

高層建物과 經濟性

이해성 종합 설계 사무소

대표 李 海 星

目

1. 緒 論
2. 建物高層에 따른 建築費와 地價와의 相關關係
3. 建物高層化와 建設利子

次

4. 建物高層化와 賃料
5. 建物高層化와 有効空間減少
6. 高層建物の 其他問題點
7. 結 論

1. 緒 論

最近 高層建物の 增加는 首都 서울을 비롯하여 全國의 都市 어디서나 볼 수 있다. 이 現實은 都市 行政區域의 無意味한 팽창을 막기 爲하여 建築의 高層化는 必然的인 現象이겠으나 지나친 高層化는 여러가지 問題點을 招來하게 되는 것이다.

먼저 都市計畫의 見地에서 볼 때 人口密度 車輛密度를 調節하기 爲하여 서울만 하더라도 全地域이 平準하게 4層內外로 高層化하는 것이 가장 理想的의 이라 하겠다. 서울特別市 行政區域의 5%도 안되는 所謂 舊門안인 都心地域만이 10層以上으로 高層化된다고 해서 都市發展을 意味한다고는 볼 수 없으며, 오히려 交通疎通을 爲하여 龐大한 豫算을 支出하면서 까지 道路擴張을 爲한 補償費를 支拂하여야 하고 駐車問題는 日益深刻하여가며 上下水道 容量의 不足으로 水道管을 交替하기 爲하여 鋪裝된 道路까지 뒤엎게 되며 紙上에서도 자주 報道되는 特高層建物?의 消防問題等 都心地帶의 高層化는 恒常 問題點을 자아내고 있다. 하루에도 몇臺式 增加되는 乘用者들의 앞날에 다닐 길, 세워놓 자리는 어떻게 궁극한 사람도 늘어가고 있다.

이러한 問題點들은 行政力만 가지고는 到底히 解決 할 수는 없으며 오로지 建築 投資者인 建築主들의 理解와 覺省만이 自己도 살고 都市도 發展하는 길이 아닌가 한다.

以上과 같은 問題點들을 느끼면서도 外面당하고 있는 感이드는 理由로는 이 垆地는 地價가 비

싸니까 적어도 몇 層은 올려야 될 것이 아니요? 라는 주먹구구式 判斷과 옆에서 10層을 지었으니 적어도 12層은 올려야 하지 않겠느냐? 라는 시기하는 氣分에서 때로는 建築法 까지 거기면서 投資되는 建物이 許多하게 있는 것이 報道도 여러번 보았다.

設使 都市行政面의 問題點이 없다 하더라도 建築投資를 함에 있어서는 建物自體의 經濟性을 檢討하지 않고서는 消費에 가까운 結果를 招來하게 될뿐 아니라 國家經濟發展에도 도움이 되지 못한다.

本論에서는 建築의 經濟性 特히 高層建物の 經濟性을 檢討하기 爲한 몇가지 問題點을 解說하므로써 個人 또는 公共機關의 建築投資에 있어 理解를 促求하고자한다. 本論에서 “特高層建物”이라는 用語를 자주 使用하겠으나, 이는 文獻에 있는 것은 아니고 단지 여기서만 讀者의 理解를 돕기 爲한 것으로 10層을 넘는 建物을 말하는 것은 事前 諒解하기 바란다.

2. 建物高層에 따른 地價와 建築費와의 相關關係

우리나라에서는 過去부터 溫突이란 住宅生活의 概念에서 單層爲主의 住宅樣相에서 벗어나지 못했으나 煉炭의 普及으로 한때 2層에도 溫突을 設置할수 있게 되었으며 溫突의 改良과 더불어 1965년에는 麻浦의 6層 溫突아파트까지 發展되었다. 最近에는 우리나라 都市에도 燃料革命이 일어나 油類代替가 活潑하게 進行되어 去年에는 漢江邊에 地域暖房式 立式生活 樣式的 5

層 맨손 群이 서게되고 大人氣속에 賣盡되어 住宅樣은 一大轉換期에 이르렀으며, 좋은 現象이라 하겠다.

