

# IV

## 물건 현장조사

### 1. 물건조사의 표기기준

- (길이, 높이) 단위는 미터(m)로 하며, 소수점 첫째 자리까지 표기
- (면 적) 단위는 평방미터로 하며(m<sup>2</sup>), 길이의 조합으로 소수점 둘째자리까지 표기

\* 물건조사시 면적 길이의 표기기준은 국토해양부의 건축물 대장 작성 세부기준을 참고하여 정함

### 2. 주요 물건별 기본조사서 작성 방법 및 사례

구분1	구분2	물건의 종류	구조 및 규격	수량	단위	비고
지장물	건축물	주택(주) (물건의 종류+등기건물인 경우 "(주)"기재)	A동, 1층, 101호, 철근콘크리트, 슬라브, 10.5×2.5 (동, 층, 호, 구조 산식기재)	26.25	m <sup>2</sup>	
	무허가 건축물	주택	블록조 슬레이트 지붕, 10.5×2.5 (동, 층, 호, 구조 산식기재)	26.25	m <sup>2</sup>	무허가건축물 (건축년도 : 1989.1.24.)
	공작물	창고	블록조 슬레이트 지붕, 10.5×2.5 (구조, 산식기재)	26.25	m <sup>2</sup>	
		차양	선라이트지붕, 10.0×1.0 (지붕의종류, 산식기재)	10	m <sup>2</sup>	
		담장	블록담장, H 1.5 (담장의 종류, 높이기재)	50	m	
		울타리	앵글기둥 철조망 울타리, H 1.5 (울타리의 종류, 높이기재)	50	m	
		웬스	메쉬웬스, H 1.5 (웬스의 종류, 높이기재)	50	m	
		철재대문	철근콘크리트 슬래브 문주, 1.0×1.8, 2짝 (문주의 종류, 규격기재)	1	식	
		바닥포장	시멘트콘크리트 포장, 20.0×10.0 (바닥포장 재료, 산식기재)	200	m <sup>2</sup>	
		화장실	시멘트 블록조 슬레이트지붕, 2.0×2.0 (구조, 산식기재)	4	m <sup>2</sup>	
		계단	철제계단, W0.9×H2.0 (구조, 규격 기재)	1	식	
		건사	목조합관 지붕, 1.0×1.0 (구조, 규격기재)	1	m <sup>2</sup>	

구분1	구분2	물건의 종류	구조 및 규격	수량	단위	비고
지장물	공작물	화단	적벽돌구조, 5.0×6.5 (구조, 규격기재)	1	식	
		비닐하우스(농업용)	철파이프조 비닐지붕, 2중구조, 자동개폐기 2조, 자동급수시설, 6.0×30.0 (구조, 포함자재, 산식기재)	180	m²	
		비닐하우스(창고용)	철파이프조 비닐지붕, 보온덮개, 6.0×30.0 (구조, 포함자재, 산식기재)	180	m	
		관정	지경 40mm, 깊이 8m (관정직경, 깊이 기재)	1	식	
	동산 이전	잡자재	농업용자재 및 집기류 일체 (이전이 가능한 자재 및 집기류 기재)	1	식	
	수목	소나무	H1.0m×W0.5m×R5.0cm (높이, 수관폭, 직경)	5	주	
영업	일반 영업	영업손실	OO슈퍼(사업장명 기재)	1	식	
		영업시설	OO마루(사업장명 기재)	1	식	
	축산업	축산손실	OO축산(사업장명 기재)	1	식	
	잠업	잠업손실	OO잠업	1	식	
	광업	광업손실	OO광업	1	식	
	어업	어업손실	OO어업	1	식	
분묘	분묘	분묘1 (분묘번호 기재)	유연단장 or 무연단장 or 유연합장 or 유연아장--- (연고자유무, 매장현황기재)	1	기	
	분묘 시설물	비석	오석, W0.2×H0.75×T0.1 (비석재료, 규격기재)	1	식	
	분묘 시설물	측향나무	H1.0m×W0.3m×R5.0cm (높이, 수관폭, 직경)	1	식	
거주자	소유자	주거이전비	소유자, 3인 거주 (소유자, 거주인원 기재)	1	식	
		이사비	거주면적 100m² (거주면적 기재)	1	식	
	세입자	주거이전비	세입자, 3인 거주 (세입자, 거주인원 기재)	1	식	
		이사비	거주면적 100m² (거주면적 기재)	1	식	
영농	농작물	딸기	1,000m² (경작작물, 경작면적 기재)	1,000	m²	
	농작물	벼	1,000m² (경작작물, 경작면적 기재)	1,000	m²	
	농기구	트렉터	26마력, 대 동I2601-4WD,엔진NO:TD1400, 제작번호 : 326100721 (마력, 제품명, 제품번호, 제조번호 등 기재)	1	식	

### 3. 건축물 조사

#### 조사대상 대상 및 순서

○ (조사대상) 건축법 제2조에 규정에 의한 건축물을 대상으로 조사 하되, 가건축물, 비닐하우스, 기타 공작물도 건축물에 준하여 조사

○ (조사대상 및 순서)

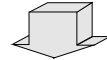
① 소재지 확인



② 소유자 및  
관계인 조사



③ 건물의 종류  
(용도) 조사



⑥ 부대시설 및  
설비 조사



⑤ 건물의 면적  
조사



④ 건물의 구조  
조사

#### ① 소재지 조사

- 지적도나 용지도에 의하여 확인된 실제 소재 지번으로 기록
- 등기사항증명서 · 건축물대장 · 소유자의 주민등록지 기타 각종 공부상에 등재된 소재지와 다를 경우에는 이를 부기
- 건축물이 2개 이상의 필지에 걸쳐있는 경우 대표되는 지번 외로 기록하고, 대표지번 이외의 지번은 부기

\* (대표지번) 주 건축물 소재 지번, 편입면적이 많은 토지 지번 순

#### ② 소유자 및 관계인 조사

- (등기된 건물) 등기사항증명서상의 소유자 및 관계인 기록
- (미등기 or 무허가 건물) 건축물대장, 과세대장, 건축물허가서 기타 정당한 소유자임을 주장하는 자가 제시하는 자료 또는 현거주자 등의 진술 조사

#### ③ 건축물의 종류(용도) 조사

- 현실적이고 객관적인 실제이용상황 조사 · 기록
- 2~3개 이상의 용도로 점용하고 있는 경우 주 용도를 기준으로 기록 하되, 부수되는 용도와 용도별 면적 등 부기(예: 창고 겸용 축사)

