

# 2024년 정읍시 지적재조사사업 실시계획



100년 만에 다시 쓰는 우리 땅의 새역사, 지적재조사

# 가치있는 나의 땅, 같이하는 바른땅!

지적재조사란 최첨단 기술로 국토를 새롭게 측량하여 토지경계를 정확하고  
반듯하게 함으로써, 경계분쟁은 사라지고 토지의 활용가치를 높이는 국가사업입니다.

## | 지적이란?



토지의 위치, 형태, 지번, 경계, 면적,  
사용 목적, 건축물 등 땅의 모든 정보를  
기록해 놓은 '땅의 주민등록'입니다

# 2024년 정읍시 지적재조사사업 실시계획

지적재조사사업의 원활한 추진을 위하여 「지적재조사에 관한 특별법」제6조 규정에 따른 2024년 정읍시 지적재조사사업 실시계획을 수립하고자 함

## I 개요

### ◆ 사업목적

- 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털지적으로 전환,
- 국토의 효율적 관리 및 시민의 재산권 보호에 기여

### ◆ 사업개요

- 시 행 자 : 정읍시장
- 사 업 명 : 2024년 시기2지구, 시기4지구 지적재조사사업
- 사업기간 : 2024. 1. ~ 2025. 12.
- 사업비추산액(측량비) : 312,312천원(국비)
- 사업대상 : 2개지구 / 1,456필지 / 434,492㎡
- 사업지구 위치
  - (시기2지구)
    - 정읍시 시기동 408-1번지 외 813필지
  - (시기4지구)
    - 정읍시 시기동 9번지 외 641필지
- 사업지구 선정사유(불규칙형)
  - 토지의 실제 현황과 지적도면 경계 불일치, 기준점측량과 현형측량 성과 중복으로 지적측량성과 제시가 어려운 지역
  - 2020년 조사된 지적불부합 지역 우선순위에 의하여 선정



## II 사업지구 현황

### ◆ 필지수 및 면적

지구명	읍·면·동	필지수	면적(m <sup>2</sup> )	비고
	합계	1,456	434,492	
시기2지구	시기동	814	235,107	
시기4지구	시기동	642	199,385	

※ 필지수, 면적 등은 변동될 수 있음

### ◆ 토지 소유현황

(단위: 필/m<sup>2</sup>)

지구명	구분	합계	민유지	국·공유지	기타
합계	필지수	1,456	727	673	56
	면적(m <sup>2</sup> )	434,492	173,353	205,419	55,720
시기2지구	필지수	814	467	309	38
	면적(m <sup>2</sup> )	235,107	114,147	70,836	50,124
시기4지구	필지수	642	260	364	18
	면적(m <sup>2</sup> )	199,385	59,206	134,583	5,596

### ◆ 건축물 현황

(단위: 동/m<sup>2</sup>)

지구명	구분	합계	주거용(단독)	주거용(공동)	상업용	기타
합계	건축물수	372	252	5	75	40
	대지면적(m <sup>2</sup> )	123,753	46,729	2,815	24,713	49,496
시기2지구	건축물수	246	178	3	47	18
	대지면적(m <sup>2</sup> )	87,077	27,724	1,201	15,139	43,013
시기4지구	건축물수	126	74	2	28	22
	대지면적(m <sup>2</sup> )	36,676	19,005	1,614	9,574	6,483

◆ 토지이용계획 용도지역별 분포 현황

(단위: 필/m<sup>2</sup>)

지구명	구분	합계	상업지역	주거지역	녹지지역	관리지역	농림지역
합계	필지수	1,456	-	1,301	155	-	-
	면적(m <sup>2</sup> )	434,492	-	358,960	75,532	-	-
시기2지구	필지수	814	-	694	120	-	-
	면적(m <sup>2</sup> )	235,107	-	170,047	65,060	-	-
연지3-6	필지수	642	-	607	35	-	-
	면적(m <sup>2</sup> )	199,385	-	188,913	10,472	-	-

◆ 개별공시지가 현황

(단위: 원)

