

광양항 광역 준설토 투기장 조성사업 손실보상 주민 설명회

2024. 1.

 여수시



01

사업현황

02

토지 및 지장물 보상

03

어업권 보상

04

이주대책

05

Q&A

01

사업현황

사업현황

- 01
사업현황
- 02
토지 및 지장물 보상
- 03
어업권 보상
- 04
이주대책
- 05
Q&A

사업개요

- 사 업 명: 광양항 광역 준설토 투기장 조성사업
- 위 치: 울촌면 여동리 전면 해상 일원
- 사 업 량: 호안 축조 7.5km / 420만 m²
- 사업기간: 2022. 10. ~ 2027. 10.



사업현황

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

사업추진경위

- 2022. 2. 14. : 보상 및 이주대책 위수탁 협약 체결
(여수지방해양수산청 ↔ 여수시)
- 2023. 1. 3. : 신항만건설사업 실시계획 고시
(여수지방해양수산청 2022-159호)
- 2023. 12. 11.: 신항만건설사업 실시계획 취소 고시
(여수지방해양수산청 2023-142호)
- 2023. 12. 21.: 중앙토지수용위원회 공익성 심의
- 2023. 12. 29.: 신항만건설사업 실시계획 고시
(여수지방해양수산청 2023-151호)

02

토지 및 지장물 보상

01
사업현황

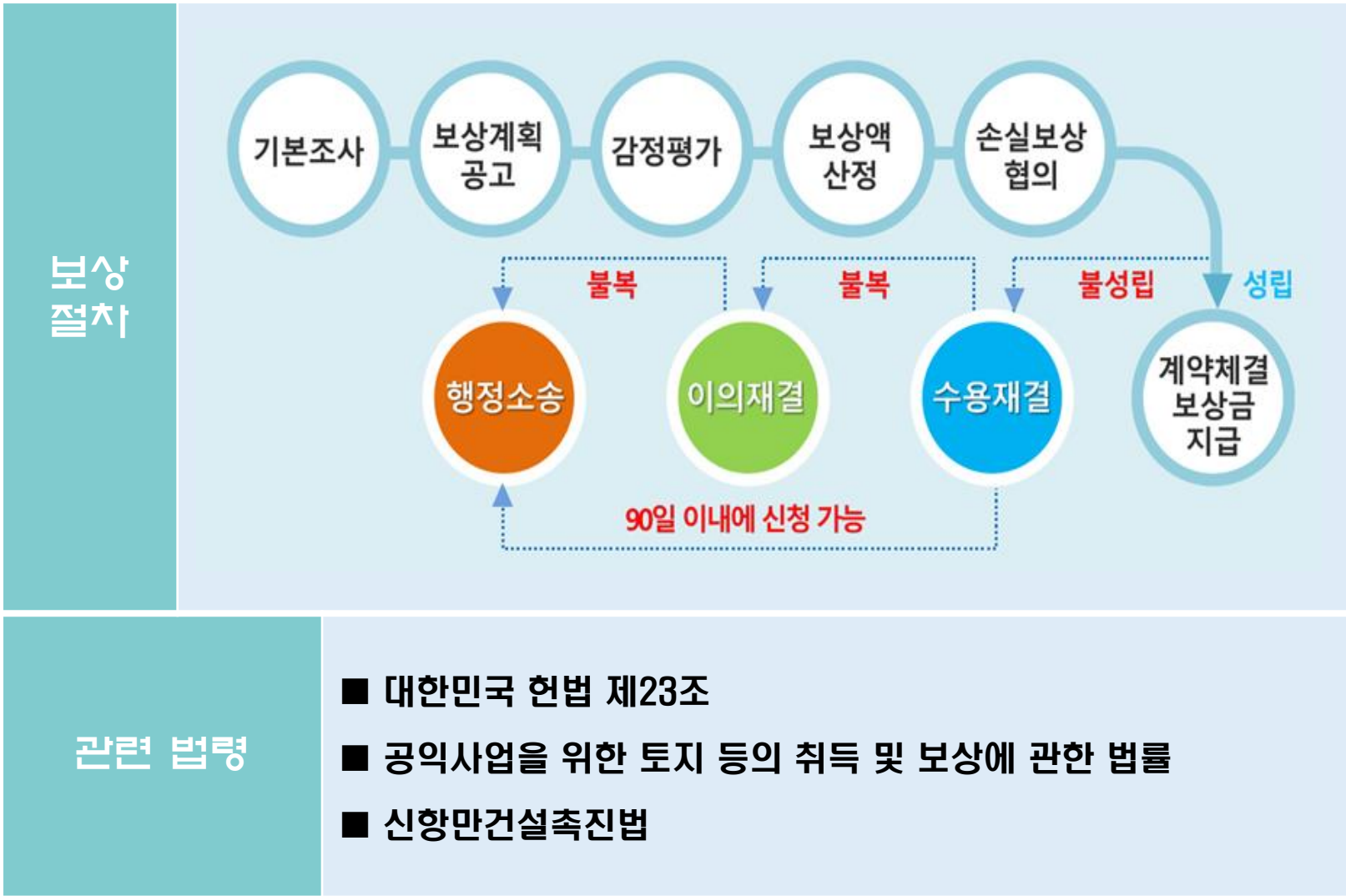
02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

