

것 같아서 제가 말씀을 드리겠는데 아마 이게
都市開發課 소속 같아서 제가 말씀을 드립니다.

물운대 관광단지 개발계획전에 대해서 제가
좀 묻고 싶습니다.

우리 물운대가 예전에는 住民들이 通行을 못
하도록 아예 入口에서 막았을 때와 지금은 등
산로라든지 여러가지 開放을 함으로써 물운대
안에 서식하고 있었던 노루라든지 이런 것들이
보면 아침만 되면, 새벽되면 해업을 쳐 가지고
섬쪽으로 갔다가 사람들이 빠지고 나가면 다시
또 해업을 쳐서 다시 물운대 쪽으로 들어온다
는 그런 걸 여러번 목격했던 사람들의 말에 의
하면 그렇습니다.

그런데 얼마 前에 대성종합기술단에 1億 5.
000萬원을 들여서 用役을 의뢰한 걸로 알고
있는데 아마 用役 結果가 나온 걸로 알고 있는
데 그 用役 結果書를 우리 區議會에 보내줄 수
있는지 答辯 좀 부탁드립니다.

○都市開發課長 宋鎬吉 그 件은 저희 所管
이 아니고 물운대 開發計劃은 地域經濟課에서
지금 用役이 完了가 됐는지 모르겠습니다.

地域經濟課의 所管입니다.

○都市局長 尹鍾文 李相殷 委員님에 補充答
辯 드리겠습니다.

물운대유원지 開發計劃은 用役機關인 대성
종합에서 今年末까지로 저희들이 알고 있습니
다.

그 結果가 나와야 알 수 있을 것 같습니다.

○李相殷委員 알겠습니다.

○委員長 具泰會 다음 質問하실 분 계십니
까? 質問하실 委員이 없으므로 質疑·答辯을
전부 마치도록 하겠습니다.

그러면 都市開發課 行政事務監査를 모두 마
치고 오후 2時에 建築課에 대한 行政事務監査
를 실시하겠습니다.

監査中止를 宣布합니다.

(13時40分 監査中止)

(14時02分 監査繼續)

○委員長 具泰會 議席을 정돈해 주시기 바
랍니다.

지금부터 地籍課 行政事務監査를 實施하겠
습니다.

먼저 慎鏞銀 課長 地籍課 監査資料에 의한
業務現況報告가 있겠습니다.

地籍課長 報告해 주시기 바랍니다.

자리에 앉아서 하세요.

○地籍課長 慎鏞銀 地籍課長 慎鏞銀입니
다.

尊敬하는 具泰會 都市産業委員長님과 여러
委員님을 모시고 저희 課 業務報告에 앞서 職
制 順序에 따라 係長들을 紹介드리겠습니다.

먼저 土地 公概念 業務를 담당하고 있는 徐
雄基 土地管理係長입니다.

(人 事)

다음은 地價調査 및 地價證明 業務를 담당하고
있는 朴東秀 地政係長입니다.

(人 事)

끝으로 토지이동 사항과 地籍公簿를 管理하
는 李正太 地籍係長입니다.

(人 事)

이어서 提出한 資料에 의해서 業務報告 드리
겠습니다.

(報 告)

1. 부동산 중개업 관리 현황
2. 토지이용계획 확인서 전산화 추진에
관한 사항
3. 택지초과소유 부담금 과징 현황
4. 개발부담금 부과에 관한 사항

5. 지적도근점 관리 및 지적장비 유지보수 현황
6. 지적불부합지 정리 및 지적도축척 변경등록 현황
7. '95 개별공시지가 이의신청 처리내역
8. 부동산 매매 검인 내역
9. '94 감사지적사항 결과조치 내역

(뒷페이지에 계속)

1. 不動産 仲介業 管理現況

가. '94 以後 許可 內譯

(단위 : 건)

1994년도			1995년도		
신 규	갱 신	계	신 규	갱 신	계
28	56	84	31	17	48

○ 부동산 중개업소 : 196개소 (중개인 91, 중개사 105), 폐업 : 22개소

나. 點檢 實態 및 措置內譯

(단위 : 건)

년도	업소수	점검 횟수	적발 업소	조 치 내 역				
				허가취소	영업정지	과태료부과	경고, 시정	무 형 의
1994	187	367	49	5	17	13	3	11
1995	196	329	36	-	7	8	17	4

2. 土地利用計劃確認書 電算化 推進에 關한 事項

가. 目 的

○ 토지이용계획확인서를 전산발급하므로써 내용의 정확성을 기하고, 발급시간을 단축하여 양질의 민원 봉사행정을 구현하는데 있음.