지구명	구분	전	답	대	임야	잡종지
시기2지구	최고지가	436,400	535,600	830,700	248,200	31,700
	최저지가	7,590	25,300	29,100	587	28,000
시기4지구	필지수	440,100	463,400	551,500	292,600	463,400
	면적(m <sup>2</sup> )	34,500	65,100	44,900	72,300	142,300

◆ 지목별 현황

(단위: 필/m<sup>2</sup>)

지구명	구분	합계	농지 田·畓	대 垌	공공용지 道·川·溝·鐵	기타
합계	필지수	1,456	421	521	399	115
	면적(m <sup>2</sup> )	434,492	106,041	102,754	110,637	115,060
시기2지구	필지수	814	208	372	187	47
	면적(m <sup>2</sup> )	235,107	62,408	69,630	42,726	60,343
시기4지구	필지수	642	213	149	212	68
	면적(m <sup>2</sup> )	199,385	43,633	33,124	67,911	54,717



◆ 사업지구 지적 및 항공사진

- 시기2지구 (호남고등학교, 코아루천년가, 은하아파트 일원)

사업지구 항공사진



사업지구 지적도

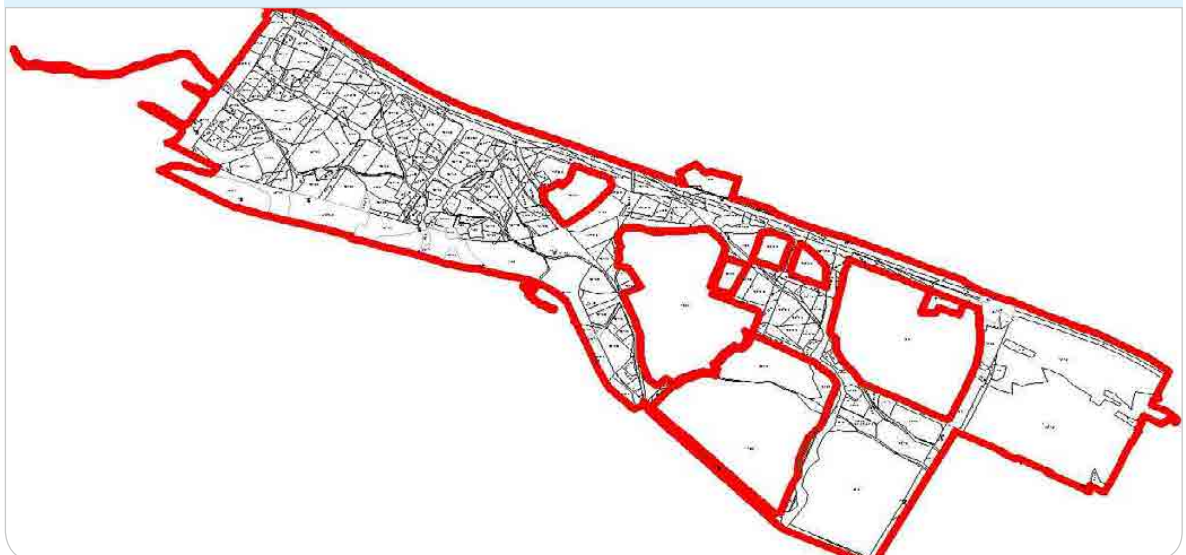


● 시기4지구 (시기영무예다음, 정읍 중·고등학교 부근)

사업지구 항공사진



사업지구 지적도





Ⅲ 추진일정(안)

