

# 기업도시 개발이익 산정기준

제정 2005. 12. 30. (건설교통부훈령 제 595호)  
개정 2007. 9. 10. (건설교통부훈령 제 679호)  
개정 2008. 3. 27. (국토해양부훈령 제 28호)  
개정 2012. 7. 17. (국토해양부훈령 제 848호)  
개정 2013. 4. 23. (국토교통부훈령 제 147호)  
개정 2016. 4. 7. (국토교통부훈령 제 690호)  
개정 2019. 6. 28. (국토교통부훈령 제1203호)  
개정 2024. 12. 24. (국토교통부훈령 제1837호)

## 제1장 총 칙

### 제1절 기준의 목적

1-1-1. 이 기준은 「기업도시개발특별법」 제8조 및 제20조의 규정에 의하여 기업도시 개발에 따른 개발이익의 산정을 위한 객관적 기준을 마련함으로써 기업도시 개발의 원활한 추진과 개발이익의 투명하고 공정한 환수를 도모하는 것을 목적으로 한다.

### 제2절 기준의 의의

1-2-1. 기업도시개발은 민간기업에 의한 도시개발과정에서 토지이용에 대한 규제완화, 교육 및 의료기관 설치 등을 통한 특례 적용, 기타 다양한 지원이 이루어진다는 점에서 개발이익 환수의 필요성이 특별히 강조된다.

- (1) 개발이익을 공정하고 투명하게 환수하기 위해서는 객관적으로 인정할 수 있는 개발이익의 산정이 요구됨
- (2) 기업도시 개발이익 산정 기준은 다양한 유형과 특성을 지닌 기업도시개발의 개발이익 산정에 보편적으로 적용할 수 있는 최소한의 틀과 방법을 마련하는데 의의가 있음

1-2-2. 이 기준은 다음 업무의 처리에 관한 기준을 제공한다.

- (1) 기업도시의 개발을 추진하고자 하는 사업시행주체가 사업성 분석을 수행하고자 할 경우, 사업성 분석 자료를 작성하기 위한 비용, 수입, 개발이익의 산정에 관한 업무
- (2) 개발이익의 산정, 재산정, 사후조정 등의 절차에 따라 사업시행자가 수행하여야 하는 업무

### 제3절 용어의 정의

1-3-1. 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- (1) “개발이익”이라 함은 기업도시 개발사업의 결과로 조성된 토지로부터 발생한 이익으로 개발단계에 있어서의 총수입에서 총비용을 차감한 금액을 의미함
- (2) “개발이익의 산정”이라 함은 기업도시 개발구역 지정 제안시 사업시행자의 사업성 분석에 의한 개발이익의 추정을 의미함
- (3) “개발이익의 재산정”이라 함은 기업도시 실시계획의 승인시 개발이익 산정의 기초가 된 중요한 사항의 변동이 있는 경우에 개발이익을 다시 산정하는 것을 의미함
- (4) “개발이익의 사후조정”이라 함은 기업도시 개발의 준공검사를 받기 전에 사업성 분석자료를 개발사업 시행의 결과와 대비하여 수정하는 것을 의미함
- (5) 기타 이 기준에 특별한 정의가 없이 법령에서 정의된 용어는 그에 따름

### 제4절 법적 근거

1-4-1 이 기준의 직접적인 법적 근거는 다음과 같다.

- (1) 법 제8조(개발이익의 추정 및 무상양여 등) 및 「기업도시개발특별법시행령」(이하 “령”이라 함) 제12조(개발이익의 추정 등)
- (2) 법 제20조(비용부담의 사후조정) 및 영 제32조(비용부담의 사후조정)

1-4-2 (재검토 기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2019년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 제2장 개발이익 산정기준의 작성원칙