그런가 하면 都心에는 20層內外의 特高層建物들이 때로는 貴重한 外資로 輸入한 鐵鋼까지 使用하여 가며 競爭하듯 建築中에 있다. 理由인즉 아마 大部分은 먼저 地價가 비싸서 高層化 할수록 經濟의 일 것이라는 莫然한 生覺에서 그 原因이 되었다고 한다.

이러한 生覺은 먼저 “建物을 아무리 高層化하여도 坪當建築費가 大同小異할 것이다”라는 大前提로 이러한 計算이 나오지 않았나 한다. 그렇다면 큰 錯誤이며 建築費의 坪當價格이란 同一建築種類 同一構造라 할지라도 2·3層까지는 大同小異하지만 높아지면 높아질수록 自體의 重量이 무거워지며 바람을 더 받게 마련으로 이를 지탱하기 爲하여는 기둥과 보 기타 構造體가 커져야하며 建築材料의 運搬과 工事中 人夫의 昇降時間도 加重하여 坪當工事費는 比例的으로 높아지게 마련이다. 알기쉬운 例를 들면 5層을 建築할 境遇 基礎에 같은 “파일”을 最少限 100本을 박아야 한다면 10層일 境遇는 200本이 必要하게되어 基礎工事費에서 벌써 坪當 倍의 工事費가 드는것을 알게되며 10層建物の 1層의 기둥의 크기는 上層의 것의 10倍 가까이 되는 것을 보더라도 理解가 갈줄안다.

또한 5·6層이 넘게되어 에레베이터를 設置하게 되면 工事費는 急增하게된다. 에레베이터 自體의 費用은 勿論 에레베이터 박스의 콘크리트, 철근, 형틀의 費用 또한 增加된다.

또한 5層以上이면 非常階段이 必要하며 市에서 保有하고 있는 消防裝備의 到達距離보다 높아져서 自動消火 裝置를 設置하게 된다면 單位工事費는 相當히 急增하게 된다.

暖房設備만 하여도 層高에 따라서 低壓 高壓 特高壓 等으로 높여야 하며 配管의 크기 電氣配線의 굵기 等 모든 면에서 單位單價가 높아진다.

反對로 層高가 높아지면 地價의 建築單位當 配分率이 적어지는 것은 事實이나 높아지면 높아질수록 配分率의 減少率이 적어진다. 即 큰 도움이 안된다는 것이다.

알기쉽게 建坪 1坪을 1層으로 建築할 境遇 垆地는 1坪이 必要하며 2層일 境遇에는 垆地는 1/2坪, 以上과 같이 3層, 4層, 5層일 境遇는 各各 1/3坪, 1/4坪, 1/5坪의 垆地가 必要하며

比較的 垆地 所要의 減少率이 크다. 바꾸어 말해서 坪當 10萬원인 垆地에 坪當 8萬원인 單層집을 建築할 境遇는 建物 1坪에 合計 18萬원이 所要되는데 比하여 同質의 建物을 5層으로 建築할 境遇 建物坪當 垆地代는 10萬원×1/5 即 2萬원 밖에 配分이 안되어 建築費의 增加를 坪當 10%로 假定할때 建築費 8萬 8千원+垆地代 2萬원 即 合計 10萬 8千원이 되는 計算이 되며 單層에 比하여 坪當 7萬 2千원 이라는 莫大한 差를 나타내어 高層이 有利하다는 計算이되며 또한 有利한 것이 事實이다. 그러나 同一垆地上에 同質의 建物을 10層以上으로 建築할 境遇는 垆地費는 建築法上 非常階段이 垆地의 5%內外 必要하게 되므로 ₩100,000×1/9.5로서 ₩10,500이 되어 5層으로 建築할때와 比較하여 ₩9,500밖에 減少되지 않는 反面 建築費의 境遇는 約 20%가 增加되어 坪當 ₩96,000이 되며 여기에 에레베이터 設置費用이 坪當 約 ₩10,000程度 加算되므로 坪當 ₩106,000이라는 計算이 된다.

