

제235회 구의회 임시회

2022. 2. 4. ~ 2. 14.



# 2022년 주요업무 보고



## 부동산정보과

# **보고 순서**

---

---

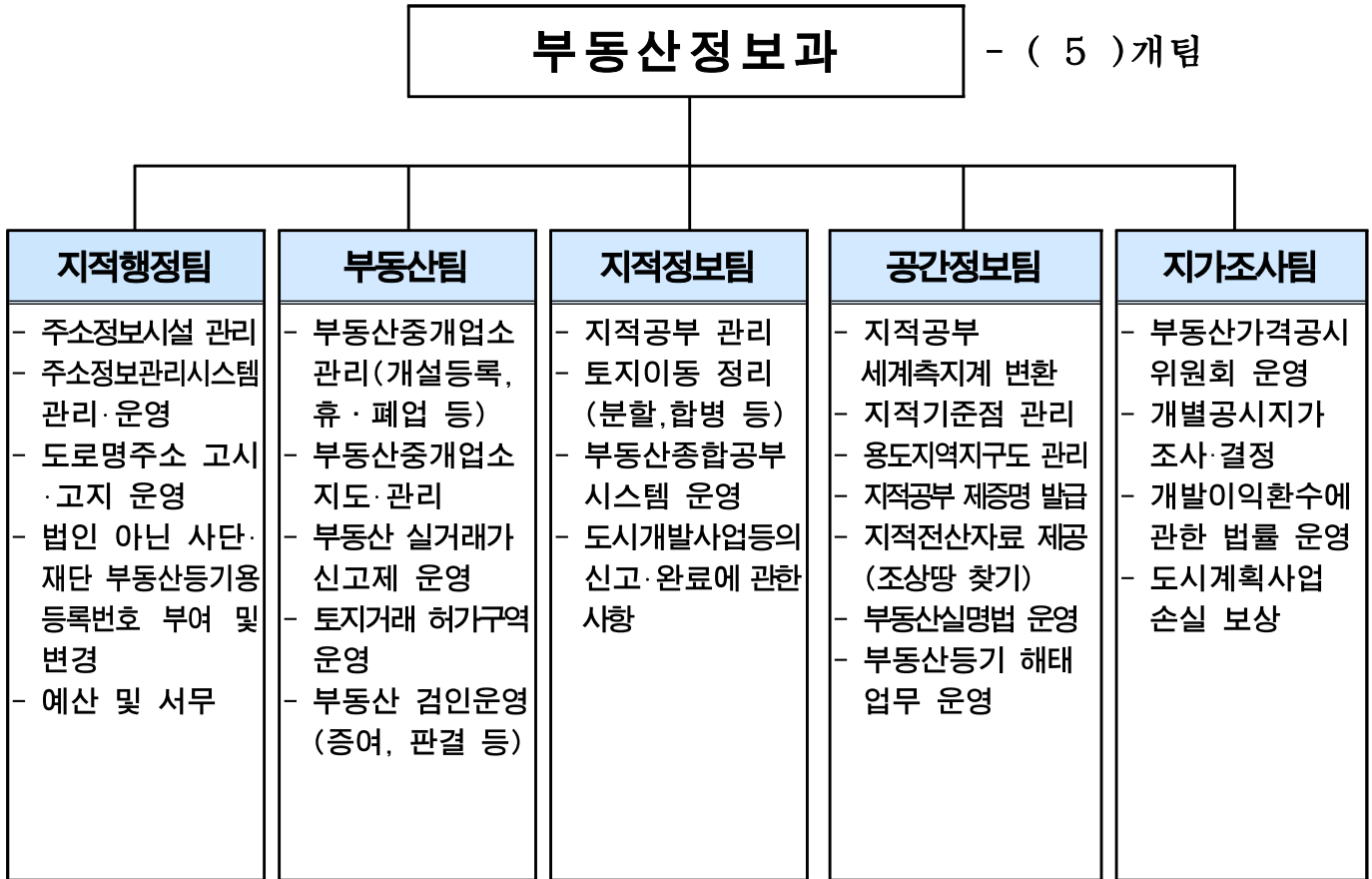
**I . 일 반 현 황** . . . **1**

**II . 2022년 주요업무 추진계획** . . . **3**

**III . 신규 · 중점 추진사업** . . . **11**

# 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 | 27 | -     | 1  | 5  | 8  | 9  | 4  | -         | -  | -  | -  | -             | -  | -  | -  |
| 현 원 | 25 | -     | 1  | 7  | 10 | 3  | 4  | -         | -  | -  | -  | -             | -  | -  | -  |
| 과부족 | △2 | -     | -  | 2  | 2  | △6 | -  | -         | -  | -  | -  | -             | -  | -  | -  |

