

제5절 토지정보행정

1. 지적현황

가. 면적

우리구의 토지면적은 10,204km²로서 부산광역시 전체 면적 767.34km²의 1.3%를 차지하고 있으며 등록된 필지수는 2011년 12월 31일 기준 23,048필지이다.

토지의 동별, 지목별 분포 현황은 다음과 같다.

구 분	계	망 미 동	수 영 동	민 락 동	광 안 동	남 천 동
면적(km ²)	10,204	2,633	0,724	1,515	3,685	1,647
필 지	23,048	6,366	2,399	3,468	8,649	2,166

구 분	계	전	답	임 야	대	도 로	하 천	구 거	잡종지	기 타
면적(km ²)	10,204	0.033	0.005	2.438	5.200	1.582	0.142	0.092	0.080	0.632
필 지	23,048	173	48	503	18,269	3,412	36	184	103	320

나. 민원처리

토지정보 민원은 생활민원이라 할 수 있는 창구 즉결민원과 유기한 민원이 있으며, 토지에 대한 종합적인 정보를 제공하는 역할을 수행하고 있다. 창구 즉결민원 중 토지(임야)대장 외 2종은 현재 민원여권과의 통합창구운영으로 한 곳에서 신속하고 편리하게 서비스를 제공하고 있다.

지난해는 친절하고 신속·공정한 업무 처리로 구민이 감동하는 민원행정업무 추진에 최선을 다하고자 노력하였으며, 2011년 지적민원 처리현황은 다음과 같다.

○ 창구 즉결 민원

[단위 : 건]

구분 계	부동산매매 계약서검인	부 동 산 실거래신고	토지대장	지 적 도 등 본	개별공시지가 확 인 서
37,831	619	7,093	28,171	1,448	500

※ 그 밖의 민원 : 비법인등록증명 39건, 지적측량기준점 발급 6건

○ 토지이동 민원처리 및 측량검사

[단위 : 건]

계	토 지 이 동 지 처 리				측 량 검 사	
	분 할	합 병	지목변경	등록전환	세부측량	기초측량
519	107	177	37	9	137	52

○ 토지 표시변경 등기축탁 및 소유권 정리

[단위 : 건]

계	등기축탁	소유권 이전	소유권 보존	기 타
15,559	345	8,023	1,802	5,389

○ 유기한 민원

[단위 : 건]

계	공시지가 이의신청	도로명주소 신축건물번호부여	조상땅 찾기	부동산중개업신고		
				신규등록	이전	휴 · 폐업
480	17	158	87	91	67	60

2. 개별공시지가

가. 현 황

국토해양부 장관이 매년 공시하는 표준지를 기준으로 구청장이 조사한 개별토지 특성과 비교 표준지의 특성을 비교하여 토지가격 비준표상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가사의 검증과 토지소유자의 의견수렴, 부동산평가위원회의 심의 등의 절차를 거쳐 구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위 면적(㎡)당 가격을 말한다.

결정·공시된 개별공시지가는 토지 관련 국세의 부과기준과 재산세, 취득세, 등록세 등 지방세의 과세표준액 결정 자료로 활용됨은 물론 국·공유 재산의 대부 사용료 산정의 기준이 된다.

2011년도 공시지가 변동률은 전년대비 2.1%이며, 조사대상 필지, 지가변동, 용도별·지목별 지가 현황은 다음과 같다.

2011년 조사대상 필지 현황

[단위 : 필지]

전체(A)			조사대상(B)			비율 (B/A)	비고 (표준지)
계	사유지	국공유지	계	사유지	국공유지		
23,062	20,979	2,083	22,437	20,354	2,083	97.2%	625

2010년 대비 지가변동 현황

[단위 : 필지]

계	하락	동일	상승	신규
22,437	31	848	21,548	10

용도별 최고·최저 지가 현황

[2011. 12. 31 현재]

구		분	위 치	금 액 (원)
용 도 별	주거지역	최 고	민락동 347-5	1,680,000
		최 저	민락동 353-1	210,000
	상업지역	최 고	광안동 193-1 (호메르스호텔)	7,030,000
		최 저	광안동 372-13	777,000
	공업지역	최 고	망미동 205-3	805,000
		최 저	망미동 1098-1	267,000
	녹지지역	최 고	광안동 산19-1	380,000
		최 저	광안동 산39	13,000

