

2023년 지적재조사사업 실시계획 변경

토지의 실제현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환하는 2023년 지적재조사사업지구에 대하여 「지적재조사에 관한 특별법」 제6조에 따라 실시계획을 수립하고 사업을 시행중 지구계 분할 및 주민의 추가요청에 따라 실시계획을 변경하고자 함.

1 사업의 개요

- 지 구 명 : 월곡1지구외 7개지구
(변경지구 : 월곡1지구, 월산산정지구)
- 시 행 자 : 고창군수
- 사업기간 : 2023. 1월 ~ 2024. 12월.(2년간)
- 사 업 량 : 1,225필지 / 약 893천㎡
- 사 업 비 : 285백만원(국비:249, 군비:36)

2 추진 근거

- 지적재조사에 관한 특별법 (법률 제11062호, 2012.3.17.시행)
- 지적재조사사업 기본계획(국토부 고시 제2013-122호, 2013.2.27.)
- 2023년 지적재조사사업 대상지 제출(읍, 면 공모)
(종합민원과-25851, '22. 05. 3)

3 사업지구의 변경사유

- 지구계(도로, 구거, 하천 등)변경, 분할 및 주민의 추가요청 등에 따른 필지 수 및 면적 변경

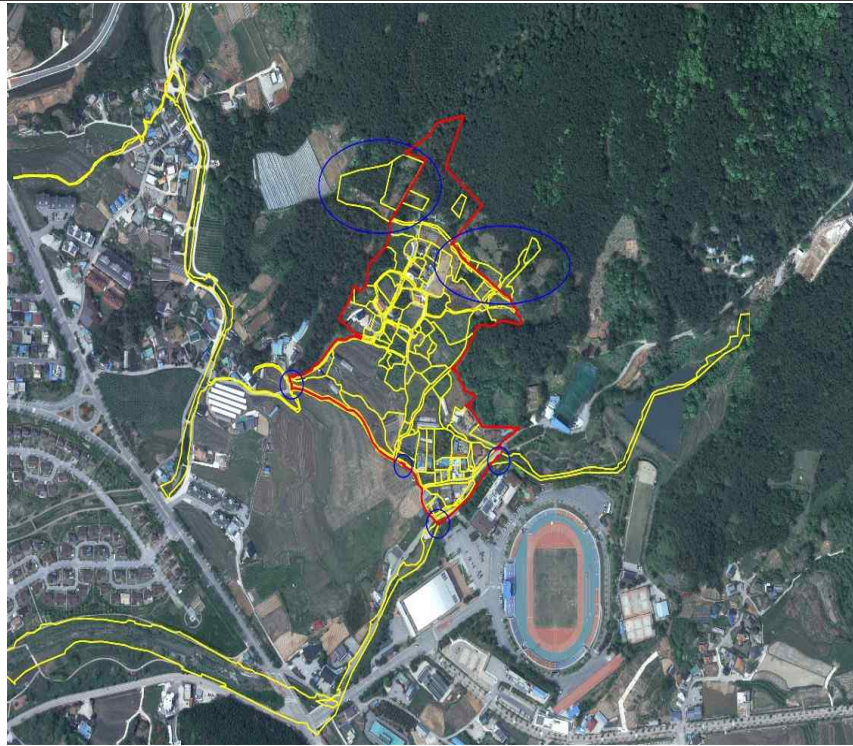
■ 전체현황

연번	지 구 명	소재지	필지수		면적 (천㎡)	토지 소유자수 (명)	비 고
	계		당초	1,225	893	593	
			변경	1,257	786	609	
1	월곡1지구	고창읍 월곡리	당초	128	144	63	
			변경	135	99	68	
2	수월지구	고창읍 월암리	76		36	40	변경 없음
3	월산산정지구	고창읍 월산리	당초	239	180	121	
			변경	264	117	132	
4	황산지구	고수면 황산리	135		89	65	변경 없음
5	하평지구	공음면 칠암리	221		128	86	변경 없음
6	상하동촌지구	상하면 용정리\장호리	145		125	84	변경 없음
7	입전지구	신림면 신평리	171		120	72	변경 없음
8	서월지구	신림면 벽송리	110		72	62	변경 없음

