

제70차 서울특별시 마곡산업단지 정책심의위원회  
회의록

일시: 2024년 4월 25일(목) 14시

장소: 서울시청 서소문2청사 19층 경제정책실 회의실

참석: 위원 총 14명 중 9명 참석  
(간사, 마곡산업단지 관리단장 참석)

## 제70차 서울특별시 마곡산업단지 정책심의위원회 진행 상황

(마이크 미사용 및 녹취 불능은...표시함.)

개 회 2024년 4월 25일(목) 14시

장 소 서울시청 서소문2청사 19층 경제정책실 회의실

0000과장(간사)

안녕하십니까?

오늘 제70차 마곡산업단지 정책심의위원회 간사를 맡은, 서울시 0000과장 000입니다.

( 일동 박수! )

바쁘신 일정에도 불구하고 오늘 회의에 참석해 주신 위원 여러분께, 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

이번 제70차 위원회부터는, 작년 12월 1일 자로 위촉되신 새로운 위원님 네 분이 참석하시게 되었습니다.

소개해 드리자면, 오늘은 참석하시지 못하셨지만 서울특별시의회 시의원인 000 위원님, 두 번째로 00대학교 0000학부 교수로 재직하고 계신 000 위원님, 그리고 오늘 회의에 참석해 주신 000대학교 00학과 교수로 재직하고 계신 000 위원님과 00연구원 전략연구단 연구위원으로 계시는 000 위원님까지, 총 네 분의 위원님들입니다.

그럼 오늘 회의에 참석하신 위원님들을 소개해 드리겠습니다.

먼저 00연구원 선임연구원 연구위원이신 000 위원님 참석하셨습니다.

000 위원

예, 반갑습니다.

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

000대학교 00학과 교수로 재직하고 계신 000 위원님 참석하셨습니다.

000 위원

예, 안녕하십니까?

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

서울시 000000관 000 위원님 참석하셨습니다.

000000관

예, 반갑습니다.

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

00연구원 연구위원이신 000 위원님 참석하셨습니다.

000 위원

안녕하세요?

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

00연구원 전략연구단 연구위원이신 000 위원님 참석하셨습니다.

( 일동 박수! )

서울시 000000관 000 위원님 참석하셨습니다.

0000000팀장(000000관 代)

예, 인사드립니다.

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

000000담당관 0000000팀장을 맡고 계신 00 팀장님이,

0000000팀장(000000관 代)

예,...

0000과장(간사)

대신 참석하신 거죠?

0000000팀장(000000관 代)

예.

0000과장(간사)

예, 00구 부구청장 000 위원님을 대신하여, 오늘 회의에 00구 0000과  
000 과장님이 참석하셨습니다.

00구 0000과장(000 위원 代)

안녕하세요?

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

마지막으로 00대학교 0000학과 부교수로 재직하고 계시는 000 위원님

참석하셨습니다.

000 위원

반갑습니다.

( 일동 박수! )

000000관

000 위원님 빠지셨어요.

0000과장(간 사)

아, 000 위원님?

예, 법무법인 0000 고문 000 위원님 참석하셨습니다.

( 일동 박수! )

아울러 위원님들의 심의를 돕기 위해, 마곡산업단지 관리단장으로 맡고 계시는, 재단법인 000000원의 000 본부장님도 오늘 회의에 함께 하고 계십니다.

마곡산업단지 관리단장

예, 안녕하십니까?

( 일동 박수! )

0000과장(간사)

그럼 성원보고 드리겠습니다.

위원 총 열네 분 중 오늘 과반수이신 아홉 분이 참석하셨습니다.

그렇기 때문에 서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례 제19조에 따라, 성원이 되었음을 보고드립니다.

다음은 오늘 참석하신 위원님들 중에서, 오늘 회의를 주재하실 부위원장님을 호선하도록 하겠습니다.

서울특별시 마곡산업단지 지원조례의 제15조제2항에 따라, 위원회는 위원장 부재 시 위원장의 직무를 대행할 부위원장 1인을 위원 중에서 호선하여야 한다고 되어있습니다.

서울시 행정1부시장으로서 본 위원회의 당연직 위원장이신 000 위원장께서, 급한 관계로 다른 일정 때문에 오늘 회의에 참석하지 못한 관계로, 오늘 호선되시는 부위원장님께서 위원장 직무를 대신하여 오늘 회의를 진행하시고, 조례 제18조제2항에 따라 향후에도 위원장 부재 시 그 직무를 대행하게 되겠습니다.

그럼 부위원장은 위원님들께서 추천을 받도록 하겠습니다.  
추천해 주시기 바랍니다.

000 위원

예, 00연구원의 000 박사님 추천합니다.

000 위원

재청합니다.

0000과장(간사)

아, 예.

( 일동 박수! )

그러면 다른 위원님들의 이의가 없으시다면, 000 위원님이 우리 위원회  
의 부위원장으로 호선되었음을 알려드립니다.

자리를 옮겨주시죠.

그럼 이제부터 부위원장 선출되신 000 부위원장님께서, 오늘 회의를 진  
행해 주시겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 우리 존경하는 000 교수님도 계시는데, 제가 이 심의위원회 오래  
참여를 한 것으로 해서 제 차례가 된 것 같습니다.

위원님들의 뜻을 잘 받들어서, 원활하게 위원회를 운영하도록 그렇게  
하겠습니다.

감사합니다.

( 일동 박수! )

앞으로 위원장 부재 시에 부위원장으로 호선된 제가 위원장을 대신하  
여 위원회 진행을 이끌게 되었습니다.

앞으로도 우리 위원회가 더욱 내실 있고 효율적으로 운영될 수 있도록  
최선을 다하겠습니다.

그럼 간사의 보고대로 성원이 되었으므로, 지금부터 제70차 서울특별시  
마곡산업단지 정책심의위원회를 시작하겠습니다.

( 의사봉 3타! )

시간관계상 곧바로 오늘 심의안건에 대해 심의에 들어가도록 하겠습니  
다.

오늘 위원회에 부의된 심의안건은 총 5건입니다.

오늘 안건에 대한 심의는, 각 안건별로 간사의 안건 내용에 대한 간략한 설명, 마곡산업단지 관리단의 사전검토 내용 발표를 거쳐서, 위원님들의 밀도 높은 심의와 의결을 진행하는 순서로 하겠습니다.

또한 오늘 두 번째와 세 번째 안건에서는, 간사의 안건 내용 설명 후에 심의 대상 업체의 안건과 관련한 PPT 프레젠테이션이 진행될 예정입니다.

위원님들의 효율적인 심의를 위해, 업체의 프레젠테이션 후에 직접 질의응답 시간을 갖도록 하겠습니다.

질의응답을 위한 시간은, 시간관계상 발표시간을 포함해서 안건 두 번째 안건은 10분, 세 번째 안건은 5분으로 하도록 하겠습니다.

그럼 오늘 첫 번째 안건인, 주식회사 0000 준공기한 연장안에 대한 심의를 시작하겠습니다.

혹시 위원님들 중에 각 안건 심의와 관련해서 좌석에 배부해 드린 제척·기피 신청서상의 사유에 해당하시는 분이 계시면, 해당 위원님은 해당 안건 심의에서는 배제되고, 제척·기피 신청서를 작성해 주셔야 합니다.

혹시 이 제척·기피에 해당되시는 분 위원님들 안 계시죠?

( “예.” 하는 위원 있음. )

예, 안 계시는 것으로 알고 심의를 진행하도록 하겠습니다.

그럼 간사님께서 안건 1.에 대해서 간략하게 설명을 해주시기 바랍니다.

## 제1호 안건

(주)0000(00-0) 준공기한 연장(안)

### 제1호 안건 설명

0000과장(간사)

예, 안건 1. 주식회사 0000 00-0 준공기한 연장 건에 대해서 간략히 설명드리겠습니다.

위원님께서 보시는 자료 중에서 그 책자로 된 자료 1페이지를 보시면, 상정 내용이 같이 있습니다.

본 안건의 내용은, 2018년 8월 1일 마곡산업단지 내에 00-0블록에 입

주계약을 체결한 0000이, 건축비 폭등, PF 자금난, 설계 변경, 건축시공사 재입찰 등의 지연 사유로, 건축물 준공기한을 종전의 2023년 7월 31일에서 2026년 2월 28일로 31개월 연장을 요청한 내용입니다.

참고로 말씀드리자면, 본 안건은 지난해 11월 23일에 개최된 제69차 위원회에서 심의안건으로 상정된 바 있으며, 당시 위원회에서는 건축시공업자 선정 및 공사 진행 후에 재신청하라는 의견으로, 심의 보류 결정된 바 있습니다.

심의 책자 5페이지에도 있습니다마는, 이후 0000은 올해 3월 21일 0000을 시공업체로 선정 계약 완료하였고, 현재 공사를 진행 중에 있음을 이유로, 이번 제70차 위원회에 건축물 준공기한 연장을 심의 의결해달라고 요청하는 내용의 안건을 다시 부의하게 된 것입니다.

이상 안건 1. 0000 준공기한 연장에 대한 설명을 마치도록 하겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 감사님 수고하셨습니다.

그럼 다음으로는, 본 안건에 대한 마곡산업단지 관리단의 사전검토 내용을 들어보도록 하겠습니다.

관리단장님 사전검토 내용 설명해 주시기 바랍니다.

마곡산업단지 관리단장

마곡산업단지 관리단장 000입니다.

본 안건에 대한 사전검토 내용이 되겠습니다.

지난 69차에서 심의 보류됐던 내용에 대해서 저희가 확인한 결과, 3월 21일자로 사용 건축시공업자와 계약이 체결이 되었고, 3월 말 기준으로 현장점검 결과 공정률이 한 30.6%를 보이고 있습니다.

토목 그 터파기공사는 거의 다 완료된 거로 보이고, 바로 건축시공 단계에 들어가는 걸로 보여져서, 제출된 잔여 공정표상의 공사 일정 내에 준공이 가능할 것으로 현재는 판단되고 있습니다.

이상 검토 내용 말씀드렸습니다.

**제1호 안건 심의**

부위원장(000 위원)

비교적 간단한 안건이긴 한데요.

본 안건의 내용에 대해서 질의가 있으신 위원님들이 계시면, 질의해 주

시기 바랍니다.

위원님들 질의 있으시기 전에, 혹시 이게 31개월 연장 승인을 요청을 했는데, 그 연장의 한도는 혹시 정해진 게 있나요? ‘어디까지 연장할 수 있다.’ 이런.

마곡산업단지 관리단장

구체적으로 그 저희가 어떤 관리지침의 상에 준공 연장 기한은 없고, 보통 착공 후에 계약 후에 5년 이내에 준공이 목표로 돼 있고요.

연장에 대한 것들은 아직까지...

