

농산물 종합물류센터조성을 위한 입지선정 평가요인 분석

김규창*

목 차

- I. 서론
- II. 농산물 종합물류센터의 입지선정절차
- III. 농산물 종합물류센터 입지선정을 위한 평가
- IV. 농산물 종합물류센터 입지선정 모형구축
- V. 요약 및 결론

I. 서론

1. 연구의 목적

U.R 협상타결로 외국농산물의 수입이 자유화됨에 따라 우리 농산물의 가격 불안, 가격질서의 혼란 등으로 농촌의 어려움이 가중되고 있는 실정이므로 이러한 현실을 극복하고 농가의 실질적인 소득이 증가될 수 있도록 하는 것이 당면 과제라 할 수 있다.

또한 재래시장을 통한 무질서한 판매상과 수개소에 산재해 있는 공판장 등을 집적화하여 생산자와 소비자가 공동참여하고 제값을 받을 수 있도록 농산물 유통구조를 개선하고 나아가서 이를 활성화하는 데 농산물 종합물류센터 조성의 목적이 있다.

따라서 농산물의 유통량이 많고 또 지역 교통의 중심지에 농산물 종합물류센

* 대구효성가톨릭대학교 경상대학 경제학부 교수

터를 조성하여 산지 및 소비지의 유통기능을 활성화시킬 수 있도록 계획을 수립하고자 하며 농산물의 출하와 가격조절 능력을 갖춘 지역의 유통시설은 빈약한 실정이며 농가의 상당수가 노동력 부족과 판로 및 가격불안 산지유통기능의 부족으로 농민들은 수확농산물에 대하여 제값을 받지 못하고 있어서 경제적 빈곤이 가중되고 있고 나아가서 지역경제발전에 저해요인으로 작용하고 있는 실정이다.

그러므로 농산물의 집하, 선별, 가공, 저장, 수송 등을 일괄 처리할 수 있는 농산물 종합물류센터를 조성함으로써 유통질서 및 공정거래질서가 확립됨은 물론 생산자와 소비자를 동시에 보호할 수 있다.

따라서 본 고에서는 농산물 종합물류센터 조성을 위하여 첫단계로서 입지선정을 위한 모형을 구체화하여 제시함으로써 앞으로 물류센터를 조성할 각 지역에서 활용할 수 있도록 시도해보려는 데 연구의 목적 및 필요성을 두었다.

2. 연구의 방법

농산물 종합물류센터의 조성에 관한 후보지의 입지타당성 조사 및 최적입지선정을 위하여 다음과 같은 분석방법을 실시한다.

- ① 기존 국내 종합물류센터 및 집배송 센터, 물류센터의 입지여건을 비교분석
 - ② 후보지의 평가요소별 질적·양적 기법에 의한 타당성 분석
 - ③ 면담을 통한 지역주민, 행정기관 및 관련단체 등의 입지선호도 조사분석
- 이 연구를 위한 기존자료 및 현지 실사자료의 조사분석 결과를 토대로 입지선정·적정규정 등을 연구 검토

II. 농산물 종합물류센터의 입지선정절차

1. 농산물 종합물류센터조성의 필요성

경제의 급성장에 따른 소비구조의 변화, 고속도로망의 확대에 따른 1일생활권의 형성, 도시화와 인구이동, 생산기업체의 대형화와 자본자유화 등이 유통산업에 크게 영향을 미치고 있다.

이와 같이 경제환경이 급변하고 있음에도 불구하고, 유통부문은 아직도 전근대적인 요소가 남아 있어 영세성, 과다성, 저생산성, 불안정성 등을 지니고 있는 실정이다.

또한 유통관련 도매업은 대부분이 도심지에 위치해 있기 때문에 교통난, 주차난 등으로 집하, 배송이 원활하지 못함으로써, 제기능을 수행하지 못하고 있는 실정이다.

이와 같은 당면 문제점을 해결하기 위해서 도심외곽지에 농산물 종합물류센

터를 조성하는 것이 지역발전을 위한 당면과제가 되고 있다.

이와 같이 농산물 종합물류센터조성의 필요성을 상적유통면과 물적유통면에 서 살펴 보면 다음과 같다.

