

땅과 사람, 바른 세상을 위한



# 지적재조사

100년 만의 지적재조사, 국민의 참여로 완성됩니다.

[검암공촌2지구 지적재조사사업 주민설명회]

서구청 토지정보과 지적재조사팀 (☎032-560-4662)

# I. 현 지적도 무엇이 문제인가요?

✓ 100여년 전 일제 강점기에 동경 원점을 기준으로 작성된 종이도면



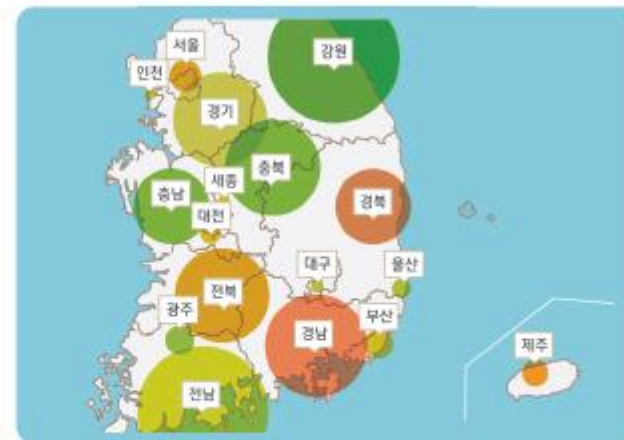
## 일제 강점기에 만들어진 지적도 사용

100년전 동경원점을 기준으로 측량 제작되어 한반도 위치가 실제보다 약 365m 벗어남



## 마모·훼손·변형되는 종이지적

시간이 지날수록 계속 마모·훼손·변형되는 문제가 발생함



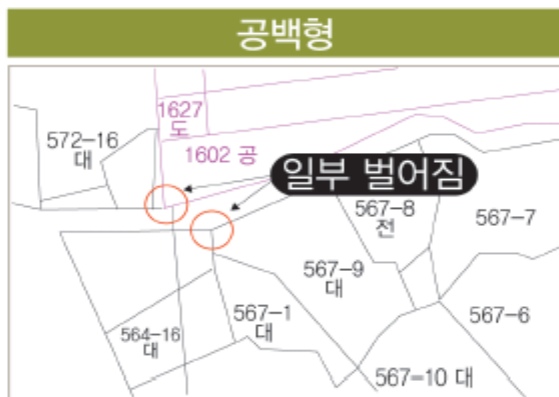
## 국토의 약 15%가 지적불부합지

토지이용현황과 지적공부 등록사항이 불일치함

# II. 지적재조사란 무엇인가요?

## ✓ 지적재조사 개요

잘못된 지적정보를 바로잡고, 토지활용도가 높은 땅으로 새롭게 디자인하는 국가기반 인프라 구축사업으로 100여년 전 일제가 만든 종이지적을 첨단기술의 디지털 지적으로 변환 구축하는 사업입니다.



📍 지적불부합지 : 토지이용현황과 지적공부 등록사항이 일치하지 않는 토지

## Ⅲ. 지적재조사란 무엇인가요?

### ✓ 지적재조사 측량



지적재조사측량은 인공위성을 활용한 네트워크 RTK 장비로 최신 측량기법을 활용하여 현지측량과 필지별 경계협의 절차 등을 거쳐 지적공부를 세계측지계 기준으로 재작성합니다.

무인 항공기 측량



이동식 GPS 측량



N-RTK 측량



📍 세계측지계 : 지구중심좌표계를 사용하여 지구중심에 원점을 둔 타원체상의 세계 공통 좌표계입니다.

# IV. 지적재조사는 어떻게 이루어지나요?

## ✓ 지적재조사 추진 절차

### 토지소유자의 권리와 절차 1 ~ 5



## IV. 지적재조사는 어떻게 이루어지나요?

✓ 소유자의 참여와 합의로 사업을 시행합니다.