보상절차



01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

보상절차

기본조사

- 보상계획 수립, 보상액 산정, 보상협의 및 수용재결 신청을 위한 실태조사
- 토지현황, 물건, 주거이전 대상자 **현장방문 개별조사**
- 토지 및 물건조서 및 주거이전실태조서 작성: **소유자 등 입회 하에 조사, 확인**

보상계획 열람공고

- 사업의 개요, 토지조서, 물건조서의 내용과 보상의 시기,방법 등이 포함된 보상계획을 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고 및 개별 통지
- 공고 내용에 이의가 있는 경우 **열람기간 내 서면으로 이의신청**

감정평가

- **감정평가법인 선정**: 3개 법인(토지 소유자 추천, 전남도 추천, 여수시 선정)
- **주민 추천**: 토지면적의 2분의 1에 해당하는 토지 소유자와 보상대상 토지 소유자 과반수 동의를 받아 추천
- **보상액 산정**: 각 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

보상절차

보상협의 계약체결

- 사업시행자와 토지 등 소유자 간의 수용 토지 등 권리 이전에 관한 합의
- 보상협의기간: **최소 30일 이상**

수용재결 이의재결

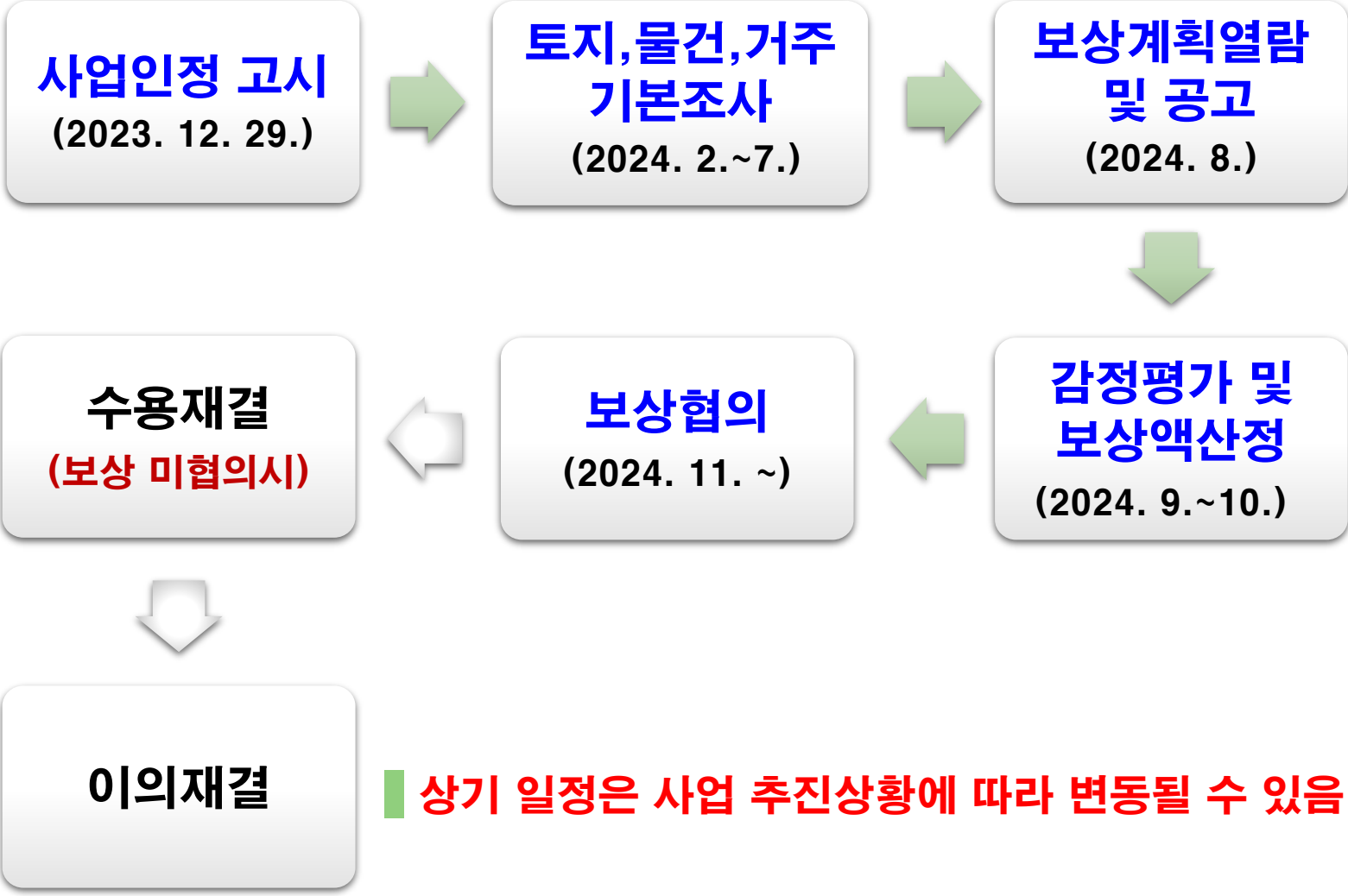
