

제 17 장 토지행정

제 1 절 토지행정

제 2 절 지적관리

제 3 절 부동산 투기억제

제 4 절 도로명주소 사업

제 5 절 지적현장 민원실 운영

제1절 토지 행정

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구가 집중함으로써 각종 부동산의 투기, 개발이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등이 상존하였으나, 1989년도 말부터 현재까지 국가의 토지 공개념 제도의 추진과 정착을 위한 제도의 법제화 및 행정관청의 지속적인 추진 노력 등으로 현재는 부동산의 제반 여건이 양성적으로 정착되어 가고 있는 추세이다.

1. 개별공시지가 조사·산정

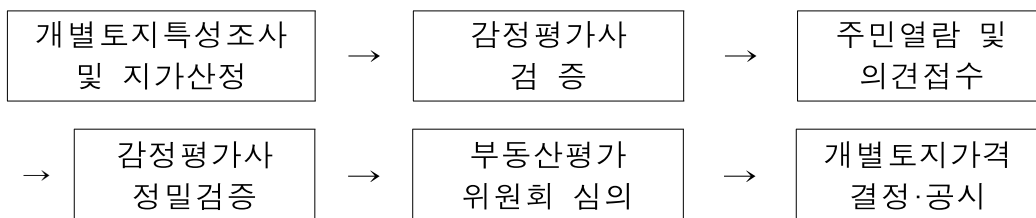
가. 개별공시지가의 개념

개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 국토해양부장관이 개발·공급한 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가 형성 요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」상의 토지 특성 차이에 따른 가격 배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/m²)으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

나. 관계법령

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조~제15조
- 개별공시지가조사·산정지침(국토해양부 지침)

다. 지가산정 및 결정 절차



라. 구(區) 부동산평가위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산평가위원회는 부구청장을 위원장으로 당연직(총무국장, 도시국장, 건축과장, 세무과장, 토지관리과장) 6명과 위촉직 9명 등 15명으로 구성되어 있으며, 토지가격산정에 관한 비교표준지 선정의 적정성, 토지가격비준표에 의한 가격조정율의 적정 및 지가산정의 적정여부를 심의하였으며 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견제출 가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 1회, 연 4회 운영하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

〈 산정지가 적정심의 현황 〉

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	46,360	5

〈 주민열람 및 의견접수 처리 〉

(단위 : 건)

열람건수	의 견 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
2,846	23	13	10	23	4	1	18

〈 이 의 신 청 처 리 〉

(단위 : 건)

이 의 신 청 접 수			심 의 조 정			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
46	30	16	46	4	3	39

마. 2011년 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

〈 2011년 개별공시지가 조사대상 필지 〉

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
47,669	46,360	38,432	7,928

〈 지 가 현 황 〉

(단위 : 천원/m²)

구분	상업지역		주거지역		공업지역		녹지지역	
	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액
최고	장전동 414-12	5,910	장전동 643-110	3,420	금사동 111-21	1,220	금성동249-2	251
최저	남산동5-3	583	회동동 산83	133	회동동 125-1	455	금성동 산5-17	3

〈 금정구 연도별 개별공시지가상승률 〉

(단위 : %)

연도	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
지가상승률	증6.59	증5.80	증6.0	증5.6	감0.8	증0.9	증2.0

바. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용됨은 물론 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 활용되고 있다.

제 도		적 용 범 위	적용개시일
국 세	양도소득세	양도가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	상속세	상속재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 9. 1.
	증여세	증여재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	종합부동산세	과세표준액 결정자료	2005. 1. 5.
지 방 세	재산세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
	등록세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
	취득세	과세표준액 결정자료	1996. 1. 1.
토지공개념제도	개발부담금	개발사업 개시시점 및 종료시점의 지가	1993. 8.11.
기 타	개발제한구역보전부담금	개발제한구역보전부담금 산정기준	2000. 7. 1.
	개발제한구역내토지매수	개발제한구역내 매수대상토지 판정기준	2000. 7. 1.
	국·공유재산의 사용료	사용료 산정을 위한 토지가액	1990. 6.30.

제2절 지 적 관 리

지적이란 국토의 전반에 걸쳐 일정한 사항을 국가 또는 국가의 위임을 받은 기관이 등록하여 이를 국가가 지정하는 기관에 비치하는 기록으로써 국가의 기본 중 하나인 토지를 유지 관리하며 주민생활에 많은 영향을 미치는 분야로 지적제도와 지적행정이라는 행정과 기술이 결합되어 있다.

토지의 일정사항을 조사·측정하여 공부에 등록·관리하는 지적업무는 KLIS(한국토지정보시스템)과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 신속·공정·정확한 토지기록관리는 물론 지적자료의 관련 정보 공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초 자료가 될 것이다.

