

2023년 제69차 마곡산업단지 정책심의위원회

일 시 2023년11월23일(목)14시

장 소 서소문2청사 15층 재정비촉진사업과 회의실

2023년 제69차 마곡산업단지 정책심의위원회 진행상황

(마이크 미사용 및 녹취 불능은...표시함.)

개 회 2023년11월23일(목)14시
장 소 서소문2청사 15층 재정비촉진사업과 회의실

간 사

예, 안녕하십니까?

저 마곡산업단지 정책심의위원회 간사를 맡게 된, 마곡단지관리팀장 ***이라고 합니다.

일단 그 회의실이 많이 좁고 이런 거에 대해서, 많이 죄송스럽게 생각하고요.

이게 연말이고 내년도 사업에 회의실이 많이 품귀 현상이 발생을 해서, 부득이하게 이렇게 좁은 데 마련하게 되었음을 죄송하게 생각합니다.

바쁘신데 불구하고 회의에 참석해 주신 위원님들께 감사드리고요.

오늘 참석하신 위원분들 소개를 해드리도록 하겠습니다.

인덕대학교 교수님*** 위원님 참석하셨습니다.

***** 위원

예, 반갑습니다.

(일동 박수!)

간 사

한양대학교 교수님 *** 위원님 참석하셨습니다.

(일동 박수!)

서울연구원 *** 위원님 참석하셨습니다.

(일동 박수!)

서울시 의원 *** 위원님 참석하셨습니다.

(일동 박수!)

***** 위원장님,

***** (***** 위원)

예.

간 사

*****님 참석하셨습니다.

*****(* ** * 위 원)

안녕하십니까?

(일 동 박 수 !)

간 사

서울시 의원 * ** * 위 원 님 참 석 하 셴 습 니 다 .

***** 위 원

예, 반갑습니다.

(일 동 박 수 !)

간 사

법무법인 * * * * * 위 원 님 참 석 하 셴 습 니 다 .

(일 동 박 수 !)

그리고 *****님을 대신해서, * ** * *****님 참 석 하 셴 습 니 다 .

(일 동 박 수 !)

그리고 강서구 부구청장님을 대신해서, *****과장님 참 석 하 셴 습 니
다 .

(일 동 박 수 !)

그리고 서울경제진흥원의 *****님 참 석 하 셴 습 니 다 .

안녕하십니까?

(일 동 박 수 !)

간 사

예, 그럼 성원보고 드리겠습니다.

오늘 위원 14분 중에 9분이 참석하셨으므로, 서울특별시 마곡산업단지
지원에 관한 조례 제19조에 따라, 성원이 되었음을 보고합니다.

다음은 위원장이신 행정1부시장님께서 불참하신 관계로, * ** * 부위원장
님께서 회의를 진행하시겠습니다.

*****(* ** * 위 원)

예, 성원이 되었으므로, 지금부터 제69차 마곡산업단지 정책심의위원회
를 시작하겠습니다.

(의 사 봉 3 타 !)

안녕하십니까?

부위원장 ***입니다.

위원장이신 행정1부시장님이 참석하지 못해, 부위원장인 제가 대신 심의회를 진행토록 하겠습니다.

바쁘신 중에도 멀리까지 어려운 걸음 해 주신 모든 위원님들께 감사드립니다.

그럼 오늘 심의 안전에 대한 심의를 시작하겠습니다.

심의 안전은 총 2건입니다.

각 안전별로 설명 후, 질의응답 및 토의를 거쳐서 심의하는 순서로 진행하겠습니다.

심의 안전은 간사가 건별로 설명하도록 하겠습니다.

먼저 주식회사 **** 준공기한 연장안입니다.

간사는 안전에 대해서 설명해 주시기 바랍니다.

제1호 안전

(주)**** (****) 준공기한 연장

제1호 안전설명

간 사

예, 회의자료 3페이지입니다.

심의 안전 첫 번째 주식회사 **** 준공기한 연장 건입니다.

심의 근거는, 마곡산업단지 지원에 관한 조례 제14조 5호와 마곡산업단지 관리기본계획에 따라서 심의하도록, 심의할 수 있습니다.

기업 현황 및 건물에 대한 개요입니다.

주식회사 ****은 입주계약을 *****

*****에 있습니다.

건물의 규모는 지하 3층에서 지상 9층까지고, 연면적은 약 55,000㎡입니다.

공사 진행 현황은 현재 흙막이공사 중으로, 약 17.5%를 진행하고 있습니다.

입주 기업인 주식회사 ****에서 요청한 사항은, 건축물 준공기한을 23년7월31일에서 26년7월31일로 36개월 연장을 요청하고 있습니다.

그동안 이 지연된 사유는 코로나19나 자재 수급 불균형, 에너지 요금 인상 등에 따른 건축비 폭등 및 PF발 자금난으로 인해서, 건설사가 추진이 지연이 되었습니다.

그리고 2개 동에서 1개 동으로 설계가 변경이 돼서, 검토기간이 증가되었고, 시공사가 *****으로 바뀌면서 이 업체 선정 기간이 또 증가한 바 있습니다.

추진 현황을 보시면, 2023년4월28일 실질적으로 공사 착공은 그때 재개가 됐고요.

그 입주 기업의 요청 사항에 대해서, SBA에서 SBA 관리단에서 사전 검토한 의견이 있는데요.

이거는 관리단장님께서 설명해 주시도록 하겠습니다.

예, 관리단의 검토 의견 보고 드리도록 하겠습니다.

그 착공신고 이후에, 기업의 여건에 맞는 설계 변경으로 인해서 착공 기간이 많이 늘어난 부분이 있었고요.

그다음에 뭐 건축비나 이런 자재비 폭등으로 인해서, 시공사 선정의 어려움이 있어서, 그 부분을 저희가 서류상으로 확인해 본 바로는 그 부분이 일정 부분 타당이 있다고 판단이 되었고, 또한 현장에 나가서 확인해 보니까 실제 흙막이공사가 진행 중인데, 공정률이 *****%밖에 안 되고 이제 막 공사를 시작하고 있는 단계로 보여집니다.

그래서 특별한 사유가 없는 한, 기존 그 시공사와 변경계약도 있고 하니까,*****까지는 준공이 가능할 것으로 판단이 됩니다.

그래서 이거를 그 요청한 내용에 대해서, 그 원안가결이나 부결 여러 가지 방법이 있는데, 저희 관리단의 의견은 ‘그래도 너무 기간이 연장 요청 기간이 길기 때문에, 중간에 한번 사전점검을 한번 해야 되지 않을까 싶어서 조건부로, 공정률을 봐서 이렇게 조건부승인 하는 게 어떨까.’ 하는 검토 의견을 올렸습니다.

예, 이상 보고 마치도록 하겠습니다.

제1호 안전심의

***** (***** 위원)

예, 수고하셨습니다.

위원님들 지금 이 안건에 대해서 혹시 질문 있으면 질문해 주십시오.

***** 위원

지난번에 그 사전 제가 업무보고 받을 때도 한번 물어봤었는데, 그 이
****의 준공기한과 관련돼서, 여기는 자사의 어떤 재정적인 충분한 능
력이 되고, 또 이게 시행을 통해서 분양하는 마곡산단의 그 관리계획기
본에 들어가 있는 것도 아니고, 본인들의 업무 R&D 확장을 위한 시설
인데, 뭐 여러 가지 이행 단계들을 보면 시공사의 선정에 의해서 재선
정하는 그런 과정, 그다음에 뭐 금융비용에 대한 부담 이런 게 주 사유
가 된단 말이에요.

근데 이게 그 본인들이 진짜 어떤 목적을 갖고, 이 사업을 준공하기 위
한 의지가 그렇게 있는 건지.

아니면 이런 과정상에서 본인들의 귀책사유를, 우리가 다 준공기한 연
장으로 받아들여야 되는지.

그렇다고 하면, 귀책사유에 대해서 아무런 패널티 없이 가는 게 타당한
건지.

이런 전제조건들이 된 상태에서 준공기한 연장을 해서, 조건부승인이든
어떤 최종적인 우리의 심의 결과가 나와야 되는데, 귀책사유나 이런 과
정들이 굉장히 타당하지 않은 것 같아요.

물론 분석의 검토 의견은 충분히 그런 건축비 폭등, 뭐 시공사 선정 과
정 이런 것은 의견들은 받아들일 수 있지만, 그것이 우리 심의의 안건
에서 귀책사유에 대한 사전적인 이거를 다 모든 걸 받아들여야 되는
거냐.

제가 그 검토 의견을 보충해서 설명을 드리도록 하겠습니다.

**** 같은 경우에는, 워낙 뭐 위원님이 말씀하시는 것처럼 재정적인
것도 탄탄한 회사고 하다 보니까, 요청한 내용에 대해서 검토를 하는
단계에서 ****에서 공시하고 있는 뭐 언론의 보도 내용들은, 마곡에서
의 어떤 중추적인 R&D 자체적인 연구소 허브를 하겠다고 계속 언론에
보도하는 걸로 보여져서, ‘여기의 사업에 대한 의지는 충분히 가지고
있다.’라고 정성적으로 판단한 부분이 있었고요.

근데 검토 의견 올렸던 거는 서류상으로 온 거를 직접 확인을 했던 거

고, 근데 이거의 원안을 그대로 받아들이는 거는 그 위원님 말씀하신 것처럼 아닌 것 같아서, 중간에 한번 체크를 하고 가는 게 어떨까 싶고, 이게 준공에 대한 연장에 대한 어떤 과태료처분이나 행정처분이 패널티가, 우리 그 어떤 관리기본계획이나 이런 사항에는 있지는 않습니다.

그래서 그런 내용들 감안해서, 철저하게 관리하는 측면에서 조건부로 이렇게 한번 의견을 올렸던 내용입니다.

***** 위원

저도 질문을 드리고 싶은데요.

그 기존 몇 번의 그 연장을 했던 사례와 비교했을 때, 연장기한이 상당히 길게 느껴지는데,

예, 맞습니다.

***** 위원

36개월이면 사실 신축 건물 하나 짓고도 남은 시간 정도의 연장인데, 이 그 기한을 그렇게까지 길게 잡은 이유가 있을까요?

앞서 말씀드린 대로 공정률이 ***** 안 되다 보니까, 이제 어쩌면 이제 공사가 시작되는 단계인 것 같습니다.

현장에 가서 보니까 이제 땅 파기 시작하고 있어가지고, 이제 뭐 착공한다는 개념에서 그렇게 잡지 않았을까 싶습니다.

***** (***** 위원)

만약에 이 조건을 만족시키지 못하면 어떻게 돼요?

그러면 ‘그 입주계약서상의 어떤 계약해지나, 이런 사유의 행정처분이 추가적으로 진행이 돼야 되지 않을까.’ 싶습니다.

***** (***** 위원)

또 그냥 연장해 주는 거 아니에요?

또 연장 요청할 거고요.

***** 위원

그러니까요, 기한 내에 안 되면.

***** (***** 위원)

예.

뭐 그거는 지금 예전의 사례도, 계속 저희가 어떻게 보면 관리단에서 끌려갔던 부분이 있어서, 어떻게 보면 시그널을 준다는 측면에서 이번에는 저희 관리단에서 별도로 공정관리를 따로따로 해서, 주기적으로 체크를 해서 기회가 될 때마다 보고를 드리도록, '제도적으로는 어떤 틀이 있어야 되지 않을까.'라는 필요성도 느껴집니다.

***** (***** 위원)

지금 만약에 이 조건부승인인데, 이 조건부승인 만족 충족시키지 못하고 그랬을 경우에, 뭐 특별한 향후에 뭐 제재조치라든 게 이런 게 없습니까?

불가능합니까?

계약 해지에 관련된 내용으로는 바로, 예.

***** (***** 위원)

뭐 본 공정을 한 50~60% 되는데 뭐 해지하기도 그렇잖아요.

...현재 그 패널티상 구성되어 있는 어떤 제도상으로는, 그 어떤 제도밖에 없어가지고요.

근데 애의 의지가 있느냐가 중요한데,

***** (***** 위원)

예.

근데 지금 보면, 언론에서는 계속 그 마곡을 키우겠다고는 보도는 계속 되고 있기는 합니다.

그래서 어떤 뭐,

***** 위원

아니 뭐 저도 빨리 준공이 돼서, *****이 마곡에서 그 *****의 대기업으로서 굉장히 역할을 해줬으면 좋겠어요.

빨리 해줬으면 좋겠는데, '입주계약일로 인해서 5년에 따른 어떤 우리

가 준공하지 않는 경우에는, 입주계약을 체결을 해지할 수 있다.’라는 명확한 강제규정이 있고,

예.

***** 위원

또 그런 과정에서 몇 번의 그 많은 사전적인 요청 사항들을 우리가 수용을 해줬고, 근데 저는 이런 행간을 어떻게 보냐면, 이게 산지법에 의해서 5년 경과된 이후에, 그 기업에서 유연성 있게 그 건축물을 관리할 수 있는 것들, 그러니까 지금 건축기한을 보면 공정률 10 몇 %에서 5년이 경과됐거든요.

그럼 완공시점까지 하게 되면 또 다시 한 3년~4년, 준공까지 하면 27년~28년 될 거예요.

그러면 한 10년 되는 거예요.

‘그 10년 되면, 마곡에서 본인이 하려고 했었던 R&D와 관련된 *****의 역할보다는, 다른 공간의 활용을 할 그런 계산이 바탕에 행간에 깔려 있지 않겠냐.’라는 거죠.

그럴 수도 있습니다.

***** 위원

예, 근데 그런 게 그 법을 회피해가면서 준공을 계속 미루고, 그다음에 여기 한 것처럼 PF 자금난이라는 게, 왜 *****에서 PF에 대한 자금난 경색이 이뤄지는지 도대체 이해가 안 가요.

시행사가 PF하고 SPC를 만든 건지 이게.

