사 용 설 명 서

토지 분석에서 시작해 도서까지 끊김 없이

주소 하나로 시작하는 도시계획 검토 — 10분이면 처음부터 끝까지 따라 할 수 있습니다.

시작하기 **app.upp.ai.kr**



2026. 10. · UPP · upp.ai.kr

한눈에 보기

대상지 하나로 8단계가 이어집니다

1 현황분석·위치도
대상지를 정하고 토지·건물·용도지역을 한 번에 분석

2 입지·인구분석
주변 가로망·버스정류장·인구·생활시설

3 사업검토
이 땅에 맞는 사업 유형을 판정

4 토지이용계획
도로·공원·획지로 구획 나누기

5 용적률·공공기여
기준→허용→상한 용적률과 공공기여

6 최고높이
가로구역별 최고높이 산정

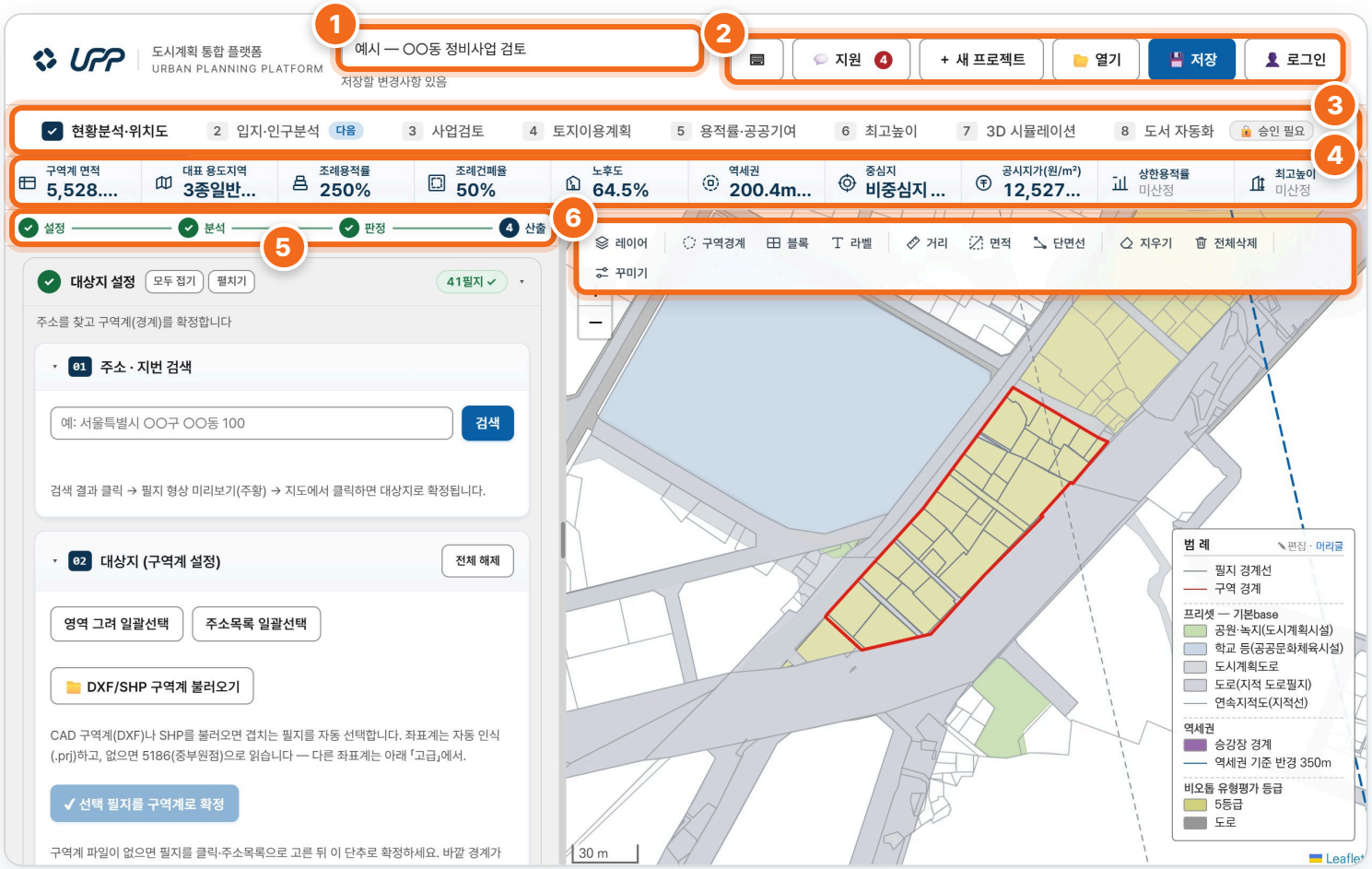
7 3D 시뮬레이션