부위원장(000 위원)

그러면 31개월 연장을 해도 착공 후에, 아니 입주계약 체결 후에 5년 내 준공하는 것은 가능한 건가요?

마곡산업단지 관리단장

5년을 넘어선 거에 대한 그 지금 승인에 대한 요청 건이어가지고요.

부위원장(000 위원)

그거랑 상관이 없다?

마곡산업단지 관리단장

예, 맞습니다.

000 위원

이게 지난번에 올라왔다가, 사실 준비된 게 너무 없어가지고 ‘다시 구체적인 내용 받아서 다시 심의하자.’ 이런 이야기가 나왔던 건인 걸로 기억하고 있는데요.

마곡산업단지 관리단장

시공사 선정 후에 다시...

000 위원

그렇죠.

마곡산업단지 관리단장

예.

000 위원

예, 시공사 선정이 지금 3월 21일날 이루어졌거든요.

마곡산업단지 관리단장

예.



000 위원

그 이후에 0000 측에서 실질적으로 뭐 진행한 내용이 있나요?

마곡산업단지 관리단장

지금 앞서 그 전에 토목공사가 마무리가 아직 안 된 상태였고요.

000 위원

안 돼 있는 상태?

마곡산업단지 관리단장

예, 그 최근에 저희가 현장점검 했을 때는 토목공사는 거의 마무리됐고, 바로 시공 건축시공 준비하는 과정으로 보여지고 있습니다.

000 위원

예, 그러면 0000이 아직 지금 들어가 있는 상태는 아니지만, 그 관리단 입장에서는 이 계약이 실질적으로 진행될 걸로 보고 계시는 거죠?

마곡산업단지 관리단장

예, 그 구청에 또 건축신고 들어간, 0000로 하기로 구청에 지금 서류가 들어가 있고요.

000 위원

예.

### 제1호 안건 결론

부위원장(000 위원)

혹시 다른 또 질의 사항 있으십니까?

( “없습니다.” 하는 위원 있음. )

그 여기에 뭐 특별히 지금 우리 심의의견서를 작성하거나 하는 것은 없는 거죠?

예, 그러면 서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례 제19조제2항에 따라, 위원회의 의결은 출석위원 과반수의 찬성으로 하도록 되어 있습니다.

혹시 본 안건에 대해서 부결 내지는 재심의 의견이 혹시 있으신 분은 의견을 말씀해 주시고요.

혹시 더 없으면 모두 찬성하시는 걸로 그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 본 안에 대해서는 원안의결 하고자 하는데, 이의 있는 위원님들 없으시죠?

( “예, 없습니다.” 하는 위원 다수 있음. )

예, 그럼 본 안은 원안의결된 것으로 하겠습니다.

( 의사봉 3타! )

그럼 계속해서 두 번째 안건인, 안건2 지식산업센터 0000000 컨소시엄 분양가 및 임대료 심의안에 대한 심의를 시작하겠습니다.

간사는 안건에 대해서 간략히 설명해 주시기 바랍니다.

## 제2호 안건

(지식산업센터) 0000000 컨소시엄(000) 분양가 및 임대료 심의(안)

### 제2호 안건 설명

0000과장(간사)

예, 안건 두 번째 안건입니다.

지식산업센터 0000000 컨소시엄 분양가 및 임대료 심의에 대해서 간략히 설명드리겠습니다.

본 안건은 2020년 9월에 마곡산업단지 000블록에 입주 및 분양을 체결하고, 2024년 3월 19일을 기준으로 공정률 76.58%를 달성하고 있는 0000000 컨소시엄이, 2024년 5월 분양공고를 앞두고 본인들이 요청한 분양가 및 임대료 금액에 대해서, 위원회의 심의 및 승인을 요청하는 내용입니다.

참고로 말씀드리자면, 마곡R&D센터(지식산업센터) 건립사업 민간사업자 공모지침서 제12조 1항에서는, 민간사업자는 공공성 확보를 위해 임대료 및 분양가를 인근 지역 시세보다 저렴하게 공급하여야 하고, 건축공정률이 70% 이상일 때, 위원회의 심의를 거쳐 임대료 및 분양가에 대한 승인을 받은 후 분양, 임대 공고하여야 한다고 규정하고 있습니다.

본 안건에서 0000000 컨소시엄이 승인을 요청한 분양가 및 임대료는, 분양의 경우 평당 2,090만 원, 임대의 경우 평당 5만 원입니다.

이상으로 안건 2. 0000000 컨소시엄 분양가 및 임대료 심의에 대한 설명을 마치겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 간사님 수고하셨습니다.

그럼 다음으로는, 본 안건과 관련해서 0000000 컨소시엄에서 프레젠테이션을 진행하도록 하겠습니다.

효율적인 회의 진행을 위해, 프레젠테이션과 질의응답은 합하여 총 10분 이내로 진행하겠습니다.

그러면 컨소시엄 측 발표자 입장하십니까?

예, 그럼 발표해 주시기 바랍니다.

## 제2호 안건 발표자

예, 안녕하십니까?

금일 마곡 000 지식산업센터 분양가 심의 발표를 하게 된, 0000000의 000 실장이라고 합니다.

저희에게 배정된 시간이 5분 내외인 걸로 알고 있어서, 최대한 간략하게 말씀드리고 빨리 진행하도록 하겠습니다.

순서는 사업의 개요, 입지, 건축계획 및 시장 환경, 수요, 그리고 분양가 및 임대가 산정 순으로 발표를 하도록 하겠습니다.

분양계획 및 시설관리계획은 시간관계상 제출해 드린 자료로 대신하려고 하니, 양해 부탁드립니다.

마곡 000은 총 연면적 약 38,000㎡의 지식산업센터로, 4월 현재 공정률 약 85%로 공사 진행 중에 있습니다.

0000000 외 3개사로 구성된 공동사업자는, 2020년 9월에 토지분양계약을 체결하였고 2022년 4월에 착공, 올해 9월 사용승인을 목표로 현재 하고 있습니다.

000은 마곡산업단지 북쪽에 위치하여, 서울식물원과 인접하고 있는 유일한 지식산업센터이며, 9호선, 5호선, 공항철도 등 대중교통이 편리함과 올림픽대로, 강변북로 등 도로교통하고 쉽게 이용할 수 있는 우수한 입지적 장점을 가지고 있습니다.

또한 인근 지역에 다양한 개발 호재가 예정되어 있어, 기업의 업무환경으로 우수한 장점을 가지고 있습니다.

설계는 공동사업자 중 하나인 000에서 진행하였으며, 업무시설 80.01%, 지원시설 19.99%로 구성되어 있습니다.

지상 2층~10층은 컨소시엄 구성원과 임대 및 일반분양기업이 입주할 예정이며, 지하 1층~지상 2층까지는 입주기업의 편의를 제공하는 지원

시설이 예정되어 있습니다.

건물 곳곳에는 열린 공간을 다양하게 배치하여, 어느 곳에서도 자연과 가깝게 호흡하고 휴식을 취할 수 있도록 계획하였으며, 친환경설계기법을 적용하여 녹색건축인증 우수등급, 건축물에너지효율 1+등급 등 녹색건축을 구현하였습니다.

2021년 하반기부터 금리 인상 및 공사원가 상승 등의 영향으로 부동산 시장이 큰 어려움이 있었으며, 최근 다소 회복하기 시작하였으나 아직 까지도 그 영향으로 인하여 투자 수요보다는 실수요자 중심의 시장이 형성되어 있습니다.

000도 이러한 부동산시장의 영향으로 최초 사업계획 대비 공사비, 금융비 및 각종 부대비용이 최소 1.5배~2배 가까이 증가하였고, 적극적인 분양 판매를 위한 광고홍보비도, 계획 대비 2배 가까이 지출이 필요할 것으로 보고 있습니다.

이러한 시장의 어려움으로, 지난 약 2년 간 강서, 마곡에서는 실수요자를 위한 지산의 공급은 없었지만, 지산, 즉, 업무시설에 대한 수요는 증가하는 것으로 보여지고 있습니다.

당초 저희가 최초 사업계획 당시, 강서구의 사무직 종사자 수가 지속적으로 증가할 것이라 전망한 것과 유사하게, 2020년 이후 강서구의 사업체 및 종사자 수는 꾸준히 증가하였고, 마곡산업단지의 입주와 활성화가 그 배경으로 판단하고 있습니다.

즉, 마곡은 현재 수요 대비 업무시설의 공급이 부족한 시장으로 보여진다는 것이 저희의 분석입니다.

저희는 이러한 수요가 마포, 영등포, 구로, 양천 등 마곡으로 이전을 원하는 기업과 경기권역에서 서울로 진입을 희망하는 기업으로 판단하였고, 이를 대상으로 적극적인 마케팅을 진행할 계획에 있습니다.

이에 따른 분양가 검토를 위하여, 서울에서 지난 2022년부터 2023년에 공급된 지산의 분양가를 확인하였습니다.

규모 및 입지에 따라 차이가 있었으나, 3.3㎡당 평균 약 2,884만 원,

관리단 관계자 A

1분 남았습니다.

제2호 안건 발표자

수준으로 공급이 되었습니다.

그중 마곡으로의 유입이 예상되는 당산과 구로의 공급 사례, 그리고 마곡의 000을 여러 측면에서 비교하여 보정한 결과, 000의 적정 분양가는 3.3㎡당 2,438만 원 수준으로 도출하였습니다.

업무시설의 임대가는 인근 강서권역에서 3.3㎡당 평균 4~5만 원으로 형성되어 있으며, 신축을 선호하는 임대 특성 반영하여 10% 가중보정한 3.3㎡당 4.5만 원에서 5.5만 원으로 도출하였습니다.

근생시설 임대가는 인근 강서권역이 3.3㎡당 평균 9.9만 원으로 형성되어 있으며, 마찬가지로 신축을 선호하는 특성을 반영하여 10% 가중보정하여 3.3㎡당 110,000~125,000원으로 도출하였습니다.

보다 정확한 가치판단을 위하여 감정평가를 진행하였고, 그에 따른 분양가는 3.3㎡당 2,270만 원,

관리단 관계자 A

발표 마무리해 주시기 바랍니다.

제2호 안건 발표자

업무시설 및 근생 임대가는 각각 5.4만 원, 9.6만 원으로 평가되었습니다.

저희는 최초 사업계획서에서 주변 시세의 92% 수준으로 분양 및 임대를 하기로 약속드렸기 때문에, 그 공급 사례보다 낮게 평가된 감정평가 금액의 92% 수준인 3.3㎡당 2,090만 원으로 분양가를 산정하였고, 업무시설의 임대가는 역시 감정평가금액의 92% 수준인 3.3㎡당 5만 원, 근생시설은 감정평가 금액의 73% 수준인 7만 원, 기타 일반 업무는 53% 수준인 2.6만 원으로 산정하게 되었습니다.