■ 지구명 : 월곡1지구

- 위 치 : 고창읍 월곡리 일원
- 사업량 : 약 128필지 / 144천㎡
- 위치도

변경 전



변경 후



○ 증감 내역

구분	변경 전		변경 후		증감내역	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
월곡1지구	128	143,647	135	98,631	7	△45,016

○ 사유별 증감내역

구분	변경 전		변경 후		증감내역	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
합계	-	9,747	11	21,927	7	△45,016
필지 추가	-	-	7	9,908	7	9,908
필지 제외	-	-	-	-	-	-
지구계분할	4	59,547	4	4,623	-	△54,924

○ 토지소유 현황

구 분		소유자 수	필지수	면적(㎡)	비 고
합 계	당초	63	128	143,647	△45,016
	변경	68	135	98,631	
민유지	당초	60	100	82,418	9,908
	변경	65	107	92,326	
국·공유지	당초	3	28	61,229	△54,924
	변경	3	28	6,305	
기 타	당초	-	-	-	
	변경	-	-	-	

○ 용도지역별 분포 현황

용도지역	구 역	비 고
도시지역 자연녹지지역	가축사육제한구역 등	

○ 개별공시지가 현황

지목	구분	공시지가(원/㎡)	지목	구분	공시지가(원/㎡)
전	최고지가	61,500	임야	최고지가	23,000
	최저지가	17,900		최저지가	1,560
답	최고지가	67,800	도로	최고지가	17,900
	최저지가	20,200		최저지가	8,250
대	최고지가	61,500	기타	최고지가	23,500
	최저지가	17,900		최저지가	23,500