주요 지목별 최고·최저 지가 현황

[2011. 12. 31 현재]

구		분	위 치	금 액 (원)
지 목 별	대	최 고	광안동 193-1	7,030,000
		최 저	광안동 1258-16	76,100
	전	최 고	민락동 474	418,000
		최 저	광안동 1191-2	31,700
	임 야	최 고	망미동 산23-3	317,000
		최 저	광안동 산39	13,000
	공장용지	최 고	망미동 195-6	652,000
		최 저	망미동 1092-1	398,000
	잡 종 지	최 고	민락동 227-34	1,740,000
		최 저	광안동 1192	30,500

나. 조사

- 기 준 일 : 2011. 1. 1
- 일 정
 - － 토지특성 조사 : 2011. 1. 3 ~ 2. 25
 - － 지가 산정 : 2011. 3. 2 ~ 3. 29
 - － 산정지가 검증 : 2011. 3. 30 ~ 4. 19
 - － 열람 및 의견제출 : 2011 4. 20 ~ 5. 9
 - 의견제출 2필지(상향 1필지, 하향 1필지) => 상향 1필지, 기각 1필지
- 지가결정공시 : 2011. 5. 31
- 이의 신청 : 2011. 6. 1 ~ 6. 30
 - － 이의신청 28필지(상향 7필지, 하향 21필지) => 조정 6필지(상향 2, 하향 4), 기각 22필지

다. 분할·합병토지의 결정·공시

- 기 준 일 : 2011. 7. 1
- 대 상 : 2011. 1. 1 ~ 6. 30 기간 중 분할·합병 토지
- 필 지 : 63필지(분할 13, 합병 37, 지목변경 13)
- 결정·공시 : 2011.10. 31
- 이의 신청 : 2011.11. 1 ~ 11.30 (이의신청 없음)

라. 개별공시지가 산정을 위한 부동산 가격조사

개별공시지가 산정의 기준으로 활용되는 표준지에 대한 정확한 조사와 객관적인 평가로 공시지가의 신뢰도를 향상시키고자 담당평가사, 구청 직원들로 토지거래 조사팀을 구성, 2011년 실거래가격분석을 통하여 표준지 및 인근 토지의 가격을 조사하고 주민의견을 수렴하여 표준지 평가할 때 반영함으로써 개별공시지가의 합리적인 가격결정의 밑거름이 되었다.

마. 구 홈페이지 열람코너 개설

개별공시지가에 대한 주민들의 관심이 커짐에 따라 알권리 충족과 정보화시대에 걸맞는 대민서비스질을 향상코자 구 홈페이지 내에 개별공시지가 열람코너를 개설하여 지속적

으로 운영하고 있다. 이용방법은 개별공시지가 초기화면 배너에 접속, 해당동과 지번을 입력하면 1990년도부터 당해연도까지의 개별토지의 m²당 가격을 열람할 수 있다.

3. 도로명주소 사업

현재 사용되고 있는 주소는 100여년 전에 만든 토지지번에 의한 주소체계로서, 급속한 경제개발·인구급증·도시화등으로 지번이 수차례 분할·합병되어 배열이 불규칙하게 되고 상호간의 연계성이 없어져 국민생활에 큰 불편을 초래하여 왔을 뿐만 아니라 방문·통신의 불편, 화재 및 범죄 등에 대하여 신속한 대응곤란, 물류비용의 증가 등 제반 사회·경제적 문제를 낳고 있다.

따라서 선진국과 같이 토지와 건물을 분리하여 도로마다 이름을, 건물에는 번호를 부여한 도로명주소를 활용하는 새로운 주소체계를 도입, '99년부터 2003년까지 시설물 설치를 완료하였고, 2004년부터는 시설물 유지관리는 물론 주민 인지도 및 활용도 향상을 위하여 다각적인 홍보사업을 추진함으로써 도로명주소가 주민의 생활에 길잡이가 될 수 있도록 노력해왔다.

