

교육·복지·사람 중심



제165회 구의회 임시회

2012. 2.17 ~ 2.27

# 2012년 주요업무 보고



## 부동산정보과

# 보 고 순 서

I. 일 반 현 황 .....	1
II. 2012 주요업무 추진계획 .....	4
III. 신규·주요투자사업 .....	12
IV. 2011 주요업무 추진실적 .....	13

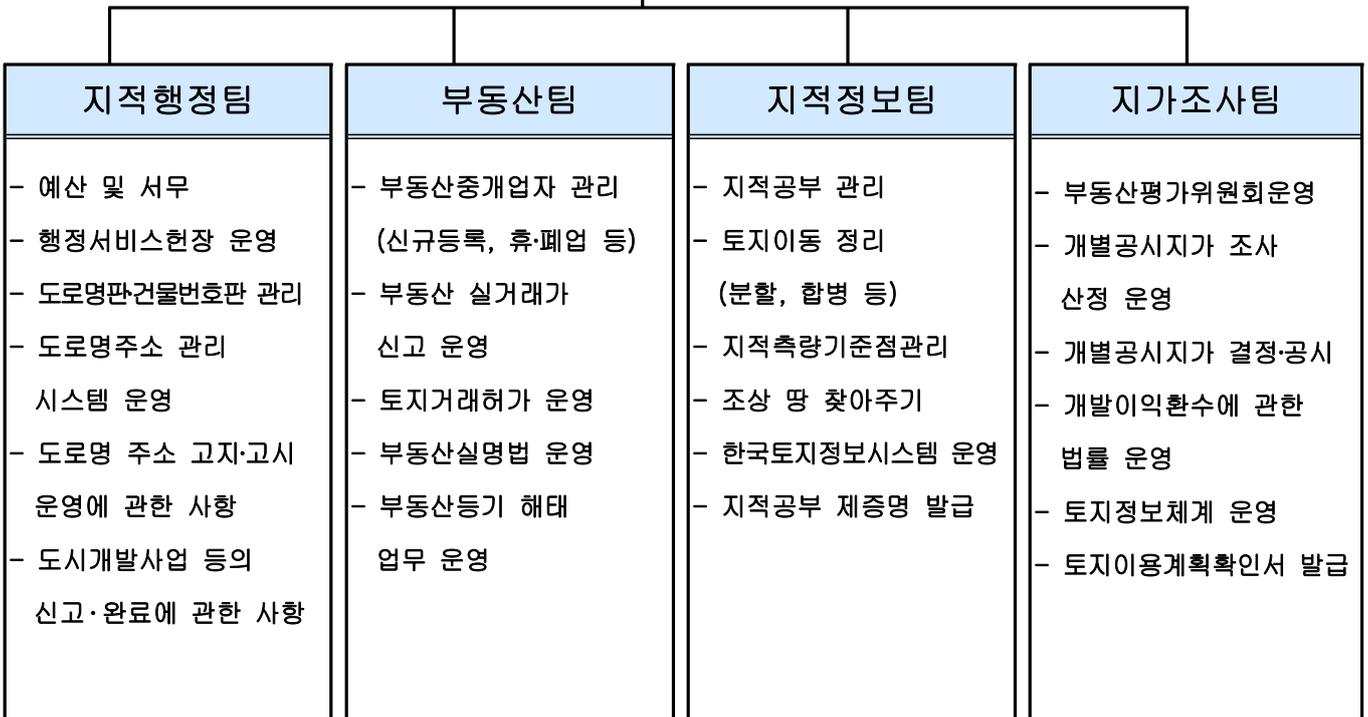
# I. 일반 현황

## 1 인 력

구 분	계	일 반 직						기 능 직				
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	10급
정 원	24	-	1	4	6	7	5	-	-	1	-	-
현 원	24	-	1	4	10	4	3	-	1	1	-	-
과부족	-	-	-	-	4	△3	△2	-	1	-	-	-

## 2 조 직

### 부동산정보과



**3**

**주요시설 및 장비**

구 분	명 칭	현 황	소 속(비고)
장 비	마티즈	일반승용차(2008년식)	지적행정팀
	플로터	HP디자인젯 T770HD(2011년식)	지가조사팀

**4**

**예 산 현 황**

사 업 별

(단위 : 천원)