현황·계획 건물을 3D·일조로 확인

8 도서 자동화
보고서 도서(PPT) 만들기 · 승인 필요

한 번 정한 대상지는 모든 탭으로 자동으로 넘어갑니다.
1번 탭에서 대상지만 정하면, 나머지 탭은 그 값을 이어받아 바로 계산을 시작합니다.

1 이 설명서의 주황 번호 = **누르는 순서** · 주황 테두리 = **누를 곳·볼 곳** · 탭 앞 초록 체크 = **끝난 단계** · 다음 파란 칩 = **다음에 할 탭**

어디에 무엇이 있나요



1 프로젝트 이름
사업·지구 이름을 적어 둡니다.

2 상단 단추
단축키 · 지원 · 새 프로젝트 · 열기 · 저장 · 로그인

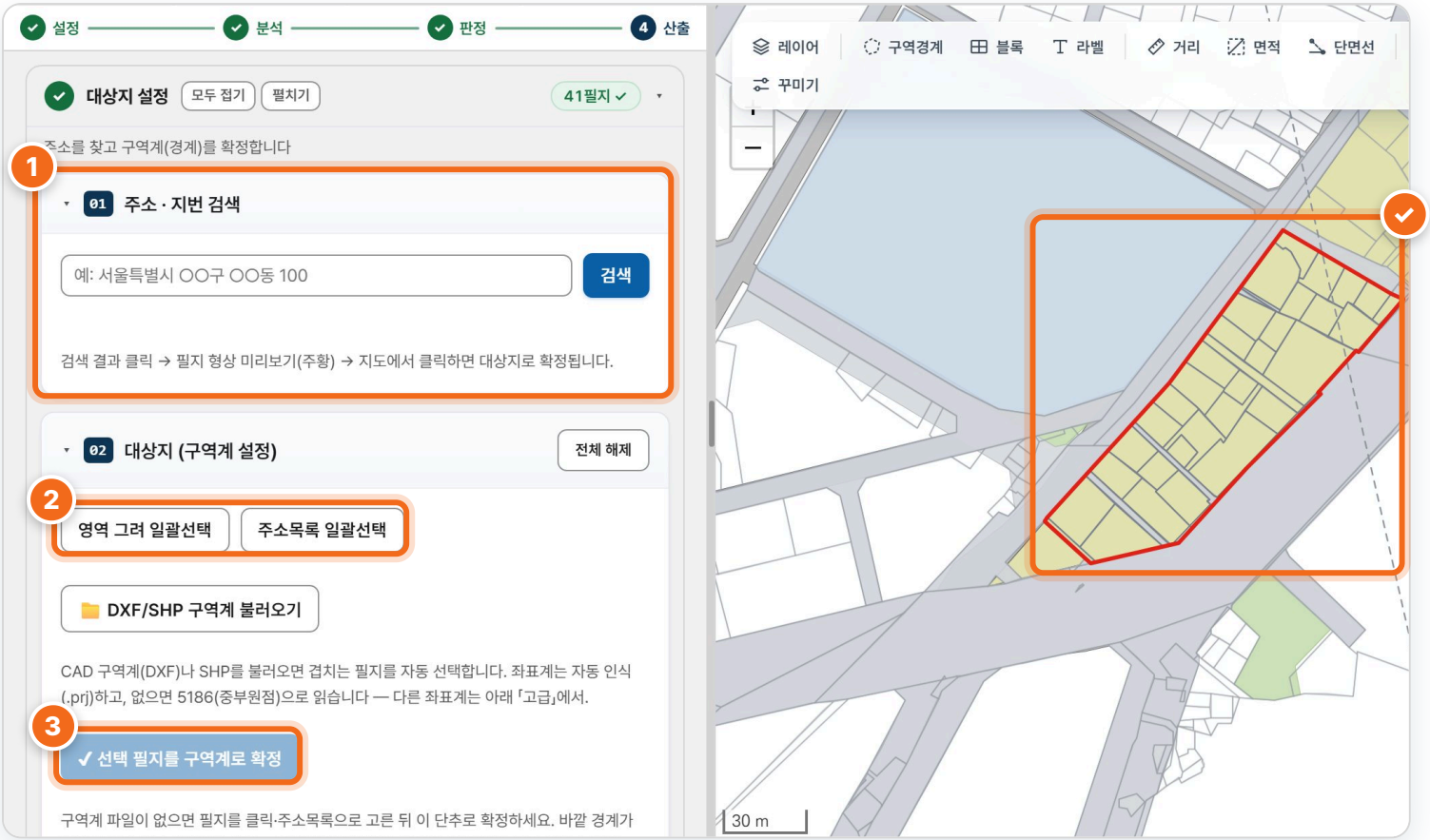
3 탭 1~8
왼쪽부터 순서대로. 끝나면 ✓, 다음 탭에 «다음».