추진내용	일정	주요내용
실시계획 수립	2023. 11	·30일간 공람공고 및 의견 접수 ·지적공부에 지적재조사예정지구 등록
주민설명회 개최	2023. 11 ~ 2024. 1	·참석대상 : 토지소유자 및 이해관계인 ·사업추진 일정 및 사업내용 설명 ·토지소유자 협의회 구성
토지소유자 동의 징구	2023. 11 ~ 2024. 1	·우편 및 방문 접수 ·토지소유자 2/3와 면적 2/3 이상 동의
지적재조사지구 지정 신청 및 지정고시	2024. 1	·지적재조사지구 지정 신청 (정읍시 → 전북도) ·지적공부에 지적재조사지구 등록
재조사측량·조사 업무 위탁	2024. 1	·책임수행기관에 업무 위탁 ·측량·조사 업무대행자 선정
토지현황조사 및 재조사측량	2024. 2 ~ 6	·토지현황 조사 및 재조사측량 실시 ·경계설정 및 임시경계점 설치
경계조정 및 지적확정예정조서 작성	2024. 7 ~ 10	·경계조정·협의 ·경계재설정 및 임시경계점표지 재설치 ·지적확정예정조서 작성
지적확정예정조서 통보 및 의견신청 접수	2024. 11 ~ 12	·토지소유자 및 이해관계인 통보 ·지적확정예정조서 수령후 20일 이내 의견 접수
경계결정 통지 및 이의신청 접수	2025. 1 ~ 6	·경계결정위원회 경계결정 의결 ·통지받은 날로부터 60일 이내 이의신청
사업완료 공고(경계확정)	2025. 7	·지적재조사사업 완료 공고 ·경계점표지 설치, 지적확정조서 작성 ·지적공부정리 및 등기촉탁
조정금 산정 및 통지	2025. 8 ~ 9	·면적증감 토지 감정평가 실시 ·지적재조사위원회 심의·의결
조정금 지급·징수(6개월)	2025. 10 ~ 2026. 3	·6개월 이내 지급·징수 (미지급건 공탁, 미징수 건 압류등 체납처분)

## IV 세부추진 계획

### ◆ 주민설명회 및 토지소유자 동의서 징구

- 주민설명회 개최 : 2023. 11. ~ 2024. 1.
- 동의서 징구
  - 지적재조사지구 신청 요건 : 토지소유자 총수 및 토지면적 2/3이상 동의
  - 징구방법 : 우편, 개별방문, 팩스, 이통장을 통하여 징구

### ◆ 지적재조사지구의 지정 및 고시

- 지적재조사지구 지정신청 : 정읍시장 ⇒ 전라북도지사
- 지적재조사지구 지정 및 고시 : 전라북도지사
  - 지적공부에 지적재조사지구 지정 등록
  - 지구지정 후 경계복원 측량 및 지적공부 정리 등의 정지
  - ※ 지적재조사위원회 심의·의결시 경계복원측량 및 공부정리 가능

### ◆ 지적재조사 측량·조사 업무 위탁

- 「지적재조사에 관한 특별법」제5조제2항에 따라 책임수행기관에 업무 위탁
- 지적재조사 측량·조사 수행자 선정
  - 선정기준 : 지적재조사 책임수행기관 운영규정(국토교통부)
  - 대행업무 : 지적재조사측량 및 토지현황조사

### ◆ 지적재조사지구 토지현황조사

- 조사방법 : 사전조사 및 현지조사에 의한 토지현황조사서 작성
- 조사내용

구 분		내 용
사 전 조 사	토지에 관한 사항	토지(임야)대장 : 지번, 지목, 면적, 토지소유자에 관한 사항
		등기부 : 지목, 면적, 토지소유자에 관한 사항
	건축물에 관한 사항	건축물대장 : 지번, 구조, 용도, 층수, 건축면적, 건폐율, 용적율, 소유자에 관한 사항
	토지이용계획에관한사항	토지이용과 관련된 용도지역·지구 등 지정과 관련된 사항 및 도시계획시설 등 토지이용규제 정보와 관련된 사항
현 지 조 사	토지이용 현황	토지의 실제 이용현황·도로조건·지형 및 기타 구조물 등
	건축물 등 현황조사	지번, 구조, 용도, 층수, 건축면적, 소유자정보
	지하시설물(지하구조물)등에 관한 사항	관련지번, 시설명, 구분지상권, 시설(구조)물 구분
	경계 등 조사내용	자료 및 현지조사일과 조사자, 조사자의견, 측량현황(통보일, 실시일, 측량 및 검사내용)과 경계미확정사유, 측량자의견



◆ 지적재조사 측량

- 측량기준 : 「지적재조사에 관한 특별법」 제11조 및 「지적재조사 측량규정」 제4조
- 측량방법
  - 기초측량 : 지적측량의 기준이 되는 기준점측량
  - 세부측량 : 기준점을 기준으로 일필지의 경계와 면적을 정하는 측량

