

제193회 구의회 임시회

2016. 2. 26. ~ 3. 7.

청림 영등포

# 2016년 주요업무 보고



부동산정보과

# 보고 순서

I . 일 반 현 황	••••	1
II . 2016 주요업무 계획	••••	3
III . 신규(주요) 투자사업	••••	12

# I. 일반 현황

## 1 조직

### 부동산정보과

- ( 5 )개팀

지적행정팀	부동산팀	지적정보팀	공간정보팀	지가조사팀
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 예산 및 서무</li> <li>- 도로명판·건물번호판 관리</li> <li>- 도로명주소 관리시스템 운영</li> <li>- 도로명주소 고지·고시 운영에 관한 사항</li> <li>- 법인이 아닌 사단·재단의 부동산 등기용 등록번호 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산 실거래가 신고 운영</li> <li>- 부동산실명법 운영</li> <li>- 부동산증여 계약서 등 검인</li> <li>- 부동산중개업소 관리 (개설등록, 휴·폐업 등)</li> <li>- 부동산중개업소 지도 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지적공부 관리</li> <li>- 토지이동 정리 (분할, 합병 등)</li> <li>- 지적측량기준점 관리</li> <li>- 부동산종합공부 시스템 운영</li> <li>- 도시개발사업 등의 신고·완료에 관한 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지적재조사에 관한 특별법 운영</li> <li>- 지적불부합지 정리</li> <li>- 공유토지분할에 관한 특례법 제도 운영</li> <li>- 외국인토지법운영</li> <li>- 부동산등기 해태 업무 운영</li> <li>- 지적전산자료운영</li> <li>- 토지정보체계 운영</li> <li>- 지적공부 제증명 발급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산평가 위원회 운영</li> <li>- 개별공시지가 조사 산정 운영</li> <li>- 개별공시지가 결정·공시</li> <li>- 개발이익환수에 관한 법률 운영</li> </ul>

## 2 인 력

구 분	계	일 반 직						관 리 운 영 직				별 정 직 · 임 기 제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	24	0	1	5	6	6	5	0	0	1	0	0	0	0	0
현 원	22	0	1	6	12	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
과부족	△2	0	0	1	6	△4	△4	0	0	△1	0	0	0	0	0

## 3

## 주요시설 및 장비

구분	명칭	현황	비고
장비	마티즈	경형화물차 (2008년식)	지적행정팀
	플로터	HP디자인젯 T770HD (2011년식)	지가조사팀

## 4

## 예산현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	251,800	250,025	1,775
구민생활 중심의 도로명주소 활성화 추진	34,818	46,336	△11,518
부동산 거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고	11,363	6,480	4,883
공간정보의 관리 및 제공 으로 효율적 토지이용 실현	48,359	24,321	24,038
구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리	1,200	3,720	△2,520
구민이 신뢰하는 개별공시지가 조사·결정	29,950	33,548	△3,598
기본경비	126,110	135,620	△9,510

## Ⅱ . 2016 주요업무 계획

연 번	사 업 명	쪽
①	구민 생활 중심의 도로명주소 활성화 추진 .....	6
②	부동산거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고 .....	8
③	구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리 .....	9
④	공유토지분할에 관한 특례법 시행 .....	10
⑤	행복중심 영등포 부동산 소식지 발행 .....	11
⑥	구민이 신뢰하는 개별공시지가 조사·결정 .....	12
⑦	개발부담금 부과 .....	13

구민의 실생활속에서 많이 접하고 활용하는 도로명주소 안내시설물을 확충하고, 도로명주소 정보를 재난·재해, 범죄 예방 등 다양한 분야에서 원활하게 사용될 수 있도록 제공하여 도로명주소 활용 활성화에 기여하고자 함.

