



상업시설

20108033 김주훈

20108952 주영식

목차

1. 교과서 내용정리

2. 관련법규

3. 도시 내 위치

4. 개발규모

5. 사례조사
(입지분석)

교과서 내용정리

백화점 개요



- 백화점은 산업혁명 이후 근대자본주의사회의 산물
- 디파트먼트(department)
- 넓은매장과 대자본
- 최고의 품질과 서비스



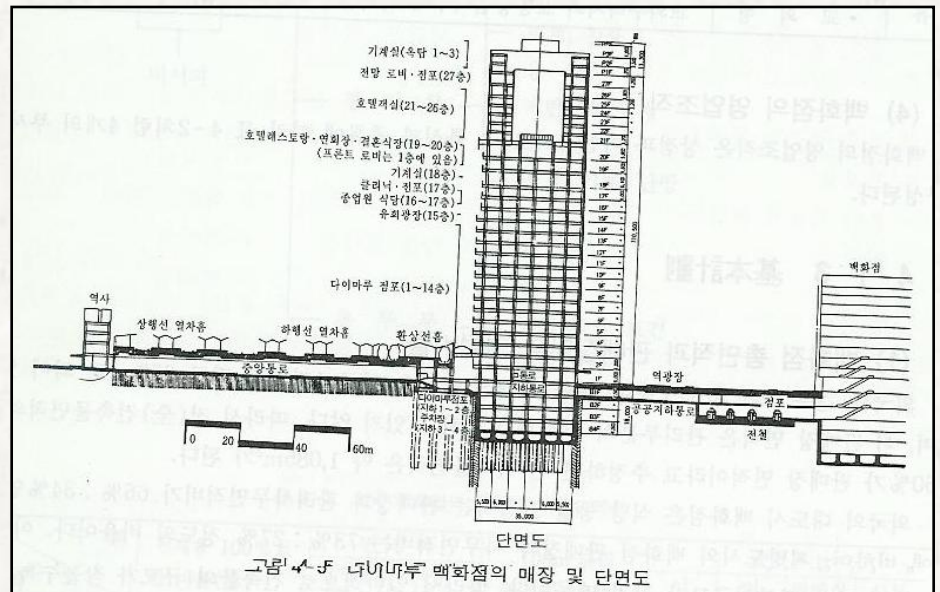
교과서 내용정리

백화점 기능과 성격

- 백화점은 크게 건물, 고객, 종업원, 상품 4요소
- 건축물 내에 많은 고객을 유치, 되도록 많은 상품을 판매 하는 것이 주목적
- 건축물의 파사드(facade)에 신선하고 화려한 느낌을 줄 수 있는 배려
- 멀리서 쉽게 인지, 인접도로에서 볼 때 매장전체가 밝고 개방적
- 입구와 접객, 로비부분은 좀더 세심한 배려



개방형의 백화점(다이마루 백화점)



교과서 내용정리

백화점 기능과 성격

백화점의 종류

표 4-1 백화점의 분류

경영 특 성 별 분 류	• 종합백화점	매장면적이 1,500m ² 이상으로서, 물품판매업, 의·식·주 관계의 많은 상품을 취급하는 점포
	• 부분백화점	층별로 관련상품을 구비하여 구매객들에 제공하는 점포
	• 협업백화점	판매업자가 공동으로 만든 백화점으로서, 원스톱 쇼핑(one stop shopping)의 구매행동에 충족토록 한 점포
	• 월부백화점	할부 판매의 규정에 의한 판매, 구입자로부터 받을 대금은 2개월 이상의 기간에 3회 이상으로 분할, 판매하는 점포
입 지 별 분 류	• 도 심 형	도심의 중심 상업지역에 있는 것으로서 대규모의 상품을 취급
	• 터미널형	대도시에서의 교외교통기관과 시내교통기관의 접속점을 중심으로 한 상업지역에 있는 것으로 터미널 건축물과 통합되는 경우도 있다(예 : 고속버스 터미널 백화점).
	• 교 외 형	교외주택지의 교통중심지구에 위치한 것으로 넓은 주차장을 갖추고 있다.

교과서 내용정리

백화점의 기본계획

표 4-3 외국 백화점의 규모 및 매장면적비

구 분 연면적	전체유통 100%로 한 비율(%)	면 적 비		100m ² 당의 종업원 수(명)	종업원 比			
		판매장 (%)	사무 (%)		남 (%)	여 (%)	판매장 (%)	사무 (%)
• 50,000~30,000	34.5	66.2	33.8	3.7	40.5	59.5	-	-
• 30,000~10,000	28.4	73.1	26.9	3.8	38.2	61.8	-	-
• 10,000~ 6,000	13.1	80.5	19.5	4.1	37.3	62.7	-	-
• 6,000~ 4,000	6.1	81.1	18.9	4.3	33.8	66.2	-	-
• 4,000~ 2,000	2.0	82.2	17.8	4.4	33.5	66.5	-	-
• 2,000 이하	0.6	83.0	17.0	5.5	33.2	66.8	-	-
평균(計)	(100)	72.1	27.9	3.9	38.5	61.5	69	31

교과서 내용정리

백화점의 기본계획

백화점接客부

- 매장 -진열장 -식당 -휴게실 -연예장
- 주문받는곳 -안내소 -상품 반출장
- 휴대품 보관소 -특별 응접실.부속실
- 현관 출입구 -세면소.화장실
- 계단.엘리베이터.에스컬레이터

비接客부

- 기계실 -전기실 -수선실 -감시실
- 운반 자동차 출입구 -발송품 구분실
- 점원 쉼의실 -창고 -사무실 -계산실
- 상품검사실 -비서실 -중역실 -서무실
- 출납실 -회의실 -의무실 -조사실

표 4-4 면적 구분과 판매장과의 비율

면 적 구 분	대규모 백화점 (%)	중규모 백화점 (%)
• 판매장(고객용 계단 등을 포함)	60.5	65.5
• 식당, 커피 숭	4.0	6.8
• 매상에 관계 있는 서비스 시설	2.0	2.0
• 매상에 관계 없는 서비스 시설	1.0	1.2
• 관리 및 사무부문	30.5	22.5
• 대여부문	1.0	1.0
• 기 타	1.0	1.0
백화점 사용면적 합계	100	100

교과서 내용정리

백화점의 기본계획

대지구모

중규모 백화점

판매장 면적을 15,000m²로 한 경우 연면적은 약 23,000~25,000m², 그리고 건축면적은 2,500m²가 된다. 실제 최소 대지면적은 3,000m²정도가 된다.

대규모 백화점

실제 최소 대지면적 4,000~10,000m²

중소백화점

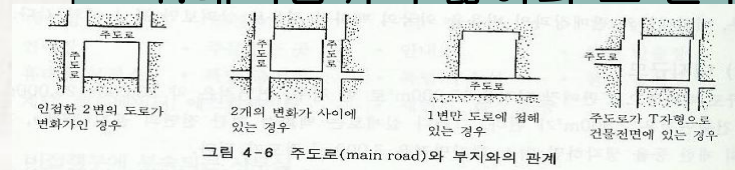
실제 최소 대지면적 1,000~4,000m²

입지조건

영업일 1일에 대해서. 판매장 면적 100m² 당 180~200명 이상의 입장객이 있어야 순조로운 영업이 기대

대지위치의 선정조건

1. 내객범위의 넓이와 그 인구수



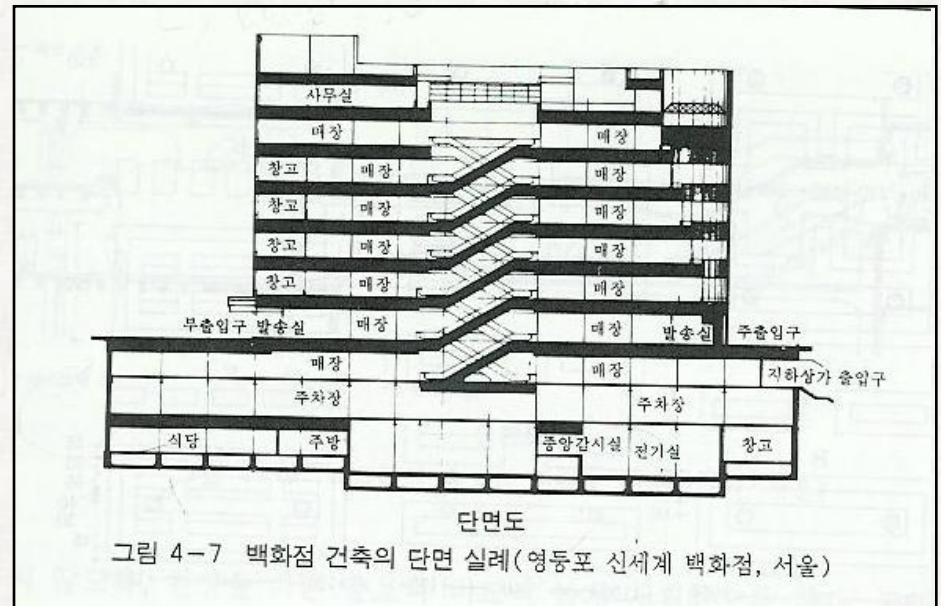
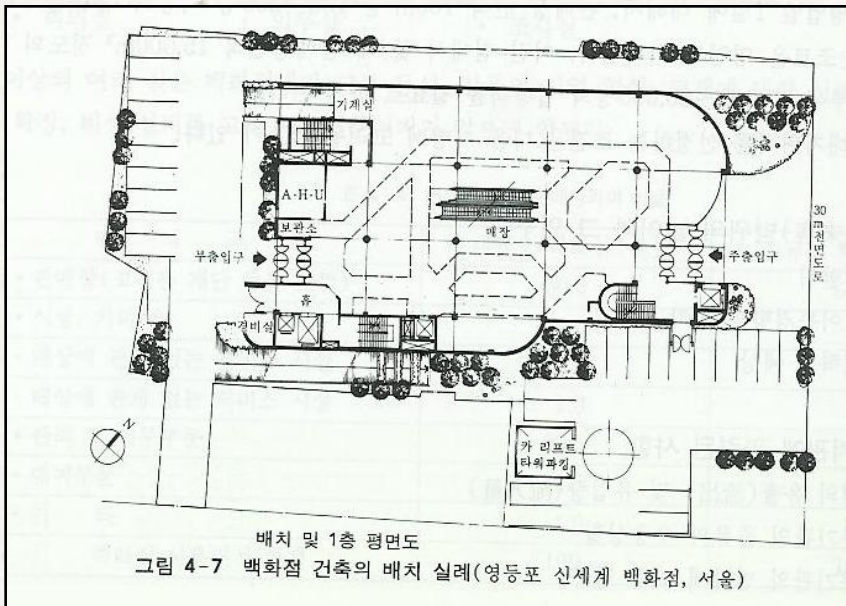
대지의 형태

