

2021년 제57차 마곡산업단지 정책심의위원회

일 시 2021년10월14일(목) 14시

장 소 서울시청 서소문2청사 19층 경제정책실 회의실

제1호 안건

지식산업센터(마곡R&D센터) D○○-A 입주계약 변경 검토

제1호 안건설명

서울시관계자

예, 회의자료 4쪽을 봐주시기 바랍니다.

마곡R&D센터 지식산업센터 ○○○ 입주계약 변경 검토 건입니다.

이 부지는, 작년 ○○에 ○○○○○○ ○○○○에서 입주계약 분양 체결하고, 이미 잔금까지 ○○에 있는 잔금까지 다 치른 사항이고요.

내년 ○○에 착공하기 위해서, 건축허가도 완료가 된 사항입니다.

그런데 그 컨소시엄에서, ○○○○을 위해서 입주계약 변경을 요청한 건입니다.

그래서 그 요청사항에 보면, ○○○○ 체결하고 ○○사의 입주계약 변경을 승인해달라는 사항인데요.

○○○○에 대해서 먼저 설명을 드리면, ○○○○○사업의 안정적 진행을 위해서, ○○소유자가 ○○○○인 ○○자에 ○○를 ○○하고, ○○○○는 인허가 및 분양계약 등의 주체로서 분양계약과 자금 입출금 등의 ○○업무만 수행하고, ○○○○는 자기 책임으로 사업비 조달과 인허가 분양 등의 제반 업무를 수행하는 ○○방식입니다.

그래서 즉, ○○○○개발 컨소시엄이 ○○○가 되고, 자금 조달책임 등 실질적인 사업 책임을 부담한다고 보시면 됩니다.

그래서 ○○○○은, 주로 안정적 사업 추진과 수분양자 보호를 위해서 금융기관에서 주로 요청을 해서 ○○을 하는 사례로, 저희가 이해하고 있습니다.

그래서 개발 기간 중에는, ○○○○가 사업 주체가 돼서 안정적으로 ○○○를 함으로써 혹시나 그 ○○○○○○의 시행 리스크, 예를 들어서 뭐 ‘다른 제3자에 의한 사업부지 압류라든가, 분양대금을 유용했다라든가 이런 그 리스크가 발생했다 하더라도, 원천적으로 차단하고 수분양자를 보호할 수 있는 그런 이점으로 인해서, 사업 지연 요소라든가 이런 것들이 ○○사가 직접 ○○할 수 있도록 하는, 그런 그 사항이 있어서, ○○○○을 주로 많이 한다.’라고 알려져 있습니다.

그래서 5쪽에 보시면, 지금 그 ○○○○ 컨소시엄이 지금 그 ○○○로 되어있는데 ○○○○과 ○○○○, ○○○○, ○○○○, ○○○○ 다섯 개 컨소시엄으로 해서 ○○가 계약이 되어있는 상황인데, 이 다섯 개의 회사가 함께 ○○○○을 같이하고, 그다음에 대표 차주 대표사가 ○○○○로 하고, 나머지 구성원은 지분별로 대출금을 연대보증 하는 체계로, 이렇게 조건을 달아서 하려고 한답니다.

그리고 ○○ 기간은 총 3년으로, 착공 시점부터 준공 후 6개월까지만 하고, 준공한 다음에는 다시 ○○○○ 컨소시엄으로 ○○자가 바뀌는 사항이 됩니다.

그래서 ○○○○의 도입 단계를 보시면, 인허가단계까지는 ○○○○에서 진행을 하고 공사단계에 그 중간에 노란 여기 뭐야, 주황색으로 되어있는 그 부분만, ○○로 명의 이전이 되는 사항입니다.

그래서 공사 기간에만 ○○개발 도입을 하고, 이에 따라서 SH하고 저희 쪽 하고, 입주계약 이 분양계약을 다시 체결해야 되는 사항이 됩니다.

그리고 이 ○○○○에 대해서 어떻게 달라지냐면, 그 표로 이렇게 정리를 해놨습니다.

그래서 변경 전은 다섯 개사가 공동소유해서 ○○이 돼 있는데, 변경 후에는 ○○가 단독 소유하는 형태이고, 그리고 건축주 명의도 컨소에서 ○○로 건축주 명의가 변경됩니다.

그리고 분양 주체도 ○○가 하는 사항입니다.

그렇지만 출자지분율은 그대로 이 지분율에 따라서 하기 때문에, 변동이 없는 사항이고요.

그리고 실제로 컨소시엄 구성원이라든가 연대책임 이런 부분에 대해서는, 변동 없이 하도록 되어있습니다.

그래서 일단은 사업비 조달책임도 기존대로 그대로 가고, ○○는 ○○ 업무만 수행하는 형태로 정리를 했습니다.

6쪽에 보시면, ○○ 관련해서 관련 법령과 규정을 저희가 살펴보았습니다.

그래서 법령상에는, 당초에 지식산업센터를 건립할 경우에 ○○으로 해서 들어올 수 있게끔, 입주가 가능하도록 규정이 되어있습니다.

그리고 ○○에게 처분도 가능하도록, 산업용지 처분제한에 대해서도 법적으로 되어있습니다.

그리고 산업단지 관리지침에도, ○○와 입주계약 체결이 가능하도록 되어있습니다.

그리고 저희 서울시 마곡 관리기본계획에도, ○○이 입주 가능하도록 되어있습니다.

그다음 맨 아래 공모지침에, 다만 ○○ 관련에 대한 별도 내용은 없는데, 여기에 보면 ‘토지분양계약 체결 후에 사업신청 시에 제출한 사업계획의 변경이나, 국내법에 의한 특수목적법인 설립을 통해 컨소시엄의 계약당사자들의 지위를 승계하는 등의 행위는, 일체 허용되지 않는다, 다만 부도, 영업 정지, 파산 등 부득이한 사유가 있어 공사의 사전 승인을 받는 경우는 그러하지 아니한다.’라고 되어있어서, 이 지금 ○○ 컨소시엄이, 작년에 입주계약 당시에는 ‘○○을 한다.’라고 제시를 안 했었는데 중간에 변경하는 사항이기 때문에, ‘이것이 사업계획 변경에 해당되는가, 아닌가.’ 이 부분이 쟁점이라고 보시면 됩니다.

그래서 지금 이거에 대해서, 저희가 법률검토를 별도로 전문 법률 변호사 쪽에 의뢰를 했었는데요.

법령에 관련된 관련 법규에 대한 위반사항은, 세 개의 법무법인에서 ‘위반사항 없다.’라고 회신이 왔고, 공모지침 관련해서는 ‘이게 사업계획 변경에 해당에 되느냐.’라고 했을 때, 두 개 법인에서는 ‘실질적인 사업 시행자는 그대로 유지되기 때문에, 사업계획 변경에 해당되지 않는다.’라는 내용으로 답변을 썼고요.

그다음에 8쪽에 보시면, 한 개 법무법인에서는 ‘○○가 일단...형식적으로는 다 지위를 승계 받아서 본 사업을 시행하는 거기 때문에, 사업 변경에 해당된다.’라는 식으로 답변을 이렇게 썼습니다.

그래서 9쪽에 보시면 저희가 또 ○○, 그니까 금융기관하고 그다음에 ○○, 뭐 법률 쪽에서 전문가분들을 별도로 모셔서 회의를 또 한 바 있습니다.

그래서 ‘○○○○은, ○○○개발을 위한 하나의 수단으로 널리 활용이 되고 있고, 사업의 안정성을 높여주기 위해서 시장에서 통상적으로 쓰이는 구조다, 그래서 대표사가 차주, 구성원 등이 연대보증 하는 구조

는 최초 사업계획과 동일한 구조로 볼 수 있고, 오히려 사업 추진의 안정성과 자금의 투명성 확보가 가능하다.’라고, 회의 때 이렇게 의견을 주셨습니다.

그래서 내용들은 한번 그 아래쪽을 한번 참고하시면 될 것 같고요.

그리고 저희 그 10쪽에 보시면 입주계약 변경 건 이 부분에 대해서, 이 사업부지 이 건립 완료 때까지 준공 후, 그니까 6개월 정도까지 ○○○○계약을 체결해서, 입주계약 변경할 수 있는지 검토하는 부분에 있어서는, 지금 그 저희가 사전에 정책심의위원 분 중에 ○○ 쪽에 ○○○○위원님과, 그다음에 ○○ 쪽 ○○○○위원님을 통해서 별도로 사전에 검토를 했는데, 일단은 ‘이 제도 자체에 대해서는 긍정적인 측면이 있다.’라는 의견을 주셨고, 다만 이 실제로 저희가 마곡에 R&D센터의 조성 취지가 있기 때문에, ○○가 그걸 그대로 적용을 할 수 있을지 그런 부분에 대해서는, ‘특약 이야기도 전문가들 통해서도 나오기는 했지만 확약서 형태로 필요하다, 그대로 그 ○○가 옮겨 간다 그니까는 계약 그 변경이 된다 하더라도, 당초에 그 취지대로 할 수 있다 라는 특약 내지는 확약이 필요하다.’라는 의견이 같이 주셨어요.

그래서 저희가 오늘 안전에 올리면서, ‘실질적으로 특약 조건은 별도로 마련을 하면 되지 않을까.’ 했었는데, ‘실제로 특약 조건 자체도 정확하게 명문화해서 확인을 하고서 가는 게 더 안전하다.’라고 이야기가 되면서, 저희가 오늘은 위원님들이 관련해서 의견을 같이 검토를 해 주시고, 그다음에 다음번 때는 별도로 저희가 확약서 내용까지도 만들어서 법률검토를 받을 예정입니다, 이 오늘 이후에.

그래서 다음번 회의 때는 그 내용까지 확인해서, 최종적으로 이 입주계약 변경을 승인할지, 말지 그런 과정을 하려고 저희가 일단 진행을 하고자 합니다.

그리고 10쪽에 중간에 보시면, 그간에 전문가들 통해서 의견 나왔던 것들을 허용을 한다 하더라도, ‘○○○○상에 컨소시엄의 채무분담을 차주가 대표사고, 구성원들은 출자지분별로 연대보증 한다라는 그런 내용이 들어가 줘야 되고, ○○ 기간도 무한정 뭐 계속해서 가는 게 아니라, 그 공사 기간에 그리고 준공 후에 6개월 정도면 그 서류 작업까지 다 가능하다.’라고 해서 최대 6개월까지면 가능하지 않겠느냐.

그리고 그다음에 공모지침이라든가 관련 법규 준수를 위해서, 특약 내용이 입주계약 부분에도 들어가야 되고, 그다음에 ○○에 ○○계약 할 때도 들어가야 되고 그런 내용들이기 때문에, 그 구체적인 확약 내용이라든가 특약 내용을 저희가 추후 마련해서, 법률검토까지 받는 그런 과정들을 거칠 예정입니다.

