

● 제18장 토지행정

- 제1절 토지행정
- 제2절 지적관리
- 제3절 부동산 관리
- 제4절 도로명주소 관리
- 제5절 지적현장 민원실 운영

제1절 토지 행정

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구로 토지 수요가 급증함에 따라 부동산 투기, 개발이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등 많은 문제가 발생하였으나 1989년도 말부터 국가의 토지 공개념 제도의 추진으로 제도의 법제화 및 행정 관청의 지속적인 노력 등으로 현재는 부동산의 제반 여건이 양성적으로 정착 되어 가고 있는 추세이다.

1. 개별공시지가 조사·산정

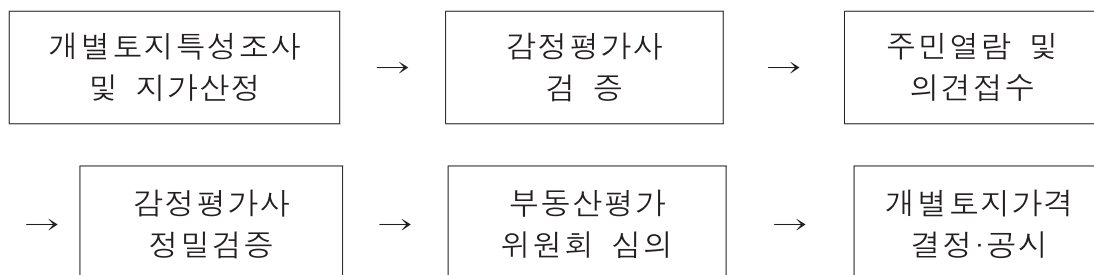
가. 개별공시지가의 개념

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/㎡)으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

나. 관계법령

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

다. 지가산정 및 결정 절차





라. 구(區) 부동산평가위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산평가위원회는 부구청장을 위원장으로 당연직(총무국장, 안전도시국장, 건축과장, 세무과장, 토지관리과장) 6명과 위촉직 7명 등 13명으로 구성되어 있으며, 토지가격산정에 관한 비교표준지 선정의 적정성, 토지가격비준표에 의한 가격조정율의 적정 및 지가산정의 적정여부를 검토하며, 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견제출 가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 1회 등 연 4회 개최하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

< 산정지가 적정심의 현황 >

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	45,254	4

< 주민열람 및 의견접수 처리 >

(단위 : 건)

열람건수	의 건 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
1,260	8	1	7	8	1	3	4

< 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
56	13	43	56	2	2	52

마. 2013년 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

< 2013년 개별공시지가 조사대상 필지 >

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
46,497	45,254	38,358	8,139

〈 지 가 현 황 〉

(단위 : 천원/m²)

구분	상업지역		주거지역		준공업지역		녹지지역	
	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액
최고	장전동 415-21	6,470	장전동 643-110	3,590	금사동 111-21	1,350	금성동 547-12	295
최저	남산동5-3	633	회동동 산83	158	회동동 산16-16	169	금성동 산5-17	3.3

〈 금정구 연도별 개별공시지가상승률 〉

(단위 : %)

연도	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
지가상승률	증6.0	증5.6	감0.8	증0.9	증2.0	증5.3	증3.6

바. 개별공시지가의 활용

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

제도	적용범위	적용개시일	
국세	양도소득세	양도가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	상속세	상속재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	증여세	증여재산가액 산정을 위한 기준시가	1990. 5. 1.
	종합부동산세	과세표준액 결정자료	2005. 1. 5.
지방세	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.
기타	개발제한구역보전부담금	개발제한구역보전부담금 산정기준	2000. 7. 1.
	개발제한구역내토지매수	개발제한구역내 매수대상토지 판정기준	2000. 7. 1.
	국·공유재산의 사용료	사용료 산정을 위한 토지가액	1990. 6.30.



제2절 지적 관리

지적이란 국가의 통치권이 미치는 모든 영토에 대한 정보를 조사·측량하여 지적공부에 등록·공시·관리하고 등록된 정보의 제공에 관한 사항을 규정하여 효율적인 토지 관리와 소유권 보호를 위한 중요한 국가 위임사무이다.

토지의 정보를 조사·측량하여 공부에 등록·관리하는 지적업무는 부동산 종합공부시스템과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 정확한 자료관리 및 정보 공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초 자료가 될 것이다.