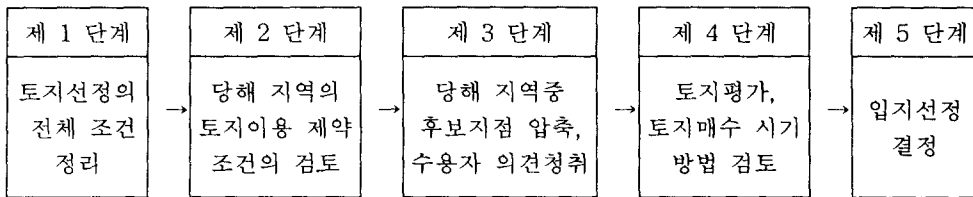
첫째, 상적유통면에서 살펴 보면, 물류센터의 조성은 유통기관의 합리화를 위해 도매기능을 한 곳에다 집중시키는데 그 의의가 있는 것이므로, 각 지역의 도매상이 물류센터내로 집적하게 된다.

따라서 개별적인 거래 뿐만 아니라 유통정보의 수집, 회계처리, 배송업무 등 을 집중시켜 일괄처리하는 데 그 특징이 있기 때문에 물류센터조성은 상적 유통 면에서 큰 기여를 할 수 있다.

둘째, 물적유통면에서의 필요성을 살펴 보면, 도매업의 대형화, 광역화, 공동 화가 크게 요구되고 있는 현 실정에서 이를 해결하기 위해서, 도심지에 위치한 농산물 도매상의 물동량 처리를 원활히 수행하고 산지와 소비지의 물적유통기능 의 활성화를 도모하기 위하여 종합물류센터의 조성이 시급하다.

2. 후보지 선정의 조건

2.1 후보지 선정을 위한 단계



구체적인 입지선정 작업에 들어가면 윗표에서 본 바와 같은 5단계를 거쳐 최종선정이 이뤄지는 것이 통례이다¹⁾.

2.2 후보지선정을 위한 기본 요건

농산물 종합물류센터를 조성하기 위해서는 넓은 용지를 필요로 하며 이 용 지에 대한 용도지역의 계획이 수반되어야 한다.

따라서 농산물 종합물류센터의 후보지를 선정하기 위한 설정기준으로는 실 수요자의 분포상황, 수요의 전망, 도시교통망의 발전방향, 교통량의 지역별·시간 별·수송수단별 분배상태의 전망, 도시계획상의 토지이용상황과 용도변경여부 등 에 따라 조정되어야 하고 계획되어야 한다.

따라서 농산물 종합물류센터를 조성하려고 하는 후보지는 인구의 집중, 도

1) 한국마케팅연구원, 공산품 공동배송센터건립 조사연구보고서, 1986. p.92

로 등 수송시설의 정비상황, 도시화의 진전 등 후보지를 둘러싼 제반조건이 충분히 배려되어야 한다.

3. 후보지별 입지요인분석

본 입지조사에서 선정된 입지요인조건은 다음과 같은 방향에서 검토되어야 한다.²⁾

3.1 국토이용계획상의 조건

농산물 종합물류센터가 조성될 수 있는 장소로 토지이용계획 등을 감안하여 검토한다.

도시정비 기본계획상의 개발제한지역, 주거지역, 상업지역, 농업진흥지역 등을 검토하여 농산물 종합물류센터 입지로서의 적합 가능성을 검토한다.

3.2 토지이용조건

- ① 토지이용현황 : 후보지의 지목별, 용도별, 재산소유별 토지이용현황을 파악한다.
- ② 토지매입의 용이성 : 후보지에 대해 토지이용현황 자료를 토대로 하여 소유자별 현황 등을 검토하여 토지매입의 현실적 가능성을 검토한다.
- ③ 장래 확장여력 : 토지이용계획을 감안하여 향후 후보지가 확장 가능성이 있는지 등을 검토하여 가용부지 면적이 가능한 넓은 쪽으로 선택되어야 한다.

3.3 비용조건

- ① 토지가격 : 후보지에 대해 지가(공시지가 기준) 및 실거래가격을 조사하여 토지가격이 저렴한 곳이 선택되어야 한다.
- ② 기반조성의 경제성(공사의 난이도 포함) : 기반조성 또는 건설이 곤란한 장소일 경우는 막대한 투자비가 소요되므로 공사의 난이도(토목공사 사업량 기준), 추가투자비 발생여부 등을 검토하여 투자의 경제적 효율성이 높은 지역으로 선택하여야 한다.

