

용지보상비 산정 방법 및 Q&A

2018. 7.

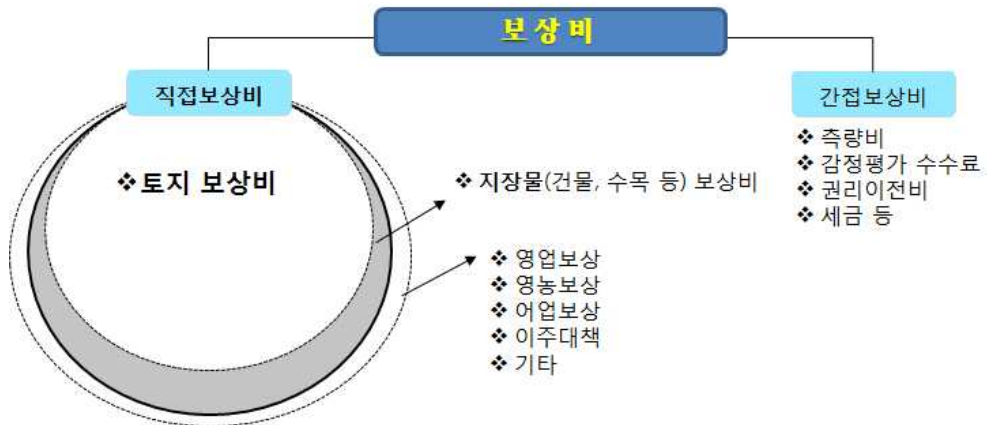
 공공투자관리센터

1. 용지보상비 산정 방법

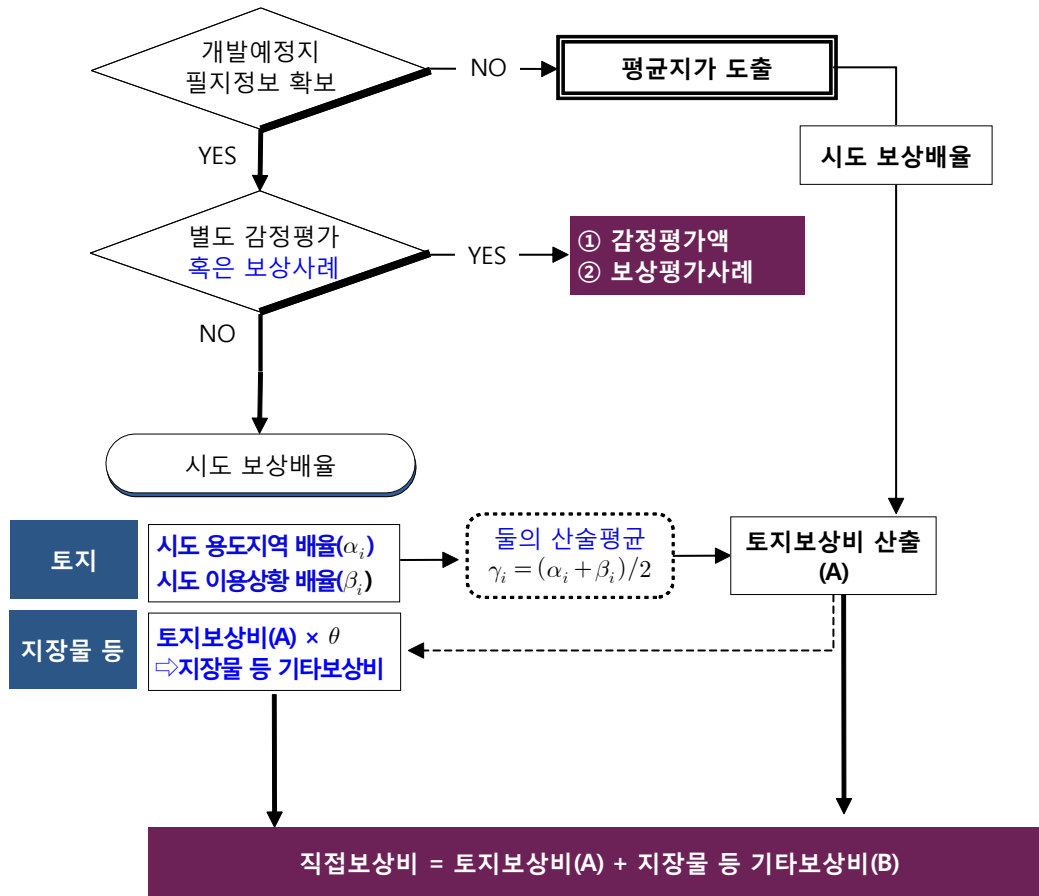
□ 용지보상비의 정의

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상비 정의

[그림 1] 보상비 구성항목



□ 직접보상비 추정 절차



□ 토지보상비

- (1단계) 개발사업예정지의 필지정보(용도지역, 이용상황, 공시지가) 확인가능 판단
 - 확인 가능한 경우 : 2단계로 이동
 - 확인 불가능한 경우 : 읍면동 평균공시지에 시도 전체 보상배율과 토지면적을 곱하여 추정

<읍면동 평균지가 이용 방법>

- 읍면동 평균공시지가는 지자체 또는 공공투자관리센터를 통해 협조 가능

- (2단계) 개발사업 예정지에 대한 정밀 감정평가 또는 보상사례 여부 확인
 - 감정평가 또는 보상사례가 없는 경우 : 3단계로 이동
 - 감정평가 또는 보상사례가 있는 경우 : 감정평가액 또는 보상사례를 근거로 보상비 추정
- (3단계) 시도 용도지역 및 이용상황의 보상배율 평균값을 적용하여 추정
 - 개발예정지의 용도지역과 이용상황을 근거로 각각의 보상배율을 도출하여 둘의 산술평균을 구한 뒤 산정한 보상배율에 토지면적과 해당필지 공시지가를 곱하여 토지보상비를

추정함.

- 용도지역 및 이용상황 구분은 <붙임 1>~<붙임 3> 참조
- 용도지역(또는 이용상황)만 확인이 가능한 경우 산술평균이 불가능하므로 해당 보상배율을 바로 적용
- 용도지역과 이용상황 모두 확인이 불가능한 경우 시도 전체 보상배율 적용

<공시지가, 용도지역 및 이용상황 확인 방법>

- 연도별 공시지가
 - '부동산공시가격알리미'(<http://www.kreic.org/realtyprice>)에서 지번을 입력하면 확인 가능
- 공시지가 및 용도지역
 - '온나라부동산정보'(<http://www.onnara.go.kr>)에 지번을 입력하면 공시지가 및 용도지역이 표시됨.
- 이용상황
 - 해당 사업 지자체의 개별공시지가 특성정보 DB에서 구득 가능

<표 1> 시도 전체, 용도지역 및 이용상황별 보상배율

