제 15 절 토지행정

Ⅰ. 토 지 행 정
Ⅱ. 지 적 관 리
Ⅲ. 부동산 투기 억제
Ⅳ. 도로명 및 건물주소 부여사업

Ⅰ. 토지행정

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구가 집중함으로써 각종 부동산의 투기, 개발이익의 사유화, 부동산 거래의 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.

1. 개별공시지가 조사· 산정

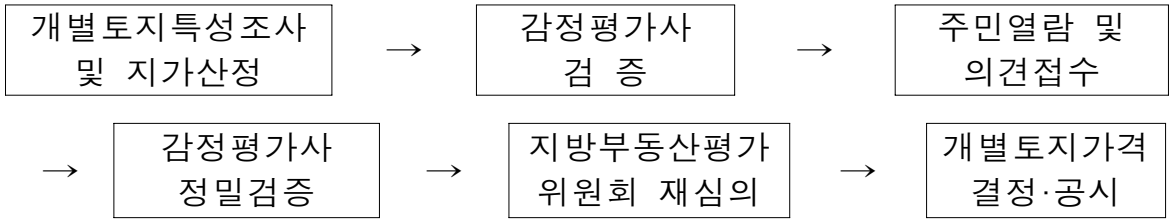
가. 개별공시지가의 의의

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

▢ 부동산가격 공시 및 감정 평가에 관한 법률 제11조 ~ 제12조
▢ 개별공시지가조사·산정지침(건설교통부 지침)

다. 지가산정 및 결정 절차



라. 부동산평가위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산평가위원회는 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 의견제출가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 2회, 연 5회 운영하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

<산정지가 적정심의 현황>

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	44,769	81

<주민열람 및 의견접수 처리>

(단위 : 건)

열람건수	의 견 접 수			심 의 조 정			
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
2,915	81	10	71	81	6	21	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
213	62	151	213	18	50	145

마. 2005 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

<2005 개별공시지가 조사대상 필지>

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
47,563	44,769	40,914	3,855

<지 가 현 황>

(단위:천원/㎡)

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	장전동293-12	5,700	장전동424-18	1,770	금사동 111-21	1,020	노포동821-11	400
최저	장전동646-83	571	회동동산83	72	회동동142-11	369,	금성동산5-1	2.76

<금정구 연도별 개별공시 지가상승률>

(단위 : %)

년 도	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
지가상승률	+1.15	+0.5	+0.49	+2.44	+6.59	+6.59

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	양도차액 산출을 위한 기준시가	'90. 9. 1.
	증 여 세	증여가액 산출을 위한 기준시가	'90. 5. 1.
	상 속 세	상속가액 산출을 위한 기준시가	'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. 지적관리

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 KLIS(한국토지정보시스템)과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 신속·공정·정확한 토지기록관리는 물론 지적자료의 관련 정보공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초자료가 될 것이다.

1. 현 황

가. 면 적

구 전체 토지면적은 약65.20㎢로써 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

<지 목 별 분 포 현 황>

구 분	지번수	면 적 (㎡)	구 분	지 번 수	면 적 (㎡)
계	**47,779**	**65,200,641.0**	제 방	45	25,357.0
전	1,808	1,005,310.0	구 거	948	751,184.6
답	4,531	3,872,236.0	유 지	77	64,660.0
목 장 용 지	4	1,968.0	수 도 용 지	645	2,049,382.1
임 야	2,962	41,635,135.0	공 원	38	65,373.5
대	27,756	6,755,305.2	체 육 용 지	104	1,372,111.0
공 장 용 지	250	529,223.0	종 교 용 지	94	169,318.0
학 교 용 지	167	999,932.5	사 적 지	8	1,987.0
도 로	7,471	3,288,950.3	묘 지	126	129,435.0
철 도 용 지	25	268,398.0	잡 종 지	310	272,135.2
하 천	256	1,634,378.7	주 차 장	71	25,221.6
창 고 용 지	17	14,913.6	주유소 용지	59	39,418.4
유 원 지	7	229,307.0			

