

상업 시설

도시 및 지역계획학과
김용록

목 차

1. 교과서 내용정리
2. 법규검토
3. 도시 내 주요위치
4. 개발규모
5. 사례조사
 - 1)-삼성동 무역센터 코엑스
 - 2)-대구 엑스코 및 종합유통단지

1.교과서 내용정리

◇ 백화점 ◇

- 백화점은 산업혁명 이후 근대자본주의 사회의 산물이다. 디파트먼트 라는 명사가 말해주듯이 백화점은 부분으로서의 다양한 상품들이 한 곳에 집중되어 관리되고, 체계화되며, 조직화된 대규모의 상점을 말한다.



▷ 백화점의 기능 및 분류 ◁

판매를 구성하는 요소로 손님, 상품, 종업원이 있어야 하고 다종 다량의 상품으로, 여러 층의 고객에게 대응해야 한다.

1. 고객권

- 1)고객용 출입구, 통로, 계단, 휴게실, 식당 등의 서비스 시설부분이다.
- 2)대부분 판매권 등 매장에 결합하여 종업원과 접하게 된다.

2. 종업원권

- 1)종업원의 입구, 통로, 계단, 사무실, 기타 부분이다.
- 2)고객권과는 별개로 독립되고, 매장 내에 접하고 있어 매장 외의 상품권과 접하게 된다.

3. 상품권

- 1)상품의 반입, 보관, 배달을 행하는 부분이다.
- 2)판매원으로부터 상품의 보급, 조정 및 점 외 배달 등을 행하는 시설이다.
- 3)판매권과 접하며 고객권과는 반드시 분리한다.

4. 판매권

- 1)백화점의 가장 중요한 부분인 매장, 상품 전시 및 영업 전시부분이다.
- 2)고객의 구매욕 상기, 종업원에 대한 능률있는 환경을 배려한다.
- 3)백화점의 경영을 좌우하는 매상고는 판매부분으로, 매장의 면적에 비례하고 또 객의 소문에도 의존한다.

▶ 성격 ◀

- 1) 백화점 안에서 많은 객을 받아들여 가능한 한 많은 상품을 판매하게 한다.
- 2)신선함을 주고 화려한 모습의 과시가 필요하다 멀리서도 눈에 띄일 필요가 있고 그 건물에 접근한 도로에서는 점 내 전체가 밝고 개방적이어야 한다.
- 3)쇼윈도우를 극히 제한하는 폐쇄적인 백화점인 경우 차원을 달리하여 내부에 들어 오면 무엇이든지 구비하여 놓고 있는 느낌을 주어 손님을 심리적으로 유도한다.
- 4)접객부분은 밝고 편안하게 냉 난방 설비 및 방화설비를 갖추고 새로운 상품을 암시하는 새로운 감각의 디자인이 이루어져야 한다.

5)매장은 영구적으로 고정된 디자인이 아니고 건축적으로 2~3년 마다 디자인이 갱신될 수 있도록 배려한다.

6)백화점의 매장 및接客시설은 많은 수의 사람이 모이는 곳이므로 비상시에 있어서 대피 방법 및 재해의 범위를 한정한다. (피난동선을 고려)

▷ 부지 ◁

1. 고려할 점

- 1)고객이 될 인구를 조사한다.
- 2)구매력 예상, 고객이 될 인구의 생활수준 정도를 파악한다.
- 3)교통기관의 관계와 교통량(종류,수송능력,장래 발전성)을 조사한다.
- 4)부근의 상업상태를 조사한다.
- 5)일조, 통풍은 고려하지 않는다.

▷ 백화점의 분류 ◁

표 4-1 백화점의 분류

정 영 특 성 별 분 류	• 종합백화점	매장면적이 1,500m ² 이상으로서, 물품판매업, 의·식·주 관계의 많은 상품을 취급하는 점포
	• 부분백화점	총별로 관련상품을 구비하여 구매객들에 제공하는 점포
	• 협업백화점	판매업자가 공동으로 만든 백화점으로서, 윈스톱 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	• 도심형	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).
	• 교외형	교외주택지의 교통중심지구에 위치한 것으로 넓은 주차장을 갖추고 있다.

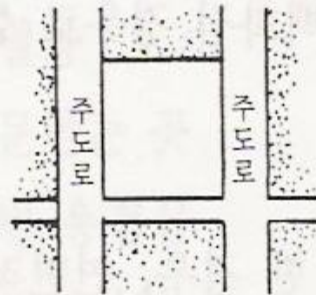
백화점의 대지 규모

- 중규모 백화점 : 판매장 면적을 $15,000\text{m}^2$ 로 한 경우, 연면적은 약 $23,000\sim 25,000\text{m}^2$, 그리고 건축면적은 $2,500\text{m}^2$ 가 된다. 실제 백화점 현관 전면의 공지, 건축물 높이의 제한 등을 생각하면 최소 대지면적은 $3,000\text{m}^2$ 정도가 된다.
- 대규모 백화점 : $4,000\sim 10,000\text{m}^2$ 대지면적이 필요
- 중소백화점 : $1,000\sim 4,000\text{m}^2$ 의 대지면적이 필요

백화점 대지의 형태



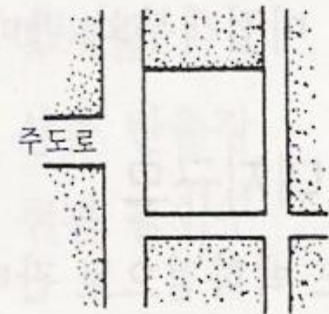
인접한 2변의 도로가
변화가인 경우



2개의 변화가 사이에
있는 경우



1변만 도로에 접해
있는 경우



주도로가 T자형으로
건물전면에 있는 경우

그림 4-6 주도로(main road)와 부지와와의 관계

판매장의 종류와 배치

표 4-7 외국 백화점의 층별 판매장 구성의 예

층 백화점 유형	B	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
• Type-A	식료품 가정용품 기침외류	- 양품 잡화	남자양복 남자양복 스포츠용품	- 여성복 아동복	침구 가구 여자의류	도서, 완구 와기, 식품 전기, 가구	미술공예 귀금속 식당, 영화관	- 식당 영화관	- 전망대 동굴
• Type-B	- 식료품 지하식당	- 양품 잡화	여자용품 여성복 아동복	남자양복 남자용품 학생복	- 가정용품 음향계품	- 가구 실내장식	스포츠용품 선물 완구	- 미술공예 식당	오락 유회 시설
• Type-C	- 기호식품 식당	- 양품 -	- 여자양복 양장	- 남자양복 아동복	- 침구 남자양복	가구 도기 가정용품	스포츠용품 문방구 귀금속	공예 악기 전기	- 식당 -
• Type-D	- 식료품 -	화장품 역세서리 구두, 가방	- 신사용품 잡화	부인복 아동복 학생복	유아용품 운동구 완구, 와기	귀금속 시계, 안경 전기	미술공예 인테리어 코너	- 식당 -	- 스포츠 텐드

1) 직각배치

일반적으로 많이 쓰여지는 배치방법으로서 판매장 면적이 최대한으로 이용되며, 이용상 간단하다는 장점이 있다. 그러나 판매장이 단조로워지기 쉽고, 부분적으로 고객의 통행량에 따라 통로 폭을 조절하기 어렵기 때문에 국부적인 혼란을 야기시키는 단점이 있다.

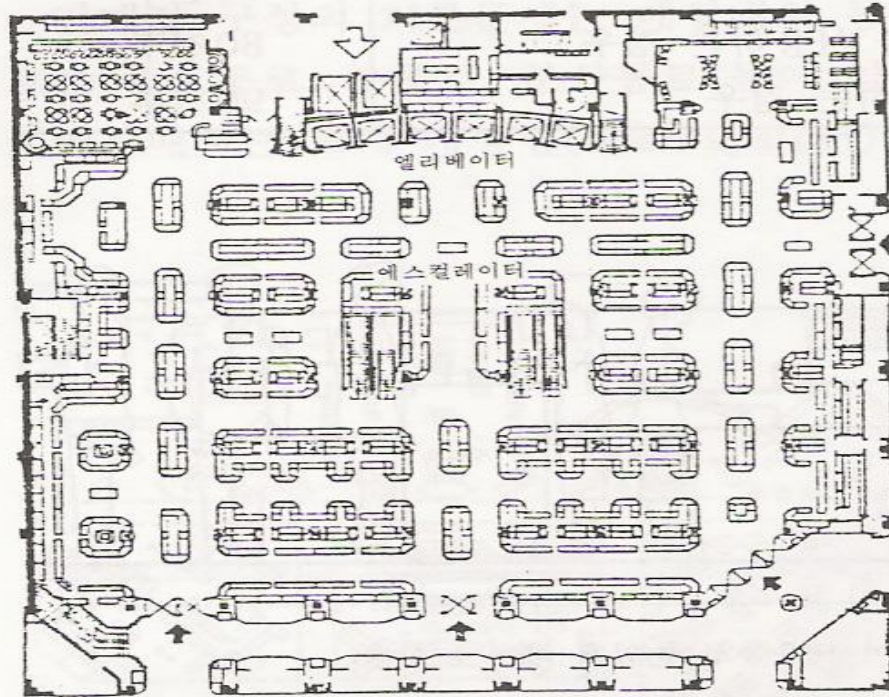
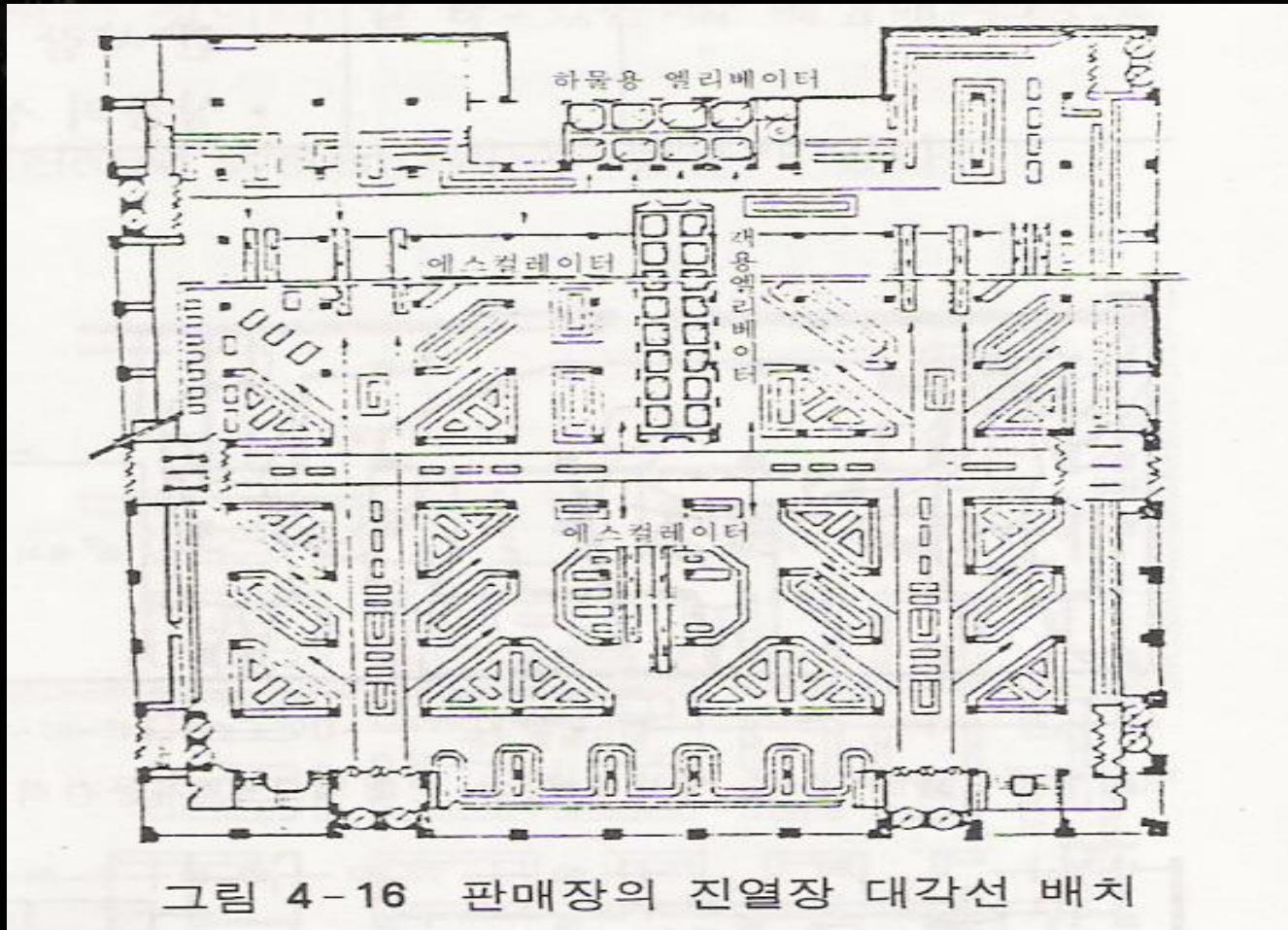