3.4 교통환경조건

국도와 고속도로, 철도와의 연계성을 검토하고, 도심과 외부지역이 연결되는간선도로변으로서 교통체증이 발생될 소지가 없는지 등을 검토하여야 한다.

2) 봉화군, 농산물 유통 및 농업개발센터조성 기본계획, 1997. 2. pp.67-70.

3.5 자연환경조건

소음, 지형, 경관 등을 검토하여 쾌적성, 재해가능성 여부 등을 검토한다.

3.6 공급처리조건

공급처리조건은 전기, 상하수도, 도시가스, 쓰레기 등으로서 각 후보지별 공급처리 용이성을 검토한다.

3.7 관련법규의 제약성 조건

관련법규(유통근대화 촉진법, 도시계획법, 건축법 등)를 검토하여 각 후보지별 법적 제약요인을 검토한다.

3.8 물동량처리의 용이성 조건

후보지의 물동량 유출입구조를 분석하고 향후 물동량의 증가 추이 등을 감안하여 물동량 처리 용이성 등을 검토한다.

3.9 입지선호도

후보지에 대한 농민, 조합 및 행정기관의 선호도를 개별면담을 통하여 파악한다.

Ⅲ. 농산물 종합물류센터 입지선정을 위한 평가

1. 평가항목의 선정

농산물 종합물류센터 입지를 선정하는데 그 기준이 될 수 있는 주요소(key factors)가 어떤 요소들이 되어야 하는가를 종합적으로 판단하는 것은 중요한 과제이다. 따라서 이들 기준이 될 수 있는 요소(factors)를 선정하기 위하여 여러 각도에서 평가할 필요가 있다.

일반적으로 입지후보지의 실태를 분석평가할 요소(key factors)를 열거하면 다음과 같다.

① 위치 ② 자연환경조건 ③ 교통환경조건 ④ 토지이용 및 관리실태 ⑤ 용지 및 지가 ⑥ 공급처리조건 ⑦ 배후공단 등 지역과의 연계 ⑧ 국토이용계획 및 도시기본계획과의 관계 ⑨ 법적제약조건 ⑩ 입지선호도

이외에도 지역의 균형적 발전이라는 측면, 인구의 집중, 지하철의 건설상황, 도시화의 진전 등 후보지를 둘러싼 제조건이 충분히 고려되어야 한다.

본 사례연구에서 최종 선정한 평가항목과 그 내용은 다음<표1>과 같다.

<표 1> 평가요소 및 평가개념

대요소	세부요소	평가개념
비용	토지가격	조성부지의 공시지가
	기반조성경제성	성토 및 절토 등의 토목공사비
	보상비	기존건물에 대한 보상비
토지이용조건	토지매입 용이성	입지별 용도현황 및 소유현황에 따른 매입가능성
	확장가능성	향후 수요증가에 대한 가용토지 규모
교통여건	교통의 편리성	접근용이성
	교통영향 및 체증	접근수단(도로, 철도)의 수용 능력
관련법규	고도제한	인접 시설에 의한 건축제한 여부
	건축규제정도	입지건축을 위한 용도변경 용이성
물동량처리	물동량처리의 용이성	향후 발생 물동량에 대한 입지적인 처리 용이성
국토이용계획 배후지역 연계성	국토이용계획	상위계획과의 적합성
	배후도시와의 연계성	배후도시와의 연계성
자연환경	소음, 지형, 풍수해	소음, 지형, 풍수해
공급처리	상수도, 전기, 가스	상수도, 전기, 가스
입지선호도	입지선호도	후보지에 대한 입지선호

주 : 평가연구진이 실제 필요한 평가 요소를 검토하여 선정하였음.

2. 평가기준의 설정

평가항목을 설정한 후 필수적으로 수행해야 할 사항은 평가기준의 설정이다.

평가항목에 따른 평가기준 설정에서 우선 몇 단계로 구분할 것인가? 또 단계별 평점 표시는 어떻게 할 것인가? 등의 문제가 제기되고 있다. 일반적으로 평가기준의 단계구분은 2단계에서 5단계로 구분하고 있다.

평가기준의 단계구분수를 결정하는 방식은 여러 가지가 있겠지만 원칙적으로 기준점 또는 0점을 포함하는 홀수로 나타내는 것이 체계 및 평가상 편리하다.

