

현안과제연구

# Issue Report

2014. 11. 10

## CONTENTS

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 분석을 위한 자료
3. 적정이윤율 추정
4. 녹지율 추정
5. 도로율 추정
6. 결론 및 시사점

## 건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율, 재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율 산정 연구

김양중 충남발전연구원 산업경제연구부 책임연구원 [kyj0509@cdi.re.kr](mailto:kyj0509@cdi.re.kr)

### 요 약

- ‘건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율’의 경우 보장해야 한다고 응답한 비율이 모든 직업군에서 가장 높게 나타났음
- 따라서 ‘건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율’이 어느 정도 보장되는 선에서 결정되어지는 것이 바람직할 것으로 여겨짐
- 본 연구를 통해 제안하는 적정이윤율 수준은 9%에서 12% 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐
- ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율’의 경우 개발 공사는 최대한 완화해야한다고 응답한 비율이 가장 높았고, 공무원과 민간개발회사에서는 완화해야 한다고 응답한 비율이 가장 높게 나타났음
- 따라서 ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율’은 완화하는 방향으로 결정되는 것이 바람직할 것으로 여겨지나, 전문가 집단에서는 규제해야 한다고 응답한 비율이 가장 높게 나타나 이점을 고려해서 결정할 필요성이 있음
- 본 연구를 통해 제안하는 ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’은 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율의 66%에서 78% 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐
- 아울러 본 연구를 통해 제안하는 ‘재생사업지구에 적용되는 도로율’은 산업입지개발지침으로 정하는 도로율의 67%에서 75% 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐

## 연구의 배경 및 필요성 ◀

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제5항에 따라 산업입지 개발사업의 사업 시행자는 산업단지개발사업에 건축사업이 포함된 경우 건축사업으로 발생한 분양 수익을 기반시설 설치 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업시설용지의 가격인하 용도로 사용하여야 하며,
- 같은법 시행령 제40조의3에 따라 분양수익의 사용범위는 사업계획에 따른 추정이익에서 적정이윤을 차감하여 산정하되 적정비율은 건축원가의 100분의 15의 범위에서 시·도의 조례로 정하는 이윤율을 곱하여 산정하도록 되어 있음
- 또한 재생사업 지원을 위한 특례에 따라 국가가 정한 녹지율·도로율을 시·도 조례로 완화할 수 있도록 하고 있음
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의15(재생사업 지원을 위한 특례)제2항에 따라 재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율 등에 대한 기준은 같은법 제5조에 따른 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율 및 도로율 등의 100분의 50을 초과하는 범위에서 해당 시·도의 조례로 따로 정할 수 있음
- 이처럼 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정 이윤율’을 건축원가의 100분의 15의 범위에서, ‘재생사업 지구에 적용되는 녹지율·도로율’을 완화하여 시·도 조례로 정하게 되어있음
- 본 연구에서는 직업별 관련자를 대상으로 한 설문조사를 통해 충남에 가장 적합한 ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’과, ‘재생사업 지구에 적용되는 녹지율·도로율’을 제시하는 데 있음

## 분석을 위한 자료 ◀

- 설문조사는 충남도청 투자입지과에서 수행하였으며, 충남 및 시·군 공무원, 민간개발회사, 충남개발공사, 한국토지주택공사, 충남발전연구원, 충남도청 자문교수단을 대상으로 하였음
- 총 145명이 설문에 응답하였으며, 공무원이 23명, 민간개발회사 44명, 개발공사 26명, 전문가는 20명이었고, 32명은 소속을 묻는 질문에 무응답하였음

<표 1> 조사대상 및 응답자수

구분	응답자
공무원(충남 및 시군 공무원)	23명
민간개발회사	44명
개발공사(충남개발공사 및 한국토지주택공사)	26명
전문가(충남발전연구원, 충남도청 자문교수단)	20명
소속 무응답	32명
계	145명

- 설문조사서는 ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’ 관련 3문항, ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율’ 각 3문항, ‘이윤율 및 녹지율·도로율 결정에 대한 인식조사’ 6문항, 응답자 분류를 위한 3문항 등 총 18문항으로 작성되었음

<표 2> 설문의 주요내용

내용	문항수
‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’	3문항
‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’	3문항
‘재생사업지구에 적용되는 도로율’	3문항
‘이윤율 및 녹지율·도로율 결정에 대한 인식조사’	6문항
‘응답자 분류’	3문항
계	18문항

## 건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율 추정 ◀

# 03

- 설문조사결과 '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율'의 최소보장수준은 건축원가의 7.99%, 최대보장수준은 13.64%로 나타났으며, 적정수준은 11.04%로 나타남

<표 3> '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율' 수준

변수	평균값
최소보장수준	7.99
최대보장수준	13.64
적정수준	11.04

- '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율'을 응답자 직업별로 자세히 살펴보면 공무원이 9.58%로 가장 낮게 나타났고, 개발공사 10.95%, 전문가 11.22%로 나타났으며, 민간개발회사가 11.78%로 가장 높게 나타남

<표 4> 직업별 '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율' 수준

구분	변수	평균값
공무원	최소보장수준	6.53
	최대보장수준	12.89
	적정보장수준	9.58
민간개발회사	최소보장수준	8.95
	최대보장수준	14.24
	적정보장수준	11.78
개발공사	최소보장수준	7.55
	최대보장수준	13.81
	적정보장수준	10.95
전문가	최소보장수준	8.42
	최대보장수준	13.37
	적정보장수준	11.22

