2020년 제48차 마곡산업단지 정책심의위원회

일 시 2020년6월2일(화) 10시30분

장 소 서소문2청사 6층 지역발전본부 회의실

2020년 제48차 마곡산업단지 정책심의위원회 회의록

개 회　　2020년6월2일(화) 10시30분
장 소　　서소문2청사 6층 지역발전본부 회의실

심의 안건

제1호 안건

마곡산업단지 산업시설용지 분양·처분 정량평가 기준표 개정(안)

○○○ 위원

먼저 마곡산업단지 산업시설용지 분양·처분 정량평가 기준표 개정에 관한 심의입니다.

○○께서 설명을 해주시기 바랍니다.

제1호 안건설명

서울시 관계자

예, 설명 드리겠습니다.

회의자료 1페이지입니다.

지난 4월 13일 날 정책심의 위원회에서, 정량평가의 과도한 점수 격차로 사업계획서가 충실한 기업이 불이익을 받는 등, 개선할 필요성이 대두되어 정량평가 기준표 개정안을 검토해서 보고 드립니다.

필요성은 지난번에 나왔지만, 매출액 평가요소는 매출액의 증감과 무관하게 당해연도 매출액이 높은 경우 고득점을 받는 한계가 있는 등, 재무역량에 대한 평가요소 다양화가 필요하고, 두 번째 제안서 최저점 평가 규정을 준용하여, 정량평가의 격차를 완화하고, 중소기업 평가항목에 필요한 항목을 추가 보완하는 내용입니다.

주요 내용을 보고 드리면요, 먼저 단순 매출액 금액별 평가에서 수익성, 성장성, 안정성 요소를 추가 했습니다.

수익성 부분에서는, 매출액은 최근 3년간 가중평균 매출액으로 변경하고, 매출액 순이익률을 추가 했습니다.

그다음에 안정성에는 자기자본비율에서 부채비율로 변경하고, 유동비율을 추가하였습니다.

성장성 부분에서는, 총자산 증가율, 매출액 증가율을 추가하였습니다.

그리고 제안서 평가 규정에 따라, 최저점 평가항목을 배점을 ○○점 이상으로 상향했습니다.

세 번째 중소기업 평가항목인, 벤처 ○○○○ 인증여부에 기업상장여부를 추가 했습니다.

추가한 내용은, 저희가 ○○○○○○○ 용지 분양 평가 기준을 참고 했고, 또 회계사님들 자문을 받아가지고 마련한 내용입니다.

적용시기는 오늘 통과가 되면, 다음 산업 시설용지 분양 때부터 적용할 계획입니다.

그다음에 개정안 내용은 별도로 첨부자료 해드렸습니다.

이상 보고 마치겠습니다.

제1호 안건심의

○○○위원

예, 감사합니다.

간사께서 보고 드린 내용에 대해서, 질의나 이의가 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

○○○위원

지금 그 새로 변경된 그 안을 가지고,

서울시 관계자

예.

○○○위원

기존에 했던 걸 한번 시뮬레이션 한번 해보셨어요? 혹시.

서울시 관계자

해봤나요?

○○○ 위원

시뮬레이션이요.

○○○위원

예, 기존에, 그 지난번에 회의 때 나왔던 자료 있잖아요.

그 기존에 있던 마곡산업단지에 있던 기업체에서 또 추가로 내 가지고

거기서 ○등을 했었는데, 그걸 다시 또 우리가 재평가를 했었지 않습니까?

○○○ 위원

예.

○○○위원

‘그런 경우에, 그 데이터를 이 새로 바뀐 규정대로 한번 시뮬레이션을 해봐가지고, 문제점이 없는지를 보완을 해보셨냐.’는 거예요.

관 계 자

관리단에서, 방금 그 ○○○○님께서 말씀하신 그 부분에 대해서, 저번에 그 바로 이전에 있었던 처분용지 ○○개 기업 신청한 부분에 대해서 한번 시뮬레이션을 해봤습니다.

그런데 최저점하고, 최저점이 약 한 60점정도 줄어드는 효과가 있었고요.

그 격차가 줄어드는 효과가 있었고, 그 다음에 총점이 약 한 6점 정도가 더 늘어나는 그런 효과가 있었습니다.

그러니까 아까 저희 심의안건에 60%부분부터, 그 점수를 매기는 부분 효과가 총점이 한 90점정도 늘어나는 효과가 있었고요.

그다음에 총 격차가 한 60점정도 줄어드는 그런 효과가 있었습니다.

○○○위원

제가 왜 그 질문을 드리냐면, 재무건전성이 아주 좋은 기업이 항상 인력이 안 되어 있었지 않습니까?

또 앞으로 만약에 이 바뀐 유형대로 시뮬레이션을 해봐가지고, 그것이 또 재무건전성이 우수한 기업이 또 선정될 수 있는 가능성이 있다고 하면, 그런 것도 중소기업은 상대적으로 불이익을 받고 그런 거를 보완하기 위해서 이걸 개정을 하려고 하는 거지 않습니까?

그러니까 그런 거를 미리 한번 시뮬레이션을 해보셔가지고, 또 그런 일이 벌어졌을 때 또 개정하는 것보다는, 아예 처음 개정할 때 그런 부분까지 커버하는 게 낫지 않겠냐는 차원에서 말씀드립니다.

○○○위원

지금 우리 설명 추가로 드리면, 앉으세요.

그때 저희가 이 아주 근소한 차이로 다시 했었잖아요.

그래서 이렇게 최저점 평가항목 배점을 어쨌든 60% 이상으로 이렇게 해놓으면, 그 격차가 적어지기 때문에 나중에 내용이 좋은데, '이 정량평가에서 조금 점수가 낮아서 이런 사항들은 없겠다.'

지금 아마 담당 우리 차장님께서 충분히 검토를 해서, 이정도만 해도 지금 되겠다는 거죠?

관 계 자

예.

○○○위원

저희가 사실은 앞으로 남은 그 처분용지가 몇 필지?

○○○ 위원

몇 개나 됩니까?

서울시 관계자

5필지 남았습니다.

○○○ 위원

5필지.

○○○위원

5필지 밖에 없어서, 사실 크게 적용은 안 되는데, 워낙 이게 예전에 만들어놓은 거여서, 그때 당시에는 어떻게 보면 땅을 이렇게 돈 있는 사람이 와서 사는, 그래서 정량평가, 일단 돈이 있어야지 와서 투자를 하지 '바로 건물을 짓는다.' 거기에 비중이 있었다고 하면, 지금은 어느 정도 적용돼야 될 이 용지는 적지만, 그래도 건실한 중소기업들도 올 수 있게, 이 문호를 넓혀주는 그런 차원이기 때문에, 대기업보다는 중소기업 위주로 가면서 평가항목 이정도만 바꿔도 골라낼 수 있을 것 같습니다.

○○○ 위원

정성평가에서 좋게 나온, 좋은 회사라고 다들 인정을 하는데, 정량평가에서 안 돼가지고,

○○○위원

그러니까요, 그래서 제가 부득이,

○○○ 위원

예, 그런 불합리가 굉장히 있었던 걸로,

○○○위원

예, 그래서 지난번에 위원님도 말씀 주셔서 부득이 검토를 한 거고요.

○○○ 위원

예.

○○○위원

이정도만 해도, 우리 ○ 위원님이 걱정하시는, 다음에 또 개정된 사항은 없을 것으로 보입니다.

○○○ 위원

○○○위원님 그 유동비율이라는 게, 유동자산하고 유동, 이런 부채하고 이렇게,

○○○위원

예, 유동부채란 유동자산 그 비율을 얘기하는 거고요.

○○○ 위원

예, 보통 생소할 수가 있어서, 유동비율이라니까 자산 대 부채비율인가요?

○○○위원

그러니까 이 자산을 보면, 유동성이라는 건 1년 이내에 그 유동성으로 그 이렇게 대체 할 수 있는, 그다음에 비 유동은 1년이 넘어가는 장기자산이라고 볼 수 있거든요.

그러니까 장기, 우리가 1년 내에 상환할 부채와, 1년 이내에 우리가 현금화 할 수 있는 자산을 그 비율을 보는 게 유동비율이 됩니다.

○○○위원

쉽게 말씀드리면 '바로 쓸 수 있는 돈이냐.' 뭐 이런.

○○○위원

예.

○○○위원

저번에 그, 저 우리가 심의에서 나타났지만, 기업체들이 들어오는 부분에서, 또 자기가 또 원하는 기업체들이 들어오려고 2차 해가지고 번복이 되는 부분이 있는데, 그런 보완책은 이번에 안 했어요?

서울시 관계자

지난번에 그 한번 들어온 데는 제한하기로요,

○○○ 위원

한번 있죠.

무슨 회사인가 있었죠.

서울시 관계자

지난번에 통과가 됐었습니다.

○○○위원

예, 이미.

○○○ 위원

그거는,

서울시 관계자

예, 통과됐고, 그다음에 이게 결정이,

○○○위원

아, 그러면 자기자본 비율은 아예 그럼 빼버린다는 이유는 뭐예요?

서울시 관계자

어떤 거요?

○○○위원

여기에서 안정성에서,

서울시 관계자

예.

○○○위원

자기자본비율을 갖다가 아예 없애버린다는,

○○○ 위원

부채비율로.

서울시 관계자

아, 이게 지난번에 현금을 많이 가지고 바로 착공할 수 있는데, 이런 부분을 이 자기자본 비율이라는 게 그 대변을 못해주는 거예요.

그래서 지금,

○○○위원

자기 자본, 제가 말씀을 드리면,

○○○위원

같은 이야기 아닙니까?

자기자본 비율하고.

○○○위원

자기자본 비율과 부채비율이 같은 의미라고 보시면 돼요.

