
2022년 지적재조사사업 실시계획

목 차

I . 추진근거	1
II . 추진개요	1
III . 사업지구 현황	2
○ 토지소유 현황	2
○ 거주지별 현황	2
○ 용도지역 현황	2
○ 지목별 현황	3
○ 공시지가 현황	3
○ 건축물 현황	3
○ 사업지구 위치도	4
IV . 추진일정 및 계획	5
V . 주요 추진계획	7
VI . 홍보계획	11
VII . 사업효과	11

2022년 지적재조사사업 실시계획

- 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환

I 추진근거

- 「지적재조사에 관한 특별법」 (2012. 3. 17. 시행)
- 「지적재조사사업 기본계획」 (관보 제19948호 2021. 2. 26.)
- 「지적재조사 업무규정」 (국토교통부 고시 제2021-196호)

II 추진개요

- 시 행 자 : 제주시장
- 대상지구 : 노형동2지구, 구좌읍 상도리1지구, 조천읍 함덕리2지구
- 사 업 량 : 1,047필지, 722,281m²

구 분	필지수	면적(m ²)	위 치	비 고
합 계	1,047	722,281		
노형동2지구	486	309,511	제주시 노형동 2346번지 일원	
상도리1지구	384	288,359	구좌읍 상도리 335번지 일원	
함덕리2지구	177	124,411	조천읍 함덕리 72-1번지 일원	

* 추진 과정 중 필지수 및 면적 등은 변동 될 수 있음.

- 사업기간 : 2022. 1. ~ 2023. 12.(2년간)
- 사 업 비 : 211,095천원(국비_측량비)
 - 재조사측량 201,043천원, 기준점측량 10,052천원
- 책임수행기관 : 한국국토정보공사

Ⅲ 사업지구 현황

○ 토지소유 현황

(2021. 9월말 기준)

구 분		합계	사유지	국·공유지	비고
합 계	필지수	1,047	918	129	
	면적(㎡)	722,281	649,645	72,636	
노형동 1지구	필지수	486	468	18	
	면적(㎡)	309,511	308,282	1,229	
상도리 1지구	필지수	384	350	34	
	면적(㎡)	288,359	280,429	7,930	
함덕리 1지구	필지수	177	100	77	
	면적(㎡)	124,411	60,934	63,477	

○ 거주지별 현황

(2021. 9월말 기준)

구 분		합계	도내	도외	미등기	국·공유	비고
합 계	소유자수	513	400	76	18	19	
	필지수	1,047	748	140	30	129	
	면적(㎡)	722,281	550,999	95,544	3,102	72,636	
노형동 2지구	소유자수	238	201	20	12	5	
	필지수	486	408	38	22	18	
	면적(㎡)	309,511	281,139	24,598	2,545	1,229	
상도리 1지구	소유자수	198	132	54	6	6	
	필지수	384	242	100	8	34	
	면적(㎡)	288,359	210,531	69,341	557	7,930	
함덕리 2지구	소유자수	77	67	2	-	8	
	필지수	177	98	2	-	77	
	면적(㎡)	124,411	59,329	1,605	-	63,477	

○ 용도지역 현황

(2021. 9월말 기준)

구 분	용도지역	용도지구	비고
노형동2지구	제1종일반주거지역(309,511㎡)	고도지구	
상도리1지구	자연녹지지역(288,359㎡)	일부 자연취락지구	
함덕리2지구	자연녹지지역(124,411㎡)	일부 자연취락지구	

○ 지목별 현황

(2021. 9월말 기준)

구분		합계	전과	임야	대	도로	기타	비고
합 계	필지수	1,047	349	52	332	259	55	
	면적(㎡)	722,281	365,379	38,052	227,992	27,512	63,346	
노형동 2지구	필지수	486	142	13	199	91	41	기타 (잡종지 등)
	면적(㎡)	309,511	136,875	5,240	136,642	7,675	23,079	
상도리 2지구	필지수	384	170	18	88	103	5	기타 (잡종지 등)
	필지수	288,359	203,404	21,772	54,220	6,452	2,511	
함덕리 2지구	면적(㎡)	177	37	21	45	65	9	기타 (잡종지 등)
	면적(㎡)	124,411	25,100	11,040	37,130	13,385	37,756	