- 충남은 직업별로 제시한 적정이윤율 수준을 감안하여, 9.58%~11.78% 사이에서 충남의 적정이윤율을 산정하여야 할 것임

## 재생사업지구에 적용되는 녹지율 추정 ◀

- 설문조사결과 ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’의 최대완화수준은 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율의 64.31%, 최소완화수준은 75.54%로 나타났으며, 적정완화수준은 69.16%로 나타났음

<표 5> ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’ 수준

변수	평균값
최대완화수준	64.31
최소완화수준	75.54
적정완화수준	69.16

- ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’의 완화수준을 응답자 직업별로 자세히 살펴보면 민간 개발회사가 66.65%로 완화수준이 가장 높게 나타났고, 개발공사 68.00%, 전문가 70.00%로 나타났으며, 공무원이 77.03%로 완화수준이 가장 낮게 나타났음

<표 6> 직업별 ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율’ 수준

구분	변수	평균값
공무원	최대완화수준	74.42
	최소완화수준	74.00
	적정완화수준	77.03
민간개발회사	최대완화수준	61.39
	최소완화수준	72.52
	적정완화수준	66.65
개발공사	최대완화수준	63.84
	최소완화수준	75.40
	적정완화수준	68.00
전문가	최대완화수준	63.94
	최소완화수준	81.44
	적정완화수준	70.00

- 충남은 직업별로 제시한 녹지율 수준을 감안하여, 66.65%~77.03% 사이에서 충남의 녹지율을 산정하여야 할 것임

## 재생사업지구에 적용되는 도로율 추정 ◀

- 설문조사결과 '재생사업지구에 적용되는 도로율'의 최대완화수준은 산업입지개발지침으로 정하는 도로율의 65.37%, 최소완화수준은 76.32%로 나타났으며, 적정완화수준은 70.88%로 나타났음

<표 7> '재생사업지구에 적용되는 도로율' 수준

변수	평균값
최대완화수준	65.37
최소완화수준	76.32
적정완화수준	70.88

- '재생사업지구에 적용되는 도로율'의 완화수준을 응답자 직업별로 자세히 살펴보면 민간 개발회사가 67.48%로 완화수준이 가장 높게 나타났고, 전문가 72.11%, 공무원 73.18%로 나타났으며, 개발공사가 74.40%로 완화수준이 가장 낮게 나타났음

<표 8> 직업별 '재생사업지구에 적용되는 도로율' 수준

구분	변수	평균값
공무원	최대완화수준	70.20
	최소완화수준	70.25
	적정완화수준	73.18
민간개발회사	최대완화수준	62.65
	최소완화수준	73.21
	적정완화수준	67.48
개발공사	최대완화수준	66.04
	최소완화수준	80.40
	적정완화수준	74.40
전문가	최대완화수준	66.37
	최소완화수준	83.47
	적정완화수준	72.11

- 충남은 직업별로 제시한 도로율 수준을 감안하여, 67.48%~74.40% 사이에서 충남의 도로율을 산정하여야 할 것임

## 1) '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율' 산정

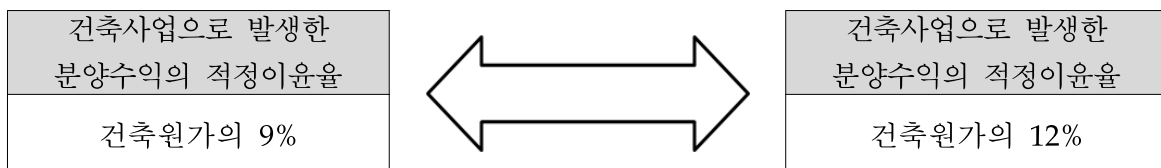
- 설문조사결과 '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율'의 경우 보장해야 한다고 응답한 비율이 모든 직업군에서 가장 높게 나타났음

<표 9> '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율' 인식조사

	공무원	민간개발회사	개발공사	전문가
최대한제한	4.35	0.00	0.00	0.00
제한	30.43	18.18	4.00	40.00
보장	56.52	61.36	52.00	50.00
최대한보장	8.70	20.45	44.00	10.00

- 따라서 '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율'이 어느 정도 보장되는 선에서 결정되어지는 것이 바람직할 것으로 여겨짐
- 본 연구를 통해 제안하는 적정이윤율 수준은 9.58%에서 11.78%(9~12%) 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐

<표 10> '건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율' 산정



## 2) '재생사업지구'에 적용되는 녹지율 및 도로율 산정

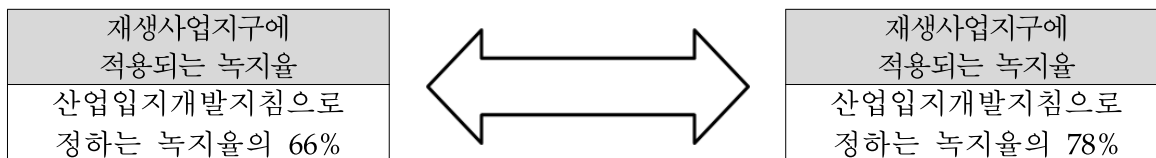
- '재생사업지구'에 적용되는 녹지율 및 도로율의 경우 개발공사는 최대한 완화해야한다고 응답한 비율이 가장 높았고, 공무원과 민간개발회사에서는 완화해야 한다고 응답한 비율이 가장 높게 나타났음