- 건축물이 영업장소인 경우 영업의 종류, 허가 또는 신고유무, 영업장소의 내부시설 및 설치한 자 등 조사(사업자등록증, 계약서 등 확인)

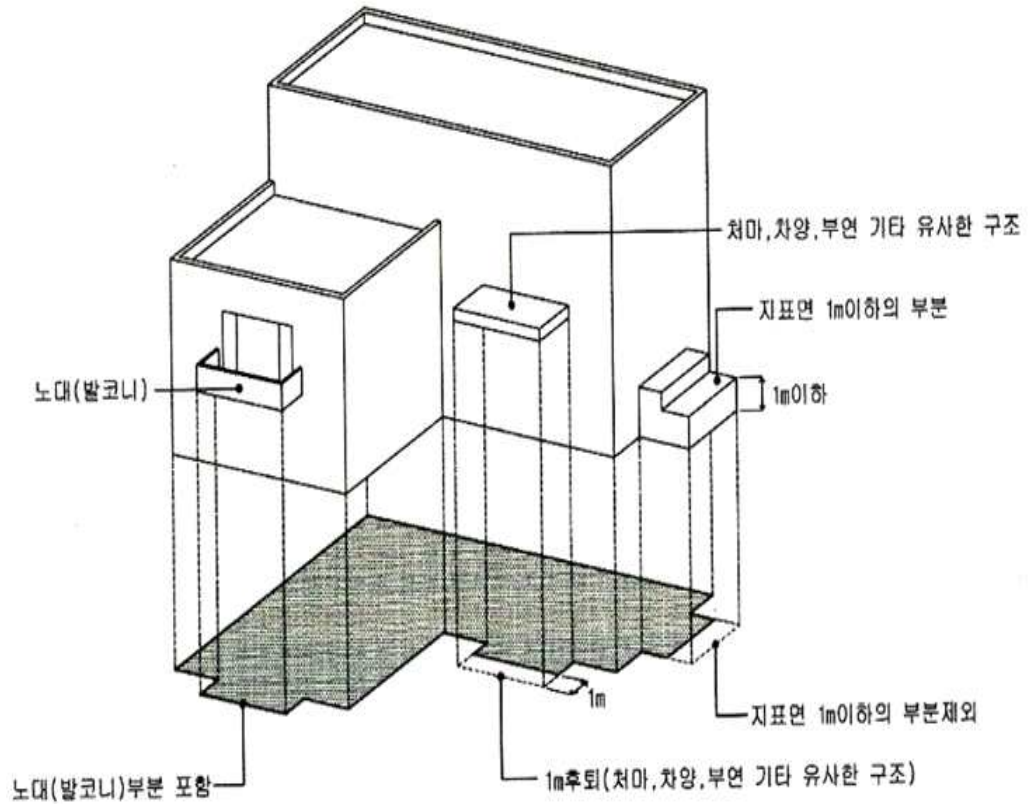
#### ④ 건축물의 구조 조사

<p>조 사 기 준</p>	<p>㉗ 외벽의 골격을 이루는 건축자재와 지붕형태 등 조사          ㉘ 부분적으로 다른 자재가 혼용된 경우 주된 자재를 기준으로 기록, 혼용 비율이 같은 정도면 고가자재를 주된 자재로 기록</p>		
<p>조 사 내 용</p>	<p>외 벽 골 격</p>	<p>대분류</p>	<p>소 분류</p>
		<p>조적구조</p>	<p>- 벽돌, 블록, 석 등          *(조적구조) 벽돌, 돌 등의 개별적 재료를 석회나 시멘트 접착제를 이용하여 구조체를 만드는 것</p>
		<p>콘크리트구조</p>	<p>- 무근콘크리트, 철근콘크리트, 철골콘크리트, 철골철근콘크리트 등</p>
		<p>강 구조</p>	<p>- 일반철골, 경량철골, 강관 등</p>
		<p>나무구조</p>	<p>- 일반나무, 통나무 등</p>
	<p>조립식구조</p>	<p>- 프리캐스트 콘크리트, 샌드위치 판넬, ALC패널, ALC 블록, 와이어 판넬 등</p>	
	<p>지 붓</p>	<p>콘크리트</p>	<p>- 콘크리트 평슬래브, 콘크리트 경사슬래브 등</p>
		<p>금 속</p>	<p>- 철판, 동판 등</p>
		<p>아스팔트 형골, 합성수지 총칭</p>	<p>- 비닐지붕</p>
		<p>기 타</p>	<p>- 기와, 유리, 슬레이트, 초가, 나무 등</p>
<p>외벽면</p>	<p>- 주된 골조위에 타일 또는 화강석 붙임, 시멘몰탈 등 다양한 형태의 복합구조를 이루고 있는 경우가 많으므로, 가능한 구조를 정확히 알 수 있도록 기록</p>		
<p>조사서 표기방법</p>	<p>- 목조 초가지붕, 벽돌조 슬레이트 지붕, 철근콘크리트 슬라브 지붕 등</p>		
<p>건축물 구성요소</p>			