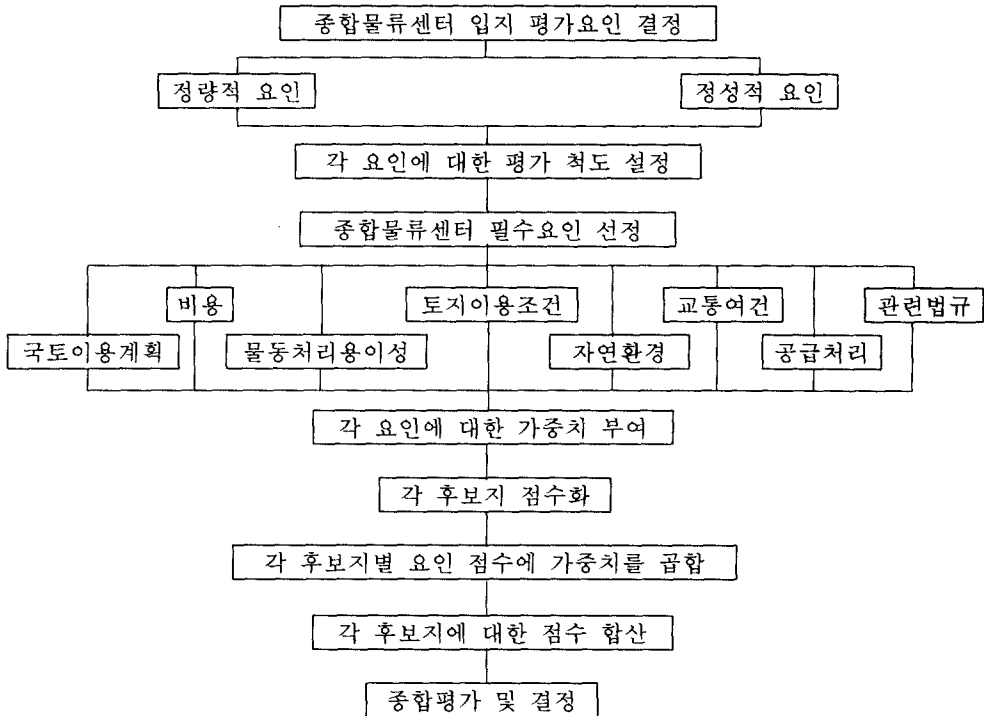
IV. 농산물 종합물류센터 입지선정 모형구축

1. 입지선정을 위한 평가절차

농산물 종합물류센터 입지선정을 위한 구체적인 평가절차는 평가요소 (evaluation factors)를 자연적 입지요소(기후, 토지의 성질 등), 경제적 입지요소

(토지가격, 교통의 편리성 등), 사회적 입지요소(제한법규, 입주선호도 등)을 충분히 검토분석되어야 한다.

< 그림 2 > 농산물 종합물류센터 입지선정평가절차



2. 입지선정을 위한 모형구축

농산물 종합물류센터 입지선정문제는 여러 유통업체들의 이해관계가 복잡적으로 내재되어 있으므로 간단한 방법의 모형으로는 평가하기가 어려운 실정이다. 그러므로 물류센터의 입지선정에는 활용도뿐만 아니라 경제적, 사회적 관점에서 검토되어야 함이 바람직하다.

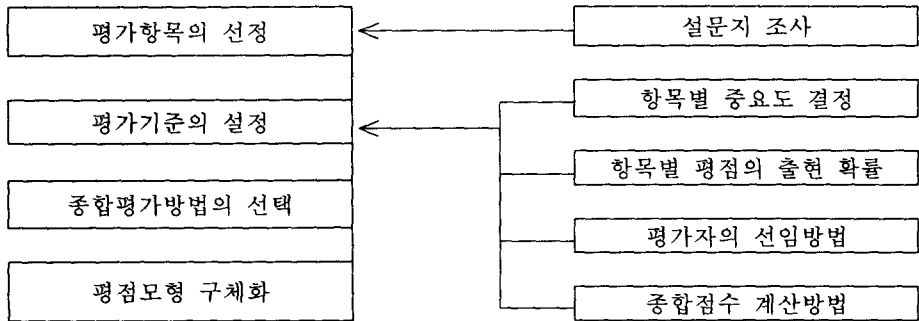
이러한 검토를 통한 보다 합리적인 의사결정을 내리기 위한 도구로서 평점 모형이 필요하게 된다.

