

BTL사업 제안단계에서의 개선책

Improving Method of Proposal step on (Education Facilities) Build-Transfer-Lease Projects

조도연*

Cho, Do-Yeun

1. 들어가며

2005년 하반기부터 시작된 BTL사업이 어느덧 횡수로 6년째 접어들었다. 초기 사업시에는 BTL의 명확한 의미도 모른 채, 사업제안과 주무관청 협상 등을 진행하면서 발주처, 사업제안자 모두 많은 시행착오를 겪었고, 이러한 시행착오를 통해 지금은 각자의 입장에서 축적된 기술과 Know-How를 가지고 양적, 질적으로 수준 높은 제안과 협상이 상호 간에 이루어지고 있다.

교육시설뿐 아니라, 병영 및 문화시설 등 사회 전반적으로 BTL사업이 확산되고, 참여업체의 범위가 점점 확대되는 추세에서 이 방식은 모두에게 긍정적 평가를 받고 있다고 사료된다. 교육시설 BTL에 다수 참여하여 실무를 진행해 온 필자의 입장에서, 지금까지의 BTL 사업을 냉정히 평가하고 단계별 개선책을 모색하여 향후 진행될 BTL사업이 좀더 발전적으로 행해지길 바라는 바이다.

이를 위한 방안으로 BTL 사업제안시 문제점과 그에 따른 개선책에 대하여 그동안의 실무를 중심으로 내용을 정리하고자 한다.

2. 사업 제안단계에서의 개선책

2.1 사업공고시 기본계획안의 제공에 따른 문제점

사업고시전 입찰, 수의계약 등을 통해 진행되는 학교별 기본계획은 학교시설의 방향성을 미리 제시하고, 계획안의 평균수준유지 및 주무관청의 요구사항을 효과적으로 담고 있다는 긍정적 취지를 가지고 있다. 그러나 이 계획안을 기준으로 주무관청에서 제시하는 배치, 축, 향의 변경 불

가라는 지침기준은 사업제안자의 변별력있는 계획제안과 상충되는 부분이 있다.

기본계획을 제공하는 사업의 경우, 학교별 수준차가 있거나 법적인 분석과 적용이 미흡한 경우가 많고 건축 등 각 분야별 상호 검토 적용 결과가 시간과 인력의 부족으로 기본계획 내실화가 어려우며, 이중으로 설계작업이 진행되면서 시간적, 금전적 손실을 야기하고 있다.

현재 BTL사업이 치열한 경쟁을 통해 사업참여자의 수준이 높아지고 있음을 감안할 때, 좀더 우수하고, 독창적인 계획안이 나올 수 있도록 주무관청 지침의 재정리가 필요하다. 기본계획시 들어가는 비용과 시간을 BTL 사업 제안 과정에 투입해서 우수한 사업제안이 가능하도록 유도하고, 성과요구수준서를 학교별, 사업별, 교육청별 특성화하여 기본계획안에서 담고자 하는 내용을 정확하게 BTL 사업제안자에게 요구할 수 있도록 모색해야 한다.

2.2 사업별 특성이 부족한 성과요구수준서의 제시

현재 각 교육청에서 제시하고 있는 표준화된 성과요구수준서(RFP:Request For Proposal)는 각 학교 부지가 가지고 있는 주변의 특성과 현황을 고려한 내용이 부족하며, 특히 지역성과 각 학교가 가져야 하는 특성화, 지역의 교육철학을 담을 수 있는 공간구성에 대한 배려가 부족하다고 볼 수 있다.

초·중·고등학교의 각 학교별 특징이 깊이 있게 정리되지 못하고 유사한 내용의 항목으로 단지 치수와 공간크기 정도의 차별화만 제시되어 있다. 또, 학교의 사용자인 학생, 교직원, 지역주민 등 다양한 계층의 요구 사항과 지역 전문가의 요구사항이 취합되어 반영할 수 있는 창구가 부족한 점은 현 BTL사업의 아쉬움이라 할 수 있다.