5層때와 比하면 ₩106,000-88,000=₩18,000이 되어 5層의 境遇보다 工事費는 오히려 坪當 生産原價에서 ₩8,500(₩18,000-₩9,500)이 比산結果가되며 20層일 境遇도 같은 理論으로 計算하여보면 垆地費는 坪當 ₩100,000×1/19=₩5,250이 되어 5層때보다 ₩14,750이 減少되나 建築費에 있어 같은 比率로 約 40%가 增加되어 ₩112,000 에레베이터 ₩10,000 消防裝備 未達로 自動消火裝置가 必要하여 이에 所要되는 約 30,000과 이 程度의 高層이면 벌써 鐵鋼材로 補強하여야 하므로 約 2,000이 加算되어 建築費는 合計 ₩112,000+10,000+30,000+20,000=₩172,000이 되어 5層에 比하여 ₩172,000-88,000=₩84,000이 增加되어 垆地가 合算하여도 建坪當 ₩84,000-14,750=₩69,250이 비싸게 된다. 建築當時의 費用外에도 將次 建物을 維持管理하는데 있어서도 建物이 높아질수록 費用이 더들게되며 이는 建物の 壽命이 있을때 까지 繼續되어 더욱 損失은 커지게 마련이다.

이번에는 同一한 方法으로 앞서와 同質의 建物을 坪當 ₩500,000의 비싼 垆地上에 建築할 境遇라 할지라도 坪當 總投資를 計算하여 보면 20層까지 建築할 必要가 없는 것을 알게 될 것이다.

垆地坪當 10 萬원의 境遇

層 數	垆地費	建築費	合 計
1 層	100,000	80,000	108,000
5 層	20,000	88,000	108,000
10 層	10,000	106,000	121,000
20 層	5,250	172,000	177,000

垆地坪當 50 萬원의 境遇

層 數	垆地費	建築費	合 計
1 層	500,000	80,000	580,000
5 層	100,000	88,000	188,000
10 層	52,500	106,000	158,500
20 層	26,250	172,000	198,250

2. 建物 高層化와 建設利子

建物이 高層化되면 될수록 工事期間이 길어지

層 數	과 기 및 基 礎	地 下 室 骨 造	構 造 體 骨 造	마감工事	計	雨 期	冬 期	合 計
5層(地下 1層)	30日	30日	100日	60日	220日 (8個月)	1個月	—	9個月
10層(地下 1層)	30日	30日	200日	90日	350日 (12個月)	1個月	3個月	16個月
20層(地下 2層)	60日	60日	400日	120日	640日 (22個月)	2個月	3個月	30個月

垆地の 死藏期間 아래와 같다.

5 層일 境遇

9 個月(工期) + 3 側月(準備期間) = 12 個月

10 層일 境遇

16 個月(工期) + 4 個月(準備期間) = 20 個月

20 層일 境遇

30 個月(工期) + 6 個月(準備期間) = 36 個月

또한 垆地代의 利子期間은 全死藏期間 建築費의 利子期間은 工期의半으로 假定하고 利子率은 市中銀行利子中 가장 高率인 年 29.5%를 便宜上 30%로 또한 單利 計算으로 前項과 같은 例를들어 計算하여 보기로 한다.