교과서 내용정리

백화점의 기본계획

배치

- 대지를 가능한 유효하게 이용 할 수 있게 계획
- 주요도로에서 오는 고객의 교통로와 상품의 반입.발송을 위한 교통로는 분리
- 고객, 점원 및 상품의 반입로 를 어디로 유도 하느냐는 주위 도로쪽, 교통량, 부근의 환경을 고려

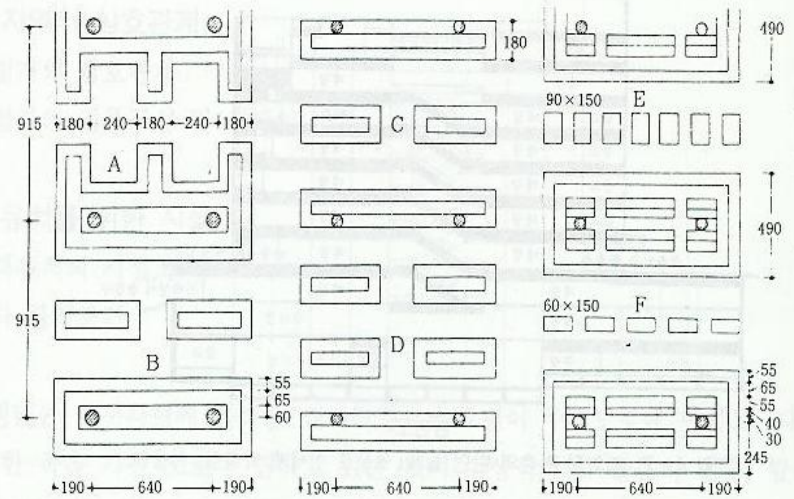
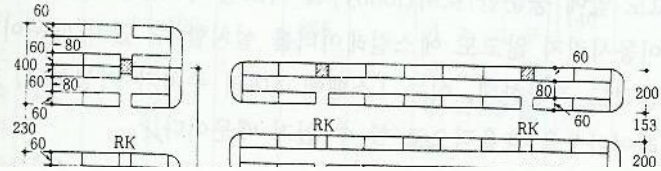


교과서 내용정리

백화점의 세부계획

기둥간격

- 건축물 평면계획의 기본
- 기둥간격은 정방형
- K. C. Urch 의 9.15*9.15m
- L. Parnes 의 10.60*10.60m
- 최근이상안 7~8m, 9~9.3m



Urch의 기둥간격의 예

그림 4-8 백화점의 기둥 간격과 진열장 배치

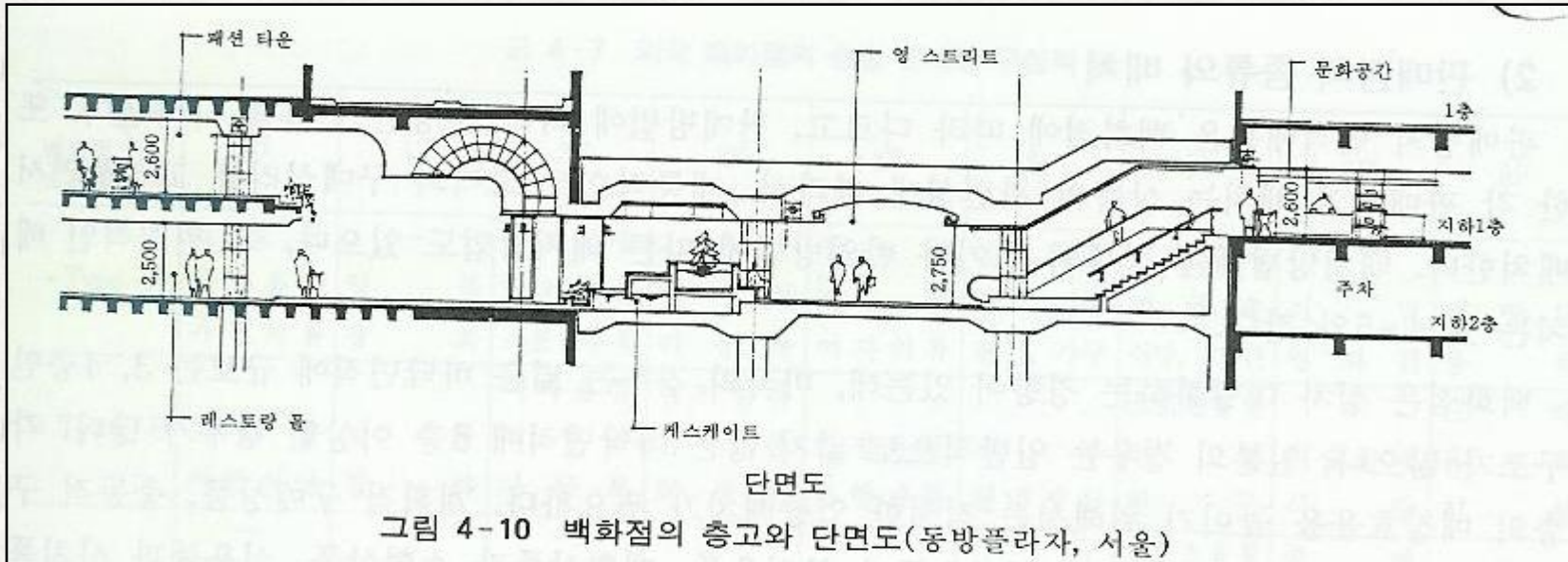
그림 4-8 백화점의 기둥 간격과 진열장 배치

교과서 내용정리

백화점의 세부계획

층높이

- 판매장의 천장높이는 1층을 4.0~4.5m
- 1층을 비교적 높게 계획
- 중 2층은 심리적으로 좋은결과, 대규모 진열에 유리



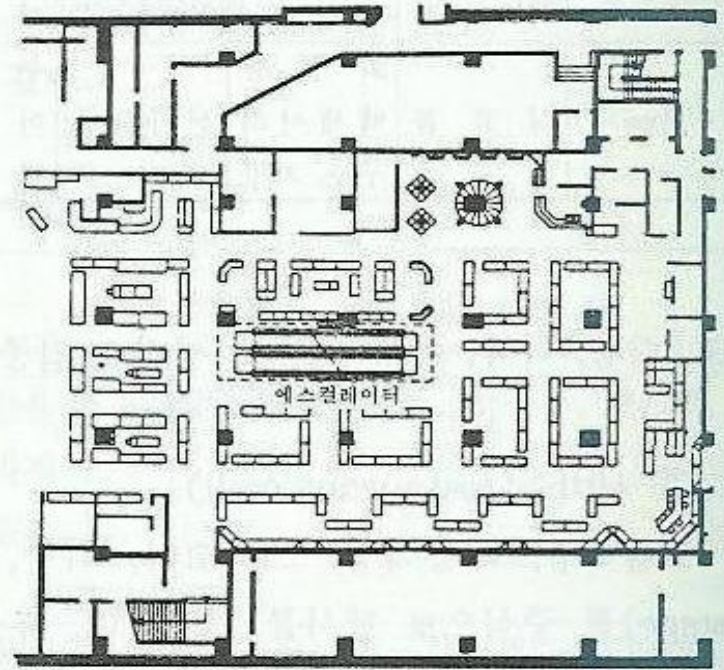
교과서 내용정리

백화점의 세부계획

판매장의 종류와 배치

표 4-6 각층 판매장 배치의 예

층 내용	배치 계획 방침	상품 및 판매장명
• 1층	도로에서 직접 보이도록 하고, 고객의 동선을 원활하게 하며, 상품 선택에 시간이 걸리지 않는 소형상품 등의 손쉽게 구매할 수 있는 상품을 판매하는 곳으로 한다.	화장품, 약품, 양품, 장식품, 핸드백, 구두, 양산, 흡연구, 자전거
• 2, 3층	안정된 분위기로 비교적 상품선택에 시간이 걸리며, 고가품이며 매상이 최대가 되는 상품을 배치한다.	부인복, 신사복, 장식품, 고급잡화, 귀금속, 시계, 만년필
• 4, 5층	주로 잡화류의 판매장소로 많은 판매장을 할애하도록 한다.	침구, 카메라, 서적, 문방구, 완구, 운동구, 식기
• 6층 이상	비교적 넓은 면적을 차지하는 상품을 배치, 판매하도록 한다.	가구, 가정용품, 전기, 가스기구, 악기, 미술품, 도기, 칠기, 식기(고가품)
• 지하층	고객이 백화점내에서 마지막으로 구입하는 상품을 배치한다.	식료품, 주방용기, 식기



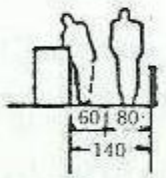
클로즈드 시스템(closed system)

교과서 내용정리

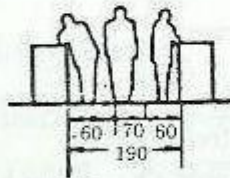
백화점의 세부계획

판매장의 통로계획

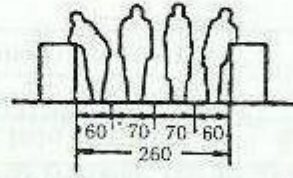
- 판매장 내부 통로의 폭 1.8m 이상
- 각 층의 주통로, 엘리베이터, 로비, 계단, 에스컬레이터 앞, 또는 이를 연결하는 통로는 2.7~3.0m 필요
- 통로 폭의 결정은 수직 및 수평교통과의 관계, 상품진열형식, 매장의 종류에 따라 결정



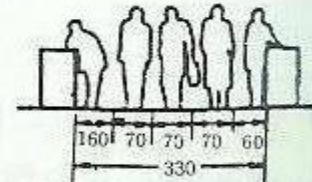
내측통로



내측통로(최소)



부통로(sub corridor)



주통로(main corridor)

그림 4-13 판매장내의 통로유형 및 치수

교과서 내용정리

백화점의 세부계획 판매장의 배치계획

직각배치

- 일반적 배치방법으로 판매장 면적 최대한 이용
판매장 단조로워지기 쉽고, 통로 폭을 조절하기
어렵기 때문에 국부적인 혼란 야기

대각선 배치

- 부 통로를 상.하 교통계를 향해서 배치하여 많은
고객을 판매장 구석까지 유도

자유형 배치

- 자유로운 곡선형으로 배치, 통로폭을 자유로이
변화 시킬수 있고, 상품특징을 살린 전시,판매장
획일성을 탈피, 개성있는 성격을 매장에 부여
- 진열장의 유리케이스가 이형이 요구되므로,
면밀한 계획과 독창적인 재능이 필요