- **수용재결**: 손실보상 협의가 이루어지지 않는 경우 토지수용위원회를 통해 보상액의 적정성 및 적법성을 다시 심사 후 감정평가 실시
- **이의재결**: 수용재결에 이의가 있는 피수용자는 재결서 정보를 받은 날로부터 30일 이내 중앙토지수용위원회 이의신청 가능

행정소송

- **수용재결 후**: 재결서 정보를 받은 날로부터 **90일 이내**
- **이의재결 후**: 재결서 정보를 받은 날로부터 **60일 이내**

- 01 사업현황
- 02 토지 및 지장물 보상
- 03 어업권 보상
- 04 이주대책
- 05 Q&A

추진일정



상기 일정은 사업 추진상황에 따라 변동될 수 있음

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

유형별 보상액 산정방법

피침해 권익	구 분		내 용	보상액 산정
재산권	토지	취득하는 토지	일반토지	감정평가
		사용하는 토지	일반사용, 공간사용	감정평가
		잔여지	가치하락분, 매수	감정평가
	토지외 재산권	토지소유권 외 권리	지상권 등	감정평가
		건축물 등	건축물, 공작물, 수목 등	감정평가
		기타권리	광업권, 어업권	감정평가
	부대적 손실	실비보상	동산이전비	감정평가
			이사비	시행자 산정
		日失 손실	영업손실, 축산업손실	감정평가
			농업손실, 휴직/실직	시행자 산정
비재산권	주거용 건축물	이주대책, 주거이전비	시행자 산정	
		이농비, 이어비	시행자 산정	