## □ 추진방향

- 구민의 길 찾기 편의 제공을 위한 안내시설 확충
- 도로명주소 활성화를 위한 정확한 주소 정보 제공
  - 국가주소정보시스템의 안정적 운영 및 도로명주소기본도 현행화

## □ 사업개요

- 기 간 : 2016. 1. ~ 12월
- 주요내용
  - 안내시설물의 유지관리 및 도로명주소로 길 찾기 편의 제공을 위한 구민생활 중심의 도로명주소 안내시설 확충
  - 도로, 건물 등에 대하여 새로이 등록·갱신되는 경우 신속하게 국가주소정보 시스템 및 재난·안전 위치정보시스템에 데이터를 변경하여 재난·재해 예방 등 다양한 분야에 개방·공유

## □ 세부 추진계획

- 도로명주소 안내시설물 확충 및 유지관리
  - 기 간 : 2016. 1. ~ 12월
  - 내 용
    - 도로명주소 시설물 확충으로 도로명주소 사용 불편 해소
    - 시설물의 파손, 망실 등 유지관리로 안전사고 예방

○ 어린이를 위한 초등학교 안전지도 구축

- 기 간 : 2016. 1. ~ 3월

- 대 상 : 관내 초등학교 21개소

- 구축내용

· 학교 내·외 비상벨 및 CCTV위치정보, 보안관실, 횡단보도, 아동안전 지킴이집, 초등학교 학구도 등

※ 초등학교와 협의하여 안전지도 교육 및 도로명주소 홍보

- 제공 방법: 해당 초등학교에 전산화일 제공

○ 구민이 알면 좋은 재난·안전 위치정보시스템 관리 운영

- 기 간 : 2016. 1. ~ 12월

- 데이터 구축자료 : 21개중 4,010개

- 제공대상

· 관공서 및 유관기관: 부서 및 동 주민센터, 경찰서, 학교 등

· 구민: 지도가 필요한 모든 구민

- 제공방법: 전산화일(홈페이지, 웹) 및 출력 제공

- 시스템 갱신 유지관리

· 재난·안전 위치정보시스템 : 원활하게 지속적으로 운영될 수 있도록 시설물관리 부서와 연계하여 주기적으로 갱신

· 도로명주소 운영 : 도로명주소 업무에서 새로이 등록, 폐지, 변경하는 공간·속성자료 정비

□ 추진일정

○ '16.1. ~ 12. : 도로명주소 안내시설물 유지 관리

○ '16.1. ~ 3. : 초등학교 안전지도 구축 제공

○ '16.1. ~ 12. : 재난·안전 위치정보시스템 운영

□ 소요예산: 총 34,818천원 - 구비 100%

부동산중개에 관한 분쟁 예방 활동을 강화하여, 위법·부당한 중개행위를 근절하고, 부동산 거래계약의 투명성을 확보하여 건전한 부동산 거래질서를 확립하고자 함.

## □ 사업개요 및 추진계획

- 부동산중개업 종사자 교육
  - 기 간 : 2016. 10. 27.(목) (예정)
  - 대 상 : 관내 부동산중개업 종사자 약 1,500명
  - 주요내용 : 법령 개정사항, 민원발생 사례중심의 해결방안 토의
- 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형행정 추진
  - 기 간 : 2016. 1월 ~ 지속추진
  - 대 상 : 관내 부동산중개사무소 943개소
  - 주요내용 : 분쟁 예방을 위한 가이드라인을 작성, 발송(문자메시지, e메일 등)
- 부동산중개업 종사자에 대한 결격사유 조회
  - 기 간 : 2016. 9월
  - 대 상 : 약 1,500명
  - 주요내용 : 부동산중개업 종사자의 결격사유해당 여부를 조회 및 조치
- 부동산 실거래 신고제 운영
  - 기 간 : 2016. 1월 ~ 지속추진
  - 대 상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
  - 신고자 : 토지·건물 매매당사자 및 개업공인중개사
  - 신고기간 : 계약체결일로부터 60일 이내
  - 주요내용 : 매매계약 체결 즉시 부동산거래계약 신고토록 안내 및 홍보  
거래신고의무 위반자에 대한 과태료 부과