그런 합리적인 의사결정을 함에 있어서의 귀책사유가, 정확한 건지에 대한 굉장히 의문이 듭니다.

‘이거 하나의 그 산지법에서, 건축물을 유연하게 활용하기 위한 하나의 그 법리적인 자기들의 수단이 아닐까.’ 저는 그렇게 생각합니다.

***** (***** 위원)

뭐 다른 또 의견 있습니까?

***** (***** 代)

준공기한이 지금 3년으로 되어있는데,

연장, 예.

*****(* 代)

예, 준공기한 연장이 3년으로 지금 돼 있잖아요.
2년으로 줄이는 방법은 그거는 안 되는 거예요?

예, 그 시공사하고 계약관계도 있을 것 같고 그렇긴 한데요.

*****(* 代)

왜냐하면 이...지연시키는, 지금 현 시점을 벗어나서 착공, 공정의 진행
속도를, 건축을 지연시키려고 하는 의도가 깔린 것 같아맞고요.

***** 위원

의도적인 거죠.

*****(* 代)

예, 그렇게 보이기 때문에, 차라리 공정률을 올려놓고 나중에 준공기한
을 연장하더라도, 지금 착공은 빨리 당겨서 건축이 진행되도록 하는 게
낫지 않을까요?

그렇게 보이는데, 그러려고 그러면 준공기한을 36개월이 아니라 24개월
로 줄인다든가, 뭐 그런 방법이 좋을 것 같은데요.

그 이 압박이 안 되는 것 같아서, 너무 느슨한 것 같아서 지금 그런 느
낌이 들거든요.

***** 위원

다 받아주니까요.

*****(* 代)

행정이 물론 도와주는 것도 있지만, 뭐 이 부분은 그동안 많은 시간이
흘렀으니까요.

간 사

회의자료,

*****(* 위원)

준공 기한을,

간 사

회의자료 붙임 9페이지 보시면, 그 과거에 *** 컨소시엄 같은 경우는

공정률이 0.2%였는데, 그때 공정률이 6.45%였는데 이때 준공기한 연장을 2년4개월 해준 바 있습니다.

말씀하신 대로, 이 사례를 기준으로 해서 해보는 것도 괜찮지 않을까 생각됩니다.

***** 위원

설계 변경이 2개 동에서 1개 동으로 줄었으면, 건물 짓는 시간도 훨씬 더 적게 걸리는 거 아니에요?

***** (***** 代)

그니까 건축이 돼야 되는데요.

***** 위원

예.

***** (***** 위원)

2개 동을 1개 동으로 변경한 이유가 있습니까? 부지 면적이 굉장히 넓은데 건물을 1개 동으로 하면.

그 부분을 저희가 파악은 못 했습니다.

설계 변경의 어떤 사유가 어떻게 된 건지까지 파악을 못 했고요.

***** (***** 위원)

그러면 아까 *** 사례도 이야기가 나왔는데, 준공기한을 36개월 연장 보다는 한 24개월 연장으로 해서 압박을 가하는 게 어떻겠습니까?

그냥 뭐 요구한 대로 다 들어주면, 제 생각에는 이 36개월 이내에도 준공이 된다는 보장도 없을 것 같다는 생각이 들고요.

***** 위원

근데 24개월이 됐을 때, 아까 말씀하신 대로 또 연장을 요청할 경우에는 그때는 공정률이 훨씬 더 높아져 있을 텐데, 그때 계약을 해지할 때 부담도 커지는 거잖아요.

***** (***** 위원)

뭐 이왕 뭐 계약 해지는 지금도 불가능한 건데,

***** 위원

예.

***** (***** 위원)

뭐 계약 해지는 이미 우리 고려 대상에서 없는 거 아니에요?

엄격히 따지면 지금 계약 해지하는 게 맞죠?

***** (***** 代)

계약,

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

그니까 여기서 계약 연장을 신청을, 시정명령 행정처분이 나갔잖아요?

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

나간 상태에서 준공기한 연장 신청을 했으니까,

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

이제는 검토를 할 수는 있는데,

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

‘연장을 하겠다.’라고 신청한 의사표현을 했기 때문에,

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

계약 해지가 우선이 아니라,

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

시정조치가 우선이라고 보여지거든요.

***** (***** 위원)

예.

***** (***** 代)

그러면 9페이지에 아까 우리 그 간사님도 이야기를 했지만, 그 ***가
2년 4개월 연장 사례가 있으니,

***** (**** 위원)

예.

***** (**** 代)

그러면 뭐 형평성 차원에서라도, 뭐 동일한 조건으로 해갖고 2년4개월
연장을 만약에 수용을 한다고 그러면, 그렇게 가는 것이.

***** 위원

아니 근데 이게 공사도 계약서 제가 보면, 이거는 우리가 두 번째 조건
부승인을 하기 위한 제안에서 굴착, 흙막이, 파일공사 기본적인 토목공
사 비용이잖아요, 이걸.

그니까 전체 건축물을 짓기 위한 계약이 된 거예요?

그니까 준공을 하기 위해서는, 건축물 계약에 대한 공사 계약서가 뒷받
침돼야지, 이거는 그냥 기본적인 터박기 공사하는 계약서잖아요.

그니까 이거는, 여기까지 진도 나가는 거에 이화공영하고 시공사 재선
정이 된 거 외에는, 본건축물에 대한 계약은 없는 거 아니에요?

그니까 준공에 대해서 어느 정도 의지가 있는 계약이 이루어진 것도
아니잖아요.

분리발주가 나가가지고 토목만,

***** 위원

아니 분리발주가 나갔다고 하면,

예, 토목만 하고,

***** 위원

우리에게 연장 신청이 들어왔을 때,

예.

***** 위원

분리발주가 됐으면 시공에서 토목공사 하는 거,

예.

***** 위원

그다음에 본건축물 계약이 여기에 와야지, 우리가 '24개월이든 36개월 안에 준공을 하겠다'라는 의지가 있구나.'라고 판단하는데, 본건축물의 계약은 없고, 시공사 재선정해서 23년2월28일 날 시공사를 선정한 거 보고 뒤 페이지에 11페이지에 계약서를 보면, ***** 토목공사 계약 외에는 건축물 계약이 없어요.

따로 있나요?

제가 물어보는 거예요.

따로 있어요?

입찰 중에 있습니다, 본공사는 입찰 중에.

***** 위원

그러니까 이게 그거, 그러면 심의를 지금 갖고 오면 안 되고 그 입찰이 다 이루어진 결과를 가지고 심의안을 올려야죠.

건축물에 대한 심의 안건 자체가, 준공을 우리가 36개월로 할지, 24개월로 할지 지금 이 논의 자체가 무의미해지는 거죠, 이게.

아니 '요즘에 PF고 금융난 때문에 어렵다.' 이런 것들은 다 받아들일 수 있어요.

그러면 의지적으로 벌써 5년 준공기한이 지났으면, 터박기공사 계약서를 이렇게 새롭게 갖고 오기보다는, 본건축물에 대한 계약이 입찰이 완료되고 그 결과를 가지고 여기다가 공사 연장을 하는데, '앞으로 36개월이 걸릴 것 같습니다, 그렇게 연장을 요청합니다.' 그러면, 그걸 가지고 우리가 충분히 수용 여부에 대해서 고민할 수 있는데, 이걸 그냥 터박기 공사만 갖고 오면 뭐 어떻게 하자는 거예요? 이걸.

이 사람들 의지가 없는 것 같은데요.

***** (***** 代)

자료를 받을 수 있어요?

자료를 받을 수 있어요? 지금이라도.

입찰 중이니깐요, 본계약은.

***** (***** 代)

입찰 중이에요?

***** 위원

입찰 중인 거면 의미가 없지.

예, 입찰 중이니까, 그다음 입찰 공고문,

***** (***** 代)

그러면 뭐,

그 아까 위원님 말씀처럼, 시공사가 본공사가 아직 계약이 안 됐기 때문
에요.

***** (***** 代)

지금 저 뭐야, 시기적으로 이거 나중에 보류 했다가 나중에 해도 되나
요?

***** (***** 위원)

이걸 뭐 굳이 오늘 의결해야 됩니까?

간 사

저기 내년 *****까지는 그 시정명령 기간이기 때문에, 뭐 ***이라든지
그전에 다시 보류했다가 다시 심의 의결을 해도 가능합니다.

제1호 안건결론

***** (***** 위원)

지금 만약에 의결해서 *****으로 그 승인을 해 주면, 그 아주 우리 위
원회를 가볍게 볼 수 있죠.

그렇기 때문에 제 생각에는 이번에는 의결하지 말고, 조금 전에 우리
*** 위원님 말씀하셨다시피, ‘본건축 공사도 그냥 서류까지 다 제출해
서 그걸 보고 그때 우리가 어떤 조치를 하겠다고 그렇게 하는 게, 그
*****한테 조금 더 *** 줄 수 있는 그런 게 아닌가.’ 싶은 생각이 드는
데, 위원님들 어떻습니까?

그러면 그 다른 질문, 혹시 다른 의견 있습니까?

다른 의견 없으시면, ***** 준공기한 연장 건은 이번 회의에서는 안건
을 보류하는 걸로, 결정을 보류하는 것으로 그렇게 의결을 하도록 하겠

습니다.

(의사 봉 3타!)

두 번째 심의 안건은, 지식산업센터 ***** 분양가 및 임대료 심의안입니다.

간사는 안건에 대해서 설명해 주시기 바랍니다.

제2호 안건

지식산업센터 (*****) 분양가 및 임대료 심의

제2호 안건설명

간 사

예, 회의자료 6페이지를 보시겠습니다.

안건2 지식산업센터 분양가 및 임대료 심의입니다.

심의 안건은, 심의 근거는 마곡산업단지 지원에 관한 조례 제14조 제1호와 마곡 R&D센터 건립사업 민간사업자 공모지침서상에 제12조에, 그 첫 번째 임대료 및 분양가를 인근 지역 시세보다 저렴하게 공급하여야 한다는 조건이 명시되어 있고, 두 번째 건축 공정률이 70% 이상 일 때 관리기관과 협의 조건을 정하여, 위원회의 심의를 거쳐 승인을 받은 후 분양하도록, 분양 공고하도록 하고 있습니다.

기업 현황과 건물 개요에 대해서 설명드리겠습니다.

기업은 ***** 및 컨소시엄 5개사로 구성이 되어있고, 건물은 그 마곡산업단지 우측 북동쪽에 위치해 있고, 규모는 지하 5층에서 지상 11층입니다.

연면적은 72,000㎡이고, 현재 공정률은 70.3%를 추진하고 있습니다.

**에서 제공하는 수분양계획입니다.

분양 공고는 *****에 할 예정이고, **에서 제시한 공급 내용은 분양의 경우 연면적의 37.24%에 해당되고, 총 118개 실, 실 당 평균 약 68.8평입니다.

정책심의에 요청하는 분양가는 1㎡당 *****원입니다.

임대의 공급 면적은 연면적의 20.79%입니다.

총 **개 실이고 실당 평균은 약 *****평입니다.

1㎡당 *****원을 제안하고 있습니다.

요청 드리고 있습니다.

쟁점사항입니다.

요청가는 아래의 비고처럼 현재의 감정평가 및 시세보다는 저렴하게 제시하고 있으나, 최초 제안가보다는 높은 상황입니다.

오늘 정책심의에서, 요청가에 대한 승인 또는 조정결의가 필요한 상황입니다.

다음 페이지입니다.

추진 과정은, 이 건에 대해서 관리단에서 2023년6월에 주변 시세분석자문을 한 바 있고요.

그리고 2023년11월에 컨소시엄 제출 감정평가서 및 사업비 상승률 검토를 자문한 바 있습니다.

세부적인 사항에 대해서는, SBA 관리단 관리단장님께서 설명하시도록 하겠습니다.

예, 본 건에 대한 검토의견 보고 올리도록 하겠습니다.

그 저희가 그 세 번의 그 전문가 자문을 받았고요.

이 요청한 가격의 기초가 되는 감정평가서에 대한 어떤 적정성 여부를, 외부 전문기관 감정평가법인 통해서 받았는데, 여기서는 그 감정가격이 적정하다고는 저희가 평가할 수 없어서, 감정평가기법이나 기술, 방법 등이 기존의 관계법령에 따라서 적정하게 작성됐는지에 대한 면밀한 검토가 있었습니다.

그래서 뭐 그 부분에 있어서는, 약간의 뭐 의견이 있었지만 적정하게 작성된 것으로 추정된다고, 작성된 것으로 검토된 보고서를 받았고요.

그다음에 전체적으로 사업비에 대한 부분이, 그 입주계약 당시하고 지금 분양 신청한 당시에, 물가가 얼마나 그 변동률이 있었는지에 대한 자문을 받았는데, 그 시점 대비 준공 예상 시점까지의 그 직접공사비가 저희가 그 네 가지 방식으로 그 물가변동률을 추정을 했는데, '네 가지 방식의 평균 한 25.68%가, 입주계약보다 현재 물가가 많이 올랐다.'라고 분석이 되었고요.

그다음에 주변 분양가나 임대료 시세에 대한 분석을 검토한 결과, 현재 최근에 가장 그 최근에 분양하는 구로구 같은 경우에, 처음으로 평당

분양가가 2,000만 원 이상 높게 나타났습니다.

여러 가지 금리나 뭐 여러 가지 공사비 증가 비용에 대한 부분이 있었는데, 또 하나 COFIX 금리가 거의 2.4배 정도 또 그 당시보다 금리가 올랐고, 그래서 이런 부분들을 검토하였습니다.

그래서 저희가 그 이 '**에서 제출한 그 금액이 적정하냐.'라고는 저희가 판단을 못 했고, 증액에 대한 요인에 대한 부분만 적정한, 그 검토를 해서 위원님들께서 그 보고를 올렸습니다.

*****(***) 위원)

위원님들,

간 사

아, 제가,

*****(***) 위원)

예.