<동별 토지 현황>

구분 / 동명	토지		구분 / 동명	토지	
	지번수	면 적(㎡)		지 번 수	면적(㎡)
계	47,779	65,200,641.0	선	2,151	5,739,096.0
서	7,988	1,680,017.6	두 구	3,608	6,253,884.0
금 사	1,635	1,501,203.0	노 포	2,673	4,826,095.0
회 동	1,940	3,945,216.3	청 룡	1,770	6,250,542.8
오 륜	1,156	6,779,624.0	남 산	4,259	3,631,482.8
부 곡	6,450	3,952,103.0	구 서	4,299	6,235,245.7
장 전	8,177	6,008,392.8	금 성	1,673	8,397,738.0

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	
전산화일	98,706	45,064	2,499	5,541	45,602	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	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
654	15	39	600

<건축물대장 현황>

총 계	일반건축물			집합건축물			
	소계	총괄표제부	일반	소계	총괄표제부	표제부	전유부
82,726	28,025	2,032	25,993	54,701	206	2,431	52,064

<도시계획열람도 현황>

구분 \ 축척	합 계	1/6000	1/1200	1/600	1/500	1/3000
계	637	28	300	207	60	41
열 람 도	607	20	294	200	56	37
색 인 표	30	8	7	7	4	4

2. 지적민원

지적민원은 생활민원이라고 할 수 있는 창구즉결민원과 지적공부 이동사항을 정리하는 유기한 민원이 있으며, 2005년도 지적민원현황은 다음과 같다.

구 분	업 무 명	처 리 실 적
토 지 이 동	계	2,799
	신 규 등 록	5
	등 록 전 환	32
	분 할	814
	합 병	380
	지 목 변 경	111
	등록 사항 정정	16
	등 기 촉 탁	1,427
	기 타	14
소유권 변동	계	10,495
	소 유 권 보 존	1,204
	소 유 권 이 전	6,928
	기 타	2,363

구 분	업 무 명		처 리 실 적
창 구 민 원	계		185,788
	열 람	소 계	6,156
		토지(임야)대장	5,961
		지적(임야)도	195
	등 본	소 계	182,415
		토지(임야)대장	108,446
		지적(임야)도	9,922
		토지이용계획확인원	25,620
		건 축 물 대 장	38,427

3. 지적업무추진

가. 지적정보센터(조상땅 찾아주기) 운영

본인 또는 조상들이 소유하다 부동산관리 소홀로 인하여 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 제적·호적 등본을 지참하여 우리 구를 방문 신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적전산망을 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(㎡)
국토정보센터	31	31	237	594,024.2

나. 지적측량 기준점 관리

지적측량기준점은 지적삼각점과 지적삼각 보조점 및 도근점을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있으며 기초측량이라 칭한다. 시가지와 구획정리지구등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각 보조점을 설치하게 되는 것으로 2005년도에는 기초점

관리의 정확성을 기하고자 80점을 대한지적공사 동래·금정·연제구지사와 합동으로 신규·재설치하여 지적측량 기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.

다. 공공용지 토지합병 추진

국가기관이나 지방자치단체가 도시계획사업으로 시행한 공공용 부지와 도로·하천·구거 등 동일용도로 사용되고 있으나 다수필지로 등록되어 있는 국·공유지를 토지합병 정리하여 재산관리부서의 편익을 도모하고 지적공부의 관리에 효율성을 더해 국가의 공적장부인 지적공부의 공신력을 제고하기 위해 노력하고 있다.

공공용지 토지합병 추진현황

(단위:필)

구 분	업무량(A)	정리실적(B)	합병 후	비율(B/A)
공공용지토지합병	112	112	237	100 %

라. 공유토지분할에 관한 특례법 운영

공유토지분할에 관한 특례법(2003. 12. 31. 법률 제7037호 제정)이 시행됨에 따라 관계법(국토의 계획 및 이용에 관한 법률·건축법·집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률)에 저촉되어 분할이 불가하였던 공유토지를 분할 가능토록 하여 토지소유권 행사에 편익을 도모하여 신뢰받는 지적행정을 구현하고 있다.