그림 4-15 판매장의 진열장 직각 배치

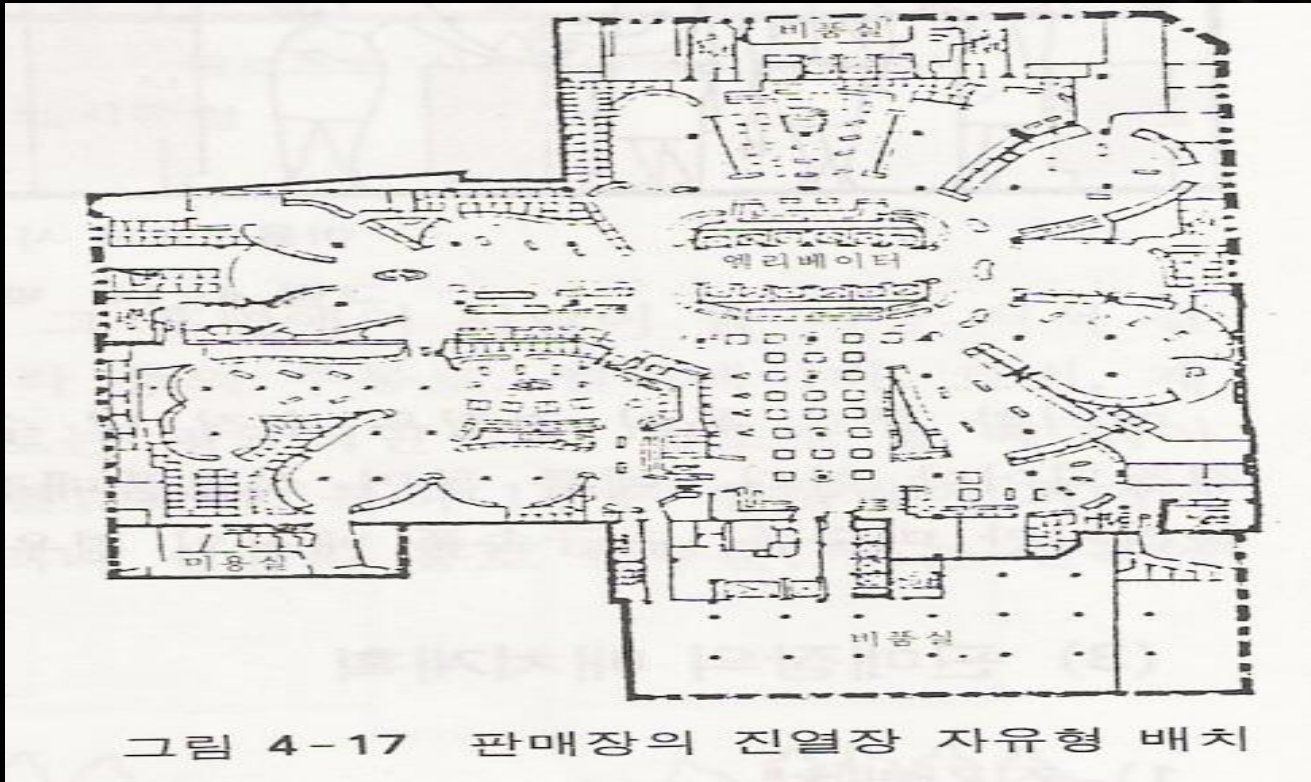
2) 대각선 배치

주통로 이외의 부통로를 상.하교통계를 향해서 45도 사선으로 배치한 형식으로 직각배치형식에 가깝게 통로가 있으며, 많은 고객을 판매장의 구석까지 유도하는 장점이 있다. 따라서 자유형의 판매진열장이 많이 요구되는 배치형식이다



3) 자유형 배치

통로를 상품의 성격, 고객의 통행량 등에 따라 융통성 있게 계획하여 자유로운 곡선형으로 배치하는 방법이다. 따라서 통로 폭도 자유로이 변화시킬 수 있고, 전시도 상품에 따라 독특한 특징을 줄 수 있는 배치형식이다. 이 판매장 배치형식은 백화점 매장의 단점인 판매장의 획일성을 탈피하고, 개성있는 성격을 매장에 부여할 수 있기 때문에 현대적인 배치수법으로 백화점에서 채용되고 있다. 그러나 단점으로는 진열장의 유리케이스가 이형이 요구되므로, 면밀한 계획과 독창적인 재능이 필요하게 된다.



◇쇼핑센터◇

- 현재 통용되고 있는 쇼핑센터라는 용어는 백화점이나 다른 상점과 구분없이 혼용되어 있다. 따라서 쇼핑센터의 기능을 충족시키지 못하고 있기 때문에 쇼핑센터 개념에 대한 명확한 정의가 필요하다.
- 원래 쇼핑센터는 도심 밖의 커뮤니티시설로서 계획되어지며, 주로 개발업자가 계획한 집단적인 상점군을 이루는 복합건축물이다.
- 쇼핑센터를 백화점이나 다른 상점과 명확히 구분해 주는 요소는 쇼핑센터가 다른 시설과는 달리, 중앙부분에 보행자전용로를 가지고 있다는 점

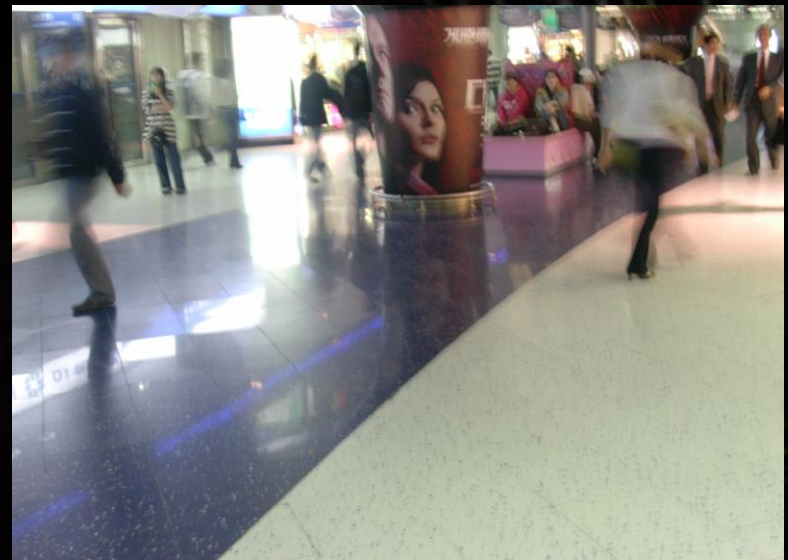


기능 및 공간의 구성요서

1. 몰(mall)

쇼핑센터내의 보행자 전용 동선(pedestrian mall)이다.

- 1) 각 점포에 균등하게 고객을 유도하는 보도이다.
- 2) 동시에 고객의 휴식처로서 기능도 가지고 있다.
- 3) 각종 회합이나 연예를 베푸는 연출장으로서의 기능을 가지고 있다.
- 4) 고객에게 변화감과 다채로움, 자극과 변화 및 흥미를 주는 동시에 휴식할 수 있는 장소를 제공하는데 그 중요성이 있다.



2. 핵 점포

쇼핑센터의 중심으로 외부로부터 고객을 끌어들이는 기능을 가지고 있으며 백화점이나 종합슈퍼마켓이 이에 해당된다.