□ 소요예산: 7,000천원 - 구비 100%



지적측량의 기준이 변경(동경측지계→세계측지계)됨에 따라 지적공부에 등록된 경계점을 세계측지계 좌표로 변환하고 신속·정확한 지적확정측량 검사업무를 통하여 구민 재산권보호 및 디지털 지적선진화를 구현하고자 함

### □ 추진근거

- 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제6조, 제86조
- 『지적측량 시행규칙』 제22조, 지적확정측량규정 제24조

### □ 사업개요

- 사업기간 : 2016. 1. ~ 12월
- 추진대상
  - 세계측지계 변환 사업 : 문래동, 양평동, 양화동, 당산동 (6,288필지)
  - 지적확정측량성과 검사 : 관내 도시개발사업 등의 완료 예정 토지
- 추진내용
  - 대행기관(한국국토정보공사) 선정하여 세계측지계 변환추진
  - GNSS 위성기준국 등을 이용한 지적확정측량 성과검사

### □ 추진일정

- 세계측지계변환 사업
  - '16. 1. : 변환실시 계획 수립 및 대행기관 지정
  - '16. 2. ~ 9. : 대행기관 계약 및 변환실시
  - '16. 9. ~ 11. : 변환성과 검사
  - '16. 12. : 변환완료 보고
- 지적확정측량 성과검사 : 연중 수시

### □ 기대효과

- 세계측지계로 변환된 지적정보와 타 정보의 연계·활용으로 신산업(부동산, 교통, 건축 등)창출 기반확대
- 최첨단 위성측량으로 신속·정확한 측량성과 적시 및 구민의 재산권 보호

### □ 소요예산 : 총48,359천원 - 구비 100%

1필지 2인 이상이 공동으로 소유하고 있는 토지를 관련법 규제의 제한을 받지 않고 특례법에 의하여 분할할 수 있게 함으로써 부동산 가치를 상승시키고 효과적인 이용과 재산권 행사의 편의를 제공하고자 함

□ 추진방향

- 분할 가능 대상 공유토지 현장 조사 및 독려
- 권리 면적에 의한 현황 경계를 수정하여 금전청산이 없도록 합의 유도

□ 사업개요

- 기 간 : '12.5.23. ~ '17.5.22.(5년간)
- 대 상 : 102필지(금년 계획 6필지)
  - 공유자 총수의 1/3 이상이 그 지상에 건물을 소유하여 자기지분에 상당하는 토지부분을 1년 이상 점유하는 토지
- 신청요건 : 공유자 총수의 5분의 1 이상 또는 20인 이상의 동의
- 추진실적

(2015.12월말 기준)

신청접수	분할개시결정	분할측량시행		분할정리		비 고
		이동전	이동후	이동전	이동후	
27필	26필(취하 2필 포함)	24필	54필	24필	54필	진행 1건

□ 세부 추진계획

- 공유토지분할 대상토지의 체계적 관리 : 개별 관리카드 작성
- 「공유토지분할에 관한 특례법」 시행 홍보
  - 공유토지분할 대상토지 개별 안내문 송부
  - 영등포구 소식지, 언론보도, 미디어보드, 홍보전단지 배포 등 홍보
- 공유토지분할위원회 운영

□ 소요예산: 1,200천원 - 구비 100%

우리구의 부동산 거래 동향을 분석하고 새로운 제도 등을 알리는 부동산 소식지를 발간하여 구민 또는 부동산관련 종사자에게 제공함으로써 신뢰도 향상과 행복중심 영등포 구현에 이바지 하고자 함

#### □ 추진방향

- 부동산 관련 제도와 정책 및 세무정보 등을 우리구 실정에 맞춰 제공

#### □ 사업개요

- 기 간 : 2016. 1. ~ 12월
- 발행주기 : 분기별 1회(연 4회)
- 발행방법 : 전자파일(PDF)로 제작하여 구 홈페이지 게시
- 제공내용 : 우리구 부동산 거래 동향, 부동산 제도, 세무정보 등