1. 현 황

가. 면 적

구(區) 전체 토지면적은 약 65.20km²으로 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

〈 지 목 별 분 포 현 황 〉

구 분	지 번 수	면 적 (m ²)	구 분	지 번 수	면 적 (m ²)
계	47,260	65,200,467.8	제 방	46	25,357
전	1,810	991,586	하 천	268	1,653,648.7
답	4,340	3,654,908	구 거	1,053	744,514.5
목 장 용 지	9	1,968	유 지	72	58,199
임 야	2,966	41,021,652.5	수 도 용 지	653	2,045,170.1
대	26,740	6,818,028.8	공 원	43	65,521.3
공 장 용 지	275	546,176.9	체 육 용 지	98	1,370,289
학 교 용 지	188	1,221,392.3	유 원 지	7	229,307
주 차 장	92	37,557	종 교 용 지	113	203,909.7
주유소용지	62	40,784.3	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	26	20,022.2	묘 지	121	124,457
도 로	7,930	3,799,520.5	잡 종 지	309	252,737
철 도 용 지	31	271,774			

〈 동별 토지 현황 〉

동명	구분	토 지		동명	구분	토 지	
		지번수	면 적(m ²)			지 번 수	면적(m ²)
계		47,260	65,200,467.8	선		2,364	5,772,676
서		7,938	1,680,166.3	두 구		3,936	6,268,721
금 사		1,653	1,502,409	노 포		2,662	4,830,284
회 동		1,923	4,019,937.3	청 룡		1,730	6,080,103.8
오 룬		1,196	6,780,765	남 산		4,229	3,640,615.8
부 곡		6,523	3,958,962.5	구 서		3,851	6,239,631.4
장 전		7,554	6,013,403.7	금 성		1,701	8,412,792

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

우리 구(區)에서 보관 관리하고 있는 지적공부와 건축물대장 및 도시계획 열람도는 다음과 같다.

〈 토지(임야) 대장 현황 〉

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		경계점좌표 등록부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	112,213	44,808	2,424	5,864	57,425	1,692
카 드	74,539	49,785	3,056	6,252	15,446	-
부 책	149	131	12	6	.	-

〈 지적(임야)도 현황 〉

구 분	계	지 적 도			임 야 도	
		1/500	1/600	1/1,200	1/3,000	1/6,000
계	900	66	222	543	47	22
일람도색인표	58	7	14	26	9	2
도 면	611	59	199	296	38	20
2 부 작 성	231	0	9	222	0	0

〈 건축물대장 현황 〉

총 계	일반건축물			집합건축물			
	소 계	총괄 표제부	일 반	소 계	총괄 표제부	표제부	전유부
87,016	26,825	2,013	24,812	60,191	219	2,451	57,521

〈 도시계획열람도 현황 〉

(단위 : 장)

구분 \ 축척	합 계	1/6000	1/1200	1/600	1/500	1/3000
계	637	28	301	207	60	41
열람도	607	20	294	200	56	37
색인표	30	8	7	7	4	4

2. 지적민원

지적민원은 생활민원이라고 할 수 있는 청구즉결민원과 지적공부 이동사항을 정리하는 유기한 민원이 있으며, 2011년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/통)

구 분	업 무 명	처 리 실 적	
총 계	합 계	82,124	
토 지 이 동	계	3,485	
	신 규 등 록	-	
	등 록 전 환	33	
	분 할	832	
	합 병	343	
	지 목 변 경	158	
	등 록 사 항 정 정	20	
	등 기 축 탁	1,402	
	기 타	697	
소 유 권 변 동	계	18,964	
	소 유 권 보 존	2,143	
	소 유 권 이 전	12,687	
	기 타	4,134	
창 구 민 원	계	59,675	
	열 램	소 계	3,212
		토지(임야)대장	3,212
		지적(임야)도	-
	등 본	소 계	56,463
		토지(임야)대장	52,671
		지적(임야)도	38
		토지이용계획확인서	3,576
		건축물대장	325

3. 지적업무추진

가. 각종 인·허가에 따른 형질변경 등 준공된 토지의 지목변경 추진

각종 인·허가에 의거 형질변경 및 건축물사용승인 등 준공된 토지 및 관련법 시행이전 형질변경 된 지목변경 대상지에 대하여 조사 후 토지소유자의 신청을 받아 지목변경 20필지를 정리함으로써 지적공부의 공신력제고에 만전을 기하였다.

나. 조상 땅 찾기

본인 또는 조상들이 소유하고 있는 토지를 소유자의 관리 소홀 등으로 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 제적등본·가족관계 등록부·기본증명서를 지참하여 우리 구를 방문 신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적 전산망을 이용하여 토지정보자료를 제공받을 수 있도록 하여 민원인의 궁금증을 일거에 해소하고, 상속에 의한 원활한 토지소유권이전을 도모하는데 최선을 다하고 있다.