중복이 되기 때문에, 조금 더 명확하게 표현할 수 있는 부채비율로 대체했다고 보시면 됩니다.

○○○위원

그럼 '세분화로 봐야 된다.' 이렇게 생각하면 되는 건가요?

○○○위원

예, 전에는 신용평가랑 그 자기자본 비율밖에 없었던 거를, 그거를 신용평가 등급에 배점을 조금 줄이면서, 그 부채비율, 유동비율, 총 자산증가 매출액 비율을 세분화 하면서, 조금 더 이 재무적 역량을 조금 더 면밀하게 살펴볼 수 있도록, 예, 이렇게 배점표를 만드셨다고 생각하시면 될 것 같습니다.

○○○위원

그렇게 봐야 되는 겁니까?

○○○위원

예.

○○○위원

제가 지금 염려스러운 게, 제가 나름대로 파악해본바로서는 말입니다, 앞으로의 어떤 부분이 염려가 되냐면, 코로나 등으로 여러 가지 침체가 지금 되고 있단 말입니다.

그런데 우리가 여기에 입찰에 참여한, 본인들이 선택되기 위해서는, 실질적인 자기의 그 회사 내구성에 뭐 연구진이라든지, 거기에 상당 부분들을 갖다가 정확한 그 데이터를 가지고 분석하지 않고, '상당히 지금 근접하기가 앞으로 쉽지 않겠다.'라는 생각이 들어요.

예컨대 '연구진을 100여명을 두겠다.'라고 하면, 상당히 우리가 고가점을 받을 수 있거든요.

그런데 실무진들한테 가서 들어보니까, '100명까지 연구진 뭔 필요 있겠느냐.' 그러면 줄일 수 있다는 거예요.

그러면 앞으로의 우리 정책심의위원님들이 차후에 어떻게 변화될지 모르겠지만, 이미 입찰을 받아 들어왔단 말이에요. 그렇죠?

서울시 관계자

예.

○○○위원

선정이 됐어요.

서울시 관계자

예.

○○○위원

그럼 1년, 2년 후에 ‘본인들이 아무리 타당성 부분에서 연구진을 그 정도 둘 필요성을 가시성을 느끼지 못한다라고 했을 때, 다시 축소해서 들어올 수도 있다.’ 이 말이에요.

이런 부분들이 상당히 비일비재 하게 지금 나타나고 있어요, 제가 봤을 때.

서울시 관계자

그렇게 되면요, 지금 현재 사업개시가 안 된 거고요.

○○○위원

재산권 행사를 못하는,

서울시 관계자

사업개시 되기 전에 변경이 되려면, 다시 여기 와서 심의를 받아야 됩니다.

그래서,

○○○위원

아니 그러니까 심의를 받는데, 축소해서 심의를 받을 거란 말이에요.

그러면 이미 입찰에 동의해서 참여를 했어요.

지금 실무진들 이야기입니다, 그게.

참여를 해서 만약에 변경을 했을 때,

○○○ 위원

참여라는 게 입주를 했다는 말씀이에요?

○○○위원

아니,

○○○위원

아니 입주는 안 했고,

○○○ 위원

입주를 안 했고,

○○○위원

착공을 들어가기 전에,

○○○위원

분양, 예.

○○○ 위원

아, 착공을 하는데,

○○○위원

보니, 연구진들을 변경을 할 수 밖에 없는,

○○○ 위원

상황이 왔을 때.

○○○위원

‘실제 그 회사가 100여명의 연구진의 필요성을 느끼지를 못한다.’ 이 말이죠.

우리한테 입찰 참여할 때는 그렇게 들어왔는데,

○○○ 위원

예.

○○○위원

그러면 ‘60명이나 70명이면 충분하다.’라고 타당성조사를 해서 우리한테 다시 들어왔을 때, ‘다시 그 회사를 갖다가 입찰을 배제를 시킬 거냐.’ 이 말이죠.

서울시 관계자

여기 지금 가이드라인이 없어서 제가 정확히 말씀을 못 드렸는데, 지난번에 한번 회의를 통했는데요.

어느 정도 10% 범위 안에서는, 지분 이렇게 해서 우리가 심의해서 봐주는 거고요.

그 이하가 되면, 아예 그 대상 자체가 안 되기 때문에 그렇게 되면 자기들이 땅을 다시 내놔야 되는 게,

○○○위원

그럼 반환시켜야 된다?

서울시 관계자

예, 반환돼야 되는 게 맞습니다.

○○○위원

우리 형식상으로는 반환이 되는데, 실질적으로 그게 가능 하겠는가.

○○○위원

예, 어렵죠.

○○○위원

그 보완책도 한번 강구를 해볼 필요성이 있겠습니다.

서울시 관계자

그거는 그러면 다음번에 가이드라인을 저희가 한번 검토해서, 지난번에 회의 해주신 게 있는데 다시 한 번 검토해서 보고를 한번 드리겠습니다.

그 개정 여부는 둘째 치고.

○○○위원

그것을 한번 신중하게 검토를 해봐야 될 것 같아요.

아니 실무진들이 그러는 거예요.

실제 예를 들자면, 예컨대 100여명을 필요에 의해서 할 걸로 준비를 해서 우리한테 들어왔어요.

그럼 우리는 '아, 100명 쓰는가 보다.'라고 생각했는데, '실제 자기 회사 규모에 비해서 100여명까지 필요가 없다, 60명, 70명이면 충분합니다.' 라는 이야기를 들었다, 이 말이죠.

그랬을 때 그 사람들을,

○○○위원

충분히 그럴 수 있다고 생각이 되네요.

○○○위원

'다시 취하를 시켜야 된다.'

○○○ 위원

다시...

○○○위원

굉장히 현실적인 지적이시고요.

○○○ 위원

예, 현실적인 이야기죠.

○○○위원

왜냐하면 지금 기업이 점점 어려워지면,

○○○ 위원

줄이죠, 그러면.

○○○위원

구조조정을 하거든요.

○○○ 위원

그럼요.

○○○위원

제일 먼저가 R&D 인력을 줄이는 거예요.

○○○위원

예.

○○○위원

대부분 회사들이.

그건 표가 안 나거든요.

○○○위원

상당히 단점이 지금 많은 부분이니까, 그 부분에서 한번 신중하게 검토를 해볼 필요가 있습니다.

○○○ 위원

그건 다음에 안건을 한번 올렸으면 좋겠네요.

서울시 관계자

예, 검토해서 보고 드리겠습니다.

○○○ 위원

예.

○○○위원

염려하시는 거 잘 알겠고요.

저희는 어쨌든 그 건물의 전체 중소기업 같은 40% 이상을 연구시설로 반드시 쓰도록 되어 있어서, 연구시설로 쓰려면 결국에는 거기서는 어느 정도 연구인력 확보가 아무튼 기본 필수조건이고요.

○○○위원

그렇죠, 우리가 봤을 때는.

○○○위원

예, 그게 안 되고 만약에 사업개시 요건을 못 맞추면,

○○○ 위원

그거는 안 되는 거죠.

○○○위원

예, 그냥 허수아비로 계속 있는 것이기 때문에, 기업들도 사업개시 요건을 맞추기 위해서 노력을 해야 될 거고, 저희가 어느 부분까지는 저희는 마곡 자체를 융복합 이 R&D단지로 키우는 게 목표이기 때문에, R&D 인력이 어느 정도 확보가 안 되면, 사실은 사업개시 해주고 계속 끌고 가기는 어렵습니다.

그 기본원칙은 지키고 가되, 지난번에 연구공유제나 이런 걸로 조금 완화시킨 부분이 있죠.

그동안 우리 고민 해가지고, 현재 상황 다음 심의회 때 보고를 한번 드리겠습니다.

○○○ 위원

예.

○○○위원

혹시 그러면, 연구원 1인당 공간이 어느 정도 필요하다는 그런 규정은 있나요? 혹시.

○○○위원

그런 건 없고요.

○○○위원

그런 건 없고요?

○○○위원

예, 제가 그 위원님들 평가하실 때, '자기들 연구 인력은 현재는 몇 명인데 앞으로 몇 년 동안 얼마까지 확보하겠다.' 이런 계획을 저희가 보고 '연구 인력도 괜찮구나.' 이렇게 평가를 하는데, 다음에 한번 전체적으로 보고를 한번 드리겠습니다.

○○○위원

그러니까 상장사가 계속 커지면 괜찮은데, 그 회사들이 그때는 시기 때

는 아주 호황을 누리다가, 이런 시기가 되면 그렇지 못하는, 긴축재정을 할 수 밖에 없는 상황이 된단 말이에요.

그런 점들도 한번 크게 반영을 해볼 필요성이 있다, 앞으로.

검토를 한번 해주세요.

제1호 안건결론

○○○ 위원

예, 좋으신 의견입니다.

자, 그럼 1번 안건에 대해서 이의가 없는 것으로 하고, 그다음에 주요내용 속에 수익성, 안정성, 성장성에 대한 그 추가적인 요소, 변경되는 요소는 이거대로 원안대로 통과되는 것으로 의결하겠습니다.

(의사 봉 3타!)

제2호 안건

○○○ ○○○○ 산업시설용지 지분처분심의

○○○ 위원

다음 두 번째 안건으로 넘어갑니다.

○○○ ○○○○ 산업시설용지 지분처분에 관한 심의안건입니다.

○○께서 설명을 먼저 해주시죠.

제2호 안건설명

서울시 관계자

예, 설명 드리겠습니다.

○○○○○○○○은, 기존 구성기업 간 산업시설용지 지분 처분신청에 대하여 심의하고자 하는 사항입니다.

○○○○○○○ 입주계약 현황입니다.

지금 ○○○ ○○○○○, ○○○ ○○○○, ○○○ ○○○ 3개 기업이 들어와 있고요.

