

업무시설

도시 및 지역계획학과
김민희

목 차

- 1. 교과서 내용정리
- 2. 법규검토
- 3. 개발규모 및 개발 후 이용
- 4. 사례조사

1. 교과서 내용 정리

● 1) 사무소 개요

- 산업혁명으로부터 발전된 근대의 대표적인 건축물
- 주목적은 경제적 기능의 충족
- 장식을 배제한 순수한 형태와 기능만족을 위해 기계미학을 추구하던 근대건축의 이념과 잘 부합
- 산업사회의 발전에 따른 사회적 산물
- 그 시대의 건축적 수준을 가장 잘 반영
- 기업의 번영과 관계가 깊음
- 최근에는 사무소와 여러가지의 경제적인 요소를 비교, 레스토랑 및 호텔, 극장까지도 포함하는 복합건축으로 발전하는 경향
- 도시재개발로 이른바 슈퍼 블록의 규모로서 초고층화, 다기능화, 거대화 되어가는 경향

1. 교과서 내용 정리

2) 사무소계획의 새로운 경향

① 오피스 랜드스케이핑

계급, 서열에 의한 획일적인 배치나 작업의 성격을 중시하여에 속하며 공간의 절약, 공사(명설비등)절약이 가능하다.

② 아트리움

- 에너지 절약과 기술적 측면의 효용 빛과 식물을 도입 자연을 체험하게



1. 교과서 내용정리

- (1) 사무소계획의 새로운 경향

- ③ 사무소 건축물의 인텔리전트화

- 건축물내 실내환경의 자동화, OA대응설비, 자동보안설비, 옥내외 통신설비 등을 갖춘 건축물이 등장

- 3) 초고층 문제

- 고층 건축물 : 10층이상 정도의 건물
- 초고층 건축물 : 확실한 정의는 없으나 보통 수십층 빌딩

- (1) 도시계획 및 도시 환경에 관한 문제

- 현재 및 미래의 도시문제에 대처

- (2) 경제적 문제

- 공사비가 종래의 일반건축에 비해 높다

- (3) 교통의 문제

- 인구증가로 인해 자연적으로 대규모 교통수요 유발

- (4) 자연환경의 파괴

- 일조장애, 경관의차단, 각종 폐기물등의 공해요인으로 자연환경 파괴

- (5) 내부공간의 균질성

- 모든 설비요소를 종합해서 균형잡힌 계획 수립시스템

1. 교과서 내용정리

4) 사무소의 분류

구분	구분방식	개념	비고
전용사무소	소유형태	건축주가 전용으로 사용하고 있는 사무실, 기능적인 배려가 필요함	자사빌딩, 관청사
준전용사무소		몇 개의 회사가 단일건물에 입주하여 공동사용	계열사간 공동소유빌딩
준임대사무소	임대형태	기업이 자사빌딩을 건축하고, 남은 부분 임대	대부분 자사빌딩 여기포함
임대사무소		건축주가 임대를 목적으로 건축	경제성 수익성이 중요함.

1. 교과서 내용정리

● 5)대지의 선정과 조사

- 도심의 상업지역으로 교통이 편리 관청,사무소집약적으로 몰려 있으며 도시의 중심에 위치하는 곳이 좋다
- 고밀도의 도심에 대규모 건축물이 들어설 경우에 주변 가로나 기존 건축물의 환경에 일조장해, 반사광장해, 전파장해, TV장해, 국지풍 등과 같은 큰 변화를 초래하게 된다. 이러한 변화 이외에 건축 공사중 소음, 먼지발생, 통행량 증대 등 주변환경에 악영향을 끼치는 경우, 주민들의 진정에 의해 계획의 변경이나 공사중지 요청을 받는 경우도 있으므로 위와 같은 항목을 종합적으로 조사평가후 선정하여야 한다.