<표 11> '재생사업지구'에 적용되는 녹지율 및 도로율 인식조사

	공무원	민간개발회사	개발공사	전문가
최대한완화	0.00	11.63	54.17	5.26
완화	52.17	65.12	37.50	26.32
규제	30.43	23.26	8.33	52.63
최대한규제	17.39	0.00	0.00	15.79
총합	23.00	43.00	24.00	19.00

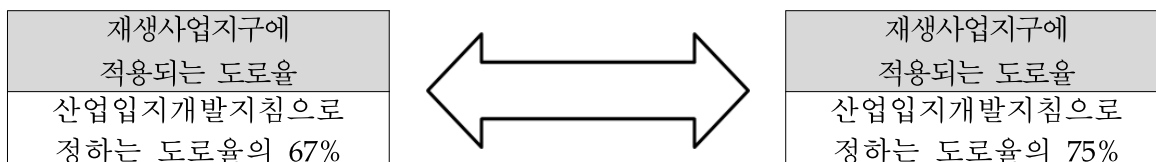
- 따라서 '재생사업지구'에 적용되는 녹지율 및 도로율은 완화하는 방향으로 결정하는 것이 바람직할 것으로 여겨지나, 전문가 집단에서는 규제해야 한다고 응답한 비율이 가장 높아 이점을 고려해서 결정할 필요성이 있음
- 본 연구를 통해 제안하는 '재생사업지구'에 적용되는 녹지율은 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율의 66.65%에서 77.03%(66~78%) 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐

<표 12> '재생사업지구'에 적용되는 녹지율 산정



- 아울러 본 연구를 통해 제안하는 '재생사업지구'에 적용되는 도로율은 산업입지개발지침으로 정하는 도로율의 67.48%에서 74.40%(67~75%) 사이에서 선정하는 것이 바람직할 것으로 여겨짐

<표 13> '재생사업지구'에 적용되는 도로율 산정





# 설문지

## 건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율 및 재생사업 지원을 위한 녹지율·도로율에 대한 전문가 의식조사

안녕하십니까? 본 조사는 충청남도에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 민간 등이 개발하는 산업단지에 대한 건축 사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율 및 재생사업 지원을 위한 녹지율·도로율 등 산정을 위한 조사입니다.

본 조사결과는 「충청남도 산업단지 및 개발지원 조례」 개정을 위한 기초자료로 활용될 것입니다.

이에 대한, 귀하의 소중한 의견을 주신다면 많은 도움이 되겠습니다.

2014년 9월

문의 : 충청남도 투자입지과 권호욱 : 041-635-3384  
충남발전연구원 산업경제연구부 김양중 : 041-840-1166

A

## 건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제5항에 따라 산업입지 개발사업의 사업 시행자는 산업단지개발사업에 건축사업이 포함된 경우 건축사업으로 발생한 분양 수익을 기반시설 설치 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업시설용지의 가격 인하 용도로 사용하여야 하며,

같은법 시행령 제40조의3에 따라 분양수익의 사용범위는 사업계획에 따른 추정 이익에서 적정이윤을 차감하여 산정하되 적정비율은 **건축원가의 100분의 15의 범위에서 시·도의 조례로 정하는 이윤율**을 곱하여 산정하도록 되어 있음

□ 이처럼 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 **건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율을 건축원가의 100분의 15의 범위에서 충청남도 조례로 정하게 되어있습니다.**

- A1. 귀하가 생각하시는 ‘건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율’이 최소 어느 정도까지는 보장되어야한다고 생각하십니까?
- A2. 귀하는 ‘건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율’이 최대 어느 정도까지 가능하시다고 생각하십니까?
- A3. 그렇다면 귀하는 ‘건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율’이 얼마라고 생각하십니까?

	최소수준(A1)	최대수준(A2)	적정수준(A3)
건축사업으로 발생한 분양수익의 적정이윤율	(                    )%	(                    )%	(                    )%

※ 반드시 0~15%이내에서 대답

재생사업 지원을 위한 특례에 따라 국가가 정한 녹지율·도로율을 시도 조례로 완화할 수 있도록 하고 있음

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의15(재생사업 지원을 위한 특례)제2항에 따라 재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율 등에 대한 기준은 같은법 제5조에 따른 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율 및 도로율 등의 100분의 50을 초과하는 범위에서 해당 시·도의 조례로 따로 정할 수 있음

예시) 국가가 녹지율을 20%로 하였다면 충남은 10%초과~20% 범위에서 완화할 수 있음

(참고자료) 산업입지의 개발에 관한 통합지침이 정하는 녹지율 및 도로율

○ 산업단지규모별 녹지비율

구분	산업단지 규모	계획기준
녹지율	300만㎡ 이상	10% 이상~ 13% 미만
	100만㎡ 이상~ 300만㎡ 미만	7.5% 이상~ 10% 미만
	100만㎡ 미만	5% 이상~ 7.5% 미만

○ 산업단지규모별 도로면적비율

구분	산업단지 규모	계획기준
도로율	100만㎡ 이상	10% 이상
	100만㎡ 미만	8% 이상

□ 이처럼 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 ‘재생사업 지구에 적용되는 녹지율·도로율’을 완화하여 시·도조례로 정하게 되어있습니다.