◆ 지적확정예정조서 작성 및 통보

- 조서작성 : 종전 면적과 측량 후 산정된 면적의 지번별 내역 작성
- 의견제출 : 토지소유자, 이해관계인 통지 후 20일 이내 제출된  
의견 중 타당하다고 인정된 경우 경계 재설정

◆ 경계설정 및 결정

- 경계설정의 기준

우선순위	설 정 기 준
1순위	관계법령에 따라 고시되어 설치된 공공용지의 경계(도로법, 하천법 등)
2순위	지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 <b>토지소유자가 점유하는 현실경계</b>
3순위	지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계
4순위	지방관습에 의한 경계
5순위	<b>합의에 의한 경계</b> (토지소유자들 간에 합의한 경우 우선) - 예외적 적용

- 경계결정 : 정읍시 경계결정위원회(위원장 : 정읍지원 판사) 의결
- 경계확정 : 경계결정 통지를 받은 날부터 60일 이내 이의신청이 없으면 경계확정
- 이의신청 시 경계결정위원회 의결 후 통보
  - 60일 이내에 불복의사(행정심판 및 행정소송)가 없으면 경계확정

◆ 조정금 산정 및 정산

- 조정금산정 기준 : 감정평가액(경계확정시점 기준)
  - \* 토지소유자협의회 요청시 지적재조사위원회 심의를 거쳐 개별공시지가로 산정 가능
- 산정대상 : 경계확정으로 지적공부상 면적의 증·감이 발생한 토지
- 조정금 제외대상 : 국가 또는 지방자치단체 소유의 국공유지 행정재산  
(정읍시 소유 일반재산은 조정금 산정 및 지급·징수 제외)

- 산정절차 : 조정금산정 ⇒ 지적재조사위원회 심의·의결(위원장:정읍시장)  
⇒ 조정금 결정 ⇒ 조정금 지급·징수
- 토지소유자별 수령통지 및 납부 고지(6개월이내)
  - 조정금 미납시 『지방행정제재·부과금의 징수등에 관한 법률』에 따라 징수
  - 납부할 조정금이 1천만원을 초과할 경우 1년의 범위에서 4번 분납 가능
- 이의신청
  - 신청기간 : 수령통지 또는 납부고지를 받은 날로부터 60일 이내
  - 처리방법 : 지적재조사위원회 심의 의결
- 조정금 미납부자 : 법령에 따라 독촉고지 후 부동산 압류
- 조정금 미지급자 : 법령에 따라 공탁 조치

#### ◆ 사업완료 공고 및 새로운 지적공부 작성

- 완료요건
  - 사업지구의 모든 토지에 대한 경계확정이 있었을 때
  - 사업지구 토지면적 및 토지소유자 수의 10분의 9이상에 해당하는 토지의 경계가 확정된 경우
  - ※경계가 확정되지 아니한 토지는 새로운 지적공부에 “경계미확정 토지” 라고 기재하고 지적공부를 정리, 경계가 확정될 때 까지 지적측량 정지
- 지적공부작성 : 사업완료 공고가 있었을 때 ( 기존 지적공부 폐쇄 )
- 등기촉탁 : 지적공부가 새로이 작성되면 관할 등기소에 등기촉탁

#### ◆ 토지소유자협의회 기능 및 구성

- 토지소유자협의회 기능
  - 토지현황조사에 대한 참관
  - (임시) 경계점표지의 설치에 대한 참관
  - 경계결정위원회 위원의 추천
  - 조정금 산정기준에 대한 의견 제출
- 토지소유자협의회 구성
  - 지적재조사지구 토지소유자중 5~20명(위원장포함) 위원으로 구성
  - 위원장은 위원중에서 호선
  - 토지소유자 총수 1/2 이상과 토지면적 1/2이상 동의
  - 지적재조사지구내 토지소유자들 추천, 읍·면·동장추천, 토지소유자 본인 지원으로 구성



