



# 제2부 부문별 행정



## 제5편 안전도시국 \_ 제6장 토지관리과

제1절 \_ 토지행정

제2절 \_ 지적관리

제3절 \_ 부동산 관리

제4절 \_ 도로명주소 관리

# 제1절 토지 행정

협소한 국토면적에 비해 과다한 인구로 토지 수요가 급증함에 따라 부동산 투기, 개발이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등 많은 문제가 발생하였으나 1989년부터 국가의 토지 공개념 제도의 도입으로 법제화 및 2006년도 부동산실거래신고제도 시행과 행정관청의 지속적인 노력 등으로 현재는 부동산의 제반 여건이 양성적으로 정착되어 가고 있는 추세이다.

## 1. 개별공시지가 조사산정

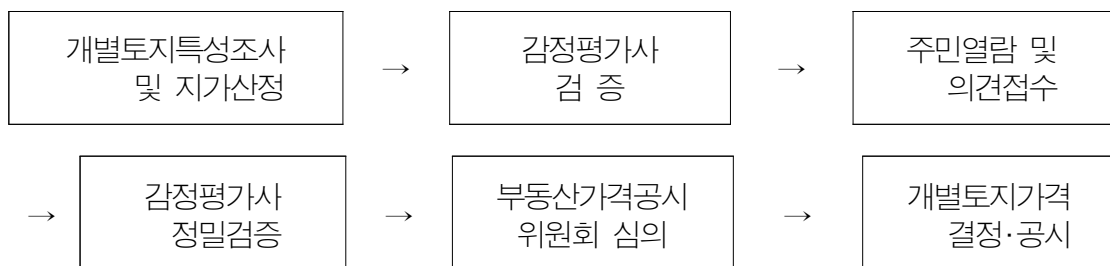
### 가. 개별공시지가의 개념

개별공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지가격비준 표상의 토지 특성 차이에 따른 가격 배율을 산출하고, 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)으로 매년 1월 1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

### 나. 관계법령

- 부동산가격공시에 관한 법률 제10조~제15조
- 개별공시지가조사산정지침(국토교통부 지침)

### 다. 지가산정 및 결정 절차



라. 부동산가격공시위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산가격공시위원회는 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, 2016년도 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견제출 가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 1회 등 연 4회 개최하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

〈 산정지가 적정심의 현황 〉

(단위 : 필지)

구분	심의 필지수	지가조정 필지수
2016.1.1. 기준	45,457	0
2016.7.1. 기준	348	0

〈 의견 접수 처리 〉

(단위 : 건)

의견 접수			심의 조정			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기각
25	-	25	25	-	6	19

〈 이의신청 처리 〉

(단위 : 건)

이의신청 접수			심의 조정			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기각
40	2	38	40	2	19	19

마. 2016년 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

〈 개별공시지가 조사 필지 〉

(단위 : 필지)

총 필지	조사 대상			표준지
	계	사유지	국·공유지	
46,696	45,457	36,468	8,989	1,239

〈 지 가 현 황 (1.1.기준) 〉

(단위 : 천원/㎡)

구분	상업지역		주거지역		준공업지역		녹지지역	
	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액	소재지	금액
최고	장전동 414-12	7,622	장전동 424-18	2,186	금사동 111-21	1,569	금성동 547-12	364.6
최저	남산동 5-3	882.8	서동 578	536.4	회동동 448-1	572.2	노포동 산46-1	3.28

〈 금정구 연도별 개별공시지가상승률 (1.1.기준) 〉

(단위 : %)

연도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
지가상승률	증5.3	증3.6	증5.9	증7.7	증6.2

바. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용 됨은 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. 5. 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.
	국공유재산의 사용료	사용료 산정을 위한 토지가액	1990. 6.30.

## 제2절 지적 관리

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

토지의 정보를 조사측량하여 공부에 등록관리하는 지적업무는 부동산종합공부 시스템과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 정확한 자료관리 및 정보 공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초 자료가 될 것이다.

