

제159회 구의회 임시회

2011. 2.18 ~ 2.28

『교육 복지 사람중심 새 영등포』 실현을 위한

2011년 주요업무 보고



지 적 과

보 고 순 서

- 일 반 현 황 1
- 2011 주요업무 추진계획4
- 신 규 · 주 요 투 자 사 업 ...11
- 2010 주요업무 추진실적 ... 12

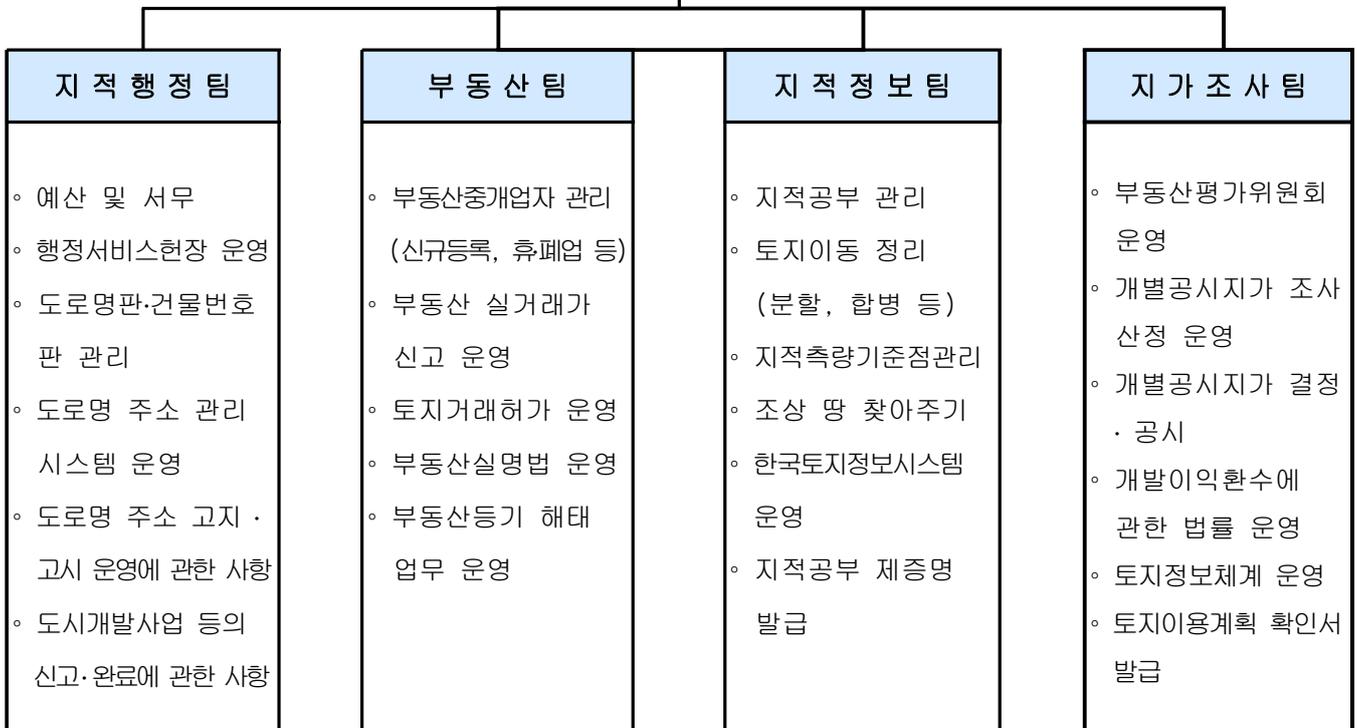
I. 일반 현황

1 인 력

구 분	계	일 반 직						기능직		
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	8급	9급	10급
정 원	26		1	4	6	8	5	1	1	
현 원	24		1	4	9	5	3	2		
과부족	-2				3	-3	-2	1	-1	

2 조 직

지 적 과



3

주요시설 및 장비

주요장비	수량	용도
플로터	2대	개별공시지가, 도로명주소 도면 및 지적도 출력용
일반승용차(마티즈)	1대	지적과 도로명주소 업무 차량

4

예산현황

 사업별

(단위 : 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	359,467	406,015	△46,548
부동산정책 투명서 제고	85,579	90,988	△5,409
실생활 도로명주소 정착	114,219	157,148	△42,929
기본경비	159,669	157,879	1,790