구분	전체	용도지역 (4개 지역)				이용상황 (5개 이용상황)				
		주거/상업 공업	녹지 개제	관리	농림 자보	주거용 공업용	상업용 주상용	전답	임야	공공 기타
서울	1.66	1.59	1.84			1.23	1.52	1.29	2.77	3.66
부산	1.90	1.87	1.93			1.86	1.61	1.90	3.00	3.90
대구	2.05	1.90	2.18	2.90	2.78	1.92	1.57	2.05	3.89	4.89
인천	2.10	1.66	1.77	3.13	2.36	1.66	1.11	2.16	2.64	3.89
광주	2.13	1.54	2.71	2.57		1.54	1.31	2.18	2.80	3.28
대전	1.59	1.59	1.83	2.00	3.00	1.59	1.57	1.60	2.59	3.81
울산	2.78	2.09	3.04	2.82	3.00	1.91	1.88	2.45	5.00	4.44
세종	2.87	2.55	2.79	3.33	2.75	2.34	2.04	2.70	5.11	4.16
경기	1.85	1.49	1.92	2.08	2.01	1.63	1.57	1.77	2.70	2.88
강원	2.44	1.89	2.65	2.71	2.68	1.90	1.64	2.38	4.46	4.62
충북	2.35	1.37	2.38	2.88	2.61	1.74	1.56	2.31	3.07	5.20
충남	2.49	1.93	2.54	2.96	2.39	2.04	1.63	2.33	3.58	4.06
전북	2.15	1.82	2.22	2.61	2.09	1.95	1.69	2.11	3.42	4.25
전남	2.50	2.03	2.75	2.62	2.47	2.17	1.72	2.40	4.50	5.00
경북	2.64	2.24	2.52	2.99	2.54	2.10	1.82	2.52	4.50	5.31
경남	2.73	1.96	3.08	3.13	2.62	2.13	1.80	2.70	4.50	4.17
제주	2.17	1.73	2.22	2.60	2.71	1.69	1.50	2.43	3.10	4.11

□ 지장물 등 기타보상비

- 토지보상비의 10~15% 수준에서 연구진이 적의 조정

□ 간접 보상비 추정

- 측량비, 감정평가 수수료, 권리이전비, 세금 등 별도 산정

2. 용지보상비 산정 Q&A

1. 전체라는 값은 어떤 경우에 적용하는 값인가요?