단위사업명	예 산 액	전년도 예산액	증(△)감
계	286,082	359,467	20.4
부동산정책 투명성 제고	94,776	85,579	10.7
실생활 도로명주소 정착	56,519	114,219	50.5
행정운영경비(부동산정보과)	134,787	159,669	10.7

## 목 차

### <2012년도 주요업무계획>

1. 토지이동 지적측량 민원 원스톱서비스 시행 ..... 4
2. 공유토지분할특례법 시행 ..... 5
3. 개별공시지가 조사 내실화 ..... 6
4. 부동산중개업소 지도관리 ..... 7
5. 부동산실거래가 신고제 운영 ..... 8
6. 토지거래계약 허가제 운영 ..... 9
7. 측량기준점 관리 ..... 10
8. 실생활 도로명주소 정착 ..... 11

### <신규·주요투자사업>

1. 토지이동결의서 등 보존문서 전산화 ..... 12

## II. 주요 업무추진 계획

### 1 토지이동 지적측량 민원 원스톱서비스 시행 - 비예산

토지이동에 따른 지적측량과 성과검사를 ONE-STOP으로 실시하여 지적측량민원 처리기간(9일→5일)을 획기적으로 단축하는 등 장시간 소요되는 민원에 따른 불편해소 및 행정의 신뢰도 향상에 기여하고자 함.

#### □ 사업목표

- 지적측량의 원스톱 시행에 따른 민원불편 해소
- 측량의 정확성 증대 및 행정의 효율성 제고

#### □ 세부 추진계획

- 시 행 일 : 1. 9
- 추진대상 : 측량이 수반되는 토지이동(토지분할 등)
- 개선내용
  - 측량일자가 지정되면 측량수행자와 측량검사자(구청)가 동시에 현장에 출장하여 동시측량실시
  - 지적측량현장에서 쌍방입회인의 고객 불만사항을 현지에서 안내

#### 【분할측량 개선예시】

【현 행】		【개 선】	
처리순서	소요기간	처리순서	소요기간
분할측량(측량수행기관)	5 일	분할측량 + 검사측량 (동시 실시)	5 일
검사측량(구청)	4 일		
9 일			

※ 지적측량의 처리기간이 획기적으로 단축되어 구민만족도 향상

#### □ 기대효과

- 지적측량 민원 원스톱 처리에 따른 행정의 신뢰도 향상
- 경계분쟁 등 지적측량 관련 민원발생 사전 예방 등
- 측량민원의 정확성 증대 및 행정의 효율성 제고

#### □ 소요예산 : 비예산

1필지의 토지가 2인 이상의 소유로 등기된 공유토지를 각종 법 규제의 제한을 받지 않고 토지를 분할 받을 수 있는 『공유토지분할에관한특례법』이 시행됨에 따라 대상 토지소유자가 시행기간 내에 빠짐없이 신청하여 재산권행사에 불편을 해소할 수 있도록 업무수행에 만전을 기하고자 함

### □ 사업목표

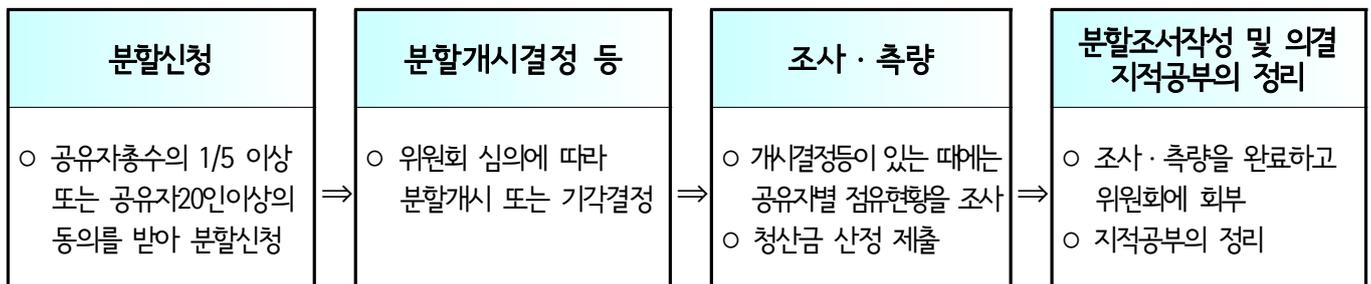
- 공정한 공유토지분할위원회 운영을 통한 주민의 재산권 보호
- 공유자 합의에 의거 자율적으로 분할 및 청산을 하도록 계도

