

## 제 18 장 | 토지행정

- 제 1 절 토지행정
- 제 2 절 지적관리
- 제 3 절 부동산 투기억제
- 제 4 절 도로명주소 관리
- 제 5 절 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

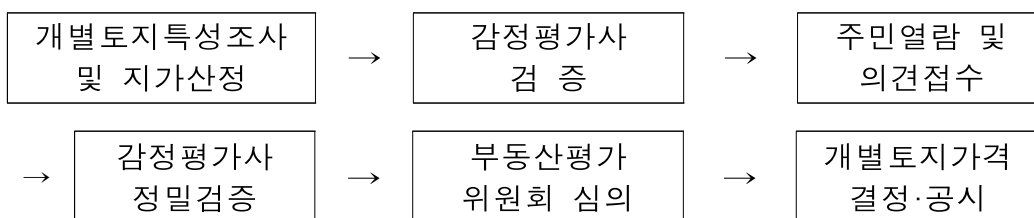
### 가. 개별공시지가의 개념

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 가격(원/m<sup>2</sup>)으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

### 나. 관계법령

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조~제15조
- 개별공시지가조사·산정지침(국토교통부 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 1회, 연 4회 운영하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

〈 산정지가 적정심의 현황 〉

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	45,924	4

〈 주민열람 및 의견접수 처리 〉

(단위 : 건)

열람건수	의 건 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
2,658	31	7	24	31	1	3	27

〈 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
120	29	91	120	6	24	90

마. 2012년 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

〈2012년 개별공시지가 조사대상 필지 〉

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
47,167	45,924	37,890	8,034

## 〈 지 가 현 황 〉

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>)

구분	상업지역		주거지역		공업지역		녹지지역	
	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액
최고	장전동 414-12	6,115	장전동 643-110	3,480	회동동 517-85	156	금성동 547-12	276
최저	남산동5-3	612	회동동 산83	152	회동동 산31	93	금성동 산5-17	3

## 〈 금정구 연도별 개별공시지가상승률 〉

(단위 : %)

연도	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
지가상승률	증5.80	증6.0	증5.6	감0.8	증0.9	증2.0	증5.3

## 바. 개별공시지가의 활용

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

제 도	적 용 범 위	적용개시일	
국 세	양도소득세	양도가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	상속세	상속재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	증여세	증여재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	종합부동산세	과세표준액 결정자료	2005. 1. 5.
지 방 세	재산세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
	등록세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
	취득세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
토지공개념제도	개발부담금	개발사업 개시시점 및 종료시점의 지가	1993. 8.11.
기 타	개발제한구역보전부담금	개발제한구역보전부담금 산정기준	2000. 7. 1.
	개발제한구역내토지매수	개발제한구역내 매수대상토지 판정기준	2000. 7. 1.
	국·공유재산의 사용료	사용료 산정을 위한 토지가액	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 65.19km<sup>2</sup>으로 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

#### 〈 지 목 별 분 포 현 황 〉

구 분	지 번 수	면 적 (m <sup>2</sup> )	구 분	지 번 수	면 적 (m <sup>2</sup> )
계	46,561	65,191,609.3	제 방	48	25,357
전	1,806	985,957	하 천	277	1,642,184.7
답	4,386	3,628,486	구 거	1,010	736,259.1
목 장 용 지	9	1,968	유 지	72	58,199
임 야	2,958	40,934,295.5	수 도 용 지	658	2,063,542.1
대	26,046	6,906,277.3	공 원	44	68,926.6
공 장 용 지	278	546,503.8	체 육 용 지	98	1,370,289
학 교 용 지	187	1,230,212.3	유 원 지	7	229,307
주 차 장	92	37,096.2	종 교 용 지	115	203,992.6
주유소용지	62	40,784.3	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	27	20,265	묘 지	120	124,136
도 로	7,918	3,811,675.9	잡 종 지	304	252,133.9
철 도 용 지	31	271,774			

〈 동별 토지 현황 〉

동명	토 지		동명	토 지		
	구분	지번수		면적(m <sup>2</sup> )	구분	지번수
계		46,561	65,191,609.3	선	2,439	5,773,890
서		7,933	1,680,166.3	두 구	4,025	6,268,691
금 사		1,653	1,502,409	노 포	2,737	4,831,676
회 동		1,912	4,009,474.9	청 룡	1,721	6,080,103.8
오 룬		1,198	6,780,765	남 산	4,226	3,640,400.8
부 곡		6,524	3,958,663.5	구 서	3,857	6,239,808.4
장 전		6,622	6,012,768.6	금 성	1,714	8,412,792