한정된 시간에 끝내야 되는 관계로, 뒤에 있는 장표는 제출해 드린 자료로 같음을 하도록 하겠습니다.

어려운 시장 여건에도 저희가 성공적인 분양을 할 수 있도록, 저희가 상정해 드린 분양가, 임대가에 대한 긍정적인 검토를 부탁드립니다. 감사합니다.

감사합니다.

제2호 안건 심의

부위원장(000 위원)

예, 수고하셨습니다.

본 안건에 대해서 질의가 있으신 위원님들은, 발표자에게 질의를 해 주시고요.

발표자는 질의에 대해서 간략하게 답변해 주시기 바랍니다.

제2호 안건 발표자

예.

0000과장(간사)

예, 저 그 심의안건 그 책자 11페이지~16페이지에 아주 상세하게 관련 자료들이 기재되어 있습니다.

그것을 한번 참고하시면서 궁금한 점 있으면 저 질의 한번 해 주시고요.

000 위원

여기서 감정평가액이나 주변 시세의 가액 이거에 대한 조사는,

제2호 안건 발표자

예.

000 위원

지금 업체에서 실시를 하신 거예요?

제2호 안건 발표자

주변에 대한 분양가 및 시세조사는 저희가 직접 진행을 하였고요.

000 위원

예.

제2호 안건 발표자

감정평가는 저희가 하지는 않았고, 저희가 감정평가 업체 두 군데 의뢰를 해서 감정평가의 금액을 받게 되었습니다.

총 두 개 업체를 통하여 감정평가를 진행하였고, 00감정평가법인하고 000감정평가법인 두 곳에 의뢰를 했습니다.

부위원장(000 위원)

그 감정평가법인이 제출한 그 평가 결과는, 다 기관에 관리기관에 제출하신 거죠?

제2호 안건 발표자

예, 저희가 평가 결과하고,

부위원장(000 위원)

예.

제2호 안건 발표자

그다음 승인을 받아온 감정평가 평가표까지 전부 000 측에 제출하였습니다.

부위원장(000 위원)

예, 혹시 그 발표 관련해서 질의가 없으시면, 컨소시엄 측 관계자분들은 회의장으로 그럼 퇴장해 주시기 바랍니다.

예, 수고하셨습니다.

제2호 안건 발표자

예, 감사합니다.

( 안건 발표자 퇴장. )

부위원장(000 위원)

그럼 본 안건에 대해, 마곡산업단지 관리단의 사전검토 내용에 대해 들어보도록 하겠습니다.

마곡산단 관리단장님께서서는 사전검토 내용을 설명해 주시기 바랍니다.

마곡산업단지 관리단장

예, 마곡산업단지 관리단 000입니다.

사전검토 내용 보고드리도록 하겠습니다.

업체에서 제안한...관련 감정평가서를 저희 자체적으로 한번 전문기관을 통해서 자문을 받았습니다.

전체적으로 감정평가에 대한 기술이나 방법 등이, 관계 법령에 따라서 적절하게 작성된 것으로 검토가 되었고요.

업체에서 주장하는 총사업비, 물가상승분에 대해서도 저희 자체적으로 조사한 바에 의하면, 지난 계약 시점 대비 준공시점까지...공사비 상승률이 한 25.68%, 설계비, 감리비 상승률은 한 14.57%로 되는 걸로 판단이 되었습니다.

자금조달금리 코픽스 같은 경우에는 분양계약 시점 대비해서 현재 3.75%, 오늘 금일 현재는 3.59%인데요.

23년도 평균 3.75%로 약 241% 조달금리가 상승이 되었고, 주변 분양가 임대료 시세 분석도 저희 자체적으로 조사한 결과에 따라서, 공사비 증가나 인건비 상승에 관련된 분양가 상승에 영향을 주는 걸로 보여짐

니다.

작년 평균 저희가 강서구 내 그 주요 산업지산과 오피스빌딩 평당 실거래가를 조사해보니까 매매가가 평당 3,400만 원, 임대가가 약 그 53,000원 정도로 검토하고 있습니다.

전체적으로 감정평가서 총사업비, 물가상승률, 코픽스, 주변 분양가 및 임대료 시세 분석 자문 등을 고려할 때, 그 업체에서 제출한 승인요청가는, 그 최초 주변 시세보다 저렴하게 공급해야 된다는 조건은 충족하는 걸로 보여집니다.

예, 이상 보고 마치도록 하겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 본 안건의 내용에 대해 질의가 있으신 위원님들이 있으시면, 질의해 주시기 바랍니다.

000 위원

공모 시점에는 92%였는데 지금은 95%로 올랐나요?

000 위원

92%는 같은 것 같은데요.

부위원장(000 위원)

똑같이 92%, 예, 똑같이 92%였으면 된 것 같은데요.

이 92%니까 감정평가 대비 92% 수준이라고 한 게, 처음에 여기 신청했을 때 제안했던 내용이잖아요.

근데 그 92% 정도의 수준은, 다른 컨소시엄에 비해, 들하고 비교를 해봤을 때 적정한 수준인가요?

마곡산업단지 관리단장

지금 이 업체가 지금 마곡에서 두 번째 지산 그 분양가, 임대가 자문 중에 있는데요.

이 앞전에 했던 000000에 비해서는, 뭐 대충 이 정도 수준으로 보여지고 있습니다.

부위원장(000 위원)

00000은 어느 정도,

마곡산업단지 관리단장

0000,



부위원장(ooo 위원)

현 시세 대비 공급가를 제안을 했나요?

마곡산업단지 관리단장

oo 같은 경우에는, 시세 대비 저희가 그 분양가 확정했던 내용이 시세 대비 78.7% 수준이었는데, 감평 대비는 한 85% 정도 수준으로 돼 있었어요.

임대가 같은 경우에도 감평 수준 77%, 지금 oo 같은 경우에는 감평 대비 92% 수준인데, 임대가는 oo보다 높게 보여지고 있습니다.

ooo 위원

평당 가액도 알 수 있을까요?

마곡산업단지 관리단장

평당이요?

그 oo의 평당 분양가가 2,200만 원이었어요.

그다음 임대가는 43,441원 정도...

ooo 위원

이 시의 가이드라인이 그러면 그 감정가나 주변 시세보다 낮으면만 되는 건가요? 아니면 어떤 일정한 가이드라인이 있는 건가요?

oooo과장(간사)

일단은 저기 관련 규정상으로는 ‘주변 시세가보다 저렴해야 된다.’ 그렇게만 포괄적으로 규정되어 있는 것 같습니다.

그리고 방금 말씀하셨다시피, 분양가는 지금 저 1차 분양하고 거의 같은 수준이고 임대가가 조금 높은 수준이네요, 그렇다 그러면.

그렇죠?

ooo 위원

예.

oooo과장(간사)

예, 먼저 분양한 oooooo 컨소시엄에 비해서.

ooooooo관

아니,

ooo 위원

o,

000000관

예, 말씀하시죠.

000 위원

예, 00은 언제 분양했나요?

0000과장(간사)

작년 11월에,

000 위원

작년 11월?

0000과장(간사)

예, 분양공고가 작년 12월에 났네요.

그때 그 승인 금액이 관련 자료가 있을까요?

관련 자료가 설명을 위원님...

시 관계자 A

...위에 있습니다, 15페이지.

00000000관

15페이지?

0000과장(간사)

아니 그 평당 분양가라든가 이런 어떤 구체적인...

00000000관

15페이지에 참고 2.에 있네요.

시 관계자 A

15페이지 참고 1번이요.

예, 15페이지...

000 위원

근데 여기가 보면, 원래 일반적으로는 주변 시세에 비해서 감정평가액이 낮은 게 일반적인데, 이 임대 부분에 있어서는 주변 시세 대비했을 때 감정평가액이 오히려 높아가지고, 그 금액 자체가 92%, 95% 수준이라고 해도 시세보다 적다는 느낌이 사실 많이 안 들긴 하네요, 임대가가.

0000과장(간사)

그렇네요.

감정평가가,

000 위원

감정평가액이,

0000과장(간사)

더 높네요, 주변 시세보다.

000 위원

예, 근데 이 감정평가는 회사에서 지정한 업체에서 했고, 뭐 관리단에서 검토를 하시긴 했지만 이상하긴 하네요, 이게.

감평이 감정평가액이 더 높아버리니까 이 분양가가 높아지는, ...높아지는 이런 결과가 나왔네요.

이렇게 놓고 보면, 주변 시세랑 지금 분양가는 사실 어떻게 보면 별 차이가 없어 보이는 그런 느낌인 것 같아요.

000000관

하나 궁금한 것이요, 조금 전에 교수님도 그 질문하신 취지라고 보는데 여기 위원회에서 본 위원회에서 결정할 수 있는 범위, 그니까 '주변 시세보다 저렴하게 공급이라는 기본 요건은 갖추었지만, 00이라든지 지금 지적하신 여러 가지...봤을 때는 높은듯하다.' 이렇게 지금 느끼시는 거 같아요.

000 위원

예.

000000관

그랬을 때 '무엇을 근거로 어디까지 낮출 수 있는가.'라는 데에 대한 가이드가 어떻게 있나요?

마곡산업단지 관리단장

...그 구체적으로 그니까,

000000관

그니까 낮춘다면, 예를 들면 어떻게 보면 기본적인 요건은 뭐 넘어서 이대로 해줘도 되지만, 00 같은 경우에 비하면 '작년 11월이면 그렇게 많은 시간 6개월도 채 경과되지 않은 것에 비하면, 이들 간에 왜 이렇게 가격이 차이가 날 것인가.'라는 부분, 여기에 대한 정확하게 소명이 지금 안 되고 있잖아요.

그니까 같은 oo, 그니까 그 건물인데도 불구하고 비슷한 취지고 같은 단지 내에 있는데 이렇게 차이가 난다는 것은, 약간 지금 이 감정평가 액도 높게, 그 이게 말하자면 그 객관적인 기관에서 평가를 받은 것이 아니고, 아무래도 이 업체에서 하다 보면 자기한테 유리하게 받았을 개연성은 충분히 있는 거잖아요.

‘그랬을 때 이것을 적정하게 무엇을 기준으로 조정할 것인가.’라는 거예요.

낮춰야 될 것 같은 느낌은 드는데 얼마만큼 어떻게 낮출 건지.

마곡산업단지 관리단장

근본적으로 감정평가 방법이 그 사례비교법을 대부분 했는데, 사례비교한 건물 자체가 oo하고 지금 여기하고 건물이 아예 다른 건물이고요.

