

제212회 구의회 임시회

2019. 2. 22. ~ 3. 5.

청림 영등포

# 2019년 주요업무 보고



## 부동산정보과

# **보고 순서**

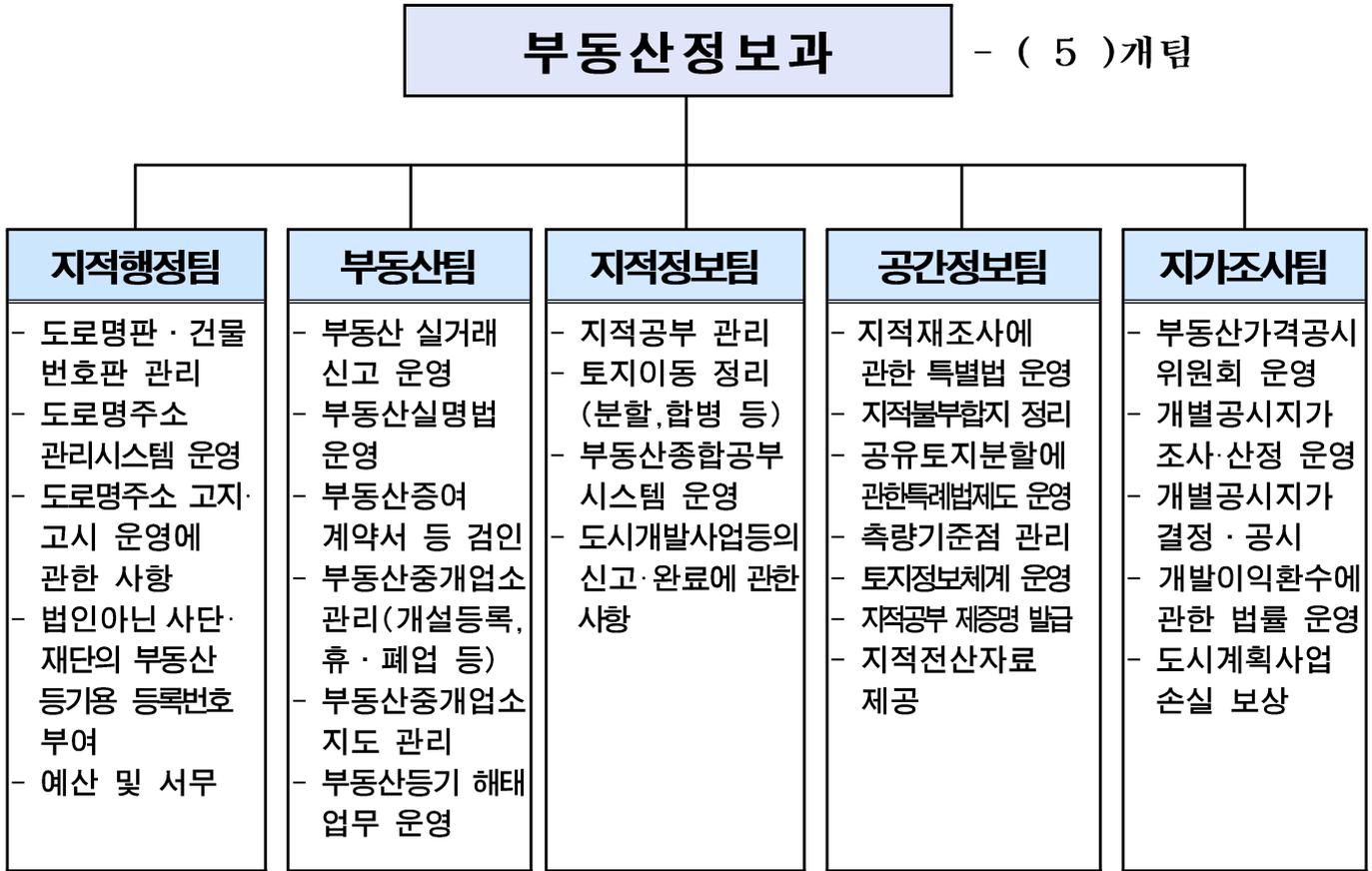
---

---

<b>I . 일 반 현 황</b>	<b>· · · 1</b>
<b>II . 2019년 주요업무 추진계획</b>	<b>· · · 3</b>
<b>III . 신규 · 중점 추진사업</b>	<b>· · · 13</b>

# I. 일반 현황

## 1 조직



## 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	-	1	5	6	6	5	-	1	-	-	-	-	-	-
현 원	24	-	1	8	7	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-
과부족	-	-	-	3	1	△2	△1	-	△1	-	-	-	-	-	-