입주계약일은 2013년 1월 24일, 그 당시에 ○○ ○○으로 들어왔고요.

계약면적은 18,502㎡입니다.

사업개시는 작년 6월 12일에 개시가 됐고요.

지분은 ○○○ ○○○○○가 77%, ○○○ ○○○○ 13%,○○○ ○○○ 10%입니다.
지분처분 신청내용입니다.
그 처분목적은, 첫 번째 그 ○○○ ○○○○ 측에서는, ○○○ 관련 불안정 요인 해소 및 재무구조 개선, 연구역량 집중이고요.
인더스트리 입장에서는, 미래연구 분야 확대를 위한 신규조직 공간 확보입니다.
처분형식은, 기존 ○○○○ 간 지분처분입니다.
○○○ ○○○○ 지분 8.33%를 ○○○ ○○○○○에 처분하는 겁니다.
지분변동 내용은 참고하시고요.
다음 페이지, 지분 구성 변동내역 참고하시고요.
지분처분 양도대상자 선정입니다.
산업집적법 제39조 제1항 및 제2항에 따라, 사업개시 신고 전, 또는 사업개시 신고 후 5년 이내 처분하려는 경우에는, 관리기관에서 직접 매수하거나 관리기관이 매수신청을 받아서 공모해서 선정한 다른 기업체에 양도하는 게 원칙입니다.
그러나 ○○○ ○○○○은 산업집적법 시행령 제49조 제3항 단서조항 및 제1호 조항에 의해서, 처분신청자, 그러니까 ○○○ ○○○○이 직접 양도대상자 ○○○ ○○○○○를 선정해서 처분신청을 했습니다.
이 법적 근거는 산업집적법 시행령 제49조 제3항 제1호에 보면, '처분신청인이 구조조정으로 인하여 처분을 신청한 경우에는, 양도대상자를 추천할 수 있다.' 이런 조항이 있고요.
산업집적법 시행규칙 제39조 제3항 및 산업발전법 제21조 제5항에 보면, 구조조정 대상기업의 범위가 정해져있고요.
산업발전법 시행령 제12조에는, 구조조정은 사업연도 말 재무제표에 따른 영업 손실이 최근 2년 연속해서 발생한 기업입니다.
○○○ ○○○○ 최근 2년간 영업 손실 내역을 보면, '18년도에는 ○○○억, 19년도에는 ○○○억이 손실이 돼서 형식상 요건은 맞다.'고 보고 있습니다.
4페이지, 이 평가하는 거에 대해서는, 지난번 심의 때 이렇게 ○○○○ 구성 간 매매를 할 경우에는 정성평가를 하기로 했습니다.

그래서 60점이 넘으면 인정을 해주는, 거기서 60점이 넘었을 경우에 인정여부를 여기 정책심의위원회에서 결정하게 되어 있습니다.

사업평가는, 정성평가 총 600점이고요.

평가방법은, 제 설명이 끝나면 업체에서 와서 PT설명을 할 겁니다.

설명을 하고, 질의응답을 하신 다음에 평가항목 별로 배점된 범위 내에서 정수로 채점을 해주시고, 각 평가 항목 내에 제시된 평가기준을 참고해서 채점 해주시면 되겠습니다.

그래서 저희가 산정방법은 평가항목 별로 최고점, 최저점을 제외한 나머지 점수로 산술 평가하고요.

양도대상자 처분 심의는, 사업계획서 총 600점 중 60%인 360점 이상 득점할 경우, 평가항목에 대한 종합적인 검토를 거쳐서 승인여부를 결정하는 걸로 그렇게 해주셨으면 고맙겠습니다.

제 설명은 마치고요.

시간되면 부르,

○○○ 위원

지금 ○○○ ○○○○가 와 있어요?

서울시 관계자

아마 그룹사에서 와 있는 것 같습니다.

○○○ 위원

그룹사에서요?

서울시 관계자

예.

○○○위원

잠깐만요.

우리 ○○님 그렇게 되면, 사업 개시 일 5년 이내에는 우리가 저 가져올 수 있다는 결론인데, 의도적인 부분이 있는 거 아닌가요? 이거.

상당히 의도적인 부분으로 보이는데요.

서울시 관계자

법에 보면, 사실은 언제든지 팔수는 있습니다.

그런데 파는 방법이 그 토지일 경우에는, 뭐 토지일 경우에도 대상지를 지적할 수 있지만, 우리 토지일 경우에는 땅이 없기 때문에 지난번처럼

우리가 그냥 받아서 공모해서 그냥 처분을 하는 거고요.

이미 건물이 들어서 있을 경우에도, ‘언제든지 자기들은 팔수는 있지만 대상자 자체를 우리한테 줘서 우리가 공모할거냐, 아니면 그 사람들이 지정해서 올 거냐.’ 이 차이만 있습니다.

파는 거 자체 가지고는 법에 제약은 없습니다.

다만 기간에 대상자.

○○○위원

처음에 이 부지를 갖다가 인수 했을 때는, 산업집적법 제39조만 보고 했을 거라고 나는 생각이 들어요.

‘시행령은 진행해 나오다가, 회사가 여러 가지 어려운 여건상 검토된 내용이 아닌가.’라는 생각이 드는데요.

서울시 관계자

예, 맞습니다, 그런 거고요.

이 조항 말고도 다른 조항들이 몇 개 조항이 있습니다.

그 조항이 해당할 경우 자기들이 신청할 수 있고, 그러니까 ‘그 원대로 그냥 해줄 거냐, 말거냐.’를 오늘 심사 해주시면 됩니다.

파는 거 자체는, 이 대상, 이 기업이 아니더라도 다른 기업한테라도 팔 수는 있습니다.

○○○위원

지금 ○○○ ○○○○○하고, ○○○○하고 따로 별도 건물입니까? 아니면 한 건물입니까?

서울시 관계자

아닙니다.

한 동입니다.

○○○위원

한 건물 안에요?

서울시 관계자

한 건물 안에 지분 별로 나뉘어져 있습니다.

○○○ 위원

알겠습니다.

그럼 기업체 들어오시라고 그러죠.

기업발표 및 질의응답
(발표 및 질의응답 내용을 대부분 기업 내부정보이므로
외부 공개용 속기록에 미기재함)

○○○ 위원

작성을 어떻게 다 하셨나요?
예, 그럼 실무진들에게 채점표를 넘겨주시고, 그러면 시간관계상 다음 안건으로 넘어가도록 하겠습니다.
결과표가 나오면, 위원님들께 다시 알려드리도록 하겠습니다.

제3호 안건

민간 R&D 센터(지식산업센터)D18 신규 공모계획 심의

○○○ 위원

세 번째 안건입니다.
민간 R&D 센터 지식산업센터 D18 신규 공모계획에 관한 심의입니다.
간사께서 설명을 해주시죠.

제3호 안건설명

서울시 관계자

예, 설명 드리겠습니다.
6페이지입니다.
사업개요에 보시면, 면적이 21,765㎡였고요.
원래는 22년 12월까지 하려고 그랬었는데, 1년 정도 연기돼야 될 것 같은데요.
토지비가 ○○○억 원이었습니다.
그 추진사항 간략하게 말씀드리면, 이미 보고가 몇 번 되어 있었는데요.
금년 3월 달에 1순위 자 하고, 우선협의대상자를 마지막으로 취소했고요.
그다음에 5월 8일 날, 차 순위 자에 대한 우선협의대상자 자격취소도

했습니다.
금융위원회에서 '둘 다 다 자격이 없다, 토지신탁회사가 들어가는 거는.' 그래서 취소를 했고요.
그래서 7페이지입니다.
그래서 다시 신규 공모 안 계획입니다.
그래서 면적은 그 필지 그대로 하고요.
그 금액도 똑같고, 공모 시기는 7월 달로 예정하고 있는데, 부지면적에 대해서 지난번에 그렇게 된 철회된 이유를 저희가 살펴보니까, 너무 대기업들이 들어 와가지고 개발이익이 많이 나서 그렇다는 이유도 있는 것 같고요.
그래서 저희가 '필지를 지난번처럼 그렇게 하나로 하느냐, 아니면 두 개로 나눠가지고 동시에 하느냐, 따로따로 하느냐.'에 대해서 한번 생각을 해봤습니다.
이건 별도로, 8페이지 설명 드리겠습니다.
공모를 하게 되면 7월 1일 날 쯤 공모 해가지고, 10월 27일 날 선정할 계획으로 정책심의위원회에서 그렇게 추진할 계획이고요.
8페이지 주요 공모내용을 설명드리면요, 공급 규모 및 방식인데요.
이걸 A, B로 두 개로 나눠가지고, 동시에 하는 방안입니다.
이렇게 되면 목적달성이 용이하고, 그다음에 지난번에 부작용이었던 개발이익과다라든지 대기업 위주 참여라든지 이런 걸 완화시킬 수가 있는 거고요.
단점으로는, 공급이 한꺼번에 많이 나오면 인근지역에 공동화 우려가 있다는 부분이고요.
그다음에 이걸 A하고 B하고 순차로 했을 경우에는, 시장수요를 감안해서 시차를 두고 순차적으로 공모한다는 그런 장점이 있고요.
그런데 문제점은 이걸 이렇게 하게 되면, 저희가 당초 18부지 하나 했을 때보다 2개 하더라도 면적이 4분의 3밖에 안 됩니다.
그래서 면적이 줄어들게 되면, 주변에서 또 민원이 그쪽에 빨리 개발 안 된다는 민원이 발생할 수가 있습니다.
그다음에 전체 하는 부분은, 저희가 한꺼번에 할 수 있는 장점은 있지만 단점들이, 지난번에 했던 단점들이 여전히 대기업 중심이라든지 개