- 토지소유자의 동의가 있어야 사업지구 지정이 가능

사업 지구 선정 시 토지소유자 총수의 2/3 이상과 토지면적의 2/3 이상의 동의를 얻어 사업을 추진하고, 토지 소유자 총수의 3/4 이상의 동의가 있는 지구는 우선 지정

- 토지소유자협의회를 구성하여 토지소유자간의 협의로 진행

토지경계 조정이 필요할 경우 토지소유자간 협의에 의해 결정  
경계확정으로 면적 증감 시 조정금 산정 기준은 토지소유자협의회에서 선택  
(개별공시지가 또는 감정평가액 기준)

- 주민참여형 지적재조사 행정시스템 대국민 공개 서비스 운영

사업현황정보, 진행과정 공개 등 사업의 투명성 제고  
민원서비스(포털정보, 토지정보), 모바일현장지원, 안내마당 등 주민과의 소통 향상

☎ 인터넷 주소 : <http://www.newjijuk.go.kr>

# V. 지적재조사 경계설정 기준은 무엇인가요?

## ✓ 경계설정의 기준

1

### 토지의 현실 경계

이웃 간 다툼이 없는 경우 점유하는 현실경계(지형·지물)로 경계결정



2

### 지적도면에 의한 경계

이웃 간 다툼이 있는 경우 등록 당시 측량 기록상 경계로 결정



3

### 지방관습에 의한 경계

그 지역에 전해져 온 경계설정방법이 있을 경우



4

### 합의에 의한 경계(예외적 적용)

토지소유자간의 합의가 있을 경우 우선



# VI. 실제로 사업을 시행한 곳의 사업효과



## 사업 전

지적불부합때문에 정말 고민입니다.



## 사업 후

지적재조사로 답을 찾으세요.

구불구불한 경계



01

### 땅이 바르고 쓸모있게

토지형상이 불규칙한 토지는 정방형, 장방형 등 반듯하게 정형화하여 토지 이용가치를 높입니다.

토지 정형화



도로에 접하지 않은 맹지



02

### 도로가 없던 땅을 도로에 접하게

지적도상 도로에 접하지 않은 토지는 도로와 접하면 건축허가가 가능하여 토지 가치가 향상됩니다.

맹지 해소



건물 경계저촉



03

### 들쭉날쭉하던 경계를 바로잡고

타인 소유 토지에 건축물이 점유하고 있는 경우 등 경계 다툼으로 인해 분쟁의 소지가 있는 토지 문제를 해소합니다.