### 1. 현 황

#### 가. 면 적

구(區) 전체 토지면적은 약 65.27㎢으로 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

#### 〈 지 목 별 분 포 현 황 〉

(2016. 12. 31.기준)

구 분	지 번 수	면 적 (㎡)	구 분	지 번 수	면 적 (㎡)
계	46,757	65,273,184.6	제 방	49	25,357
전	1,777	946,157	하 천	288	1,693,525.7
답	4,288	3,486,302.4	구 거	1,013	732,526.9
목 장 용 지	6	1,689	유 지	71	56,458
임 야	2,968	40,776,120	수 도 용 지	597	2,061,892.1
대	25,918	7,012,426.1	공 원	50	95,070.3
공 장 용 지	356	595,496.4	체 육 용 지	100	1,268,367
학 교 용 지	189	1,370,510.8	유 원 지	7	229,307
주 차 장	99	41,235.3	종 교 용 지	134	221,639.7
주유소용지	56	36,670.4	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	43	25,622.8	묘 지	118	120,053
도 로	8,239	3,892,530.9	잡 종 지	273	248,607.8
철 도 용 지	109	332,796	과 수 원	1	836

〈 동별 토지 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

동명	구분	토 지		동명	구분	토 지	
		지번수	면 적(m <sup>2</sup> )			지 번 수	면적(m <sup>2</sup> )
계		46,757	65,273,184.6	구 서		3,701	6,219,404.5
두 구		4,278	6,268,691	장 전		6,522	6,027,956.6
노 포		2,870	4,831,805	부 곡		6,504	3,978,529.3
청 룡		1,696	6,080,304.8	서		7,895	1,679,873.3
남 산		4,189	3,639,955.9	금 사		1,681	1,502,663.9
선		2,485	5,776,071	회 동		1,928	4,012,341.3
오 룡		1,190	6,828,776	금 성		1,818	8,426,812

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

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

〈 토지(임야) 대장 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		경계점좌표 등록부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	125,500	44,381	2,433	6,174	70,346	1,966
카 드	74,539	49,785	3,056	6,252	15,446	-
부 책	149	131	12	6	-	-

〈 지적(임야)도 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

구 분	계	지 적 도			임 야 도	
		1/500	1/600	1/1,200	1/3,000	1/6,000
계	925	105	222	544	47	22
일람도색인표	58	7	14	26	9	2
도 면	636	98	199	296	38	20
2 부 작 성	231	0	9	222	0	0

〈 도시계획열람도 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

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, 2016년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/건수)

구분	업무명	처리실적
총계	합계	18,496
토지이동	계	2,981
	신규등록	0
	등록전환	6
	분할	607
	합병	350
	지목변경	211
	등록사항정정	18
	등기촉탁	735
	기타	1,054
소유권변동	계	17,921
	소유권보존	1,385
	소유권이전	12,348
	기타	4,188

### 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, 국공유지, 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·가족관계 증명서·기본증명서를 지참하여 방문신청하면 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.

#### 〈 국토정보센터 자료제공 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

구 분	신 청 건 수		자료제공 건수	
	건 수	인원수(명)	필지수	면적(㎡)
국토정보센터	1,897	2,218	2,648	11,522,638.7

#### 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 2017년에는 기준점 관리의 정확성을 기하고자 일체조사를 실시하며 기준점 관리에 만전을 기함으로써 측량기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.



〈 기준점 관리 현황 〉

(2016. 12. 31.기준)

구 분	계	국가기준점				지적기준점		
		삼각점	수준점	통합기준점	위성기준점	삼각점	삼각보조점	도근점
점 수	2,729	7	7	3	1	9	68	2,634

라. 지적재조사사업 추진

100여년 전 일제시대에 평판과 대나무 자로 측량하여 작성 된 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 우리 구는 남산2지구 사업을 2016년 8월 완료하고, 금성1지구 지적재조사사업을 추진 중에 있으며, 전 국토의 디지털화로 IT 강국으로의 국가품격 강화를 위해 최선을 다하고 있다.

- ※ 남산2지구 사업개요 : 남산동 59-2번지 일원(407필지, 95천㎡)
- 금성1지구 사업개요 : 금성동 225번지 일원(180필지, 51천㎡)

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 ~ 2020년 5월 22일(8년간)
- 대상토지 : 공유자 총수의 1/3 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년 이상 자기지분에 상당하는 토지부분을 점유하고 있는 공유토지

〈 2016년 공유토지분할특별법시행 실적 〉

(단위 : 건, 필지)

민 원 신 청		분할개시결정	측량완료	분할개시 등기촉탁
건 수	필지 수			
33	80	80	67	65

## 제3절 부동산 관리

### 1. 토지거래계약허가

토지거래계약허가제도는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 규정에 의거 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 제도로서,

우리 구의 허가구역 지정연혁으로는 개발제한구역은 1998년 11월 25일부터 허가구역으로 지정되어 2011년 5월 30일 해제되었으며, 도시재정비촉진지구(뉴타운)는 2007년 5월 23일부터 토지거래계약 허가구역으로 지정된 이후 2015년 3월 11일 일부 해제되어 현재 부곡·서동 일원 722,309㎡만 토지거래계약허가구역으로 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 〉

(2016. 12. 31.기준)

연 도	토 지 거 래 허 가 건
2011년	21
2012년	19
2013년	21
2014년	25
2015년	18
2016년	12

## 2. 개발부담금 부과 관리

### 가. 목 적

각종 개발사업 기타 사회경제적 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 인가허가면허 등(신고를 포함하며, 이하 “인가 등”이라 한다)을 받아 시행하는 택지개발사업·지목변경이 수반되는 개발사업 등(법 제5조의 규정)을 말한다.