## 3

## 주요시설 및 장비

구분	명칭	현황	비고
장비	승용차	마티즈밴	2008
	플로터프린터	HP디자인젯 T770HD	2011

## 4

## 예산현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	286,740	264,279	22,461
구민생활 중심의 도로명주소 활성화 추진	70,851	59,604	11,247
부동산거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고	12,043	12,013	30
구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리	5,235	5,535	△300
공간정보의 관리 및 제공으로 효율적 토지이용 실현	27,000	18,916	8,084
구민이 신뢰하는 개별공시지가 조사·결정	30,948	30,148	800
구민 재산권 보호를 위한 손실보상 추진	1,300	1,800	△500
기본경비	139,363	136,263	3,100

## Ⅱ . 2019년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
①	구민이 편리한 도로명주소 활성화 추진 .....	4
②	부동산거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고 .....	6
③	구민의 재산권 보호를 위한 지적공부 관리 .....	8
④	지적공부 세계측지계 변환 .....	9
⑤	개별공시지가 조사·결정 .....	10
⑥	개발부담금 부과 .....	11
⑦	구민의 재산권 보호를 위한 손실보상 추진 .....	12

어디서든 위치를 쉽게 찾을 수 있도록 도로명주소 안내시설물을 확충 설치하고  
대민홍보를 실시하여 편리하게 사용할 수 있도록 하고자 함

## □ 추진방향

- 구민의 삶을 바꾸는 도로명주소 생활화
- 주소정보 활용 활성화를 위한 안정적 관리

## □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 내 용
  - 도로명주소 안내시설물 확충 및 유지관리
  - 자율형 건물번호판 운영
  - 다가구주택 등 건물에 상세주소 부여
  - 도로명주소 안내지도 제작·배부 및 홍보
  - 미래세대 초등학생 대상 도로명주소 참여 수업
  - 국가주소정보시스템 유지보수

## □ 세부추진계획

- 도로명주소 안내시설물 확충 및 유지관리
  - 안내시설물 일제조사(연 1회 이상)
    - 시설물 현황: 총27,591개

(기준: '18.12.31., 단위:개)

시설물	도로명판		건물번호판		지역안내판
계	3,701		23,888		2
구 분	현수식	2,128	표준형	23,495	2
	벽면형	1,573	자율형	393	
사 진					

○ 자율형 건물번호판 운영

- 대 상: 단독·공동주택, 문화·업무시설, 대형건물 등의 신축건축물
- 내 용



- 건물번호판의 획일적인 형태에서 벗어나 건축물의 특성 등을 고려
- 주변 건물과 조화를 이루며 도시경관 창출에 기여
- 신·증축 건물 자율형 건물번호판 부착 유도

○ 상세주소 부여 추진

- 대 상: 3,607건('19년 정부합동평가 부여대상)
- 목 표: 100건
- 방 법: 신청 및 직권처리
- 직권부여 시 상세주소판 설치



(상세주소판 설치예시)

○ 도로명주소 안내지도 제작(접지형) 배부

- 기 간: 2월 ~ 8월
- 수 량: 9,000부(동별 약500부)
- 표기사항: 법정동, 행정동, 도로구간(시·종점), 도로명, 건물번호, 주요 공공시설물, 생활편의시설 등

○ 미래세대 초등학생 대상 도로명주소 참여수업

- 기 간: 2월 ~ 10월
- 대 상: 관내 초등학교 3학년
- 자료제공: 도로명주소 모형도 제작 제공
- 방 법: 도로명주소 담당직원이 1일교사로 수업진행

○ 국가주소정보시스템 유지보수

- 방 법: 한국지역정보개발원, 한국국토정보공사 위탁 사업
- 내 용
  - 국가주소정보시스템 운영 및 유지보수
  - 새롭게 변경·등록되는 도로·건물 등 반영한 지속적인 유지보수

□ 소요예산: 70,851천원(구비)

부동산중개 과정에서 발생하는 분쟁을 예방하기 위한 사전 활동을 강화하여 위법·부당한 중개행위를 근절하고 건전한 부동산 거래질서를 확립하고자 함

## □ 추진방향

- 국민의 재산권 보호 및 중개분쟁 예방을 위한 부동산거래질서 확립
- 건전한 부동산 실거래 신고제 운영을 통한 부동산경제 투명성 제고
- 부동산아카데미 운영으로 국민과 소통하는 부동산 행정 구현

## □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 내 용
  - 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 추진
  - 부동산 실거래 신고제 운영 및 실거래가 정밀검증에 따른 과태료 부과
  - 국민과 함께하는 부동산아카데미 운영
  - 부동산중개업 종사자 결격사유 조회