그래서 그 뒤쪽에 나와 있는 거는 참고자료입니다.

그래서 참고자료기 때문에 한번 보시면 될 것 같습니다.

이상입니다.

제1호 안건심의

○○○ 위원

예, 간사께서 설명하신 보고 드린 내용에 대해서, 질문 있으시면 위원님들 질문하시기 바랍니다.

○○○ 위원

1차에 했던 데는 지금 어떻게 했죠? D○○인가 거기 저기 했던 데.

서울시관계자

지금 10쪽 상단에 보시면, 표2에 ○○하고 ○○ 블록도 ○○개발 관련해서 문의가 지금 오고 있습니다, 문의가.

그래서 이게 적용이 만약에 되면, 이 동일한 기준으로 해서 추후 적용되는 것까지도 고려가 되어야 될 것 같습니다.

○○○ 위원

예, ○○○입니다.

저는 지금 제가 뭐 이렇게 마곡산업단지 ○○규약이나 이런 것들을, 한 3~4년 전에 2년간 위원회 활동을 해서, 뭐 전반적인 과정들은 다 이해하고 있는데, 앞으로 추후에 나올 우리 정책심의위원회 의사결정의 평가 배점에도, 중요한 배점 기준에 ○○○○계획에 의해서 전체적인 선정 세부계획이나 연차별 사업계획이나 이런 것들은, 우리가 ○○○○로써 평가하는 기준이거든요.

이전에 이 ○○컨소시엄이, 어떤 경합이 붙어서 최종적인 위탁자로 선정됐을지는 모르겠지만, 그런 경합 과정에서 ○○○○계획에서 그 임의적인 어떤 ○○○○에 대한 기본적인 수수료, 어쨌든 그거에 따른 기본

적인 배경들이 여기에 들어가지 않은 상태에서, 우리 질의 자체가 잘못된 것 같아요.

이게 공모지침의 성격에서부터 그 위배됐냐 안 됐냐를 따지기 전에, 상대가 있는 어떤 컨소시엄의 경합 과정에서 어떤...점수, ○○○○라고 하는 평가 기준의 배점에 의해서, 우리 심의위원들께서 평가를 하셨던 것이, 어떤 기준점들이 다 다른 거라는 거예요.

그런데 ‘이게 공모지침을 위배했냐?’ 첫 번째, 또는 여기 나와 있는 것처럼 ‘사업 변경에 해당하냐, 안 하냐.’ 이런 질문 자체는, 이것을 열어준 차원에서의 질문의 배경이, 일단 열어준 상태의 질문으로 의도로 읽힐 수밖에 없는 거예요.

그니까 왜냐면 공모지침상에는 없지만, 관련된 법령이나 규정에는 그것을 근거로 위배되지 않는다.

그렇지만 심사하는 심사 당사자들의 관점에서는, 다른 여러 배경들을 봤을 거고, 또 ○○사가 여러 가지 여기서 입장일단을 표현했는데 ○○사의 입장일단은 당연히 존재를 하죠.

그렇지만 세상에 뭐 공짜로 ○○사가 여기 컨소시엄에 참여하는 건 아니지 않습니까?

○○○○계획서 발생하는 다양한 수수료의 협약에 의해서, 그 기본적인 어떤 인센티브의 기부금들이, 아니 기금들이 ○○사로 다 어쨌든 수수료 베이스로 들어가는 거기 때문에, 그런 과정을 따지면 ‘여러 가지 배점 기준에서, ○○○○계획이나 재정계획들이, ○○사로 처음에 들어왔을 때와 안 들어왔을 때와 굉장히 결이 달라질 수 있다.’라는 거죠, 우리는 그걸 보고 정책심의위원회에서 또 의사결정을 했을 거고요.

근데 저는 질의 자체가, 처음부터 법률자문 근거 그다음에 규정을 해석하는 질의 자체가 잘못됐다고 생각을 해요.

그 처분제한에 대해서 해당하지 않냐, 하냐.

또 정의만 ○○사로 변경된 것 뿐 실질적인 것은 사업시행자, 그러니까 이 ○○컨소시엄이 ‘구성원은 그대로 유지된다.’라고 하지만, 사실 우리가 감사보고서를, ○○컨소시엄이 아닌 ○○사로서 감사보고서가 최종적으로 나와야 되지 않습니까? 나중에 우리가 어떤 회계감사나 전체적인 결산감사를 할 때요.

그러기 때문에 ‘모든 법 여기에서의 공모지침이나 법령에 위배되냐, 안 되냐.’라는 지침의 성격으로 판단하는 것이 아니라, 나중에 법정 지위의 책임을 누가 묻느냐.

○○컨소시엄이, 실질적인 소유의 권한이나 수분양자에 대한 책임 권한들이나 운영 권한들은 다 갖고 있지만, 법적인 예를 들어서 문제가 생겼을 때는, 여기 ○○형 ○○○○사가 어디 ○○○○○주가 예를 들면 여기 외관상 사업시행자는 ○○사로 변경된 것 같지만, 공모절차에 통해 선정된 사업자로 보기 어렵고, 이것은 법 해석으로 봤을 때 다른 이해당사자들이, 법률적인 것으로 가서 만약에 어떤 행정소송이나 서울시에 그런 것을 따져 물었을 때, 최종적인 법률책임은 제가 봤을 때는 ○○○○이 질 수밖에 없는 구조예요.

이거는 여기 계신 분들도 다 동의할 거라고 봅니다.

왜냐면 법률적인 지위에서, 이 사람들이 전체적인 지위 책임을 가지고 있는 구조이기 때문에, 그렇지만 우리가 내면적으로 보면 ‘○○컨소시엄이 실질적인 소유주다.’ 이렇게 하는 거는, 우리끼리 가질 수 있는 정성적인 그 내면의 평가이지만, 외부로서의 법적인 해석의 정량적인 평가로 해석에 대해서 문제가 생겼을 때, ‘공모지침에 위배됐냐, 안 됐냐.’ 이게 아니라, 나중에 향후에 법적인 문제의 소지가 분쟁으로 일어났을 때는, ○○○○○주가 그 책임에 가장 일 당사자가 되는 거죠.

그러면 그 법적 지위의 책임당사자는 ○○○○○이 되는 거죠, 여기서

는.
근데 ‘공모지침의 성격에 위배됐냐, 안 됐냐를 가지고 따져 묻는 질의를 법령 해석을 했다.’라는 자체가 저는 이해가 안 가요.

그렇다고 하면, 이해당사자들의 그 2순위로 했던 사람들의 컨소시엄 의견을 들어봤나요?

괜찮습니까? 이래도?

그럼 다 당연히 반발할 거 아니에요?

서울시관계자

저희가 검토과정에서 그 경쟁했던 곳에도 확인해 보니까, ‘○○을 통해서 자금 확보하겠다.’라고 계획을 갖다가 세운 데는 없었습니다.

○○○ 위원

예, 그게 잘못됐다는 거예요.

서울시관계자

예.

○○○ 위원

○○○○으로 내가 할 거냐, 안 할 거냐가 중요한 게 아니라, 어쨌든 공모과정에서의 경선 룰이 있는 건데, 경선 룰의 그 지침은 동일한 배경의 지침이에요.

그 지침에 따라서 자기들은 더 좋은 제안을 했을 거라 이 말이죠.

근데 거기에서 ○○○○을 도입할 거냐, 안 할 거냐가 중요한 변수이냐...

예를 들면 우리가 ○○를 치렀을 때 ○○법 위반이, 이게 전체적인 ○○에 영향을 미칠 수 있는 득표의 효력이 있었던 거냐, 아니냐를 따지는 것처럼, 예를 들면 여기서 ○○○○에 배점을 매겼던 기준의 평가가, 전체적으로 250점 비계량으로 250점의 배점을 가져요, ○○○○계획이나 가점평가를 보니까.

그러면 결코 여기에서 누구든, 저는 판단을 했을 때 ○○○○방식이라는 거는 사업의 안전성입니다.

이 사람들이 사업의, 예를 들면 ‘마이너스 없이 또는 부도 없이 잘 나갈 수 있는 거냐.’ 했을 때, ‘○○○○으로 처음에 제안한 데가 있었다고 하면 조금 더 안정적인, 그 외에서 수수료를 지불하더라 하더라도 더 안정적인 사업구조로 수분양자를 굉장히 보호하면서 갈 수 있다.’라는 그런 것이 나왔는데, 이걸 그게 빠진 상태에서 어떤 사업제한이 들어간 거잖아요, 그거에 대해서 우리는 평가를 한 거고.

그래서 공모지침을, 다시 반복 드리지만 공모지침에 위배되는 사항이냐, 아니냐의 질문이 아니라, 법적인 분쟁의 책임을 졌을 때 ○○○...○○가 실제적인 권한의 책임이 있냐, 없냐.

그러면 있다라고 하면, 그거는 법적 지위의 책임이 사실은 ○○○○○에 있는 거기 때문에, 공모지침에 우리가 말하는 제안에서 발생하는 그 경선 룰을 애네들이 사실은 어긴 거죠.

저는 그렇게 생각합니다.

뭐 다른 위원들이, 여기까지 하겠습니다.

서울시관계자

예, 참고로 그 16쪽에 사업계획서를 사본을 해놨는데요.

위쪽에 그림에 보시면, ‘안정적 자금 확보방안에서 자기자본이 있고 타인자본 해서 총 〇〇〇원에 대해서 대출을 하겠다.’라는 내용은, 참고로 들어가 있기는 합니다.

그래서 ‘이거를 어떤 방식으로 하겠다.’ 구체적으로 이게 어떤 논의가 되거나 그러지는 않아서, 이 부분이 크게 뭐 이렇게 이슈화된 적 없었는데, 일단은 이렇게 되어있는 상황이기는 합니다.

〇〇〇 위원

그거는 달라요.

서울시관계자

예.

〇〇〇 위원

대출의향서라는 거는, 우리가 컨소시엄을 했을 때 ‘어느 금융기관에서 펀드를 받느냐.’라는 의향서를 제출하게 되어있어요.

그건 〇〇〇〇계획서예요.

서울시관계자

예.

〇〇〇 위원

그래서 어느 은행에서 어느 금융권에서 어느 그 〇〇〇〇을 할 거냐에 대한 의향서를 〇〇〇를 내, 그게 〇〇〇입니까?

갑자기 용어가 생각이 안 나네요.

의향서를 제출하게 되어 있잖아요.

우린 그걸 갖고 판단하는 거지, 이 사람들이 자의적으로 ‘내가 얼마 얼마씩 써내겠다.’라는 걸로 판단하는 게 아닙니다.

그리고 〇〇방식은 완전히 달라요.

이 〇〇형 〇〇〇〇이라는 거는, 〇〇〇〇계획서의 의향서에 첨부되지 않아요, 지금.

전혀 다른 이야기예요, 그거는.