## 3

## 주요시설 및 장비

| 구분 | 명칭     | 현황            | 비고   |
|----|--------|---------------|------|
| 장비 | 화물차    | 마티즈밴          | 2008 |
|    | 플로터프린터 | HP디자인젯 T770HD | 2011 |

## 4

## 예산현황

(단위: 천원)

| 단위사업명                          | 예산액     | 전년도 예산액 | 증(△)감  |
|--------------------------------|---------|---------|--------|
| 계                              | 392,688 | 329,087 | 63,601 |
| 구민 생활 중심의<br>도로명주소 활성화 추진      | 153,277 | 116,749 | 36,528 |
| 부동산 거래질서 확립 및<br>정책의 투명성 제고    | 9,813   | 9,823   | △10    |
| 구민 재산권 보호를 위한<br>지적공부 관리       | 16,567  | 5,397   | 11,170 |
| 공간정보의 관리 및 제공으로<br>효율적 토지이용 실현 | 13,400  | 12,450  | 950    |
| 구민이 신뢰하는<br>개별공시지가 조사·결정       | 34,794  | 39,210  | △4,416 |
| 구민 재산권 보호를 위한<br>손실보상 추진       | 1,950   | 1,950   | -      |
| 기본경비                           | 162,887 | 143,508 | 19,379 |

## Ⅱ . 2022년 주요업무 추진계획

| 연번 | 사 업 명                         | 쪽  |
|----|-------------------------------|----|
| ①  | 실생활에 편리한 도로명주소 안정적 추진 .....   | 4  |
| ②  | 부동산중개업 관리 및 실거래가 신고제 운영 ..... | 5  |
| ③  | 효율적이고 정확한 디지털 지적 관리 .....     | 7  |
| ④  | 측량기준점 관리·운영 .....             | 8  |
| ⑤  | 개별공시지가 조사·결정 .....            | 9  |
| ⑥  | 개발부담금 부과·징수 .....             | 10 |

공적주소로 사용되는 도로명주소를 실생활에서 이용하는데 불편함이 없도록 주소정보시설 확충 및 유지관리를 철저히 하고, 도로명주소 활성화를 위한 홍보물 제작·배부 등 홍보를 강화하고자 함

## □ 추진방향

- 정확한 위치정보 제공을 위한 주소정보시설 확충
- 도로명주소 활성화를 위한 도로명주소 홍보 지속

## □ 사업개요

- 기 간: '22. 1월 ~ 12월

- 주소정보시설 현황

(’22.01.01.기준, 단위:개)

| 합계     | 도로명판  | 건물번호판  | 기 초<br>번호판 | 사 물<br>주소판 | 지 역<br>안내판 |
|--------|-------|--------|------------|------------|------------|
| 28,286 | 4,791 | 23,343 | 72         | 78         | 2          |

- 사업내용

- 주소정보시설 확충 및 유지관리
- 단독·다가구주택 등 상세주소 부여
- 도로명주소 활용 홍보 및 교육

## □ 세부추진계획

- 주소정보시설 확충 및 유지관리

- 정확한 위치정보 제공을 위한 주소정보시설(도로명판, 사물주소판 등) 확대 설치
- 주소정보시설 일제조사를 통한 유지관리 대상 파악 후 정비

- 상세주소 부여

- 대 상: 6,955건(단독·다가구주택, 상가건물 등 상세주소 없는 건물)
- 목표건수: 350건
- 방 법: 건물의 소유자 또는 임차인의 신청 및 직권 처리

- 도로명주소 활용 홍보 및 교육

- 도로명주소 안내도(책자형, 접지형) 및 홍보물 제작·배부 등
- 초등학생을 위한 도로명주소 교육자료 제공
- 비대면(구 전광판, 디지털게시판, 구소식지 등) 홍보 강화

## □ 소요예산: 153,277천원(구비)

부동산중개업소에 대한 상시 지도·단속을 통해 불법 중개행위를 사전에 차단하고 건전한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하고자 함

## □ 사업개요

- 중개분쟁 예방을 위한 맞춤형 행정 추진 및 건전한 부동산 실거래 신고제 정착
- 부동산 관련 지식 정보의 공유·소통을 위한 부동산아카데미 실시 등

