

제173회 구의회 임시회

2013. 2.22 ~ 3. 5



2013년 주요업무 보고



부동산정보과

보고 순서

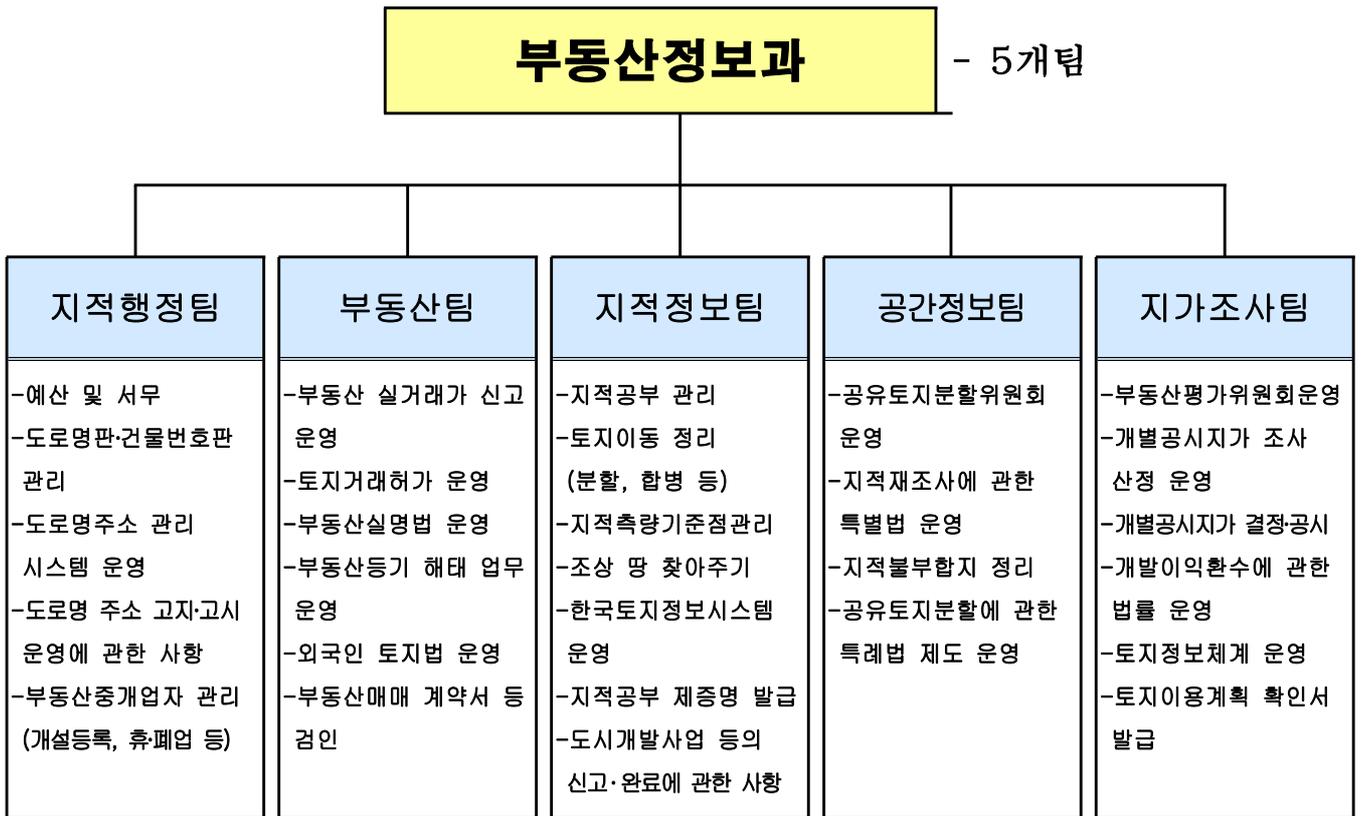
| | | |
|-------------------|------|----|
| I . 일 반 현 황 | •••• | 1 |
| II . 2013 주요업무 계획 | •••• | 4 |
| III . 신규·주요투자사업 | •••• | 11 |

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 |
| 정 원 | 24 | - | 1 | 4 | 6 | 7 | 5 | - | - | 1 | - |
| 현 원 | 24 | - | 1 | 5 | 10 | 3 | 3 | - | 1 | 1 | - |
| 과부족 | - | - | - | 1 | 4 | △4 | △2 | - | 1 | - | - |

2 조 직



3

주요시설 및 장비

| 구분 | 명칭 | 현황 | 비고 |
|----|-----|----------------------------|-------|
| 장비 | 마티즈 | 일반승용차 (2008년식) | 지적행정팀 |
| | 플로터 | HPC디자인젯 T770HD (2011년식) | 지가조사팀 |

4

예산현황

 사업별

(단위 : 천원)

| 단위사업명 | 예산액 | 전년도 예산액 | 증(△)감 |
|--------------|---------|---------|--------|
| 계 | 282,653 | 286,082 | △3,429 |
| 부동산정책 투명성 제고 | 89,913 | 94,776 | △4,863 |
| 실생활 도로명주소 정착 | 53,600 | 56,519 | △2,919 |
| 기본경비 | 139,140 | 134,787 | 4,353 |