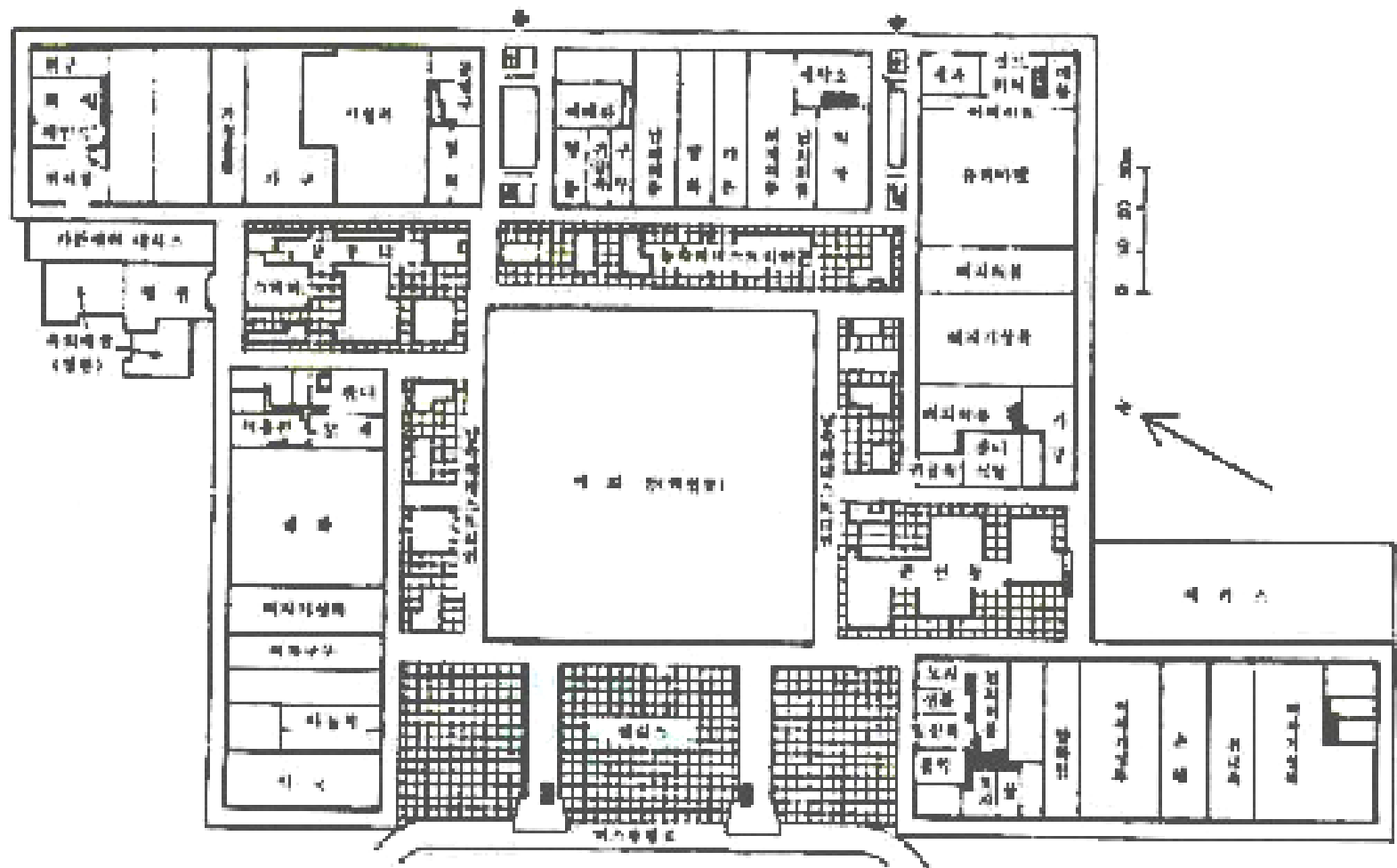


그림 4-22 쇼핑센터(shopping center)의 기능구성 실례

3. 코트(court)

비교적 넓은 공간으로 몰의 군데군데에 고객이 머물 수 있는 공간을 마련한 곳을 말한다.



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

4. 주차장

승용차를 이용하는 고객의 편의와 고객 유치를 위해 필수적이다.



5. 전문점

전문점의 구성과 배치는 그 쇼핑센터의 특색에 따라 차이가 있지만, 쇼핑센터내의 보행거리를 최대한으로 길게 하여, 고객이 쇼핑센터에 머무는 시간을 길게 갖도록 유도해야 한다.

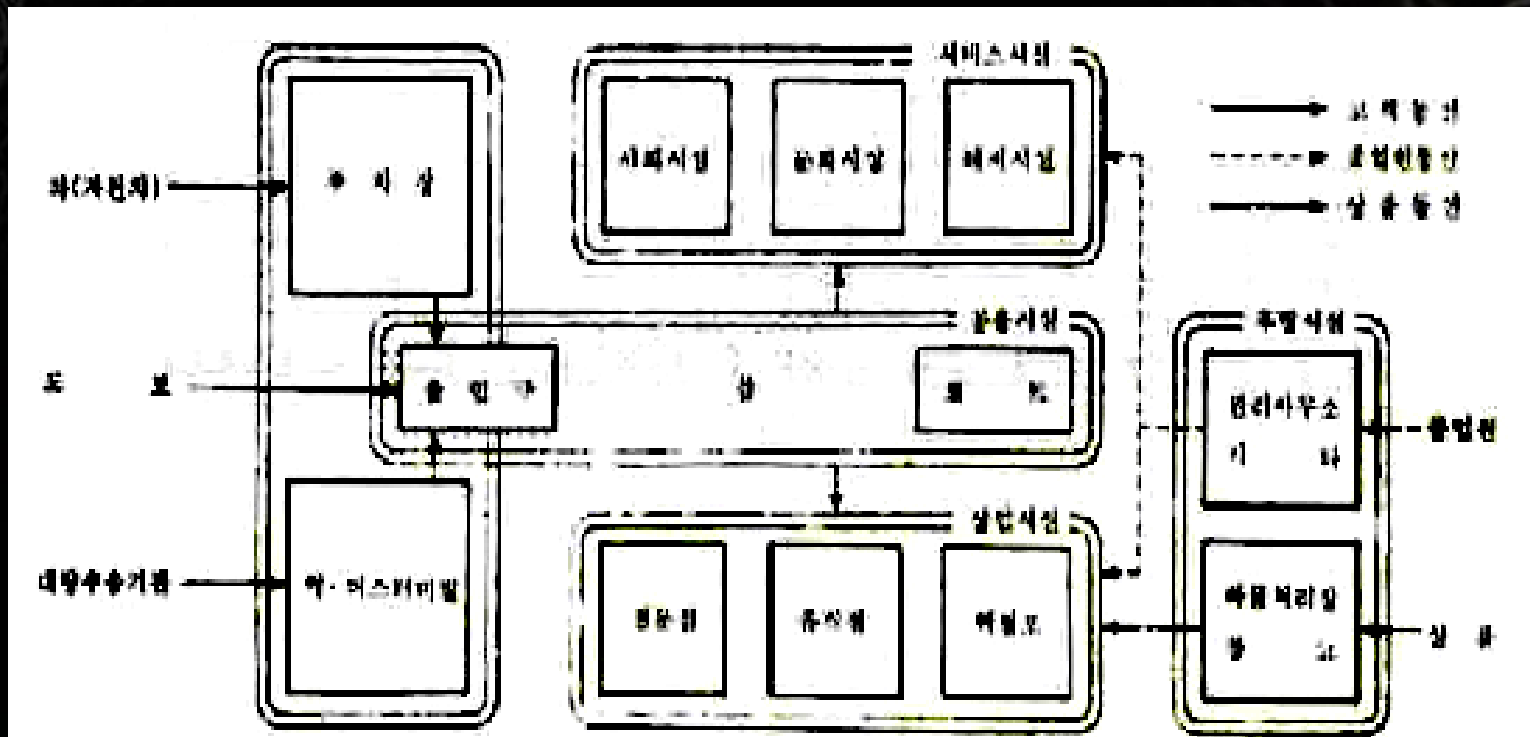


그림 4-28 쇼핑센터의 기능 구성도

6. 사회문화시설

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



상점(소매점 및 전문점)

1. 상점의 범위

- 상점건축의 범위는 대단히 넓으며, 보편적으로 물품의 판매나 영업을 전문적으로 하는 점포나 보통 음식점 등으로 생각할 수가 있다.
- 경제적 형식 : 도매상점, 소매상점
- 건축 형식 : 상점 전용의 경우와 사무실, 주택, 창고 또는 공장에 부속되어 있는 경우를 상점건축의 범위로 취급

2. 규모에 의한 분류

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



2. 법규 검토

2. 법규검토

1)어떤 용도지역에 입지하는가?

구분	적지조건	배치기준	구성형태	도상색
상업 지역	1.교통이 편리하고 2.토지는 평탄하며 3. 주거지역에서 통근소비 연동선이 연결되는 위치라야 한다.	1.가능한 한 소집단으로 전용화시키고 2.주거지역과 상대적 위치 배치및 분산 배치하며 3.도시, 부도심, 지구중심 등을 형성하게 한다.	도시내의 위치 •업태에 따라 마련하고 중심지는 주차시련을 마련해야 함	분홍

상업시설의 허용지역과용적률과 건폐율

용도지역	허용여부	건폐율	용적률
주거전용지역	X	60	100
일반주거지역	O (조례가 정할 때 가능)	60	400
준주거지역	O	70	700
전용공업지역	O	70	300
일반공업지역	O	70	350
준공업지역	O	70	400
중심상업지역	O	90	1500
일반상업지역	O	80	1300
근린상업지역	O	70	900
유통상업지역	O (조례가 정할 때 가능)	80	1100
보전녹지지역	O (조례가 정할 때 500㎡ 이하 가능)	20	80
자연녹지지역	O (조례가 정할 때 1,000㎡ 이하 가능)	20	100
생산녹지지역	O (조례가 정할 때 1,000㎡ 이하 가능)	20	200

상업지역

1) 중심상업지역

중심상업지역은 상업과 업무기능이 집적하여 도시부에 형성되거나 부도심에 해당된다. 대표적인 기능으로서 기업관리기능, 금융 투자기능, 판매기능, 위락, 문화, 서비스 기능이 있다. 도시내 접근성이 가장 좋은 도시공간의 지하학적 중심지나 교통망의 중심지에 위치하여 대중교통수단이 이곳에 집중된다. 도시공간의 중심부이며 도시 활동의 구심점이 되는 지역이다.