부위원장(〇〇〇 위원)

예.

○○○ 위원

저는 기본적으로 그 개발 그 금융권으로부터 ○○를 일으킨다면, ○○으로 갈 수밖에 없는 구조일 것 같아요.

왜냐면 금융기관에서 기업을 보고 돈 빌려주는 게 아니고, 이 사업을 보고 돈 빌려주는 거기 때문에, 이 사업의 리스크를 최소화시키기 위해서는, 뭐 ○○○를 만들든가 아니면 ○○을 하든가 하는 구조로 금융기관에서는 요구를 할 거라고요.

요구를 하고, 또 나중에 또 분양받는 사람 입장에서도 이 기업의 다른 사업으로 리스크가 있어가지고, 기업의 그 리스크가 이 사업에 옮겨오지 못하도록 하는 방법은, ○○○나 ○○으로 가는 수밖에 없거든요.

그러기 때문에, 여기에 설명했다시피 사업의 안정성이나 수분양자의 어떤 안정성을 위해서는, 이 ○○은 굉장히 바람직한 거라고 저는 봅니다.

보는데, 제일 처음에 이 사람들이 ○○○○계획에서 많은 부분들을 자기자금으로 하고, 그 내역에 ○○○이라는 그 타인자금을 조달하겠다는 게 있었기 때문에, 저는 100% 자기 내부·외부 자금을 가지고 만약에 이 사업을 추진하겠다고 해서 했는데 지금 이런 식으로 한다면, 그거는 어떤 그 사업계획의 어떤 변경이지만, 타인자본 조달이 어느 정도 있었기 때문에 ○○○이라는 게 있었기 때문에, 이 ○○○○계획의 변경은 아닌 것 같아요.

그렇기 때문에, 뭐 약간의 우리 ○○○ 위원님 말씀하셨다시피 그거는 그런 거는 있겠지만, 큰 틀에서 보면 ‘사업을 원만하게 진행하기 위해서는 이렇게 가는 방법 외에 다른 방법이 있을까?’ 하는 생각은 듭니다.

○○○ 위원

아니 그런 건 초기에 판단했어야죠.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

제안에 들어가는 평가의 판단은, 여기에서 말씀하신 것처럼 자금확보계획은 어쨌든 ‘자기들의 자기자본을 가지고 하겠다.’라는 거고, 타인자본

은 여기서는 대출의향서를 자기들이 제안한 거잖아요.

그 대출의향서에 의해서 ○○○○계획에 대한 것들을 증빙한 겁니다.

근데 여기에서 예를 들면 그 ○○○○계획의 전체적인 ○○○ 규모가, 아까 대출의향서가 그 은행권에서 금융권에서 제출이 됐을 텐데, 그 외 것이 지금 제안이 된 거잖아요.

그리고 그 ○○을 지금 ○○○ 규모로 맞출 겁니까?

금액이 얼마 정도로 ○○○○을 맞춘다고 합니까?

서울시관계자

지금 ○○○으로 알고 있습니다.

○○○ 위원

○○은, 예?

서울시관계자

○○○

○○○ 위원

아니 그 ○○○○도 금액을 어느 정도 애네들이 맞춘 상태에서 가야죠.

부위원장(○○○ 위원)

금액이 나올 거예요, ○○○○ 금액에.

○○○ 위원

예, 금액이 나오죠.

서울시관계자

그니까 ○○○원.

○○○ 위원

그렇죠?

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

예.

○○○ 위원

그러면 대출의향서는 여기서 우리가, 그 대출의향서는 뭔지 알아요?

○○○○계획을 했을 때 증빙서류입니다.

요즘에 우리가 집을 하나 살 때도, ○○○○계획서가 만약에 속된 말로

허위 증빙서류가 되면, 그 주택 처분을 하는 것을 취득을 못 하게 되어 있어요.

근데 우리가 집을 사고 와서 ‘대출 ○○○○계획서 제가 잘못했으니까, 저기 명동에 가서 사채 끌어드리겠습니다, ○○○○에다 맡기겠습니다.’ 이런 방식이랑 거의 똑같은 거예요.

대출의향서라는 거는 굉장히 경직된 구조는 아니지만, 금융권에 은행권에서 ‘내가 이 사업에 대해서, 대출을 해줄 담보 제공에 의한 대출을 해 주겠습니다.’라는 약속서입니다, 이게.

그러기 때문에 여기 이거랑은 달라요.

지금 여기 계신 분들이 이해 다 하셨을지 모르겠지만, 타인자본의 제출 의향서는 그 사업조달계획의 증빙자료입니다.

근데 증빙자료가 아닌, 외적인 ○○○○으로 가겠다는 거는, 사업의 안정적인 방식은 인정해요.

그건 메이크 센스예요.

우리가 이해할 수, 갈 수 있는 문제예요.

그렇지만 ○○○○계획에 아닌 다른 요소를 새롭게 넣은 거기 때문에, 여기서 말하는 사업계획서의 ○○○○ 실현 가능성에 위배되는 거예요, 사실은.

근데 공모지침서의 성격에서 이게 위배되냐, 안 되냐를 따질 수 있는 문제가 아니라는 거예요.

그래서 법률적인 해석의 질의 자체가 다른 거예요.

서울시관계자

그러면 ○○○ 플러스 ○○○ 이렇게 되는 개념인가요?

제가 잘 이해를 못 했는데요.

○○○ 위원

일단 저는 걱정하시는 거에 대해서는 동의를 합니다.

그니까 ‘이게 잘 되면 아무 문제가 없는데, 잘 안 됐을 경우에는 문제가 될 수도 있으니까, 거기까지 검토를 해 주십사.’라는 측면으로 저는 이해를 하고 있고요.

앞에서 말씀하신 거하고 조금 상황이 다른 것 같기는 한 게, 저는 하나가 걸리기는 해요.

처음에 SH에서 넣을 때, 말씀하셨던 것처럼 ‘○○○는 금지한다.’라는
게 공모 사항에 있었어요.

그니까 SH에서도 무슨 배경이 있으셨을 텐데, 현재 ○○으로 하는 건
제일, 저희가 제3금융권이라기보다는 이렇게 개발할 때는 제일 많이 쓰
는 방법 두 개거든요.

○○○를 만들 건,

○○○ 위원

그렇죠.

둘 중에 하나죠, 뭐.

○○○ 위원

○○을 하건 해서 전체적인 어떤 개발사업을 갖다가 할 때, 개개 여기
컨소시엄을 묶었지만, 사정이 나쁜 데가 있기 때문에 다섯 개를 묶으
면, ○○을 하나 세우는 것보다 돈을 덜 받을 수밖에 없는 상황들이 있
으니까, 그런 상황들이 되는 거죠.

그니까 여기서 아까 이야기했던 것처럼, 개별로 빌리면 ○○○을 빌릴
수 있는데, 묶어서...하면 ○○○을 빌릴 수 있는 이런 상황들이 충분히
있을 수 있어요.

○○○ 위원

그럼요.

○○○ 위원

그래서 저는 이거 검토는 이거 검토대로 하는데, 말씀하신 대로 걱정되
시는 부분이 있다고 하면, 그걸 나중에 특약할 때 ‘이런 식으로 해결을
하겠습니다.’ 내지는 ‘그것도 이미 검토를 받았습니다.’라는 이야기를 한
번 추가로 검토를 해 주시면 어떨까.

저는 그래서 오늘 보고해 주신 게 좋은 게, 만약 ‘바로 해서 이게 될까
요, 안 될까요.’ 했으면 오늘 결론을 못 냈을 거예요.

그런데 말씀하셨던 것처럼 혹시 잘 안됐을 때의 문제, 그다음에 SH에
서 초기에 가졌던 생각들, 그리고 어찌 됐건 이게 굉장히 이런 개발할
때는 많이 쓰이는 방법들이니까, 이렇게 했을 때 이쪽에서 이렇게 이야
기했던 그 취지, 뭐 이런 걸 같이 한번 다음에 하실 때 준비해 오시면
어떨까 싶습니다.

그니까 그 중간에 한 다음에 다시 컨소시엄으로 넘어오긴 하는데, 그 6개월 동안 뭐가 잘못되면 어떻게 되는 걸까.

약간은 어찌 보면 그런 말씀이신 것 같거든요.

이게 쪽 가는 것도 아니고, 된 다음에 6개월 있으면 다시 이쪽으로 가져오는 거잖아요,...

근데 중간에 돈을 일으키고 나중에 이 돈을 갖다 쓰고 할 때는, ○○으로 해서 안정성을 가지고 유동성을 높이는 게 좋다.

뭐 그렇기 때문에 결국 이렇게 하는 거라서, ‘그랬을 때 큰 문제가 있나, 없나를 한번 검토하실 때 추가로 해 주시면 되지 않을까.’ 뭐 그런 생각이 있습니다.

그래서 저는 ‘오늘 된다, 안 된다라기 보다는, 통상적으로 하는 일이기에는 한데, 뭔가 걱정하시는 게 있다면 그것까지 추가로 같이 말씀을 한번 들으셔서 검토를 하시면 되지 않을까.’ 뭐 그런 생각입니다.

짧은 생각이기는 한데 그렇습니다.

○○○ 위원

오늘 SH공사에서 와 계신가요?

서울시관계자

예.

○○○ 위원

한번 이야기를 한번 들어보죠.

서울시관계자 A

통상 개발사업을 할 때 가장 중요하게 여겨지는 게 자금인데, 자금은 자기가 자본을 조달을 하면 아무런 문제가 없는데, 통상 개발사업을 할 때는 파이낸싱을 일으키게 됩니다.

그랬을 때 돈을 빌려주는 사람, 투자자나 은행의 입장에서 본다고 하면, 가장 우려가 되는 게 회수를 하는 거거든요.

돈을 빌려줬는데 떼이는 그런 걸 걱정하게 되는데, 개발사업의 그 가장 큰 리스크는 세 가지 리스크가 있습니다.

첫 번째는 시행사의 리스크가 있고요.

두 번째는 준공이 안 됐을 때의 리스크가 있고, 세 번째는 분양이 안 됐을 때의 리스크가 있습니다.

근데 첫 번째 시행사의 리스크, 이게 그 어떻게 제어 이게 조금 어려운 부분인데요.

이거는 시행사가 작은 업체라서 부도가 나거나 그 ○○가 망했을 때도, 그 사업부지에 대해서 제3의 채권, 금융기관 이외에 제3의 채권이 있을 때 문제가 발생을 하게 되면, 채권자들끼리 경합을 하게 되거든요. 그렇게 되면 돈을 빌려준 금융기관은, 온전하게 회수를 못 하게 됩니다.

두 번째 유형은 사기 분양, 그다음에 뭐 횡령 이렇게 시행사가 했을 때는 그것도 망가지는 거거든요.

그럴 때 또 채권 경합이 일어날 수 있고, 세 번째는 사업 수지가 안 좋아요.

