

제5절 지적관리

1. 지 적

가. 기본방향

지적업무는 토지에 관련된 정보를 지적공부에 등록·관리하고 이에 따르는 지적측량 및 그 관리에 관한 사항을 관장하며 효율적인 토지 관리와 소유권의 보호에 역점을 두고 추진하고 있다.

최근 정보화시대의 변화하는 사회적 추세에 맞추어 지적관리도 디지털화된 정보로 개편 관리하고 지속적인 인프라를 구축하여 구민편의 위주의 지적행정구현과 구민에게 다가가는 열린 지적행정 서비스 구현에 노력하고 있다.

나. 개 요

지적관리의 주된 업무로는 지적공부관리, 토지이동(분할, 합병, 지목변경 등)에 따른 정리, 지적측량성과검사, 지적측량기준점관리, 공유토지분할에 관한 특별법을 운영하고 있으며, 토지이동에 따른 일제조사, 도시개발사업 준공 전 예정지번 부여 등 구민중심의 지적행정구현을 추진하고 있다.

1) 지적공부관리

지적공부관리는 최근 정보화시대 맞추어 디지털화된 정보로 개편하여 관리하고 서비스하여야 할 필요성이 부각되고 있다. 따라서 국가기본지리정보 구축사업인 지적도면 전산화사업을 1999년부터 2003년까지 추진 완료하고, 이를 기반으로 필지중심토지정보시스템을 구축 완료됨에 따라 『대장+도면』 정보를 통합 관리하고 서비스 할 수 있는 한국토지정보시스템(KLIS)을 운영 중에 있다.

〈 2008. 지적공부등록지 현황 〉

(단위 : 필지/km²)

합 계		토지대장		임야대장	
필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
46,279	56.86	44,556	44.52	1,723	12.34

2) 토지이동 정리

모든 토지를 필지마다 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측

량하여 지적공부에 등록하는 사항으로, 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경 등이 있으며, 토지소유자는 토지이동 사유가 있을 경우 60일 이내에 신청을 하여야 하며, 도시개발사업인 경우 사업부서가 대위 신청할 수 있으며 자체적인 토지이동일제조사 계획에 의한 토지이동정리가 있다.

《 2008. 토지이동 정리현황 》

(단위 : 필)

계	신규등록	등록전환	분할	합병	지목변경	기타
5,960	20	33	1,395	487	371	3,654

3) 지적측량성과검사

지적측량은 토지를 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량 수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로, 지적측량 수행자가 지적측량을 실시할 경우 그 측량성과에 대한 검사를 받아야 하며 지적법 개정으로 측량주체가 확대·시행됨에 따라 국민의 재산권보호를 위해 실질적인 현장위주의 측량성과 검사가 절대적으로 필요하다고 할 것이다.

《 2008. 지적측량성과 검사 현황 》

(단위 : 필)

계	기초측량	등록전환	토지분할	임야분할	신규등록
1,432	135	33	1,208	36	20

4) 지적측량기준점관리

정확한 측량성과를 제공하고 지적측량의 편의를 위하여 설치된 지적측량기준점의 표지 및 측량성과를 관리하는 것으로 그 종류에는 지적삼각점, 지적삼각보조점, 도근점 등이 있으며 정확한 측량성과 유지관리를 위하여 연 1회 이상 지적측량 기준점표지의 이상 유무를 조사하여 망실 및 훼손된 점에 대하여 재설치함으로써 지적측량이 원활히 수행될 수 있도록 지적측량기준점 관리에 만전을 기하고 있다. 지가상승 및 부동산에 대한 인식 등 주위 여건이 변화하고 각종 도시개발사업 시행으로 지적측량성과의 정확성이 절실히 요구됨에 따라 지적측량기준점의 표지 및 측량성과 관리가 중요하다고 할 것이다.

《 2008. 지적측량기준점 관리현황 》

(단위 : 점)

계	지적삼각점	지적삼각보조점	도근점
3,201	6	36	3,159

5) 기업하기 좋은 부동산 관리 지원

관내에 부동산을 보유하고 있는 기업에 대하여 관리에 필요한 부동산관련 정보를 안내하고, 토지이동정리(지목변경, 합병) 등을 통하여 실제 이용현황과 지적공부 현황을 일치시켜 부동산 관리 비용 절감 및 효율적인 부동산 관리를 지원하고, 기업의 부동산 관리에 대한 고충을 파악하여 찾아가서 도와주는 행정 처리로 기업하기 좋은 남동구 이미지 제고에 기여한다.