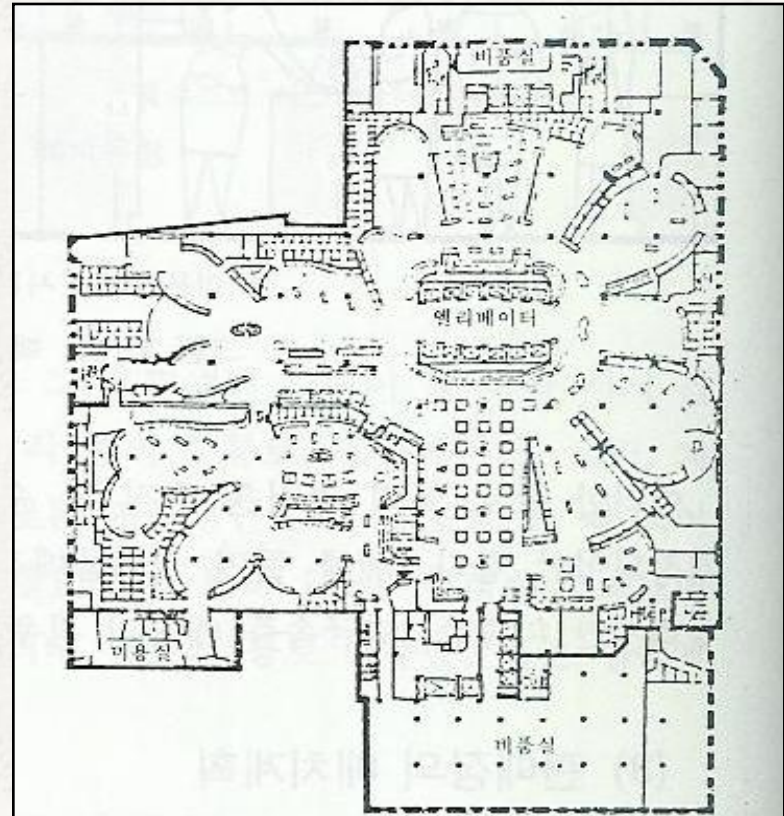


그림 4-17 판매장의 진열장 자유형 배치

교과서 내용정리

백화점 각 부분별 시설

고객용 서비스 시설

레스토랑.커피숍.음식점.미용실
매장내 안내도.옥상정원



직원 관계시설

직원출입구.타임레코더실.갱의실.
직원화장실.식당.직원용 엘리베이터
사무실.상품창고 등



교과서 내용정리

쇼핑센터 개요

쇼핑센터의 정의

- 도심밖의 커뮤니티 시설로서 계획되어 지는 것이며, 동일한 개발업자가 계획한 소매업, 음식점, 서비스 등 대규모의 집단적 단지시설
- 중앙부분에 보행자전용로 보유



쇼핑센터의 기원

- 고대 그리스 상인들이 공적인 활동을 하기 위해 특별히 계획되어진 스토아 열주라 할수 있다.



교과서 내용정리

쇼핑센터의 기본계획

대지의 입지조건

쇼핑센터의 위치결정은 이용객의 주거지로 부터 쇼핑센터에 이르기까지의 소요거리(운전시간)가 중요한 요인이 된다.



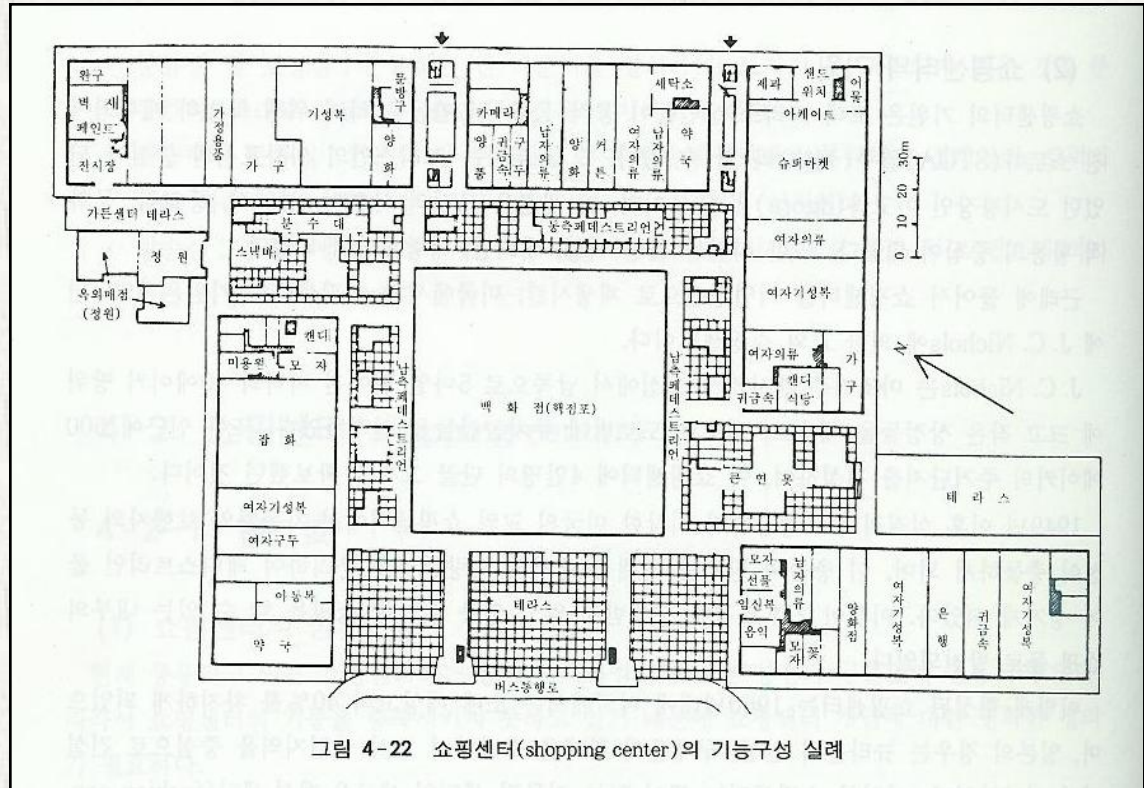
미국 샌디에고 호튼 플라자

교과서 내용정리

쇼핑센터의 기능구성

핵점포

- 쇼핑센터의 중심으로 고객을 끌어 들이는 기능
- 백화점이나 종합슈퍼, 대형전문점 등



교과서 내용정리

쇼핑센터의 기능구성

보행자 전용로

페디스트리언 몰

- 쇼핑센터의 가장 특징적요소
- 쇼핑 가로로서 넓은면적 점유
- 주요동선으로 고객을 각점포에 균등하게 유도하는 보도
- 고객의 휴식공간과 연출장으로서의 기능
- 오픈몰 과 인클로즈 몰

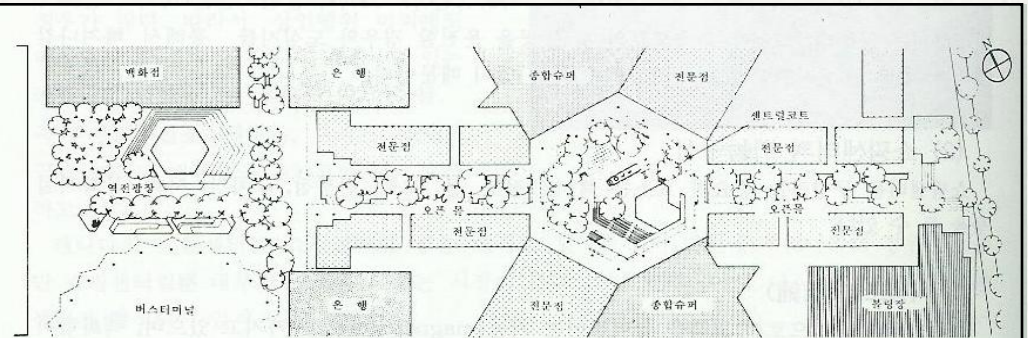
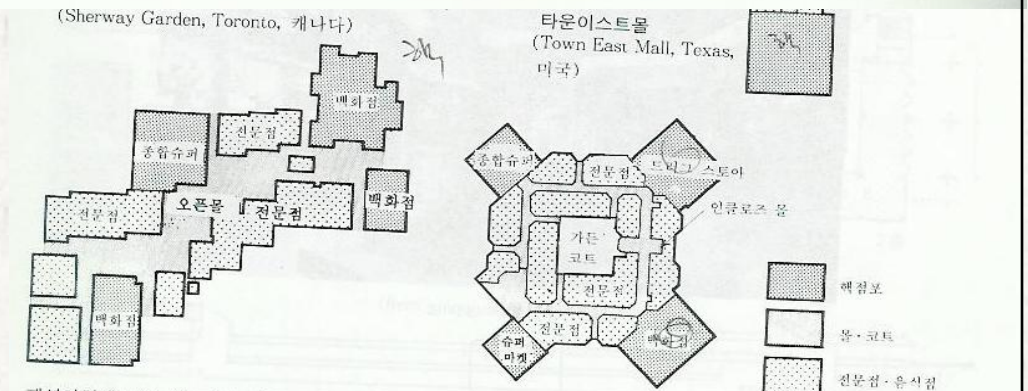


그림 4-23 보행자 전용로의 실례(東阪 구즈하몰, 일본)



패션아일랜드(Fashion Island, Hawaii, 미국) 스퀘어원(Square 1, Toronto, 캐나다)

그림 4-24 보행자 전용로(pedestrian mall)의 공간구성 유형

교과서 내용정리

쇼핑센터의 기능구성

코트

- 몰의 군데군데 고객이 머물 수 있는 공간을 마련한 곳
- 코트에는 분수,전화박스,식수 벤치 등을 설치하여 고객의 휴식처 조성,동시에 정보안내 제공, 연출장 기능