목 차

〈2011년도 주요업무계획〉

1. 개별공시지가 조사 내실화 4
2. 부동산중개업소 지도관리 5
3. 부동산실거래가 신고제 운영 6
4. 토지거래계약 허가제 운영 7
5. 측량기준점 관리·운영 8
6. 폐쇄 지적(임야)도 전산화 9
7. 도로명주소 정비사업 10

〈신규·주요투자사업〉

1. 토지등급 전산화 실시 11

II. 주요 업무추진 계획

1 개별공시지가 조사 내실화 - 국 45, 구비 55%

토지관련 각종 세금과 부담금의 부과기준으로 활용되고 있는 개별공시지가에 대해 객관적이고 정확하게 조사·결정함으로써 구민에게 신뢰받는 규정구현

□ 사업목표

- 단계별 일정 및 자료관리를 철저히 하여 지가산정의 적정성 및 신뢰성 제고
- 국세, 지방세 개발부담금 등 각종 조세 부과 기준으로 활용

□ 추진방향

- 토지소유자 등으로부터 의견제출 및 이의신청을 통한 의견수렴
- 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회의 심의
- 단계별 법정 일정을 준수하여 조세부과 기관의 지가 수요에 적기 제공

□ 세부 추진계획

- 2011. 1. 1기준 개별공시지가 조사(43,263필지)
 - 추진일정
 - 토지특성조사 및 산정 : '11. 1. 3 ~ 4. 19
 - 열람 및 의견제출 처리 : '11. 4. 20 ~ 5. 20
 - 개별공시지가 결정·공시 : '11. 5. 31
 - 이의신청 접수 및 처리 : '11. 6. 1 ~ 7. 28
- 2011. 7. 1기준 개별공시지가 조사(1.1~6.30사이에 이동된 토지)
 - 토지특성조사·산정, 열람 및 의견제출 : '11. 7. 1 ~ 10. 21
 - 개별공시지가 결정·공시 : '11. 10. 31
 - 이의신청 접수 및 처리 : '11. 11. 1 ~ 12. 30
- 2012년 표준지 전수조사
 - 기 간 : '11.10. 1 ~ 12.31
 - 대 상 : 1,207필지(표준지)
 - 조사내용 : 가격불균형, 신규·삭제대상, 급등락지역 분석 및 검토

□ 소요예산 : 79,556천원(국36,843, 구비42,713)

2

부동산중개업소 지도관리 - 구비

부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 중개 업무를 적절히 규율함으로써 선량한 주민들의 재산권 보호는 물론, 중개업자의 공신력 향상과 부동산 거래질서를 확립

 사업목표

- 위법·부당한 중개행위를 근절하여 부동산중개업자의 공신력 강화
- 중개사무소 종사자 연수교육을 통한 전문직업인 지도·육성

 추진방향

- 봄·가을 이사철 중개업소 특별 지도점검 실시
- 민원발생 다발업소 및 위법행위 신고센터에 접수된 중개업소 집중단속
- 중개서비스 해피콜 모니터내용 결과 불만족 업소는 해당 불편내용을 포함한 업무전반을 조사하여 부당사항 행정조치
- 매년1회 이상 중개업종사자 소양교육 및 직무교육 정례화

 부동산중개업소 현황

계	공인중개사	중개인	법인	비고
976	776	195	5	-

 세부 추진계획

- 봄·가을 이사철 특별 지도점검(2회) : 500개소
 - 상반기 : '11. 3. 1 ~ 5. 30(3개월)
 - 하반기 : '11. 9. 1 ~ 11. 30(3개월)
- 중개업자의 사망 등 결격 사유자 색출 정비
 - 상반기 : '11. 2. 1 ~ 2. 28
 - 하반기 : '11. 8. 1 ~ 8. 31
- 중개업종사자 교육 : 2011. 5.
- 중개서비스 해피 콜 모니터 결과 불만족 업소 점검(매분기)

 소요예산 : 6,000천원

3 부동산실거래가 신고제 운영 - 구비

부동산실거래가 신고제 운영으로 부동산시장의 투명성을 확보하고, 체계적인 실거래가격 검증절차로 투기수요 방지 및 공평 과세 기반 구축 기여

□ 사업개요

- 근거법률 : 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」
- 신고대상 : 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매
- ※ 신고예외 : 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 주택을 제외한 분양권 매매
- 신고기간 : 매매계약일로 부터 60일 이내
- 신고의무자 : 토지·건물(분양권 포함) 매매당사자 및 중개업자