발이익 과다하다는 부분이 있습니다.
그래서 이 부분은 설명 드리고 나서, 결정 해주시고 다음번에 해주시면 좋겠습니다.
그다음에 2번 사업 참여자격은요, 지난번에 보고 드렸던 38부지하고 똑같습니다.
컨소시엄 신탁회사 빼고 똑같이 넘어가고요.
그다음에 9페이지 사업자 정량평가 평가척도 조정인데요.
이거는 면적이 줄어들 경우에, 매출액도 당연히 줄인 거고 평가척도도 줄인 거고요.
그다음에 인정범위는 지난번과 똑같이 실적 총합으로 했습니다.
그다음에 네 번째, 최소 입주기업 수 및 지원시설 용도인데요.
지난번에는 50개였는데, 50개 하다 보니까 너무 면적이 커가지고, 이걸 70개로 상향을 시켰고요.
대신 임대면적은 제외하는 걸로 했습니다.
그다음에 근생은 지난번처럼 똑같이 3%로 했는데요.
여기에 속된 표현으로 물이 들어가는, 음식점 같은 게 들어가는 거에 대해서 주변에서 많이 반발이 있어가지고, 이 부분을 줄이는 걸로 제외하는 걸로 했고요.
10페이지, 그다음에 5번, 6번, 7번은 지난번하고 똑같습니다.
그래서 생략하고요.
제일 밑에 8번, 실수요기업 평가기준 개선인데요.
이 부분은, 지금 그 실수요기업이 25%까지 들어가면 만점을 80점으로 주고 있는데요.
이런 경우에 지난번에 보니까, 한국토지신탁이랑 이런 데가 한 개의 기업이 전부 25%를 다 점유를 했었습니다.
그러다보니까 '대기업 사옥을 주는 거 아니냐, 영구.' 이런 지적이 있어서, 저희가 뒤쪽에 보시면 한 개 기업이 20% 이상이더라도 80점은 주기는 주되, 그 뭐 적은 기업들이 뭐 예를 들어서 10% 내지 15%만 하더라도, 여러 개 기업들이 참여하면 한 개 기업 추가할 때마다 2점씩을 더 줘서, 그 최고 80점까지 받게 해서 서로 이 부분에서 점수 차별화는 이루어지지, 차이가 나지 않도록 대기업이 싹 가져가나, 갔으나 '여러

개 기업들이 모아가지고 더 적게 쓰더라도, 많은 기업이 참여하면 똑같이 80점을 주자.' 이렇게 한번 저희가 계산을 해봤고요.

그다음에 아홉 번째, 산업시설 중 임대 20% 전용면적 기준인데요.

이건 관리기본계획에 의해 가지고, 20%를 무조건 임대하게 되어 있습니다.

그런데 지난번에는 임대기업에 면적만 해놨지, 한 개 기업 당 크기를 제한을 안 했습니다.

그래서 한 개 기업 당, 크기를 120 이하로 제한을 하는 건데요.

이 제한을 하는 이유는, 재정이 열약한 중소벤처 창업기업들의 입주기업을 제공하기 위해서 이렇게 하는 거고요.

그 면적을 120이하로 결정한 이유는, 저희가 공공 R&D 부지를 그 옆에다 하고 있는데, 제일 큰 게 146이 있지만, 60㎡가 제일 큰 걸로 지금 계획되어 있습니다.

그래서 이거 2배정도로 했고요, 민간이기 때문에.

그다음에 1인 종사당 기업 당, 아니 1인 종사자 수가 12㎡로 봤을 때, 120㎡ 한 10명 정도 하는 기업도 들어올 수 있게, 그다음에 이렇게 했을 때는 한 40개 이상 임대기업이 들어올 수 있다.

그래서 실질적인 임대기업들이 들어올 수 있게끔, 한번 개선을 해봤습니다.

그다음에 12페이지는 앞에 있었던 내용들 평가기준 정리한 겁니다.

이상 보고 마치겠습니다.

제3호 안건심의

○○○ 위원

지금 여기 그 주요 내용 공급 규모 및 방식을 여기서 결정해야 합니까? 안건 1안, 2안을.

서울시 관계자

예, 저희는 사실은, 그 처음에 한꺼번에 했던 면적이 20,000㎡가 넘거든요.

지금 38부지가 5,000이 조금 넘고, 이거 절반은 10,000 조금 넘기 때문에 16,000밖에 안 돼요.

그러면 처음에 18 하나 할 때 20,000이 넘어가는데, 순차로 하면 그러니까 나누되 동시에 했으면 하는 게 저희 의견입니다.

○○○ 위원

부서의 생각인가요? 아니면 전반적인 시장조사의 생각인가요?

서울시 관계자

전반적인 시장은 아니고요.

저희 부서의견인데, 지난번에 어쨌든 18부지를 20,000㎡을 공급하려고 했었는데 그게 취소됐기 때문에, 지금 그걸 보완하기 위해서 38부지를 먼저 했잖아요.

했는데, 이걸 절반을 해갖고 순차로 하게 되면, 어차피 다음 부지는 내년에나 하게 되어 있거든요.

그렇게 되면 초창기에 물량 나가는 게 20,000㎡이 넘었었는데, 16,000밖에 안 나가면 주변에서 '개발이 늦어지는 게 아니냐.' 민원이 있을 수 있고요.

여기에 문제점으로, 공급과다라는 부분이 있기는 있는데요.

저희가 보기에는 저기 층이 다릅니다.

공공 R&D 부분은 60㎡미만이 대부분이고, 민간R&D 부분은 저희가 지난번에 보니까 평수로 보면 200평 이상 이렇게 평수가 높거든요.

그래서 약간의 공급되더라도, 들어오려고 하는 대상들은 차별화 되어 있습니다.

그래서 저희 생각은 같이 하는 건데요.

또 이런 문제점도 있기 때문에, 위원님들이 검토해 보시고 결정해 주시면,

○○○ 위원

나는 개인적인 생각은, 뭐가 장점이 될지 단점이 될지 모르겠어요.

한편으로 생각하면 큰 업체가 들어와서의, 어떤 일률적으로 자기의 우리 집행부와의 서로 협조 하에 있어서 서로 잘 되기를 바라는 희망이 있고, '이렇게 해가지고 협업이 서로 잘 될까, 이 업체 간에.'라는 부분도 있어요.

조금 아쉬움이 있던 마곡이라도, 지금 대기업들이 안 들어오는 부분에서는 아쉬움이 있거든요.

한편에서는 중소기업체들을 많이 살려야 되는 부분이 있고, 이런 관점에서 뭐가 장점이 될지 단점이 될지는 모르겠는데, 글쎄요.

서울시 관계자

여기 부지를 쪼개기 때문에, 엄밀한 의미에서 두 기업 간의 협업문제는 그렇게 고려대상은 아닌 것 같은데, 우리가 선정할 때 예를 들어서 이 두 개를 놓을 때 이쪽에 바이오하고 이쪽에는 뭐 IT를 하고,

○○○ 위원

그러니까 그런 품목 간에.

서울시 관계자

이거는 정책, 여기서 위원회에서 심의하실 때 보고 결정해 주면 되는 것 같고요.

두 기업은 따로따로 부지 별개이기 때문에, 협업의 문제는 특별히 문제되지는 않을 것 같습니다.

○○○ 위원

그럴까요?

○○○ 위원

저희가 실무적으로 검토해본 거는, 지난번에 현장 가서 보면 굉장히 21,700㎡ 이 부지가 엄청납니다.

○○○ 위원

엄청 넓죠.

○○○ 위원

예, 그래서 저희가 사실 '왜 이렇게 우리 한국토지신탁 뭐 이렇게 신탁사들이 이걸 들어왔나.' 분석을 해보니까, 개인 기업이 와서 그걸 하기가 쉽지가 않은 거예요.

○○○ 위원

개인은 그렇겠죠.

○○○ 위원

그러니까.

○○○ 위원

예, 그래서 저희가 '야, 이거 너무 겁도 나기도 하고, 또 10년 임대도 해서 다른 중소기업도 거기 들어와야 되는데, 어느 한 사람, 한 주관자

가 이걸 계속 좌지우지 하는 거는 맞지 않겠다.’

그래서 일단 규모도 나누고, 어차피 필지는 나누어져 있거든요.

나누어서 약간 경쟁도 시키고, 또 이쪽은 바이오그룹에 모이게 되고, 여기는 또 IT 그룹에 이게 되고, ‘이렇게 약간 뭔가 균형감이 필요 하겠다.’ 이런 생각들도 많이,

○○○ 위원

그런 정리는 우리 집행부에서 해줘야 될 거고요.

○○○ 위원

예, 그걸 많이 했고요.

그래서 일단 ‘전체 가는 건 아니다, 우리가 전체 한번 가봤더니 실제 현장은 이렇더라.’

그래서 2안은 아닌 거고, 1안을 가지고 사실 내년에 말씀을 드리면, 우리 과에서는 이왕에 그 주변 활성화를 위해서, 또 주변에 지금 상가들이 많이 비어있고 좋은 시설들이, 그래서 거기만 들어오기를 기다리고 막 이런 상황이에요.

그러다보니까 ‘동시에 공고하고 나눠서 하되, 동시에 공고해서 동시에 짓고 동시에 들어오게 해서, 하루라도 빨리 주변도 살리고 해보자.’ 이게 우리 과의 입장이고, 우리 저기 관리단 입장은 ‘이걸 조금 순차적으로 가자, 땅도 순차적으로 하나 잘 팔고 그다음에 또 팔고.’ 이렇게 뭐 이런 의견이에요.

그래서 위원님들이 한번 현장 의견도 주시고,

○○○ 위원

○○님 생각은 어때요? 강서구 입장은.