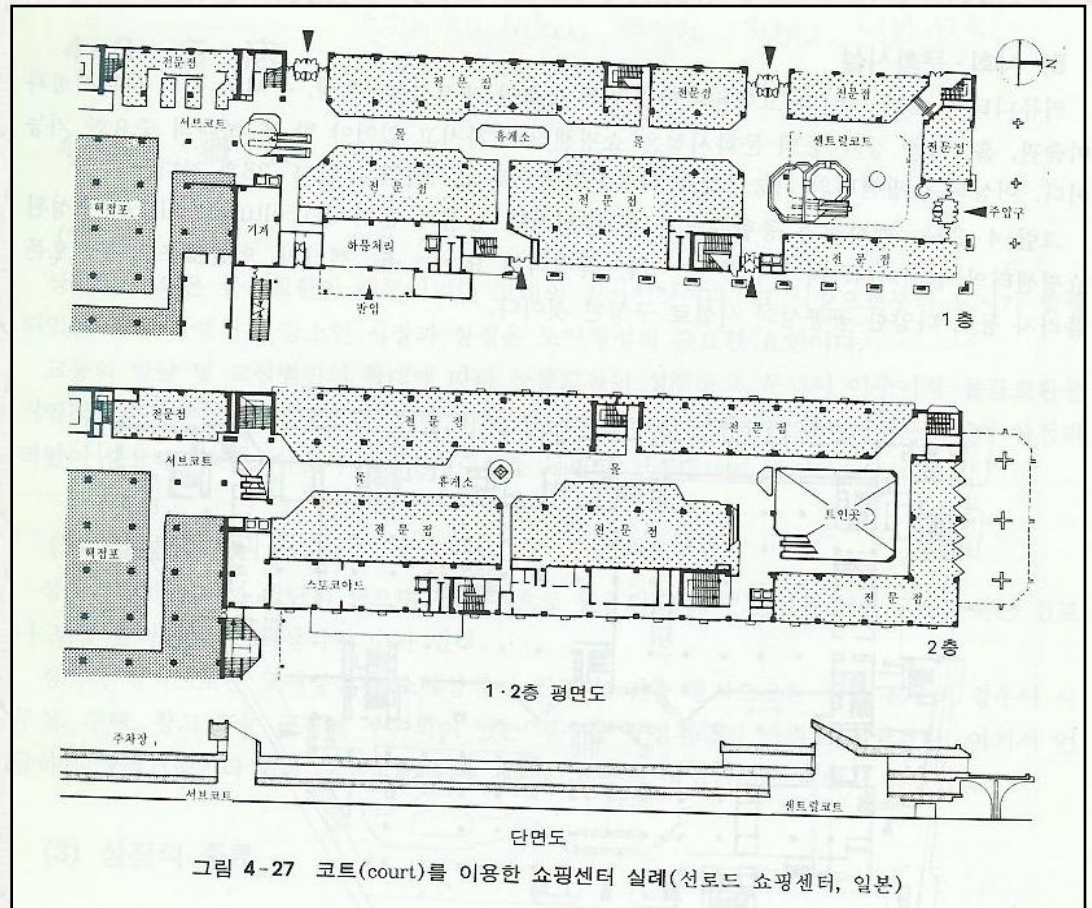


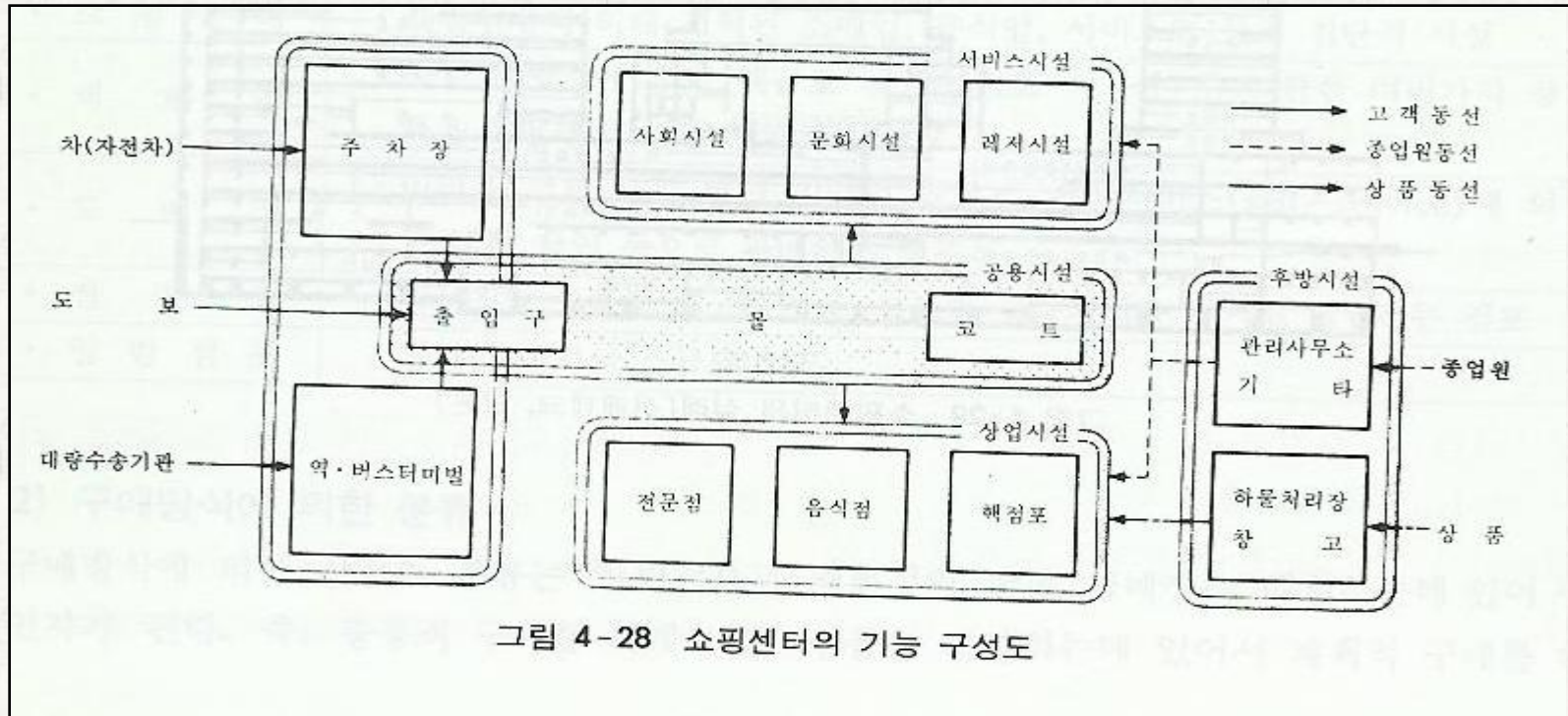
그림 4-27 코트(court)를 이용한 쇼핑센터 실례(선로드 쇼핑센터, 일본)

교과서 내용정리

쇼핑센터의 기능구성

전문상가

쇼핑센터 내의 보행거리 최대한 길게 하여, 고객이 쇼핑센터에 머무는 시간을 길게 갖도록 유도

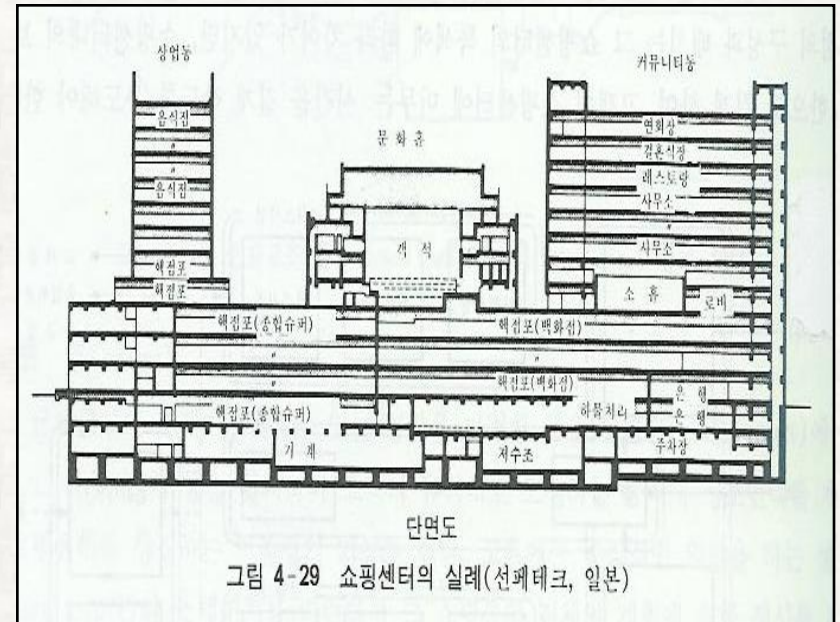
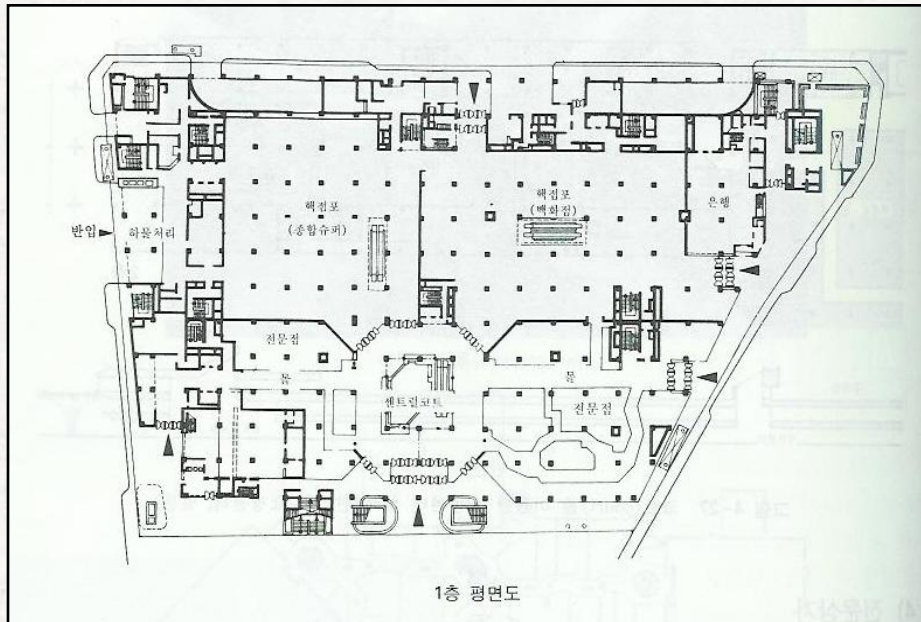


교과서 내용정리

쇼핑센터의 기능구성

사회.문화 시설

커뮤니티에 대한 기여와 고객유치의 2차적 요소인 레저시설, 은행, 우체국, 등의 사회시설과 미술관, 홀, 각종 강좌 등의 문화시설은 쇼핑센터가 가지고 있어야 할 또 하나의 중요한 기능이다.