특히, 2006년 10월 4일 제정되고 2007년 4월 5일시행된 「도로명주소 등 표기에 관한 법률」에서 도로명주소를 법적주소로 사용하기로 결정, 근거법령을 마련하였고, 2009년 4월 1일자로 「도로명주소법」이 개정되어 주소체계 통일성 확보를 위한 준비를 의무화함으로써 이에 따라 정비사업이 추진·완료되었다.

이후 도로명주소는 2011년 3~7월 고지·고시를 거쳐 법적주소로서 확정·사용이 시작되었고 공적장부 주소전환도 대부분 추진 완료되었다. 한편 도로명주소는 2014전면시행 전까지 충분한 이해와 적응기간 확보를 위해 지번주소와 병행사용된다

또한, 도로와 건물위주의 도로명주소체계를 보완하기위해 국가기초구역제도, 국가지점번호제도 도입등 위치찾기 선진화도 추진중이다.

가. 사업내용

- 대 상 : 수영구 전역
- 기 간 : 1999. 2. 1 ~ 2011년
- 건 물 수 : 16,342개
- 도로구간 : 431구간

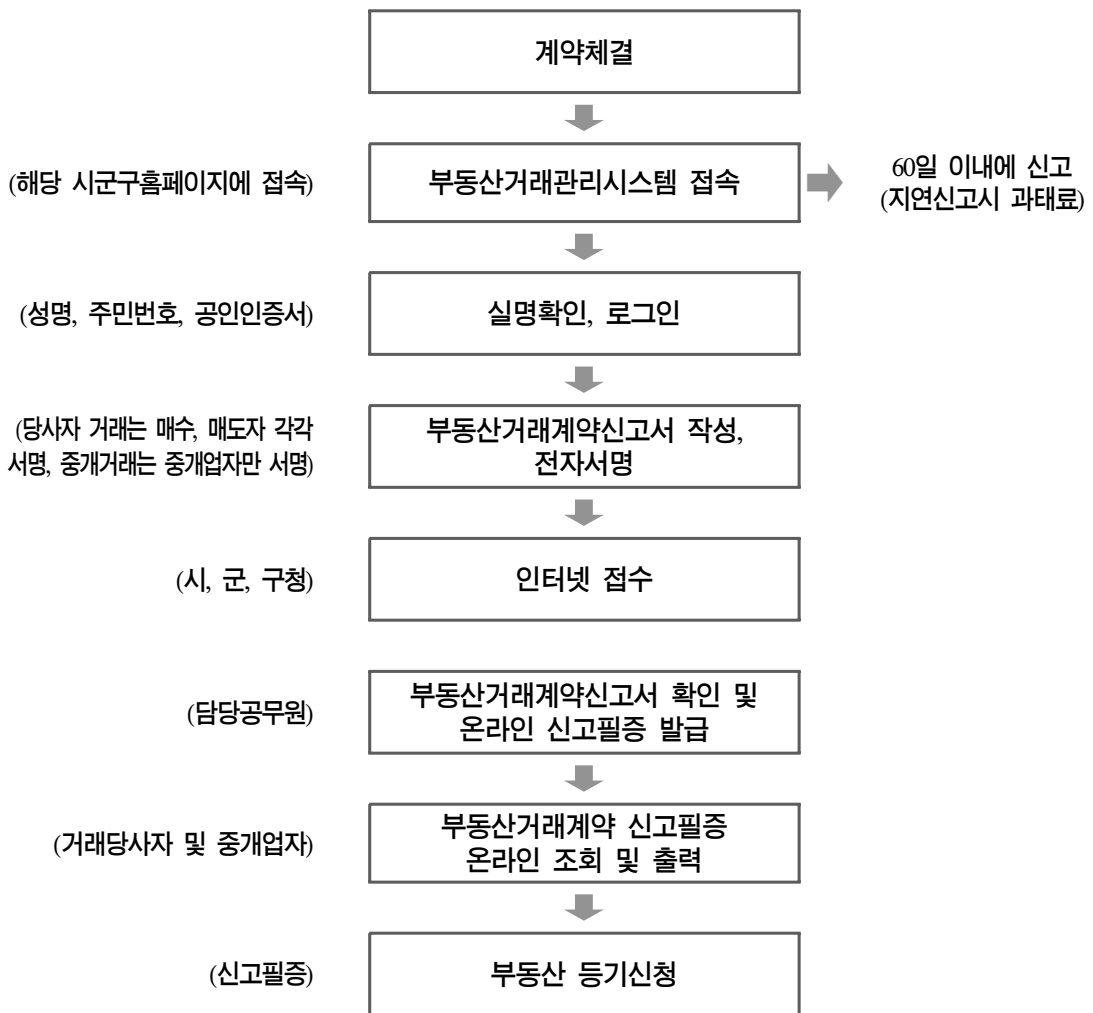
나. 추진실적

- 안내지도·홍보물 제작 및 배부 : '08. 11월 ~ '10. 12월
- 도로명주소 정비사업
 - － 도로명주소 시설물 일제 조사 실시 : 38,483건
 - － 2개이상 행정구역에 걸친 도로구간 및 도로명 합의 : 12개 도로
 - － 도로구간·도로명(안) 설정에 따른 주민설명회 개최 : 10개 동주민센터
 - － 도로구간·예비도로명에 대한 의견수렴 공고 실시 : 2009.11.24 ~ 12. 7.
 - － 수영구도로명주소위원회 개최 : 2009.12.14
 - － 도로구간·도로명 고시 및 수정의결 사항 의견수렴 공고 : '09. 12. 21 ~ '10. 1. 3.
- 신축 및 말소건물 변동사항 정비 : 수시
- 부산광역시 수영구 도로명주소 조례 일부 개정
- 도로명주소 예비안내 실시
 - － 기 간 : 2010. 10 ~ 11월
 - － 대 상 : 건물 점유자 대상 매칭 완료 자료 85,621건
- 도로명주소 설명회 실시 : 통장 및 자생단체원 대상(통장13회, 자생단체15회)
- 도로명주소 활용기반 확충