그래서 사업 수익이 안 났을 때, 이 사람들이 등기를 미루는 경우가 있습니다.

이럴 때도 사업시행자 입장에서는, 저기 은행기관의 입장에서는 회수를 못 하는 겁니다.

그래서 통상 예전에는, 그러니까 리먼 브라더스 사태 이전에는 이런 것들을 은행에서 어떻게 회피를 했냐면, 시공사의 신용공여로서 뭐 회피를 했습니다.

근데 신용공여라는 거는 책임준공, 이거는 지금도 책임준공이 일반적인 건데, 뭐 ‘천재지변이 일어나더라도 시공사는 이거를 끝까지 책임을 져야 된다, 민원이 발생하더라도.’ 뭐 이런 거고요.

두 번째는, 그 시행사한테 빌려준 ○○ 자금을 대해서 채무 인수를 시공사가 하게 하고, 또 연대보증을 하게 됩니다.

그래서 시공사를 보고 온전하게 돈을 빌려주는 거거든요.

근데 그 금융위기 이후로 시공사들도 여력이 안 되거든요.

‘여력이 안 되면서 다른 방법이 뭐가 있을까.’ 하다가, ○○이 활성화가 된 입장인 겁니다.

그래서 저희가 볼 때는, 아마 ○○○○ 아까 다 위원님 이야기하셨겠지만, ○○○○ 부분에 원활한 ○○○○을 하기 위해서 그렇게 하지 않았나 싶습니다.

그리고 ○○○ 그 ○○은, 법에 ○○법에 의해서 ○○재산에는 그 제3

의 채권자가 발생하지 못하도록 그게 법으로 규정이 되어있고요.

또 ‘○○에 대해서 안정성이 있다.’라고 하는 거는, ○○법에 ○○사가 망하더라도, 그게 위탁자가 위탁한 그 ○○재산에 대해서는 ○○하고 별개로 ○○하도록 이렇게 법적으로 규정되어있기 때문에, 일반적으로 ‘안정하다.’라고 이야기를 하는 겁니다.

그래서 저희가 처음에 검토했을 때, ○○○ 위원님께서 말씀을 해 주셨는데, 진행을 할 때 저희는 그렇게만 본 거죠, 이게 공모지침에 위반이 될까, 안 될까

또 더군다나 여기 ○○ 컨소하고 경합을 했던 게 ○○ 컨소인데요.

○○ 컨소가 그 밑에 ○○ 블록을 또 했어요.

그래서 ‘이게 하면, 그렇게 뭐 상대방이 문제를 제기하지는 않을 것 같다.’라고 생각을 하고 있어서,

○○○ 위원

그런 차원이 아니라니까요.

○○○ 위원

아니 글썄 그건 다른 이야기,

○○○ 위원

누가 상대방이 제기하느냐, 사업의 안정성을 확보할 수 있는 방안이 우리가 모든 사람들이 ‘○○○와 ○○을 통해서 사업성의 안정성을 확보할 수 있다.’라는 거는 누구나 아는 사실이잖아요.

그러기 때문에, 이 ○○ 컨소시엄도 그런 거를 최초로 모르고 이 사업을 제안하지 않았을 거 아니에요?

그렇지만 최초로 사업제안을 했을 때, ‘자기자금의 조달계획들을 확실하게 하겠다.’라는 것을 제안을 했고, 그다음에 컨소 시에 배분 금액까지 정했잖아요, 우리 16페이지에 보면.

그리고 그거에 의해서, 나중에 타 자본 관련된 대출의향서까지 제출을 한 것은, 자기들이 ○○○나 ○○의 유불리를 따져본 거예요.

아까 말한 것처럼 ○○○나 ○○을 하게 되면, 스스로를 또 어느 정도의 일정 지분들을 그쪽으로 자기들의 수익금이라고 해야 되는 금액들이, 또 어쨌든 마이너스로 빠지는 거기 때문에, ‘차라리 그럴 거면 컨소시엄의 어쨌든 ○○○○계획을 ○○○○방식으로 했을 때, 자기자금 조

달계획으로 하는 게 더 우리한테는 유리하겠다.’라고 그래서, 이걸 제안한 거란 말이에요.

근데 이제 와서 ‘그 ○○○○계획이 안정화될 것 같지 못하다.’라는 거는, 최초 제안방식이 허위 제안이라는 거예요, 제 말은.

‘허위 제안을 하고 나중에 바꾸면 되겠지.’라는 의도가 있었을지, 그 행간을 우리가 어떻게 압니까?

당연히 ‘○○이나 금융 그 다양한 도입방식을 통해서, 안정적인 재원 확보를 하겠다.’라는 건 누구나 다 알아요.

그거를 모르는 바가 아니에요.

저는 이 사람들의 의도는 뭔지를 알겠어요.

그렇지만 최초 우리가 ‘이 ○○이 뭐 후순위로 해서 그 밑에 산단을 먹었, 저기 선정됐다, 안 됐다.’ 이게 중요한 게 아니라, 우리는 여기서 심의하는 심의위원들이기 때문에, 심의위원회의 평가의 기준에서 이것을 바라보자고 이야기하는 거예요.

심의, 왜냐면 전체적인 공모지침에 의해서는 정량평가와 ○○○○가 나눠져 있고, ○○○○ 기준의 배점 기준에서 우선 순위자와 후순위자의 경합 점수가 얼마 되는지 저는 그걸 따지고 싶다는 게 아니라, 거기서 발생 됐었던, 기본적인 정량·○○○○에 대한 배점의 최종적인 것의 제안방식에 250점 배점이 여기에 들어가는 단계에서, ‘진행하다 보니 ○○○○이 어렵습니다라고 하소연은 할 수 있다.’ 이 말이에요, 하소연은.

‘그래서 ○○방식으로 바꾸겠습니다.’라는 의도는 이해가 가요.

근데 그거는 사업 사전 전에 제안하기 전에, 충분히 이 큰 사업을 일으키면서 왜 검토를 안 했겠어요, 개네들이.

조금 더 자기들에게 유리한, 그다음에 수익이 조금 더 나는 장점을 가지고 했을 거란 말이죠.

근데 그게 보니까 여러 가지 여기서 보니까 나중에 안정적으로 가고, 지금 우리 SH에서 이야기한 것처럼, ○○에서 가지고 있는 제도적인 안전장치가 있다 하더라도, 여기서 분명히 자기들이 ‘○○○○계획을 ○○○○방식에서 자기자본으로 하겠다.’라는 거에, 뭔가 뺄개가 나고 있는 거 아니에요?

이 ○○가 났든 아니면 계열사 저기 뭐야, 여기에서 계열사가 아니고 뭐라 그러니까? 이게.

컨소시엄들 중에서 누군가는 빵꾸를 낸 거 아니에요? 지금.

빵꾸가 났으니까 ○○○○을 가는 거 아니에요? ○○○○으로.

안정적인 저기 ○○○○계획을 자기자본으로 갔으면, 왜 이걸 ○○○○으로 수수료를 내면서까지 이거를 바꾸겠어요.

어디선가 지금 우리한테 공개하지 못하는 ○○○○계획의 원천에서, 지금 하자가 생긴 거죠, 지금.

서울시관계자

지금 그 16쪽에 ‘자기자본 하는 거는, 출자금 ○○○원을 조달 보장한다.’라고 되어있어서, 저희가 파악하기로는 이걸 ○○매입비로 이해를 했습니다.

○○○ 위원

그러니까 여기,

서울시관계자

그래서 ○○ 매입을 이미 완납을 해서했기 때문에 자기, 그니까 ○○○일부분은 내부유보자금 이렇게 많다, 근데 그중에 출자금 ○○○원을 조달해서 조달 보장하겠다.’ 해서, 이거는 사실은 ○○매입분으로 저희는 이해를 했고, 건축비에 대해서 대출하는 과정에서 ○○을 한 거로 저희는 이해를 했는데, 근데 그 부분에 대해서는 SH에서 추가적으로 아는 게 있나요?

그니까 지금 일단은 이게 ‘그 ○○○원을 대출을 받고, 추가로 ○○○원을 ○○을 하는 개념이냐, 아니면 이 ○○○원 이렇게 되어있지만, 이거를 ○○을 통해서 하겠다.’라는 내용으로 저는 그렇게 이해했는데, 어떤 사항인가요?

서울시관계자 A

맞습니다.

‘○○○원을 조달을 할 때 ○○을 하겠다.’라고 해서, 그 입주계약 변경을 요청한 겁니다.

서울시관계자

근데 대출의향서...이미 세팅이 된 거로 이해가 될 수 있는데,

서울시관계자 A

근데 대출의향서하고 대출확약서하고는,

서울시관계자

다른가요?

부위원장(○○○ 위원)

예, 다르죠.

서울시관계자 A

예, 내용이 다릅니다.

의향서는 말 그대로 이러한 의향이 있다는 거고, 확약은 약속을 확정 짓는 거거든요.

그래서 그거는 사업계획이 완전히, 어떤 대출 규모가 픽스가 됐을 때 이렇게 빌려준다고 하는 거지, 사업계획서 작성할 때는 확약서를 일반적으로는 금융기관에서 제출하지 않는 것으로 저는 알고 있습니다.

그 부분은 의향서와 확약서의 차이는, 다음번에 정리를 해서 말씀드리도록 하겠습니다.

부위원장(○○○ 위원)

대출의향서를 제출했을 때 ○○○○이 들어갔었나요?

안 들어갔었죠?

서울시관계자 A

안 들어갔습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예, 그러니까 지금, 또 제가 정리는 조금 이따가 하고 그래서,

○○○ 위원

그렇게,

부위원장(○○○ 위원)

다른 말씀하시기,

○○○ 위원

계속적으로 논쟁하면 이거 뭐,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

해결할 방법도 없는 것 같고요.

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

지금 결국은 뭐냐면, 이 지금 ○○ 지금 ○○○○ 컨소시엄에서 들어왔던 부분은, 예를 들어서 법령이나 규정이나 위반되지 않고 공모지침에서 이런 규정이 있기 때문에 요청을 한 사항이거든요.

그러면 그 요청한 사항에 대해서 그전에, 그러면 공모지침에 위반됐는가, 안 됐는가에 대한 게 가장 중요한 부분인 것 같아요.

그래서 이 부분에 위반되지 않았다 하면, 우리가 정말로 거기에서 수분양자나, 정말로 원활한 사업 진행을 위해서 어떤 방법이 가장 좋은지를, 우리 정책위원회에서 판단을 해줘야 될 부분인 것 같습니다, 이 부분은.

그래야지, 여러 가지 우리 ○○○ 위원님께서 이야기해 주신 부분은, 뭐 원칙적으로 따지기 시작하면 다 맞는 부분이죠.

저희들이 예를 들어서 건축도면을, 건축 그 조감도를 보면서 ‘저렇게 똑같이 해야 된다.’ 하는데, 나중에 건축도면도 다 바뀔 거거든요, 어느 정도에.