〈 2008. 기업하기 좋은 부동산 관리 지원 현황 〉

기업체	조사필지수	대상기업	조사기업	지목변경(필지)	합병(필지)
3,388	1,193	127	127	41	138

다. 2008년도 추진실적 및 성과

2008 주요 지적업무 운영지침에 의거 공공용지 합병추진, 인·허가 준공 토지 지목변경 일제조사 정리, 기업하기 좋은 부동산 관리 지원을 추진하는 등 구민 중심의 열린 지적행정서비스를 구현하고자 노력하고 있다.

1) 토지합병 및 지목변경 정리추진

도로·구거 등의 공공용지와 주택건설촉진법 등에 의한 건축물부지 및 사유지 중 합병이 가능한 토지를 정리하여 재산권행사에 따른 불편을 해소하는데 노력하고자 2008년 조사업무량을 400필지 설정하여 일제조사 결과 합병 223필지, 지목변경 154필지 정리함으로서 당초 목표량을 초과 달성하였다.

2) 미등록토지의 지번부여[신규등록] 추진

지적공부에 미등록되어 소유권 권리보전 및 토지 관리에 장애 요인으로 작용 하였던 미등록토지에 대하여 지적측량을 실시하여 간석동 12-12 외 19필지를 지적공부에 신규등록 정리하여 지적공부에 대한 공신력 확보 및 효율적인 국유 재산관리에 기여하였고, 자체 지적측량 실시로 측량용역 비용(약 6,000천원)을 절감하였다.

3) 기업하기 좋은 부동산 관리 지원 추진

관내 부동산 보유 기업체에 부동산 관리에 필요한 관련 정보를 안내하고, 토지 이동정리(지목변경-41필지, 합병-138필지)하여 실제 이용현황과 지적공부 현황을 일치시켜 기업의 효율적인 부동산 관리를 지원하였으며, 기업의 부동산 관리에 고충을 파악하여 찾아가서 도와주는 행정 처리로 기업하기 좋은 남동구 이미지 제고에 기여하였다.

라. 향후 발전방향 및 전망

21세기 정보화 사회에서 기본정보시스템으로서 지적의 중요성이 인식되고 있으므로 종합적인 국토정보의 필요성은 증가되고 있으나 토지경계에 대한 분쟁은 날로 늘어가고, 100년에 이르는 동안 중이도면의 부정확, 훼손, 신축 등으로 불부합지의 증가 등 오랜 유지관리에서 나타나고 있는 근원적인 문제를 해결하고 다양한 토지정보 요구를 충족시키기 위하여 수치화된 지적도면의 정확도 향상과 개량을 위한 방안을 종합적으로 검토하여 지적 재조사 사업을 추진하고 있다.

마. 2009년도 사업계획

1) 지적측량성과검사

토지이동에 따른 지적측량성과검사를 실질적인 직접측량검사로 전환하여 측량업 전면개방을 대비하여 최신 측량기술을 습득함은 물론 지적법령에 의한 제규정 준수여부 등 관련규정에 의거 철저히 검사하여 정확한 측량성과 유지 및 국민의 재산권보호를 위한 측량성과검사에 철저를 기하고자 한다.

2) 토지이동지 일제조사 정리

도로, 구거, 하천 등의 공공용지가 사업 준공되어 토지의 용도가 변경되었으나 사업시행자의 신청이 없어 사실현황과 공부상 지목이 서로 다른 토지를 일제조사 하여 지목변경 및 합병정리함으로써 공공용지의 원활한 재산관리 및 지적공부의 공신력을 제고할 것이며 국유재산 관리부서에 신청안내 통지 후 미신청분에 대하여는 직권으로 정리 및 등기 촉탁할 계획이다.

3) 기업하기 좋은 부동산 관리 지원

관내에 부동산을 보유하고 있는 기업에 대하여 부동산 관리에 필요한 관련 정보를 안내하고, 토지이동정리(지목변경, 합병) 등을 통하여 실제 이용현황과 지적공부 현황을 일치시켜 부동산 관리 비용 절감 및 효율적인 부동산 관리를 지원하고, 기업의 부동산 관리에 대한 고충을 파악하여 찾아가서 도와주는 행정처리로 기업하기 좋은 남동구 이미지 제고에 기여할 계획이다.