## V 홍보계획

### ◆ 지적재조사사업 홍보

- 주민설명회 개최, 시 홈페이지, 전광판, 정읍소식등 사업내용 홍보
- 지적재조사지구내 현수막, 홍보물품제작, 우편봉투제작등을 활용하여 홍보

### ◆ 지적재조사 실시계획 등 각종 절차 주민 공람 실시

- 실시계획, 지적재조사지구 지정 등 토지소유자 개별통지
- 경계결정 전 사전 안내를 통한 의견수렴 실시

### ◆ 토지소유자 대상 주민설명회 및 현장사무실 운영

- 토지소유자(이해관계인) 등에 주민설명회 실시 안내 공문 발송
- 재조사 측량성과 열람을 위한 현장사무실 운영
- 참석 토지소유자의 사업동의서 작성 및 사업내용 홍보 협조 요청

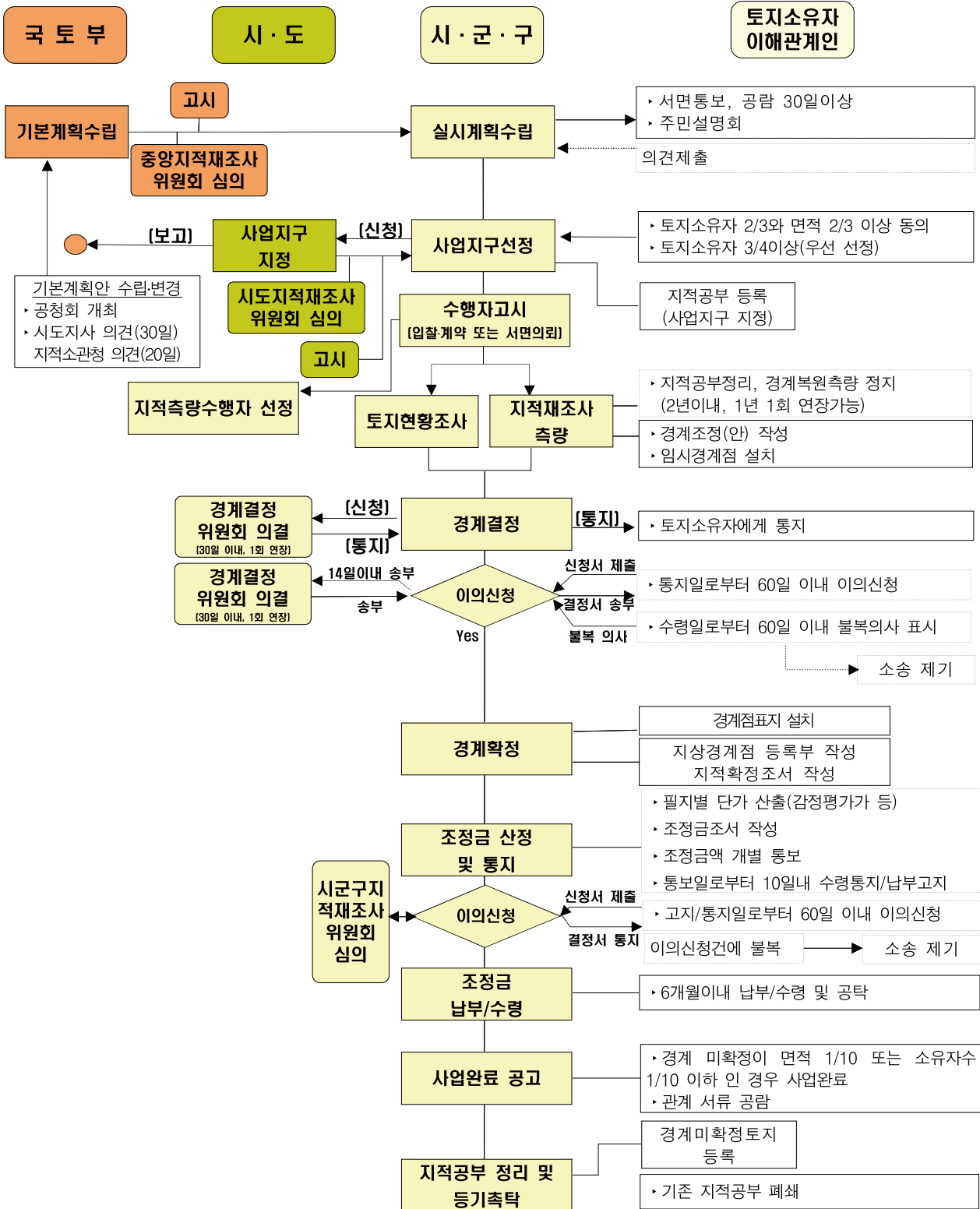
## VI 기대효과

- 정확한 토지경계 확정으로 경계분쟁 해소에 따른 시민재산권 보호
- 맹지해소, 토지정형화 및 불합리한 경계조정으로 토지의 가치상승
- 종이도면에 구획된 지적경계를 고정밀 디지털(수치)지적으로 새로이 구축하여 효율적인 토지관리 및 경계분쟁 예방

## 기 타 사 항

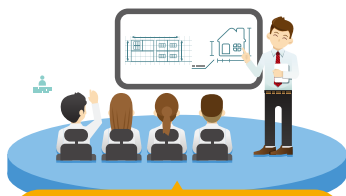
- 문 의 처 : 정읍시청 종합민원과
- 연 락 처 : 063)539-5375
- 담 당 자 : 주민영

# 참고 1 지적재조사사업 업무추진 절차





# 2024년 정읍시 지적재조사사업 실시계획



## 1 실시계획수립

주민설명회, 의견 제출 가능



## 2 토지소유자 동의

사업지구 지정  
(토지소유자 2/3 이상과  
면적의 2/3 이상 동의 시)



## 3 토지현황 조사 및 측량

토지소유자 입회

# 지적재조사, 어떻게 진행되나요?

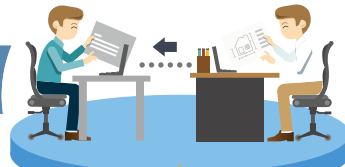