□ 세부 추진계획

- 부동산실거래신고 자료 정밀한 검증 실시 및 지원·단속
 - 실거래가 단속반 및 신고센터 운영
 - 이중계약서 작성, 허위신고자 등에 대한 상시적인 단속 실시
 - 부동산거래 신고 금액이 검증가격과 상당한 차이가 있는 거래 당사자 수시 조사
- 신고위반 조사
 - 무신고, 허위신고, 지연신고자 등에 대한 면밀한 정밀조사
 - 중개업자 중개 후 당사자거래 허위신고 등
- 위반자 행정조치
 - 거래당사자 : 허위신고 (취득세의 1.5배이하), 지연신고(5백만원이하) 과태료
 - 중개업자 : 과태료 부과, 등록취소 또는 자격정지 6월 이내

□ 소요예산 : 비예산

4 토지거래계약 허가제 운영 - 구비

토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역의 투기억제와 지가안정을 위한 실수요자 중심의 거래를 유도하여 토지의 합리적 이용과 국토 균형발전에 기여

□ 대상지역

지구명	위치	면적(m ²)	지정기간	허가 기준면적
영등포 뉴타운	영등포동2,5,7가 일대	226,006	'03. 11. 26 ~ '11. 12. 31	180㎡초과
신길동 뉴타운 (재정비촉진지구)	신길동 일대	1,469,910	'05. 12. 27 ~ '11. 12. 31 (재정비촉진지구 : '06.10.19 ~)	180㎡초과
준공업지역	도림동외 5개동일대	9,380,000	'08. 7. 29 ~ '13. 7. 28	660㎡초과

□ 추진방향

- 부동산의 투기적 요소 억제 및 지가 안정
- 실수요자를 중심으로 한 토지거래촉진 유도
- 토지의 합리적 이용 및 국토 균형발전

□ 세부 추진계획

- 토지거래허가제 운영 : 연중
 - 허가기준 : 실수요자 판단, 토지이용 목적의 적합 여부 등
 - 토지이용의무 및 사후관리 : 이용목적별 의무기간, 토지이용 실태관리
- 사후이용실태 조사
 - 조사대상 : 토지거래허가를 받아 거래한 모든 토지
 - 조사기간 : 매년 5. 1 ~ 7. 31
 - 조사내용 : 허가받은 목적대로 이용하는지 여부조사
- 위반자 행정조치
 - 허가를 받지 아니하거나 허위로 신고하는 자 : 고발조치
 - 이용의무 위반자 : 취득가액의 10%범위 내 이행강제금 부과

□ 소요예산 : 비예산

5 측량기준점 관리 · 운영 - 구비

지적측량의 기준이 되는 지적측량기준점을 재 측량 및 설치 등을 통해 철저히 유지 · 관리하여 정확한 지적측량 성과 제시 및 측량민원 사전예방

□ 사업목표

- 정확한 지적측량 기준점성과 제공
- 필요한 측량성과 제공으로 구민을 위한 C/S 구현
- 세계측지계 도입에 대비

□ 추진방향

- 연1회 이상 일제 조사하여 망실, 위치변동이 있는 경우 설치
- 지적측량기준점에 대한 측량성과 재확인
- 측량기준점의 세계측지계 좌표변환 성과 고시

□ 세부 추진계획

- 기준점 일제조사 : '11. 4. 1 ~ 9.30
 - 대 상 : 1501점
(지적삼각점8,지적삼각보조점34,도근점1,447,도시기준점7,국가기준점5)
 - 조치사항 : 망실점은 원인자 규명 복구비 부과
 - 지적측량기준점 성과표 및 기준점 망도 정비
- 지적측량기준점설치 : '11. 3. 1 ~ 11. 30
 - 대 상 : 5점(지적도근점)
 - 설치장소 : 망실된 곳이나 재설치가 필요한 지역
- 세계측지계 좌표변환 : '11. 3. 1 ~ 5. 30
 - 전환대상 지적기준점 : 지적삼각보조점 10점
 - 측량방법 : 인공위성을 이용한 GPS측량실시