○ 공시지가 현황

(2021. 9월말 기준)

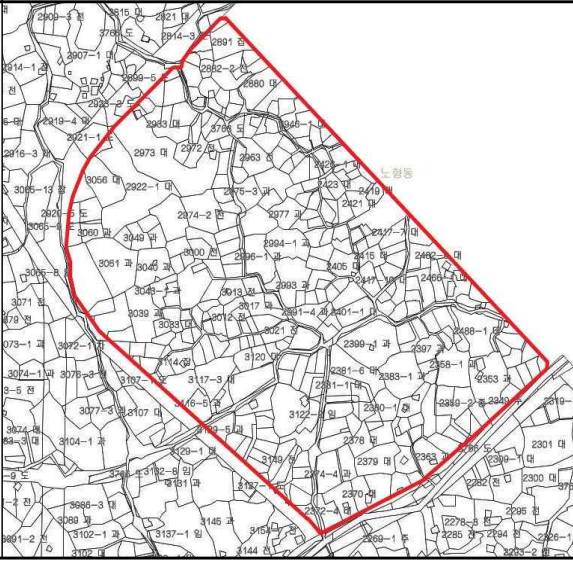
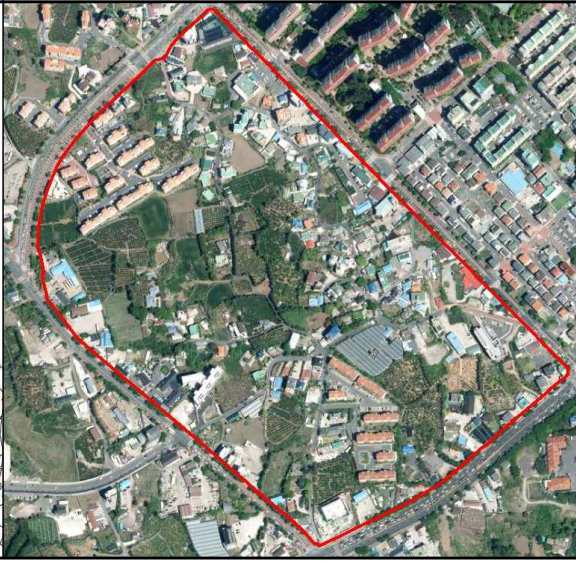

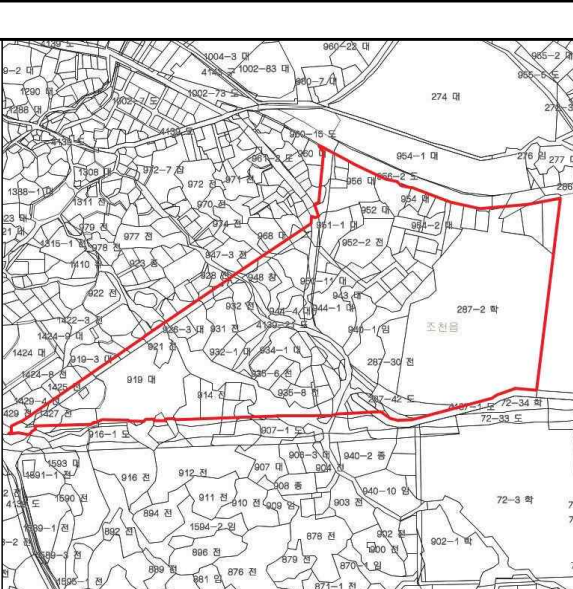
구 분		합계	전·과	대	기타	비고
합 계	총액(천원)	260,864,990	71,891,489	151,071,683	37,901,818	
	평균(원/㎡)	376,863	196,759	662,618	383,505	
노형동 2지구	총액(천원)	206,621,049	53,482,510	129,183,426	23,955,113	
	평균(원/㎡)	689,988	390,740	945,415	923,517	
상도리 1지구	총액(천원)	23,372,176	14,101,844	8,469,687	800,645	
	평균(원/㎡)	82,930	69,329	156,210	33,075	
함덕리 2지구	총액(천원)	30,871,765	4,307,135	13,418,570	13,146,060	
	평균(원/㎡)	278,340	171,599	361,394	270,028	