2. 법규검토

1. 건폐율, 용적율 규정

지역구분		건폐율(%)	용적률(%)	지정목적
대구분	세구분			
상업 · 업무 지역	중심업무상업	90이하	400 이상 1,500 이하	도심,부도심의업무 및 상업기능확충
	일반업무상업	80이하	800 이상 1,800 이하	일반적인 상업 및 업무기능담당
	근린상업	70이하	200 이상 900 이하	근린지역에서의 일용품 및 서비스공급
	유통상업	80이하	200 이상 1,100 이하	도시 및 지역간 유통기능의증진

2. 법규검토

2. 용도지역의 입지기준

구분	적지조건	배치기준	구성형태	도상색
업무지역	<p>1.교통이 편리해야 한다</p> <p>2.관청이나 사무소가 집약적으로 몰려있어 업무에 용이한 지역</p>	<p>1.부근의 인구밀도 및 지역의 장래성이 높은곳</p> <p>2.전면도로가 넓고 가로모퉁이 등 사람의 눈에 잘 띄는 곳</p> <p>3.상업지역이나 번화가에 근접한 곳에 배치</p>	<p>도시내의 위치</p> <p>·업태에 따라 마련하고 중심지는 주차시설을 마련해야 함</p>	분홍

3. 개발규모 및 개발 후 이용

구분	규모(㎡)	도로와의관계				적용 범위
		소로	중로	대로	광로	
업 무 시 설	경찰서 7,000- 9,000 경찰청기준 2,5000평	-	○	●	○	관할인구 40-50만
	소방서 4,000- 6,000	-	○	●	○	관할인구 60-80만
	사무소 (10층이하)	○	●	●	○	
	사무소 (10층이상)	-	○	●	●	
	금융지점 800- 1,200	○	●	●	○	