토지소유자 간  
조정·합의,  
임시 경계점  
표시 설치

## 4 경계조사 및 합의



## 7登記정리



## 6 새로운 통합공부 작성

토지·건물 통합대장  
및 디지털 정보 등록



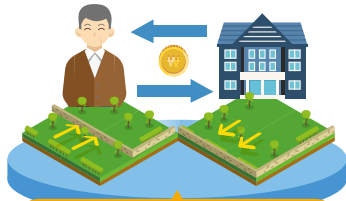
## 5 경계 확정

토지소유자 간 합의 경계,  
경계결정위원회의 결정  
(이의신청 가능 : 60일 이내)

### 여기서 잠깐! 조정금은 무엇인가요?

지적재조사를 통해 토지경계가 정확하게 맞춰지면서 토지 대상상  
면적과의 차이가 발생하게 됩니다. 이때 면적이 감소하면 조정금을 지급받고,  
면적이 늘어나면 조정금을 납부해야 합니다.

• 국민의 참여와 동의로 사업이 진행됩니다.



## 8 조정금 산정

조정금 납부 및 수령

# 지적재조사, 무엇이 좋아지나요?



울퉁불퉁하던  
토지경계가  
반듯해졌어요



우리 마을에  
도로가 생겼어요



정확해진 토지경계로  
토지이용가치가  
높아졌어요



언제 어디서나  
토지정보를  
확인할 수 있어요

“국민의 행복한 변화가 시작됩니다”



가치있는 나의 땅, 같이하는 바른땅

# 지적 재조사

전 국토를 정확하게 조사·측량하여 고품질의 디지털  
지적으로 전환함으로써 국민의 재산권을 보호하고  
국토를 효율적으로 이용하기 위하여 추진합니다.

## 국민 재산권 보호

- 급변하는 정보화 시대에 대응할 수 있는 지적제도 필요
- 첨단 위성장비와 IT기술로 정확하게 측량

## 행복한 삶의 터전

- 국토공간정보의 효율적 관리 필요
- 이웃간의 이해관계를 통한 토지경계의 효율적 조정

## 대한민국 미래 경쟁력

- 입체정보 제공에 대한 필요성 대두
- 한국형 스마트 지적의 완성