

지 적 과

I . 일 반 현 황

II . 2005 주요업무 추진실적

III . 2006 주요업무 추진계획

IV . 특 수 사 업

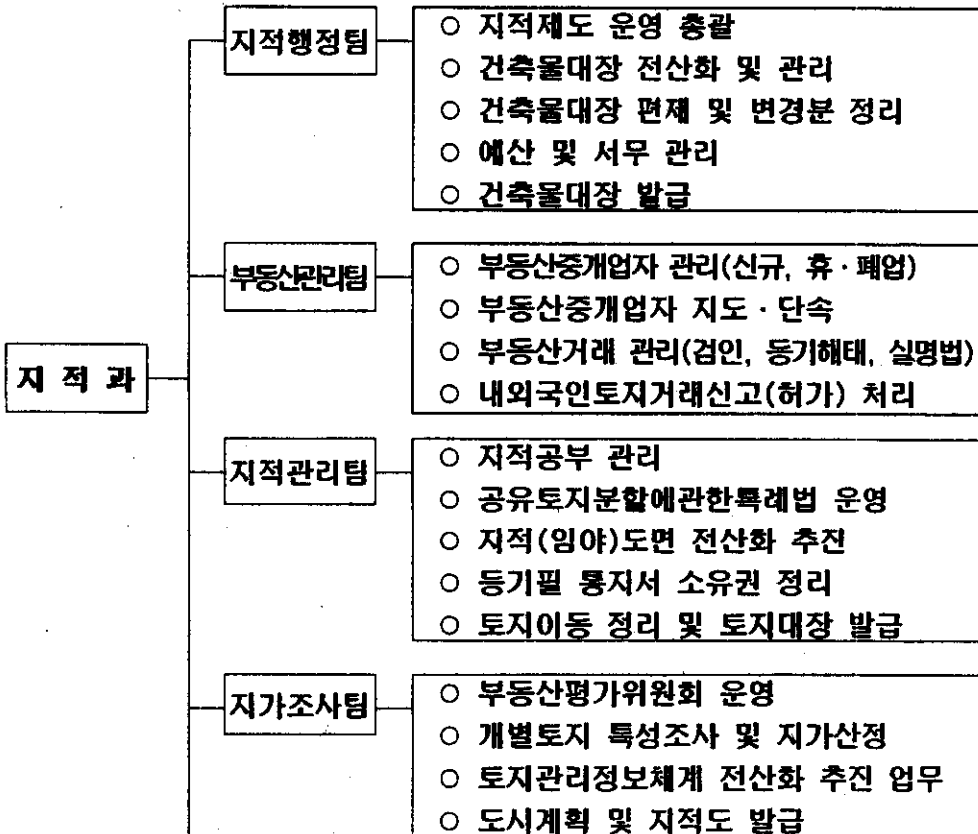
1. 일반 현황

1. 인력

(2005.10.31현재)

정원	계	24	1	4	9	6	2	2
	행정	10	-	-	5	3	-	2
	기술	14	1	4	4	3	2	-
현원	계	24	1	4	14	1	2	2
	행정	10	-	-	7	1	-	2
	기술	14	1	4	7		2	-

2. 조직



3

기타 주요공부현황

□ 건축물대장 현황

구분	현황	현황	현황
계	125,848	121,464	4,384
일반건축물대장	33,497	31,527	1,970
집합건축물대장	92,351	89,937	2,414

□ 지적공부 현황

구분	현황	현황	현황	현황
대장	토지(임야) 대장	45,742필	수치지적부(카드)	34권 (3,032필)
	부책식 대장	65,289매	지 적 도	666매 도해지적도 410매 수치지적도 256매
	카드대장	60,078매	임 야 도	7매
			도시계획열람도	659매

□ 지목별 현황

구분	현황	현황	현황	현황	현황	현황
필 수	45,742	37,189	5,471	1,058	143	1,881
면 적 (㎡)	24,566,460.4	9,563,717.8	4,085,421.4	8,024,206.1	425,710.1	2,467,405.0

