

일반주거지역 세분지정을 위한 매트릭스

| 제1종, 2종, 3종 후보지 선정 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----------------|--|-----------|-----------|--------------------|------------------|-----------------|--|--|--------------------|-----------------|-----------|----------------|---|--|---|---------------|----------------|-----------|---|---|--|
| 지역차원분석 (입지특성에 대한 선정기준 및 지표) | | | | | 용적률에 의한 조정 | | | | | 층수에 의한 조정 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 지역 차원분석 조정결과 | 용적률에 의한 특성 | 선정기준 및 결과 | | | 용적률에 의한 조정결과 | 층수에 의한 특성 | 선정기준 및 결과 | | | | | | | | | | |
| 제1종 | 제2종 | 제3종 | 제1종 | 제2종(7층) | | | 제2종(12층) | 제3종 | | | | | | | | | | | | | | |
| 제1종 입지 특성 | 도시 계획 사항 | • 자연경관지구내부 (A111) • 최고고도지구(4층,15m이하)내부(A112) • 집단역사문화미관지구 내부 (A113) • 문화재보호구역 내부 (A114) • 공원(조성공원제외) 내부 (A115) • 경관녹지 내부 (A116) | ● | × | × | × | × | 제1종 후보 | 용적률 150%이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C111) | ● | | | | 제1종 후보 | 4층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C121) | ● | | | | | | |
| | 지형 여건 | • 표고40m, 경사도10도 (A121) | | | | | | | 용적률 200%이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C211) | | ● | | | | | 7층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C221) | | ● | | | | |
| | 지역 지구 | • 전용주거지역 인접(A131) • 자연녹지지역 인접(A132) • 자연경관지구 인접(A133) • 최고고도지구(4층,15m이하) 인접(A134) • 집단역사문화미관지구 인접(A135) • 문화재보호구역 인접(A136) • 개발제한구역 인접(A137) | - | ● | × | × | | | 용적률 200%초과하는 건물이 블록내 총건물의 10%를 초과하는 경우 (C311) | | ● | | | | | 12층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C222) | | | | ● | | |
| | 시설 | • 공원(조성공원제외) 인접(A141) • 경관녹지 인접 (A142) | | | | | | | 용적률 150%이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C111) | | ● | | | | | 13층이상인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우(C321) | | | | | ● | |
| 제2종 입지 특성 | 교통 환경 | • 역세권에 포함 (A311) • 간선도로(폭 25m 이상) 인접 (A312) | | | | | ● ³⁾ | 용적률 200%초과하는 건물이 블록내 총건물의 10%를 초과하는 경우 (C311) | | | | ● | | 4층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C121) | ●* | ● | | | | | | |
| | 지역 지구 | • 상업지역 인접 (A321) • 준주거지역 인접 (A322) | | | | | | 용적률 150%이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C111) | | | | ● | | 7층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우(C221) | | | | ● | | | | |
| | 사업 지구 | • 지구단위계획구역(구도시시설계획지구) 내부 또는 인접(A331) | - | × | × | ● | | 용적률 200%이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C211) | | | | ● | | 12층이하인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우 (C222) | | | | | ● | | | |
| | | • 지구단위계획구역(구상세계획구역) 내부 또는 인접(A332) | | | | | | 용적률 200%초과하는 건물이 블록내 총건물의 10%를 초과하는 경우 (C311) | | | | ● | | 13층이상인 건물이 블록내 총건물의 90%이상인 경우(C321) | | | | | ● | | | |
| 지역차원분석 판정 결과 | | 제1종 확정 | 제1종 후보 | 제2종 후보 | 제3종 후보 | 특성 흔재 | 용적률에 의한 조정결과 | | | 제1종 후보 | 제2종 후보 | 제3종 후보 | 층수에 의한 조정결과 | | | 제1종 판정 | 제2종(7층) 판정 | 제2종(12층) 판정 | 제3종 판정 | | | |

| 조정 대상지 추출 | | |
|--------------------|--|--|
| 용적률에 의한 조정결과 | 상향조정 대상지 | 노선형지정 대상지 |
| 제1종 | • 간선도로 (폭25m이상) 인접블록 (D321) | • 간선도로 (폭25m이상) 인접블록 (D322) |
| 제2종 (7층) | • 준주거/상업/준공업지 역에 인접 또는 연접 한 비주거비율이 40% 이상인 블록(D311) | • 준주거/상업/준공업지 역에 인접 또는 연접 한 비주거비율이 40% 이상인 블록(D311) |
| 제2종 (12층) | ↓ 블록단위 1단계 상향 조정 | |
| 제3종 | ↓ 폭 25m 내외의 노선형 지정 후 1단계 상향 조정 | |

| 협의대상지 추출 |
|---|
| 협의 대상지 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 시가지 정비사업 내부 블록 (D341) - 주택재개발기본계획상 재개발예정지역 - 지구단위계획구역내 일반주거지역 - 도시개발사업예정지구 - 주거환경개선사업지구 - 재건축을 시행하려는 중·저층 아파트단지 - 이미 구릉지 등에 건 축된 대규모 아파트단 지 - 대규모 공공시설 부지 (학교, 연구소등) 등 |

주1) () : 속성코드 [예시] A111 - A(단계 표시), 1(종 표시), 11(입지특성 고유번호)

주2) [범례] ● : 해당있음, X : 해당없음, - : 관련없음(타특성을 고려치 않음)

주3) 특성흔재지 :

| | 제1종후보 | 제2종후보 | 제3종후보 |
|------|----------------------------|-------|-------|
| 비주거율 | 20%미만 블록(B111) | ● | ● |
| | 20~40%미만 블록(B211) | | ● |
| | 40~60%미만 블록(B212) | | ● |
| | 60%이상 블록(B313) | | ● |
| 교통환경 | 역세권내 블록(●:B311),(x:B011) | x | ● |
| | 간선도로인접 블록(●:B312),(x:B012) | x | ● |

주4) 인접개념 : 다른 블록과 12m 이하의 도로에 의해 그 경계가 지어지거나, 또는 다른 블록과 서로 맞대고 있는 연접의 개념까지 포함함(단, 제1종 입지특성과 인접한 경우에는 도로 폭원에 상관없이 인접한 것으로 간주함)

주5) 비주거율 산정방법 = (블록내 건축물들의 비주거용도 총연면적 / 블록내 건축물들의 총연면적) × 100

주6) 블록내 용적률 분포의 산정방법 = (블록내 용적률분포별 건물수 / 블록내 총건물수) × 100, 블록내 층수 분포의 산정방법 = (블록내 층수분포별 건물수 / 블록내 총건물수) × 100

주7) * : 블록내 4층이하의 주택이 90% 이상인 경우

주8) 타용도지역 : 준주거지역, 준공업지역, 상업지역