* 정회원, (주)디엔비건축사사무소 대표이사

성과요구수준서 작성을 위한 충분한 시간과 검토, 다양한 계층의 의견 수렴, 작성자의 책임감, 다양한 연구 결과가 성과요구수준서에 반영된다면, 좀 더 특성화된 학교 공간을 구성할 수 있을 것이다.

2.3 계획부분 배점이 낮아 변별력 있는 평가 미흡

2009년 고시된 A교육청의 평가항목 배점기준을 살펴보면 건설계획 360점 중 배치 80점, 평, 입, 단면계획 120점으로 총 200점으로 구성되어있다. 비슷한 시기 B교육청의 평가항목 배점기준을 보면, 건설계획 360점 중 배치 10점, 평면 35점, 디자인 25점으로 총 70점으로 제시되어있다. 주무관청에서 기본계획안의 제시여부에 따라 배치점수가 8배 정도 차이가 나며, 평·입·단면계획도 2배이상 차이가 있음을 알 수 있다. 물론 교육청마다 입장의 차이가 있으므로, 각 주무관청의 입장에 따라 배점기준이 다른 것은 타당하지만, 전체 건설계획 점수 중 건축배점과 시공계획 배점(총60점)이 유사한 부분은 한번 고민해 볼 여지가 있다.

BTL 교육시설사업의 우열을 가리는 첫째 요인은 건축 계획, 특히 대지와 주변환경, 프로그램속에서 이 사업에 가장 적합한 배치대안을 적용하여 합리적으로 조닝, 디자인해야 하는 건축계획일 것이다. 건축계획을 기본으로 공종별 계획안이 진행되고, 공사비가 책정되며, 공기나 시공성이 결정된다고 볼때, 건축계획은 Turn-Key나 현상설계와 마찬가지로 평가의 가장 중요한 기준이 된다고 생각한다.

지금처럼 빠르게 변화하는 흐름속에서, 이제 학교도 더 이상 기능을 위한 공간이 아닌, 창의적이고 개성있는 아이디어를 통한 시설로 계획되어야 한다. 이를 위한 첫걸음으로 변별력있는 사업제안자를 선택하기 위한 배점기준을 다시 한번 정리해야 할 것이다.

2.4 낮은 공사비 & 높은 성과요구 수준

올해 학교 BTL(임대형 민자사업)의 공사비가 다소 올라갔지만, 건설사들은 상승효과를 체감하지 못하고 있다.

성과요구수준서가 대폭 강화된 점을 감안하면 실질적인 공사비 상승은 거의 없다고 해도 과언이 아니다. 특히 올해부터는 교과교실수업제 적용과 신재생에너지 설비의무설치 등 새로운 내용이 성과요구수준에 대거 포함됐다.

교과교실수업제의 적용은 각 학교의 연면적을 상승시키며, 사업신청자는 올해부터 총공사비의 5% 이상을 신재생에너지 설비 설치에 의무적으로 사용해야 한다. 또한, 마

감이나 기계, 전기 시스템의 요구수준이 높아지고, 원자재 가격의 실질적인 상승분이 포함되지 않아 공사비 상승효과가 기대에 미치지 못하고 있는 것이다. 가까운 일본의 경우만 하더라도 BTL사업의 평당 공사비가 우리나라의 1.5배가 넘는 수준임을 볼때, 현재 사업비로 공사할 수 있는 시설수준이 한계가 있는 것이다.

3. 맺음말

민간사업자의 창의성을 기반으로 학교교육시설의 질을 높이고자 시작한 BTL사업의 근본취지를 고려하면, 이 사업방식은 주무관청이나 사업참여자, 사용자 모두의 긍정적 평가속에 절반이상의 성과를 이루어 냈다고 필자는 생각한다. 다만, 사업 참여자 입장에서 앞에서 언급한 문제점들이 개선된다면, 보다 더 질적으로 우수하고 창의적인 계획안을 통해 BTL사업이 질적으로 향상될 것이라고 확신한다.