공유토지분할은 공유자 총수의 1/3이상이 1년이상 건물을 점유한 등기된 토지를 대상으로 하며 등기수수료(등록세 제외)와 지적공부 정리 수수료를 면제하여 구민의 경제적 비용을 최소화하였으며, 2005년 32필을 정리하였다

공유토지분할특례법 시행 실적

(단위 : 필)

구 분 / 업무종목	처리건수
권 리 변 동 신고	-
주 소 변 경 신고	-
분 할 신 청	32
분할신청서 반려	-

구 분 / 업무종목		처리건수
분할 개시 결정		29
분할개시결정기각		3
분할개시결정 후 취하		2
측 량 신 청		23
분할 조서 의결		-
등기촉탁	소 계	50
	분 할 개 시	29
	분 할 개 시 결 정 취 하	2
	분 할	17
	토지표시변경	2

4. 한국토지정보시스템(KLIS) 시행

행정자치부의 필지중심 토지정보시스템(PBLIS)과 건설교통부의 토지정보망(LMIS)을 보완하여 하나의 시스템으로 통합 구축하고 시군구지적행정시스템의 토지대장 속성정보를 연계·활용하여 토지와 관련된 각종 정보의 실시간 확인 등 합리적이고 정확한 토지행정의 효율성 제고와 지적·부동산·용도지역지구(토지이용계획확인원)의 통합관리로 양질의 민원서비스 제공과 대민서비스 향상에 기여하고 있다.

가. 지적공부 관리시스템

▢ 시군구지적행정, PBLIS, LMIS의 토지이동업무를 통합

▢ 소유권변동/일반지적행정 업무 등 모든 지적업무 수행

나. 지적측량 성과시스템

▢ 지적공부 관리시스템과 측량파일을 연계하여 지적 데이터에 반영

▢ 소관청의 지적측량에 대한 직권업무처리 및 검사업무를 위하여 단독으로 운영

다. 토지행정 지원시스템

▢ 토지행정 분야 5개의 단위업무 전산화

▢ 토지행정 5대업무 : 토지거래관리, 외국인토지, 개발부담금관리, 부동산 중개업, 개별공시지가관리

라. 용도지역지구 관리시스템

▢ 용도지역지구 및 필지의 검색과 조회, 신규, 변경, 폐지 업무

▢ 토지이동에 따른 발급속성 생성 및 접함·저촉·포함의 여부 판정

마. 토지민원 발급 시스템

▢ 시군구지적 행정시스템과 연계하여 지적(임야)도등본, 도시계획확인원, 개별공시지가확인원, 경계점 좌표등록부, 지적 측량기준점 성과등본 등 민원서류 발급

Ⅲ. 부동산 투기 억제

1. 토지거래 계약 허가

토지의 투기적 거래를 방지하고 지가의 급격한 상승을 억제하여 모든 국민이 국토를 합리적으로 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래 허가제도는 국토계획및이용에관한법에 근거하고 있는 것으로써 98. 11. 25부터 개발제한구역내 토지거래시 토지거래 계약 허가를 하고 있다.

<토지거래 규제지역>

구 분	대 상 지 역	대 상 면 적 (㎡)
허 가 구 역	개발제한구역	100㎡ 초과

<허 가 현 황>

(2005.12.31현재)

년 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2001 년	74
2002 년	121
2003 년	168
2004 년	155
2005 년	154

2. 부동산 매매계약서 검인

부동산 투기 규제 정책의 일환으로 부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환시에는 계약서상에 부동산소재지 관할 구청장의 검인을 받도록 되어 있으며, 부동산등기 특별조치법에 의거 1990년 9월부터 부동산 등기신청 해태시에는 구청장이 과태료를 부과·징수하므로 부동산 계약서 검인제도가 부동산 거래질서의 확립에 많이 기여하고 있다.

