

제206회 구의회 임시회

2018. 2. 23. ~ 3. 6.

청림 명동포구

# 2018년 주요업무 보고



## 부동산정보과

# **보고 순서**

---

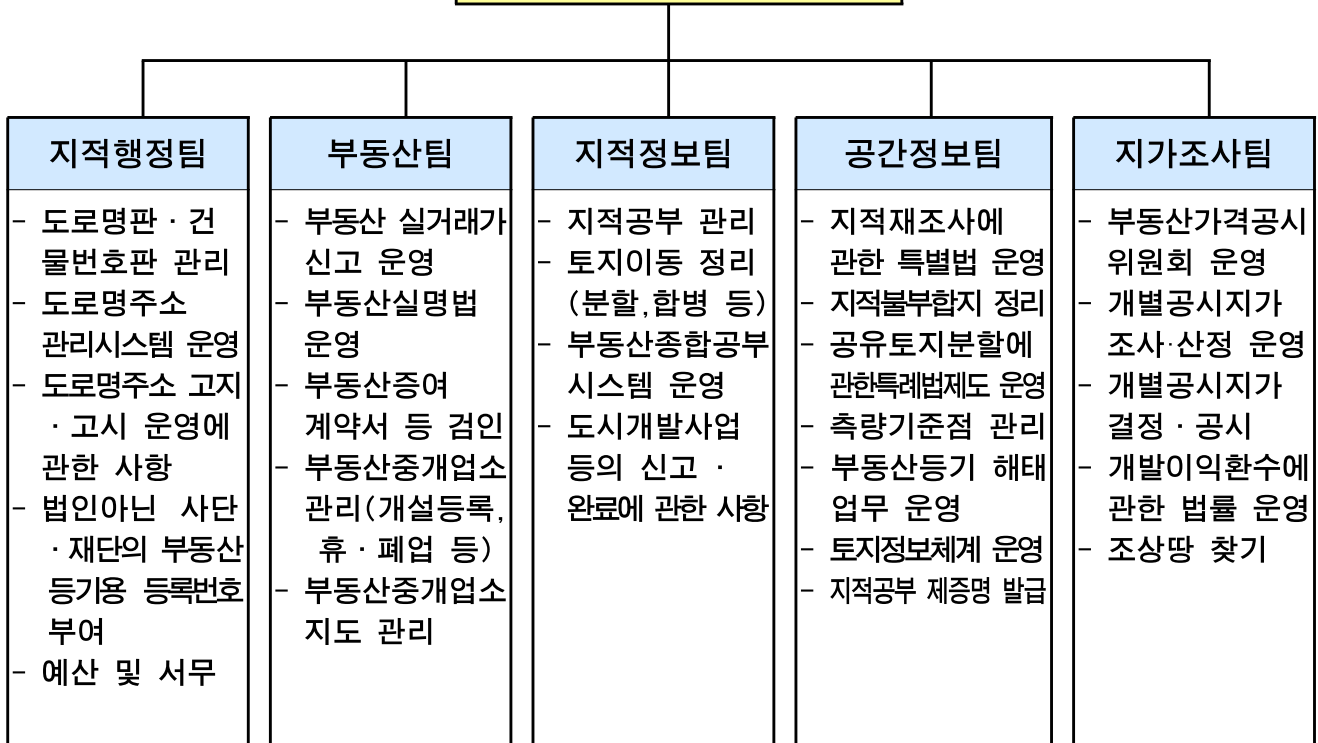
---

<b>I . 일 반 현 황</b>	<b>· · · 1</b>
<b>II . 2018년 주요업무 계획</b>	<b>· · · 3</b>
<b>III . 신규(주요) 투자사업</b>	<b>· · · 13</b>

# I. 일반 현황

## 1 조직

### 부동산정보과 - ( 5 )개팀



## 2 인 력

구 분	계	일 반 직						관리운영직				별정직 · 임기제				
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	
정 원	24	0	1	5	6	6	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0
현 원	22	0	1	7	6	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
과부족	△2	0	0	2	0	1	△4	0	△1	0	0	0	0	0	0	0