### ⑤ 건축물의 면적 조사

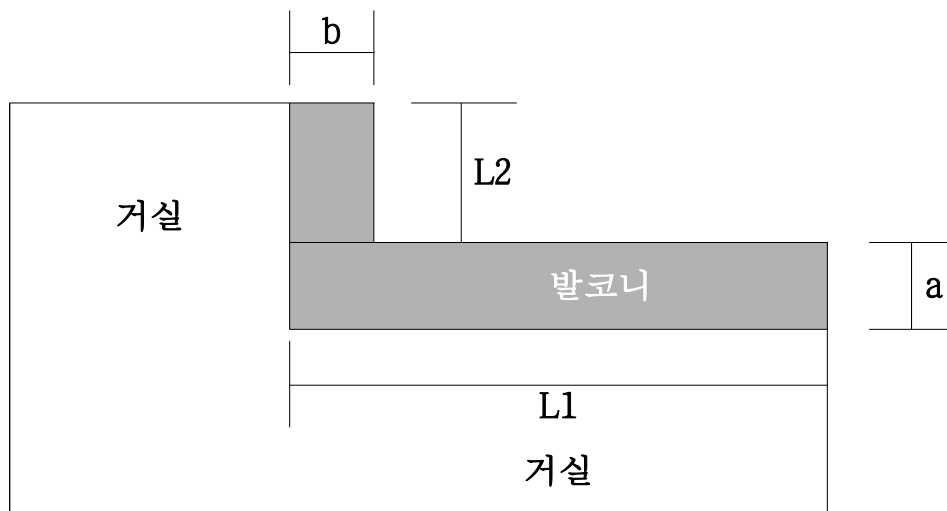
<p>조 사 기 준</p>	<p>㉓ 건축물 면적은 현지실측에 의한 실제면적을 기록하고 평면도 작성</p> <p>㉔ 공부상의 면적과 차이가 있을 시 공부상의 면적을 비고란에 부기</p> <p>* 건축물 대장 면적과 현지실측 면적이 차이가 있는 경우 조사 기준</p> <hr/> <p>- 길이의 차이가 객관적으로 인정할 만한 오차범위 이내인 경우 건축물 대장상의 면적으로 조사</p> <p>- 건축물대장상 건축물 현황도와 현황이 다른 경우 증·개축 여부를 조사하고, 증축한 경우 증축한 면적은 별도로 조사</p> <hr/> <p>㉕ 건축물의 일부가 편입되는 경우</p> <p>- 당해 건축물 전체(부대시설 포함)를 실측하여 전체면적과 편입 면적 조사(평면도상 편입현황 표시)</p> <p>- 잔여부분이 종래의 목적대로 이용가능한지 여부 등 조사</p>								
<p>바 닥 면 적 측 정 기 준</p>	<p>㉖ 바닥면적의 측정(각 층 기준)</p> <p>- (벽·기둥 등의 구획이 있는 건축물) 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적</p> <p>* 단, 처마·차양·부연 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로 부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 면적은 그 돌출된 끝부분부터 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적(한옥은 2m 이내)</p> <p>- (벽·기둥 등의 구획이 없는 건축물) 지붕 끝으로부터 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영 면적</p> <p>㉗ 바닥면적 측정 시 추가 및 제외 대상</p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">추가 대상</td> <td>- (건축물의 노대나 그밖에 이와 비슷한 것) 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로 부터 노대 등의 끝부분까지의 면적)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- (옥외계단) 지표면으로 부터 이상 부분 바닥면적에 산입</td> </tr> </table> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">제외 대상</td> <td>- 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 굴뚝, 다락(층고 1.5m이하), 옥상·옥외 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑 등</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 건축물과 일체를 이루는 옥외계단의 경우 건물벽체로부터 1m를 초과하는 경우 별도 물건화 하여 조사</td> </tr> </table>	추가 대상	- (건축물의 노대나 그밖에 이와 비슷한 것) 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로 부터 노대 등의 끝부분까지의 면적)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입		- (옥외계단) 지표면으로 부터 이상 부분 바닥면적에 산입	제외 대상	- 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 굴뚝, 다락(층고 1.5m이하), 옥상·옥외 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑 등		- 건축물과 일체를 이루는 옥외계단의 경우 건물벽체로부터 1m를 초과하는 경우 별도 물건화 하여 조사
추가 대상	- (건축물의 노대나 그밖에 이와 비슷한 것) 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로 부터 노대 등의 끝부분까지의 면적)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입								
	- (옥외계단) 지표면으로 부터 이상 부분 바닥면적에 산입								
제외 대상	- 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 굴뚝, 다락(층고 1.5m이하), 옥상·옥외 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑 등								
	- 건축물과 일체를 이루는 옥외계단의 경우 건물벽체로부터 1m를 초과하는 경우 별도 물건화 하여 조사								

㉔ 건축물 바닥면적 산정 예시



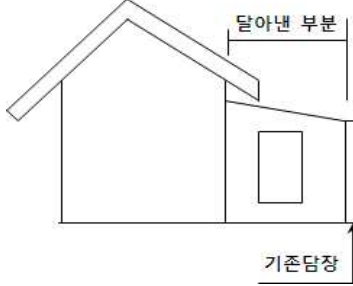
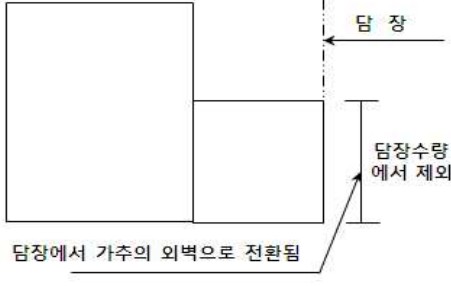
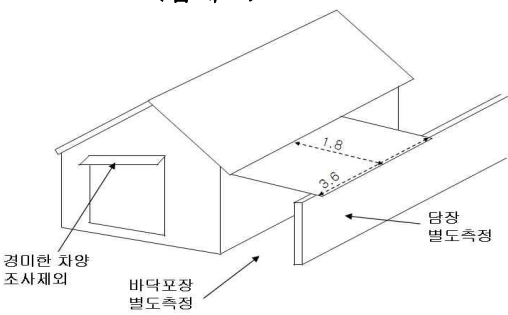
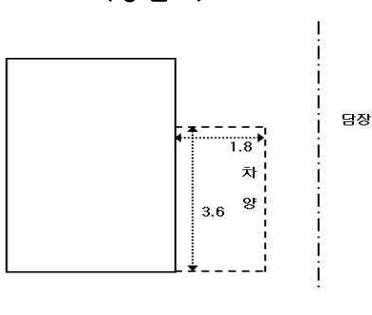
바  
닥  
면  
적  
측  
정  
기  
준


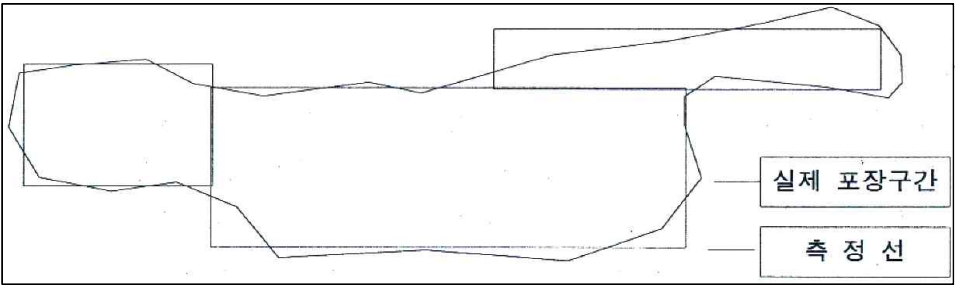
㉕ 노대(발코니) 바닥면적 산정예시(건교부 건축행정편람 '99.9)



