

독점적인 사업관리 분야에 민간이 주도적으로 참여하여 학교시설의 질적 시설수준과 운영 서비스 수준을 높이는 성과를 보여주는 것으로 공공부문과 민간부문의 경쟁을 통한 차별화를 이룰 수 있을 것이다.

셋째, 학교시설의 특성을 고려한 새로운 시설유지관리기법의 개발 및 전문 업체의 육성이 필요하다. 지역적으로 산재되어 있고 사용시간이 적으며 학생, 교직원, 학부모 및 지역주민 등 다양한 사용자 등 학교시설의 특성을 고려해서 네트워크에 의한 유지관리 등 최신의 시설관리기술의 개발과 전문 업체의 육성이 절실하다.

넷째, BTL사업은 건설, 운영, 재무투자자 등 다수의 사업주체가 참여하고 주무관청과의 협상을 통한 협약에 의해 사업이 시행되는데 사업구조가 정형화되어 있지 않고 경험이 축적되지 않아 사업 참여자 내부, 사업자와 주무관청 및 사용자 사이에 예기치 않은 분쟁의 소지가 많을 수 밖에 없는데 이러한 분쟁을 전문적으로 중재하거나 조정할 수 있는 기관이 없어 분쟁해결이 어려운 실정이다. 이러한 분쟁을 모두 법으로 판단하기에는 많은 시간과 비용

이 들고 특히 전문적인 판단을 기대하기 어려우므로 민간과 주무관청이 모두 승복할 수 있는 객관적이고 전문적인 분쟁조정기구의 설치가 절실히 필요하다.

마지막으로 학교시설 BTL사업에 대한 사용자의 적극적인 참여가 있어야 한다. 기왕의 학교시설은 특히 설계단계에서 학교장, 교사, 학교 운영위원 등 사용자의 참여와 검증과정을 거쳐 기본설계가 이루어지는데, 최근의 BTL사업에서는 민간사업자의 설계제안과 협상 및 실시설계 과정을 거쳐 설계가 완성되므로 절차와 일정상 사용자 참여가 어려운 것이 현실이나, 성과요구서 작성 및 실시설계과정에서의 사용자 참여를 보장하는 제도적인 장치가 필요하다.

학생, 교사, 학부모, 지역주민 등 학교시설 사용자 모두가 만족하는 학교시설을 만들기 위해서는 건축가, 건설회사, 재무적 투자자, 운영관리전문가 등 학교시설 BTL사업 참여자와 시·도교육청 등 모든 당사자의 적극적인 참여와 노력이 더욱 절실한 시기이다.

학교 BTL사업의 문제의식과 건축적 대응방안

The Problems and Architectural Responses on the School Facility Projects with BTL

최 덕 호*

Choe, Deok-Ho

1. BTL 사업의 개요

최근 정부에서 추진 중인 국방, 문화, 교육, 복지

등의 BTL 사업이 건설 분야에서 최대 이슈가 되었다. BTL 사업은 민간이 자금을 투자하여 공공시설을 건설하면 정부가 이를 임대해 사용하면서 임대료를 지급해 투자비를 보전하는 방식이다. 이때, 민간 투자자들은 특수 목적회사(SPC)를 설립해 설계,

* (주)종합건축사사무소 일감건축 대표이사

자금, 조달, 건설, 운영(유지보수)을 일괄 담당하게 되는 방식이다.

2. 현 학교 BTL 사업의 문제점 인식

민간의 창의성과, 효율이 최대한 발휘 되도록 시작한 학교시설 BTL 사업은 초기 TURN-KEY(설계, 시공 일괄 입찰)방식의 시행착오(입찰방식, 수행기간, 심의, 평가) 과정이 재현될까 다소 우려된다. 즉, 첫째, 사업의 타당성, 둘째, 사업의 장래시설 수요의 객관성과 전문성, 셋째, BTL 사업의 품질 및 가격경쟁구도를 유도할 수 있는 평가시스템 구축 등의 문제점을 단기간에 구축할 수 있느냐가 의문시 된다.

또한, 그 와중에 건축설계 시장은 초기에 많은 업무수행상 과정의 혼선을 겪을 것이고, 그에 따른 우선 협상자 대상 SPC외에는 초기 사업계획서 작성에 따른 많은 사업 제반 소모비용이 낭비될 것이다.

현시점에서는 많은 건축설계사무소와 건설사, SPC사가 참여관심도를 보이고 있다. 그러나 실질적으로는 관심도만 보이고, 관망상태로 현장설명 참여와 정보수집 등만 하고 참여를 주저하고 있다.

그 이유는 건설, 금융, 운영관리 및 미래의 시장 전망에 사업성과 운영수입 보장 등에 회의의를 가지고 있기 때문이다. 여기에는 초기 사업제안 비용의 과도한 지출도 한 몫을 하고 있다고 보여진다. 이 경우, 사업시행자로 지정 되지 못한 SPC사는 소요 제반 비용 및 기본설계비용에 대해 발주처에서의 보상책이 전혀 없다.

사업제반 초기비용에 대해 재무적 투자자가 분담하는 것을 기피하는 현 상황하에는 초기비용을 건설사 또는 설계사가 부담하여야 한다. 이 정도의 수주 실패비용을 부담할 수 있는 여력을 가진 곳은 중대형 건설사뿐이기 때문이다.