□ 부동산중개업소 현황

구분	현황	현황	현황	현황
부동산중개업소수	899	590	300	9

II. 2005 주요업무 추진실적

1. 부동산중개업소 지도 작성

추진개요

- 대 상 : 899개 중개업소 (법인: 9, 공인중개사: 590, 중개인: 300)
- 기 간 : 2005. 1월 ~ 2005. 11월

추진실적

- 민원처리 현황 (단위:건)

[Redacted]					
516	145	162	100	101	8

- 행정조치 결과 (단위:건)

[Redacted]			
26	3	20	3 (600천원)

2. 공유토지분할 개시 결정

시행기간 : 2004. 4. 1 ~ 2006. 12. 31

사업물량 : 150필지

대상토지 : 공유자 총수1/30이상인 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년이상 자기지분에 상당하는 부분을 점유하고 있는 등기된 공유토지

추진실적

- 공유토지분할 개시 결정 : 21건/48필지
- 공유토지분할 처리 : 10건/23필지

3 개별공시지가 조사

2005.1.1기준 개별공시지가 조사

- 조사필지 : 39,199필지(표준지 1,360필지 제외)
- 의견제출 접수 및 처리

44	5	39	1	10	33

- 결정·공시 : 2005. 5. 31
- 이의신청 접수 및 처리

124	13	111	4	24	96

2005. 7. 1기준 개별공시지가 조사

- 조사 필지 : 57필지
- 결정·공시 : 2005. 10. 31

4 공공용지부상지목(지목변경)조사지적처리

계 획 : 200필지

토지합병

- 지적공부에 등록된 2필지 이상의 토지를 1필지로 합병 및 도로, 구거, 하천 등 공공용지를 동일 유형별로 합병 정리
 - 검토사항 : 관계법령의 적정여부 및 이용현황 확인조사
 - 실 적 : 114필지 ⇒ 20필지

지목변경

- 지적공부상 지목을 현 토지이용 현황과 일치하도록 지목변경
 - 검토사항 : 관계법령의 적정여부 및 이용현황 확인조사
 - 실 적 : 90필지

5 **건축물대장수기현황도면작성사업추진**

- 사업기간 : 2005. 3. ~ 2006. 2.
- 사업물량 : 보유현황도면 100,165매
- 소요예산 : 49,000천원
- 사업내용
 - 건축물대장 수기 현황도면 D/B구축
 - 건축행정 정보시스템과 자료 통합 구축하여 온라인 발급
- 현황도면을 DB로 구축 작업
 - 현황도면 분류 및 스캔 작업: 103,215매(103% 완료)
 - 인덱스 : 89,874매(89% 진행)

6 **지적현황조사사업추진**

- ONE-STOP 통합민원창구 설치 운영
 - 설치운영 : 2005. 2. 4
 - 설치장비 : 통합발급시스템 3대, 순번대기표발급시스템 1대
 - 대상민원 : 지적과 발급민원 전체 (건축물대장 등 9종)
 - 사업성과
 - 토지관련 제증명 발급 업무를 one-stop 처리
 - 지적민원발급 7단계 → 4단계로 단축

□ 제증명 발급 동 처리 현황

(2005.10. 31현재)

합 계		305,896	1,456	
제증명 발급	토지(임야)대장	136,485	650	수수료 수입 135,713천원
	토지이용계획 확인서	24,939	118	
	지적(임야)도 동본	7,653	36	
	건축물대장	73,019	348	
	개별공시지가확인서	5,832	28	
기 타	부동산매매계약서검인	13,348	64	무인동기부등본 발급현황 34,161통/34,161천원
	동기필 소유권 정리 (토지 및 건물)	44,620	212	

Ⅲ . 2006 주요업무 추진계획

1

부동산 실거래가 신고

부동산거래시 이중계약서 작성을 제도적으로 차단하여 실거래가에 의한 정상 과세가 이루어 질 수 있도록 과세 인프라를 구축하는 한편 등기부에 실거래가를 기재토록 하여 건전한 거래질서를 확립하고자 함

