 공개질의」에 대한 우리시 답변을 다음과 같이 회신합니다.

(질의1) 서울의료원 부지 매각 이유에 대하여

(답변1) 서울의료원 부지가 포함된 코엑스~잠실운동장일대는 한국감정원, 한전 등 공공기관 이전에 따른 대규모 가용토지가 발생하고 잠실운동장 시설노후화로 인한 낮은 이용률 등으로 도시차원의 효율적 활용을 위해 종합발전계획이 필요하게 되었습니다.

이에, 우리시는 2008년부터 6년간 전문가 및 이해관계자와 여러차례 심도있는 논의와 검토를 거쳐, 2014년 이 지역을 서울의 미래 먹거리 산업의 핵심공간인 국제교류복합지구로 조성하는 종합발전계획을 발표하였습니다.

이에 따라 주변 대규모 공공기관 이전부지에 대한 세부개발계획 지침을 수립중이며, 서울의료원부지는 국제교류복합지구 조성계획 실현을 위해 국제업무·MICE지원 공간으로 세부개발지침이 결정되었고, 민간자본의 투자와 창의력을 활용, 국제교류복합지구 활성화에 기여함이 바람직하여 민간매각을 최종결정하였습니다.

(질의2) SH를 통한 공영개발 대신 민간개발을 선택한 이유에 대하여

(답변2) SH 위탁개발은 공유재산법상 가능하나, SH공사는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 하고 있습니다.

반면, 국제업무 및 MICE 지원시설 개발을 추진함에 있어, 업무시설, 관광 숙박시설, 문화 집회시설 등이 적기에 이루어지기 위해서는 많은 노하우와 창의력 및 국제적 네트워크를 갖춘 민간의 참여가 중요합니다. 또한 민간자본 투자를 유도하여 경기활성화에 큰 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

지속가능한 지역발전을 견인하기 위해서 계획방향은 공공이 제시하되, 개발 및 운영은 민간이 하도록 방향을 정한 것입니다.

(질의3) 부채증가 억제 지적이라는 시선에 대한 입장에 대하여

(답변3) 부채증가 억제를 통한 건전재정 유지는 시장의 당연한 책무로, 이를 위해 시 자산의 취득·매각에 대한 전략적 판단과 선택이 필수적입니다.

우리시는 공공성이라는 큰 틀 속에서 “필요한 경우” 부동산매각 뿐만 아니라, 매입도 정책적으로 추진하고 있습니다.

그 예로 현재 사회혁신파크로 활용중인 윗집병관리본부, 창업지원센터 및 복지타운 등으로 조성중인 한국산업인력공단을 매입하였으며, 공예박물관, 서울여성스페이스 살림, 바이오 R&D, 등 사업추진을 위해 풍문여고, 대방동미군기지 이전부지, 한국농촌경제연구원 등 필요부지를 매입하고 있습니다.

따라서 서울의료원 부지매각은 도시 계획적 차원에서 해당부지의 최적 활용 방안을 고민한 것이며, 최종적으로 해당부지 민간매각을 결정한 것입니다.

(질의4) 토지매각 대신 장기임대를 통한 개발을 선택하지 않은 이유에 대하여

(답변4) 앞서 매각이유에서 말씀드린바와 같이 서울의료원 부지는 국제교류복합지구 조성 계획에 따라 국제업무·미이스 지원공간으로 세부개발지침이 마련되었습니다.

따라서 장기임대보다는 민간에게 매각하여 개발하는 것이 체계적 지역개발에 더 효율적이라 생각합니다.

(질의5) 개발 이후 막대한 자산가치 상승을 포기한 이유에 대하여

(답변5) 우리시는 서울의료원부지 용도지역을 종 상향(제2종일반주거→준주거지역)함으로써 시장가격이 반영된 주변시세대로 공개 매각하여 세수를 최대한 확보할 계획이며, 매각에 앞서 의료원 부지에 대한 업무·숙박시설·문화집회시설 용도를 지정하고, 국제업무·MICE 지원공간으로 개발을 유도하도록 지구단위계획 세부개발 지침을 마련하여 공공성 확보 및 계획적 활용을 위한 장치를 마련하였습니다.

세부적으로는 60%이상을 업무시설, 관광숙박시설, 문화시설, 전시장 등 건축물 용도를 지정하였으며, 최소 3,000㎡이상의 전시장, 1,500㎡이상의 회의장을 설치토록 면적을 규정하였습니다.

또한 허용용적률을 330%로 규정하여, 상한용적률 400%를 적용하기 위해서는 약 15%내외의 공공기여를 제공토록 지침에 반영되었습니다.

아울러, 상업지역으로 변경할 계획이 없어 개발이익은 크지 않을 전망입니다.

(질의6) 매각 중단 후 시민들의 의견수렴을 할 의사가 있는지에 대하여

(답변6) 우리시는 코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획 수립과정에서 분야별 전문가 및 관련 사업 관계자의 의견을 수렴하고, 토지소유자 등 이해관계자 협의 및 일부 시민단체 관계자들 의견도 청취하는 등 다방면으로 의견을 수렴하고자 노력하였습니다.

또한 서울의료원 부지 매각 건은 '13년 주인의 대표기관인 시의회에서 심도 있는 검토를 받아 매각이 결정되었으며, '15년도에도 의료원 기준가격 상승에 따라 시의회에서 '공유 재산관리계획 재심의' 사전의결을 받은 사항으로 「공유재산 및 물품관리법」에서 규정한대로 매각 절차를 충실히 이행하였습니다.

(질의7) 해당부지를 주거 난에 처한 시민들을 위해 사용할 의지가 있는지에 대하여

(답변7) 서울의료원 부지는 국제업무·MICE 지원공간 개발토록 하고 있으며, 용도지역은 준주거지역이나, 공용시설로 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 공용시설보호지구로 지정되어 아파트 등 주거기능을 제한하고 있습니다.

그러나, 우리시는 서민주거안정을 위해 '13년까지 공공임대주택 6만호와 민간임대주택 2만호를 공급할 예정이며, 민간협력을 통해 안정적인 주거를 제공할 수 있는 공동체 주택, 사회주택, 서울리츠 등 혁신적인 주택공급방안 등 다양한 정책을 추진 중에 있습니다.

우리시정에 많은 관심을 가져주신데 대하여 다시 한 번 감사의 말씀을 드리며, 앞으로도 서울시에서는 시민들의 다양한 의견을 수렴하여 정책에 반영할 사항들이 있다면 적극 반영시키도록 노력하겠습니다. 감사합니다. 끝.



주무관 **이남재** 재산정책팀장 **박병권** 자산관리과장 **박철규** 재무국장 **08/03 박재민**
협조자 **동남권공공개발추진반 김용학** 장

시행 자산관리과-9774 (2015.8.3.) 접수 ()
우 04515 서울특별시 중구 덕수궁길 15 / www.seoul.go.kr
전화 02-2133-3276 /전송 02-2133-1031 / caplee3@seoul.go.kr / 대시민공개