
민간투자 활성화 방안

2026. 2. 11.

기 획 예 산 처

민간투자 활성화 방안 (요약)

- ❖ 민간투자의 패러다임 전환*(Paradigm Shift)을 통해 ①**경제성장**, ②**국민참여 확대**, ③**지방의 민자 활성화**, ④**국민 안전**을 뒷받침

* 신규 민자사업 발굴 규모: (과거 5년) 70조원 → (향후 5년) 100조원

I 현황

- 민간투자제도 도입('94년)후 154조원(872개)의 민자사업을 추진하여 주요 사회기반시설(고속도로, 철도 등)을 효율적으로 조기 확충
 - 재정여건, 국내시장의 풍부한 시중 유동성을 감안시 미래인프라 확충 등을 위해서는 '재정·민간투자' 병행이 필수적
 - 민간투자 활성화를 위해서는 신사업·신유형 민자 도입, 국민참여 확대, 지방민자 활성화, 절차 간소화 등이 필요

II 중점 추진과제 「4대 분야 20개 과제」 추진

- ① **신사업·신유형 확대** : 민자영역을 확장하여 **경제성장을 뒷받침**

① (신사업 도입) AI데이터센터, 전력망 등 新사업에 민자를 도입

- ▶ (AI데이터센터) 부동산(시설)이 포함된 SW사업을 민자 유형으로 명시('26.2월), 사업모델 마련('26.1분기~), 타당성검토 용역('26년, 과기부) 등을 거쳐 **1호 민자사업 추진**('27년~)
- ▶ (전력망) 전력망특별법 개정('26년~, 기후부), 후속 행정조치(민자제도 설계 등 지원, 기획처), 국민성장펀드 지원(금융위) 등으로 **전력망 구축에 민간자본을 활용**
- ▶ (환경통합시설) 개별 환경시설을 통합 개량·스마트화하는 수익모델 마련, 대상 후보지 발굴·검토 등을 거쳐 **1호 민자사업 추진**('26.下)
- ▶ (철도복합시설) 사업후보지 발굴('26년~), 물류사업 편익기준 마련('26.下) 등을 통해 교통·물류·주거 등이 포함된 '**철도 복합개발시설**' **1호 민자사업 추진**('27년~)
- ▶ (청사시설) 사업계획 수립·예산편성 등 과정에서 민자 추진을 우선 검토하고 현재 민자로는 추진이 불가능한 '**이전 수반 청사**'도 민자로 허용('26.2월)

② (신유형 확대) '운영형 민자 확대', '대상지 공모형 활성화' 추진

- ▶ (운영형 민자) 대상 확대, '단순운영형 민자' 신설 등('26.上 민투법 개정안 발의)
 - ① 대상: (기존) 민자시설만 가능 → (개선) 재정시설도 '운영형 민자'를 허용
 - ② 절차: (기존) 구체적 절차 미비 등으로 활성화 미흡('22년 도입후 사례 1건) → (개선) 사업모델, 세부 추진체계, 관리운영권 매각대금 활용방안 등 제도화
 - ③ 단순운영형 민자 신설: 대규모 개량·증설이 없는 '단순운영형 민자사업' 제도화 (☞ 10년 이상의 장기계약을 허용하여 '서비스의 질, 일자리 안정성 제고')
 - ④ 관리이행계획 수립절차 간소화: 운영형 민자 추진시 민자종료 예정사업의 관리이행계획 수립을 면제하여 운영형 민자 활성화('26.2월, 기본계획 개정)
- ▶ (대상지 공모형) 공모사업자 선정 이후 주무관청의 요청으로 제안서를 구체화하는 과정에서 추가로 소요되는 비용은 보전 + 민자사업 포털에서 공고 내용 일괄 제공('26.下)

② 국민참여 확대 및 국민생활 편익 증진 : 국민참여를 통해 국민과 민자사업 이익을 공유하고, 생활 SOC 등 국민생활 편익 증진

① (국민참여 확대) '국민참여 공모 인프라펀드' 도입 등 추진

- ▶ (국민참여 공모 인프라펀드 도입) 일반국민은 위험부담 없이(펀드 자산은 선순위채로 구성, 산업기반신용보증기금이 보증 등) 민자사업의 수익을 공유하는 국민참여 펀드 도입
 - (추진근거·가점) RFP 표준안에 국민참여 공모 인프라펀드 근거를 신설하고 동 펀드로 자금을 조달할 경우 사업자 선정시 가점조항 신설(1,000점 중 20점)
 - (선순위채 비율 확대) 사업시행자가 국민참여 펀드에서 조달하는 자금은 선순위채로 인정하여 산업기반신용보증기금에서 추가로 보증*
 - * 현재 선순위채(사업비의 70% 수준)에 대해서만 산업기반신용보증기금에서 보증
 - (우대보증 신설) 국민참여 공모 인프라펀드에 대해서는 산기반신보의 우대보증 (보증요율 최대 △0.1%p 인하)을 통해 펀드 활성화 뒷받침
 - * 건설기간 중 산기반신보의 '25년 실제 보증요율(BTO) : 0.1 ~ 0.2%
- ▶ (공모 인프라펀드 활성화) 세제혜택·회계처리기준 마련 등으로 인프라펀드 투자에 대한 국민의 과세부담을 완화하고 민간자본 유입을 확대
 - 공모인프라펀드 과세특례 일몰 연장(1억원 한도 15.4% 분리과세, '25년→'28년)

- '만기 없는 인프라펀드' 신설*, 차입한도 확대(자본금의 30 → 100%), 사회기반시설 외 자산운용을 10% 범위 내에서 허용(민투법 개정 完)

* (사모) '당기손익'이 아닌 '기타포괄손익'으로 회계처리 가능하도록 기준 마련
(공모) 인프라펀드의 만기 설정 의무 배제(민투법 개정)

▶ (자금재조달 이익공유) 일정 요건(예: 구제금융) 하에 이익공유를 면제하고 있으나 사업 정상화 이후에도 면제하여 주무관청의 정당한 이익공유 기회 상실
→ 이익공유 면제 외에 유예제도를 도입하여, 사업 정상화 후 주무관청과 유예된 이익을 공유하도록 개선(☞ 주무관청의 공유이익은 사용자 인하여 활용)

② (국민생활 편익 증진) 생활밀착형 시설 확대, BTL전용 펀드 신설

▶ (생활 SOC) 생활 SOC 활성화를 위한 제도개선* 추진('26.2월)

* 생활 SOC에 대한 민자적격성조사 종합평가(AHP)시 정책성 비중 상향(+5%p), 필수민자 검토 대상 생활 SOC 종류 확대(유치원·학교 등 7종 → 돌봄시설 등 3종 추가)

▶ (BTL전용 특별인프라펀드) 국민생활과 밀접한 시설(신규, 노후시설 개량)인 BTL사업*의 원활한 금융조달을 지원하는 BTL전용 특별인프라펀드 신설**

* BTL 한도액 추이 : ('24년) 0.8조원 → ('25년) 1.6조원 → ('26년) 4.0조원

** 산업기반신용보증기금 500억원 출자 + 산업은행 500억원 출자('26.1분기 펀드 출범)

③ 지방의 민자 활성화 및 민자사업의 안전 강화

① (지방의 민자 활성화) 지방이 주도하는 민자사업 체계로 개편

▶ (인구감소지역 인센티브) 인구감소지역에서 추진되는 민자사업에 대해서는 사업자 선정시 최초제안자에 대한 추가 우대가점 신설(100점 중 1점*)

* 인구감소지역 외 비수도권 지역은 100점 중 0.5점 우대

- 민자적격성조사 종합평가(AHP)시 지역균형발전 가중치 상향*(+5%p)

* (기존) 경제성 30~45%, 정책성 25~40%, 지역균형발전 30~40% →
(개선) 경제성 25~40%(△5%p), 정책성 25~40%, 지역균형발전 35~45%(+5%p)

▶ (지역업체 인센티브) 지역업체의 민자사업 참여를 활성화하기 위하여 '지역 제한 경쟁입찰제도* 도입', '지역업체 우대가점** 신설'

* 공공계약 제도상의 '지역제한 경쟁입찰제도(국가 88억원, 지방정부 150억원 미만 사업의 경우 지역업체만 참여 가능)'를 민자사업에도 도입

** 민자사업 SPC의 지역업체 참여비율에 따라 최대 10점까지 가점(사업자 선정시 1,000점 기준) 부여('26.2분기, RFP 표준안 개정)

- ▶ **(지방정부 권한 확대)** 지방민투심 대상 사업*의 일정규모 이하 국고지원 변동에 관한 사항은 **지방으로 이양****

* 총사업비 2천억원(BTL 1천억원) 이하, 국고지원 규모 300억원 이하 사업

- ** (기존) 지방민투심을 거쳐 실시협약이 체결된 사업 중 국고지원 규모가 100분의 20 이상 증가 또는 신규로 국고지원시 중앙민투심 대상 →

(개선) 국고지원 규모 총액이 300억원 이상으로 증가하는 경우에만 중앙민투심 대상

- ▶ **(지방정부 지원 등)** 「민자 카라반*」 가동('26.上), 공식적 채널에 지방정부 의견 반영**('26.下), 지역 맞춤형 민자 컨설팅 확대('25년 60건 → '26년 200건 이상)

* (주체) 중앙부처(기획처 등)·KDI·신보 등 / (운영) 지방정부 현장에서 월 1회 운영 (역할) 사업발굴·사업화, 절차 컨설팅·지원, 제도개선 과제 추진 등

- ** 민간투자사업심의위원회의 민간위원 1명을 시도지사협의회 등이 추천

② (민자사업의 안전 강화) 안전분야 번들링 민자 도입, 안전기준 신설 강화

- ▶ **(안전시설)** 민자 추진이 어려운 안전시설(소규모로 인해 금융약정 등 곤란)에 **'안전분야 번들링 민자'** 사업모델 마련 등으로 **1호 민자사업 추진**('26.下)