 - － 안내시설물 설치 완료 : 건물번호판 16,342개, 도로명판 556개
 - － 안내지도(접지형) 3,000부 제작·배부

다. 2011년 이후

- 도로명주소 안내시설물 추가설치 및 보완, 교체 추진
 - － 도로명판 275개(2011년미설치227, 광역도로48) 추가설치
 - － 공동주택 상세건물번호판 858개(175개 공동주택) 설치
 - － 안내지도(판) 교체 11개(구1,동10)
- 도로명주소 고지·고시 : 일제고지 2011. 3~7월 / 동시 고시 2010.7.29
 - － 일제 고지대상 : 130,008건, 동시 고시대상 : 16,481건
- 도로명주소 사용을 위한 교육 홍보역량 강화
 - － 관공서등 방문설명회(7회), 공공·교육기관, 단체 등 영상교육 실시

- 안내지도(5,300부), 홍보물(20,990개) 등 제작·배부
- 각종행사 연계 캠페인, 재래시장, 배달관련업체, 종교시설 등 방문홍보
- 도로명주소 인지도 제고를 위한 각종 매체 등 활용 홍보
- 공적장부 전환 추진 : 2011.7.29 ~ '12.12.31
 - 주민등록, 외국인등록, 건축물대장, 등기부, 법인등록, 사업자등록, 가족관계등록부 등
 - 민간부문 주소전환은 추진중('13년말 완료예정)
- 2014년 도로명주소 전면 사용 추진



4. 개발부담금 부과징수

개발로 인한 이익을 국고로 환수하기 위한 개발이익 환수에 관한 법률 일부 개정 (법률 제7709호, 2006. 1. 1 시행)에 따라 2006년 1월 1일 이후 인가 등을 받은 개발 사업 중 부과대상 사업장에 대해 개발부담금을 부과·징수하며, 다만, 2002년 1월 1일부터 2005년 12월 31까지 인가 등을 받은 사업은 한시적으로 면제되었다

2012. 3. 1. 현재 개발부담금 부과대상으로 관리하고 있는 사업은 총13건이며, 개발사업이 준공되면 준공일로부터 40일 이내 개발비용 산출명세서를 제출받아 개발시점, 종료시점의 지가, 개발비용 등을 확인·검토 후 사업 준공일로부터 3개월 이내에 개발이익의 발생분에 대하여 개발부담금을 부과하여야 한다.