### □ 사업대상

- 시행기간 : '12. 4. 1 ~ '15. 3.31(3년)
- 추진대상 : 약 100필지
  - 공유자 총수의 3분의 1이상이 그 지상에 건물(무허가건물 포함)을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 등기된 공유토지

### □ 세부 추진계획

- 공유토지분할특례법시행안내 홍보 : 우편발송 및 관내 신문 등
- 공유토지분할위원회 구성 : 9인 이내 구성
- 분할처리 절차



### □ 기대효과

- 공유토지분할에 따른 주민의 재산권 보호
- 효율적인 토지관리를 통한 행정의 효율성 제고

□ 소요예산 : 4,740천원(구비)

토지관련 각종 세금과 부담금의 부과기준으로 활용되고 있는 개별공시지가에 대해, 객관적이고 정확하게 조사·결정함으로써 구민에게 신뢰받는 규정구현

□ 사업목표

- 단계별 일정 및 특성변경 사항과 현장조사를 철저히 하여 지가산정의 적정성 및 신뢰성 제고
- 국세, 지방 및 개발부담금 등 각종 조세 부과 기준의 활용

□ 추진방향

- 토지소유자등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴
- 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의
- 단계별 법정 일정을 준수하여 조세부과 기관의 지가 수요에 적기 제공

□ 세부 추진계획

- 2012년 개별공시지가 조사

구 분	1. 1기준(43,171필지)	7. 1기준
토지특성조사	1. 2 ~ 2.24	7. 2 ~ 8. 3
지가산정 및 검증	3. 2 ~ 4.12	8. 6 ~ 8.31
지가열람, 의견제출 및 검증	4.13 ~ 5. 9	9. 3 ~ 10.12
지가결정·공시	5.31	10.31
이의신청 및 처리	5.31 ~ 7.30	10.31 ~ 12.28

- 2012년 표준지 전수조사

- 기 간 : '11.10. 4 ~ '11. 1. 30
- 대 상 : 1,207필지(표준지)
- 조사내용 : 가격불균형, 신규·삭제대상, 급등락지역 분석 및 검토

□ 소요예산 : 74,105천원(국31,492, 구비42,613)

구민의 삶과 밀접한 관계를 가지고 있는 부동산중개업소에 대하여 불법 중개행위를 지도·단속 함으로서 내실 있는 부동산 거래질서를 확립하고자 함

사업목표

- 위법·부당한 부동산 중개행위를 근절하여 공신력 강화
- 중개사무소 종사자 연수교육을 통한 전문직업인 지도·육성

추진방향

- 봄·가을 이사철 중개업소 특별 지도 점검 실시
- 민원발생 다발업소 및 위법행위 신고센터에 접수된 중개업소 집중단속
- 중개서비스 해피콜 모니터 내용 결과 불만족 업소는 해당 불편 내용을 포함한 업무전반을 조사하여 부당사항 행정조치
- 매년1회 이상 중개업종사자 소양교육 및 직무교육

부동산중개업소 현황

계	공인중개사	중개인	법인	비 고
967	779	180	8	-

세부 추진계획

- 봄·가을 이사철 지도점검
  - 이사철 연 2회
    - 상반기( 봄 ) : 2012. 2 ~ 4. 30
    - 하반기(가을) : 2012. 8 ~ 10. 31
- 중개업자의 사망 등 결격 사유자 색출 정비
  - 추진기간 : 7. 1 ~ 8.31
- 중개업종사자 교육 : 11월
- 중개서비스 해피 콜 모니터 결과 불만족 업소 점검(매분기)

소요예산 : 6,000천원(구비)

## 5 부동산실거래가 신고제 운영

부동산 실거래시 지방세·국세 등을 적개 내기 위하여 이중계약을 작성하여 등기제도를 악용한 탈세·탈법행위 위반자를 밝혀내어 과태료를 부과·징수하여 공평과세를 실현하고자 함

### □ 사업개요

- 근거법률 : 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」
- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
- 신고예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 주택을 제외한 분양권 매매
- 신고기간 : 매매계약 체결일로부터 60일 이내
- 신고의무자 : 토지·건물(분양권 포함) 매매당사자 및 중개업자