- ▶ **(사업자 선정)** RFP 평가시 **건설안전을 필수 항목으로 전환**하고 **배점 상향** (1,000점 중 10→50점), **안전 관련 법령 위반으로 형벌 부과시 감점 신설**(20점)

- ▶ **(중대재해 사업자 배제)** 중대재해 발생 사업자의 민자사업 참여 제한(민투법 개정)

4 절차 단축 등 사업추진 여건 개선

① (절차 부담 완화) 적격성조사 등 행정절차 단축(최대 △5개월)

- ▶ **(적격성조사 등)** 민자사업의 행정절차(적격성조사·민투심)를 **조속히 추진**하여 교통 인프라 사업 등 **추진기간을 단축**(적격성조사 최대 △1개월*, 민투심 최대 △4개월**)

* 예) 철도사업 '(기존) 최대 1년 6개월 → (개선) 최대 1년 5개월' ('26.2월 기본계획)

- ** 민투심 개최 주기를 '(기존) 분기별 1회 → (개선) 안건 수요가 있는 경우 수시 개최'로 변경하여 **'RFP 공고·실시협약 체결기간'**을 각각 **최대 2개월 단축**

- ▶ **(공사비 단가검토 시점 개선)** 협상기간 단축·부담 완화를 위해 **1천억원 미만 건축사업은 조달단가 검토 시점을 변경***(협약 체결 前 → 협약 체결 後 허용, '26.2월)

* (기존) 실시협약 체결 前 공사비 적정성 검토 수행에 따른 협상 지연 →

(개선) 주무관청 판단하에 **협약을 체결한 이후 공사비 적정성 검토 수행 가능**

② (현장으로 해소) 공사비·전력비 개선 등으로 착공지연 해소

- ▶ (공사비) 건설기간 중 물가반영 기준을 개선*하여 '공사비 변동 리스크 완화'
 - * (기존) 건설기간 중 'GDP 디플레이터와 CPI 적용 공사비 차이'가 **7%** 이상 발생시 주무관청 부담비율(**50%**)을 총사업비에 반영 →
(개선) 공사비 조정 기준을 완화(7 → 5% 이상)하고 주무관청 부담비율을 상향(50 → 60%)
- ▶ (전력비) 전기요금 인상('21~'24년 59.4% 증가) 등을 감안, 전력비 정산방식 도입
 - (신규사업) "전력단가 상승률 > CPI 상승률" 구간에 대해 초과분의 최대 80%를 주무관청이 부담(구체적인 부담비율은 협상을 통해 실시협약에서 규정)
 - (기존사업) 개별 사업별로 주무관청-사업자간 협상 후 '실시협약 변경'으로 추진
- ▶ (BTO 자기자본비율) 건설기간 중 BTO 자기자본비율 하향(15→10%) 요건을 구체화*
 - * (기존) 공공부문 출자, 보험 가입 등의 경우 자기자본비율 인하 → (개선) 공공부문이 SPC의 자기자본 40% 이상을 출자 + 사업자가 사업이행보증보험 가입
- ▶ (제안 부담완화) 민자사업의 제안부담 완화를 위해 제안비용 보상 기준 시점*을 앞당기고, 최근 낙찰률을 감안하여 민자사업 총사업비 한도**를 상향
 - * (기존) 실시협약 체결 후 30일 이내 → (개선) 우선협상대상자 지정 후 30일 이내
 - ** 예) 도로 89.16 → 94.86%, 철도 91.98% → 96.42% 등 ('25.8월 기초치)

③ (투명성 제고) 민자사업 정보공개 강화 및 정보제공 확대

- ▶ (정보공개) 실시협약 정보공개* 기준 마련·부대사업 현황 공개** 추진
(정보제공) 철도·환경 분야의 RFP·실시협약 표준안을 신규로 제공('26.2월~)
 - * 현재 비공개 요건에 대한 구체적 기준이 없어 정보공개가 미흡 →
'실시협약서 정보공개 가이드라인' 마련 후 정보공개 확대('26.下)
 - ** 현재 부대사업 정보는 미공개 중 → 민자포털(Infrainfo)에 현황 공개('26.下)
- ▶ (민자 교육) 민자 온라인 교육을 전 국민 대상으로 확대·무료화 추진
- ▶ (기본계획) ①상위법령과의 정합성, ②기본계획 간 통일성, ③개별 규정의 명확성을 기준으로 총사업비 반영 사항 명시 등 기본계획 일괄 정비('26.上 기본계획 개정)

⇒ 민간투자사업기본계획('26.2월)·민간투자법('26.上 발의) 개정



순 서

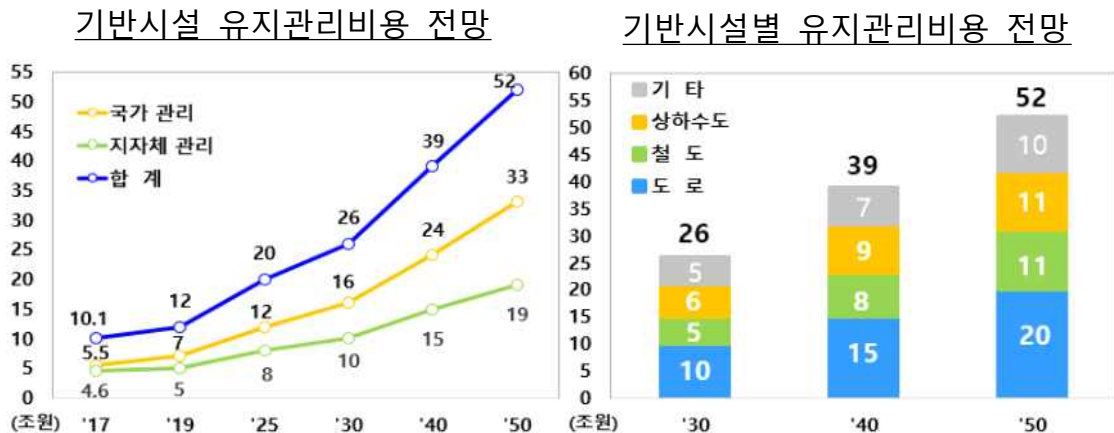
I. 현황 및 평가	1
II. 민간투자 활성화의 걸림돌	3
III. 개선 방안	4
※ 중점추진 과제 (4대 분야 20개 과제)	5
1. 신사업 · 신유형 확대	7
2. 국민참여 확대 및 국민생활 편의 증진	13
3. 지방의 민자 활성화 및 민자사업의 안전 강화	18
4. 절차 단축 등 사업추진 여건 개선	22
IV. 향후 추진일정	31

I. 현황 및 평가

□ [정책여건] 미래 인프라 확충 등은 '재정·민간투자' 병행 필요

- (인프라 수요) 미래 인프라 확충, 노후 인프라 개선 등 필요성 증대
 - 삶의 질 제고, 균형성장 등을 위한 도로, 철도 등 인프라 확충에 더해 AI, 에너지 등 신산업 분야의 투자 수요가 증가
 - 국민생활·안전 증진을 위한 노후 시설(20~30년 경과)의 성능개선 요구와 유지관리*의 필요성도 급증할 것으로 전망

* 기반시설 유지관리비(조원): ('19년) 12 → ('30년) 26 → ('40년) 39 → ('50년) 52, 향후 30년간 1,005조원(국토부 기반시설기본계획)



- (재정여건) 경기진작·민생 안정·복지 지출 등으로 인해 재정지출이 지속적으로 확대되지만, 재정여력은 제한적일 것으로 전망
 - 최근('25.9~10월) 프랑스의 국가부채로 인한 신용등급 하락 (피치·S&P, AA- → A+)은 재정여력의 중요성을 시사
 - 반면, 국내 금융시장의 시중 유동성*이 풍부하여 민간 자본을 적극적으로 활용한 민간투자(민자) 사업 활성화가 가능한 상황

* M2(총통화, 평잔, 조원): ('21) 3,430 ('22) 3,723 ('23) 3,831 ('24) 4,046, ('25.11) 4,058

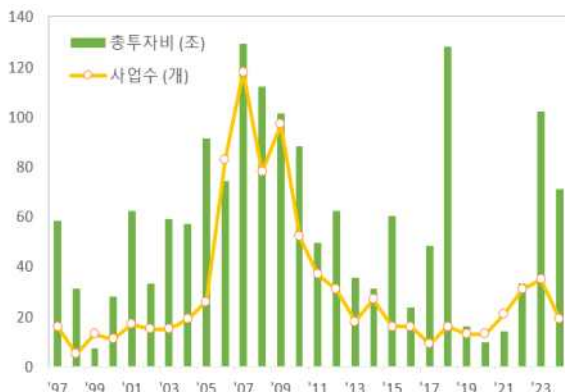
□ [그간 성과] 경제 활성화 및 사회기반시설의 효율적 공급에 기여

- '94년 이후 872개 사업, 약 154조원 규모의 민자사업 추진*
 - * (BTO) 284개 사업, 115조원, (BTL) 588개 사업, 37조원(협약체결기준, '24년 누적)
- 민간투자로 전체 고속도로의 약 20%(977km), 국가철도의 14% (196km)를 구축하는 등 주요 시설을 효율적*으로 조기 확충**
 - * 재정사업 대비 공사비 절감(KDI, '21년) : 도로사업 △4.2%, 환경사업 △24.3%
 - ** 재정사업 대비 공기 단축(KDI, '21년) : 도로사업 약 △33개월, 철도사업 약 △55개월