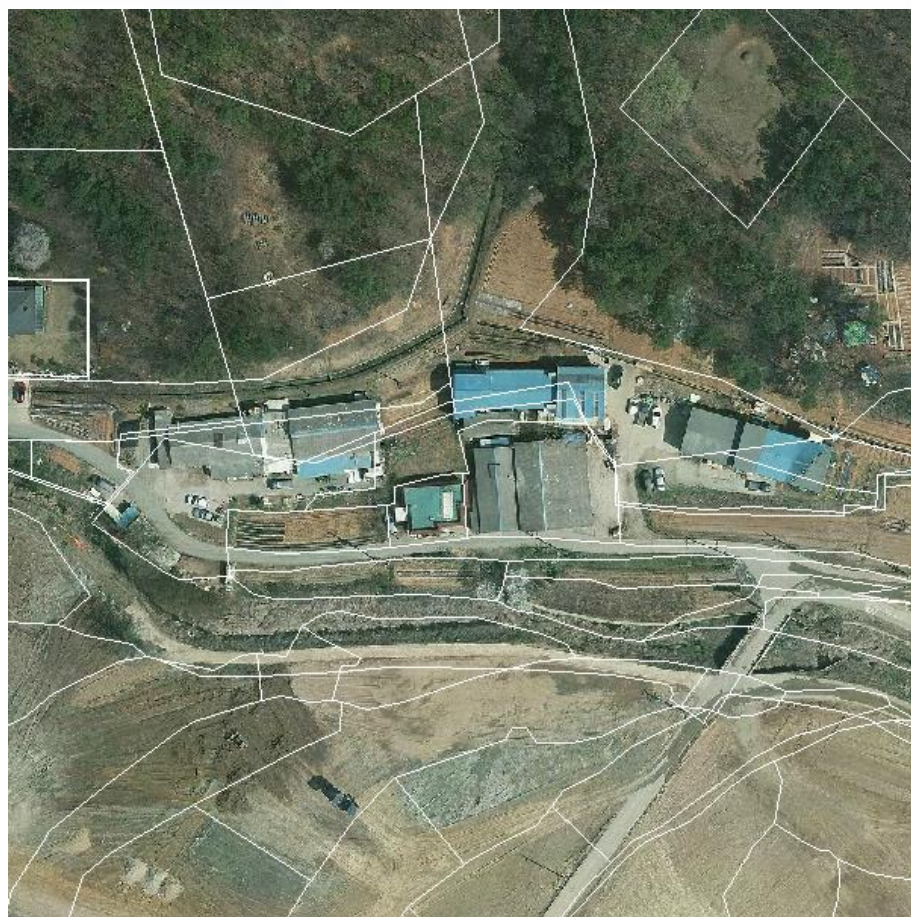
현실 경계 확정



## VII. 경계설정 사례

✓ 점유현황 불일치 해소 및 토지가치 상승

종전 지적도



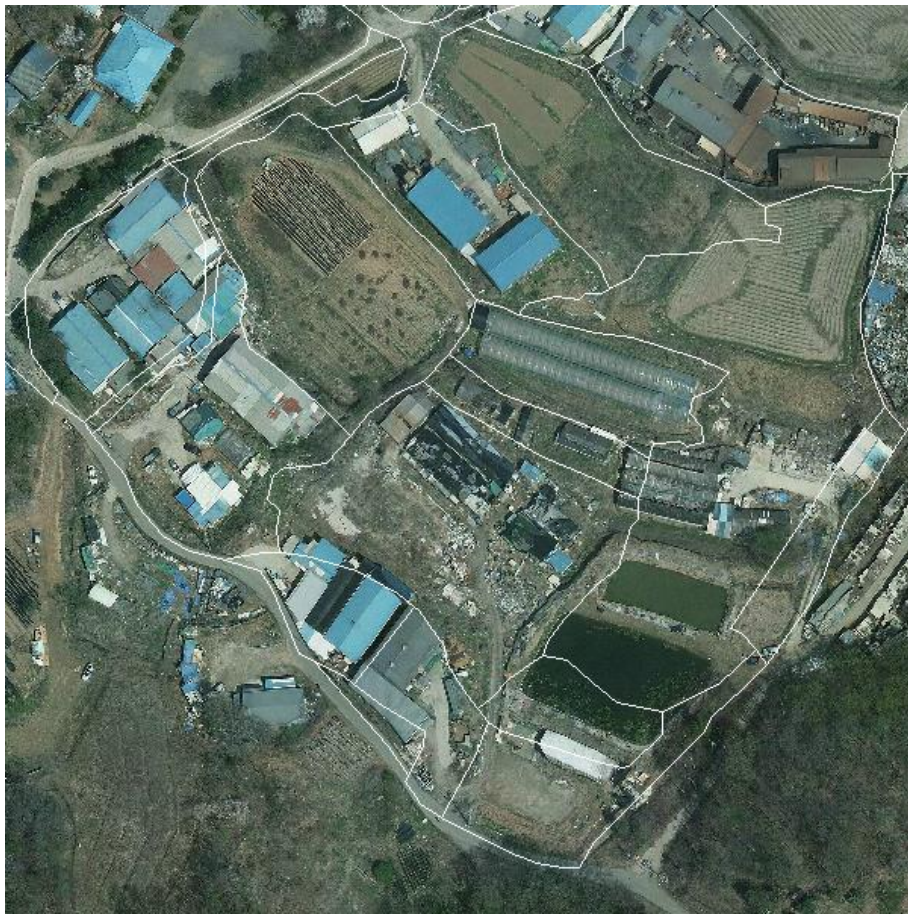
경계 확정도



## VII. 경계설정 사례

✓ 경계정비를 통한 점유현황 불일치 해소

종전 지적도



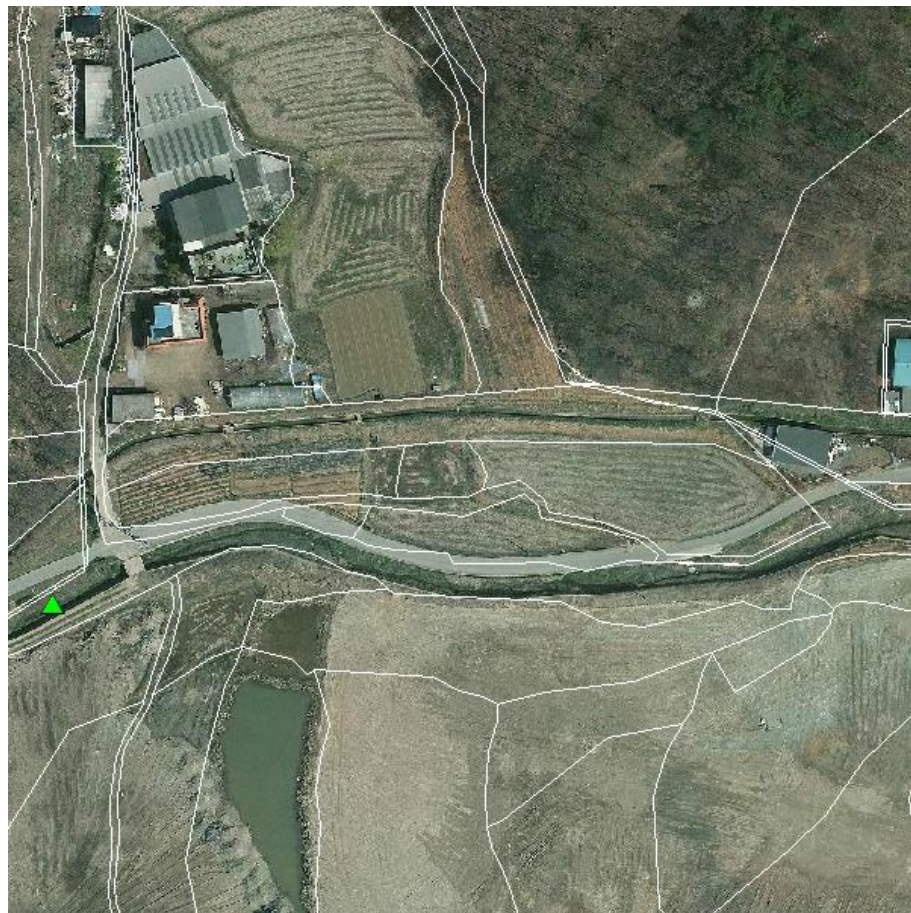
경계 확정도



## VII. 경계설정 사례

✓ 도로 경계정비를 통한 토지가치 상승

종전 지적도



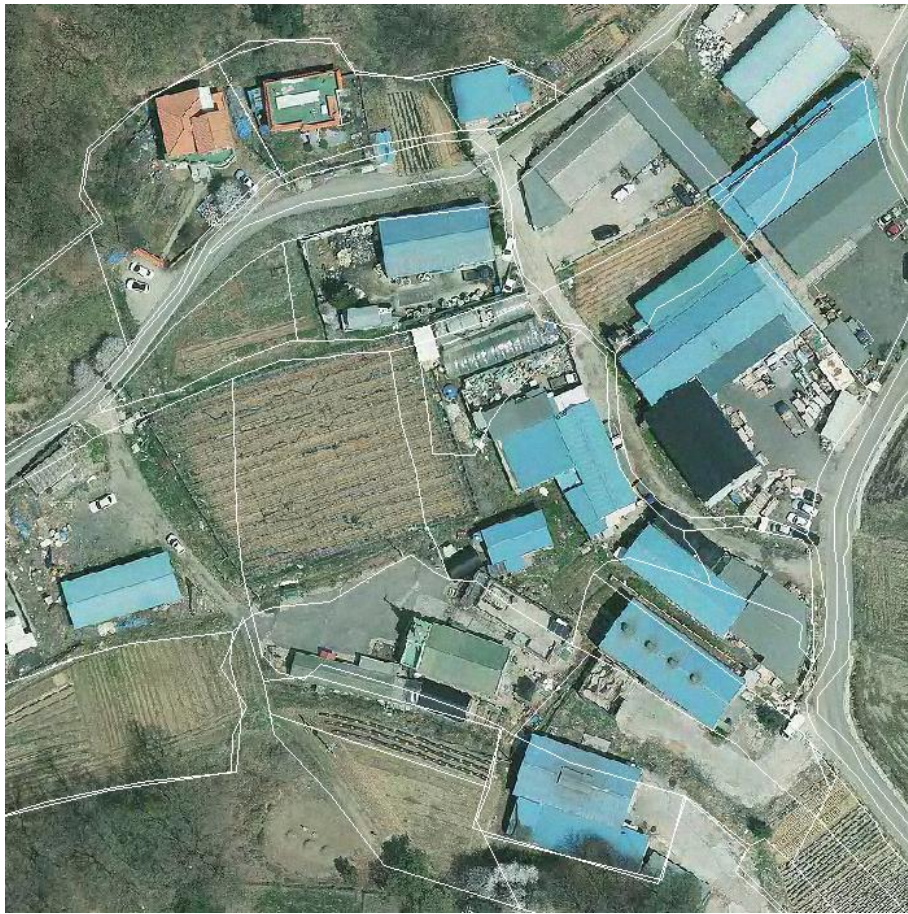
경계 확정도



## VII. 경계설정 사례

✓ 공공용지 확보 및 경계 정비를 통한 토지분쟁 해소

종전 지적도



경계 확정도



## VIII. 이것이 궁금해요?

### ✓ 비용 부담 및 경계 설정 주체



지적재조사 측량 및 등기 비용은 누가 부담하나요?

