

# 토 지 정 보 과

| 연 번 | 세 부 사 업 명               |                             |
|-----|-------------------------|-----------------------------|
| 1   | 3차원 공간정보 기반 조성          |                             |
|     | 1-1                     | 구미5국가산업단지(2단계) GIS D/B구축    |
|     | 1-2                     | 고정밀전자지도 기반 3차원 공간정보운영플랫폼 구축 |
| 2   | 개발부담금 부과·징수             |                             |
| 3   | 개별공시지가 조사·산정            |                             |
| 4   | 부동산 거래시장의 건전성 확보        |                             |
|     | 4-1                     | 부동산 실거래가 신고제 운영             |
|     | 4-2                     | 부동산 중개업소 지도·점검              |
|     | 4-3                     | 부동산 실명법 위반 조사               |
| 5   | 도로명주소-건축물대장 건물정보[주소]현행화 |                             |
| 6   | 다가구주택 상세주소 부여 확대        |                             |
| 7   | 지적재조사사업 추진              |                             |

## ▷(필요성)

- 5국가산업단지(하이테크밸리)의 정확한 공간정보를 구축·개방으로 신산업분야의 서비스 개발 유도
- 다양해진 도시문제의 합리적·과학적 해결과 지속가능한 도시의 성장을 위하여 3차원 공간정보를 활용한 의사결정지원체계 필요

## ▷(추진방향)

- 고정밀전자지도 기반 구미시 모든 공간정보 탑재
- 수요자 중심 편의·효율성을 갖춘 플랫폼 개발 및 구축

## 1-1. 구미 5국가산업단지(2단계) GIS D/B구축

- 기 간 : 2024. 7 ~ 2032. 12월
- 사 업 비 : 4,600백만원[2-1단계(2,200백만원), 2-2단계(2,400백만원)]
- ※ 한국수자원공사 전액 부담
- 내 용
  - 구미 5국가산업단지 내 도로와 지하시설물 조사 및 전산화
  - 항공사진측량 및 수치지형도 제작
- 추진현황 및 향후계획
  - 용역계획 수립 및 협약체결 : '24. 4월
  - 도로 및 지하시설물 측량(2-1단계) : '24. 7 ~ '30. 12월
  - 도로 및 지하시설물 측량(2-2단계) : '29. 1 ~ '32. 12월
  - 사업 준공 : '32. 12월
- 추진성과 및 문제점
  - 도로 및 지하시설물 GIS D/B에 대한 활용도가 낮음
  - 민간에 고품질 공간정보 개방을 통해 신산업분야의 혁신적인 서비스 개발 유도

## 1-2. 고정밀전자지도 기반 3차원 공간정보운영플랫폼 구축

- 기 간 : 2025. 1 ~ 12월
  - 사 업 비 : 1,500백만원(시비)
  - 내 용
    - 고품질 공간정보를 지역의 다양한 현안문제 해결에 활용
    - 입체적 가상모의에 기반 문제 해결할 수 있도록 3차원 공간정보 통합플랫폼 구축
  - 추진현황 및 향후계획
    - 고정밀전자지도 구축사업 추진 : '24. 2 ~ 12월
    - 공간정보통합플랫폼 구축 : '25. 1 ~ 12월
    - 공간정보 소통기반 대시민서비스 구축 : '26. 1 ~ 12월
  - 활용방안
    - 빅데이터 시각화로 행정업무의 효율화 및 시민들의 공간정보 활용도 증대
    - 고정밀전자지도를 기반으로 재난,교통,환경 등 다양한 분야에 활용할 수 있으며, 도시문제를 해결할 수 있는 스마트시티/디지털트윈 의사결정지원체계 환경 조성
- ※ 재난(홍수·산사태 시뮬레이션), 교통(교통분석,교통영향평가), 환경(오염물질 바람길 분석), 드론(UAV) 항공맵, 심의지원(도시계획·경관심의) 등