□ [한계] 최근 사업여건 악화 등으로 민자사업 활성화는 미흡

- 그간 정부 노력에도 불구하고, 민자사업 실적*은 회복 추세
 - * 민자사업 건수(개) : ('05) 26, ('10) 52, ('15) 16, ('20) 13, ('24) 19(실시협약 체결 기준)
- BTL*은 환경시설 등으로 사업 건수가 안정적으로 유지되고 있으나 BTO**는 사업 건수가 지속적으로 감소 추세
 - * BTL 건수(개) : ('05) 8, ('10) 48, ('15) 9, ('20) 8, ('24) 16(실시협약 체결 기준)
 - ** BTO 건수(개) : ('05) 18, ('10) 4, ('15) 7, ('20) 5, ('24) 3(실시협약 체결 기준)
- BTO의 부진은 MRG 폐지('09년), 공사비·금리 상승 등에 따른 리스크 증가·수익성 하락* 등 참여 유인 저하에 의한 것으로 분석
 - * BTO 평균 세전 수익률(%): ('00) 10.3, ('05) 7.8, ('10) 5.7, ('15) 5.6, ('20) 5.0, ('24) 4.8

민자사업 규모('97~'24)



BTO 민자사업 수익률*('97~'24)



* (파랑) BTO 수익률(좌), (주황) 지표금리(좌), (회색) 스프레드(BTO 수익률 - 지표금리, 우)

Ⅱ. 민간투자 활성화의 걸림돌

① 편중된 대상시설

- 민간투자가 산업화 시대 주요 시설인 **교통인프라**에 집중 → 새로운 환경 변화에 대응하기 위한 **대상시설 다양화** 미흡
- ⇒ 대상시설 포괄주의*를 도입('20.3월)했으나, 신규 시설유형 발굴에 대한 관심·노하우 부족 등으로 실적은 7건**에 불과

* 모든 경제·사회기반시설 및 공용·공공용 시설에 대해 민투심 심의를 거쳐 추진 가능

** 도시공원 케이블카, 공용 전기차 충전시설, 복합행정타운, 화물자동차 공영차고지 등

② 일반 국민의 민자사업 참여 부족

- 민간투자사업의 투자이익은 민자사업에 직접 참여하는 소수에게 귀속되고, 일반국민이 개별 민자사업에 참여할 수 있는 제도는 부재
- ⇒ 민자사업에 대한 자금 공급이 제한적이고, 민자사업의 이익이 기관투자자 등에 집중된다는 우려의 시각이 있음

③ 지방정부 주도의 민자사업 추진 미흡

- 그간의 지방분권 강화·지방재정 확대에도 불구하고, 지역에 대한 인센티브 부족, 추진절차의 복잡성 등으로 인해 지방민자 활성화에 한계
- ⇒ 국고보조를 받지 않는 지방정부의 민자사업은 최근 10년간 연평균 3건 수준(실시협약 체결 기준, 전체 민자사업의 16%)에 불과

④ 공사비 상승 등 현장애로

- '21~'22년 **고물가*·고금리** 등으로 인한 공사비·운영비 변동성 확대로 인해 일부사업이 착공지연되는 등 민자사업 추진에 애로

* 건설투자 GDP def. - CPI(%p) : ('20)0.7 ('21)6.1 ('22)2.7 ('23)△0.7 ('24)△0.9 ('25.1~3분기) △0.9

Ⅲ. 개선 방안

목 표	미래 인프라 확충 등 가속화 → 경제성장, 국민참여 확대, 지방의 민자 활성화, 국민안전 뒷받침
기대 효과	▶ [신규사업 발굴규모] 향후 5년간 100조원 ▶ [사업기간 단축] 최대 △24개월

신사업 · 신유형 확대

① 미래형 인프라 등 확충

- ▶ AI 등 미래형 인프라 도입에 민자 활용
- ▶ 환경·철도시설 등 기존 인프라의 신사업 추진

② 신유형 사업방식 활성화

- ▶ '운영형 민간투자사업' 활성화
- ▶ '대상지 공모형 민간투자사업' 활성화

국민참여 확대 및 국민생활 편익 증진

① 국민참여 확대

- ▶ '국민참여 공모 인프라펀드' 도입
- ▶ 공모 인프라펀드 활성화
- ▶ 자금재조달 이익공유 개선

② 국민생활 편익 증진

- ▶ 안전·생활 SOC 등 '생활밀착형' 민자 활성화
- ▶ BTL 특별인프라펀드 신설

지방의 민자 활성화 및 민자사업의 안전 강화

① 지방의 민자 활성화

- ▶ 인구감소지역 민자사업 우대 및 지방정부의 권한 확대
- ▶ 지역업체 참여 활성화를 위한 인센티브 도입
- ▶ 지방정부 지원·소통 강화

② 민자사업의 안전 강화

- ▶ 안전 배점 상향·감점 신설 등

절차 단축 등 사업추진 여건 개선

① 절차 부담 완화

- ▶ 적격성조사 등 절차 단축

② 현장애로 해소

- ▶ 공사비 변동 기준 개선
- ▶ 전력비 정산방식 신설
- ▶ BTO 자기자본비율 완화
- ▶ 제안비용 보상시점 등 개선

③ 투명성 제고

- ▶ 민자사업 정보제공·공개 확대
- ▶ 기본계획 일괄정비

참고

중점추진 과제 (4대 분야 20개 과제)

신사업·신유형 확대

① 미래형 인프라 등 확충

- 1. AI 등 미래형 인프라 도입에 민자 활용
- 2. 환경·철도시설 등 기존 인프라의 신사업화 추진

- ▶민자를 통한 **시데이터센터** 구축
- ▶**에너지고속도로** 구축에 민간자본 활용
- ▶**환경통합시설·철도복합시설** 추진
- ▶이전 수반 청사도 민자 허용

② 신유형 사업방식 활성화

- 3. ‘운영형 민간투자사업’ 활성화
- 4. ‘대상지공모형 민간투자사업’ 활성화

- ▶운영형 민자사업의 사업모델·추진체계 마련
- ▶**단순운영형 민자** 신설
- ▶관리이행계획 수립 절차 간소화
- ▶공모사업에 선정된 사업자에 대한 비용 보전 규정 신설
- ▶대상지공모형 공고 내용을 일괄 제공

국민참여 확대 등

① 국민참여 확대

- 5. ‘국민참여 공모 인프라펀드’ 도입
- 6. 공모 인프라펀드 활성화
- 7. 자금재조달 이익공유 개선

- ▶‘**국민참여 공모 인프라펀드**’ 추진근거, 가점, 산기반신보 우대보증 등 신설
- ▶인프라펀드 **과세특례 일몰 연장**(~28.12.31)
- ▶‘**만기없는 인프라펀드**’ 신설
- ▶자금재조달 이익공유 ‘**유예**’ 신설

② 국민생활 편의 증진

- 8. 안전·생활 SOC 등 ‘생활밀착형’ 민자 활성화
- 9. BTL 특별인프라펀드 신설

- ▶‘**안전분야 번들링 민자**’ 도입 등 추진
- ▶**생활 SOC AHP** 정책성 가중치 상향(+5%p)
- ▶생활밀착형 시설 확충 등을 위한 “**BTL 전용 인프라펀드**” 신설(’26년 1,000억원)

지방의

① 지방의 민자 활성화

- 10. 인구감소지역 민자사업 우대 및 지방정부의 권한 확대

- ▶**인구감소지역**의 민자사업에 대한 인센티브 신설
- ▶지방으로 **권한 이양 확대**

민자 활성화 등

11. 지역업체 참여 활성화를 위한 인센티브 도입

- ▶ '지역제한 경쟁입찰제도' 도입
- ▶ '지역업체 우대가점' 신설

12. 지방정부 지원·소통 강화

- ▶ '민자카라반' 신설로 지방정부의 민자 지원
- ▶ 민투심에 지방정부가 추천한 위원을 위촉
- ▶ 지역 맞춤형 민자 컨설팅 강화

② 민자사업의 안전 강화

13. 민자사업의 안전 강화

- ▶ RFP 평가시 안전 배점 상향·감점 신설
- ▶ 중대재해 발생 사업자 참여 제한 규정 신설

절차 단축 등 사업추진 여건 개선

① 절차 부담 완화

14. 적격성조사 등 절차 단축

- ▶ 적격성조사·민투심 등 사전 절차 단축 (최대 △5개월)
- ▶ 1천억원 미만 건축사업의 조달단가 검토 시점 변경(협약체결 전 → 체결 후 허용)

② 현장애로 해소

15. 공사비 변동 기준 개선

- ▶ 건설기간 중 물가반영 기준 개선

16. 전력비 정산 방식 신설

- ▶ 전력비 초과분의 정산 방식 도입

17. 건설기간 중 BTO 자기자본비율 완화

- ▶ 자기자본비율 하향(15→10%)요건 구체화

18. 제안비용 보상시점 등 개선

- ▶ 제안비용 보상시점을 우협 지정시로 개선
- ▶ 정부실행대안 산정시 낙찰률 상향

③ 투명성 제고

19. 민자사업 정보제공·공개 확대

- ▶ 철도·환경사업의 RFP·실시협약 표준안 마련
- ▶ 적격성조사 완료시 최초제안자 소통 규정 신설
- ▶ 실시협약 공개 기준 마련
- ▶ 부대사업 운영현황 공개
- ▶ 민자 온라인 교육 대국민 공개