1. 현황

가. 면적

구(區) 전체 토지면적은 약 65.27km²으로 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	46,771	65,265,858.7	제 방	49	25,357
전	1,784	971,722	하 천	290	1,695,120.7
답	4,382	3,602,746	구 거	1,012	735,600.1
목 장 용 지	6	1,689	유 지	74	58,199
임 야	2,962	40,922,050.8	수 도 용 지	624	2,061,646.1
대	26,055	6,929,905.3	공 원	41	68,619.8
공 장 용 지	282	549,373.5	체 육 용 지	98	1,370,289
학 교 용 지	180	1,230,480.3	유 원 지	7	229,307
주 차 장	89	32,340.2	종 교 용 지	123	207,767.7
주유소용지	60	39,666.6	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	28	20,882.8	묘 지	120	123,938
도 로	8,191	3,867,724.9	잡 종 지	274	247,665.9
철 도 용 지	32	271,780			

〈 동별 토지 현황 〉

구분 동명	토 지		구분 동명	토 지	
	지번수	면적(m ²)		지번수	면적(m ²)
계	46,771	65,265,858.7	선	2,438	5,773,839
서	7,928	1,679,881.3	두 구	4,073	6,268,691
금 사	1,650	1,502,409	노 포	2,824	4,831,676
회 동	1,925	4,009,474.9	청 룡	1,721	6,080,095.8
오 룡	1,178	6,827,447	남 산	4,224	3,640,400.8
부 곡	6,526	3,979,204.8	구 서	3,846	6,218,828.5
장 전	6,678	6,027,778.6	금 성	1,769	8,426,132

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

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

〈 토지(임야) 대장 현황 〉

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		경계점좌표 등록부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	119,406	44,358	2,413	5,908	65,032	1,695
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	925	90	222	544	47	22
일람도색인표	58	7	14	26	9	2
도 면	636	83	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
94,567	28,950	4,411	24,539	65,617	876	2,747	61,994



〈 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 크게 지적공부 이동사항 정리 및 소유권 변동에 관한 사항으로 나뉘며, 2013년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/건수)

구 분	업 무 명	처 리 실 적
총 계	합 계	27,424
토 지 이 동	계	4,375
	신 규 등 록	-
	등 록 전 환	10
	분 할	832
	합 병	450
	지 목 변 경	433
	등록 사항 정정	20
	등 기 축 탁	1,760
소유권 변동	기 타	870
	계	23,049
	소유권 보존	4,370
	소유권 이전	11,913
	기 타	6,766

3. 지적업무추진

가. 부동산공부 행정정보 자료정비 추진

부동산 관련 18종(지적 8, 건축물 4, 토지가격 3, 등기 3)의 공적장부를 1종의 부동산 종합공부로 통합하는 사업으로 부동산 행정정보 일원화관련 자료인 토지대장-지적도, 국·공유지, 토지-건축물대장 상호간 자료 불일치 및 오류사항을 정정하여 공적장부 신뢰성 확보 및 대국민 행정서비스 품질 향상을 도모하고자 정비대상(64,181필지)을 조사·검토 중에 있다.

나. 조상 땅 찾기

본인 또는 조상들이 소유하고 있는 토지를 소유자의 관리 소홀 등으로 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 신분증·제적등본·가족관계증명서·기본증명서를 지참하여 방문·신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적 전산망을 이용하여 토지정보자료를 제공받을 수 있도록 하여 민원인의 궁금증을 일거에 해소하고, 상속에 의한 토지소유권이전을 원활하게 할 수 있다.

< 지적정보센터 자료제공 현황 >

구 분	신 청 건 수		자료제공 건수	
	건 수	인원수	필지수	면적(m ²)
국토정보센터	954	1,386	1,496	1,172,577.2

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 2013년도에는 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		
		삼각점	수준점	통합기준점	위성기준점	삼각점	삼각보조점	도근점
점 수	2,804	9	7	4	1	10	53	2,720

라. 지적재조사사업 추진

100여년 전 일제시대에 평판과 대나무 자로 측량하여 작성된 종이지적을 지금까지 그대로 사용하고 있어 최신측량기술 및 국제표준의 디지털화에 맞지 않고, 지적도상 경계와 실제경계 불일치로 경계분쟁 및 재산권행사 제약 등에 따른 국민 불편사항 해소와 세계측지계에 의한 다목적 디지털 지적구현의



필요에 의하여 재정된 『지적재조사에 관한 특별법』에 따라 2012년~2030년까지 연차적으로 추진하는 사업으로 우리구는 2013년 남산1지구 지적재조사사업을 추진하여 전 국토의 디지털화로 IT 강국으로의 국가품격 강화에 최선을 다하고 있다.

※ 남산1지구 사업개요 : 남산동 130-1번지 일원(226필지, 136천㎡)

마. 공유토지분할에 관한 특별법 시행

현재 토지소유권이 2명이상 명의로 되어 있어 소유권행사에 지장을 초래하고 있는 공유토지에 대하여 간편하게 토지를 분할하여 소유권행사에 편익을 도모하고, 토지의 이용에 따른 불편을 해소하고자 시행하는 사업임.