## 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	262,479	245,731	16,748
구민생활 중심의 도로명주소 활성화 추진	59,604	51,639	7,965
부동산거래질서 확립 및 정책의 투명성 제고	12,013	11,683	330
구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리	5,535	25,592	△ 20,057
공간정보의 관리 및 제공으로 효율적 토지이용 실현	18,916	10,300	8,616
구민이 신뢰하는 개별공시지가 조사·결정	30,148	24,550	5,598
기본경비	136,263	121,967	14,296

## Ⅱ . 2018년 주요업무 계획

연번	사 업 명	쪽
①	구민이 편리한 도로명주소 활성화 추진 .....	4
②	8.2 부동산 대책에 따른 부동산거래질서 확립 .....	6
③	구민 재산권 보호를 위한 지적공부 관리 .....	8
④	행복중심 영등포 부동산 소식지 발행 .....	9
⑤	측량기준점 보호 및 관리 .....	10
⑥	개별공시지가 조사·결정 .....	11
⑦	개발부담금 부과 .....	12

위치를 보다 편리하게 찾기 위한 도로명주소 안내시설물을 확충하고, 도로명주소를 편리하게 사용할 수 있도록 활용도를 높여 생활 속 정착에 기여하고자 함

## □ 사업개요


- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 내 용
  - 도로명주소 안내시설물 확충 및 유지관리
  - 상세주소 부여 추진
  - 자율형 건물번호판 운영
  - 국가주소정보시스템 유지보수

## □ 세부 추진계획

- 도로명주소 안내시설물 확충 및 유지관리
  - 안내시설물 일제조사(연 1회 이상)

· 현 황: 총28,459개

(기준:2018.02.01, 단위:개)

시설물	도로명판		건물번호판		지역안내판
계	3,717		24,740		2
구 분	현수식	2,050	표준형	24,502	2
	벽면형	1,667	자율형	238	
사 진					

- 도로명판 걸이구, 결합밴드, 와이어 등 이상여부
- 도로명판 추가설치 대상 조사
- 보행자 중심의 도로명판 확대 설치 추진

○ 상세주소 부여 추진

- 대 상: 4,065건(단독·다가구 등 상세주소가 없는 건축물)
- 목 표: 326건(행정안전부 권장 목표율 8%)
- 방 법: 신청 및 직권처리

○ 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

○ 국가주소정보시스템 유지보수

- 방 법: 한국지역정보개발원, 한국국토정보공사 위탁 사업
- 내 용
  - 국가주소정보시스템 GIS엔진, 응용시스템 운영 및 유지보수
  - 주소표시와 토지표시의 정합성 제고를 위해 기본도의 지속적 관리
  - 새롭게 변경·등록되는 도로, 건물 등을 반영하여 정확도를 높이기 위한 지속적인 유지보수 실시

□ **소요예산: 43,764천원(구비)**

연이은 부동산 종합대책의 시행과 개정법령에 대한 이해 부족으로 발생할 수 있는 거래당사자 또는 개업공인중개사간 분쟁을 사전에 예방하고, 위법·부당한 중개행위를 근절하여, 부동산거래계약의 투명성을 확보하고 건전한 부동산 거래질서를 확립하고자 함.

### □ 추진방향

- 8.2 부동산 대책의 올바른 이해로 사회적 비용 절감
- 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 강화
- 건전한 부동산 실거래 신고제 정착
- 공유·소통·협력을 기반으로 한 중개업 종사자 교육 실시

### □ 사업추진

- 8.2 부동산 대책에 따른 후속업무 추진
  - 기간: 2018. 1월 ~ 12월
  - 대상
    - 미성년자 등 현금 90% 거래자(자금출처 불분명자)
    - 다운계약 등 허위신고 의심자, 최근 6개월내 다수거래자
    - 자금조달계획서 거짓신고 의심자 등
  - 내용: 소명자료 및 기관 보유자료를 활용, 불법행위 및 허위신고 여부를 조사하고 위반자 행정조치 (과태료·업무정지 처분, 세무서 통보)
  - 불법거래 집중조사팀 구성(부동산팀: 4명)
  - 유관기관(국토교통부, 국세청, 서울시) 협조, 민생사법경찰 도입 등 제도 보완
- 부동산 거래동향

(기준:2018.02.01, 단위:건)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	'18.1.
거래수	6,832	8,861	10,240	15,280	14,582	19,987	2,144

