

토지관리

제 14 절

I. 토지행정

II. 지적관리

III. 부동산 투기 억제

IV. 도로명 및 건물번호 부여사업

I 土地行政

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구가 집중함으로써 각종 부동산의 투기, 개발 이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등이 상존하였으나, 1989년도말부터 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.

I. 개별공시지가 조사·산정

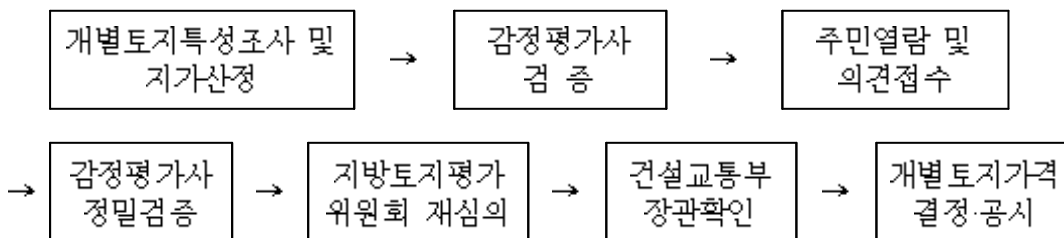
가. 개별공시지가의 의의

개별공시지가는 건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장, 군수, 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 건설교통부장관이 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 토지평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장, 군수, 구청장이 결정, 공시하는 개별토지의 단위면적당 가격으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

나. 관계법령

- 지가공시및토지등의평가에관한법률 제10조의2~제12조의3
- 개별공시지가조사·산정지침(건설교통부 지침)

다. 지가산정 및 결정 절차



라. 구 토지평가위원회 운영

부산광역시 금정구 토지평가위원회는 부구청장을 위원장으로 당연직(도시국장, 재무과장, 세무과장, 토지관리과장) 5명과 위촉직 9명 등 14명으로 구성되어 있으며, 토지가격산정에 관한 비교표준지 선정의 적정성, 토지가격비준표에 의한 가격조정율의 적정 및 지가산정의 적정여부를 심의하였으며 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견 제출가격 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	44,346	623

<주민열람 및 의견접수 처리> (단위 : 건)

열람건수	의 건 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
2,548	83	6	77	83	5	24	54

<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
79	27	52	79	7	16	56

마. 2003 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

<2003 개별공시지가 조사대상 필지> (단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국공유지
47,128	44,346	38,887	5,459

<지 가 현 황> (단위 : 천원/m²)

구분	상 업 지 역		주 거 지 역		공 업 지 역		녹지지역	
	소 재 지	금액	소 재 지	금액	소 재 지	금액	소 재 지	금액
최고	장전동414-29	3,390	장전동429-18	1,330	금사동111-21	839	청룡동 64-10	285
최저	장전동646-83	521	회동동 산83	102	회동동142-11	339	오륜동산222-3	0.198

<금정구 년도별 개별공시지가상승률>

(단위 : %)

년 도	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년
지가상승률	-12.69	+1.15	+0.5	+0.49	+2.44

바. 개별공시지가의 활용

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

제 도	적 용 범 위	적용개시일		
국 세	양 도 소 득 세	양도차액 산출을 위한 기준시가	'90. 5. 1.	
	법인세중특별부과세	"	'90. 9. 1.	
	증 여 세	증여가액	"	'90. 5. 1.
	상 속 세	상속가액	"	'91. 1. 1.
지 방 세	종 합 토 지 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
	등 록 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
	취 득 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
토지공개념제도	개 발 부 담 금	개발사업 개시시점 및 종료시점의 지가	'92. 8.25	
기 타	농지전용부담금	전용대상 농지가격	'92. 2.22	
	산림전용부담금	전용대상 임야가격	'92. 2.22	
	국·공유재산의 대부·사용료	대부·사용료 산정을 위한 토지가격	'90. 6.30	

II 地籍管理

일반적으로 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 향후 PBLIS(일필지별 토지정보시스템)전산화사업과 GPS(위성항법시스템)위성을 통한 위치결정 등으로 신속·공정·정확한 토지기록관리는 물론 지적자료의 관련 정보공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초자료가 될 것이다.

I. 현황

가. 면적

구 전체 토지면적은 약65,179,775.1㎡로써 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

<지 목 별 분 포 현 황>

구 분	지 번 수	면 적 (㎡)	구 분	지 번 수	면 적 (㎡)
계	47,496	65,179,775.1	계 방	45	25,357.0
전	1,803	1,009,981.0	구 거	921	747,129.6
답	4,418	3,902,264.0	유 지	76	64,660.0
목 장 용 지	4	1,968.0	수 도 용 지	644	2,049,382.1
임 야	2,790	41,816,052.0	공 원	38	65,801.6
대	27,864	6,730,103.8	체 육 용 지	104	1,372,111.0
공 장 용 지	249	528,722.1	종 교 용 지	86	161,585.0
학 교 용 지	154	977,565.2	사 적 지	8	1,987.0
도 로	7,466	3,274,675.4	묘 지	125	129,435.0
철 도 용 지	25	268,398.0	잡 종 지	291	273,005.4
하 천	253	1,634,335.7	주 차 장	60	20,419.7
창 고 용 지	11	13,813.1	주유소 용지	58	40,288.4
유 원 지	3	70,735.0			