### (1) 법령과의 적합성

- 기업도시개발특별법에서 정한 내용을 토대로 함

### (2) 개발계획과의 정합성

- 개발이익은 개발계획에 근거하여 산정되도록 하되, 기준의 내용이 과도하게 개발계획의 수립 등에 영향을 미치는 일이 없도록 함

### (3) 개발사업간 형평성

- 유형 및 지역별 기업도시 개발사업의 특성을 고려하되, 사업 간에 공정하게 개발이익이 산정되도록 함

### (4) 산정방식의 합리성 및 자료의 신뢰성

- 합리적인 산정방식을 선정하고, 국가적으로 공인되고 있는 자료의 활용을 원칙으로 함

### (5) 평가의 객관성

- 감정평가사의 활용 등 시스템에 의한 객관적 평가를 유도함

### (6) 산정에 따른 소요비용의 최소화

- 개발이익 산정의 신뢰성과 형평성을 유지하는 범위 내에서 산정에 따른 소요비용을 최소화하여 기업의 부담을 덜어주도록 함

## 제3장 개발이익 산정기준

### 제1절 개발이익 산정의 전제

- (1) 개발이익은 총개발수입에 총개발비용을 차감하여 산정
- (2) 사업기간은 계획상 개발비용이 발생하는 시점으로부터 개발수입이 완료되는 시점까지의 기간을 의미
- (3) 개발이후 운영단계에서 발생하는 수입과 비용은 산정대상에서 배제
- (4) 개발이익의 산정은 개발구역 지정 제안시점을 기준으로 불변가격을 적용하여 산정
- (5) 법 제16조제1항의 규정에 의하여 시행자에 의하여 직접 사용되는 토지는 개발이익의 산정에서 제외
- (6) 개발사업에 한정하여 기업회계기준에 따라 별도 산정(사업시행자는 사업기간동안 도시개발사업부문에 대한 재무제표를 기업의 연결재무제표와 구분하여 별도 관리)
- (7) 법인세를 납부한 후의 세후 개발이익을 전제
- (8) 개발계획 승인 등의 과정에서 변경된 내용은 개발이익 산정에 수정 반영하여야 함

## 제2절 개발비용의 산정

### 3-2-1 개발비용의 구성

- (1) 기업도시개발사업의 총사업비는 토지취득비용, 도시조성비용, 자본비용, 그 밖에 사업추진상 불가피하게 소요되는 비용 또는 경비로 구성
- (2) 도시조성비용은 조사비, 설계비, 공사비, 일반관리비 및 기타경비로 구성

〈표〉 개발비용의 구성

대분류	세부항목
토지취득비용	토지매입비
	지장물 보상비
	권리 보상비
	이주대책비
도시조성비용	조사비
	설계비
	공사비
	일반관리비
	기타경비
자본비용	
그 밖에 사업추진상 불가피하게 소요되는 비용 또는 경비	

\* 기업도시 개발비용은 매각토지와 사업시행자 직접사용토지(법 제16조 제1항)로 구분하여 산정하는 것을 원칙으로 한다. 다만 매각토지와 직접사용토지로 구분하여 산정하기 곤란한 경우 각각 전체의 개발비용에 대한 해당 구역별 토지의 면적비율로 산정 가능