## □ 세부 추진계획

- 중개사고 예방을 위한 맞춤형 지도·점검
  - 기 간: '22. 1월 ~ 12월
  - 대 상: 관내 부동산중개사무소 약 1,200개소
  - 내 용
    - 재개발·재건축은 뺏다방, 거래가격 UP 또는 DOWN 조장행위, 유사명칭 사용 등
    - 주택, 근린생활 밀집지역은 중개보수 초과 수수, 허위 또는 이중계약서 작성 행위, 중개보조원 고용·해고 신고 여부 등
    - 다수의 민원을 야기하는 개업공인중개사는 1:1 집중 행정지도
    - 단속 방해 및 회피업소 집중 관리업소로 지정 관리
    - ※ 필요시 국토교통부, 서울시, 한국공인중개사협회와 합동 단속 실시
- 부동산중개업소 및 사업자 폐업신고 원스톱 서비스 실시
  - 기 간: '22. 1월 ~ 12월
  - 대 상: 부동산중개업소 폐업신고자
  - 내 용
    - 부동산중개업소 폐업신고 시 세무서의 사업자 폐업신고까지 일괄 접수·처리
    - 중개업소 및 사업자 폐업을 관공서 1회 방문으로 원스톱 처리하여 민원 불편 해소
- 토지거래계약 허가구역 운영
  - 기 간: '22. 1월 ~ 지정기간
  - 대 상: 토지거래계약 허가구역 내 매수·매도자
  - 내 용: 관내 공공재개발 후보지 및 여의도 아파트 지구에 대한 토지거래 허가구역 지정 및 운영
  - 벌칙 및 이행강제금 부과
    - 부정한 방법 및 허가 없이 거래계약 시 2년 이하 징역 또는 토지가격의 30% 벌금
    - 실거래가의 10%범위 내 매년 이용의무 이행 시까지 이행강제금 부과

○ 부동산중개업 종사자 결격사유 일제조사

- 목 적: 우리 구에 등록·관리하고 있는 부동산중개업 종사자의 결격사유 해당 여부 조회 및 행정조치로 부적격자의 불법 중개행위 사전 예방
- 기 간: '22. 10월 중
- 대 상: 약 2,200명
- 행정조치
  - 개업공인중개사: 등록취소
  - 소속공인중개사, 중개보조원: 고용해고

○ 구민과 함께하는 부동산아카데미 운영

- 일 시: '22. 11월 중
- 대 상: 관내 구민 및 부동산관련 종사자 전체(약 3,000명)
- 내 용: 부동산에 관한 전문가 초빙강의 및 부동산 정보 제공
  - ※ 코로나19 장기화 시 비대면 온라인 교육 등으로 대체 시행

○ 부동산실거래가 신고제 운영 및 과태료 부과·징수

- 기 간: '22. 1월 ~ 12월
- 대 상: 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리 매매 및 법률 위반자
- 신 고 자: 토지·건물 매매당사자 또는 개업공인중개사 등
- 신고기간: 계약체결일로부터 30일 이내
- 주요내용
  - 국토교통부로부터 정밀검증 대상으로 통보된 부동산 거래신고 사항 등에 대하여 거래 당사자 제출 증빙자료 정밀조사로 부동산 취득가액 100분의 5 이하의 과태료 부과

□ **소요예산: 9,813천원(구비)**



지적측량성과에 대한 검사업무 및 토지이동 처리에 따른 토지정보를 부동산 종합공부시스템으로 등록·관리하여 신속·정확한 정보를 제공하고자 함

### □ 추진방향

- 지적측량(신규등록, 분할, 지적확정 등) 성과에 대한 정확한 성과 검사와 토지이동(분할, 합병 등) 사항을 부동산종합공부시스템에 등록·관리
- 안정적이고 체계적인 부동산종합공부시스템 유지·관리로 정확한 부동산 행정정보 관리

### □ 사업개요

- 추진기간: '22. 1월 ~ 12월
- 추진내용
  - 지적측량(분할, 기준점 등) 성과의 정확성 검사
  - 토지개발사업(주택건설, 정비사업 등)의 지적확정측량 성과의 정확성 검사
  - 토지이동(분할, 합병, 지목변경 등) 신청에 따른 부동산종합공부시스템 정리
  - 토지개발사업 완료에 따른 지적공부 폐쇄 및 신규 작성·관리

