

제157회 영등포구의회  
2010년도 제2차 정례회

『교육 복지 사람중심 새 영등포』 실현을 위한

# 주요 업무 보고



# 지 적 과

# 순 서

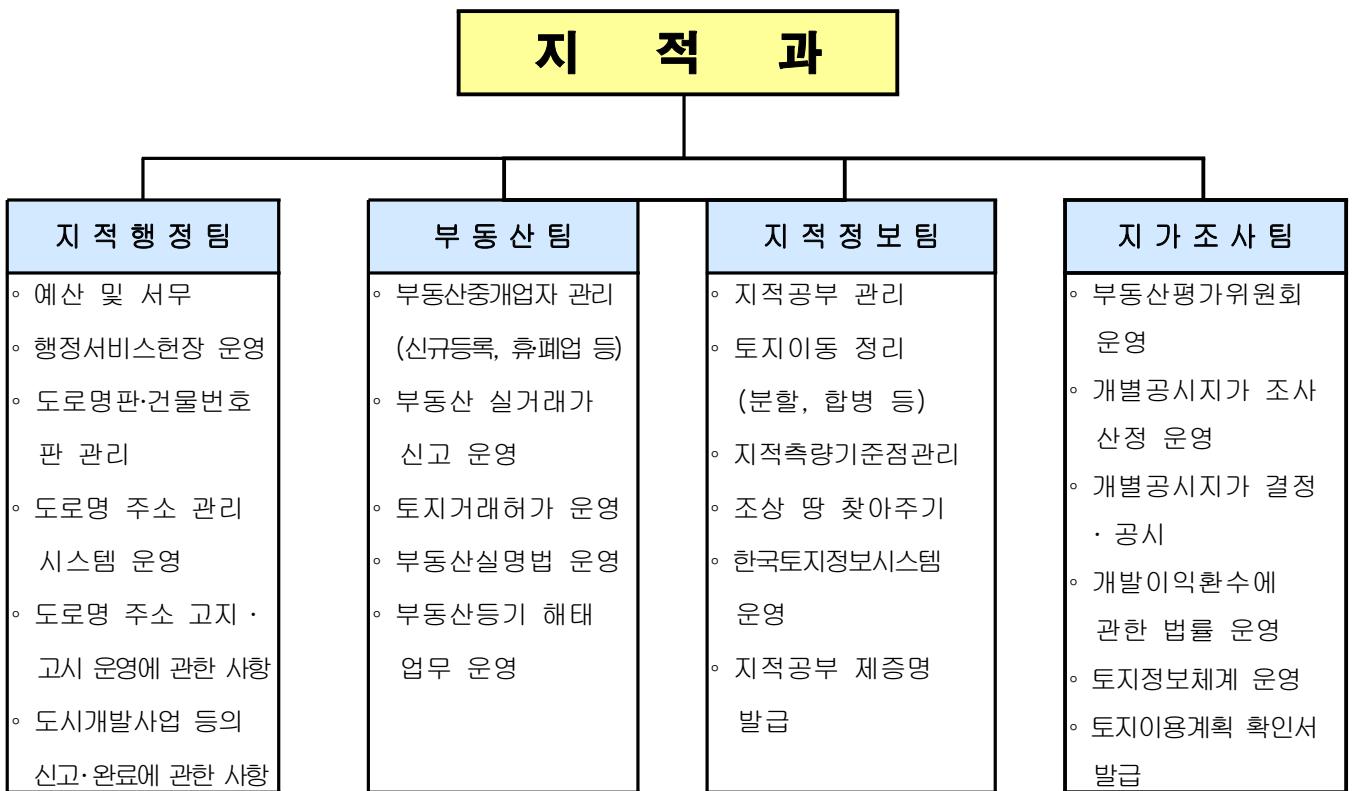
	일 반 현 황 .....	1
	2010 주요업무 추진실적 .....	3
	2011 주요 업무계획 .....	10
	특 수 사 업 .....	17

# I. 일반 현황

## 1 인 력

구 분	계	일 반 직						기 능 직		
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	8급	9급	10급
정 원	26		1	4	6	8	5	1	1	
현 원	24		1	4	9	5	3	2		
과부족	-2				3	-3	-2	1	-1	

## 2 조 직



## 3

## 주요시설 및 장비

주요장비	수량	용도
플로터	2대	개별공시지가, 도로명주소 도면 및 지적도 출력용
일반승용차(마티즈)	1대	지적과 새주소 업무 차량

## 4

## 예산 현황

## □ 예산 현액

(단위 : 천원)