- 관리청에 무상귀속되는 공공시설도 구분산정하여 각각 포함하는 것을 원칙으로 하되, 곤란한 경우 매각토지 및 직접사용 토지의 면적비율로 배분

3-2-2 토지취득비용의 산정

(1) 토지취득비용의 구성

토지취득비용은 토지매입비, 지장물 보상비, 권리 보상비 및 이주대책비 등으로 구성

- 토지매입비는 산정의 편의상 이미 취득한 토지와 추후 매입할 토지로 분류

(2) 이미 취득한 토지의 취득비용 산정

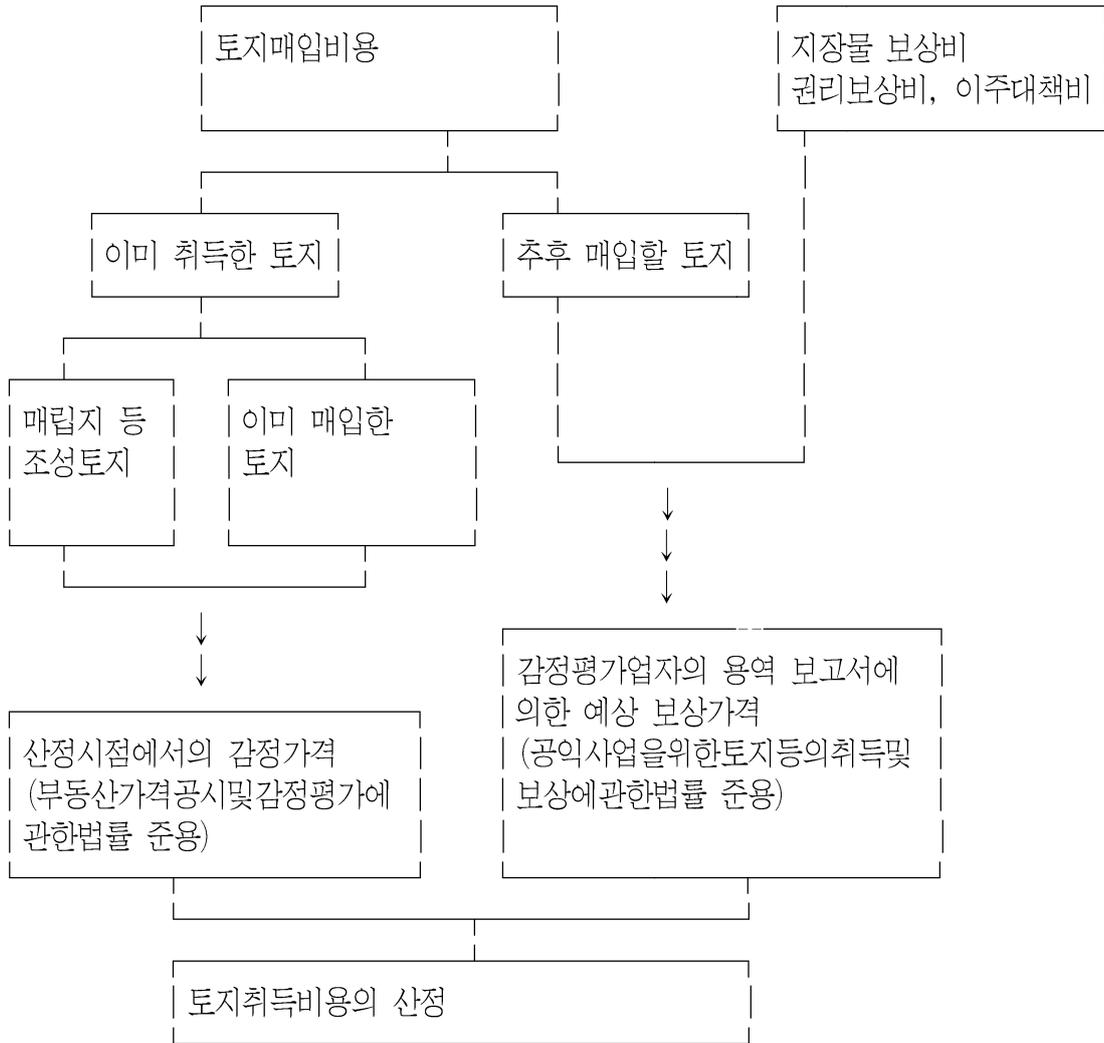
매립지 등 조성토지, 타인으로부터 매입한 토지 등에 관계없이 산정 시점에서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의하여 감정평가법인등이 감정평가한 감정평가액을 적용하여 산정

(3) 추후 매입할 토지의 취득비용 산정

감정평가법인등이 예상보상가격을 추계한 용역보고서에 의하여 산정

- 예상보상가격의 추계는 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」의 절차를 준용

<그림> 토지취득비용의 산정 절차



#### (4) 기타 보상비의 산정

기타 보상비는 지장물 보상비, 권리 보상비, 이주대책비 등을 의미

이들 보상비는 추후 매입할 토지의 매입비용 산정과 마찬가지로 감정평가법인등이 예상보상가격을 추계한 용역보고서에 의하여 산정

지장물 보상비

- 지장물 보상비는 건축물입목공작물 기타 토지에 정착한 물건의 이전에 필요한 비용을 의미
- 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제75조 건축물 등 물건에 대한 보상 및 시행규칙 제3절 건축물 등 물건의 평가를 준용