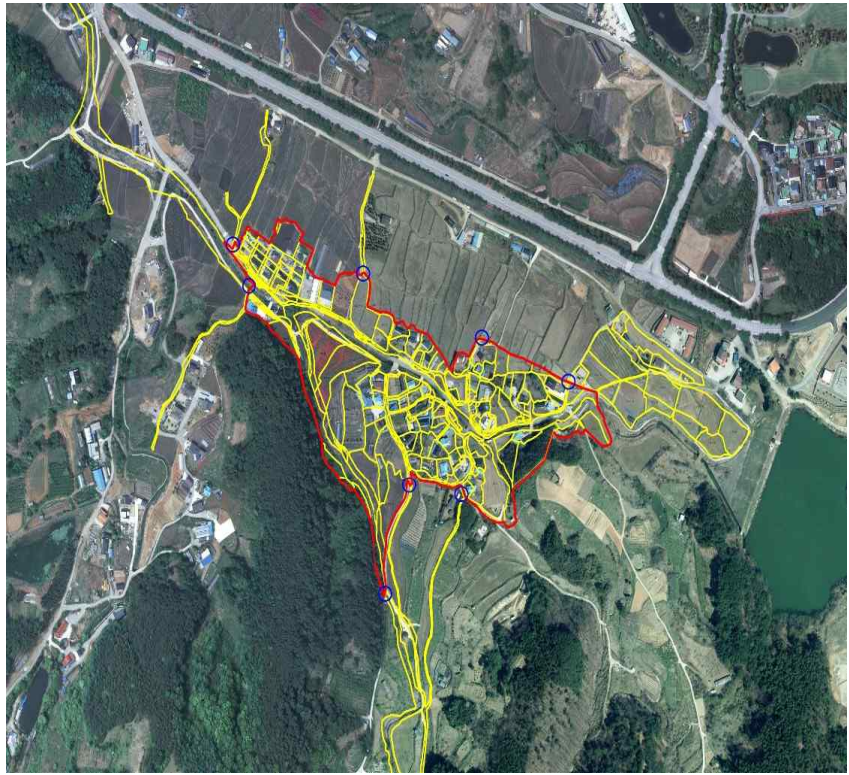
■ 지구명 : 월산산정지구

○ 위 치 : 고창읍 월산리 일원

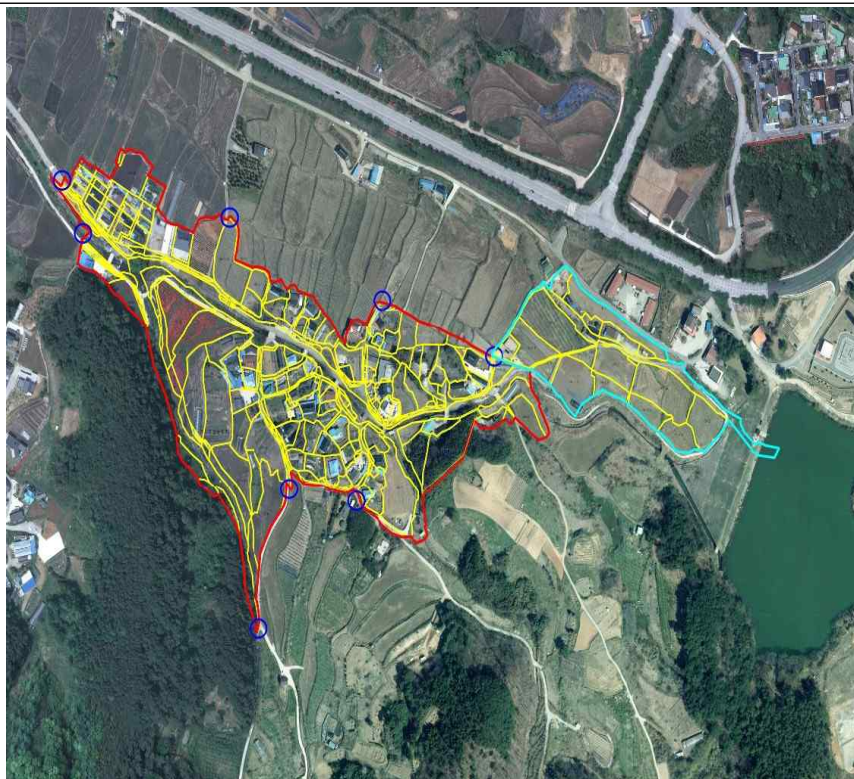
○ 사업량 : 239필지 / 180m²

○ 위치도

변경 전



변경 후



○ 증감내역

구분	변경 전		변경 후		증감내역	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
월산산정지구	239	180,179	264	117,084	25	△63,095

○ 사유별 증감 내역

구분	변경 전		변경 후		증감내역	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
합계	5	9,747	5	21,927	25	△63,095
필지 추가	-	-	22	18,999	22	18,999
필지 제외	-	-	-	-	-	-
지구계분할	6	101,315	7	19,221	1	△82,094
기타	2	515	4	515	2	-

○ 토지소유 현황

구 분		소유자 수	필지수	면적(㎡)	비 고
합 계	당초	121	239	180,179	△63,095
	변경	132	264	117,084	
민유지	당초	116	206	74,757	17,234
	변경	128	227	91,991	
국·공유지	당초	3	30	105,333	△80,266
	변경	3	36	25,067	
기 타	당초	2	3	89	△63
	변경	1	1	26	

○ 용도지역별 분포 현황

용도지역	구 역	비 고
계획관리지역 보전관리지역	가축사육제한구역, 자연취락지구 준보전산지, 하천구역 등	

○ 개별공시지가 현황

지목	구분	공시지가(원/㎡)	지목	구분	공시지가(원/㎡)
전	최고지가	22,000	임야	최고지가	17,500
	최저지가	6,210		최저지가	3,930
답	최고지가	26,600	도로	최고지가	20,200
	최저지가	4,290		최저지가	4,290
대	최고지가	22,100	잡종지	최고지가	20,600
	최저지가	19,200		최저지가	7,260