이에 따라 우선 시도적 모형을 도출해 내기 위한 방법으로는 실증적인 조사 분석방법을 활용하여 설문 및 면담조사를 1차적으로 실시하여 입지선정을 위한 평가요소를 선정하고 이들 요소에 기본적인 평점을 부여한 다음 각각의 요소들에 대하여 각각 가중치를 부여한다.

그 결과 총점이 가장 높은 입지가 최적지로 선정된다는 것이다. 이와 같이

종합물류센터의 입지선정평가를 위한 평점모형을 구체화하기 위하여 다음 <그림 3>의 절차에 따라 시도적 모형을 도출해 본다.

<그림 3> 시도적 모형 구체화 절차



< 표 2 > 평가요인별 정의 및 평가기준

대 요 인	세부요인	정 의	평가기준
비 용	토지가격	조성부지의 공시지가	저렴할수록 양호
	기본조성경제성	성토 및 절토 등의 토목공사비	상 동
토지이용 조건	토지매입용이성	입지별 용도현황 및 소유현황에 따른 매입가능성	국유지 비중이 높을수록 양호
	확장가능성	향후 수요증가에 대한 가용부지 규모	추가토지 수용가능성 높을수록 양호
교통여건	교통의 편리성	접근 용이성	기존 교통망과 연계성이 높을수록 양호
	교통영향 및 체증	접근수단(도로,철도)의 수용능력	현재의 교통복잡도가 낮고 향후의 교통체증 가능성이 낮을수록 양호
관련법규	건축규제정도	입지건축을 위한 용도변경 용이성	건축가능한 요도지역일수록 양호
물동량처리 용이성	물동량 처리의 용이성	향후 발생물동량에 대한 입지적인 처리용이성	물동량처리가 용이할수록 양호
국토이용 계획	국토이용계획	상위계획과의 적합성	상의계획과 적합할수록 양호
자연환경	소음, 지형, 풍수해	소음, 지형, 풍수해	소음 및 풍수해 가늠성이 적고 지형이 평탄할수록 양호
공급처리	상수도, 전기, 가스	상수도, 전기, 가스	기존 공급망에 인접할수록 양호
입지선호도	입지선호도	후보지에 대한입지선호도	입지선호도가 높을수록 양호

<표 3> 평가요인별 우선순위 평가표

평가요인		평가내용			
대요인	소요인	I 후보지	II 후보지	III 후보지	IV 후보지
비용조건	토지가격				
	기반조성의 경제성				
교통환경조건	교통의 편리성				
	교통체증의 해소				
토지이용조건	부지매입의 용이성				
	장래확정가능성				
관련법규제약성	건축규제				
물동량처리의 용이성	물동량처리의 용이성				
국토이용계획및 배후공단연계성	국토이용계획과의 연계성				
자연환경조건	지형적 조건, 소음, 풍수해				
공급처리조건	전력, 상하수도, 가스의 용이성				
입지선호도	입지선호도				
등급빈도	A				
	B				
	C				
	D				

자료 : <표 2>에 의거 평가표를 작성한 것임.

3. 입지선정에 대한 사례연구

농산물 물류센터 입지선정을 위한 평가요인에 따라 경북경산시 농산물 물류센터조성을 위한 후보지를 결정하기 위하여 현지조사분석한 내용을 살펴보았다.

<표 4>에서 나타난 바와 같이 네 곳의 후보지를 선정하고 현지 답사와 자료 수집 및 평가를 하였으나 그 중 한 후보지(IV)만 요약해서 기술하기로 한다.³⁾

3) 본 사례연구는 경산시에서 연구용역을 의뢰 받아 수행한 것으로 경산시에서 아직 후보지를 확정발표하지 않는 상태(대외비)이므로 일반적인 평가사항만 기술하였으며 수치로 점수화 한 평가모델은 추후 확정 발표되면 유통학회에서 구체적으로 발표할 계획임.