#### □ 추진실적

- 2015. 7월, 12월(2회) 영등포 부동산 소식지 발간 및 홈페이지 게재

#### □ 세부 추진계획

- 부동산 관련 자료 수집
  - 우리구 부동산 거래 및 지가 동향, 개발사업 진행 현황, 제도 및 정책 등
- 자료편집 및 기사 작성, 삽화 제작
- 발간 내용 관련과 및 선거관리위원회 검토 협의
- 소식지 발간 및 홍보

#### □ 소요예산 : 비예산

국세, 지방세 및 각종 부담금 과세자료로 활용되는 개별공시지가 (1월1일, 7월1일 기준)를, 정확한 토지특성조사 및 비준표를 적용, 감정평가사의 검증 및 구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 결정·공시하여 지가의 적정성과 투명성 확보

## □ 추진방향

- 각종 공적공부 및 현장조사를 통한 정확한 토지특성조사
- 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의
- 토지소유자 등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴

## □ 사업개요

- 국세, 지방세 및 개발부담금 등 각종 조세 부과 기준으로 활용

## □ 세부 추진계획

- 2016년 개별공시지가 조사일정

구 분	1. 1 기준	7. 1 기준
토지특성조사	'15.12.21 ~ '16.2.12	6.30 ~ 7.29
지가산정 및 검증	2.15 ~ 4. 7	8. 1 ~ 9. 1
지가열람 및 의견제출지가 검증	4.13 ~ 5.10	9. 2 ~ 10.12
지가결정·공시	5.31	10.31
이의신청 및 처리	5.31 ~ 7.28	10.31 ~ 12.29

- 감정평가사 상담제 운영
  - 의견제출 및 이의신청기간에 감정평가사와 민원인이 직접 상담
- 2017년 표준지 전수조사
  - 대 상 : 1,213필지
  - 기 간 : '16.10.1. ~ '17.2.20.
  - 내 용
    - 표준지의 대표성 및 과대·과소필지 적용 표준지 분석
    - 이용상황 및 도로접면 등 변경사항 조사

□ 소요예산: 51,257천원 - 국비 58%, 구비 42%

각종 개발사업에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익분에 대하여 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하고자 함

### □ 추진배경

- 근거법률 : 「개발이익 환수에 관한 법률」
- 부과대상 : 토지면적 660㎡이상에 시행되는 택지개발사업, 도시환경사업, 지목변경수반사업 등

### □ 사업개요

- 토지에서 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분하여 토지에 대한 투기를 방지하고 효율적인 이용을 촉진
- 부담금의 부과기준 및 부담률  
[종료시점지가 - 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가상승분] × 25%

### □ 세부 추진계획

- 건축과 등 관련부서 건축허가 협의 시 부과대상 여부 검토
- 건축허가 변경내용 및 공사진행 여부 파악
- 부동산평가위원회 심의(비교표준지 선정)
- 사용승인 후 개발부담금 부과여부 결정

#### ※ 부과징수현황

(단위 : 백만원)

구분	2014년				2015년			
	부과		징수		부과		징수	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	1	200	1	200	1	4	-	-

### □ 소요예산: 8,500천원 - 구비 100%

### Ⅲ . 신규(주요) 투자사업

연 번	사 업 명	쪽
-----	-------	---

- ① 품격있는 자율형 건물번호판으로 예술적 조형물화 추진 ..... 13
- ② 구민과 함께하는 부동산 아카데미 운영 ..... 14
- ③ 도로명·임대차 사전 계약정보 문자서비스 실시 ..... 15
- ④ 토지이동 일사편리 처리결과 알리미 서비스 ..... 16

건물번호판의 획일적인 형태에서 벗어나 건축물의 특성 등을 고려하여 주변 건물과 조화를 이루며 도시경관 창출에 기여 할 수 있도록 건물번호판을 자율형으로 설치하여 이미지 제고 및 도시미관을 향상시키고자 함.