- 8.2 대책 이후 거래 동향 분석 상시화
  - 거래량: 시행초기 일시적인 소강현상이 있었으나, 이후 다주택자를 중심으로 한 갭투자자들의 매도가 집중되어 대책에 따른 일시적 감소효과는 상쇄되었으며 전체적인 거래량은 재정비촉진구역의 분양으로 오히려 증가함



- 가격동향: 시행초기 일시적으로 상승폭이 둔화되었으나, 재건축 예정 아파트, 분양권을 중심으로 상승폭이 증가되어 평균적인 상승률 회복

○ 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 추진

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월

- 대 상: 관내 개업공인중개사 약 1,035명

- 내 용: 8.2 대책 등 법령 개정사항 안내, 분쟁 예방을 위한 사례 공유, 가이드라인을 발굴하여 문자메시지, e-메일로 발송, 구 홈페이지 게시

※ 2017년 실적: 문자 및 e-메일 발송(7,340건), 구 홈페이지 등 게시(12회)

○ 부동산중개업 종사자 결격사유 조회

- 기 간: 2018. 9월

- 대 상: 약 1,700명

- 내 용: 집행유예 등 결격사유 해당 여부를 조회하여 조치

※ 2017년 실적: 결격사유 조사 1,683명 (등록취소 3건)

○ 부동산중개업 종사자 교육

- 일 시: 2018. 10월

- 대 상: 관내 부동산중개업 종사자 약 1,700명

- 내 용: 중개업실무 및 부동산에 관한 전문가 초빙(강의와 질문)

※ 2017년 실적: 부동산중개업 종사자 교육 및 아카데미 (953명)

○ 부동산 실거래 신고제 운영

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월

- 대 상: 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매

- 내 용: 매매계약시 즉시 신고토록 안내 및 홍보하고, 위반자에게는 과태료 부과

※ 2017년 실적: 부동산거래신고 12,310건 / 검인 7,677건  
위반자 과태료 부과 64건 92,088천원

□ **소요예산: 12,013천원(구비)**

지적측량의 기준이 세계 공통의 측지계로 전환됨에 따라 지적공부에 등록된 경계점을 세계측지계 좌표로 변환하고 신속·정확한 지적측량 성과 검사 및 부동산종합공부시스템 운영으로 구민 재산권 보호 및 디지털 지적 선진화를 구현하고자 함

### □ 사업개요

- 추진근거: 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제6조, 제25조
- 사업기간: 2018. 1월 ~ 12월
- 세계측지계 변환(대상 7,820필지)
  - 지역측지계로 등록된 지적공부의 경계점을 세계측지계 좌표로 변환 추진
- 지적측량 성과검사
  - 『지적업무처리규정』 제26조 적합성 검사

### □ 세부 추진계획

- 세계측지계 변환
  - 사업지구 선정 및 실시계획 수립 후 서울시 제출(서울시 최종 결정)  
[지적공부 세계측지계 변환규정(국토교통부훈령) 제7조]
  - 세계측지계 변환 프로그램 이용 실무 담당자 직접 수행
- 지적측량 성과검사
  - 토지개발사업의 확정측량: GPS 측량 성과의 적합성 검사
  - 토지 분할 등 지적측량: 관계 법령의 분할 제한 저촉여부 검사