4) 지적측량기준점 일제조사

정확하고 투명한 지적측량성과 제공을 위하여 설치·관리하고 있는 지적측량기준점 3,201점(지적삼각점 6, 지적삼각보조점 36, 도근점 3,159)대하여 전수조사를 실시하고 그 결과 망실분이 있는 경우 전량 재설치하고 관리대장 정비, 한국토지 정보시스템(KLIS)에 입력 등 지적측량기준점의 표지 및 측량성과를 관리할 계획이다.

2. 토지정보

가. 기본방향

구민의 토지에 대한 정보수요에 부응하고 토지시장의 관리에 신속하게 대응하고자 토지행정 분야에 GIS기술을 접목하여 토지정보화사업을 도입하고, 토지종합정보망(LMIS)을 통합한 한국토지정보시스템(KLIS)의 안정적 운영으로 고품격 지적행정구현 및 부동산 투기 및 탈세방지를 통한 실거래가 신고의무제도의 정착을 실현하고자 한다.

나. 개요 및 현황

토지정보화는 토지행정업무가 안고 있는 문제를 합리적으로 해결하여 한정된 토지자원의 이용을 극대화하고 토지에서 발생하는 소득과 부가 공정하게 분배되도록 지원하는 수단을 갖추는 것이다.

이를 위해 토지정책이 과학적인 방법으로 적시에 수립될 수 있도록 정확한 자료를 신속하게 수집할 수 있는 네트워크를 구축하고, 수집된 자료를 다양한 방법으로 분석할 수 있는 토지정책수립지원시스템을 구축해야 하며, 구민이 언제 어디서나 토지정보를 쉽게 취득할 수 있도록 토지정보를 원격 또는 무인자동으로 발급하고, 인터넷으로 서비스하는 시스템을 구축하여야 한다.

이러한 흐름에 맞추어 한국토지정보시스템(KLIS)의 고도화 사업을 추진하여 토지 정보 인터넷민원발급시스템을 구축, 지적공부 및 토지이용계획확인원의 인터넷발급 서비스를 제공하고 있으며 향후 지속적인 고도화 사업으로 2011년까지 국토종합 정보시스템을 구축하여 도시관리계획, 농지, 환경 등을 포함한 필지별 토지구제정보의 실시간 제공을 통한 정보의 체계적 관리·활용으로 부동산 및 지적행정 서비스의 질을 극대화할 계획이다.

다. 2008년 추진실적 및 성과

토지(임야)대장, 지적(임야)도, 토지이용계획 확인서 발급 등 지적정보를 신속·정확하게 제공하여 구민편의 위주의 지적행정을 수행하였고, 실거래가신고 정밀조사를 실시하여 실거래가에 기초한 과세가 이루어지도록 하였고, 조상 땅 찾기 제도를 통하여 구민의 재산권행사에 기여하였으며, 한국토지정보시스템을 구축하여 부동산 거래 및 지가관리 등 6대 토지행정업무를 전산화하고 연속지적도, 수치지형도 등 공간정보 데이터베이스를 구축, 공유함으로써 토지관리 업무의 효율성을 높이는 등 질 높은 행정서비스를 제공하였다.

1) 한국토지정보 시스템에 의한 도시계획 자료의 적합성 검수

가) 검수기간 : 2008.1.1~2008.12.31

나) 검수방법 : 구축된 용도지역지구도와 기존 도시계획 도면을 전수 대
사하여 오류사항 정비

다) 검수대상 : 구월동 외 10개동 46,010필지

라) 검수실적 : 42,828필지 검수 완료(93.1%완료)

2) 조상 땅 찾기 실적

(단위:㎡)

신 청 건 수		자 료 제 공 실 적		
건수	인원수(명)	인원수(명)	필지수	면적(㎡)
125	125	66	484	658,237.4

3) 부동산매매계약서 검인

부동산의 교환, 판결, 증여, 신탁/해지시 토지 소재지 시·군·구청장의 검인을 받은 검인 계약서에 의한 소유권이전등기를 신청하도록 함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립하고, 등기신청촉진을 통한 국민의 재산권보호에 기여하고자 한다.

《 2008. 부동산거래계약서 검인 현황 》

(단위 : 건)

구 분	2007년	2008년	증 감 내 역		비 고
			건 수	비율(%)	
부동산거래계약서 검인 현황	10,335	10,987	△ 652	△ 6.3	매매는 실거래가 신고대상

4) 부동산실거래가 신고

2006. 1. 1부터 본격 시행된 부동산 투기 및 탈세 방지를 위한 부동산 실거래가 신고 의무제도로 인해 토지 및 건축물의 매매에 관한 거래계약서를 작성할 때에는 거래당사자와 중개업자는 반드시 계약체결일로부터 60일 이내에 부동산 실거래가 신고를 해야 하며, 신고방법은 거래당사자 및 중개업자가 구청을 직접 방문하거나 인터넷으로 접속하여 신고가 가능하며 부동산거래 신고필증을 교부 받아야만 등기이전이 가능하다.