20. 기본계획 일괄정비

- ▶ 규정간 정합성·통일성·명확성 등을 종합 검토하여 민간투자사업기본계획 일괄정비

신사업 · 신유형 확대

1. AI 등 미래형 인프라 도입에 민자 활용

1 현황 및 문제점

□ AI 등 미래형 인프라 수요가 급증하고 있는 상황에서 민자사업은 전통적 인프라에 집중 → **신사업에 대한 민자 도입을 적극 추진할 필요**

① AI데이터센터, SW 등은 제도적 기반 미비, 사업 수익모델 부재 등으로 인해 「민간투자법」상 민자로 추진이 곤란

② 전력인프라 확충 필요성이 증대*하고 있는 상황에서 전력망 적기 공급을 위해 민간의 자본·역량을 활용할 필요

* 「국가첨단산업 육성 기본계획(23~27년)」: 6대 첨단산업 분야(반도체, 디스플레이, 이차전지, 바이오, 미래차, 로봇)에 대한 **550조원 규모**의 신규 투자 계획 발표

2 개선방안

① 민자를 통한 AI데이터센터 구축(기본계획별표13)

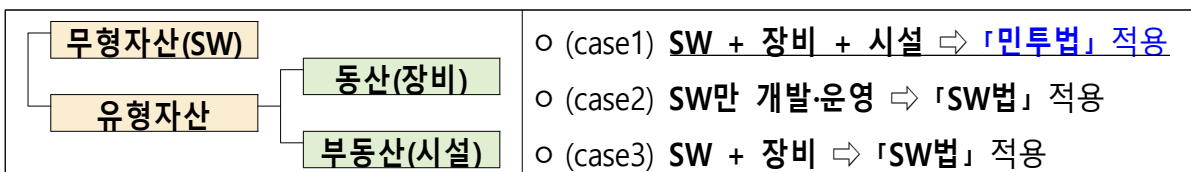
○ 「민간투자사업기본계획」상 사회기반시설 유형에 데이터센터* 등을 추가하여 민자사업으로 추진할 수 있는 근거 마련

* 예) 지능정보화기본법 제40조제3항에 따른 정부·공공 부문의 데이터센터

■ AI데이터센터 사업모델 마련('26.1분기~, 기획처)·타당성 검토* ('26년 6억원, 과기부) 등을 거쳐 1호 민자사업 추진('27년~)

* 타당성 조사·기본계획 수립 등을 거쳐 추진방식 결정 예정

■ 「SW진흥법」에서 제외하고 있는 '부동산(시설)이 포함된 SW사업 (case 1)'을 민자사업 대상시설로 포함하여 신규 추진



※ (예시) **NPU를 활용한 AI 데이터센터 사업구조** : 국산 AI 반도체(NPU*)를 탑재한 '공공부문 AI데이터센터'를 민간투자 방식**으로 구축·운영

* NPU(Neural Processing Units, 신경망처리장치): 동시다발적인 연산을 주특기로 하여 AI구현을 위한 딥러닝에 특화된 AI전용칩으로 GPU에 비해 소모전력, 공간효율성 면에서 유리

** 국내 NPU기업, 클라우드사, 통신사, 건설사, 금융기관 등이 SPC 구성

- (구축방향) 'SW+장비+시설'을 모두 포함한 시설로서 재생e 등 전력공급이 풍족하고, 토지가·보상비가 낮은 지역에 구축하여 비용절감·균형성장 도모

- (수익모델) 공공R&D AI프로젝트 추진시 동 센터를 우선 활용하고 AI 바우처* 등을 수익원으로 활용하여 최소 수익성 보장

* 중소기업·연구기관 등이 AI 컴퓨팅 자원을 구매·사용하기 위해 제공되는 정부지원 바우처

- (기대효과) 스타트업·연구기관 등의 AI 활용을 지원(낮은 사용료·우선 할당제 등)·확대

2 에너지고속도로(전력망) 구축에 민간자본 활용

○ 「국가기간 전력망 확충 특별법*」 개정 등을 토대로 민간자본을 활용한 에너지고속도로 구축 방안 마련·추진(기후부)

* 안도결의원 개정안('25.10월 발의): 전력망추 심의를 거쳐 기후부장관의 지정을 받은 민간사업자가 전력망 개발사업 가능(소유·운영권은 기존과 동일하게 한전에 귀속)

< 향후 추진방안 >

▶ 민간자본 도입 과정에서 필요한 하위법령·지침 등 마련*(기후부), 민간 전력망 건설사업 표준실시협약안(PIMAC 세부요령) 등 지원(기획처)

* 추진 조건·절차, 설비의 양도·양수 방법, 비용의 산정·정산, 지정의 효력·취소 등

▶ 국민성장펀드('26년~'30년 150조원) 등을 활용하여 전력망 건설자금을 지원(금융위)

2. 환경·철도시설 등 기존 인프라의 신사업 추진

1 현황 및 문제점

□ 개별시설 단독추진·수익모델 부재(환경), 물류 편익기준 미비(철도) 등으로 인해 환경통합시설·철도복합시설 추진이 곤란

□ 대다수 청사건립(신축·개축)사업은 재정으로 추진 중이나, 최근 노후청사 급증*으로 인해 재정만으로는 적기 구축이 곤란

* 예) 노후 oo청사(35년 이상)는 400여개(매년 +60개), 신규 재정사업은 年 5개 수준

① (환경시설) 환경시설을 통합 개량하는 민자사업 신설 (철도시설) 복합개발 민자사업 추진

○ (환경시설) 기후변화 등에 대응하기 위해 개별 시설별로 운영되고 있는 환경시설을 통합하여 개량·스마트화하는 민자사업 신설

- 수익모델 마련, 대상후보지 검토 등을 통해 환경시설 통합화·스마트화 1호 민자사업 추진('26.下~)

※ (예시) 환경시설 통합화·스마트화 사업구조 : 개별 시설별로 운영되고 있는 환경시설(빗물받이, 하수관로, 펌프 등)을 통합 개량·스마트화하고 상황실 신설·운영

- (대상지) 기후변화 시나리오 및 하수관로 노후도 평가 등에 기반하여 침수·침하 위험지역을 분석하여 실제로 사업 추진이 가능한 후보지를 발굴
- (수익모델) 대상 시설 전반에 대한 증설·개량사업비(통합화·스마트화) + 운영비(단순 운영·유지보수)를 기반으로 주무관청의 지급금을 산정

○ (철도시설) 그간 물류사업 편익기준 부재 등으로 추진이 어려웠던 철도시설 복합개발사업을 민자사업으로 추진

- 사업후보지 발굴('26년~), 물류사업 편익기준 마련('26.下) 등을 통해 물류·주거 등이 포함된 '철도 복합개발' 1호 민자사업 추진('27년~)

※ (예시) 철도시설 복합개발사업 사업구조 : 철도시설(역사·차량기지 등)과 인접토지를 통합하여 물류·주거·문화 등이 융합된 복합시설로 개발(BTO or 혼합형 방식)

- (대상지) 재개발·개선이 필요한 철도부지·시설, 인접토지 등 시너지 창출이 가능한 지역을 발굴하여 사업후보지 선정 → 공모형·민간제안 사업 추진
- (수익모델) 철도시설 및 물류·주거사업 운영, 부대사업 등을 통해 수익을 창출하고, 필요시 BTL 부분에 대해서 사용료 지급

② (청사시설) 민자 추진을 우선 검토하고 '이전 수반 청사'도 민자 허용

○ 청사사업은 사업계획 수립·예산편성 등 과정에서 민자 추진을 우선 검토

- * 공공청사 건립시 연구개발시설·환승센터 등과 융합하여 부지 활용도를 제고 (예: 서초구청 복합시설(0.7조원) 대상시설 적정성 민투심 통과, '25.11)

- 현재 민자사업으로는 추진이 불가능한 '이전을 수반하는 공공청사'도 민자사업으로 추진할 수 있도록 허용('26.2월)

3. '운영형 민간투자사업' 활성화

1 현황 및 문제점

① '개량운영형' 방식* 도입('22년), 제도개선('24년) 등을 추진하였으나 구체적 절차 미비 등으로 **활성화 미흡**('25년 사례 1건)

* 기존 사회기반시설을 개량·증설 후 개량·증설 부분이 포함된 전체 시설에 대한 사용료로 투자비를 회수하는 방식의 사업(기본계획 §2-22)

② 향후 노후 사회기반시설이 급증할 것으로 전망*되지만, 개량·증설을 수반하지 않는 **단순운영형 민자사업은 추진 불가**

* 민자 관리운영기간 만료 예정 사업 : ('24~'30) 257개 ('30~) 596개

○ 민자사업이 종료된 사회기반시설은 통상 **단기계약(2~3년)**으로 운영되어 서비스의 질·일자리 안정성 등이 낮음

③ 관리운영권 만료 예정 사업(민자 종료 예정 사업)은 **관리운영권 만료 5년 전까지 관리이행계획 수립 의무화**(민간투자사업기본계획 §54의2*)

* 예) 학교시설은 '25~'27년간 총 744개의 관리이행계획 수립 필요

○ 관리운영권 만료 예정 사업을 개량운영형 사업으로 추진할 경우 **관리이행계획·제안서 검토 간 중복으로 사업 지연 우려***

* 관리이행계획에 민간제안 내용이 포함될 경우, 별도 절차로 추진할 실익이 낮음

2 개선방안

① **개량운영형 민자사업의 사업모델·추진체계 마련(민투법)**

○ 운영형 민자사업의 추진 유형, 구체적인 사업 추진 절차*, 사업비 개념**, 세부 추진체계 등을 제도화('26.上 민투법 개정안 발의)

* 운영형 민자사업의 유형 구분(R=Rehabilitate, F=Finance, O=Operate)

① (RTO) 사업자가 증설·개량 등 투자 후 관리운영권을 취득, 효율적 운영으로 회수

② (RTL) 사업자가 증설·개량 등 투자 후 관리운영권을 취득, 주무관청 임차료로 회수

** 시설사업비(Rehabilitation Cost, 증설·개량 비용), 운영사업비(Investment Cost, 관리운영권 취득 비용)

■ 기존에 민자 뿐만 아니라 재정사업으로 추진한 시설에 대해서도 개량운영형 민자사업을 허용

■ 관리운영권 매각대금을 산업기반신용보증기금 재원으로 활용 등 민자사업에 재투자하는 방안(보증재원 확보·펀드 출자 등) 마련

② 단순운영형 민자사업 신설(민투법)

