

제 17 장 토 지 행 정

제1절.. 토지행정

제2절.. 지적관리

제3절.. 부동산 투기억제

제4절.. 도로명주소 사업

제5절.. 지적현장 민원실 운영

제1절 토지 행정

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구가 집중함으로써 각종 부동산의 투기, 개발이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등이 상존하였으나, 1989년도 말부터 현재까지 국가의 토지 공개념 제도의 추진과 정착을 위한 제도의 법제화 및 행정관청의 지속적인 추진 노력 등으로 현재는 부동산의 제반 여건이 양성적으로 정착되어 가고 있는 추세이다.

1. 개별공시지가 조사·산정

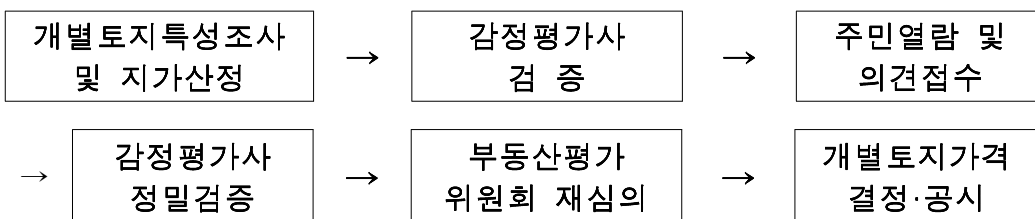
가. 개별공시지가의 개념

개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장, 군수, 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 국토해양부장관이 개발, 공급한 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가 형성 요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」 상의 토지 특성 차이에 따른 가격 배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장, 군수, 구청장이 결정, 공시하는 개별토지의 단위면적당(원/m²) 가격으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

나. 관계법령

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조~제15조
- 개별공시지가조사·산정지침(국토해양부 지침)

다. 지가산정 및 결정 절차



라. 구(區) 부동산평가위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산평가위원회는 부구청장을 위원장으로 당연직(총무국장, 도시국장, 건축과장, 세무과장, 토지관리과장) 6명과 위촉직 8명 등 14명으로 구성되어 있으며, 토지가격산정에 관한 비교표준지 선정의 적정성, 토지가격비준표에 의한 가격조정율의 적정 및 지가산정의 적정여부를 심의하였으며 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견제출 가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 2회, 연 5회 운영하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

< 산정지가 적정심의 현황 >

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	47,067	51

< 주민열람 및 의견접수 처리 >

(단위 : 건)

열람건수	의 견 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
2,750	51	22	29	51	4	5	42

< 이 의 신 청 처 리 >

(단위 : 건)

이 의 신 청 접 수			심 의 조 정			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
73	49	24	73	13	15	45

마. 2009년 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

< 2009년 개별공시지가 조사대상 필지 >

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
48,401	47,067	38,815	8,252

〈 지 가 현 황 〉

(단위 : 천원/m²)

구분	상업지역		주거지역		공업지역		녹지지역	
	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액
최고	장전동 414-12	5,910	장전동 643-110	3,360	금사동 111-21	1,160	금성동 249-2	255
최저	남산동5-3	583	회동동 산83	125	회동동 448-5	132	금성동 산5-17	3

〈 금정구 연도별 개별공시지가상승률 〉

(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
지가상승률	증6.59	증6.59	증5.80	증6.0	증5.6	감0.8

바. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되는 물론 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 활용되고 있다.

제 도		적 용 범 위	적용개시일
국 세	양도소득세	양도차액 산출을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	법인세중특별부과세	"	1990. 9. 1.
	증여세	증여가액 산출을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	종합부동산세	부동산보유세 산출을 위한 기준시가	2005. 1. 5.
지 방 세	재산세	과세표준 결정 자료	1996. 1. 1.
	등록세	과세표준 결정 자료	1996. 1. 1.
	취득세	과세표준 결정 자료	1996. 1. 1.
토지공개념제도	개발부담금	개발사업 개시시점 및 종료시점의 지가	1992. 8.25
기 타	개발제한구역훼손부담금	개발제한 구역 훼손부담금 산정지가	2000. 7. 1.
	개발제한구역내토지매수	개발제한구역내 매수대상토지 판정기준	2000. 7. 1.
	국·공유재산의 대부·사용료	대부·사용료 산정을 위한 토지가격	1990. 6.30

제2절 지 적 관 리

지적이란 국토의 전반에 걸쳐 일정한 사항을 국가 또는 국가의 위임을 받은 기관이 등록하여 이를 국가가 지정하는 기관에 비치하는 기록으로써 국가의 기본 중 하나인 토지를 유지 관리하며 주민생활에 많은 영향을 미치는 분야로 지적제도와 지적행정이라는 행정과 기술이 결합되어 있다.