이에 따른 예상되는 문제점으로는,

첫째, BTL사업을 재정사업으로 민간투자로 대체하는 방향으로 모색되고 있어 건설 과다 공급 측면으로 추후에 수요공급의 우려가 있다.

둘째, 일부 BTL사업의 경우 예를 들어 교육인적자원부 고시사업인 초, 중 학교시설의 경우 교육 현

장의 분리에 따른, 시공 현장의 분리로 기존 단일 사업과는 다른 방식의 사업성 분석을 통한 공사비 및 관리비가 상승할 우려가 있다.

셋째, 일관된 정부 BTL 고시사업에 따른 민간의 창의적인 제안을 원칙적으로 제한하는 경우 건축설계의 의도가 무시된 공사비의 수익구조로 학교시설이 만들어 질 수 있다.

3. BTL사업의 개선을 위한 대안들

가. 보상비 지급

정부고시사업의 경우 손실되는 사업제안 비용을 1단계 PQ심사통과 팀중에서 우선협상팀으로 선정된 SPC의 2,3,4,등의 3개팀에게는 TURN -KEY 방식 같이 공사비의 1.5%의 보상비를 분할 지급하는 것이다.

나. 지역적 여건 반영

각 지자체 별로 지역과 문화의 차이에 따른 특색 있는 고시를 할 수 있도록 융통성을 주고 그 안을 PIMAC에서 관리운영 할 수 있도록 한다. 추후에는 각 발주처마다의 지역특성상 지자체에 위임하여 특성화 하여야 한다.

민간투자사업(BTL)의 기본 취지는 도심지의 소외된 계급, 또는 낙후된 지방의 시설을 현대화하기 위함인데, 나중에 과적으로 보면 낙후된 시설을 위면하는 <부익부 빈익빈>의 수익성 방향으로 갈 수 있고, 지역문화를 고려하지 않은 획일화된 사업의 방향이 될 수 있다.

다. 사업의 단계적 발주

BTL 사업은 중장기적으로 단계별로 연간 발주를 하여야 건설 공급, 수요측면에서 문제가 없다고 본다. 각 정부부처 및 지자체 별로 정책조율 및 통합 시스템을 가동하여, 05~07년 사이에 과다발주 이후 건설시장의 공백기가 올 수 있다는 우려를 없애야 한다.

라. BTL + BTO 사업의 혼합

이번 BTL사업은 기존에 개선된 학교시설의 설계, 건설, 운영시스템을 간과해서는 안 된다. 특히, 초,중

학교 시설은 7차 교육과정을 도입하여 많은 해외사례를 분석하고 학교시설사업을 개선하여 왔으나, BTL방식, 즉 수익 구조방식채택에 따른 시설계획방향이 백년대계를 내다보는 교육시설이 아닌 수익성 구조로 보면 지역별 특성화된 학교 시설 및 프로그램 운영의 퇴보로 볼 수 있다.

BTL방식은 최저가 방식이기도 하기 때문에 융통성 및 시설낙후의 발판이 될 수 있다. 이를 위해서 각 발주처가 리스방식으로 원칙으로 한 BTL방식에 BTO방식¹⁾을 포함한 제안 형식을 채택하여야 만이

1) BTO(Build-Transfer-Operate)방식 : 사회기반시설의 준공과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

높은 민간의 창의성과 특성화된 시설 개선이 창출될 수 있다고 본다.

마. 운영, 유지관리체제 필요

운영관리측면에서 보면 20년간 계속 유지, 보수, 운영하는 문제가 있기 때문에 전국적으로 전체 SPC를 통합관리 할 수 있는 공사체제가 필요할 수 있다. 당장은 BTL 사업이 우선되지만 계속 유지보수 운영상 많은 문제점이 발생, 도출 할 수 있으므로 사전준비체제가 필요하다.

이러한 문제점들을 면밀히 분석 연구하여 본래의 취지에 따라 최소의 경비로 대안 BTL방식으로 개선을 한다면 향후 교육환경이 한 단계 UP-GRADE 할 것으로 본다.

지역 설계사무소 관점에서 본 BTL 사업의 개선점 - 변화의 흐름을 읽고 능동적으로 준비하는 설계사무소 -

Within the Framework of the Local Architecture Design Office Side of
the Improvement in Btl Business
- An Architecture Design Office Grasping the Change and the Current of the
Times Taking the Initiative -

조도연*

Jo, Do-Yeon

1. 시작하는 글

지난 해 시작한 BTL사업은 전국의 설계사무소들에게 큰 이슈가 되었다. 물론 BTL 사업을 수행할 수 있는 역량 있는 설계사무소와 사업 참여 건설사와 인연 맺기가 가능했던 중·대형 설계사무소에게

만 국한된 문제이기도 하였다.

2005년도 BTL사업은 진행 과정 속에서 다양한 의견과 문제점들을 낳아 놓았고, 요즘은 2006년도 BTL사업계획 중 선도사업들이 하나 둘 고시되고 있다.

본 설계사무소도 여러 건의 BTL사업에 참여하였고, 현재 우선협상대상자로 지정되어 실시협약 체결을 위한 협상이 진행 중이거나, 사업시행자로 지정

* (주)디엔비건축사사무소