☞ 개발예정지의 필지정보가 없을 경우 읍면동 평균지가에 적용하는 배율입니다.

2. 크게 전체와 용도지역, 이용상황으로 구분이 되어 있는데요, 계수를 적용할 때 어떤 우선순위로 적용을 해야 하는지요?

ex) 용도지역 계수를 (1순위), 용도지역을 모를 경우 전체(2순위), 이용상황(3순위) 이렇게 적용하면 되는 건가요?

☞ 용도지역 및 이용상황이 모두 다 존재하는 경우 평균을 적용, 둘 중 하나만 있을 경우 해당 배수를 적용합니다. 그리고 만약 아무것도 없다면 전체를 적용합니다.

3. 용도지역이 중복으로 겹치는 경우는 어떻게 적용해야 하는지요?

☞ 한 필지에 중복으로 겹치는 경우는 없을 것입니다. 만약 있다면 둘의 평균을 적용합니다.

4. 이용상황은 현(실제) 이용상황을 의미하는 건가요? 도로와 같은 연장이 긴 프로젝트는 예비타당성조사 단계에서 현(실제) 이용상황을 다 조사할 수 없는데, 개정전의 수도권/수도권 외 지역별 보상배율과는 다르게 많이 복잡하며, 실질적인 어려움이 예상됩니다. 어떤 해결 방법이 있을까요?

☞ 이용상황은 토지 특성정보 중 하나로 해당 사업 지자체의 개별공시지가 특성정보 DB에서 필지별로 구득이 가능합니다.

5. 이용상황은 반드시 실제 현황조사만 인정하는지요? 아니면 다음지도나 네이버지도와 같은 항공사진이나, 지형도 상의 기준으로 적용해도 되는지요?

☞ 이용상황은 토지 특성정보 중 하나로 해당 사업 지자체의 개별공시지가 특성정보 DB에서 필지별로 구득이 가능합니다.

6. 예비타당성조사 총괄지침 [별표1]의 첫번째 지역 서울의 경우 관리지역과 농림지역 자연환경보전지역의 계수가 없는데, 이렇게 계수가 없는 경우에는 서울의 전체값 1.66을 계수로 적용하면 되는지요?(마찬가지로 부산, 광주의 계수가 없는 경우도 동일 질문입니다.)

☞ 이용상황은 존재하기 때문에 이용상황에 있는 배수를 적용합니다. 이용상황 배수도 없는 경우 전체를 사용합니다.

7. 이용상황에서 주거용과 주상용은 구분이 모호합니다. 구분의 기준이 있다면 알려주시기 바랍니다.

☞ <붙임 2>와 <붙임 3>을 참고하시기 바랍니다.

8. 관리지침이 개정 되기 전의 수도권/수도권외 로 구분하던 지역별, 지목별 보상배율과 혼용해서 사용한다고 들었는데, 신/구 관리지침 혼용 대상과 기준에 대해서 알려주시기 바랍니다.

☞ 18년도 제1차 예비타당성조사 대상사업부터 적용합니다.

<붙임 1> 용도지역 구분

대구분	구 분		용 도 지 역	전산코드	약 어
주거상업공업	도 시 지 역	주거지역	제1종전용주거지역	11	1전
			제2종전용주거지역	12	2전
			제1종일반주거지역	13	1주
			제2종일반주거지역	14	2주
			제3종일반주거지역	15	3주
			준주거지역	16	준주
		상업지역	중심상업지역	21	중상
			일반상업지역	22	일상
			근린상업지역	23	근상
			유통상업지역	24	유상
		공업지역	전용공업지역	31	전공
			일반공업지역	32	일공
			준공업지역	33	준공
녹지개제	녹지지역	보전녹지지역	41	보전	
		생산녹지지역	42	생산	
		자연녹지지역	43	자연	
	개발제한구역	개발제한구역	44	개제	
제외	용도미지정		용도미지정지역	51	미정
관리지역	관리지역		관리지역	61	관리
			보전관리지역	62	보관
			생산관리지역	63	생관
			계획관리지역	64	계관
농림자보	농림지역		농림지역	71	농림
	자연환경보전지역		자연환경보전지역	81	자보