간 사

말씀드릴 게 있는데요.

이 다음에 진행해야 될 거는, **에서 직접 분양계획서에 대한 사항을 여기 설명을 한번 드리고 그다음에 질의를 직접 받는 걸로,

*****(***) 위원)

예.

간 사

진행하도록 하겠습니다.

*****(***) 위원)

그렇게 하시죠.

간 사

지금 PT에서 보고드릴 거는, 그 위원님들 분양계획서라는 그 책자가 있을 겁니다.

그걸로 설명을 해드리겠습니다.

제2호 안건설명자A

예, 안녕하십니까?

저는 본 사업의 대표사인, *****장 *** 상무입니다.

발표에 앞서 1분 30초가량 홍보 동영상을 준비했는데, 시청해 주시면

감사하겠습니다.

(동영상 시청 중 - 생략)

예, 그럼 지금부터, 마곡산업단지 내 첫 번째 R&D형 지식산업센터가 될, 마곡 *****의 분양계획에 대해서 말씀드리겠습니다.

죄송합니다마는 앞서서 편의상 말씀드리겠습니다.

예, 이건 목차입니다.

사업개요입니다.

먼저 본 사업의 입지와 추진 경과에 대해서 말씀드리겠습니다.

사업지는 서울식물원과 가깝고, 지하철 9호선 양천향교역 초역세권이면서 올림픽대로 진입도 용이한 교통 요충지에 위치하여서, 당산, 문래동, 구로에 비견될 만한 탁월한 입지입니다.

본 사업은 2020년10월 ***** 컨소시엄이 우선협상자로 선정이 됨으로써 시작이 되었습니다.

2020년11월 토지분양계획 및 공사 도급계약을 체결하였고, 건축허가 이후 2021년12월에 착공을 하였습니다.

준공 예정일은 *****월 말이며, 입주와 동시에 10년 간 지원시설 임대 운영을 시작할 계획입니다.

다음은 건축개요를 말씀드리겠습니다.

마곡 *****은, 대지 면적이 3,051평에 연면적은 지하 5층부터 지상 11층까지 21,833평이고, 주로 분양, 임대기업이 입주하는 좌측 A동과 실수요기업이 사용하는 우측 B동으로 구분이 됩니다.

일반적인 지식산업센터는 공장 용도로 허가를 받지만, 본 사업지는 공모 시부터 오피스 기준으로 설계를 하였고 건축허가를 받았기 때문에, 주차 대수, 친환경인증, 공개공지 확보 등에서 다른 지식산업센터보다 여건이 매우 우수합니다.

2023년11월 말 현재 지상층 골조공사가 진행 중이고, 공정률은 71%입니다.

용도별 사용계획을 말씀드리겠습니다.

다음은 용도별 사용계획입니다.

본 건물의 용도는 크게 산업시설과 지원시설로 구분되고, 산업시설에는 컨소시엄 구성원인 실수요기업과 일반분양, 임대 면적으로 나뉘는데,

이번 분양가 심의 대상 중에서 일반분양분은 전체 면적의 37%입니다. 실수요기업은 IT와 바이오 분야 세 개 기업이 입주할 예정이어서, 실수요기업 중심으로 입주기업들 간에 다양한 산업생태계가 조성되어 시너지효과가 발생하도록, 적극 지원하도록 하겠습니다.

다음으로 건축 특화 관련 사항입니다.

먼저 지하 1층은 300평 규모의 대형 썬큰 플라자를 조성하였으며, 계단식 공연장으로 활용 가능한 웰컴 스테어를 통해, 지상에서 직접 진입이 가능합니다.

지상 1층은 대지 북측의 대규모 녹지 공간을 확보하여, 서울식물원에서부터 이어지는 공공근린공원을 조성하였고, 지상 4층에도 입주자 전용 쉼터 및 커뮤니티공간으로 사용 가능한 옥상정원을 설치하였습니다.

입주기업이 실제 근무하는 각 층에는 공용회의실, 업무지원시설, 휴게 공간을 최대한 확보하였고, 최상층인 11층은 브릿지로 연결되는 공유 플랫폼 공간을 마련하였습니다.

또한 다음 건물은 녹색건축인증 우수등급, 건축물에너지효율 1+등급 이상 등, 녹색 R&D센터 구현을 위해 최선을 다 했습니다.

공공성 확보 시설에 대해서 말씀드리겠습니다.

저희는 공모 취지에 맞게, 입주기업을 위한 다양한 편의시설을 계획하였고, 공공성 확보 시설은 전체 연면적의 10%에 해당합니다.

앞서 말씀드렸듯이 녹지와 공원을 최대한 확보한 것 외에도, 건물 내부에는 홍보 전시실, 메이커 스페이스, 다목적홀, 구내식당, 회의실, 피트니스 같이, 입주사에게 꼭 필요한 공용공간을 반영하였습니다.

특히 입주자와 방문객이 처음 접하게 되는 로비 공간은, 추가 인테리어 공사와 미술장식품을 설치하여서, 강남 오피스에 못지않은 자부심을 느낄 수 있도록 꾸밀 예정입니다.

시장 환경에 대해서 말씀드리겠습니다.

최근 분양시장 환경은, 지식산업센터의 경우 2021년을 전후로 시장환경이 극명하게 갈렸습니다.

과거 2019년도부터 2021년도까지는, 낮은 금리를 바탕으로 해서 높은 임대수익을 기대할 수 있는 투자자 중심의 시장이었습니다.

그러나 2022년부터 시작된 기준금리 상승과 건설공사비 급등으로 분양

가도 대폭 상승하였고, 분양가 상승은 임대 수익률 저하로 이어져서, 투자자 중심 시장에서 점차 실수요자 중심 시장으로 재편이 되고 있습니다.

당 사업지 또한 입주 허용 업종에 해당되는 실수요기업이 입주할 예정이고, 모집공고 후 입주자 선정 단계부터 유망 벤처·스타트업이 다수 입주하도록 추진하겠습니다.

분양금액 산정 말씀드리겠습니다.

분양가 산정을 위하여 공모지침에 따라 감정평가를 실시하였고, 공정한 평가를 위하여, *****법인과 *****법인 두 곳에 감정평가를 의뢰하였습니다.

감정평가법인은 산업단지 내에 위치한 당 사업지의 입지, 규모, 여건이 유사한 비교대상군의 거래 사례를 선정하여 평가하였으며, 감정평가 결과 분양단가 평균은 m²당 ***** 원으로 산출이 되었고, 임대단가 평당은 평균은 m²당 *****으로 산출이 되었습니다.

다음으로 오늘의 핵심 안건인, 심의 요청 금액에 대해서 말씀드리겠습니다.

먼저 2020년11월 공모 당선 이후 약 3년이 경과하는 동안, 급격한 사업 환경의 변화가 있었습니다.

잘 아시는 바와 같이, 2년 전 급격한 원가 상승으로 공사비가 대폭 올랐고, 시중 금리는 2배 이상 인상되었습니다.

특히 본 사업은, 공정률 70% 시점에서 분양이 가능한 후분양 조건이기 때문에, 사업비 조달을 위해서 PF 대출 규모가 상당하여 금융비용 부담이 가중되었습니다.

사업비 상승에 비례해서 마곡, 강산, 구로 등 비교대상 지역의 시세 역시 상승하였고, 본 사업지와 가까운 *****원을 훌쩍 넘을 예정입니다.

그러나 당 사업지는 실수요기업과 임대자산 면적을 제외하면, 일반분양은 전체 면적의 37%에 불과해서, 시세에 맞게 분양가를 인상한다고 하더라도, 증가한 사업비를 전부 만회하는 데는 한계가 있어서 사업 리스크가 상당히 커졌습니다.

이러한 사업 환경 변화를 감안해서, 분양가격은 공모 취지에 맞게 주변 시세보다 낮으면서도 적정 수준의 사업성을 확보함으로써, 안정적으로 임대 운영까지 가능한 금액을 산정할 필요가 있습니다.

따라서 저희가 요청 드리는 분양가는, 감정가의 85% 수준인 m²당*****만 원, *****을 요청 드립니다.

불가피하게 공모 시 사업계획보다 분양가를 인상할 수밖에 없는 점은 양해를 부탁드립니다, 요청 금액은 저희 사업지뿐만 아니라 ****블록, ****블록, ***블록 등, 다음 심의를 앞두고 있는 타 사업지 역시 유사한 수준으로 책정한 금액임을 확인하였고, 사업 안정성을 유지하기 위한 최소한의 금액인 점을 다시 한번 말씀드립니다.

다음은 수요 예측입니다.

판매계획입니다.

마곡산업단지 내에서 사무실을 확장하거나, 임대에서 자가로 전환하고자 하는 업체를 코어 타깃으로 보고 있으며, 다음으로 강서구, 마포구, 영등포 등, 사업지 주변에 노후화된 지식산업센터의 입주 업체의 수요가 많을 것으로 예상됩니다.

그 외에도 구로, 양천, 가산, 강남, 성동구 등 주요 업무지구에 입주해 있는 업체 중, 마곡 입주기업 연관 업체들도 관심이 많은 상황입니다.

마지막으로 마케팅 방안입니다.

올해 *****에, 분양 개시 전 본 마케팅계획을 입주 완료 시까지 사업 마케팅계획을 수립하여, 공모 취지에 맞는 업종 및 실수요자가 입주할 수 있도록 최선을 다 할 것입니다.

그동안 사전 마케팅 결과, 입주의향서의 경우 *****에 해당하는 의향서를 접수 이미 받아서, 분양에는 큰 문제가 없을 것으로 예상됩니다.

이상으로 준비한 설명을 모두 마치며, 저희 컨소시엄은 마곡산업단지의 새로운 비즈니스 프리미엄이 될 마곡 *****을 성공적으로 완수하여, 입주 기업이 성장할 수 있는 마중물이 되도록 하겠습니다.

감사합니다.

제2호 안건심의

***** (***** 위원)

수고했습니다.

혹시 위원님들, 지금 방금 그 발표하신 거에 대해서 질문 있으시면 질문 지금 하시죠.

***** 위원

혹시 총사업비 규모를 알 수 있을까요? 토지비랑 기타 구분해서 알려 주시면.

제2호 안건설명자B

저 시행사...개발 *** 전무입니다.

제가 말씀드리겠습니다.

토지비는 약 ***억 정도 되고요.

공사비와 금융비 총 합치면, 현재 저희가 예상한 사업비는 약 *****억 정도 됩니다.

***** (***** 위원)

*****억 중에서 토지가 얼마라고요?

제2호 안건설명자B

약 ***억가량 됩니다.

***** 위원

이거는 최초 예상 대비 몇 % 정도 증가한 금액이에요?

제2호 안건설명자B

지금 당초 저희가 그 예상했던 사업비는, 약 토지비 포함해서 ****정도 되는데, 저희가 지금 늘어난 인상분을 반영해 보니까 전체적으로 약 **** 이상이 상승이 됐고, 금액적으로 따지면 약 ***억가량이 상승했습니다.

***** 위원

이건 금융비용까지 포함된 건가요?

제2호 안건설명자B

예, 맞습니다.

***** (***** 위원)

저 감정평가액에서,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그 평가할 때,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

토지하고 건축을 분리해서 평가합니까? 아니면 다 합쳐서 평가합니까?

제2호 안건설명자B

저희가 지금 한 감정평가는 비교사례법에 의해서 한 거기 때문이에요,

***** (***** 위원)

예.

제2호 안건설명자B

‘다 포함해서 이렇게 감정이 됐다.’라고 보시면 됩니다.

***** (***** 위원)

그러면 다른 그 중급 부동산 지식산업센터는, 토지비하고 건축 다 포함
되어 있잖아요?

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

근데 그 그게 지금 토지비는 얼마쯤 해요? 지가는.

제2호 안건설명자B

공시지가요?

***** (***** 위원)

공시 그 비교 사례의 토지.

제2호 안건설명자B

예, 그니까 저희 지금 그 감정평가상에는, 토지비하고 건축비를 이렇게
정확하게 나눈 게 아니고요.

총액 기준으로, 거래된 사례를 기준으로 해서 그렇게 감정평가를 한 상
태입니다.

***** (***** 위원)

저는 거기에 문제가 있다고 생각되는 게 뭔가 하면,
제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

비교 사례를 한 그 그쪽 건물들은,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

지기가 시가잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

시가고, 현재 이 지식산업센터는,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

지가가,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

원가잖아요.

제2호 안건설명자B

예, 조성원가로 저희가 공공,

***** (***** 위원)

조성원가로 분양을 했잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

분양을 했고, 그 그렇다면 벌써 비교 대상이 아니잖아요.

어떤 의미에서 보면 토지 가격 자체는,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

엄밀하게 이야기하면 현재 이쪽은 조성원가고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

저쪽은 시가고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그리고 제 생각에는, 그 전체 감정평가의 상당한 부분이 아마 절반 이상
이상이 지가 아니겠어요?

토지 가격이,

제2호 안건설명자B

대략 40% 내지 50% 정도가 지가로 볼 수, 일반적으로,

***** (***** 위원)

최소한 그 정도는 지가란 말이에요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

지가인데 그쪽은 시가로,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

평가됐을 거고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

이거는 지금 뭘니까, 지금 조성 원가잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그렇기 때문에 이쪽은 계산이 토지비가 굉장히 포션이 낮잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그렇기 때문에 같이 비교해가지고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그걸 평가한 감정액을,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

여기의 분양가로 쓰는 거는 저는 문제가 있다고 생각이 되고, 만약에
그걸 쓴다면,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

지금 그걸 현재 이쪽은 조성원가로 택지가 분양됐다는 것을,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

고려해가지고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

책정하는 게 맞지 않을까요?

제2호 안건설명자B

아, 그 위원님 말씀이 그 굉장히 타당하신데요.

저희 사업구조하고, 저희가 비교 대상으로 삼은 일반지식산업센터하고
사업구조가 다릅니다.