#### 권리 보상비

- 권리 보상비는 광업권어업권 및 용수 등의 사용에 대한 권리의 보상비를 의미
- 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제76조 권리의 보상, 제77조 영업의 손실 등에 대한 보상 및 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙」 제4절 권리의 평가, 제5절 영업의 손실 등에 대한 평가를 준용

#### 이주대책비

- 이주대책비는 공익사업의 시행으로 생활의 근거를 잃는 사람을 위하여 이주대책을 수립 실시하거나 이주정착금의 지불비용을 의미
- 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제6조 이주정착금 등의 보상 및 제78조 이주대책의 수립 등을 준용

#### (5) 감정평가법인등의 선정

- 토지평가를 위한 감정평가법인등 선정은 사업시행자가 관할 시장군수에게 의뢰하고 관할 시장군수는 2명의 감정평가법인등을 선정. 이의 감정평가에 소요되는 비용은 사업시행자가 부담

### 3-2-3 도시조성비용의 산정

#### (1) 도시조성비용의 구성

도시조성비용은 조사비, 설계비, 공사비, 일반관리비 및 기타경비로 구성

- 조사비는 측량비 및 기타 조사비용의 합계액을 의미
- 설계비는 설계를 위하여 지출한 비용의 합계액을 의미

- 공사비는 공사의 시행을 위한 재료비노무비경비일반관리비이윤의 합계액을 의미
  - 일반관리비는 관리활동부문에서 발생한 제비용의 합계액을 의미
  - 기타 경비는 세금공과금부담금, 천재지변으로 인한 피해액, 산업재해보상보험료 등을 의미
- ※ 제세공과금은 공사의 시행준공등기 및 소유권 이전과 관련한 취득세, 등록세, 부가 가치세 등 일체의 세금 및 공과금과 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금으로 구성

도시개발 이후의 건축물 공사비는 도시조성비용에서 제외

- 단, 「기업도시개발특별법」 제4조제2항제7호의 시설을 관할 시장군수와 협의한 사업 추진 등에 관한 협약안에 따라 무상공급할 경우에는 건축물 공사비도 포함

## (2) 공사비의 산정

공사비는 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준과 정부표준품셈 및 단가에 의하여 산출

- 이미 수행한 사업을 토대로 축적한 실적공사비로서 중앙관서의 장이 인정한 가격을 적용
- 정부고시가격이 없는 경우는 조달청 등 공인된 계약단가로부터 추출하거나, 정부표준 품셈에 의하여 원가산정

## (3) 기타 도시조성비용의 산정

조사비, 설계비, 일반관리비는 이하의 기준에 따라 공사비의 일정 비율에 의하여 산정

- 조사비는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준에 의하여 산정
- 설계비는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준 또는 「건축사법」 제19조의3의 규정에 의하여 산정

- 일반관리비는 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준에 의한 일반관리비율에 의하여 산정

기타 경비의 산정

- 제세공과금은 개발구역의 지정 제안시 사업시행자와 관할 시장군수 간의 협약안에 제시된 감면율에 의하여 산정
- 다른 법령이나 개발사업의 승인조건 등에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 납부한 부담금 등은 당해 개발사업의 승인조건 등에 의하여 산정
- 보험료는 「산업재해보상보험법」 등에 의하여 산정

〈표〉 도시조성비용의 구성 및 산정기준

구성내용	산정기준
조사비	• 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준
설계비	• 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준 또는 건축사법 제19조의 3의 규정에 의함
공사비	• 공구별, 공종별 산정 • 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준과 정부표준품셈 및 단가에 의하여 산출
일반관리비	• 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행령」 제9조의 규정에 의한 예정가격 결정기준에 의한 일반관리비율 적용
기타경비	• 제세공과금은 정부의 개발사업 승인조건 및 지방자치단체와의 협약서에 의함 • 보험료는 「산업재해보상보험법」 등에 의함