교과서 내용정리

상점의 범위와 분류

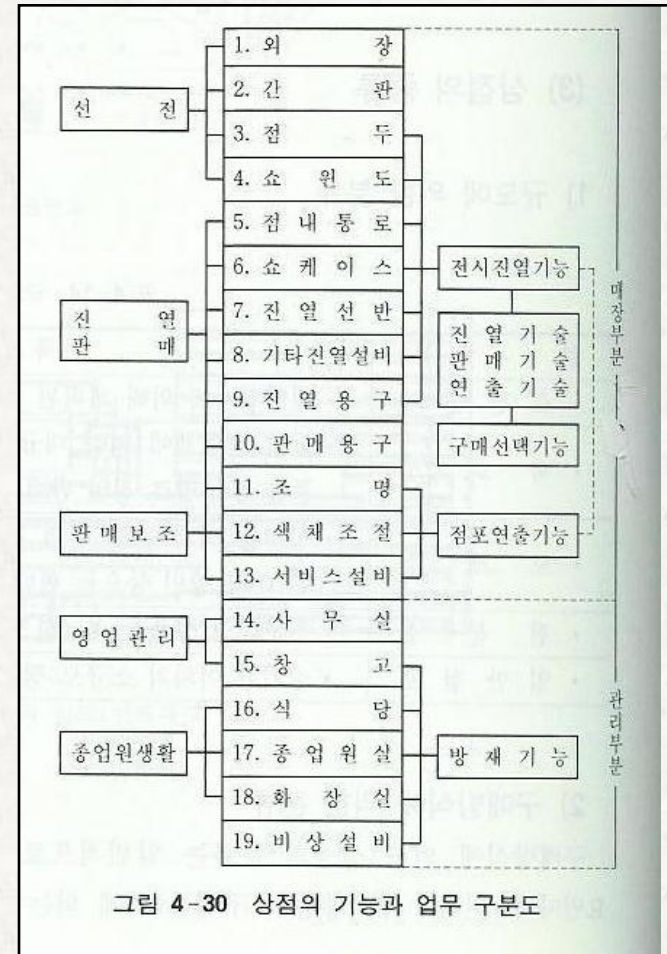
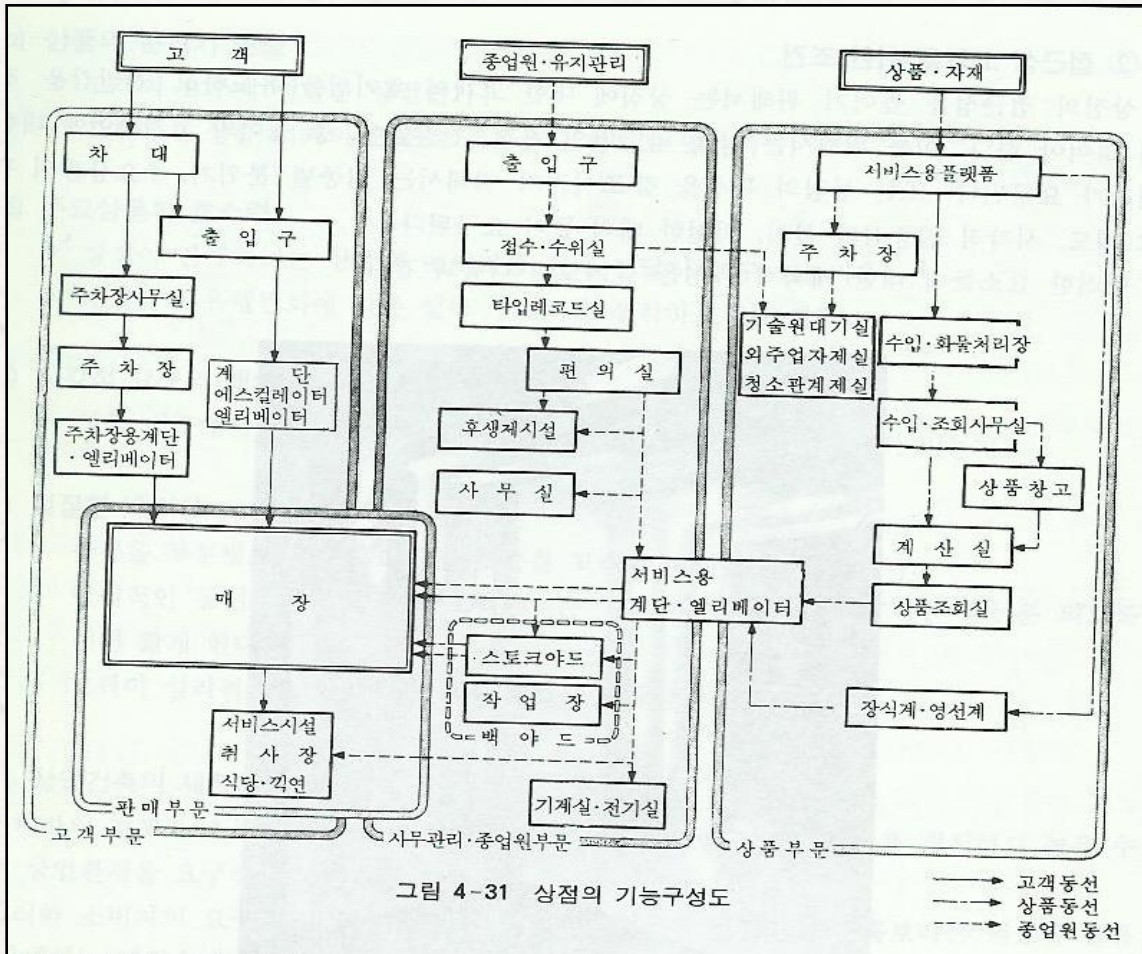
- 보편적으로 물품의 판매나 영업을 전문적으로 하는 점포나 음식점
- 경제적 형식으로는 도매상점과 소매상점
- 건축 형식으로는 상점 전용의 경우와 사무실, 주택, 창고 또는 공장에 부속

표 4-14 규모별 상점분류

분 류	특 성
• 쇼 핑 센 터	• 개발업자에 의해 계획된 소매업, 음식업, 서비스업 등의 집단적 시설
• 백 화 점	• 동일 경영체에 의한 대규모 소매업으로 의·식·주에 관한 여러가지 상품을 부문별로 진열 판매하는 점포
• 도 매 점	• 이익을 적게 보는 반면 자금의 급회전, 셀프서비스(self-service)에 의한 대량 할인 등으로 판매하는 점포
• 전 문 점	• 전문적인 상품을 취급하거나, 고도의 상품지식을 가지고 영업하는 점포
• 일 반 점 포	• 상기한 이외의 소규모 점포

교과서 내용정리

상점의 기능과 업무



교과서 내용정리

상점 접근성 고양을 위한 조건

- 상점에 대한 고객의 호기심과 친밀감을 형성
- 상점 바닥면의 재질, 천장높이,층 높이의 고저차이에 대한 배려
- 상점 특성 강조위해 업종별분위기, 주요상품의 광고 정도,시각적 집중점의 설치,적절배치

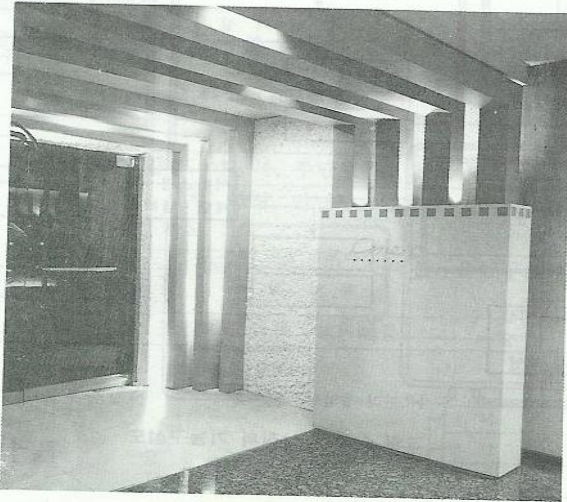
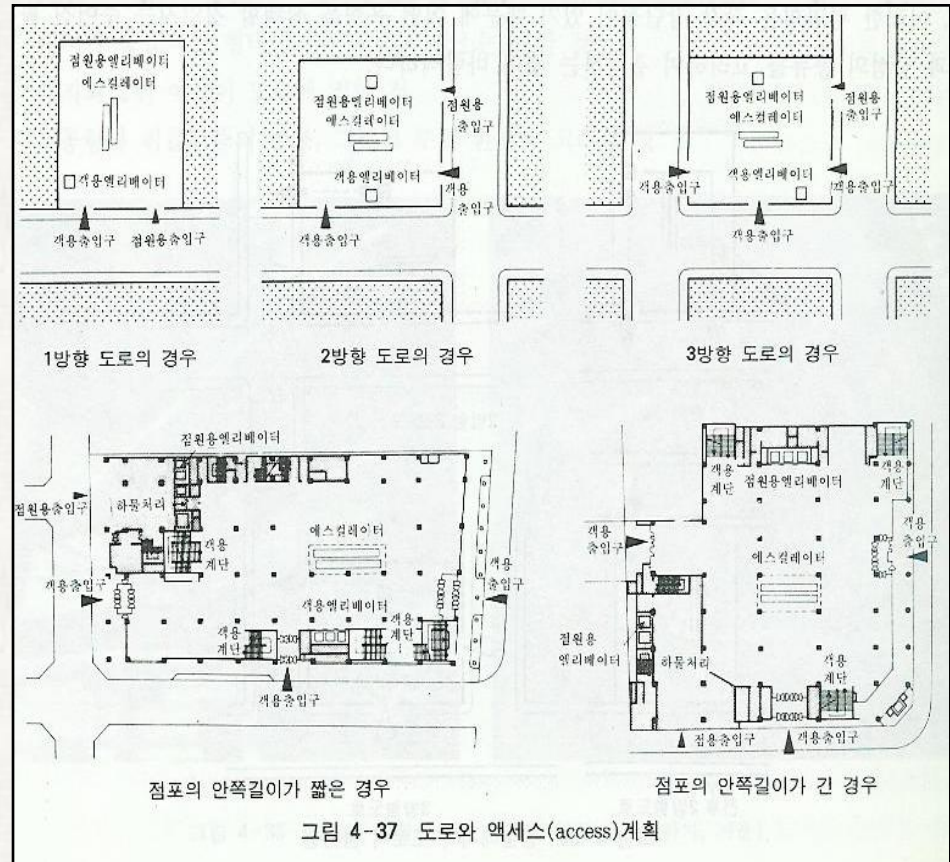
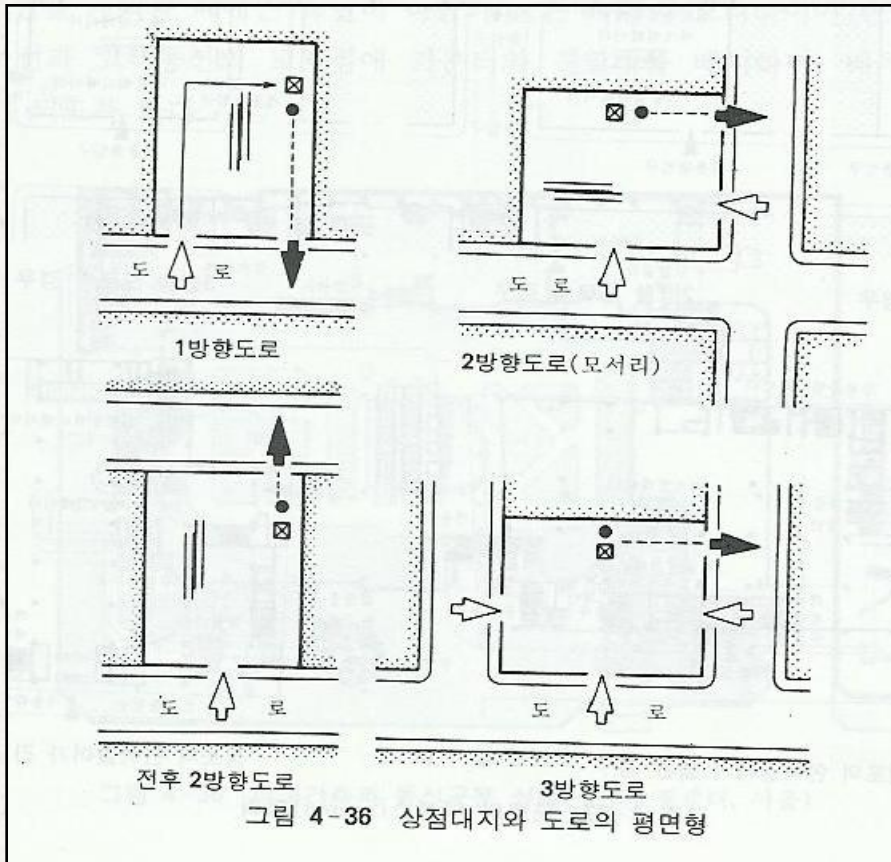