그 부분은 감안을 해 주셔야 되는데, 제일 중요한 것이 저희가 저희 같은 경우는 전체 건물을 다 일시에 분양하는 것이 아니고, 그 위원님께서 말씀하신 대로 저희가 토지비를 그 조성원가로 받았기 때문에, 그만큼의 공공성 확보를 위해서, 저희가 일반분양도 37%밖에 안 되고요.

그 전체 연면적의 10% 이상을, 저희가 판매할 수 없는 공공 그 확보시설로 확보를 해놓고, 거기에 또 운영비를 장기간에 걸쳐서 그 투자를 하면서 운영을 해야 되는 그런 상황입니다.

그래서 저희가 판단할 때는, ‘지가가 공급 받은 지가는 낮은 건 확실한데, 저희 그 사업구조상으로 봤을 때 그 모든 것을 비교를 해보면 결코 낮은 토지비는 아니다.’ 저희는 그렇게 생각하고 있고, 그거는 아마 여러 위원님들께서도 판단해 보시면 맞을 겁니다.

***** (***** 위원)

근데 판단하려고 해도 판단할 자료가 없어요.

제2호 안건설명자B

저희가 그,

***** (***** 위원)

그 이 분양가 심사라는 거는,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그래도 사전에,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그 지금 말씀하신 그런 내용들 있잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

사전에 충분히 공개를 하고,

제2호 안건설명자B

예.

*****(* * * * * 위원)

 나름대로 그 우리 위원님들을 설득할만한 그런 자료를 제공하고,
제2호 안건설명자B
 예.

*****(* * * * * 위원)

 심사를 해야 되는데, 지금은 그냥 추측일 뿐이에요, 지금.
제가 이걸 보고, 그 예를 들면 우리가 그 재건축 분양가 심사하는 거
있잖아요.

제2호 안건설명자B

 예.

*****(* * * * * 위원)

 그거는 자료를 어마무시한 자료를 미리 사전에 제공하더라고요,
제2호 안건설명자B
 예.

*****(* * * * * 위원)

 심사를 할 때.

제2호 안건설명자B

 예.

*****(* * * * * 위원)

 굉장히 구체적인 자료들을 다 제시하고 심사를 하는데,
제2호 안건설명자B
 예.

*****(* * * * * 위원)

 여기는 지금 보니까 자료가 없어요.
그냥 심사라고 했는데, 뭐 심의를 한다고 했는데 ‘지금 말씀하시는 걸
그걸 지금 뭘 보고 우리가 심의를 하냐.’ 이거죠.
그냥 들어보고 ‘그냥 그렇네.’ 그냥 그런 정도로 끝나는 건지.

제2호 안건설명자B

 그 부분에 대해서 뭐 저희도, 그 저희는 이게 이런 주택이 아니다 보니
 까 분양가 상한제에 준해서 저희가 자료를 제출해야 되는지, 또는 어떤
 기준에 의해서 자료를 제출해야 되는지, 사실 저희가 판단할 수는 없었

고요.

그래서 저희가 SBA하고 협의한 것은, 공모지침서상에 주변 시세를 감안해서 감정평가를 해가지고, 그걸 기준으로 해서 분양가를 갖다가 그 제시하도록 되어있어서, 공모지침에 충실하게 저희가 그 감정평가 기관을 두 군데로 선정을 해서 감정평가를 한 거고, 거기에 맞춰갖고 저희가 제시를 했습니다.

저희가 만약에 이런 앞선 어떤 사례가 있었다면, 저희도 조금 더 거기에 맞춰갖고, 위원님들께서 판단하시기에 편하실 정도의 그 수준에 자료를 제출했을 텐데, 어떻게 저희도 제일 첫 번째로 이걸 하다 보니까 그런 어려움이 있었다는 점을 양해를 부탁드립니다.

***** (***** 위원)

예, 뭐 충분히 이해가 되는데,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

앞으로도 지금 몇 건을 더 여기에서 심의를 해야 되잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

심의를 해야 되는데 아무 자료 없이,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

그냥 뭐 오늘 발표하신 것하고 오늘 심사 심의하는 내용하고는 아무런 관계없는 것 같아요, 거의 뭐.

그런 식의 자료만 제출을 하고 분양가를 심의한다는 게, 과연 우리 위원회의 역할이 뭔지 의문이 들어서 말씀드린 거예요.

제2호 안건설명자B

저희가 나름대로 최선을 다해서 준비를 했는데,

***** (***** 위원)

예.

제2호 안건설명자B

기대에 못 미친 점 제가 사죄의 말씀을 드리고요.

***** (***** 위원)

다른 어떤 정성적으로 판단하는 것하고,

제2호 안건설명자B

예.

***** (***** 위원)

이것은 상당히 어떤 정량적인 자료를 요구하는 거잖아요, 분양가이기 때문에.

제2호 안건설명자B

예, 그거는 충분히 저희가 이해를 하고 있습니다.

***** (***** 위원)

예, 그렇기 때문에, 뭐 우리 위원님들 의견은 어떤지 모르겠습니다마는 일단은.

***** (***** 代)

그 판단하는 데 참고가 될지 모르겠지만, 지금 현재 그 마곡지역 내에는 사실 고도제한이 돼 있어요.

그래서 여느 지역처럼 해갖고, 용적률을 상향해갖고 위로 빌딩을 10층~20층 올릴 수 있는 그런 데가 못 되거든요.

아마 높아봐야 한 11~12층 아무튼 뭐 그 정도인데, 여기도 지금 11층 밖에 못 올라가거든요.

그러다 보니까 다른, 물론 연면적을 용적률을 상향해갖고 많이 짓고 싶지만 제한이 되어있다 보니까, 이거를 전체적 변수가 워낙 많다 보니까 이게 아마 평가하기가 굉장히 어려운 그런 측면이 또 있어요.

그러다 보니까 아마 애초에 공모하고 이렇게 지침서 내려갈 때, 인근 지역 시세보다 이렇게 저렴하게 공급한다는 대원칙만 이렇게 정해놓은 것 같아요.

변수가 워낙 많다보니까, 그걸 또 고려하지 않을 수가 또 없는 상황이거든요.

***** 위원

그 관리단에서 그 지금 감정평가를 우리 관리단에서 자체적으로 해본

거죠?

아니 그 자체는 안 하고요.

***** 위원

예.

이 자료에 대해서,

***** 위원

자료에 대해서?

적정하냐는 것만 판단을 받아본 거죠,

***** 위원

판단한 거고요?

가격이 적정하다는 건 아닌.

***** 위원

그리고 심의 요청 금액을 정말 적절하게 판단해야 되는데, 저도 여러 과정들을 복기해서 보고 있는데, 전제 조건이 우리가 후분양이라는 것에 가장 마음이 걸려요.

그니까 후분양이라는 것에 의해서, 만약에 입주기업들이 토지를 조성원가로 조성 공급받고 바로 시공을 하면서 분양을 했다고 그러면, 여러 의견들이 지금 말씀하신 것처럼 존재할 수 있는데, 공사 공정률이 70%, 조금 전에 그 ****이랑 굉장히 비교되는 거예요.

****은 의도적으로 공정기한을 굉장히 연장하고, 그거에 대한 다른 뭘 행간의 이해관계들이 굉장히 많았던 거고, 후분양 조건으로 공정률이 70%가 된 상태에서 후분양을 하게 되면, 최초 조성원가에서 분양을 했을 때의 가질 수 있었던 그 공사비 마련, 뭐 재정적인 그런 게 굉장히 그 원활하게 진행이 됐을 텐데, 우리가 이 조성원가로 공급함으로 인한 핸디캡들을 굉장히 많이 걸었거든요.

그래서 후분양을 하게 되니까, 그 사이에 발생됐었던 금융비용이나 건축비, 자재 이런 것들에 대한 증가분들이 너무 많이 발생하고, 근데 그

런 것에 대해서 우리가 일정 이렇게 핸디캡을 명확하게 제한 규정을 들었던 것들이, 되게 주요했던 것 같아요.

그렇지만 시행사 입장에서는 굉장히 불합리한 조건일 수 있어요.

그래서 분양가에 대비해서 감정평가를 하고, 거기에 적정 수준을 올린 거는 저는 뭐 이렇게 크게 이견이 없는데, 예를 들면 아까 그 **** 같은 이야기 제가 자꾸 예를 들어서 죄송한데, ****도 조성원가 수준의 공급으로 토지를 공급한 겁니다.

근데 아까 말씀드렸지만, 5년이 지났는데도 준공이 토지 터박기 공사도 안 가고 있는 데가 있어요.

거기는 그 토지 지가가 안 올랐나요? 거기는.

그 분양을 안 할 뿐이에요.

그렇지만 전체 지가는 굉장히, '지식산업센터가 조성원가로 공급받았다.'라는 거를 준하더라도 똑같이 올라간 거예요.

그래서 굉장히 극명하게 비교됩니다.

그래서 이렇게 자체 R&D단지를 조성하는 어떤 기업에서의 토지 분할을 받았던 곳에도, 이렇게 후분양 조건을 우리가 달아서 공급에 대한 것들을 엄격하게 관리하고, 또 공정률이나 이런 것들을 관리하는 것처럼, 아까 그 사례가 있었기 때문에 제가 그 사례를 지금 한번 우리 정책 입안하면서 그런 결정들을 한번 해 주셨으면 좋겠고, 후분양 조건의 공정률 70%로 빨리 분양을 하는 것들은,

***** (**** 위원)

잠깐만,

**** 위원

굉장히 중요하다고 생각합니다.

***** (**** 위원)

위원님 잠깐만요.

그 지금 다른 혹시 질문 없으시면, 그 ** 쪽에서는 그 퇴실해 주시고 저희들끼리 논의하겠습니다.

혹시 **에 질문할 거 있습니까?

**** 위원

아니 제가 질문하려고 그러는 거예요, 그래서.

*****(* ** * * * 위 원)

예.

***** 위 원

그 그래서 걱정되는 건 한 가지예요.
37%가 분양이잖아요.

제2호 안건설명자B

예.

***** 위 원

37% 분양인데, 이 아까 계획을 보면 ‘다 분양하겠다.’라는 자신감이 있으신 건 좋은데,

제2호 안건설명자B

예.

***** 위 원

혹여나 미분양이 되면 어떻게 할 거예요?
미분양 관리계획은 어떠실까, 그 계획이.

제2호 안건설명자B

미분양에 대해서는 저희가 크게 걱정 안 하는 것어요, 저희가 아까 그 PT상에서도 말씀을 드렸지만, 이미 저희가 올 6월 달부터 그 입주 대상 업체들을 그 직접 방문하고 하면서, 그 의향을 다 지금 파악하고 있는 상태입니다.

저희가 그 일단 입주의향서도, 저희 입주 그 물량 대비 약 350% 이상을 갖다 지금 확보한 상태고요.

그래서 오늘 그 분양가만 결정이 된다고 그러면, 저희가 신속히 움직여서 빨리 그 분양을 해서 조기에 입주를 시켜서, 그 마곡지구 활성화를 위해서 최선을 다하겠습니다.

***** 위 원

입주 대상 업체는, 그 오늘 요청하신 분양가에 대한 정보를 알고 있는 건가요?

제2호 안건설명자B

저희가 분양가가 정해지지 않았기 때문에,

***** 위 원

예.

제2호 안건설명자B

대략적으로 ‘그 어느 정도 수준에서, 지금 결정이 될 가능성이 높다.’라고만 말씀을 드렸고요.

***** 위원

예.

제2호 안건설명자B

그 정도 수준에서 지금 다 판단을 하고 계시고 그런 상태입니다.

***** 위원

그럼 결정됐을 때, 입주 대상 기업이 본인들의 예상보다 분양가가 뭐 높게 나왔다거나,

제2호 안건설명자B

저희, 예.

***** 위원

그런 가능성은 없는 거죠?

제2호 안건설명자B

저희가 이야기할 때는 조금 더 높게 말씀드렸습니다.

왜냐하면 뭐 저희가 낮게 했다가 올리게 되면 그거는 문제가 되고, 그래서 높게 이야기하고 그 결정되는 걸로 낮게 가면 더 좋지 않을까. 그래서 그렇게 지금 저희가 마케팅을 하고 있습니다.

***** (***** 위원)

또 질문 있습니까?

예, 없으시면 *****은 퇴실해 주시죠.

제2호 안건설명자B

감사합니다.

***** (***** 위원)

예.

제2호 안건설명자A

고맙습니다.

(안건설명자 퇴장.)

***** (***** 위원)

위원님들 의결을 어떻게 할 것인지, 의견이 있으면 의견 말씀해 주시죠.

***** 위원

제가 간단히 지금 핸드폰으로 계산을 해보니까, 당초 2020년의 제안가량 지금 현재 요청가가 약 m²당 한 300만 원 정도 차이가 나고, 이것을 총 118개 실 실당 평균 227m²로 가치를 환산해 보면, 약 800억 정도가 증액이 되는 효과로 보이는데, 이게 당초 사업비 1,880억에 이 정도를 태우면 2,670억 정도 나오는 규모인 것 같아요.

근데 제가 '우리가 생각해 봐야 되지 않나.'라고 생각하는 건, 조성원가에 기업이 토지를 받았기 때문에, 그거의 가치 상승분이 저는 상당할 거라고 생각을 하는데, '이 그 가치는 기업이 가져가고 이 분양은 다시 여기에 입주하는 입주 기업들은 혜택을 못 받는 구조로 되는 게 아닌가.'라는 측면에서, '마곡산업단지라는 공공이 운영하는 산업 조성한 산업단지의 취지와 맞나.' 이런 생각을 하게 됐습니다.