>垆地代 10 萬원일 境遇<

層 數	垆地費利子	建築費利子	合 計
5層일때	₩ 100,000 / 6 × 12 / 12 × 0.3 = ₩ 5,000	₩ 88,000 × 9 / 12 × 1/2 × 0.3 = ₩ 9,900	₩ 14,900
10層일때	₩ 100,000 / 11 × 20 / 12 × 0.3 = ₩ 4,500	₩ 106,000 × 16 / 12 × 1/2 × 0.3 = ₩ 21,600	₩ 26,100
20層일때	₩ 100,000 / 22 × 36 / 12 × 0.3 = ₩ 4,100	₩ 172,000 × 30 / 12 × 1/2 × 0.3 = ₩ 64,500	₩ 68,600

垆地代 50 萬원일 境遇

層 數	垆地費利子	建築費利子	合 計
5 層 일 때	₩ 500,000 / 6 × 12 / 12 × 0.3 = ₩ 25,000	₩ 99,000	₩ 34,900
10 層 일 때	₩ 500,000 / 11 × 20 / 12 × 0.3 = ₩ 22,500	₩ 21,600	₩ 44,100
20 層 일 때	₩ 500,000 / 22 × 36 / 12 × 0.3 = ₩ 20,500	₩ 64,500	₩ 85,000

以上과 같이 어떤 境遇를 莫論하고 建築費外에 表面에 나타나지 않는 建設利子が 5 層과 20 層 사이에는 5 萬원 内外의 差가 생긴다는 것을 알 수 있겠다.

3. 高層建物과 賃貸料의 關係

前項에서 說明한바와 같이 建物層高에 따라서 工期의 差가 많이 생긴다는 것을 알았으면 또한 가지 賃貸料와 關係되는 問題가 나온다. 一般的으로 賃貸를 建築하는 사람들은 賃貸業을 하기 위하여서나 또는 現在莫大한 賃貸料를 文拂하고 있는 大企業體가 自體建物을 建築할 境遇가 많

다. 그렇다면 前項까지 說明한 問題點들 外에 資金計劃에 支障만 없다면 빨리 建物을 지어서 保證金과 賃貸料를 받느냐 또는 賃貸料를 덜 支拂하느냐 하는 問題다.

現在 賃貸料는 地域과 施設에 따라서 差異가 많으나 坪當 3~4 萬원 保證金에 月賃 3~4 千원 內外가 많은 것 같다. 낮은 것을 예를 들더라도 保證金 3 萬원의 月利子率 3% 를 잡으면 ₩900 月賃 ₩3,000 을 합하면 月約 ₩4,000 의 賃貸料가 되는 것이다.

前項에서 說明한바와 같이 5 層과 10 層의 工期의 差異는 順調롭게 가서 4 個月이라 하겠다. 4 個月의 賃貸料는 ₩12,000 의 差異가 생기며 특히 5 層과 20 層과의 工期의 差는 14 個月로 其間의 賃貸料도 坪當 ₩56,000 이라는 差가 생겨 1,000 坪의 事務室 建築일 境遇는 ₩56,000,000 원의 差異가 생기게 되어 熟考할 問題點이 아닐수 없다.

또 한가지 問題는 前述한 바와 같이 高層建物일 수록 有效面積이 적어지는 까닭에 同質이라면 低層의 建物에 比하여 不利하므로 賃貸하는 速度가 늦을수가 많다. 요즘 “賃事務室”이라는 標識이 붙어있는 벨딩이 많이 눈에 띄우리 만큼 競爭이 甚하여 지기도 한 요즘 建築投資를 함에 있어서 더욱 細心한 計劃과 分析이 있어야 하겠다.