<표 4> 농산물 종합물류센터조성 후보지별 특성

구 분	I 후보지	II 후보지	III 후보지	IV 후보지
위 치	와촌면 소월리 일대	자인면 원당리 (뒷뜰)일대	진량면 안촌리 효막지 좌측밀 일대	하양읍 대조리·환상리 일대
지 목	전·답	전·답	임야	전·대지
용 도 지 역	농업진흥지역 보호지역	준 농림지역	준 보존임지	농지·대지
토 지 특 성	전·답만으로 형성되어 있어 개발이 용이함	전·답으로 형성되어 있어 개발이 용이함	준 산간지역으로 야산개발이 용이함	사유지 93필지 국유지 23필지
지 가	평당 20만원 정도	평당 20만원 정도	평당 18만원 정도	평당 30만원 정도
평 수	25,000평	25,000평	28,600평	25,000평
도 로 교통망	대구-포항간 산업도로와 가깝고 구미-포항간 고속도로가 개통되면 교통의 중심지 (IC근접)	김해고속도로와 연결하고 있음	자인~진량간 지방도 개설예정지 주변으로써 도로완공시 교통이 편리함	경부고속도로 IC와는 1km, 대구 영천 금호강변도로 및 종합운동장 진입도로와 접함
중 합 의 견	지역간 균형개발 차원에서 경산시 북부권의 중심지에 조성하는 것이 타당함	자인면으로서는 고속도로와 연결해 있어 편리한 교통면에서 적당한 구역으로 평가됨	지가가 낮아 토지 매입이 용이하여 개발 잠재력이 높음	도로망이 전국대도시로 연결되는 지점이며 종합운동장과 연계 개발이 가능함

자료 : 각읍면에서 직접 자료를 수집하고 현지를 답사해서 작성한 것임.

4. 농산물 종합물류센터 후보지에 대한 사례

사례 : 농산물 종합물류센터 제 IV 후보지

4-1 사회·경제적 입지여건 분석

4-1-1 지역공간 구조현황

- 본 후보지역은 전(과수)으로 이루어져 있으며, 계획면적의 90%가 사유지로 구성되어 있다.
- 후보지의 북쪽으로는 하양읍 중심권, 남쪽으로는 진량공업단지가 위치하고 인접하며, 서쪽으로는 대구시 도심권이 형성되어 있으며 후보지는 하양도시계획구역내 자연녹지 지역이다.
- 따라서 도로·교통여건 등이 매우 양호하여 도시 외곽지역에 입지할 수 있는 물류센터로 개발되는 것이 매우 바람직할 것으로 볼 수 있다.

4-1-2 부지확보 측면

- 본 후보지는 도시의 외곽지역인 평야지대로 전(과수)으로 형성되어 있으며, 본 후보지의 소유형태는 대부분이 사유지 이지만 주택가와 멀리 떨어진 관계로 민원발생이 적을 것으로 본다.
- 또한 본 후보지는 1km이내 고속도로 경산인터체인지가 있고, 대구·영천간 금호강 강변도로가 개설예정으로 되어 있어 도로·교통사정이 양호하다.
- 특히 후보지 주변이 대부분 전·답으로 구성되어 있기 때문에 앞으로 추가 부지확보가능성이 높다.

4-1-3 도로·교통여건

- 본 후보지에서 서쪽으로 대구(22km), 남쪽으로 경산(13km), 동쪽으로 영천(13km), 북쪽으로 신령(13km)이 위치하고 있다.
- 경부고속도로 경산인터체인지(IC)와는 1km내의 거리로 5분내 진입할 수 있으며, 대구·경주·부산간 산업도로의 진입도로를 접하고 있다.

4-1-4 농산물 유통 및 시장조성 여건(고객 지향도)

- 본 후보지는 도로망이 전국 대도시로 연결되는 지점이며, 농산물의 반입·수송등 유통이 원활히 이루어 질 수 있는 지역으로 전망된다.
- 지역에서 생산되는 농산물의 적기 수확 및 적기 출하등으로 가격안정과 지역경제 활성화 등 지역민의 농가소득 증대에 기여할 수 있을 것이다.

4-1-5 법적인 측면

- 수질환경 보전법상으로는 생물화학적 산소요구량, 부유물질량 등에서 허용기준치를 지킬 수 있는 폐수처리장치를 갖추어야 할 것이다.

