



수 신 각 언론사 경제부, 사회부  
발 신 경실련 아파트값거품빼기운동본부(본부장 김헌동)  
문 의 부동산·국책사업감시팀(윤철한 팀장, 최승섭 부장 / 02-766-9736, 010-7535-5231)  
일 자 2015. 09. 03(목)  
제 목 [보도] 서울시 매입 토지 가치상승률 분석 및 서울의료원 부지 매각 중단 촉구(총 3매)

## 서울시가 매입한 공공기관 이전부지, 보유만으로 최대 3배 가치 상승

- 막대한 가치 상승 예상되는 서울의료원 부지 매각은 시민재산을 재벌에게 넘겨주는 결정 -
- 장기임대 사업성 없으며, 잠실운동장 제2코엑스는 장기임대 방식 건설 논의 중 -
- 서울시는 거짓 주장을 멈추고, 박원순 시장은 매각 중단을 결단하라. -

1. 경실련이 서울시가 매입한 공기업 이전 부지의 매입가격과 현재 가치를 비교한 결과, 평균 2배, 최대 3배 가까이 자산가치가 상승한 것으로 확인됐다. 경실련은 이보다 더욱 큰 가치 상승이 기대되는 삼성동 서울의료원 부지의 매각 재공고 추진을 중단하고 시민들과 공익을 위한 활용방안을 원점부터 다시 논의할 것을 촉구한다. 정년 재임기간 치적을 위해 의료원 부지 개발이 필요하다면, 공공성을 담보할 수 있는 공영개발이나 제2코엑스와 같은 장기임대 방식을 취할 것을 요구한다.

<표1> 서울시 매입 공공기관 이전부지 가치 변화

(단위 : m<sup>2</sup>, 억 원)

	위치	면적	매입금액	현재가치	상승률	매입
질병관리본부	은평구	102,684	2,300	6,445	2.8배	2003년
한국산업인력공단	마포구	29,095	1,765	3,212	1.8배	2010년
한국정보화진흥원	강서구	6,683	409	600	1.5배	2013년
대방동 미군기지	동작구	8,874	642	912	1.4배	2013년
한국농촌경제연구원	동대문구	21,937	-	-	-	2012년
<b>계</b>		<b>169,273</b>	<b>5,116</b>	<b>11,169</b>	<b>2.2배</b>	

주1)한국농촌경제연구원의 경우 1종 주거지역으로 주변시세를 산출할 수 없어 제외함

주2)현재가치 산출 방식 : 주변 같은 용도지역에 위치한 아파트시세에서 건축비를 제외

2. 지난 2003년부터 서울시는 질병관리본부, 한국정보화진흥원, 미군기지, 한국산업인력공단, 한국농촌경제연구원, 석유비축기지, 북부지청 등 관내 공기업 이전부지 10여 곳을 매입했다. 경실련이 이들 공기업 이전부지의 매입가와 주변시세 비교를 통해 가치상승을 분석한 결과, 매입이 10년이 지난 질병관리본부 부지는 2.8배, 5년이 경과하지 않은 나머지 부지는 1.8배에서 1.4배 상승했다. 현재시세는 해당 부지와 용도가 같은 주변 아파트의 시세에서 건축비를 제외한 토지 m<sup>2</sup>당 가격을 산출해 상승률을 분석했다.
3. 가장 크게 가치가 상승한 질병관리본부의 경우, 2003년 매입이후 12년 만에 매입금액 2,300억 원의 3배에 육박하는 6,445억 원으로 상승했다. 이들 부지는 매입이후 개발이 이뤄지지 않았음에도 불구하고 주변부 개발과 지가상승으로 수천억 원의 이득을 거뒀다. 매각을 해 수입이 잡힌 것은 아니지만 서울시는 12년 만에 180%, 연 15%의 초고수익을 거둔 것이다. 시민재산이 그만큼 상승했다고 볼 수 있다.