## 2

## 개발부담금 부과·징수

### 1. 사업개요

#### □ 주요내용

- 기 간 : 2025. 1 ~ 12월
- 대상사업 : 택지개발사업 등 지목변경이 수반되는 사업
- 부과면적 : 도시지역 990㎡, 비도시지역 1,650㎡ 이상

※ 임시특례 : 2023. 9. 1. ~ 2024. 12. 31. 인허가분

⇒ 도시지역 1,500㎡, 비도시지역 2,500㎡ 이상

### 2. 세부추진계획

- 인·허가사업 확인 조사 후 개발부담금 대상지 사전 통지
- 정확한 개발비용 산정을 위한 개발비용용역 실시
- 종료시점지가 산정 후 감정평가법인의 검증실시
- 개발부담금 납부기일 사전 안내로 체납방지
- 체납분 적극 환수를 위한 납부독려
- 개발부담금 부과·징수 현황

(2024.8월말 기준, 단위 : 건/백만원)

| 구 분   | 부 과 |       | 징 수 |     | 체 납 |       |
|-------|-----|-------|-----|-----|-----|-------|
|       | 건수  | 금액    | 건수  | 금액  | 건수  | 금액    |
| 2023년 | 20  | 884   | 20  | 803 | 21  | 1,505 |
| 2024년 | 16  | 1,332 | 12  | 445 |     |       |

### 3. 기대효과

- 토지개발에 따른 개발이익의 일정액을 개발부담금으로 환수하여 개발이익을 목적으로 하는 난개발 및 투기행위 사전 방지

담당부서 : 토지정보과 토지정보팀 (☎6381)

### 3

## 개별공시지가 조사·산정

### 1. 사업개요

#### □ 필요성

- 개별공시지가를 적기에 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관(부서)의 지가수요에 부응

#### □ 주요내용

- 기 간 : 2025. 1 ~ 12월
- 사 업 량 : 약180,000필
- 사 업 비 : 182백만원(국 62 시 120)

### 2. 추진현황 및 세부추진계획

- 공시 필지 수 및 변동률

| 연도   | 필지 수     | 개별공시지가 변동률<br>(전년 대비) | 표준지공시지가 변동률<br>(전년 대비) |
|------|----------|-----------------------|------------------------|
| 2023 | 179,559필 | ▽6.5%                 | ▽6.76%                 |
| 2024 | 178,951필 | △0.76%                | △0.56%                 |

※ '24년 지가변동률 전국 +1.21%, 포항 북구 +1.16%, 남구 +0.73%, 김천 +0.6%

※ '24년 구미시 개별공시지가 : 최고지가 7,659,000원 (원평동 126-43)

최저지가 340원 (옥성면 태봉리 산5)

- 조사 대상 필지 확정 : '25. 1월 / 7월
- 지가산정 및 검증 : '25. 1~3월 / 7~8월
- 지가 열람 및 의견제출 : '25. 3~4월 / 9월
- 가격공시 심의 및 결정 공시 : '25. 4월 / 10월
- 이의신청 및 지가 조정 공시 : '25. 5~6월 / 11~12월

※ 의견제출이의신청 기간 내 감정평가사 상담제 운영

담당부서 : 토지정보과 토지정보팀 (☎6381)

## 4

## 부동산 거래시장의 건전성 확보

### ▷(필요성)

- 부동산 거래의 투명성을 제고하고 허위신고 방지
- 부동산중개업자의 불법중개 행위를 사전에 차단함으로써 부동산 시장의 안정과 실수요자 위주의 건전한 부동산 거래질서 확립
- 부동산을 실권리자의 명의로 등기하게 함으로써 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격의 안정을 도모