### □ 세부 추진계획

- 부동산실거래신고 자료 정밀한 검증 실시 및 지원·단속
  - 실거래가 단속반 및 신고센터 운영
  - 이중계약서 작성, 허위신고자 등에 대한 상시적인 단속 실시
  - 부동산거래 신고 금액이 검증가격과 상당한 차이가 있는 거래당사자 수시 조사
- 신고위반 조사
  - 무신고, 허위신고, 지연신고자 등에 대한 면밀한 정밀조사
  - 중개업자 중개 후 당사자거래 허위신고 등
- 위반자 행정조치
  - 거래당사자 : 허위신고(취득세의 1.5배이하), 지연신고(5백만원이하) 과태료
  - 중개업자 : 과태료 부과, 등록취소 또는 자격정지 6월 이내

### □ 소요예산 : 비예산

## 6 토지거래계약 허가제 운영

토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역의 투기억제와 지가안정을 위한 실수요자 중심의 거래를 유도하여 토지의 합리적 이용과 국토 균형발전에 기여

### □ 대상지역

지구명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	지정기간	허가 기준면적
준공업지역	도림동의 5개동일대	9,380,000	'08. 7. 29 ~ '13. 7. 28	660m <sup>2</sup> 초과
녹지지역 (한강, 안양천 둔치)	여의도동의 2개동일대	8,720,000	'11. 5. 31 ~ '12. 5. 30	100m <sup>2</sup> 초과

### □ 추진방향

- 부동산의 투기적 요소 억제 및 지가 안정
- 실수요자를 중심으로 한 토지거래풍토 유도
- 토지의 합리적 이용 및 국토 균형발전

### □ 세부 추진계획

- 토지거래허가제 운영 : 연중
  - 허가기준 : 실수요자 판단, 토지이용 목적의 적합 여부 등
  - 토지이용의무 및 사후관리 : 이용목적별 의무기간, 토지이용 실태관리
- 사후이용실태 조사
  - 조사대상 : 토지거래허가를 받아 거래한 모든 토지
  - 조사기간 : 매년 5. 1 ~ 7. 31
  - 조사내용 : 허가받은 목적대로 이용하는지 여부조사
- 위반자 행정조치
  - 허가를 받지 아니하거나 허위로 신고하는 자 : 고발조치
  - 이용의무 위반자 : 취득가액의 10%범위 내 이행강제금 부과

### □ 소요예산 : 비예산

## 7 측량기준점 관리 - 구비

측량의 기준이 되는 지적측량기준점을 재측량 및 설치등을 통해 철저히 유지·관리하여 정확한 지적측량 성과제시 및 측량민원 사전예방

### □ 추진방향

- 측량기준점의 유지·관리를 통한 지적측량의 정확성 확보
- 측량민원을 사전에 예방하여 개인의 재산권 보호
- 세계측지계 좌표변환으로 측량수행업무의 적기 시행

### □ 추진계획

- 측량기준점 일제조사 : 1,521점(2011.12.31기준)
  - 기 간 : 4. 1 ~ 11.30
  - 추진내용
    - 일제조사를 실시하여 망실된 기준점에 대하여 이전비등 부과
    - 망실된 곳이나 설치가 필요한 지역에 측량기준점 설치
- 세계측지계좌표전환
  - 기 간 : 4. 1 ~ 9.30
  - 대 상 : 지적삼각보조점 14점
  - 추진내용 : 세계측지계전환에 따른 지적삼각보조점 좌표전환 실시

### □ 기대효과

- 최신 측량기술에 의한 디지털지적으로 전환
- 필지의 세계측지계 기준 현실경계 등록을 위한 기반조성

□ 소요예산 : 7,380천원(구비)

도로명주소가 법정주소로 확정됨에 따라 조기에 구민생활속에 안정적으로 정착할 수 있도록 지속적인 홍보를 실시하고 안내시설물 보완정비 및 유지관리와 도로명주소 변경 등에 따른 시설물 재정비로 구민 이용편의 제공

#### □ 사업목표

- 도로명주소의 활용촉진으로 조기정착에 기여
- 법적 주소전환에 따른 주민혼란 방지 및 주민 인지도 향상
- 변화에 신속히 대응하는 선진 행정서비스체계 구축