○ 지적재조사 실시계획 수립 ----- ‘22. 11월

- 실시계획 수립 내용 토지소유자 서면통지 및 의견제출
- 30일 이상 공람공고(종합민원실, 사업지구면 게시판) 실시

○ 사업지구 주민설명회 개최 ----- ‘22. 11 ~ 12월

- 토지소유자에게 안내문 발송
- 사업지구내 특정장소(마을회관 등)에서 주민설명회 개최

○ 토지소유자 동의서 징구 ----- ‘22. 12월 ~ ‘23. 1월

- 토지소유자에게 동의서 서식 우편발송
- 마을회, 토지소유자협의회를 통한 방문 징구

※ 토지소유자 총수의 2/3 이상, 토지면적 2/3 이상 동의필요

○ 지적재조사 사업지구 지정 ----- ‘23. 2월

- 토지소유자 동의를 받아 신청 (고창군 → 전라북도)
- 전라북도 지적재조사위원회 심의 및 지정고시

○ 측량·조사 수행자(책임수행기관) 업무 위탁 --- ‘23. 3월

- 국토교통부장관이 지정한 기관과 업무 위탁계약 체결

○ 토지현황조사 및 지적재조사측량 -- ‘23. 3월 ~ ‘23. 10월

- 사전조사, 현지조사 및 토지현황조사서 작성
- 토지소유자 입회하에 임시경계점표지 설치 및 재조사측량

○ 지적확정예정조서 작성 및 의견제출 ‘23. 11월 ~ 12월

- 지번별 면적증감내역 등을 표시한 지적확정예정조서 작성
- 토지소유자 및 이해관계인의 의견제출 반영
- 합의 및 실제 점유현황, 지적도 등을 기준으로 경계조정

- 경계결정, 이의신청 및 경계확정 ----- ‘24. 1월 ~ 4월
 - 고창군 경계결정위원회 심의·의결을 거쳐 경계결정
 - 결정통지 60일 이내 이의신청
 - 이의신청에 따른 고창군 경계결정위원회 재의결
- 사업완료 공고 및 지적공부 작성 ----- ‘24. 6월
 - 사업완료 공고 및 관계서류 공람
 - 새로운 지적공부 작성 및 등기촉탁
 - 기존 지적공부 폐쇄 및 영구 보존·관리
- 조정금 산정 및 결정 ----- ‘24. 7월
 - 감정평가액을 또는 개별공시지가 기준으로 산정
 - 고창군 지적재조사위원회 심의를 거쳐 조정금 결정
- 조정금 지급/징수 ----- ‘24. 7 ~ 12월
 - 조정금 지급 및 징수
(면적이 늘어난 경우 징수, 면적이 줄어든 경우 지급)

5

지적재조사측량에 관한 사항

- 지적재조사측량
 - 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 정한 지적측량
 - 지적기준점을 정하는 기초측량
 - 1필지의 경계와 면적을 정하는 세부측량
 - 지적재조사측량 수행자는 전담측량팀 구성
 - 경계점(임시경계점 포함) 표지 설치

○ 측량기준

- 지적재조사측량은 세계측지계에 따라 측정된 지리학적 경위도와 평균해수면으로부터의 높이를 기준으로 실시
- 토지를 지적공부에 등록하기 위해서는 평면직각좌표로 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 결정함.

○ 측량방법

구 분	측량기준	측량방법	연결오차
기초측량	국가기준점	위성측량 (GNSS측량기법 중 Static측량)	± 0.03m
		토털스테이션측량	
세부측량	지적기준점	위성측량 (Network RTK측량)	± 0.07m
		토털스테이션측량	
		항공사진측량	

※ 지적재조사측량의 방법 및 절차는 「지적재조사 측량규정」에 의함

○ 지적재조사 측량·조사의 위탁

- 「지적재조사에 관한 특별법」 제5조의2 및 동법 시행령 제4조의 규정에 의거 국토교통부장관이 고시한 책임수행기관에 위탁 할 수 있음

○ 지적재조사측량 성과검사

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제25조 규정에서 정한 성과검사를 준용하며, 「지적재조사측량 규정」 적용함.
 - 위성측량, 토털스테이션측량 및 항공사진측량 방법 등 검사
 - 측량성과와 검사성과의 연결교차 확인 후 최종 성과결정
- ☞ 연결교차 : 기준점 ±3cm이내, 경계점 ±7cm이내

○ 경계설정의 기준

- 지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계
 - 지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계
 - 지방관습에 의한 경계
 - 상기의 경계설정 방법이 불합리하다고 인정되는 경우에는 토지 소유자들이 합의한 경계를 기준으로 경계를 설정 할 수 있음.
- ※ 「도로법」, 「하천법」 등 관계법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계는 변경되지 않아야 함.

