

인천광역시 지하부분 토지사용에 관한 보상 조례 일부개정조례안 입법예고

『인천광역시 지하부분 토지사용에 관한 보상 조례』를 일부 개정함에 있어 그 입법 취지와 주요내용을 시민에게 알려 널리 의견을 구하고자 『인천광역시의회 회의규칙』 제22조의2 규정에 의하여 다음과 같이 입법예고합니다.

2016년 6월 10일

인 천 광 역 시 의 회 의 장

1. 제안이유

- 가. 타인 토지의 지하부분 사용에 대한 보상대상에 도로공사를 위하여 소유권 외의 권리취득 및 사용되는 토지의 지하부분을 포함하고자 함.
- 나. 지하부분 토지사용에 따른 보상금액을 현실에 맞게 산정하여 주민의 경제적 피해를 방지하는 등 조례 운영상 나타난 미비점을 보완하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 「도시철도법」 제2조제5호에 따른 도시철도건설사업이나 「도로법」 제2조제7호에 따른 도로공사의 시행을 위하여 타인 토지의 지하부분의 소유권 외의 권리취득 및 사용하려는 경우에 대

한 보상범위 등을 정하고자 함(안 제1조)

나. 보상비는 해당 사업으로 인한 필지의 지하부분 사용 전의 적정 가격에서 지하보상비를 차감하여 산정된 가격과 설치된 지하시설물의 요인 등을 감안하여 형성된 필지 가격의 차액을 보상함(안 제9조제3항)

다. 해당 필지의 보상액은 감정평가업자가 평가한 가액(價額)으로 함(안 제9조제4항)

3. 의견제출

이 개정조례안에 대하여 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 2016년 6월 10일(18:00)까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 인천광역시의회 의장(참조 : 시의회 건설교통전문위원실, 전화 032-440-6245, 팩스 032-440-8766, 이메일 : adiosever@korea.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 사유)

나. 의견제출자의 주소·성명(단체 또는 법인의 경우에는 단체명 또는 법인명과 그 대표자 성명) 및 전화번호

제 출 자	해당사항	찬반여부 및 사유	비 고
○ 주 소 :			
○ 성 명 :			
○ 연락처 :			

※ 다른 서식 사용 가능

4. 참고자료

- 인천광역시 지하부분 토지사용에 관한 보상 조례 일부개정조례안 1부. 끝.

인천광역시 지하부분 토지사용에 관한 보상 조례 일부개정조례안

인천광역시 지하부분 토지사용에 관한 보상 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「도시철도법」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 지하부분 사용에 대한”을 “「도시철도법」 제2조제5호에 따른 도시철도건설사업이나 「도로법」 제2조제7호에 따른 도로공사의 시행을 위하여 타인 토지의 지하부분의 소유권 외의 권리취득 및 사용하려는 경우에 대한”으로 한다.

제2조제1호 중 “도시철도 지하시설물”을 “도시철도 또는 도로의 지하시설물”로 한다.

제6조 중 “지하철도”를 “지하시설물”로 한다.

제9조제1항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

① 도시철도건설사업에 따른 지하보상비는 「도시철도법」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조제2항에 따라 산정한 금액으로 하고, 도로공사에 따른 지하보상비는 「도로법」 제82조에 따라 산정한 금액으로 한다.

③ 해당 사업으로 인한 필지의 지하부분 사용 전의 적정가격에서 제1항 및 제2항에 따른 지하보상비를 차감하여 산정된 가격과 설치된 지하시설물의 요인 등을 감안하여 형성된 필지 가격의 차액으로 보상하되, 그 차액이 1,400,000원에 미달되는 경우에는 1,400,000원을 보상한다.

제9조제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제3항에 따른 해당 필지의 보상액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 같은 법 제2조제9호에 따른 감정평가업자가 평가한 가액(價額)으로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(지하보상비의 산정 및 지급에 관한 적용례) 제9조의 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 지하보상비를 지급하거나 공탁하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제1조(목적) 이 조례는 「도시철도법」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 지하부분 사용에 대한 보상범위, 입체이용저해율 산정방법 등 구체적인 보상기준을 정함으로써 감정평가의 적정을 기함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 「도시철도법」 제2조제5호에 따른 도시철도건설사업이나 「도로법」 제2조제7호에 따른 도로공사의 시행을 위하여 타인 토지의 지하부분의 소유권 외의 권리취득 및 사용하려는 경우에 대한 --- ----- ----- -----.
제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(용어의 정의) ----- ----- -----.
1. “토피”라 함은 도시철도 지하시설물(이하 “지하시설물”이라 한다)최상단에서 지표까지의 수직거리를 말한다.	1. ----- 도시철도 또는 도로의 지하시설물----- ----- -----.
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
제6조(건축가능층수) 건축가능층수는 지하철도의 구조와 시공방법, 지반상태, 토피 등에 따라 정하되 건축등의 행위시 해당토지의 지역여건, 건축 등 시설물	제6조(건축가능층수) ----- ----- 지하시설물----- ----- ----- -----

의 특성 및 공법 등에 맞도록 결정되어야 하며 토피심도별 건축가능층수 구분은 별표1과 같다.