### □ 추진일정

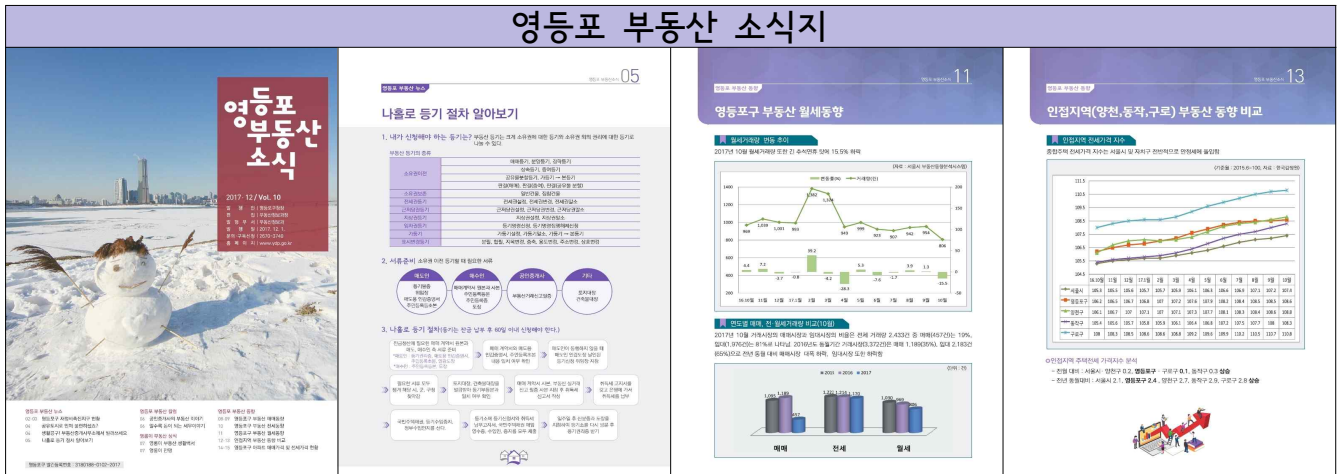
- 세계측지계변환 사업
  - 2018. 1월 ~ 3월: 실시계획 수립 및 서울시 사업지구 승인
  - 2018. 4월 ~ 9월: 세계측지계 좌표변환 실시 및 검증측량
  - 2018.10월 ~ 12월: 세계측지계 좌표변환 성과 검사 및 성과 결정
- 지적측량 성과검사: 연중 수시

### □ 소요예산: 5,535천원(구비)

우리구의 부동산 거래동향을 분석하고 새로운 제도 등을 알리는 부동산 소식지를 발간하여 구민 또는 부동산 관련 종사자에게 제공함으로써 행복중심 영등포 구현에 이바지 하고자 함

□ 사업개요

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 발행주기: 분기별 발행(4회, 회당 2,000부)
- 발행대상: 구민, 부동산 관련업 종사자, 구독 신청자 등
- 수록내용: 부동산 제도, 칼럼, 관련정보 및 우리구 부동산 거래동향 등



□ 세부추진계획

- 부동산 소식지 발행: 3월, 6월, 9월, 12월
  - 부동산 소식지 기사 작성 및 편집
  - 편집회의 개최 및 원고료 지급
  - 소식지 배부
    - 오프라인: 구청 민원실, 동주민센터, 관내 공인중개사사무소(분회장)
    - 온 라 인: 구 홈페이지 게시 및 구독 신청자 이메일 발송

□ 추진일정

- 2018. 1월 ~ 12월: 부동산 소식지 기사 작성 및 편집
- 2018. 3·6·9·12월: 부동산 소식지 발행

□ 소요예산: 9,700천원(구비)

측량의 기준이 되는 측량기준점을 효율적으로 관리하여 구민이 신속·정확하게 측량을 수행할 수 있도록 하고자 함

□ 사업개요

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 대 상: 측량기준점 1,250점
- 추진방법: 현지 출장하여 측량기준점 일제조사
- 측량기준점 관리 현황



계	지적기준점				국가기준점				도시기준점		
	계	삼각점	삼각보조점	도근점	계	삼각점	수준점	통합기준점	계	1급	2급
1,250	1,237	8	34	1,195	6	1	3	2	7	1	6

□ 2017년 조사실적 및 복구비 부과현황 (2017. 7월 ~ 12월)

- 대 상: 1,396점(지적측량기준점 1,383. 국가기준점 6, 도시기준점 7)
- 확인결과: 146점 망실확인(개발사업으로 인한 기능상실 도근점 등 폐기 고시)
- 부과내역: 690,800원(서울시강서도로사업소, 복구비 부과 4점)

□ 세부추진계획

- 조사지역별 현지 출장하여 측량기준점 표지의 이상 유무 조사
- 지적측량수행자의 현장 측량 및 성과 검사 시 수시 조사 협조
- 망실 기준점에 대한 원인분석 및 원인행위자에게 이전비 징수
- 측량기준점 성과표와 측량기준점 망도 정비및 관련시스템 일제조사결과 보고

□ 추진일정

- 2018. 2월 : 추진계획 수립 및 관리 협조 공문 시행
- 2018. 3월 ~ 6월: 공사구간 확인 및 대형공사장 등 망실우려지역 정밀조사
- 2018. 6월 ~ 12월: 일제조사 및 정밀점검 실시 후 결과보고, 복구비 부과