3-2-4 자본비용의 산정

(1) 자본비용은 사업기간 중 사업비 조달에 소요되는 비용을 의미

- 타인자본을 조달하는데 드는 비용 뿐 아니라 자기자본 조달비용도 포함

(2) 자본비용은 연차적으로 조달된 사업비에 자본비용율을 곱하여 산정

- 자본비용율은 기준 자본비용율에서  $\pm 1\%$ 의 범위 내에서 결정하되 금리변동 추세 및 사업별 특성 등을 감안

- 기준 자본비용율은 당해 연도를 제외한 최근 3년간 민간투자사업의 평균수익률을 적용

\* 「민간투자지원센터 백서」(국토연구원, 민간투자지원센터, 2005)에 나타난 2002~2004년 기간 중 협상 완료된 44개 수익률을 대상으로 추정된 기준 자본비용율은 7.2% 수준

(3) 이 경우, 선수금 수령에 따라 예상되는 발생이자는 차감

### 3-2-5 그밖에 사업추진상 불가피하게 소요되는 비용 또는 경비

(1) 기업도시를 계획기간내에 개발계획에 따라 개발하고 당초의 투자계획에 의한 산업체의 설치이전 등을 위하여 투여할 수밖에 없는 비용으로 객관적으로 인정되는 비용

- 지방자치단체와 사업시행자간의 기업도시개발 협약안과 협약서에 명시된 “시행자의 기업이전 및 사업장 설치계획”을 이행하기 위하여 시설의 운반과 설치에 직접적으로 투여되는 비용을 의미

- 시설의 구입비용, 건축비용, 기타 부대비용 등은 제외

## 제3절 개발수입의 산정

### 3-3-1 개발수입의 대상

(1) 개발수입은 토지의 처분과 임대 등에 의하여 발생하는 수입금을 대상으로 산정

(2) 개발이후 운영의 결과로 나타나는 수입은 제외

(3) 유보지는 준공전까지 개발수입을 개발비용과 같도록 처리하되, 준공시점에는 그 용도에 따라 직접사용토지 또는 매각토지로 산정

### 3-3-2 토지 매각수입의 추정

(1) 조성토지의 매각수입은 조성토지의 예상감정평가액 또는 예상감정평가액을 추계한 용역보고서에 의한 가격에 의하여 산정

- 예상감정평가액의 추계는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가법인등이 블록단위로 대표지점을 평가
- 이 경우 블록은 가구(街區)단위로 평가하는 것을 원칙으로 하되, 용도가 상이할 경우 등 필요시, 당해 획지단위로 평가
- 임대료, 사용료 등에 의한 수입을 목적으로 하는 토지의 경우에도 매각가격으로 환원하여 산정
- 관광레저형 개발사업에 의한 조성토지의 경우, 골프장, 테마파크 등의 시설이 조성되기 전의 토지가격을 기준으로 평가
- 필요시 별도의 감정평가법인등에 의한 예상감정평가액과 비교

(2) 조성토지의 예상감정평가액의 추계는 사업의 특성에 따라 거래사례비교법, 원가법 및 수익환원법 중 가능한 방법을 선정하여 추정한 후 이를 비교하여 종합 평가

- 이 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제17조 등을 준용

(3) 조성원가 이하 공급대상 토지

- 「기업도시개발특별법시행규칙」 제13조 제3항 제1호의 단서조항에 의하여 조성원가 등 그 이하의 금액으로 공급하는 임대주택건설용지국민주택규모의 주택건설용지 및 공공시설용지는 공급계획에서 정한 가격기준을 적용하여 산정