2) 일반상업지역

도시의 규모에 따라 중심상업지역과 근린 상업지역 사이의 중간단계의 상업지역이다. 입지유형은 대규모 주거지역의 중심부에 입지하여 주거지역의 상업 서비스 기능지역과 공업단지에 인접한 상업지역, 그리고 지역간 간선도로망과 도시내 교통망의 결절점에 입지하는 상업지역이 있다.

세 번째 유형은 교통망이 유리하기 때문에 생성된 것으로 앞의 두 가지 유형은 기능으로서 존재하기도 하지만 시장권을 도시 전역으로 하는 특수상업지역으로서의 기능을 갖는 경우도 있다.

3) 근린상업지역

근린상업지역은 주민의 일상생활에 필요한 각종 편의시설이 입지하는데 영리목적의 판매, 서비스 기능 뿐 아니라 행정, 사회, 교통, 문화, 휴식시설 등 공공시설도 집적한다. 대체로 인구 3~5만 명 규모의 주거지역을 시장권으로 하며 이용의 편리성이 주요한 입지 인자이다.

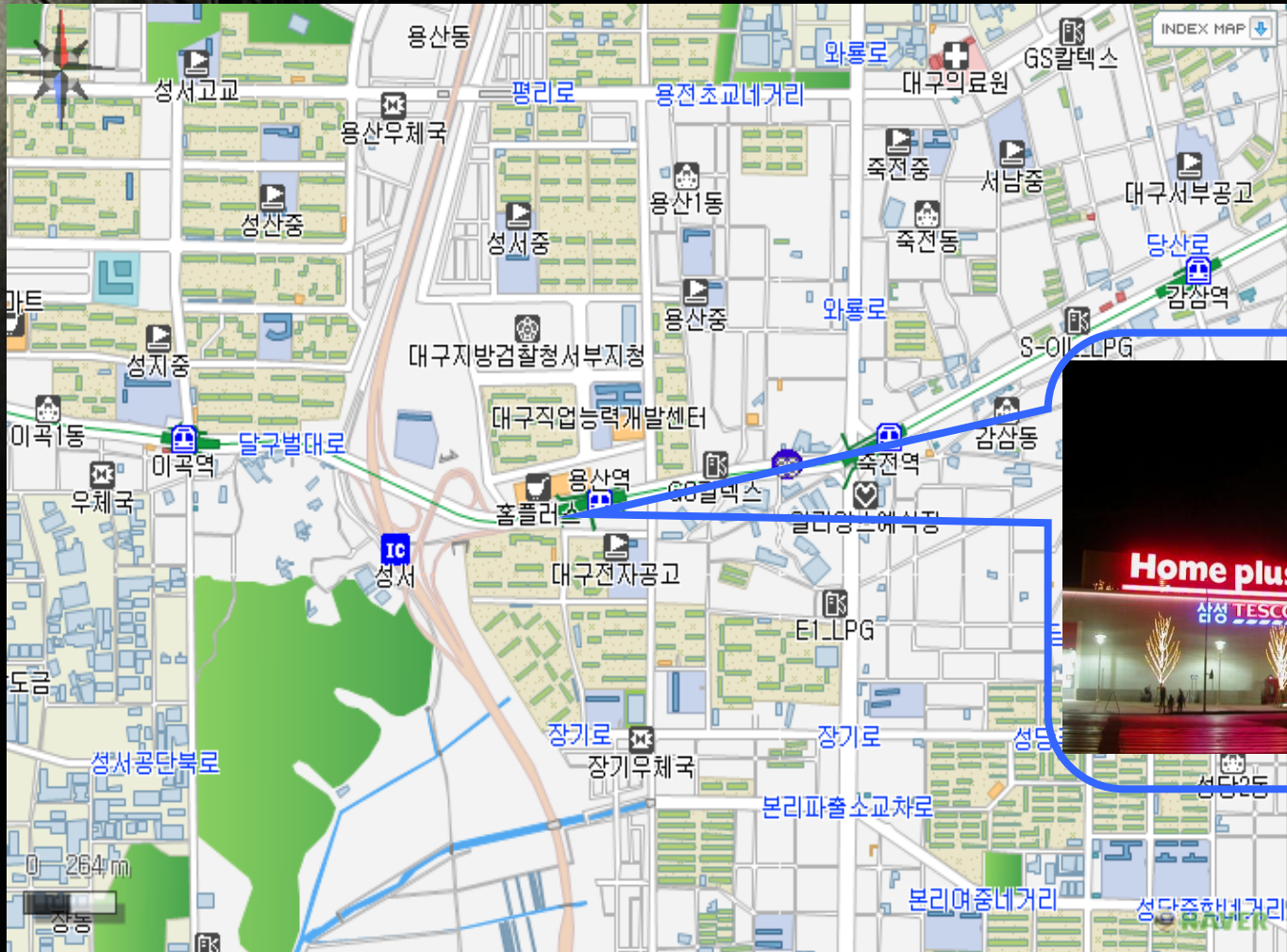
4) 유통상업지역

유통상업지역은 도매업과 도매관련시설, 운송업과 운송관련시설 등의 입지가 중심인 상업지역이다. 고속도로 및 철도교통과 연계가 되면서 도시내 주요 간선도로와 직접 연결되어 지역간 교통과 도시내의 교통이 만나는 지점이 유리하다. 지형은 평탄하며 적정규모의 유통센터 부지 확보가 가능한 지역이어야 한다.



3. 도시 내 주요위치

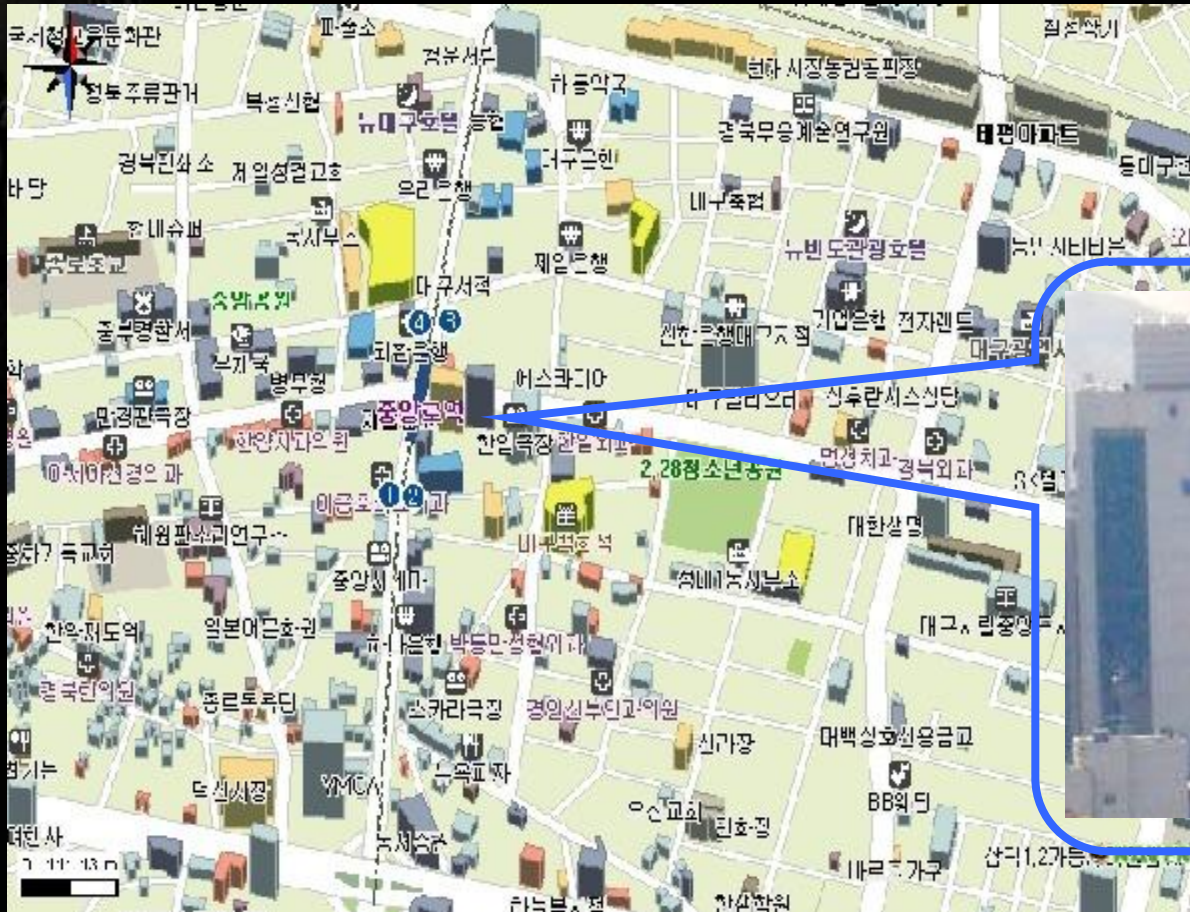
1. 성서 홈플러스



2. 롯데백화점



3. 엑스 밀라노





4. 개발규모

개발 규모

용도구분	시설구분	면적기준 (㎡)	적용범위 (㎡)
판매시설	백화점	-대규모: 10,000이상 -중규모: 4,000~8,000 -소규모: 1,500~4,000	-매장면적 20,000 이상 -매장면적 8,000 - 16,000 -매장면적 8,000이하
	쇼핑센터	-대규모: 20,000이상 -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 -용 적 율 : 100%



5. 사례 조사-1

삼성동 무역센터 코엑스

삼성동 코엑스

1. COEX ASEM의 개발 과정

서울시 강남구 삼성동 159번지 일대에는 연면적 362,158.6평(1,197,218.44m², 지하의 COEX Mall 36,000평 포함)에 달하는 복합시설 COEX ASEM이 들어서 있다. COEX ASEM은 1985년에서 1989년 11월까지 무역센터, 그랜드인터콘티넨탈호텔, 현대백화점, 공항터미널을 준공한 1차 개발에 이어, 1996년 6월 정부에 의해 2000년 ASEM 회의장으로 지정된 후 1997년 5월부터 2000년 7월까지 코엑스인터콘티넨탈호텔, COEX, COEX Mall, 아셈타워, 도심공항 타워 등을 완공하는 2차 개발로 완성되었다.