4. 建築高層化와 有效空間의 減少

一般 建築計劃에 있어서 가장 重要한 問題는 有效空間을 어떻게 効果적으로 늘리느냐 하는 問題다. 다시 말해서 一般적으로 適用되는 共有面積(Public space)을 어떻게 効果적으로 줄이느냐 하는 點이다. 卽 玄關 廊下 에레베터 박스 등의 面積을 全 建築面積의 몇% 이내에 끝이게 하느냐 하는 點이 建物의 經濟的 價値를 評價하는 第一 큰 基準이 되는 것이다. 그렇다고 하여 이러한 公有面積을 지나치게 줄게잡아 누구나가 답답하게 느낀다면 勿論 안될일이지만은 예를들어 廊下의 面積을 줄일 境遇 幅을 2 割줄이기는 어려운 問題이나 길이를 效果적으로 줄인다든가 階段을 1 個所 내느냐 2 個所내느냐 하는 問題等等은 設計者로서의 苦衷의 하나다 또한 같은 面積의 事務室이라도 間막이가 많으면 많을수록 冊床配列其他로 收容能力이 줄어든다는 것은 누구나가 常識적으로 아는 問題며 換言하여 有效面積이 적어진다는 것이다. 同質의 建物이라도 共有面積은 10% 에서 40% 까지 差가생기나 一般 사람은 잘 느끼지 못하는 點이다.

共有面積을 效果적으로 적게 잡은 좋은 예를 들면 「KAL 벨딩, 뉴서울 호텔」등이라 하겠다. 同一한 坪當 10 萬원을 들여서 共有面積 15 內外일 境遇 建物價値가 100% 卽 10 萬원 價値가 있어도 共有面積이 35% 內外라면 8 萬원 價値밖에 안된다는 結果가 되는 것이다.

以上과 같이 共有面積 또는 有效面積이 建築投資에 重要한 位置를 차지하는 것을 알게 되었다.

특히 高層建物에 있어서는 같은 基準으로 計劃하여도 높아지면 높아질수록 有效面積이 더욱 적어지게 마련인 것을 說明하겠다.

먼저 알기쉬운 例가 에레베터 박스의 面積이다. 여기서 에레베터 所要數量의 算出基準은 릿쉬아워 基準이므로 建物의 規模가 每 2 層에 1 臺式의 에레베터가 必要할 境遇 5 層까지는 4, 5 層의 人員만 相對하면되므로 1 臺가 必要하게되나 11 層이면 4 臺 21 層이면 9 臺가 必要하게되는 計算이 나온다.

實은 高層일수록 運行時間關係로 그 以上の α가 加算되어야 하겠으나 便宜上 위와 같이 假定하여본다.

5 層의 境遇라면 4 層과 5 層까지 에레베터를 運行하기 爲하여 1 層, 2 層, 3 層까지는 단지 通路 役割단하기 爲한 空間이 생긴다. 一個의 에레베터 박스 空間이 3 坪이라면 아래와 같은 通行 空間이 생기게 된다.

$$5 \text{ 層建物에는 } 3 \text{ 坪} \times 3 = 9 \text{ 坪}$$

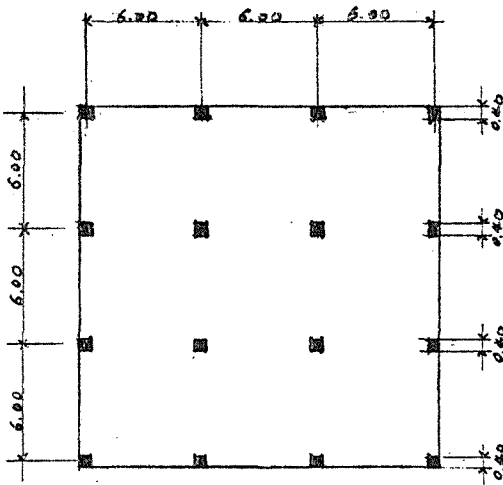
$$11 \text{ 層建物에는 } 3 \text{ 坪} \times (11 - 2) = 27 \text{ 坪}$$

$$21 \text{ 層建物에는 } 3 \text{ 坪} \times (21 - 2) = 57 \text{ 坪}$$

이와 같이 同一한 1 臺의 에레베터 運行에도 高層建物일 수록 有效空間이 적어지며 다시말해서 에레베터가 9 臺이므로 每層에는 3 坪 \times 9 臺 = 27 坪.