○○○ 위원

주시면, 결정해 주시면 그거에 따라서 순차로 결정되면 순차로 가고, ‘동시로 가겠다.’ 이런 겁니다.

그러니까,

○○○ 위원

‘나누는 거가 맞다.’면, 거기에 대해서는 뭐라고 말씀드릴 수가 없는데, 나눠서 순차로 간다는 건 저는 잘 이해가 안 가요.

○○○ 위원

글쎄, 저도 그래요.

○○○ 위원

‘빨리 하는 게 맞다.’고 보고,

○○○ 위원

저도 그거는 그래요.

○○○ 위원

자, 그럼 ○○○님 결정하시죠.

○○○ 위원

맞습니다.

○○○ 위원

그런데 그 만약에 한 대기업이, 순차적으로, 동시에 양쪽으로 분할해서 한다고 했을 때, 두 개다 입찰을 할 수가 있어요?

서울시 관계자

지난번에 그 공모 안부터요.

○○○ 위원

그건 안 돼요.

○○○ 위원

입찰은 할 수 있겠죠.

서울시 관계자

기존에 입주 기업들은,

○○○ 위원

동시로는 안 되게요.

서울시 관계자

못하게,

○○○ 위원

못하게 되어 있어요?

○○○ 위원

예.

서울시 관계자

예, 나눠서 하는 걸로요.

○○○ 위원

그래요.

○○○ 위원

저도 조금만 말씀드릴게요.

이게 ○○○이 18,000이고 이게 10,000, 1,000, 10,000 이에요.

그러면 이게 물론 지식산업센터가 들어오니까 여러 기업들을 묶어놓은 거니까 대기업 하나가 들어오지 않으니까, 그런데 이 시기에 두 개를 이 큰 걸 두 개 내놓고서 좋은 산업 두 개를 찾자는 게 쉬운 일이 아닐 것 같아요.

한번 생각해 보시면, 이게 지금은 다 안 좋은 상황에서 물론 돈 많은 사람들이, 그러니까 여기가 신인사가 붙었던 이유나 신탁사 붙었던 이유는, 다 군침을 흘리는데 실제로 채우기는 쉽지가 않으니까, 그러면 돈 갖고 있는 애들이 먼저 짓고 기다렸다가 하나씩 이렇게 하자는 개념이었던 것 같아요.

그런데 이것도 어떤 방식이든지 이게 이 큰 땅을 두 개가 한꺼번에 나와서 두 좋은 이 주인을 찾게 해준다는 게, 그리고 여기에는 아까 얘기하신 것처럼 몇 개 컨소시엄 계속 붙어야 된다고 그러면, 이 플레이어들이 그렇게 많지 않을 건데, 한번 이게 항상 우리가 이 마곡할 때도 예전에도 한번 얘기 드린 것 같은데, '이게 눈 굴리기 방식으로 한번 잘 팔고 그다음에 조금 더 의미 있게 팔 수 있는 방법을 찾는 게 이번에 맞지 않을까.'하는 생각이 드네요.

○○○ 위원

그러니까 가장 좋은 방법은, 저번에 하여간 그 회사들이 입찰자들이 해서 서로 간에 거기에 부합하지 않게끔 해서 이게 들어왔으면 참 좋았을 건데, '큰 회사를 지금 상황에서 우리가 큰 부지를 갖다가 해놓는다고 해서, 입찰자들이 과연 들어올까.'라는 생각도 의구심이 들고, 또 이렇게 우리 위원님께서 말씀,

서울시 관계자

뒤쪽에서 설명을 드리는데요.

38부지에 지금 현재 참여의향서 받은 게 16개사가 들어왔습니다.

○○○ 위원

16개가 들어왔어요?

○○○ 위원

아, 나누니까요?

서울시 관계자

아니요, 이거 말고 지금 이미 38부지 하고 있는 게.

○○○ 위원

아니요, 조금 적은 거.

5,000㎡짜리, 예.

○○○ 위원

아, 예.

서울시 관계자

그리고 기존에 그 18부지도 그때 두 개 팀이 들어왔었고, 업종도 제가 알기로는 바이오화학, 이렇게 틀렸던 것 같고요.

그래서 저희가 보기에는, 나중에 들어왔을 때 지식산업 분양 할 때 문제는 모르겠는데요.

이거 하려고 하는 ○○○○은 충분히 있을 것 같은데, 만약에 그게 안 되더라도 그러면 오히려 순차적으로 저절로 되는 거예요.

한 팀만 들어오면.

○○○ 위원

그래서 저는 아까 시장조사를 조금 해봤으면, 그런 어떤 장단점을 가지고 우리가 분석을 할 수 있는데, 지금 상황에서는 지금 딱 뭐라고 지금 내놓기가 뭐하네요.

○○○ 위원

그런데 순차적으로 할 때, 여기 고려사항 보면 최종분양 면적보다 작아진다고 이렇게 여기 되어 있는데, 주변상가의 민원, 그런데 사실 최종분양 면적은 같은 거 아닌가요?

순차적으로 한다고 하더라도,

서울시 관계자

표현이 조금 그런데요.

○○○ 위원

조금 표현이 그래서.

○○○ 위원

이게 왜 작아져요?

서울시 관계자

이 두 개만 했을 때 아까 제가 말씀드렸듯이, 18만 원래 하나만 하면, 원래 하나 하고 2년 후에 하려고 그랬었거든요.

그런데 처음에게 21,000을 하려고 그랬었는데, 이게 결국은 이대로 가더라도 11개월이 지금 늦어지는 거거든요.

그래서 저희가 38부지를 먼저 했는데, 제일 적은 게 5,600 이 정도잖아요.

이걸 쪼개서 가면, 이거 10,000에다 하면 아까 16,000밖에 못하는 거예요.

그러면 당초 우리가,

○○○ 위원

아니 데드라인 시점에 똑같은 거지.

○○○ 위원

똑같은 거죠, 이게 헷갈리는 거예요, 지금, 예.

○○○ 위원

여기 1년에, 앞으로 내년까지 이렇게, 예.

○○○ 위원

이게 작아지는 게 아닌데, 예.

○○○ 위원

그렇게 한 번에 더 나가면, 저번에 했던 거보다 더 가는 거잖아요.

지금 이번에 다 나가면 D38이 먼저 갔으니까, 오히려 지금 가면 한 번에 다 내놓는 셈이 되는 거잖아요.

○○○ 위원

이거는 손님을 많이 끄는 게 중요해요.

38해서 16개 들어왔으면 떨어진 애들이 다시 들어올 거거든요.

○○○ 위원

그러니까요.

○○○ 위원

그렇지 않을까요?

그리고 이게 아마 38이 아마 제가 보기에는, 이 요즘에 최근 나온 거

중에서, 이렇게 좋은 땅이 나온 적이 별로, 다, 그 뭐랄까요, 뭐 저 한 기업한테 주는 사옥 짓는 것들만 나오다가 이렇게 나왔으니까 아마 그랬던 것 같으니, 뭐 제 의견은 그렇습니다.

처음 만들 때 고민했던 것도 '한꺼번에 다 팔지 말자, 천천히 하나씩 팔아보자, 물론 거의 끝날 판이니까, 더더욱이나 조심해서 하는 게 좋지 않을까.'라는 생각은 듭니다.

○○○ 위원

하나 팔고 그다음에 할 때는 기간이 얼마나 걸립니까? 텀이.

○○○ 위원

한 3개월 정도, 새 사업체 선정하고 그리고 공고하고 이렇게 갑니다.

○○○ 위원

3개월?

서울시 관계자

어차피 하면 내년에 해야 돼요.

순차로 간다면.

○○○ 위원

순차로 한다면.

○○○ 위원

우리 ○○○은 뭐 혹시 의견이,

서울시 관계자

그것도 그때 가서 수요가 있느냐, 없느냐 보고.

○○○ 위원

예, ○○○의 의견은,

○○○ 위원

아니 ○○○, 우리 ○○○,

○○○ 위원

오셨어요?

○○○ 위원

아니 지금 우리가 밀어붙인다고 해도, 제가 볼 때는 현장도 있어서, 관리단 의견도 한번 얘기해보시죠.

관 계 자

예, ○○○○ ○○○ 입니다.

저희가 우려하는 건, 지금 이 짓는데 사업자 모집하는 거는 어려움은 없을 것 같은데, 다만 이 18블록 바로 위에 SH가 공공형 지산으로 그 블록 전체 지금 18을 A, B 합친 면적만큼을 지금 짓고 있습니다, 지산으로요.

그리고 그 왼쪽으로 이번에 D38이 5,884㎡로 또 지산이 또 오고, 그리고 D18 A와 B가 또 나누면, 그 바로 200m 원경 내에 공공 어쨌든 땅을 가지고 지산이 4개 건물이 동시에 건물이 들어가는 겁니다.

그래서 준공시점도 거의 같을 걸로 보고 있어서, 준공 이후에를 우려하는 바가 있고요.

그러면 물론 거기에 입주할 수 있는 기업들이, 중소벤처창업기업들이 몇 천개 기업이 일시에 들어와야 되는 문제를 저희가 고민을 하고 있어서 순차로 얘기했고, 순차에서 ‘최초 분양면적보다.’라는 얘기는 18을 한꺼번에 원래 공급하면 입주도 동시에 되니까, 주변 상가들은 영업이 수월한데 나눠서 하면 조금 이렇게 자기들 영업하는 입주 간 기업이 적어진다는 얘기입니다.

최초분양면적이라는 게 합쳤을 때.

○○○ 위원

제 생각인데, ‘조금 더 한번 시장조사를 해보면 어떨까.’라는 생각이 드는데 어때요.

어려운가요?

○○○ 위원

아니 이게 자신이 없으면, 순차로 가는 게 맞습니다.