○ 건축물 현황

(2021. 9월말 기준)

구 분		합계	주택	근린생활	기타	비고
합 계	건물 동수	352	237	69	46	
	건축면적(㎡)	56,768.95	31,655.56	13,377.22	11,736.17	
노형동 2지구	건물 동수	213	125	52	36	기타 (창고 등)
	건축면적(㎡)	35,813.23	19,950.57	9,161.42	6,701.24	
상도리 1지구	건물 동수	83	76	5	2	기타 (창고)
	건축면적(㎡)	8,143.17	6,928.88	1,005.37	208.92	
함덕리 2지구	건물 동수	56	36	12	8	기타 (창고 등)
	건축면적(㎡)	12,812.55	4,776.11	3,210.43	4,826.01	

○ 사업지구 위치도

구분	지적도	항공사진
<p>제주시 노형동 2지구</p>		
<p>구좌읍 상도리 1지구</p>		
<p>조천읍 함덕리 2지구</p>		

IV 추진일정 및 계획

- 실시계획 수립 및 주민공람·공고 ----- '21. 10. ~ 11월
 - 실시계획 수립 내용 토지소유자 서면통지 및 의견수렴
 - 30일 이상 주민공람·공고(종합민원실, 사업지구 리사무소 등)
 - 지적공부에 지적재조사 예정지구 기재

- 주민설명회 개최 ----- '21. 12. ~ '22. 1월
 - 주민설명회 개최(14일 전까지 개최목적 등 게시판 게시)
 - 사업추진 절차, 경계설정에 따른 협조사항 등 설명

- 토지소유자 동의서 접수 ----- '21. 11. ~ '22. 3월
 - 토지소유자에게 동의서 우편발송
 - 우편, 팩스, 직접방문 등 다양한 방법으로 제출 가능
 - 주소불명 등으로 동의서 송달이 불가능하거나 우편물이 반송된 경우 공시송달 후 토지소유자 총수에서 제외
 - ※ 토지소유자 총수의 2/3 이상과 토지면적 2/3 이상 동의 필요

- 지적재조사 책임수행기관 업무 위탁 ----- '22. 1월
 - 한국국토정보공사(지적재조사 책임수행기관)
 - 지적재조사대행자 평가·선정(지적재조사 책임수행기관 운영규정)
 - 지적재조사 측량·조사 등의 대행사항 공보 고시 및 토지소유자에 통지

- 지적재조사측량 및 토지현황조사 ----- '22. 1. ~ 12월
 - 임시경계점표지 설치, 기준점측량 및 세부측량
 - 토지현황조사(지적재조사측량과 병행), 지적측량성과 검사

- 지적재조사지구 지정 · 고시 ----- '22. 4월
 - 토지소유자 동의요건 충족 후 신청 (제주시→ 제주특별자치도)
 - 제주특별자치도 지적재조사위원회 심의 · 의결 후 공보 고시
 - 지적공부에 지적재조사지구 지정사항 기재

- 토지소유자 의견제출 및 경계조정 ----- '22. 9. ~ 11월
 - 면적 증 · 감 내역 등을 표시한 지적확정예정조서 작성 및 통지
 - 토지소유자 · 이해관계인 의견접수(20일 이내) 및 경계조정

- 경계결정위원회 경계결정 ----- '22. 12월
 - 경계결정 사항 제주시 경계결정위원회 심의 · 의결
 - 경계결정통지서 토지소유자에 송부

- 이의신청 및 경계확정 ----- '23. 1. ~ 4월
 - 결정통지 60일 이내 이의신청 및 경계조정
 - 제주시 경계결정위원회에서 이의신청에 대한 결정
 - 경계확정 및 지상경계점등록부 작성

- 면적 증·감 토지 조정금 산정 ----- '23. 4월
 - 감정평가액을 기준으로 조정금 산정
 - 제주시 지적재조사위원회 심의를 거쳐 조정금 결정

- 사업완료 공고, 지적공부 작성 ----- '23. 6. ~ 7월
 - 사업완료 공고 및 관계서류 공람
 - 기존 지적공부 폐쇄, 새로운 지적공부 작성 및 등기촉탁