일단은 아마 이 업체에서 낸 거 보니까, ‘보정할 때 신축 건물에 대한 부분들은 수요가 임대 수요가 높다 보니까, 뭐 임대에 대한 것들 가중치를 주지 않았다.’라고 지금 자료를 보다 보니 그런 느낌을 저도 받았고요.

그다음에 이거를 그래서 뭐 어느 수준으로 맞춰야 되는지가 그것도 뭔가 가이드라인 자체가 없어서, 위원들끼리 조금만 정리를 해 주시면

...

ooo 위원

예, 지난번 그 회의 때도 계속 나왔던 건데, 이게 지금 분양에 대해서 가이드라인이 전혀 없다 보니까, 사실 의원이라고 하더라도 완전히 새로운 거를 딱 제시하기가 사실은 어려운 상태여서, 지금 이 부분을 준비를 어느 정도 해 주시면, 뭐 위원회에서 ‘이 정도 수준이면 타당하다.’라고 이야기를 할 텐데, 전혀 없는 상태에서 사실 위원이 제시하기는 쉽지가 않아요.

부위원장(ooo 위원)

예.

ooo 위원

근데 여기 같은 경우에도, 그래서 저도 지난번에 한 경험을 바탕으로 해서, ‘그래도 적어도 공모 시점에서의 그 퍼센티지 정도는 가지고 가져.’라는 생각으로 왔는데, 여기 같은 경우에는 사실 감평 금액이 너무

높게 나오고, 이걸 기준으로 하다 보니까 사실 이게 높다는 생각이 많이 들고, 또 얼마 전에 또 이렇게 분양 뭐 했던 그 00에 비해서도 사실 상당히 임대 부분은 차이가 나고 있기 때문에, 이걸 권고를 한다 그래도 저희가 ‘몇 퍼센트까지 낮춰라.’라는 이야기는 못 할 것 같아요. 그랬을 때 그러면 지금 이 분양가로 업체에서는 많이 생각을 하고 계실 텐데, 계획을 많이 진행하셨을 텐데, 이거를 다시 받아봐야 되는 건지, 아니면 ‘뭐 그런 거를 사실 생각을 어떻게 의사결정을 잘 못 하겠다.’ 하는 그런 마음입니다.

부위원장(000 위원)

예, 그 000 위원님 지적하신 문제가, 앞으로도 계속 비슷한 안건들이 올라올 것 같은데요.

‘위원회 내에서 어느 정도 가이드라인은 마련을 할 필요가 있는 것 아닌가.’라는 생각은 듭니다.

여기 감정평가금액 54,000원으로 임대가를 잡은 것은, 아마 두 개 감정평가기관이 제출을 제시한 그 평가액의 평균으로 아마 났을 것 같은데요.

혹시 위원회에서 추가적으로 감정평가를 더 받아서, 그 감정평가 대비 이 뭐 92% 수준을 낮추라고 이야기하긴 어려울 것 같고요.

그걸 그 주변 시세를 제대로 반영한 감정평가를 다시 추가로 받아서 제출할 것을 요구를 할 수 있지 않을까요?

어떤가요?

000 위원

사실 이게 약간 과학적인 시스템을 갖고 있지 않으면, 모두가 아마 결정을 하기에 부담스러우실 거라고 생각이 되는데요.

아마 그 결국 임대 이 지금 임대비용에는 구조가 뭐 관리비까지 다 들어가 있는 것으로 되는데, 그게 맞는가요?

000 위원

아닐 걸요?

000 위원

그런 건 아닌 거죠?

000 위원

예, 지난번에 그때 ‘임대료 가지고 우리가 이야기를 해보자, 나중에 관리비로 다 보전받을 수 있다면 의미 없다.’,

000 위원

예.

000 위원

이런 이야기들이 나왔었습니다.

000 위원

근데 지금 저는 말씀하신 대로, 그 시세보다 감평이 더 많이 나온 거는 저도 사실은 별로 본 적이 없는 것 같아서, 이게 시세보다 높은 감평이라는 게 뭔가 설명이 있지 않으면, 저희가 그 말씀 주신 대로 감평액 기준으로 해서, 감평액이 낮았기 때문에 감평액을 기준으로 했을 거라고 보여지는데, ...그 위원회에서 내신 제안 금액이 이게 또 가혹할 수도 있고 아닐 수도 있을 것 같아서, 이게 참 말씀드리기가 참 어렵네요.

근데 그 제가 처음 와서 모르겠는데, 관리단에서는 뭐 어느 정도 이게 검토를 해보셨을 때 그 평가가 어떠신가요? 그 주변 지역들 다 고려하셨을 때 5만 원의 그 저 임대료에 대해서는.

마곡산업단지 관리단장

저희도 그 경험치가 이 앞전에 했던 거에 대한 경험치 이런 식으로 판단해보면, 임대가가 저희가 예상했던 것보다 높게 나온 것 같기는...

그 주변에 그 신축 지산들이 아직 뭐 공급된 게 거의 없어서, 이게 비교된 것들 자체가 저기 아마 가양동 쪽인 것 같습니다.

그래서 최근에 마곡 인근에 시세의 어떤 그런 다양한...없어서...

그다음에 지금 임대가도 저희가 보기에선 공모 시점에는 시세 대비 92%인데, 여기는 또 심의 요청가...보면 주변 시세에 또 95% 수준까지 올라와 있는 수준에서, 그게 3% 정도 계획이 또 반영이 되어있는 것으로 보여지고, 근데 어떤 요인에 의해서 가격이 올랐는가에 대한 것들은 제가 과학적으로 분석하긴 어렵지만, 전체적으로 그런 어떤 것들이 반영된 수치가 아닐까 싶습니다.

부위원장(000 위원)

그 주변 시세의 95% 수준으로 된 게, 감평액이 주변 시세가보다 높아

졌기 때문에 그런 거잖아요.

마곡산업단지 관리단장

예, 맞습니다.

부위원장(000 위원)

그런 거니까 감정평가액이 이게 적정한 감평 감정평가액인지를 판단할 수밖에 없는 건데요.

000 위원

그 저는 사무실이 삼성역인데요.

삼성역부터 강남역 사이가 테헤란로가 제일 비싼 동네거든요.

임대료가 싼 데가 12만 원, 비싼 데가 30만 원이에요.

밖에서 볼 때 똑같은 건물인데 그래요, 밖에서 볼 때는.

테헤란로 지나가다 보면 다 비슷비슷하잖아요.

엄청 차이가 나요.

시세라는 게 도대체 저는 뭔지 잘 모르겠는데, 제가 000 구 건물 헐고 새 건물 지어가지고 임대료 2배로 올렸거든요, 평당.

꽤 찻어요.

그래서 저는 ‘시세 대비 몇 %라는 게, 사실 저는 상업용 건물 의미가 없다.’ 그렇게 생각을 하고요.

아파트도 동호수와 향에 따라서, 층수에 따라서 다 달라지잖아요.

그래서 감정평가는 그 공정이 생명인데, 그거를 못 믿으면 그때부터 일이 힘들어져요, 감정평가를 못 믿으면.

그 선정을 누가 했든 간에, 우리 회계법인 못 믿으면 그다음에는 그 회계자료 자체에 신뢰가 안 생기잖아요.

그래서 국가가 공인한 감정평가법인이 한 거는 그거는 믿어줘야 된다고 저는 생각이 들고, 모르겠어요, 어느 회사인지 모르지만.

그리고 시세보다 높고 낮은 거는 여기서는 판단 불가능입니다, 사실은. 가보면 그래요.

그래서 저는 그 ‘이거 감정평가법인이 이상하다.’ 그러면, 그때부터 다음 회의 안건 올라오면 또 마찬가지로, 이게 시세보다 낮지 않으면 아마 통과 안 될 것 같은데요.

저는 그런 차원에서 그 실무진에서 다 검토를 했으니까 안건이 올라왔

을 거고, 수십% 비싸다면 모르겠는데 약간 정도면 제가 느낀 임대료 시장의 그런 엄청난 차이를 보면 그렇게 대단한 것도 아니다, 더구나 신축인데.

그래서 저는 뭐 느낌상으로는 이 정도면, 그리고 신축은 당연히 시세보다 비쌉니다, 어디나.

또 같은 신축이라도요, 건물의 어떻게 하나에 따라서 엄청 달라져요.

그래서 저는 감정평가법인의 결과는 일단 신뢰를 하고, 그다음부터 논의를 진행했으면 좋겠다는 생각입니다.

000 위원

저도 비슷한 의견인데요.

저희가 여기서 ‘이럴 것 같다, 저럴 것 같다.’ 이야기하는 게, 감정평가법인이 했던 것보다 더 과학적일 거라고 생각하지는 않아요, 저쪽도 특별히 과학적이지는 않을 테지만.

그래서 그거에 대해서 뭐라 그러시기엔 어려울 것 같고, 이상하지만 그렇게 나왔다.

( 다수 위원 웃음. )

근데 ‘그거는 그 사람들이 검증을 그렇게 한 거니까, 우리가 이상하다는 감각이 잘못됐을 수도 있다.’라는 생각을 하고 있고요, 개인적으로는.

그다음에 내부 내규나 조례나 이런 거에서 나온 거는, 몇 %에서 몇 %로 간다는 이야기는 현재 없고, 그거보다 낮다면 문제가 없는 거잖아요, ‘92%로 맞춰야 된다.’ 이런 것도 사실 아니었던 거고.

그니까 지금 여기 올라온 거만 보면 저는 별로 드릴 말씀이 없어요.

이상한 것 같기도 하고, 다른 부분에 대한 부분에 대해서 말씀하신 거 충분히 이해를 하지만, 지금 여기에서 그 전에 규정이나 어떤 절차상에서 문제가 있어 보이지는 않거든요.

그니까 만약 여기에 ‘이상한 것 같다.’ 그러면, ‘차후에 절차에 이렇게 고치자.’라는 이야기는 하실 수 있을 것 같은데, 오늘 올라온 안건에 대해서는 저는 ‘여기서는 잘못된 거를 찾기가 어렵다.’ 정도 이야기입니다.

심하게 말하면 99%가 나왔어도 낮은 건데, 그럼 우리 조례는 그 이야



기밖에 없는데 그리고 감정평가를 그렇게 하는 건데, 아니면 저쪽 감정 평가를 못 믿겠으면, 앞으로는 그쪽에서 하나 하고 우리 쪽에서 하나 하고 해가지고 평균을 낸다거나 하는 절차에 대한 수정은 나중에 이야기하실 수 있는 이야기인데, 오늘에 대한 이야기는 저는 솔직히 말하면 더 뭘 여기서 이야기한다고 그래서 상황이 달라질 것 같진 않아서요. 그 정도 말씀...

000 위원

그 두 개의 기관의 차이가 10%가 넘어가면, 재감정 감평하거나 그렇게 돼야 돼요, 원래 규정상.

어디나 그래요.