개발 주체

COEX ASEM의 개발은 한국무역협회의 자회사인 (주)코엑스에 의해 단독으로 이루어졌다. 한국무역협회는 COEX ASEM의 개발에 원래 협회 소유였던 부지 외에 약 1조 2,000억원을 투입하였다. 즉, (주)코엑스가 무역센터, 전시장, 컨벤션 센터, COEX Mall의 시행자이며, (주)한무개발이 그랜드인터콘티넨탈호텔과 코엑스인터콘티넨탈호텔의 시행자이고, 한무쇼핑(주)가 현대백화점의 시행자이다.



코엑스의 대상지 개요

위치 : 서울시 강남구 삼성동 159번지 일대

면적 : 148,784 m²

지역 : 일반상업지역

지구 : 주차장정비지구, 14종 미관지구

구역 : 특별설계구역

코엑스 도시설계 종합표

구분	대상	관련법규 및 상위 도시설계		대상지 적용	비고	
		근거조항	적용기준			
교통처리계획	도로조성	영동대로	교통영향평가 강남구 도시설계 재정비	영동대로에서 20m 후퇴하여 가로광장 조성 완화차선설치	미관지구 후퇴선(3m)포함 폭 20m 가로광장 조성 완화차선설치(3m×155m)	민간부문조성
		봉은사로	교통영향평가 강남구 도시설계 재정비	봉은사로에서 20m 후퇴하여 가로광장 조성 1차선 확폭	미관지구 후퇴선(3m)포함 폭 20m 가로광장 조성 전구간 1차선 확폭(3m×300m)	민간부문조성
		서측도로	교통영향평가 강남구 도시설계 재정비	서측도로부터 3m 후퇴하여 가로광장 조성	서측도로부터 3m 후퇴하여 폭 9m 보도설치 완화차선설치(3m×260m)	민간부문조성
	내부통과 도로	종합무역센터 도시설계 강남구 도시설계 재정비	임시도로로 지정	대상지 내부통과도로 조성(폭 10m)	민간부문조성	
	내부순환 도로	교통영향평가	내부순환도로	대상지 내부 순환도로 조성(폭 6m 이상)	민간부문조성	
	주차 출입구	강남구 도시설계 재정비	부지 북측 서측 동측에 폭 25m 주차 진출입구 각 1개소 설치	대지 북측 서측 동측에 주차 진출입을 위한 출입구 각 1개소 설치 도로의 교차로 측단으로부터 30m 이내의 구간에는 차량 진출입 금지	주차진출입 허용구간내의 주차 진출입구는 폭 16m(차도)이하로 하고, 일방통행으로 처리할 경우 각 진출입구의 폭 8m(차도)이하로 함	
		종합 무역센터도시설계				
		교통영향평가	지하차도설치	영동대로에서 직접 지하주차장으로 진출입이 가능한 지하차도설치	강남구 협약	

코엑스 도시설계 종합표

구분	대상	관련법규 및 상위 도시설계		대상지 적용	비고	
		근거조항	적용기준			
	서비스 차량 출입구			서측 도로에 서비스 및 주차장 진출입 통로를 차량진출입 동선과 별도로 설치하고 폭은 20m 이하로 함		
	보행자 동선	강남구 도시설계 재정비	대지 북동쪽 교차로 부분에 삼각형 공공공지 지정	대지 북동측 교차로 부분에 공개공지 조성		
건축규제계획	용도제한	강남구 도시설계 재정비		강남구 도시설계 재정비 계획에 따른 지역내 용도제한		
	건축선지정	영동대로	강남구 도시설계 재정비		영동대로에서 30m 후퇴하여 건축한계선 지정	규제강화
		봉은사로	강남구 도시설계 재정비		봉은사로부터 20m 후퇴하여 건축한계선 지정	규제강화
		서측도로	강남구 도시설계 재정비	서측도로 3m 후퇴하여 가로광장 조성	서측도로에서 3m 후퇴하여 건축한계선 지정	
		미관지구	건축법 시행령 81 조 서울시 조례 44 조	미관도로변 건축선으로부터 3m 이상 후퇴하여 건축	영동대로, 봉은사로부터 미관지구 건축선후퇴를 포함하여 건축한계선 지정	
	용적률	건축법 시행령 79 조 서울시 조례 54 조 서울시 조례 66 조	일반상업지역 기준용적률 1000% 1200%까지 완화가능	주 도입기능이 전시, 집회시설이고, 주변지역으로의 악영향 최소화를 위해 허용용적률은 500%이하로 함	규제강화	
건폐율	건축법 시행령 78 조 서울시 조례 53 조	일반상업지역 기준 건폐율 60%	주 도입기능의 건축특성(일반 건축물에 비해 건축면적이 넓은)을 고려 기준 건폐율 60%적용			

코엑스 도시설계 종합표

구분	대상	관련법규 및 상위 도시설계		대상지 적용	비고
		근거조항	적용기준		
건축규제계획	건폐율	건축법 시행령 78 조 서울시 조례 53 조	일반상업지역 기준 건폐율 60%	주 도입기능의 건축특성(일반 건축물에 비해 건축면적이 넓은)을 고려 기준 <u>건폐율 60%적용</u>	
	높이제한	건축법 51 조 건축법 시행령 82,85 조 서울시 조례 62 조 강남구 도시설계 재정비	일반기준 : $H \leq 1.5D$ $H \leq (1 + (\text{공개공지면적} / \text{대지면적})) * 1.5D$ $H \leq 1.65D$ 까지 완화가능	주변경관 및 주요 종교시설인 <u>봉은사</u> 의 악영향 고려 일반기준 $H \leq 1.5D$ 적용 기존 무역협회 <u>사무동(55F)</u> 으로부터 <u>봉은사</u> 의 하향 가로경관 조성	규제강화
	공개공지	건축법 67 조 건축법 시행령 113 조 서울시 조례 66 조	연면적 30000m ² 이상인 경우 1 개소면적 45m ² 이상 <u>대지면적의 10% 이상을 공개공지로 확보</u>	대상지 공개공지 면적 : 대상지 면적의 13% 이상 확보 <u>복동측</u> 공개공지는 향후 지하철 9 호선과의 연계를 고려하여 <u>침상형</u> 을 계획	
	조경면적	건축법 32,62 조 건축법 시행령 62,108 조	대지면적이 2000m ² 이상인 경우 대지의 15% 당해 대지면적의 일부를 보도, 녹지 등 공공공지로 제공할 경우 <u>그면적의 2/3</u> 을 조경면적으로 산입	공공공지의 2/3를 조경면적으로 산정	

▶ 코엑스몰의 면적 및 점포구성

구분	면적(평) 점포수	특징	비고
총 시설면적	36,000평	<ul style="list-style-type: none"> · 동양최대의 지하쇼핑공간 · 올림픽 주경기장(2,480평)의 약 14.5배에 해당하는 규모 · 임대면적 21,000평(전용면적기준) 	
MULTIPLEX	6,450평	<ul style="list-style-type: none"> · 단일 매장으로 코엑스몰 최대규모(국내 최대규모) 	최소규모:3평
총 임대점포	217개	<ul style="list-style-type: none"> · 집객력 가장 높은 임차인: KEY TENANT(2개 업체) · 집객력 높은 임차인: ANCHOR TENANT(14개 업체) · 식음료(F&B)매장: 패스트푸드등(71개 업체) · 일반판매시설(RETAIL)매장: 패션,잡화등(130개 업체) 	

기 타)

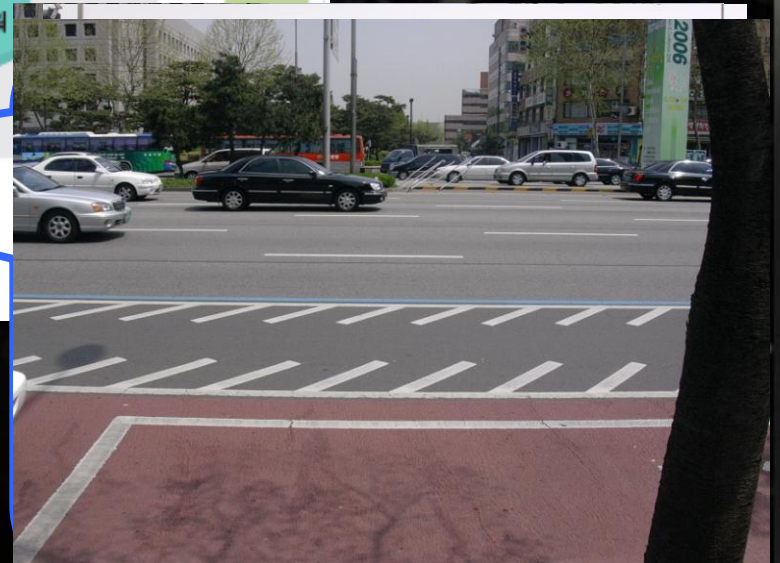
공용면적 : 15,000평 (공용통로의 최장 직선길이는 663m)

통로폭 : 18m로 국내 최대폭

KEY 임차인 : MEGA BOX, 마쿠아리움(2개사)

ANCHOR 임차인 : 링코, 레포츠클, 게임챔프, 애반레코드, 김치박물관, 유밀레공화국, 반디앤루니스, 세종게임월드, 레이크 푸드코트, 엔터식스, 저그저그호프, 조흥은행, 우리은행, 외환은행의 14개임

