

# 여러가지 건축 진행 순서

2019년 3월 25일 월요일    오후 11:15

1. 공장건축 입지선정 [http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=han\\_7940&logNo=220499732816&categoryNo=62&parentCategoryNo=0&viewDate=&currentPage=1&postListTopCurrentPage=1&from=postView](http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=han_7940&logNo=220499732816&categoryNo=62&parentCategoryNo=0&viewDate=&currentPage=1&postListTopCurrentPage=1&from=postView)
2. 도서관 입지선정 기준

<표 2-26> 도서관 입지선정 기준

입지결정 인자		기준 설명
경제적 요인	공익성	공공의 입장에서 이익이 되는 시설의 입지를 최우선함
	개발비용	지가가 낮은 지역에 입지를 최우선함
사회적 요인	공간적 형평성	부족한 공공시설의 입지를 최우선함
	주민 선호도	주민이 선호하는 시설의 입지를 최우선함
	인구밀도	인구가 밀집한 지역에 입지를 최우선함
	주거지역과의 인접도	주거 밀집지역에 인접한 지역에 입지를 최우선함
교통지리적 요인	도로접근도	도로와 인접한 지역에 입지를 최우선함
	대중교통과의 거리	대중교통과 인접한 지역에 입지를 최우선함
자연환경적 요인	경사	경사가 낮은 지역에 입지를 최우선함
	표고	표고가 낮은 지역에 입지를 최우선함
	하천과의 거리	하천과의 거리가 먼 지역에 입지를 최우선함

• 도서관 입지선정 기준:  
경제적, 사회적, 교통지  
리적, 자연환경적 요인  
고려

출처: 박환용외(2010), 도시공공시설의 적정입지선정에 관한 연구: 파주시를 중심으로, 국토연구 제66권. p.159.

3. 은행 입지선정 기준의 변화

<표 2-25> 'S은행' 점포신설 내부기준

신규 개발지역		기존 개발지역	
세대 수	APT 3,000여 세대	타행영업현황	경쟁은행 2개 이상 입점, 영 업자산 1,500억
APT시가총액	APT 시가총액 1조원 이상	APT시가총액	APT 시가총액 1조원 이상
Net중복여부	반경 1km 당행지점 유무	Net중복여부	반경 1km 당행지점 유무
중도금보유 여부	약 1000원 이상	기업체	실매출 50억원 이상 100개 업체
지역분석	기반시설설치지점, 기존상 권과 이격도	인구수	매년 인구증가 추이
입주예정자	금융경제력 양호한 입주민	가맹점	신용판매액 1억원 이상 100 개 점
고객동선	밀집형 주거단지 위주	기 거래고객	당행거래 고객 5천명 이상
분양	미분양 및 입주지연여부 확인	-	-

출처: 김선철외(2013), AHP를 이용한 은행점포의 선택요인에 관한 연구, 부동산연구 제 23집 제1호, pp.197~221, p.201.

4. 공공청사 입지선정 기준

: 편리한 교통, 교통의 혼잡성, 시설 분포 계획, 기존 청사와의 배치관계, 편의시설, 시설확충 가능

성

<표 2-28> 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준

구분	결정기준
공공청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교통을 편리하게 하여 이용자가 쉽게 접근할 수 있고 직원이 원활하게 업무를 수행할 수 있도록 하기 위하여 각종 교통수단의 배치 상황을 고려 할 것</li> <li>· 교통이 혼잡한 상점가나 변화가에 설치하여서는 아니 되며, 공무집행에 적합한 환경을 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것</li> <li>· 중추적인 시설은 도심지에 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포 상황을 고려하여 분산형으로 할 것</li> <li>· 유사한 기능의 공공청사는 일정한 지역에 집산화 할 수 있도록 기존 공공청사의 배치상황을 고려할 것</li> <li>· 주차장, 휴게소, 공중전화실, 구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실, 업무 대기실, 화장실 등 부대시설을 충분히 확보할 것</li> <li>· 장애 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것</li> </ul>

참고자료: 노병욱외(2011), 공공건축 사업타당성 분석 실무, (주)교문사, p.52.