왜냐하면 이렇게 하나 해보고 또 들어오고.

○○○ 위원

오늘 결정을 내리자는 거예요? 이게.

○○○ 위원

예, 저희가 지금 이 D18부지가 너무 긴 시간동안 해매고 있어가지고.

○○○ 위원

7월 초에 공모를 한다면.

○○○ 위원

아니 나는 내 생각에는, 저번에 회사들도 참여한 회사들 가지고 어떻게 할 수만 있다면 이렇게 어느 회사가 됐든 이렇게 좋겠는데, 그게 지금 어려운 시점이 된 거 아닙니까? 지금은, 지금 상황에서는.

○○○ 위원

저도 지금 관리단 이야기 들어보니까, 순차적으로 가는 게 맞을 것 같아요.

왜냐하면 지금 기존에 4개나 동시에 추진하고 있는데, 나중에 입주업체 모집하는데 굉장히 어려움을 느낄 것 같아요.

○○○ 위원

어려울 것 같아요, 맞아요.

○○○ 위원

예, 그래서 토지를 조금 더 활용, 효율적으로 활용한다는 측면에서 보면, 순차적으로 가는 게 좋을 것 같아요.

○○○ 위원

1안의 1번하고 2번 가지고 위원님들 투표하시죠.

○○○ 위원

한번 투표를 하죠.

서울시 관계자

그런데 아까 말씀 중에, 수천 개라는 말은 팩트가 틀린 거고요.

공공형이 700개입니다.

정확히 말씀드리면, 공공형이 700개고요.

그거는 60㎡미만이 대부분이고요.

○○○ 위원

거의 창업,

서울시 관계자

나머지 83회사가 지금 하는 거는, 50개 이상만 우리가 지으라고 하는 거고요.

이쪽에 지으라는 건 두 개해서 70개, 70개 하면 140개입니다.

그다음에 민영이 들어가더라도, 100개, 100개해서 그쪽 부분이 한 많으면 300개정도 되는 것이기 때문에 1,000개정도 됩니다.

○○○ 위원

1,000개라고 해도 커요.

○○○ 위원

그 1,000개라는 게 적은 게 아니잖아요.

1,000개라는 게 적은 게 아니죠.

○○○ 위원

아니 판단하기가 나는 어렵네.

○○○ 위원

자, 그러면

○○○ 위원

저기 저번에 들어왔던 기업들은, 다시 들어온다고 혹시 얘기된 게 있나요? 저번에 우선협의대상자 됐던 양반들은.

혹시 다시 들어오겠다고,

○○○ 위원

아마 1차 공고가 돼서 아마 다시,

○○○ 위원

들어오겠죠.

○○○ 위원

그렇죠.

○○○ 위원

들어올 가능성이,

○○○ 위원

아니 그러니까 제 걱정은 뭐냐 하면, 혹시 지금 일단 5월8일 날 어쨌든 최종결과가 난거잖아요.

서울시 관계자

예.

○○○ 위원

이 양반들이 혹시 약간 불복하거나, 뭐 이렇게 다른 데 항의하거나 이럴 가능성은 없어요?

○○○ 위원

일단 정해진 거 아니에요?

○○○ 위원

그럴 때 이 땅이 먼저 나가버리면 골치 아플 것 같은데.

서울시 관계자

항의는 있었었는데요.

충분히 금융위원회에서 결정이 난 거고, 우리도 충분히 기간들을 줬었잖아요.

그리고 이 부분은 취소 돼가지고 이 사업을 안 하는 게 아니고, 이 부분은 하기 때문에 자기들도 다음에 늘리려면 우리하고 분쟁이 붙으면 저기 것이기 때문에, 아마 제가 알기로는 소송도 저희 걱정했는데요, 현재까지로는 소송한다는 이야기는 없는 걸로 알고 있습니다.

○○○ 위원

‘없다.’ 예.

서울시 관계자

뭐 나중에 들어오면 어쩔 수 없지만, 예.

○○○ 위원

순차인지 동시인지 위원님들 결정해 주세요.

○○○ 위원

예, 시간이 자꾸 가니까, 다른 의견이 없으시면,

○○○ 위원

혹시 지금 여기 뒤에 거까지 다 결정이 된, 이걸로 하는 되는 건가요?

○○○ 위원

어떤 거요?

○○○ 위원

아니 지금 저기 12페이지에,

○○○ 위원

12, 예.

○○○ 위원

예, 거기 보면, 공모 평가기준표 변경 안 이렇게 올리셨잖아요.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

거기에 재무능력 부분이랑 기업현황 부분, 아까 우리 업데이트 하셨었

잖아요, 1안에서 우리.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그거가 여기에 반영이 안 되어 있는 것 같아서.

○○○ 위원

아, 거기가.

○○○ 위원

그걸 보완해 주셨으면 해서요.

거기 보면, 신용평가등급 하고 자기자본비율 밖에 없는데, 예, ‘여기 보완이 있어야 되지 않을까.’라는 생각이 들고요.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

이거는 맞게 고치는 게 맞습니다.

○○○ 위원

예, 매출액하고.

○○○ 위원

그 80점 거기 들어가 있는 그 항목 말이죠?

○○○ 위원

예, 위에 기업현황, 재무능력, 사업실적.

○○○ 위원

자기자본 비율하고 거기 들어가 있는 세 가지.

○○○ 위원

예, 정량평가 부분이요.

○○○ 위원

거기에다가 넣어 달라.

○○○ 위원

부채유동비율로, 우리 방금 바꾼 걸로 바꾸겠습니다.

○○○ 위원

예, 바꾼 기준으로, 실무진에서 거기 다시 한 번 정리해주시면 좋을 것

같습니다.

○○○ 위원

위원님들 너무 날카로운 지적이신데요.

○○○ 위원

미처 못 봤네요, 우리도.

자, 그러면 공급규모 하고 방식을 D18 부지에 대한 것을 A, B로 잘라서 동시에 할 거냐, 순차적으로 할 것이냐 결정을 하도록 하겠습니다.

투표로, 손을 들어서 우리 투표를 하시자고요.

자, 먼저,

○○○ 위원

일단 눈 감고 하시죠.

○○○ 위원

눈 감고 할 거 없어요.

없는데,

○○○ 위원

예, 이건 뭐 가혹합니다마는,

○○○ 위원

위원장님만 보시죠.

○○○ 위원

자, 첫 번째 ‘동시에 했으면 좋겠다.’

없네요, 예, 세 분이네요.

자, 그러면 ‘순차적으로 했으면 좋겠다.’

예, 결론을 내리겠습니다.

○○○ 위원

나는 결론을 못 내리겠어.

순차인지 동시인지.

○○○ 위원

혹시 보류입니까?

기권이십니까?

○○○ 위원

아니 위원님이 굉장히 조심하게, 섬세하게 하시네.

제3호 안건결론

○○○ 위원

자, 그러면 결정을,

○○○ 위원

뭐가 더 좋을지 판단이 안 서.

○○○ 위원

A가 먼저 하고, B로 순차적으로 하는 것으로,

○○○ 위원

자신이 없을 때 순차로.

○○○ 위원

예, 결정을 하도록 하겠습니다.

예, 그렇게 결정하도록 하겠습니다.

(의사 봉 3타!)

(○○○ ○○○○ 점수 결과 발표.)

자, 그러면 아까 그 ○○○ ○○○○에 대한 그 평가표를 주셨는데, 거기에 대한 결과가 나왔습니다.

발표를 하겠습니다.

그게 하게 되면, 총 600점 중에서 60%가 넘어야 이게 결정이 되는 건데요.

○○○ ○○○○에 대한 평가 점수가 360점이 넘었습니다.

463.08이 나왔습니다.

그래서 463.08 점수가 나와서, ○○○ ○○○○가 협상대상자로 결정되었음을 의결하겠습니다.

(의사 봉 3타!)

○○○ ○○○○는 앞으로 잘해야 될 것 같아요.

서울시 관계자

예, 알겠습니다.

전달하겠습니다.

○○○ 위원

제가 한 말씀만 드리면,

○○○ 위원

예, 이거는 굉장히 위원님들에게 굉장히 많이,

○○○ 위원

앞으로 이런 부분들이 안 나온다는 보장도 없고요.

실제 우리가 지금 해주기는 해줘도, 잘못하면 우리의 심의위원들이 엄청난,

○○○ 위원

이거는 나중에, 예.

○○○ 위원

회오리에 오를 수 있는 특징이 될 수도 있습니다.

○○○ 위원

저희가 그래서, ○○○ ○○○○ 연구개발계획을 보완해서 다시 받겠습니다.

○○○ 위원

그럼요.

받아봐야 돼요.

○○○ 위원

위원님들이, 예, 구체적으로 없어서 평가하기 힘드신 부분을,

○○○ 위원

전혀 없는데, 뭐.

○○○ 위원

조금 더 보완해서 받아보겠습니다.

○○○ 위원

예, 자료를 한 번 더 보완을 하시면 좋을 것 같습니다.

예, 수고하셨습니다.

이것으로 안건심의는 모두 마치고, 다음은 보고, 심의안건은 모두 마치고 보고 안건으로 넘어가도록 하겠습니다.

보고 안건

제1호 안건

시정명령 기한 내 미착공기업(1개) 착공유예기간 부여

첫 번째 시정명령 기한 내 미착공기업 착공유예기간 부여에 관한 보고입니다.

간사께서는 보고해 주시기 바랍니다.

제1호 안건설명

서울시 관계자

예, 보고 드리겠습니다.

13페이지입니다.

첫 번째 시정명령 기한 내 미착공기업 1개 회사 착공유예기간 부여사항 보고 드립니다.

추진근거는, 보시면 아실 것 같고요.

대상 기업은 ○○○○ ○○○○입니다.