나. 推 進 經 緯

- '94. 2. 10 토지이용계획확인서 전산화 추진 계획 수립
- '94. 6. 3 S/W 구입 및 자료입력 용역계약 체결 ▷ 관우정보기술(주)
- '94. 8. 29 H/W 및 주변기기 구입계약 체결 ▷ (주)삼영정보통신
- '94. 9. 5 전산기기 설치완료 ▷ 도시계획도면 작업실
- '94. 9. 30 자료입력사항 확인점검 및 검수 41,030필지
- '94. 10. 4 전산발급 개시 및 교부
- '95. 3. 20 추진운영중 도출된 미비사항 보완 시행

다. 施 行 效 果

- 도면 수작업 및 직원전보시 자료 오류에 따른 불안감 해소 ▷ 사기진작
- 발급시간 단축으로 장시간 대기민원해소 ▷ 양질의 행정봉사
- 전산화된 용지의 확인증명원 교부 ▷ 신 뢰 성 제 고

3. 宅地超過所有 負擔金 課徵 現況

가. 賦課 · 徵收 現況

(단위 : 천원)

구 분	부 과		징 수		체 납	
	건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액
계	67	976,424	37	79,690	30	896,734
가 구	51	742,488	30	66,030	21	676,458
법 인	16	233,936	7	13,660	9	220,276

※ 10. 31 납기 21건 874,613천원은 고지서 미회송으로 체납 내역에 포함

나. 法人 滯納者 名單

(단위 : 천원)

연 번	법 인· 명	소 재 지	체 납 액	비 고
1	(주) 세 런 주 택	사하구 감천동 182-17번지	1,505	
2	(주) 성림주택개발	사하구 당리동 763-19번지	5,344	

※ 10. 31 납 기 대 상 법 인 제 외 (7 개 소 213,425천원)

다. 異議申請 措置結果

접 수	처 리 내 역				비 고
	계	인 용	일 부 인 용	기 각	
2	2	-	-	2	

4. 開發負擔金 賦課에 關한 事項

가. 賦 課 內 譯 (8건 581,670천원)

(단위 : 건, 천원)

구분	소 계		주택 건설		형질 변경		지목 변경	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
관리대상	16		5		1		10	
부 과	8	581,670	4	303,333	-		4	278,337
유 예	8		1		1		6	

○ 징 수 : 1건 10,114천원, 납 기 미 도 래 : 7건 571,556천원

나. 賦課對象土地 鑑定評價手受料 執行內譯

(단위 : 회, 원)

회수	집행액	감 정 평 가 기 관	감 정 평 가 사 유
1	315,000	삼창 감정 평가 법인 외 1	장림동 산59-24번지의 개발부담금 부과 종료시점 지가 산정

5. 地籍圖根点 管理및 地籍裝備 維持 補修 現況

가. 洞別 管理 狀態 및 損·亡失 內譯

(단위 : 점)

구 분	계	괴 정	당 리	하 단	신 평	장 립	다 대	구 평	감 천
계	627	109	77	79	150	117	15	22	58
완 전	507	95	59	72	126	102	12	12	29
매 물	75	8	12	7	18	-	3	6	21
망 실	45	6	6	-	6	15	-	4	8

※ 도근점 관측 진행중으로 11월말 복구 완료 예정 > 120점

나. 地籍裝備 維持 補修 現況

(단위 : 회)

구분	종류	좌 표 면적계	트랜싯	광 파 측거기	항 온 항습기	계산기	비 고
단 위		대	대	조	대	대	
수 량		1	2	1	1	1	
실제 가능 여부		양 호	양 호	불 량	양 호	양 호	
보수회수(년도)		1('95)	-	-	1('93)	-	

6. 地籍不符合地 整理 및 地籍圖縮尺 變更登錄 現況

가. 地籍不符合地 整理

□ 불부합지 현황

(단위 : 필, m², 명)

위 치	지번수	면적(m ²)	소유자수	비 고
소 계	317	74,419	645	-
괴정1동 923-3 번지 일원	93	21,877	239	사하국교~한우아파트 구간
괴정2동 218-19번지 일원	93	29,749	221	싸리골 일부
감천1동 28-1 번지 일원	131	22,793	185	감천1동 파출소 뒷편 (10, 11, 15, 28동)

□ 추 진 실 적

(단위 : 필, 회)

구 분	청산금 결정동의		정 정 신 청		추진위원회 개최
	필지	비율(%)	필지	비율(%)	
괴정1동 923-3번지 일원	57	61	23	25	4
감천1동 28-1번지 일원	-	-	49	37	3
괴정동 218-19번지 일원	주택 개량 재개발 사업대상지로 선정 보고(구 → 시)				

□ 문 제 점

- 지적공부상 면적이 감소되는 토지 소유주의 반발 (괴정 1동)
- 청산금 결정 동의에 있어 일반주거지역, 상업지역의 개별지가와 현재 거래시가의
가격차이로 소유주 반발 (괴정 1동)

- 공유자간 경계 분쟁으로 불부합된 필지의 정리 추진에 어려움 (과정 2동)
- 기존 건물이 소재하고 있어 지적불부합 토지의 불편함을 미인식하여 관심도 극히 저조하여 자체정리 추진위원회 구성에 비협조 (과정 2동)
- 토지소유자의 이기적인 인식과 이권 관계 대립으로 인한 청산금 합의 애로로 정정신청서 징구 곤란 (감천 1동)