- 사업기간 : 2012년 5월 23일 ~ 2015년 5월 22일(3년간)
- 대상토지 : 공유자 총수의 1/3 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 점유하고 있는 공유토지

< 2013년 공유토지분할특별법시행 실적 >

민원신청		분할개시결정	측량완료	분할개시 등기축탁
건수	필지			
8	42	42필지	42필지	42필지

제3절 부동산 관리

1. 토지거래계약허가

국토의 효율적이고 균형적인 개발과 합리적인 이용을 위하여 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 토지거래계약 허가구역으로 지정하여 국토를 합리적이고 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 개발제한구역은 1998년 11월 25일부터 도시재정비촉진지구(뉴타운)는 2007년 5월 23일부터 토지거래계약 허가구역으로 지정되었으나 개발제한구역에 대하여는 2011년 5월 30일 전부해제 되었다.

현재는 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 서·금사재정비촉진지구(뉴타운)인 서·금사·부곡·회동동 일원 1,508,340㎡만 토지거래계약 허가구역으로 지정되어 있으며, 허가구역 내 아래 면적 이상은 반드시 토지거래계약허가를 받아야 하며 토지거래계약허가 건수는 다음과 같다.

〈 허가 받아야 할 면적 〉

주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
180㎡ 초과	200㎡ 초과	660㎡ 초과	100㎡ 초과

〈 허가 현황 〉

(2013. 12. 31.기준)

연 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2007년	165
2008년	235
2009년	96
2010년	68
2011년	21
2012년	19
2013년	21



2. 개발부담금 부과 관리

가. 목 적

각종 개발사업 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가 상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지 소유자에게 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하고, 지가 상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민 경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 도입 되었다.

※ 근거 : 『개발이익 환수에 관한 법률』, 동법 시행령 및 시행규칙

나. 개발사업의 개념

개발사업이라 함은 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함하며, 이하 “인가 등”이라 한다)을 받아 시행하는 택지개발사업·지목변경이 수반되는 개발사업 등(법 제5조의 규정)을 말한다.

-
- 부산광역시(도시지역) : 660㎡ 이상
 - 개발제한구역에서 구역 지정 당시 토지소유자가 사업 시행 토지 : 1,650㎡ 이상
-

다. 개발부담금 부과대상 사업

개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업은 택지개발사업, 지목 변경이 수반되는 개발사업을 비롯하여 9개의 사업과 그 밖에 이와 유사한 사업

라. 개발부담금 부과기준

-
- 개발부담금 = 개발이익 x 25%
 - 개발이익 = 부과종료 시점의 지가 - 부과 개시시점의 지가 - 개발비용 - 정상지가 상승분
-

※ 다만, 개발제한구역내의 토지로서 구역지정 당시 부터의 토지소유자가 개발사업을 시행하는 경우에는 개발이익의 20% 부과

마. 개발부담금 부과현황

(단위 : 건, 백만원)

부 과		징 수		체 납	
건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액
5	110	5	110	-	-

3. 부동산거래계약 신고

부동산 투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 『공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률』을 개정하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격신고 의무 제도를 시행하고 있다.

< 부동산거래계약신고 현황 >

(2013.12.31.기준)

년 도	거래계약신고 현황(건)
2013년	6,545

4. 부동산거래계약 검인

부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환 시에는 계약서상에 부동산소재지 관할구청장의 검인을 받도록 되어 있었으나 2006년 1월 1일 부동산 실거래가격신고 제도 시행 이후 부동산거래계약의 원인이 매매가 아닌 경우에만 부동산계약 검인을 하고 있다.

< 부동산 검인현황 >

(2013.12.31.기준)

년 도	검 인 현 황(건)
2013년	2,960

5. 부동산중개업 관리

관내 중개업소 등에 부동산거래 길라잡이를 자체 제작·배부하고 매년 중개업소에 대한 정기·수시 지도점검을 하여 위법행위에 대해서는 행정조치하였으며, 중개업자들의 경각심 고취와 업무 질 향상을 위해 연1회 종사자 교육을 실시하는 등 부동산중개업소 관리를 철저히 하여 불법거래로 인한 피해예방과 투명한 부동산 거래질서 확립을 위해 노력하고 있다.