4 요약 띠
면적·용도지역·용적률 등 핵심 숫자가 모입니다.

5 단계 표시
설정 → 분석 → 판정 → 산출. 누르면 이동.

6 지도 도구
레이어·구역경계·거리·면적·단면선.

대상지 정하기



1 주소·지번 검색

예) 서울특별시 OO구 OO동 100
결과를 누르면 지도가 그곳으로 이동

2 필지 고르기

지도에서 필지 클릭 · 영역 그려 한 번에 · 주소목록 붙여넣기

3 «선택 필지를 구역계로 확정»

빨간 선 = 구역계. 면적이 위 요약 띠에 바로 표시

TIP CAD 구역계(DXF)·SHP 파일이 있으면 **«DXF/SHP 구역계 불러오기»** 한 번이면 겹치는 필지가 자동으로 골라집니다.

현황 분석은 단추 하나로



1 «▶ 전체 분석 실행»

토지·건축물대장·정비요건·역세권·비오톱을 차례로 조회

2 결과 확인

✓ = 완료 · 표고·경사는 체크하면 함께

3 요약 띠가 채워짐

용도지역·조례용적률·노후도·공시지가

4 주제도 단추

지목·용도지역·노후도... 누르면 지도 색이 바뀝니다

요건 판정과 조서·도면 받기

판정 사업 요건을 한 표로

서울특별시 · 주택정비형 재개발사업 — 정비계획 입안대상 요건

항목	산정값	기준	판정
구역 면적	5,528.1m²	10,000m² 이상 (위원회 인정 시 5,000m²)	⚠ 자료 부족
노후·불량건축물	**24동** / 31동 (77.4%)	60% 이상 (전제요건)	✅ 충족
과소필지 등	13필지 (31.7%)	택일요건 — 과소필지 40% 이상	❌ 미충족
주택접도율	—	택일요건 — 40% 이하	⚠ 자료 부족
호수밀도	—	택일요건 — 60 이상	⚠ 자료 부족
국공유지	**2필지 · 16.5m²** (필지 4.9% · 면적 0.3%)		참고

택일요건 — 3개 중 하나 이상 충족 필요 · **충족 0/3**

❌ 과소필지 40% 이상 (§6①2 가목)

⚠ 주택접도율 40% 이하 (§6①2 나목 — 이때 도로 폭은 6m 이상)

⚠ 호수밀도 60 이상 (§6①2 다목)

⚠ 호수밀도 · 주택접도율 (「접도율 산정」 실행)는 **05 건축물 현황**을 먼저 실행해야 산정됩니다.

서울특별시 조례 원문 대조 완료 적용 조례 ⓘ · 노후·불량 기준 ⓘ · 과소필지 기준 ⓘ · 접도율 산정근거 ⓘ

항목마다 **충족** · ❌ **미충족** · ⚠ **자료 부족**

«정비사업 요건 분석» 단추로 다시 계산

산출 토지조서 · 위치도 · CAD

01 토지조서

토지조서 작성 | 엑셀(.xlsx) 내보내기 | 산정 항목 ⓘ

▸ 대장 신청목록 · 완전편입 판정 기준

필지를 «구역계로 잘라» 선택한 뒤 실행하세요. 완전편입은 **공부면적(토지대장)**으로 고정하고, 부분편입은 보정면적에 구역계 맞춤조정을 적용합니다.

02 내보내기

용지 화면 그대로 해상도 300 dpi

PNG 저장 | 인쇄 (PDF)

화면에 보이는 지도 영역 전체를 **2,356×1,928px**로 저장합니다.