지적재조사에 따른 측량 비용과 등기에 따른 비용 등 제반 비용은 국비로 부담하여 소유자의 비용 부담은 없습니다.



토지의 경계는 누가 결정 하나요?

토지경계는 현실경계를 우선으로 정하지만, 소유자간 협의가 있을 경우 이를 존중하여 지적소관청에서 설정하고 경계결정위원회에서 심의·의결하여 결정합니다.



## VIII. 이것이 궁금해요?

### ✓ 면적 증감 및 세금



경계확정 결과 지적공부(등기) 면적과 다를 경우 어떻게 되나요?

증감 면적에 대해 조정금을 산정하여 면적이 감소된 경우 조정금을 지급받고, 면적이 증가한 경우 조정금을 납부하게 되며, 조정금은 고지일로부터 6개월내 지급 또는 납부하여야 합니다.



면적 증감에 따른 세금 관계는 어떻게 되나요?

종전의 지적공부를 바로 잡으면서 면적 증감이 발생하는 것으로 특별법에 따라 조정금을 지급 또는 납부하도록 정하고 있어 취득세 또는 양도소득세의 대상이 아닙니다.



## VIII. 이것이 궁금해요?

### ✓ 건축 등 인허가 및 토지매매



지적재조사 사업기간 동안은 분할, 합병 및 건축, 형질 변경 등 허가를 할 수 없나요?

특별법 제12조 제1항 규정에 따라 사업지구 지정고시가 있으면 사업 완료전까지 지적공부의 정리가 제한됩니다. 그러나 사전 협의해 주시면 재산권 행사에 제약 받지 않도록 협조 지원토록 하겠습니다.



지적재조사 사업기간 동안 토지를 매매 할 수 있나요?

지적재조사 사업기간 동안 토지 매매를 제한하지 않습니다. 다만, 경계가 변경되고 면적의 증감으로 조정금이 발생할 수 있음으로 이에 대한 사항을 매매 당사자간 합의가 되어야 합니다.



## VIII. 이것이 궁금해요?

### ✓ 도시개발 및 도로공사 관련



지적재조사사업은 개발사업과 관련이 있나요?

**개발사업이 아닙니다.**

지적재조사사업은 토지의 실제현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로잡아 디지털지적으로 전환하는 사업입니다.