B1. 귀하가 생각하시기에 ‘**재생사업지구**에 적용되는 **녹지율**’은 지침에서 정하는 녹지율의 몇 %에서 결정되어지는 것이 적당한지 말씀해 주시기 바랍니다. **산업입지개발지침으로 정하는 녹지율의 50%를 초과하는 범위에서 응답해주시기 바랍니다.**

완화수준	재생사업지구 녹지율 산정
최대완화수준 (B1_1)	재생사업지구 녹지율 = 기존 녹지율 × $\frac{(\quad)}{100}$
최소완화수준 (B1_2)	재생사업지구 녹지율 = 기존 녹지율 × $\frac{(\quad)}{100}$
적정완화수준 (B1_3)	재생사업지구 녹지율 = 기존 녹지율 × $\frac{(\quad)}{100}$

※ 반드시 50초과~100이내에서 대답

※ 낮은 숫자를 기입할수록 완화수준은 높아짐

B2. 귀하가 생각하시기에 ‘**재생사업지구**에 적용되는 **도로율**’은 지침에서 정하는 도로율의 몇 %에서 결정되어지는 것이 적당한지 말씀해 주시기 바랍니다. **산업입지개발지침으로 정하는 도로율의 50%를 초과하는 범위에서 응답해주시기 바랍니다.**

완화수준	재생사업지구 도로율 산정
최대완화수준 (B1_1)	재생사업지구 도로율 = 기존 도로율 × $\frac{(\quad)}{100}$
최소완화수준 (B1_2)	재생사업지구 도로율 = 기존 도로율 × $\frac{(\quad)}{100}$
적정완화수준 (B1_3)	재생사업지구 도로율 = 기존 도로율 × $\frac{(\quad)}{100}$

※ 반드시 50초과~100이내에서 대답

※ 낮은 숫자를 기입할수록 완화수준은 높아짐

C1. 귀하는 ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’을 어떻게 하는 것이 좋다고 생각하십니까?

①	②	③	④
최대한 제한해야한다	제한해야한다	보장해야한다	최대한 보장해야한다

C2. 보장해야 한다고 생각한다면 그 이유는 무엇입니까? C1에서 ③과④를 선택하신 분만 응답해 주시기 바랍니다.

( )

C3. 제한해야 한다고 생각한다면 그 이유는 무엇입니까? C1에서 ①과②를 선택하신 분만 응답해 주시기 바랍니다.

( )

C4. 귀하는 ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율’을 어떻게 하는 것이 좋다고 생각하십니까?

①	②	③	④
최대한 완화해야한다	완화해야한다	규제해야한다	최대한 규제해야한다

C5. 규제해야 한다고 생각한다면 그 이유는 무엇입니까? C4에서 ③과④를 선택하신 분만 응답해 주시기 바랍니다.

( )

C6. 완화해야 한다고 생각한다면 그 이유는 무엇입니까? C4에서 ①과②를 선택하신 분만 응답해 주시기 바랍니다.

( )

## 응답자 분류

D2. 귀하의 소속은?

- D3. 귀하가 주로 담당한 업무분야는?

- ① 도시·지역, 관광 등 지역개발 분야      ② 경제 및 산업 분야  
③ 행정 및 관리 분야                          ④ 기타( \_\_\_\_\_ )

## 참 고 자 료

구분	산업시설용지 분양수익의 적정이윤율	건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율	재생사업지구 에 적용되는 녹지율 및 도로율
대전	14/100이하	×	51/100~75/100
세종	10/100이하	×	×
충남	10%이하, (균형발전 대상지역은 12%이하)	×	×
전남	10%이하, (균형발전 대상지역은 12%이하)	×	×

# [부 록]

개방형 질문1. ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’을 보장해야하는 이유

개발사업 유도를 위한 적정 수익률 보장
개발사업유도를 통한 경제 활성화
개발사업의 활성화 (기업이윤을 극대화함)
개발을 통한 지역경제 활성화 및 민간개발유도
건축공사시 시공사의 수익구조 악화로 인한 부실공사 우려 보존해줘야함
건축사업 발전을 위하여 적정이윤보장
건축사업 자체가 수익을 추구하는 것으로 경기활성화 측면에서 필요
건축사업은 대규모투자에 대한 리스크가 있는 만큼 적정이윤이 보장되어야함
건축사업의 촉진을 위한 방안
건축사업의 활성화 도모를 위해서 필요함
건축이윤은 상대적으로 낮음
경기 및 지역개발 활성화
경기부양,건설경기 활성화
경쟁력 있는 산업단지 조성 및 산업용지 공급을 위하여 입체개발의 정책적 유도가 필요하다고 판단되며 공장 등의 건축물의 이익의 폭이 크지 않다는 점을 고려할 때 법제도 자체내에서 이를 억제할 필요는 없다고 판단됨
과하지 않은 이윤율을 보장하여 경제활성화 및 재투자에 기여
규제완화
규제완화를 통한 기업유치
규제완화차
기업은 이윤을 추구하는 것이고 이윤이 있어야 사업에 활발하게 투자할것이다
기업투자 활성화를 위한 적정이윤 확보
도시간 경쟁이 치열함에 따라 이웃도시 내 비슷한 유형과 경쟁력 확보를 위하여
도시발전과 건축사업 발전 및 개인 사유재산 보장
민간업자들의 참여유도
민간의 사업참여 유인가능
민간이든 공공이든 최대한 손해를 해소시켜야함
민간자본 투자자본 증가에 따른 건설경기 부양 및 서민가게 활성화
민간투자 활성화 지원
보장의 의미는 시장가격에 맞춰 분양이 가능하도록 자율가격 정책을 의미함. 초과이익은 개발이익으로 환수 부실시공의 완화효과와 분양수익으로 발생한 이윤을 계룡시 발전에 재투자를 하여 경제 활성화에 도움이 된다고 판단됨
분양수익율 보장해주어야 분양에 노력함
분양업체간 경쟁을 통한 시장가격 결정에 따른 분양가 적정
분양율이 오르려면 수익보장을 해줘야함
분양환경이 악화되어 가는 현실에서 이윤이 보장되지 않는다면 민간시행사들이 산업단지 조성사업을 하지않을 것으로 생각됨
분양활성화
분양활성화 효과. 산업단지 건축주는 공장주가 되는경우가 대부분으로 투자를 이끌어내기위한 적정수익 보장이 필요
사업성 보장을 위해, 부동산 경기침체를 벗어나기 위해
사업성 제고로 민간참여 활성화
사업성개선
사업성이 있어야 하며 그로 인한 기반시설 추가확보 용이함
사업시행자의 적정이윤율 보장으로 건설경기 활성화필요
사업의 활성화 도모
사업의 활성화(투자등)