실거래가 과세의 기본이 될 부동산거래관리시스템은 거래당사자 또는 중개업자 등이 부동산 거래 신고 시 신고 된 가격의 적정성을 진단하는 실거래가 자동 검증시스템으로 구성되어 있으며 신고 된 거래가격은 국세청 등에 통보되어 과세자료로 활용된다.

《 2008. 부동산실거래가 신고 현황 》

(단위:건)

구 분	2007년	2008년	증 감 내 역		비 고
			건 수	비율(%)	
부동산실거래가 신고 현황	19,437	16,595	▽2,842	▽14.6	2006년 1월 1일 실시

5) 주택거래신고

투기지역 중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역으로 주택거래신고지역으로 지정된 지역에 한하여 계약체결일부터 15일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여 주택에 대한 투기수요를 억제하고 투명한 주택거래 관행의 정착을 통하여 주택가격을 안정시키려고 한다.

《 2008 주택거래신고 현황 》

(단위 : 건)

구 분	2008년	증 감 내 역		비 고
		건 수	비 율	
주택거래신고	1,979	해당없음	해당없음	2008년 11월 7일 해제

6) 개발이익 환수제(개발부담금)

각종 개발사업, 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에게 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하고 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전을 도모하기 위한 제도이다.

《 2008. 개발부담금 대상 사업장 현황 》

구 분	계		택지개발사업 등		지목변경수반사업		비고
	건수	면적(m²)	건수	면적(m²)	건수	면적(m²)	
2007	24	2,650,290	2	2,628,375	22	21,915	
2008	14	2,114,362	1	2,099,858	13	14,504	

《 2008. 개발부담금 부과/징수 현황 》

(단위: 건/백만원)

연 도	부 과	징 수	미징수	비 고
2008	13/972	12/292	—	

7) 부동산실명제 운영

부동산에 관한 소유권 기타 물권을 실제적 권리관계에 부합하도록 실권리자가 명의 등기하게 함으로써 부동산 등기제도를 악용한 투기, 탈세, 탈법행위 등반 사회적 행위를 방지하기 위하여 '95. 7. 1이후 모든 명의 신탁을 금지하며 이를 위반할 경우 과징금을 부과하였고, 부동산 매입 후 3년 이상 자신의 명의로 등기이행하지 않은 장기 미등기도 과징금을 부과하도록 하였고, 과징금을 납부하지 않을 경우에는 이행강제금을 부과하였다.

헌법재판소가 2006. 5. 25 부동산실권리자명의등기에관한법률 제5조 제2항 본문에 적용(과대하여 헌법불합치 결정을 함에 따라 2007. 5. 11. 개정되어 부동산실명법 제5조 제2항 본문의 징금 부과)되었다.

〈 2008. 부동산실명제 위반 과징금 부과 현황 〉

(단위: 건/백만원)

년 도	부과건수	부과금액	비 고
2008	18	499	

라. 향후 발전방향 및 전망

한국토지정보시스템으로 구축된 데이터베이스가 정보인프라로 구축되기 위해서는 표준화가 중요하다. 지형도 프레임워크 데이터, 편집지적도, 용도지역·지구도 등 각종 자료구축지침을 보완하고, 데이터베이스의 표준화를 추진하며, 특히 용도지역·지구의 경우 관련 법·제도가 수시로 변경되기 때문에 데이터모델 및 코드 등 데이터베이스의 내용을 지속적으로 표준화하여 자료공유 및 자료관리의 일관성을 확보하도록 하여야 한다.

또한 기존 수작업환경에 맞도록 규정되어 있는 각종 토지관련 법·제도를 정비하여 정보기술을 활용한 업무수행 또는 자료의 생산·활용·유지관리가 가능하도록 하고 정보시스템을 구축하고 활용할 수 있는 근거와 각종 공간DB의 구축 및 활용에 관한 근거 기반을 마련하도록 해야 하며, 한국토지정보시스템은 국가GIS 기본계획에 의한 공공GIS 활용사업의 하나로서, 합리적인 토지정책수립과 행정 업무 수행을 지원하고 전국 온라인 민원발급 등 민원서비스를 획기적으로 개선하기 위한 디지털 국토를 구현하는 시스템이므로 이를 적절하게 이용하여 범국가적인 소요비용 절감 및 고객만족 지적행정의 구현을 꾀하여야 한다.