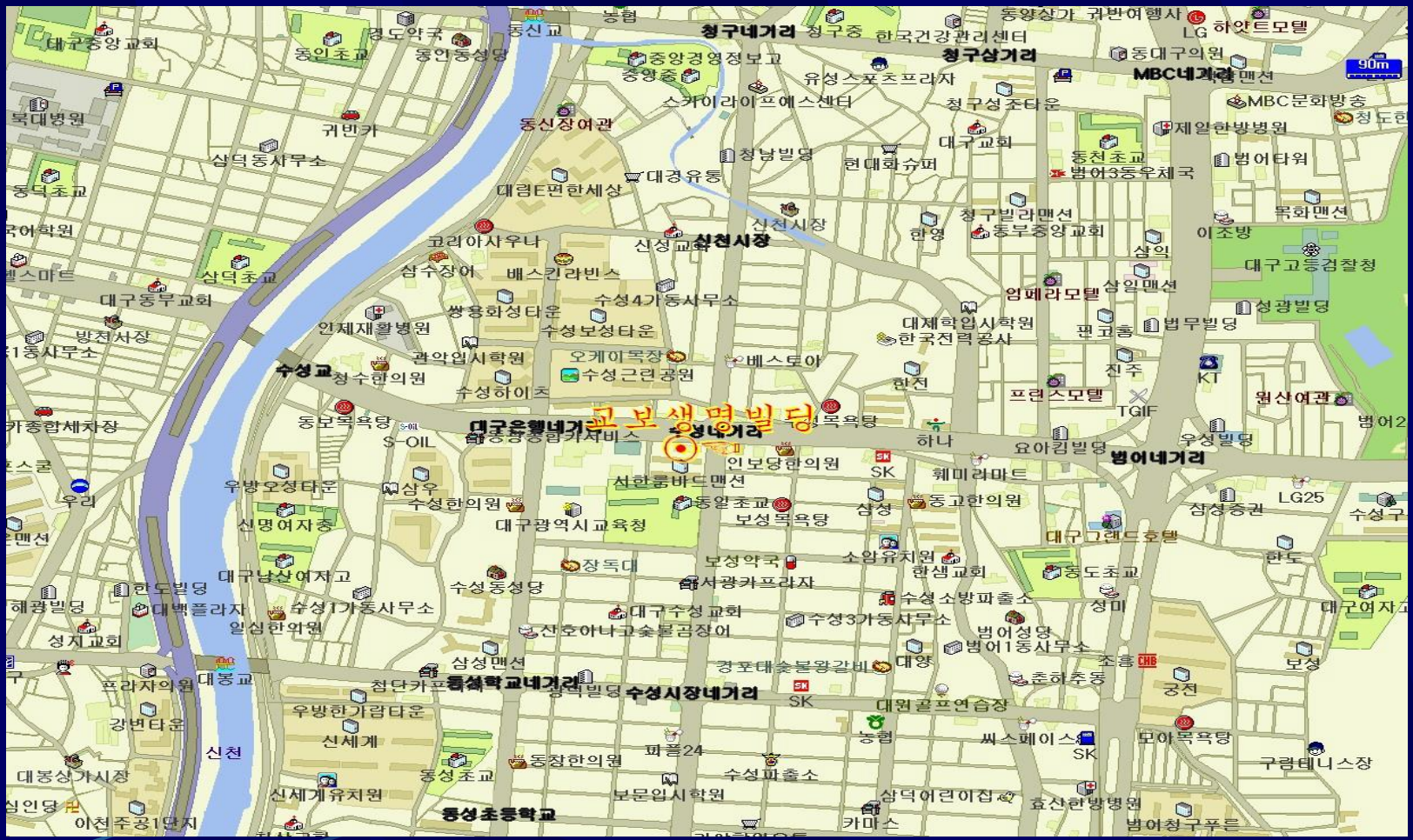
3. 개발규모 및 개발 후 이용

- 개발 후 이용형태
공공청사, 은행, 증권회사, 사무실,
오피스텔,신문사 등으로 이용되어짐

4. 사례조사

교보생명빌딩

위치: 수성구 수성2가 1번지 (수성네거리 위치)



4. 사례조사

용도지역 : 근린상업지역

제3종 일반주거지역

용도지구 : 중심미관지구

최저고도지구(9.9M이상)

대지면적 : 2,512.4m² (760평)

연면적 : 7,385.84m² (2,234평)