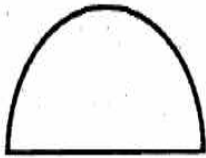
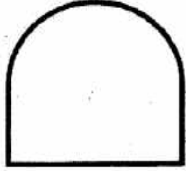
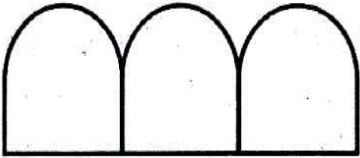
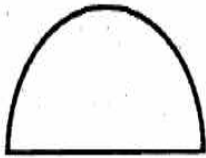
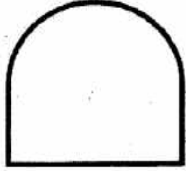
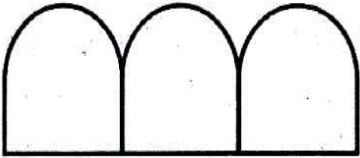
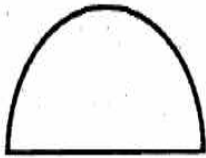
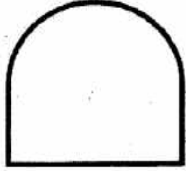
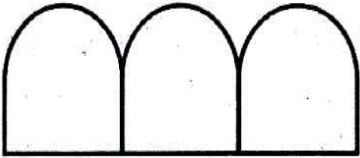
\* 발코니 부분의 바닥면적  
 =  $[(L1 \times a) - L1 \times 1.5] + [ <(L2 \times a) - L2 \times 1.5 ]$

⑥ 부대시설(공작물) 등의 조사

<p>조사 기준</p>	<p>㉑ 통상적인 건축물의 시설이 아닌 건축물의 효용을 증대 시키거나 기타사유로 인하여 별도로 설치한 시설이 조사 대상임</p>								
<p>조사 내용</p>	<p>㉒ (가 추) 독립된 건축물이 아닌, 건축물 본체에 달아낸 부분</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재질과 규격 정확히 조사, 시설물 면적은 바닥면으로 산출</li> <li>- 거주공간으로 사용중인 경우 건물소유자 및 그 관계인 별도 조서와 평면도 상에 주거상황 기록</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>(단면도)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(평면도)</p>  </div> </div> <p>㉓ (차 양) 외벽없이 단순히 햇빛이나 강수 등으로부터 아래 부분을 보호할 목적으로 기둥이나 보에 지지하고 있는 시설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재질과 규격 정확히 조사, 면적은 차양 자체 면적으로 측정</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>(입체도)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(평면도)</p>  </div> </div>								
<p>담장</p>	<p>㉔ 담장은 높이에 따라 미터당 단가가 달라지므로, 조사시 구조·길이외에도 높이를 반드시 조사</p> <p>㉕ 담장을 이용하여 창고·화장실 등을 달아낸 경우 창고 등으로 이용되는 담장부분은 담장의 길이에서 제외</p> <p>* 창고·화장실 등 별도보상 대상</p> <p>㉖ 구조 및 규격표기</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">물건의 종류</th> <th style="text-align: center;">구조 및 규격</th> <th style="text-align: center;">단위</th> <th style="text-align: center;">수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>블록담장, 벽돌담장, 적벽돌담장, 골함석담장, 슬레이트 담장</td> <td style="text-align: center;">H1.5 × L3.5</td> <td style="text-align: center;">m</td> <td style="text-align: center;">식</td> </tr> </tbody> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	블록담장, 벽돌담장, 적벽돌담장, 골함석담장, 슬레이트 담장	H1.5 × L3.5	m	식
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량						
블록담장, 벽돌담장, 적벽돌담장, 골함석담장, 슬레이트 담장	H1.5 × L3.5	m	식						

조사 내용	울타리	㉔ 담장과 동일하게 구조·길이·높이 조사 ㉕ 수목을 이용한 울타리는 그루수로 산정하지 않고, 수령과 식재 구간의 길이를 조사 ㉖ 구조 및 규격표기	<table border="1"> <thead> <tr> <th>물건의 종류</th> <th>구조 및 규격</th> <th>단위</th> <th>수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>앵글기둥 철조망 울타리</td> <td>H1.5 × L3.5</td> <td>m</td> <td>식</td> </tr> <tr> <td>쥐똥나무 울타리</td> <td>5년생, L3.5</td> <td>식</td> <td>식</td> </tr> </tbody> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	앵글기둥 철조망 울타리	H1.5 × L3.5	m	식	쥐똥나무 울타리	5년생, L3.5	식	식
	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량											
	앵글기둥 철조망 울타리	H1.5 × L3.5	m	식											
쥐똥나무 울타리	5년생, L3.5	식	식												
웬스	㉔ 웬스의 종류·높이·경간당 거리·길이 조사 ㉕ 구조 및 규격표기	<table border="1"> <thead> <tr> <th>물건의 종류</th> <th>구조 및 규격</th> <th>단위</th> <th>수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용융도금웬스(경간 :2)</td> <td>H1.5 × L4</td> <td>m</td> <td>식</td> </tr> </tbody> </table> <p>㉖ 웬스 종류 이미지</p> 	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	용융도금웬스(경간 :2)	H1.5 × L4	m	식					
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량												
용융도금웬스(경간 :2)	H1.5 × L4	m	식												
대문	㉔ 대문 양측 기둥과 그 위에 구조물 형태(아치, 슬라브) 조사 ㉕ 구조 및 규격표기	<table border="1"> <thead> <tr> <th>물건의 종류</th> <th>구조 및 규격</th> <th>단위</th> <th>수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>철재대문</td> <td>철근 콘크리트 슬라브문주(1 ×1.8, 2짝)</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	철재대문	철근 콘크리트 슬라브문주(1 ×1.8, 2짝)	식	1					
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량												
철재대문	철근 콘크리트 슬라브문주(1 ×1.8, 2짝)	식	1												
마당 (바닥) 포장	㉔ 토지에 화체되었다고 어려운 경우, 면적, 자재를 조사하며, 부정형의 경우 정형화된 면적으로 측정 조사 ㉕ 구조 및 규격표기	<table border="1"> <thead> <tr> <th>물건의 종류</th> <th>구조 및 규격</th> <th>단위</th> <th>수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>바닥포장</td> <td>콘크리트 1.5 × 2.5</td> <td>m</td> <td>3.75</td> </tr> </tbody> </table> <p>㉖ 포장면 산정 예시</p> 	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	바닥포장	콘크리트 1.5 × 2.5	m	3.75					
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량												
바닥포장	콘크리트 1.5 × 2.5	m	3.75												