***** 위원

제가 이해하기로는, 그러면 그 토지를 조성원가로 저렴하게 취득한 것이 가격이 어느 정도 반영 되어야 된다는, 큰 틀에서 그런 말씀을 하시는 것 같은데 근데,

***** 위원

예, 근데 현행법상은 그냥 오늘 프레젠테이션을 해준 건 제가 이해하기로는, 그 감정평가액의 85%, 시세의 몇 % 수준만 만족하면 심의를 올릴 수 있기 때문에 그 조건만을 충족시킨 것 같은데, 그래서 계속 이야기하시는 게 그 부분만 강조하시고, 본인들의 총사업비가 얼마인지, 그중에 가치 상승은 어떤 효과를 가지는지, 이런 부분은 사실 노출할 필요가 없으신 부분이 있는 것 같아요.

***** 위원

사실 그렇게 되면 제가 말씀드리고 싶은 거는, 감정평가의 방법을 달리 하면 되거든요.

지금 여기는 비교사례법을 채택했기 때문에, 사실은 거래 사례만 비교하면 되는 건데, 건물은 제가 알기로는 원가법으로도,

***** 위원

원가법으로도요.

***** 위원

감정평가 할 수 있는 것으로 알고 있거든요.

그러면 사실은 그 원가가 다 드러나게 되죠.

그래서 거기에 얼마의 적정 이윤을 붙일 것인가의 문제가 되는 것이라서, '이 방법의 문제가 아닐까.' 이런 생각이 듭니다.

근데 원가법은 기업 입장에서는 가혹하게 느껴질 수 있어서, 이게 다 공개를 해야 되니까요.

*****(***) 위원)

그니까 그 제가 같은 그 맥락에서 아까 질문을 했던 거거든요.

건축비하고 그거는 만약에 원가법이라는 걸 적산법이라고 합니까?

*****위원

그렇죠.

맞습니다.

*****(***) 위원)

적산법이라고 그러죠?

***** 위원

맞습니다.

*****(***) 위원)

감정할 때.

건물은 적산법으로 충분히 가능하거든요.

그렇다면 토지는 분리시키고 하면, 지금 토지 지가 상승분에 대해서 그 차액이 분명히 나올 건데, 지금 단순하게 그 구분 없이 단순하게 거래 사례법으로 해가지고 하면, 그 우리가 조성원가로 분양한 것이 아까 우리 위원님 말씀하셨다시피 ** 쪽에만 다 그 개발이익이 다 넘어가고,

***** 위원

맞습니다.

*****(***) 위원)

뭐 앞으로 기업한테는 입주 기업에 대해서는 그 혜택이 전혀 돌아가지 않는 그런, 그 모순인지 뭔지는 모르지만 하여튼 그런 사례가 발생하는데 그것도 그렇고, 저는 우리가 이 분양가를 심의를 안 하면 모르겠어요.

만약에 심의를 안 하고 그냥 한다면 모르겠는데, 심의를 한다면 심의할 만 한 자료가 있어야 되는데, 그런 정량적인 데이터 하나도 없이 우리

가 심의한다는 게 과연 무슨 의미일까.

***** 위원

그 자료가 노출이 되면 될수록, 업체 쪽에는 불리하기 때문에 그러하지 않았을까.

***** (***** 위원)

그렇기 때문에, 업체는 아무 이야기 안 하면 절대 그 자료를 제출 안 하죠.

근데 최소한의 뭐 그 요약된 자료라도 뭐 제공하고 우리가 심의를 해야 우리 위원회가 그래도 무엇을 보고 판단했다는 게 나오는데, 지금은 아무 그거 없이 그냥 판단하는 거예요, 지금.

‘이게 옳은가.’ 싶은 생각이 들어서, 저는 미리 자료를 어제 자료를 보면서 그 생각이 들더라고요, 이게.

마침 제가 어디에 지금 구청에 지금 건 재건축분양가심사위원회를 지금 하고 있어가지고, 제가 그 자료 분석하는 데 며칠 걸렸어요.

계속 보면서 그렇게 했는데 또 마침 이게 와 가지고, 그래서 그게 딱 했는데요.

***** 위원

거기는 건물을 어떻게 평가하나요?

***** (***** 위원)

예?

***** 위원

거기 재건축하는 분양가는 건물을 어떻게 평가해요?

***** (***** 위원)

그 직접 뭐,

***** 위원

적산?

***** (***** 위원)

건축비하고 뭐 간접,

윤 지 은 위원

그냥 비용 위주로 다요?

***** (***** 위원)

예, 비용 위주로 다 모든 걸 다 더 하더라고요.

***** 위원

예, 근데 저는,

마곡산단운영팀장

참고로 의견 하나,

윤 지 은 위원

예.

마곡산단운영팀장

참고로 의견 드리면 어떨까요?

그 감정평가 관련해가지고 저희가 그, 아, 먼저 소개드리겠습니다.

마곡산단운영팀장 ***입니다.

저희가 이번에 신청 제안한 그 감정서를 가지고서 저희가 나름 또 감평을 했는, 평가를 했는데, 우선 감정평가 관련해서는 평가하는 기법이, 말씀하신 것처럼 거래사례비교법과 수입법과 또 비용에 대해서 얼마큼 들었는지 세 가지 방법이 있다고 하는데요.

지금 건물이 완공이 되지 않다 보니까, 수익법 접근하는 방법과 비용으로 접근하는 방법이 불가하다고 저희가 들었습니다, 감정평가 법인으로 부터.

그래서 지금 70%인 수준에서 감평 감정평가를 할 수 있는 방법은, 거래사례비교법밖에 없는 그런 상황이라고 제가 파악을 하고, 그래서 더 이상 지금 뭐 다른 방법에 대해서는 진행을 못 했던 그런 상황입니다, 참고로.

***** 위원

저는 아까 말씀드린 게, ‘개발이익의 차익이나.’ 이런 것에 대해서 나중에 뭐 그것은 따져볼 수 있는 문제지만, 우리가 가지고 있는 이 공공기여량이 굉장히 많거든요.

그니까 이게 단순히 일반 그 재건축, 재개발에서 수분양자들이 부담해야 될 원가산정방식으로 공공에 기여해서 이 부분들을 일반분양으로 전환시켰다고 그러면, 그 아까 말했던 여러 가지 단계들을 적용하는 게 맞는데, 지금 고민이 되는 게 그거예요.

우리가 아까 말씀드렸던 핸디캡의 70%의 공정 이후에 후분양이 되고,

그다음에 공공기여 총량을 보더라도, 전체 공공시설 확보 비율이 40% 거든요, 그중에 임대자 그 11%고, 공공시설 7%.

그 전체 분양할 수 있는 게 31%라는 거예요.

그걸 토지조성원가나 또는 지가 상승에 대해서, 그걸 비례로 해갖고 일반 수분양자들의 건축물과 동일한 비교선상에서 이걸 평가한다고 할 수가 없어요, 그런 것에 대해서.

근데 아까 **** 자꾸 이야기해서...****은 원인자들이 토지조성원가를 받고 원인재산이 다 자기 자산으로 잡히는 거예요.

‘거기랑 완전히 다르다.’라는 거죠.

물론 거기도 공공기여에 일부 공간들이 기여는 되지만, 그것도 누구에게 쉐어되는 게 아니잖아요, 자기들이 R&D의 공공 유희공간의 부대시설이 되는 거지.

근데 여기는 똑같은 위치로 조성원가를 받은 것에 대해서, ‘전체 100% 분양이고 그중에 뭐 일부가 임대로 들어갔다.’라고 하면, 그 산식으로 감정평가하거나 이런 것에 대해서, 우리가 심도 있게 더 자료를 보충하는 어떤 결과를 바라볼 수 있는데, 우리가 가질 수 있는 여러 핸디캡이 너무 많은 것에 대해서는, 오늘 뭐 이왕에 이야기가 나왔으니까 나중에 그런 거에서 조금 더 심도 있는 우리 안의 그 연구 방법들은 필요하겠지만, 가혹한 것 같아요.

제가 이렇게 개인적으로 열어보다 이 보면, 공공기여가 이렇게 많은 것을 기존에 있는 ‘일반 시중의 감정평가의 기준대로 평가한다.’라는 건, 그렇기 때문에 우리 이 심의안을 처음에 만들 때도, 여러 가지 그런 조건들이 굉장히 부여된 시설의 분양을 한 거기 때문에, ‘되게 그 이런 정도의 그 심의안을 올렸을 때, 우리가 심의를 통해서 평가한다.’ 이렇게 했었던 거거든요.

고민이 되네요.

***** 위원

근데 지금 그 위원님 말씀하신 거에서, *****했다고 되어있는데, 그중에 ***** 이미 여기서 받았다고 생각하고 여기에다가 집어넣은 거니까, 이거는 빼고 생각하면 그 정도 돈이라고 생각하면 되는 건가요?

***** 위원

근데 그거를 우리가 실 그 개발이익의 차익 환수로 다 가는 게, '나머지 공공시설에서 나머지 그 분양할인하는 그 수분양자들 31%의 수분양들이 이것 때문에 이 사람들에게 모두 전가됐다고 말할 수가 없다.' 이거죠.

***** 위원

'지금 이 분양할인 금액이, 주변 시세의 일정 부분 할인된 금액을 공공 기여했다.'라고 그거는 표기가 된 거죠?

***** 위원

예, 그니까요, 그거를 다.

***** (***** 위원)

저는 기본적으로 다 이해가 되는데, '아무 자료 없이 이렇게 심의하는 게 타당하냐.' 이거죠.

***** (***** 代)

그 보완해서 말씀을 드리면, 사실은 애초에 이게 그 R&D센터 민간사업자 공모를 할 때, 공모지침서상에 뭐 아까 여기 6페이지에 상단에 보면 나와 있잖아요.

'이 부분이 임대료하고 분양가를, 인근 지역 시세보다 저렴하게 공급하여야 한다.'라는 그 원칙을 사실은 공모지침서에 이미 들어가 있어요.

***** 위원

예.

***** (***** 代)

들어가 있는 사항이고, 공정률이 70% 이상일 때 분양 신청을 할 수 있도록 그것도 위원회 승인을 받아갖고 이렇게 돼 있는 사항이기 때문에, 아마 이게 아까 그 감정평가 산정 방식도, 안 그래도 SBA 쪽에서 이야기를 했지만 할 수 있는 부분이 애로사항이 있다 보니까, 이 지산이 사실은 조성원가로만 공급한 게 아니라, 조성원가 플러스 15%를 부가해서 사실은 공급을 했어요.

***** 위원

아, 토지.

***** (***** 代)

R&D는 조성원가인데, 이 지산은 왜냐하면 분양이 있기 때문에 분양임대가 있어갖고 조성원가 플러스 15%를 했어요.

그렇게 해서 공급이 된 건데, 아무튼 이 조건이 있으니까 여기에 맞춰서 아마 **도 여기에 맞춰서 준비를 했고, 그것이 진행이 된 걸로 보여지거든요.

어떻게 보면, ‘공모지침에 충실해서 반영을 했다.’ 이렇게 보여지는 거거든요.

그래서 그걸 지금 여기 와서 논하기는, 늦은 측면이 없지 않아 있는 것 같아요.

애초에 공모를 그렇게 해놓고, 지금 와서 원가 공개하라고 이야기할 수는 없잖아요.

이게 안 맞는 것 같거든요.

그래서 이 범위 내에서 그나마 충실하게 볼 수 있는 거는, 이 애초에 이 지금 제안가하고 주변 시세가 20년도에 비교했던 자료가 있는데, 23년도에 비교를 하고 요청가가 들어가 있어요.

‘근데 여기에서 제안가하고 감정평가액의 85%, 주변 시세의 82% 이렇게 되어있는 게 이게 적정하냐, 정도로 판단하는 것이 가장 그 할 수 있는 판단 중에 가장 가까이 가는 게 아닌가.’라는 그 생각이 들거든요.

***** 위원

지금 보면 그런 것 같아요.

여기 회사에서 작성해놓은 뭐 공공기여 규모라든가 뭐 이런 금액들의 수치가 나오는데, 사실 저희가 생각할 때는 ‘이런 걸 분양가를 산정할 때는 이거에 대한 회사에 제시된 금액에 대한 검토가, 사실 사업단 쪽에서도 한번쯤 검토를 하셔서, 그 금액이 왔으면 좋겠다.’라는 사실 아쉬움이 살짝 들고요.

일단은 회사가 제시한 금액만 가지고 판단을 해야 되니까 그런 거에 대한 게, 위원장님 말씀하시는 것처럼 ‘안 보고 보는 것 같은 그런 느낌이 든다.’라는 개념이 하나 있고요.

하나는 조금 전에 말씀하신 것처럼, 근데 이거를 또 자료가 다 왔을 때 또 당황스러운 게, 그 판단해야 되는 근거 자체는 ‘시세보다 저렴하게 공급하여야 한다.’ 이거 문구 하나만 가지고 판단을 해야 되는데, 그

가격 자체를 다 서브 데이터가 와 있는 상태에서 판단하는 것도, 사실은 조금 더 부담스러울 것 같다는 생각이 들더라고요.

그래서 지금 이게 처음이라고 하니까, ‘과연 이 문구 하나만 조항 하나만 가지고 시세보다 저렴하면 다 승인을 해줘야 되는 상황인 건지, 아니면 나머지 근거, 판단의 근거 자료들을 다 봐서 같이 검토를 해줘야 되는 건지, 이거에 대한 거를 이번에 한번 이야기를 하고 넘어가야, 앞으로 뭐 줄줄이 잇는 것들을 판단할 수 있지 않을까.’ 싶은 생각이 듭니다.

*****위원

그 공모지침상에도 위원회의 심의를 거쳐 승인을 받도록 하고 있고, 대개 승인은 재량형이기 때문에, 이 낮다고 무조건 승인해 주는 것은 아니라서, 이 경우에 또 심사의 대상이 확실히 되는 것 같아요.

다만 우리도 내부 기준이 전혀 없는 상태인 게 문제인 거죠.

***** 위원

그렇죠.

