

민간투자에 의한 B.T.L. 이렇게 해야한다.

The Right Way for Private Investment-Based B.T.L.(Build Transfer Lease)

current view

2005년 1월 27일자로 개정된 '사회기반시설에 대한 민간 투자법'은 교육시설을 포함한 모든 사회기반시설에 대하여 민간자본의 투자로 건설 할 수 있게 되었다. 이러한 민간투자 사업의 추진 방식은 법 제4조에서 명시된대로 건물이나 시설을 민간자본으로 건설하여 일정기간의 사용료나 임대료를 받은뒤 국가에 기부체납하는 B.T.L.(Build-Transfer-Lease)방식으로 추진하게 되어 있다. 그러나 이러한 투자방식은 위헌소지의 문제와 함께 일부 대형업체에 대한 특혜의 오해가 있을 수 있다고 지적되고 있다.

이런 걱정속에서 개정된 민간투자법의 형식대로 B.T.L.방식에 따라서 모든 공공시설이 시행된다면 그 대상범위가 법 9조에 명기된 바와 같이 철도, 도로, 항만, 공항시설은 물론이고 학교, 도서관, 박물관, 미술관, 청소년 시설, 임대주택, 노유자시설 등 거의 모든 공공 건축물에 해당되므로 국민을 위한 훌륭한 시설로 승화시키기 위한 필수적인 몇가지 내용을 제안하고자 한다.

첫째, 대상시설들이 국가적 또는 사회적 대표성을 가질 수 있는 공익적인 시설 또는 건축물이므로 민간기업의 이익을 추구하는 경제적 대상이 아닌 창조와 공익의 대상이 되어야한다는 것이다.

아무리 좋은 법이나 정책이라도 시행자의 주된 목적을 경제적인 이익에 둔다면 본래의 목적인 공익성과 공공성은 퇴화될 수밖에 없고 자칫하면 국민 혈세의 낭비가 될 수도 있기 때문이다. 그러나 현재의 분위기로 보아서는 민간업체들이 일정부분의 이익이 확보 되는 전제를 가지고 사업검토를 하고 있으므로 공익과 공공이라는 두 마리 토끼를 같이 잡을 수 있는지에 대한 우려를 가지지 않을 수가 없다.

둘째, 민간투자자의 견제 역할을 할 수 있는 설계와 감리는 민간투자자의 대상에서 제외하여야 한다.

지금의 사업체 선정 방법은 민간투자자가 설계, 시공을 모두 함께하는 턴키(Turn-key)방식으로 건설하여 완성된 건물을 인계하여

주는 것이다. 그러나 이미 턴키방식은 대기업만을 위한 특혜로 오해받고 있으며, 이러한 사회의 흐름 속에서 같은 방법으로 거의 모든 공공시설 물에 대한 설계와 감리마저 민간투자자에게 맡긴다면 고양이에게 생선을 맡긴다는 더 큰 오해가 생길 것이다. 민간투자자의 경제적 욕구를 기술적으로 견제하며 발주처의 요구사항과 의견을 수용할 수 있는 집단은 설계자와 감리자이다. 그런데 이들을 민간투자자가 선정한다면 발주처의 요구사항이나 의견보다는 일을 주는 민간투자자의 의견이 설계나 감리에 반영될 것이며, 경제적인 논리를 가지고 있는 민간투자자의 의견이 공익과 공공성에 합당할 것이라는 생각을 가지는 사람은 없을 것이다.

설계와 감리가 B.T.L.방식에서 제외될 수 없다면 설계, 감리 비용을 민간 투자자가 지불하되 설계자와 감리자는 발주처에서 미리 선정하여 민간투자자에게 통보할 수도 있을 것이다. 따라서 민간투자자의 선정은 이미 계획된 설계안에 대한 건설계획과 운영계획만을 기준하면 될 것이다.