○ 대규모 개량·증설을 수반하지 않는 ‘단순운영형 민자사업’을 새로운 유형**으로 제도화

* 예시) 학교시설, 기숙사·관사, 문화센터, 환경 등 대규모 개량 소요가 없는 시설

** (FO) 사업자가 주무관청에게서 관리운영권을 구매, 효율적 운영으로 회수 등 (O) 최소 자본금 납부 후 사전 확정된 운영비 내 효율적 운영으로 이익 확보

■ 민자사업이 종료된 사회기반시설을 장기계약 형태로 운영하여 서비스의 질·일자리 안정성을 제고*

* 일반적인 민간위탁 대비 계약기간이 길고(10년 이상), 성과 기반 보상체계를 설계할 수 있어 민간위탁 대비 시설운영의 효율성이 높음

③ 관리이행계획 수립 절차 간소화(기본계획 § 54의2)

○ 개량·증설을 수반하지 않고 민간위탁·직접관리 방식으로 관리이행 계획 수립시 수립시기 완화(기존 만료 5년 전 → 개선 만료 3년 전까지 수립)

○ 개량운영형 사업 제안서 검토 시에 관리이행계획 수립의 내용을 포함할 경우에는 관리이행계획 수립 의무를 면제*

* ① 해당 사회기반시설 전체가 제안서의 사업제안내용에 포함되고, ② 주무관청이 제안서의 사업제안내용에 따라 해당 사회기반시설을 관리하고자 하는 경우

4. '대상지공모형 민간투자사업' 활성화

1 현황 및 문제점

① 대상지공모형 민자사업을 추진하는 경우, '공모사업에서 선정된 사업자'는 추가 협의를 거쳐 민자사업 제안서를 제출 중

- 공모사업 선정 이후 주무관청과 협의 과정에서 추가적인 시간·비용이 소요되어 공모사업에 참여할 유인이 부족

② 대상지공모형 민자사업의 정보는 개별 주무관청별로 공개됨에 따라 정보 취득에 어려움*이 있고, 우수 사업제안 확보에도 제약

* 예) 각 주무관청의 공지사항을 수시로 확인해야 공모사업 참여가 가능

2 개선방안

① 대상지공모형 민자사업 추진시 비용보전 규정 신설(기본계획 §101)

- 공모사업자 선정 이후 주무관청의 요청으로 제안서를 구체화하는 과정에서 추가로 소요되는 비용은 보전

② 대상지공모형 민자사업 공고 내용을 일괄 제공(기본계획 별표1)

- 주무관청이 대상지 공모 추진시 공고 내용을 기획처·KDI에 통보하도록 하고, 이를 민자 포털(Infrainfo)에서 일괄 제공*('26.下)

* (내용) 주무관청, 부지개요, 주무관청의 사업 추진방향, 공모기간 등

국민참여 확대 및 국민생활 편의 증진

5. '국민참여 공모 인프라펀드' 도입

1 현황 및 문제점

- 민간투자사업의 투자이익은 민자사업에 직접 참여하는 소수에게 귀속되고, 일반국민이 개별 민자사업에 참여할 수 있는 제도는 부재
 - 국민참여 공모 인프라펀드를 추진할 수 있는 명확한 근거 규정이 부재하고, 활성화를 위한 인센티브도 미비

2 개선방안

① '국민참여 공모 인프라펀드' 근거 신설 및 가점 부여(RFP 표준안)

- 일반국민은 위험부담 없이 민자사업의 수익을 공유하고 국가가 위험을 대신 부담*하는 '국민참여 공모 인프라펀드' 도입
 - * 펀드자산은 개별 민자사업의 선순위대출 채권으로 구성하고, 산기반기금에서 보증
- RFP 표준안에 국민참여 공모 인프라펀드 근거를 신설하고, 민간 투자비의 일정 비율을 동 펀드로 조달시 가점 부여(1,000점 중 20점)

② 국민참여 공모 인프라펀드에 대한 '산기반신보 우대보증 신설'

- 사업시행자가 국민참여 펀드에서 조달하는 자금은 선순위채로 인정하여 산업기반신용보증기금에서 추가로 보증*
 - * 현재 선순위채(사업비의 70% 수준)에 대해서만 산업기반신용보증기금에서 보증
- 국민참여 공모 인프라펀드에 대해서는 산기반신보의 우대보증 (보증요율 최대 $\Delta 0.1\%p$ 인하)을 통해 펀드 활성화 뒷받침
 - * 건설기간 중 산기반신보의 '25년 실제 보증요율(BTO) : 0.1 ~ 0.2%

6. 공모 인프라펀드 활성화

1 현황 및 문제점

① 「조세특례제한법」 §27에 따라 공모 인프라펀드 투자로 인한 **배당 소득 분리과세**(’21년 신설, 세율 15.4% / 1억원 한도) **특례 부여** 중

- 조세특례가 **일몰**(당초 ’25.12.31)될 경우 일반투자자 등 **민간자금이 인프라펀드에 투자할 유인이 하락**

② **보험사 적용 회계기준 변경**(IFRS9, ’23년)에 따라 **‘만기 없는’ 인프라펀드의 경우 회계처리의 불확실성 존재***

- * 당초 ‘기타포괄손익’으로 처리되던 인프라펀드 투자자산이 경영평가 등의 기준이 되는 ‘당기손익’으로 처리 → **보험사의 회계상 변동성 증가**

⇒ 인프라펀드 주요 투자자인 **보험사의 인프라펀드 투자 급감***

- * 주요 6개사 인프라펀드 중 보험사 신규투자(비중):
(’22) 4,968억원(55.6%, 8,928억원) → (’24) 639억원(10.8%, 5,915억원)

2 개선방안

① **인프라펀드 과세특례 일몰 연장(조특법)** ※ **기초치(’25.12)**

- **세수 여건 등을 종합 감안하여 조세특례 일몰을 3년 연장**(’25년말 → ’28년말)함으로써, **인프라투자**로 인한 이익을 국민과 공유

② **‘만기없는 인프라펀드’ 신설(민투법)**

- **‘만기 없는 인프라펀드’ 신설***, **차입한도 확대**(자본금의 30 → 100%), **사회기반시설 외 자산운용을 10% 범위 내에서 허용**(민투법 개정 完)

- * (사모) ‘당기손익’이 아닌 ‘기타포괄손익’으로 회계처리 가능하도록 기준 마련
(공모) 인프라펀드의 만기 설정 의무 배제(민투법 개정)

7. 자금재조달 이익공유 개선

1 현황 및 문제점

□ 민자사업자가 자금재조달*시 얻는 이익을 주무관청과 공유 중이나 일정 요건** 하에서는 이익공유를 면제

* 실시협약에서 정한 내용과 다르게 자본구조, 출자지분 등을 변경(기본계획 §2)

** 구제금융 성격, 과도한 운영적자, 운영기간 중 개량·증설을 위한 자금재조달 등

○ 이익공유가 면제된 경우 사업이 정상화되더라도 사전적으로 이익공유가 면제*되어 주무관청은 상당한 이익 공유기회를 상실

* 이익공유 '면제' 외에 '유예' 제도는 미도입

○ 주무관청의 이익 공유기회가 상실되면 이를 사용료 인하 등에 활용이 불가능하여 최종적으로는 국민(시설이용자)의 부담으로 전가

2 개선방안

□ 자금재조달 이익공유 유예제도 도입(^{기본계획} § 27·§ 30)

○ 자금재조달 이익공유 유예제도를 도입하여, 사업이 정상화된 이후에는 유예된 이익을 주무관청과 공유하도록 개선

■ 도산가능성, 정상화 등 유예에 관한 구체적 기준을 「자금재조달에 관한 세부요령(PIMAC)」으로 구체화('26.2분기)

■ 유예된 이익은 기존의 자금재조달 이익공유에 관한 규정(기본계획 §27③)에 따라 사용료 인하에 우선적으로 활용

8. 안전·생활 SOC 등 ‘생활밀착형’ 민자 활성화

1 현황 및 문제점

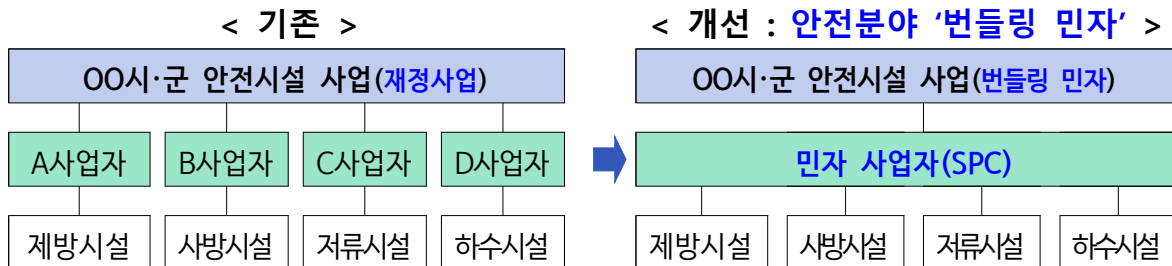
- ① 안전시설 등 필수시설은 신속히 구축해야 할 필요성이 있으나 사업 특성상(소규모로 인해 금융약정 등 곤란) 민자 추진이 어려움
- ② 생활 SOC는 경제성(편익) 분석이 곤란해 사업 추진에 애로가 있고 필수 민자 검토 대상도 7종류로 한정되어 활성화가 어려움

※ (예시) 미래형 실버타운 사업구조 : 미래형 스마트 기술을 접목한 ‘주거·돌봄(실버타운)’ + ‘노인일자리(스마트물류센터)’ + ‘근린생활시설주차장’ 등을 결합 → 편익 측정이 어려움

