

잔여지 매수 세부 판단 기준

가. 적용범위

- 동일한 토지 등의 소유자에 속하는 일단의 토지* 중 일부가 편입되고 남은 잔여지 매수 판단은 “동 판단기준”에 의하되,
 - * (일단의 토지) 일반적인 이용방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 연접하는 여러 필지의 토지
- 특수한 사정*이 있는 경우에는 용지매수대책위원회에서 결정할 수 있도록 함

* (특수한 사정) 위치, 지역특성, 공단사업 편입전 면적대비 잔여면적, 주변 여건 등 구체적인 사실관계에 따라 의사결정이 필요한 사항

나. 잔여지 매수 판단 기준

☐ 공통기준

- ① 동일한 소유자의 토지가 연접하여 일단의 토지로 이용되고 있는 경우는 잔여지 매수 판단 대상에서 제외, ② 잔여지 매수 결정 시 잔여지 상의 지장물 일괄 보상

☐ 지목별 잔여지 매수 판단기준

대 지

- 1) 건축법시행령에서 정하는 대지의 분할제한 면적 이하의 토지, 단, 지자체별로 조례*로 정하여진 경우는 그에 따른다.

① 주거지역 : 60제곱미터, ② 상·공업지역 : 150제곱미터

④ 녹지지역 : 200제곱미터, ⑤ 기타지역 : 60제곱미터

* 지자체별 조례 예) 대구/대전 주거지역 대지 분할제한 90㎡

** 관련법령

□ 건축법 제49조(대지의 분할제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되게 분할할 수 없다.

□ 건축법시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제49조 제1항에서 "대통령령이 정하는 범위"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 규모이상을 말한다.

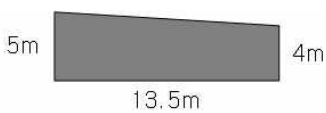
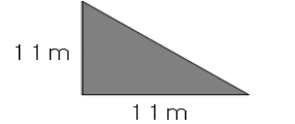
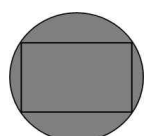
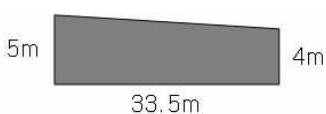
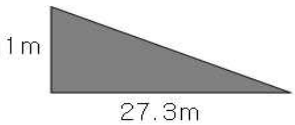
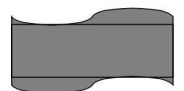


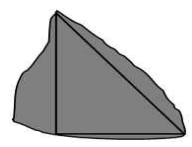
1. 주거지역 : 60㎡, 2. 상업지역 : 150㎡, 3. 공업지역 : 150㎡
4. 녹지지역 : 200㎡, 5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60㎡

2) 대지의 분할제한 면적초과 토지

① 형상의 부정형 등으로 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우

－ (건축이 현저히 곤란한 부정형 판단기준) 형상이 사각형은 폭 5m 이하, 삼각형은 한번의 폭이 11m이하인 경우, 이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단



* 부정형 토지형상 유형(예)

구분	부정형(사각)	부정형(삼각)	기 타
주거지역 (60㎡)			
상·공업지역 (150㎡)			
녹지지역 (200㎡)			

② 철도건설로 인하여 진·출입 차단 등으로 대지로서 기능상실이 인정되는 토지(단, 대체시설의 설치시 제외)

전(田)/답(沓)/과수원(果樹園)

- 1) 농경지 활용이 곤란하다고 인정되는 최소면적 토지 : 330m² 이하
- 2) 최소면적(330m² 이하) 초과 토지
 - ① 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등으로 영농이 현저히 곤란한 경우
 - － (영농이 현저히 곤란한 부정형 판단기준) 형상이 사각형은 폭 5m 이하, 삼각형은 한변의 폭이 11m이하인 경우, 이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단
 - * 부정형 토지형상 유형(예)

구 분	부정형(사각)	부정형(삼각)	기 타
전/답/과 (330 m ²)	5m  4m 73.5m	11m  60.1m	대지와 동일

- ② 철도건설로 인하여 진·출입 차단 또는 어려운 경우와 용·배수가 차단되어 영농이 현저히 곤란하다고 인정되는 토지(단, 대체시설의 설치시 제외)

잡종지(雜種地)

- 1) 잔여면적, 위치, 형태, 용도지역, 이용상황 등을 고려하여 종래의 용도대로 이용함이 사실상 어렵다고 인정되는 토지로 하되, 대지기준을 준용 또는 참작

임 야(林野)

- 1) 경제적 가치가 현저히 적다고 인정되는 최소면적 토지 : 330m²이하
- 2) 최소면적(330m² 이하) 초과 토지
 - 공부상 면적과는 달리 각기·지반고저 등으로 급경사 또는 하천으로 둘러쌓여 고립되는 등 진·출입이 불가능하여 토지로서의 이용가치가 상실되었다고 인정되는 토지

기타의 토지(도/구/목/공 등)

- 1) 경제적 가치가 현저히 적다고 인정되는 최소면적 토지 : 330m²이하
- 2) 최소면적(330m²이하) 초과 토지
 - 잔여면적, 위치, 형태, 용도지역 등을 종합적으로 고려하여 종래 목적대로 사용함이 현저히 곤란하다고 인정되는 토지