

진입동선 분석에 의한 상업시설 건축계획에 관한 연구

- 해외사례 분석을 중심으로 -

A Study on the Architectural Planning of Commercial Facilities by the Analysis of the Approach Movement - Focusing on the analysis of overseas cases -

○ 석 원 용* 윤 동 식**
Seok, Won-Yong Yoon, Dong-Sik

Abstract

As the modernization of the city progressed, commercial facilities began to grow in size and complex from the 2000s. In addition, due to COVID-19 and the radical development of online shopping malls, large-scale commercial facilities have spread quantitatively in Korea. However, as enormous commercial facilities continued to appear, the competitiveness gradually weakened only by the scale, and the limitations began to emerge. Therefore, through the analysis of overseas cases with differentiated entry lines to induce consumers to access and revisit, we intend to conduct an architectural planning study that can increase the attractiveness and competitiveness of domestic commercial facilities.

키워드 : 상업시설, 진입동선, 어프로치, 동선계획

Keywords : Commercial Facilities, Approach, Attraction, Movement Plan

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시의 현대화가 진행됨에 따라 상업시설은 2000년대부터 대형화와 복합화가 시작되었다. 더불어, COVID-19 팬데믹과 온라인 쇼핑몰의 급진적인 발전으로 인하여 국내 상업시설은 쇼핑과 식사, 엔터테인먼트 등 모든 여가 생활을 즐기는 이용자의 소비 행태를 일컫는 몰링(Malling)이라는 신조어에 초점을 두어 대규모 상업시설이 양적으로 확산되었다. 그러나 막대한 규모의 상업시설 계속해서 나타나게 되자 점차 ‘물리적 규모’만으로 경쟁력이 약화되면서 한계가 드러나기 시작했다. 따라서, 국내 상업시설에는 소비자들의 접근성과 재방문 유도를 위한 차별화된 어트랙션 전략을 가진 진입동선이 필요한 실정이다.¹⁾

소비자의 소비문화가 변화함에 따라 복합상업시설이 등장하면서 매개공간과 배치유형, 테넌트 구성 등에 관한 연구가 주로 이루어져 왔고 집객력을 높이기 위한 차별화된 진입동선계획에 관한 연구가 미비한 상황이다. 이에, 본 연구는 양적 발전의 제한과 물리적 한계에 도달한 국내

상업시설의 집객력과 경쟁력을 높이고자 중소규모 상업시설의 진입동선을 분석하여 과거와는 다른 차별화된 어트랙션 전략이 나타나는 진입동선을 가진 상업시설에 관한 연구를 하는 데에 그 목적을 가진다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 상업시설 진입동선에 대한 이론적 고찰을 통해 정의와 특성 등을 심도있게 알아보고 고찰한 내용을 바탕으로 과거와는 달리 현대 상업시설에 있어, 진입동선에 대한 중요도를 파악하고자 한다. 이후, 적합한 해외사례를 대상으로 조사하고 분석함으로써 집객력과 경쟁력을 높이기 위한 중소규모 상업시설의 차별화된 진입동선계획의 유형과 그 특징에 관한 연구를 진행하였다.

2. 상업시설에 대한 이론적 고찰

2.1 상업시설의 정의 및 개념

국내 상업시설은 유통산업발전법에 따라 ‘대규모점포’로 지칭하는 정도에만 그치고 있으며 그 이외에 별도로 규정된 건축법적 근거가 없어 상업시설의 일반적인 정의는 존재하지 않는다.²⁾ 이와 같은 내용을 <표1>과 같이 정리하였다.³⁾

* 홍익대 건축도시대학원 석사과정

** 홍익대 건축도시대학원 교수, 공학박사

(Corresponding author : Graduate School of Architecture & Urban Design, Hongik University, yoonds@hongik.ac.kr)

1) 이영주, 『복합상업시설 매개공간과 어트랙션 요인의 상관성에 관한 연구』, 한국공간디자인학회논문집 제14권 7호, 2019, p.124

2) 김하나, 『복합상업시설의 공간계획에 관한 연구』, 서울대학교 대학원, 2013, p.14

3) 유통산업발전법 제2조 3호

표1. 상업시설의 정의

구분	정의	종류
상업시설 (대규모점포)	용역의 제공장소를 제외한 매장면적 합계가 3천제곱미터 이상인 점포 집단	대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰

현대사회의 상업시설은 다양한 소비자의 욕구를 충족시키기 위해 다채로운 공간들이 선보이게 되면서 그 의미가 방대해지고 서로 다르게 정의되고 있다.⁴⁾

이에, 본 연구에서는 상업시설에 대한 개념을 소비자에게 제품 판매를 유도하고 소비, 휴게, 문화 등 다양한 경험과 체험을 제공해 주는 공간으로 재정의하였다.