마. 2009년도 사업계획

1) 한국토지정보시스템(KLIS) 활용의 극대화

한국토지정보시스템(KLIS)의 2차 고도화 사업이 완료됨에 따라 지적공부 및 토지 이용계획확인원의 인터넷발급 서비스자료의 최신성 유지를 위한 수정·갱신 등 철저한 유지 관리로 데이터의 정확성·일관성을 확보하여 지적정보의 신뢰성 제고 및 전국 온라인 민원발급을 통한 고객만족 지적행정을 구현하고 업무 효율성 증대 및 사용자의 편의성을 증대하고자 한다.

2) 지적전산자료 활용한 대민서비스강화

지적전산정보자료를 이용하여 조상땅 찾아주기 등의 업무수행시 개인의 정보가 유출되지 않도록 보안의식을 정착하고 생활화하여 개인정보 제공시 공공기관의 개인정보보호에 관한 법률의 적합여부를 판단 후 자료를 제공하여 조상땅 찾아주기 업무가 원활히 추진될 수 있도록 운영하며, 홍보 활동을 강화하여 반사회보 게재, 구 홈페이지에 홍보내용 게재 및 지속적 홍보를 실시하여 행정청이 보유하는 다양한 정보에 대한 국민의 자유로운 접근을 인정하여 국민의 ‘알 권리’를 보장함으로써 ‘열린 구정’ 실현에 노력하고자 한다.

3) 부동산 실거래가 신고 정밀조사

부동산투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성을 금지하여 실거래가에 기초한 과세가 이루어지도록 하고 투기수요 근절을 위한 상습 투기자 상시 감시 체계를 확립하고 부동산 보유·거래·과세관련 통계자료로 활용하도록 추진한다.

가) 부동산 실거래가 신고사항 신속·정확 처리

나) 부동산 실거래가 신고사항 정밀조사(2009년도 신고분)

○ 조사대상 : 부동산실거래가 신고자 중 부적정 혐의자

○ 조사방법 : 거래당사자 및 중개업자에 사실조사 자료요구·현장조사

○ 위반자에 대한 조치

－ 허위·거짓신고자 : 과태료부과 및 국세청 통보

－ 지연신고자 과태료 : 최고 취득세 3배 이내

(‘07.6.29부터는 500만원이하)

－ 중개업자는 위반사실 조사후 행정처분 대상일 경우 등록관청에 통보

4) 개발부담금 부과대상지 조사사업

각종개발사업 기타 사회경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에게 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하고, 지가상승분의 일정액을 회수함으로써 토지의 효율적인 이

용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지한다. 이에 누락분이나 연접사업시행사업을 건축물 대장 및 허가대장을 전수조사하여 부과대상에서 누락되지 않게 조치한다.

3. 부동산관리

가. 기본방향

토지는 과거, 현재, 미래세대가 공존하는 삶의 터전이자 국가의 기본적인 구성요소로서 토지의 이용과 개발, 거래 등을 관리하는 것은 정부의 중요한 업무 중의 하나이다.

최근 세계금융위기 여파와 경기침체의 영향으로 전국의 부동산시장 전반이 급격히 급랭하고 있으며 그 영향으로 남동구의 부동산시장도 거래량의 감소 및 가격이 하향 조정되는 등 침체를 겪고 있으나,

정부의 강력한 부동산 규제완화 정책과 2014년 아시안게임 개최 및 2009 세계도시축전 개최와 각종 개발계획으로 인한 기대심리의 영향 등으로 향후 부동산시장이 활성화되고 가격상승 등 불안정한 양상을 보일 것으로 예상되는 바,

이에 대해 정부에서는 ‘각종 부동산대책’을 추진하여 불안요인을 해소하고 있으나, 국지적인 시장불안 요인은 여전히 상존하는 상황에 처해있다. 이러한 토지가 가진 외부성과 공공재적 성격으로 인해 시장이 해결하지 못하는 문제를 해결하기 위하여 많은 부동산관련 제도를 도입하였고, 우리 구에서는 제도의 정착을 위하여 많은 노력을 하여 왔으며, 아울러 개별공시지가관리, 부동산중개업소관리, 토지거래허가구역의 지정·관리로 실수요자 중심의 정상적인 부동산거래 질서 확립 및 지가의 안정을 도모하고 공시지가의 균형유지 및 신뢰도 제고에 힘쓰고 있다.