<붙임 2> 이용상황 구분

대구분	구분	토지용도	전산코드	대구분	구분	토지용도	전산코드
주거/공업	주거용	주거용	100	임야	임야	임야	700
		단독	110			조림	710
		연립	120			자연림	720
		다세대	130			토지임야	730
		아파트	140			목장용지	740
		주거나지	150			임야기타	750
		주거기타	160	공공기타	특수토지	특수토지	800
상업/주상	상업업무용	상업·업무용	200			광천지	810
		상업용	210			광업용지	820
		업무용	220			염전	830
		상업나지	230			유원지	840
		상업기타	240			공원묘지	850
	주상복합용	주·상복합용	300			골프장	860
		주상용	310			스키장	870
		주상나지	320			경마장	880
		주상기타	330			터미널	890
주거/공업	공업용	공업용	400			콘도	891
		공업용	410		공공용지	특수기타	899
		공업나지	420			공공용지 등	900
		공업기타	430			도로 등	910
전답	전	전	500			하천 등	920
		전	510			공원 등	930
		과수원	520			운동장 등	940
		전기타	530			주차장 등	950
	답	답	600			위험시설	960
		답	610			유해·험오시설	970
		답기타	620			기타	990
					기타	기타	990

<붙임 3> 토지 이용상황 세부 구분 기준(2018년도 표준지 공시지가 조사 평가 업무요령, p.64~70)

구 분		범 위	전산코드	기재방법
주거용			100	주거용
	단독주택 용지 (가정보육시 설·공동생활 가정 및 재가노인복지 시설을 포함)	·단독주택 : 주택용지로서 연립·다세대·아파트 또는 기숙사부지가 아닌 토지, 주택지 안의 소규모점포가 있는 주택(점포주택)용지 ·다중주택 : 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 것 ·다가구주택 : 주택으로 쓰이는 층수(지하층은 제외함)가 3개층 이하(1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외)이고, 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것 ·공관	110	단 독
	연립주택 용지	주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외함)의 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 공동주택용지 (4층 이하의 기숙사용지 및 「주택법 시행령」 제3조 제1항 제1호의 단지형 연립주택용지 포함) ※ 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것	120	연 립
	다세대 주택용지	동당 건축연면적이 660㎡ 이하인 4층 이하의 공동주택용지(「주택법 시행령」 제3조 제1항 제1의2호의 단지형 다세대주택용지와 「주택법 시행령」 제3조 제1항 제2호의 원룸형 주택용지 포함)	130	다세대
	아파트 용지	주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 공동주택용지 (5층 이상의 기숙사용지 포함)	140	아파트
	주거용 나지	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주택용지로 이용개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 벽돌공장 등	150	주거나지
	주거용 기타	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	160	주거기타

구 분		범 위	전산코드	기재방법
상업·업무용			200	
	상업용지	상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물부지 예) 시장, 상가, 호텔, 휴게소, 목욕탕, 수영장, 극장, 병원, 주유소 등	210	상업용
	업무용지	은행, 사무실 등 업무용으로 이용하고 있는 건물부지. 다만, 상업용과 업무용이 복합되어 있는 경우에는 그 사용면적을 기준으로 판단하여 기재한다.	220	업무용
	상업·업무용 나지	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 상업용 또는 업무용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	230	상업나지
	상업·업무용 기타	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 관공서, 교육시설(학교·공공도서관·전시관 등), 종교시설 또는 주거용건물, 주상용건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	240	상업기타
주상복합용			300	
	주상 복합용지	단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물부지(다만, 주택지안의 소규모 점포주택은 단독주택으로 본다)	310	주상용
	주상 복합용 나지	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주상복합용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	320	주상나지
	주상 복합용 기타	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 주거용 건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	330	주상기타

구 분		범 위	전산코드	기재방법
공 업 용			400	
	공업용지	제조업에 이용되고 있는 토지. 다만, 상업용과 공업용의 구분이 어려운 경우에는 상업용으로 한다.	410	공업용
	공업용 나지	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 공업용으로 이용개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	420	공업나지
	공업용 기타	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	430	공업기타
전			500	
	전	물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 목적으로 죽순을 재배하는 토지	510	전
	과수원	사과배·밤·호도·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 한다.	520	과수원
	전 기타	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	530	전기타