### □ 세부추진계획

- 지적측량성과 검사: 연중 수시
  - 관계 법령의 적법성 및 측량성과 및 경계결정의 정확성 검사 실시
  - 신속한 측량성과 제공과 체계적인 성과 관리를 위한 온택트 성과 검사 실시
- 토지이동(분할, 합병, 지목변경) 처리 및 공부정리: 연중 수시
  - 신청 사항의 적정성 조사 및 신속한 처리 및 지적공부 정리
  - 토지의 효율적인 이용 및 관리를 위한 인·허가 단계에서 토지이동 신청 안내
- 부동산종합공부시스템 운영 및 유지관리: '22. 1월 계약
  - 부동산종합공부시스템 S/W 유지보수(국토부 협약업체와의 계약에 의한 시스템 유지·관리)

### □ 소요예산: 16,567천원(구비)

측량의 기준이 되는 각종 측량기준점을 효율적이고 체계적으로 관리하여 정확한 위치정보를 제공함으로써 토지경계 분쟁의 사전예방 및 국민의 재산권을 보호하고자 함

추진방향

- 측량기준점 일제조사 실시
- 지적기준점 성과 정확성 유지 및 관리 효율화

사업개요

- 기 간: '22. 1월 ~ 12월
- 대 상: 2,088점 ('22.01.01.기준, 단위:점)

| 총계    | 지적기준점 |     |       |       | 국가기준점 |       |     |     | 도시기준점 |    |    |
|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|----|----|
|       | 소계    | 삼각점 | 삼각보조점 | 도근점   | 소계    | 통합기준점 | 삼각점 | 수준점 | 소계    | 1급 | 2급 |
| 2,088 | 2,064 | 8   | 34    | 2,022 | 6     | 2     | 1   | 3   | 18    | 12 | 6  |

- 사업내용
  - 측량기준점 일제조사 및 조사결과에 따른 조치
  - 지적기준점 신규설치 및 관측

세부추진계획

- 측량기준점 일제조사 및 조사결과에 따른 조치
  - 보존상태의 이상 유무(완전, 망실 등) 대한 현지 실태조사
  - 조사결과 분석 및 조치
    - 망실 원인분석 후 재설치 등 정비관리
- 지적기준점 신규설치 및 관측: 60점 이상
  - 도로 굴착공사 등으로 망실·훼손 및 측량빈도가 높은 지역 등

소요예산: 13,400천원(구비)

토지 관련 각종 세금 및 부담금 부과기준으로 활용되고 있는 개별공시지가를 객관적이고 합리적으로 조사·결정하여 지가의 공신력 제고와 국민의 재산권을 보호하고자 함

### □ 추진방향

- 토지소유자 등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴
- 감정평가사의 검증 및 부동산가격공시위원회 심의
- 단계별 법정 일정을 준수하여 조세부과 기관의 지가 수요에 적기 제공

### □ 사업개요

- 기 간: '21. 11월 ~ '22. 12월
- 조사대상
  - 1.1.기준: 37,777필지(전체 필지)
  - 7.1.기준: '22.1.1. ~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지
- 결정·공시일: '22.4.29. / '22.10.31.

### □ 세부추진계획

- 개별공시지가와 개별주택가격의 토지특성 일치
  - 토지·건축물 대장 등 각종 공부 확인 및 현장 조사를 통한 토지특성조사
  - 개별주택가격 산정 전까지 토지특성을 정비하여 부과과에 자료제공
- 감정평가사 상담제 운영(의견제출 및 이의신청 기간)
  - 담당 감정평가사가 직접 유선 또는 방문 상담
- 개별공시지가 이의신청 상시접수
  - 구 홈페이지에 「365열린창구」 운영
- 부동산가격공시위원회 운영: 연5회(위원 12명)
- 추진일정('22년도부터 개별주택공시 일정과 동일)

| 구 분          | 1.1.기준(정기분) | 7.1.기준(토지이동분) |
|--------------|-------------|---------------|
| 토지특성조사       | 11월 ~ 1월    | 6월 ~ 7월       |
| 지가산정 및 검증    | 2월 ~ 3월     | 7월 ~ 8월       |
| 지가열람 및 의견제출  | 3월 ~ 4월     | 9월 ~ 10월      |
| 지가결정·공시      | 4월 29일      | 10월 31일       |
| 이의신청 접수 및 처리 | 5월 ~ 6월     | 11월 ~ 12월     |