조 사 내 용	비닐 하우스	<p>㉠ 비닐하우스의 형태, 골격자재(보온덮개여부 표기), 길이 및 너비, 기타 부대시설 조사(출입문 등의 개폐장치, 난방장치, 조명장치, 취수장치, 급수장치, 자동 온습도조절장치 등)</p> <p>㉡ 유리온실의 경우 농업용 비닐하우스에 준하여 조사하되, 건축허가 여부를 반드시 확인</p> <p>㉢ 구조 및 규격 표기</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">물건의 종류</th> <th style="width: 40%;">구조 및 규격</th> <th style="width: 10%;">단위</th> <th style="width: 20%;">수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>비닐하우스</td> <td>터널형, 25×3</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>비닐하우스</td> <td>아치형 단동, 보온덮개 포함, 25×3</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>비닐하우스(농업용)</td> <td>아치형 3연동, 쇠파이프, 2중골조, 25×7×3</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>525</td> </tr> </tbody> </table> <p>㉣ 비닐하우스 모식도</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>터널형</td> <td>아치형</td> <td>아치형(연동)</td> </tr> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	비닐하우스	터널형, 25×3	m <sup>2</sup>	75	비닐하우스	아치형 단동, 보온덮개 포함, 25×3	m <sup>2</sup>	125	비닐하우스(농업용)	아치형 3연동, 쇠파이프, 2중골조, 25×7×3	m <sup>2</sup>	525				터널형	아치형	아치형(연동)
	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량																				
	비닐하우스	터널형, 25×3	m <sup>2</sup>	75																				
비닐하우스	아치형 단동, 보온덮개 포함, 25×3	m <sup>2</sup>	125																					
비닐하우스(농업용)	아치형 3연동, 쇠파이프, 2중골조, 25×7×3	m <sup>2</sup>	525																					
																								
터널형	아치형	아치형(연동)																						
관 정	<p>㉠ 관의 직경, 착정깊이, 수중모터 여부 조사 - 소형기계관정(D40mm), 중형기계관정(D125mm), 대형기계관정(D200mm)</p> <p>㉡ 폐관정이나 관정으로서의 가치를 상실한 경우에는 보상 대상이 아님</p> <p>㉢ 구조 및 규격 표기</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">물건의 종류</th> <th style="width: 40%;">구조 및 규격</th> <th style="width: 10%;">단위</th> <th style="width: 20%;">수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>관정</td> <td>D40, 깊이 8m, 모터 0.5마력</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>관정(블럭조 보호실 포함)</td> <td>D125, 깊이 75m</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	관정	D40, 깊이 8m, 모터 0.5마력	식	1	관정(블럭조 보호실 포함)	D125, 깊이 75m	식	1											
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량																					
관정	D40, 깊이 8m, 모터 0.5마력	식	1																					
관정(블럭조 보호실 포함)	D125, 깊이 75m	식	1																					
변 소	<p>㉠ 건물과 독립되어 있는 경우 조사(일반적으로 건물내에 포함되어 있는 변소는 건물과 일체로 보상)</p> <p>㉡ 재래식, 개량식, 수세식으로 구별하여 표기</p> <p>㉢ 구조 및 규격 표기</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">물건의 종류</th> <th style="width: 40%;">구조 및 규격</th> <th style="width: 10%;">단위</th> <th style="width: 20%;">수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>재래식 변소</td> <td>시멘블럭조 슬레이트 지붕, 1.5×2.5</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>3.75</td> </tr> </tbody> </table>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	재래식 변소	시멘블럭조 슬레이트 지붕, 1.5×2.5	m <sup>2</sup>	3.75															
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량																					
재래식 변소	시멘블럭조 슬레이트 지붕, 1.5×2.5	m <sup>2</sup>	3.75																					

## ⑦ 부대설비 조사

조 사 기 준	㉓ 건물이 본래의 기능대로 사용하기 위한 통상적인 설비(전기, 전화, 난방, 소화 등)는 조사 대상이 아님		
	㉔ 통상적인 설비 이외에 건축물의 효용을 증대시키기 위해 별도로 설치한 설비는 조사 대상임		
조 사 내 용	기 계 설 비	대분류	소 분류
		급배수설비	- 수도직결 방식, 고가탱크방식, 압력탱크 방식, 탱크가 없는 부스터 방식 등
		위생설비	- 대변기, 소변기, 욕조 등
		급탕설비	- 저탕식(온수, 증기 보일러), 순간식(가스, 전기, 석유보일러)
		냉난방설비	- 냉난방기, 냉방기, 난방기, 냉각탑 등
		공기조화설비	- 1종 : 강제 급배기식, 2종 : 강제 급기식, 3종 : 강제 배기식
	전 기 설 비	강전설비	- 수변전 설비, 동력간선 설비, 축전지 설비, 조명 설비, 피뢰 설비 등
		약전설비	- 전화 설비, 안테나 설비, 방송 설비 등
	소 방 설 비	소화설비	- 옥내·외 소화전 설비, 스프링쿨러 설비, 연결송수관 등
		경보설비	- 자동화재탐지 설비, 자동화재경보 설비, 비상경보설비 등
		피난설비	- 피난기구, 유도등, 비상조명 등
		소화용수설비	- 소화수조, 저수조 등
		기 타	- 배연설비, 비상콘센트 설비 등
	부 대 설 비	승강기/운송설비	- 엘리베이터, 에스컬레이터, 무빙벨트, 컨베이어 등
		주차설비	- 기계식 설비(순환식, 왕복식), 카 리프트, 턴테이블(자동차 방향전환 설비) 등

## 4. 거주자 조사

<p>조 사 기 준</p>	<p>㉓ 조사 당시 사업구역 내 실제 거주하고 있는 모든 건축물의 소유자 또는 세입자에 대하여 주민등록의 전입여부와 관계없이 세대주와 가족사항 상세 조사</p>
<p>조 사 내 용</p>	<p>㉓ 거주현황 표시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 세대별로 평면도상에 사용공간을 색연필로 구분표시             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 각 세대별 사용공간 구분은 별도의 주거공간을 갖추고 있지를 기준으로 구분</li> </ul> </li> <li>- 조사 당시 비어있는 방은 평면도상에 빈방으로 표시</li> <li>- 거부현황별 면적조사가 가능하도록 평면도상에 수치 입력</li> </ul> <p>㉔ 거주현황별 세부조사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거주자가 소유자 또는 세입자인지를 조사</li> <li>- 각 세대별 가족명세(가옥주, 가족수, 거주시기, 전·월세여부, 동거인 여부, 직업, 주민등록번호, 가옥주 연락처 등) 조사</li> <li>- 각 방마다 사용자 이름 부기</li> <li>- 소유자와 세입자 또는 거주자간에 친인척관계인 경우 별도 표기</li> <li>- 거주여부가 불분명한 경우 가재도구 및 생활필수품 유무 기타 생활여건 등을 조사하고, 공공요금영수증 등 객관성있는 자료요청</li> </ul> <p>㉕ 사진촬영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거건축물의 전경, 거주현황별 방, 거실, 부엌, 화장실 등을 구체적으로 촬영(빈방의 경우 그 내·외부 충분한 촬영 필요)</li> </ul>

