

해명일시	2023. 8.21.(월) 즉시 보도하여 주시기 바랍니다
작 성 과	개발계획총괄과
담 당	천준홍 과장, 민경희 개발계획팀장, 박병주 담당자(032-453-7035, 7821,3)

『 ‘송도국제화복합단지개발’ 특혜 보도, 사실은 이렇습니다』

□ 관련 보도

경기일보 2023. 8.21. “오피스텔 더 짓도록 편의” 인천 송도단지개발 특혜 논란

인천경제청, 계획 변경승인 고시...비율 확대에 360억 이익
“용도 변경 등 각종 혜택” 지적... “회계 검증 통해 적정성 따질 것”

경기일보=최종일 기자 | 인천경제자유구역청이 인천 송도국제도시 7공구 송도국제화복합단지개발(주)의 사업부지에 오피스텔을 더 지을 수 있게 해줘 특혜 논란이 일고 있다. 지역 안팎에선 인천경제청이 KB증권, 하나은행, KB부동산신탁이 49%의 지분을 가진 특수목적법인(SPC) 송도국제화복합단지개발에 지나친 특혜를 주는 게 아니냐는 목소리가 높다.

20일 인천경제청에 따르면 최근 송도 7공구의 일반상업용지 3만8천700㎡(1만1천700평)의 오피스텔 비율을 종전 50%에서 70%으로 확대하는 내용의 송도국제화복합단지 실시계획(변경) 승인 고시를 했다. 이 같은 비율 상향으로 40㎡(12평) 미만 오피스텔이 최소 406가구 늘어난다.

이는 ① 인천경제청이 송도국제화복합단지개발에 지나친 특혜라는 지적이다.

이번 개발계획 변경으로 송도국제화복합단지개발은 3.3㎡(1평)당 650만원을 기준으로 약 360억원의 오피스텔 분양 개발이익을 추가로 챙길 수 있기 때문이다. 최근 송도는 (주)삼성바이오로직스 등 기업 등이 들어서면서 기숙사를 비롯해 1~2인실의 소규모 형태 가구가 큰 인기를 끌고 있다.

②특히 인천경제청은 이 상업용지에 땅을 나눌 수 있는 ‘획지 분할’도 가능하게 했다. 이에 따라 건물의 상가 등을 분양할 때 쪼개거나 병합이 가능해져 분양이 더 쉬워진다. 인천경제청은 여기에 의료시설 유치도 허가해 준데다, 당초 계획한 공공보행통로를 없애주는 등 각종 개발의 편의를 봐주기도 했다.

인천경제청은 이미 그동안 송도국제화복합단지개발에 각종 계획 변경을 통해 사실상 특혜를 줬왔다. 인천경제청은 지난 2011년 상업업무시설용지를 오피스텔 용도로 쓸 수 있게 변경해주기도 했다. 이어 2017년엔 M1블록을 980가구에서 1천230가구로, M2블록은 664가구에서 배 늘려 1천328가구의 아

파트·오피스텔을 짓도록 해주기도 했다.

김송원 인천경제청 사무처장은 “SPC에게 계속 이 같은 특혜를 줘야 하는지 의문”이라며 “지속적인 오피스텔 증가로 학령인구 유발 등의 부작용에 대한 검토가 필요하다”고 했다. 이어 “송도국제화복합단지개발의 개발이익을 철저하게 검증해 환수해야 한다”고 말했다.

이와 관련 송도국제화복합단지개발 관계자는 “안정적으로 사업을 추진하기 위해 오피스텔 비율 상향은 어쩔 수 없었다”며 “아직 큰 계획만 나왔을 뿐, 구체적인 오피스텔 비율은 정해지지 않았다”고 말했다.

인천경제청 관계자는 “개발이익은 연세사이언스파크 사업과 송도세브란스병원 건립에 쓰이고, 사업과 연계해 청년들이 살 소규모 거주시설을 더 확보할 수 있도록 한 만큼 특혜는 아니”라고 말했다. 이어 “회계검증을 통해 개발이익의 적정성을 따지겠다”고 설명했다.