토지의 일정사항을 조사·측정하여 공부에 등록·관리하는 지적업무는 KLIS(한국토지정보시스템)과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 신속·공정·정확한 토지기록관리는 물론 지적자료의 관련 정보 공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초 자료가 될 것이다.

1. 현 황

가. 면 적

구(區) 전체 토지면적은 약 65.17km²으로 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

〈 지 목 별 분 포 현 황 〉

구 분	지 번 수	면 적 (m ²)	구 분	지 번 수	면 적 (m ²)
계	47,958	65,175,554.6	제 방	46	25,357
전	1,770	958,873	하 천	274	1,644,867.7
답	4,240	3,687,293	구 거	1,043	749,408.6
목 장 용 지	9	1,968	유 지	71	58,199
임 야	2,889	41,188,176.3	수 도 용 지	649	2,046,005.1
대	27,622	6,791,980.9	공 원	41	65,521.3
공 장 용 지	267	547,504.1	체 육 용 지	97	1,370,289
학 교 용 지	178	1,099,836.6	유 원 지	7	229,307
주 차 장	88	38,864.9	종 교 용 지	107	178,741.4
주유소용지	65	42,356.6	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	20	17,746.9	묘 지	122	126,579
도 로	8,015	3,776,999.2	잡 종 지	305	259,295
철 도 용 지	25	268,398			

〈 동별 토지 현황 〉

동명	구분	토 지		동명	구분	토 지	
		지번수	면적(m ²)			지번수	면적(m ²)
계		47,958	65,175,554.6	선		2,218	5,772,116.0
서		7,945	1,679,704.4	두 구		3,691	6,257,683.0
금 사		1,646	1,502,164.0	노 포		2,624	4,827,900.0
회 동		1,888	4,018,802.3	청 룡		1,751	6,079,785.8
오 른		1,164	6,779,624.0	남 산		4,248	3,640,632.8
부 곡		6,510	3,958,384.4	구 서		4,304	6,234,583.4
장 전		8,281	6,014,363.5	금 성		1,688	8,409,811.0

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

우리 구(區)에서 보관 관리하고 있는 지적공부와 건축물대장 및 도시계획 열람도는 다음과 같다.

〈 토지(임야) 대장 현황 〉

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		수 치 지적부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	108,651	45,511	2,447	5,816	53,185	1,692
카 드	74,539	49,785	3,056	6,252	15,446	-
부 책	149	131	12	6	.	-

〈 지적(임야)도 현황 〉

구 분	계	지 적 도			임 야 도	
		1/500	1/600	1/1,200	1/3,000	1/6,000
계	897	63	222	544	46	22
일람도색인표	57	7	14	26	8	2
도 면	609	56	199	296	38	20
2 부 작 성	231	0	9	222	0	0

〈 건축물대장 현황 〉

총 계	일반건축물			집합건축물			
	소 계	총괄 표제부	일 반	소 계	총괄 표제부	표제부	전유부
82,809	26,590	1,979	24,611	56,219	208	2,365	53,646

〈 도시계획열람도 현황 〉

(단위 : 장)

구분 \ 축척	합 계	1/6000	1/1200	1/600	1/500	1/3000
계	637	28	301	207	60	41
열람도	607	20	294	200	56	37
색인표	30	8	7	7	4	4

2. 지적민원

지적민원은 생활민원이라고 할 수 있는 창구즉결민원과 지적공부 이동사항을 정리하는 유기한 민원이 있으며, 2009년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/통)

구 분	업 무 명	처 리 실 적	
총 계	합 계	58,668	
토 지 이 동	계	3,801	
	신 규 등 록	-	
	등 록 전 환	10	
	분 할	445	
	합 병	867	
	지 목 변 경	632	
	등록 사항 정정	9	
	등 기 축 탁	1,836	
	기 타	2	
소유권 변동	계	12,506	
	소유권 보존	246	
	소유권 이전	7,969	
	기 타	4,291	
창 구 민 원	계	42,361	
	열 램	소 계	2,600
		토지(임야)대장	2,600
		지적(임야)도	-
	등 본	소 계	39,761
		토지(임야)대장	31,125
		지적(임야)도	2,092
		토지이용계획확인서	6,289
		건축물대장	255

3. 지적업무추진

가. 공공용지 지목변경 및 합병 추진

국가 또는 지방자치단체가 도시계획사업으로 시행한 공공용 토지 또는 도로·하천·구거 등 동일용도로 사용되고 있으나 지목변경 및 합병되지 아니한 토지에 대하여 조사 후 토지관리부서의 신청을 받아 지목변경 528필지, 토지합병 570필지를 정리함으로써 재산관리 및 지적공부관리에 효율성을 제고하였다.