나. 개요 및 현황

1) 개별공시지가 조사·산정

개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 국토해양부장관이 개발, 공급한 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표」상의 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가의 검증을 받아 토지소유자등의 의견수렴과

구 부동산 평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위 면적당가격(원/㎡)을 말하며, 개별공시지가는 다음과 같이 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용됨은 물론, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰인다.

국 세	지 방 세	기 타
- 양도소득세 - 증여세 - 상속세	- 등록세 - 종합토지세 - 취득세	- 개발부담금 - 개별제한구역 훼손부담금 - 개발제한구역내 토지매수 - 국·공유재산의 대부로 및 사용료

〈 2008. 용도지역별 지가수준 〉

(단위 : 원/㎡)

용도별	상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역
최고	위 치 구월동 1475	만수동 가1116-2	고잔동 740	운연동 258-1
금 액	6,600,000	2,190,000	1,140,000	438,000
최저	위 치 간석동 117-12	서창동 산29-11	고잔동 465-2	서창동 산29-24
금 액	750,000	164,000	461,000	46,900

〈 2008. 지목별 지가수준 〉

(단위 : 원/㎡)

용도별	전	답	대	임야	공장용지	잡종지
최고	위 치 만수동5-302	간석동 37-16	구월동1475	고잔동519-23	고잔동761-9	만수동73-18
금 액	3,070,000	1,230,000	6,600,000	622,000	1,140,000	4,700,000
최저	위 치 논현동 58-3	장수동 39-2	간석동 5-3	만수동산32-3	간석동1-114	만수동5-393
금 액	10,800	2,640	90,700	7,990	450,000	20,400

2) 부동산중개업관리

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 적절히 규제함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 주민의 재산권보호에 기여하도록 부동산중개업자를 관리하고 있다.

〈 2008. 부동산 중개업소 현황 〉

(단위 : 개소)

계	법인사무소	중개사사무소	중개인사무소
1,133	2	1,068	63

3) 토지거래계약허가 업무

부동산 시장의 안정화 방안 중 하나인 토지거래 계약허가제도는 토지거래의 투기적 가수요를 사전에 방지하여 실수요자 중심의 정상적 거래질서를 확립하여 지가의 안정화 도모 및 합리적 거래의 이용이 정착되도록 하는 제도이다.

가) 허가대상

- 개발제한구역 및 녹지지역으로 지정된 지역 내 토지
- 허가구역지정기간 : 2008. 5. 31 ~ 2009. 5. 30
- 2008년 토지거래계약허가 실적 : 197필지 186,645㎡

나) 허가대상 면적

용도지역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	지역미지정
면 적(㎡)	180초과	200초과	660초과	100초과	90초과

다) 추진사항

- 토지이용계획서 검토 철저 및 관련부서 협조 확행
- 위장전입 및 실제거주여부 등 조사 철저
- 불허가 처분 시 대안 및 권리구제 방법 제시
- 허가의 심사기준 숙지 운용
- 허가받은 토지의 사후관리 확행
- 이행 강제금 부과 및 신고포상금제 운영

다. 2008 추진실적 및 성과

1) 개별공시지가 조사실적

(단위 : 필지)

지적총필지수	조사필지			비 고
	계	사유지	국·공유지	
41,975	41,975	33,864	8,110	1.1기준
	795	662	133	7.1기준

2) 부동산중개업소 단속실적

(단위 : 건)

계	등록취소	업무정지	고 발	과태료부과	현지시정
375	5	10	1	3	356

3) 토지거래계약허가 현황

(단위 : m²)

합 계		처 리				불허가 내용			
		허 가		불허가		이용목적		기 타	
필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
197	186,645	197	186,645						

바. 2009년도 사업계획

1) 부동산중개업 지도·점검 강화

공정한 부동산 거래질서 확립으로 주민의 재산권보호 및 투기예방, 부동산중개 수수료 법정요율표에 의한 거래정착 및 중개업자 실거래 신고 의무화 제도 조기 정착 등 부동산 중개업의 건전한 지도육성과 중개업자의 공신력 제고를 바탕으로 추진방향을 설정하여 중개업소에 대하여 지도 점검할 계획이다.