단위사업명	예산액	집행액	집행율(%)
계	1,240,673	967,181	77.9
부동산정책 투명성 제고	74,488	52,555	70.5
실생활 도로명주소 정착	1,008,306	793,025	78.6
행정운영경비	157,879	121,601	77.0

## Ⅱ. 2010 주요업무 추진실적

### 1 2010년 개별공시지가 조사

#### □ 2010.1.1기준 개별공시지가 현황

○ 개별공시지가 조사대상 현황

구 분	전 체(A)			조사 대상(B)			비율(%) (B/A)	표준지 (상승율)
	계	사유지	국공유지	계	사유지	국공유지		
영등포구	44,689	35,138	9,551	43,212	33,807	9,405	96.7	1,320 (4.05%)

○ 전년대비 지가변동율 : 4.27%

용도지역	주거지역	상업지역	준공업지역	녹지지역
지가변동율	4.33%	4.78%	3.78%	1.41%

#### □ 추진실적

○ 2010.1.1기준 개별공시지가 조사(43,212필지)

- 토지특성조사 및 산정 : 1. 2 ~ 4. 23
- 열람 및 의견제출 처리 : 4. 26 ~ 5. 28
  - 의견제출 처리 결과 : 95필지(상향:5, 하향:16, 적정:74)
- 개별공시지가 결정·공시 : 5. 31
- 이의신청 접수 및 처리 : 6. 1 ~ 7. 29
  - 이의신청 처리 결과 : 124필지(상향:27, 하향:5, 적정:92)

○ 2010.7.1기준 개별공시지가 조사(187필지)

- 토지특성조사 및 지가산정 : 7. 1 ~ 8. 20
- 열람 및 의견제출 처리 : 9. 6 ~ 10. 22
  - 의견제출 접수건수 없음
- 개별공시지가 결정·공시 : 10. 29

#### □ 향후계획

- 2010.7.1기준 개별공시지가 이의신청 접수 : 10. 30 ~ 11. 30
- 2010.7.1기준 개별공시지가 이의신청 처리 : 12. 01 ~ 12. 30

## 2 부동산중개업소 지도 관리

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 중개 업무를 적절히 규율함으로써 선량한 주민들의 재산권 보호는 물론, 중개업자의 공신력 향상과 부동산 거래질서를 확립

### □ 사업개요

- 위법·부당한 중개행위를 근절하여 부동산중개업자의 공신력 강화
- 중개사무소 종사자 연수교육을 통한 전문직업인 지도·육성
- 부동산중개업소 지도 점검 : (상·하반기)
- 부동산중개업소 현황

계	공인중개사	중개인	법인	비고
975	774	195	6	

### □ 추진실적

- 부동산중개업소 지도·점검 계획 수립 : 2010. 1. 18
- 상반기 부동산중개업소 지도점검
  - 대상업소 : 222개 업소(당산동, 문래동 지역)
  - 행정처분 : 16개소(등록취소 6, 업무정지 9, 과태료 1)
- 결격사유자 색출 및 전산정리 완료 : 2010. 9. 8
  - 행정처분 : 4개소(등록취소 2, 업무정지 1, 과태료 1)
- 하반기 부동산중개업소 지도점검
  - 대상업소 : 201개 업소(대림동, 도림동 지역)
  - 점검실적 : 110개 업소(55% 진행)

### □ 향후계획

- 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 위반자 행정 조치
  - 중개업자: 과태료 부과 및 등록취소 또는 자격정지 6월 이내
- 모범 중개업소 선정(2개소) : 2010. 11월
- 부동산중개업자 교육 1회 : 2010. 11월

### 3 부동산실거래가 신고제 운영

부동산실거래가 신고제 운영으로 부동산시장의 투명성을 확보하고, 체계적인 실거래가격 검증절차로 투기수요 방지 및 공평 과세 기반 구축 기여

#### □ 사업 개요

- 근거법률 : 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」
- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
  - ※ 신고예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁·해지, 주택을 제외한 분양권 매매
- 신고기간 : 매매계약일로부터 60일 이내
- 신고자 : 토지·건물(분양권 포함) 매매당사자 및 중개업자
- 위반자 행정조치
  - 거래당사자 : 허위신고-취득세의 3배이하, 지연신고 5백만원이하 과태료
  - 중개업자 : 과태료 부과, 등록취소 또는 자격정지 6월 이내