< 중개업자 현황 >

(단위 : 개소)

계	중개사	중개인	법인
400	369	30	1

< 중개업자 지도단속 실적 >

(단위 : 건)

계	등록취소	업무정지	과태료	시정조치등
74	1	16	2	55

제4절 도로명주소 관리

도로명주소는 도로에 이름(도로명)을 부여하고, 건물에는 도로를 따라 체계적으로 건물번호를 부여하여 도로명과 건물번호에 의하여 표기하는 주소로 국제적으로 보편화된 주소체계이다. 도로명주소는 지번주소 체계의 문제점 해소와 국제적으로 보편화된 주소체계의 도입 필요에 따라 2011년 7월 29일 전국 동시고시로 법적주소로 확정되었으며, 2014년 1월 1일부터는 전면 사용 중이다.

1. 도로명주소 현황

금정구의 도로명주소는 537개의 도로구간으로 구성되어 있으며 각 도로구간의 건물번호는 해당 구간의 기초번호(왼쪽은 홀수, 오른쪽은 짝수)로 건물번호로 부여하여 24,300개의 건물번호판이 부착·관리되고 있다.

< 도로구간 현황(위계별) >

(2013.12 31.기준)

계	대로	로	길
537	1	76	460

< 도로명주소 안내시설물 현황 >

(2013.12 31.기준)

도로명판	건물번호판	지역안내판
1,595	24,300	18



2. 2013년 주요 추진실적

가. 도로명주소 개별 고지·고시 : 520건
(부여 283건, 변경 7건, 분할 4건, 폐지 226건)

나. 도로명주소 홍보 : 18회
1) 각종 축제, 행사, 캠페인 홍보(10회)
2) 지방세 고지서 등 활용 홍보(4회)
3) 홈페이지, 금정소식지 등 활용 홍보(4회)

다. 도로명주소 안내시설 관리
1) 도로명주소 안내시설 일체점검 2회 (상·하반기)
○ 손·망실 및 누락 건물번호판 113개 재설치 및 정비
○ 시인성이 낮은 도로명판 1개 이전 설치

2) 도로명주소 안내시설 추가설치
○ 도로명판 135개, 건물번호판 129개 설치

3. 도로명주소 표기방법

도로명주소 표기는 시·도 시·군·구(읍·면), 도로명, 건물번호, 상세주소, 참고 항목 순으로 표기하며, 참고 항목은 괄호를 하고 법정동(法定洞)의 이름, 공동주택인 건물은 법정동의 이름과 공동주택의 이름을 함께 표기합니다.

<도로명주소 표기방법>

단독주택	➔	부산광역시 금정구 금샘로 757(남산동)
일반빌딩	➔	부산광역시 금정구 중앙대로 1777(부곡동, 금정구청)
공동주택	➔	부산광역시 금정구 금정로 200, ○○동 ○○호(장전동, ○○아파트)

4. 도로명주소 안내시설의 구분

- 가. 도로명판: 도로명과 기초번호를 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판
- 나. 건물번호판: 도로명과 건물번호를 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판
- 다. 지역안내판: 도로명주소안내도를 이용하여 일정한 지역을 안내하기 위하여 제작·설치하는 알림판
- 라. 기초번호판: 도로명과 기초번호를 이용하여 건물이 없는 장소나 교통신호등, 가로등 등과 같은 도로시설물의 위치를 안내하기 위하여 제작·설치하는 표지판

5. 도로명주소 사용에 따른 생활변화

도로명주소의 도입으로 위치 찾기에 따른 불편을 해소하고 공공 및 민간분야에서 신속·정확한 위치 찾기를 통해 주민의 생명 및 재산보호를 기대할 수 있으며, 국제적으로 보편화된 도로명 방식의 도로명주소 사용으로 우리나라를 찾은 관광객, 투자자 등 외국 방문객에게 편의를 제공하고 국제적인 이미지 제고를 기대할 수 있다.



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 3월부터 부산지방법원 금정등기소 내에 『지적현장민원실』을 설치·운영하고 있다.

가. 장 소 : 부산지방법원 금정등기소 2층(☎519-4977)

※ (주 소) 부산광역시 금정구 금강로 539

나. 주요업무

- ①토지(임야)대장 및 건축물대장 소유권 정리 ②토지(임야)대장 등본 발급
- ③지적(임야)도 등본 발급 ④건축물대장 등본 발급
- ⑤개별공시지가확인서 발급 ⑥토지이용계획확인서 발급
- ⑦부동산매매계약서 검인 ⑧부동산실거래가격 신고
- ⑨등록세, 취득세 납세고지서 발급

다. 운영 실적

(단위 : 건)

년 도 \ 구 분	지적업무민원	세무업무민원	비 고
2007년	26,091	6,331	
2008년	25,527	5,379	
2009년	22,983	2,889	
2010년	34,741	1,565	
2011년	33,879	650	
2012년	33,622	595	
2013년	36,049	585	