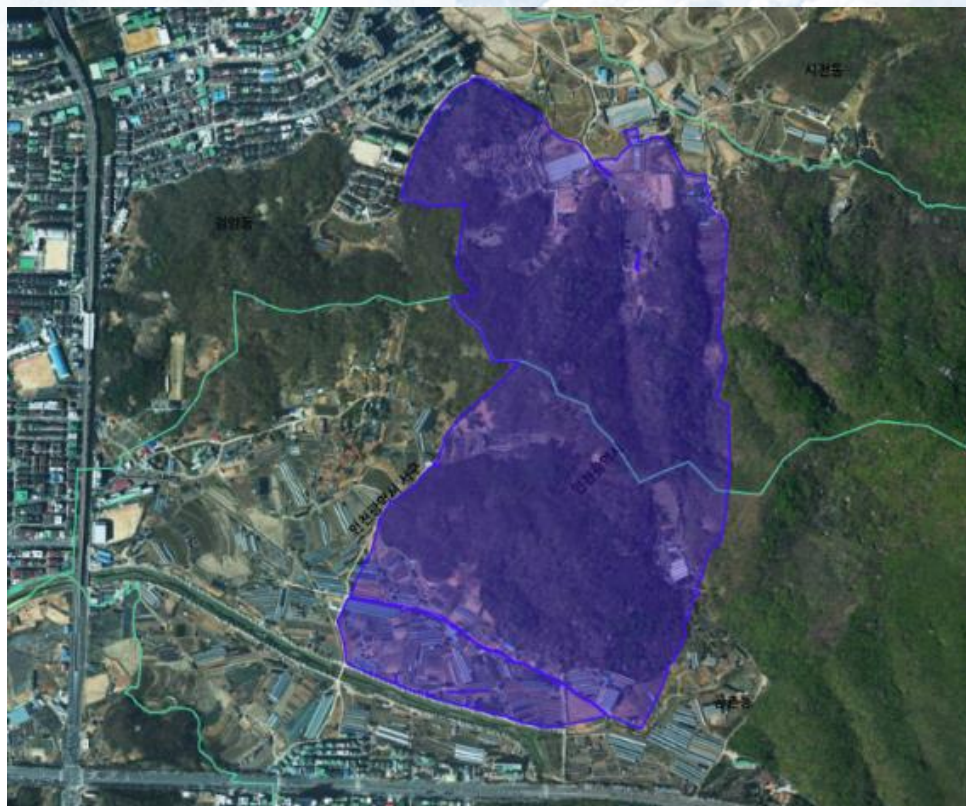
도로확충 공사도 가능한가요?

지적재조사 사업으로 실제 도로로 이용하는 토지를 지목을 도로로 하여 경계설정 하는 것은 가능하나 **도로공사와 직접적인 관련은 없습니다.**



# IX. 지적재조사사업 검암공촌2지구

## ✓ 검암공촌2지구 위치도



검암공촌지구는 인천 서구 공촌사거리 기준 북동측에 위치하고 있으며, 도시농촌형지역으로 불부합 유형은 **편위형 및 불규칙형**이 혼재된 지역

## IX. 지적재조사사업 검암공촌2지구

### ✓ 검암공촌2지구 사업개요

- 사 업 명 : 지적재조사사업 검암공촌2지구
- 사업위치 : 인천광역시 서구 검암동 9-3번지 및 공촌동 1번지 일원
- 사업규모 : 255필지, 831,343m<sup>2</sup>
- 소 유 자 : 153명(토지소유자의 2/3이상 동의)
- 사업기간 : 2024. 12. ~ 2026. 11.(2년)
- 사 업 비 : 67,974천원(전액국비)
- 시 행 자 : 인천광역시 서구청장

## X. 토지소유자 협조 사항

### ✓ 동의서 제출

- 토지소유자 총수의 3분의2 이상과 토지면적 3분의 2이상의 동의가 있어야 사업지구 지정신청 가능

사업 지구지정 신청에 대하여 동의하는 것으로 경계 설정에 동의하는 것이 아님

### ✓ 토지소유자 협의회 구성

- 토지소유자 총수의 2분의1 이상과 토지면적 2분의 1이상의 동의를 받아 토지소유자 협의회를 구성할 수 있음
- 기능 : 토지현황조사에 대한 참관, 임시경계점 및 경계점 표지의 설치 참관  
조정금 산정 기준에 대한 의견 제출, 경계결정위원회 위원의 추천
- 구성 : 위원장을 포함한 5명 이상 20명 이하의 위원

# 우리땅 반듯하게, 가치있게, 행복하게

## ✓ 지적재조사의 효과

우리땅을 바르고 새롭게 디자인하여 행복한 삶의 터전을 만드는 국가사업입니다.



서구청 토지정보과 지적재조사팀 (☎032-560-4662)



100년 만의 지적재조사, **국민의 참여**로 완성됩니다.

한국형 스마트지적의 완성

100년된 종이지적도



# 검암공촌2지구 지적재조사사업 주민설명회에

참석해 주셔서 감사드립니다.

주민 여러분의 많은 관심 부탁드립니다.



서구청 토지정보과 지적재조사팀 (☎032-560-4662)

