



주요업무계획

(2006 주요실적 및 2007 계획)

2006. 11

지 적 과

순 서

	일반현황	1
	2006 주요업무 추진실적	3
	2007 업무추진목표와 방향	8
	2007 주요업무계획	9
	특 수 사 업	17

1. 일반 현황

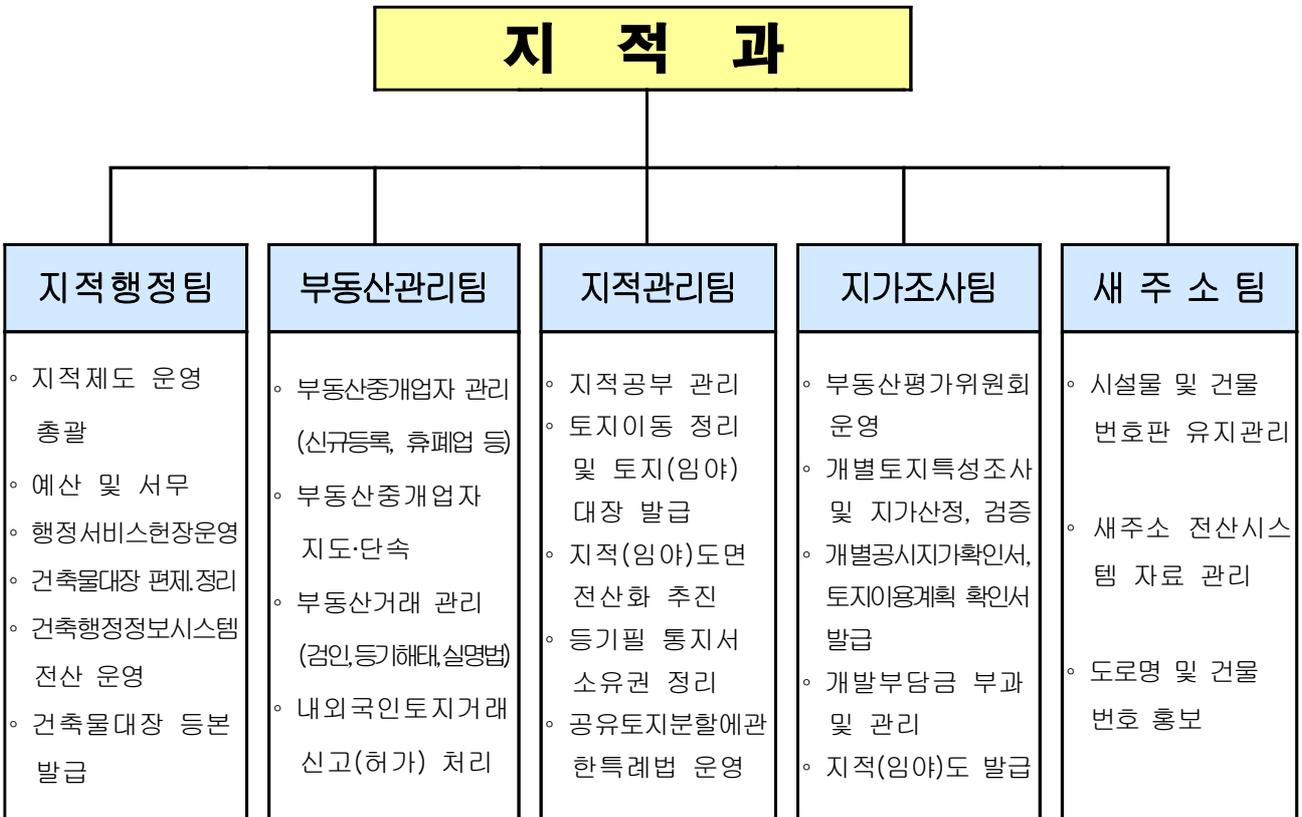
1

인 력

구 분	계	일 반 직						기 능 직		
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	8급	9급	10급
정 원	28		1	5	9	8	3	2		
현 원	28		1	5	13	2	3	3	1	

2

조 직



3

기타 주요 공부 현황

건축물대장 현황

공 부 명	대장매수	일반건축물 및 전유부	표 제 부
계	130,909	126,449	4,460
일반건축물대장	33,200	31,217	1,983
집합건축물대장	97,709	95,232	2,477