가. 2011년도 개발부담금 부과·징수 현황

사 업 명	위 치	대지면적 (㎡)	용 도	개발부담금 부과금액	징수금액	비 고
지목변경 수반 개발사업	민락동 산12-10	664	업무시설	13,897,720	13,897,720	
"	남천동 산46-18	687	단독주택	57,529,480	57,529,480	

※ 개발부담금 징수금의 배분 : 국고 귀속 50%, 지방자치단체(구)귀속 50%

나. 근거 법률 : 개발이익환수에 관한 법률

다. 부과대상 사업

- 택지개발사업, 공업단지조성사업, 관광단지조성사업, 도시환경정비사업, 지목변경수반 개발사업 등 10개 분야(32개 세부사업) 사업으로서 면적이 아래 기준면적을 초과 하는 사업
 - － 도시지역 : 990㎡ 이상 (특별시·광역시는 660㎡)
 - － 비도시지역 : 1,650㎡이상

라. 납부의무자

- 사업시행자. 단, 토지소유자와 사업시행자가 다른 경우 토지 소유자

마. 부과대상 사업의 고지

- 시장·군수·구청장은 개발사업의 승인이 나면 15일내에 납부의무자에게 개발 부담금 부과대상 사업임을 고지

바. 개발비용 산출명세서 제출 (자료제출 의무)

- 제출자 : 사업시행자(납부의무자)
- 개발비용 : 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 순공사비 등
 - － 제출기한 : 사업 종료(사용승인) 후 40일 이내
 - － 벌칙 : 기한 내 미제출시 200만원 이하의 과태료 부과

사. 개발부담금 산정

- 개발부담금 = 개발이익 × 25%
- 개발이익 = 종료시점지가 - (개시시점지가 + 정상지가상승분 + 개발비용)
- 종료시점지가 산정을 위한 표준지 선정 : 부동산평가위원회 심의

아. 개발부담금 부과·징수

- 사업 준공 후 3개월 내에 개발부담금 결정 부과 및 통지
- 사업시행자는 부과 고지 후 6개월 내에 부담금 납부
 - － 미납부시 체납처분, 가산금 부과, 부동산 압류 등
 - － 가산금(100분의 3) 및 증가산금(월 1000분의 12, 60개월을 초과하지 못함) 부과 (가산금은 국고 귀속)

5. 외국인 토지관리

- 신고대상 : 대한민국 국적이 아닌 외국 국적을 가진 개인이나 법인
- 토지취득의 종류
 - 계약(매매)에 의한 취득신고
 - － 신고기한 : 계약 체결일로부터 60일 이내
 - － 구비서류 : 신고서, 토지취득계약서, 신분증

- 계약 외 원인으로 인한 취득신고
 - － 신고기한 : 상속, 경매, 환매, 확정판결일로부터 6개월 이내
 - － 구비서류 : 신고서, 입증서류, 신분증

외국인 토지취득 신고 현황

[2011. 12. 31 현재]

국 적 별	건 수	면 적 (㎡)	취득가액(백만원)
계	128	20,597	28,235
미 국 교 포	46	3,379	6,178
기 타 교 포	25	2,387	4,288
순수외국인	40	2,675	3,900
합 작 법 인	17	12,156	13,869

6. 지적공부관리와 지적민원행정

가. 종류와 등록현황

지적공부는 토지(임야)대장과 공유지 연명부 78,363매 · 지적(임야)도는 318매로서 그 현황은 다음과 같다.

○ 대 장

[단위 : 매]

구 분		합 계	토 지 대 장	임 야 대 장
계		78,363	77,405	958
본 대 장		28,290	27,447	843
공 유 지 연 명 부		50,073	49,958	115
舊 대 장	카 드	48,237	47,184	1,053
	부책(권)	88	84	4

○ 도 면

[단위 : 매]

계	지 적 도	임 야 도
318	302	16

나. 지적측량 기준점 관리

지적측량의 기준이 되는 국가·지적 기준점의 정확한 측량성과 유지를 통한 토지의 경계분쟁 예방과 후속측량의 편리 도모를 위하여 철저한 보존관리가 요구되며 이에 따라 정밀도를 제고코자 정기 실태조사(연1회 이상)는 물론 수시 조사하여 기 설치된 점들을 철저히 유지·관리하고 있다.