□ 소요예산 : 5,930천원

종전에 사용하던 종이지적(임야)도를 폐쇄함에 따라 생성된 폐쇄도면을 전산화하여 도면의 오·훼손을 방지하고 해당 정보의 효율적 이용 및 향후 온라인발급 등 관련 업무에 적극 활용하고자 함

사업목표

- 폐쇄도면의 오·훼손 방지
- 폐쇄도면의 효율적 이용 및 온라인 민원발급 구축체계 확립

추진방향

- 폐쇄도면 전산 D/B 자료를 우리구 서버에 등재
- 기 구축된 (구)토지대장 등과 유기적 전산시스템 연계
- 폐쇄도면의 D/B 자료구축시 도면누락여부를 대사

세부 추진계획

- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 7. 31
- 대상도면 : 778매(지적도 723매, 일람도 31매, 색인표 24매)
- 추진방법 : 이미지 스캔을 통한 검색프로그램 개발 등
- 추진일정
 - 전산용역업체 선정 : '11. 1. 1 ~ 2. 28
 - 전산화 추진(이미지 스캐닝, 지번색인 입력 및 대사) : '11. 3. ~ 7.
 - 이미지 관리프로그램 운영 : '11. 7. 31

소요예산 : 14,782천원

7 도로명주소 정비사업 - 구비

기존의 복잡한 도로명주소를 누구나 편리하게 이용할 수 있는 주소 체계로 전면 개선하여 2012년부터 시행되는 법적 주소사용 의무화에 대비하고자 함

사업목표

- 누구나 편리하게 이용할 수 있는 주소체계로 개선하여 국민의 생활 편의 도모
- 최적의 위치정보 제공으로 국가경쟁력 강화를 위한 인프라 구축

추진방향

- 도로명주소 시설물 관리
- 도로명주소 개인별 고지 및 고시
- 도로명주소 조기정착을 위한 홍보 강화
- 도로명주소 시설물의 망실, 훼손 등에 따른 유지관리
- 공적장부 주소전환 지원

세부 추진계획

- 도로명주소 고지를 위한 통장 교육 : '11. 1월 ~ 2월
- 도로명주소 개인별 고지 및 고시 : '11. 3. 1 ~ 7. 31
 - 방문고지 원칙 (방문고지가 불가능한 경우 우편고지 가능)
- 도로명주소 시설물 유지관리 : 도로명판1,823개, 건물번호판27,369개
 - 도로명판 및 건물번호판 현황 조사 : '11. 1. 6 ~ 2. 28
- 도로명주소의 홍보물 제작 및 배부 : '11. 4. 1 ~ 10. 31
- 뉴타운사업(신길뉴타운)지역 후속 정비방안 강구 : '11. 7. 1 ~ 12. 30
- 공적장부 주소전환 : '11. 7. 1 ~ 12. 31

소요예산 : 114,219천원

Ⅲ. 신규·주요투자사업

1 토지등급 전산화 실시

토지등급 제도가 폐지되었으나 양도소득세 등 산정시 과거의 토지등급을 확인하기 위하여 구 토지대장 열람 및 등본을 발급하여야 하는 불편을 해소하고자, 토지등급의 DB 구축 및 우리구 홈페이지에서 누구나 쉽게 열람할 수 있도록 하여 고객중심의 행정서비스를 제공하고자 함

□ 사업목표

- 토지등급 전산화에 따른 민원불편 해소 및 행정 효율성 증대
- 고객중심의 행정서비스로 행정의 시너지 효과 증대

□ 추진방향

- 시군구 지적행정시스템을 통한 필지별 토지등급 D/B 구축
- 쉽고 간편하게 열람이 가능토록 구 홈페이지 검색 기능 신설

□ 세부 추진계획

- 기 간 : '11. 2. 1 ~ 9. 30
- 대 상 : 약 54,479필지 (397,574건)
- 추진내용
 - 각 필지별 토지등급 자료 D/B 구축
 - 시군구 지적행정시스템상 토지등급 자료 수집 (전산토지대장, 카드토지대장, 구토지대장)
 - 수집 자료에 대한 오류사항 발취 및 수정 작업
 - 구 홈페이지에 검색사이트 구축
 - 부서 홈페이지에 등급 검색 콘텐츠 추가 신설 (전산정보과 협조)