지적공부 현황

공 부 명		건 수	공 부 명	건 수	비 고
대	토지(임야) 대장	45,328필	수치지적부(카드)	34권 (3,035필)	
	부책식 대장	65,289매	지적도	666매	도해지적도 410매 수치지적도 256매
장	카드대장	60,078매	임야도	7매	
			도시계획열람도	659매	

지목별 현황

구 분	계	대	도 로	하 천	공장용지	기 타
필 수	45,328.0	36,818.0	5,527.0	1,025.0	140.0	1,818.0
면 적 (㎡)	24,566,231.2	9,557,245.7	4,129,489.1	8,023,876.1	404,275.2	2,451,345.1

지적측량기준점 현황

총 계	지적삼각점	지적삼각 보 조 점	기 준 점			비고
			소 계	표 철	맨 흘	
641	9	25	607	499	108	

부동산중개업소 현황

구 분	총 계	공인중개사	부동산중개인	법 인	비 고
부동산중개업소 수	923	648	267	8	

II. 2006 주요업무 추진실적

1 부동산 실거래가격 신고

□ 추진계획

- 시행일시 : '06. 1. 1
- 신고대상 : 토지 및 건축물의 매매에 관한 거래계약서를 작성한 때
- 검인대상 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 분양권매매 및 경매

□ 추진실적(거래신고 처리건수)

구분 계	부동산거래신고			검 인	주택거래
	소 계	인터넷신고	방문신고		
12,863건	7,821건	4,952건	2,869건	4,615건	427건

- 신고지연 과태료 부과 : 5건 과태료 15,342천원

2 토지거래 허가제 운영

□ 토지거래계약허가구역 지정현황

지구명	위 치	면 적	지 정 기 간
영등포 뉴타운	영등포동2가, 5가, 7가 일대	226,005㎡ (68,366평)	'03. 11. 26 ~ '08. 11. 25
신길동 뉴타운 (재정비촉진지구)	신길동 일대	1,469,910㎡ (444,648평)	'05. 12. 27 ~ '10. 12. 26

○ 토지거래허가 기준 면적

- 주거지역 180㎡ 초과
- 녹지지역 100㎡ 초과
- 상업지역 200㎡ 초과
- 공업지역 660㎡ 초과
- 재정비촉진지구 토지거래허가 기준 면적 20㎡ 이상(2006.10.19시행)

□ 추진실적

- 토지거래허가 신청 처리
 - 2005년 이전 : 13건
 - 2006년 : 13건(신길 재정비촉진지구11건, 영등포 뉴타운2건)

3**부동산 거래질서 확립**

□ 추진개요

- 기 간 : 연중
- 대 상 : 923개 중개업소(공인중개사 648, 중개인267, 법인8)
- 지도단속 : 2회
- 조치사항 : 위법·부당한 중개업법 위반행위 행정처분 등

□ 추진실적

- 민원처리 현황

계	개설등록	장소이전	휴업 및 장 연	폐업	등록증 재교부
736	217	131	117	211	60

- 행정조치 결과

계	등록취소	업무정지	과태료부과	비고
33건	8건	14건	11건 (2,100천원)	

4**지적측량기준점 관리**

□ 지적측량기준점 일제조사

- 기 간 : '06. 2 ~ 4월
- 대 상 : 679점(삼각점 9점, 삼각보조점 20점, 도근점 650점)
- 조치사항 : 망실점은 원인자를 규명 재설치에 따른 복구비 부과
- 조사결과 : 양호636점, 망실43점
- 조 치 : 1,636천원 복구비 부과

□ 지적측량기준점 재설치

- 설 치 일 : '06. 9. 6
- 설치점수 : 지적삼각보조점 5점
- 위 치 : 여의도 20번지 외 4곳

5**개별공시지가 조사 내실화**

□ 조사개요

- 2006.1.1기준 : 26,064필지(단독주택가격 공시대상 제외)
- 2006.7.1기준 : 259필지(1.1~6.30기간 중 분할, 합병 등의 토지)

□ 추진실적

- 2006. 1. 1기준 개별공시지가 조사 및 결정
 - 개별공시지가 토지특성 조사 : 26,064필지
 - 결정 · 공시 : 2006. 5. 31
 - 의견제출·이의신청 접수 및 처리 현황