목 차

〈2013년도 주요업무계획〉

1. 개별공시지가 조사 내실화 4
2. 부동산중개업소 지도관리 5
3. 부동산실거래가 신고 운영 6
4. 토지거래계약 허가제 운영 7
5. 토지이동결의서 등 보존문서 전산화 8
6. 공유토지분할에 관한 특례법 시행 9
7. 실생활 도로명주소 정착 10

〈신규·주요투자사업〉

1. 부동산행정정보 일원화사업 추진 11

II. 주요 업무추진 계획

1 개별공시지가 조사 내실화

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

□ 사업목표

- 지가산정의 적정성 및 신뢰성 제고
- 국세, 지방세 및 개발부담금 등 각종 조세 부과 기준으로서 활용

□ 추진방향

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

□ 추진실적(2012년)

- 2012년도 개별공시지가 조사 : 43,171필지

□ 세부 추진계획

- 2013년 개별공시지가 조사

| 구 분 | 1. 1 기준 | 7. 1 기준 |
|-----------------|-------------|---------------|
| 토지특성조사 | 1. 2 ~ 2.22 | 7. 1 ~ 8. 2 |
| 지가산정 및 검증 | 2.18 ~ 4.11 | 8. 5 ~ 8.30 |
| 지가열람, 의견제출 및 검증 | 4.12 ~ 5. 9 | 9. 2 ~ 10.11 |
| 지가결정·공시 | 5.31 | 10.31 |
| 이의신청 및 처리 | 5.31 ~ 7.30 | 10.31 ~ 12.30 |

- 감정평가사 상담제 운영
 - 전문 감정평가사와 토지소유자가 직접 또는 유선상담
 - 지가산정에 대한 전문지식으로 일반인에게 궁금한 점 설명
- 2014년 표준지 전수조사
 - 기 간 : 10. 1 ~ 12.31
 - 과대, 과소 표준지, 가격 불균형 표준지, 검증비율이 높은 표준지

□ 예 산 액 : 57,797천원(국비 28,031, 구비 29,766)

2 부동산중개업소 지도관리

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 중개 업무를 적절히 규율함으로써 선량한 구민들의 재산권 보호는 물론 중개업자의 공신력 향상과 건전한 부동산 거래질서를 확립 하고자 함

□ 사업목표

- 위법·부당한 중개행위를 상시 지도점검
- 모범 부동산중개사무소 지정 관리
- 중개사무소 종사자 연수교육을 통한 전문직업인 지도·육성

□ 추진방향

- 위법·부당한 부동산 중개행위를 상시 지도 점검하여 중개업자의 공신력 제고
- 건전한 부동산 거래질서를 확립하여 구민의 재산권 보호 강화
- 중개업자의 고품격 중개문화 정착

□ 추진실적(2012년)

- 행정처분 등 : 11개소(등록취소 1건, 업무정지 9개소, 과태료 1건)
- 중개업자 종사자 교육 실시 : 9.17(월) - 795명 참석

□ 세부 추진계획

- 부동산중개업소 현황

| 계 | 공인중개사 | 중개인 | 법인 | 비 고 |
|-----|-------|-----|----|-----|
| 936 | 759 | 169 | 8 | |

- 단속반을 편성 운영하여 민원 유발업소 등 중점 지도점검 실시
- 성실하고 모범적으로 운영하는 중개사무소에 대한 모범부동산중개사무소 지정
- 부동산 중개업 종사자 교육을 통하여 업무의 전문성 향상
- 부동산중개업 종사자 결격자 정비를 통하여 공신력 제고

□ 예 산 액 : 6,590천원(구비)

3 부동산실거래가 신고 운영

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

□ 사업목표

- 부동산거래시 실거래가격을 확보하여 공평과세를 실현하고 부동산 투기를 원칙적으로 봉쇄하기 위함

□ 추진방향

- 부동산시장의 투명성 확보
- 투기수요 방지 및 공평 과세 기반 구축

□ 추진실적(2012년)

- 부동산실거래가 신고 : 6,517건
- 부동산실거래가 신고위반 과태료 : 27명(80,695,400원)

□ 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

□ 예산액 : 비예산

4 토지거래계약 허가제 운영

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

□ 사업목표

- 토지의 투기적인 거래의 억제를 위하여 실수요자 중심으로 거래질서 유지

□ 추진방향

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

□ 추진실적(2012년)

- 토지거래계약허가 : 69건
- 토지거래계약허가 이행강제금 부과 : 2건 168,000,000원

□ 세부 추진계획

- 대상지역

| 지구명 | 위치 | 면적(m ²) | 지정기간 | 허가 기준면적 |
|----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 준공업지역 | 양평동외 5개동 일대 | 9,380,000 | '08. 7.29 ~ '13. 7.28 | 660m ² 초과 |
| 녹지지역 (한강, 안양천 둔치) | 여의도동외 2개동 일대 | 8,720,000 | '12. 5.31 ~ '13. 5.30 | 100m ² 초과 |