□ 소요예산 : 비예산

IV. 2010년 주요업무 추진실적

1 개별공시지가 결정 공시

□ 추진실적

- 2010. 1. 1기준 개별공시지가 조사 : 43,212필지
 - 토지특성조사 및 산정 : '10. 1. 2 ~ 4. 23
 - 열람 및 의견제출 처리 : '10. 4. 26 ~ 5. 28
 - 의견제출 95필지(상향5, 하향16, 적정74)
 - 개별공시지가 결정·공시 (43,212필지) : '10. 5. 31
 - 이의신청 접수 및 처리 : '10. 6. 1 ~ 7. 29
 - 이의신청124필지(상향13, 하향19, 적정92)
- 2010. 7.1기준 개별공시지가 조사 : 187필지
 - 비교표준지 선정 및 지가산정 : '10. 8. 9 ~ 8. 20
 - 개별공시지가 결정·공시 (187필지) : '10. 10. 29
- 영등포구부동산평가위원회 개최 : 4회

2 부동산중개업소 지도 점검

□ 추진실적

- 부동산중개업소 상·하반기 지도·점검 : '10. 3. 2 ~ 11. 30
 - 대 상 : 415개업소(당산동, 문래동, 대림동, 도림동 지역)
 - 위법업소 행정조치

계	등록취소	업무정지	과태료		비 고
			건수	금액(천원)	
16	5	10	1	240	

- 결격 사유자 색출 및 전산정리 완료 : '10. 2.1 ~ 8. 9
 - 위법업소 행정조치

계	등록취소	업무정지	과태료		비 고
			건수	금액(천원)	
6	4	1	1	160	

3 부동산실거래가 신고 및 토지거래계약 허가제 운영

□ 추진실적

- 부동산실거래가 신고 위반자 조사
 - 신고처리 : 7,622건(실거래:5,510건, 검인:2,112건)
 - 위반자 과태료 부과 : 33건(41,900천원)
- 토지거래계약 허가 및 이용실태 조사
 - 토지거래 허가 : 112건
 - 사후 이용실태조사 : 61건
 - 이용의무 위반 이행명령 : 4건

4 지적측량기준점 관리 및 설치

□ 추진실적

- 측량기준점 일제조사 : 479점('10. 4. 1 ~ 7. 31)
 - 측량 기준점 전수 조사 결과
 - 망실 16점(도근점15, 지적삼각보조점1), 완전 463점
 - 측량기준점 이전비 부과 및 징수완료 : 14건(1,959천원)
- 세계측지계 좌표변환 완료, 변환측량일 : '10. 5. 15
 - 변환대상 기준점 : 지적삼각보조점 10점
 - 측량방법 : 인공위성을 이용한 GPS 측량실시
 - 세계측지계 좌표변환측량 성과검사완료에 따른 성과 고시 : '10. 5. 27
- 측량기준점 측량성과 재 측량 완료(2010.11.29)
 - 재측량점 : 영등포동 649번지 일대의 1개소 지적도근점 13점
 - 재측량 결과 : 성과양호

5 도로명주소 정비사업

□ 추진실적

- 도로구간 정비 : '10. 3. 4 ~ 3. 30
- 도로구간 및 예비도로명 주민 의견수렴 : '10. 4. 29 ~ 5. 13
- 도로명주소위원회 심의 : '10. 5. 19
- 도로명주소 시설물(도로명판, 건물번호판) 조달 구매 : '10. 5. 26
- 도로구간 및 도로명 고시(1차) : '10. 5. 27
- 도로구간 및 도로명 고시(2차) : '10. 6. 17
- 도로명주소 시설물(도로명판 및 건물번호판)설치 : '10. 6. 1~9. 30
- 도로명주소 주민 설명회 개최 : '10. 7. 29 ~ 9. 30
- 도로명주소 예비안내 실시 : '10. 11. 1 ~ 11. 30

6 klis전산도면 대사 및 오류사항 정비

□ 추진실적

- 기 간 : '10. 3. 29 ~ 12. 31
- 대 상 : 전산도면 723매(44,768필지)
- 방 법 : klis전산도면과 폐쇄지적도를 대사하여 도면의 오류사항 정비
- 실 적

- 도면대사 (단위 : 매)

구 분	대 상	도 면	정비율(%)	비 고
누 계	723	723	100	

- 오류사항 정비 (단위 : 필지)

구 분	총 계	도형 중복	도형 상이	도형 누락	기 타
누 계	493	191	85	199	18