- 조정금 지급 · 징수 ----- '23. 7. ~ 12월
 - 면적 증 · 감 토지 조정금 지급 · 징수, 조정금 이의신청(60일간)

V

주요 추진계획

○ 토지이용현황조사

- 실시계획을 수립하여 지적재조사예정지구임이 지적공부에 등록된 토지를 대상으로 토지현황조사 실시
- 사전조사와 현지조사로 구분하여 실시(현지조사는 재조사측량과 병행)

구 분		조 사 내 용
사 전 조 사	토지에 관한 사항	토지(임야)대장 : 지번, 지목, 면적, 등기사항증명서 : 소유자, 이해관계인
	건축물에 관한 사항	건축물대장 : 건물면적, 구조물 및 용도 등기사항증명서 : 소유자, 이해관계인
	토지이용계획에 관한 사항	토지이용계획확인서(토지이용규제기본법령에 따라 구축·운영하고 있는 국토이용정보체계의 지역·지구 등의 정보)
	토지이용 현황 및 건축물 현황	개별공시지가 토지특성조사표, 국·공유지 실태조사표, 건축물대장 현황 및 배치도
	지하시설(구조)물 등 현황	도시철도 및 지하상가 등 지하시설물을 관리하는 관리기관·관리부서의 자료와 구분지상권 등기사항
현 지 조 사	구조물 등 현황조사	토지의 이용현황, 담장, 옹벽, 전주 등 구조물의 위치
	건축물 등 현황조사	지번, 면적, 위치, 구조, 용도, 층수 등
	경계 등 조사내용	점유경계 현황, 임대차 현황 등 특이사항이 있는 경우 조사자 의견란에 구체적으로 작성

- 토지현황조사서 작성
 - 토지현황조사표 항목코드에 따라 항목속성에 부합되게 작성
 - 토지현황 사전·현지 조사서로 구분 작성
 - 현황사진은 토지의 이용현황을 드론 또는 항공사진측량 등으로 촬영한 자료에 해당토지의 점유현황 경계를 붉은색으로 표시
 - 토지특성은 현장조사를 통해 필지별로 조사
 - 건축물 등에 관한 사항은 이용현황, 거주 및 경작자 현황 등을 조사하여 작성

- 현황경계는 동서남북의 방위별로 경계형태, 연접토지현황 등을 상세하게 작성하고, 명확한 경계가 없는 경우에는 특이사항에 현실경계현황을 구체적으로 작성
- 토지현황조사 과정에서 나타나는 특이사항 등은 조사자 의견란에 구체적으로 작성하고 작성할 내용이 많은 경우 별지로 작성

○ 지적재조사측량

- 기초측량과 세부측량으로 구분

구 분	내 용	측량방법	연결오차
기초측량	지적기준점 결정	위성측량 (GNSS측량기법 중 Static측량)	± 0.03m
		토털스테이션측량	
세부측량	일필지의 경계와 면적 측정	위성측량 (Network RTK측량)	± 0.07m
		토털스테이션측량	
		항공사진측량	

※ 지적재조사측량의 기준, 방법 및 절차는 「지적재조사측량 규정」에 의함

- 지적측량수행자는 사업지구에 대하여 토지소재, 면적, 측량 방법, 작업여건, 측량기간, 인원, 장비 등을 조사·검토하여 지적재조사 측량수행계획서 제출
- 사업지구 내·외 경계
 - 사업지구 경계는 지정된 사업지구 외곽 필지의 바깥쪽 경계로 함.
 - 단, 사업지구의 내·외를 지나는 도로, 구거 등 국·공유지 등의 경우 사업지구 지정·고시 도면에 의한 경계를 기준으로 사업시행자가 직권으로 분할하여 사업지구 내·외 경계를 결정
 - 사업지구 내·외 경계는 지적재조사지구 지정 이전의 측량방법에 따라 현지에 경계를 복원한 후 세계측지계 기준으로 확정

○ 측량성과 검사기준

- 검사대상 : 지적기준점, 사업지구의 내·외 경계점, 경계점
- 성과검사는 측량에 사용한 기지점과 신설점, 신설점 상호간의 실측거리에 의하여 비교
- 지적기준점측량 성과검사는 도지사가 하며 경계점측량 성과검사는 지적소관청이 사업지구 특성에 맞는 표본을 추출하여 검사

○ 경계설정의 기준

- 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계
- 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계
- 토지소유자들이 합의한 경계
- 지방관습에 의한 경계
- 도로법, 하천법 등에 의한 경계가 변경되지 않도록 경계설정.
단, 해당 토지소유자들 간에 합의한 경우에는 그러하지 아니함.