2.2 상업시설의 변천

초기 상업시설은 단독 형태의 상점에서 시작되었다가 2000년대부터 몰링(Malling)이라는 신조어가 나타나면서 복합상업시설이 등장하였다. 연대기적 상업시설의 변천을 정리하면 다음 <그림1>과 같다.⁵⁾

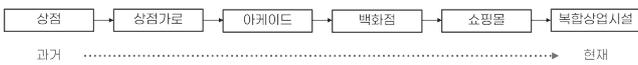


그림1. 소비공간의 새로운 유형 등장의 연대기적 흐름

초대형 상업시설이 계속해서 확산되자 물리적 규모로서의 경쟁력이 약화되어 현재 국내 상업시설에서는 차별화된 진입동선이 중요해지고 있는 추세이다.

2.3 상업시설의 분류

국내 상업시설에 대한 분류는 유통산업발전법에 따른 ‘대규모점포’로서 분류된 내용 외에 정해진 것이 없는 반면, 해외의 경우 국제쇼핑센터협의회(ICSC)에서 규정된 내용을 일반적으로 사용되고 있으며, ‘쇼핑센터’의 용어를 중심으로 분류하고 있다. 규정된 내용은 <표2>와 같다.⁶⁾

표2. 국제쇼핑센터협의회(ICSC)의 쇼핑센터 분류방식

형태	매장면적(천㎡)	부지면적(천㎡)	테넌트 수
근린쇼핑센터	3-15	12-60	1개소 이상
커뮤니티쇼핑센터	10-35	40-160	2개소 이상
광역형 쇼핑센터	35-75	160-400	2개소 이상
초광역형 쇼핑센터	75이상	400이상	3개소 이상

이와 같이 국가별, 상황별로 상업시설에 관한 규정된 내용이 상이하고 광범위하기 때문에 명확한 범주를 설정하는 데에 어려움이 있다. 이에, 본 연구는 연구의 배경과 목적과 본 장의 상업시설에 대한 이론적 고찰을 통해 상업시설의 범주를 테넌트 수와 관계없이 적정 매장면적인 3,000㎡ 이상 75,000㎡ 미만으로 지정하였다.

3. 상업시설 진입동선에 대한 이론적 고찰

3.1 상업시설의 동선체계

4) 구하진, 『상업시설 내 브랜드 경험 공간요소 간 상관성에 관한 연구』, 연세대학교 대학원, 석사학위논문, 2021, p.5-6

5) 문성식, 『복합상업시설 내 보이드 공간의 계획적 특성과 변화에 관한 연구』, 한국문화공간건축학회논문집 통권 52호, 2015, p.120

6) 이동훈, 『Shopping Center Development & Management』, Diamond Consulting, 저서, p.31-32

동선계획은 보행자가 건축물로부터 직접적인 영향을 받는 요소 중 하나이며 상업 공간은 동선계획에 따라 고객의 재방문율과 매출과도 직결된다는 점에서 그 중요성은 더욱 크게 나타난다.⁷⁾ 상업시설에서 동선 체계는 소비자의 통로 기능뿐 아니라 구매 활동을 유발하는 매개수단의 기능을 하며, 출입구, 수직 동선, 수평 동선, 중심 공간으로 분류된다.⁸⁾

3.2 상업시설의 진입동선

상업시설에서의 진입동선은 입구공간이자 사용자들이 공간을 바꾸는 전이공간으로 내, 외부 공간을 포함하기 때문에 진입동선이 상업시설의 성패를 좌우하는 중요한 요소이다.⁹⁾

4. 사례조사 및 분석

4.1 사례분석 범위 및 대상

본 연구는 매장면적 3,000㎡ 이상 75,000㎡ 미만의 규모에서 차별화된 진입동선을 가진 상업시설을 대상으로 상업시설 발전이 선진적인 해외 사례 총 16개를 선정하였으며, 개요는 다음 <표3>과 같다.