착공기한이 작년 10월 23일이고, 그 안에 못했기 때문에, 저희가 시정명령기간을 올해 4월 23일까지 줬습니다.

그런데 올해 금년 2월 12일 날 심의완료를 했고요.

14페이지에 보시면, 4월 1일 날 건축허가까지 이미 완료가 됐습니다.

그래서 요건을 충족했기 때문에, 착공유예기간 줬다는 걸 보고 드리고요.

그다음에 이분들이 10월 8일까지는 착공을 하겠다고 들어와서 그때 까지 유예기간을 부여했습니다.

이상 보고 마치겠습니다.

제1호 안건심의 및 결론

○○○ 위원

예, 질문 사항 있으신가요?

○○○ 위원

없습니다.

○○○ 위원

요건에 맞기 때문에, 문제없을 것 같습니다.

○○○ 위원

예, 요건에 맞기 때문에 받아들이기로 하겠습니다.

제2호 안건

민간 R&D센터(D38)추진현황

○○○ 위원

자, 두 번째는 민간 R&D센터 D38 추진현황에 대한 보고를 드리겠습니다.

간사께서는 보고해 주시기 바랍니다.

제2호 안건설명

서울시 관계자

예, 보고 드리겠습니다.

그동안에 쭉 보고 해왔었는데요, 지난 4월 24일 날 민간공모를 했고요.

5월 22일 날, 16개 사가 참여하겠다고 들어온 상태입니다.

그래서 7월 24일 날 사업접수 해서, 8월 25일 날 이 날 저희가 이 정책심의위원회에서 사업평가 한 다음에 우선협의대상자를 선정할 계획입니다.

그렇게 되면, 내년 11월쯤에는 공사 착공할 계획입니다.

이상 보고 마치겠습니다.

제2호 안건심의 및 결론

○○○ 위원

예, 질문 사항 있으신가요?

○○○ 위원

없습니다.

○○○ 위원

예, 없으면 세 번째로 넘어가겠습니다.

제3호 안건

서울식물원 서측 명소화 민간사업자 유찰 대응방안

○○○ 위원

서울식물원 서측 명소화 민간사업자 유찰 대응방안에 관한 보고입니다.

제3호 안건설명

서울시 관계자

예, 보고 드리겠습니다.

서측 명소화 부지를, 지난 1월 30일부터 5월 8일까지 공모를 했습니다.

그 결과 유찰되었습니다.

그래서 그 사항을 보고 드리고요.

참고로 말씀드리면, 거기는 특별계획구역으로 지정되어 있는 부지이고요.

총 공급면적은 16,258㎡, 가격은 ○,○○○억이었습니다.

평당 한 ○,○○○만 원정도 됐고요.

그다음에 아까 공모는 5월 8일까지 했었는데, 지금 입찰자가 하나도 없는 상태이고요.

저희가 나름대로 유찰 원인을 분석해 보니까, '사업성이 저조하다.' 그래서 전면부를 지금 분리해서 하게끔 해주고 있었거든요.

그래서 그 부분, 그다음에 높이제한 등 건축제한이 있고, 그다음에 '사업초기 현금창출이 불확실하다.' 그래서 분양시설 같은 주택 같은 게 없습니다.

그래서 후속대책으로는, 저희가 두 개안을 했는데요.

지금 동일조건으로 공모하는 건, 그 이후에 공모 이후에 코로나 사태가 돼서, 지금 재공모하는 건 없을 것 같아서 일단 이 기업체들 관심을 가지고 있는, 기업체들 의견 들어 본 다음에요, 그다음에 이게 공모지침을 보완해서 저희 총괄건축가님 자문 받아서 진행하는 방법으로 있다는 것을 보고 드립니다.

이상입니다.

제3호 안건심의 및 결론

○○○ 위원

예, 뭐 의견이나 질의사항 있으신가요?

예, 없으시면, 그다음에 네 번째 보고 안건으로 들어가겠습니다.

간사께서 설명해 주시죠.

제4호 안건

마곡광장 지하도상가 통합운영사업자 민원 및 향후 처리계획 보고

제4호 안건설명

관 계 자

마곡광장은 산업단지 내에 포함되어 있습니다.

지하도상가 운영 통합운영 사업자와 민원처리 계획을 준비를 했고요, 그걸 보고 드리겠습니다.

마곡나루역에 있고요.

사업비 ○○○억을 들여서, SH공사가 건설한 후 기부채납 한 도시계획시설 공공시설로서, 다시 실효부터 SH 관리단이 위탁받아 운영하고 있습니다.

주요시설로는 광장이라든지 이런 게 있는데, 여기서 수입원이 상가가 14개가 있고요.

주차장이 200대로 수입원으로 처리를 하고 있는데, 간단하게 말씀드리면 수입은 통합운영사업자가 14개 상가에 사용료로 ○억○,○○○정도를 1년을 내고요.

거기에다가 주차장 수입은 보시다시피 ○,○○○만원에서 ○억 정도 나와서, ○억 원 정도의 수익과 관리비 수익이 연간 ○억 ○,○○○, 합쳐서 ○○억 정도의 수익을 예상을 했고, 작년도에는 그렇게 수익이 나왔습니다.

이게 지출은 ○억 ○,○○○입니다.

시설용역을 줬고요.

전기료만 ○억 ○,○○○을 내고, 다른 것들 합쳐서 ○억입니다, ○.○

억입니다.
그래서 이익은 ○.○억 정도 예상하는 아주 우량한 지하상가인데, 이게 문제가 생긴 게 통합운영사업자가 운영을 부실하게 했습니다.
그래서 작년 두 번째 꼭지로 상가운영 수익현황을 보시면, 통합운영사업자 간 계약체결 기간이 2023년 11월 27일까지고요.
○○○○○로 되어 있습니다.
1차 연도에 19년도 운영비 ○억 ○,○○○만원을, 선납을 2018년 10월에 하고요.
사업개시 전에.
그렇게 해서...여기서 운영을 했는데, 그 운영결과를 그 다음에 보시면, 입점이 14개 점포 중에 4개 점포, 6개는 오타이고요, 4개 점포만 입점을 했는데, 사실은 2개입니다.
음식점 하나랑 키○○○○ 3개를 한꺼번에 두는, 2개가 지금 운영하는 상태라, 다만 ○○○○는 키 테넌트(key tenant)로서 연 수익이 ○, ○억 정도 하고 있습니다.
그래서 지금 코로나 시대에, 코로나 때문에, 요즘에 그렇지 작년에는 잘 나가는 ○○○○였고요.
그래서 이런 저간의 사정으로, 통합운영사업자가 민원을 냈습니다.
지난해 말부터 공실이 장기화 되니까, 자기들 재정악화로, '공실을 반납을 하겠다.'라는 계약해지요청을 계속 보냈습니다.
다음 페이지를 보겠습니다.
그래서 저희로서는, 2차 연도 금년도 사용료 납부촉구를 계속했고, 통합운영사업자와 그 사업자 두 개 전대하고 있는 ○○○○ 등 전차인과 계속 협상을 해왔고요.
그래서 처리방안을 수립해서 보고 드리겠습니다.
계약서에 따라서 3개월을 사용료를 연체를 하면, 사용수익계약을 해지를 하는데, 다만 계약서상에는 해지 시 위약금이 없습니다.
그리고 이들은 공실을 반납할 수 있는 권리가 대항권으로 했고요.
다만 원상복구를 저희가 요구를 할 수 있는데, 지금 아시다시피 키 테넌트인 ○○○○는 저희도 유치하고 싶은 상가라서, 전차인 시설을 내보내는데 현실적으로 어려움이 있는 게, 시설비를 거의 ○억 정도 이미

투자를 했고, 내년 ○, ○억을 투자를 하는, 그래서 만약에 원상복구를 한다고 하면, 그 2개 지금 음식점 하고 ○○○○ 조차 철거해서 내보내야 되는데, 아시다시피 임대차 계약 후 5년 동안은 사용수익계약자가 만약에 버틸 수도 있거든요.
그래서 1안으로서는, 여러 가지 현실적인 어려움이 있었습니다.
그래서 제2안으로 당초 말씀 드린 대로 대항권으로 공실점포를 반납하는, 총 14개 중에 10개를 반납을 계속적으로 요구하고 있어서, 저희가 그거를 받아서 운영을 직접 하는 그 안입니다.
수정계약 안인데, 그러면서 별도 정산 내용은, 이게 이들이 운영 개시한 게 2018년 11월 28일인데, 광장이 준공되고 사용승인은 2019년 4월 29일입니다.
사실 5개월분은 운영을 제대로 못했기 때문에, 거기에 대한 사용료와 관리비는 감면을 해줘야 되는 사항이 있습니다.
돈은 이미 기 납부한, ○억 ○,○○○ 포함해서 납부를 하면 됩니다.
다음 페이지 19페이지입니다.
그래서 검토의견으로는, 저희가 규정 상 통합운영사업자에게 3개월간의 사용료 미납을 사유로, 원상복구를 하면서 가는 조건으로 1안으로 계약해지하고 '나가라.'라고 해야 되는데, 그렇게 되면 전차인인 ○○○○랑 ○○○라는 음식점을 승계를 저희가 직접 받아야 되는데, 아시다시피 저희는 공물법에 의한 사용수익계약이고 민법에 의한 임대차 계약과는 다릅니다.
물론 똑같은 성격이기는 한데, 다른 점은 뭐냐 하면 임대료를 선납하는 겁니다, 사용개시 전에.
그리고 그 임대료가 일정률입니다.
그래서 전차인인 ○○○○든지 이런 곳이, 원래는 지금 통합운영사업자와 계약조건이 매출액 대비 임대료입니다.
고정률이 아니라 지금 코로나 같은 이 시기에는 임대료를 거의 안 냅니다. 매출액이 없기 때문에.
그런 조건인데, 저희하고 승계를 하는 계약을 거부하고 있거든요.
그걸 또 저희가 계속 설득을 했었는데, 어려운 현실이 있기는 있었습니다.