그러면 큰 틀에 바뀌는 부분, 여기에서 정말로 공모지침까지 변경을 해야 될 큰 사항 같으면, 나중에 위반됐기 때문에 최초에 그런 걸 따질 수 있지만, 공모지침에 위반되지 않는다는 사항에 대해서는 어떻게 해결할 것인가.

그러면 이걸 해줬을 때 문제는 없는지, 이 부분을 저희 위원회에서 볼 수밖에 없는 부분인 것 같아요.

지금 와서 ‘그때 당시에 이것 때문에 점수가 더 높아졌다, 낮아졌다.’ 이것까지 따지기 시작하면 아무것도 못 하고, 그 있는 그대로 제출한 그대로 할 수밖에 없는 구조가 되기 때문에, 여기에서 그거는 공모지침에 위반됐는지 부분, 그러면 공모지침에 위반되지 않아서 우리가 이게 정상적인 행정절차로 인해서 요청이 들어왔기 때문에, 정책위원회가 그것 논의를 해줘야 될 사항이기 때문에 해 주면서 문제는 없겠는가, 앞으로 사업은 잘 진행될 수 있겠는가, 아니면 또 ‘거기에 우리가 덧붙여

서 확약서라든가, 어떤 여러 가지 형태로 예방할 부분은 만들어 나가야 되지 않겠는가.’ 그 생각입니다, 이 부분은.

○○○ 위원

저도 기본적으로 이 ○○○○을 추진하게 된 배경이, 결국은 ○○○○ 문제거든요.

만약에 처음에 그 사업계획서에 ‘100% 내부자금으로 조달하겠다.’ 하면, 사실상 이게 ○○이 필요 없는 거죠.

○○이 필요 없고, 여기도 보면 ‘타인자본을 ○○○을 하겠다, 조달하겠다.’라고 했을 때, 금융권에서는 결국에는 이 프로젝트 파이낸싱을 일으켜야 되는 거거든요.

그러기 때문에 금융권에서는 프로젝트 파이낸싱을 하면, 아까 이야기했듯이 회수를 위해서는, 이 자산을 그 기업하고 분리시키라는 이야기죠. 별도의 주머니에 집어넣으라는 거니까, ○○을 해가지고 다른 ○○의 기업의 다른 리스크하고 분리시키라는 차원에서 ○○을 하는 거기 때문에, 저는 일단 공모지침하고는 뭐 크게 위배되지는 않는 것 같아요.

추가적으로 그 진행 과정에서 ○○○○이라는 방식을 추진하는 건데, 아까 우리 ○○○ 위원님께서 ‘만약에 이것을 했을 때, 과정에 어떤 문제가 생겼을 때 어떻게 대응할 것인가, 거기에 대한 저희들은 그 충분한 사전검토를 해가지고, 안전장치를 마련할 필요가 있겠다.’ 그게 제 생각이 듭니다.

○○○ 위원

저는,

부위원장(○○○ 위원)

또 다른 위원?

○○○ 위원

저는 ○○○ ○○○으로 말씀을 드리면, 이게 건축허가까지는 나간 상태거든요.

형식적인 거는 철저히 볼 필요가 있고, 아까 ○○○ 위원님 말씀하신 대로 법률뿐만 아니라 공모지침에도 문제가 있었다면 그게 문제지만, 없었다면 그거에 대한 그 지금 그 ○○○ 말씀하신 대로 안전장치를 해두고, 일이 될 수 있게끔 하는 구조를 가지고 갔으면 좋겠다.

대신에 제가 아까 이야기 듣기로는, 그 ○○도 그렇고 ○○도 아마 ○○으로 가려는 움직임이 있는데, 거기에 대한 어떤 분명한 기준을 정해서 대응은 해 나가야 된다고 봅니다, 워낙에 지금 많은 그 건물들이 지어지기 때문에.

○○○ 위원

그래서 저도 그거는 같이 생각을 해 주셨으면 좋겠는 게, 이런 데 앞으로 올 때는 자금계획에 ○○이 들어와서 올 거예요.

○○○ 위원

그렇겠죠.

○○○ 위원

지금까지는 그래서 제가 아까 ○○○를 여쭙았던 이유가, ‘초기에는 SH에서, 혹시 ○○○하고 더불어서 ○○도 안 했으면 좋겠다라는 지침이 있었던 게 아닐까.’라는 생각이 하나 있어요.

이 양반들이, 절대 말씀하셨던 것처럼 그냥 들어오시지 않았을 리가 없거든요.

근데 ○○○를 금지하셨으면 ○○이라도 해서 오셨을 거예요.

굉장히 일반적인 이야기인데 ‘둘 다 안 하셨다는 이야기는, 나름 SH 안에서 그런 지침이 있었던 게 아닐까.’라는 게 하나 있어요, 이걸 잘 모르겠는데.

그래서 그거는 뭐 지금 왈가왈부 할 것도 아니고, ‘그때 그랬는데 뭐 지금은 어때.’ 저희가 의도를 알 수는 없는 상황이니깐, 당시에 공고사항하고 이런 상황을 봤을 때, ‘이렇게 되더라도 현재 법적으로는 크게 이런 게 없다, 그리고 문제가 생기더라도 이랬을 때 이런 식으로 해결이 가능하다.’ 이거를 알고 검토하는 게, 현재는 맞는 것 같다는 생각이 있다는 거고요.

아까 말씀하셨던 것도 있는 게, 의향서하고 확약서하고 달라지는 게 의향서는 뭐 줄 수도 있다.

근데 정말 사업이 돼가지고 이런 식으로 이야기되기 시작하면, 그때부터는 금융기관에서 안전장치를 걸기 시작해요.

그래서 확약서를 할 때, 동시에 ‘그럼 ○○을 만들어라.’라는 식의 이야기가 올 상황들도 있어서, 뭐 여러 가지 상황이 있는 것 같다.

그리고 그거에 대해서 파악하시는 거에 대해서는 필요하고, 항상 말씀 드리는 거지만 잘 되면 문제가 없지만, 잘 안 됐을 때도 ‘우리가 이렇게 다 검토를 했다.’라고 하면, 그게 아까 말씀하셨던 특약 사항이나 기타 등등해서 검토해서 이렇게 하면, 이게 큰 무리 없이 갈 수 있을 것 같습니다.

저희가 의도나 이런 거에 대해서는 의심은 할 수 있는데, 여기서 그걸 뭐 와가지고 취조할 수도 없고 알 수가 없어서, 그러면 ‘현재 절차상으로는 이게 크게 이런 식으로 돼서 무리가 없다.’라는 거를, 일단 위원회에서라도 확인할 수 있어야지 결정이 될 것 같아요.

그래서 저는 상황은 알겠는데, 만약 이거 비슷하게 해서 다음에 문건만 올라오면, 그때도 결정하기 되게 힘들 것 같아요.

부위원장(○○○ 위원)

예, 또 다른?

뭐 말씀 안 하신 분 있으면 다 말씀을 하시고 정리를 하겠습니다.

저 ○○○ 위원님 뭐 말씀하실 게 있어요?

○○○ 위원

예, 저는 지금 말씀하신 내용들은 제가 다 이해를 했습니다.

근데 제가 궁금한 것은, 이게 결국에는 타인자본의 조달방식을 변경하는 것이잖아요, 사후적으로.

그것을 그냥 그 일반적인 금융을 일으키는 것에서, ○○방식으로 변경하는 것으로 이해가 되는데, 만약에 이게 최초의 사업 저희가 공모를 했을 당시부터, 그냥 뭐 그냥 ○○를 일으키는 것이 아니라 ○○을 하는 거였다면, 저희가 점수를 더 낮게 주게 되는 건가요?

어떻습니까?

오히려 더 안정적인 측면이 커서 저는,

부위원장(○○○ 위원)

그런 거는 아니죠, 그런 거는.

○○○ 위원

예, 물론 저희가,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

그 당시에는 못 했지만,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

사실 방식 자체로만 놓고 보면, ○○방식을 막을 이유는 없는 것 같아서요.

그래서 저는 ‘안전장치들을 두시더라도, ○○방식을 허용하는 게 맞지 않을까.’ 이런 생각입니다.

부위원장(○○○ 위원)

또 우리 ○○○ 위원님 하실 말씀?

○○○ 위원

저 다른 위원님들 말씀하신 거 다 이해를 했고요.

근데 저는 하나 그냥 자꾸 이거에 대해서 자꾸 보게 되는데, 그 공모지침 위배 여부에 대해서 그 범무법인 의견을 들은 부분, 한 범무법인은 ‘공모지침에 위배된다, 취지에 위배된다.’ 이렇게 의견을 제시를 하고, 두 개의 범무법인은 ‘위배가 아니다.’ 이렇게 제시를 해서, 그 부분을 자꾸 보게 되거든요.

그동안 위원님들 말씀하신 거는 이해를 했습니다, 제가.

근데 그 부분에 대해서는 크게 뭐 문제가 없는 건지요?

7쪽하고 8쪽에 대한,

부위원장(○○○ 위원)

8쪽이요?

○○○ 위원

7쪽하고 8쪽,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

‘공모지침 위배 아니다.’ 하는 의견하고, ‘공모지침 취지에 위배된다.’ 하는 범무법인에서 각각 다른 의견을 제시를 해 주셔서,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

그 부분이 자꾸,

○○○ 위원

예, 제가 약간만 부연설명을 드리면,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그 두 번째 그 사업 변경에 해당한다고 보신 법무법인은,

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

굉장히 형식적으로 보신 거예요.

○○○ 위원

아, 그래요?

○○○ 위원

그러니까 어쨌든 ‘중전에 사업시행자인 컨소시엄에서, ○○로 명의가 변경되기 때문에 사업 주체가 변경되는 것이고, 계약당사자의 지위를 승계하는 것이다.’라는 건데, 저희랑은 조금 다른 게 이게 중전에 사업 주체가 완전히 빠지고 새로운 제3자가 사업 주체가 되는 것은 완전한,

부위원장(○○○ 위원)

변경이죠.

○○○ 위원

뭐 사업 변경 내지 이전이 맞습니다.

근데 저희는 중전에 컨소시엄이 사업 주체의 지위를, 실질적인 사업 주체의 지위 내지는 ○○계약상에 ○○○○이나 뭐라고 하죠?

자금○○ 내지는 뭐 대출상환의무까지를 중국적으로 부담하는 형태에서 일시적으로 명의만 이전하는 것이기 때문에, 저는 저한테 만약에 물어본다면, 그 사업계획 변경에 해당하지 않는다는 그 앞의 두 개의 법

무법인의 의견이 조금 더 타당해 보여요.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그럼 제가 마지막으로 한 가지만 위원님께 여쭙보겠습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그 12페이지에 나와 있는,

부위원장(○○○ 위원)

12페이지요?