- 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

□ 예산액 : 비예산

5 토지이동결의서 등 보존문서 전산화

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

□ 사업목표

- 부동산 정보를 하나의 공적장부에 담아 행정의 정확성 및 효율성을 개선

□ 추진방향

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

□ 추진실적

- 1단계 : 1976년 ~ 1990년 토지이동결의서(45,578매)

□ 세부 추진계획

- 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
- 추진대상
 - 2단계(2013년 전산화) : '91년~'10년 토지이동결의서(71,000매)

□ 예산액 : 35,926천원(구비)

6 공유토지분할에 관한 특례법 시행

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

□ 사업목표

- 토지의 효율적 관리 및 주민의 재산권 보호

□ 추진방향

- 공정한 공유토지분할위원회 운영을 통한 주민의 재산권 보호
- 공유자 합의에 따라 자율적으로 분할 및 청산을 하도록 제도

□ 추진실적(2012년)

- 공유토지분할 신청접수 및 개시결정 : 7건
- 공유토지분할신청처리 : 6건
- 공유토지분할 민원관리시스템 구축완료

□ 추진계획

- 추진기간 : 2012. 5.23 ~ 2015. 5.22
- 추진대상 : 약 100필지
 - 공유자 총수의 3분의 1이상인 그 지상에 건물(무허가건물 포함)을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 특정하여 점유하고 있는 등기된 공유토지
- 신청요건 : 공유자 총수의 5분의 1이상 또는 20인 이상의 동의
- 내 용
 - 공유자 신청에 의거 조사, 측량 및 공유토지분할위원회 의결 거쳐 토지분할
 - 시행홍보 : 공유토지 특례법 홍보 (우편발송 및 관내신문 등)
 - 분할처리절차



- 예 산 액 : 3,720천원(구비)

7 실생활 도로명주소 정착

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

□ 사업목표

- 효율적인 주소체계 구축으로 국민생활 편익증진 및 행정능률 제고

□ 추진방향

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

□ 추진실적(2012년)

- 도로명판 유지관리(추가 51개, 재설치 25개 정비 108개, 철거 6개)
- 건물번호판 유지관리 (신규 1,019개, 이동 168개, 철거 142개)
- 도로명주소 안내도 제작 및 배부(책자형 1,000부, 접지형 18,000부)
- 리플릿 및 홍보물품 제작 배부(리플릿 20,000부 , 홍보물품 5,000개)
- 국가기초구역(249개) 및 기초구역구(36개) 부여

□ 세부 추진계획

- 도로명주소 시설물 유지관리(훼손, 탈착 정비 등)
 - 도로명판(1,889개), 건물번호판(27,013개)
- 위치 찾기 선진화제도 도입 추진
 - 국가기초구역, 국가지점번호, 상세주소 등을 부여하여 행정서비스 질 향상 및 위치 찾기 편리성 제고
- 도로명판 추가설치
 - 도로명주소로 위치 찾기 미흡지역 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

□ 예 산 액 : 53,600천원(구비)

Ⅲ. 신규·주요투자사업

1 부동산행정정보 일원화사업 추진

종전의 18종(2개 부처, 5개 법령, 4개 정보시스템)으로 분산 관리 해오던 부동산 공부(지적, 건축물, 등기, 가격 등)를 1종의 부동산 종합공부 (부동산종합증명서)로 일원화하여 한눈에 보는 맞춤형 종합공부를 구축함으로써 국가공적장부의 신뢰성 확보와 부동산종합공부서비스구축·운영

□ 사업목표

- 부동산 공부를 통합하여 행정 간소화 및 민원서비스 개선
- 여러 개의 부동산 정보를 하나의 공적장부에 담아 행정의 정확성 및 효율성 개선

□ 추진방향

- 부동산 종합공부(부동산종합증명서)로 일원화하여 한눈에 보는 맞춤형 종합공부를 구축함으로써 국가공적장부의 신뢰성 확보

□ 사업개요

- 사업기간 : 2012. 9 ~ 2014.12
※ 부동산종합공부시스템 근거법령 마련 시 까지 시범운영
- 사업대상
 - 1단계(2012년) 11종 : 지적관련 공부 7종, 건축물관련 공부 4종
 - 2단계(2013년) 15종 : 토지이용계획 1종, 토지가격관련 공부 3종
 - 3단계(2014년) 18종 : 부동산등기관련 공부 3종

□ 세부 추진계획

- 2013. 1 ~ 12 : 토지대장 및 지적도면 정비
 - 토지대장과 지적도면 상호간 불일치 자료 정비로 공간정보체계 마련
- 2013. 1 ~ 2014.12 : 국·공유지 정비
 - 국·공유지 지목·기관명칭 현실화 및 토지합병을 통한 재산관리 효율화
- 2013. 1 ~ 2014.12 : 토지대장 및 건축물대장 정보 정비
 - 토지정보와 건축물정보 일치화를 통한 부동산 행정정보의 융·복합 활용기반 마련

□ 예산액 : 비예산