지도·점검 기간으로는 3~5월중, 9~11월 중 정기적으로 단속해 나갈 계획이며 5월에는 시와 합동으로 점검반을 편성하여 지도점검 예정이며 중점 지도점검사항은 간판실명제시행에 따른 간판정비 및 예쁜 간판 권고와 중개업등록증 및 공인중개사자격증 대여 행위, 무등록 중개행위, 부동산 중개수수료 과다 징수행위, 이동중개업소(일명 떼다방) 등의 경영형태, 불법 부동산매매범 등 금지행위 위반, 부동산중개사무소 내에서의 위반행위, 기타 중개업자의 의무불이행, 실거래가 신고제도 이행 등을 점검한다.

한편, 점검결과 법규위반자는 시 및 전국지자체와 한국공인중개사협회에 통보하고, 법규위반 경중에 따라 과태료 부과, 행정처분, 고발 등의 조치를 취할 것이다.

2) 토지의 개발·이용 등 실태조사 실시

토지거래계약 허가를 받아 취득한 토지에 대하여 당초 허가받은 목적대로 이용 하고 있는지를 조사하여 위반자에게 과태료 및 이행 강제금을 부과하고, 미이용자에 대한 의무이행을 촉구하여 지가의 안정을 도모하고 건전한 거래질서를 정착시키고자 한다.

가) 2009년 토지의 개발·이용 등 실태조사

○ 조사기간 : 2009. 7. 1~ 2009. 9. 30(3개월간)

○ 조사대상 : 1998.12~2009.6.30일간 토지거래허가를 받아 취득한 토지

○ 조사사항

- 농지의 자경여부
- 임야는 산림경영계획서상의 이용계획대로 이행여부
- 기타 토지이용계획대로 이행 여부 조사

○ 조사결과 : 위반행위자 과태료 및 이행강제금 부과

3) 2009.1.1기준 개별공시지가 결정·공시

표준지 공시지가를 기준으로 개별토지의 특성을 비교하여 연2회 조사 산정하여 개별공시지가를 결정·공시하고자 한다.

조사기준일	결정·공시일	비 고
2009.1.1기준	2009. 5. 29	정기분(전체필지)
2009.7.1기준	2009. 10. 30	수시분 (2009.1.1 - 6.30까지 분할·합병등이 발생한 토지)

가) 지가조사추진일정

- 조사계획수립 및 제반준비 ----- 2008. 11. 28 ~ 12. 26
- 토지특성조사 ----- 2009. 1. 2 ~ 2. 27
- 지가산정 및 검증 ----- 2009. 3. 2 ~ 4. 17
- 지가열람 및 의견제출 ----- 2009. 4. 17 ~ 5. 6
- 의견제출지가 검증 및 부동산평가위원회 심의 - 2009. 5. 7 ~ 5. 19
- 지가결정·공시 ----- 2009. 5. 29
- 이의신청 ----- 2009. 6. 1 ~ 6. 30
- 이의신청 검증 및 처리 ----- 2009. 7. 1 ~ 7. 30

※ 7.1.기준 개별공시지가 조사·산정은 1.1.기준과 동일한 절차에 의함

4. 새주소

가. 기본방향

현재 우리나라의 주소 표시체계는 일제강점기 때 일본이 근대화된 토지제도를 수립한다는 명목 하에 우리나라 전 국토를 대상으로 실시한 토지조사 사업의 결과로써 수탈 및 조세징수 목적의 토지지번 방식에 의한 것이다. 이는 급속한 경제개발 및 인구급증으로 인한 토지이용의 다변화로 지번간의 연계성이 없어져 국민생활에 큰 불편을 초래하여 왔을 뿐만 아니라 상가, 빌딩, 공장 등의 건물에 주소를 표기하지 않음으로써 방문·통신의 불편, 화재, 범죄 등에 대한 신속한 대응이 곤란하여 물류비용의 증가 등 사회 전반의 경제적 문제를 낳고 있다

따라서 선진 주소제도를 도입하여 물류기반 주소정보 인프라를 구축하여 기존 지번주소를 사용함으로써 발생하는 경제비용을 절감하고 국가경쟁력 강화하여 동북아 물류중심 국가로 발전하는 기반을 마련하고 재난, 화재 등으로부터 국민의 생명과 재산 피해를 최소화할 수 있는 최적의 위치 찾기 시스템 구축에 노력하고 있다.

나. 개 요

100년간 지속되어 온 지번주소체계의 문제점을 해소하고, 21세기 물류·정보화 시대에 맞는 위치정보체계 도입을 위하여, 도로에는 도로명을, 건물에는 건물번호를 부여하는 도로명방식에 의한 주소 체계를 구축을 추진하고 있다.