## 5. 영업시설 조사

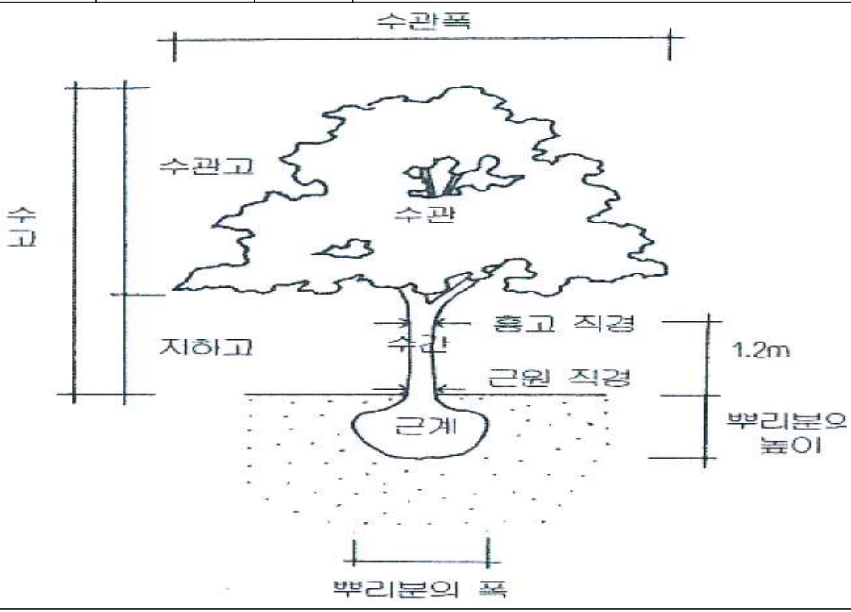
<p>조 사 기 준</p>	<p>㉓ 영업자는 영업허가(신고)증, 사업자등록증 등 제반서류로 조사</p> <p>㉔ 영업시설은 건축물·공작물 등 지장물로서 평가한 것을 제외한 동력시설, 기계·기구, 집기·비품 기타 진열시설 등 조사</p>
<p>조 사 내 용</p>	<p>㉓ 영업자 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영업허가증(신고)증, 사업자등록증 등에 대표자로 기재된 자와 실제 영업자의 일치 여부 조사(상이 시 사유 조사)</li> <li>* 제반관계서류 조사 시 뒷면의 변경사항 필히 확인</li> </ul>

조 사 내 용	<p>㉞ 영업시설 등의 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영업시설 소유자와 영업자가 다른 경우 소유현황 조사</li> <li>- 영업시설이 일부 편입되는 경우 편입된 부분 및 잔여부분에 대한 주요 영업시설도 함께 조사</li> <li>- 물건조서 작성시 별도의 표시 없이 영업시설 등으로 일괄로 작성하는 경우 소유자 등이 입회한 경우 사전 설명(물건누락 오인 가능)</li> </ul>
------------	--

## 5. 축산시설 조사

조 사 기 준	<p>㉞ 축산시설은 “건축물 및 부대시설” 과 같은 방법으로 조사</p> <p>㉞ 가축수량은 전수 또는 표본추출 방식으로 조사</p>				
조 사 내 용	<p>㉞ 기업적인 축산(부화업, 종축업 또는 양돈업 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 축산법 제22조에 의거 시장·군수에게 신고하였는지 여부 조사와 관련자료 열람요청 및 확인 후 기록</li> </ul> <p>㉞ 가축 수량의 확인</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가축 마리수는 전수 조사를 원칙으로 하되, 대단위 양계장의 경우와 같이 현실적으로 전수조사가 불가능할 때는 업주가 제공한 자료에 의거 표본추출방식으로 수량 확인</li> <li>- 기준사육마리수 미만의 가축 또는 가금을 함께 기르는 경우 그 가축 또는 가금의 기준사육마리수에 대한 실제사육마리수의 비율의 합계가 1이상인 때에는 축산포상에 포함되므로 그 각각의 마리수 조사</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">축산업가축별기준마리수 (토지보상법시행규칙 제49조제2항관련)</th> <th style="text-align: center;">가축별 기준마리수에 대한 실제사육 마리수의 비율의 합계가 1이상(예)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 닭 : 200마리</li> <li>- 토끼 : 150마리</li> <li>- 오리 : 150마리</li> <li>- 돼지 : 20마리</li> <li>- 소 : 5마리</li> <li>- 사슴 : 15마리</li> <li>- 염소·양 : 20마리</li> <li>- 꿀벌 : 20군</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>㉞ 소 3마리와 양 10마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/5 \times 3 + 1/20 \times 10 = 1.10</math></li> <li>- 산정비율이 1.03으로서 축산업에 해당</li> </ul> <p>㉞ 닭 50마리, 토끼50마리, 오리 50마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/200 \times 50 + 1/150 \times 50 + 1/150 \times 50 = 0.91</math></li> <li>- 산정비율이 0.91 로 축산업에 미 해당</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	축산업가축별기준마리수 (토지보상법시행규칙 제49조제2항관련)	가축별 기준마리수에 대한 실제사육 마리수의 비율의 합계가 1이상(예)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 닭 : 200마리</li> <li>- 토끼 : 150마리</li> <li>- 오리 : 150마리</li> <li>- 돼지 : 20마리</li> <li>- 소 : 5마리</li> <li>- 사슴 : 15마리</li> <li>- 염소·양 : 20마리</li> <li>- 꿀벌 : 20군</li> </ul>	<p>㉞ 소 3마리와 양 10마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/5 \times 3 + 1/20 \times 10 = 1.10</math></li> <li>- 산정비율이 1.03으로서 축산업에 해당</li> </ul> <p>㉞ 닭 50마리, 토끼50마리, 오리 50마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/200 \times 50 + 1/150 \times 50 + 1/150 \times 50 = 0.91</math></li> <li>- 산정비율이 0.91 로 축산업에 미 해당</li> </ul>
축산업가축별기준마리수 (토지보상법시행규칙 제49조제2항관련)	가축별 기준마리수에 대한 실제사육 마리수의 비율의 합계가 1이상(예)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 닭 : 200마리</li> <li>- 토끼 : 150마리</li> <li>- 오리 : 150마리</li> <li>- 돼지 : 20마리</li> <li>- 소 : 5마리</li> <li>- 사슴 : 15마리</li> <li>- 염소·양 : 20마리</li> <li>- 꿀벌 : 20군</li> </ul>	<p>㉞ 소 3마리와 양 10마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/5 \times 3 + 1/20 \times 10 = 1.10</math></li> <li>- 산정비율이 1.03으로서 축산업에 해당</li> </ul> <p>㉞ 닭 50마리, 토끼50마리, 오리 50마리를 기르는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준사육마리수에 대한 비율산정식 : <math>1/200 \times 50 + 1/150 \times 50 + 1/150 \times 50 = 0.91</math></li> <li>- 산정비율이 0.91 로 축산업에 미 해당</li> </ul>				