## □ 추진방향

- 건물의 규모·디자인 등 특성에 맞는 아름다운 자율형 건물번호판 확대 설치로 도시미관 증진 및 도로명주소의 긍정적 인식 제고
- 대형건물 사용승인 시 건물의 품격에 걸맞은 자율형 건물번호판 설치 적극 유도

## □ 사업개요

- 기 간: 2016. 1. ~ 12월
- 대 상: 16층이상, 연면적 5,000 $m^2$  이상
  - 공공기관 신축건물은 우선적으로 적용
  - 대상 건물 신축시 구 건축위원회 심의시부터 건물의 이미지 및 특성에 알맞은 자율형 건물번호판 설치 권장
- 자율형 건물번호판 제작 기준(도로명주소안내시설규칙 제18조)
  - 자율형 건물번호판의 크기는 400 $mm$ ×300 $mm$ 와 같거나 크게 할 것
  - 벽면에 글자를 직접 붙이는 경우 가로·세로의 길이를 각각 20 $cm$ 이상
  - 옥외광고물에 건물번호판을 포함하는 경우는 다각형의 내부 면적이 400 $mm$ ×300 $mm$ 와 같거나 크게 할 것.

## □ 추진일정

- '16. 1. : 자율형 건물번호판 사업 계획 수립
- '16. 1. ~ 12. : 건물의 이미지에 맞은 자율형 건물번호판 설치

## □ 소요예산: 비예산

부동산에 관한 전문가를 초빙하여, 관심있는 구민과 직원, 관련 업종 종사자를 대상으로 기초부터 심화까지 단계별 지식공유의 장을 마련하고자 함.

### □ 추진배경

- 부동산에 관한 다양한 정보의 체계적인 접근
- 객관적인 정보의 수집, 분류, 종합, 적용
- 지식공유로 인한 분쟁 예방

### □ 세부 추진계획

- 시 기 : 2016.6.29.(수) / 11.24.(목) (예정)
- 장 소 : 영등포아트홀 전시관
- 방 법
  - 부동산에 관한 전문가(경제인, 변호사, 건축사, 세무사, 법무사 등)를 초빙하여, 강의와 질문으로 진행
- 세부절차
  - 세부계획 수립 → 전문가 섭외 → 아카데미 실시 안내·홍보 → 강의·질문 → 지식 습득과 궁금증 해소

### □ 소요예산: 3,000천원 - 구비 100%



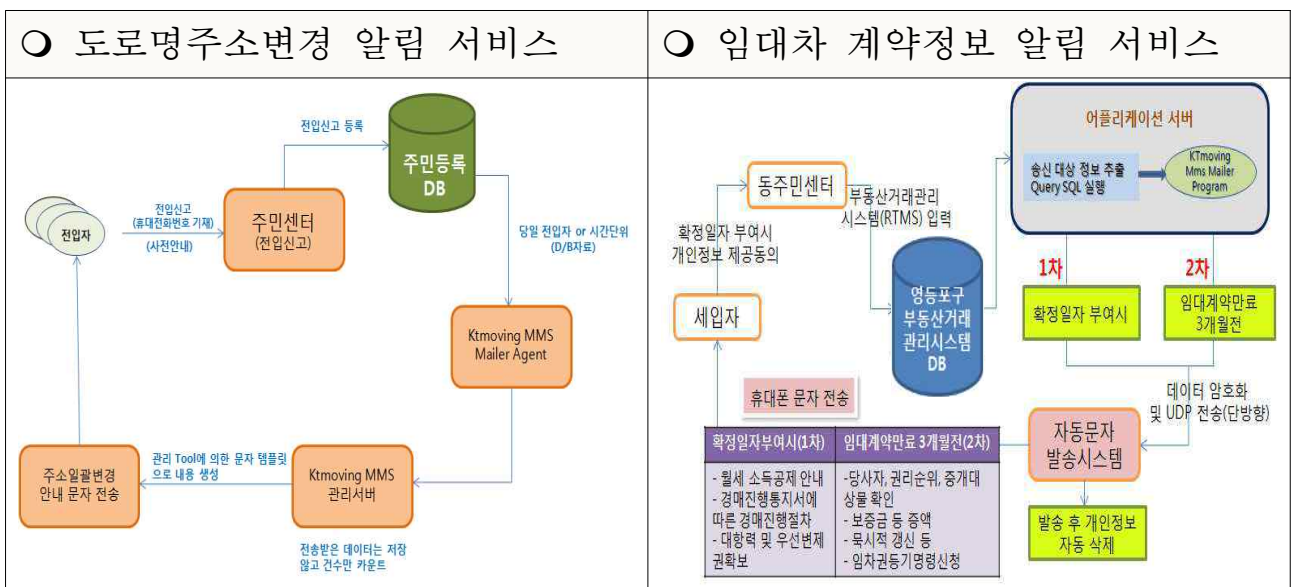
전입 신고자를 대상으로 휴대폰 문자서비스를 통해 전입 환영인사 및 도로명 주소 안내를 하고, 확정일자 부여 신청자에게는 추가로 전·월세 계약 관련 유의사항을 휴대폰 문자로 알림

