

제195회 구의회 제1차 정례회

2016. 6. 15. ~ 6. 27.

청림 명동포구

2016년 주요업무 보고



부동산정보과

보고 순서

| | | |
|-----------------|-------|----|
| I . 일반 현황 | | 1 |
| II . 주요업무 추진 실적 | | 3 |
| III . 중점사업 실적 | | 12 |

I. 일반 현황

1 조직

부동산정보과 - (5)개팀

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

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 | 0 |
| 현 원 | 22 | 0 | 1 | 7 | 11 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 과부족 | △2 | 0 | 0 | 2 | 5 | △3 | △5 | 0 | 0 | △1 | 0 | 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 | 집행액 | 집행율(%) |
|--------------------------------|---------|--------|--------|
| 계 | 251,800 | 89,762 | 35.6 |
| 구민 생활 중심의 도로명주소 활성화 추진 | 34,818 | 17,768 | 51.0 |
| 부동산 거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고 | 11,363 | 550 | 4.8 |
| 구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리 | 48,359 | 2,317 | 4.8 |
| 공간정보의 관리 및 제공으로 효율적 토지이용 실현 | 1,200 | 300 | 25.0 |
| 구민이 신뢰하는 개별공시지가 조사·결정 | 29,950 | 19,697 | 65.8 |
| 기본경비 | 126,110 | 49,130 | 39.0 |

Ⅱ . 주요업무 추진 실적

| 연번 | 사 업 명 | 쪽 |
|----|-------------------------------|----|
| ① | 구민 생활 중심의 도로명주소 활성화 추진 | 4 |
| ② | 부동산거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고 | 6 |
| ③ | 구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리 | 8 |
| ④ | 공유토지분할에 관한 특례법 시행 | 9 |
| ⑤ | 개별공시지가 조사 및 결정 | 10 |
| ⑥ | 개발부담금 부과 | 11 |

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

□ 사업개요

- 기 간 : 2016. 1. ~ 12월
- 주요내용
 - 안내시설물의 유지관리 및 도로명주소로 길 찾기 편의 제공을 위한 구민생활 중심의 도로명주소 안내시설 확충
 - 국가주소정보시스템 및 재난·안전 위치정보시스템에 갱신 데이터를 신속하게 변경하여 재난·재해 예방 등 다양한 분야에 개방·공유

□ 주요 추진실적

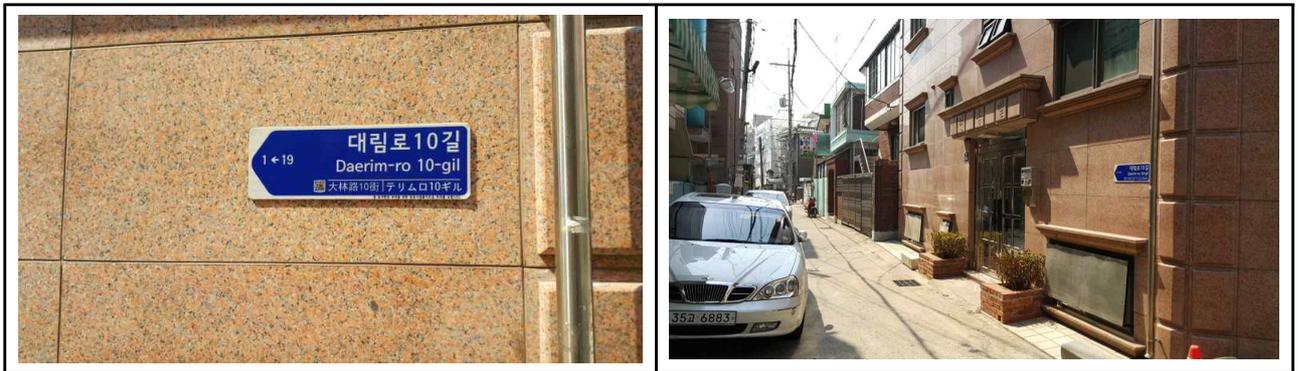
- 도신로 가로등 개량공사 완료에 따른 차량용 도로명판 재설치
 - 설 치 량 : 17개 (2,493천원)
 - 설치기간 : 2016. 2. 24. ~ 3. 9.
- 어린이를 위한 초등학교 안전지도 서비스 제공
 - 제공일시 : 2016. 3월(관내 초등학교 21개소)
 - 구축현황 : 학교 내·외 CCTV, 비상벨 등 안전시설정보 8종 1,482개
 - 자료제공 : 해당 초등학교에 전산파일(JPG) 및 종이 출력물