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		경계점좌표 등록부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	114,740	44,179	2,382	5,784	60,700	1,695
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	925	90	222	544	47	22
일람도색인표	58	7	14	26	9	2
도 면	636	83	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
94,567	28,950	4,411	24,539	65,617	876	2,747	61,994

〈 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, 2012년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/통)

구분	업무명	처리실적	
총계	합계	75,180	
토지이동	계	4,575	
	신규등록	-	
	등록전환	41	
	분할	732	
	합병	284	
	지목변경	170	
	등록사항정정	21	
	등기축탁 기타	1,258 2,069	
소유권변동	계	18,308	
	소유권보존	3,339	
	소유권이전	9,885	
	기타	5,084	
창구민원	계	52,297	
	열람	소계	2,521
		토지(임야)대장	2,521
		지적(임야)도	-
	등본	소계	49,776
		토지(임야)대장	35,455
		지적(임야)도	205
		토지이용계획확인서	2,108
		건축물대장	12,008

### 3. 지적업무추진

#### 가. 부동산공부 행정정보 자료정비 추진

부동산 관련 18종(지적 8, 건축물 4, 토지가격 3, 등기 3)의 공적장부를 1종의 부동산 종합공부로 통합하는 사업으로써 부동산 행정정보 일원화관련 자료인 토지대장-지적도, 국·공유지, 토지-건축물대장 상호간 자료 불일치 및 오류사항 해소하여 공적장부 신뢰성 확보 및 대국민 행정서비스 품질 향상을 도모하고자 정비대상(64,181필지)을 조사·검토 중에 있음.

#### 나. 조상 땅 찾기

본인 또는 조상들이 소유하고 있는 토지를 소유자의 관리 소홀 등으로 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 신분증·제적등본·가족관계등록부·기본증명서를 지참하여 우리 구를 방문 신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적 전산망을 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(㎡)
국토정보센터	197	243	755	556,379.8

#### 다. 측량기준점관리

측량기준점은 국가기준점(수준점, 삼각점), 공공기준점, 지적기준점(지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점)을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있다. 시가지와 택지개발사업지구 등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각 보조점을 설치하게 되는 것으로 2012년도에는 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	2,767	7	9	11	52	2,688

라. 지적재조사사업 추진

100여년 전 일제시대에 평판과 대나무자로 측량하여 작성된 종이지적을 지금까지 그대로 사용하고 있어 최신측량기술 및 국제표준의 디지털화에 맞지 않고, 지적도상 경계와 실제경계 불일치로 경계분쟁 및 재산권행사 제약 등에 따른 국민 불편사항 해소와 세계측지계에 의한 다목적 디지털 지적구현의 필요에 의하여 재정된 『지적재조사에 관한 특별법』에 따라 2012년 ~ 2030년 까지 연차적으로 추진하는 사업으로써 우리구는 2013년 남산1지구 지적재조사 사업을 추진하여 전 국토의 디지털화로 IT 강국으로의 국가품격 강화에 최선을 다하고 있음.

※ 남산1지구 사업개요 : 남산동 130-1번지 일원(226필지, 136천㎡)

마. 공유토지분할에 관한 특례법 시행

현재 토지소유권이 2명이상 명의로 되어 있어 소유권행사에 지장을 초래하고 있는 공유토지에 대하여 간편하게 토지를 분할하여 소유권행사에 편익을 도모하고, 토지의 이용에 따른 불편을 해소하고자 시행하는 사업임.

- 사업기간 : 2012년 5월 23일 ~ 2015년 5월 22일(3년간)
- 대상토지 : 공유자 총수의 1/3 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 점유하고 있는 공유토지

〈 2012년 공유토지분할특례법시행 실적 〉

민 원 신 청		분 할개시결정	측량완료	분 할개시 등기촉탁
건 수	필지			
10	24	24필지	24필지	24필지

## 제3절 부동산 투기억제

### 1. 토지거래계약허가

국토의 효율적이고 균형적인 개발과 합리적인 이용을 위하여 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 토지거래계약 허가구역으로 지정하여 국토를 합리적이고 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 개발제한구역은 1998년 11월 25일부터 도시재정비촉진지구(뉴타운)는 2007년 5월 23일부터 토지거래계약 허가구역으로 지정되었으나 개발제한구역에 대하여는 2011년 5월 30일 전부해제 되었다.