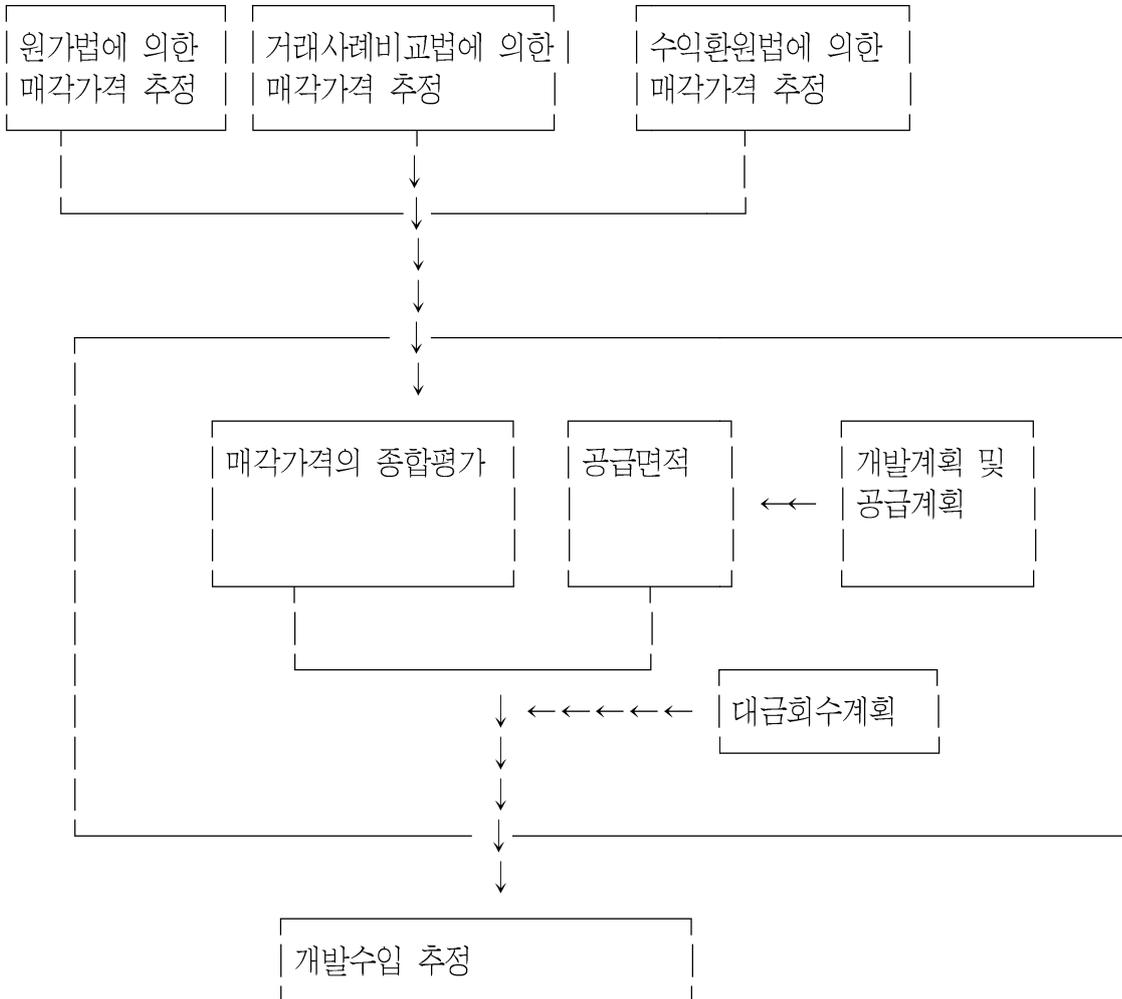
### 3-3-3 계획 내용의 반영

- (1) 매각수입의 산정에 필요한 용도분류, 유상공급면적 등에 대하여는 개발계획 등의 승인내용에 따름
- (2) 조성토지의 연차별 공급율과 대금회수율에 대하여도 개발계획 등의 승인내용에 따름

### 3-3-4 감정평가법인등의 선정

- (1) 토지평가를 위한 감정평가법인등 선정은 사업시행자가 관할 시장군수에게 의뢰하고 관할 시장군수는 2명의 감정평가법인등을 선정. 이의 감정평가에 소요되는 비용은 사업시행자가 부담

<그림> 개발수입 추정



## 제4장 개발이익 산정 및 조정절차

### 제1절 개발이익 산정의 3단계 절차

4-1-1 이미 설명한 개발이익 산정절차는 주로 개발계획 시점에서의 사전적 추정을 위한 것임

4-1-2 그러나, 기업도시개발사업의 사업시행자는 개발이익 산정 이후에도, 이를 확정하는 과정에서 사업단계에 따라 재산정 및 사후조정 등 3단계의 절차를 거침