표3. 사례분석 대상 건축개요

구분	사례 1	사례 2	사례 3	사례 4
	UNIQLO Park	HARAJUKU Quest	GYRE	With HARAJUKU
소재지	일본, 요코하마	일본, 도쿄	일본, 도쿄	일본, 도쿄
매장면적	5,677㎡	8,082㎡	8,950㎡	9,364㎡
규모	지상 3층	지하 1층 지상 6층	지하 2층 지상 5층	지하 2층 지상 10층
개점	2020년 개점	2025년 예정	2008년 개점	2020년 개점
구분	사례 5	사례 6	사례 7	사례 8
	S C Flaps	Miyashita Park	SHIBUYA Stream	Omotesando Hills
소재지	일본, 치바	일본, 도쿄	일본, 도쿄	일본, 도쿄
매장면적	11,297㎡	15,922㎡	19,686㎡	25,360㎡
규모	지상 6층	지상 4층	지상 3층	지하 6층 지상 6층
개점	2021년 개점	2020년 개점	2015년 개점	2006년 개점
구분	사례 9	사례 10	사례 11	사례 12
	SHIBUYA Parco	Azabudai Hills	TOKYO Portcity	Yokohama Bay Quarter
소재지	일본, 도쿄	일본, 도쿄	일본, 도쿄	일본, 요코하마
매장면적	31,813㎡	37,790㎡	41,273㎡	43,949㎡
규모	지상 19층	지하1층, 지상2층	지하 2층 지상 4층	지하 2층 지상 8층
개점	2020년 개점	2024년 개점	2020년 개점	2006년 개점

7) 김지수, 『대형 복합쇼핑몰의 동선계획 특성에 관한 연구』, 한양대학교대학원, 석사학위논문, 2016, p. vi

8) 윤태준, 『복합상업시설의 공간 활성화에 영향을 미치는 동선계획에 관한 연구』, 건국대학교 대학원, 석사학위논문, 2016, p.19-20

9) PAN HAIZE, 『시지각 경험에 기초한 복합상업시설 입구공간에 관한 연구』, 홍익대학교 대학원, 석사학위논문, 2021, p.7-11

구분	사례 A	사례 B	사례 C	사례 D
	The Commons	Coal Drops Yard	The Pyramid of Tirana	De Heuvel
소재지	태국, 방콕	영국, 런던	알바니아, 티라나	네덜란드, 에인트호번
매장면적	5,000㎡	9,290㎡	11,835㎡	27,000㎡
규모	지상 4층	지상 2층	지상 4층	지상 7층
개점	2016년 개점	2018년 개점	2023년 개점	2015년 현상안

4.2 상업시설 사례 분석

선정된 16개의 해외사례를 매장면적 순서에 따라 나열하였으며 각 사례를 상업시설 입지 유형, 어프로치 유형, 진입동선 유형, 내부동선 유형, 4가지를 분석하였다. 분류 기준에 따른 유형 분석 내용은 다음과 같다.

(1) 상업시설 입지 유형 분석

상업시설의 진입동선은 도심 속 어떤 요소와 연계가 되었는지에 따라 다르게 형성된다. 입지 유형에 따른 분석 결과는 다음 <표4>와 같다.

표4. 상업시설 입지 유형

역사 연계형	상권 연계형	자연 연계형
4,5,7,B	2,3,6,8,9,10,A	1,11,12,C,D

분석 결과, 인근 역사와 상업시설 사이를 연결한 역사 연계형, 상권가의 시너지 활성화를 위한 상권 연계형, 자연환경의 맥락을 활용한 자연 연계형 3가지로 분류되었다.

(2) 어프로치 유형 분석

어프로치 유형 분석은 메인 어프로치와 서브 어프로치를 나누어 분석하였으며, 분석 결과는 다음 <표5>와 같다.

표5. 어프로치 유형

일반형 메인 어프로치		관통형 메인 어프로치
계단형	중층형	내부형
1,2,3,6,9,10,C	5,7,11,12	4,8,A,B,D

◀.....●: 메인 어프로치 ←●: 서브 어프로치

분석 결과, 메인 어프로치가 아닌 서브 어프로치에서 차별화된 어트랙션 전략이 드러나고 있음을 알 수 있었으며 이에 따라, 서브 어프로치의 유형을 중심으로 분석하였다. 메인 어프로치는 일반적으로 계획하되, 이와 다른 접근성을 가지는 계단 형태의 서브 어프로치인 계단형과 교량을 통해 진입하는 중층부로부터 나타났다. 또한, 건물 내부를 관통하는 메인 어프로치를 지나 내부에서 서브 어프로치가 위치해있는 내부형까지 총 3가지 유형으로 분류되었다.

(3) 진입동선 유형 분석

앞서, 서브 어프로치에 대한 유형에 관해 분석한 내용

을 바탕으로 서브 어프로치에 대한 진입동선의 유형을 분석하였다. 이에 관한 분석 결과는 다음 <표6>과 같다.