그래서 전차인이 직접 계약하면 지금 말씀 드린 대로, 매출액 연동 임대료 방식을 요구하고 있어서, 현행법상으로는 고정임대료 선납에 위배되기 때문에, 그래서 또 지금 코로나19로 인한 상가 피해가 점점 늘어나고 있고, 이게 장기화 되고 또 1안으로 직접 통합사업자와 전차인들 '나가라 하고 원상복구 하라.' 하면, 통합운영사업자가 또 자기 권리를 또 행사할 수 있겠지 않습니까? 5년 동안.

그래서 여러 가지 현실을 감안하고 조속히 상가를 활성화한다는 종합적 판단을 내려서, 저희들은 공실을 반납을 받고요, 10개를 14개 중에. 현재 운영 중인 전차인과의 계약을 유지한 상태에서 제대로 이렇게 하려면, 지금 매출액 연동 임대료방식으로 하고 있는 통합운영사업자를 남깁니다.

그 대신 14개를 통합운영 하는 게 아니라, 4개를 통합운영 하는 거고, 10개는 반납하는 거죠, 공실을.

그런 수정계약을 체결하는, 2안으로 타당할 것 같아서 추진을 하고 있습니다.

향후 대책은 조속히 이런 계약내용으로, 수정계약을 해서 나머지 10개는 7월 달에 저희가 입찰공고를 해서, 조속히 시설운영을 그리고 전기료 등 이런 거를 감안을 하면서, 코로나 19 이후에 바로 마곡광장을 정상운영 하는데 노력하도록 하겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

제4호 안건심의

○○○ 위원

질문 사항이 있으신가요?

여기 입점 된 게 6개가 아니고 4개,

관 계 자

예, 오타입니다.

○○○ 위원

원래 6개였는데 2개가 폐점하고 현재는 4개만.

○○○ 위원

아, 4개만.

○○○ 위원

통계약을 준 이유가 뭐예요?

관 계 자

예?

○○○ 위원

통계약을 준 이유가 뭐예요?

관 계 자

통합운영사업자라고, 14개를 원래는 하나하나 점포를 저희가 직접 유치를 해야 되는데, 그러려면 아시다시피 저희가 키 테넌트 유치하는 거는 사실 어렵습니다.

○○○ 위원

관리차원에서 그렇게 했던 거예요?

○○○ 위원

예.

관 계 자

예, 최초의 통합운영사업자로, 왜냐하면,

○○○ 위원

그럼 10개를 갖다가, 지금 반납 받은 건 통합운영사업자로 볼 수 없네요?

관 계 자

그거는 저희가 직접,

○○○ 위원

그럼 자기들 수익성이, 우리 단장님이 생각했을 때에,

관 계 자

예.

○○○ 위원

‘여기에 내가 정말 운영 해보고 싶다.’라는 부분 두 가지만 대보세요.

관 계 자

저기에,

○○○ 위원

여기에 만약에 한다고 그러면,

관 계 자

예.

○○○ 위원

이 14개 중에서 두 가지만 한번 대보세요.

‘내가 여기에 사업자로서 한번 참여를 해보고 싶다.’라는 부분이 있으면 두 가지만.

관 계 자

통합운영사업자로요?

○○○ 위원

거기 사업자 내에서,

관 계 자

예.

○○○ 위원

사업자 내에서 음식점이 어떤, ‘카페가 됐든 뭐가 됐든 운영을 이걸 한번 해보고 싶다.’라는 거,

관 계 자

통합사업자의운영...

○○○ 위원

예.

관 계 자

아, 그러면 통합운영사업자를, 다시 저희가 공개공모로 해야 되고요.

○○○ 위원

‘우리 단장님이 개별적으로, 개인적으로 한번 하고 싶다.’라는 부분이 있으면 한번 해보시라고요.

○○○ 위원

개인적으로 사업하고 싶은,

○○○ 위원

하고 싶지는 않을 겁니다.

이렇게,

○○○ 위원

무슨 이야기인지 모르세요?

카페가 됐든 음식점이 됐든,

관 계 자

예.

○○○ 위원

‘우리 단장님이 개인적으로 한번 해보고 싶다.’하는 사업, 여기에서 14개 중에 고른다면.

관 계 자

아, 제 얘기,

○○○ 위원

예.

관 계 자

사실은 지금 ○○○과 ○○○에 보고를 드리긴 했는데, 이미 10개에 대해서는 들어오겠다고 하고 있는 시설들이 조금 있는데,

○○○ 위원

제가 이야기 드린 건, 우리 ○○○한테 말씀을 드리잖아요.

관 계 자

저는 하고 싶으면, 솔직히 인공지능 오픈랩이라든지 인공지능 하는 회사라든지 이런 회사들을 유치해서,

○○○ 위원

왜 제가 이런 말씀을 드리냐면, 관리차원에서 우리 주택공사에서는 이렇게 계약체결을 갖다가 잡는지 모르겠지만,

관 계 자

예.

○○○ 위원

사실 그게 운영체계가 제대로 되겠습니까? 안 그렇습니까?

그러면 10개를 갖다가 반환조치 시키면, 그 14개 중에서 4개말고는 10개는 지금 반환조치가 되는 거 아닙니까?

관 계 자

예.

○○○ 위원

통합관리 개별적으로 줄 거 아닙니까? 이제 앞으로는.

관 계 자

예.

○○○ 위원

○○○이 직접 계약하고 하죠.

○○○ 위원

그렇죠.

관 계 자

다행히,

○○○ 위원

그러니까 ‘처음부터 계획 자체가 잘못 세웠다.’ 이 말이죠.

특히나 요즘 같은 코로나 때문에 그러는데, 평소에도,

관 계 자

예.

○○○ 위원

‘평소에도 예컨대 아주 맛있는 음식점이나, 카페, 보편적으로 요즘에 식물원 내에는 카페 같은 이런 부분들은 우리가 수시로 가서 할 수 있다 그러지만, 나머지 부분에서는 상당히 어렵다.’ 이 말이요.

지금 아까도, 계속 정책심의 때마다 이야기하는 부분이 뭡니까?

마곡의 상가들이 아직도 전부 다 놀고 있어요.

입주 자체를 못하고 있어요.

‘시장경제 자체가 살아나지 않고 있다.’ 이 말이에요.

요즘 코로나 때문에가 아니에요, 이것은.

‘이걸 분석을 해주십사.’라는 말씀을 드리고 싶어요.

상세보고는 다음에 또 받겠습니다, 우리 SH 측에.

관 계 자

예, 알겠습니다.

자세히 보고.

○○○ 위원

제가 큰 틀에서 놓고 봤을 때,

관 계 자

예.

○○○ 위원

전체적인 거기 시장조사가 왜 이렇게 지금 저조하고, 상가점포들이 임대가 나가지 않는 이유가 뭔지를 갖다가 판단하고 있지 않고 있다는 말씀입니다.

그러면 세입자들이 와서 선입 해가지고 한다고 해서, 캐치 못 할 거 아니에요?

거기가 장사가 잘돼야지, 그래서 내가 맨날 하는 소리가 '푸드 포차 같은 거라도 뭔가 먹을거리, 거리를 만들어줘야 한다.' 이 말이에요.

거리가 없는데 뭘 합니까?

광장에서 노래합니까? 안 하잖아요. 뭐합니까?

저번에 오픈할 때만 한 두 번하고 없어요.

식물원에 잠깐 한 30분, 1시간 돌고 나면 가서 할 데가 없어요.

그러면 더우니까, 카페 가서 차나 한잔 마실 수 있어요.

우리 집행부에서는 정말 이거 심도 있게 판단해 봐야 돼요, 이거.

그냥 분양만 하고, 지금 오늘 지금 분양만 하고 마곡 이 부분가지고 안 돼요.

시장조사를 정확하게 해야 합니다.

'볼거리, 먹을거리, 뭔가가 즐길 거리를 만들어줘야 된다.' 이 말이죠.

광장에 해놓으면 뭐합니까? 수익성 올라요? 누가 오고 가는 사람들 아무도 없잖아요.

누가, 여기서 딱 봤을 때 보니까, 주차장 하나는 조금 앞으로 전망이 있네, 주차 200대.

'이거 말고는 하나도 수익성이 오를 수 있는, 사람이 올 수 있는 관광객들을 유치시킬 수 있는 부분이 없다.' 이 말이에요.

내 지역구 의원으로서만 아니고, 우리 서울시의 명물이라면 시장님이 항상 말씀하시는 명물이라는, 아시아의 최고의 자랑거리라는 식물원이 이렇게 지금 허접하고 놀고 있습니다, 지금.

코로나 핑계대지 마세요, 이거.

○○○ 위원

새겨듣겠습니다.

○○○ 위원

시정 질의 한번 하시겠네요, 의원님.

○○○ 위원

시장님한테 했잖아요.

개별적으로 세게 했잖아요.

그런데 거기에 반영을 안 시키기고 있어요, 지금.

그러면 시정질문 해야죠.

대외적으로 나가게끔, ‘여기서 하는 것은 시장님의 어떤 모순점을 잡겠다.’라고 하는 게 아니에요.

○○○ 위원

자, 알겠습니다.

새겨듣겠습니다.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

자, 그럼 이것으로 모든 안건보고를 마치도록 하겠습니다.

이것으로 48차 정책심의위원회를 모두 마치도록 하겠습니다.

수고 많이 하셨습니다.

(의사 봉 3타!)

(일동 박수!)

.....폐 회 12시05분.(2020년제48차마곡산업단지 정책심의위원회)