사업이익 보장
사업이익 보장,민간업체의 경영악화 해소
사업참여활성화
산업단지 개발 재생 활성화를 위한 촉매제가 될 수 있도록 이윤을 보장
산업단지 개발활성화에 기여
산업단지 사업시행자 수익보장
산업단지 사업시행자의 수익보장으로 민간의 적극적인 산업단지조성 참여
산업단지 사업시행자의 적극적 참여유도,수익성보장
산업단지 사업여건 개선
산업단지 성숙을 위해 이윤추구를 보장해야함
산업단지 조성활성화를 위한 건축사업자의 이윤보장 필요
산업단지 초기정주여건 마련 및 분양활성화를 위해 적정수익 보장필요
산업단지 활성화를 위하여
산업단지 활성화에 기여할 것으로기대됨
산업단지의 조기활성화를 위하여 이윤확보
산업단지의 특성상 건축사업이 추진될 경우 미분양에 대한 사업의 리스크를 감안시 적정이윤율을 보장해야 할것임
산업시설 용지의 가격인하 필요
산업시설용지 분양가는 조성원가 이하로 공급함에 분양수익 보장
산업시설용지의 분양을 위한 분양가는 조성원가 이하로 공급하기 때문
산업용지 가격인하
산업활동 적정이윤 보장
상업단지 조기 활성화
수도권 규제완화 등 총남입지 예외 메리트가 없어지고 있으므로 어느정도의 수익보장이 필요
시장경제원리 및 개발사업 참여확대
시장논리에 따르는 것이 바람직하기 때문이다
시행자의 사업성보장
이득이 창출해야 부실방지 선진국형 분배방식
이윤이 보장되어야 건축사업에 대한 투자가 기대
이윤이 보장되지 않는다면 어떤 사업시행자가 사업을 하겠는가?
이윤추구
일정부분을 분양수익이 보장되어야 사업성이 높아지며 건축사업과 관련한 산업이 활성화됨
입주기업의 부담경감
자유경제의 시장논리와 지속가능한 경제발전 등의 사유로 인하여 어느정도는 적정이윤율이 보장되어야 하되 지역공동체와의 상생을 비롯하여 환경의 질이 총축될수 있는 범위이어야 할것이다
재료비 노무비 등의 공사비 증감요인 반영
적정수익을 보장하여야 부실시공 방지
적정수익을 보장하여야 부실시공 방지 및 경제활성화 유도
적정수익을 최대한 보장하여 부실시공 방지 및 양질의 시공유도
적정이윤율 보장에 따른 건설경기 활성화 및 산업단지 활성화에 기여할것으로 봄
적정이윤을 보장하므로 건축사업 최소이윤을 확보할 수 있으며, 이를 다시 지역경제에 재투자할 가능성이 높으므로
적정이윤을 보장하여야만 성실하고 건실한 시공성과를 기대할 수 있다
적정이윤이 보장되어야 투자가 활성화되고 이를 통한 지역경제 활성화가 가능
적정이윤이 제한될 경우 편법 이윤창출 부실공사 우려가 있으며 장기적인 건축사업 위축으로 결과적으로 주민에게 피해가 돌아갈것으로 예상됨
적정이윤을 보장하여야만 성실하고 건실한 시공성과를 기대할 수 있다
정부의 지원금액의 최소화를 추구하고 사업자의 참여율 확대를 위해 반드시 필요
조성원가저하
주택건설 위축에 따른 주택보급저하
지방 적정보전
지역의 투자 및 경제활력 제고
책임감을 가지고 사업할수 있도록 어느정도는 보장돼야됨
최대로 보장되어야 지역경기 활성화와 기업유치에 따른 일자리창출
최대한 보장한다고 해도 분양성 가격경쟁력이 확보되어야만 실제로 분양에 따른 이익이 발생하므로



최대한 보장을 하여 보장된 이윤안에서 자율적으로 운영하는 것이 타당하다 사료됨
침체된 내수시장 활성화
투자의지 고양및 사업성확보
투자활성화
투자활성화, 적정이윤 보장으로 민간업체의 재무성 확보
투자활성화와 적정이윤 보장을 통한 민간업체 재무건전성 확보