#### □ 사업개요

- 사업기간 : 1월 ~ 12월
- 사업내용
  - 도로명 변경구간 안내시설(도로명판, 건물번호판) 재정비
  - 광역도로(행안부·서울시 관리) 도로명판 추가설치 및 기존 시설물 유지관리
  - 각종 홍보매체(홈페이지, 전광판 등)를 활용한 홍보

#### □ 세부 추진계획

- 도로명 주소 시설물 유지관리(훼손, 탈착 정비 등)
  - 도로명판(1,848개), 건물번호판(27,369개))
- 위치찾기 선진화제도 도입 추진
  - 상세주소 표기를 통일하여 각종 공부간 호환성 및 위치 찾기 편리성 제고
- 광역도로구간 도로명판 추가설치
  - 행안부·서울시 관리도로의 교차로 등 주요지점에 도로명판 추가설치
- 각종 홍보물(전단지, 배너, 홍보물품등)제작 도로명주소 홍보
  - 정기 간행물(영등포구 소식지, 인터넷 방송국등) 및 각종행사 활용 홍보
  - 대상자별 홍보를 통한 도로명주소 사용 및 활용 유도

#### □ 소요예산 : 56,964천원(구비 56,964천원)

### Ⅲ. 신규·주요투자사업

#### 1 토지이동결의서 등 보존문서 전산화

영구보존문서인 토지이동결의서등을 지적업무에 적합하도록 전산(DB)화하여 화재등 재난으로부터 기록물을 효율적으로 관리하고 폐쇄지적도 및 구토지대장과 연계하는 등 업무의 자동화에 따른 대민서비스 향상과 전국 온라인망 구축에 대비한 기반을 조성하고자 함.

##### □ 사업목표

- 대민업무의 서비스 개선과 민원서류에 대한 신뢰성 확보
- 장기 보관문서의 훼손을 방지하고 기록물을 체계적이고 효율적으로 관리하는 영구적 보존관리체계 확립

##### □ 세부 추진계획

- 추진기간 : 2012. 2. 1 ~ 2013.12.31(2년)
- 추진대상 : 약 79,000장
  - 1단계(2012년 전산화) : 1976년 ~ 1993년 토지이동결의서(40,000장)
  - 2단계(2013년 전산화) : 1994년 ~ 2011년 토지이동결의서(39,000장)
- 총 소요예산 : 506원 × 79,000장 = 39,974천원
- 추진내용
  - 토지이동결의서 스캐닝 작업을 통한 디지털 이미지화
    - 이미지화하여 지적전산서버(KLIS서버장비)에 탑재 및 백업디스크화
  - 지번 및 중요정보색인을 통한 D/B 구축
    - 기존 폐쇄 지적(임야)도 및 구토지대장과 연계한 시스템 구축
- 세부추진일정
  - 2012. 2 : 사업자 선정 및 계약
  - 2012. 3 ~ 7 : 전산파일 구축 및 속성 색인작업
  - 2012. 8 : 성과물 검수 및 시범운영
  - 2012. 11 : 1단계사업 완료보고
  - 2013.1월~12월 : 2단계사업 완료

##### □ 기대효과

- 영구보존문서 전산화에 따른 신속한 민원처리로 효율성제고
- 민·관 협력 네트워크 구축과 민간자원의 효율적 활용을 통한 참여복지 실현

##### □ 소요예산 : 20,240천원(구비)

## IV. 2011년 주요업무 추진실적

### 1 토지등급전산화 및 무료열람서비스 실시

#### 추진실적

##### 추진목적

- 토지등급 제도가 폐지됨에 따라 양도소득세 등 국세의 산정시 과거의 토지등급을 확인하기 위하여 구 토지대장 열람 및 등본을 발급하여야 하는 불편을 해소하고자, 토지등급의 DB 구축 및 우리구 홈페이지에서 누구나 쉽게 열람할 수 있도록 하여 고객중심의 행정서비스를 제공