○ 경계의 결정

- 지적재조사측량을 완료하였을 때에 필지별 면적 증·감 내역 등을 표시한 지적확정예정조서 작성, 토지소유자에 통보 및 의견제출
- 토지소유자 의견제출에 따른 경계조정 후 경계결정위원회 심의
- 경계결정위원회 심의 결과(경계결정통지서) 토지소유자 통보 및 이의신청
- 이의신청 사항 경계결정위원회 심의 및 결과 토지소유자 통보
 - 행정심판이나 행정소송을 통하여 90일 이내 불복 가능

○ 경계의 확정

- 경계결정통지에 대하여 기간 내 이의를 신청하지 아니하였을 때
- 이의신청에 대한 결정에 대하여 60일 이내에 불복 의사를 표명하지 아니하였을 때
- 경계에 관한 결정이나 이의신청에 대한 결정에 불복하여 행정소송을 제기한 경우에는 그 판결이 확정되었을 때

○ 사업완료 공고, 새로운 지적공부 작성 및 등기촉탁

- 경계확정 시 사업완료 공고 및 관계 서류 공람(14일 이상)
 - 공람서류 : 새로 작성한 지적공부, 측량자료 등
 - ※ 경계가 확정되지 아니한 토지가 사업지구 전체 토지면적의 10분의 1이하 이거나, 전체 토지소유자 수의 10분의 1이하인 경우 사업완료 공고 가능
- 사업완료 공고 시 기존 지적공부 폐쇄하고 새로운 지적공부 작성
- 경계가 확정되지 아니한 토지는 “경계미확정 토지”로 기재
- 새로운 지적공부 작성 후 관할등기소 등기촉탁

○ 조정금 산정 및 지급, 징수

- 경계 확정으로 면적이 증·감된 경우에는 필지별 면적 증·감 내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수 또는 지급
- 국·공유지 행정재산의 조정금은 징수하거나 지급하지 않음.
- 산정기준 : 감정평가액
- 지적재조사위원회 의결 후 조정금액 토지소유자에 통보
 - 소유자는 통지를 받은 날부터 60일 이내에 이의신청 가능
- 납부할 조정금이 1천만원을 초과하는 경우 1년 이내의 기간을 정하여 4회 이내로 분할 납부 가능

- 조정금 납부하여야 할 자가 기한 내에 납부하지 아니할 때에는 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수
- 주소 불분명 등으로 조정금을 지급할 수 없는 경우 조정금 공탁
- 조정금을 받거나 징수할 권리는 5년간 행사하지 아니하면 소멸됨.

VI **홍보계획**

- 현수막 게시, 전광판 홍보, 리플릿 제작 등
- 각종 언론매체 활용하여 사업의 필요성 홍보
- 사업지구 토지소유자 집중 홍보
 - 토지소유자에게 개별 안내문 발송 및 주민설명회 개최
 - 사업의 필요성, 절차, 당위성 및 경계·면적조정 등 설명
 - 갈등 해결사례, 토지 정형화 등 사례중심 사업효과 홍보
 - 주기적 현장방문으로 애로사항을 해소하는 현장 중심 소통 강화

VII **사업효과**

- 토지 활용성 제고로 이용가치 증대 및 시민의 재산권 보호
 - 모양이 불규칙한 토지경계를 직선으로 정리하여 토지 이용성 제고
 - 맹지에 대해 소유자 경계협의 통한 도로확보로 토지가치 증대
 - 소유자 합의에 의한 현실경계로 조정하여 재산권 보호 및 경계분쟁 해소
- 정확한 토지정보 제공으로 지적행정 신뢰 구축
 - 토지경계를 수치(좌표)로 등록함에 따라 정확한 측량성과 제공
 - 지적불부합지 해소로 신속한 민원발급 등 행정 효율성 향상
 - 첨단 디지털 정보제공으로 언제 어디서나 손쉽게 토지정보 확인