## 6. 수목조사

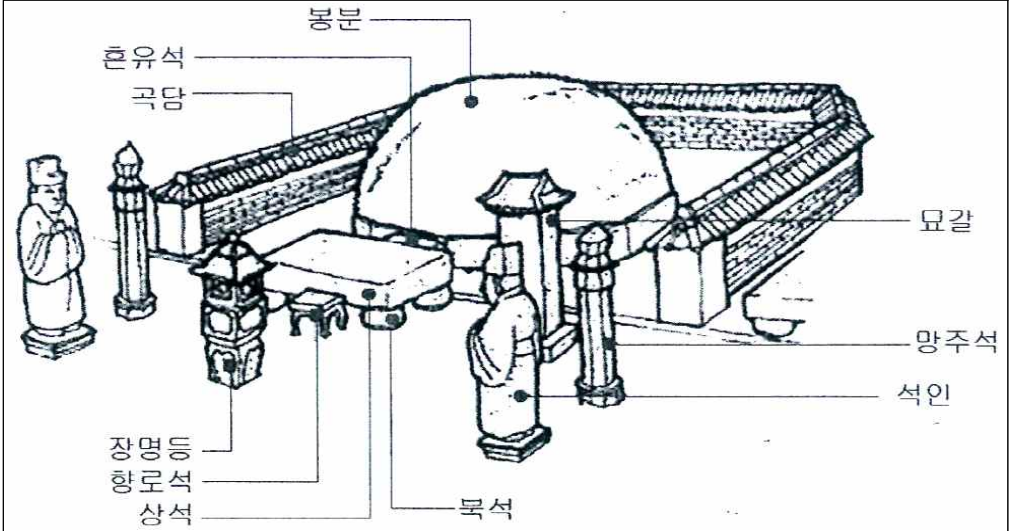
<p>조사 기준</p>	<p>㉗ 인위적으로 조립 또는 판매목적으로 관리하고 있는 나무조사</p> <p>㉘ 수목은 그루별로 전수조사 원칙, 그루별로 조사할 수 없는 특별한 사유가 있을 시 단위면적을 기준으로 “표본추출방식” 등으로 조사</p> <p>* 표본추출 단위면적 기준 : 사방 1~2m정도 내외 단위면내 수량 산정</p>																								
<p>조사 내용</p>	<table border="1" data-bbox="354 506 1346 831"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>표기방법</th> <th>단위</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>근원직경</td> <td>R</td> <td>cm</td> <td>지표면 부위의 수간직경</td> </tr> <tr> <td>흉고직경</td> <td>B</td> <td>cm</td> <td>지표면에서 1.2m 부위의 수간직경</td> </tr> <tr> <td>수 고</td> <td>H</td> <td>m</td> <td>지표면에서 수관정상까지의 수직거리</td> </tr> <tr> <td>수 관 폭</td> <td>W</td> <td>m</td> <td>수관의 직경폭(타원형일때는 최단과 최장의 평균치)</td> </tr> <tr> <td>수관길이</td> <td>L</td> <td>m</td> <td>수관이 수평으로 성장하는 특성을 가진 조형된 수관의 최대길이</td> </tr> </tbody> </table> 	구분	표기방법	단위	내용	근원직경	R	cm	지표면 부위의 수간직경	흉고직경	B	cm	지표면에서 1.2m 부위의 수간직경	수 고	H	m	지표면에서 수관정상까지의 수직거리	수 관 폭	W	m	수관의 직경폭(타원형일때는 최단과 최장의 평균치)	수관길이	L	m	수관이 수평으로 성장하는 특성을 가진 조형된 수관의 최대길이
구분	표기방법	단위	내용																						
근원직경	R	cm	지표면 부위의 수간직경																						
흉고직경	B	cm	지표면에서 1.2m 부위의 수간직경																						
수 고	H	m	지표면에서 수관정상까지의 수직거리																						
수 관 폭	W	m	수관의 직경폭(타원형일때는 최단과 최장의 평균치)																						
수관길이	L	m	수관이 수평으로 성장하는 특성을 가진 조형된 수관의 최대길이																						
<p>조경수목</p>	<p>㉗ 수종, 근원직경, 흉고직경, 수고 및 수관폭, 수량(주수 및 식재면적) 등을 조사</p> <p>㉘ 일정하게 열을 지어 또는 군락을 이루어 조밀하게 식재된 개나리, 회양목 등은 수관폭, 수고 및 식재된 길이 또는 면적으로 조사</p> <p>㉙ 가옥 주변의 화단 또는 뜰에 식재된 다년생 화초는 소유자 진술 및 확인을 통해 빠짐없이 조사</p>																								
<p>수익수</p>	<p>㉗ 수량은 산정은 한그루씩 세는 방법으로 조사</p> <p>㉘ 소유자가 제시한 수량과 조사된 수량이 차이가 있을시 소유자 입회하에 재조사를 거쳐 수량 확정</p>																								

조 사 내 용	표 목	㉠ 수종, 품종, 수령, 생육단계, 식재수량 또는 면적조사 * 그루별 전수조사가 부적정할 경우 면적에 의해 수량산정 ㉡ 차종 연월일 조사·기록
	입 목	㉠ 조립된 용재림은 산림법에 의한 영림계획의 인가 또는 기업적으로 경영·관리하는 산림으로서 입목에 관한 법률 제8조에 의거 등록된 입목의 집단에 대해서만 조사 ㉡ 시·군에 비치된 입목등록원부 또는 등기소에 비치된 입목등기사항 증명서를 발급받아 식재시기·수량 등 파악 * 벌채시기나 수령조사시 필요한 경우 전문가 자문요청

