

제12차 마곡산업단지 정책심의위원회 회의록

2013. 7.

마곡사업추진단 (마곡사업담당관)

작성자	마곡사업담당관	담당: 조병훈 (☎2133-1518)	팀장: 김인숙 (☎2133-1512)	과장: 이기완 (☎2133-1510)
-----	---------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

「제12차 마곡산업단지 정책심의위원회」 회의록

〈회의개요〉

◆ 일 시 : 2013. 6.18(화) 14:00 ~ 15:45

◆ 장 소 : 영상회의실(신청사 6층)

◆ 참 석 : 정책심의위원 11명

- 당연직 위원 (4명) : 행정1부시장, 기획조정실장, 경제진흥실장, 도시계획국장

- 위촉 위원 (7명) : 한민구, 김형식, 강준모, 윤종언, 전성빈, 김용직, 신창호

※ 서울시 마곡사업추진단장 배석

◆ 안 건(5건)

〈보고안건〉

1) 마곡 도시개발구역 개발 및 실시계획 변경

2) 제3차 일반분양 계획

〈심의안건〉

1) 입주신청기업 사업계획서 평가 1건

2) 마곡산업단지 입주대상자 평가기준 개선안

3) 공공기여 면제대상 확대

4) 코오롱 컨소시엄 구성원 변경

5) 마곡산업단지 관리기본계획 변경안

◆ 회의결과

- 심의안건 1 : 미선정

- 심의안건 2 : 중견기업 평가기준안 승인
(기관·협회 등 평가기준안은 보완하여 재논의)

- 심의안건 3 : 국공립 연구기관은 권장기준 적용제외

- 심의안건 4 : 컨소시엄 구성원 변경 승인

- 심의안건 5 : 「구역별 건축할 건축물의 범위」 규정 제외하고
원안대로 변경 승인 (해당 규정은 추후 재심의)

□ 주요내용

〈보고안건 1 : 마곡 도시개발구역 개발 및 실시계획 변경〉

- 마곡조성담당관 개발계획팀장 : 안건설명
- 000 위원
 - 학교 옆에 편익시설이 들어가면 학교 학생들은 침해당하는 것 아닌지?
- 마곡조성담당관
 - 강서교육지원청에서 이미 과밀과대학급이라고 세대수 증가에 반대 의견
 - 그래서 당분간 근생이 들어가는 유보지 개념의 편익시설로 입안하였음

〈보고안건 2 : 제3차 일반분양 계획〉

- 간사 : 안건설명
 - 별도 의견 없음

〈심의안건 1 : 입주신청기업 사업계획서 평가〉

- 간사
 - 지난번 제11차 정책심의위원회('13. 5. 30)에서, 신청부지 위치를 입주업종에 적합한 클러스터로 변경한 후 다시 평가하기로 결정
 - 몇차례 협의 후 위치변경 협의 완료
- 간사 : 평가방법 설명
 - 위원 평가 시작

〈심의안건 2 : 마곡산업단지 입주대상자 평가기준 개선안〉

○ 간사 : 안건설명

○ 000 위원

- 매출액, 영업이익률, 신용평가등급을 보는 주목적은
 - 1) 매입부지에 대한 자금조달능력이 충분하냐,
 - 2) 그리고 앞으로 미래에 대한 투자 금액이 충분하냐인데,
- 현재 안에 별 문제 없는 듯.

○ 000 위원

- 앞으로 이런 중견기업이 사업을 전개하는 과정에서 이런 기준을 적용하면, 미래에 큰 문제없이 할 수 있는 지에 대한 척도가 되는지?

○ 간사

- 신용평가기관 컨설팅 결과 상당히 높은 신용평가등급이 중간점수를 받게 되어 있는 등, 전반적으로 그렇게 되어 있음

○ 000 위원

- 대기업하고 같이 하면, 중견기업이 절대적으로 매출이 떨어지기 때문에, 불합리한 면이 있음. 개선안이 합리적인 것 같음.

○ 위원장

- 앞으로 우리한테 들어온 중견기업들의 규모가 어떻게 될지 모르므로 실무자들은, 똑같은 기준의 잣대를 댄 것임.
- 정량평가를 기본으로 정성평가를 통해서 판단할 수 있는 다른 단계의 제어장치가 있으니까, 일단 이견 시험해 보고 문제가 있으면 바꾸는

쪽으로 정리하겠음.