□ 소요예산: 비예산

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

**□ 추진방향**

- 정확한 토지특성조사와 토지가격비준표를 적용하여 지가 산정
- 의견제출 및 이의신청을 통한 토지소유자의 현장 목소리 수렴
- 감정평가사의 검증 및 위원회의 심의를 통한 지가의 적정성과 투명성 확보

**□ 사업개요**

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 기준일 및 대상
  - 1월 1일 기준(40,872필지)
  - 7월 1일 기준(1.1. ~ 6.30.까지 토지이동 필지)
- 내 용: 조사일정에 따라 토지특성 변경사항과 현장조사를 철저히 하여 각종 조세부과의 기준으로 활용

**□ 세부추진계획**

- 2018년 개별공시지가 조사(표준지 상승률: 5.27%)

구 분	1. 1 기준	7. 1 기준
토지특성조사	1. 2. ~ 2. 9.	6.29. ~ 7.27.
지가산정 및 검증	2.12. ~ 4.12.	8. 1. ~ 8.31.
지가열람, 의견제출 및 검증	4.13. ~ 5. 9.	9. 3. ~ 10.12.
지가결정·공시	5.31.	10.31.
이의신청 및 처리	5.31. ~ 7.27.	10.31 ~ 12.28.

**□ 소요예산: 40,796천원(국 19,948(배정요구),구비 20,848)**

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

※ 부담금의 부과기준 [종료시점지가 - 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가상승분] × 25%

### □ 추진방향

- 토지에서 발생하는 개발이익을 적기에 환수하고 이를 적정하게 배분하여 토지에 대한 투기 방지 및 효율적인 이용을 촉진

### □ 사업개요

- 근거 법률 : 「개발이익 환수에 관한 법률」
- 부과 대상 : 토지면적 1,000㎡ 이상에 시행되는 택지개발사업, 도시환경사업, 지목변경수반사업 등
- 납부의무자 : 사업시행자, 토지소유자
- 부담금 분배 : 구비50%, 국비50%

### □ 부과징수 현황

(단위 : 백만원)

구분	2017년			
	부과		징수	
	건수	금액	건수	금액
계	3	760	2	246

- 2017 부과·징수 내역(부과 760백만원, 징수 246백만원)

소재지	부과액(백만원)	부과일	징수일	비고
양평동5가 94	14	5.25	7. 4	
양평동3가 45	514	8.28	납기미도래	18.2.28기한
양평동3가 56-5외 1필	232	11. 6	12. 5	

### □ 세부추진계획

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

### □ 소요예산: 9,300천원(구비)



# Ⅲ . 신규(주요) 투자사업

## 1 도로명주소 안내도 제작(책자형)

지적행정팀

도로명주소에 관내 주요시설물 및 생활편의시설을 표기한 행정동별 안내도를 책자형으로 제작·배부하여 도로명주소를 홍보하고자 함

### □ 추진배경

- 기존 책자형 도로명주소 안내도 소진
- 대단위 개발사업 등으로 인한 도로구간 및 도로명과 도로명주소 변경

### □ 사업개요

- 사업기간: 2018. 1월 ~ 6월
- 제작규모: 책자형 1,300권
- 표기사항: 법정동, 행정동, 도로구간(시·종점), 도로명, 건물번호, 지번, 국가기초구역번호, 주요 공공시설물, 생활편의시설 등