관리단계는 실태조사 실시와 표석대장 정리 및 사고 기준점 복구조치 순으로 진행되며 조치사항은 공사시행 기관에 유지관리를 협조·안내하고 사고점의 원인분석 후 부담 조치한다. 관내에 매설되어 관리중인 현황은 다음과 같다.

[단위 : 점]

구 분	계	국가기준점		지적기준점		
		삼각점	수준점	삼각점	보조삼각점	도근점
점 수	1,227	1	2	6	14	1,204

○ 추진실적

- 기준점 전수조사 완료 (완전 1,187점, 망실 31점, 폐기2점, 신설및재설치52점)
- 망실분 복구 완료
- 국가기준점과 지적삼각점 현황 조사 및 결과보고

다. 한국토지정보시스템(KLIS) 구축 및 안정적 운영

정확한 자료구축과 지적공부 완전 전산화로 효율적인 지적관리 등 토지정보의 공동활용을 위한 지적기반을 조성하였으며, 전국확산 계획에 맞추어 정확한 자료(D/B) 구축을 위한 수치화일 변동자료를 정비하고 개별지적도면 검수와 더불어 실용화 체계에 맞게 추진함으로써 지적업무에 활용함은 물론 신속한 민원처리 및 대민 서비스 향상에 기여하고 있다.

○ 추진경과

- 필지 중심의 토지정보시스템(PBLIS) 개발 : 1996년 ~ 2000년(행자부)
- 지적도면 전산화 사업 추진 : 1999년 ~ 2003년
- PBLIS 시범운영(수영구, 중구, 남구) : 2003. 12월까지

○ 전산화 이후 변동자료 정리 실적 및 전산장비 구입 현황

- 변동자료 정리 : 1,807필지(1998 ~ 2001년도분 1,142필지, 2002년도분 665필지)
- 필지 중심 토지정보시스템 및 수치화일 D/B 구축 완료
 - 동별, 축척별, 연속지적도면을 NT서버에 탑재 완료
- 클라이언트 PC 3대, 디지털 좌표 독취기 1대 구입(2003. 1월)

○ 종이 지적도면 폐쇄 및 KLIS 본격 운영

- 폐쇄도면 : 318매
- 본격 운영일시 : 2005. 3. 2
- 토지이용계획확인원 전산발급 : 2006. 1. 3

라. 지적정보센터 온라인 확대 실시

토지정보를 필요로 하는 국민이나 공공기관 등에 신속 정확한 토지정보를 제공하고 지적정보센터 온라인 확대사업을 실시하여 조상 땅 찾기 등의 업무를 관계법령 기준에 따라 신속하게 자료를 제공함으로써 국민의 편의증진에 기여하였다.

○ 실적 : 75건 1,020,957필지 861,589,125㎡

○ 다른 시·도 서류 이송 : 25건

- 주민등록번호가 없을 경우 관할 광역시·도에서 확인

마. 토지표시변경 등기촉탁·소유권 정리

지적법령 개정(1995. 4. 1) 이후부터 토지이동에 따른 처리분에 대하여 지적공부 정리 후 토지소유자를 대신하여 구청장이 등기촉탁하고 관할 등기소 등기필 통보에 의한 소유권 정리를 실시간으로 처리함으로써, 토지소유자의 등기 신청으로 인한 번거로움과 소유권 행사에 따른 경제적 부담을 덜어주었으며, 이용주민의 편의 제공을 통하여 토지 정보 행정업무 등 구정 신뢰도 제고에 크게 기여하였다.

- 등기촉탁 : 345필지
- 소유권 정리 : 15,214필지(소유권이전 8,023건, 소유권보존 1,802건, 기타 5,389건)

7. 부동산중개업 관리

투명하고 공정한 부동산거래와 국민의 재산을 보호하기 위하여 공인중개사의 자질 향상을 위한 교육을 강화하는 한편, 중개업소를 통한 부동산 거래서비스를 손쉽고 안전하게 받을 수 있도록 불합리한 규제를 정비하였다.