## 개방형 질문2. ‘건축사업으로 인한 분양수익의 적정이윤율’을 제한해야하는 이유

개발이익 환수가 필요
건설부문에서는 이미 해먹을대로 다해먹고 있음, 적정 이윤율 보장 필요 없음
건축사업에 따른 분양수익을 보장할 경우 분양단가가 높아지거나 건축분양비를 높게 책정할 우려가 생김
건축사업으로 인한 분양수익의 이윤을 산업시설용지의 가격인하 용도로 사용되지 않을 경우 결국 산업용지의 가격인상 효과로 나타날 것으로 우려됨
공공분야에 이익 재배분
과도한 수익보장 규제가 필요하나 적정수익율은 보장되어야 함
국토의 체계적인 개발을 위하여 개발난립 예방
무분별한 개발 현행 법률 감시체계 미비
무분별한 개발에 따른 문제점 야기 건축 중 자금조달 부족으로 임금체불 등을 통한 경매진행시 은행의 부실화 우려
무제한적인 개발이익의 허용은 곤란
보장할 경우 공공시설의 확충등 주변환경의 질이 높아질 것을 기대할 수 있으나 결국 이는 분양가의 상승으로 이어진다. 이것은 다시 분양초기의 사업부진 등으로 이어질 위험이 크므로 건축사업의 사업성이 크게 영향을 받지않는 범위에서 결정되는 것이 바람직하다
분양수익 발생시 분양률 저조
분양수익 이윤율이 높을수록 분양가에 반영되어 입주기업의 재정적부담
분양수익을 입주자에게 환원 또는 분양가격 절감(인하)
분양수익의 형평성 고려
분양수익의 형평성을 위해
분양율은 높이고 토지구입 비용의 부담을 감소시키기 위하여 은행이자 수준정도로 이윤폭을 제한하는 것이 좋을것이다
분양이익에 대한 형평성 판단기준
사업시행자의 지나친이윤추구규제
사업을 수주하고 추진하면서 이미 상당수 이윤을 보장받았기 때문에 분양수익등을 보장하기 위한 조치를 취한다는 것은 중복계산이고 수요자인 다수의 국민보다 소수의 사업자 편의라 판단됨
산업단지 개발에 따른 개발이익의 환수,무제한적인 개발이익의 허용은 곤란
산업단지의 무분별한 개발우려
산업단지의 무분별한 개발을 제한하고 꼭 필요한 업체만 개발하도록
재생사업지구에서 사업을 시행하는 경우 기반시설 녹지 및 도로에 대한 완화규정이 적용되므로 완화비율에 따라 적정수준의 제한이 필요함
재생사업지구에서 사업을 시행하는 경우 기반시설 녹지 및도로에 대한 완화규정이 적용되므로 완화비율에 따라 적정수준의 제한이 필요함
적정가격의 산업용지 공급
적정이윤이 초과하거나 모자라는 경우 분양가에 영향을 주기때문
제한적 보장입니다. 즉 적정수준을 보장함으로써 너무 많은 이윤에 대한 경기부양은 결국 더많은 문제점을 나을수도 있습니다. 이젠 적정수준의 이윤을 보장하고 이에 대한 국민적 합의를 도출하는 개념이 요구됩니다
지자체 실정에 맞게 적정이윤율 제한
토지개발로 인한 개발이익을 제한해야한다

