2026년

정읍시 지적재조사사업 실시계획

정읍시

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

2026년 정읍시 지적재조사사업 실시계획

지적재조사사업의 원활한 추진을 위하여 「지적재조사에 관한 특별법」제6조 규정에 따른 2026년 정읍시 지적재조사사업 실시계획을 수립하고자 함

Ⅰ 개 요

◈ **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 : 2026년 지적재조사사업
- 사업기간 : 2026. 1. ~ 2027. 12.
- 사업비 : 4,274,027천원
  - 국 352,760 / 시 3,921,267(보상금 37억 등)
- 사업대상 : 2개지구 / 1,465필지 / 345,612㎡
- 사업지구 위치
  - (상동2지구)
    - 정읍시 상동 348-5번지 외 976필지
  - (상동4지구)
    - 정읍시 상동 205-1 외 487필지
- 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

지 구 명	읍·면·동	필지수	면적(㎡)	비 고
	합 계	**1,465**	**345,612**	
상동2지구	상동	977	218,676	
상동4지구	상동	488	126,936	

※ 필지수, 면적 등은 변동될 수 있음

◈ 토지 소유현황

(단위: 필/㎡)

지 구 명	구 분	합 계	민유지	국·공유지	기타
합 계	**필지수**	**1,465**	**891**	**511**	**63**
	면적(㎡)	**345,612**	**191,806**	**133,054**	**20,752**
상동2지구	필지수	977	639	308	30
	면적(㎡)	218,676	130,851	80,085	7,740
상동4지구	필지수	488	252	203	33
	면적(㎡)	126,936	60,955	52,969	13,012

◈ 토지이용계획 용도지역별 분포 현황

(단위: 필/㎡)

지 구 명	구 분	합 계	상업지역	주거지역	녹지지역	관리지역	농림지역
합 계	**필지수**	**1,465**	**582**	**883**	**-**	**-**	**-**
	면적(㎡)	**345,612**	**142,329**	**203,283**	**-**	**-**	**-**
상동2지구	필지수	977	94	883	-	-	-
	면적(㎡)	218,676	15,393	203,283	-	-	-
상동4지구	필지수	488	488	-	-	-	-
	면적(㎡)	126,936	126,936	-	-	-	-

◈ 개별공시지가 현황

(단위: 원)

지 구 명	구 분	전	답	대	임야	잡종지
상동2지구	최고지가	731,500	523,600	885,000	284,200	441,000
	최저지가	66,600	66,600	70,500	274,500	441,000
상동4지구	최고지가	735,200	657,600	865,600	639,900	251,200
	최저지가	72,400	77,800	72,400	96,400	236,000

◈ 지목별 현황

(단위: 필/㎡)

지 구 명	구 분	합 계	농 지 田·畓	대	공공용지	기 타
합 계	**필지수**	**1,465**	**394**	**711**	**314**	**46**
	면적(㎡)	**345,612**	**75,390**	**152,537**	**76,949**	**40,736**
상동2지구	필지수	977	270	514	168	25
	면적(㎡)	218,676	51,879	101,128	46,437	19,232
상동4지구	필지수	488	124	197	146	21
	면적(㎡)	126,936	23,511	51,409	30,512	21,504

◈ 사업지구 지적 및 항공사진

● **상동2지구** (동산교회~동신초등학교 일원)

사업지구 항공사진

사업지구 지적도

● 상동4지구 (종로김밥~정읍여고 일원)

사업지구 항공사진

사업지구 지적도

Ⅲ 추진일정(안)