## 제2절 개발이익 산정 (개발구역 지정 제안 시점)

4-2-1 기업도시 개발계획 승인 이전에 사업시행자는 개발이익을 산정

- (1) 사업성분석 관련 자료를 국토교통부장관에게 제출
- (2) 적정개발이익을 초과하는 부분에 대하여 개발구역 밖의 지역에 설치하는 간선시설과 개발구역 안의 공공편익시설 비용의 부담계획을 수립

4-2-2 사업성 분석 수행시 관할 시장군수와 협의한 다음 사항을 반영

- (1) 공공시설 등의 설치, 조성토지의 직접 사용내역, 기반시설의 설치 범위 및 설치시기와 주체, 조세 및 부담금의 감면, 사업성 분석 수행에 필요한 기타 협의사항

## 제3절 개발이익 재산정 (실시계획 승인 시점)

4-3-1 기업도시 실시계획 승인 이전에 사업시행자는 개발이익을 재산정

- (1) 개발규모 및 토지의 직접사용 비율 등의 변경
- (2) 주요 토지이용계획의 변경 등으로 인한 공급대상 토지의 변경
- (3) 토지취득비용의 변경이 있는 경우

4-3-2 간선시설공공편익시설 비용의 부담계획 조정

- (1) 재산정한 개발이익이 개발계획 승인 이전에 산정한 개발이익과 10% 이상의 차이가 발생할 경우

4-3-3 재산정 시점의 착안 사항

- (1) 토지취득비용은 실제 발생한 비용 혹은 감정평가법인등의 감정평가에 의한 토지보상비용을 적용
- (2) 도시조성비용은 실시계획을 토대로 한 조성원가를 반영
- (3) 자본비용은 재산정 시점을 기준으로 당해 연도를 제외한 최근 3년간의 민간투자사

업의 평균수익율을 적용

- (4) 개발수입은 감정평가법인등의 감정평가에 의한 매각수입에 의하여 산정
- (5) 단, 실시계획상의 토지공급계획에 의하여 조성원가를 기준으로 공급토록 되어 있는 토지는 그 기준에 의하여 산정
- (6) 실시계획에 의하여 공급계획 및 대금회수계획이 변경된 경우에는 변경된 계획에 의하여 산정

## 제4절 개발이익 사후조정 (준공시점)

4-4-1 사업시행자는 준공검사를 받기 전에 기업도시 개발사업을 시행한 후의 개발이익과 당초 산정한 개발이익을 대비

- (1) 비교 결과와 이에 대한 회계법인의 의견 및 재무제표 자료 등을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출