< 부동산매매계약서 검인현황 >

(단위 : 필지/천㎡)

년 도 별	검 인 현 황
2004 년	6,679 / 1,303
2005 년	9,388 / 3,719

3. 부동산중개업 관리

우리 구에서는 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.

<중 개 업 자 현 황>

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
310	245	65	-

<중개업자 지도단속 실적>

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
5	2	1	1	1

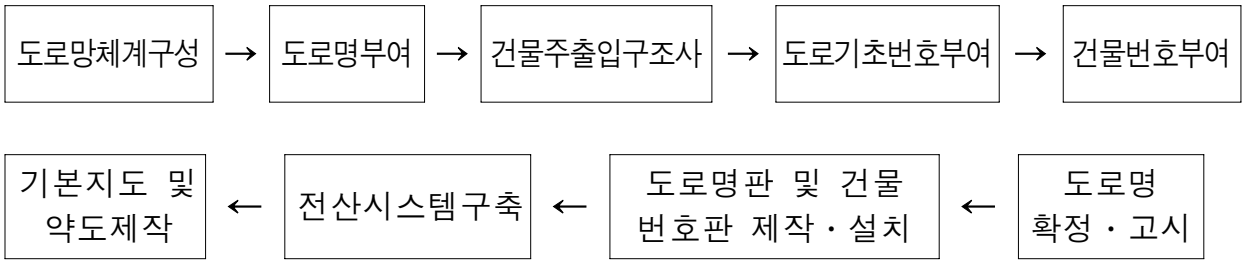
Ⅳ. 도로명 및 건물주소 부여사업

새주소 부여사업은 1910년 당시 토지지번 위주로 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 우리 구에서는 주민의 실생활에 도움이 되는 본 사업준비 및 제도 조기 정착화를 위해 많은 노력을 기울이고 있다.

1. 사업현황

가. 추진기간 : 1999년 ~ 2009년
나. 추진대상 : 도로 542구간, 건물(주 출입구) 26,284개소

2. 추진과정



3. 추진실적

▢ 도로 기초번호 부여 : 47,487개
▢ 건물번호 부여 : 26,284개소
▢ 건물번호 예비스티커 부착 : 26,284개소
▢ 도로명 확정·고시 : 541개
▢ 도로명판 제작 설치 : 955개소
▢ 건물번호판 제작 설치 : 26,284개소
▢ 전산시스템 구축자료 입력 : 6종 76,824건
▢ 접지형 안내지도 제작 : 93,500부

▢ 인터넷 새주소 검색시비스 실시 : 2003년 6월부터
▢ 책자형 안내지도 제작 및 배부 : 2005년 8월 제작

4. 향후 추진계획

▢ 사업홍보 및 활용시책 전개 : 2009년 12월까지
▢ 도로명판 및 건물번호판 유지관리

5. 지적현장 민원실 운영

우리 구에서는 부동산 등기 신청와 관련한 구비서류 작성 및 등기 신청 시 2개의 관공서를 수차례 방문하는 등의 민원불편을 해소하고, 주민들의 편익을 도모하기 위하여 2003년 3월 부산지방법원 금정등기소 내에 『지적현장민원실』을 설치・운영하고 있다.

가. 장소 : 부산지방법원금정등기소 2층 (☎519-4978)
【 부산광역시 금정구 금강로 539(장전동 424-1번지)】

나. 업무처리 내용

▢ 토지(임야)대장등본 발급
▢ 건축물대장등본 발급
▢ 토지이용계획확인서 발급
▢ 부동산실거래가격신고업무
▢ 등록세, 취득세 납세고지서 발급
▢ 지적(임야)도등본 발급
▢ 개별공시지가확인원 발급
▢ 부동산매매계약서 검인

다. 처리실적

(단위 : 건)

구 분 / 년 도	지적업무민원	세무업무민원	비 고
총 계	27,082	32,578	
2003년	4,550	6,704	
2004년	12,183	11,678	
2005년	10,349	14,196	