추 진 내 용	일 정	주 요 내 용
실시계획 수립	2025. 11.	·30일간 공람공고 및 의견 접수 ·지적공부에 지적재조사예정지구 등록
주민설명회 개최	2025. 11. ~ 2026. 2.	·참석대상 : 토지소유자 및 이해관계인 ·사업추진 일정 및 사업내용 설명 ·토지소유자 협의회 구성
토지소유자 동의 징구	2025. 11. ~ 2026. 3.	·우편 및 방문 접수 ·토지소유자 2/3와 면적 2/3 이상 동의
지적재조사지구 지정 신청 및 지정고시	2026. 3.	·지적재조사지구 지정 신청 (정읍시 → 전북도) ·지적공부에 지적재조사지구 등록
재조사측량·조사 업무 위탁	2026. 1.	·책임수행기관에 업무 위탁 ·측량·조사 업무대행자 선정
토지현황조사 및 재조사측량	2026. 2. ~ 6.	·토지현황조사 및 재조사측량 실시 ·경계설정 및 임시경계점 설치
경계조정 및 지적확정예정조서 작성	2026. 7. ~ 10.	·경계조정·협의 ·경계재설정 및 임시경계점표지 재설치 ·지적확정예정조서 작성
지적확정예정조서 통보 및 의견신청 접수	2026. 11. ~ 12.	·토지소유자 및 이해관계인 통보 ·지적확정예정조서 수령후 20일 이내 의견 접수
경계결정 통지 및 이의신청 접수	2027. 1. ~ 6.	·경계결정위원회 경계결정 의결 ·통지받은 날로부터 60일 이내 이의신청
사업완료 공고(경계확정)	2027. 7.	·지적재조사사업 완료 공고 ·경계점표지 설치, 지적확정조서 작성 ·지적공부정리 및 등기촉탁
조정금 산정 및 통지	2027. 8. ~ 9.	·면적증감 토지 감정평가 실시 ·지적재조사위원회 심의·의결
조정금 지급·징수 (6(12)개월)	2027. 10. ~ 2028. 3.	·6(12)개월 이내 지급·징수 (미지급건 공탁, 미징수 건 압류 등 체납처분)

Ⅳ 세부추진 계획

◈ 주민설명회 및 토지소유자 동의서 징구

- 주민설명회 개최 : 2025. 11. ~ 2026. 3.
- 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 ⇒ 전북특별자치도지사
- 지적재조사지구 지정 및 고시 : 전북특별자치도지사
  - 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
- 측량·조사 업무대행자 선정
  - 선정기준 : 지적재조사 책임수행기관 운영규정(국토교통부)
  - 대행업무 : 지적재조사측량 및 토지현황조사

◈ 지적재조사지구 토지현황조사

- 조사방법 : 사전조사 및 현지조사에 의한 토지현황조사서 작성
- 조사내용

구 분		내 용
사전조사	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
	토지이용계획에 관한 사항	토지이용과 관련된 용도지역·지구 등 지정과 관련된 사항 및 도시계획시설 등 토지이용규제 정보와 관련된 사항
현지조사	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 **토지소유자가 점유하는 현실경계**
3순위	지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계
4순위	지방관습에 의한 경계
5순위	**합의에 의한 경계**(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 : 감정평가법인등 2인이 평가한 감정평가액을 산술평균하여 산정 (경계확정시점 기준)

  * 토지소유자협의회 요청시 지적재조사위원회 심의를 거쳐 개별공시지가로 산정 가능
- 산정대상 : 경계확정으로 지적공부상 면적의 증·감이 발생한 토지
- 조정금 제외대상 : 국가 또는 지방자치단체 소유의 국·공유지 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 분납

구 분	분할 납부의 기간	분할 납부의 횟수
5백만원 이상 ~ 1천만원 미만	6개월 이내	3회 이내
1천만원 이상 ~ 3천만원 미만	1년 이내	4회 이내
3천만원 이상 ~ 5천만원 미만	1년 이내	5회 이내
5천만원 이상	1년 이내	6회 이내

• 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
- 조정금 산정기준에 대한 의견 제출 및 감정평가법인 등 1인의 추천
- 경계결정위원회 위원의 추천

• 토지소유자협의회 구성

- 지적재조사지구 토지소유자 중 5~20명(위원장포함) 위원으로 구성
- 위원장은 위원중에서 호선
- 토지소유자 총 수 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