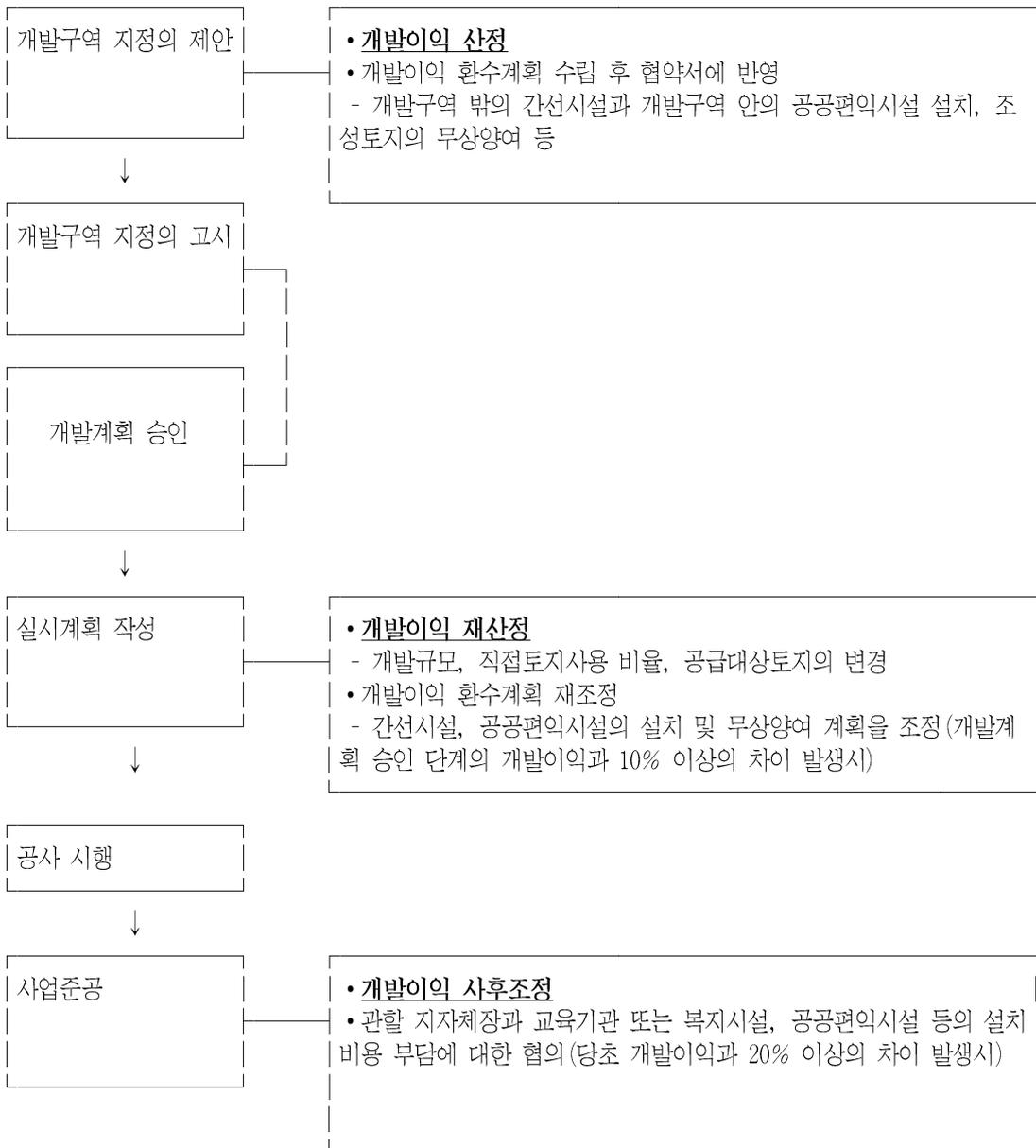
4-4-2 비교 결과에 따라, 다음 시설의 설치비용 부담에 대하여 지방자치단체장과 협의

- (1) 개발사업 시행 후의 개발이익이 당초 산정한 개발이익과 대비하여 20% 이상의 차이가 발생하는 경우
- (2) 지역특성에 맞는 교육복지시설, 공공편익시설, 도서관문화회관운동장 등 공공편익시설, 기타 지역발전에 필요하다고 지방자치단체가 요청하는 시설

4-4-3 개발이익은 준공검사 시점에 실제 발생한 비용과 수입을 기초로 산정

- (1) 개발수입 산정시, 미처 발생하지 않은 매각수입 등에 대하여는 향후 수립된 공급계획 및 대금회수계획에 따라 공급 및 회수될 것으로 전제하고 산정하되, 회수기간은 준공일로부터 5년을 초과하지 않도록 함

### <그림> 개발이익 산정절차



<표> 시점별 개발이익 산정절차

산정절차	개발비용	개발수입
개발이익 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발계획을 토대로 한 사전적 추정</li> <li>• 추후 토지취득비용 추정시, 감정평가업자의 용역보고서에 의한 예상보상평가액 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발계획을 토대로 한 사전적 추정</li> <li>• 매각가격 추정시, 감정평가업자의 용역보고서에 의한 예상감정평가액 반영</li> <li>• 공급 및 대금회수계획은 준공일까지</li> </ul>
개발이익 재산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지취득의 실제 발생 비용 및 감정평가에 의한 토지보상비용 산정</li> <li>• 실시계획에 의한 도시조성비용 산정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가에 의한 매각가격 산정</li> <li>• 공급 및 대금회수계획은 준공일까지</li> </ul>
개발이익 사후조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실제 발생한 개발비용 산정</li> <li>• 이미 취득한 토지의 감정평가에 의한 토지보상비용 산정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실제 발생한 개발수입 산정</li> <li>• 수립된 공급계획 및 대금회수계획에 따른 개발수입 추정(대금회수계획은 준공일로부터 5년을 초과하지 못함)</li> </ul>

부칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.