구 분	계	접 수 현 황		처 리 결 과		
		상향요구	하향요구	상향조정	하향조정	기 각
의견제출	35	8	27	4	8	23
이의신청	148	3	145	3	38	107

- 2006. 7. 1기준 개별공시지가 조사 및 결정
 - 개별공시지가 토지특성 조사 및 지가산정, 검증 : 259필지
 - 결정 · 공시 : 2006. 10. 31

6**공유토지분할에관한특례법 운영**

□ 시행개요

- 시행기간 : '04. 4 .1 ~ '06. 12. 31
- 업 무 량 : 100필지
- 대상토지
 - 공유자 총수 1/3 이상이 그 지상에 건물을 소유하는 방법으로 1년이상 자기지분에 상당하는 부분을 점유하고 있는 등기된 공유토지

□ 추진실적

- 공유토지분할 : 개시결정 87필지, 처리 58필지
- 공유토지분할 대상토지 신청 종용 : 2회(개별 우편발송)

7

폐쇄지적(임야)도면 전산화 추진

□ 추진계획

- 기 간 : '06. 1 ~ 12월
- 대 상 : 도면1,089장(폐쇄된 지적도·임야도)
- 추진사항
 - 도면등록사항(지번, 경계선 등)을 입력
 - 도면스캐너, 지번색인 및 이미지프로그램 설치

□ 추진사항 : 완료

- 용역 수의계약 체결 : '06. 7. 3
 - 용역업체 : (주) 동이씨엔씨(구로구 구로동 182-13)
 - 용역기간 : '06. 7. 3 ~ 11. 29
 - 칼라스캐너 1,111장(100%완료), 지번색인:1,111장(100%완료)

8

건축물대장·등기자료 표제부 일치화

□ 추진계획

- 기 간 : 연중
- 업무량 : 33,941건(일반건축물 31,527건, 집합건축물 2,414건)
- 정비대상
 - 표제부 사항에 평방미터로 환산등록이 되어 있지 않은 건물등기부
 - 토지이동으로 지번이 변경되었으나 종전 지번으로 되어 있는 건물 등기부

□ 추진실적

- 건축물대장 및 등기부 일치성 대사 : 31,900건(94%)
- 건축물표시변경 등기촉탁 완료 : 950건

9

실생활 주소로 전환하는 새주소 정착

□ 추진계획

- 새주소 개선사업 후 교체 물량 : 총2,688개(도로명판193개, 건물번호판2,495개)
- 새주소 안내도 제작설치 : 12개동
- 새주소 접지용 안내책자 제작 배부 : 1,500부
- 지역케이블 방송홍보 : 1일 5회 방송('06. 6. 20 ~ 10.19)
- 새주소 안내 홈페이지 개설 운영

□ 추진실적

- 도로구간 및 도로명판 설치 : 196개(간선도로2,소로100,골목길94)
- 건물번호판 설치 : 2,988개
- 전산시스템 (신축·증축 건물 도면 및 수정자료)입력 : 275건
- 홍보실적 : 560건(홈페이지 활용 주민홍보 실시)
- 지역 케이블방송 새주소 홍보 : 1일 5회(총600회)