## □ 세부추진계획

- 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 추진
  - 기 간: 1월 ~ 12월
  - 대 상: 관내 부동산중개사무소 약1,060개소
  - 내 용
    - 법령 개정사항 안내, 분쟁 예방을 위한 사례 공유
    - 부동산 중개업 분야 안전사고 예방대책 안내문 발송
    - 문자 및 이메일 발송, 구 홈페이지 게시 등
- 부동산 실거래 신고제 운영
  - 기 간: 1월 ~ 12월
  - 대 상: 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
  - 내 용: 매매계약시 즉시 신고토록 안내 및 홍보, 위반자 과태료 부과
- 실거래가 정밀검증에 따른 과태료 부과

- 기 간: 1월 ~ 12월
- 대 상: 부동산거래신고 등에 관한 법률 의무 위반자
- 내 용: 국토교통부로부터 정밀검증 대상으로 통보된 거래신고자 조사
- 구민과 함께하는 부동산아카데미 운영
  - 일 자: 11월중
  - 대 상: 부동산중개업 종사자 및 관심 있는 구민
  - 내 용: 부동산에 관한 전문가를 초빙하여 부동산 관련 내용 강의
- 부동산중개업 종사자 결격사유 조회
  - 기 간: 8월중
  - 대 상: 약 1,800명
  - 내 용: 집행유예 등 결격사유 해당 여부 조회 및 조치

□ **소요예산: 12,043천원(구비)**

지적측량 성과에 대한 검사업무와 전산 지적도 등록을 통한 디지털 지적공부 관리 및 불규칙하게 등록된 토지 경계를 현실에 맞게 지적 정리함으로써 구민의 재산권 보호에 기여하고자 함

## □ 사업개요

- 추진근거: 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제25조, 제79조~제81조
- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 지적측량 성과검사
  - 지적측량의 기술적 성과 및 관계 법률 적합성 검사
- 토지의 이용가치 향상을 위한 바른 지적정리
  - 재산권 행사의 불편 해소 및 지적공부 공신력 향상

## □ 세부추진계획

- 지적측량 성과검사
  - 토지개발사업의 확정측량: 위성측량 성과의 적합성 검사
  - 토지 분할 등 지적측량: 관계 법령의 분할 제한 저촉여부 검사
- 토지의 이용가치 향상을 위한 바른 지적정리
  - 건축물대장에 2개 이상의 관련 지번으로 등록된 토지 합병
  - 다수의 필지로 관리되고 있는 도로·하천 등 공공용지 합병
  - 불합리한 경계를 시정하기 위한 토지 분할

## □ 추진일정

- 지적측량 성과검사: 연중 수시
- 토지의 이용가치 향상을 위한 바른 지적정리
  - 1월 ~ 5월: 추진계획 수립 및 대상 토지 추출
  - 6월 ~ 11월: 토지소유자 및 재산관리부서에 토지이동 신청 안내
  - 6월 ~ 12월: 지적공부(토지대장·지적도) 정리 및 등기 촉탁

## □ 소요예산: 5,235천원(구비)

지역측지계로 등록되어 있는 지적공부를 세계 공통 측지계로 2020년까지 변환해야 함에 따라 변환 사업에 만전을 기하여 국민 재산권 행사에 차질이 없도록 하고자 함

#### □ 사업개요

- 추진근거: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제6조 및 부칙 제5조
- 기 간: '19.01. ~ '20.12.
- 대 상: 40,000필지
  - 경계점 좌표 등록 지역과 도해 등록 지역을 구분하여 사업 추진
    - ※ 현재 지적공부 '20년까지 변환 완료
    - ※ '21.01.01부터 세계측지계 기준으로 지적측량 실시

#### □ 사업내용

- 변환구역: 변환 프로그램을 활용한 변환구역 선정
- 좌표변환: 공통점을 활용한 좌표변환
- 성과검증
- 변환성과 검사

#### □ 세부추진계획

- '19.01. ~ 06.: 공통점 선정 및 관측
- '19.07. : 측량성과 검사(지역좌표, 세계좌표) 및 고시
- '19.07. ~ 12.: 변환구역별 좌표변환
- '20.01. ~ 12.: 변환성과 검증(위치 및 면적 검증)

#### □ 소요예산: 1,000천원(구비)

국세, 지방세 및 각종 부담금 등 과세자료로 활용되는 개별공시지가를 표준지 특성과 개별토지의 특성을 조사 비교 산정한 후, 감정평가사의 검증 및 구 부동산 가격공시위원회 심의를 거쳐 결정·공시하여 지가의 적정성과 투명성을 확보하고자 함.