근데 그랬을 때 심의를 한다고 했을 때, 이 회사에서 작성해온 이런 금액적 수치에 대해서, 우리 공공기여가 이 정도 퍼센트가 되고 그다음에 원가 들어간 게 어느 정도 되고 이런 거에 대한 수치를, 회사 제시 금액을 바로 데이터를 가지고 이야기한다기보다는, ‘이거에 대해서 뭐 어느 부분이 될지는 모르겠지만, 서울시의 뭐 관리팀 쪽이 되던 한 번쯤 검증해보는 이런 작업이 있어야 되지 않을까.’라는 생각이 검토해 보면.

***** (***** 代)

자체기준 안을 지금 말씀하시는 거잖아요?

***** 위원

예.

***** (***** 代)

신청은 받았는데, SBA 관리단 쪽에서도 실질적으로 자체 기준안은 현재 없죠?

예, 저희가 아까 검토, 이게,

***** (***** 代)

외부 전문가한테만 자문을 받은.

‘이게 방법이 적정하나, 이 금액이 적정하나.’ 하고 하는 건, 정책위원회에서 결정을 해야 되는 사항이라서, 저희가 적정성을 이렇게 받기는 어려웠던 거고요.

‘전체적으로 이들이 주장하는 것들이 뭐 적정하나.’ 정도만 의견을 드렸던 거고, 공사비 상승이 많이 됐다고 하는데 그러면 실제 국가에서 발표하는 지수로 봤을 때는 몇 %냐 정도만 판단했던 겁니다.

***** (**** 위원)

근데 하여튼 지금 보면, 제안가 대비 180%, 80% 더 늘어났잖아요.

분양가가 요청가가 늘어났는데, 그 아까 물가상승률이라든지 뭐 이런 거 다 합하면 이 정도는 아니란 말이에요.

예, 한 뭐 물가 지수의 한 네 가지로 비교해 봤더니, 네 가지 지수의 평균이 한 30% 정도.

***** (**** 위원)

예, 그러니까 하여튼 그렇다고 해서 ‘이게 높다, 낮다.’ 하는 의미는 아니고,

예.

***** (**** 위원)

그럼 우리가 판단을 하는데 무엇을 가지고 판단할 것인가가 문제죠.

그냥 보고 ‘그래 금년보다, 금년 값보다 낮네.’ 그럼 그냥 승인이예요?

그렇게 하기에는 ‘참 이게 뭔가 아닌 게 아닌가.’ 싶은 생각이 들어가지고, 그 저분들이 이 위원회의 위원들한테 ‘그 이번에 요청가는 이런데 왜 이렇게 우리가 제시했는지, 나름대로 설득할 만한 자료가 있느냐.’ 이거죠.

‘지금 오늘 설명할 내용은, 그런 설득할 수 있는 자료는 아니다.’ 이거죠.

‘우리는 이 설득을 안 당했는데, 서명을 그냥 해야 되느냐.’ 이런 문제가 있는 거죠.

뭐 원가를 완전히 다 공개하라는 거는 아니에요.

아니고 그래도 뭐 개략적으로라도 정량적으로 분석을 해가지고, 제출하면서 설명을 하고 ‘이러니까 이 정도로 저희들은 요청합니다.’라고 했을 때, 뭐 그대로 100% 다 인정해줄 것인지 ‘조금 깎자.’ 하든지, ‘그거가지고 되겠느냐? 더 보태야 되는 거 아니냐?’ 뭐 이런 판단을 할 수 있는데, 지금 그런 자료가 전혀 없고 설명도 없으니까, ‘오늘 우리가 무엇을 근거로 심의를 하고 의결을 하느냐.’ 하는 점이 저는 가장 큰 의문이에요.

***** 위원

근데 다른 건 몰라도 처음에 말씀하신 내용 보면, 공사비가 증액된 게 처음에 예상한 게 1,800억인데 2,600억이니까, 800억은 넘게 증가를 했다는 거고, 아까 그 서두에서 성 교수님이 러프하게 계산하신 게 분양요청가를 상승시키면서 얻게 되는 추가 이득이 800억 정도 된다고 하니까, 저는 그거를 들으면서 ‘공사비 증액한 거를 거의 같은 규모로 분양가 상승한 거에서 메꾼다.’라는 취지로 이해를 했거든요.

그러면 그 ** 쪽에서는, ‘공사비 상승으로 인한 부분들이 정확하게 반영이 됐다.’라는 거를, **이랑 상관없이 그 위원회에서 지금 판단을 한 거가 되는 거잖아요.

‘저는 그게 납득이 됐다.’라고 생각을 하고요.

그리고 또 한 가지 마음에 걸렸던 거는, 성 교수님이 그 이야기를 하시면서, ‘이거를 고스란히 그 분양업체가 다 부담하는 게 취지에 맞는지는 봐야 되겠다.’ 그런 말씀을 하시기는 했는데, 제가 생각하기에는 금리 상승이나 그 건설비 상승에 관한 부분은, 이걸 ** 잘못도 아니고 분양업체 잘못도 아니고 완전히 외생적인 거기 때문에, 이거는 누구의 잘못이라고 할 수 없고, 그리고 또 한 가지는 그렇죠, 그니까 그 상승된 비용에 관한 부분들은, 어차피 원가로 조성이 됐건 아니면 시세로 조성이 됐건 간에, 누군가는 부담을 해야 되는 거잖아요.

근데 상승된 가격의 원가 구성에 대한 그 토지비용이 반영된 결과로 나온 분양가라면, ‘저는 그게 분양 업체도 그 수혜를 받았다라고 보는 게 맞지 않느냐.’ 그렇게 생각을 합니다.

***** 위원

그 당연히 본 거죠.

***** 위원

예, 그래서 그거는 ‘공공성의 취지는 여전히 유효하다.’라는 게 제 생각이예요.

어쨌든 지금 우리는, ‘7페이지에 나와 있는 표가 틀림이 없다.’라는 전제하에서 판단을 해야 되는 상황이고,

***** 위원

그렇죠.

밑바탕에 틀림이 없다, 이게 믿을 만한 정보다.

***** 위원

예, 그거에 대한 의문이 없다면, 뭐 여기서 판단을 하셔야 되는 게 맞죠.

***** 위원

저는 아까도 자꾸 반복되는 이야기인데, 그러면 데이터 갖고 와라,

그러면 올라간 공사비하고 금융비용을 갖고 왔어요.

공사비 그러면 신뢰할 수 있나요? 공사비를.

공사비를 개네들이 갖고 온 것을 어떻게 신뢰할 거냐고요, 우리 위원회에서 일일이 다 분양가 그 산정 신청하듯이 할 수가 있는 게 아니기 때문에.

근데 아까도 제가 계속 걸리는 건 그 과장님이랑 똑같은 의견인데, 그 우리 분양임대 산정기준에서 공모지침서 4장 12조 1항에 나와 있는 근거에 의해서 갖고 온 심의안이에요.

근데 여기에다가 우리가 분양가와 관련된 조성원가에 대해서, ‘인상분이 얼마 된 감정평가를 별도로 해 와라, 뭐해라.’ 이렇게 다 따지면, 그러면 우리가 정말 그 모든 자료를 신뢰할 수 있어요? 예를 들면.

‘그렇게 할 수 있는 공모지침을 명확하게 우리가 달지 못한 우리의 귀책사유도 있다.’라는 건데, 제가 예전에 이 공모지침을 할 때의 그 과정을 복기해보니까, 이게 그렇지 못하는 공공기여의 강제성들이 굉장히 많고, 또 후분양에 대한 70%의 공정비율의 분양을 해야 되는 리스크도 많이 존재하고, 그것을 감안한 분양이었고 토지 조성에서 이거는, 토지 조성할 때, 우리가 그때 그 조성원가의 일정 금액 비율도 정량평가의

배점으로 들어갔었잖아요, 작게 작은 부분이.

그래서 그거를 감안하더라도, ‘공모지침 성격에 나와 있는 것을 더 이상 어떻게 요구하느냐.’라는 것보다, 우리 관리단에서 감정평가에 대한 전체적인 시세와 감정평가에 대한 것들을 검증한 것을 가지고, 우리가 내부적인 판단을 했을 때, 이게 실제로 이 금액에 대한 적정 여부의 판단들을 할 수밖에 없는 근거죠.

최종적인 근거가 이거밖에 안 된다는 거죠.

그리고 이미 공공기여에 대한 그것으로 충분히 일정 부분 강제성들이 계속 유지되는 거기 때문에, 그것이 수분양자들에게 그 뭐 전가된다? 그거는 조금 그럴 것 같아요.

***** 위원

그니까 지금 이게 회의가 계속 돌고 도는 게, 이게 우리가 어느 선까지를 기준으로 놓고 판단을 해야 되느냐의 문제인 것 같아요.

근데 저도 한 가지, 이렇게 ‘만약에 시세보다 싸게 간다.’라고 하는 그 기준만 놓고 봤을 때, 예를 들면 지금 7페이지에 보면 그 20년도에 판단했던 제안가가 있지 않습니까?

예.

***** 위원

...제안가가 주어졌고, 이때 판단할 때 주변 시세라고 들어있었던 이 400만 원 정도의 이 금액 또한, 이게 뭐 이 금액이 적정성은 검토가 된 거였던 거죠? 이미 이때.

마곡산단운영팀 *** 책임

예, 공식적인 데이터예요.

***** 위원

예, 그러면 제가 계산해보니까, 이때 20년도에 제안가로 주어졌을 때 시세 대비 그 제안가가 한 86% 수준인 것 같아요.

그다음에 지금 다시 업데이트해서 주신 이 금액의 뭐 주변 시세 이것도 다 데이터 다 받으셨던 거 아까 설명 주셨고, 이거 대비로 했을 때 한 82% 수준으로 지금 제안을 하셨거든요.

그래서 사실 이 퍼센트 여기에서는, 뭐 예전에 제안했던 금액보다 올라

가지는 않았기 때문에, 사실 그냥 우리가 판단 기준만 갖고 뭐 이야기를 하자면, '거기서 벗어난 것 같지는 않다.'라고 하는 것이고요.

그 이외에 제 개인적인 생각으로는, 여기에 뭐 분양가의 적정성을 논하기 위해서 원가 정보라든가 아니면 뭐 이런 거를, 정보가 없는 상태에서 그걸 가지고 판단하자면, 그건 완전히 논외가 돼야 될 것 같은 그런 생각이 듭니다.

***** 위원

저는 이 금액이 분양이 크다 보니까 그것만 봤었는데, 혹시 임대료의 경우에 이거는 지속적으로 임대료만 계속 활용을 하는 시스템인 건가요?

예, 20% 이상.

***** 위원

그 임대료 상한 그 인상 상한이나 이런 거에 대한,

임대료 상승이요?

***** 위원

예.

마곡산단운영팀 *** 책임

그거는 다 준수하게 되어있습니다, ...

***** 위원

그 뭐 몇 % 이상 뭐 올리고 이런 기준들이 다 있는 건가요?

마곡산단운영팀 *** 책임

예, 맞습니다.

예, 중간에 뭐 임대 다른 용도로 분양이나 전환은,

***** 위원

아니 규정 보고 이야기해요.

그냥 막 생각나는 대로 이야기하지 말고요, 뒤에서.

마곡산단운영팀 *** 책임

예, 맞습니다.

***** 위원

임대료를 최초 임대료 기준 최대 2년에 한 번 인상 가능 이렇게 나와

있잖아요.

마곡산단운영팀 *** 책임

예.

***** 위원

위원들한테 설명할 때는,

마곡산단운영팀 *** 책임

예, 죄송합니다.

***** 위원

누군지 소속을 밝히고,

마곡산단운영팀 *** 책임

아, 예.

***** 위원

명확한 자료를 보고 이야기하세요.

마곡산단운영팀 *** 책임

예, 죄송합니다.

예, 마곡산업단지관리단 담당 직원이고요.

지금 위원님께서 말씀하신 대로 2년 단위로 올릴 수는 있지만, 그 먼저 질문 주신 위원님이 말씀하신 부분처럼, 상한 요율은 법정 상한 요율을 지키도록 되어있습니다.

***** (***** 위원)

임대 공간은 영구임대입니까? 아니면 몇 년 후에 분양하는 겁니까?

마곡산단운영팀 *** 책임

사무 공간으로,

***** (***** 위원)

예?

마곡산단운영팀 *** 책임

사무 공간이라고 봐주시면 될 것 같습니다, R&D 연구.

임대요, 영구임대.

***** (***** 위원)

예?

간 사

계속.

계속 임대.

*****(***) 위원)

그니까 영원히 임대?

예.

*****(***) 위원)

이제 뭐 충분하게 논의가 이루어졌으니까, 의결을 해야 될 것 같습니다.

***** 위원

제가 한 가지만 더,

*****(***) 위원)

예?

***** 위원

말씀드려도 될까요?

제가 임대는 생각을 못 했었는데 또 성 교수님이 말씀하시니까, 기존에 제안했을 때의 그 주변 시세 대비 임대는 76% 수준인데, 지금 현재 요청가의 임대 수준은 주변 시세 대비 87%거든요. 이거는 조금 이상하긴 하네요.

***** 위원

아, 그러면 그 말씀은 82%로 맞추자?

76%.

***** 위원

그 말씀이에요?

***** 위원

당초 제안이,

***** 위원

20년 기준의 퍼센트로 맞추자는.

***** 위원

아, ‘그거 맞추자.’ 이 말씀인 거죠?

***** 위원

예, 그거보다도 상승을 해도 뭐 한 조금 뭐 1~2%는 모르겠지만, 지금 이게 한 10% 정도가 9% 정도가 뛰니까, 뭐 ‘타당한 사유가 없으면 이걸 낮춰야 되지 않을까.’ 싶은 생각이 듭니다.

***** 위원

‘이거는 아마도 최근에 이게 부동산 시장의 가격이, 그것 때문에 나타나는 현상이지 않을까.’라는 추정이 드는데요.
가격은 오르고 임대료는 시세가 그거에 비해서 덜 오른 것 같아요.