### □ 소요예산: 23,294천원(구비 23,294, 국비 미배정)

각종 토지개발사업에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익분에 대하여 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적 이용을 촉진하고자 함

### □ 사업개요

- 근거 법률: 「개발이익 환수에 관한 법률」
- 부과 대상: 토지면적 660㎡ 이상에 시행되는 택지개발사업, 도시환경정비사업, 지목변경수반사업 등
- 부과 기준: [종료시점지가-개시시점지가-개발비용-정상지가상승분] × 25%
- 납부의무자: 사업시행자 또는 토지소유자
- 부담금분배: 국세 50%, 구세 50%

### □ 세부추진계획

- 개발부담금 부과 대상사업 조사: 연중 수시

| 사업명                       | 대상토지                     | 면적<br>(㎡) | 건축허가/<br>사용승인               | 비고                                       |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 주택건설사업                    | 대림동 990-80               | 6,118.00  | 2019.12.16./<br>2021.12.30  | 개발비용<br>산출명세서<br>제출되면<br>비용검토 후<br>부과 결정 |
| 지목변경수반사업<br>(사실상의 지목변경사업) | 당산동1가 12 외 1필지           | 12,874.90 | 2019.11.22./<br>2022.03.09. |                                          |
| 지목변경수반사업                  | 영등포동7가<br>63-18번지 외 16필지 | 1,978.06  | 2020.12.11/<br>2022.09.30.  |                                          |
| 지목변경수반사업                  | 당산동6가 280-1              | 1,064.50  | 2021.05.21./<br>2022.05.21  |                                          |

- 건축 인·허가 협의 시 부과 대상 여부 및 각종 공부 검토
- 대상사업에 대해 납부의무자에게 개발부담금 부과대상 안내 통보
- 사업시행자가 제출한 원가계산 검토 및 용역의뢰
- 부동산가격공시위원회 심의(비교표준지 선정)
- 개발부담금 부과 대상사업 부과·징수 현황 관리

### □ 소요예산: 11,500천원(구비)

### Ⅲ . 신규·중점 추진사업

#### 1 영등포 올레길 공공 시설물 정보 구축

지적행정팀

영등포 올레길의 코스 및 공공시설물에 대해 GPS측량으로 위치정보를 구축하고, 구 홈페이지 및 모바일 앱을 통해 제공하여 시민이 안심하고 즐기며 걸을 수 있는 건강도시, 안전도시 영등포 실현에 기여하고자 함

#### □ 추진방향

- 영등포 올레길 주변 공공 시설물에 대한 정확한 위치정보 구축
  - 체육시설, 화장실, 쉼터, 음수대, 장미원 등
- 올레길 시설물 테마 서비스를 홈페이지에 구축하여 쉽고 편리하게 접근
  - 스마트 서울맵 서비스를 활용한 위치정보 제공

#### □ 사업개요

- 추진기간: '22. 1월 ~ 7월
- 추진구간: 영등포 올레길 약 19.5km
- 추진방법: GPS 측량(실시간이동측량)
- 추진내용
  - 올레길 경로 및 주변 편의·안전시설 등 위치정보 측량실시
  - 구 홈페이지 및 스마트 서울맵을 통한 안내서비스 실시

#### □ 세부 추진계획

- 올레길 위치정보 측량실시
  - 한국국토정보공사와의 협업을 통한 공무원이 직접측량 수행
    - 영등포수변둘레길: 8.2km(도림천 ~ 염창교)
    - 여의도생태순환길: 11.3km(염창교 ~ 샛강생태공원 ~ 마리나클럽&요트)
  - GPS측량을 통한 편의·안전시설 위치정보 좌표 취득
- 올레길 주변 시설물 위치정보 D/B구축
  - 측량한 경·위도 좌표를 shp파일로 변환
  - 다양한 시설물 위치정보 취득에 따른 사진 촬영

- 구 홈페이지 및 스마트 서울맵을 통한 안내서비스
  - 구 홈페이지에 올레길 코스 및 편의·안전시설 정보 제공
  - 스마트 서울맵 탑재로 모바일앱을 통한 안내서비스 실시

□ 추진일정

- '22. 1월 : 계획서 수립 및 관계부서(기관) 협의
- '22. 2월 ~ 5월 : 시설물 조사 및 측량 실시
- '22. 6월 : 구 홈페이지 및 스마트 서울맵에 서비스 구축
- '22. 7월 : 사업완료 보고 및 서비스 실시

□ 소요예산: 비예산