#### □ 추진실적

- 부동산실거래가 신고제
  - 신고처리 : 6,135건(실거래: 4,403건, 검인:1,732건)
  - 위반자 과태료 부과 : 29건 30,900천원

#### □ 향후계획

- 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 위반자 행정 조치
  - 거래당사자 : 허위신고(취득세의 3배이하)
  - 거래당사자 : 지연신고(5백만원이하 과태료)
  - 중개업자: 과태료 부과 및 등록취소 또는 자격정지 6월 이내

## 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

### □ 사업개요

#### ○ 대상지역

지구명	위치	면적(㎡)	지정기간	허가 기준면적
영등포 뉴타운	영등포동2,5,7가 일대	226,006	'03. 11. 26 ~ '10. 12. 28	180㎡ 초과
신길동 뉴타운 (재정비촉진지구)	신길동 일대	1,469,910	'05. 12. 27 ~ '10. 12. 26 (재정비촉진지구 : '06.10.19 ~)	180㎡ 초과
준공업지역	도림동외 5개동일대	9,380,000	'08. 7. 29 ~ '13. 7. 28	660㎡ 초과

- 토지거래허가제 운영 : 허가기준 적합 여부, 토지이용의무 및 사후관리
- 사후이용실태 조사 : 매년 5. 1 ~ 7. 31 실시
- 위반자 행정조치 : 고발 및 이행강제금 부과(취득가액의 10% 범위내)

### □ 추진실적

- 토지거래계약 허가처리 : 8건(16필지, 16,670㎡)
- 사후이용실태 조사
  - 조사대상 : 64건
  - 조사결과 : 적법이용 60건, 타인임대 4건
- 이용의무 위반 이행명령 : 4건

### □ 향후계획

- 국토의 이용 및 계획에 관한법률에 의거 행정 조치
  - 허가를 받지 아니하거나 허위로 신고하는 자 : 고발
  - 이용의 위반자 : 취득가액의 10% 이내에서 이행강제금 부과



## 5 KLIS전산도면 대사 및 오류사항 정비

현재 병행하여 사용하고 있는 전산도면과 종이지적도를 정밀 대사하여 오류사항을 정비함으로써 향후 전산도면 사용기반을 마련하고, 정확한 전산정보제공으로 지적공부의 공신력을 제고하고자 함.

### □ 사업목표

- 종이 지적도와 전산도면을 대사하여 전산도면 오류사항 정비
- 정확한 전산자료 정보 제공으로 지적공부의 공신력 제고 및 민원요소 제거

### □ 사업개요

- 기 간 : 2010. 1. 2 ~ 12. 30
- 대 상 : 723매(44,768필지)

구 분	1/500	1/600	1/1,200	1/3,000	1/6,000	비 고
매 수	191	316	209	6	1	

### □ 추진실적

- 계획수립 : 2010. 1월
- 전산 도면 출력 : 2010. 2. 1 ~ 3. 31
- 종이 지적도와 전산도면 대사 및 오류사항 정비 : 2010. 4. 1 ~ 10.31
  - 도 면 대 사 : 515매(71%)
  - 오류사항 정비 : 470필지

### □ 향후계획

- 종이 지적도와 전산도면 대사 및 오류사항 정비(계속) : 2010. 11. 1 ~ 12. 30
- 완료 보고 : 2010. 12월

## 6 지적 기준점 관리 및 설치

지적측량의 기준이 되는 지적측량기준점을 재 측량 및 설치 등을 통해 철저히 유지·관리하여 정확한 지적측량 성과 제시 및 측량민원 사전예방

### □ 사업개요

- 측량기준점 일제조사 : 2010. 4. 1 ~ 7. 31
  - 조사대상 : 478점  
(지적삼각점8, 지적삼각보조점35, 지적도근점424, 도시기준점7, 국가기준점4)
  - 조치사항 : 현장 일제조사결과 망실 지적기준점 원인자 규명 및 복구비 부과
- 세계측지계 좌표변환성과 고시
  - 전환측량기간 : 2010. 3. 2 ~ 5. 31
  - 대 상 : 지적삼각보조점 10점 성과고시
- 지적기준점 재확인(성과확인) : 2010. 9. 1 ~ 11. 30
  - 대 상 : 10점