여기는 지금 두 개 차이가 10%는 안 되죠?

마곡산업단지 관리단장

예.

000 위원

그러면 제가 보기에는 믿을 만한, 넘어가면 그때부터 이걸 다시 해야 되는 거예요.

( “예.” 하는 위원 다수 있음. )

두 기관의 각각의 차이가 법적 효력이 되려면 10% 미만으로 들어와야 돼요.

그럼 두 개의 평균이 우리가 쓰는 감정평가 가격이 되는 거예요.

그것만 맞으면 제 생각에는 큰 문제 없다고 생각해요.

마곡산업단지 관리단장

예, 관리단에서는 감정평가를 받은 건 아니고요.

이 감정평가 제출한 자료가 허위인지, 아닌지, 그 감정평가방식이 잘못된 건 없는지, 그에 대해서 자료에 대한 검토는...

두 개의 감평 받은 건 회사에서 두 개 받은 거고,

000 위원

그러니까요.

마곡산업단지 관리단장

...

000 위원

그 두 개 받은 거의 가격이 각각 다를 거 아니에요?

그 두 개의 차이가 10% 이상 벌어지면, 그때부터 문제가 생기기 시작하고요.

그 이외에는 평균을 내서 하기 때문에 그,

마곡산업단지 관리단장

예, 그걸 넘진 않습니다.

000 위원

그렇죠?

마곡산업단지 관리단장

예.

000 위원

예, 그러면 뭐 제 생각에는, 근데 두 개 다 못 믿을 수는 없잖아요.

000 위원

두 업체에 대한 지정을, 신청한 회사한테 다 맡기는 거는 문제가 있을 수 있잖아요.

적어도 하나는 시청에서 직접 지정을 한다든가 뭐 그런 보완이 있어야 되는.

000 위원

그럼 앞으로 모든 그거를 그렇게 한다고 여기서 지정하면 뭐 되는 거고요.

근데 그런 게 없었잖아요, 사실.

그러니까, 뭐.

000 위원

앞으로 그렇게 하자는 거지, 이 건에서는 지금 해당 사항이 없는...

000 위원

예, 앞으로는 예컨대 이런 경우에는 여기서 하나, 거기서 하나 이렇게 하는 게.

000 위원

이건 대안인 거고요.

앞으로 지금 보시면 2건인가 더 보셔야 되는 거고 상황이 있으니까, 필요하다면 그렇게 갈 수도 있다.

근데 아까 말씀하셨던 것처럼, 감정평가하는 데가...그게 그 자체가 문제라서, '아마 특별히 효과가 있지는 않을 수도 있는데 절차상으로 보면 그게 더 맞아 보일 수도 있다.' 그런 말씀 한번 드려본 거예요.

000 위원

예, 근데 제가 드리고 싶은 말씀은, 지금 말씀하신 거에 대해서 동의하지 않는다는 뜻은 아닌데, 만약에 그런 것들이 그 이 심의위원회를 왜 하는가에 대한 거고 맞물린다고 생각이 되면, 맞으면 심의위원회 안 하고 통과시키면 되는 것인데, 왜 심의위원회를 하는가에 대한...우리가 이야기한, 제 말이 틀린 모양인데요?

( 다수 위원 웃음. )

부위원장(000 위원)

아닙니다.

000 위원

'심의위원회를 한다.'라는 취지는, '이 시스템을 도입한 취지가 있지 않느냐.'라는 거죠.

그니까 임대를 가능한 한 임대가를 낮춰줘서, 사업 그 마곡의 갖고 있는 목표, 목적인 도시생산기능에 대한 어떤 그 그니까 사업비용을 시에서 하는 것들이 줄여주는 것들이, 전체 우리 공급가에서 토지가를 낮춰주는 목적하고 맞물려서 가는 일이기 때문에, 저는 그런 거라고 제가 추측을 하는데, '그렇다.'라고 했을 경우에는 저희가 '이 이야기가 판단에 합리적인 근거가 있어야 된다.'라는, '시가보다 낮아야 된다.'라고 이야기했을 때, 진짜 1원 낮은 거로 낮은 거로 볼 거냐에 대한 것들이 저희가 아마 봐줘야 되는 것들이라고 생각을 하면, 앞으로 감정가를 뭐 시에서 지정하는 쪽에서 하는 것들은 이야기가 되겠지만, '아마 심의 가이드라인에는 이런 게 있을 거다.'라는 거죠.

'90%가 넘어가, 차이가 뭐 5% 이내이다라고 했을 경우에는, 심의에서 조금 더 권장을 할 수 있다.'라는 근거는, 아마 분명히 암묵적인 근거가 있을 거라는 거죠.

저희가 도시계획위원회에서 보면, 용적률 99.9%로 해오면 굉장히 밀도 있게 심의하는 거랑 같거든요.

그래서 적법하다고 하는 것과 심의의 목적에 대해서, 시에서 명확한 가

이드라인을 만들어주시는 게 저는 좋을 거라고 생각이 됩니다.  
 그래야 여기서 제출하는 사람도 예측 가능한데, 저희가 ‘아닌데?’ 이러는 것들도 아닌 것 같고, ‘왔으면 가격보다 낮으면 무조건 통과야.’ 그러면 심의할 필요는 없다라는 거거든요.  
 그래서 저는 이 부분은 취지와 목적을 실현할 수 있는 시가 근거를 갖고 있어야, 심의에서도 저희가 어느 정도를 볼 수 있느냐와 ‘그렇다.’라고 하면 심의에서 ‘뭐 너무 그 시가와 인접하게 되면 그건 낮추겠다, 뭐 몇 % 이내에서.’ 이런 것들이 논의는 해야 된다는 거죠.  
 그래서 저는 제가 제안하는 것들은, 지금 이 문제가 나왔으니까 ‘이 문제는 뭐 그런 적법한 것 속에서 있었다.’라고 하면, 차후에 심의의 기능에서 ‘시가나 시가에 인접한 경우, 또는 시가 뭐 시세보다 감정가가 높은 경우에 대해서는, 우리가 뭐 면밀히 어떻게 보겠다.’라는 것들은 저는 제시를 해 주시는 게, 오히려 심의 예측가능성을 저는, 그리고 제도의 취지도 부합할 수 있다고 생각이 돼서, 그걸 제가 건의를 한번 드립니다.  
 그리고 감정평가한 걸 저희가 안 믿는 거는 안 되는 거겠죠.  
 그거는 뭐 말씀하신 대로, 국가가 인정한 기관에서 제시한 수치를 저희가 근거 없이 뭐 ‘틀리다.’라고 이야기할 수는 분명히 저는 없다고 생각은 되는데, 그럼에도 불구하고 저는 그런 부분에 대해서 논의를 해야 된다고 생각합니다.

000 위원

저 잠깐 말씀을 드리자면, 저는 적어도 이 위원회에서의 암묵적인 논지는, 아무도 말씀하시지는 않았지만 ‘처음에 제출한 퍼센트 이상으로 할 수는 없다.’였던 것 같거든요.  
 그니까 ‘92%로 처음에 들어왔으니까, 새로 감정가가 나오더라도 그걸 93이나 95로 맞추지는 않는다.’라는 게 암묵적이라고 생각을 했는데, 오늘 어차피 말씀이 나오셨으니까, ‘이걸 명시적인 기준 내지는 그에 대한 내용을 할 수 있도록, 차후에는 한번 준비를 해 주시면 어떨까.’라는 말씀을 한번 드리고 싶고요.  
 오늘 같은 경우에는, 사실 이 이상으로 저희가 더 판단할 수 있는 이야기는 없는 것 같고, ‘저번보다 나빠지지는 않았다.’ 정도에서 그 이상

말씀드리기는 굉장히 어려운 상황인 것 같습니다.

000 위원

근데 제가 저도 00법인에서 꽤 오랫동안 근무를 했는데, 이렇게 전문가의 의견을 굉장히 존중하는 이런 분위기인지는, 글썄요.

예전에 근무할 때는 또 그렇지 않다고 느꼈었는데,

( 다수 위원 웃음. )

예, 아니 근데 제가 이게 뭐 계속 이 이야기가 나오는 이유 중의 하나는, 사실 근거 자체가 판단근거 자체가 사실 없기 때문에, 지난번부터 계속 대화가 계속 이야기는 있으나, 뭔가가 적용하기 힘든 이런 상태로 가고 있는데요.

특히나 여기에서는 사실 ‘이 감정평가액을 받아들일 거냐, 말 거냐.’ 이거에 대한 이야기도 있지만, 사실 지난번에 불과 한 4~5개월 전에 00에서의 임대가가 한 39,000원 이 정도 수준인데, 지금 한 5만 원 정도 까지 되어있는 상태이기 때문에, ‘이거에 대한 겁도 생각을 하지 않을 수 없다.’라고 하는 면하고요.

그리고 우리가 뭔가 기준을 정할 때, 저는 제가 이해하는 게 맞는지는 모르겠습니다마는, 우리가 이 산업단지를 제공할 때 이 토지에 대한 부분을 저렴하게 공급을 해서 하는 거지 않습니까?

그러니까 일단 ‘분양가를 할 때, 이 토지가 저렴하게 공급되었던 그 포션만큼의 부분만큼은 뭐 감평이나 주변 시세보다는 낮아야 한다.’ 이런 걸 제시해줄 수 있지 않을까 싶은 생각은 듭니다.

예를 들어보면, 뭐 우리 이 공모 당시 가액이 기존의 주변 시세에 비해서 뭐 30% 정도가 낮았다.

그럼 그 30% 정도가 토지 공급에 대한 그 이점을 준 거라고 생각이 들거든요.

그럼 ‘그 정도만큼은 그래도 임대거나 분양가 생각할 때, 그 부분 정도는 빠져야 되지 않나.’라는 생각이 듭니다.

그래서 그런 것들을 기준을 넘기는 것 같아 보이긴 하지만, 실질적으로 위원회가 잠깐 모여서 이야기할 수 있는 수준은 아니기 때문에, 그런 걸 반영해서 몇 % 이내라고 하는 가이드라인이 주어졌으면 하는 생각이 듭니다.

부위원장(ooo 위원)

그 여러 의견들이 많이 나왔는데요.

일단 이 안건에 대해서는 저희가 지금 심의를 하는 어떤 근거, 기준은 충분히 충족은 일단 한 것으로 보고 있고 볼 수 있고, 거기에 대해서는 뭐 모든 위원님들께서 다 동의를 하시는 것 같습니다.

그래서 일단 이 안건에 대해서 그 원안 통과, 원안대로 통과할 건지, 말 건지에 대한 결정 하나 한 가지 하고, 그다음에 다음번 회의 때 그 임대료, 그니까 분양가하고 임대료의 적정성 평가를 하기 위한 어떤 그 새로운 가이드라인 같은 것들을 관리단에서 검토를 하셔서 그 보고를 해 주시는 걸로, 그렇게 할 필요가 있을 것 같습니다.