개방형 질문3. ‘재생사업지구’에 적용되는 녹지율 및 도로율’을 규제해야하는 이유

공공녹지의 도시공원 및 녹지확보 필요
교통량조사에 따른 적정도로율 적용하여 부지확장 등 활용 과다한기반시설 조정필요
규제한다는 의미는 사업의 성장및 시행을 저해하는 의미가 아닌 어느하나의 사업을 시행함에 있어 녹지율및 도로율을 지역에 맞게 규제해야 한다는 의미임 만약 조성하려는 위치가 아파트와 같은 부지가 주변에 많다면 녹지율을 최대한 올려서 제2의 개발효과를 얻는 것도
기반시설의 확충 및 쾌적한 환경조성
기존 현재운영되고 있는 산업단지는 비록 과거의 녹지율과 도로율이 적용되었으나,적용당시 녹지율과 도로율은 완화보다는 규제가 합리적이라고 판단되며 규제를 할경우 각 입지별 산업단지의 녹지율과 도로율을 검토하여 어느 한쪽에 치중되지 않도록 적용하여야 할 것으로
기존녹지율과 도로율의 일정부분을 보장하므로써 지역주민의 거주환경을 높일수 있기때문에
난개발제한
녹지율 및 도로율 완화는 다수의 쾌적한 환경 및 교통편익을 저해하므로 최대한 규제필요
녹지율과 도로율은 다수의 수요자인 국민의 행복추구권과 밀접하게 관련되며 국가적으로 탄소배출을 등을 고려할 때 녹지율은 현행을 유지하거나 약간의 해제외에는 규제해야 마땅하다
녹지율과 도로율은 사업초기에 확정되어야 확보할 수 있는 기간산업 분야이므로
녹지율과 도로율을 일정부분 규제하므로써 쾌적환경의 조성은 물론 교통분야의 사고율을 줄일 수 있다고 판단됨
녹지율높은 도시지향
녹지율은 환경적측면에서 최대한 확보해야 함
도로 더 늘릴 필요없이 조정만으로 가능
도로규제 안할 경우 도로협소로 인한 위급상황에 대처가 어려울 수 있음
도시내의 적정한 녹지비율 유지와 교통혼잡 예방을 위한 일정규모 도로비율 규제가 필요함
도시의 녹지비율과 도로비율의 적정유지
도시의 효율적 도시계획사항과 지속가능성 보장
단지 분양면적을 증가시켜 이익보장
물류의 원활화,적정 교통환경 유지,궁극적으로 유리
사업시행자의 참여유도
산단조성 편리
산업단지 개발활성화를 도모하되 적정이율 범위에서 보장하기 위하여 기반시설 도로,녹지 확보율을 높여줄 필요가 있음
산업단지라 할지라도 근로자가 생활할수 있도록 적정수준의 녹지율 및 도로율은 확보되어야 할것이다
산업단지를 생산과 생활할 수 있는 공간을 위해서는 녹지율 향상이 필요
산업시설의 복합용지 지역으로 발전시킴
산업종류별로 적정기준에 맞게 규정해야됨
삶의 질 향상과 주거환경 개선을 위해서는 녹지율 등이 높아져야 한다
완화를 통한 분양단가 인하-분양촉진 및 활성화
자연경관 유지보호
재생사업의 탄력적 필지 배치를 위하여
재생사업이 중요하다고는 하나 법에서 제시한 기준을 초과할 필요는 없음
재생사업지구의 단점은 도시기반시설 확보에 어려움이 있어 이를이유로 기반시설확보를 꺼려하지만 산업단지 장래 활성화를 위해서는 약간의 규제가 필요
재생사업지구의 특성상 도심지에 위치하며 또한 산업단지내 조경완화 및 주차장부지 등 산업단지의 도심지와 연계를 위하여
재생사업지구이기 때문에 적정한 녹지및 도로는 확보해야함
재생산업단지는 노후된 산업단지를 재생하는 만큼 시설물을 기존에 비해 크고넓게 만들어야 함
재생은 새롭게 다시 태어남을 의미합니다 이젠 개발위주의 생각에서 인간과 자연의 공존에서 검토하여야 하며 차를 위한 도시가 아니라 인간이 걸을 수 있고 이산화타소 발생률을 줄일수 있는 개념의 재생이 정말 필요합니다. 물이 없는 이스라엘도 나무 하나 하나에 링거를
적정 기반시설확보 필요
적정녹지율보장
적정비율 이상으로 확보되어야 지구기능 활성화됨
적정한 면적의 녹지가 반드시 필요하고,도로는 대형 물류차량의 통행이 원활하여야함

적정한녹지율및 도로율확보
주민생활환경 개선 및 삶의 질 향상을 위하여 기반시설 확충필요
쾌적한 도시환경 및 정주여건 조성
쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 규제하여야 한다
쾌적한 환경 및 교통편의 제공 무분별한 산업단지 조성방지

#### 개방형 질문4. ‘재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율’을 완화해야하는 이유

도시환경의 질이 높아지는 것 기대할 수 있으나, 결국 분양가상승과 사업성저하로 이어진다 이는 도시환경조성의 책임을 거주자,입주자에게 부담지우는 것으로서 과도할 경우 불합리한 결과를 초래할 수 있다
가치분 면적을 늘려서 이윤을 극대화하여 개발사업을 활성화하고 이에따른 지역경제의 활성화
공장을 운영하는 업체에게 최대한 부지활용도를 높여주기 위함
국가나 지자체를 무상귀속하여야 하는데 녹지율이나 도로율이 높다면 조성원가 상승요인으로 작용할것임. 국공유지 면적과 도로 녹지 등 공공용지 가격을 비교하여 정부에서 보상해주는 것도 방안이라 생각됨
규정지침에 따른 계획은 사실상 경제성이 떨어지므로 현실성이 결여되었다고 볼수있으므로 주어진 여건 안에서 일정부분 완화하여 계획의 합리화를 도모하는 것이 바람직하다고 생각함
규제완화
규제완화로 산업단지 활성화 기대
규제완화를 통한 자율적 재생
균형있는 단지조성 필요
기반시설 녹지도로의 확보비율을 낮추어 타용도의 건축물이 입지할 수 있도록 유도하여 사업성을 극대화 할 필요성이 있음. 다만, 대규모 교통유발이 발생하는 시설은 억제하여야함
기반시설 녹지도로의 확보비율을 낮추어 타용도의 건축물이 입지할 수 있도록 유도하여 사업성을 극대화할 필요성이 있음. 다만, 대규모 교통유발이 발생하는 시설은 억제하여야함
기반시설녹지도로의 확보비율을 낮추어 타용도의 건축물이 입지할수 있도록 유도하여 사업성을 극대화할 필요성이 있음. 다만, 대규모 교통유발이 발생하는 시설은 억제하여야함
기반시설이 우수하여야 분양율을 높일 수 있고 기업의 물류비용도 절감될 수 있음. 녹지비율도 최대한 증가시켜야 정화시설과의 이격거리를 충분히 유지하여 기업체의 산업재해에 대비할 수 있음
기반시설인 녹지와 도로율이 높을수록 산업용지가 축소
기존 용지비교 사업성 저조하여 사업여건 개선필요
기존낙후된 산업단지를 재생사업지구로 시행시 여건에 따라 도로 및 녹지 등의 기준에 맞는 면적을 확보하기 곤란하며 사업비확보도 어렵기 때문
꼭 몇 %로 정하는 것은 토지의 이용효율 측면에서 비효율적이고, 녹지도 실제녹지의 역할을 할수 있도록 설계검토가 필요할 것이다
노후산단의 재생사업에 따른 사업성확보로 노후산단 활성화에 기여
녹지 및 도로율을 규제하므로써 공장부지 면적감소원인
녹지.도로기준과다
녹지및 도로율은 과도하게 규제하게 되면 재생사업지구의 지정 활성화를 저해할 것으로 판단됨
녹지율 완화로 조성원가 인하와 이에 따른 개발사업성 향상
녹지율,도로율 확보는 많은 예산자원을 수반하므로 최소한의 비율만 확보하면서 사업성을 확보하고 점진적으로 개발이익을 활용하여 녹지,도로 확대하는 과정이 필요
다양한 사업이 추진될 수 있는 여건조성
대체공공시설 확충에 따른 민간투자 감소
도로율은 일정부분 규제하는게 맞다고 생각됨. 공원녹지율은 산업단지의 특성을 감안한 탄력적인 적용이 필요함
도시경쟁,최근 지구와의 경쟁에서 사업성을 확보할 수 있는 수단이므로 공원녹지율 도로율 축소는 불가피함
도시재생사업의 활성화
분양가능한 토지가 많은 상황이므로 아직까지는 굳이 규제를 두면서 진행할 필요가 없다
불필요한 공원녹지 및 도로율을 줄이고 분양용지 확보를 통한 조성원가 절감