구 분		범 위	전산코드	기재방법
	농업용 창고	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 농협·수협·축협창고 및 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	540	전창고
	축사	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	550	전축사
답			600	
	답	물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지	610	답
	답 기타	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	620	답기타
	농업용 창고	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 농협·수협·축협창고 및 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	630	답창고
	축사	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	640	답축사
임 야			700	
	조림	계획조림지로 조성된 임야	710	조림
	자연림	자연상태의 임야	720	자연림
	토지임야 (토림)	주변의 토지이용상황으로 보아 순수임야와 구분되며, 주로 경작지 또는 도시(마을)주변에 위치해 있는 구릉지와 같은 임야	730	토지임야

구 분		범 위	전산코드	기재방법
	목장용지	축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 「축산법」에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지와 그 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 한다. ※ 지적공부상 목장용지(지적공부상 전·답인 토지를 포함)일지라도 주변의 토지이용상황이 전·답인 축사부지(돈사, 계사, 우사 등)는 목장용지로 조사하지 아니하고 전축사 또는 답축사로 조사한다.	740	목장용지
	임야 기타	주변의 토지이용상황이 임야로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설, 농협·수협·축협 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	750	임야기타
특 수 토 지		비교적 대규모 필지의 토지로서 토지용도가 특수하거나 거래사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지	800	
	광천지	지하에서 온수·약수석유류 등이 용출되는 용출구 및 그 유지에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.	810	광천지
	광업용지	광산, 특수채석장(오석, 대리석 등 채석지)용지	820	광업용지
	염전	바닷물을 끌어 들어 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어 들어 소금을 제조하는 공장시설물의 부지를 제외한다.	830	염전
	양어장	육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지	831	양어·양식
	양식장	일정한 설비를 갖추어 놓고 물고기나 해조, 버섯 따위를 인공적으로 길러서 번식시키는 곳		
	유원지	일반공중의 위락휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌 등의 토지와 그 부속토지 단, 일정규모(10,000㎡)이하이거나, 개별지가 산정에 지장이 없는 경우는 유원지로 선정하지 아니 할 수 있다.	840	유원지

구 분		법 위	전산코드	기재방법
	야영장	청소년야영장	841	야영
		자동차야영장		
	공원묘지		850	공원묘지
	골프장	회원제	860	회원제
		대중제	861	대중제
		간이	862	간이
	스키장		870	스키장
	경마장		880	경마장
	승마장		881	승마장
	여객자동차터미널		890	터미널
	콘도미니엄		891	콘도
	공항		892	공항
	고속도로휴게소		893	휴게소
	매립지		894	매립

구 분			범 위	전산코드	기재방법
	발 전 소	수력	물이 갖는 위치에너지를 수차의 기계에너지로 바꾸어 그것을 발전기로 전기에너지로 변환하는 발전방식을 사용하는 발전소	895	발전소
		화력	석탄 또는 석유를 연료로 사용하는 열기관에 의하여 발전기를 회전시켜 전기를 생성하는 발전소		
		원자력	원자핵이 붕괴할 때 생기는 열에너지를 동력으로 하여 전기를 얻는 발전소		
	특수토지 기타		기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지로서, 토지이용상황 등을 세분화, 특정하기 곤란하여 개별지가 산정시 비준표에 의할 경우 그 가격이 적정하지 않은 토지	899	특수기타
공공용지 등			(도시)계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공 내지 완료된 경우나 영리목적이 아닌 공공성격이 강한 토지	900	
	도로 등		도로(사도 포함), 철도, 녹지, 수도, 공동구	910	도로 등
	하천 등		하천 및 부속토지, 제방, 구거, 유지(댐, 저수지, 소류지, 호수, 연못 등)	920	하천 등
	공원 등		공원(묘지공원 및 도시자연공원을 제외한 도시공원), 사적지	930	공원 등
	운동장 등		운동장, 체육시설, 광장	940	운동장 등
	주차장 등		주차장, 자동차정류장	950	주차장 등
	위험시설		위험시설(변전시설, 송전탑, 유류저장 및 송유설비 등) ※일반주유소(가스충전소를 포함한다)는 제외한다.	960	위험시설
	유해 및 혐오시설		화장장, 공동묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 공설묘지공원 포함), 납골시설, 쓰레기처리장, 폐기물처리시설, 도축장 등	970	유해·혐오 시설
기 타				990	기 타

※ 도시자연공원에 토지는 “도시계획시설(9)”란에는 공원(2)으로 기재하되 “토지이용상황(14)”란에는 실제 이용상황을 기재함