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

토지 보상

토지보상액 산정방법

①비교표준지 공시지가 X ②시점수정 X ③지역요인비교 X ④개별요인비교 X ⑤기타요인보정치

- ① 비교표준지 공시지가 사업인정고시 전 공시지가 선택
- ② 시점수정 공시지가 시점부터 보상시점까지 가격변동을 지가변동률로 보정
- ③ 지역요인비교 인근지역 비교표준지가 없는 경우 비교
- ④ 개별요인비교 표준지와 평가대상토지의 접면도로, 교통, 형상 등 비교
- ⑤ 기타요인보정치 평가토지의 인근지역 보상평가 선례 참작, 공시지가와 실거래가와의 괴리를 보정

01

사업현황

02

토지 및 지장물
보상

03

어업권 보상

04

이주대책

05

Q&A

토지 보상

- (객관적 평가기준) 일반적 이용방법에 따른 객관적 상황을 기준으로 평가
- (현황기준평가) 가격시점상 현실적 이용상황 기준 평가
※ 일시적 이용상황, 불법형질변경 토지 예외
- (나지상정평가) 지장물이 없는 나지상태 기준 평가
- (개발이익배제) 당해 공익사업으로 인한 토지 등의 가격변동은 고려하지 않음

- 01
사업현황
- 02
토지 및 지장물 보상
- 03
어업권 보상
- 04
이주대책
- 05
Q&A

지장물 보상

- (이전비 보상원칙) 이전비가 취득비를 넘는 경우 물건 취득 가격으로 보상

분묘이전비 보상

- 연고자가 이장에 소요되는 비용을 사업시행자가 산정
 - 2023년 기준: 단장묘 405만원 / 합장묘 525만원

영업 보상

- 사업인정고시일 전부터 적법한 장소에서 인적,물적시설을 갖추고 계속적으로 행사는 영업
 - 휴업보상: 휴업기간(최대 4개월) 영업이익 + 이전비용 + 부대비용
 - 폐업보상: 2년간 영업이익 + 고정자산 + 상품 등의 매각손실액

- 01
사업현황
- 02
토지 및 지장물
보상
- 03
어업권 보상
- 04
이주대책
- 05
Q&A

농업손실 보상

■ (지급대상) 고시일 당시 **적법하게 경작하고 있는 농민**

■ (지급기준) 연간 농가평균 단위 경작 면적당 농작물 수입의
직전 3년간 평균 금액의 2년분의 소득

※ 2023년 기준: 전남(광주)지역 단가 3,190원/㎡

■ (지급제외대상)

- 사업인정 고시일 이후부터 농지로 이용되고 있는 토지
- 지목이 전,답,과수원이 아닌 토지로 농작물 경작지 등
[지목이 임야인 토지로 산지전용허가를 받지 아니하고 농작물 경작지로 이용되고 있는 토지]
- 농민(농지 1,000㎡ 이상 / 1년 90일 이상 경작)이 아닌 자가 경작하고 있는 토지
- 타인 소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지 등

01

사업현황

02

토지 및 지장물
보상

03

어업권 보상

04

이주대책

05

Q&A

농기구 보상

■ (지급대상) 당해지역 경작 농지의 2/3이상이 사업지구에 편입되어 영농을 계속할 수 없는 경우

※ 호미, 낫, 괭이 등 소모성 단순 농기구는 보상에서 제외

과수 · 묘목 · 임목 보상

■ (보상기준) 수종 및 수령, 이식가능성 등 가격형성에 관련 되는 제요인을 종합적으로 평가

※ 임야의 자연수목은 토지보상액에 반영

03

어업권 보상

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

보상절차



01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

보상절차

감정평가기관 선정

- 2개 감정평가기관 선정(어민대표 추천 1, 여수시 선정 1)
- 대표 감정평가기관: 여수시 선정 평가기관

어업피해조사 용역기관 선정

- 피해조사기관: 해양수산부 고시에 따른 14개 어업손실액 조사기관 중 선정
- 대표 감정평가기관 ↔ 피해조사용역기관 간 여수시 승인을 거쳐 용역계약

어업피해조사 및 감정평가

- 피해범위와 정도, 보상대상 물건 확정 및 손실 보상액 산정
- 보상액 산정: 각 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액
- 피해조사용역 설명회: 3회(착수,중간,최종)