○ 000 위원

- 중견기업 세분화하는 것에 동의함

○ 000 위원

- 영업이익률은 0 미만일 수도 있으므로 하한 조정 필요하며,
신용평가등급도 AA- 이상이 있으므로 상한 조정 필요함.

○ 위원장

- 기관·협회에 대한 기준안 : 국립연구기관이나 협회 등은 평가가
정성적으로밖에는 어려울 것 같아서, 그런 쪽으로 전체적으로 고쳤음

○ 000 위원

- 새로 만든 사업현황 및 실적평가도 스케일이 있는지?

○ 간사

- 매우 미흡, 미흡, 보통 등으로 점수 배분하겠음

○ 000 위원

- 사업성이나 역량과 달리 기관현황은 어떻게 좋고 나쁘다 판단할지?

○ 000 위원

- 점수 매기기가 상당히 쉽지 않을 듯

○ 000 위원

- 협회의 클러스터 적합업종 여부에 대한 비중을 높이고, 그다음에
사업평가 위주로 가는 게 맞을 듯.

○ 위원장

- 판단의 기준을 설정하기가 어려우므로 전문가에게 구체적으로 의견 듣고 보완할 필요 있음

○ 000 위원

- 그때그때 필요에 의해서 제도와 기준을 자꾸 만드는 것보다는, 우리 위원회의 판단 재량으로, 이런 문제를 해결하면 된다고 생각함
- 즉, 위원회의 재량으로 토지공급을 할 수 있는 것을 열어두는 방식으로 해결하는 게 낫다고 봄

○ 000 위원

- 참고로, 판교 벤처단지에, 반도체연구조합이 회원사들 분양해 주는데, 비교적 성공적으로 잘 되었음

○ 위원장

- 중견기업 평가기준 : 기업에 대한 잣대는 일관성이 있어야 하므로 그대로 가고,
- 기관협회 평가기준 : 판교 사례 더 보완해서 다시 논의하겠음
- 우리가 생각 못한 것들이 들어올 때마다 기준을 새로 만드는 것은 분명히 문제가 있으니, 그런 것들에 대해서는, 어떠한 일반적인 규정을 가지고 해 볼 것이냐, 그것도 고민 필요함.

〈심의안건 3 : 공공기여 면제대상 확대〉

- 간사 : 안건설명
- 000 위원
 - 공공기여 권장은 의무나 강제사항이 아닌데, 면제대상이 있다는 것은 논리적 모순임
- 위원장
 - 국·공립연구기관이 들어오겠다고 하면, 공공기여 하고 싶어도 못함
 - 대학이라든가 국·공립기관에 한해서만 이해해 주고, 나머지 협회는 탄력적으로 운영하면 좋겠음
- 000 위원
 - 면적기준으로 제외대상이 있었는데 기관 성격에 따라서 제외기준을 하나 신설하는 것임
- 간사
 - 현재 면담, 상담 마케팅 시 관련 질문에 대한 확답이 불가능한 상황임
- 000 위원
 - 영리 비영리 구분도 쉽지 않음
- 위원장
 - 그러므로 우리 내부 심의기준으로, 국공립연구기관에 한해서만 확대하되, 최종결정은 위원회에서 하는 것으로 하겠음.

〈심의안건 4 : 코오롱 컨소시엄 구성원 변경〉

- 간사 :안건설명
- 위원장
 - 이게 중대한 계약의 변경이 될 수 있는지 논의 바람
- 000 위원
 - 내부적으로 사업영역이 통상 바뀌는 건데, 그걸 문제 삼기 시작하면, 앞으로도 별로 좋은 선례는 아닌 것 같음
- 위원장
 - 변경된 제안 내용으로 사업을 추진시키는 것으로 안건을 결정하겠음.