그림 4-32 상점의 장소적 특성과 접근성을 고려한 구성 실례 (cafe 시네, 서울 : 주고객이 영화관을 이용하는 영화관람자인 점을 고려하여 영화필름을 상징하는 디자인을 표현)



교과서 내용정리

상점 대지의 선정 도로와 대지와의 관계

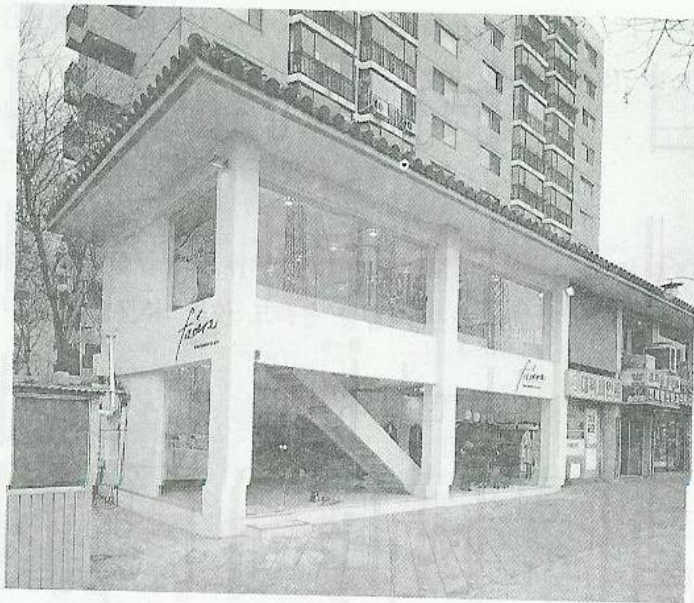


교과서 내용정리

상점 외관계획

파사드는 간판, 쇼윈도, 입구, 광고판 등을 포함한 상점 전체의 얼굴이다. 상점은 유행과 계절에 따라 변화할 수 있으므로, 개조가 용이하도록 계획.

외부와의 관계에 의한 분류



외관형태

그림 4-50 다층형의 상점건축 외관(패션숍 파세르, 서울)

형태에 의한 분류

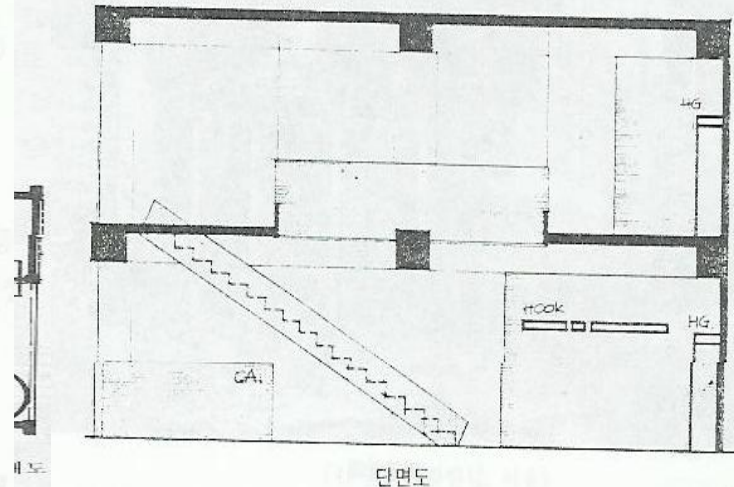


그림 4-50 다층형의 상점건축 외관(패션숍 파세르, 서울)

관련법규

1.건폐율 용적율

지역구분		건폐율%	용적율%	지정목적
대 구분	소 구분			
상업지역	중심상업	90이하	15000이하	도심,부도심의 업무 및 상업기능 확충
	일반상업	80이하	13000이하	일반적인 업무 및 상업기능 담당
	유통상업	80이하	11000이하	도시 내 및 지역간 유통기능 증진
	근린상업	70이하	9000이하	근린지역에서 의 일용품 및 서비스 공급

관련법규

2. 공개공지 확보

(1)대상 건축물:

바닥면적 합계 5000 m² 이상인 판매시설, 업무시설, 관람집회시설, 종교시설, 관광숙박시설

(2)방법:

공개공지의 면적은 대지면적의 10% 이하의 범위에서 건축조례로 정함.

공개공지는 긴 의자, 파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치 해야 함.

공개공지의 최소너비는 3m이상 이어야함.



관련법규

3. 대지 안의 조경

대상 건축물

면적 200m^2 이상인 대지에 건축하는
건축물

조경면적

연면적 1000m^2 미만: 대지면적의 5% 이상

연면적 1000m^2 이상 2000m^2 미만:

대지면적의 10% 이상

연면적 2000m^2 이상: 대지면적의 15% 이상

미술장식품설치(조례적용)

가격의 총 공사비의 $0.5\sim 1\%$ 범위



관련법규

4. 건축물의 높이제한

도로에 의한 사선제한

전면도로의 반대쪽 경계선까지의
수평거리의 1.5배 이하

일조권 확보를 위한 높이제한

전용주거지역 및 고도지구에 해당



관련법규

5. 주차장

백화점 및 쇼핑센터

연면적 80m²당 1대

기타 판매시설

연면적 100m²당 1대



관련법규

6. 승용승강기 설치

- 6층 이상으로서 연면적이 2000m^2 이상일 때
- 연면적이 3000m^2 를 초과하는 2000m^2 이내마다 1대씩 가산
- 연면적이 5000m^2 이상인 건축물은 승용승강기 중 1대 이상을 지체자유자 이용 가능한 구조로 할 것



관련법규

7. 직통계단 2개소이상 설치

- 판매시설로 3층이상의 층으로 당해 용도의 거실바닥면적의 합계가 200m² 이상

- 지하층으로서 바닥면적의 합계가 200m²이상인 경우



관련법규

8. 방화구획 : 피난방향으로 자동 셔터문 설치

- 연면적이 1000m²이상 인 건축물
- 10층이하는 바닥면적 1000m²마다 구획(단, 자동소화설비 설치시 3000m²마다 구획
- 구획시 갑종방화문 사용



평균 개발 규모

용도구분	시설구분	면적기준(m ²)	적용범위(m ²)
판매시설	백화점	대규모:10,000 이상 중규모:4,000~8,000 소규모:1,500~4,000	매장면적:20,000 이상 매장면적:8,000~16000 매장면적:8,000 이하
	쇼핑센터	대규모:20,000 이상 중규모:10,000~20,000 소규모:4,000~10,000	매장면적:14,000 이상 매장면적:7,000~14,000 매장면적:7,000 이하
	시장	3,400~5,600	이용인구:4,500인 용적율:100%

평균 개발 규모

적정 획지 면적

- ① 획지규모는 도로의 위계에 큰 영향을 받게 되며 동일 용도의 경우 도로규모와 비례하여 규모가 증가한다.
 - ② 도로에 접한 정도에 따라 간선도로에 접한 획지는 변화 있는 외부공간을 창출하도록 획지를 분할한다.
 - ③ 건물의 용도나 토지소유자의 개발능력 측면에서 볼 때 획지규모가 과대하거나 과소함으로 인하여 경제적인 손실과 환경의 질적 저하를 초래하는 경우가 있기 때문에 용도, 수요성, 지역적 특성을 고려하여 결정한다.
- 소규모(300 - 1000㎡) : 근린생활시설, 근린공공시설, 소규모 종교시설
 - 중규모(1,000 - 2,000㎡) : 소규모 업무시설, 중규모 종교시설, 병원
 - 대규모(2,000㎡ 이상) : 판매시설, 공공업무시설, 종교시설, 도서관

도시 내 위치

1. 상가의 입지유형

- 1) 독립분산 형 - 거주지 주변에 입지.
- 2) 노변선상 형 - 교통이 편리한 대로변이나 고속도로를 따라서 일직선으로 입지.
- 3) 특화지구 형 - 전문상가나 전문 서비스업들이 집합적으로 입지.
- 4) 상업지구 - 일정한 지역에 다수의 점포가 집적해 있는 입지.
 - 중심상업지역 - 도심부에 형성되는 대규모 상업지역
 - 지역상업지역 - 부도심에 형성되는 대규모 상업지역
 - 지구상업지역 - 지역사회의 중심에 형성되는 상가
 - 근린상업지역 - 동네에 형성되는 상가

도시 내 위치

2. 상업 지역의 구분과 특성

시설 구분	기능	주요 시설	이용인구 및 반경
중심상업지역	고급 기호품 고가 일반품 전문 서비스 문화, 오락	백화점, 호텔, 금융기관, 사무실	15만 6km
일반상업지역	일상용품 가정제품 및 일반기호품	백화점 분점, 쇼핑센터, 노선상가	3~4만 3km
근린상업지역	일상용품 및 개인서비스제 공	시장, 슈퍼마켓, 노선상가	4천 800m

롯데백화점 -대구점-



롯데백화점 -대구점-

● 지리적 위치



롯데백화점-대구점-

대지위치	대구광역시 북구 칠성동 2가	지번	302-155	용도 지역	중심상업지역 준 주거지역 도시지역	용도 지구	최저고도지구 (9.9m이상) 방화지구
대지면적	48,408.9m ²	연면적	105,123.98m ²	주용도	판매 및 영업 시설	층수	지하3층 지상10층
건축면적	18,704.02m ²	용적률산정용연면적	55,734.19m ²	주구조	철골철근 콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
건폐율	38.64%	용적률	115.13%	높이	55.6m		

주변 주요도로 : 태평로네거리, 대구역네거리, 교동네거리

주변대형건물 : 대우빌딩, 새한 아파트, 동아 백화점

주변공공건물 : 대구시민회관, 북부 소방서, 국제 물류 센터

롯데백화점-대구점-

건물개요

건물명	롯데 백화점 대구점
개점일	2003년2월27일
건물규모	매장면적13000평 지하2층~지상10층까지
영업시간	10:30~오후8:00까지 (달마다 연장영업시간이 다르다. 휴일도 다름)
주차장	1000대