○○○ 위원

예, 우리 사업구도 추진안에 변경 전과 후가 나와 있거든요.

이게 제가 계속적으로 말씀드리는 건, 우리가 법률적인 판단은 그 해당 법률가에 따라서 해석의 차이가 존재합니다.

그러기 때문에 두 법률기관은 ‘위배되지 않는다.’, 한 개의 법률기관은 ‘위배된다.’라는 해석이 나오는 건 당연해요, 이것이 어떤 판례에 근거하고 있지 않기 때문에.

근데 여기에 사업 변경 전과 변경 후에 해서, 안타깝게 어떤 법적 분쟁이 일어났을 때, 이 법적 책임자는 ○○가 됩니까? 변경 후에 ○○ ○○사가 됩니까?

○○○ 위원

예를 들어서 행정청이 뭐 건축허가를 취소하는 최악의 사태가 발생할 경우에, 기본적으로 그 분쟁의 당사자는 ○○○○○이 맞습니다, 왜냐면 ○○의 소유자니까.

○○○ 위원

예, 분쟁의 당사자는, 저는 뭐 건축이 가다가 준공이 안 되는 ○○○○ 계획의,

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

문제나 이런 게 아니라,

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

예를 들면 여기 뭐 여러분들...하실 텐데, 16페이지에 보면 자기자본 조달계획에 ○○○을, 각 컨소시엄들이 배분계획표...의해서 ○○○○계획서를 제출했습니다, ○○○○에 대한 확보금액들을 여기다가 기재를 했어요, 출자 부분들을.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그러면 예를 들면 어떤 그 컨소시엄이, 이 안에서 그것을 받아들이지 못한 어떤 형태들이 내부적인 문제가 됐을 때, 이것을 법적 책임에 대해서 자기들은 최초 ○○...했을 때, 그쪽에다가 사실 의향을 묻고 시작을 하고, 그다음에 그거의 ○○에 대한 책임들을 가지고 컨소시엄에 참여했을 텐데,

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

이제는 ○○○○○으로 바뀐 거 아닙니까?

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그럼 법적 소송을 누구에게 해야 됩니까?

그럼 당연히 ○○○○○에 해야 되는 거 아닙니까?

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그니까 저는 우리가 지금 말하는 거 제가 말씀드린 거는, 공모지침에

따라서 위배됐냐, 안 됐냐를 따지는 거는 다른 해석의 문제라는 거예요.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그렇지만 왜냐면 이것은 그 입찰에 의한 경선과정, 그러니까 ‘경합에 의해서 누군가가 하나를 선출하는 과정에서, 그냥 우리가 추첨을 한 게 아니라, 정량적·정성적 평가에서 채용 방식의 조달계획들을 한 상태에서, 그거에 대한 법적 귀속책임자가 법의 분쟁으로 갔을 때 누구에게 있냐?’ 그거에 대해서 따져 묻는 거고,

○○○ 위원

아, 그게,

○○○ 위원

그다음에 두 번째로는,

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그거에 대해서 만약에 위배가 됐을 때 안전장치를 나중에 해서 와라. 안전장치 해올 수 있죠, 충분히.

○○○ 위원

예.

○○○ 위원

그거는 저는 못 한다고 생각하지 않아요, 왜냐면 충분히 일으킬 수 있는 법적 논리들이 있기 때문에.

근데 우리는 심의를 해서 하는 기구고 정책적인 판단을 하는 기구니까, 그런 것에 대한 사전적인 기준점들을, 우리가 여기서 심도 있게 마무리 짓지 않으면 안 되고, 법적 책임의 분쟁의 소지에서도 이 법적 책임 분쟁에서 최종적인 ○○책임은 서울시에 있기 때문에, 그 서울시가 이런 컨소시엄에서 발생할 수 있는 문제, 분쟁에 행정소송이 들어갔을 때, 그러면 이 우리가 판단의 해석을 아까 제가 말씀드렸던 6페이지, 아니 12페이지에서 ‘○○가 되느냐, ○○ ○○○○이 되느냐.’라는 굉장히 중

요한 지점이라는 거죠.

제1호 안건결론1

부위원장(○○○ 위원)

예, 다들 말씀을 하신 것 같습니다.

예, 이렇게 정리를 하겠습니다.

우리 ○○○ 위원님이 우선 문제 제기를 하셨고, 거기에 대해서 위원님들 다 말씀을 하셨는데, 이거를 이렇게 판단을 정리했으면 좋겠습니다. 사실은 합법성과 합목적성이 있습니다.

예, ‘법적으로 문제가 있느냐, 없느냐.’ 하는 문제가 하나 그게 큰 이슈이고요.

두 번째는 합목적성, 이게 사업을 하는 데 문제 큰 제기가 되느냐, 안 되느냐, 이상이 있느냐, 없느냐를 따지는 건데, 사실 이게 작년에 저 우리 결정한 거 아니겠어요?

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

작년에 할 당시에는 이런 문제 제기가 없었습니다, 사실은.

예, ○○○○에 관한 이야기는 나오지를 않았었고, 근데 그 당시에 두 개의 ○○하고 ○○○○하고 기억에 두 군데가 이거를 했는데, 우리가 특별하게 ○○○○으로 함으로 인해가지고, ○○○○은 말이 안 나왔지만 ‘자금 계획상에 문제가 돼서, 그것이 크게 걸려서 ○○건설이 떨어졌다.’ 이것은 아닌 것으로 제가 지금 알고 있습니다.

예, 다만 검토를 우리가 안 했기 때문에, 그런 질문을 안 하고 심의를 안 했다고 하는 것은 지금 와서 조금 아쉬운 면은 있어요.

그런데 이게 법적으로 다 합법성이 있다고 판단됩니다, 규정상으로 봐서는.

아까도 우리 ○○○ 위원님 말씀하신 대로, 이게 형식상으로도 이게 뭐 그렇게 됐다고 그러지, 실질적으로는 ‘다 괜찮다.’라고 하는 겁니다, 법 무법인 측의 의견도.

그리고 또 하나는, 그 ○○○○이 ○○○○이 저도 이 분야를 많이 관여를 해서 아는데, 일반적이고 관례적으로 다 이거는 하고 있단 말이

죠, 이거는.

그래서 만약에 문제가 생길, 우리 ○○○ 위원님 지적하신 대로 ‘그 기간 동안에 3년 몇 개월 기간 동안에 문제가 생겼을 경우에는, 누가 법적 책임지느냐?’ 이런 문제는, 굉장히 리얼하고 아주 크리티컬한 문제입니다.

이런 문제를, 후에서 또 누가 신청을 할 때라도 또 발생할 수가 있는 거예요.

그니까 오늘 이거를 확실히 지어야, 그다음에 만약에 또 요청사항이 오면, 우리가 대응할 수 있단 말이죠.

그래서 제가 아까 우리 ○○○ 위원님하고 저거는 전적으로 동의인데, 특약을 우리가 하기로 했지 않습니까?

특약 사항에다가 그걸 다 적자는 겁니다, 이제부터는.

그래서 이런 문제, 이런 문제, 이런 문제, 이런 문제를 다...시켜가지고 항목별로 ‘이건, 이걸 이렇게 진다.’라고, ‘우리는 앞으로 무슨 안건이 들어오거나 요청사항이 오면, 우리 심의 정책심의위원회에서는 이렇게 하기로 한다라고 그렇게 우리가 결정을 하면, 그거를 가지고 특약과 이거 특약에 근거해서, 다시 우리 그 위탁자하고 다시 별도의 계약서를 다시 쓰든지, 그렇게 해서 확약서를 쓰게 되면, 이런 문제는 많이 감소되지 않겠나.’ 이런 생각이 듭니다.

사실은 이거를 다시 뒤집어서, ‘이게 문제가 있으니 다시 뭐 취소하십시오.’ 이럴 수 있는 상황은 아닙니다, 지금.

이 뒤집어서 이거는 뭐, 우리가 스스로 잘못된 것 인정도 하는 것뿐더러, 결정된 것을 뒤집을 수는 지금 상황은 없는 거예요.

다만 ‘보완을 하는 차원에서, 이런 문제가 나오게 되면 김 위원님 지적하신 대로 이러이러한 문제가 있으니, 그거는 특약 사항에다가 넣어도 충분히 커버되지 않겠나.’ 이런 개인적인 생각이 듭니다.

여러분의 의견은 어떤지 모르겠습니다마는, 지금 위원님들 다 이야기를 들어보니 ‘그렇게 특약 사항에다가 넣고, 이 문제를 정리하는 게 어떤가.’ 이런 생각이 듭니다.

의견이 있으시면 또, 만약 반론이나 있으시면 정리를 하시고 만약에,

○○○ 위원

저는 그것도 뭐 물론 그렇게 해야 되는데,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

그전에 그 ○○○자 간에 그 권리의무관계가 어떻게 되는 건지,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

그걸 사전에 충분히 한번 검토해볼 필요가 있을 것 같아요.

저는 그런 안전장치도 나름대로 법에,

부위원장(○○○ 위원)

물론입니다.

○○○ 위원

다 어느 정도는 다 있을 거라고 생각을 하거든요.

부위원장(○○○ 위원)

그 특약 사항에는 그게 다 들어가야 됩니다, 예.

○○○ 위원

그러기 때문에 만약에 그 법에 그런 조항이 있다면, 굳이 우리가 특약
에 넣을 필요 없고,

부위원장(○○○ 위원)

예, 없다면.

○○○ 위원

예, 그러니까 저는 ‘사전에 그 위○○자 간에 권리의무관계가 어떻게
그 승계되고 하는 건지, 그걸 한번 충분히 검토한 다음에 특약 사항을
고려해도 좋지 않을까.’,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

하는 생각이 듭니다.

부위원장(○○○ 위원)

그러니까 사실 그 ○○○ 위원님 아까도 그 대답을 하셨는데요, 우리 ○

○○ 위원님 질의에.

만약에 ‘3년 6개월인가 그 기간 동안에 법적인 문제가 발생을 한다.’ 그러면 ○○가 책임을 지는 겁니다, ○○가.

그렇죠?

○○○ 위원

예.

부위원장(○○○ 위원)

○○가 책임을 지는 겁니다.

○○○ 위원

예.

부위원장(○○○ 위원)

그럼 원래 취지대로 보면, 사실은 사업의 주체는 ○○○○이예요.

컨소시엄이예요.

○○○ 위원

예.

부위원장(○○○ 위원)

그런데 엉뚱하게 거기에 ○○가 책임을 지게 되는 겁니다, 이게 법적으로 무슨 문제가 발생하면.

○○○ 위원

그 책임을 진다는 것의 의미가,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

되게 다양한데요.

그 명의자로서 소송의 당사자가 되는 것은 ○○자가 맞습니다.

근데 그 경제적인 책임을 지는 것은 ○○재산입니다.