왜냐 하면 다른 어떤 케이스들도 사례 연구를 해서, 분양가가 적정한지, 임대가가 적정한지에 대한 판단 근거들을 뭘 가지고 하는지를 가지고, 저희가 그 이거에 대한 어떤 적정성을 평가하는 데 가이드라인으로 삼을 수 있도록, 만약에 필요하다면 추가적인 어떤 기준들을 제안을 할 수도 있는 거 같아요.

그래서 하여튼 그런 부분들을 한번 다음번 회의 때 그 검토를 해서 제시해 주시기를 부탁드립니다, 오늘 이 안건에 대해서는 그 원안 통과할 건지 아니면 재심의할 건지에 대한 결정을 하도록 하겠습니다.

그러면 ‘본 안건에 대해서 재심의가 필요하다.’ 또는 ‘부결이다.’라고 생각하시는 분이 있으시면 의견을 다시 한번 주시기 바랍니다.

( “없습니다.” 하는 위원 있음. )

예, 없으신,

ooo 위원

예, 저는,

부위원장(ooo 위원)

예.

ooo 위원

개인적으로 그 임대 부분과 관련해서는, 기존에 평가된 부분에 대해서 oo의 그 가격도 있고 해서, 저는 ‘재심의 했으면 좋겠다.’라고 하는 의견...

부위원장(ooo 위원)

예, 재심의 의견이 하나 있으셨고요.

혹시 뭐 다른 분들 위원님들 의견 주시기 바랍니다.

000 위원

원안 통과 의견.

부위원장(000 위원)

예, 원안 통과 그렇게 하시고,

000 위원

원안 통과, 예.

부위원장(000 위원)

000 교수님.

000 위원

저는 사실 잘 모르겠어서,

( 다수 위원 웃음. )

저는 뭐 그 큰 대계에 따라가겠습니다.

뭐 저는 한번 뭐 앞으로 그게 이런 뭐라 그럴까, ‘예측 불가능성이 있으면 안 된다.’라는 게 제 취지이고, 지금 상황은 예측할, ‘앞서 말씀하셨던 것들이 모든 조건을 충족한다’라고 보면, 거기에 대해서 저는 뭐 별로 그럼 드릴 말씀은 없다는 거죠.

000000관

그 마곡산단 관리단의 입장은 어떠세요?

지금 전반적으로 위원님들 주신 의견 토대로 판단해봤을 때, 이게 만약에 재심의 되면 어떤 식으로 조치가 가능합니까?

마곡산업단지 관리단장

뭐 재심의 되면 심의의견서를 전달을 해서, 왜 재심의 해야 되는지를 그쪽에 정확히 전달을 해서 그 부분 보완해서 다시,

000000관

아니 그런 말씀이 아니라, 그니까 현재는 그니까 주변 시세보다 저렴한 게라는 공급 이것만 보면 통과는 됐지만, oo이라든지 기타 것들을 토대로 보면 뭔가 조정이 필요한데, 어느 정도를 조정할 거냐는 기준이 있어야 되는데, 지금 기준이 제시되지 않은 상태에서 접수가 된 상태잖아요.

그랬을 때 ‘우리가 어떤 기준은 뭐 만들 수는 있겠으나, 그 기준을 여기에 적용을 시켜가지고 판단하는 것이 옳은 것인가, 또 그렇게 할 수 있는지.’ 그니까 뭐 그에 대해서 어떻게 보는지.

그니까 향후에 우리가 기준을 만들어서 뭐 그에 대한 뭘 한다든지 해서, 거기에 따라서 이게 제시가 되면 뭐 그 나름대로 또 적절할 거지만, 지금 그런 거 없는 상태, 그니까 아주 애매한 그런 가이드만 있는 상태에서...됐고, 그건 넘어선 상태에서 이걸 지금 조정 가능하겠느냐에 대한, 지금 이게 전체적으로 그 관리단에서 해서 안건을 올리시는 형국 이니까, 그걸 총괄하는 입장에서 이 부분에 대해서 어떻게 생각하시냐는 거죠.

#### 마곡산업단지 관리단장

일단은 뭐 임대료 부분이 문제가 되는 부분이 있는데, 재심의를 하게 된다고 하면, 저희가 자체적으로 어떤 그 기준을 만들어서 그 검토 내용을 충실히 ‘그 적정하냐, 안 하냐.’ 판단의 근거가 될 수 있는 자료를 충실히 검토해볼 수는 있을 것 같고요.

지금 그 아까 000 위원장님께서 말씀해 주신, 향후에 대한 가이드라인 까지 한번 저희가 내용을 검토해서, 위원님들께 보고를 드리도록 하겠습니다.

본 건에 대해서는, 만약에 위원님들께서 재심의 의견을 주시면 그거를 업체 측에 통보를 하면서, 저희가 재심의 올리기 전에 가이드라인 한번 만들어서 같이 재심의 올릴 때는 해보도록 하겠습니다.

#### 부위원장(000 위원)

일단 뭐 위원회 입장에서는 다수의 의견을 존중할 수밖에 없고요.

그 다수의 의견을 가지고 일단 원안 심의 의견을 결정을 하고, 거기에 필요한 부분들에 대해서는, 권고안이나 그다음에 그 새로운 추가적인 어떤 그 우리 심의를 위한 가이드라인을 마련하는 그런 방안들을 검토를 해야 될 것 같습니다.

참 어려운 건데요.

앞으로 근데 이런 비슷한 안건이 계속 올라올 거기 때문에, 아마 우리 그동안에 제가 이런 위원회에서는, 지난번 제가 69차 회의 때 참석을 못 해서 사실은 저는 이 건은 처음인데, 그동안에 심의위원회에서는 이



렇게 굉장히 이렇게 논란이 되는 안건들은 그렇게 많지가 않았거든요.

그래서 가벼운 마음으로 왔는데,

( 다수 위원 웃음. )

굉장히 자리가 무거워졌습니다.

아무튼 근데 이게 업체 입장에서는, 이 임대료 분양가나 임대료가 결정이 돼야지 분양공고를 하는 거잖아요.

만약 이게 지체가 되거나 연장이 되면 어떤 일이 있을 수 있을까요? 지연이 될 경우,

마곡산업단지 관리단장

저희 뭐 그,

부위원장(ooo 위원)

결정이 지연될 경우.

마곡산업단지 관리단장

저희 어떤 공정상에서 분양대금이나 이런 자금에 대한 부분이...계획된 임대가...안 됐을 때 그런 부분이...있지 않을까 싶습니다.

## 제2호 안건 결론

부위원장(ooo 위원)

예, 그 그러면 제가 위원님들 의견을 종합을 해서, 일단 이 안건에 대해서는, 아까 말씀드렸던 대로 각 위원님들께서 원안 의견, 원안가결하는 의견이 다수였다고 생각이 되고요.

재심의 의견을 주신 분 한 분 계셨고, 그리고 의견을 보류하신 우리 부분 또 한 분 계셨는데, 다수 의견에 따라서 원안가결을 하고요.

그리고 관리단 쪽에서 추후에 이런 어떤 비슷한 안건들이 계속될 거기 때문에, 관리단 쪽에서 논의의 어떤 가이드라인을 조금 더 구체적으로, 이런 여러 가지 케이스들에 대응해서 어떤 그 기준들을 마련해서 그 업체들한테도 제시하고 심의할 때도 기준으로 삼을 것인지, 이 다음번 회의 때 한번 추가적인 가이드라인을 논의, 발표해 주시기를 이렇게 부탁을 드리고, 이렇게 두 가지 건을 가지고, 그니까 ‘원안가결 하되, 그 차후에 비슷한 어떤 안건들이 있었을 때 심의하기 위한 가이드라인을 마련해서 논의한다.’ 그렇게 정리를 했으면 합니다.

혹시 다른 위원님들 의견 있으신가요?

( “없습니다.” 하는 위원 있음. )

예, 그러면 그렇게 가결하도록 하겠습니다.

( 의사봉 3타! )

그럼 계속해서 세 번째 안건인, 지식산업센터 000000 컨소시엄 구성사 교체 심의안에 대한 심의를 시작하겠습니다.

간사는 안건에 대해 간략히 설명해 주시기 바랍니다.

### 제3호 안건

(지식산업센터) 000000 컨소시엄(000-0) 구성사 교체 심의(안)

#### 제3호 안건 설명

0000과장(간사)

예, 세 번째 안건입니다.

000000 주식회사 컨소시엄 구성사 교체 심의안에 대해 설명드리겠습니다. 본 안건은 2021년 마곡산업단지 000-0 블록의 입주 및 분양계약을 체결한 0000000 주식회사가 컨소시엄이, 컨소시엄 7개 구성사 중에 0000000000 1개사가, 사업 참여 시점 대비 급격한 재무 악화로 인해 본 사업 유지 시 법인 유지 및 정상적 운영이 불가능하다고 주장하며, 우리 위원회에 기존 구성사의 경영 부실화 방지와 컨소시엄사하고 안정적 추진을 위해, 기존 컨소시엄 구성사 0000000000을 새로운 구성사 0000000000으로 교체하는 것을 심의 승인해달라고 요청하는 내용입니다. 본 안건에 대한 보다 상세한 내용은, 곧이어 000000주식회사 컨소시엄 측에서 PPT 자료를 통해 설명드리겠습니다 하니, 위원님들께서는 컨소시엄 측의 설명을 들으신 후, 안건에 대한 질의응답을 진행해 주시면 될 것 같습니다.

이상 000000 주식회사 컨소시엄 구성사 교체 심의 건에 대해 설명을 마치겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 간사님 수고하셨습니다.

그러면 간사님이 말씀하신 것 같이, 본 안건과 관련해서 000000 컨소시엄의 프레젠테이션을 듣도록 하겠습니다.

프레젠테이션 질의응답 시간은 합쳐서 총 합쳐서 5분으로 하겠습니다.  
시간 정해서 발표해 주시기 바랍니다.

제3호 안건 발표자

예.

부위원장(000 위원)

예.

제3호 안건 발표자

예, 안녕하십니까?

마곡 000-0 사업 컨소시엄의 대표사인 000000의 000 부장입니다.

우선 정책심의에 참석하게 해 주셔서 감사드립니다.

오랜 기간 본 안건과 관련하여 000와 협의를 진행해왔고, 그 결과 금번 서울시 정책심의에 상정된 점에 깊은 감사를 드립니다.

본 안건 관련하여, 000000000과 교체 예정 기업인 000000000 관련 자료는 배포해 드렸고, 관련 내용은 배포자료를 통해 세부적으로 확인하실 수 있습니다.

