

# 토지특성 정비 매뉴얼

## 1. 자료 추출 및 정비

- 2015년 개별공시지가 산정작업을 위한 토지특성 검토가 필요한 자료 추출
  - 2015년 1월 토지특성 MDB와 KLIS의 토지이용계획정보, 지적행정의 토지대장, 건축물대장을 비교·검토 결과 정비대상(오류) 자료 리스트 출력
- 특성오류자료 확인 후 부동산종합공부(업무시스템)시스템에서 정비

## 2. 개별 항목별 설명

- 오류자료 검색은 동별로 1~8번의 상세 항목별 검색하여 엑셀로 저장후 검토

## 0. 총 괄

- 토지특성조사표에 등록된 토지특성과 공적장부 토지특성(1~8번 항목)과의 불일치 자료 총괄표

### 1. 지목 불일치

- 토지대장과 토지특성조사표의 지목코드가 일치하지 않는 토지
- 토지대장의 지목을 기준으로 정비

### 2. 일단지 불일치 1

- 토지특성조사표에는 일단지이나 관련지번이 등록되지 않은 경우
- 토지특성조사표에는 일단지 코드가 입력되어 있으나, 관련지번이 없거나 대표지번만 있는 것으로 건축물대장 등 관련자료 확인하여 정비

### 3. 일단지 불일치 2

- 건축물대장에 일단지로 관련지번이 등록되어 있으나, 토지특성조사표에는 일단지가 아니거나 건축물 대장과 일단지 지번이 서로 다른 경우
- 건축물대장과 현지 확인을 거쳐 정비(※ 대장과 현황이 불일치 할 수 있음)

- 공유토지 분할 등으로 지적정리 되었으나 건축물대장이 정리되지 않은 경우에는 토지이동결의서를 확인하여 건축물대장 정리  
단, 건축물대장 관련지번 목록란에 “지번오류”로 되어있는 것은 지번코드가 잘못 입력되어 있어(지번자리수 상이) 확인이 필요함.

#### 4. 용도지역 불일치 1

- 토지이용계획확인서와 토지특성조사표의 용도지역이 다른 토지 (개발제한구역 포함 용도지역이 3개 이상)
- 토지특성조사표에 입력된 2개의 용도지역을(개발제한구역이 입력된 경우에는 나머지 1개) 토지이용계획확인서를 토대로 (6)용도지역 항목 정비

#### 5. 용도지역 불일치 2

- 토지이용계획확인서와 토지특성조사표의 용도지역이 다른 토지(개발제한구역 포함 용도지역이 2개이상)
- 토지특성조사표에는 용도지역이 1개만 있는 경우로 토지이용계획확인서를 토대로 토지특성조사표의 (6)용도지역 항목 정비

#### 6. 이용상황 불일치

- 건축물대장의 용도와 토지특성의 이용상황 코드가 상이한 토지 (주거기타, 상업기타, 주상기타)
- 건축물대장과 현지확인 내용을 비교하여 자료 정비  
※ 토지이용현황은 지대개념으로 주거지대, 상업지대, 주상지대의 경우 해당지대의 주용도와 다른 토지이용현황은 “기타”로 입력하고 있으나, 건축물대장상 층별 현황 확인시 “기타”인지 확인이 필요한 지번은 오류로 분류되어 있어 확인후 정비.

#### 7. 사업지구 불일치

- 토지이용계획확인서에는 사업지구내 토지이나 토지특성조사표에는 사업방식 표기가 안된 토지  
(예, 토지특성 자료 사업방식 값이 '00' 으로 입력된 지번)
- 사업지구를 파악하여 토지특성조사표의 “대규모 개발사업”항목에 (22)사업방식, (23)사업단계를 구분하여 기재.

## 8. 바이오튠 1등급 토지

- 2015. 2월 현재 바이오튠 1등급 토지 목록  
(바이오튠면적이 공부상 면적보다 클경우 공부상면적으로 같음함)
- 2015년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침 ⑧기타제한(구역 등):기타 항목으로 바이오튠(21)은 '15년도1월1일현재 비준표 미작성인 점을 고려하여 개별공시지가 산정상 혼란을 방지하기 위하여 바이오튠 지정여부는 조사하되 지정면적 비율은 조사하지 아니한다. 로 되어 있음(지침 78쪽)
- 등록된 바이오튠1등급 목록과 토지이용계획확인서에 등재된 바이오튠1등급지와 비교하여 토지특성 항목 기타제한(구역 등)의 [(8)기타 - 21 비오]에 입력

## 3. 시스템 조회 방법

- 부동산시장동향분석시스템 : <http://98.33.2.80:8080/landbiz>  
(지가관리 -> 토지특성목록조회 메뉴)

### 지가관리

- 지가조사 및 심의
- 출청심의
- 건축물 변경내역
- 토지특성조사표
- 사진자료관리
- 토지특성 목록조회



### 토지특성 목록조회

1. 2015년 개별공시지가 산정직업을 위한 토지특성 검토가 필요한 자료입니다.  
2. 자료는 2015년 1월 각 자치구에서 다문방은 토지특성 MDB와 자치구 KLB의 토지이용계획정보, 시도 지적방첩의 토지 대량, 시도 건축물대장을 비교하여 검토한 자료입니다.

0.출발

1.지목불일치

2.오일단지불일치 1

3.일단지 불일치 2

4.용도지역 불일치 1

5.용도지역 불일치 2

6.미용상할불일치

7.사업지구 불일치

8.바이오튠 1등급토지

전체 지번 목록과 1~8번 항목에 대한 불일치 총량표입니다.

검색결과 : 1000행 (1/100)페이지

번호	자치구	발행일	구분	분면	부면	자료1	자료2	자료3	자료4	자료5	자료6	자료7	자료8
1	강남구	역삼동	1	0007	0002								
2	강남구	역삼동	1	0008	0005					○			
3	강남구	역삼동	1	0009	0006					○			
4	강남구	역삼동	1	0008	0007					○			
5	강남구	역삼동	1	0008	0009					○			
6	강남구	역삼동	1	0008	0010					○			
7	강남구	역삼동	1	0008	0016					○			
8	강남구	역삼동	1	0008	0017					○			
9	강남구	역삼동	1	0008	0024					○			
10	강남구	역삼동	1	0008	0027					○			