### 4-1. 부동산 실거래가 신고제 운영

- 기 간 : 2025. 1 ~ 12월(연중)
- 내 용
  - 매매계약일로부터 30일 이내 부동산 거래 신고
  - 모니터링 결과 실거래 의심 건 정밀조사
- 추진현황
  - 부동산거래계약 신고 접수, 처리 및 신고필증 교부
  - 계약일, 거래가격 등 거짓신고 의심 물건에 대한 정밀조사 진행
  - 허위신고 적발 시 과태료 부과, 징수
- 부동산거래 정밀조사 실시 및 과태료 부과현황

| 구분    | 정밀조사 | 과태료부과 |         |
|-------|------|-------|---------|
|       |      | 건수    | 금액(백만원) |
| 2023년 | 402  | 5     | 75.5    |
| 2024년 | 186  | 18    | 137.5   |

#### 4-2. 부동산중개업소 지도·점검

- 기 간 : 정기점검 연2회, 수시점검
- 내 용
  - 지도·점검반 편성 및 지도점검대상 발췌(민원접수 건 우선 대상)
  - 무등록자의 불법중개 행위 등 공인중개사법 위반 집중점검
- 추진현황
  - 위반행위에 대한 시정 및 행정처분
  - 부동산중개업 종사자와 간담회개최로 의견수렴 및 계도 활동
  - 지도·점검 및 간담회 결과분석 도출 및 개선방안 마련
- 부동산중개업 행정처분 현황

| 구분    | 등록취소 | 업무정지 | 과태료 부과 |         |
|-------|------|------|--------|---------|
|       |      |      | 건수     | 금액(백만원) |
| 2023년 | 2    | 5    | 40     | 40      |
| 2024년 | 1    | 3    | 15     | 6       |

#### 4-3. 부동산실명법 위반 조사

- 기 간 : 2025. 1 ~ 12월(연중)
- 내 용
  - 부동산실명법 위반 사실조사 및 과징금 부과
  - 부과대상 : 부동산을 타인 명의로 등기하는 명의신탁자, 계약당사자가 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날 또는, 그 계약의 효력이 발생한 날부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 등기관리자
  - 부과 기준 : 과징금의 금액은 각각의 기준에 따른 과징금 부과율을 합한 과징금 부과율에 그 부동산평가액을 곱하여 산정(100분의 30에 해당하는 범위 안에서 부과)

- 기준에 따른 과징금 부과율

| 부동산 평가액 기준     | 과징금 부과율 | 의무위반 경과기간 기준 | 과징금 부과율 |
|----------------|---------|--------------|---------|
| 5억원 이하         | 5%      | 1년 이하        | 5%      |
| 5억원 초과 30억원 이하 | 10%     | 1년 초과 2년 이하  | 10%     |
| 30억원 초과        | 15%     | 2년 초과        | 15%     |

○ 부동산실명법위반 과징금 부과·징수 현황

(2024.8월말 기준, 단위 : 건/백만원)

| 연도   | 부과 |       | 징수 |       | 체납 |       |
|------|----|-------|----|-------|----|-------|
|      | 건수 | 금액    | 건수 | 금액    | 건수 | 금액    |
| 2023 | 52 | 697.4 | 45 | 286.8 | 7  | 410.6 |
| 2024 | 3  | 688.4 | 2  | 7.3   | 1  | 681.1 |

○ 기대효과 : 부동산에 관한 소유권과 그 밖의 물권의 실체적 권리관계를 일치시켜 부동산거래의 투명성 확보

담당부서 : 토지정보과 토지정보팀 (☎6381) 토지행정팀 (☎6351)

## 1. 사업개요

### □ 필요성

- 도로명주소 표기 원칙에도 불구하고, 건물정보가 불일치하여 지번 주소를 도로명주소로 정정할 수 없는 건축물대장 상당수 존재
- 도로명주소 업무처리 시 건축물대장, 수치지형도 등의 공공데이터를 활용하고 있으나 대장 불일치로 행정 비효율 심화

### □ 주요내용

- 기 간 : 2025. 1 ~ 10월
- 사업내용
  - 지번만 기재된 건축물대장 정비 리스트 추출 및 동일한 지번에 위치한 도로명주소 대장 및 건축물대장상의 건물정보 매칭
  - 공적장부(도로명주소 대장, 건축물대장, 토지대장 등), 관련 자료 조사 및 현장 조사