나. 조상 땅 찾기

본인 또는 조상들이 소유하고 있는 토지를 소유자의 관리 소홀 등으로 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 제적·호적 등본을 지참하여 우리 구를 방문 신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적전산망을 이용하여 토지정보자료를 제공받을 수 있도록 하여 민원인의 궁금증을 일거에 해소하고, 상속에 의한 원활한 토지소유권이전을 도모하는데 최선을 다하고 있다.

〈 지적정보센터 자료제공 현황 〉

구 분	신 청 건 수		자료제공 건수	
	건 수	인원수	필지수	면적(m ²)
국토정보센터	91	91	321	566,701.5

다. 측량기준점관리

측량기준점은 국가기준점(수준점, 삼각점), 공공기준점, 지적기준점(지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점)을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있다. 시가지와 구획정리지구등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각 보조점을 설치하게 되는 것으로 2009년도에는 기준점 관리의 정확성을 기하고자 일제조사를 실시하여 기준점 관리에 만전을 기함으로써 측량기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.

〈 기준점 관리 현황 〉

구 분	계	국가기준점		지적기준점		
		수준점	삼각점	삼각점	삼각보조점	도근점
점 수	756	7	9	11	46	683

제3절 부동산 투기억제

1. 토지거래 규제

국토의 효율적이고 균형적인 개발과 합리적인 이용을 위하여 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 허가구역으로 지정하여 모든 국민이 국토를 합리적으로 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 개발제한구역은 98. 11. 25.부터 도시재정비촉진지구는 '07. 5.23.부터 토지거래 허가구역 으로 지정하여 부동산 거래 시 토지거래계약 허가를 하고 있다.

〈 토지거래 규제지역 〉

구 분	대 상 지 역	대 상 면 적 (㎡)
허 가 구 역	개발제한구역	100㎡ 초과
	도시재정비 촉진지구	180㎡ 초과

〈 허 가 현 황 〉

(2009.12.31. 현재)

연 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2001년	74
2002년	121
2003년	168
2004년	155
2005년	154
2006년	97
2007년	165
2008년	235
2009년	96

2. 부동산거래계약 신고

부동산 투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률을 개정하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가액신고 의무 제도를 시행하고 있다.

< 부동산거래계약신고 현황 >

(2009.12.31.현재)

년 도	거래계약신고 현황(건)
2009년	4,630

3. 부동산거래계약 검인

부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환 시에는 계약서 상에 부동산소재지 관할구청장의 검인을 받도록 되어 있었으나 2006년1월1일 부동산 실거래가격신고 제도 시행 이후 부동산거래계약 원인이 매매가 아닌 경우에만 부동산계약 검인을 하고 있다.

< 부동산매매계약서 검인현황 >

(2009.12.31.현재)

년 도	검 인 현 황(건)
2009년	511

4. 부동산중개업 관리

우리 구(區)에서는 부동산 가격 부추김 행위 및 투기행위를 근절시키고 건전한 부동산 거래질서가 정착되도록 하기 위하여 부동산 중개업법 제37조에 의거 2회에 걸쳐 중개업자에 대한 지도·단속 등을 실시하여 부동산 중개업자들의 경각심을 고취시키고 투기 조장 행위가 사라지도록 조치하였다.

< 중 개 업 자 현 황 >

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
290	251	39	-

< 중개업자 지도단속 실적 >

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
53	-	2	-	51

제4절 도로명주소 사업

도로명 및 건물번호 부여사업은 100년간 지속되어 온 지번주소 체계의 문제점 해소를 위하여 도로에는 도로명을, 건물에는 건물번호를 부여하는 도로방식에 의한 주소체계를 구축하는 사업으로, 도로명주소법 개정에 따라 법 시행 전 사업완료 지역인 우리 구(區)는 정비사업 추진 중이다.

1. 사업현황

가. 추진기간 : 1999년 ~ 2010년(정비사업 2009년 ~ 2010년)

나. 추진대상 : 도로구간 538개 구간, 건물(주출입구) 24,905개

2. 추진목적

2012년부터 도로명 주소를 법적주소로 하여, 전국적인 주소체계의 통일성 확보와 유비쿼터스 시대 최적의 위치정보 제공으로 국토관리 및 각종 물류 유통비용 절감에 기여

3. 법률 제정 현황

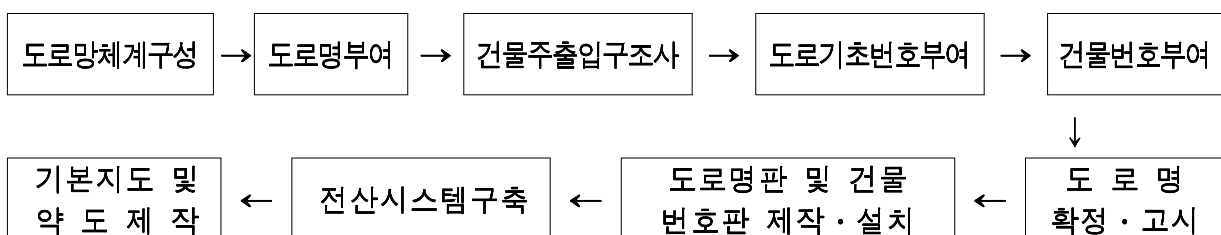
가. 도로명주소등 표시에 관한 법률 제정 : 2006년 10월 4일 법률 제8027호