이 建物全體로 보면 27 坪 \times 21 層 = 567 坪 이라는 龐大한 共有面積이 必要하게 되며 한편 에레베터 박스의 콘크리트 工事費는 一般建築坪當價格보다도 더 비싸다는 것을 알아야 하겠다.

또한가지 有效空間을 줄이는 點은 建物이 높아질수록 重量이 많이 걸려 기둥이 굵어 지므로서 有效面積도 줄어들지만 아래에 圖示한 A 圖와 같이 A 기둥 礎수가 적으면 기둥을 除外한 部分의 效率은 全區域이 均等하게 空間有效價値가 있겠으나 B 圖와 같이 기둥 礎수가 稠졌을 때는 圖示한 斜線部分의 有效價値와 點線部分의 有效價値에는 差異가 크다는 點은 누구나 쉽게 手궁



A도 15층 내의 건물의 상부층 평면도

할수 있을 것이다.

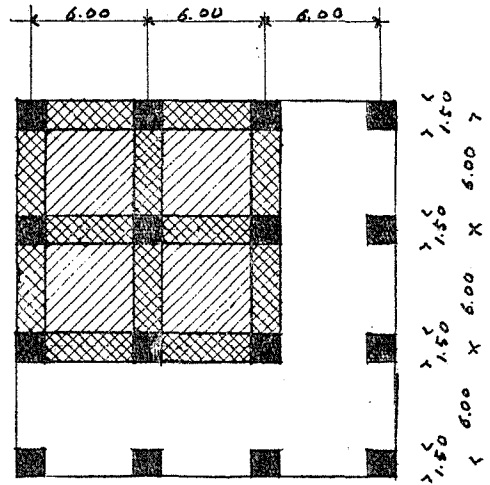
5. 高層建物の 其他問題點

먼저 外貨浪費問題다 近來 建築되는 大部分의 高層建物は 鐵鋼材를 使用하고 있는 것을 볼 수 있다. 이는 國內 에서는 아직 生産이 안되어 外國에서 輸入하고 있는 것으로 알고있다. 勿論 高層建物에 鐵鋼을 使用한다는것은 工期를 短縮시킬수 있으므로 前述한바 있는 建設利子와 賃貸料問題를 緩和시킬수 있고 一部層의 기둥의 寸수도 줄일수 있어 有効空間問題도 解決하는 手段은 되겠으나 에레베이터 空間問題 消防問題等의 問題點은 如前히 남아있다.

또한 우리나라가 鐵筋콘크리트 主材料인 모래 자갈과 시멘트의 生産費用이 外國과 比較하여 가장 廉價인 나라에 屬하며 型틀 材인 合板生産量도 世界에서 掘指인 同時에 鐵筋도 需要量을 充足시키고 賃金水準도 아직 낮은 便인데 구매어 되는물나게 벌어드린 貴重한 外貨를 消費하면서 까지 現時點에 20層 以上の 高層을 建築하여야 하는 點은 政策의으로도 크게 研究할 問題點이 아닐수 없다.

또한가지는 駐車場 問題다 現建築法에는 建坪 2,000 平方米(600 坪)에 90 平方米(27 坪) 以上の 車庫를 設置하게 되어있다. 그러나 이 規制는 建物附近의 公營駐車場의 身勢를 지지안는 限 充分한 車庫面積은 못된다.

요즘 中心街 大小 벨딩을 살펴보면 屋內外 公營駐車場 할것 없이 駐車場 SPACE을 제대로 갖



B도 15층 내의 건물의 하부층 평면도

추고 있는 곳은 거의 없다 하여도 過言은 아니다. 特히 特高層建物周邊은 더욱 그렇다.