### □ 추진실적

- 측량 기준점 전수조사 : 479점  
(지적삼각점8, 지적삼각보조점35, 도근점424, 도시기준점7, 국가기준점5)
  - 측량 기준점 전수 조사 결과
    - 망실 16점(도근점 15, 지적삼각보조점 1), 완전 463점
  - 측량기준점 이전비 부과완료 : 14건(1,959천원)
- 세계측지계 좌표전환 완료(성과고시 2010.5.27)
  - 대상 : 지적삼각보조점 10점
  - 측량방법 : 인공위성을 이용한 GPS 측량

### □ 향후계획

- 지적기준점 성과 재확인 : 2010. 9. 1 ~ 11. 30
  - 대 상 : 지적기준점 10점
  - 재측량방법 : GPS 또는 광파측거기 등을 이용하여 측량

## 7 도로명주소 정비사업

기존의 복잡한 도로명주소를 누구나 편리하게 이용 할 수 있는 주소체계로 전면 개선하여 2012년부터 시행하는 법적 주소사용 의무화에 대비하고자 함.

### □ 사업개요

- 도로명주소 시설물 설치
- 도로명주소 점유자에 대한 예비안내
- 도로명주소 조기 정착을 위한 홍보 강화
- 도로명주소 시설물의 망실, 훼손 등에 따른 유지관리

### □ 추진실적

- 도로구간 및 예비도로명 주민 의견수렴 : '10. 4. 29 ~ 5. 13
- 도로명주소위원회 심의·의결 : '10. 5. 19
- 도로구간 및 도로명 고시 : 832개(대로1,로22,길809) : '10. 5. 27
- 도로명주소 시설물설치 : 도로명판 1,823개, 건물번호판 27,369개
- 도로명주소 예비안내 각 동 관계공무원 교육 : '10. 10. 22

### □ 향후계획

- 도로명주소 예비안내(전국 동시 방문안내) : '10. 11. 1 ~ 11. 30
  - 적극적 홍보 및 의견수렴을 통한 도로명주소 수용성 제고
  - 도로명주소의 정확성 확인
- 예비안내 의견수렴에 따른 조치
  - 도로명주소에 대한 의견이 있는 경우 이해설득 및 도로명주소위원회 상정 검토
- 도로명주소 홍보 강화 : '10. 11. 1 ~
  - 정기간행물 기획기사 게재(영등포 소식지, 지역 일간지 등)
  - 구 홈페이지, 전광판, IP-TV, 리후렛 제작 등을 통한 홍보

### Ⅲ. 2011 주요업무 계획

#### 1 개별공시지가 조사 내실화

토지관련 각종 세금과 부담금의 부과기준으로 활용되고 있는 개별공시지가에 대해 객관적이고 합리적으로 조사·결정함으로써 신뢰받는 구정을 구현

##### □ 추진방향

- 개별공시지가의 내실화를 위한 영등포구 지가조사반 상시운영
- 토지소유자 등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴
- 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의
- 단계별 법정 일정을 준수하여 조세부과 기관의 지가 수요에 적기 제공

##### □ 추진계획

- 2011. 1. 1. 기준 정기분 (43,212필지 예정)
  - 지가산정, 열람 및 의견제출 처리 : '11. 1. 2. ~ 5. 30.
  - 개별공시지가 결정·공시 : '11. 5. 31.
  - 이의신청 접수 및 처리 : '11. 6. 1. ~ 7. 30.
- 2011. 7. 1. 기준 수시분 (상반기 토지이동 분 약200여 필지)
  - 지가산정, 열람 및 의견제출 처리 : '11. 7. 1. ~ 10. 30.
  - 개별공시지가 결정·공시 : '11. 10. 31.
  - 이의신청 접수 및 처리 : '11. 11. 1. ~ 12. 30.
- 주민설명회 개최
  - 개최일시 : 지가열람 및 의견제출 전
  - 주민설명회 내용
    - 공시지가 조사목적, 가격수준 의견조사 및 활용범위
    - 개발사업지 등에 관한 지가현황
    - 2011년도 개별공시지가 조사과정 및 절차
    - 참석범위 : 주민참여단(동별 3명) 및 우리구 담당평가사(4명)

## 2 부동산중개업 지도관리

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 중개 업무를 적절히 규율함으로써 선량한 주민들의 재산권 보호는 물론, 중개업자의 공신력 향상과 부동산 거래 질서를 확립