현재는 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 서·금사재정비촉진지구(뉴타운)인 서·금사·부곡·회동동 일원 1,508,340㎡만 토지거래계약 허가구역으로 지정되어 있으며, 허가구역 내 아래 면적 이상은 반드시 토지거래계약허가를 받아야 하며 토지거래계약허가 건수는 다음과 같다.

#### 〈 허가 받아야 할 면적 〉

주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
180㎡ 초과	200㎡ 초과	660㎡ 초과	100㎡ 초과

#### 〈 허가 현황 〉

(2012. 12. 31. 현재)

연 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2007년	165
2008년	235
2009년	96
2010년	68
2011년	21
2012년	19

## 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 실거래가격신고 의무제도를 시행하고 있다.

### < 부동산거래계약신고 현황 >

(2012.12.31.현재)

년 도	거래계약신고 현황(건)
2012년	5,760

## 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 >

(2012.12.31.현재)

년 도	검 인 현 황(건)
2012년	2,123

## 4. 부동산중개업 관리

중개수수료 초과 징수 및 무등록 중개행위등 부동산중개시 불법 행위를 근절시키고 건전한 부동산 거래질서가 정착되도록 하기 위하여 우리 구에서는 정기 및 수시 지도점검으로 위법행위에 대해 행정조치하는 등 중개업자의 불법 행위로 주민 피해를 사전 예방하고 중개업자들의 경각심을 고취시키고자 노력하고 있다.

## 〈 중 개 업 자 현 황 〉

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
371	339	31	1

## 〈 중개업자 지도단속 실적 〉

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
31	2	22	7	76

## 제4절 도로명주소 관리

도로명주소는 도로에는 도로명, 건물에는 건물번호를 부여하여 도로를 기준으로 설정한 국제적으로 보편화된 편리한 주소체계이다. 도로명주소는 지번주소 체계의 문제점 해소 및 국제적으로 보편화된 주소체계의 도입 필요에 따라 2011년 7월 29일 전국 동시고시를 거쳐 법적주소로 사용하고 있으며 2014년부터는 전면 사용 될 예정이다.

### 1. 도로명주소 현황

가. 도로구간 현황(위계별) (2012. 12. 31. 기준)

계	대로	로	길
537	1	76	460

나. 도로명주소 안내시설 (2012. 12. 31. 기준)