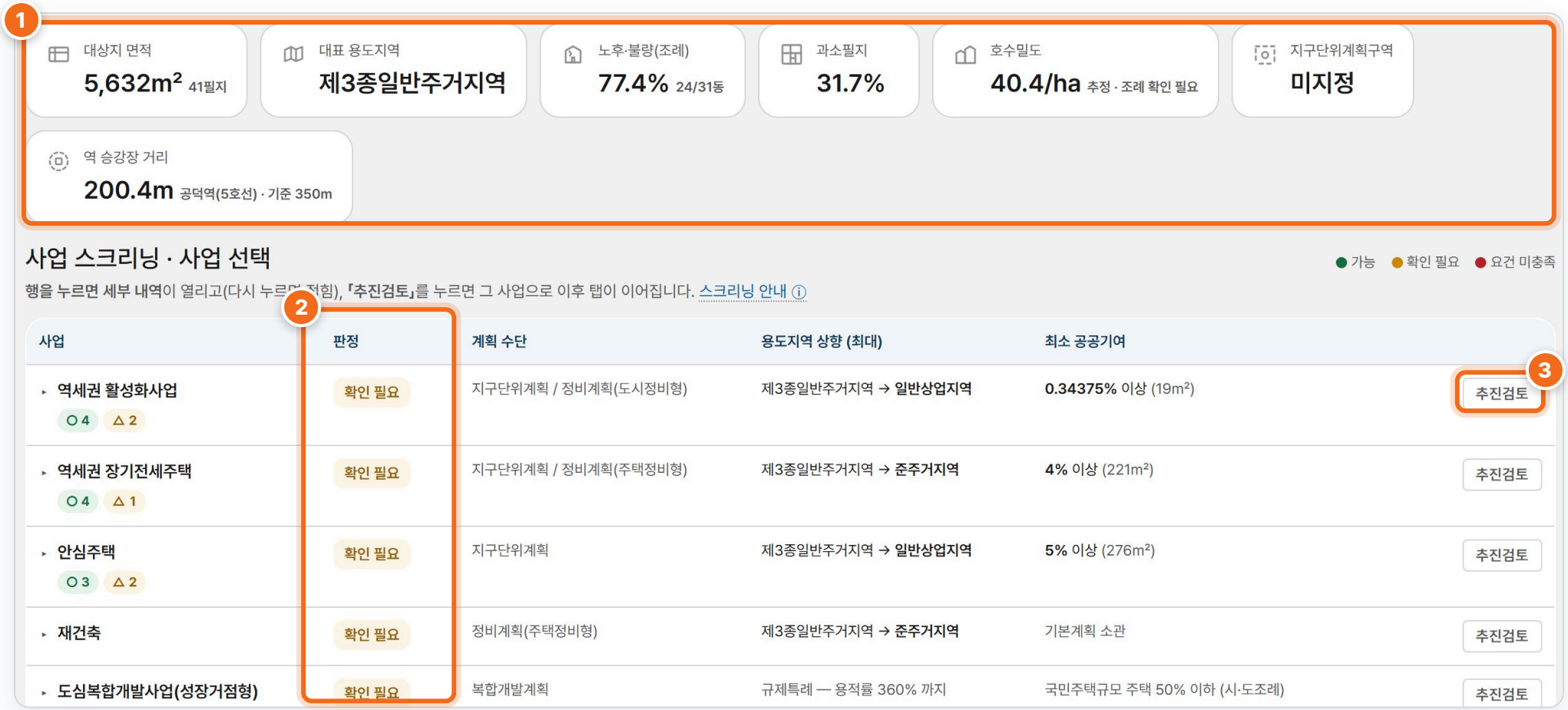
CAD(DXF)

좌표계 자동 (가져온 구역계 좌표계 · 없으면 경도 판정)