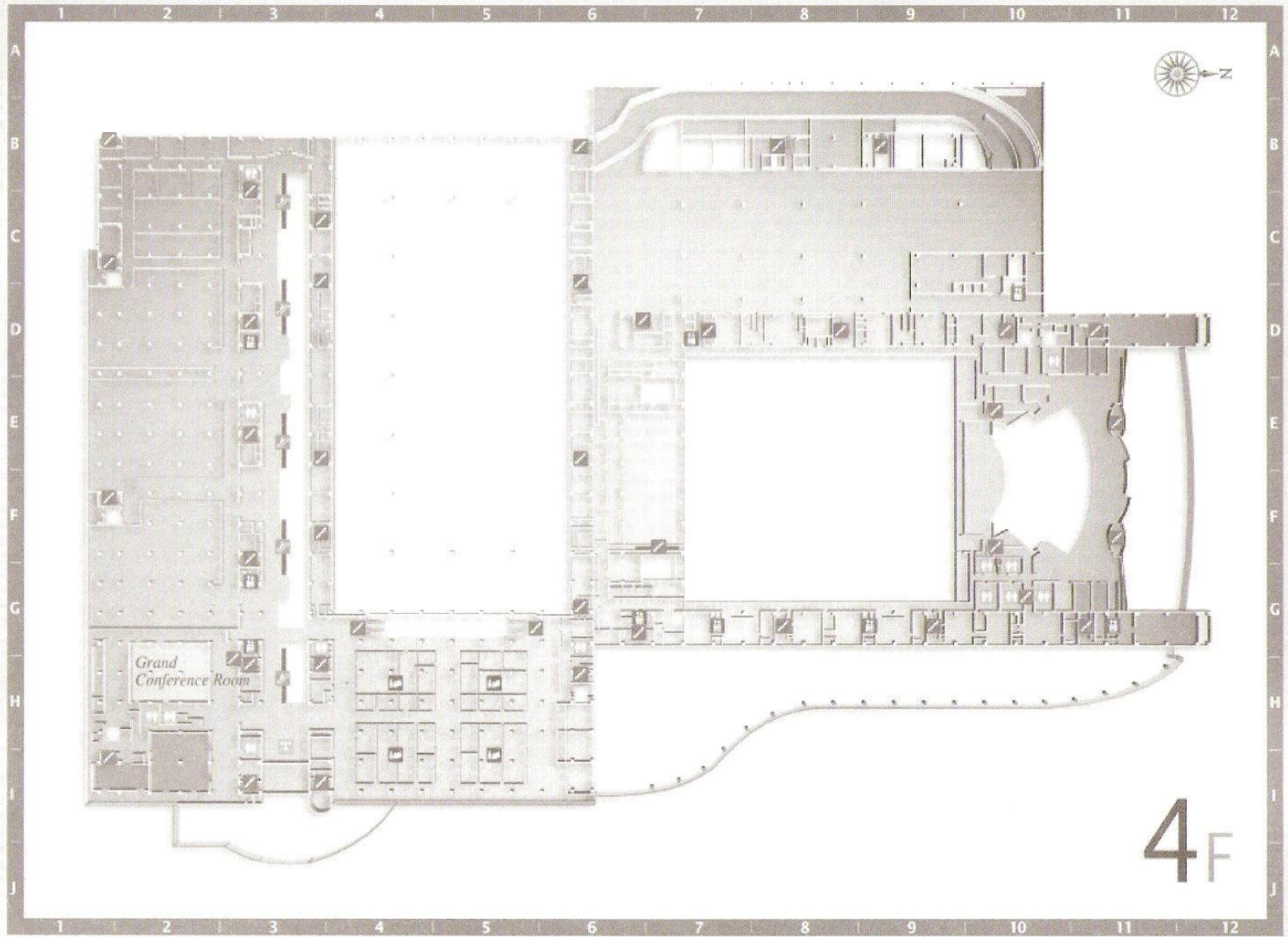
코엑스 주변 형태



코엑스 주차시설



COEX MAP

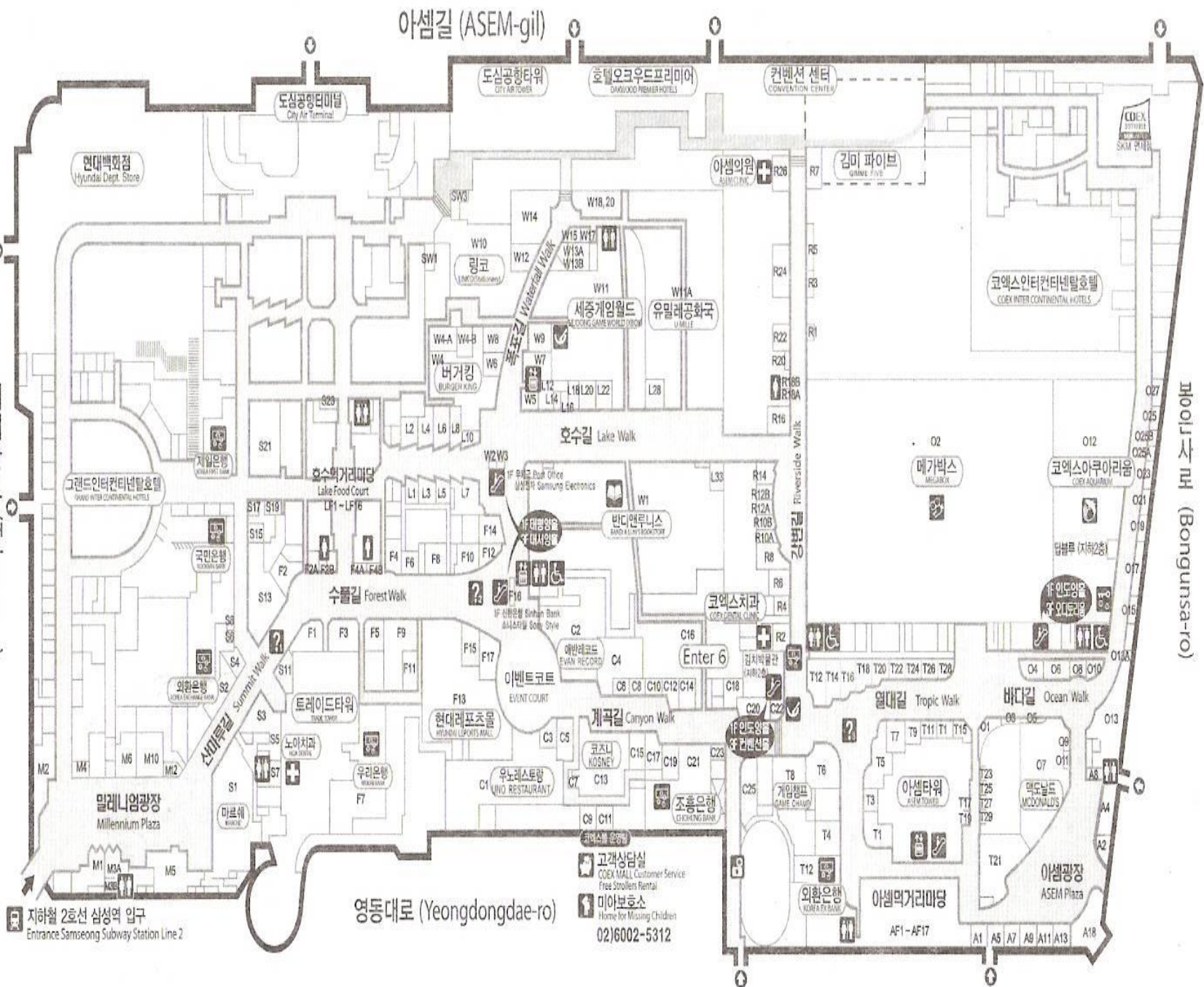


4F

COEX Mall 코엑스몰 안내도

테헤란로 (Teheran-ro)

보성사로 (Bongunsa-ro)

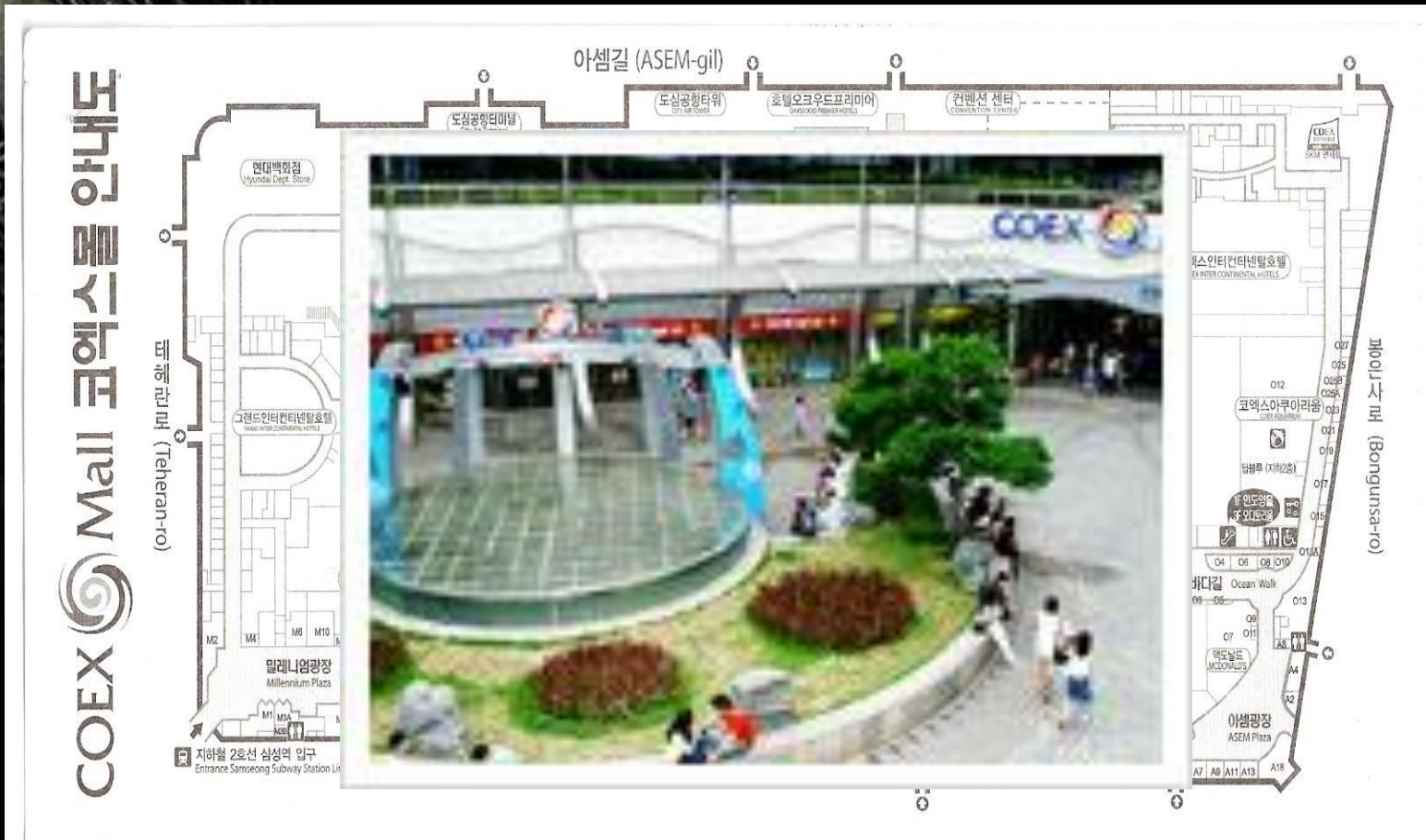


지하철 2호선 삼성역 입구
Entrance Samsung Subway Station Line 2

영동대로 (Yeongdongdae-ro)

고객상담실
COEX MALL Customer Service
Free Strollers Rental
미아보호소
Home for Missing Children
02)6002-5312

코엑스몰 주요 시설



코엑스몰 시설의 기본 테마는 강의 이미지로서 코엑스몰 남측의 밀레니엄 광장에서 시작된 물은 산마루길, 호수길, 수풀길, 폭포길로 이어져 이 물은 코엑스몰 중앙에 위치한 행사마당(이벤트 코트)를 지나 계곡길, 강변길, 열대길 및 바다길로 흘러 북측의 아셈광장에서 끝나게 됩니다.