<동별 토지 현황>

동명	토 지		동명	토 지	
	구분 지번수	면 적(㎡)		구분 지 번 수	면적(㎡)
계	47,496	65,179,775.1	선	2,069	5,739,096.0
서	8,020	1,676,767.6	두 구	3,553	6,243,669.0
금 사	1,637	1,501,203.0	노 포	2,600	4,826,456.0
회 동	1,798	3,944,773.3	청 룡	1,848	6,250,542.8
오 룬	1,130	6,779,624.0	남 산	4,265	3,631,713.8
부 곡	6,461	3,952,378.1	구 서	4,224	6,229,199.7
장 전	8,201	6,009,075.8	금 성	1,690	8,395,276.0

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

우리구에서 보관 관리하고 있는 지적공부와 건축물대장 및 도시계획 열람도는 다음과 같다.

<토지(임야) 대장 현황>

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		수 치 지적부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	95,308	44,995	2,501	5,575	40,545	1,682
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	897	63	222	543	46	22
일람도색인표	58	7	14	26	8	2
도 면	608	56	199	295	38	20
2 부 작 성	231	0	9	222	0	0

<지적측량기준점 현황>

합 계	지 적 삼 각 점	지적삼각보조점	도 근 점
546	15	24	507

<건축물대장 현황>

총 계	일반 건축물			집합 건축물			
	소 계	총괄표제부	일 반	소 계	총괄표제부	표제부	전유부
76,861	28,534	488	28,046	48,327	56	2,260	46,011

<도시계획열람도 현황>

구 분 \ 축 척	합 계	1/6000	1/1200	1/600	1/500	1/3000
계	638	28	302	206	60	42
열 람 도	608	20	295	199	56	38
색 인 표	30	8	7	7	4	4

2. 지적민원

지적민원은 생활민원이라고 할 수 있는 창구즉결민원과 지적공부 이동사항을 정리하는 유기한 민원이 있으며, 2003년도 지적민원현황은 다음과 같다.

구 분	업 무 명	처 리 실 적	
토 지 이 동	계	3,715	
	신 규 등 록	32	
	등 록 전 환	111	
	분 합	953	
	합 병	322	
	지 목 변 경	373	
	등 록 사 항 정 정	29	
	등 기 촉 탁	1,866	
	기 타	29	
소 유 권 변 동	계	16,009	
	소 유 권 보 존	3,113	
	소 유 권 이 전	10,236	
	기 타	2,660	
창 구 민 원	계	230,567	
	열 람	소 계	960
		토지(임야)대장	862
		지적(임야)도	98
	등 본	소 계	229,607
		토지(임야)대장	118,884
		지적(임야)도	9,522
		토지이용계획확인원	32,267
		건축물대장	68,934

3. 지적업무추진

가. 미등록지 신규등록

지적자료는 개인의 사유권보호는 물론 제반행정의 기초자료로 활용되고, 토지에 대한 평가 및 과세가 가능하게 하여 모든 토지의 위치, 형태, 용도, 면적 및 소유관계 등 일정한 사항을 지적공부에 등록 관리함이 지적공부관리의 목적으로써 관내 토지중 지적(임야)도 및 토지(임야)대장에 등재되어 있지 않은 토지에 대하여 실제 사용현황 및 등기여부등을 조사하여 미등록토지 64필(노포동 31필, 두구동 33필)을 재산관리부서에 신규등록토록 통보하고, 지적공부정리 및 등기촉탁하여 세정확보에 이바지하고, 토지의 효율적인 관리에 기여하였다.

나. 지적법 전문개정에 따른 지적공부정비

지적법전문개정(2001. 1.26)에 따라 당초 24개 지목에서 도시화, 산업화등에 따라 지목을 현실에 맞게 세분화하여 새로이 신설된 지목 “주차장, 주유소 용지, 창고용지, 양어장” 4개 지목에 대하여 동별 일정에 따라 일제조사하여 2003년도까지 주유소용지 59필, 주차장용지 60필, 창고용지 11필에 대하여 지적공부정리와 등기촉탁을 실시하였고, 2005년까지 일제정비하여 지적공부의 공신력 확보에 만전을 기하고자 한다.

다. 지적측량기준점관리

지적측량기준점은 지적삼각점과 지적삼각보조점 및 도근점을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있으며 기초측량이라 칭한다. 시가지와 구획정리지구등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각보조점을 설치하게 되는 것으로 2004년도에는 기초점관리의 정확성을 기하고자 10점을 대한지적공사동래·금정구지사와 합동으로 새로이 설치하여 지적측량기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.

4. 지적도면 전산화사업추진

가. 지적도면 수치파일 변동자료 정리

토지대장과 지적도를 통합하여 토지정책수립시 다양한 정보를 제공할 수 있도록

록 PBLIS(일필지별 토지정보시스템)를 구축완료하여 일부 민원서비스(지적도등)를 제공하는 등 시험운영중에 있으며 2004. 1. 1부터는 PBLIS데이터를 지적측량에 활용하여 최상의 정보를 제공하고자 한다.