1 토지조서 → 엑셀 2 위치도 PNG·PDF

바로 아래 **«DXF 저장»**으로 CAD 도면도 받습니다

이 땅에 맞는 사업 찾기



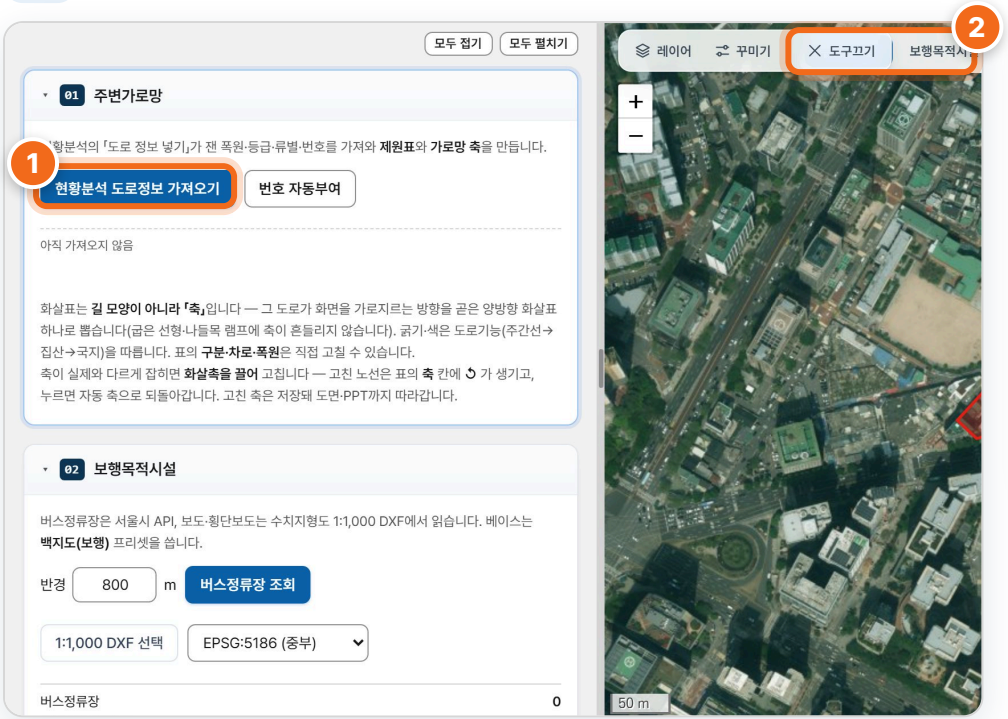
1 대상지 요약
면적·용도지역·노후도·역 거리 자동 입력

2 판정 읽기
가능 · 확인 필요 · 요건 미충족 · 칩 ○충족 △확인 ×미충족

3 «추진검토»
고른 사업이 용적률·높이 탭으로 이어집니다

입지·인구분석과 토지이용계획

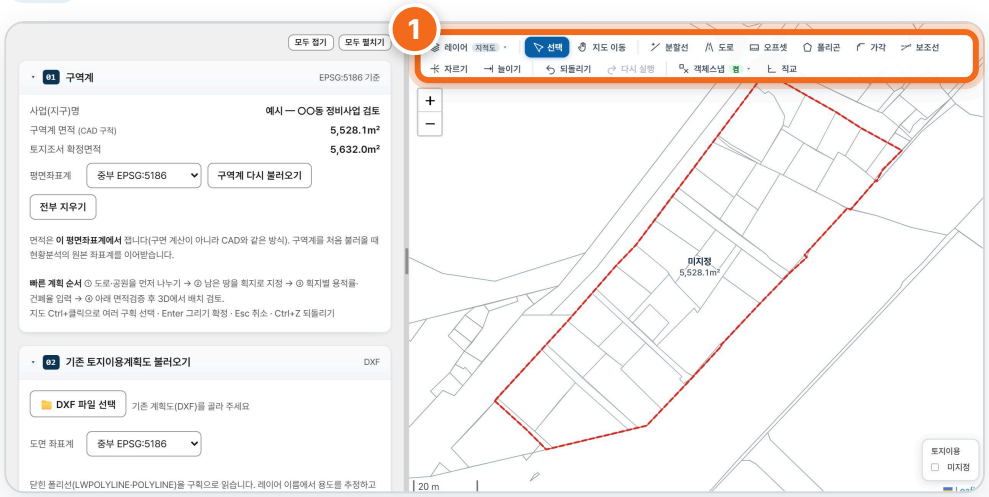