코엑스 몰 문화시설



코엑스 몰 예술장식품

구 분

설

설

예



실 전기
(외)이 1
는 연면적
물

예술장식

하에 해당
에 사용

코엑스 몰 내부 시설



코엑스 몰 내부 시설



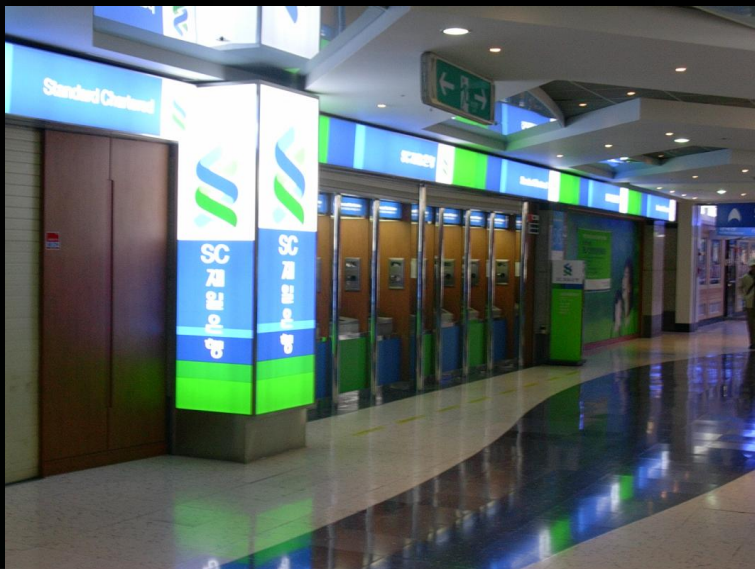
코엑스 몰 내부 시설



코엑스 몰 내부 시설



코엑스 몰 내부 시설



코엑스 몰 내부 시설



코엑스 몰 내부시설



코엑스 몰의 지하 외부 공간 활용

성큰 가든(Sunken Garden)

그대로 풀이하면 지하로 내려앉은 정원이지만 지상에서 곧바로 통하는 지하층에 만든 정원이나 휴식공간을 말한다. 대형 건물이나 쇼핑몰, 호텔 등에서 주로 볼 수 있다. 지하공간이지만 햇볕이 잘 들고, 시원하게 바람도 통하는 것이 장점. 면적이 넓고 휴식공간의 성격이 강할 때는 ‘성큰 광장’이라는 표현도 쓴다.



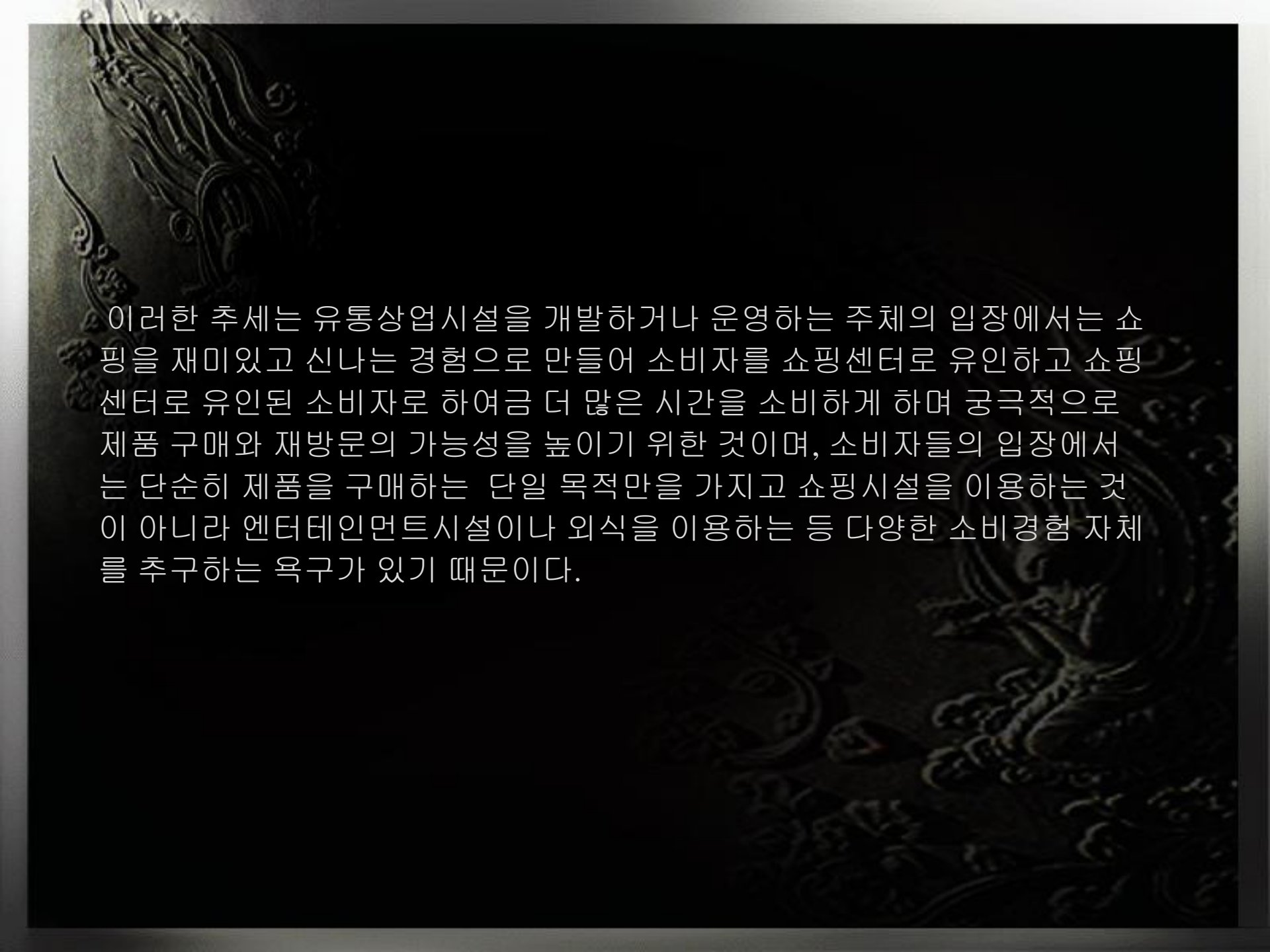
복합유통상업시설내 집객 시설의 복합효과

오늘날 소득수준의 향상과 여가 시간의 확대로 소비자의 욕구는 다양화, 개성화되고 있으며 이에 따라 수많은 소매업체들이 생성 발전되고 있다.

미국의 경우 1980대 까지 쇼핑센터나 쇼핑몰이 전체 소매 매출액의 절반을 차지하였으나 소매업체가 다양화 되면서 그 비중이 감소하였다. 따라서 쇼핑센터를 개발하거나 운영하는 기업들은 쇼핑센터 내에 소비자들을 끌어 들이고 유지할 수 있도록 계획된 다양한 흥미요소와 즐거운 쇼핑 경험을 제공함으로써 소비자들을 해당 시설로 유인하고자 엔터테인먼트 시설 등 집객 기능 시설을 도입하기 시작하였다.

예컨대 온타리오 밀스, 몰 오브 아메리카 등의 시설은 가족단위 쇼핑객들에게 흥미거리를 제공하기 위해 가상현실 게임센터, 멀티 플렉스 영화관 아이스 링크 등의 시설을 복합 개발하여 운영하고 있다.

최근 우리나라의 대형 쇼핑센터나 쇼핑몰 등에서 소비자의 집객력을 강화하기 위한 목적으로 멀티 플렉스 영화관 등 도심형 엔터테인먼트 시설들을 복합 개발하는 것도 이와 같은 이유에서 비롯된 것으로 볼 수 있다.



이러한 추세는 유통상업시설을 개발하거나 운영하는 주체의 입장에서서는 쇼핑을 재미있고 신나는 경험으로 만들어 소비자를 쇼핑센터로 유인하고 쇼핑센터로 유인된 소비자로 하여금 더 많은 시간을 소비하게 하며 궁극적으로 제품 구매와 재방문의 가능성을 높이기 위한 것이며, 소비자들의 입장에서 는 단순히 제품을 구매하는 단일 목적만을 가지고 쇼핑시설을 이용하는 것이 아니라 엔터테인먼트시설이나 외식을 이용하는 등 다양한 소비경험 자체를 추구하는 욕구가 있기 때문이다.