5. 우체국 입지선정 고려 요소

<표 2-29> 우체국 입지선정 고려 요소

대분류	소분류		내용
인구 특성	1	인구분포	관할구역 내 거주인구 및 세대수, 연령 및 성별
	2	유동인구	부지 앞 주도로 보행자 1일 통행량
	3	관할면적	관할구역의 범위
부지 특성	1	부지면적	목적달성을 위한 충분한 면적
	2	가시성	코너 및 대로변 입지
	3	용도지역·지구	도시관리계획(용도지역, 지구단위계획)등 법적 규제
	4	접근성	부지로의 접근 용이성(보행, 자가용, 대중교통)
상권 특성	1	집객시설 유무	백화점, 영화관, 대형서점 등 인구를 유발할 수 있는 시설
	2	주변 시설과의 관계	주변업종의 경쟁 또는 보완 관계 여부
	3	배후지 성숙도	성장기, 도입기, 성숙기, 쇠퇴기 순에 의한 해당지역 발전 정도
	4	성장 잠재력	부동산 개발 호재, 교통수단의 변화, 인구성장률 등
경제성	1	부지비용	사업을 위한 추가 매입 등 부지조성 비용
	2	최유효 이용	최적 활용에 대한 결정권자의 의지
	3	인근 국과의 거리	투자 중복 방지 및 국간 배송 거리
	4	적시성	건립시기에 맞춘 부지 확보의 용이성
공익성	1	행정구역 간 형평성	행정동(면) 별 1국 설치
	2	민원발생 가능성	주민들의 우체국 설치와 관련한 민원발생 가능성
	3	지역사회 기여도	경제적 파급 효과, 지역 상징성, 역사문화 등

출처: 이호진(2014), 우체국입지선정 요인에 관한 연구, p.61.

6. 기업(영업점의 부지선정 과정)

1) 기존부지 분석

- 수익성 보장을 위한 최소 고객 파악
- 기존 부지 내 신축 또는 이전에 따른 부지 매입 의사결정

2) 도시지역 분석

- 영업점 이동이 결정되면 도시지역 우선 분석 실시
- 해당 지역에 영업점 포화가 결정되면 근린 지역 분석

- 매출액 증가가 예상되는 대안 도시/지역 들을 선정
- 3) 근린지역 분석
  - 대상시장 수요자의 거주지 및 직장 파악 및 주요 통근로 분석
  - 주로 센서스 자료를 이용
- 4) 대상 근린지역 선정
  - 점포입지가 가능한 근린지역선정
  - 최소매출액 차이 분석하고 경쟁 업체의 매출액과 비교
- 5) 대상부지 선정
  - 근린지역이 선정되면 대상부지 탐색
  - 건축허가 가능여부 확인
- 6) 대안부지 분석
  - 여러 후보지 중 기업의 수익을 극대화 할 수 있는 부지 선택
  - 해당 영업점만이 아닌 기업의 가치 측면에서 분석

출처: LX지사의 입지선정 기준에 관한 연구

## 7. 예시(기업의 입지선정 기준을 적용한 입지 도출)

### 1) 데이터 구축

- i. 연속지적도(출처 : 국가공간정보포털)
- ii. 토지특성정보(출처 : 일사편리 부동산통합정보)
- iii. 국가관심지점정보(POI) (출처:국토지리정보원의 '바로e맵' )
  - > 국가관심 지점정보(POI)를 제공받아 중분류 항목 중 음식점, 서비스산업, 편의시설 정보를 추출하여 공간화 및 좌표변환 작업을 수행함.

### 2) 공간 분석

- i. 1차 기준 (부지면적, 형상, 도로 접면)적용
- ii. 2차 기준 (편의시설 분포, 소관청 접근성, 고객 접근성, 현 장접근성)적용
- iii. 최종 후보지 도출

### 3) 입지 도출

- i. 공간분석을 수행하여 1차 기준(부지면적, 토지형상, 도로접면)을 적용 후 총 161개의 후보지를 도출
- ii. 2차 기준(편의시설 분포, 소관 청 접근성, 고객 접근성, 현장 접근성)을 적용하여 후보지 중 선정 기준에 적합한 최적지를 선정
- iii. 최적의 입지를 도출하기 위한 적용조건으로 직원 편의성, 고객 편의성, 자산 가치로 구분하여 편의 시설 분포 및 접근성에 대한 항목별 가중치를 부여(우선순위를 구분하여 각각의 가중치가 2배가 되도록 수치를 배분하여 가중치를 적용)
- iv. 평균을 중심으로 5개의 구간으로 분류할 경우 Jenks 최적화 알고리즘을 적용하여, 1순위 그룹에 속한 20개의 후보군을 도출