〈심의안건 1 계속 : 입주신청기업 사업계획서 평가〉

- 위원장 : 심의안건 1 집계점수 발표
 - 평가충족기준에 미달하므로 협의대상자로 선정하지 않음

〈심의안건 5 : 마곡산업단지 관리기본계획 변경 안〉

○ 간사 :안건설명

○ 위원장

- 도시형 공장을 어느 정도까지 하는 게 바람직한지,
- 중소기업에 대해서 연구단지 비율을 줄이는 게 합당한지, 논의 바람

○ 000 위원

- 도시형 공장 도입은 마곡개발이 논의가 되고, 도시계획 수립 후 10여 년간 사회적 합의에 반함. 처음부터 지금까지 제조시설, 공해유발이나 환경오염이 없는 연구단지로 만든다는 것이 컨센서스였음
- 중소기업들이 연구하면서 제조 필요성 당연히 있지만, 그 연구와 관련된 제조를 연구시설의 범위 내에서 허용해 주면 됨

○ 000 위원

- 공용면적을 포함시켜 주고 시험연구시설 포함시키면, 연구시설 30% 할 경우 전용면적으로 따지면 15% 이하가 됨. 그러면 기업들이 눈가림으로도 할 수 있으므로, 저렇게 낮추는 것은 바람직하지 않음

○ 위원장

- 참고적으로, 중소기업들도 건물 크게 지으라고 할 필요가 없음
- 작게 지어봤다가 나중에 기업이 잘돼서 필요하면 다시 올리든 재건축하면 되는데, 처음부터 크게 지어놓으면 불법용도로 바뀌는 것임

○ 000 위원

- 공용면적을 빼고, 시험연구시설은 포함해도 되지 않나?

○ **마곡사업추진단장**

- 시험연구시설은 당연히 포함이 되어야 하는데, 법상에 부대시설로 되어 있는 것을 명기해 주는 것임
- 공용면적 포함이 10% 완화의 효과가 있다고 하면, 중소기업 연구시설 의무면적을 40% 이렇게 올릴 수도 있겠음

○ **000 위원**

- 연구시설 면적이 기본적으로 50%가 안되는데, 무슨 연구단지인지?

○ **000 위원**

- 지금 구로동에 서울디지털단지 같은 경우에, 전부 다 벤처기업이 들어가 있는 공장이지만, 판매 등이 들어와서 문제임. 이렇게 제한을 뒤도, 계속 다른 식으로 자꾸 용도 전환하는 경우 발생함

○ **위원장**

- 처음에는 사실 잘 돼도, 10년 지나면 중소기업은 어떻게 될지 모름.

○ **000 위원**

- 일단 해주고 나면, 그걸 막기가 현실적으로 불가능함
- 초기에 미리 완화해 줄 필요가 있을까 의문

○ **위원장**

- 연구단지 50%는 유지하고, 그다음에 연구와 관련된 일부 제조시설을, 비연구 분야인 나머지 50%에서 한 20% 범위 안에서 제조시설 설치하는 것으로 하면 가능하지 않을까, 생각함.

○ **000 위원**

- 여기에서 말하는 제조는 물건 만들어서 팔기 위한 상업용 아닌지?

○ **000 위원**

- 가산디지털단지 주변에, 시민들이 옷 사는 공장들이 굉장히 많은데,

거기가 사실은 다 불법시설들이지만, 과태료 내는 것보다 훨씬 더 많은 이익을 얻기 때문에, 기업들은 그렇게 하고 있음.

- 마곡단지에 제조 만들면, 수익성 좋은 물건 판매시설로 전략할 우려.

○ 위원장

- 제조를 아까 말한, 연구 제조시설, 그렇게 해 가지고 돈 되면 공장은 다른 데에다 지으면 됨
- 그렇다고 중소기업에 대해서 너무 타이트하게 해서, 실질적으로 중소기업이 파일럿 제품들을 만들어 내야지, 그걸 다른 데 가서 공장 짓고 다시 하라는 것은 무리.

○ 000 위원

- 나중에 마곡이 분명히 지금보다 단가는 많이 올라갈 것이고, 임대료도 비싸질 것이기 때문에, 본격적인 제조는 하라 해도 하고 싶지 않을 것임
- 그렇기 때문에 연구와 관련된 제조시설 20% 정도는, 저 정도 해도 문제는 별로 없을 것 같음

○ 위원장

- 오히려 그러는 게, 나머지 비연구시설 50%를 다 그냥 사무실로 쓰는 것보다는, 차라리 이런 것으로 정리하는 게 나을 것 같음

○ 000 위원

- 중소기업에 한해서요.