##### 추진기간 : 1. 1 ~ 6.30

##### 추진대상 : 397,574건

##### 추진실적

- 토지등급 홈페이지 무료 열람서비스 실시 : 7. 1

#### 소요예산 : 비예산

### 2 폐쇄지적도 전산화 완료

#### 추진실적

##### 추진목적

- 폐쇄지적(임야)도면의 오·훼손방지 및 재난·재해 안전관리체계 구축을 위해 지적(임야)도 전산화를 실시하여 토지정보의 효율적 관리 및 향후 온라인 발급 등 민원서비스에 철저를 기하고자 함

##### 추진기간 : 1. 3 ~ 7.31

##### 추진대상 : 총 821매

(지적도 746매, 색인목록26매, 일람도 31매, 부호도18매)

##### 추진내용

- 지적(임야)도 스캐닝 작업을 통한 디지털 이미지화
- 지번 및 중요정보 색인 검색을 위한 D/B구축
- 구대장(구토지대장, 카드대장)을 지적문서시스템 환경으로 변환

#### 소요예산 : 11,467천원(구비)

### 3 개별공시지가 결정 공시

#### □ 추진실적

- 2011.1.1기준 개별공시지가 조사 : 43,263필지
  - 토지특성조사 및 산정 : 1. 3 ~ 4.19
  - 열람 및 의견제출 처리 : 4.20 ~ 5.20
    - 의견제출 8필지(상향1, 하향1, 적정6)
  - 개별공시지가 결정·공시 (43,263필지) : 5.31
  - 이의신청 접수 및 처리 : 6. 1 ~ 7.28
    - 이의신청109필지(상향14, 하향19, 적정76)
- 2011.7.1기준 개별공시지가 조사 : 109필지
  - 비교표준지 선정 및 지가산정 : 8. 8 ~ 8.19
  - 개별공시지가 결정·공시 (109필지) : 10.31
- 영등포구부동산평가위원회 개최 : 4회

### 4 측량기준점 관리·운영

#### □ 추진실적

- 추진목적
  - 지적측량기준점을 재측량 및 설치 등을 통해 유지·관리하여 정확한 지적측량 성과제시 및 측량 민원 사전예방
- 추진기간 : 4. 1 ~ 11.30
- 추진대상 :
  - 측량기준점 조사 : 1,570점
    - 지적삼각점8, 지적삼각보조점34, 도근점1516, 도시기준점7, 국가기준점5
  - 세계측지계좌표변환 성과고시 : 10점
  - 지적기준점설치 : 5점(지적도근점)
    - 설치장소 : 망실된 곳이나 재설치가 필요한 지역
- 추진실적
  - 기준점 일제조사 추진 완료
  - 세계측지계 좌표변환성과고시 및 기준점설치

□ 소요예산 : 6,028천원(구비)

## 5

## 도로명주소 정비사업

## □ 추진실적

- 도로명주소 시설물 일제조사
  - 도로명판 49개, 건물번호판 2,072개 정비
- 도로명주소 홍보용 안내도 제작 배부
  - 안내도 36,000매, 주민설명회 9회, 지역안내판 설치 등
- 도로명주소 고지
  - 통장을 통한 방문고지 : 322,186건
  - 건물소유 타지역 거주자 서면고지 : 42,339건
  - 방문고지결과 미송달자 서면고지 : 26,038건
- 영등포구 도로명주소 위원회 개최 : 2회
- 도로명주소 전국 일제고지 : 7.29
- 공적장부 주소전환 추진 : 7. 1 ~ 12.31

## 6

## 부동산실거래가 신고 및 토지거래계약 허가제 운영

## □ 추진실적

- 부동산실거래가 신고 위반자 조사
  - 신고처리 : 7,665건(실거래:6,226건, 검인:1,439건)
  - 위반자 과태료 부과 : 26건(161,237,000원)
- 토지거래계약 허가 및 이용실태 조사
  - 토지거래 허가 : 64건
  - 사후 이용실태조사 : 52건
  - 이용의무 위반 이행명령 : 3건

## 7 부동산중개업소 지도 점검

### □ 추진실적

- 부동산중개업소 지도·점검 및 결격사유자 색출 전산정리
  - 위법업소 행정조치

계	등록취소	업무정지	과태료		비 고
			건수	금액(천원)	
30	2	22	6	1,600	

- 부동산중개업 종사자 교육실시 : 11.7 ~ 11.8
  - 참석인원 : 926명
  - 교육내용 : 중개법령 및 중개실무 사례 및 하반기 이후 부동산 시장전망