탭 2 입지·인구분석



1 현황분석 도로정보 가져오기

2 가로망·보행시설·유동인구·인구·생활시설 전환

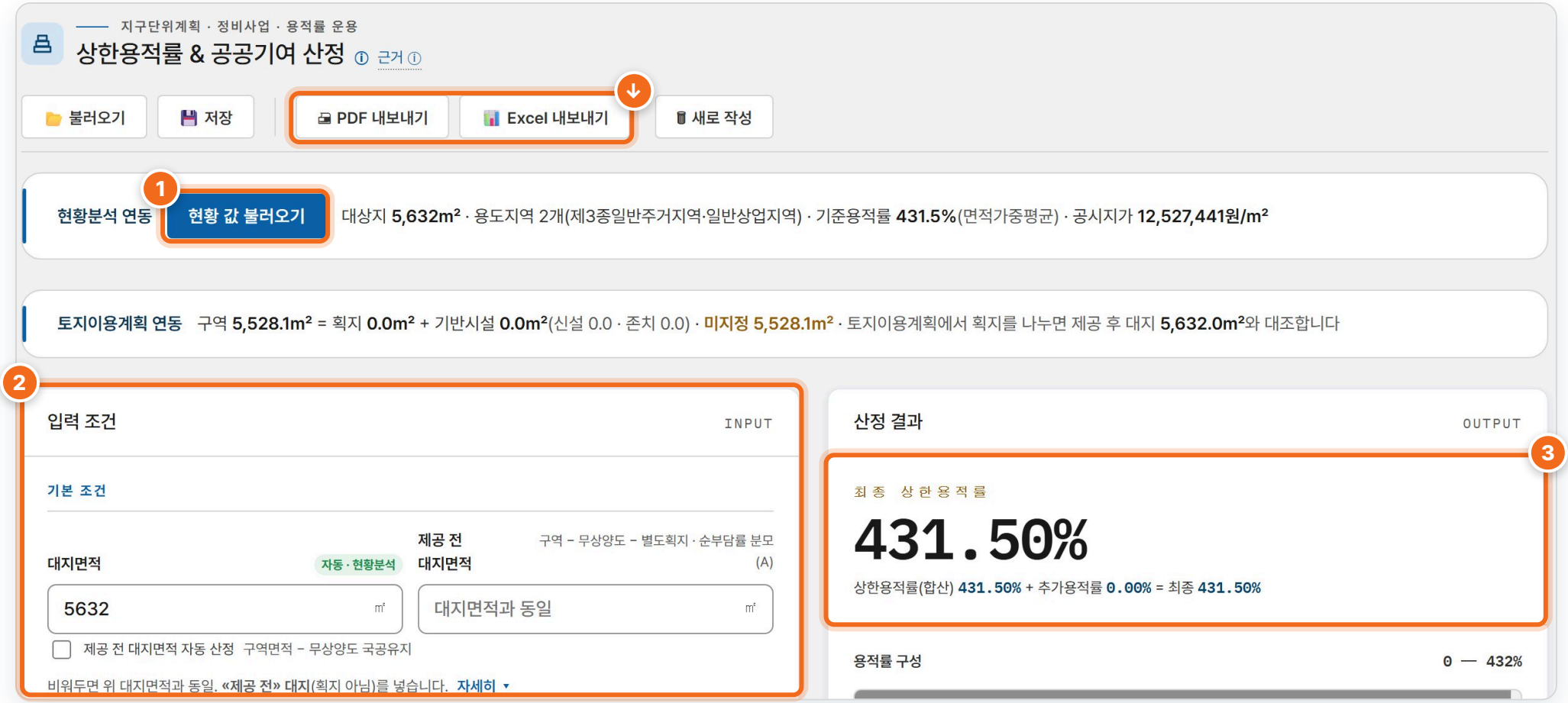
탭 4 토지이용계획



1 분할선·도로·공원 도구로 구획을 나누고

남은 땅을 획지로 지정 · 구역계는 자동으로 넘어옵니다

용적률과 공공기여 산정



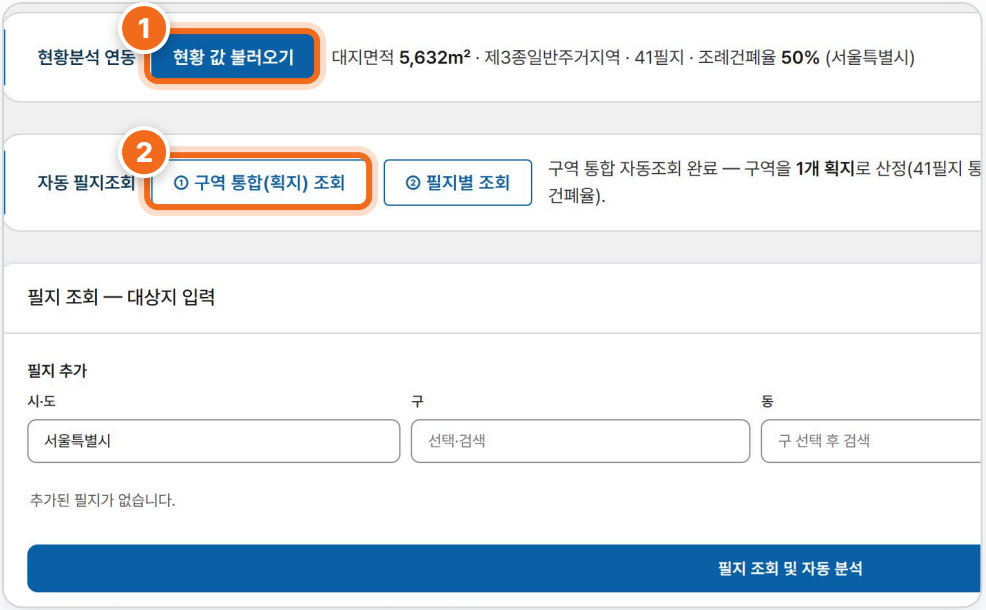
1 «현황 값 불러오기»
대지면적·기준용적률·공시지가 자동 입력(초록 «자동»)