- 구민이 알면 좋은 재난·안전 위치정보시스템 관리 운영
 - 구축현황 : 21종 4,010개
 - 자료제공
 - . 구 홈페이지, 모바일 웹 서비스 제공
 - . 맞춤형 지도 출력 제공 : 13건
 - 시스템 갱신 유지관리 : 도로명주소 안내시설물 신규등록, 폐지, 변경하는 공간·속성자료 정비

□ **향후계획**

- 벽면형 도로명판 추가 설치



- 도로명안내시설물 지속적 유지관리
- 도로명주소 안내시설물 변동자료 주기적 업데이트

□ **소요예산**

(단위: 천원)

| 예산액 | 집행액 | 집행율(%) |
|------------|--------|--------|
| 34,818(구비) | 17,768 | 51.0 |

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

□ 사업개요

- 부동산중개업소 현황(2016. 5월말 기준)

| 계 | 공인중개사 | 중개인 | 법인 | 비고 |
|-----|-------|-----|----|----|
| 951 | 826 | 109 | 16 | |

※ 서울시 전체 : 22,411개 (공인 20,251 / 중개인 1,771 / 법인 389)

- 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 추진
 - 기간 : 2016. 1월 ~ 지속추진
 - 대상 : 관내 부동산중개사무소 951개소
 - 주요내용 : 분쟁 예방을 위한 가이드라인을 작성, 발송(문자메시지, e메일 등)
- 부동산 실거래 신고제 운영
 - 기간 : 2016. 1월 ~ 지속추진
 - 대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
 - 신고자 : 토지·건물 매매당사자 및 개업공인중개사
 - 신고기간 : 계약체결일로부터 60일 이내

□ 주요 추진실적

- 중개사무소 행정처분 : 4개소 (업무정지 3개소, 과태료 1개소)
- 분쟁 예방을 위한 가이드라인을 작성, 발송 : 4회 / 3,760건
- 부동산 실거래 신고제 운영
 - 거래신고량(검인포함) : 5,261건
 - 실거래 신고내역 정밀조사 : 16건 (적정 5건, 부적정 8건, 조사중 3건)
 - 위반자 처리
 - 과태료 부과 : 12건 / 190,499천원
 - 고발 및 관계기관 통보 : 3건

□ **향후계획**

- 부동산중개업 종사자에 대한 결격사유 조회
 - 기 간 : 2016. 9월
 - 대 상 : 약 1,500명
 - 주요내용 : 부동산중개업 종사자의 결격사유해당 여부를 조회 및 조치
(개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원)
 - 조회기관 : 대상자 등록기준지
- 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

□ **소요예산**

(단위: 천원)

| 예 산 액 | 집 행 액 | 집행율(%) |
|-----------|-------|--------|
| 7,000(구비) | 550 | 7.9 |

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

□ 사업개요

- 사업기간 : 2016.1. ~ 12월
- 추진대상
 - 세계측지계 변환 사업 : 문래동 1가 외 3개 사업지구
 - 지적확정측량성과 검사 : 관내 도시개발사업 등의 완료 예정 토지
- 추진내용
 - 대행기관 선정하여 지적공부의 경계점을 세계측지계 좌표로 변환추진
 - GNSS 위성기준국 등을 이용한 지적확정측량 성과검사

□ 주요 추진실적

- 세계측지계 변환 사업
 - 세계측지계 변환 추진계획 수립
 - 대행기관 선정 : 한국국토정보공사 영등포동작구 지사
 - 계약금액 : 43백만원 (2016.3.30 계약)
- 지적확정측량 성과검사 : 도시개발사업 등의 완료 토지 미 발생

□ 향후계획

- 세계측지계변환 사업
 - '16. 6. ~ 9월 : 공통점측량 및 세계측지계 좌표 변환실시
 - '16. 10. ~ 12월 : 변환성과 검사 및 완료보고
- 지적확정측량 성과검사 : 연중 수시

□ 소요예산

(단위: 천원)

| 예산액 | 집행액 | 집행율(%) |
|------------|-------|--------|
| 48,359(구비) | 2,317 | 4.8 |

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

□ 사업개요

- 기 간 : '12.5.23. ~ '17.5.22.(5년간)
- 대 상 : 102필지(금년 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

□ 주요 추진실적

- 공유토지분할 안내문 개별발송(분기별 연4회) : 45필(3.31)
- 공유토지분할 부동산소식지 3월호 게재
- 공유토지분할 추진실적(누계)

| 신청 | 개시결정 | 분할측량 | | 분할정리 | | 비 고 |
|-----|------|------|-----|------|-----|----------------|
| | | 이동전 | 이동후 | 이동전 | 이동후 | |
| 29필 | 26필 | 25필 | 56필 | 25필 | 56필 | 취하 2필 진행 2건 |