- 
- ◎ 부산광역시(도시지역) : 1,000㎡ 이상
  - ◎ 개발제한구역에서 구역 지정 당시 토지소유자가 사업 시행 : 2,500㎡ 이상
  - ※ 2019.12.31.까지 한시적 허용
- 

### 다. 개발부담금 부과대상 사업

개발부담금의 부과대상이 되는 개발사업은 택지개발사업, 지목 변경이 수반되는 개발사업을 비롯하여 7개의 사업과 그 밖에 이와 유사한 사업

### 라. 개발부담금 부과기준

- 
- ◎ 개발부담금 = 개발이익 x 부과율 (20% 또는 25%)
  - ◎ 개발이익 = 종료시점지가 - 개시시점지가 - 정상지가상승분 - 개발비용
- 

※ 부과율 차등 ▷ 계획입지사업 : 20%, 개별입지사업 : 25%  
개발제한구역 지정당시 토지소유자 : 20%

마. 개발부담금 부과현황(2016년도)

(단위 : 건, 백만원)

부 과		징 수		체 납	
건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액
18	615	7	58	-	-

### 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 실거래가격신고를 의무화하였으며, 현재는 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』(시행 2017.1.20.)에 근거를 두고 있다.

〈 부동산거래계약신고 현황 〉

(2016.12.31.기준)

연 도	거래계약신고 현황(건)
2016년	8,240

### 4. 부동산거래계약 검인

부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환 시에는 계약서 상에 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 〉

(2016.12.31.기준)

연 도	검 인 현 황(건)
2016년	2,539

## 5. 부동산중개업 관리

중개업 관련 법규가「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에서 「공인중개사법」으로 개정 (2014. 7. 29. 시행)됨에 따라 관내 중개업소 대표자를 대상으로 법률 개정사항 안내 및 실무역량을 강화하고 선진 부동산 중개문화 정착을 위한 교육을 실시하였으며, 아파트 분양과열 지역에 실거래신고 계도를 포함한 중개업소 정기 및 수시 지도점검을 실시하는 등 불법거래로 인한 피해예방과 투명한 부동산 거래질서 확립을 위해 적극 노력하고 있다.

### 〈 중개업자 현황 〉

(2016.12.31.기준)

계	중개사	중개인	법인
470	442	21	7

### 〈 중개업자 지도단속 실적 〉

(2016.12.31.기준)

계	등록취소	업무정지	과태료	시정조치등
36	2	4	7	23

## 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 24,081개의 건물번호판이 부착관리되고 있다.

#### 〈 도로구간 현황(위계별) 〉

(2016.12.31.기준)

계	대로	로	길
537	1	76	460

#### 〈 도로명주소 안내시설물 현황 〉

(2016.12.31.기준)

도로명판	건물번호판	지역안내판	기초번호판	지점번호판
2,245	24,081	18	13	153

### 2. 2016년 주요 추진실적

가. 도로명주소 개별 고지·고시 : 583건

(부여 332건, 변경 1건, 폐지 250건)

#### 나. 도로명주소 홍보 : 48회

- 1) 각종 축제, 행사, 캠페인 홍보(10회)
- 2) 찾아가는 현장 방문 홍보(12회)
- 3) 교육 및 기타 홍보(26회)

#### 다. 상세주소 부여 : 91건

#### 라. 도로명주소 안내시설 관리

- 1) 도로명주소 안내시설 일체점검 실시
  - 손·망실 안내시설 61개 재설치 및 정비
- 2) 도로명주소 안내시설 추가설치
  - 도로명판 75개, 국가지점번호판 31개 설치
- 3) 팔송로 명예도로명(요산문학로) 부여 및 도로명주소 안내시설 설치
  - 명예도로명판 4개, 자율형건물번호판 81개 설치

### 3. 도로명주소 표기방법

도로명주소 표기는 사·도, 사·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
- 마. 지점번호판 : 도로명주소가 없는 지역인 산간지 등의 위치 안내를 위하여 소방·산림청 등 기관별로 서로 다른 위치표시 체계를 국가지점번호로 일원화하고 지역별로 지점번호를 표기한 안내판

## 5. 도로명주소 사용에 따른 생활 변화

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.