□ 실거래가 신고 절차

- 부동산 매매시 거래 당사자 또는 중개업자가 신고
 - 계약체결일로부터 30일 이내에 실제 거래가격을 공동으로 신고
 - 중개업자가 거래계약서를 작성한 때에는 중개업자가 신고
- 부동산 매매 신고내용을 확인 후 신고필증을 교부하며
 - 신고필증은 부동산등기 특별조치법에 의한 검인으로 갈음됨

□ 주요내용

- 신고단계(신고의무 위반시)
 - 거래당사자에게 취득세 3배이하의 과태료가 부과되고
 - 중개업자에게는 등록취소 또는 6월이내 자격정지
 - 신고가격의 적정성을 검증하여 그 결과를 과세 관청에 통보
- 등기단계
 - 등기원인 서류로 제출되는 검인계약서 허위 작성시 형법 제228조 형사처벌
 - ※ 5년 이상의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함
- 처분단계
 - 양도가액은 추후 거래 상대방의 부동산 양도 시 취득가액이 되므로 허위 기재 시 불이익을 받게 됨

2

토지거래허가

우리구 관내 뉴타운 사업 지구내 토지에 대한 소유권·지상권 등을 이전·설정하는 계약을 체결하고자하는 경우 실 수요성과 이용목적 등을 검토하여 토지거래계약 허가는 물론 사후 관리에 철저를 기하고자 함.

□ 추진방향

- 실수요자 중심으로 한 토지거래의 합리적인 유도

□ 현황 및 개요

- 대상구역 : 226,005㎡(6만 8천평)
 - 영등포동2가, 5가, 7가 일대(뉴타운 사업지구 내)
 - ※ 선길동 뉴타운 사업지구 토지거래허가 구역으로 지정예정
- 지정기간 : 5년이내(2003. 11. 26 ~ 2008. 11. 25)
- 허가를 받아야 할 면적
 - 주거지역(180㎡초과), 상업지역(200㎡초과), 공업지역(660㎡초과), 녹지지역(100㎡초과),
- 토지거래허가 대상
 - 자기의 거주용 주택용지 취득
 - 복지 또는 편익을 위한 시설의 설치
 - 토지이용 목적상 적합한 사업 등

□ 추진내용

- 허가받은 토지의 사후 이용실태 조사
 - 2005.8.1 ~ 2006.7.31 기간 중 토지거래를 받아 취득한 토지
 - 조사 시기 : 2006. 10. 1 ~ 10. 31
- 실태조사 결과 조치 사항
 - 토지거래 허가를 받아 취득한 토지를 이용 목적대로 이용하고 있지 아니한 경우에 대하여 500만원이하의 과태료 처분

3

부동산거래질서 확립

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 중개업무를 적절히 규율함으로써 선량한 주민들의 재산권 보호는 물론 중개업자의 공신력 향상과 부동산 거래질서를 확립하고자 함.

□ 추진방향

- 위법부당한 중개행위를 중점 지도·단속하여 부동산중개업자의 공신력 강화
- 공정한 부동산거래질서를 확립하여 주민이 안심하고 신뢰할 수 있는 부동산중개업소로 지도·육성

□ 지도·단속

- 근 거 : 부동산중개업법 제21조(중개업소 감독)
- 기 간 : 년중
- 대 상 : 899개 중개업소
법인 : 9, 공인중개사 : 590, 중개인 : 300

□ 중점추진계획

- 봄·가을 이사철 특별 지도·단속
- 취약지역 및 민원다발지역 지도·단속 : 수시(불시)
- 결격 사유자 색출 정리(년2회)

□ 지도·단속결과 조치

- 위법·부당한 중개업법 위반행위 행정처분 등

4

공유지분 1이상인 건물 공유

공유토지분할에관한특례법 시행이 종료(2006. 12. 31)되기 이전에 다수의 공유토지가 지적 분할 할 수 있도록 홍보 강화

추진방향

- 공유토지분할위원회를 통한 공정하고 객관적인 업무처리
- 시행기간 내 적용대상 전량 정리
- 토지민원처리과정별 법정기간 준수하여 최단 기간내 처리
- 공유자 합의에 의거 자율적으로 분할 및 청산을 하도록 계도