□ 향후계획

- 공유토지분할 개시결정 및 분할측량 : 대림동 604-2번지 외 1필지
- 「공유토지분할에 관한 특례법」 시행 홍보
 - 공유토지분할 대상토지 개별 안내문 송부(3회)
 - 영등포구 소식지, 언론보도, 미디어보드, 홍보전단지 배포 등 홍보
- 공유토지분할위원회 운영

□ 소요예산

(단위: 천원)

| 예산액 | 집행액 | 집행율(%) |
|-----------|-----|--------|
| 1,200(구비) | 300 | 25.0 |

국세, 지방세 및 각종 부담금 등 과세자료로 활용되는 개별공시지가는 표준지 특성과 개별토지의 특성을 조사 비교하여 산정한 후, 감정평가사의 검증 및 구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 결정·공시하여 지가의 적정성과 투명성을 확보하고자 함

□ 사업개요

- 기 간 : '16.1.1. ~ 12.31.
- 기준일 및 대상
 - 1월 1일 기준 (41,456필지)
 - 7월 1일 기준 (1.1~6.30까지의 토지이동분)
- 내 용 : 조사일정에 따라 토지특성 변경사항과 현장조사를 철저히 하여 각종 조세부과의 기준으로 활용

□ 추진실적

- 토지특성조사 및 건축물대장, 도시계획사항 등 각종 공부 확인
- 지가산정 및 산정지가 검증
- 지가열람 및 의견제출 접수·처리(31필지)
 - 상향요구 4필, 하향요구 27필 ⇒ 하향조정 4필지, 기각 27필지
- 개별공시지가 감정평가사 상담제 운영(의견제출기간 중)
- 부동산평가위원회 개최(2회)
- 개별공시지가 결정·광고 : 2016.5.31.
 - ※ '15년 대비 3.5% 상승(서울시 평균 4.0% 상승)

□ 소요예산

(단위: 천원)

| 예 산 액 | 집 행 액 | 집행율(%) |
|----------------------------------|----------------------------------|--------|
| 51,257 (국비 29,807, 구비 21,450) | 36,989 (국비 18,602, 구비 18,387) | 72.2 |

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

※ 부담금의 부과기준 및 부담률

[종료시점지가 - 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가상승분] × 25%

□ 사업개요

- 근거 법률 : 「개발이익 환수에 관한 법률」
- 부과 대상 : 토지면적 660㎡ 이상에 시행되는 택지개발사업, 도시환경사업, 지목변경수반사업 등
- 납부의무자 : 사업시행자, 토지소유자

□ 추진계획

- 건축과 등 관련부서 건축허가 협의시 부과대상 여부 검토(135건)
- 건축허가 변경내용 및 공사진행 여부 파악
- 부동산평가위원회 심의(비교표준지 선정 - 4건)
- 사용승인 후 개발부담금 부과 여부 결정(비부과 결정 - 2건)

□ 부과징수 현황

(단위 : 백만원)

| 구분 | 2015년 | | | | 2016년 | | | |
|----|-------|----|----|-----------------|-------|----|----|----|
| | 부과 | | 징수 | | 부과 | | 징수 | |
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 계 | 1 | 4 | | 2016년 6월말 납기 | - | - | - | - |

□ 향후계획

- 건축허가 변경내용 및 공사진행 여부 파악
- 사용승인되는 사업에 대하여 부동산평가위원회 심의 상정

□ 소요예산

(단위: 천원)

| 예산액 | 집행액 | 집행율(%) |
|-----------|-------|--------|
| 8,500(구비) | 1,310 | 15.4 |

Ⅲ . 중점사업 실적

1 품격있는 자율형 건물번호판 확대로 도시미관 증진 지적행정팀

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

□ 사업개요

- 근거 : 자율형 건물번호판 제작 기준(도로명주소안내시설규칙 제18조)
- 기간 : 2016. 1. ~ 12월
- 대상 : 단독·공동주택, 문화시설, 업무시설, 대형건물 등의 신축 건축물

□ 주요 추진실적

- 2015.12.28. : 자율형 건물번호판 설치 계획
- 2016. 3월 : 관련부서 및 관내 건축사사무소 협조 요청
- 자율형 건물번호판 설치 : 18건



□ 향후계획

- 지속적으로 사용승인 건축주에게 자율형 건물번호판 설치 유도
- 일제조사 결과 훼손·망실분 재 설치시 건물의 특성 및 용도에 맞는 자율형 건물번호판 부착