10

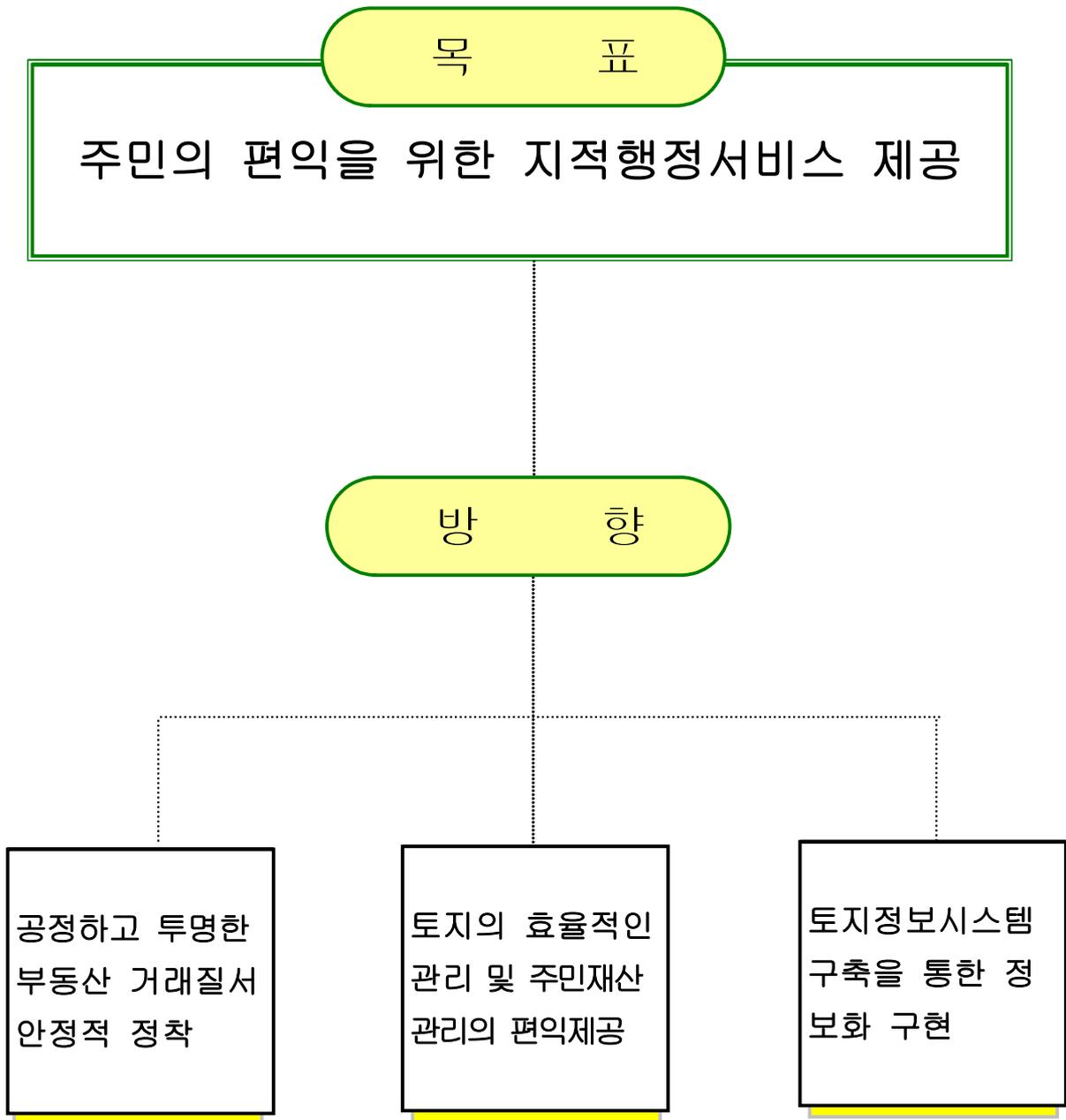
제증명 발급등 처리현황

(2006. 10. 31현재)

구분	서류명	처리실적		비고
		통수(필수)	1일 평균	
합 계		257,980	1,252	수수료 수입 134,125천원
제 증명 발 급	토지(임야)대장	110,652	537	
	토지이용계획확인서	17,486	85	
	지적(임야)도 등본	13,997	68	
	건축물대장	76,377	371	
	개별공시지가확인서	2,169	10	
기 타	부동산매매계약서 검인	12,863	62	
	등기필소유권 정리 (토지 및 건물)	24,436	119	

※ 무인등기부등본 발급현황 : 27,241건/28,165통 (28,165천원)

Ⅲ. 2007 업무추진목표와 방향



IV. 2007 주요업무계획

1

부동산실거래가 신고제 운영

2006년 1월 1일 “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률” 개정으로 부동산 실거래가격 신고가 의무화됨으로써 그간 성행했던 이중계약서 작성을 없애고, 부동산 거래를 보다 투명하게 하여 건전한 부동산 거래질서를 확립하고자 함