추진내용

- 법공포일 : 2003. 12. 31(법률 제7037호)
- 시행기간 : 2004. 4. 1 ~ 2006. 12. 31
- 업 무 량 : 약100필지
- 대상토지
 - 공유자 총수의 3분의1이상인 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 동기된 공유토지
- 신청방법
 - 공유자 총수의 5분의1이상 또는 공유자 20인 이상의 동의를 받아 구청에 신청

홍보활동

- 지역신문, 반상회보 등을 통한 지속적인 홍보
- 대상토지소유자에게 안내문 발송하여 득려

5

개별공시지가 산정

개별공시지가는 토지에 관련되는 국세·지방세 개발부담금 등 각종부담금의 부과기준으로 활용되는 등 국민의 재산권에 밀접한 영향이 있으므로 보다 객관적이고 합리적인 개별공시지가를 조사·결정

□ 총 필지 : 39,199필지

□ 근거법령

- 부동산가격공시및감정평가에관한법률제 11조
- 개별공시지가조사·산정지침 (건설교통부 지침)

□ 추진개요

- 1차 : 1월1일 기준 ⇒ 5월31일 결정·공시
 - 전체 개별 토지 (39,199필지)
- 2차 : 7월1일 기준 ⇒ 10월31일 결정·공시
 - 1. 1 ~ 6. 30기간 중 분할, 합병 등의 토지(약300필지)

□ 추진방법

- 구 지가조사반을 상시 운영하여 지속적인 지가 조사 실시
- 토지특성조사 및 지가산정
 - 조사대상 토지의 공적규제사항은 도시계획 등 관련 공부를 통하여 조사
 - 지가현황 도면으로 현지 출장을 통하여 항목별 정확한 조사 실시
 - 인접 토지와 불균형을 이루는 산정지가는 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의를 통하여 조정
 - 토지소유자 및 이해관계인으로부터 의견제출, 이의신청을 통해 의견수렴

□ 개별공시지가 활용

- 국세(양도소득세, 상속세, 증여세), 지방세(재산세, 취득세, 등록세) 개발부담금 등 각종 관련과세 조세부과 기준 활용
- 국·공유재산의 변상금 부과 및 대부료 산정 기준

Ⅳ. 특 수 사 업

1 **폐쇄지적(임야)도면 전산화 추진**

폐쇄 지적도면 등록사항(지번·지적경계선 등)을 전산화 구축하여 지질(紙質) 도면상의 문제점(경계선 마모 진행 등)을 해소하고 보존 자료 관리에 과학화 유지 및 관련 업무에 효율적 활용

□ 추진근거

- 2005년도 지적·토지업무 운영지침
- 구청장 방침 제649호 (지적과-2005. 9. 1)

□ 현 황

- 현 시행중인 지적도면 전산화 완료 ⇒ 민원증명발급, 지적측량 등
- 폐쇄도면(紙質)상의 지적경계선등은 마모·훼손 진행 중
 - ※ 현 도면상의 경계선 착오 등 ⇒ 폐쇄도면을 기준으로 정정

□ 추진계획

- 기 간 : 2006. 1 ~ 12
- 대 상 : 도면1,089장(폐쇄된 지적도·임야도)
- 폐쇄도면 전산화 기본계획(서울시)에 의거 단계별로 전산화 추진
 - 2006년 1단계사업 : 도면등록사항(지번, 경계선등)을 입력
 - 도면스캐너, 지번색인 및 이미지프로그램 설치
 - 2007년 이후 2단계, 3단계사업추진 : 수치화일 작업 추진
- 소요예산 : 88,411천원
 - 1단계 : 23,664천원
 - 2단계, 3단계 : 64,747천원

□ 기대효과

- 폐쇄 지적도면의 훼손 및 마모 방지
- 도면 등록사항 관리 과학화 ⇒ 측량 정밀성 제고, 보존자료 관리 간편