< 안내도 예시 >

표지	안내도	도로명주소표기법 안내
 <p>영등포구 도로명주소안내도</p> <p>영이에게, 아이들에게 더 나은 미래가 열립니다.</p>	 <p>영등포동 도로명주소안내도</p>	<p><b>도로명주소란?</b> 도로에는 도로의 규모에 따라 도로명(대로, 로, 길)을 부여하고, 건물에는 건물번호를 도시계획에서 종점방향으로 왼쪽은 홀수, 오른쪽에는 짝수를 순차적으로 부여하여 누구나 알기 쉽고 찾기 쉬운 선진국형 주소체계입니다.</p> <p><b>도로명주소 표기방법은?</b> 지번주소에서 동·번지를 제외한 행정구역과 도로명 및 건물번호를 사용하여 표기 행정구역명 + 도로명 + 건물번호 + 상세주소 + (참고사항) (시·도·시·군·구)</p> <p>도로명주소 일반건물 서울특별시 영등포구 당산로 123(당산동3가) 공동주택 서울특별시 영등포구 당산로 95, 000동 000호 (당산동2가, 000바탕)</p> <p>▶ 지번주소표기 : 서울특별시 영등포구 당산동3가 385-1 ▶ 도로명주소표기 : 서울특별시 영등포구 당산로 123(당산동3가)</p> <p><b>도로명주소 부여(예시)</b></p>  <p><b>도로명판 안내</b></p>  <p>도로명판   건물번호판</p> <p>이래와 안내사이트로 들어가시면, 어느 곳이나 쉽고 빠르게 찾아갈 수 있는 도로명주소에 대해 자세히 안내해 드립니다.</p> <p>전국 도로명주소 : <a href="http://juso.go.kr">http://juso.go.kr</a> 서울시 도로명주소 : <a href="http://juso.seoul.go.kr">http://juso.seoul.go.kr</a></p>

## □ 세부 추진계획

- 국가주소정보시스템을 활용하여 자료구축 및 갱신
- 행정동 경계 및 변경·추가자료에 대한 업무협의
- 계약방법: 수의계약
- 추진일정
  - 2018. 2월 : 추진계획 수립 및 변경자료, 추가기재사항 협의
  - 2018. 2월~4월: 국가주소정보시스템자료 정비
  - 2018. 3월~4월: 변경자료 정비 및 자료구축
  - 2018. 4월~6월: 도면제작 및 검수(1~3차)
  - 2018. 7월 : 배부(구청, 구의회, 경찰서, 소방서, 구민 등)

## □ 소요예산: 15,000천원(구비)



하천 등 건물이 없는 지역의 위치정보 제공 목적으로 운영중인 국가지점번호 표기지역에 설치된 시설물(정자 등)에 대하여 재난·사고 등 응급상황시 신속한 대처가 가능하도록 국가지점번호판을 설치하여 관리

### □ 추진배경

- 도로명주소법 제8조의5 [지점번호의 표기 등]



### □ 사업개요

- 기 간: 2018. 2월 ~ 6월
- 대 상: 4개소
- 내 용
  - 지점번호판 설치위치 파악
  - 설치지점 위치 검증측량: LX공사(검증기관)
  - 국가지점번호 고시(행정안전부)
  - 국가지점번호판 설치



### □ 세부 추진계획

- 안양천, 노들로, 선유도의 국가지점번호 표기시설물 조사
- 설치가능 시설물(정자 등)에 대한 관련기관 협의
- 시설물 조달구매
- 추진일정
  - 2018. 2월 : 추진계획 수립
  - 2018. 3월~4월: 설치위치 파악 및 관련기관 협의
  - 2018. 4월~5월: 검증측량의뢰 및 검수
  - 2018. 6월 : 국가지점번호판 설치

### □ 소요예산: 840천원(구비)

구유재산의 관리부서와 협업하여 구유재산 관리시스템 속성정보와 지적 공간정보를 활용하여 효율적인 재산관리가 운용 될 수 있도록 정비하고 숨은 세원 발굴에 만전을 기하고자 함

### □ 추진방향

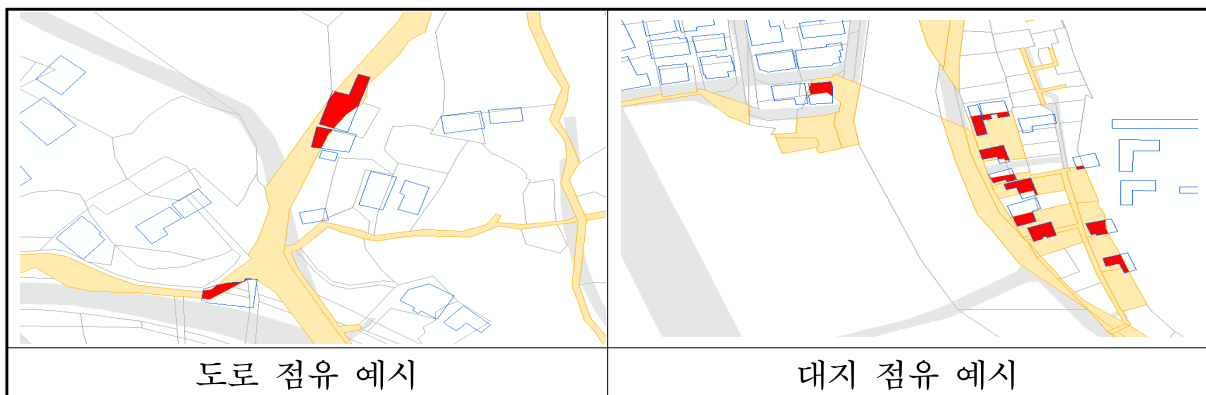
- 구유재산 관리 지원 및 협력 체계 구축으로 재산 관리 철저
- 토지분할·합병·지목변경을 통한 구유 재산의 효율적 관리