□ 추진배경

- 우리 구 전입 주민들에게 축하 메시지 전달
- 구민 생활과 밀접한 휴대폰 문자 서비스를 이용하여 도로명주소 관련 서비스 등을 안내함으로써 쉽고 편리한 도로명주소 정착
- 전·월세 계약시 유의사항 및 체크리스트 등 정보 부재
- 부동산 민원발생 등을 미연에 방지하여 행정력 낭비 해소

□ 세부 추진계획

- 시행일시 : 2016.1.4.(월)
- 서비스대상 : 전입신고자 및 전·월세 확정일자 부여 세입자
- 시스템 구성 및 처리 흐름도



□ 소요예산: 1,000천원 - 구비 100%

토지이동 신청(지적측량 수반 포함)을 하면 1회 방문으로 모든 절차를 One-stop 처리하고, 민원회신 시 토지(임야)대장 및 지적(임야)도를 제공하고, 등기정리 결과까지 문자서비스(SMS)로 제공함으로써 무한 감동의 민원 서비스 제공

#### □ 추진개요

- 추진대상 : 토지이동 신청 토지 (분할, 합병, 지목변경 등)
- 추진기간 : 2016. 1. ~ 12월

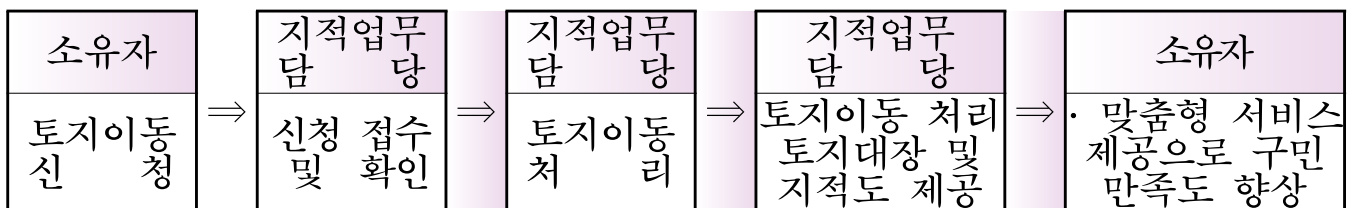
#### □ 추진방향

- 토지이동 처리된 부동산정보에 대하여 모바일을 통한 서비스 제공

#### □ 추진내용

- 토지이동처리 결과 민원회신에 토지대장 및 지적도등본 첨부 제공(열람용)
- 토지이동처리에 따른 등기촉탁 후 정리결과 문자서비스(SMS) 발송
- 지적측량이 수반되는 토지이동의 경우 민원인 1회 방문으로 측량신청 및 토지이동신청 접수 처리

#### □ 처리흐름도



#### □ 기대효과

- 수요자 맞춤형 서비스로 구민 만족도 향상
- 모바일을 통한 토지정보 서비스로 제공으로 행정효율성 및 구민고객 편리제공

#### □ 소요예산 : 비예산