나. 토지관리정보체계 구축

지식정보화사업에 발맞추어 토지와 관련된 부동산 증개업무, 공시지가, 개발 부담금, 외국인 토지취득, 용도지역·지구관리 등 6개 업무분야에 대한 D/B 및 응용시스템 구축사업을 2001년 1월부터 건설교통부와 합동으로 추진하여 토지이용계획도면 전산입력 및 검수작업을 실시하여 향후 온라인 구축으로 실시간 주민정보제공이 가능할 뿐만 아니라 토지이용계획확인원 전산발급, 무인자동발급기 활용가능, 새주소부여사업과 연계될 수 있으므로 토지관리의 정보화에 일익을 담당할 것으로 예상된다.

Ⅲ 不動産 投機 抑制

1. 토지거래 규제

토지의 투기적 거래를 방지하고 지가의 급격한 상승을 억제하여 모든 국민이 국토를 합리적으로 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 국토계획및 이용에관한법에 근거하고 있는 것으로써 98.11.25부터 개발제한구역내 토지거래시 토지거래계약 허가를 하고 있다.

<토지거래 규제지역>

구 분	대 상 지 역	대 상 면 적 (㎡)
허 가 구 역	개발제한구역	200㎡ 초과

<허 가 현 황>

(2003.12.31현재)

년 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2000 년	54
2001 년	74
2002 년	121
2003 년	168

2. 부동산매매계약서 검인

부동산 투기 규제 정책의 일환으로 부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환시에는 계약서상에 부동산소재지 관할구청장의 검인을 받도록 되어 있으며, 부동산등기특별조치법에 의거 1990년 9월부터 부동산등기신청 해태시에는 구청장이 과태료를 부과·징수하므로 부동산계약서 검인제도가 부동산 거래질서의 확립에 많이 기여하고 있다.

<2003 부동산매매계약서 검인현황>

(단위 : 필지/천㎡)

구 분	검 인 건 수
부동산매매계약서 검인	11,147/2,655

3. 부동산중개업 관리

우리구에서는 부동산 가격 부추김 행위 및 투기행위를 근절시키고 건전한 부동산 거래질서가 정착되도록 하기 위하여 부동산 중개업법 제21조에 의거 2회에 걸쳐 중개업자에 대한 지도·단속 등을 실시하여 부동산 중개업자들의 경각심을 고취시키고 투기 조장 행위가 사라지도록 조치하였다.

<중개업자 현황>

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
295	223	71	1

<중개업자 지도단속 실적>

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
9	0	8	1	0

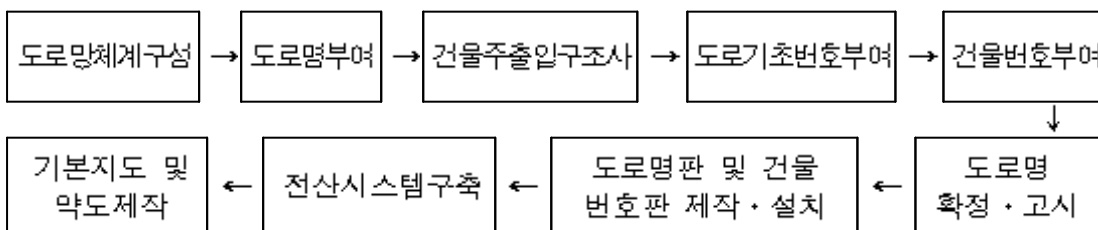
Ⅳ 道路名 및 建物番號 附與 事業

새주소부여사업은 1910년 당시 토지지번위주로 형성된 현행 주소체계의 불합리성을 개선하기 위하여 행정자치부에서 주관하는 국가적인 사업으로 선진국과 같이 도로와 건물에 별도의 번호를 부여 생활주소로 활용함으로써 방문객이 목적지 찾기를 용이하게 하고, 우편배달 및 각종 긴급상황 발생시 신속한 대처가 가능하게 하는 등 국가경쟁력 향상을 위하여 꼭 필요한 사업이며 우리구에서는 주민의 실생활에 도움이 되는 본 사업준비 및 제도 조기정착화를 위해 많은 노력을 기울이고 있다.

1. 사업현황

- ◇추진기간 : 1999년 ~ 2004년
- ◇추진대상 : 도로 539구간, 건물(주출입구) 26,255개소

2. 추진과정



3. 추진실적

- ◇도로기초번호부여 : 47,487개
- ◇건물번호부여 : 26,255개소
- ◇건물번호예비스티커 부착 : 26,255개소
- ◇도로명 확정·고시 : 539개
- ◇도로명판 제작 설치 : 955개소

- 건물번호판 제작 설치 : 26,255개소
- 전산시스템 구축자료 입력 : 6종 76,824건
- 안내지도 제작 : 93,500부
- 인터넷새주소검색서비스실시 : 2003년 6월부터

4. 향후추진계획

- 책자형 안내지도 제작 및 보급 : 2004년 12월까지
- 사업홍보 및 활용시책 전개 : 전면 시행시까지