그럼 안건과 관련한 주요 내용을 말씀드리겠습니다.

마곡 000-0사업은 컨소시엄 대표사인 저희 0000과 00사, 그리고 다섯 개의 실수요기업과 총 7개사로 컨소시엄이 구성되어 있습니다.

컨소시엄 탈퇴를 요청한 000000000은, 실수요기업으로 본 사업에 참여 하였으나, 본 사업 참여를 통한 부채 증가 등으로 기업...상태 악화 및 신용등급 하락에, 본 수주 등 영업활동에 많은 어려움을 겪고 있는 상태입니다.

따라서 PF 대출 이후 000000000에서 지속적으로 컨소시엄에 탈퇴를 요구하고 있는 상황입니다.

컨소시엄 탈퇴가 불가할 경우, 000000000은 ‘본 사업과 관련한 더 이상의 협조는 할 수 없다’는 입장으로, 컨소시엄사들의 전원 동의로 의사결정이 되는 공동사업의 구조의 특성상, 본 사업은 정상적인 진행이 어려운 상황입니다.

또한 향후 000000000의 교체 불가에 따른 부도 시, 2,350억의 PF 대출도 기한이익 상실에 따른 중도상환 요구 등, 본 사업에 막대한 지장을 초래할 것입니다.

이는 정상적으로 사업에 참여하고 있는 나머지 실수요 4개사에 대해서도 큰 피해를 줄 것입니다.

따라서 컨소시엄 구성사 교체를 진행하기 위해 여러 기업을 검토하였고, 000000000보다 재무건전성 및 신용평가등급이 우수하고 향후 발전 가능성이 높은 기업인 00000000으로의 교체 기업을 선택하였습니다.

이에 마곡 000-0 컨소시엄에서는, 000000000의 교체를 통한 사업의 정상적인 진행을 위해, 본 건 심의 통과를 요청드립니다.

감사합니다.

### 제3호 안건 심의

부위원장(000 위원)

예, 수고하셨습니다.

본 안건 관련하여 질의가 있으신 위원님들은, 발표자께 질의해 주시기 바랍니다.

혹시 다른 질의 없으시면, 발표해 주셔서,

제3호 안건 발표자

예.

부위원장(000 위원)

수고하셨습니다.

회의장으로 밖으로 퇴장해 주시기 바랍니다.

제3호 안건 발표자

예, 알겠습니다.

( 안건 발표자 퇴장. )

부위원장(000 위원)

그럼 본 안건에 대한 마곡산업단지 관리단의 사전검토 내용에 대해 들어보도록 하겠습니다.

관리단장님 설명해 주시기 바랍니다.

(장내 소음 소리 들림.- 발언 소리가 소음 소리에 묻힘.)

마곡산업단지 관리단장

예, 마곡산업단지 관리단장 000입니다.

컨소시엄 참여사 및 지분 변경 승인 가이드라인에 따른 컨소시엄 구성사 변경 요건 부분인데요.

가이드라인에 따르면 승인 기준이...소송 등의 경영상 어려운 부분, 불가피한 경우나 R&D 융복합...지분 확대 등의 타당성이 있는 경우에 승인하게끔 돼 있습니다.

지분 변동 사항을 반영해서...정량평가 재실시 결과가, 기존 점수 이상 시 승인을 하게끔 되어있습니다.

먼저 기존 컨소시엄 구성사 탈퇴 관련해서, 업체에서 제출한 여러 가지 다양한 객관적 자료들을 확인한 결과, 외부 기관 등을...해서 전문 법인 등 적법하게 제출한 자료를, 저희가 자료의 출처는 확인을 하였습니다. 0000000000 탈퇴하고자 하는 업체의 경영, 전체적으로 그 매출액 증가나 영업이익률 구체적으로 봤을 때, 자본잠식 상태까지는 해당되지 않는 걸로 판단은 됩니다.

신용등급도 이크레더블에서 받은 신용등급...보기에는 본 사업의 안정적인 운영을 위해서, 기존 구성사가 관계사인 00000000으로 대체하고자 신규 구성사를 추천한 걸로 보여지고요.

그 경영상에 엄청난 큰, 어떤 아주 큰 구조조정 정도의 상태까지는 보여지지 않은 걸로 저희는...

00000000...관련해서는, 컨소시엄 참여사 및...변경 승인 가이드라인에 따라서...검토한 결과, 업종으로는 그...입주 자격 자체가 입주 가능 업종으로 확인하였고, 그다음에 그 실수요기업의 지위나 지분율, 입주...그대로 유지 인수할 예정으로 판단이 됩니다.

정량평가 재실시한 결과, 최초 00000000 받은 점수 이상의 기준점수 이상으로 조건을 충족하였습니다.

예, 이상 보고 마치도록 하겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 수고하셨습니다.

본 안건의 내용에 대해서 질의 있으신 위원님들 있으시면, 질의해 주시기 바랍니다.

22쪽에 정량평가를 재실시했는데, 기존 컨소시엄보다도 점수가 뭐 122점에서 140점으로 올라갔잖아요.

마곡산업단지 관리단장

...

부위원장(ooo 위원)

올라가게 된 주요 요인이 뭐가 있을까요?

어떤 것 때문에 올라가게 된 겁니까?

마곡산업단지 관리단장

원칙적으로 비교하는 거는, 그 최초 평가했던 20년도 점수로 비교돼야 되는...

저희가..올해 23년도까지 비교를 했습니다.

원칙적으로 20년 138점, 뭐 23년 144점 이렇게 비교...

부위원장(ooo 위원)

아, 20년하고 23년을 비교하는 게 맞습니까?

마곡산업단지 관리단장

예, 전체적으로는 영업이익률 점수가 높았던 것 같고요.

ooo 위원

그 기존 회사랑 신규 회사가 어떤 관계가 있는 회사예요?

마곡산업단지 관리단장

잘 못 들었습니다.

ooo 위원

아, 그 지금 oooooooooo과 ooooooooo이 보니까 거리도 되게 가깝고 주주도 많이 겹치는 걸로 보이는데요.

마곡산업단지 관리단장

뭐 저희가 판단한 거는 관계사인 것 같고요.

‘대표 간의 어떤 특수관계인지 않을까.’라고 보여지고, 가족 관계는 아닌 것 같고요.

ooo 위원

예.

마곡산업단지 관리단장

뭐 협력사든 뭐든 어떤 식으로든 관계가 있는 회사로...

ooo 위원

교체했을 때 뭔가 일어날 문제는 없으신 거죠?

점수가 이렇게 높다든 거는, 바꿔 이야기하면 교체했을 때는 문제에...

되는 문제는 없는 건가요?

마곡산업단지 관리단장

예, 저희가 주주 명부를 봤는데, 그 대표끼리 관계는 특수관계는 아님니다만 1대 주주끼리는 아마 부부처럼 보여지기는 합니다.

### 제3호 안건 결론

부위원장(ooo 위원)

혹시 위원님들 추가적인 질의 있으십니까?

그럼 본 안건에 대해 여러 가지 검토를 관리단에서 충실히 해 주셨는데, 특별히 다른 문제는 제시가 되고 있는 것 같지는 않습니다.

그래서 본 안건에 대해서 원안의결 하고자 하는데, 이의가 있는 위원님들 계십니까?

예, 이의가 없으므로, 안건 3. 지식산업센터 oooooo 컨소시엄 구성사 교체 심의안은 요청된 원안대로 의결하도록 하겠습니다.

( 의사봉 3타! )

그럼 계속해서 네 번째 안건인, 입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회 위원 위촉안에 대한 심의를 시작하겠습니다.

간사께서는 안건에 대해 간략히 설명해 주시기 바랍니다.

### 제4호 안건

‘입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회’ 위원 위촉(안)

### 제4호 안건 설명

oooo과장(간사)

예, 네 번째 안건입니다.

입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회 위원 위촉안에 대해 설명드리겠습니다.

본 안건은 기존 위원 5인 중 위원 3인이 임기 만료 해촉으로 인해, 소위원회 위원의 신규 위촉이 필요해진 내용입니다.

마곡산업단지 정책심의위원회 운영세칙 제11조 1항에 따르면, 소위원회는 위원 중 5인 이내로 구성하도록 되어있습니다.

따라서 기존 구성과 같은 5인으로 소위원회를 구성을 가정할 경우, 임기 만료 해촉된 위원들을 대신하여, 3인의 소위원회 위원을 신규 위촉해야 하는 것입니다.

이상 안건 4. 입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회 위원 위촉안에 대해서 설명을 마치겠습니다.

부위원장(000 위원)

예, 간사님 수고하셨습니다.

그럼 위원님들께서 소위원회 새로운 위원 3인을 추천해 주시면 감사하겠습니다.

소위원회에서 주로 어떤 안건들을, 어떤 역할들을 하는지 추가적으로 말씀을 하시겠습니까?

0000과장(간사)

소위원회 우리 그 지침 관련 책자 26페이지에도 나와 있습니다마는, 소위원회의 역할은 마곡산업단지 내 임대...에 대한 재검토, 임대 허용 여부, 임대 범위 및 기준 논의, 뭐 임대 허용 시점, 면적, 허용 기업의 범위, 면적 비율 준수, 임대·임차기업의 사업의 계획에 대한 위원회 심의 여부 등에 대해서, 심의 안건으로 상정하여 의결하도록 되어있습니다.

#### 제4호 안건 심의

부위원장(000 위원)

예, 그 제가 소위원회 위원 중에 한 명이었는데, 그 오프라인 회의는 거의 한 적이 없고요.

다 서면심의를 했습니다.

그래서 이 관련해서 뭐 서면 심의에 참여하시고 싶은 위원님들께서는, 자천 내지는 타천해 주시면 감사하겠습니다.

000 위원

새로 오신 분들 들어오시면 좋겠다는 말씀을 들었어서,

( 다수 위원 웃음. )

000 교수님하고 저희 000 교수님 일단 말씀을 한번 드려야 될 것 같고요.

저는 자수를 해야 될 것 같아서 저까지 세 분,

( 다수 위원 웃음. )

이런 말씀 드려봅니다.

부위원장(000 위원)

뭐 세 분 추천되셨는데 혹시 뭐 다른?



교수님 뭐 의견 어떠신지요.

000 위원

000 위원님이 많이 크셨습니다.

( 다수 위원 웃음. )

하겠습니다.

000 위원

...

부위원장(000 위원)

그렇게 뭐 크게 부담은 많이 안 되고요,

000 위원

예.

부위원장(000 위원)

주로 서면검토를 하니까 뭐 이렇게.

000 위원

해촉되신 전임자 분 중에 법률 쪽에 계신 분이 한 분 계셨는데,

부위원장(000 위원)

아, 예.

000 위원

제가 뭐 경쟁을 붙이고 싶은 생각은 없지만.