2 개선방안

① 안전분야 번들링 민자 도입 등 추진

- 소규모 안전시설을 번들링(지방정부가 관내 안전시설을 묶어서 구축·개선)하는 민자방식 도입
 - ‘안전분야 번들링 민자’ 사업추진 모델 마련·시범사업 추진(’26년~)



② 생활 SOC의 AHP 정책성 가중치 상향 및 대상 확대(기본계획별표6-1)

- 2천억원 미만 생활 SOC에 대한 민자적격성조사 AHP 평가(종합평가)시 정책성 가중치 상향(+5%p)
 - * 예) 경제성 60~70 / 정책성 30~40 → 경제성 55~65(△5) / 정책성 35~45(+5)
- 민간투자기본계획상 생활 SOC의 종류*를 추가 확대
 - * (현행) 어린이집, 유치원·학교, 도서관, 미술관, 과학관, 박물관, 생활체육시설 → (개선) 노인의료복지시설, 돌봄시설, 도시공원 추가

9. 'BTL전용' 특별인프라펀드 신설

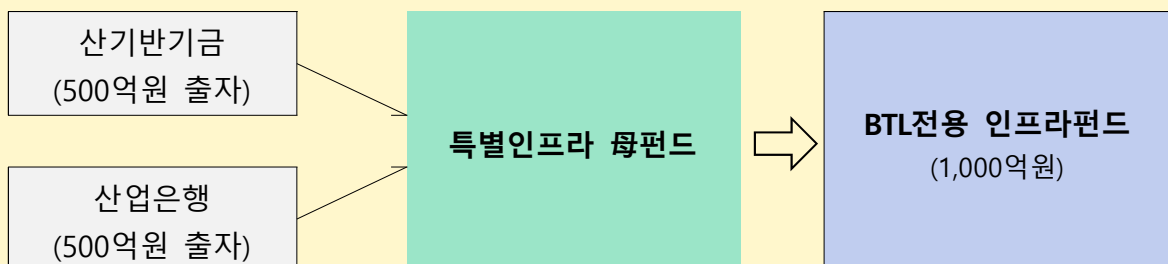
1 현황 및 문제점

- 최근 노후시설 급증에 따라 BTL 사업이 지속적으로 확대* 중
 - * BTL 한도액 추이 : ('24년) 0.8조원 → ('25년) 1.6조원 → ('26년) 4.0조원
- BTL사업은 교육·환경·복지 등 다방면에서 국민생활에 기여하고 있으나 소규모·저수익성으로 인해 투자 매력도 저하·자금 조달 곤란
 - BTL사업의 활성화를 통해 생활밀착형 시설의 확충이 필요하나 BTL사업을 지원하는 정책금융은 부재한 상황

2 개선방안

- “BTL전용 인프라펀드” 신설('26년 1,000억원, '26.1분기 펀드 출범)
 - BTL사업에 특화된 인프라펀드를 신설하여 BTL사업의 원활한 금융조달 및 사업추진을 지원('26.1분기~)

◇ 특별인프라 母펀드 신설을 통해 BTL전용 인프라펀드 출자·운영



지방의 민자 활성화 및 민자사업의 안전 강화

10. 인구감소지역 민자사업 우대 및 지방정부의 권한 확대

1 현황 및 문제점

① 인구감소지역은 유동인구 부족 등으로 인해 민자사업 AHP 평가시 수도권에 비해 경제성이 낮아 민자사업 추진에 애로

- 또한, 인구감소지역의 신규 민자사업 제안을 확대하기 위하여 주무관청이 활용할 수 있는 인센티브 제도가 미비

② 각 지방정부는 민간투자법 §6④에 따라 자치법규를 통해 개별 민투심을 구성하여 민자사업 심의·의결* 중

* 예) 총사업비 2천억원·국고지원 300억원 미만 사업의 제3자공고·실시협약(안) 등

- 지방정부 민투심에서 심의 가능한 사항까지도 중앙민투심에서 심의·의결함에 따라 지방 민자사업 활성화에 제약

▶ (기본계획 §38①·6) 국고지원이 기존 대비 100분의 20 이상 증가하거나 신규로 발생할 경우 중앙민투심 대상(예: 국고지원 100 → 120억원 또는 0 → 1억원)

☞ '국고지원 300억원 미만 사업은 중앙민투심 대상에서 제외'하는 조항(§38①·2)을 감안하여 중앙민투심 심의 대상을 일치시킬 필요

2 개선방안

① 인구감소지역의 민자사업에 대한 인센티브 신설(기본계획 § 101)

- 인구감소지역의 민자사업에 대한 민자적격성조사 종합평가(AHP)시 지역균형발전 가중치를 상향(+5%p, '26.上)

* (기존) 경제성 30~45%, 정책성 25~40%, 지역균형발전 30~40% →
(개선) 경제성 25~40%(△5%p), 정책성 25~40%, 지역균형발전 35~45%(+5%p)

- 민자사업이 인구감소지역에서 추진될 경우, 최초제안자에 대한 주무관청의 추가 우대가점 신설(100점 중 1점*)
- * 인구감소지역 외 비수도권 지역은 100점 중 0.5점 우대

② 지방민투심으로 권한 이양 확대(기본계획 § 38)

- 총사업비·국고지원규모가 일정 규모 이하*인 사업은 원칙적으로 지방민투심에서 심의·의결할 수 있도록 제도 개선
- * 총사업비 2천억원(BTL 1천억원) 이하, 국고지원규모 300억원 이하 등
- 지방민투심 대상 사업의 국고지원 변동*에 관한 사항은 지방정부로 권한 이양(중앙민투심 → 지방민투심)
- * (기존) 지방민투심을 거쳐 실시협약이 체결된 사업 중 국고지원 규모가 100분의 20 이상 증가 또는 신규로 국고지원시 중앙민투심 대상 → (개선) 국고지원 규모 총액이 300억원 이상으로 증가하는 경우에만 중앙민투심 대상

11. 지역업체 참여 활성화를 위한 인센티브 도입

1 현황 및 문제점

- ① 민자사업은 공공계약과 달리 지역업체만이 참여할 수 있는 ‘지역제한경쟁입찰제도’가 부재하여 지역중소업체 등의 참여가 어려움
- ② 민자사업자 선정시 지역업체에 대한 평가상 우대조치 규정은 구체성이 부족*(지역업체 참여비율 등)하여 현장에서 적용하기 곤란
- * 현재는 평가상 우대조치의 부여에 대한 근거(기본계획 §124 등)는 있으나 어떤 요건 하에 어느 정도까지 부여할 수 있는지 등에 대한 내용은 부재

2 개선방안

① ‘지역제한 경쟁입찰제도’ 도입(기본계획 § 70·§ 99)

- 민자사업 공고시 주무관청 재량으로 ‘해당 지역(광역권)에 본사를 둔 업체만 참여’하는 방식을 허용*
- * 국가 88억원, 지방정부 150억원 미만 사업에 적용(공공계약과 동일)

② 지역업체 우대가점 신설(RFP 표준안)

- 일정비율 이상의 지역업체가 민자사업자(SPC)에 참여할 경우 사업자 선정시 우대하는 기준*을 신설('26.2분기)

* 지역업체 참여비율(예: 30%)에 따라 1,000점 중 10점까지 가점 부여

12. 지방정부 지원·소통 강화

1 현황 및 문제점

- ① 지방정부의 민자사업에 대한 인지도·전문성 부족, 민간투자사업의 복잡한 절차 등으로 인해 지방정부의 민자 참여가 어려움
 - ② 민간투자사업 추진시 지역의견을 청취하는 공식적 채널이 부재하여 민자사업에 관한 지방정부의 의견을 수렴하는 것에 한계
 - ③ 민자사업 이해도 제고, 민자사업의 원활한 추진 등을 위해 컨설팅*을 추진 중이나, 지역에 맞는 맞춤형 컨설팅 제공은 부족
- * '25년부터 법률·사업성 검토, 컨설팅+금융 복합지원 등 진행 중

2 개선방안

① 「민자 카라반」 신설로 지방정부의 민자사업 지원

- 「민자 카라반*」을 신설·가동('26.上~)하여 지방정부의 민자사업 전반을 지원하고, 사업모델 등을 선제적으로 마련**

* (주체) 중앙부처(기획처 등)·KDI·신보 등 / (운영) 지방정부 현장에서 월 1회 운영 (역할) 사업발굴·사업화, 절차 컨설팅·지원, 제도개선 과제 취합·개선 등

** 예) 지방정부의 신유형사업 추진 의향을 조사하여 중앙정부가 추진방안 등 검토

② 민간투자심의위원회에 지방정부 추천 위원 위촉

- 민투심 민간위원 중 1명을 지방정부 협의체(예: 시도지사협의회)에서 추천한 위원으로 위촉 추진('26.下)

③ 지역 맞춤형 민자 컨설팅 강화

- 지역 거점형 컨설팅 전담센터(신보)를 설치하여, 지역 수요자에게 민자사업 기획·자문·보증연계 지원까지 전 주기 지원체계 구축
- 연간 컨설팅 목표를 확대*하고, 민간전문가·연구기관 등 자문단을 운영하여 민간투자 컨설팅의 질을 제고

* 컨설팅 수행건수 목표 : '25년 60건 이상 → '26년 200건 이상 (333%↑)

13. 민자사업의 안전 강화

1 현황 및 문제점

- ① RFP 평가(1,000점 만점)시 안전 관련 배점은 10점* 수준에 불과하여 민자 사업계획에 대한 안전성 확보 방안이 미비

* BTO 도로사업 RFP(제3자공고) 표준안 및 시설사업기본계획안

- ② 민간투자법상 중대한 안전 결함이 있는 사업자의 민자사업 참여를 제한하는 규정 부재

2 개선방안

① RFP 평가시 안전 배점 상향·감점 신설(RFP 표준안) ※ 기초치('25.8)