도로명판	건물번호판	지역안내판
1,452	24,220	18

### 2. 법률 주요 제정(개정) 현황

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

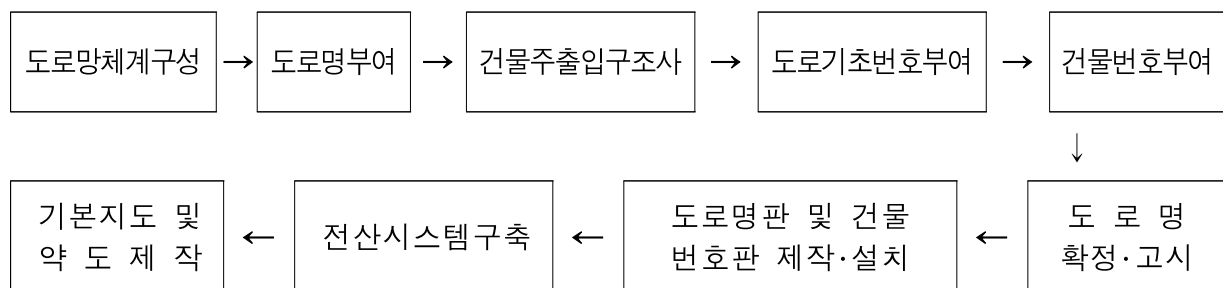
나. 도로명주소법 일부개정 : 2009년 4월 1일 법률 제9569호

라. 도로명주소법 일부개정 : 2011년 8월 4일 법률 제10987호

다. 도로명주소법 시행령 일부개정 : 2011년 9월 29일 대통령령 제23167호

마. 도로명주소법 시행령 일부개정 : 2011년 12월 30일 대통령령 제23450호

### 3. 추진과정



## 4. 2012년 주요 추진실적

### 가. 도로명주소 홍보

- 설맞이 도로명주소 홍보 캠페인(노포동버스종합터미널)
- 공용차량(23대)을 활용한 도로명주소 홍보(홍보용 스티커 부착)
- 택배 등 운송업체 대상 홍보 및 홍보물 배부(13개 택배업체)
- 어린이집 영·유아 대상 도로명주소 홍보(어린이집 126개)
- 제2회 금정산성 막걸리축제 지원 및 도로명주소 홍보
- 부동산 중개업자 교육 연계 도로명주소 홍보(중개업자 307명)
- 도로명주소 시행 1주년 홍보(구서역 일원 거리 캠페인)
- 산업체 근로자 대상 도로명주소 홍보(290여개 산업체 근로자 2,350명)
- 다량 우편물 활용 도로명주소 홍보(재산세 고지서 등)
- 승강기용 도로명주소 홍보 스티커 부착(1,033개)

### 나. 도로명주소 안내시설 관리

- 광역도로 도로명판 도로명판 39개 설치
- 우리 구 관리 도로구간 내 도로명판 156개 설치
- 도로명주소 안내시설 일체점검

도로명판	건물번호판	지역안내판
1,452	24,220	18

- 도로명판 로마자 정비 및 ‘길’급 도로구간 내 도로명판 추가설치
  - ▷ 로마자 정비 94개, 추가설치 35개
- 이면도로용 도로명판 5개 설치

## 5. 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.

단독주택	→	부산광역시 금정구 금샘로 757 (남산동)
업무용빌딩	→	부산광역시 금정구 중앙대로 1777 (부곡동, 금정구청)
공동주택	→	부산광역시 금정구 금정로 200, □□동△△호 (장전동, ○○아파트)

## 6. 도로명주소 안내시설의 구분

- 가. 도로명판: 도로명과 기초번호 등을 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판
- 나. 건물번호판: 도로명과 건물번호를 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판
- 다. 지역안내판: 도로명주소안내도를 이용하여 일정한 지역을 안내하기 위하여 제작·설치하는 알림판
- 라. 기초번호판: 도로명과 기초번호를 이용하여 건물이 없는 장소나 교통신호등, 가로등 등과 같은 도로시설물의 위치를 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판

## 7. 도로명주소 사용에 따른 생활변화

위치정보 기능이 미미한 지번주소의 문제점을 해소한 도로명주소의 도입으로 위치찾기에 따른 불편을 해소하고 통신, 택배, 재난, 구조, 방법 등 공공 및 민간 분야에서 신속·정확한 위치 찾기를 통해 주민의 생명 및 재산보호와 기존의 지번주소체계에서 발생하던 불필요한 비용을 절감할 수 있는 등의 효과를 기대할 수 있으며,

국제적으로 보편화된 도로명방식의 도로명주소 사용으로 우리 구를 찾은 관광객·투자자 등 외국 방문객에 편의를 제공하고 국제적인 이미지 제고를 기대할 수 있다

## 8. 향후 추진계획

법적주소인 도로명주소의 안정적인 조기정착을 위해 도로명주소에 대한 인지도를 높이고 주민들이 실제 생활에서 쉽게 활용 할 수 있도록 다양한 방법을 통해 지속적으로 홍보를 추진하며,

도로명주소 활용시 주소사용자의 불편이 없도록 현장에서 신속·정확한 도로명주소 정보제공을 위한 인프라 확충을 위해 도로명주소 안내시설을 추가 설치하고 유지·관리해 나가야 한다.

도로의 신설·변경·폐지로 인한 도로명 및 도로구간의 부여·변경·폐지 및 건물의 신축·철거 등으로 인한 건물번호의 부여·변경·폐지 등 도로명주소의 변동사항이 생겼을 경우 이를 국가주소정보시스템(KAIS)에 신속히 반영하여 도로명주소 정보의 신뢰성을 확보해야 한다.

또한, 2014년 도로명주소 전면사용에 따른 불편을 최소화하고 도로명주소의 안정적인 정착을 위하여 전 행정력을 동원해야 할 것이다.