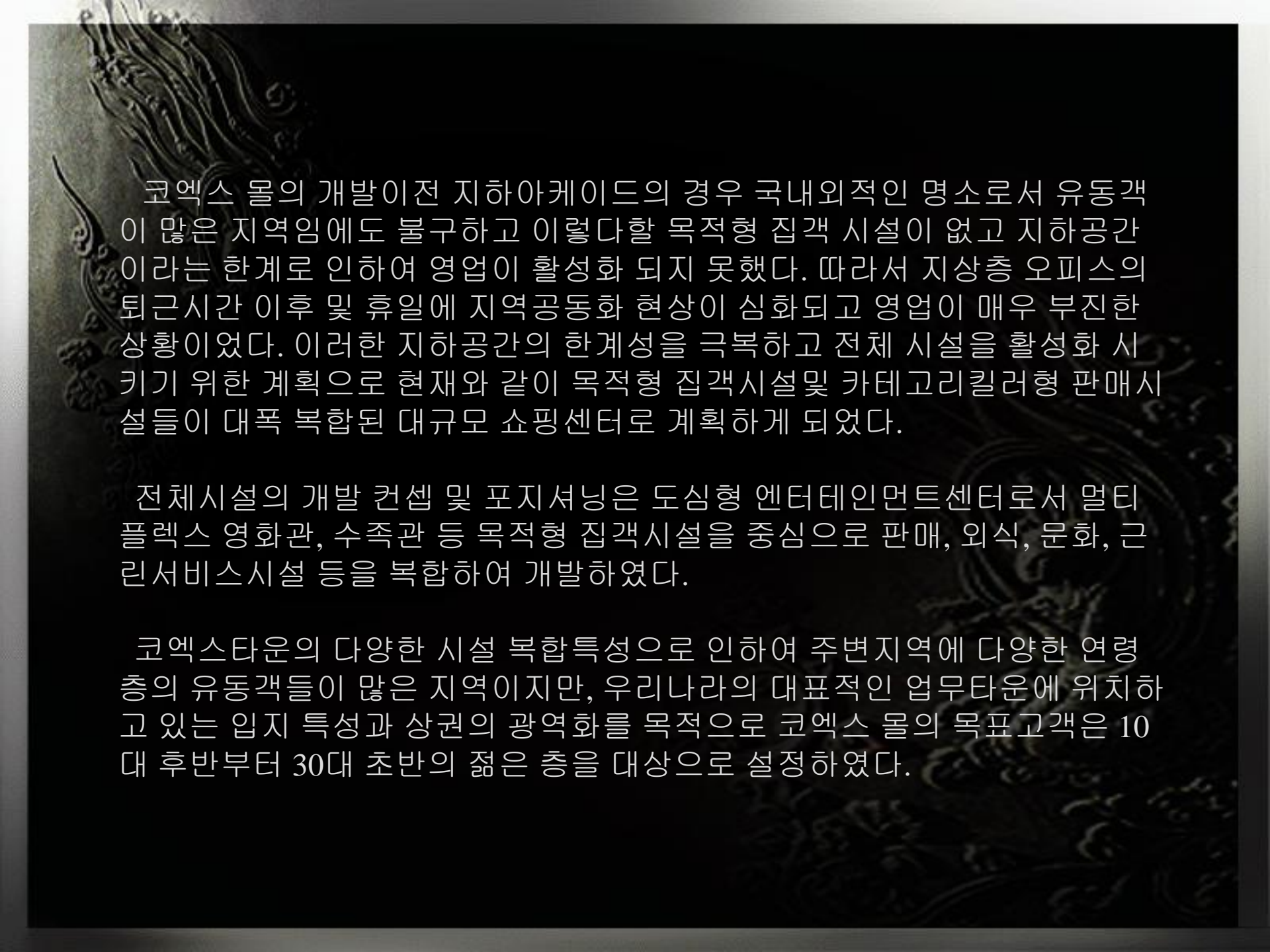
유통상업시설의복합개발

시설 간 복합화의 개념에는 개별 시설에 투입되는 비용을 최소화하되, 복합화로 인한 시설투자효과를 극대화하고자 하는 경제원칙이 작용하고 있다.

고밀도의 토지이용으로 대규모, 고수익의 핵심시설을 유치하여 해당시설의 가치를 높일 뿐만 아니라, 잘 계획된 기반시설의 공유는 경제적인 개발을 가능하게 하여 현재의 투자가치를 높일 수 있다. 뿐만 아니라 여러 가지 용도의 이상적 결합에 따라 이미 형성된 시장의 확보와 상호지원 작용을 기대할 수 있다.

이러한 맥락에서 대규모 상업시설에 집객시설을 복합하여 개발하는 경우 시설간의 시너지효과를 도모함으로써 이용객의 구매행위를 극대화 하고, 개발 가용지가 부족한 지역에 있어서는 토지의 집적이용을 유도함으로써 효율적인 판매 서비스를 제공하고자 하는 시설 공급자의 의도가 반영되어 있는 것이다.

따라서 대규모 상업시설내 집객시설의 복합화 필요성은 제품을 판매하는 공급자와 제품을 구매하는 이용객 상호의 편익을 증대시키기 위한 양자간의 욕구가 일치되고 있기 때문에 시너지 효과를 창출할수 있으며, 향후에도 지속적으로 진행될 전망이다.



코엑스 몰의 개발이전 지하아케이드의 경우 국내외적인 명소로서 유동객이 많은 지역임에도 불구하고 이렇다할 목적형 집객 시설이 없고 지하공간이라는 한계로 인하여 영업이 활성화 되지 못했다. 따라서 지상층 오피스의 퇴근시간 이후 및 휴일에 지역공동화 현상이 심화되고 영업이 매우 부진한 상황이었다. 이러한 지하공간의 한계성을 극복하고 전체 시설을 활성화 시키기 위한 계획으로 현재와 같이 목적형 집객시설 및 카테고리킬러형 판매시설들이 대폭 복합된 대규모 쇼핑센터로 계획하게 되었다.

전체시설의 개발 컨셉 및 포지셔닝은 도심형 엔터테인먼트센터로서 멀티플렉스 영화관, 수족관 등 목적형 집객시설을 중심으로 판매, 외식, 문화, 근린서비스시설 등을 복합하여 개발하였다.

코엑스타운의 다양한 시설 복합특성으로 인하여 주변지역에 다양한 연령층의 유동객들이 많은 지역이지만, 우리나라의 대표적인 업무타운에 위치하고 있는 입지 특성과 상권의 광역화를 목적으로 코엑스 몰의 목표고객은 10대 후반부터 30대 초반의 젊은 층을 대상으로 설정하였다.

집객시설의 효과

이상의 사례에서 본 코엑스와 같은 대형 유통상업시설에 엔터테인먼트 등 집객기능 시설을 복합할 경우 나타나는 주요 효과는 다음과 같이 요약된다.

- 1) 일반 단일 대형점이나 집객시설이 없는 시설 대비 상권범위 확대효과 가 뚜렷하게 나타나고 있다..
- 2) 전체시설의 영업활성화에 기여한다.
- 3) 대규모 공간 내 사각지역을 최소화 시키는 효과가 있다.
- 4) 쇼핑센터를 개발하는 기업의 입장에서 직영이 아닌 분양, 임대시설로 개발할 경우 집객시설이 복합되면 일반 분양/임대 수요자들로 하여금 영업 활성화에 대한 기대감을 주어 분양/임대를 촉진하는 효과가 있다.



사례조사-2

(대구 엑스코 및 종합유통단지)

대구 엑스코 및 종합유통단지

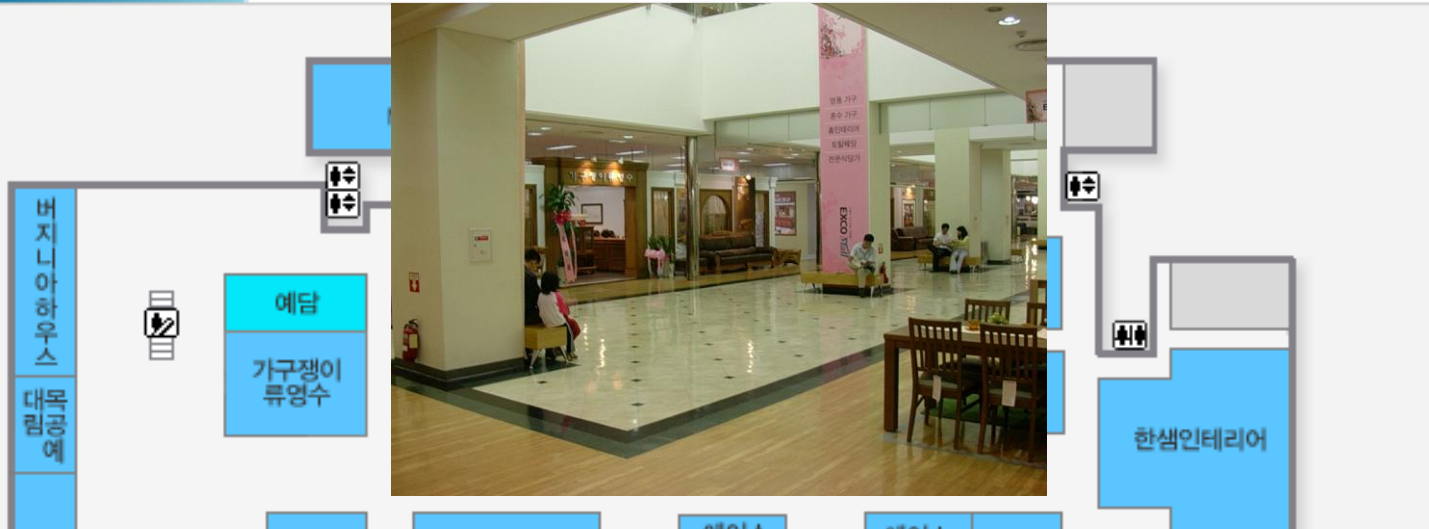


대구 엑스코 및 종합유통단지



엑스코 실내 시설물

지하2층/BF2



에스컬레이터

엑스코 실내 시설물



국제회의실(403)
Int'l Conference Rm.



중소기업진흥공단
KBS



국제회의실(403)
Int'l Conference Rm.



엑스코 — 영통가구
영통가구

엑스코 및 종합유통단지 주변 환경



엑스코 및 종합유통단지의 문제점

- 1). 역세권에서 크게 벗어나 있다.(대중 교통 불편)
- 2). 유동 인구 및 상주 인구가 너무 적다.
- 3). 부대시설 및 근린 생활 시설이 열악하다.
- 4). 시의 너무 외곽에 입지해 있다.
- 5). 무모한 사업 급 추진(사전 준비, 조사 부족)
- 6). 인지도 부족(홍보 부족, 호응도 미비)



끝~~^>^!!

끝까지 들어주셔서 감사 감사 합니다.