나. 도로명주소법 일부 개정 : 2009년 6월 9일 법률 제9774호

다. 도로명주소법 시행령 일부 개정 : 2010년 4월 7일 대통령령 제22110호

라. 도로명주소법 시행규칙 일부 개정 : 2009년 8월 14일 행정안전부령 제99호

4. 추진과정



5. 추진실적

- 가. 정비추진 대상 : 도로구간 545개 구간, 도로명판 1,031개, 건물번호 24,890개
- 나. 예비도로망 설계 및 동 주민 센터별 주민 설명회 개최
- 다. 예비도로명 및 도로구간에 대한 주민의견 수렴 공고
- 라. 광역도로 및 우리 구 관내도로구간 고시 : 538개 구간
 - ▷ 대로 1, 로 15, 길 522 구간
- 마. 도로명주소 전산시스템 구축 자료 입력 추진
- 바. 도로명주소 안내시설물 제작 설치 추진 중
 - ▷ 도로명판 1,020개, 건물번호판 24,905개
- 마. 도로명주소 고지·고시 예정 : 2010년 6 ~ 8월

6. 도로명주소 표기방법

도로명주소 표기는 광역시 자치구명 도로명, 건물번호, 상세주소, 참고 항목 순으로 표기하며, 참고 항목은 괄호를 하고 공동주택이 아닌 건물은 법정동(法定洞)의 이름, 공동주택인 건물은 법정동의 이름과 공동주택의 이름을 표기하도록 하였다.

7. 생활변화

- 가. 2012년부터 도로명주소가 모든 공적장부상 법적주소로 사용되므로
- 나. 2010년 주민등록 일제 조사 시 거주지번 확인을 거쳐 주민등록 우선 전환
- 다. 2011년부터 순차적으로 각종 공적 장부를 전환 추진 예정
- 라. 국민의 혼란방지를 위해 2011년 말까지 현행 지번주소와 병행 사용
- 마. 의료, 통신, 택배, 구난, 구조, 방법 등 공공분야에서 신속·정확한 위치 찾기와 비용절감 등 효과 발생

8. 향후 추진계획

- 가. 공적장부의 도로명주소 전환 조속 추진 주소체계 전환에 따른 혼란 방지
- 나. 도로명주소의 실사용 확대를 위한 다양한 홍보 체계 구축
- 다. 도로명주소 시설물 유지·보수 및 신축 건축물 등 전산 자료 정비

제5절 지적현장 민원실 운영

우리 구(區)에서는 부동산 등기 신청과 관련한 구비서류 작성 및 등기 신청 시 구청과 등기소를 수차례 방문하는 등의 민원불편을 해소하고, 주민들의 편익을 도모하기 위하여 2003년 3월 부산지방법원 금정등기소 내에 『지적현장민원실』을 설치·운영하고 있다.

- 장 소 : 부산지방법원금정등기소 2층 (☎519-4977)
【부산광역시 금정구 금강로 539】
- 직원현황 : 총 2명(토지관리과 1명, 세무과 1명)
- 장비현황 : 총 7대(프린트기 2대, 컴퓨터 2대, 복사기 1대, 팩스 1대, 인증기 1대)
- 설치목적 : 부동산 실거래가 가격신고 및 등기 후 등록세, 취득세 납세 고지서 발급 등 민원인이 구청과 등기소를 반복 왕래하는 불편함을 없애고, 등기관련 증명민원 발급으로 등기관련 민원의 편익을 제공하고 있다.
- 업무처리 내용
 - 토지(임야)대장등본 발급
 - 건축물대장등본 발급
 - 토지이용계획확인서 발급
 - 부동산실거래가가격신고업무
 - 등록세, 취득세 납세고지서 발급
 - 지적(임야)도 등본 발급
 - 개별공시지가확인서 발급
 - 부동산매매계약서 검인
- 처리실적

(단위 : 건)

구 분	지적업무민원	세무업무민원	비 고
년 도			
총 계	111,652	61,350	
2003년	4,550	6,704	
2004년	12,183	11,678	
2005년	10,349	14,196	
2006년	9,969	14,173	
2007년	26,091	6,331	
2008년	25,527	5,379	
2009년	22,983	2,889	