***** 위원

예.

***** 위원

그래서 이렇게 계산을 하신 것 같아요.

***** 위원

예.

***** (***** 代)

그러면 23년도 자료 보면, 임대는 감정평가액은 17,130원인데 주변 시세는 오히려 15,054원이에요.

감정평가액보다 오히려 주변 시세가 더 낮은 그런 현상이 보여지거든요.

그리고 사실은 20년도에 주변 시세 가격 정도 수준으로, 그거보다도 낮게 지금 요청했어요.

그렇죠? 오히려.

그러면 일반 분양은 사실은 높게 올라갔는데, 임대는 오히려 줄어들었어요, 20년대보다.

단순 비율로 조정하기는 조금 안 맞는 것 같기도 하고 그러네요.

***** 위원

아마도 사업자 입장에서 이 캐쉬의 덩이로 보면, 분양에 비해서 임대는 다달이 들어오는 작은 돈의 규모이기 때문에, 크게 그렇게 중요하지 않을 수도 있을 것 같습니다.

*****(* ** * 위 원)

이걸 우리가 지금 보니까, 뭐 어쨌든 간에 지금 이 주어진 조건하에서
심의해서 의결하자는 분이 조금 더 많은 것 같아요.

그 저는 솔직하게 그건 아닌데,

(다수 위원 웃음.)

그렇지만 뭐 할 수 없을 것 같고, 만약에 이 주어진 조건하에서 승인을
한다면, 요청가를 그대로 할 것인가 아니면 요청가를 수정할 것인가.

그거 판단하기도 힘들어요, 자료가 없으니까.

*****(* ** * 代)

사실은 일반 분양, 분양에 해당되는 거하고 임대료 들어오는 거는, 사
실은 기업 입장에서 보면, 공장에 들어오는 입주 기업으로 봐서는 사실
열악하다고 봐야 되잖아요.

그런 차원으로 본다고 그러면, 임대료에 대한 그 요청가는 사실 뭐 주
변 시세 대비 위에 82%인데, 조금 더 다운을 시킨다손 치더라도 임대
그 임차인 기준에서 본다고 그러면, ‘다운시키는 게 더 합당하지 않을
까.’라는 생각도 들기는 합니다, 같이 그 같은 선상에서 보는 거보다는.

*****(* ** * 위 원)

근데 임대료도 감정평가를 합니까?

예.

*****(* ** * 위 원)

임대료도 감정평가 한 겁니까?

예.

*****(* ** * 위 원)

근데 어떻게 거래사례비교를 했는데 이렇게 나오죠? 주변 시세하고 거
래사례를 비교를.

주변 시세는 이거는 관리단에서 자체 조사한 거고요.

*****(* ** * 위 원)

예.

감정평가액만 **에서 조사한 겁니다.

*****(**** 위원)

누가 잘못된 거예요?

(다수 위원 웃음.)

***** 위원

이렇게 하면 안 되는 거 아닌가요?

*****(**** 위원)

보통 감정평가액이 하여튼 시가보다는 낮잖아요, 보통.
낮은데 이게 더 높은 거면.

***** 위원

이번에 그 이 논의해서 심의 결과를 주실 때, 임대 부분에 대해서도 요청가는 다운시키는 걸 권고할 수는 없나요?

*****(**** 代)

그니까요, 그런.

***** 위원

예, 그 정도.

*****(**** 代)

예, ‘그게 오히려 그게 맞지 않을까.’라는 생각이 들어요.

***** 위원

근데 그 근거를 우리가 만들 수가 있나요?

***** 위원

기준에 처음에 20년도에 회사가 제시했던, 그 주변 시세 대비 임대료 수준 제한가가 있으니까요.

‘그 퍼센티지를 고려해가지고, 반영해 볼 수 있다고 권고할 수는 있지 않을까.’ 싶은 생각입니다.

***** 위원

예, 근데 ** 입장에서는, ‘20년 주변 시세보다 낮은 요청가를 제시했는데 뭘 더 낮추라는 말이나?’라고 이야기한다면,

***** 위원

낮은 요청가가 아닌 것 같은데요? 주변 시세.

***** 위원

주변 시세 13,900원인데 그 요청가는 13,160원이잖아요.

***** 위원

그니까 주변,

*****(* 代)

주변 시세보다는 낮게 해야 되는 게 맞긴 맞는데요.

***** 위원

그때 주변 시세보다 낮게 해야 한다는 조건이 있으니까요.

***** 위원

예.

***** 위원

20년도에 그렇게 제시를 하셨으니까,

***** 위원

예.

***** 위원

지금도 주변 시세에 비해서는 낮은 가격을 제시를 하시기는 하셨는데,

***** 위원

예.

***** 위원

‘이 낮은 퍼센티지가 차이가 나니까, 기존 제안가 수준에 맞춰서 일정 부분은 조정해 볼 필요가 있다.’라는 의견을 줄 수도 있다는 거죠.

***** 위원

예.

*****(* 代)

그럼 똑같이 아까 비율대로 적용하면, 여기가 몇 %에 얼마 정도 되는 거예요?

혹시 계산해볼 수 있나요?

***** 위원

그니까요.

*****(* 代)

한번 계산 한번 해보세요.

간 사

예, 11,441원이 됩니다.

76%로 했을 때 2020년도에 주변 시세의 76%를 했을 때 10,606원이었는데, 이거를 2023년도 주변 시세의 15,054의 76%로 반영을 하면 11,441원이 됩니다.

***** 위원

그니까 ‘뭐 그거를 예전에 제시했던 그 퍼센티지를 꼭 다 같이 가져가라라고 못 한다고 하면, 적어도 뭐 분양 시세 반영했던 82% 정도 수준까지라도 반영을 하는 게 합리적이지 않을까.’라는 생각을 해봅니다, 이거는 뭐 저희가 제시하는 거는 아니고.

***** 위원

이게 사실 부동산 시장 경기랑도 밀접하게 연관이 되어있어서, 저희가 만약에 이번 심의 한 번만으로 끝날 거라면 모르겠는데, 자꾸 그려지는 그림이 만약에 시장이 안 좋을 때 이렇게 분양이 되는 수도 있잖아요. 그러면 만약에 저희가 심의한 가격으로 분양이 안 되면, 만약에 그런 경우에는 분양이 가격이 추후에 뭐 사업자가 더 낮추거나 이럴 수도 있나요?

간 사

예, 그렇습니다.

***** 위원

아, 낮추는 거는 사업자가,

간 사

이게 지금 최대 상향가를 정하는 거지.

***** (***** 代)

이 이하로는 가능합니다.

***** 위원

아, 사업자가 더 낮추는 건 할 수 있어요?

간 사

꼭 이 금액으로 하라는 건 아닙니다.

***** (***** 위원)

만약에 그런 사태가 벌어지면, 이 심의의 심의가 엉터리로 한 거죠.

잘못했다는 이야기죠.

그렇기 때문에 저는 참 답답하네요.

답답하네요.

***** 위원

시장 상황까지 우리가 다 고려해야 돼요?

***** (***** 代)

근데 아까 **에서 와서 발표할 때는 지금도 수요가 충분하다.

뭐 350%까지 지금 이야기하는 것 보니까, 아주 자신이 있는 것 같던데요.

이 금액하고는, 제가 볼 때는 뭐 크게 문제가 되지 않을 것 같다는 생각이 들고요.

***** 위원

근데 임대료는 임대 조건에서 저는 크게 왜 이게 쟁점이 될지 모르겠지만, 2년 뒤에 1차 인상분이 이미 임대 조건에 우리 그 공모지침에 나와 있거든요.

그럼 그 뒤에 저는 이거를 나중에 한번 연구하자고 하는 이유가, 2년 뒤에 한 번 인상할 수 있어요.

인상 폭이 없어요, 제한 폭이.

그러면 어떻게 할 거예요?

여기서 우리가 깎아도, 2년 뒤에 있다가 200% 올리면 그때는 어떻게 할 거예요?

그니까 이게 지금 이 수준에서 보면, 감정평가액이 77%, 주변 시세의 87% 이 금액의 조정을 보면, 조정 폭은 감정평가 주변 시세를 이렇게 감안한 결과인데, 임대료는 그 감정평가가 굉장히 플렉시블하게 유동성이 굉장히 많기 때문에, 그거를 여기서 딱 저희가 제한해서 '이 금액으로 82%로 동일하게 맞춰라.'라고 하기가 참, 그거는 더 우리의 그 제한 방식으로 따지면 그 객관적이지 않은 거고, 더 중요한 거는 아까 공모지침을 제가 계속 보고 있는데, 공모지침상에 나와 있는 2년 후의 임대 조건에서 인상할 수 있다.

그러면 그 이후의 인상의 제한 폭을 어떻게 할 거냐를, 우리 관리단에서 연구해볼 필요가 있을 것 같아요.

***** 위원

그니까 제 생각은, 이게 감정평가는 어차피 회사에서 받아온 감정평가
고요.

근데 이 임대료의 수준을 주변 시세에, 기존에 처음에 회사가 제시했던
게 76%니까 딱 정해준다는 이야기가 아니라, '76%에서 일반 분양의
82% 사이에서 결정하라라고 권고할 수는 있지 않겠느냐.'라는 뜻입니
다.

***** (***** 위원)

어떻게요?

어떻게요?

***** 위원

아, '최초에 20년도에 제안했던 76% 수준에서, 지금 현재 23년에 일반
분양 그 시세의 퍼센티지인 82% 사이에서 수준에서 저기 정정하는 것
이, 다운시키는 조정하는 것이 좋지 않을까라는 것을 우리가 권고하는
게 좋겠다.'라는 생각이죠.

***** 위원

아, 권고할 수 있죠.

***** (***** 代)

근데 아마 임대료를 조정을 하게 되면, 입장에서 보면 그 관리비를 조
정해갖고 또 충당할 가능성이, 개연성이 높습니다, 사실은.

근데 우리 한계가 있거든요, 사실은.

우리가 여기 조정한다고 그래서, 그게 막연히 그냥 그대로 적용되는 게
아니라 다른 방법으로 또 보충할 수 있는 개연성이 있으니까, 참 그거
를 아무리 잘 정해도 사실 그런 측면이 있거든요, 아무튼.

***** 위원

우리가 임대분이 전체 그 몇 세,

88실.

간 사

88개소입니다.

***** 위원

88?

실.

***** 위원

실?

예.

***** 위원

그러면 이렇게 하죠, 뭐.

그 88실에 대해서 우리가 사후 평가를 하는 걸로 부대 의견에 달아서, 그 임대료 조정이나 이런 것에 대해서, 사후평가를 임대료를 그 책정을 한 번 더 뭐 사후평가를 한번 하는 걸 조건으로 달면 되지 않을까요?

2년 후에 말씀하시는 거죠?

***** 위원

예, 그게 더 임대인들에게 더 그 주요한 혜택이 되지 않을까 싶어요.

지금 뭐 이 금액에서 전체 평수 실별로 임대료가 조금 뭐 감액되는 걸 우리가 제한하더라도, 2년 뒤에 인상 폭이 어떻게 될지 모르고 보증료가 얼마가 될지 모르기 때문에, 그 부담을 우리가 더 줄여드리는 게 그 실상적인 영업을 하시는 분들에게 우리가 많은 부담을 덜어주는 효과가 있지, 이거를 82% 줄인다고 그래서 '13,000원에서 11,000원으로 줄여줘서, 전체 금액이 2년 동안 한 뭐 한 달에 20~30만 원 그 세이브 됐다라.'기보다, '그 임대인들이 소상공인 관련된 어떤 근거에 의해서 임차기간을 최대한 확보하고, 그 임차기간 동안에 인상률이 법적 인상률을 초과하지 않는 범위 내에서, 영업을 유지될 수 있고 안정적인 영업을 할 수 있도록 보장한다.'라는 게, 우리 관리단의 기본적인 후속 사후 평가가 돼야 되는 거죠.

그걸로 통해서, 임대인들이 초기와 또 앞으로의 임대에 대해서 안정적인 그 영업 활동을 할 수 있도록 보장하는 게 공공의 목적일 것이고요.

***** (***** 위원)

임대 같은 경우에는 임대계약서 뭐 서식이 있습니까?

여기에 만약에 이게 **하고,

**에서 자체적으로.

*****(**** 위원)

임대업체하고 계약서에 그 계약 조건들이 있잖아요.

예.

*****(**** 위원)

그런 조건들이 다 형식이 정해져 있는 건지, 그냥 **에서 그냥 임의로.

만약 그런 계약서 형식이 있다면,

***** 위원

아니 그거를 우리가,

*****(**** 위원)

내용이 있다면,

***** 위원

사후평가를 하는 거를 근거로 달자는 거예요.

부대의견을 ‘사후평가를 하겠다.’라는 ‘근거를 달자.’라는 거죠,

예.

*****(**** 위원)

그니까,

***** 위원

금액을 조정하지 말고요.

*****(**** 위원)

임대의 조건에 대해서 사후평가 하는 걸로.

그러면 이 요청가대로 그대로 다 인정해 주는 겁니까? 아니면 조정하는 겁니까?

먼저 그대로 다 인정하자, 아니면 조정의 여지가 있다.

***** 위원

저 한 가지만,

*****(**** 위원)

예?

*****위원

한 가지만 더 여쭙 볼게요.

*****(* ** * 위원)

예.

***** 위원

이게 분양가가 그러면 지금 감정가액의 85%를 써오셨는데, 저희가 여기서 그대로 가결을 하면, 이게 향후에 상한 비율이 되나요?

앞으로도 85% 이상으로 못 파나요?

저는 이게 기준이 된다는 게 되게 염려가 되는데요.

그니까 ‘이게 시세보다 저렴하게 해야 된다.’ 그게 유일한 기준이라면, 얼마나 저렴하게 해야 되는지는 여전히 판단의 여지가 있는데, 이게 85%가 적정한가는 제가 잘 모르겠습니다.