□ 금후계획

- 도시계획도로구간 약 70m는 보상금 합의 완료로 11월초 도로 개설 착공 예정으로 주민설득에 도움을 줄것으로 예상 (과정 1동)
- 추진위원회, 지역 유지 협조 사항으로 주민설득 계도 활동 지속 추진 (과정 1동)
- 등록 사항의 정정으로 재산권 행사에 이익이 되는 점 및 도시 계획 사업등 지역 발전에 도움이 되므로 협조 당부 (과정 1동)
- 청산금 결정에 대하여 동의한 소유자의 등록사항 신청서 징구 및 독려 (과정 1동)
- 과정동 218-19번지 7명의 공유자간 경계 분쟁의 우선 처리를 위한 지속적인 설득 협의 및 자체 정리추진위원회 구성 유도 (과정 2동)
- 자체 정리추진위원회와 담당 공무원의 대상자 개별 방문 면담으로 정정신청서 징구 및 청산금 합의 유도 (감천 1동)

나. 地籍圖縮尺 變更登録

□ 지역현황

(단위 : 필, m², 명)

소재지	지번수	면적(m ²)	소유자수	변경
하단동 701-4번지 일원	8	1,619	22	축척 1/1200 → 1/500

- 축척변경등록 대상지 선정사유 > 1/500 지역과 3면이 둘러싸여 있음.

□ 추진사항

- 지번별조서 작성
- 지적공사와 사전 합동측량 : 비예산 실시
- 축척변경 동의서 제출및 위원회 위원 추천의뢰 : 동의서 제출 및 위원 추천 거부

□ 문 제 점

- 축척 1/1200 지역에서 면적을 산출한 바, 허용 오차등이 감안되어 등록된 공부상 면적과 산출면적은 일치하나,
- 축척 1/1200 지역은 1/500 지역으로 축척변경하였을 경우 허용 오차등이 감안되지 않아 면적에 증감이 있어 소유자의 미동의로 축척 변경 승인요청 불가함.

□ 조치결과

- 대상 토지는 토지 구획 정리 사업 시행 당시 제척지로 남아있으나, 3면만 하단동 1/500 지역과 접하고 있으며, 1 면은 당리동 1/1200 지역과 접하고 있어 완전 위요된 토지가 아니며,
- 축척인 1/1200 지역으로 유지해도 지적공부 관리 및 정밀한 지적측량성과를 등록 또는 결정하기에 어려움이 없으므로 '94. 11. 8 축척변경 대상지에서 제외 처리 결정 하였음.

7. '95 個別地價 異議申請 處理內譯

가. 異 議 申 請 및 審 議 結 果

(단위 : 필지)

이 의 신 청			심 의 결 과			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
101	19	82	101	8	34	59

○ 개 별 지 가 조 사 대 상 : 34,911필, 표 준 지 : 1,110필

나. 再調査 請求 및 過年度 更正 審議結果

(단위 : 필지)

재조사 청구 및 과년도 경정요구			심 의 결 과			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
72	25	47	72	7	29	36

8. 不動産 賣買 檢印 内譯

□ 接受 및 處理 現況

(단위 : 건)

구분	소 계	매 매	중 여	명의신탁해지	판결	공유물분할 등	비 고
총계	7,071	6,170	208	541	48	104	
개인	6,954	6,082	199	536	45	92	
법인	117	88	9	5	3	12	

※ 명의신탁해지 : 부산교직원 주택조합원의 신평동 소재 현대아파트 이전분 포함

9. '94 監査 指摘 事項 結果 措置 内譯

□ 措 置 現 況

지 적 사 항	조 치 결 과
☐ 부동산 중개업 법령 개정으로 전속 계약 제도와 중개수수료 부산시 조례 위임 사항등이 보완 시행되어야 함에도 행정적인 뒷받침이 이루어지지 않아 시행에 문제점이 도출되고 있어 시 관련부서 건의 대책 강구	☐ 건설 교통부에서 준칙을 제정하지 않아 시 조례로 제정 곤란 ☐ 시 조례 위임 사항으로 자치구에서 결정 불가 ☐ 전속계약제도는 부동산 중개수수료요율이 확정 시행되던 행정적인 뒷받침 없이 활성화될 것으로 사료됨.
☐ 개별지가 산정에 있어 표준지 공시지가가 토지실정을 무시한 채 토지의 대표성 이용 상황등 토지이용상태의 안정성등의 애매한 기준에 따라 관행적으로 결정되어 행정의 신뢰도를 저하시키고 있음.	☐ 표준지 선정에 따른 조사 철저 및 표준지 확대 ☐ 표준지에 대한 구 토지평가위원회 심의 강화 ☐ 지가 조사원 교육의 내실 운영 및 수시교육 실시로 업무의 전문성을 제고 ☐ 주민 의견 수렴 확대 및 대주민 홍보 실시 ▷ 개별지가 열람창구 설치 (동 민원실) 및 우편 업서 이용 개별 통지 ▷ 통, 반장을 통한 주민 회람 홍보, 반회보 유선 TV, 현수막, 입간판, 통애플 등