4-2 입지평가

- 본 후보지는 지역공간 입지상 장기적으로 하양의 대구위성도시로서의 발전과 더불어 유통단지로 개발되는 것이 바람직하겠다.
- 부지확보측면에서 볼 때 부지의 추가확보 가능성, 지반의 평탄성 및 도로교통의 편리성 등의 측면에서 매우 양호하다.
- 특히 유통단지 조성에서 가장 중요한 도로·교통측면에서 볼 때 후보지는 경부고속도로를 인접하고, 대구·영천간 산업도로 및 강변도로등 2개의 국도를 접하고, 개설중에 있는 구미·포항간 고속도로를 연결할 수 있어 농산물 반입출에 따른 교통동선이 매우 양호한 것으로 볼 수 있다.
- 후보지의 대부분이 사유지로 구성되어 있고 교통의 편리성 때문에 토지매입에 따른 투자재원이 과다하게 소요되는 것이 단점이라 할 수 있다.

V. 요약 및 결론

농산물 종합물류센터 입지선정을 위한 모형으로는 키 요소분석방법(key factors approach)을 활용하여 먼저 키요소(key factors)가 무엇인지 또 어떤 요소를 선정하는 것이 가장 바람직한 요소가 될 것인가에 대해서 문헌조사를 통하여 채택한 후 설문지를 작성, 그 타당성과 추가요인을 대상업체로 하여금 기입하게 하여 수집·분석하고 나아가서 전문가들과 협의해서 결정한다. 이러한 평가 절차를 거쳐 그 결과 9개의 대요소와 16개의 세부요소로 분류하였으며 이 요소들에 대해서 공정하고 객관적인 가중치를 부여한다. 이 가중치는 5점 척도를 기준으로 부여하며 이와 같은 점수화에 따라 부여된 각 후보지에 대한 점수를 총합산하여 그 중 높은 점수를 받은 지역을 최적지로 선정한다.

따라서 구체화된 모형에 3-4개 지역을 적용하여 그 중 지가가 낮고 교통체증도가 적으며 배후지역(도시)과의 연계성이 높으며 확장가능성이 큰 후보지가 농산물 종합물류센터로서 적합하다고 평가할 수 있다.

본 연구에서 제시된 구체화된 입지선정을 위한 모형은 앞으로 조성될 농산물 종합물류센터 입지선정에 적용해 볼 수 있는 실용성·합리성을 갖추었다고 볼 수 있다.

참 고 문 헌

- 김규창, 해외직접투자론, 법문사, 1988.
- _____, 지역 종합유통단지조성의 기본방향, 신부 전달출 회장 화갑기념논총, 대구, 매일신문사, 1992. 1.
- _____, 종합유통단지조성 기본계획수립을 위한 연구, 경영경제, 1992.
- _____, 지역공산품공동배송센터 건립에 관한 실증적 연구, 산학협동재단, 1987.
- _____, 지역 종합유통단지의 조성과 과제, 대구지역 경제분석, 대구은행, 1991. 3~4.
- 양종택, 생산운영관리론, 법문사, 1991.
- 정충영, 생산관리론, 무역경영사, 1994.
- 대구상공회의소, 물적유통관리실태 조사보고, 1996. 8.
- _____, 대구지역 유통서비스 산업현황, 1996.
- 대한상공회의소, 도매센터건립에 관한 연구보고서, 1985.
- _____, 유통단지 입지선정, 1991.
- _____, 유통단지개발종합대책, 1995. 6.
- 한국농산물유통연구소, 가락동 농수산물 종합도매시장 건립 기본계획 및 조직 운영 사례연구, 1983.
- 한국과학기술원 부설 전산개발센터, 대구시 북부종합유통단지 조성에 관한 연구, 1984. 4.
- 한국산업경제연구원, 대구직할시 북부농수산물 도매시장 관리운영방안연구, 1987. 5.
- 한국생산성본부, 종합유통단지설립 연구보고서, 기본계획부문, 1991.

Abstract

A study on general logistic center of agriculture products for location selection model

The selection of proposed sites for the general logistic center of agriculture products would be made the most suitable place by considering the spread of population as real consumers, the prospect of the demand, the expansion of traffic system, the regional, hourly and carrying traffic volume and the use of land based urban planning, etc.

As the preconsideration, the possible occupant companies have to be selected on the category of business and the district. After posing questions and having interview, several selected regions would be compared and analysed for deciding the most suitable place.

The model for the general logistic center of agricultural products must be selected taking key factors approach for choosing key factors at first and referring to many documentary records.

And the more, cooperating with the specialists for location selection and making objective questions to concerned companies, the most suitable place is selected by marking high score for the moderate land cost, the low traffic jam, the connection with the back cities and the possible expansion as the general logistic center of agriculture products.