또한 투기조장 행위 등 불법 중개행위를 방지하기 위하여 수시 점검과 단속을 실시하고 있으며 귀중한 재산거래의 중추적 역할을 담당하고 있는 중개업자의 전문지식 함양을 위한 부동산 중개업협회의 연수교육 등을 실시하여 공신력을 높이는데 최선을 다하였으며 현황은 다음과 같다.

[2011. 12. 31 현재]

계	중 개 사	중 개 인	법 인
280	257	23	0

가. 부동산중개업소 지도점검

- 기 간 : 분기별(연 4회)
- 대 상 : 관내 전 중개업소

나. 중개수수료요율표 홍보

- 홍보시기 : 분기 1회
- 홍보방법 : 새수영 구보, 수영구 홈페이지 등

다. 불법중개영업행위 고발·신고 센터

- 기 간 : 연 중
- 신 고 처 : 구청 토지정보과(610-4765)와 중개업협회(803-8060)

라. 부동산중개업소 행정예고제 시행

부동산 중개업 업무보증 설정기간 만료에 따른 사전 안내로 민원인에게 발생할 불이익 처분을 미연에 방지하고 중개업소의 효율적인 관리를 도모하고 있다.

- 대 상 : 관내 등록된 중개업소
- 신청기간 : 업무보증설정 1년
- 설정목적 : 손해배상책임보장
- 설정방법 : 보증보험, 공제 또는 공탁가입

8. 부동산실거래가 신고제

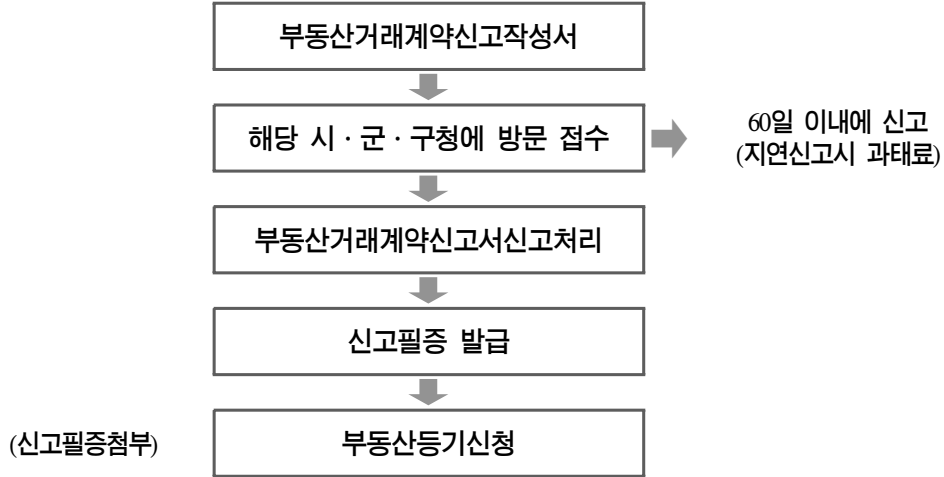
투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 거래를 투명하게 하기 위하여 “공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률”이 개정되어 2006년 1월 1일부터 “부동산 실거래가액 신고의무제도”를 시행하고 있다.

가. 부동산 실거래가 신고제도 주요내용

- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(사용승인일 이전 분양 계약한 분양권/입주권)의 매매계약을 체결한 때
- 신고의무자 : 거래당사자와 중개업자
 - － 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 때에는 반드시 중개업자가 신고를 하여야 함
- 신고기간 : 계약체결일로부터 60일 이내
- 신고사항 : 실거래가격 등 대통령령이 정하는 사항
- 신고처 : 당해 토지 또는 건축물 소재지 관할 시장·군수·구청장
- 부동산거래 신고가격의 검증
 - － 신고된 부동산 거래가격의 허위신고 여부에 대하여 가격 검증을 거치게 되며 거래내역 및 검증결과는 국세청(관할세무서)과 시·군·구청 세무부서에 통보하여 과세자료로 활용.
- 신고제도 위반시 벌칙
 - － 신고의무 위반 : 매도자·매수자 및 중개업자는 500만원 이하의 과태료
 - － 중개업자의 거짓기재 또는 이중계약서 작성 : 중개업 등록취소 또는 6월 이내 자격정지

나. 부동산 실거래가 신고절차

○ 방문신고



○ 인터넷신고