## 7. 영농조사

조 사 기 준	㉠ 편입면적 중 실제 영농에 사용되고 있는 면적을 조사 - 실제소득의 위한 영농보상 확인을 위해 농작물 종류 기재 ㉡ 편입지 소유자와 실제 경작자가 다른 경우 보상대상자 확인을 위해 실제 경작자도 조사
조 사 내 용	㉠ 해당 농지에 대한 보상대상자 조사 - 실제경작자를 조사하되, 임차농지인 경우 소유자가 해당지역에 거주하는 농민에 해당되는지 조사 ㉡ 경작 면적 및 재배작물 조사 - 현장 조사 및 필요시 실측을 통해 실제 영농에 사용되는 면적산출 * 입상재배(버섯 등)의 경우 바닥면적 기준 - 1필지 전체 또는 일부가 상당기간 경작사실이 없는 것으로 보여지는 때에는 ‘휴경’ 또는 ‘일부 휴경’ 으로 표시하고 정확을 명백히 확인할 수 있도록 사진촬영 등 자료 구비 ※ 토지가 국·공유지인 경우에도 적법하게 허가 또는 대부계약을 하고 경작을 하는 경우 영농손실액을 지급해야 하므로 국·공유지내 경작면적과 이용상황도 반드시 조사(편입지내 경작면적 확인 필요) ㉢ 경작시점 및 적법성 확인 - 탐문 및 농지원부 등 자료를 참조하여 경작시점 및 타인 토지에 대한 무단경작 여부를 파악

## 8. 분묘조사

<p>조사 기준</p>	<p>㉞ 지장물 차원에서 그 주변 부속물과 함께 별도로 조사</p> <p>㉟ 분묘의 관리 상태(유·무연), 매장형태(단장·합장·삼합장·아장 등)를 구분하여 조사</p>																																
<p>조사 내용</p>	<p>㊱ 도면의 분묘 위치와 분묘번호를 표시하고 이장안내 표식판 설치</p> <p>㊲ 분묘의 유별초 여부, 비석 등의 객관적 판단으로 유·무연 조사하고, 비석등에 새겨진 망자를 확인하여 가묘인지, 단장·합장 등의 매장 형태 조사</p> <p>㊳ 관할 지자체의 묘적부를 확인하여 연고자를 파악하고, 파악이 되지 않는 경우 비석·상석에 새겨진 연고자나 주변에 오랜기간거주한 주민을 대상으로 탐문하여 조사</p> <p>㊴ 석물 등 부속물에 대하여는 문건조서와 같은 방법으로 종류, 구조, 규격 및 수량 등을 구체적으로 조사</p> <p>(작성예시)</p> <table border="1" data-bbox="341 1088 1342 1384"> <thead> <tr> <th>물건의 종류</th> <th>구조 및 규격</th> <th>단위</th> <th>수량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>비석</td> <td>오석, 좌향표시, 2.5 x 0.5 x 0.2</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>상석</td> <td>화강석, 2.0 x 0.5 x 0.5</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>망주석</td> <td>화강석, H2.0</td> <td>식</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>둘레석</td> <td>시멘트벽돌조, H0.5, φ 3.0m</td> <td>식</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>석축</td> <td>H1.0</td> <td>m</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>측행나무</td> <td>H1.5m x W1.0m x R(B)10.0cm</td> <td>주</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>잔디포장</td> <td>10.0 x 15.0</td> <td>150.0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>  <p>일반민묘의 묘역조성 참고도</p>	물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량	비석	오석, 좌향표시, 2.5 x 0.5 x 0.2	식	1	상석	화강석, 2.0 x 0.5 x 0.5	식	1	망주석	화강석, H2.0	식	2	둘레석	시멘트벽돌조, H0.5, φ 3.0m	식	1	석축	H1.0	m	20	측행나무	H1.5m x W1.0m x R(B)10.0cm	주	3	잔디포장	10.0 x 15.0	150.0	m <sup>2</sup>
물건의 종류	구조 및 규격	단위	수량																														
비석	오석, 좌향표시, 2.5 x 0.5 x 0.2	식	1																														
상석	화강석, 2.0 x 0.5 x 0.5	식	1																														
망주석	화강석, H2.0	식	2																														
둘레석	시멘트벽돌조, H0.5, φ 3.0m	식	1																														
석축	H1.0	m	20																														
측행나무	H1.5m x W1.0m x R(B)10.0cm	주	3																														
잔디포장	10.0 x 15.0	150.0	m <sup>2</sup>																														



## <분묘 석물의 대표적 유형>

		
<p><b>[ 상석세트 ]</b> 무덤 앞에 음식을 차려놓기 위해 넓직한 돌로 만들어 놓은 상 * 상석세트 : 상석, 향로석, 북석(고석), 기초석, 결방석, 혼유석으로 구성</p>	<p><b>[ 향로석 ]</b> 향을 피워 사악한 기운이나 벌레를 물리치는 역할, 상석 앞에 위치</p>	<p><b>[ 혼유석 ]</b> 영혼이 나오셔서 놀 수 있도록 하기 위해 설치, 봉분과 사석사이에 위치</p>
		
<p><b>[ 비석(입비-일반비) ]</b> 문패와 같은 역할을 하며 고인의 업적이나 고인의 유언을 새기며 후손을 기록한다</p>	<p><b>[ 비석(입비-갓비석) ]</b> 오석 위에 갓을 쓴 형태로 집안에서 입신하여 관직에 있을 경우에 사용하였으나 현재는 비석의 일반적인 형태</p>	<p><b>[ 비석(와비) ]</b> 좌대를 사용하여 세운 비석 중의 한 종류</p>
		
<p><b>[ 병풍석 ]</b> 묘의 뒤와 양옆으로 친 담장으로 활개를 지지하고 바람이나 사악한 기운을 막는 역할로 곁에 12신(神)이나 꽃무늬 따위를 새긴다.</p>	<p><b>[ 망주석 ]</b> 무덤을 치장하기 위해 묘 앞의 양옆에 세우는 돌기둥, 일반적으로 햇불을 연상시키며, 기둥 중간에 다람쥐 문양이 새겨져 있다.</p>	<p><b>[ 돌레석 ]</b> 벌레라든지 동물들이 땅을 파헤치지 못하게 하며 비가 많이 와도 묘가 씻겨 내려가거나 주저앉지 않게 한다.</p>
		
<p><b>[ 장명등(석등) ]</b> 묘에 불을 밝히는 역할을 하는 조형물. 재질은 화강암을 주로 사용한다.</p>	<p><b>[ 장군석 ]</b> 묘를 지켜준다해서 능(陵)앞에 세우는 무관(武官)의 형상으로 만든 돌</p>	<p><b>[ 문관석 ]</b> 묘를 지켜준다해서 능(陵)앞에 세우는 문관(文官)의 형상으로 깎아 만든 돌</p>