**□ 사업개요**

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 기준일 및 대상
  - 1월 1일 기준(38,999필지)
  - 7월 1일 기준(1.1. ~ 6.30.까지 토지이동 필지)
- 내 용
  - 정확한 토지특성조사 및 토지가격비준표를 적용 지가산정
  - 의견제출 및 이의신청을 통한 토지소유자 현장 목소리 수렴
  - 감정평가사 검증 및 위원회 심의를 통한 지가의 적정성과 투명성 확보
  - 조사된 지가는 각종 조세부과 기준으로 활용

**□ 세부추진계획**

- '19년 개별공시지가 조사(표준지 상승률: 19.86%)

구 분	1. 1. 기준	7. 1. 기준
토지특성조사	1. 2. ~ 2. 8.	6.28. ~ 7.26.
지가산정 및 검증	2.11. ~ 4.12.	7.29. ~ 8.30.
지가열람, 의견제출 및 검증	4.15. ~ 5. 10.	9. 2. ~ 10.11.
지가결정·공시	5.31.	10.31.
이의신청 및 처리	5.31. ~ 7.26.	10.31 ~ 12.27.

**□ 소요예산: 40,896천원(국 19,948, 구비 20,948)**

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

※ 부담금의 부과기준 (종료시점지가 - 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가상승분) × 25%

### □ 추진방향

- 토지에서 발생하는 개발이익 적기 환수 및 적정 배분
- 토지에 대한 투기 방지 및 효율적 이용 촉진

### □ 사업개요

- 근거 법률 : 「개발이익 환수에 관한 법률」
- 부과 대상 : 토지면적 1,000㎡ 이상에 시행되는 택지개발사업, 도시환경사업, 지목변경수반사업 등
- 납부의무자 : 사업시행자, 토지소유자
- 부담금분배 : 국비 50%, 구비 50%

### □ 부과대상

- '19년 부과예정

사업명	대상토지	면적(㎡)	준공내역	비고
지목변경수반사업 (사실상의 지목변경사업)	문래동6가 29-1	1,621.6	오피스텔	공장 → 대
	문래동6가 34-1	1,336.2	오피스텔	
	대림동 1101-7외 9필지	2,954.0	오피스텔	

### □ 세부추진계획

- 건축과 등 관련부서 건축허가 협의시 부과대상 여부 검토
- 부동산가격공시위원회 심의(비교표준지 선정)
- 사용승인 후 개발부담금 부과 여부 결정

### □ 소요예산: 10,000천원(구비)

공익사업에 수용되는 토지 등을 취득·사용함에 있어 적정한 손실보상을 통해 공공복리 증진 및 구민의 재산권 보호를 도모함으로써 공익사업의 효율적 시행을 지원하고자 함

## □ 추진방향

- 객관적이고 투명한 감정평가사 선정으로 적정한 보상액 결정
- 공익사업에 따른 적정한 손실보상으로 구민의 재산권 보호
- 원활한 공익사업 수행 지원

## □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 대 상: 도림로 확장공사

사 업 명	사업내용	사업부서	예 산 (백만원)	비고
도림로 확장공사(12차)	도로확장 - 폭 35m, 연장 70m - 대상필지 : 6필지	도로과	3,400	시비

※ 사업예산(보상비)은 사업시행부서에서 확보

## □ 세부추진계획

- 2월 ~ 5월: 감정평가업자 선정 및 감정평가 의뢰
- 6월 ~ 8월: 보상액 결정 및 협의 계약 추진
- 9월 이후 : 협의계약 불성립 시 수용재결 신청

## □ 소요예산: 1,300천원(구비)

### Ⅲ . 신규·중점 추진사업

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 생활안전과 밀접한 시설물 사물주소 부여 ..... 14
- ② 토지·건물 용도 일치화를 위한 지목변경 ..... 15
- ③ 측량기준점 신규설치 및 관리 ..... 16
- ④ 개별공시지가 현장상담제 운영 ..... 17

지진 옥외대피소 등 구민 생활안전과 밀접한 시설에 「도로명과 기초번호」로 조합된 도로명주소를 부여하여 위치 찾기 불편해소 및 안전사고에 선제적 대응

## □ 추진방향

- 시대변화에 대응한 주소체계 고도화
- 생활과 밀접한 사물 또는 장소 등에 위치정보 부여

## □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 06.
- 대 상: 지진 옥외대피소, 공중화장실, 육교승강기
- 설치수량: 총126개소

합 계	지진 옥외대피소	공중화장실	육교승강기
126	76	40	10
사진			

※ 행정안전부 추진계획에 의하여 육교승강기 사물주소 부여 완료('19.02.07.)