□ 사업목표

- 부동산 실거래가 신고제 도입으로 이중계약서 작성을 제도적으로 차단하고 부동산거래시장의 투명화와 공정한 과세기반 구축

□ 사업개요

- 신고대상 : 매매에 관한 거래계약서가 작성되는 모든 토지 또는 건축물
- 신고의무자 : 거래당사자 및 중개업자
- 신고기간 : 거래계약 체결일로부터 30일 이내
- 신고방법 : 인터넷 또는 방문 신고
- 신고필증 : 신고내용 확인 후 신고필증 교부
 - ※ 신고필증은 부동산등기 특별조치법에 의한 검인으로 같음

□ 행정처분

- 취득세 3배 이하의 과태료 부과
- 중개업자는 과태료 외 등록취소 또는 6월 이내 자격정지처분 가능
- 신고가격 검증 후 관할 과세관청에 통보하여 불이익 조치
 - ※ 신고의무 위반(미신고, 지연, 허위신고 등)

2

토지거래계약 허가제 운영

토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역의 투기억제와 지가안정을 위하여 토지거래허가제도를 도입하여 운영함으로써 국토의 균형발전

□ 사업목표

- 뉴타운 사업 지구내에서 소유권·지상권 등을 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 자에 대한 실수요성과 이용목적 등을 면밀히 검토하여 허가 및 사후 관리함으로써 부동산의 투기적 요소를 사전에 예방하고자 함

□ 구역지정 현황 및 개요

지 구 명	위 치	면적	지정기간
영등포 뉴타운지역	영등포동 2가, 5가, 7가 일대	226,005㎡ (68,366평)	'03. 11. 26 ~ '08. 11. 25
신길동 뉴타운 (재정비 촉진지구)	신길동 일대	1,469,910㎡ (444,648평)	'05. 12. 27 ~ '10. 12. 26

○ 토지거래허가 기준 면적

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

※ 재정비촉진지구 토지거래허가 기준면적 20㎡ 이상(2006.10.19시행)

□ 추진방향

- 부동산의 투기적 요소 억제 및 지가 안정
- 실수요자를 중심으로한 토지거래의 합리적 유도

□ 추진계획

- 사후 이용실태 조사 실시 : '07. 5. 1 ~ 7. 31
- 행정처분 : 토지이용의무 위반자
 - 매년 1회, 토지취득가액의 10% 범위내에서 이행 강제금 부과

3

부동산 거래질서 확립

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제44조에 의거 부동산 중개업을 건전하게 지도하고 중개업무를 적절히 규율함으로써 선량한 주민들의 재산권 보호와 부동산 거래질서를 확립하고자 함

□ 사업목표

- 위법·부당한 중개행위를 중점 지도·점검하여 부동산중개업자의 공신력을 강화하고,
- 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민이 안심하고 신뢰할 수 있는 부동산중개업소로 지도·육성하고자 함

□ 추진계획

- 점검기간
 - 상반기 : '07. 4 ~ 6월
 - 하반기 : '07. 9 ~ 11월
- 점검대상 : 923중개업소(공인중개사648, 중개인267, 법인8)
- 점검방법
 - 점검반 편성 : 2개반 4명으로 구성
 - 해당업소를 대상으로 전수 방문하여 지도 점검
 - 취약지역 및 민원다발지역 중점 지도 점검

□ 추진사항

- 거래계약서 적정작성 및 중개수수료 과다수수 등
- 자격증 및 등록증 양도 또는 대여 행위
- 미등기 전매 및 투기를 조장하는 행위
- 부동산 실거래가신고 적정 여부 등

□ 행정처분

- 중개업법 위반 업소
 - 위법사항에 따라 등록취소, 업무정지, 과태료 부과 처분

4

개별공시지가 조사 및 결정·공시

개별공시지가는 토지에 관련되는 국세 및 지방세는 물론 각종 부담금 등의 부과기준으로 활용되는 등 국민의 재산권에 밀접한 영향을 미치고 있으므로 보다 객관적이고 합리적인 개별공시지가를 조사·결정

□ 사업목표

- 개별공시지가의 정확한 조사 및 결정·공시를 통하여 토지가격의 객관적인 기준 확보
- 개별공시지가 조사에 대한 단계별 일정 및 작업관리를 철저히 하여 지가결정의 적기성 및 신뢰성 제고

□ 추진방향

- 지속적인 지가조사 실시를 위한 영등포구 지가조사반 상시운영
- 토지소유자 등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴
- 감정평가업자의 검증 및 부동산평가위원회의 심의 등을 통한 정확하고 객관적인 지가결정