- RFP 평가시 건설안전을 필수 항목으로 전환하고 배점 상향 (1,000점 중 10점(선택항목) → 50점(필수항목))
- 안전 관련 법령 위반으로 형벌 부과시 감점 신설(최대 20점)

② 중대재해 발생 사업자 참여 제한 규정 신설(민투법)

- 민간투자법 개정을 통해 중대재해 발생 사업자에 대한 민자 사업 참가자격 제한 규정 신설*

* 국가계약법 개정(입찰참가 제한요건 강화 등)시 민간투자법도 해당 규정을 준용하도록 개정하여 민자사업자의 참여 조건을 명확화

절차 단축 등 사업추진 여건 개선

14. 적격성조사 등 절차 단축

1 현황 및 문제점

- ① BTO 사업은 ‘적격성조사 의뢰~착공’까지 평균 65개월이 소요되며 적격성조사* 장기화, 민투심 지연 등 발생시 신속한 사업추진에 제약
 - * 기본계획상 조사기간: 철도 1년~1년 6개월, 환경 7개월~1년, 기타 9개월~1년
- ② 민자사업은 원칙적으로 사업시행자 지정 전 조달청 공사비 적정성 검토(실시설계 70% 수준)를 수행(기본계획 §88)
 - 소규모 건축사업은 연면적 규모에 따른 개략 공사비를 감안하여 제안되므로 협약 체결 전 조달청 공사비 적정성 검토의 실익이 낮음

2 개선방안

① 적격성조사·민투심 등 사전 절차 단축(최대 △5개월)(기본계획 §95⑥)

- 적격성조사·민투심 등 민자사업에 필요한 행정절차를 단축하여 사업추진 가속화(적격성조사 최대 △1개월*, 민투심 최대 △4개월**)

* 민자적격성조사: 연장기간을 사업 유형별로 1개월 단축

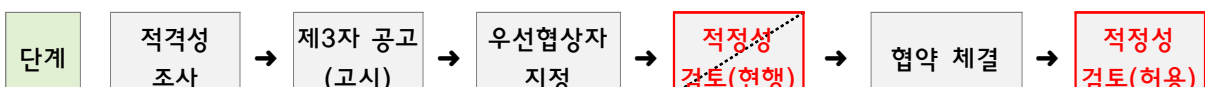
** 민투심을 '(기존) 분기별 1회 → (개선) 안건 수요가 있는 경우 수시 개최' 하여 RFP공고·실시협약에 소요되는 기간을 각각 최대 2개월 단축

< 사업 예시 > (BuTX, CTX) 적격성조사 통과('25.10월^{BuTX}, '25.11월^{CTX}) → 전략환경영향평가 통과시 제3자 공고안 민투심 심의 추진('26.下)

② 1천억원 미만 건축사업의 조달단가 검토시점 변경(기본계획 §88)

- 공사비 적정성 검토 시점 변경(협약 체결 前 → 협약 체결 後 허용)을 통해 협약 체결 전에 설계를 선행함에 따른 협상기간 지연 해소*

* (기존) 협약 체결 前 공사비 적정성 검토 수행에 따른 협상 지연 → (개선) 주무관청 판단하에 협약을 체결한 이후 공사비 적정성 검토 수행 가능



15. 공사비 변동 기준 개선

1 현황 및 문제점

- 민자사업은 건설기간 중 물가 급등을 총사업비에 반영 중*
 - * 건설기간 중 GDP 디플레이터 적용 공사비가 CPI 적용 공사비 대비 7% 이상 차이날 경우 그 초과분의 주무관청 부담비율(50%)을 총사업비에 반영('23.10)
- 건설투자 GDP 디플레이터와 소비자물가지수(CPI)의 격차가 커질 경우에는 공사비 변동성 확대로 인해 민자사업 추진에 애로
- 민자사업 RFP 표준안은 사업여건 변화 등을 반영하여 실시협약을 체결할 수 있도록 명시 중이나, 기본계획에는 해당 내용이 부재
 - 또한, 향후에 '21~'22년 물가급등과 같은 상황이 발생할 경우 '실시협약 이전에 사업시행조건을 조정'할 수 있는 명확한 규정이 없음

2 개선방안

□ 건설기간 중 물가반영 기준 개선(기본계획 § 10의2, 89②)

- 공사비 조정 기준 완화(7→5% 이상), 공사비 변동에 대한 주무관청 부담비율 상향(50→60%)으로 '공사비 변동 리스크 완화'

※ 예) 불변총사업비가 100이고, 건설기간 중 건설투자 GDP 디플레이터와 CPI의 누적 차이가 10%p인 사업인 경우의 공사비 산정 방식

- (기존) 불변총사업비 $101.5(=100+(10-7)\times 0.5)$ 로 변경후 건설기간중 CPI 가산

- (개선) 불변총사업비 $103.0(=100+(10-5)\times 0.6)$ 로 변경후 건설기간중 CPI 가산

- 실시협약 체결 전 사업여건 변화 등의 영향이 현저한 경우에는 '24년 물가특례 등을 감안하여 사업시행조건 조정이 가능함을 기본계획에 명시

16. 전력비 정산 방식 신설

1 현황 및 문제점

- 민자사업은 전력비 변동 위험을 사업자가 부담하고 있어, 최근 전기요금 상승*으로 사업자의 운영비용이 급증

* 전력판매단가(원/kWh): ('21) 105.48 → ('24) 168.17, 상승률 59.4%
소비자물가지수('20=100): ('21) 102.50 → ('24) 114.91, 상승률 12.1%

- 법원 판결*에도 불구하고, 민간투자제도상 전력비 변동으로 인한 운영비 조정에 관한 명시적 규정이 없어 사업 추진에 애로

* 용인시 하수처리시설 사용료 증액 청구 소송에서 전력비 상승을 비정치적 불가항력 사유로 보아 전력비 증가분의 80%를 주무관청이 부담('20.2월, 수원지법)

2 개선방안

- 전력비 초과분의 정산 방식 도입(^{기본계획} § 19, 표준실시협약(안))

- '정부정책의 변경'에 '전력단가 변동'을 포함('26.2월 기본계획 개정)하고 전력비 조정방식·보전비율 상한 등을 규정('26.2분기 표준실시협약안 개정)

- “전력단가 상승률 > 소비자물가지수 상승률” 구간에 대하여 초과분의 최대 80%*를 주무관청이 부담(5년 정산주기 설정)

* (신규사업) 80% 한도 내에서 구체적인 분담비율은 실시협약에서 규정
(기존사업) 개별 사업별로 주무관청-사업자 간 협상 후 '실시협약 변경'으로 추진
- 예시 포함 하수처리수 재이용시설: 판례 등을 감안하여 협상으로 전력비 조정('25.9월)

- 손익의 비대칭성 문제를 보완하기 위해 상승률 역전시 사업시행자는 전력비 절감분의 최대 80%를 추후 초과분 정산시 공제

17. 건설기간 중 BTO 자기자본 비율 완화

※ 자기자본비율 추이(BTO 기준) : ('04) 25% → ('09) 20% → ('15) 15%

1 현황 및 문제점

- 건설경기 침체*, BTO사업의 대형화**에 따른 자본 요구액 증가로 출자자 확보 여건이 악화

* 건설투자 증감률(% 전년비) : ('21) △0.2 ('22) △3.5 ('23) 1.5 ('24) △3.0 ('25) △9.5

** BTO 사업당 평균 민간투자비 규모(억원): ('13~'15) 2,500 ('22~'24) 11,300

- BTO 자기자본비율 하향(15%→10%) 조건이 민간투자사업기본계획에 구체적으로 명시되어있지 않아 현장에서 적용하기 어려움

민간투자사업기본계획 §25(사업시행자의 자본금 조달) ① 수익형 민자사업의 사업시행자는 다음 각 호의 기준에 따라 자기자본을 조달하여야 한다.

5. 제1호와 제2호에도 불구하고 사업위험이 낮아 자기자본비율의 하향이 필요하다고 인정되거나, 공공부문 출자, 보험가입 등 안정적 민자사업 운영을 위한 대안을 마련한 경우, 자기자본비율을 건설기간 중 총민간투자비의 100분의 10, ... 하향 조정할 수 있다.(...후략...)