보상계획 열람공고

- 사업의 개요, 토지조서, 물건조서의 내용과 보상의 시기,방법 등이 포함된 보상계획을 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 공고 및 개별 통지
- 공고 내용에 이의가 있는 경우 열람기간 내 서면으로 이의신청

- 01 사업현황
- 02 토지 및 지장물 보상
- 03 어업권 보상
- 04 이주대책
- 05 Q&A

보상절차

보상협의 계약체결

- 사업시행자와 토지 등 소유자 간의 수용 토지 등 권리 이전에 관한 합의
- 보상협의기간: **최소 30일 이상**

수용재결 이의재결

- **수용재결**: 손실보상 협의가 이루어지지 않는 경우 토지수용위원회를 통해 보상액의 적정성 및 적법성을 다시 심사 후 감정평가 실시
- **이의재결**: 수용재결에 이의가 있는 피수용자는 재결서 정보를 받은 날로부터 30일 이내 중앙토지수용위원회 이의신청 가능

행정소송

- **수용재결 후**: 재결서 정보를 받은 날로부터 **90일 이내**
- **이의재결 후**: 재결서 정보를 받은 날로부터 **60일 이내**

01
사업현황

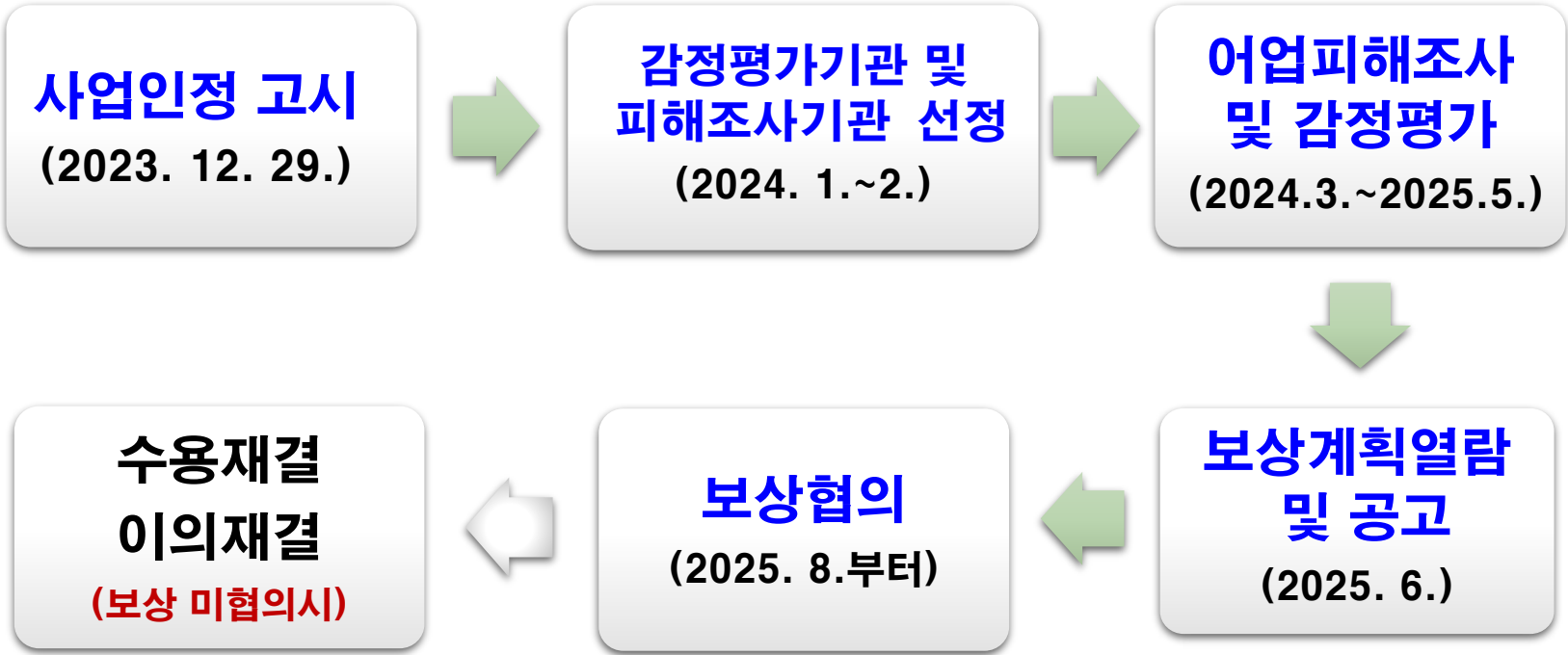
02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