○○○○○이 아니라 여기에 ○○된 ○○, 건물 이것으로 책임을 지는 것이라서, 이게 꼭 그 ○○자 ○○가 아예 다른 ○○가 책임을 진다고 생각하시는 거랑은 좀 다릅니다.

○○○ 위원

그니까 전체적으로 컨소시엄 내부에, 본인들의 어떤 결정권에 대한 부

분은 내부적으로 정리를 해야 되고,

부위원장(○○○ 위원)

예, 정리를 해서 그거를,

○○○ 위원

결국은 뭐냐면 ○○하고 협약을 자기네들도 그런 걸 맺기 때문에, 그 부분이 정리돼야 될 것 같고요.

자꾸 지금 이런 문제를 가지고, 이 문제가 굉장히 중요한데 그래서 빨리 결정을 해줘야지만이 내년 2년에 착공에 들어갈 수 있습니다.

부위원장(○○○ 위원)

그렇습니다.

또 옵니다.

○○○ 위원

전 제가 우려되는 게, 왜 이렇게 늦어졌는가도 지금 사실은 우려스러운 부분이, 저희들이 빨리해줬던 부분이 올 저기 10월 정도에는 착공을 들어가라,

부위원장(○○○ 위원)

맞아요.

그때 기억이 납니다.

○○○ 위원

그리고,

부위원장(○○○ 위원)

그때 그거를 하기로 했었어요.

○○○ 위원

건축허가도 ○월 달에 해 줄 이유도 없고, 여러 가지 어떤 ○○○에서도 복잡한 부분들이 있었고, 세분 관계도 여러 가지 복잡한 관계가 있었는데, 정말 최대한 빨리 이게 겨울에 공사 들어가면 안 된다 그래가지고 이때 해준 건데, 갑자기 오늘 보니까 계획서가 또 내년 ○월로 들어왔어요.

이런 게 상당히 문제가 되고, 그럼 이것 지금 앞으로 이 협약하는 관계에서도, 착공 언제 들어와서 완공을 언제 할 건가.

준공에 가시적인 준공도 우리 SH에서 ○○를 해야 될 부분이거든요.

안 그러면 지금 이 앞의 것은 그러면 ○○인가 거기는 왜 안 했는지, 지금까지 안 하고, 우선적으로 보면 다 제가 봤을 때 앞에 2건도 다 ○○으로 들어올 것 같거든요.

이런 상황에 지금 가장 보면 사업성으로 가는 게, 통상적으로 가는 사업이 이 ○○으로 가는 사업이기 때문에, 앞의 건도 늦었지만 우리 이거 끝나고 나면 다 들어올 겁니다.

전체적으로 들어온다고 봐야 되거든요.

그러면 공사가 결국은 뭐냐면 빨리 해 주나 늦게 해 주나 내년 ○월, 내년 ○월에 한다고 하지만 ○월에 못 들어갑니다.

내년 또 하반기로 가버리면, 몇 년씩 끝은 부분에 대해서 우리가 빨리 공모해가지고 빨리 그 분양해 준 자체가 의미가 없어진다.

그래서 이거 공사 기간의 부분들은, 조금은 이거 정리하면서 같이 연계해서라도 정리해야 된다고 봅니다.

제1호 안건결론2

부위원장(○○○ 위원)

특약에다 넣을 내용을 한번 과장님 한번 정리를 한번 해주세요.

예, 그래서 사업계획서 정리를 하셔서 사전에 ○○월 달, 아니 우리 ○○에 이걸로 심의를 할 거 아니겠어요?

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

그전에 한번 위원들한테 한번 보내줬으면 좋겠습니다.

정리를 해서, 이러이러한 내용에 추가적으로 더 들어갈 내용이 있으면 더 보완을 해가지고, 마지막으로 심의하기 전에 최종안을 만들어서 심의하도록, 그렇게 했으면 좋을 것 같습니다.

○○○ 위원

예, 동의합니다.

부위원장(○○○ 위원)

예, 또 의견이 이견이 있으신가요?

예, 그렇게 하기로 하겠습니다.

예, 그러면 첫 번째 보고안건은 그렇게 정리하기로 하고, 두 번째 보고

안건으로 넘어가겠습니다.

간사께서 두 번째 보고안건 보고해 주시기 바랍니다.

제2호 안건

'21년 마곡산업단지 산업시설용지 일반분양 계획

제2호 안건설명

서울시관계자

예, 회의자료 18쪽입니다.

올해 그 마곡산업단지 산업시설용지 일반분양 2필지가 남아있습니다.

그래서 유보지를 제외하고는 지금 2필지인데요.

그림에 보시면 ○○과 ○○입니다.

○○은 ○○○㎡이고 ○○은 ○○○㎡입니다.

그래서 추진 일정은, ○○월부터 해서 내년 초쯤에 그 대상자를 선정하는 일정으로, 일단 저희가 가안을 잡은 상황입니다.

그래서 19쪽에는, 참고로 그간에 분양을 했던 그 다른 산업시설용지 면적하고, 컨소시엄이 구성된 현황입니다.

그래서 이상으로 일반분양 계획에 대해 보고 드리겠습니다.

제2호 안건심의

부위원장(○○○ 위원)

예, 위원님들 질의 있으면 질의해 주시기 바랍니다.

이거 처음에 자료를 보내주실 때는, 이게 다섯 개 이상으로 하지는 않고 1안, 2안, 3안으로 하셨죠?

그렇죠? 뭐 두 개, 세 개, 다섯 개.

그런데 왜 이렇게 바뀌었습니까?

그거를 변경을 하셨네요.

그냥 다섯 개로 그냥 구성을 하는 거로 했습니까?

서울시관계자

기준에 지금 올해 연초에, 타 시설에 대해서 컨소시엄 다섯 개 이상으로 구성을 하도록, 정책심의에서 결정을 하고서 진행을 했었던 사항인데, 상대적으로 그때의 저기 용지 면적하고 비교해서 지금 줄어든 상황 이기는 합니다.

그래서 줄어든 부분에 대해서, 조금 더 고민을 해야 되나 싶어서 이렇게 안을 만들었다가, 저희가 행정의 주도적으로 그걸 갖다가 정리하는 게 맞는가 싶어서, 일단은 다양하게 논의를 하게 되면 다양하게 논의할 수 있도록 일단 뭐 안을 저희가 제시를 한다기보다는, 위원님들이 논의를 통해서 필요성이 되면, 그렇게 결정해 주실 수 있을 것 같습니다.

○○○ 위원

일반용지는 이게 끝인 거죠? 이제.

다 끝난 거죠?

서울시관계자

예, 유보지 빼고는 끝입니다.

○○○ 위원

예, 그렇죠?

서울시관계자

예.

○○○ 위원

이게 전체적으로 이 다섯 개 이상 하는 부분이 면적이 적었는데, 예를 들어서 그전에 일반분양할 때라든가, 다른 저거 할 때 보면 면적이 굉장히 큰데, 지금은 굉장히 적거든요,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

이 부분들이.

○○○ 뭐 ○○○인데, 이게 적게 해놓으니까 실제 받아가는 부분들을 갖다 다섯 개로 하니까, 굉장히 거의 뭐 조그마한 저기 형태뿐이 안 될 것 같아요.

부위원장(○○○ 위원)

그 신청자가 많이 줄었을 것 같고,

○○○ 위원

이것도 고민을 해야 될,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

필요성이 있는 것 같은데요.

한 ○○가 들어오면서, 최소한 소유면적 건물에 대한 면적 자체를 갖다가, 뭐 기본적으로 뭐 예를 들어서 100평이면 100평을 한다든가 해야 되는데, 이 상태만 한다고 해도 할 수도 없거든요, 전체적으로.

그럼 50평씩도 안 갖고 있다는,

○○○ 위원

50평, 100평이네요.

○○○ 위원

아니 이거 뭐,

부위원장(○○○ 위원)

다섯 개로 했을 경우에는 이거 뭐,

○○○ 위원

다섯 개로 할 때는 없잖아요.

부위원장(○○○ 위원)

예, 다섯 개로 하면 소유면적이 그 정도, 의견이 어떻습니까?

거기 저기 별지로 드린 그 내용에 보면, 다섯 개 있을 경우 컨소시엄의 구성사가 네 개, 세 개 있을 경우에 약 한 기업당 돌아가는 게 평수가, 아니 저 면적이 나옵니다.

거기에 대표기업이 다섯 개 있을 경우에는 150m², 이거 한 50평 정도 조금 부족한데 그렇게 되는 거고, 의견이 있으면 지금 말씀해 주시죠.

○○○ 위원

최하 기본적으로 150은 이상 돼야 되니까요.

○○○ 위원

이게 컨소시엄이 나눠졌다고 해서, 단일 ○○를 우리가 다 분할 ○○시켜서 개별 건축으로 하나요?

○○○ 위원

개별은 안 하지만 지분을,

○○○ 위원

개별 건축을 하는 거 아니잖아요.

○○○ 위원

아니죠, 예.

○○○ 위원

그러니까 단일 면적에 용적률 따라서 지분을 나누는 거잖아요.

서울시관계자

예.

○○○ 위원

그니까 건물면적의 최종적인 지분참여율을, 뭐 그게 중요한가요? 그래서 그게.

사실 ‘150㎡ 이상이다.’ 했을 때, 그 컨소시엄은 그 면적의 필요성을 가지고 들어왔을 거고, 그 이상의 면적이 필요하다면 그 컨소시엄에서 네 개를 했을 거고 더 이상 필요하다면 또 세 개로 했을 거고, 뭐 그 기준은 자체적으로 정하는데, 이게 개별 필지를 분할해서 개별 건축을 하는 게 아니잖아요.

○○○ 위원

○○○○에 대한 점수가 있어서요.

○○○ 위원

그렇죠.

뭐 그 정도 차이니까, 우리가 정해져 있던 미니멈 소유면적의 최소 규정만 지킨다고 하면,

서울시관계자

저희가 그 ○○쪽 맨 위에 보시면, 제○○차 작년 ○○월에 정책심의위원회에서, 컨소시엄 진입 유도를 위해서 입주자격 컨소시엄 구성원 다섯 개 이상 개선안을 마련해서 적용했습니다.

그래서 그 이후에 이거에 대해서 따로 논의를 한 바가 없어서,

부위원장(○○○ 위원)

논의가 없었죠.

예, 맞아요.

서울시관계자

예, 그냥 그것이 계속 적용되는 사항이다 보니, 예.

○○○ 위원

그때,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그래서 말씀드린,

○○○ 위원

그때는 한 개의 기업이 자기 사옥처럼 들어왔던 것 같아요,

서울시관계자

그렇습니다.

○○○ 위원

기업이.

서울시관계자

예.

○○○ 위원

그래서 우리가 ‘최소한 여러 가지 컨소시엄이 들어왔으면 좋겠다.’ 그래서, 이게 몇 개 다섯 개 이상으로 늘렸던 부분인데,

서울시관계자

예.