□ 사실은

- ① 인천경제청이 송도국제화복합단지개발에 지나친 특혜라는 지적이다. 이번 개발계획 변경으로 송도국제화복합단지개발은 3.3㎡(1평)당 650만원을 기준으로 약 360억원의 오피스텔 분양 개발이익을 추가로 챙길 수 있기 때문이다.

⇒ 송도국제화복합단지개발(주)는 공공부분(인천도시공사 및 인천교통공사)이 51% 지분을 가진 법인으로, 2020.12.18.일 경제청과 연세대, 송도국제화복합단지개발(주)가 체결한 인천경제자유구역 “연세대학교 국제캠퍼스 2단계 조성사업” 사업협약서에 따라 개발이익은 송도세브란스병원 건립 및 연세사이언스파크 조성사업 투입될 수 있는 이익금으로 정의되고, 경제청과 연세대의 협의에 따라 개발이익의 세부사용범위가 정해지므로 송도국제화복합단지(주)가 얻는 전체 수익은 모두 사업협약에 정한 목적사업에 투입되는 사업구조로 특혜가 있을수 없습니다.

또한, 금번 실시계획 변경으로 송도국제화복합단지개발(주)가 360억원의 오피스텔 분양수익을 추가로 챙길 수 있다는 지적 또한 사실이 아닙니다. 동일 연면적에서 오피스텔의 증가면적 만큼 상가면적이 줄어들기 때문에 오피스텔 분양수익만을 단순 비교하는 방식은 적절하지 않습니다. 실제로 대상지 인근에 분양된 아메리칸타운 아이파크의 상가와 오피스텔의 계약면적별 분양가격 사례를 비교 검토한 결과, 단위면적 당 상가의 분양가격이 오피스텔 분양가격보다 높은 것으로 조사되었습니다.

※ 아메리칸타운 아이파크 상가 및 오피스텔 평균 분양가 비교

구분	상가1층	상가2층	오피스텔
분양가(원/평)	21,704,000	10,514,500	5,700,000

- ② 특히 인천경제청은 이 상업용지에 땅을 나눌 수 있는 ‘획지 분할’도 가능하게 했다. 이에 따라 건물의 상가 등을 분양할 때 쪼개거나 병합이 가능해져 분양이 더 쉬워진다. 인천경제청은 여기에 의료시설 유치도 허가해 준데다, 당초 계획한 공공보행통로를 없애주는 등 각종 개발의 편의를 봐주기도 했다.

⇒ ‘획지 분할’은 금번 실시계획 변경으로 새로이 획지분할선이 신설된 것이 아니라 변경 전에도 획지분할선이 계획되어 있어서 분할이 가능함으로, 이번에 획지 분할이 가능하게 되어 상가를

쪼개거나 병합을 가능하게 해 분양이 더 쉬워졌다는 것은 사실이 아닙니다. 다만, 상업용지내 유연한 건축을 위해 공공보행통로를 삭제하였으나, 향후 세부 건축계획이 나오면 편리한 보행동선을 따라 재 지정할 계획이고, 의료시설 허용은 송도국제도시내에 전무한 2차병원 확보를 통해 대시민 의료서비스를 제공하기 위한 공익적 목적이었습니다.

□ 경제청 공식입장

- 금번 송도국제화복합단지 내 상업용지(C1~C3)에 대한 실시계획 변경은 장기간 미개발로 방치된 상업용지의 조속한 개발을 통해 주민 편의시설을 확충하고, 안정적인 송도세브란스병원 건립과 연세사이언스파크 조성사업 추진을 위한 것임.
- 또한 상업용지 내 완화된 오피스텔 만큼에 대하여는 전용면적 40㎡ 미만의 규모로 학령인구 유발을 억제하였으며, 청년만을 입주가능토록 분양하는 조건과 상업용지 개발로 인해 발생한 수익의 규모와 그 개발이익 전액이 연세대 2단계 조성사업에 투입되었는지 여부(세부항목 등)에 대하여 준공 후 개발사업 분야 전문 회계법인을 통하여 재무회계적 검증을 받도록 실시계획 승인 이행조건으로 의무화하였음.
- 따라서, 송도국제화복합단지개발에 지나친 특혜이며, 360억원의 오피스텔 분양 개발이익을 추가로 챙길수 있다는 기사내용은 사실과 전혀 다르므로 정정보도를 요청함.