표6. 진입동선 유형

외부의 노출		내부의 포함	
층별 외부진입형	데크(테라스)형	순환형	교차형
1,2,3,6,9,10,C	4,5,11,12	8,A	7,B,D

분석 결과, 서브 어프로치의 진입동선은 외부로 드러내거나 내부로 감추는 형식으로 크게 구분되었다. 외부로 노출시켰을 때 각 층별 진입동선이 존재하는 층별 외부진입형과 외부에서 접근 가능한 테라스를 가진 데크형으로 분류되었으며 내부로 포함하였을 때 관통된 메인 어프로치를 따라 순환하며 진입하는 순환형과 다수의 수직동선을 통해 진입하는 교차형으로 총 4가지로 분류되었다.

(4) 내부동선 유형 분석

상업 공간은 동선계획에 따라 고객의 재방문율과 매출과도 직결되며 그중에서 내부동선계획도 포함된다. 이에, 내부동선을 분석하여 다음 <표7>과 같이 도출되었다.

표7. 내부동선 유형

회유형	복도형	자유형
2,3,5,8,9,A	4,6,7,B	1,10,11,12,C,D

분석 결과, 한 부분을 기점으로 단일 방향으로 순환하는 회유형과 하나의 보행자 동선을 주축으로 편복도 또는 중복도 형태로 매장이 위치해있는 복도형, 아무런 제약 없이 소비자의 선택에 따른 자유형으로 분류되었다. 부가적으로, 통상 매장면적이 작을수록 회유형으로 나타났고, 매장면적이 클수록 자유형의 내부동선체계를 가지고 있음을 알 수 있었다.

4.3 종합분석 및 소결

16가지의 상업시설 해외사례를 분석한 결과, 메인 어프로치와 서브 어프로치를 구분하고 서브 어프로치를 입체적 진입동선으로 계획하면서 과거 상업시설과는 다른 양상을 보이고 있으며, 비교적 최근 개점된 사례들이 외부형 입체적 진입동선의 형태를 보이는 경향이 있었다. 이상 내용을 바탕으로 진입동선과 어프로치를 종합분석하여 새로운 조합유형을 도출하고 이를 기준으로 입지유형, 내부동선 각각의 관계성을 분석하였다. 그 결과, 뚜렷한 결과를 확인할 수 있었으며 이에 대한 내용은 다음과 같다.

(1) 진입동선 유형과 어프로치 유형의 종합분석

진입동선의 유형과 어프로치 유형을 종합적으로 분석한 결과 <표8>처럼 나타났으며, 뚜렷한 특징을 가진 입체적 진입동선인 C1, C2, C3의 3가지 조합유형이 <표9>와 같이 도출되었다. 이와 같은 분석 내용은 다음과 같다.

첫째, 계단형 어프로치의 경우 모두 층별 외부진입형에 포함되었으며 외부계단동선을 활용한 서브 어프로치를 통해 외부에서 각 층별 진입이 가능하다는 장점이 있다. (C1)

둘째, 중층형 어프로치의 경우 브릿지를 활용하였다는 것이 가장 큰 특징으로, 사례 5,11,12가 외부에서 오는 브릿지와 테라스가 직결된 데크형태를 띠고 있으며, 사례 7의 경우 외부브릿지가 내부로 연장되어 교차형의 진입동선을 가지고 있어 C2에 포함시키지 않았다. (C2)

셋째, 내부형 어프로치의 경우 외부의 특징점 없이 모두 내부형태의 진입동선이 계획되었으며 관통된 메인 어프로치를 활용하여 외부가로구조를 건물 내부동선까지 연장시키는 유형으로 사례 7까지 포함하여 분류하였다. (C3)

표8. 진입동선 ↔ 어프로치 유형 종합분석

구분		어프로치 유형		
진입동선 유형		계단형	중층형	내부형
외부	층별 외부진입형	1,2,3,6,9,10,C		
	데크형		5,11,12	
내부	순환형			8,A
	교차형		7	4,B,D

표9. 진입동선 + 어프로치 종합 분석

진입동선 + 어프로치 종합분석			
구분	C1	C2	C3
진입동선	층별 외부진입형	데크형	순환형, 교차형
어프로치	계단형	중층형	내부형
동선유형 (조합)	외부입체동선 (계단 + 순환)	외부입체동선 (테라스 + 브릿지)	내부입체동선 (관통 + 수직코어)
사례번호	1,2,3,6,9,10,C	5,11,12	4,7,8,A,B,D

(2) 입체적 진입동선의 관계성 분석

상업시설의 동선계획을 위해 C1, C2, C3의 입체적 진입동선과 입지 및 내부동선간의 관계성을 <표10,11>과 같이 분석하였으며, 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 역사 연계형의 경우 C3 유형이 많이 나타났으며, 그 이유로는 역사의 진출입동선을 상업시설 내부까지 연장시킴으로써 집객력을 향상을 위함이라 보여진다. 상권 연계형은 상권 시너지 활성화를 위해 층별 진입이 가장 용이한 C1 유형이 가장 뚜렷하게 나타났고, 자연 연계형은 고르게 분포된 양상을 보이고 있으며 C1, C2처럼 외부입체동선으로 계획한 경우 자연의 맥락을 수용하여 형태적으로 취하고 있음을 알 수 있었다. 결과적으로 입지유형에 따라 입체적 진입동선이 상이하게 결정되고 있다.