층별DM

F10	커피숍,게임센터	
F9	롯데 시네마, 영화관 홀, cd 샵	
F8	식당가, 패밀리, 레스토랑	
F7	가정,생활용품,스 카이파크, 행사장	
F6	남성정장,캐주얼	선상주차장
F5	아동,골프,스포츠	선상주차장
F4	여성 캐주얼	선상주차장
F3	여성 정장	선상주차장국 철주차장
F2	여성 부턱	
F1	해외명품	
B1	해외명품,화장품, 구두피혁	
B2	식품, 스빅코너, 문화센터	

롯데 백화점 -대구점-

주차장

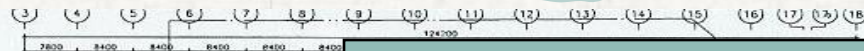
롯데백화점

태평로

시민회관



롯데 백화점 -대구점-



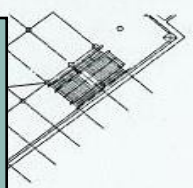
롯데MBC문화센터



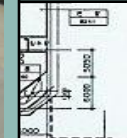
식품관-식품코너



엘리베이터



지하 2층 평면도



롯데 백화점 -대구점-

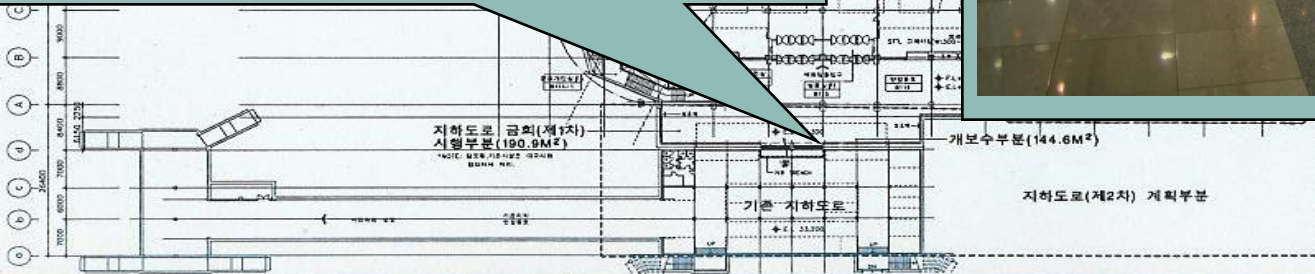
지하도로 연결문



관계자시설



장품



롯데 백화점 -대구점-

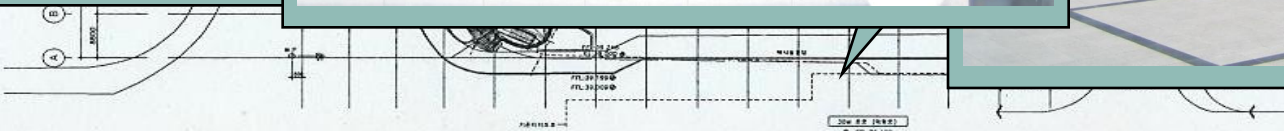
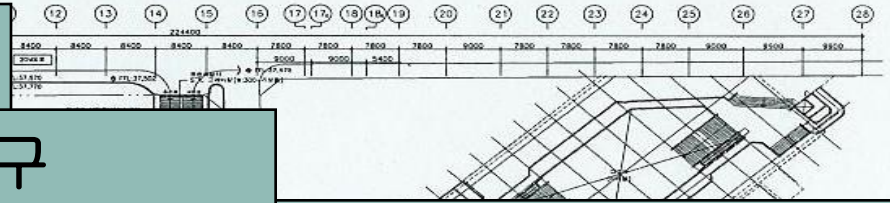
해외명품.패션잡화



대구역 입구



정문



롯데 백화점 -대구점-

특별행사장

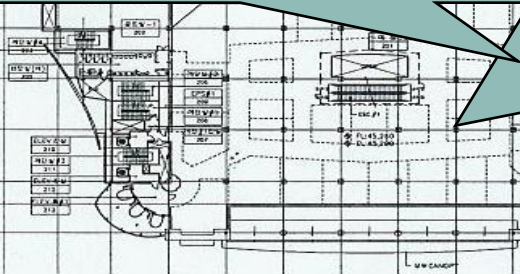


여직원 휴게실



Q
P
O
N
M
L
K
J
I
H
G
F
E
D
C
B
A

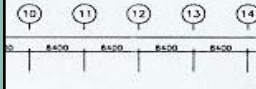
3000
2950
2900
2850
2800
2750
2700
2650
2600
2550
2500
2450
2400
2350
2300
2250
2200
2150
2100
2050
2000
1950
1900
1850
1800
1750
1700
1650
1600
1550
1500
1450
1400
1350
1300
1250
1200
1150
1100
1050
1000
950
900
850
800
750
700
650
600
550
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0



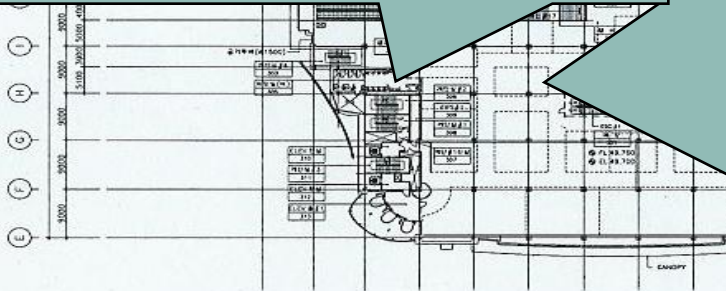
2층 평면도

롯데 백화점 -대구점-

여성전용화장실

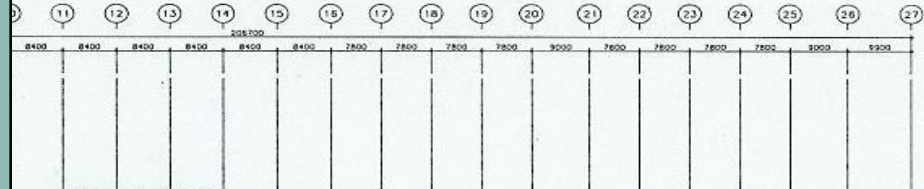


엘리베이터

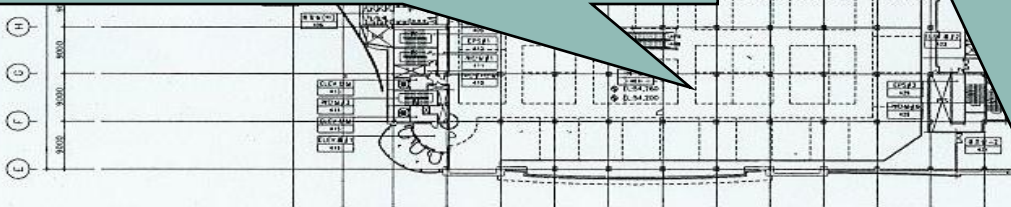


롯데 백화점 -대구점-

Y-zone



주차장

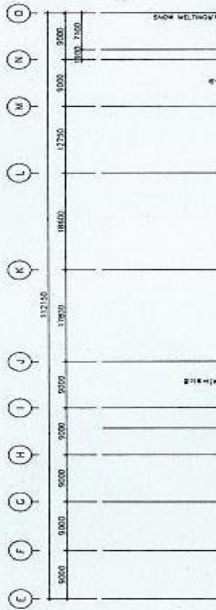
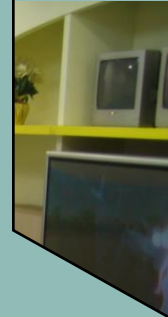


롯데 백화점 -대구점-

아동

주차장

실



평 면 도

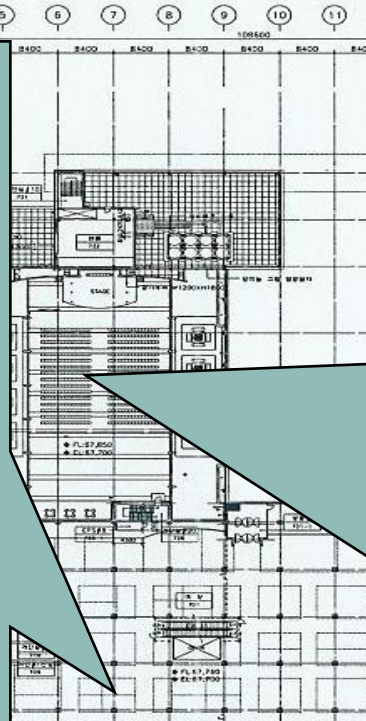
1:200 (1/4A0)