〈 지적정보센터 자료제공 현황 〉

구 분	신 청 건 수		자료제공 건수	
	건 수	인원수	필지수	면적(m ²)
국토정보센터	137	157	430	641,870.4

다. 측량기준점관리

측량기준점은 국가기준점(수준점, 삼각점), 공공기준점, 지적기준점(지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점)을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있다. 시가지와 택지개발사업지구 등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각 보조점을 설치하게 되는 것으로 2011년도에는 기준점 관리의 정확성을 기하고자 일제조사를 실시하여 기준점 관리에 만전을 기함으로써 측량기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.

〈 기준점 관리 현황 〉

구 분	계	국가기준점		지적기준점		
		수준점	삼각점	삼각점	삼각보조점	도근점
점 수	2,151	7	9	11	52	2,072

제3절 부동산 투기억제

1. 토지거래 허가

국토의 효율적이고 균형적인 개발과 합리적인 이용을 위하여 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 허가구역으로 지정하여 토지의 투기적 거래를 사전에 방지하고 실수요자 중심의 건전한 토지거래 풍토 조성하여 국토를 합리적으로 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 개발제한구역 내 허가구역은 1998년 11월 25일부터 서·금사재정비촉진지구는 2007년 5월 23일부터 토지거래허가구역으로 지정하여 부동산 거래 시 토지거래계약 허가를 받아 거래하였으나 개발제한구역 내 허가구역은 2011년 5월 30일 국토해양부에서 전면 해제하였으며, 현재 우리구 관내 토지거래 허가구역은 서·금사재정비촉진지구(뉴타운)만 허가구역으로 지정되어 있습니다.

< 토지거래 규제지역 >

구 분	대 상 지 역	대 상 면 적 (m ²)
허 가 구 역	도시재정비 촉진지구(뉴타운) 1.508km ² (서·금사·회동·부곡동 일원)	주거지역 : 180m ² 초과
		상업지역 : 200m ² 초과
		녹지지역 : 100m ² 초과

< 허 가 현 황 >

(2011. 12. 31. 현재)

연 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2007년	165
2008년	235
2009년	96
2010년	68
2011년	21

2. 부동산거래계약 신고

부동산 투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률을 개정하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격신고 의무제도를 시행하고 있다.

〈 부동산거래계약신고 현황 〉

(2011.12.31.현재)

년 도	거래계약신고 현황(건)
2011년	8,737

3. 부동산거래계약 검인

부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환 시에는 계약서 상에 부동산소재지 관할구청장의 검인을 받도록 되어 있었으나 2006년1월1일 부동산 실거래가격신고 제도 시행 이후 부동산거래계약 원인이 매매가 아닌 경우에만 부동산계약 검인을 하고 있다.

〈 부동산매매계약서 검인현황 〉

(2011.12.31.현재)

년 도	검 인 현 황(건)
2011년	1,181

4. 부동산중개업 관리

우리 구(區)에서는 부동산 가격 부추김 행위 및 투기행위를 근절시키고 건전한 부동산 거래질서가 정착되도록 하기 위하여 부동산 중개업법 제37조에 의거 2회에 걸쳐 중개업자에 대한 지도·단속 등을 실시하여 부동산 중개업자들의 경각심을 고취시키고 투기 조장 행위가 사라지도록 조치하였다.

〈 중 개 업 자 현 황 〉

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
372	334	37	1

〈 중개업자 지도단속 실적 〉

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
47	-	13	34	80

제4절 도로명주소 사업

도로명 및 건물번호 부여사업은 100년간 지속되어 온 지번주소 체계의 문제점 해소 및 선진국형 주소체계 구축을 위하여 도로에는 도로명을, 건물에는 건물번호를 부여하는 도로방식에 의한 주소체계를 구축하는 사업으로, 2011년 7월 29일 전국동시고시 되어 법적 주소로서의 효력이 발생하였으며 2013년 12월 31일까지 지번주소와의 병행사용을 거쳐 2014년부터 전면 사용 될 예정이다.

1. 사업현황

가. 도로구간 현황(위계별)

(2011. 12. 3. 기준)

계	대로	로	길
539	1	76	462

나. 관리기관별 분류

(2011. 12. 31. 기준)