○ 000 위원

- 연구시설은 50%로, 나머지 50%에서 20%는 연구제조에 관련된 것만.

○ 000 위원

- 분명히 마곡 사업 단장이 저한테 연구와 관련된 제조로 한정되고, 제조업 안 하겠다고 저한테 그렇게 얘기를 해 놓고, 안전에 도시형 공장

추가하겠다고 해 놓았음.

○ **마곡사업추진단장**

- 읽어보시면, 입주업종 연구와 관련된 제조시설로 제한한다고 해놓았는데, 법정용어가 도시형 공장이다 보니 그렇게 된 것임

○ **위원장**

- 이렇게 동의해 주시죠. 50% 건드리지 말고, 나머지 50% 비연구시설 중 연구제조로 20% 범위 내로.

○ **마곡사업추진단장**

- 연구시설 의무면적 완화는 중소기업에 한해서 조금이라도 완화를 해야할 것 같음.

○ **000 위원**

- 연구단지에서 50% 깨는 것은 안됨.

○ **000 위원**

- 지금까지는 법 때문에 못했던, 시험연구시설이 들어가면 나아진 것임.

○ **위원장**

- 마곡사업단장은 그렇게 해가지고, 중소기업 설득시킬 것

○ **000 위원**

- 공용면적은 안 됨.

○ **마곡사업추진단장**

- 공용면적은 넣어야 함. 이게 법적으로 공용면적이 명시가 안 되어 있을 뿐이지, 공용면적은 건축연면적에서는 다 쓰는 것.

○ **000 위원**

- 공용면적은 당연히 포함시켜야 함.

○ 위원장

- 그것은 문제가 없음

○ 마곡사업추진단장

- 당연히 포함이 되어야 되는데 명시가 안 되어 있어서 명시하는 사항임.

○ 000 위원

- 공용면적까지 넣고, 시험연구시설까지 넣으면, 대략 몇% 정도 되는지?

- 지금 기업인들의 민원이 중소기업의 연구시설 의무면적 50%가 너무
과다하다, 그런데 그 50%에는 지금 공용면적도 안 들어가 있고
부대시설도 안 들어가 있어서, 나머지 갖고 50%를 도저히 못 채우니
이걸 낮춰달라는 것.

- 낮추려고 고민을 하다 보면, 지금 전체 면적에서 우리가 50%는 못
낮추겠는데, 이거하고 이거하고 같이 하게 되면 어느 정도 완화되는지
보고 판단해야 함.

○ 000 위원

- 50%가 공용면적까지 포함된 말인데, 명시되지 않았을 뿐이라는 건지?

○ 마곡사업추진단장

- 현재 그게 명시가 안 되어 있으니까, 그동안 전용면적을 의미 한다고
공식 답변이 나왔음.

○ 000 위원

- 공용면적이 당연히 포함된다면, 30%를 낮출 이유가 없다는 얘기임.

○ 간사

- 기업들 상담시, 연구면적이 공용면적을 포함해도 50%가 너무 많다는
기업이 상당히 많음.

- 오히려 제조시설 민원보다는, 연구시설 면적을 낮춰달라는 게 훨씬 강함

○ 000 위원

- ‘공용시설 면적을 포함한다.’ 라는 전제라면, 그것에서 또 30% 낮추는 것은 과도한 요구임.

○ 위원장

- 그걸 잘 설명해 줬으면, 그 사람들도 이해를 했을 것임.
- 그러면 이 안건은 공용면적 포함했을 때, 실질적으로 중소기업한테 도움이 얼마나 되는지 보완해서 그 안을 다시 논의하겠음

○ 마곡사업추진단장

- 그럼 산업단지 관리 기본 계획 중에서, 건축물 범위 분야만 제외하고 나머지 절차적인 것은, 이번에 바꾸는 것으로 정리를 해주시는 것인지?

○ 위원장

- 그러함.

○ 마곡사업추진단장

- 그러면 구역별 건축물의 범위 변경 부분만, 다음에 다시 심의하는 것으로 이해하겠음

○ 위원장

- 오늘 마곡산업단지 정책심의위원회를 모두 마치겠음