그래서 이게 표를 어떻게 행사해야 될지 잘 모르겠네요.

얼마나 뭐 이렇게 관리단 쪽에서 의견을 주실 수 있는 것인지.

*****(* ** * 위원)

어떤 의미에서 보면, ...관리단에서 이거를 사전에 정리를 해가지고,

***** 위원

정리가 가능한가요?

저는 어려울 것 같은데요.

*****(* ** * 위원)

어느 정도 레인지하에서 이런 작업이 왔으면, 우리가 오늘 의결하기 굉장히 편한데, 지금 완전히 그냥 원점에서 계속 이야기하니까 뭔가 이렇게 뭐 수렴이 잘 안 돼요.

저희도 그런 것까지 준비를 했어야 됐는데,

*****(* ** * 위원)

예.

이 가격이 결정하는 어떤 기초적인 자료 준비하기가, 오해의 소지도 있고 그래가지고,

***** 위원

맞아요.
그거는 그럴 수 있어요.

어떻게 보면 정책위원회 위원분들이 결정해야 될 가격을, 저희가 이 금액으로 제안을 드리는 모양새가 있는 건 어려울 것 같아가지고요.

***** (***** 위원)

저 지금 하나 제가 제안을 드릴게요.
제가 사실 오늘 위원회 제가 끝인데,

(다수 위원 웃음.)

끝인데 가면서 하나 제안을 드리는 거는, 다음 심의 때는 사전에 관리단에서 자료를 받아가지고 위원들을 설득할 수 있는 근거를 만들어서,

예, 그건 보완하도록 하겠습니다.

***** (***** 위원)

회의의 안건을 올려야 될 것 같아요.

원가 같은 항목이라도 어느 정도 금액이 나오는.

***** (***** 위원)

자기들이 왜 이렇게 요청가를 이렇게 하지 않으면 안 되는지, 그 자료를 설득할 수 있는 자료를 만들어가지고, 이 안건에 상정을 시켜야 뭐 논의가 쉽지, 지금은 지금 결정하려고 해도 이 결정이 맞는지 안 맞는지 그 판단을 못 해요.

그리고 조정을 하려고 해도, 85%가 맞는지 90%가 맞는지 이 아무 근거가 없기 때문에 지금 굉장히 지금 이렇게 헤매고 있거든요.

알겠습니다, 다음부터.

***** (***** 代)

그러면 하나 다시 제안을 해보겠습니다.
이게 빨리 끝내야 되기는 한데,

(다수 위원 웃음)

***** (***** 위원)

뭔가 제시를 해보세요.

***** (***** 代)

저기 20년도,

***** (***** 위원)

예?

***** (***** 代)

20년도에 제안가 대비 주변 시세의 프로테이지.

***** 위원

76%.

***** (***** 代)

그거를 주변 시세의 범위 내에서 82%가 됐다는 거잖아요.

그러면 임대도 똑같이 적용을 하면, 76% 이 범위이라고 그러면 아까 11,000,

간 사

예, 11,441원입니다.

***** (***** 代)

예, 그거하고 당초 요청가하고, 산술평균해서 조정하는 거는 어떻습니까? 왜냐하면 일반 분양은 제안가 주변 시세의 프로테이지를 적용했고, 임대는 그러면 적용을 안 한다?

제가 볼 때는, '뭐 원칙이 같은 원칙을 정하는 게 맞지 않느냐.'라는 생각이 들거든요.

***** 위원

예, 저도 사실 그런 생각이 들긴 해요.

회사에서 작성해온 공공기여금액도 보면, 분양 할인은 31%인데 임대 할인 금액은 한 11% 정도 계산했거든요.

그니까 분양에 비해서 임대 공공기여분이 적다고, 회사도 생각하고 있는 것 같아요.

근데 그걸 제시할 때, 저는 '딱 한 금액을 얼마로 해라.' 이렇게 이야기 하기보다는, 그냥 그,

***** (***** 代)

그 범위 내.

***** 위원

예, ‘분양 81% 적용한 범위와 최초 임대에 대해서 제시했던 76% 이
사이 내에서, 회사가 적절한 퍼센티지를 적용하라고 주는 것도 괜찮지
않을까.’ 싶은 생각이 들었습니다.

***** 위원

범위를 주면 당연히 상한에 맞추지 않을까요?

***** 위원

상한.

***** (***** 代)

그렇죠.

그러겠죠.

***** 위원

그 얼마가 차이 안 나는 거기 때문에 크게 중요하지는.

***** 위원

고민은 하겠죠, 그렇게 이야기 하면.

***** (***** 代)

다양한 의견들이 나왔으니까 위원장님 한번 정리해 주시죠.

***** (***** 위원)

저도 뭐 어떻게 하자는 이야기를 못 하겠어요.

(다수 위원 웃음.)

***** 위원

산술평균 해도 되고요.

***** (***** 위원)

뭐 어떤 결론을 내고 싶은데, 저도 뭐 ‘이러이러 하기 때문에 이렇게
합시다.’라는 앞에 그게 있어야 되는데 ‘이러이러 하기 때문에.’라는 게
제가 없어요, 지금 현재.

***** 위원

맞아요.

***** 위원

혹시 SH에서,

*****(* ** * 위 원)

없기 때문에, 위원님들이 ‘이러이러 하기 때문에.’라는 걸 주시면 제가 그렇게 해가지고 결론을, 어때요?

***** 위 원

어렵습니다.

***** 위 원

저도 마찬가지로인데, 혹시 SH가 이런 경험이 있으시잖아요.
그 사례를 주시면 판단하는 데 도움이 되지 않을까.
이게 85가 적정한 건지 80이 적정한 건지,

***** 위 원

맞아요.

***** 위 원

83이 적정한 건지 이거를 참 선뜻 어떻게 말씀드리기가.

***** 위 원

기본적으로 제 생각은, 사업시행자 입장에서 아무리 이 사업이 공공성이 강하다 하더라도, 사업시행자 입장 그니까 업체 입장에서는 자기들이 투하한 비용은 회수를 해야 되거든요.
그거는 당연 영리활동을 하는 거니까요.
그래서 그런 의미에서 사실 저는 원가범을 말씀드렸던 것인데, 그 자기들이 그 원가를 다 고려하고 시세까지 고려했을 때도 ‘이 금액이면 되겠다.’해서 가져왔기 때문에,

***** 위 원

제안된 금액, 맞아요.

윤 지 은 위 원

사실 1차적으로는 존중해 주는 게 맞을 것 같아요, 제 생각에는.
근데 이게 이것이 기준이 됐을 때의 파급효과를 제가 모르겠어서, 그 부분을 말씀드리는 겁니다.
그래서 여전히 저는 잘 모르겠습니다.

(다수 위 원 웃음.)

근데 일단 1차적으로 존중해 주는 게 맞겠다는 감은 듭니다.

***** 위 원

빨리 정리하시죠, 지금.

(다수 위원 웃음.)

*****(* 代)

저도 존중하는 입장으로 동의합니다.

제2호 안건결론

*****(* 위원)

그러면 업체에서 제안한 요청가를 존중해서, 원안대로 의결하는 데에 대해서 이견이 있으십니까?

***** 위원

아까 임대조건에 사후영향평가 관리계획 부대조건으로,

*****(* 代)

예, 그거는 조건으로 해서,

*****(* 위원)

그거는 다음 이야기고요.

***** 위원

조건으로 달고요.

*****(* 代)

예, 조건으로요.

*****(* 위원)

이 요청가에 대해서는 그렇게 하는데 이견이 있으십니까?

(“예.” 하는 위원 있음.)

그러면 그 의결을 하도록 하겠습니다.

요청가 그 일반 분양 분양가 임대에 대한 임대료는, 업체에서 요청한 가액대로 그대로 인정하는 것으로 하고, 그다음에 임대에 대해서는 ‘향후에 그 임대조건에 대해서 이 위원회에서 한번 심사를 한다.’ 하고, 다음 그 다른 이 다음에 안건에 대해서는, 이 분양가와 관련해서는 분양가심의와 관련해서는, 관리단에서 사전에 자료를 받아가지고 우리 위원님들이 나름대로 그 평가할 수 있는 근거자료를 만들어서, 정량적인 데이터를 가지고 만들어서 판단할 수 있도록, 그렇게 준비를 하는 것으로 그렇게 의결하도록 하겠습니다.

(의사 봉 3타!)

다음은 보고 안건에 대한 보고를 시작하도록 하겠습니다.

오늘 보고 안건은, 도시형공장 설립 승인 소위원회 심의 결과 보고 2건
입니다.

간사는 안건에 대해서 설명해 주시기 바랍니다.

제3호 안건

제17차 도시형공장 설립 승인 소위원회 심의 결과 보고

제4호 안건

제18차 도시형공장 설립 승인 소위원회 심의 결과 보고

제3호, 4호 안건설명

간 사

예, 회의 자료 19페이지입니다.

붙임6과 붙임7인데요.

산지법 제28조 시행령 제19조에 의하면, 도시형공장을 설립할 수가 있
습니다.

그리고 그 제36차 18년도에 정책심의회에서 소위원회를 구성을 해서,
매년 도시형공장을 승인을 해 주고 있는데요.

설치 조건은, 하단에 그 표에 있는 도시형공장이 사업화시설 면적 비율
이 20% 이하일 것, 그리고 기 연구시설 면적이 면적을 유지할 것, 그
래서 50% 이상을 유지해야 됩니다.

그리고 연구개발과 생산간 연계성 유무를 체크하여, 연계성이 확보되면
승인하는, 하도록 하고 있습니다.

그래서 23년도 8월에 **주식회사, ***에서 신청을 했었고, 승인 의결을
한 바 있습니다.

그리고 똑같은 조건으로, 주식회사 **이 2023년11월8일 날 신청을 해서
승인한 바 있습니다.

이상입니다.

제3호, 5호 안건심의 및 결론

*****(**** 위원)

혹시 위원님들 안건에 대해서 질문 있으십니까?

(“없습니다.” 하는 위원 있음.)

예, 질문이 없으시면 안건 보고를 마치도록 하겠습니다.

*****(* ** * 위 원)

그러면 폐회 선언을 하도록 하겠습니다.

오랜 시간 위원님들 고생 많으셨습니다.

오늘 회의를 마치기 전에, 위원님으로 인하여 저를 포함하여 운지은 위원께서 11월30일 자로 임기가 종료됩니다.

마곡산업단지 활성화를 위해 애써주신 * ** * 위원님의 노고에 감사드리고, 간단한 소회 말씀 들어보겠습니다.

여기 적혀 있어요.

(다수 위원 웃음.)

***** 위 원

예, 제가 4년차를 마무리하는데, 사실 여기 처음에 왔을 때는 잘 모르기도 하고 분위기 파악하는 데도 시간이 오래 걸려서, 오늘 발언을 제일 많이 했습니다.

그래서 마무리하는 차원에서 많이 배우고 가고요.

그리고 제가 여기 와서 가장 느꼈던 것은, 저는 로펌에 있으니까 법률 검토를 계속 방에서 하거든요.

사실 실무를 모르는 것에 대한 갈증이 되게 큼니다.

그리고 여기 왔을 때, 사실 관리단의 직원분들과 여러분들께서 진행해주시는 것이, ‘굉장히 치열하게 고민하고 계시구나.’ 제가 그걸 많이 느껴서, 변호사들한테도 많이 전파했습니다.

그래서 저희들이 모르는 실무가 있다.

그래서 그 부분을 가장 감사하게 생각하고요.

다음에 또 기회가 되면, 더 좋은 자리에서 뵈 수 있으면 좋겠습니다.

감사합니다.

(일동 박수!)

*****(* ** * 위 원)

예, 저는 그 이번에 위원회 8년차 마칩니다.

제가 원래 아마 2013년인가 그게 처음 이 위원회가 처음 시작할 때, 조례로 처음 시작할 때 처음에 4년 동안 제가 그때 위원을 하고, 그다음에 한 2~3년 쉬다가 2019년도에 다시 또 시작해서, 지금 4년차 지금

하고 있는데, 제일 초기에 그 위원회를 할 때는 그 위원장 행정1부시장이 직접 참석하셨어요.

그리고 그때 위원회는 전쟁터 같았어요.

오늘 이런 건 아무것도 아니고, 그야말로 그냥 전쟁터 같은...그런 분위기에서, 굉장히 치열하게 논의가 이루어진 그런 기억이 있는데, 제일 처음에 했던 게 **하고*** 그 특별분양 했던 거 그거였고, 하여튼 그런 식으로 4년 하고 또 4년 했는데, 처음에 비해서 지금 현재는 굉장히이 위원, 처음에는 토지 분양이 굉장히 많았죠.

거의 대부분이었고, 또 그걸 처음에 하다 보니까 계속 그 안정화 하는 과정에서 치열한 논의가 있었고, 지금은 위원회가 굉장히 안정화 돼가지고 그야말로 관리 수준으로 들어왔기 때문에, 차분한 위원회가 된 것 같습니다.

저는 하여튼 이 마곡산업단지하고 관련해서 굉장히 오랫동안 인연을 가졌는데, 아마 이번이 마지막이지 않을까.

다시 할 일은 없을 것 같아요.

그니까 그동안 위원님들 그 뵙게 돼서 굉장히 영광이고, 그 앞으로 마곡산업단지가 정말 서울의 우리나라의 R&D 허브가 되기를 진심으로 바라면서 물러가겠습니다.

(일동 박수!)

(“수고하셨습니다.” 하는 위원 있음.)

이상으로 제69차 마곡산업단지 정책심의위원회를 모두 마치겠습니다.

바쁘신 일정에도 수고해 주신 위원님들께 다시 한번 감사드립니다.

예, 수고 많았습니다.

(“수고하셨습니다.” 하는 위원 있음.)

예, 감사합니다.

.....폐 회 15시55분.(2023년 제69차 마곡산업단지 정책심의위원회)