『도로명주소 등 표기에 관한 법률』 시행으로 도로명주소를 법적주소로 하고, 유비쿼터스시대 최적의 위치정보 제공을 위한 국가자산으로 활용하여 국민편의 증진 등을 도모하는 한편 주소전환에 따른 국민의 혼란을 사전에 방지하고자 구민홍보에 주력하고 있다

〈 2008. 도로명시설물 현황 〉

도로명판	건물번호판	버스승강장안내도	비고
1,955	20,931	92	도로구간 : 914

다. 2008년도 추진실적 및 성과

2008년도 도로명사업 계획에 의거 『인천광역시남동구 도로명주소 등 표기에 관한 조례』 공포, 남동구 「새주소 위원회」 구성, 새주소 정비관련 일제조사를 실시하여 2009년 실시예정인 「새주소 정비사업」에 만전을 기하였다.

1) 「인천광역시남동구 도로명주소 등 표기에 관한 조례」 공포

『도로명주소 등 표기에 관한 법률』이 2007년 4월5일부터 시행됨에 따라 관련 조례를 2008년 2월15일 공포하였다.

2) 인천광역시남동구 새주소위원회 구성

가) 관련근거 : “도로명주소 등 표기에 관한 법률 시행령 제 26조”

“남동구 도로명주소등 표기에 관한 조례 제24조”

나) 위원회의 구성 : 위원장 부위원장 포함 10인

다) 위원회의 기능 : 도로명사업관련 주요안건 심의(조례 제25조)

－ 도로명의 부여·변경에 관한 사항

－ 도로명주소의 고지·고시에 관한 사항 등

3) 「새주소정비사업」 관련 시설물 정비대상 파악 및 일제 조사

- 정비대상 물량 파악 : 도로명판(1,585개), 건물번호판 (17,000개)
- 시설물 일제 조사 : 건물군(1,803개), 가설건축물(3,194개), 도로명판 (1,109개)

4) 도로명주소의 법적주소 전환에 따른 홍보

『도로명주소 등 표기에 관한 법률』 및 『인천광역시남동구 도로명주소 등 표기에 관한 조례』가 시행됨에 따라 도로명주소의 법적 주소전환에 따른 국민의 불편을 최소화하고 도로명주소를 조기 정착하기 위한 홍보 만전에 이바지하였다.

- 가) 새주소 홍보 영상 방영 : 민방위 교육장 , 구청 민원실
- 나) 새주소 홍보 X-배너용 현수막 설치
- 다) 구청 전광판을 통한 새주소 홍보문안 표출
- 라) 남동구 도로명 안내도 게시 : 제7회 인천직업교육대제전

라. 향후 발전방향 및 전망

『도로명주소등 표기에 관한 법률』이 2007년 4월 5일 시행됨에 따라 법령 시행일 이전 도로명사업이 완료된 지역에서는 현행 법령에 맞추어 더욱더 체계적이고 위치 찾기에 효율적인 방향으로 2009년 「새주소 정비사업」을 실시하는바, 법적 주소로 새주소만 사용 가능한 2012년까지 구민에게 보다 나은 새주소 서비스를 실시할 수 있도록 「새주소 정비사업」에 만전을 기하고자 한다.

마. 2009년도 사업계획

1) 새주소의 정비사업 추진

가) 정비대상(07.4.5 새주소법 시행전 추진 사업

도로구간		도로명판		건물번호판	
현 재	대 상	현 재	대 상	현 재	대 상
912	895(98%)	1,955	1,924(98%)	20,931	20,499(98%)

나) 정비예산 : 총 689백만원

- 640백만원(국비50%, 시비15%, 구비35%)→가내시 통보
- 49백만원(D/B정비 용역비)

다) 정비기간 : 2009. 3 ~ 2009. 12. 31

2) 새주소 고지·고시에 대한 사전 준비

- 새주소 정비사업 완료 후, 새주소가 법적주소로의 효력을 발생하고 각종 공적 장부의 주소를 새주소로 신속히 전환하기 위함.

- 일반 국민이 처음으로 자신의 도로명주소를 공식적으로 접하게 되는 절차
- 통·반장을 통한 방문고지로 고지비용 절감 및 홍보효과 제고

3) 새주소 생활화 추진을 위한 홍보 강화

새주소 정비사업 완료 및 고지시점에 맞춰 홍보 역량을 집중하여 2012년 도로명 주소의 전면적 의무사용을 앞두고 새주소 전환에 따른 구민의 혼란을 사전에 방지하고 생활 속에 조기정착 될 수 있도록 구민홍보에 주력하고자 한다.