### □ 사업목표

- 위법·부당한 중개행위를 근절하여 부동산중개업자의 공신력 강화
- 중개사무소 종사자 연수교육을 통한 전문직업인 지도·육성

### □ 추진방향

- 민원발생 다발업소 및 위법행위 신고센터에 접수된 중개업소 집중단속
- 중개서비스 해피 콜 모니터내용 결과 불만족 업소는 해당 불편내용을 포함한 업무전반을 조사하여 부당사항 행정조치
- 매년1회 이상 중개업종사자 소양교육 및 직무교육 정례화
- 중개업자 교육 및 지도 점검 시 구정에 대한 홍보 시행

### □ 부동산중개업소 현황

계	공인중개사	중개인	법인	비고
976	776	195	5	-

### □ 추진계획

- 봄·가을 이사철 특별 지도점검(2회) : 500개소
  - 상반기 : '11. 3. 1 ~ 5. 30(3개월)
  - 하반기 : '11. 9. 1 ~ 11. 30(3개월)
- 중개업자의 사망 등 결격 사유자 색출 정비(2회)
- 중개업종사자 교육 : 2011. 5월.
- 중개서비스 해피 콜 모니터 결과 불만족 업소 점검(매분기)
- 중개업소를 통한 구정 홍보
  - 중개업자 교육 시 구정목표·비전 등 홍보 및 동영상 상영
  - 부동산중개사무소에 게시물을 통한 구정 홍보

### 3 부동산실거래가 신고제 운영

부동산실거래가 신고제 운영으로 부동산시장의 투명성을 확보하고, 체계적인 실거래가격 검증절차로 투기수요 방지 및 공평 과세 기반 구축 기여

#### □ 사업개요

- 근거법률 : 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」
- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
  - ※ 신고예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 주택을 제외한 분양권 매매
- 신고기간 : 매매계약일로 부터 60일 이내
- 신고자 : 토지·건물(분양권 포함) 매매당사자 및 중개업자

#### □ 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 거래 당사자 수시 조사
- 신고위반 조사
  - 무신고, 허위신고, 지연신고자 등에 대한 면밀한 정밀조사
  - 중개업자 중개 후 당사자거래 허위신고 등
- 위반자 행정조치
  - 거래당사자 : 허위신고(취득세의 3배이하), 지연신고- 5백만원이하 과태료
  - 중개업자 : 과태료 부과, 등록취소 또는 자격정지 6월 이내

## 4 토지거래계약 허가제 운영

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

### □ 대상지역

지구명	위치	면적(㎡)	지정기간	허가 기준면적
영등포 뉴타운	영등포동2,5,7가 일대	226,006	'03. 11. 26 ~ '10. 12. 28	180㎡ 초과
신길동 뉴타운 (재정비촉진지구)	신길동 일대	1,469,910	'05. 12. 27 ~ '10. 12. 26 (재정비촉진지구 : '06.10.19 ~)	180㎡ 초과
준공업지역	도림동외 5개동일대	9,380,000	'08. 7. 29 ~ '13. 7. 28	660㎡ 초과

### □ 추진방향

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

### □ 추진계획

- 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%범위내 이행강제금 부과

## 5 측량기준점 관리 및 설치

지적측량의 기준이 되는 지적측량기준점을 재 측량 및 설치 등을 통해 철저히 유지·관리하여 정확한 지적측량 성과 제시 및 측량민원 사전예방

### □ 사업목표

- 정확한 지적측량 기준점성과 제공
- 필요한 측량성과 제공으로 구민을 위한 C/S 구현
- 세계측지계 도입에 대비

### □ 추진방향

- 연1회 이상 일제 조사하여 망실, 위치변동이 있는 경우 설치
- 지적측량기준점에 대한 측량성과 재확인
- 측량기준점의 세계측지계 좌표변환 성과 고시

### □ 추진계획

- 기준점 일제조사 : '11. 4. 1 ~ 9. 30
  - 대 상 : 측량기준점 463점  
(지적삼각점8,지적삼각보조점34,도근점409,도시기준점7,국가기준점5)
  - 조치사항 : 망실점은 원인자 규명 이전비 부과
  - 지적기준점 성과표 및 기준점 망도 정비
- 지적기준점 설치 : '11. 3. 1 ~ 11. 30
  - 대 상 : 5점(지적도근점)
  - 설치장소 : 망실된 곳이나 설치가 필요한 지역
- 세계측지계 좌표전환 : '11. 3. 1 ~ 5. 30
  - 전환대상 지적기준점: 지적삼각보조점 10점
  - 측량방법 : 인공위성을 이용한 GPS 측량실시