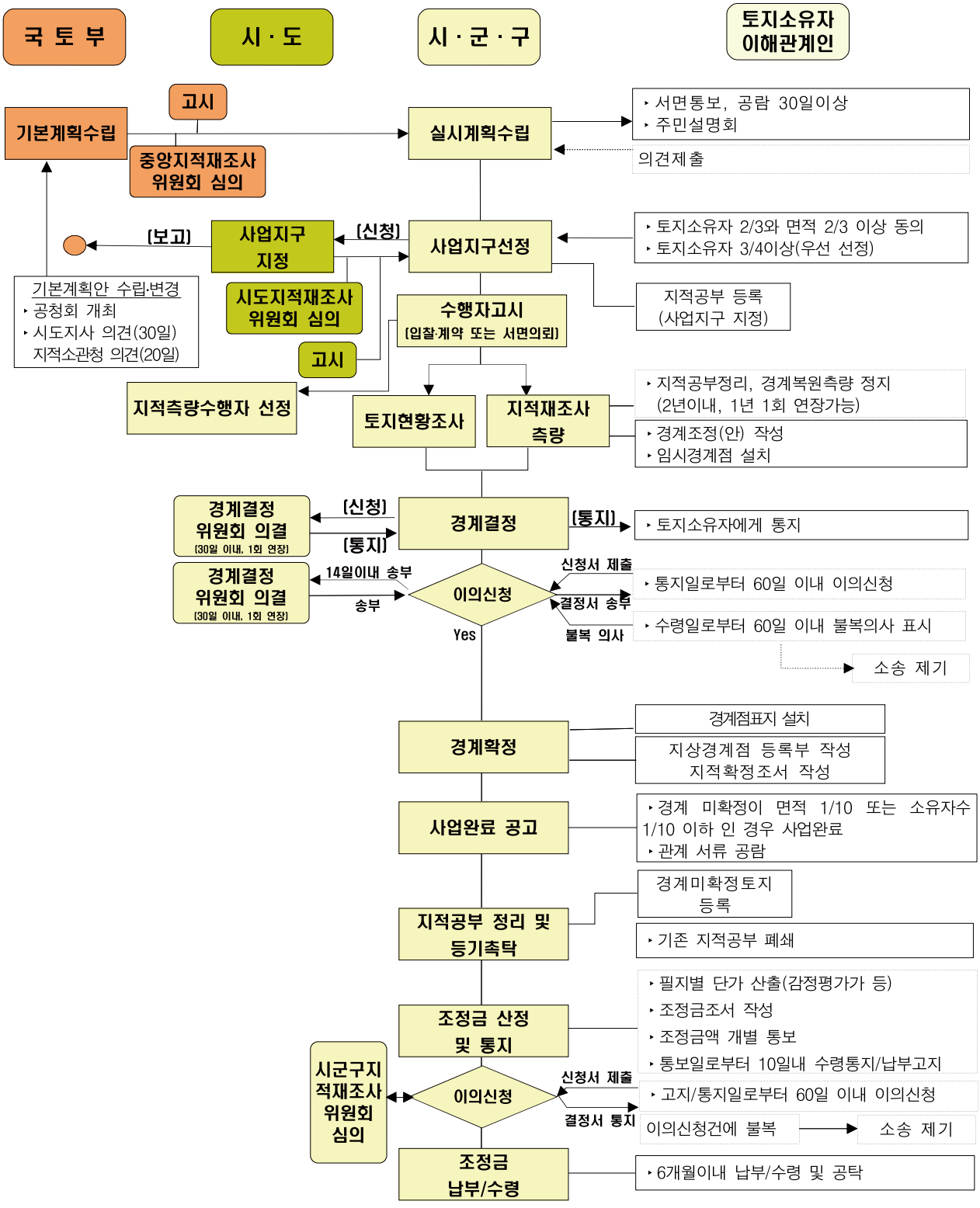
Ⅵ 기대효과

- 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

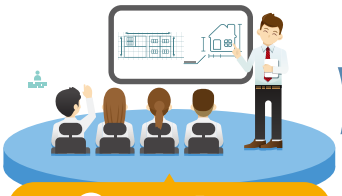
- 문 의 처 : 정읍시청 민원지적과
- 연 락 처 : 063)539-5371~6

참고 1 지적재조사사업 업무추진 절차



국토교통부

지적재조사, 어떻게 진행되나요?



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

④ 경계조사 및 합의

토지소유자 간
조정·합의,
임시 경계점
표시 설치

⑤ 경계 확정

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

⑥ 새로운 통합공부 작성

토지·건물 통합대장
및 디지털 정보 등록

⑦ 등기 정리

⑧ 조정금 산정

조정금 납부 및 수령

여기서 잠깐! 조정금은 무엇인가요?

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

• 국민의 참여와 동의로 사업이 진행됩니다 •

지적재조사, 무엇이 좋아지나요?

울퉁불퉁하던
토지경계가
반듯해졌어요

우리 마을에
도로가 생겼어요

정확해진 토지경계로
토지이용가치가
높아졌어요

언제 어디서나
토지정보를
확인할 수 있어요

"국민의 행복한 변화가 시작됩니다"

바른땅
반듯하게, 가치있게, 행복하게

국토교통부

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

정읍시