## 2. 세부추진계획

- 정비 대상 목록 추출 : '25. 1 ~ 2월
- 현장조사 및 기초조사서 작성 : '25. 3 ~ 6월
- 조사서 내용 및 매칭주소 검수 : '25. 7 ~ 9월
- 결과 보고 : '25. 10월

## 3. 기대효과

- 건축물대장 도로명주소 전환 및 등기축탁(건물표시변경)까지 진행하여 공적장부 일원화로 시민 편의 향상

## 1. 사업개요

### □ 필요성

- 임차인 보호를 위하여 하나의 주택에 여러 세대가 거주하는 경우 개별 주소 부여 필요
- 복지 사각지대 해소를 위하여 원룸, 빌라 등 다가구주택 전입 시 동·호수 신고 의무화하는 방안이 추진됨에 따라 상세주소 부여 시급

### □ 주요내용

- 기 간 : 2025. 1 ~ 10월
- 사 업 비 : 10백만원(시비)
- 사업현황 : 3세대 이상 다가구주택 3,474건 중 2,005건 부여완료
- 사업내용
  - 도면과 현황이 상이한 경우가 많고 건물마다 동·층·호 배열이 다르므로 정확한 주소부여를 위한 현장조사 실시
  - 현장 조사 결과를 통한 상세주소 부여 및 소유자·임차인 통보

## 2. 세부추진계획

- 부여 대상 목록 추출 : '25. 1월
- 현장조사 및 현장조사서 작성 : '25. 2 ~ 3월
- 조사서 내용 검수 : '25. 4 ~ 5월
- 직권 부여 및 전산 등록 : '25. 6 ~ 7월
- 의견수렴 및 부여 고지 : '25. 8 ~ 10월

## 3. 기대효과

- 임대차 신고 시 임차 부분 파악 및 응급상황 발생 시 정확한 위치 파악으로 신속한 대응이 가능
- 우편물이나 택배 등의 전달·수취 정확 등 거주자에게 각종 생활 편의 제공

담당부서 : 토지정보과 주소정보팀 (☎6391)

## 1. 사업개요

### □ 필요성

- 토지의 실제 현황과 불일치하는 지적공부의 등록사항을 바로잡음
- 종이에 구현된 지적을 디지털지적으로 전환하여 효율적인 국토관리와 국민의 재산권 보호에 기여

### □ 주요내용

- 사업기간 : 2025. ~ 2026.(2년)
- 총사업비 : 151백만원(국비)
- 사업대상 : 사곡 1·2·3 지구(673필/179,984㎡)

## 2. 추진현황(업무량·추진실적) 및 세부계획

(2024. 8. 기준)

| 업무량 및<br>추진실적 | 지적공부<br>등록필지 | 완료지구/<br>대상지구 | 지적재조사대상 |           | 불부합<br>비율 | 완료필지<br>(추진율) |
|---------------|--------------|---------------|---------|-----------|-----------|---------------|
|               |              |               | 필지      | 면적(㎡)     |           |               |
|               | 256,972      | 21/41         | 14,203  | 5,213,934 | 5.5%      | 7,775(54.7%)  |

- 실시계획 수립 및 주민설명회 개최 : '24.10 ~ 12월
- 일필지 조사 및 측량 : '25. 3 ~ 6월
- 토지소유자 경계협의 및 경계확정 : '25. 7 ~ '26. 6월
- 사업완료 공고 및 조정금 지급·징수 : '27. 1 ~ 12월

## 3. 기대효과

- 토지의 정형화 및 불합리한 경계 재조정으로 토지이용 가치 상승
- 디지털지적 구축으로 효율적인 토지관리 및 지적공부의 공신력 제고

담당부서 : 토지정보과 지적재조사팀 (☎6376)