제9조(지하보상비의 산정 및 지급) ① 지하보상비는 「도시철도법 시행령」 제10조 각 호에 따라 산정하며 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한다.

· 보상액 = 토지의 단위면적당 적정가격 × 입체이용저해율 × 구분지상권 설정면적

② (생략)

③ 제1항 및 제2항에 의거 산정된 지하보상비가 700,000원에 미달되는 경우에는 필지당 700,000원을 지급한다.

<신설>

-----.

제9조(지하보상비의 산정 및 지급) ① 도시철도건설사업에 따른 지하보상비는 「도시철도법」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조제2항에 따라 산정한 금액으로 하고, 도로공사에 따른 지하보상비는 「도로법」 제82조에 따라 산정한 금액으로 한다.

② (현행과 같음)

③ 해당 사업으로 인한 필지의 지하부분 사용 전의 적정가격에서 제1항 및 제2항에 따른 지하보상비를 차감하여 산정된 가격과 설치된 지하시설물의 요인등을 감안하여 형성된 필지 가격의 차액으로 보상하되, 그 차액이 1,400,000원에 미달되는 경우에는 1,400,000원을 보상한다.

④ 제3항에 따른 해당 필지의 보상액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조

④ (생략)	<u>제5호에 따른 표준지공시지가</u> <u>를 기준으로 하여 같은 법 제2</u> <u>조제9호에 따른 감정평가업자</u> <u>가 평가한 가액(價額)으로 한</u> <u>다.</u> ⑤ (현행 제4항과 같음)
---------------	---

관련법령 검토와 발췌사항

관련법령	☐ 지방자치법 - 제22조(조례) ☐ 도로법 - 제82조(토지 등의 수용 및 사용) ☐ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 - 제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ☐ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 - 제31조(토지의 지하·지상공간의 사용에 대한 평가) - 제32조(잔여지의 손실 등에 대한 평가) ☐ 도시철도법 시행령 - 제10조(지하부분 사용에 대한 보상기준) - 별표 1 “내용은 별지 작성”
관련법규 정비대상	
관련자료	

관련법령 발췌사항

☐ 지방자치법

제22조(조례) 지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

☐ 도로법

제82조(토지 등의 수용 및 사용) ① 도로관리청은 도로공사의 시행을 위하여 필요하면 도로구역에 있는 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건의 소유권이나 그 토지·건축물 또는 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

② 제1항에 따른 수용 또는 사용에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제25조에 따른 도로구역의 결정 또는 변경과 도로구역의 결정 고시 또는 변경 고시는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정고시로 보며, 도로관리청은 같은 법 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 도로공사의 시행기간에 재결을 신청할 수 있다.

☐ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여

야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다.

② 제1항 본문에 따른 손실 또는 비용의 보상은 해당 사업의 공사완료일부터 1년이 지난 후에는 청구할 수 없다.

③ 사업인정고시가 된 후 제1항 단서에 따라 사업시행자가 잔여지를 매수하는 경우 그 잔여지에 대하여는 제20조에 따른 사업인정 및 제22조에 따른 사업인정고시가 된 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 손실 또는 비용의 보상이나 토지의 취득에 관하여는 제9조제6항 및 제7항을 준용한다.

⑤ 제1항 단서에 따라 매수하는 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

제31조(토지의 지하·지상공간의 사용에 대한 평가) ① 토지의 지하 또는 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우 당해 공간에 대한 사용료는 제22조의 규정에 의하여 산정한 당해 토지의 가격에 당해 공간을 사용함으로써 인하여 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(이하 이 조에서 "입체이용저해율"이라 한다)을 곱하여 산정한 금액으로 평가한다.

② 토지의 지하 또는 지상공간을 일정한 기간동안 사용하는 경우 당해 공간에 대한 사용료는 제30조의 규정에 의하여 산정한 당해 토지의 사용료에 입체이용저해율을 곱하여 산정한 금액으로 평가한다.