불필요한 규제로 인한 환경,교통,재해 등 추가시설 설치로 인한 분양가 상승요인을 가져오며 분양가 상승에 따른 분양이 부진함으로 민간기업의 투자가 고려되어짐으로 낙후된지역 발전이 됨
사업성 보장을 위해
사업성 확보를 위해서
사업성개선
사업성보장
사업성에대한 공공성보장
사업성확보
사업시행자 귀속 기존공공시설에 비하여 대체되는 시설의 투자비용이 크며 그에 따른 사업시행자의 사업성에 영향이 크기때문
사업시행자의 수익성보장
사업시행자의 적극적인 참여유도 사업비절감 이윤확대
사업의 수익성 저하로 인한 투자 활성화가 떨어질수 있으므로 규제완화 측면에서 완화하는 것이 필요할 것으로사료됨
산단재생 실현가능성 제고를 위해 필요
산업단지 근무환경 조성
산업단지 및 재생사업지구의 입지여건 및 현지조사를 통해 녹지율 및 도로율은 최대한 완화필요
산업단지 입주기업 고려시 녹지,도로기준과다
산업단지 입주기업의 영세성,입주자특성, 가로망 등을 고려시 녹지도로 기준과다
산업단지 조성 및 분양활성화 기대
산업단지 활성화를 위하여
산업단지는 산업시설을 위한 단지임으로 녹지율과 도로율을 낮추어 산업시설 면적율을 높임
산업단지의 균형있는 조성을 위한 규제필요
산업시설면적 대비 공유면적이 25%_35%정도 되므로 녹지및 도로율 완화해야함
산업시설용지 확보로 입주기업 조성원가 절감에 따른 분양가격 인하
삶의질향상
상당의 추진 가능성 요인확보
수익성확보
시설기준에 적합한 범위내에서 효율적인 토지이용을 위함
신규투자시 보다 투자비용 과다예상
용지분양가 인하
원활한 사업추진을 위해
이중규제는 삼가
일괄적인 녹지율을 적용할것이 아니라 주변여건 및 대상업종에 따라 적절한 녹지를 조성할 수 있도록 다양한 규제방안 모색이 필요할 것으로 판단됨
재생사업 유도를 통한 활성화
재생사업은 기존의 토지이용계획을 개편하는 것으로 사업자의 적정이익 및 토지이용을 극대화 하기 위하여 완화가 필요함
재생사업지구 사업성 확보를 통한 사업 조기추진
재생사업지구내의 노폐물,도로율을 규제할경우 기존사업대상지의 쾌적한 환경을 제공할 수 있으나,사업의 이익이 없는 사업으로 진행이 어려울 것을 우려함
재생사업지구는 어려움이 많기때문에 완화를 통하여 활성화가능
재생사업지구의 경우 신규단지조성시 보다 사실적 장애요인이 많을 것으로 판단되므로 효율적인 토지이용이 필요할 것으로 판단됨
재생사업지구의 경우 충분한 녹지율과 도로율 확보가 필요
재생사업특성상 Risk가 많아 사업추진 여건조성을 위해규제완화가 필요함
재생은 노후화가 미국등의 사례와 비교하여 심각하지 않고 기업이익 활동이 일정하게 있음. 따라서 지자체 정부주도의 재생보다는 규제완화를 통한 자율적 재생이 이루어질 수 있도록 인센티브제공 등 지자체간 기업우호환경 조성
적정수준의 분양용지를 확보 건설경기 활성화에 기여
적정이윤의 보장
제한이 많으면 활성화가 어려움
조성원가 인하 개발사업성 향상
지역별 특성 고려한 재량여지 부여

지자체실정 반영필요
지형또는 산단의 특성에 적합하도록 자율성 부여
최대한 완하하여 민간의 참여을 유도, 민간의 역할이 확대되면 기업수요에 맞게 개발이 진행되고 용지조성 부터 단지계획 공장건축이 동시에 진행됨에 따라 신속한 입지공급이 가능
최소한의 녹지율과 도로율을 규정함으로써 사업자의 자유로운 제휴 및 사업시행 보장
토지의 효율성 극대화로 기업경쟁력 확보
한정된 국토 산업활동 독려
현황 및 개발여건에 따라 적절한 완화는 필요하다고 생각
효율적인 토지이용