2 사업 유형·공공기여 입력
지구단위 · 정비사업 · 역세권 활성화

3 최종 상한용적률
입력을 바꾸면 바로 다시 계산 · ↓ PDF·Excel 내보내기

최고높이와 3D 시뮬레이션

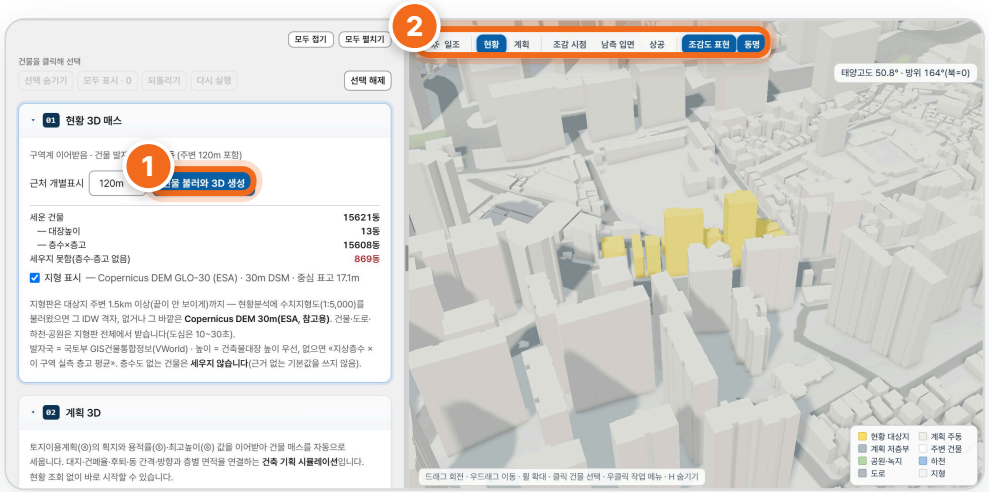
탭 6 최고높이



1 현황 값 불러오기 2 구역 통합(획지) 조회

접도 도로 폭·획지 깊이로 높이를 자동 계산

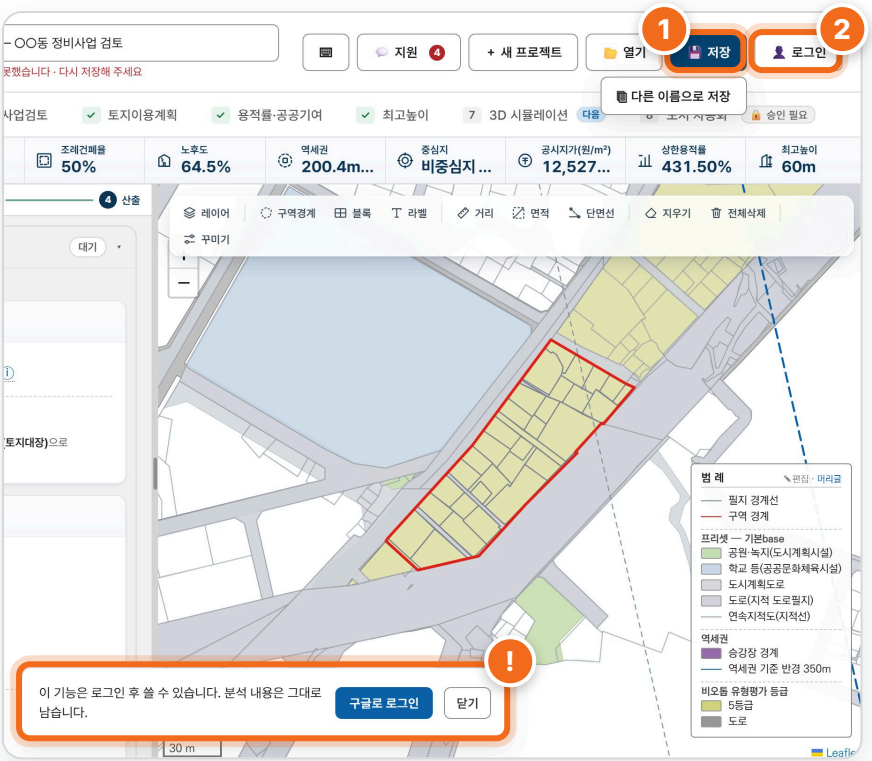
탭 7 3D 시뮬레이션



1 건물 불러와 3D 생성 2 일조·현황/계획·시점

드래그 회전 · 휠 확대 · 노란 건물 = 대상지

내 작업은 어디에 남나요



방법	어디에	로그인
자동 저장 따로 할 일 없음	지금 쓰는 **브라우저** 다른 PC·브라우저에서는 안 보임	필요 없음
1 💾 **저장**	**UPP 서버** · 내 계정에만 어디서든 «열기»로 다시 불러오기	구글 로그인
📂 **열기 → 파일에서 가져오기**	내가 가진 **프로젝트 파일(.json)**	필요 없음

! **로그인 없이 저장을 누르면** 아래쪽에 «구글로 로그인» 안내가 뜹니다. 분석 내용은 그대로 남습니다.