□ 추진일정

- 2007. 1. 1기준 지가 조사 : 43,968필지
 - 토지특성조사 및 산정, 검증 : '07. 1. 2 ~ 4. 20
 - 지가열람 및 의견제출 처리 : '07. 4. 21 ~ 5. 10
 - 개별공시지가 결정·공시 : '07. 5. 31
 - 이의신청 및 처리 : '07. 6. 1 ~ 7. 30
- 2007.7.1기준 지가 조사 : 1.1~6.30 기간중 분할, 합병 등의 토지
 - 토지특성조사 및 산정, 검증 : '07. 7. 2 ~ 9. 7
 - 지가열람 및 의견제출 처리 : '07. 9. 10 ~ 10. 26
 - 개별공시지가 결정·공시 : '07. 10. 31
 - 이의신청 및 처리 : '07. 11. 1 ~ 12. 30

□ 소요예산 : 55,330천원

5

집합건축물대장 소유자 일제정리

집합건축물대장의 전유부에 등재된 소유권에 관한 사항을 부동산 등기부와 상호 일치되도록 정리함으로써 업무의 효율성을 높이는 한편 국민의 재산권 행사에 따른 불편을 해소하고자 함

□ 추진목표

- 집합건축물대장 전유부와 부동산등기부의 소유자 일치성 확보
- 관할등기소와 연계하여 정리기간 내 업무량 전량 정리

□ 추진방법

- 정리기간 : '07. 1 ~ 12월
- 업무량 : 95,224세대
- 정리대상
 - 집합건축물대장 전유부 소유자 현황의 등기부와 불일치사항
- 정리방법
 - 건축행정정보시스템에서 집합건축물 세대별조서 작성
 - G4C이용 부동산 등기정보 조회 및 등기관서의 등기자료와 대조
 - 불일치 사항을 등기부에 의거 집합건축물 전유부 소유권 정리

□ 추진일정

- 세대별 지번별 조서작성 : '07. 1 ~ 3월
- 등기자료 대사열람 및 불일치사항 발체 : '07. 4 ~ 8월
- 건축물대장 전산자료 정리 : '07. 9 ~ 12월

6

토지이동 대상토지 일제조사 정리

공공용지인 도로, 구거, 하천, 공원과 주택법에 의한 건축물이 준공된 부지에 대하여 일제조사를 실시하여 토지이동 신청(지목변경 및 합병)을 종용, 정리하여 토지소유자의 재산권 행사에 따른 불편을 해소.

□ 추진목표

- 관계법령에 의하여 사실상 용도가 변경된 토지를 일제조사
- 동일용도로 이용중인 여러 필지의 토지를 1필지로 합병정리
- 토지소유자 및 재산관리인에게 토지이동 신청 공문 등 발송

□ 추진방법

- 정리기간 : '07. 1 ~ 12월
- 업 무 량 : 지목변경 50필지, 토지합병 200필지
- 대상 토지
 - 도시 및 주거환경 정비법등에 의거 토지이용현황이 변경된 토지
 - 기타 인·허가 등을 원인으로 하여 토지이용이 변경된 토지
- 추진방법
 - 도면조사 : 대상토지를 지적도 및 토지대장에 의거 일제조사
 - 현지조사 : 조서와 도면에 의거 등기열람 및 현장조사 후 판단
 - 신청종용 : 소유자, 관리인, 사업시행자에게 토지이동 신청을 안내
 - 지적공부 정리 및 등기촉탁

□ 추진일정

- 대상토지 조서 및 도면작성 : '07. 1 ~ 3월
- 등기자료 열람 및 현장조사 : '07. 4 ~ 6월
- 지적공부정리 신청 안내 : '07. 7 ~ 10월
- 지적공부정리 및 등기촉탁 : '07. 11 ~ 12월

7

지적측량기준점 재설치 및 관리

토지의 이동이 빈번할 것으로 예상되는 지역에 지적측량기준점 설치와 기 설치된 지적측량기준점을 철저히 유지·관리하고, 정확한 지적측량성적을 제시하여 측량의 민원을 사전에 예방하고자 함