## □ 세부추진계획

- 부여대상 현장조사: 1월 ~ 3월
- 주소부여 : 3월
- 표지판 부착 및 구보 고시: 4월 ~ 6월

## □ 소요예산: 1,200천원(구비)

건축물 사용승인 등으로 토지이용현황이 변경 되었으나 토지대장 지목이 건축물대장의 용도와 상이한 토지를 전수 조사하고 지목변경을 추진함으로써 토지·건물의 용도 일치화로 공적장부의 공신력을 제고하고자 함

## □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 대 상: 건축물 사용승인 등 용도가 변경된 토지
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 지목 설정 기준 준수
- 건축물이 다용도인 경우 주용도에 따라 하나의 지목만 설정
- 행정재산, 일반재산의 사용목적 및 용도에 따라 지목 설정
- 소유자 및 재산관리부서 신청에 의한 공부정리

## □ 세부추진계획

- 건축물대장·토지대장 용도·지목 상이 토지 조사
  - 건축물 신축에 의해 주용도 변경으로 지목이 상이한 토지
  - 건축물 용도변경으로 지목이 상이한 토지
  - 택지 등을 조성하고 개설한 도로에 대한 지목변경 미이행 토지
- 지목변경 신청 안내
  - 토지소유자 및 재산관리부서에 지목변경 신청 안내문 발송

## □ 추진일정

- 1월 ~ 3월: 추진계획 수립 및 대상 토지 자료 추출
- 4월 ~ 5월: 공부 조사 및 현장 조사
- 6월 ~ 11월: 토지소유자 및 재산관리부서에 지목변경 신청 안내
- 6월 ~ 12월: 지적공부(토지대장·지적도) 정리 및 등기 촉탁

## □ 소요예산: 비예산

측량기준점 신규 설치 및 관리로 민원인에게 위치정보를 제공하고 개별 토지에 대한 지적측량 및 세계측지계 변환사업을 추진하여 2021년부터 적용되는 변경된 지적측량기준에 대비하고자 함

#### □ 추진방향

- 적절한 측량기준점 설치 및 관리로 대민 측량서비스 지원
- 세계측지계 변환을 위한 공통점 선정과 개별필지 좌표변환에 활용

#### □ 사업개요

- 기 간: '19.01. ~ 12.
- 대 상: 측량기준점 1,191점(160점 추가설치)
- 조사 및 설치: 측량기준점 일제조사 및 설치지역 선점
- 측량기준점 관리 현황

계	지적기준점				국가기준점				도시기준점		
	계	삼각점	삼각보조점	도근점	계	삼각점	수준점	통합기준점	계	1급	2급
1,191	1,178	8	34	1,136	6	1	3	2	7	1	6



#### □ 세부추진계획

- 1월~6월: 전수 조사 및 지적기준점 표지 신규 매설지역 선점과 공통점 선정
- 2월 : 신규 지적기준점 표지설치를 위한 망도 구성
- 3월~ 6월: 신규 지적기준점 표지 매설 및 관측
- 7월 : 신규 지적기준점 측량성과검사(지역좌표, 세계좌표) 및 준공
- 8월~10월: 망실 기준점에 대한 원인분석 및 원인행위자 이전비 부과 및 징수

#### □ 소요예산: 24,000천원(구비)

개별공시지가 의견제출 및 이의신청 민원에 대해 감정평가사와 담당 공무원이 현장을 방문하여 민원인과 직접 상담으로 구민과 소통하고 지가행정의 신뢰도를 높이고자 함

### □ 추진방향

- 개별공시지가 민원에 대해 현장을 방문하여 민원인과 직접 상담으로 민원 즉시 해결 및 지가행정의 신뢰성 제고

### □ 추진개요

- 대 상: 개별공시지가 의견제출 및 이의신청인
- 내 용
  - 의견제출 및 이의신청 제출시 민원인 신청을 받아 현장 방문일자 예약
  - 감정평가사 및 담당공무원이 현장 방문 민원상담
  - 민원 토지에 대한 특성정보 및 가격형성 요인 설명
  - 개별공시지가에 대한 의문사항을 현장에서 즉시 해소

### □ 세부추진계획

- 2월 ~ 3월: 개별공시지가 감정평가사 현장상담제 운영 계획 수립
- 4월 ~ : 개별공시지가 감정평가사 현장상담제 홍보
- 4월 ~ 6월: 개별공시지가 감정평가사 현장상담제 실시

### □ 검토사항

- 우리 구 담당평가법인에 현장상담제 운영 협의
- 민원인과 담당평가사의 현장방문 일정 상호협의

### □ 소요예산: 비예산