## 6 폐쇄 지적(임야)도 전산화

종전에 사용하던 종이지적(임야)도를 폐쇄함에 따라 생성된 폐쇄도면을 전산화하여 도면의 오·훼손을 방지하고 해당 정보의 효율적 이용 및 향후 온라인발급 등 관련 업무에 적극 활용하고자 함

### □ 사업목표

- 폐쇄도면의 오·훼손 방지
- 폐쇄도면의 효율적 이용 및 온라인 민원발급 구축체계 확립

### □ 추진방향

- 폐쇄도면 전산 D/B 자료를 우리구 서버에 등재
- 기 구축된 (구)토지대장 등과 유기적 전산시스템 연계
- 폐쇄도면의 D/B 자료구축시 도면누락여부를 대사

### □ 추진계획

- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 7. 31
- 대상도면 : 778매(지적도 723매, 일람도 31매, 색인표 24매)
- 추진방법 : 이미지 스캔을 통한 검색프로그램 개발 등
- 추진일정
  - 전산용역업체 선정 : '11. 1. 1 ~ 2. 28
  - 전산화 추진(이미지스캐닝, 지번색인 입력 및 대사) : 2011. 3.~ 7.
  - 이미지 관리프로그램 운영 : 2011. 7.
- 폐쇄지적(임야)도 전산화 사업 홍보 : 지역신문 및 영등포 행복소식지 등
- 우리구 우수사례 횡단전개 시행 : 전국 시군구 홍보

## 7 도로명주소 정비사업

기존의 복잡한 도로명주소를 누구나 편리하게 이용할 수 있는 주소체계로 전면 개선하여 2012년부터 시행되는 법적 주소사용 의무화에 대비하고자 함

### □ 사업목표

- 누구나 편리하게 이용할 수 있는 주소체계로 개선하여 국민의 생활 편의 도모
- 최적의 위치정보 제공으로 국가경쟁력 강화를 위한 인프라 구축

### □ 추진방향

- 도로명주소 시설물 관리
- 도로명주소 개인별 고지 및 고시
- 도로명주소 조기정착을 위한 홍보 강화
- 도로명주소 시설물의 망실, 훼손 등에 따른 유지관리
- 공적장부 주소전환 지원

### □ 추진계획

- 도로명주소 고지를 위한 통장 교육 : '11. 1월 ~ 2월
- 도로명주소 개인별 고지 및 고시 : '11. 3. 1 ~ 7. 31
  - 방문고지 원칙 (방문고지가 불가능한 경우 우편고지 가능)
- 도로명주소 시설물 유지관리 :
  - 도로명판1,823개, 건물번호판27,369개
  - 도로명판 및 건물번호판 현황 조사 : '11. 3. 1 ~ 6. 30
- 도로명주소의 홍보물 제작 및 배부 : '11. 4. 1 ~ 10. 31
- 뉴타운사업(신길뉴타운)지역 후속 정비방안 강구 : '11. 7. 1 ~ 12. 30
- 공적장부 주소전환 : '11. 8. 1 ~ 12. 31

## IV. 특 수 사 업

### 1 토지등급 전산화 실시

토지등급 제도가 폐지되었으나 양도소득세 등 산정 시 과거의 토지등급을 확인하기 위하여 구 토지대장 열람 및 등본을 발급하여야 하는 불편을 해소하고자, 토지등급의 DB 구축 및 우리구 홈페이지에서 누구나 쉽게 열람할 수 있도록 하여 고객중심의 행정서비스를 제공하고자 함

#### □ 사업목표

- 토지등급 전산화에 따른 민원불편 해소 및 행정 효율성 증대
- 고객중심의 행정서비스로 행정의 시너지 효과 증대

#### □ 추진방향

- 시군구 지적행정시스템을 통한 필지별 토지등급 D/B 구축
- 쉽고 간편하게 열람이 가능토록 구 홈페이지 검색 기능 신설

#### □ 세부 추진계획

- 기 간 : '11. 2. 1 ~ 9. 30
- 대 상 : 약 45,000필지 (우리구 토지전체)
- 추진내용
  - 각 필지별 토지등급 자료 D/B 구축
    - 시군구 지적행정시스템상 토지등급 자료 수집 (전산토지대장, 카드토지대장, 구토지대장)
    - 수집 자료에 대한 오류사항 발취 및 수정 작업
  - 구 홈페이지에 검색사이트 구축
    - 부서 홈페이지에 등급 검색 콘텐츠 추가 신설 (전산정보과 협조)