○ 경계결정 절차

- 지적재조사측량을 완료한 경우에는 지적확정예정조서(면적 증감 포함)를 작성하고 토지소유자에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 토지소유자는 20일 이내에 의견제출 가능
- 경계는 고창군 경계결정위원회(위원장 : 전주지방법원 정읍지원 판사)의 의결을 거쳐 결정되며, 경계결정에 불복하는 경우에는 60일 이내에 이의신청을 하여야 함.
- 이의신청이 있는 경우에는 고창군 경계결정위원회에서 이의 신청에 대한 결정을 하며, 이의신청에 대한 결정에 대해서는 행정심판이나 행정소송을 통하여 불복가능

○ 토지현황조사 항목

구 분		내 용
사전조사	토지에 관한 사항	토지(임야)대장 : 지번, 지목, 면적, 토지소유자에 관한 사항 등기부 : 지목, 면적, 토지소유자에 관한 사항, 소유권 이외의 권리에 관한 사항
	건축물에 관한 사항	건축물대장 : 지번, 구조, 용도, 층수, 건축면적, 건폐율, 용적율, 소유자에 관한 사항
	토지이용계획에 관한 사항	토지이용과 관련된 용도지역·지구 및 도시계획시설 등 토지이용규제정보와 관련된 사항
현지조사	토지이용 현황	토지의 실제 이용현황 및 담장, 옹벽, 전주, 통신주 및 도로시설물 등 구조물의 위치를 조사하여 측량도면에 표시
	건축물 등 현황조사	지번, 구조, 용도, 층수, 건축면적, 소유자정보
	지하시설물(지하구조물) 등에 관한 사항	관련지번, 시설명, 구분지상권, 시설(구조)물 구분
	경계 등 조사내용	경계, 현지조사일과 조사자, 조사자의견, 측량현황(통보일, 실시일, 측량 및 검사내용)과 경계미확정사유, 측량자 의견

- 토지현황 조사는 사전조사와 현지조사로 구분하여 실시하되, 현지조사는 지적재조사측량과 병행하여 실시함.

- 지적재조사사업으로 지적공부상 면적이 증감된 경우에는 조정금을 산정하여 지급 또는 징수함.(단, 국·공유지 제외)
- 면적이 줄어든 경우 지급, 늘어난 경우 징수
- 조정금 산정은 감정평가액을 기준으로 하되, 해당지구 토지소유자협의회에서 요구하는 경우 개별공시지가에 의해서 할 수 있음
- 조정금은 필지별 증감면적에 감정평가액 또는 개별공시지가의 제곱미터당 금액을 곱하여 산정하며, 고창군 지적재조사위원회(위원장 : 고창군수)에서 최종 결정함.

- 지적재조사사업에 대한 필요성 및 당위성
 - 사업지구내 현수막 게시 및 리플릿 제작 배포등
 - 국민생활 편익효과 및 기대효과 집중 홍보
- **[사업홍보]** 사업지구 토지소유자에게 사업효과 집중 홍보
 - 사업지구 주민설명회 개최
 - ☞ 사업의 필요성, 절차, 당위성 및 경계·면적조정 등 설명
 - 토지소유자 동의서 징구 및 직접방문 설명

- 일제시대 만들어진 종지도면을 디지털도면으로 전환하여 마지막 남은 일제잔재 청산
- 집단적 지적불부합지역을 해소하고 토지의 실제현황과 지적공부의 등록사항을 일치시켜 토지 경계분쟁 해소
- 토지소유자간 합의에 의해 모양이 불규칙한 토지를 정형화하고 도로와 접하지 않은 맹지를 현실경계로 조정하여 토지이용가치 증대

○ 2013~2022 : 12개 지구 추진 (8개 지구 완료 / 4개지구 추진중)

지 구 명	시행 연도	국비교부액 (백만원)	필지수 (필지)	면적 (m ²)	진행률 (%)	비 고
계		970	5,251	3,742,465		
공음석교지구 (공음)	2013	20	111	184,771	100	사업완료
석교2지구 (공음)	2015	38	221	200,803	100	사업완료
구시포지구 (상하)	2016	90	503	579,593	100	사업완료
고수지구 (고수)	2017	27	177	52,817	100	사업완료
무림지구 (신림)	2018	99	669	441,617	100	사업완료
농암지구 (신림)	2019	53	342	241,281	100	사업완료
성두지구 (고창)	2020	111	601	497,046	100	사업완료
매산지구 (대산)	2021	185	987	599,480	100	사업완료
매산2지구 (대산)	2022	329	602	328,046	60	지적확정예정 통지서 발송
법지지구 (신림)			497	191,026	60	지적확정예정 통지서 발송
증산상평지구 (고수)			390	167,660	60	지적확정예정 통지서 발송
예전수원지구 (공음)			151	258,325	60	지적확정예정 통지서 발송