### □ 사업개요

- 사업기간: 2017.12월 ~ 2018. 6월
- 정비대상: 2,527건(1,162천 $m^2$ ) [구유재산관리시스템 기준]
- 주요내용
  - 지적 공간정보를 이용한 무단 점유 현황 파악
  - 구유재산관리시스템 속성정보 및 지적공부 정보 일치화
  - 구유 재산의 미등기·기타권리관계 정비를 통한 소유권 확보

### □ 세부 추진계획(2018.6.30 사업완료)

- 구유재산 2,527건의 자료별 11개 항목 관리 속성 27,797개 분석
- 지적도와 국가주소정보시스템의 건물 레이어 분석으로 무단점유 파악
- 토지분할·합병·지목변경 대상 토지의 체계적 공부 정리로 효율적 관리
- 구유 재산의 미등기·기타권리관계 정비를 통한 소유권관리 및 확보



### □ 소요예산: 비예산

지적측량의 기준이 되는 지적기준점을 설치하여 구민 토지의 경계 및 현황 측량 시 효율적으로 지적측량을 수행할 수 있도록 하고자 함

**□ 추진방향**

- 도로, 상하수도, 도시가스 등 각종 공사로 인해 지적기준점이 망실된 지역 및 지적측량이 빈번하고 지적기준점이 설치되어 있지 않은 지역을 선정하여 신규 설치

**□ 사업개요**

- 사업기간: 2018. 1월 ~ 12월
- 설치대상: 지적도근점 40점(지역좌표, 세계측지계좌표 동시 산출)
- 설치장소: 수치지역, 1/600지역
- 설치방법: GNSS 및 T/S 측량

**□ 세부추진계획**

- 2018. 2월 ~ 6월: 지적기준점 표지 매설 지역 현장조사
- 2018. 7월 : 지적기준점 표지 설치 망도 구성
- 2018. 8월 ~ 10월: 지적기준점 표지 매설 및 관측
- 2018.11월 ~ 12월: 지적기준점 측량성과검사 및 준공

**□ 소요예산: 7,216천원(구비)**

개별공시지가 의견제출 및 이의신청 기간 중 접수된 지가민원에 대하여 감정평가사와 담당 공무원이 현장을 방문하여 민원인과 직접 상담을 통해 지가민원 해소 및 구민과 소통, 현장중심 행정으로 지가행정의 신뢰성 제고

□ 추진배경

- 개별공시지가 민원에 대하여 현장을 방문하여 민원인과 직접 상담을 통해 민원의 즉시 해결과 지가행정의 신뢰성을 제고

□ 사업개요

- 기 간: 1.1기준 및 7.1기준 의견제출, 이의신청 기간
- 대 상: 개별공시지가 의견제출 및 이의신청인
- ※ 연도별 의견·이의신청 현황

구 분	계	의견제출(건)	이의신청(건)
2017년	39	19	20
2016년	40	9	31
2015년	60	34	26

□ 세부추진계획

- 의견제출 및 이의신청 제출시 민원인의 신청을 받아 현장 방문일자 예약
- 감정평가사와 담당공무원이 현장 방문하여 민원상담
- 민원토지에 대한 특성정보와 가격형성 요인을 설명

□ 기대효과

- 사무실에서 지가도면에 의한 상담에서, 담당 평가사가 현장을 직접방문하여 해당토지의 주변지역 환경 및 가격형성 요인에 대한 설명으로, 구민과 소통하는 현장행정서비스 구현
- 개별공시지가의 공정성 및 객관성을 확보 행정의 신뢰성 제고

□ 소요예산: 비예산