□ 소요예산 : 비예산

부동산에 관한 전문가를 초빙하여, 부동산에 관심 있는 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

- 일 시 : 2016.6.29.(수) / 11.24.(목) (예정)
- 장 소 : 영등포아트홀 전시관
- 내 용 : 부동산관련 세제, 상속 및 증여세, 종합부동산세, 사업자등록, 부가가치세, 건축법, 부동산 분쟁 해결방법, 경제동향 등
- 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

(단위: 천원)

| 예 산 액 | 집 행 액 | 집행율(%) |
|-----------|-------|--------|
| 3,000(구비) | 0 | 0 |

휴대폰 문자서비스를 통해, 전입 신고자를 대상으로 전입 환영인사 및 도로명주소 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 일환
- 전·월세 계약시 유의사항 및 체크리스트 등 정보 부재
- 부동산 민원발생 등을 미연에 방지하여 행정력 낭비 해소

□ 추진실적

- 우리 구 전입 축하 메시지 및 확정일자 부여(2016. 5월말 기준)

| 전입 도로명주소 안내 | | 임대차 계약정보 안내 | |
|-------------|-----------------|-------------|----------------|
| 전입세대 | 전입신고 문자전송 | 확정일자 신청 | 계약정보 문자전송 |
| 18,238 | 15,457 (85%) | 8,560 | 2,243 (26%) |

□ 향후계획

- 동주민센터 담당주무관 교육 실시로 문자서비스 신청률 제고
- 동 민원창구 안내문 비치와 영등포 소식지등 문자서비스 운영 정착을 위한 홍보 강화

□ 소요예산

(단위: 천원)

| 예산액 | 집행액 | 집행율(%) |
|-----------|-----|--------|
| 1,000(구비) | 0 | 0 |

토지이동 신청(지적측량 수반 포함)을 하면 1회 방문으로 모든 절차를 One-stop 처리와 동시에 결과를 문자로 먼저 알려주며, 민원회신 시 토지(임야)대장 및 지적(임야)도를 제공하고, 등기정리 결과까지 문자서비스(SMS)로 제공함으로써 무한 감동의 민원서비스 제공

□ 사업개요

- 추진대상 : 토지이동 신청 토지 (분할, 합병, 지목변경 등)
- 추진기간 : 2016. 1. ~ 12월
- 추진내용 : 토지이동 처리된 부동산정보에 대하여 모바일을 통한 서비스 제공

□ 주요 추진실적

- 토지이동 처리결과 문자서비스 제공 : 34건
 - 토지분할 : 대림동 942-51외13건
 - 토지합병 : 신길동 315-51외 15건
 - 지목변경 : 신길동 4766-4외 3건
- 문자 알림 서비스 제공 이미지

| 토지이동처리결과 | 등기축탁 결과 |
|---|---|
|  <p>귀하께서 신청하신 토지이동(분할)에 대하여 처리 완료하였음을 알려드립니다</p> |  <p>귀하께서 신청하신 토지이동(분할)등기축탁이 완료되었음을 알려드립니다</p> |

□ 소요예산 : 비예산

토지관련 국세·지방세 및 각종 부담금의 부과기준으로 활용되는 개별공시지가에 대한 민원제기는 법정기간에만 제출할 수 있도록 제한되어 있어, 토지소유자의 불만사항에 대한 의견을 365일 제기할 수 있는 창구를 개설하여 주민편익을 도모

□ 추진배경

- 9월 재산세 납부기간에 개별공시지가 결정가격에 대한 불만민원이 집중되나, 민원접수가 불가능하여 2차 민원이 발생
- 의견제출 및 이의신청기간 이외에 개별공시지가에 대한 민원제기를 상시 접수할 수 있는 창구를 신설하여 2차 민원 차단

□ 사업개요

- 기 간 : 365일 운영
- 대 상 : 개별공시지가 민원
- 내 용 : 개별공시지가 결정가격에 대한 불만이 있을시 언제 어디서나 시간 및 장소의 제한없이 민원접수 할 수 있는 제도 마련
- 구축위치 : 구홈페이지 개별공시지가의견/이의신청 코너에 신설
- 시행시기 : 2016. 3. 2.

□ 세부 추진계획

- 부동산정보과와 구 홈페이지에 「365 열린 창구」 신설
- 내방민원의 경우 직원 상담 후 직원이 직접 민원접수
- 내방외의 민원은 구 홈페이지 「365 열린 창구」에 접수토록 안내
- 「365 열린 창구」에 접수된 민원에 대해서는 접수처리부터 결과통보까지 일정별 문자메세지 발송
- 추진일정 변경 및 지속적인 자료관리

□ 소요예산 : 비예산