건축면적 : 738.64m²

건폐율 : 29.4 %

층 수 : 지하 1층 지상8층

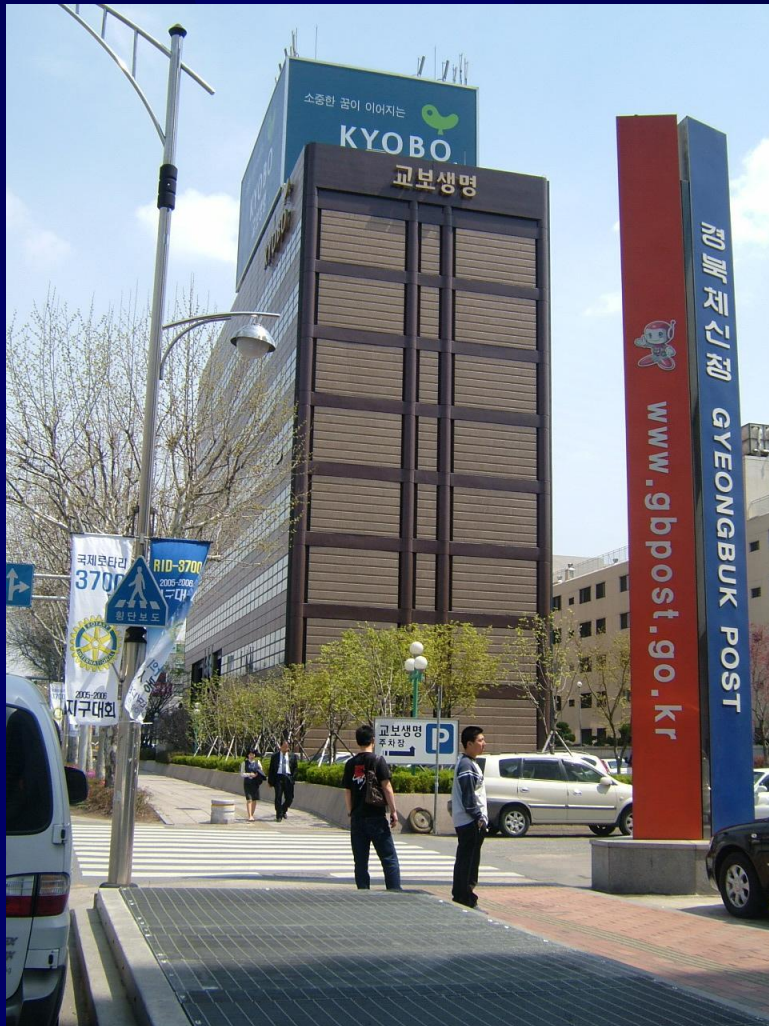
높 이 : 지하 5.4m

지상 35.9m



4. 사례조사

건물외부사진



건물의 이용현황

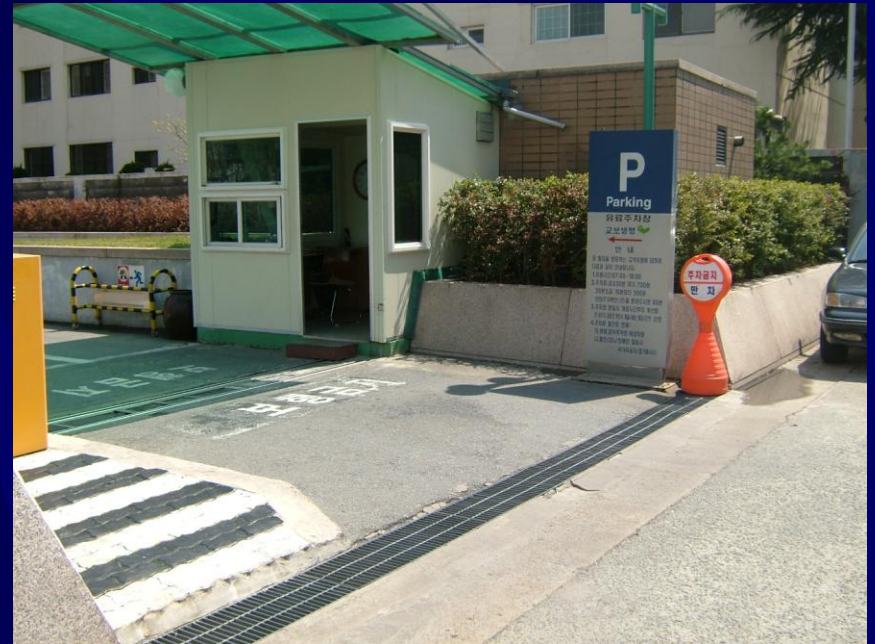
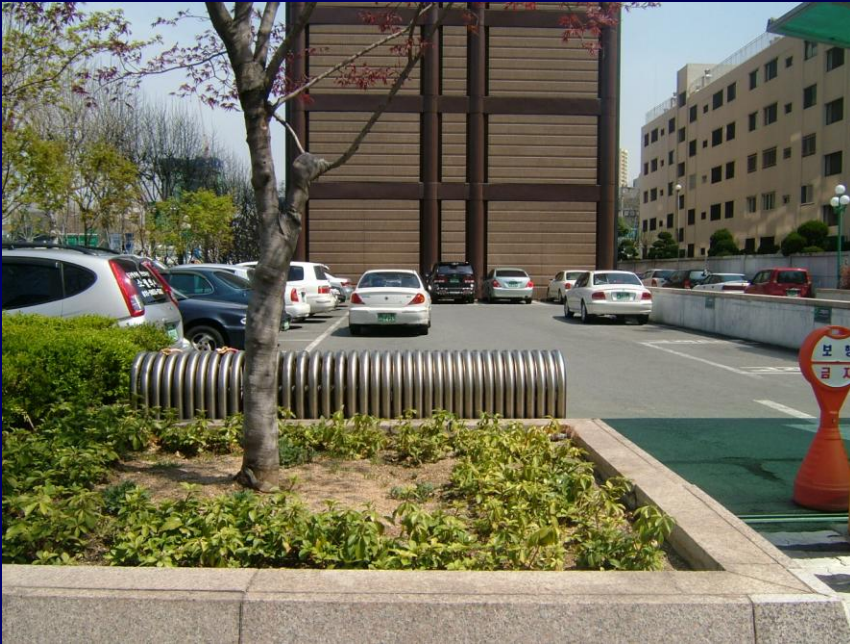
안내 INFORMATION		KYOBOLife
8F	수성지원단 교육장, 트레이너실	7F (주)서한 경리팀,간선팀,영우팀,주복팀,지재팀,토목팀,건축팀,기전팀,시9팀
5F	수성지원단, 지원단장실	6F (주)서한 경영기획실
5F	장기FP지점, 황금FP지점	6F (주)박스터
4F	효성FP지점, 효목FP지점	
4F	소비조합	
3F	신천FP지점, 시지FP지점	
2F	원화FP지점	
1F	교보생명고객PLAZA수성	
B1	교보리얼코주식회사	

