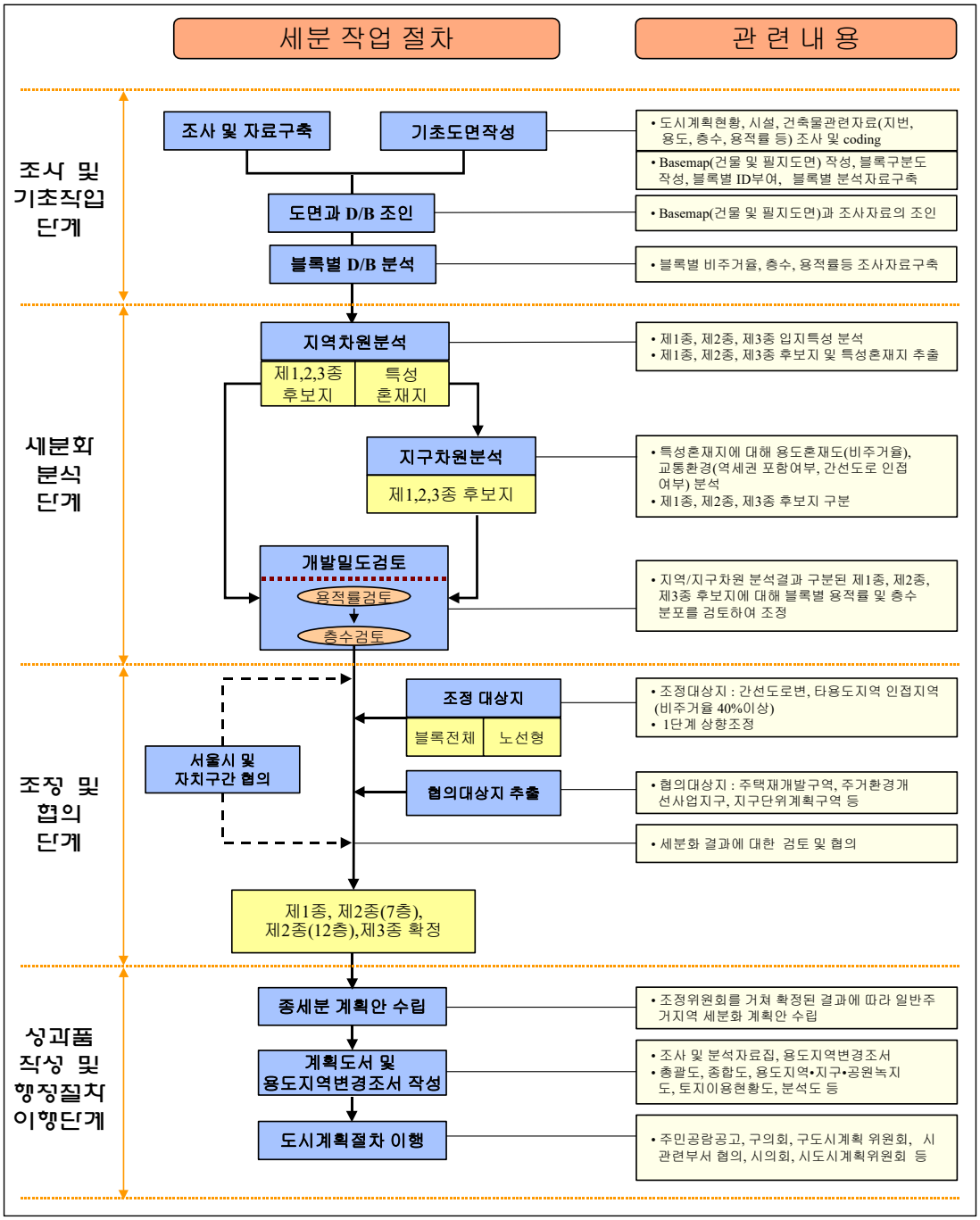
<세분화 작업 흐름도>


세분 작업 절차
관 련 내 용
조사 및 기초작업 단계
조사 및 자료구축
기초도면작성
• 도시계획현황, 시설, 건축물관련자료(지번, 용도, 층수, 용적률 등) 조사 및 coding
• Basemap(건물 및 필지도면) 작성, 블록구분도 작성, 블록별 ID부여, 블록별 분석자료구축
도면과 D/B 조인
• Basemap(건물 및 필지도면)과 조사자료의 조인
블록별 D/B 분석
• 블록별 비주거율, 층수, 용적률등 조사자료구축
세분화 분석 단계
지역차원분석
제1,2,3종 후보지
특성 혼재지
• 제1종, 제2종, 제3종 입지특성 분석
• 제1종, 제2종, 제3종 후보지 및 특성혼재지 추출
지구차원분석
제1,2,3종 후보지
• 특성혼재지에 대해 용도혼재도(비주거율), 교통환경(역세권 포함여부, 간선도로 인접 여부) 분석
• 제1종, 제2종, 제3종 후보지 구분
개발밀도검토
용적률검토
층수검토
• 지역/지구차원 분석결과 구분된 제1종, 제2종, 제3종 후보지에 대해 블록별 용적률 및 층수 분포를 검토하여 조정
조정 및 협의 단계
조정 대상지
블록전체
노선형
• 조정대상지 : 간선도로변, 타용도지역 인접지역 (비주거율 40%이상)
• 1단계 상향조정
서울시 및 자치구간 협의
협의대상지 추출
• 협의대상지 : 주택재개발구역, 주거환경개선사업지구, 지구단위계획구역 등
• 세분화 결과에 대한 검토 및 협의
제1종, 제2종(7층), 제2종(12층),제3종 확정
성과품 작성 및 행정절차 이행단계
종세분 계획안 수립
• 조정위원회를 거쳐 확정된 결과에 따라 일반주거지역 세분화 계획안 수립
계획도서 및 용도지역변경조서 작성
• 조사 및 분석자료집, 용도지역변경조서
• 총괄도, 종합도, 용도지역•지구•공원녹지도, 토지이용현황도, 분석도 등
도시계획절차 이행
• 주민공람공고, 구의회, 구도시계획 위원회, 시 관련부서 협의, 시의회, 시도시계획위원회 등