추진일정



■ 상기 일정은 추진상황에 따라 변동될 수 있음

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

어업피해 보상

보상대상: 사업인정고시일 기준 적법한 어업권

- 사업인정고시일(2023.12.29.) 이전부터 적법한 면허,허가,신고가 있을 것
- 실제 어업행위를 하고 있을 것
- 당해사업 시행으로 인해 어업권의 소멸,정지,제한의 피해를 입을 것

피해정도 및 범위

: 해수부 고시 피해조사 전문기관의 용역 결과를 토대로 함

- ☞ (직접피해) 면허,허가,신고의 취소 폐업 보상
- ☞ (간접피해) 용역 결과를 바탕으로 산출된 간접피해 손실액 보상

【 어업보상 손실액 산출기준 】 「수산업법」 시행령 [별표10]

1) 허가어업 또는 신고어업이 제한되는 경우

: 어업의 제한기간 또는 제한 정도 등을 고려하여 산출한 손실액

3) 허가어업 또는 신고어업이 취소된 경우

: 3년분 평년수익액 + 어선·어구 또는 시설물의 잔존가액

04

이주대책

01

사업현황

02

토지 및 지장물
보상

03

어업권 보상

04

이주대책

05

Q&A

이주택지 공급

■ 공급기준 <법정 최소기준>

- (공급대상자) 사업인정 고시일 1년 전(2022.12.29.)
부터 보상계약 체결일 또는 수용재결일까지 사업
지구 안에 가옥을 소유하고 계속하여 거주한 자로
당해 사업으로 인하여 소유 가옥이 철거되는 자
- (택지공급) 1세대 1택지 공급

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

주거이전비

- 가옥주: 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목
가계지출비 2개월분
- 세입자: 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목
가계지출비 4개월분

※ 2023년 3인 가구 기준: 가옥주 9,609,080원 / 세입자 19,218,170원

이사비

- (가옥주,세입자) 세대별 점유면적에 따라 산정

[2023년 기준]

주택 연면적	이 사 비	주택 연면적	이 사 비
33㎡ 미만	797,180	66 ~ 99㎡ 미만	1,849,660
33 ~ 49.5㎡ 미만	1,233,110	99㎡ 이상	2,466,220
49.5 ~ 66㎡ 미만	1,541,390		

01
사업현황

02
토지 및 지장물
보상

03
어업권 보상

04
이주대책

05
Q&A

이주정착금

지급개요

구 분	내 용
대 상 자	<ul style="list-style-type: none">• 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우• 이주대책대상자가 공익사업을 위한 사업인정고시 등이 있는 날의 1년 전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 해당 건축물에 거주하지 않은 경우
지급금액	<ul style="list-style-type: none">• 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액 (단, 그 금액이 1천 2백만원 미만인 경우 1천 2백만원으로 하고, 2천 4백만원을 초과하는 경우에는 2천 4백만원으로 함)

01

사업현황

02

토지 및 지장물
보상

03

어업권 보상

04

이주대책

05

Q&A

기타사항

■ 토지 · 물건 · 거주자 기본조사

- 실태조사 전 공문을 통해 방문일정을 사전 통지할 예정이며, 원활한 조사를 위해 토지 등 소유자께서는 **조사원 방문 시 현장안내 등 협조**바랍니다.

■ 이주자택지 공급 대상자 선정

- 향후 거주자 기본조사를 바탕으로 **세부 선정기준을 수립**할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

05

Q&A



감사합니다.