둘째, 내부동선과의 관계성은 뚜렷한 결과없이 고르게 분포되어 있었다. C2 유형에 복도형 동선이 존재하지 않는 이유로는 회유형과 자유형이 데크와의 연계에 있어 해당 사례에 적합하기에 없는 것으로 보여지나, 추가적인 사례 조사 및 분석이 이루어질 경우 나타날 것으로 사료된다. 결과적으로 입지유형과는 달리 내부동선은 입체적 진입동선의 계획에 따라 결정되는 관계성을 나타내고 있다.

종합적으로, 입체적 진입동선, 입지유형, 내부동선 세 가지의 관계성을 미루어 보았을 때 입지유형에 의해 입체적 진입동선이 결정되고, 결정된 입체적 진입동선에 의해 내부동선이 결정되는 포괄식 관계성(입지유형 > 입체적 진입동선 ≥ 내부동선)을 보이고 있음을 확인할 수 있었다.

표10. 입체 진입동선 ↔ 입지 관계성

입체적 진입동선 + 입지 관계성			
구분	역사 연계형	상권 연계형	자연 연계형
입체적 진입동선	C1	2,3,6,9,10	1,C
	C2	5	11,12
	C3	4,7,B	8,A D

표11. 입체 진입동선 ↔ 내부동선 관계성

입체적 진입동선 + 내부동선 관계성			
구분	회유형	복도형	자유형
입체적 진입동선	C1	2,3,9	1,10,C
	C2	5	11,12
	C3	8,A	4,7,B D

5. 결론

본 연구에서는 국내 상업시설에 필요한 차별화된 어트랙션 요소를 가진 진입동선을 초점으로 분석을 진행하였으며, 그 결과 다음과 같다.

첫째, 과거 상업시설의 간결한 단일형 어프로치와는 달리 내, 외부적 요소를 활용한 다양한 어프로치 유형을 가지고 있으며, 서브 어프로치의 활용도가 높게 나타났다.

둘째, 어프로치와 진입동선간의 종합분석을 통해 입체적 진입동선이 차별화된 어트랙션 전략임을 확인하였으며 계단형태와 테라스형태의 외부입체동선(C1, C2)과 내부형 입체동선(C3) 3가지로 분류된다. 이를 통해 집객력과 경쟁력을 갖춘 상업시설의 양상을 보이고 있다.

셋째, 입체적 진입동선은 입지유형과 내부동선에 영향을 미치며 [입지유형 > 입체적 진입동선 ≥ 내부동선]의 포괄식 관계성을 가지고 있다.

따라서, 상업시설의 진입동선계획은 입지유형에 따라 달라지고 진입동선은 입체적 형태를 띠며 입체적 진입동선에 의해 내부동선체계가 결정된다.

위와 같은 결론을 통해 본 연구는 국내 상업시설의 질적 발전과 새로운 변화를 주는 데에 그 의의를 가진다.

참고문헌

1. 이영주, [복합상업시설 매개공간과 어트랙션 요인의 상관성에 관한 연구] 한국공간디자인학회논문집 제14권 7호, 2019
2. 김하나, 『복합상업시설의 공간계획에 관한 연구』, 서울대학교 대학원, 2013
3. 구하진, 『상업시설 내 브랜드 경험 공간요소 간 상관성에 관한 연구』 연세대학교 대학원, 석사학위논문, 2021
4. 문성식, 『복합상업시설 내 보이드 공간의 계획적 특성과 변화에 관한연구』 한국문화공간건축학회논문집 통권 52호, 2015
5. 이동훈, 『Shopping Center Development & Management』 Diamond Consulting, 저서
6. 김지수, 『대형 복합쇼핑몰의 동선계획 특성에 관한 연구』 한양대학교대학원, 석사학위논문, 2016
7. 윤태준, 『복합상업시설의 공간 활성화에 영향을 미치는 동선계획에 관한 연구』 건국대학교 대학원, 석사학위논문, 2016
8. PAN HAIZE, 『시시각 경험에 기초한 복합상업시설 입구 공간에 관한 연구』 홍익대학교 대학원, 석사학위논문, 2021