○○○ 위원

그때는 면적이 컸었잖아요.

부위원장(○○○ 위원)

면적이 컸었죠, 그 당시에는.

○○○ 위원

컸었는데,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

지금은 너무 적어지면서, 지난번에도 우리 열 개 들어오면서 세 군데가 면적 기준을 안 맞춰가지고 탈락했죠.

서울시관계자

예, 한 군데가.

○○○ 위원

지금 그림 걱정하시는 거는, 이게 면적이 작는데 컨소시엄 다섯 개 이상 이걸 적용하면, 컨소시엄은 안 들어올까 봐 걱정을 하시는 건가요?

○○○ 위원

그렇지는 않겠죠.

○○○ 위원

단독입찰은 지금 문제가 없을 것 같으니, 그런데 다섯 개 이상이 그림, 부위원장(○○○ 위원)

아니,

서울시관계자

아니 단독입찰로 못 들어오죠, 지금 구조상.

○○○ 위원

그러면 아예 못 들어올까 봐 그러시는 건가요?

서울시관계자

그래서,

○○○ 위원

이렇게 해도 들어오기는 다 들어오지 않겠어요?

치열할 것 같은데요.

서울시관계자

그니까 지금 현재 적용하는 시점 기준은, 제가 이해하기로는 컨소시엄 구성원 다섯 개 이상이 기준,

○○○ 위원

그러니까요.

서울시관계자

적용은 되어야 되는 거예요.

‘무조건 다섯 군데 이상으로 들어올 수 있게끔, 기준이 되어있다.’라고 이해하시면 됩니다.

그래서 단독으로 들어올 수 있는 구조가 아닌 거죠.

부위원장(○○○ 위원)

예, 그럼요.

뭐 의견이 없으시면 그냥 다섯 개로 가는 겁니다, 예.

○○○ 위원

그렇죠.

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

마지막...그냥 가서도,

부위원장(○○○ 위원)

예, 여기에 특별히 반대하시지 않으면, 다섯 개로 그냥 처음에 우리가 결정한 대로 ○○차에서 하는 대로 그렇게 가는 거로 그렇게, 뭐 이거는 심의하고 결정하는 건 아니죠?

뭐 의견이 있으시면 또 변동을 할 수 있는 건가요? 이거?

○○○ 위원

보고안건이니까.

서울시관계자

지금은, 예, 오늘은 보고안건으로 한 거는,

부위원장(○○○ 위원)

보고안건입니다, 심의안건이 아니고.

서울시관계자

‘의견을 갖다가 해서,

부위원장(○○○ 위원)

예, 다음번에 뭐,

서울시관계자

다섯 개로 만약에 지정해 주시면,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

다음번에,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그렇게 하겠다.’라고 보고 저기 뭐야, 심의하는 식으로 하는 사항인데,

○○○ 위원

저기,

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

그래서 여쭙본 게,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

서울시가 걱정하시는 게 뭔지를 이야기해 주셔야지 논의를 하는 거고, 아니고 이렇다고 보고하시면 ‘아, 다섯 개씩 오기로 했구나, 두 개 남았구나.’ 이려고 끝날 것 같아서요.

서울시관계자

그래서 면적이 줄다 보니까 마곡에 어떤 잠시 임대차 아니라, 자기 그 사무실에다가 연구면적을 갖다가 왔는데 너무,

부위원장(○○○ 위원)

너무 작아서?

서울시관계자

좁으면 확장성이라든가 향후 발전 가능성 해서, 오래 입주해야 되는데 좁다고 다른 데 나가야 되거나, 이러한 상황도 혹시나 생길 수 있지 않을까, 저는 실무적으로 그런 생각도 약간 들었거든요.

그래서 걱정 면적이, 한 기업당 어느 정도까지인지를 정확하게 제가 판단하기가 어려워서,

○○○ 위원

지금으로 보면 최소 소유면적이 150m² 이상으로 되어있네요.

그 기준,

○○○ 위원

규정이 있죠.

○○○ 위원

예, 그거는...

○○○ 위원

규정 있어요.
그거 안 되면 탈락이죠.

○○○ 위원

예, 그럼 그거를 그대로 유지하면 되지 않을까 싶은데요.

○○○ 위원

예, 그 기준을 적용하면 되는데,

○○○ 위원

예.

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

제가 과장님 말씀도 이해가 가는 게, 일단은 제1컨소시엄이 대부분
60% 이상의 지분을 확보한 상태에서, 자기 사업에 대한 기본적인 큰,

부위원장(○○○ 위원)

그렇죠.

○○○ 위원

단위를 가져가고 나머지,

부위원장(○○○ 위원)

예, 나머지는 쪼개서 가지고,

○○○ 위원

아마 죄송한 이야기지만, 이 사람들은 ‘그 다섯 개의 컨소시엄을 구성
해라.’라고 해서 아마 적용한 사례들로 이렇게,

부위원장(○○○ 위원)

예.

○○○ 위원

소지 분자들을 나눴는데, 소지 분자들의 사업의 확장성을 따지기 전에
자기들은 ‘이 정도 면적이면 되겠다.’ 싶은 거고, 1번에 ○○○는 대부분
시공사를 제외하면 다 계열사잖아요.

이거 ‘단일 필지로 봐서 단일 면적에 다 쓰겠다.’라는 거고, 나머지도
대개 보면 관계 ○○ 또는 뭐 그 관련된 ○○일 수도 있을 거라는 생

각 합리적인 생각이 드네요.

그러니까 뭐 이거를 우리가 여기서 ‘세 개로 줄이나, 다섯 개로 하나.’라는 거는, 기존 ○○○년에 ○○차 회의의 그 기준을 적용해서...공고를 마무리 지어도 큰 하자는 없겠다.

서울시관계자

알겠습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그러면 현행대로 5개 이상,

제2호 안전결론

부위원장(○○○ 위원)

예, 그러면 기존에 다섯 개 이상으로,

서울시관계자

예, 알겠습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예, 최소 다섯 개의 컨소시엄으로 하는 거로 하겠습니다.

예, 이거는 뭐 다시 뭐 심의하는 건 아니니까, 보고안전에 대해 이의가 없는 거로 하겠습니다.

그다음 세 번째 보고안전에 대해서,

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

설명해 주시기 바랍니다.

제3호 안전

제11차 도시형공장 설립 승인 소위원회 심의결과

제3호 안전설명

서울시관계자

예, 29쪽입니다.

‘지난 ○월 달에, 소위원회를 통해서 도시형공장 설립 승인 소위원회가

열렸고, 이때 ○○○○하고 ○○○○○○가 도시형공장 설립이 할 수 있도록 승인을 내줬다.’라는 사항입니다.

이때 ○○○, ○○○, ○○○, ○○○, ○○○ 위원님께서 서면으로 심사를 해서, 도시형공장이 추진될 수 있도록 했다는 사항을 보고드리는 사항입니다.

이상입니다.

제3호 안전심의 및 결론

부위원장(○○○ 위원)

예, 이 도시형공장 설립 승인 소위원회 심의 결과에 대한 보고입니다.

뭐 질의 사항이 혹시 있으십니까?

(“없습니다.” 하는 위원 다수 있음.)

총 결론

부위원장(○○○ 위원)

예, 그러면 보고안건 3건을 모두 마쳤습니다.

우리 보고 저 심의위원회를 끝나기 전에, 혹시 다음 일정이 혹시 있으세요?

서울시관계자

지금 ○○월 달에,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

지난번에 그 지식산업센터 그 지금 공모 중인 사항에 대해서, 지금 ○○월 달에 심사를 할 수 있도록,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

해서 그때 일정은 ○○월○○일 정도로,

부위원장(○○○ 위원)

예, 맞습니다.

서울시관계자

그때 잠정적으로 일정을 정했습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그래서 ○○월○○일 ○○에 개최하려고, 지금 준비를 저희는 그렇게 하려고 합니다.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

○○월○○일 그때 ○○시에 하기로 했었죠, 시간.

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

잠정적으로 그때,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그때 말씀을 드렸던 사항이고,

부위원장(○○○ 위원)

그래서 마지막 아마 정책심의위원회가 될 것 같은데, ○○월○○일 오후 ○○시에 장소는 어디로 하시나요?

서울시관계자

지금 저희가 어차피 이 건물에 할 건데, 아직 그거는 확정 안 돼 있는 사항입니다.

부위원장(○○○ 위원)

아직 안 됐습니까?

서울시관계자

별도로 안내 드리고,

부위원장(○○○ 위원)

예, 장소는 추후에 그러면,

서울시관계자

예.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

그래서 지금 지식산업센터 그 설명회 할 때,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

예, 거의 한 ○○개의 기업이 설명회에 참석을 했다고 하더라고요.

그래서,

부위원장(○○○ 위원)

○○개 기업이요?

서울시관계자

실제로 그 입찰, 응찰을 하는 데가 얼마나 될지는 아직 미정인지는 한 데, 그날 그 지식산업센터 선정하는 심사를 같이 포함해서 할 거기 때문에, 시간은 오후에 조금 넉넉하게 주시고 왔으면 좋겠습니다.

그래서 ○시부터,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

예, 오후 시간 내내 ○시까지로.

부위원장(○○○ 위원)

예, 다음번 정책심의위원회는 ○○월○○일 오후 ○○시로 알고 있고, 또 자세한 내용은, 다시 또 사무국 쪽에서 저희들한테 보내주는 거로 하겠습니다.

서울시관계자

잠시만요.

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자

이거 앰플러스센터에서 하실 건가요?

서울시관계자 B

그 지식산업센터 말씀하신 ○○블록 정책심의위원회에서 평가 일정이
○○월○○일로 지금,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자 B

예정돼 있어서 말씀드렸고요.

지금 저희 현장 설명회 결과, 참여의향서를 총 ○○개 기업이 제출했
고,

부위원장(○○○ 위원)

○○개요?

서울시관계자 B

이제 사업계획서 접수는, ○○월○일 날 저희가 앰플러스센터에서 접수
를 마감하고, 그 접수 결과에 따라서 저희가 시와 협의해서 그 만약에
컨소시엄 접수 결과가 많으면, 장소를 저희 마곡 현장에서 한번 평가위
원회를 하는 것도 저희가 고려를 하고 있습니다.

그거는,

부위원장(○○○ 위원)

예.

서울시관계자 B

그건 참고로 말씀드리고요.

부위원장(○○○ 위원)

예, 장소 결정되면 알려주시면,

서울시관계자 B

예, 알겠습니다.

부위원장(○○○ 위원)

예, 되겠습니다.

시간은 변동 없이 ○○월○○일 오후 ○○시로 하겠습니다.

이상으로 제57차 마곡산업단지 정책심의위원회를 모두 마치겠습니다.
예, 고생하셨습니다.

(의사 봉 3타!)

.....폐 회