建築法規의 90 平方米라면 進入條件이 좋고 駐車와 通路를 合理的으로 마련하고 中型乘用車(크라운) 以下の 車種으로 局限한다 하더라도 一層車庫의 境遇 通路 없이 駐車하여 5臺~6臺 程度 밖에 駐車를 못한다. 그러나 一般의으로 中央地帶의 600 坪 程度의 事務室 벨딩일 境遇 15臺內外는 車를 保存하고 있다. 外出車輛을 半程度로 假定하고 1~2臺의 訪問車輛을 計算할때 最少限 8臺程度의 駐車場이 必要하며 地下駐車場을 設置할 境遇라면 約 80 坪의 駐車場이 所要되는 것으로 보아도 建坪 600 坪의 7分 1이 되며 다시 말해서 7層建築까지는 地下室만으로 駐車能力이 있다 하겠으나 一般的으로 地下室의 1/3內外는 汽缶室 機械室等을 設置하여야 하므로 5層建物 까지가 비로서 地下室 駐車場 만으로 收容이 된다는 計算이 된다. 따라서 5層이 넘게되면 不足駐車場을 垆地內에 工地를 만들어야 하며 空地가 없으면 1層 또는 2層까지 駐車場을 設置하여야 하게되는 것이다. 1層, 2層이라면 賃貸價値가 다른層의 2~3 倍까지 되는 層으로서 收益性이 적은 車庫로 使用한다는 것은 不經濟的 이라는 것을 알게 될 것이다. 이러한 面으로 보아도 高層이란 不利한 點이 많다는 것을 알수 있겠으며 日益 늘어만 가는 車輛을 볼때 駐車能力 없는 高層建物이라 갈수록 價値가 떨어져 가고 있다는 것을 意味하는 것이다.

結 論

高層建物이란 꼭 必要한 것도 있다 丸地塔이나 東京塔 같은 觀光塔이라든가 特殊한 記念館의 記念塔이던가 其他 特殊觀光事業을 爲하여 投資價値가 있다고 判斷되는 것 또는 都市의 엑센트를 두기 위한 特定 地域外에는 大部分의 境遇 어느 程度를 넘으면 높아질수록 經濟的인 面에서 不利하게 되므로 5層을 넘을 境遇 特히 地價가 坪當 100萬圓 内外가 되는 高價地帶라 할지라도 10層 内外를 넘는 高層建物을 建築할 境遇는 經濟的인 面外에도 여러가지 問題點이 生길 憂慮가 많으므로 以上 몇가지 點을 基準으로 慎重하게 檢討하지 않으면 俗談에 “피땀흘려서 먼돈”을 헛되게 쓰게되는 結果가 되기쉬우며 建物投資에 他人資本을 依存한다는 것은 더욱 慎重을 期하여야 한다.

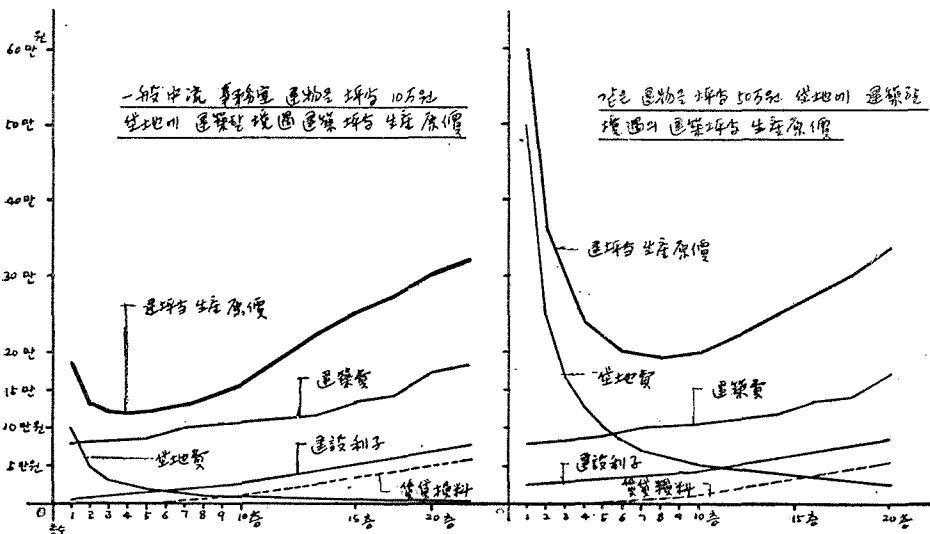
建物이 永久的인 境遇 經濟壽命을 50年程度 보고 있으며 한때 稅法에서 100年까지도 보는 例가 있는 바와 같이 一旦 建物이 서면 100年 内外까지 使用하게 되므로 其間의 經濟, 社會, 文化 發展에 따르는 生活樣相의 變化를 參酌하여 다른 事業과 달리 特히 長期的인 展望과 經營計劃을 세워야 한다는 것은 구태여 筆者가 念慮할 問題가 아니겠으나 近來建築되었거나 되고 있는 建物中에는 疑問點이 많은 것도 目擊하는 까닭이다. 勿論 合理的인 建築物도 많기는 하다.