〈표2〉 삼성동 한국감정원부지 가치 상승현황

면적	매각금액	용도	현재가치	상승액	매각일
10,988m <sup>2</sup>	2,328억	3종 주거지역	2,822억	500억	2011.10
		준주거지역	3,384억	1,000억	

4. 삼성동 서울의료원 주변도 마찬가지이다. 서울의료원과 맞닿아 있고 지난 2011년 삼성생명에게 매각된 한국감정원 부지의 경우 매각 당시 가격 2,328억 원보다 현재 용도인 3종 주거지역 기준 500억, 서울시가 계획하고 있는 준주거지역 기준 1,000억 원이 상승했다. 그러나 이 같은 막대한 가치 상승은 공공이 아니라 이를 매입한 삼성생명이 모두 사유화 한다. 3종 주거지역 가격은 주변 동일 용도지역 내 아파트 시세를 통해 산출했고, 준주거지역 가격은 서울의료원 부지 감정가를 기준으로 했다.
5. 아직 개발도 되지 않은 부지가 이렇진대, 이후 서울시의 새로운 도심으로 발전할 삼성동 서울의료원 부지의 가치 상승은 상상조차 할 수 없다. 몇몇 언론은 매각이 유찰됐다는 이유로 감정평가액 1조원이 실제 가치에 비해 비싸다는 주장을 펴고 있다. 그러나 서울시 계획대로 새로운 교통의 요지로 개발되면 한전부지 개발, 잠실운동장 재개발 등 서울의료원 부지를 따로 개발하지 않아도 다른 이전 부지의 사례처럼 막대한 가치 상승이 예상된다. 서울시와 박원순 시장은 이처럼 수조원의 시민재산을 MICE라는 명분을 내세워 재벌에게 안겨 주려 하고 있는 것이다.

#### 서울시는 무역협회의 장기임대방식 제2코엑스 계획 제안서를 공개하라

6. 서울시는 경실련이 토지를 민간에게 매각하지 말고 장기임대방식의 MICE건설 사업성으로 시행하라는 제안했지만, 수익성이 없어 기업들의 참여가 없을 것이라며 검토도하지 않고 거부한바 있다. 그러나 최근 언론보도에 따르면 한국무역협회는 잠실종합운동장 남측부지에

장기임대 방식의 제2코엑스 건립을 제안했고 서울시와 중앙정부 모두 긍정적으로 검토하고 있는 것으로 알려졌다. 민간이 제안했다는 것은 장기임대 방식으로도 사업성이 충분하다는 것을 반증한다. 서울시는 더 이상 MICE산업 발전을 위해 서울의료원부지 매각이 필요하다는 거짓 주장을 중단하고, 한국무역협회가 제안한 제2코엑스 개발계획제안서를 공개해 장기임대방식이 서울시의 주장대로 진정 불가능한 것인지 시민들의 검증을 받아야 할 것이다.

7. 특히나 제2코엑스가 건립될 경우 연면적 15만 m<sup>2</sup>규모의 전시·컨벤션 시설과 호텔, 쇼핑몰이 들어서게 된다. 현재 코엑스도 증축이 예정되어 있으며, 한전부지 현대차그룹의 통합사옥에도 전시·컨벤션 시설이 들어설 예정이다. 이처럼 대형 MICE시설이 계획된 상황에서 서울시가 서울의료원부지 개발 기준으로 제시한 3000m<sup>2</sup> 이상의 전시장, 1500m<sup>2</sup> 이상의 회의장 등 작은 시설이 제 기능을 할 수 있을지 의문이다. 결국 MICE는 핑계일 뿐 용도를 변경해 재벌들에게 넘기기 위한 술수가 아닌지 의심할 수밖에 없다.
8. 한편, 경실련이 지난 8월 24일 요청한 서울시장 공개면담에 대해 서울시는 시의회 시정 질의와 국정감사 준비로 인해 불가능하다고 통보했다. 그러나 앞서 본 것처럼 지금의 결정이 서울시와 서울시민의 막대한 자산을 재벌에게 떠넘겨 주는 것임을 인식한다면 박원순 시장은 재공고 추진을 즉각 중단하고 경실련을 비롯한 매각을 반대하는 시민사회의 주장에 귀 기울일 것을 다시 한번 촉구한다. <끝>