2 개선방안

- 자기자본비율 하향 조정(15→10%) 요건 구체화(기본계획 § 25)

- BTO사업 건설기간 중 자기자본비율 하향 조정 허용 기준인 공공부문 출자, 보험가입 등의 내용을 구체화

- ① (공공부문 출자) 공공부문*이 SPC의 '자기자본 중 40% 이상을 출자'한 경우

* 국가·지방정부, 공공기관, 공사·공단 등(민간투자법 §2·11)

- ② (보험가입) 사업이행보증보험* 등에 가입한 사업

* 사업시행자의 계약 미이행에 따라 주무관청에 대한 사업이행보증금 지급사유가 발생하였을 경우, 보험사가 이를 보상하는 보험(기본계획 §31③·1)

⇒ 2개 조건을 모두 충족시 자기자본비율 하향(15→10%) 가능

18. 제안비용 보상시점 등 개선

1 현황 및 문제점

- ① 주무관청은 사업계획·제안서 평가에 따른 탈락자에 대해 실시협약이 체결된 날로부터 30일 이내에 제안비용을 보상 중(기본계획 §160①)
 - 공공공사는 낙찰자 결정시 탈락자에게 설계보상비를 지급하고 있으나, 민자사업은 공공공사에 비해 보상 시점이 지연
- ② 민자적격성 판단 과정에서 PSC(정부실행대안) 산출시 '01~'16년 재정사업 낙찰률 실적을 단순평균하여 적용 중
 - 최근의 낙찰률 상승이 PSC에 반영되지 못하여 PFI(민간투자대안)의 VfM(민자적격성) 확보가 곤란

2 개선방안

① 제안비용 보상시점을 우선협상자 지정시로 개선(기본계획 §160①)

- 신규사업의 제안비용 보상 기준시점을 개선*하여 제안부담 완화
 - * (기존) 실시협약 체결 후 30일 이내 → (개선) 해당 사업의 우선협상대상자 지정 후 30일 이내('27.1.1 이후 우선협상자 지정 사업부터 적용)

② 정부실행대안 산정시 낙찰률 상향(적격성조사 세부요령) ※ 기초치('25.8)

- 정부실행대안에 적용할 PSC 낙찰률을 단순평균에서 가중평균으로 변경*('25.8.1일 이후 적격성조사 의뢰 사업부터 적용)
 - * 예) 도로 89.16 → 94.86%, 철도 91.98% → 96.42%, 건축 95.24 → 96.71%

19. 민자사업 정보제공·공개 확대

1 현황 및 문제점

① 철도·환경분야의 RFP·실시협약 표준안이 없어 신속한 추진이 어려움*

* 도로(BTO), 건축(교육·국방 등 BTL) RFP·실시협약 표준안은 제공 중(PIMAC)

② 적격성조사 착수 시에는 최초제안자의 사업설명회를 실시하나 검토 완료시에는 주무관청과 조사기관 간의 소통만을 규정*

* 적격성조사 추진시 주요내용에 대해 최초제안자와의 소통 절차 부재

③ 민자사업의 실시협약 내용 등을 공개 중이나, 비공개 요건*에 대한 구체적 기준이 없어 주무관청은 정보공개에 소극적

* 주무관청의 판단에 따라 '사업시행자의 경영상·영업상 이익을 해칠 우려가 있다고 인정하는 정보'는 비공개 가능(시행령 §35의4)

④ 민자사업의 부대사업에 대해서는 별도로 종합·관리하는 절차 부재

○ 정부는 민자사업 운영현황을 종합한 보고서*를 매년 5.31일까지 취합·국회 제출 중이나, 해당 보고서는 민자사업 본사업에 한정

* 「민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」(민투법 §51의2)

⑤ 민간투자사업 교육 수준별 교육 콘텐츠*를 제작하여 제공 중이나 유료·관계자 전용으로 운영하여 일반국민의 접근이 곤란

* 법령·절차 등 기초교육, 적격성조사·협상 등 심화교육, 재무모델·금융약정 등 재무심화교육, 개량운영형 사업·관리이행계획 수립 등 현안 등으로 구성

2

개선방안

① 철도·환경사업의 RFP·실시협약 표준안 마련

- 신유형 민자사업의 도입 등 사업방식 다변화를 감안하여 철도·환경 분야의 RFP·실시협약 표준안을 신규 제공*('26.2월~)

* RFP 표준안 및 실시협약 표준안(철도 BTO, BTO+BTL, 환경 BTO-a)

② 적격성조사 완료시 최초제안자 소통 규정 신설(^{기본계획} § 49)

- 주무관청이 적격성조사 완료 이후 조사기관뿐만 아니라 최초 제안자와도 소통하도록 하는 규정을 명시

③ 민간투자사업 실시협약 공개 기준 마련

- 「민간투자사업 실시협약서 정보공개 가이드라인*」 마련을 통해 민자사업 정보공개 확대 추진('26.下)

* 정보공개·비공개의 범위, '사업시행자의 경영상·영업상 비밀'의 기준, 공개방법 등

④ 민간투자 부대사업 운영현황 공개

- 민자 포털(Infrainfo)에 부대사업 현황을 공개 추진('26.下~)

⑤ 민자 온라인 교육을 대국민 공개로 전환

- 민간투자사업 온라인 교육을 무료화·확대(관계자 → 쉰 국민)하고 신규 제도개선사항 등의 콘텐츠 마련 ※ kdiedu.hunet.co.kr

20. 기본계획 일괄정비

1 현황 및 문제점

- 「민간투자사업기본계획」은 개정소요 발생시 개별 조문별로 개정함에 따라 **정합성·통일성·명확성** 등에 한계*

* ①상위법령과의 정합성, ②기본계획 간 통일성, ③개별 규정의 명확성 등

2 개선방안

〈사례①〉 총사업비 반영사항 명시(기본계획 §9③)

- 민간투자사업기본계획은 **총사업비 산정시 포함해야 할 부대비 항목으로 일부 비용을 예시**로 규정

- **법정비용***이 총사업비에 미반영될 경우 설계비를 활용하여 법정평가를 수행하는 등 **원활한 사업 추진에 애로**

* 재해영향평가, 교통영향평가, 가스안전영향평가, 지하안전영향평가 등 비용

⇒ **(개선방안)** 민자사업 추진시 **법령·지침** 등에 따라 **의무적으로** 소요되는 **비용은 총사업비(부대비)에 반영**하도록 규정 신설

〈사례②〉 자금조달시 ‘사업수익률’을 ‘경상’으로 명시(§25의2①)

- 민자사업 자금조달시 주주로부터 차입하는 선순위채의 ‘이자율’은 ‘사업수익률’을 초과할 수 없도록 규정

○ ‘이자율’은 실제 조달금리로서 경상개념이나, 사업수익률은 기본계획상 경상이라고 명시되어 있지 않음

⇒ (개선방안) 사업수익률도 실제 조달금리와 같이 경상개념으로 규정

〈사례③〉 준공시점에 적용할 물가지수 명확화(§10의2)

□ CPI와 건설투자 GDP 디플레이터의 공표시기*가 상이하고, 준공 시점에 적용할 물가지수가 불명확하여 원활한 사업비 정산이 곤란

* CPI : 월별(익월 5일경 발표) / GDP def. : 분기별(분기 종료 70일내 발표)

⇒ (개선방안) 민간투자사업기본계획에 준공시점의 ‘직전분기말 기준’으로 적용(실시협약으로 조정 가능)토록 규정

〈사례④〉 광역자치단체 지방비분담 절차 규정(§114)

□ 기초자치단체가 사업 추진 시 광역자치단체와의 지방비 분담에 대해선 「지방재정법(§22)」에서 규정 중(민자제도상 규정은 없음)

⇒ (개선방안) 민간투자사업기본계획에 지방비 분담 절차는 「지방재정법」에 따르도록 규정 신설

〈사례⑤〉 필수민자대상시설 용어 수정(§별표6-1)

□ ‘제1종 시설물 교량·터널 신설 유형’은 필수민자검토대상이나 ‘제1종 시설물’은 안전기준을 위한 분류로 민자검토 취지에 미부합

⇒ (개선방안) “500미터 이상의 교량, 1,000미터 이상의 터널”로 명확화

* 사용료 부과가 가능한 일정규모 이상의 교량·터널

👉 기본계획 일괄정비(’25.5~’26.1분기 연구용역 후 ’26.上 개정)

IV. 향후 추진일정

추진과제	담당	일정
1-1. 미래형 인프라 등 확충		
▶ AI 등 미래형 인프라 도입에 민자 활용	기획처·기후부	'26.1분기~
▶ 환경·철도시설 등 기존 인프라의 신사업 추진	기획처	'26.1분기~
1-2. 신유형 사업방식 활성화		
▶ '운영형 민간투자사업' 활성화		
- 운영형 민자사업 구체화 및 단순운영형 민간투자사업 신설	기획처	'26.上
- 관리이행계획 수립의무 완화	기획처	'26.2월
▶ '대상지공모형 민간투자사업' 활성화	기획처	'26.2월~
2-1. 국민참여 확대		
▶ '국민참여 공모 인프라펀드' 도입	기획처	'26.1분기~
▶ 공모 인프라펀드 활성화	기획처	즉시
▶ 자금재조달 이익공유 개선	기획처	'26.1분기~
2-2. 국민생활 편익 증진		
▶ 안전·생활 SOC 등 생활밀착형 민자 활성화	기획처	'26.2월~
▶ BTL전용 특별인프라펀드 신설	기획처	'26.1분기
3-1. 지방의 민자 활성화		
▶ 인구감소지역 민자사업 우대 및 지방정부의 권한 확대	기획처	'26.2월~
▶ 지역업체 참여 활성화를 위한 인센티브 도입	기획처	'26.2월~
▶ 지방정부 지원·소통 강화(민자 카라반 신설 등)	기획처	'26.上~
3-2. 민자사업의 안전 강화		
▶ RFP평가지 안전 배점 상향·감점 신설	기획처	'25.8월~
▶ 중대재해 발생 사업자 참여 제한 규정 신설	기획처	'26년
4-1. 절차 부담 완화		
▶ 적격성조사 등 절차 단축	기획처	'26.2월~
4-2. 현장애로 해소		
▶ 공사비 변동 기준 개선	기획처	'26.2월
▶ 전력비 정산 방식 신설	기획처	'26.2월~
▶ 건설기간 중 BTO 자기자본 비율 완화	기획처	'26.2월
▶ 제안비용 보상시점 등 개선		
- 제안비용 보상시점을 우협지정시로 개선	기획처	'26.2월
- 정부실행대안 산정시 낙찰률 상향	기획처	'25.8월~
4-3. 투명성 제고		
▶ 민자사업 정보제공·공개 확대		
- 철도·환경사업 RFP·실시협약 표준안 마련	기획처	'26.2월
- 적격성조사 완료시 소통 규정 신설	기획처	'26.2월
- 실시협약 공개 기준 마련·부대사업 현황 공개	기획처	'26.下
- 민자 온라인 교육을 대국민 공개로 전환	기획처	즉시
▶ 기본계획 일괄정비	기획처	'26.上