제32조(잔여지의 손실 등에 대한 평가) ① 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지의 가격이 하락된 경우의 잔여지의 손실은 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가격(당해 토지가 공익사업시행지구에 편입됨으로 인하여 잔여지의 가격이 변동된 경우에는 변동되기 전의 가격을 말한다)에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가한다.

② 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득 또는 사용됨으로 인하여 잔여지에 통로·구거·담장 등의 신설 그 밖의 공사가 필요하게 된 경우의 손실은 그 시설의 설치나 공사에 필요한 비용으로 평가한다.

③ 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 된 잔여지에 대하여는 그 일단의 토지의 전체가격에서 공익사업시행지구에 편입되는 토지의 가격을 뺀 금액으로 평가한다.

□ 도시철도법 시행령

제10조(지하부분 사용에 대한 보상기준) ① 법 제9조제1항에 따른 토지의 지하부분 사용에 대한 보상대상은 도시철도시설의 건설 및 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분으로 한다.

② 법 제9조제1항에 따른 토지의 지하부분 사용에 대한 보상금액은 다음 제1호의 면적에 제2호의 적정가격과 제3호의 입체이용저해율을 곱하여 산정한 금액으로 한다.

1. 법 제12조에 따른 구분지상권 설정 또는 이전 면적
2. 제3항에 따른 해당 토지(지하부분의 면적과 수직으로 대응하는 지표의 토지를 말한다)의 적정가격

3. 도시철도건설사업으로 인하여 해당 토지의 이용을 방해하는 정도에 따른 다음 각 목의 이용저해율을 합산한 것(이하 "입체이용저해율"이라 한다)으로서 별표 1에 따라 산정되는 입체이용저해율

가. 건물의 이용저해율

나. 지하부분의 이용저해율

다. 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율

③ 제2항제2호에 따른 해당 토지의 적정가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 같은 법 제2조제9호에 따른 감정평가업자 중 시·도지사가 지정하는 감정평가업자가 평가한 가액(價額)으로 한다.

[별표 1]

입체이용저해율의 산정기준 (제10조제2항제2호 관련)

1. 입체이용저해율은 건물의 이용저해율, 지하부분의 이용저해율, 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율을 합산하여 산정한다.

2. 제1호에 따른 건물의 이용저해율, 지하부분의 이용저해율, 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율은 다음 각 목의 산식에 따라 산정한다.

가. 건물의 이용저해율 = $\alpha \times$ 이용이 저해되는 지상층의 이용률

나. 지하부분의 이용저해율 = $\beta \times$ 이용이 저해되는 지하층 또는 지하 심도(深度)의 이용률

다. 그 밖의 이용저해율

1) 지상·지하부분 양쪽의 그 밖의 이용을 저해하는 경우 = γ

2) 지상·지하부분 어느 한쪽의 그 밖의 이용을 저해하는 경우

$$= \gamma \frac{V_{12}}{V_{12}+V_{22}} \text{ 또는 } \gamma \frac{V_{22}}{V_{12}+V_{22}}$$

3. 제2호 각 목의 α , β , γ 는 각각 다음 산식에 따라 산정한다.

<토지의 입체이용 분포도>

높이	V₁₂	V ₁₁ : 건물 지상층 이용가치
	V₁₁	V ₁₂ : 통신시설·광고탑 또는 굴뚝 등 이용가치
지표	V₂₁	V ₂₁ : 건물 지하층 이용가치 또는 지하 이용가치
	V₂₂	V ₂₂ : 지하수 사용시설 또는 특수물의 매설 등 이용가치
		치

가. 입체이용가치(A) = 건물 지상층 이용가치(V₁₁) + 건물 지하층 이용가치 또는 지하 이용가치(V₂₁) + 그 밖의 이용가치(V₁₂ + V₂₂)

나. 건물 지상층 이용에 따른 이용률(α) = $\frac{V_{11}}{A}$

다. 건물 지하층 또는 지하 이용에 따른 이용률(β) = $\frac{V_{21}}{A}$

라. 그 밖의 이용에 따른 이용률(γ) = $\frac{V_{12}+V_{22}}{A}$

마. 토지의 입체이용률: $\alpha + \beta + \gamma = 1$

4. 제3호 각 목의 입체이용가치 및 입체이용률 등의 구체적인 산정기준은 해당 토지 및 인근 토지의 이용실태, 입지조건과 그 밖의 지역적 특성을 고려하여 시·도의 조례로 정한다.