특히, 설계가 이 사업에서 제외되어야 하는 또 다른 두가지 이유가 있는데, 첫째는 정부에서 추진하고 있는 평가기준에서 설계가 차지하는 비율이 30%이하이기 때문에 제일 좋은 설계안이 채택되는 것이 아니라는 것이다. 즉, 70%의 평가기준을 가지고 있는 투자기업의 경제력이나 수익률, 운영계획 등에 의하여 결정될 가능성이 크기 때문에 가장 좋은 설계안이 사장될 가능성이 크다는 것이다. 가장 좋은 설계안이 사장된다는 것은 국가적인 문화유산이 될 수도 있는 가능성이 사라진다는 것이니 분명히 이 방법은 국가적인 사업방법으로 채택하기에는 문제가 있어 보인다. 두 번째는 중소 건설업체의 비용부담을 가중시키므로 대기업만을 위한 사업이라는 오해를 불러 일으킨다는 것이다. 기본설계작업에 들어가는 비용은 전체공사비의 약 1%에 가까운데 제안하는 민간투자자마다 이와같은 선 투자를 해야한다는 것 자체가 중소기업으로서는 무리라는 것이다.

이에 비하면 문화관광부에서 추진하고 있는 대구 시립미술관의 경우는 대표적으로 이상적인 형태의 B.T.L.사업이라고 보여지는데 타 부처도 이 방법을 도입해 줄 것을 적극적으로 부탁하고자 한다. 대구 시립미술관의 경우는 이미 현상설계에 의하여 선정된 설계작품을 가지고 민간투자자의 사업계획을 요구할 예정이며, 설계와 시공법에 대한 보충제인을 V.E(Value Engineering) 통하여 받아들이며, 감리는 발주자측인 대구광역시에서 별도로 발주하여 적극적인 발주자의 의견이 설계와 감리과정에서 전달되도록 한다는 것이다.

셋째, 이번 기회가 설계와 건설의 세계적 경쟁력을 높일 수 있는 계기가 되어야 한다.

좋은 건축물은 좋은 설계에서부터 시작된다. 그러므로 모든 설계작품의 선정은 공정한 현상설계 공모전을 통하여 선정되어야 한다. 작품을 평가하고 선정하는데에 따르는 문제점이 있기는 하지만 그래도 설계작품은 공정한 경쟁을 통하여 가장 우수한 작품이 선정되는 풍토를 만들지 않으면 우리 나라 건축문화의 미래는 어두워질 수밖에 없다. 그러나 우리 나라의 설계시장은 일정규모 이상의 설계실적이 있는 사람에게만 설계 응모할 자격을 주는 적격심사제도로 인하여 무한한 가능성이 있는 신인 건축사에게는 응모할 기회마저 주지 않고 있다. 그러한 적격심사의 평가기준을 B.T.L.의 사업평가기준에도 포함시킬 태세이니 이와 같은 정책 결정은 절대로 있어서는 안될 것이다. 미국의 대 참사로 기억되는 무역센터의 현상설계에 당선되어 세계적 건축가로 명성을 드높인 다니엘 리베스킨트에게 한국과 같은 적격심사제도를 사용하였다면 아마 응모할 자격도 얻지 못했을 것임을 우리 모두는 기억해야 한다.

넷째, B.T.L.사업이 대기업만을 위한 특혜의 결과가 되어서는 안 된다.

B.T.L.사업 자체가 자본력이 없으면 하지 못하는 사업이지만 초 대형 기업들의 건설수주 잔치가 되어서는 절대 안될 것이다. 일년에 수주할 수 있는 최대면적, 수주횟수, 수주금액 등에 대한 한계를 두어 독과점이 되는 요소를 제한하여야 한다. 아울러 사업이 시행되는 지방에서 활동하는 민간투자자에게는 그 지방을 위하여 투자하고 관리할 수 있는 기회가 설도로 지방업체에 대한 안배도 필요할 것이다. 지방의 균형적인 발전과 특성을 살릴 수 있는 정책들은 지방자치제의 활성화와 경쟁력 강화의 축이 될 수 있기 때문이다.

이상의 내용들이 좋은 의미로 시작된 민간투자법의 개정에 걸맞는 훌륭한 정책의 거름이 되어 국민을 위하고 공공성과 공익성이 추구되기를 바라며, 나아가서는 대기업들이 기업의 이익금을 건물로 기부하는 사회환원 정책의 사업으로 발전되기를 소망해 본다. ☹