□ 추진방침

- 연1회 이상 일제조사하여 망실·위치변동이 있는 경우 재설치
- 지적측량기준점에 대한 측량성과 재확인

□ 추진계획

- 지적측량기준점 일제조사
 - 기 간 : '07. 4 ~ 6월
 - 대 상 : 641점(삼각점 9점, 삼각보조점 25점, 도근점 607점)
 - 조치사항 : 망실점은 원인자를 규명하여 재설치에 따른 복구비 부과
- 지적측량기준점 설치
 - 업 무 량 : 지적삼각보조점 5점
 - 설치일정 : '07. 7 ~ 9월
 - 설치장소 : 망실된 곳이나 재설치가 필요한 지역
 - 측량방법 : GPS 또는 광파측거기 등을 이용하여 직접 측량
- 지적측량기준점 재측량
 - 업 무 량 : 20점
 - 측량기간 : '07. 10 ~ 11월
 - 측량방법 : GPS 또는 광파측거기 등을 이용하여 직접 측량
 - 조치사항 : 재측량 결과 도근점의 위치변동 등으로 성과 변동이 있을 경우에는 성과변경 후 사용

□ 소요예산 : 4,300천원

도로명사업(새주소사업)에 의해 설치된 도로명 시설 유지관리와 『도로명 주소등 표기에 관한 법률』 제정에 따른 법정주소 전환에 대비한 주민홍보로 새주소 제도정착에 기여하고자 함

□ 사업목표

- 도로명판 및 건물번호판의 제작설치 관리지침 준수
- 신설 및 폐쇄도로등 변동자료 정리로 도로명 데이터의 정확성 확보
- 새주소 법정전환에 따른 주민인지도 및 활용도 확산

□ 추진방향

- 신설도로, 신축건물 변동자료 정리
 - 도로·건축물 관련부서와 긴밀한 협조로 체계 구축
 - 건축물 준공허가시 건물번호판 부착 의무화 및 해당부서와 긴밀한 협조유지
 - 새주소 전산시스템 구축 및 D/B 유지관리
- 시설물 이상유무 일제 실태조사 : 30,846개
 - 도로 명 판 : 1,888개
 - 건물번호판 : 28,958개
 - 망살훼손된 시설물 설치·유지관리 보완 및 변동자료 정리
- 새주소 홍보강화
 - '07. 4월 : 도로명 및 주소표시접지용 안내책자 제작 1,000부
 - '07. 5월 : 지역 케이블방송 송출 (6개월)
 - '07. 6월 : 홍보용 리후렛 제작 1,000부
 - '07. 7월 : 동사무소 새주소 안내도 제작 6개
- 공공기관 주민대상 도로명 주소 솔선 사용 홍보
 - 공공기관, 주민대상 및 홈페이지 도로명 주소 병행 표기(공공기관 등)

□ 소요예산 : 55,340천원

V. 특 수 사 업

1

신·구 지번 연계 D/B구축 운영

1914년부터 각종개발사업 행정구역변경 등으로 지번변천 사항에 대하여 D/B를 구축하여 바뀐 지번을 쉽게 알 수 있도록 우리구 홈페이지에 게재하여 주민편의 및 행정업무의 처리에 서비스 제공.

□ 사업목표

- 지번변경 및 행정구역 변경에 따른 불편사항 완전 해소
- 변경지번의 신속한 확인으로 대민 행정서비스 향상과 민원편의 제공
- 지번변경사항 제공으로 행정업무의 편의 제공

□ 전산화 추진 대상

계	행정구역변경	도시개발사업 (재개발, 재건축)	지번변경
48,800건	8,980건	38,620건	1,200건

□ 추진내용

- 지번변경 자료 발체
 - 행정구역변경 : 서울시 문서보존서 등 각종 자료 조사 확인
 - 도시개발사업등 : 우리구 및 서울시 사업 주관부서 조사 확인
- 발체된 자료 D/B구축
- 영등포구 홈페이지에 게재

□ 추진일정

- 자료발체 및 각종공부 확인 : '07. 1 ~ 3월
- 자료입력 (D/B구축) : '07. 4 ~ 8월
- 영등포구 홈페이지 게재 및 홍보 : '07. 9월

□ 기대효과

- 세금신고, 주소찾기, 조상 땅 찾기 민원 해소
- 영등포구 역사(略史)문화재 등 지번 변천과정 파악용이