롯데 백화점 -대구점-



롯데 백화점 -대구점-

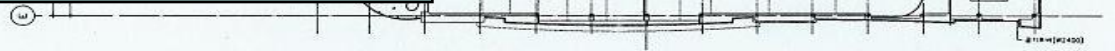
가정.생활



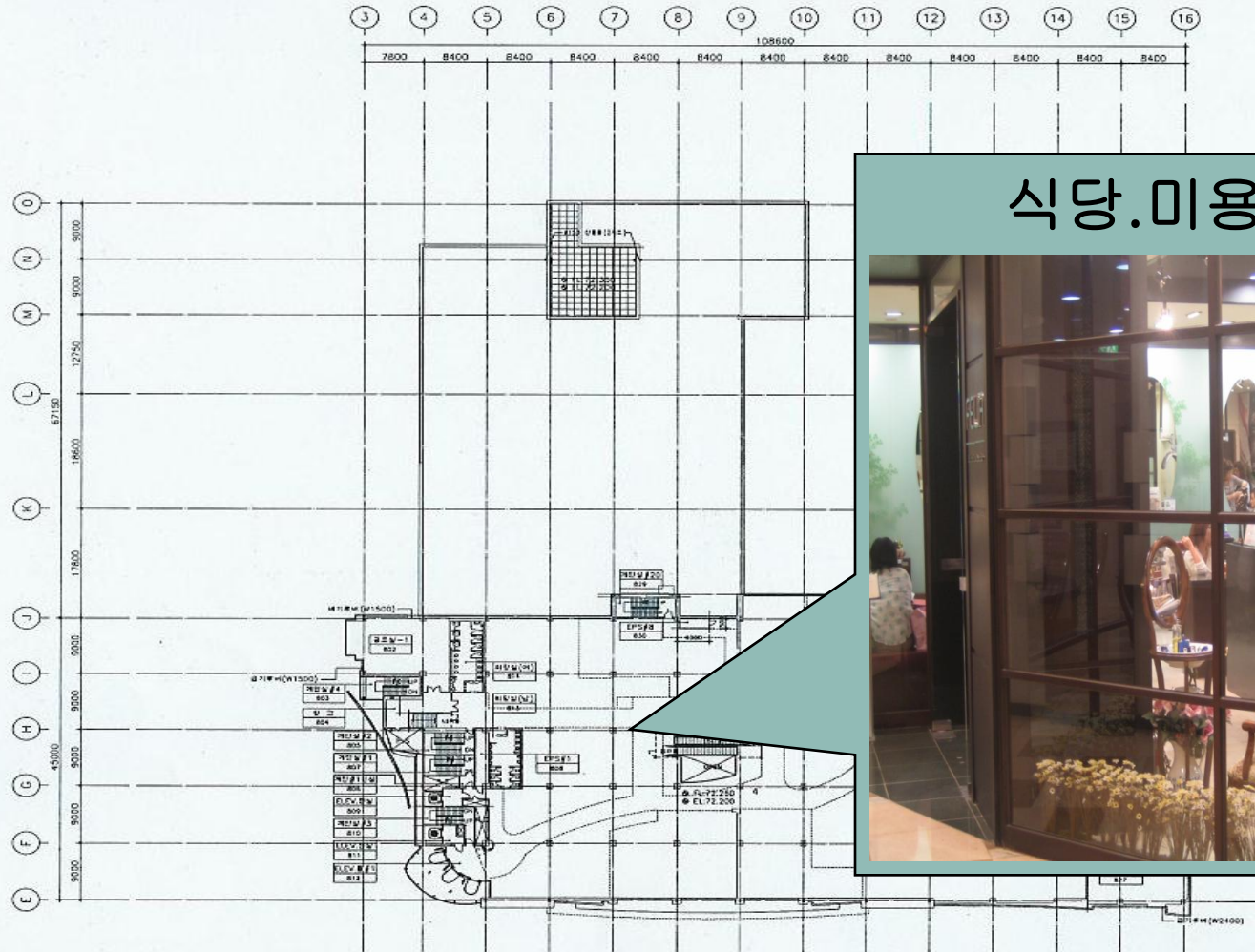
스카이 파크



7층 평면도



롯데 백화점 -대구점-



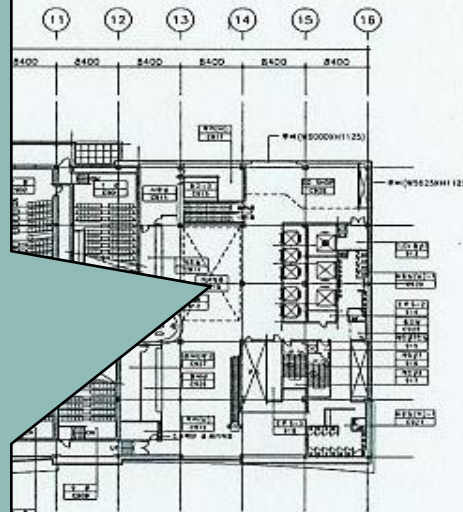
식당.미용실 등



8층 평면도

롯데 백화점 -대구점-

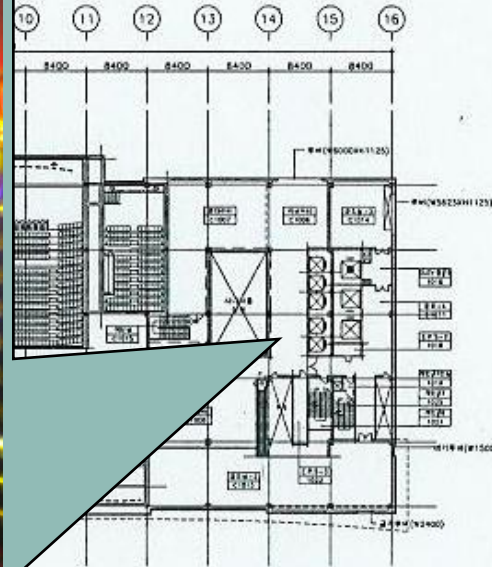
롯데 시네마



9 8 7 6 5 4 3 2 1

롯데 백화점 -대구점-

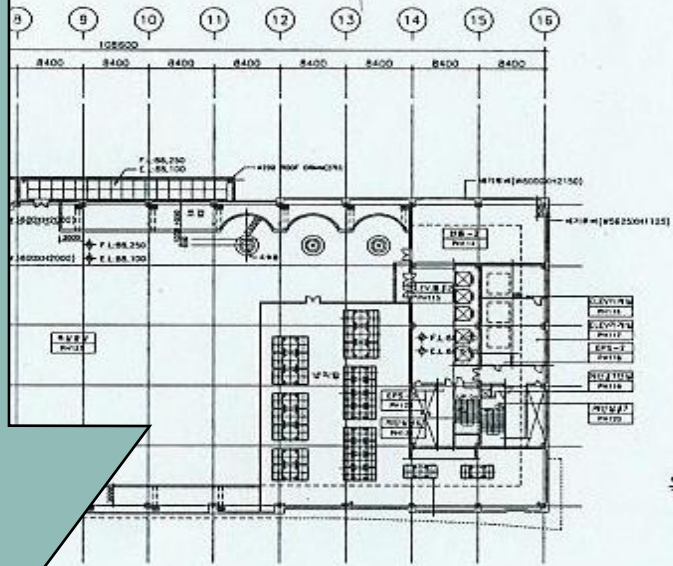
씨에틀즈 베스트커피.게임센터



10층 평면도

롯데 백화점 -대구점-

웰빙공원



옥탑 1층 평면도

롯데백화점 -대구점-



롯데백화점-대구점-

입지분석

	롯데백화점 대구점	대구백화점	동아쇼핑
접근도 (거리)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구의 중심부에 위치해 있어 어느 곳에서 가더라도 접근이 용이하다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구시대 동성로에 위치해 있어 어느 곳에서 가더라도 접근이 용이하다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구 중심부의 시내에 위치해 있어 어느 곳에서 가더라도 접근이 용이하다.
교통량	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시내 중심가에 위치해 있어 평일 아침, 오후 시간대, 주말에 교통량이 많다. ▪ 북쪽에 홈플러스 대구점 평일오후, 주말 교통량 많다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구백화점은 앞에 큰 대로변이 없고 인구 이동이 많아 차가 진입하기 어려워 교통량이 적다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 백화점 앞 넓은 도로 ▪ 평일 아침, 오후 시간대, 주말에 교통량이 많다.
대중교통수단	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교통 노선의 집결지 ▪ 3층에 대구역과 지하 2층에 지하철이 연결되어 있다 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교통 노선의 집결지 ▪ 지하철 중앙로역 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교통 노선의 집결지 ▪ 지하철 반월당역 ▪ 2005년 지하철 1,2호선 환승지역
유동인구	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구역을 이용하는 사람 외에는 과거에 비해 많이 줄었다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시내 중심가에 위치하여 유동인구가 가장 많고, 주말에는 많은 사람들로 붐빈다. ▪ 주로 젊은 층이 많이 찾는다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시내 중심가에 비해 유동인구가 적다. ▪ 주로 젊은층 보다는 30~40대가 많다.
상권	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교동시장 ▪ 상권이 반월당 쪽으로 이동하여 비교적 규모가 작다. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 동성로 중심으로 영화관, 상점, 음식점, 학원, CD/레코드점 외 다수 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 로드샵 과 보세의류 및 영화관 어학원 등 대구의 중심상권으로부터 도로 건너편에 위치 ▪ 약령시장

롯데백화점-대구점-

입지분석

넬슨(R.L Nelson)의 입지 선정을 위한 8가지 원칙

- 1.상권의 잠재력 ➡ 수익성 확보 가능성
- 2.접근 가능성 ➡ 고객 접근 가능성
- 3.성장 가능성 ➡ 유통 상권의 매출액 성장가능성
- 4.중간 저지성 ➡ 경쟁사로 접근고객 저지성
- 5.누적적 흡인력 ➡ 비교 구매를 통한 고객의 흡인력
- 6.양립성 ➡ 상호보완 관계로 고객 흡인 가능성
- 7.경쟁회피성 ➡ 기존 경쟁사와의 경쟁 회피성
- 8.경제성 ➡ 수익성과 생산성

롯데백화점-대구점-

입지분석

1. 상권의 잠재력

- 메트로센터의 완공으로 유동인구와 상권이 남쪽으로 이동
- 대구 백화점업계의 보수적 성향



롯데백화점-대구점-

입지분석

2. 접근 가능성



- 대구역과 대구지하철역
- 상업 중심지와 가까운 거리
- 원활한 대중교통

-좌석버스

동대구 - 대구역방면
708
서대구 - 대구역방면
104 | 708
반월당 - 대구역방면
104 | 306 | 402 | 704
도청교 - 대구역방면
306 | 402 | 600 | 704

대중교통 수단 - -일반버스

동대구 - 대구역방면
424-1 | 514 | 616-1 |
618 | 646-1 | 717 |
808
서대구 - 대구역방면
131 | 401 | 424 | 514
| 616 | 618 | 646 | 717
| 808 | 980
반월당 - 대구역방면
349 | 401 | 439 | 524
| 535 | 603 | 650 | 730
| 730-1
도청교 - 대구역방면
349 | 439 | 524 | 603
| 636 | 730 | 730-1

롯데백화점-대구점-

입지분석

3.성장 가능성

- 개방형 입지
- 상권의 포화



롯데백화점-대구점-

입지분석

4. 중간 저지성



롯데백화점-대구점-

입지분석

5. 누적적 흡인력

백화점의 특성



롯데백화점-대구점-

입지분석

6. 양립성

보완관계가 아닌 경쟁관계

'달구벌'에서 불붙은 유통전쟁 - 롯데백화점, 외지자본으로 최초로 21일 개점

롯데백화점 대구 입성은 대구 향토업체로 볼 때 일대 사건...
그동안 대구지역은 경쟁이 없는 독점지역, 현대의 아성으로 현대백화점이 네 곳이나 있는 울산에 롯데백화점이 들어가 가격경쟁, 제품경쟁 등을 일으키며 성공을 거두었듯 대구에서도 앞으로 롯데 선풍이 일어날 것...

(프리티안 2003-02-10)

롯데백 상인점 20일 개장, 대구 2차 유통전쟁 예고

대구의 서부지역에 입지하고 있어 달서구와 달성군 등지의 고객을 흡수할 것으로 보여...
롯데백화점은 상인점 오픈으로 을 시장 점유율을 대구·상인점 각 23%, 13%까지 끌어 올려 대구의 백화점 업계에 확실한 선두주자로 자리매김하는 전략을 세워...

(서울경제 2004-2-15)

대구백화점 제살깎기 2년째 지속

동아.대구백화점 등 대구지역 토종 백화점들이 사상 유례없는 적자를 기록.....
롯데는 두 점포를 개점하는 과정에서 지금까지 세일과 사은행사를 반복하면서 사실상 연중 할인판매...롯데 대구점은 지난해 150억 경상적자.대구백화점도 64억원 적자...

(매일경제 2004-05-19)

롯데백화점-대구점-

입지분석

경쟁업체와의 짧은 거리

7.경쟁회피성



롯데백화점-대구점-


입지분석

8. 입지의 경제성

저렴한 지역에서의 대형화

롯데역사 주식회사





끝까지 경청해 주셔서 감사합니다.