



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. 10.(월)
제목	[성명] 서울의료원부지 헐값매각발표, 서울시에 공개토론 요구한다.(총 2매)

재벌에게 넘기는 서울의료원부지 매각발표, 서울에 공개토론을 요구한다

1. 서울시가 11일 사회적 합의나 명분, 시민의견 수렴도 없이 서울의료원 부지의 매각을 발표했다. 삼성동 서울의료원 매각을 위해 의뢰한 감정가격이 9,725억 원으로, 이달 24일까지 입찰을 마무리한다는 계획이다. 삼성동 서울의료원 부지는 막대한 개발이득이 예상되는 곳이다. 그러나 서울시는 확정되지도 않은 개발계획을 발표해 한국전력 부지의 매각 가격을 끌어올렸고, 이는 주변 부동산가격을 자극해 임대료 상승 등 시민들의 피해를 불러왔다. 이에 더해 의료원 부지를 헐값에 매각해 재벌기업에게 막대한 특혜를 제공하려고 한다.

이에 경실련은 시민의 재산인 서울의료원 부지의 매각을 즉각 중단하고, 시민들과 함께 공공을 위한 사용방안을 논의할 것을 촉구한다. 나아가 박원순 서울시장에게 서울의료원 부지의 매각의 정당성과 사용방안에 대한 공개토론을 요구한다.

시세 3.3㎡당 1.3억, 감정가는 1억, 매각만으로 최소 3,000억 원 이득사유화, 개발이후는 수조 원 추정

2. 삼성동 서울의료원은 강남의 마지막 대형 시유지로 교통의 요지에 위치한 알짜배기 부지이다. 그런데 그 감정가는 3.3㎡당 1억 원, 총 9,725억 원으로 경실련이 우려한대로 매우 낮은 가격이 나왔다. 지난달 16일 경실련이 용도가 같은 강남 일대 준주거지역(논현역 일대)의 시세를 조사한 결과 3.3㎡당 1.3억 원으로 나타났으며, 서울의료원의 경우 논현역보다 교통이 훨씬 좋아 시세는 더욱 높을 것으로 추정됨에도 불구하고 엉터리 감정을 실시한 것이다.

3. 서울시는 시민의 재산을 과소평가 하고 재벌 대기업에게 특혜를 주도록 엉터리 감정을 실시한 감정평가업자에게 책임을 물어야 함에도 불구하고 재벌특혜 매각을 위해 매각을 강행할 예정이다. 만약 현재 언론에 오르내리고 있는 1조원내외로 토지가 매각된다면, 이를 매각하는 대기업은 매각 차액으로만 3,000억 원의 이득을 거둬간다. 이에 더해 서울시가 구상한대로 국제교류복합지구로 개발이 이뤄지고, 예정중인 KTX, GTX, 경전철 등의 사업이 진행될

경우 해당 토지의 가치는 더욱 높아질 것이다. 상업용지로 용도변경이 예정되어 있어 직접적인 비교는 어렵지만 직선거리로 100m 옆에 있는 한국전력부지의 경우 지난해 3.3㎡당 4.2억 원에 매각된바 있다. 의료원부지 역시 개발이후 수 조원을 호가할 것으로 예상되어 매각기업은 수조원의 개발이득을 사유화할 것이다. 경쟁입찰이기 때문에 감정가격 1조원보다 높은 가격에 매각되어도 개발이후의 가치와 비교했을 때는 매우 미미한 수준인 것이다.

인·허가권으로 공익적 개발 통제한다지만 개발 급한 것은 서울시, 민간매각 후 소유자에게 개발촉진 위한 추가 당근책 제시할 위험성도 높다.

4. 경실련이 공개질의서에 대해 밝힌 입장에 나타나듯 민간매각 명분도 불명확하며, 서울시가 매각 이유로 내세우고 있는 MICE산업 발전 역시 담보되지 못한다. MICE산업의 발전은 전시관, 컨벤션센터 등을 운영하는 단계에서 민간의 능력들이 요구되는 것이지, 토지를 매입해서 시설을 짓고, 주변부를 개발하는 것은 민간의 창의성과는 아무런 연관이 없다. 서울시가 기준으로 제시한 최소 3000㎡ 이상의 전시장, 1500㎡ 이상의 회의장은 코엑스의 가장 작은 전시장(Hall D, 7281㎡)의 절반에 불과하다. 매각 기업은 공익성보다 자신들의 이익 극대화하는 방향으로 부지를 사용할 것은 뻔한 일이다.

5. 서울시는 인허가권이 있기 때문에 지침을 통해 공익성을 강화한 개발을 유도한다고 주장하고 있으나, 이를 매각한 기업은 토지를 지금당장 개발하지 않아도 각종 주변부 개발로 인해 토지가격이 상승하기 때문에 급할 것이 없다. 오히려 임기 내 MICE산업 발전을 내세운 서울시가 개발을 촉진하기 위해 각종 특혜책을 추가로 제시해야 할지도 모르는 상황이 올 위험성이 높다. 불과 몇 년 전 택지 매각이 부진해 대기업유치를 위해 혈값에 매각한 마곡지구의 경우 이를 매각한 대기업은 자리에 앉아서 막대한 땅값 상승 이득을 거뒀다.

6. 결국 의료원부지 매각은 재벌을 위한 무리한 개발계획과 임기 내 부채 감축이라는 박원순 서울시장의 치적 쌓기를 의심할 수밖에 없다. 서울시는 지난 2013년 12월 해당부지 매각을 처음계획하고 복지예산 중 부족분 충당을 위한 세입예산으로 3,000억 원을 책정했었다. 그러나 오늘 언론보도에 따르면 이미 서울시는 부동산거래 증가로 취득세가 올 5월까지 2.3 조원을 걷어 지난해에 비해 3천억 원이 늘어났다. 시가 부족하다는 복지예산이 이미 상반기 취득세로 충당된 것이다. 하반기까지 봤을 때 그 금액은 더욱 늘어날 것이다.

대형입찰에 참여할 수 있는 기업은 국내 소수 재벌대기업과 국내의 투기자본에 불과한 상황에서, 박원순 서울시장은 이러한 기업특혜 매각이 진정 시민들을 위한 공익적 사용보다 중요하다고 생각하는지 묻지 않을 수 없다. 매각을 비롯한 일련의 결정이 시장의 생각인지! 주변 극소수의 관료와 개발론자들의 주장인지! 경실련과의 공개토론을 통해 시민들에게 투명히 밝혀야 할 것이다. <끝>.

별첨) 서울의료원 부지매각 공개질의 답변에 대한 경실련 입장



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)

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 지적이라는 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 필요하다며, 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>