행정안전부			부산광역시			금정구		
대로	로	길	대로	로	길	대로	로	길
1	2	-	-	13	5	-	61	457

2. 추진목적

전국적인 주소체계의 통일성 확보와 유비쿼터스 시대 최적의 위치정보 제공으로 국토관리 및 각종 물류 유통비용 절감에 기여

3. 법률 주요 제정(개정) 현황

가. 도로명주소등 표시에 관한 법률 제정 : 2006년 10월 4일 법률 제8027호

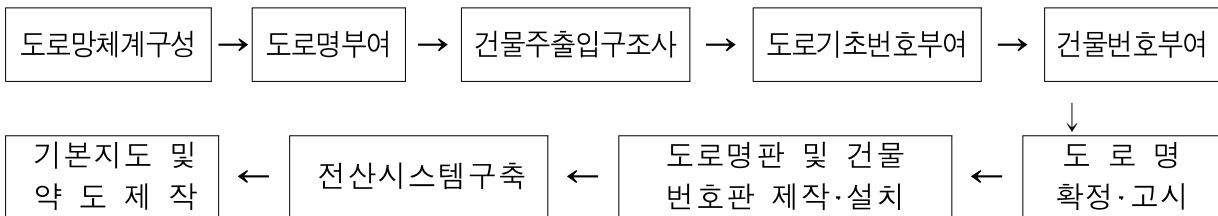
나. 도로명주소법 일부개정 : 2009년 4월 1일 법률 제9569호

라. 도로명주소법 일부개정 : 2011년 8월 4일 법률 제10987호

다. 도로명주소법 시행령 일부개정 : 2011년 9월 29일 대통령령 제23167호

마. 도로명주소법 시행령 일부개정 : 2011년 12월 30일 대통령령 제23450호

4. 추진과정



5. 추진실적

가. 도로명주소 고시를 위한 전국 일제 고지

- 1) 기간 : 2011년 3월 26일 ~ 7월 8일
 - 2) 대상 : 도로명주소가 부여된 건물 등의 소유자 및 점유자
 - 3) 실적 : 167,783건
- ※ 방문고지 → 우편고지 → 공시송달

나. 도로명주소 법적 효력 발생을 위한 전국 동시 고시

- 1) 고시일 : 2012년 7월 29일
- 2) 고시대상 : 24,121건(부산광역시 금정구 중앙대로 1777 외 24,120건)
- 3) 고시내용 : 종전주소, 도로명주소, 도로명부여사유 등

다. 공적장부 주소전환 추진 등

- 1) 주민등록 등 7대 주요 공적장부 등 지자체 관리 공부 271종 주소전환
- 2) 민원발급 대응체계 구축 및 도로명주소 민원서비스 개시

6. 도로명주소 표기방법

도로명주소 표기는 광역시 자치구명 도로명, 건물번호, 상세주소, 참고 항목 순으로 표기하며, 참고 항목은 괄호를 하고 공동주택이 아닌 건물은 법정동(法定洞)의 이름, 공동주택인 건물은 법정동의 이름과 공동주택의 이름을 표기하도록 하였다.

7. 생활변화

가. 2012년부터 도로명주소가 모든 공적장부상 법적주소로 사용되므로

나. 국민의 혼란방지를 위해 2013년 말까지 현행 지번주소와 병행 사용

다. 의료, 통신, 택배, 구난, 구조, 방법 등 공공분야에서 신속·정확한 위치 찾기와 비용절감 등 효과 발생

8. 향후 추진계획

가. 공적장부의 도로명주소 전환 조속 추진 주소체계 전환에 따른 혼란 방지

나. 도로명주소의 실사용 확대를 위한 다양한 홍보 체계 구축

다. 도로명주소 시설물 유지·보수 및 신축 건축물 등 전산 자료 정비

제5절 지적현장 민원실 운영

우리 구(區)에서는 부동산 등기 신청과 관련한 구비서류 작성 및 등기 신청 시 구청과 등기소를 수차례 방문하는 등의 민원불편을 해소하고, 주민들의 편익을 도모하기 위하여 2003년 3월 부산지방법원 금정등기소 내에 『지적현장민원실』을 설치·운영하고 있다.

- 장 소 : 부산지방법원금정등기소 2층 (☎519-4977)
【부산광역시 금정구 금강로 247】
- 직원현황 : 총 1명(토지관리과 1명)
- 장비현황 : 총 7대(프린트기 2대, 컴퓨터 2대, 복사기 1대, 팩스 1대, 인증기 1대)
- 설치목적 : 부동산 실거래가 가격신고 및 등기 후 등록세, 취득세 납세 고지서 발급 등 민원인이 구청과 등기소를 반복 왕래하는 불편함을 없애고, 등기관련 증명민원 발급으로 등기관련 민원의 편익을 제공하고 있다.
- 업무처리 내용
 - 토지(임야)대장등본 발급
 - 지적(임야)도 등본 발급
 - 건축물대장등본 발급
 - 개별공시지가확인서 발급
 - 토지이용계획확인서 발급
 - 부동산매매계약서 검인
 - 부동산실거래가가격신고업무
 - 등록세, 취득세 납세고지서 발급
- 처리실적

(단위 : 건)

구 분	지적업무민원	세무업무민원	비 고
년 도			
총 계	143,246	16,814	
2007년	26,091	6,331	
2008년	25,527	5,379	
2009년	22,983	2,889	
2010년	34,741	1,565	
2011년	33,904	650	