부위원장(000 위원)

예.

000 위원

예.

부위원장(000 위원)

맞습니다.

혹시 000 위원님께서도,

000 위원

아, 저는 00에 있지만 000가 아니라고요.

( 다수 위원 웃음. )

#### 제4호 안건 결론

부위원장(ooo 위원)

그러면 그 우리 ooo 위원님, ooo 위원님, ooo 위원님 세 분을, 입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회 신규 위원으로 위촉하도록 하겠습니다.

세 분 위원님 수고를 부탁드립니다.

신규 위원님으로 새롭게 위촉되었습니다.

( 의사봉 3타! )

그럼 오늘 위원회 마지막 안건인, 안건 5. 도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위원회 위원 위촉안에 대한 심의를 시작하겠습니다.

간사님께서서는 안건에 대해서 간략히 설명해 주시기 바랍니다.

#### 제5호 안건

‘도시형공장 설립 승인 및 심의를 위한 소위원회’ 위원 위촉(안)

#### 제5호 안건 설명

oooo과장(간사)

예, 마지막 그 다섯 번째 안건입니다.

도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위원회 위원 위촉안에 대해 설명드리겠습니다.

본 안건은 방금 전 안건 네 번째의 경우와 마찬가지로, 소위원회의 기존 위원 5인 중 위원 1인이 임기 만료 해촉으로 인해, 소위원회 위원 1인의 신규 위촉이 필요해진 내용입니다.

기존과 같은 5인으로 소위원회를 구성을 가정할 경우, 임기 만료 해촉된 위원 1인을 대신하여, 소위원회 위원 1인을 신규 위촉해야 하는 것입니다.

이상 안건 다섯 번째, 도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위원회 위원 위촉안에 대한 설명을 마치도록 하겠습니다.

부위원장(ooo 위원)

예, 이 소위원회에 대해서도, 소위원회 역할에 대한 말씀을 조금 더 추가적으로 간사님께서서는 해 주시기 바랍니다.

oooo과장(간사)

예, 이 건은 뭐 도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위이니까요, 공장 신설 허용 기준, 뭐 관련 규정 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」을 근거로 해서, 마곡산업단지 입주기업 중 중소기업 건축 연면적 20% 범위 내에 있는, 허용면적이 20% 범위 내에 있는 기존 연구시설용도 면적 비율을 유지하는지, 당해 시설에서 연구한 성과물을 사업화 하는 도시형공장에 대한 그런 심의와 의결 절차를 진행하도록 하는 어떤 류의 소위입니다.

### 제5호 안전 심의 및 결론

부위원장(000 위원)

예, 간사님 수고하셨습니다.

그 참고로 말씀드리자면, 오늘 부득이한 사정으로 회의에 참석하지는 못하셨지만, 000 위원님께서 사전에 유선상으로 도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위원회 위원으로 참여하실 의사를 밝히셨습니다.

그래서 다른 위원님들이 특별한 이의가 없으시다면, 본 건 소위원회에 새롭게 위원으로 참석하실 위원님으로 000 위원님을 호선하고자 하는데, 혹시 이의가 있으십니까?

( “없습니다.” 하는 위원 있음. )

예, 그럼 도시형공장 설립 승인 심의를 위한 소위원회 위원으로, 000 위원님이 새롭게 위촉되었습니다.

( 의사봉 3타! )

### 총 결론

부위원장(000 위원)

이상으로 오늘 위원회에 부의된 총 5건에 대한 심의안건에 대한 심의·의결을 모두 마쳤습니다.

그 위원회 담당 직원이 의결서 작성을 준비하는 동안, 확인차 위원님들께 오늘 위원회의 의결 결과를 다시 한번 알려드리겠습니다.

안건 1. 0000 준공기한 연장안은 원안대로 의결되었습니다.

안건 2. 0000000 컨소시엄 분양가 및 임대료 심의안은 원안대로 의결되었습니다.

예, 다만 차기 위원회 회의에서, 분양가 및 임대료 심의와 관련된 심의의 가이드라인을 새로 작성해서 본 위원회에서 논의하도록, 그렇게 하겠습니다.

안건 3. 000000 컨소시엄 구성사 교체 심의안은 역시 원안대로 의결되었습니다.

안건 4.에서는 입주기업 관리 및 지원방안 마련을 위한 소위원회 위원으로 000 위원님, 000 위원님, 000 위원님께서 새롭게 위촉되었습니다.

마지막으로 안건 5.에서는, 도시형공장 설립 승인을 위한 소위원회 위원으로 000 위원님이 새롭게 위촉되었습니다.

그럼 지금 의결서 서명이 진행되고 있는 것 같은데요, 사인해 주시고.

혹시 뭐 앞으로 이 분양가, 임대료 심의가 아주 핫한 그런 어떤 심의가 될 것 같은데, 이 가이드라인을 작성하는데 우리 관리단이 가이드라인 작성하는데 혹시 참고가 될 만한 의견이 있으시면, 뭐 지금 주셔도 좋구요.

아니면 끝나고 나서라도, 관리단 쪽에 의견을 추가적으로 주시면 좋겠습니다.

000 위원

진짜 어려운 내용인 것 같고요.

예, ‘하나 이런 부분은 참고됐으면 좋겠다.’라고 하는 부분은, ‘우리가 토지를 저렴하게 공급하는 것만큼, 그 부분이 어느 정도의 그 시세보다 떨어질 수 있는 효과가 있는지, 그 부분을 반영했으면 좋겠다.’라는 생각이 듭니다.

000 위원

그 감정평가법인 고르는 방법이 이 방식이 아니고요.

원래 그냥 다 모든 사람이 쓰는 방식이 있어요.

그걸 도입하면 끝나는 거예요, 사실은.

예를 들어 토지수용 한다면, 수용자, 비수용자, 지자체 세 군데 해가지고 평균 내거든요.

근데 이 두, 그니까 저기 그 해당 기업이 두 개 선택한 건 잘못된 거고요.

그니까 제 생각에는 거기서 하나, 그다음에 이 위원회에서 하나, 위원

회...어떻게 할 수 없으니까요.

우리나라 감정평가법인 몇 개 안 돼요.

그중에 상위 몇 개, 아니면 일정 부분 이상을 임의 추첨해서 그 중에 하나 우리가 지명하면 될 것 같고, 비용은 당연히 그 기업이 부담해야 되겠지만, 어쨌든 뭐 그렇게 해가지고 지금 그 감정평가법인을 선발하는 기준이 굉장히 잘 저 관행이 있으니까, 그걸 우리가 차용하면 될 것 같아요.

근데 토지 수용한다고 그러면 토지소유주, 그다음에 수용자, 그다음에 지자체 이 세 군데가 하거든요.

그것만 하면 될 것 같아요, 제 생각에는.

000 위원

저는 한 가지 저는 이거 한번 검토해보셨으면 좋겠는, 지금 감평액이 더 높고 주변 시세가 더 낮은 경우잖아요.

그러면 두 개 중에 낮은 거의 그 퍼센트로 가는 게 맞는 거 아닌가 싶기도 하고요.

부위원장(000 위원)

아, 예.

000 위원

그니까 지금 제안가 제안할 때 92%였는데, ‘이게 시세여서 시세로 대비하는 거냐? 아니면 높은 가격을 이야기한 거냐?’라고 감안을 하시면, 저는 사실 ‘이 취지는 어쨌든 그 저 낮은 가격, 여기 그 감평액이나 주변 시세에 낮은 가격에 당초 시세 대비 %로 적용하는 게, 그냥 제 생각에는 취지상 맞다.’라는 생각이 들어서, 이걸 한번 검토를 해보시면 될 것 같습니다.

그래서 저는 이게 너무 복잡하면 모두에게 또 부담이 되니까, 굉장히 쉬운 산수가 가능하도록 해 주시면 될 것 같고, 선정은 아까 지금 위원님 말씀하신 대로, 이게 그 다른 곳에 비해서 특수한 상황만 아니면 저는 될 거라는 생각은 듭니다.

그래서 말씀 주신 대로 그런 거 검토를 해보시면 좋을 것 같고, 저는 아직도 어쨌든 이게 저는 제 개인적으로는, 감평이 시세보다 높은 건 저는 사실은 여태까지 처음 봤습니다.

이게 많이 있는지는 제가 잘 모르겠는데, 저는 사실은 처음 봐서 의아했던 건 있습니다.

000 위원

감평 대상이 하필이면 옆에 가양이라고...

가양 옆에 있는...보시면, 감평 사례로 잡은 데가 여기가 아니라 가양 근처거든요.

그니까 가양 근처는 자기네들이 가진 것보다 임대를 많이 해서 전반적으로 비싸고,

000000관

...

000 위원

그래서 대략 한 5만 원대거든요.

거기에서 새로 지었다고 10% 한 다음에 다시 92% 맞추니까, 사실은 가양 시세대로 맞춘 꼴이 돼버렸어요,

부위원장(000 위원)

그렇죠.

000 위원

현재는.

그래서 아까 말씀하신 것처럼 ‘살린다면 더 낮은 쪽을 맞춘다.’라고 하든지, 아니면 그 옆에서 이런 개발이 되면 이게 개선이 되든지 할 수도 있을 것 같고, 아까 말한 절차상으로 저런 이야기도 하실 수 있을 것 같고, 그리고 다행히 내용을 보니까 다음에 이 비슷한 심의를 하는 건 한 1년쯤 이따 될 것 같더라고요, 뒤에 이 보는 거 보면.

그니까 내년 봄쯤에 비슷한 일이 하나 더 있을 거고, 내후년 봄에 비슷한 게 한두 개 정도 더 있을 거고, 그니까 보완하고 정리할 시간은 충분하지 않을까 싶기는 합니다.

...생각보다 자주 오지는 않을 것 같은데, 오늘 어찌다가...

부위원장(000 위원)

아무튼 그래도 다음번 회의 때는, 오늘 여기서 여러 위원님들이 좋은 의견들이 많이 나왔으니깐요, 그런 부분들이 가이드라인에 포함이 돼서, 조금 더 공정하고 그리고 우리 심의하는 데 심의하는 목적에 맞게

임대료나 분양가가 산정이 될 수 있도록 그렇게 해 주시면 감사하겠습니다.

오늘 뭐 다 사인도 다 하셨으니까, 오랫동안 오랜 시간 고생 많으셨습니다.

바쁘신 일정에도 오늘 위원회에 참석해서 끝까지 수고해 주신 여러 위원님들께, 다시 한번 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

그럼 이상으로 제70차 서울특별시 마곡산업단지 정책심의위원회 위원회를 모두 마치겠습니다.

( 의사봉 3타! )

수고하셨습니다.

( 일동 박수! )

.....폐 회 15시 35분.(제70차 서울특별시 마곡산업단지 정책심의위원회)