4. 사례조사

● 주차장시설

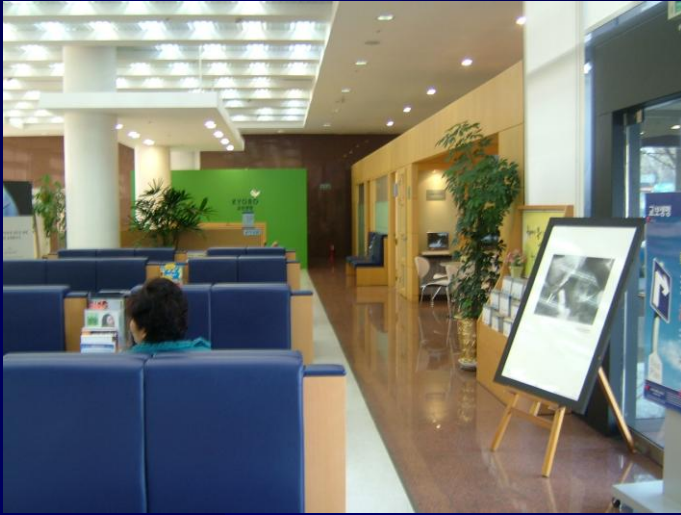
옥내 : 30대 (지하) 옥외 : 11대

건물규모에 비해 주차 공간이 너무 협소함



4. 사례조사

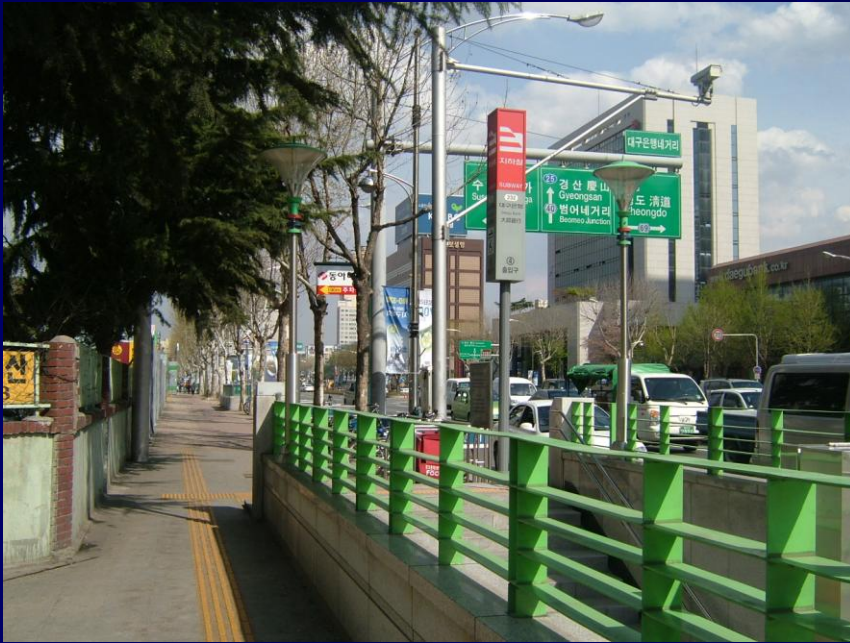
● 건물내부모습



4. 사례조사

주변교통

대구의 중심도로인 달구벌 대로와 접해있으며 대구 오피스 건물의 중심권역인 범어로타리 부근이며 시내 번화가 와도 10여분 거리에 있으며 지하철2호선 대구은행역이 위치하고 있어 편리한 교통여건을 가지고 있다.



4. 사례조사

● 교보빌딩의 문제점

- 건물의 규모 및 건물의 근무인원과 고객들을 위한 주차창시설의 협소함.
- 건물내 직원과 고객들을 위한 휴식공간이 전혀없음.

끝

감사합니다