좋은 例를 들면 雙龍벨딩 같은 것은 位置도

都心을 벗어나 進入의 隘路가 없으며 設計와 監理는 格別히 徹底하게 다루어진 것으로 알고 있으며 施工도 잘되었고 特히 駐車能力이 市內에서 보기 드물게 充分하고 便利하여 何時라도 駐車걱정없이 安心하고 訪問할수 있는 建物이다. 또한 18層이나 되는 高層建物의 一部機械設備을 除外하고는 國產資材 만으로 建設된 것은 본받을 點이다 經濟性으로 볼때 좀 높은 感은 있으나 將來는 賃貸를 止揚하고 雙龍系 企業體가 發展하여 自體에서만 使用할 計劃이 라면 理解도 갈수 있으며 높아도 그 程度만 餘件을 갖추었으면 先進國의 建築投資에 比하여도 遜色없을 줄 안다. 兪머서더 호텔도 經濟面 計劃面 都市計劃의 見地等에서 짜임새 있는 建築投資의 例가 아닌가 한다.

先進國에서 建築投資를 할때 建設과 維持管理는 長期를 目標로하면서도 經濟壽命을 30年 内外로 減價償却을 하고 있는 것도 健實한 投資를 하기 爲하여서라한다.

本論에서 記述한 몇가지 計數는 權威있는 統計數字는 아니며 計算하기 쉽고 理解를 돕기 爲하여 本人의 經驗에 依한 近似值인 만큼 理解가 있기를 바라며 建築投資 抑制政策을 돕기 爲하여 이글을 쓴 것은 아니다. 단지 貴重한 建築投資를 함에 있어 理性的이고 合理的인 投資를 하므로서 本人도 利롭고 都市社會에도 貢獻하게 되는 結果도 된다는 것이 理解가 되면 滿足하는 바이다. 例를 들어 賃貸目的이던 自家目的이던



2,000坪程度の建物を新築하여야 할境遇 구태어坪當 100萬圓 内外가되는 垆地 100坪을 사서 20層을 建築하는 것단 生覺할 것이 아니라 都心을 多少벗어나서 30萬圓 内外의 垆地를 200坪 乃至 400坪을 사서 10層 乃至 5層 内外로 建築하는 것도 檢討해볼 必要가 있다는 것이 며 오히려 後者가 有利할 境遇가 많다는 것이다. 後者가 數年間은 不利 또는 不便할 境遇가 있다

할지라도 其後數10年間이 有利하다면 經營的인 면에서 再檢討가 必要하다는 것이다.

끝으로 前述한바와 같이 本論에서 記述한 計數에서 一部 모순이 있기는 하겠으나 數字로 表示할수 있는 몇가지 點단을 綜合하여 圖表로 다음과 같이 例示하니 그 趨勢가 參考가 된다면 多幸으로 아는 바이다.