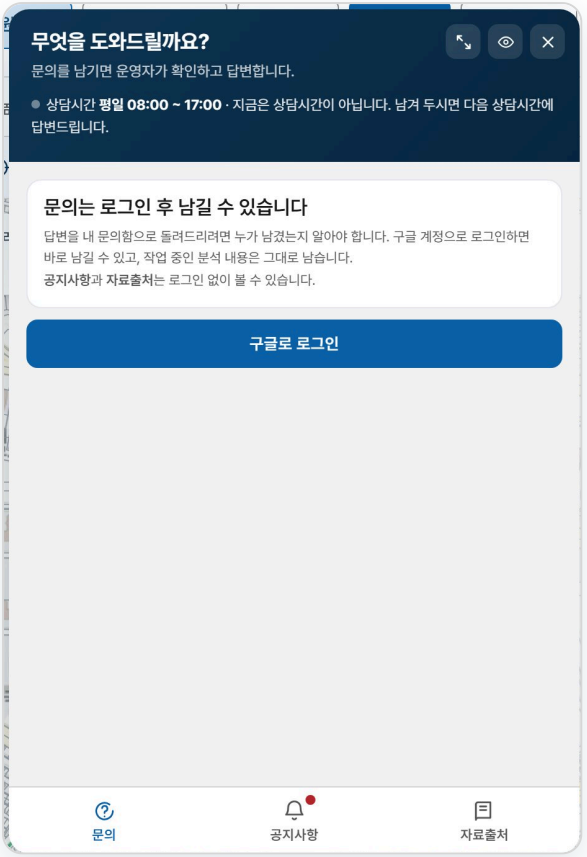
2 **로그인** — 본인 구글 계정으로 한 번에. 다른 사람은 내 프로젝트를 볼 수 없습니다.

8 도서 자동화 🔒 승인 필요

도서 자동화는 승인된 이용자만 쓸 수 있습니다.
«지원»으로 이용 신청하세요.

막히면 여기로

지원 문의·공지·자료출처



상단 **«지원»** — 로그인하면 문의를 남기고 답변을 받습니다.

단축키 ⌨ 단추 · F1



Alt + 1~8 탭 이동 · **Ctrl + S** 저장

자주 묻는 질문

Q «오늘 이용 한도를 다 썼습니다»

공공 API 하루 한도를 방문자끼리 나눠 씁니다. 한국시간 자정에 초기화됩니다.

Q 화면이 이상해요

Ctrl + F5로 새로고침. 작업 내용은 브라우저에 남아 있습니다.

Q 결과를 그대로 써도 되나요?

UPP는 **검토 보조 도구**입니다. 숫자 옆 ⓘ의 **원문 기준**을 꼭 확인하세요.

Q 노란 «자료 부족»이 떠요

공공 자료에 값이 없는 항목입니다. 확인한 값을 직접 넣으면 판정에 반영됩니다.