

상업시설

도시 및 지역 계획학과

20508879 이재영 :D

20502044 김옥경 :-)

20509357 추희연 XD



목차

1. 교과서 정리
- 정의와 분류

2. 법규검토

3. 도시 내 입지조건

4. 개발사례

*참고문헌



상업시설이란?

상품을 사고 팔아 이익을 얻는 일, 또는 그러한 목적으로 하는 사업. 곧, 도매업·소매업·중개업 따위의 영업을 하는 시설



One step 상점



상점 건축의 분류

* 쇼핑센터

- 개발업자가 개설한 소매 서비스 등의 판매 시설이다

* 백화점

- 동일 경영체에 의한 의식주 전반의 대규모 소매업이다

* 도매점

- 이익은 적고 자금 회전이 목적이다.

* 전문점

- 고도의 상품 지식이 필요

* 양판점

- 셀프서비스계 체인점이다.

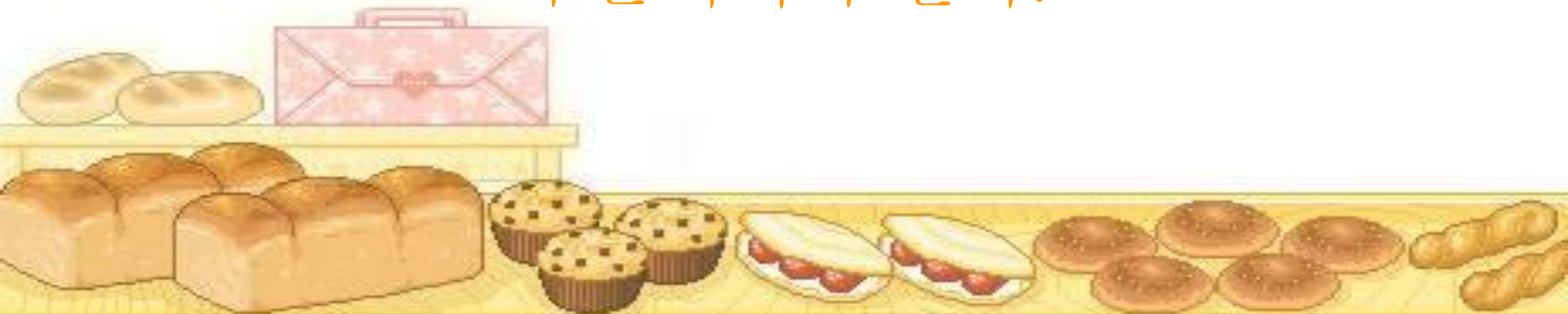
* 일반상점



상점의 구비 기능

상점이 갖추어야 할 부분은 크게 매장부
분과

관리부분으로 분류되며, 상점내의 기능은
고객 및 종업원 부문과 상품부문으로
구분되어야 한다.



기본계획 : 외관과 전시조건

구매자의 욕구를 충족시키기 위해
개성적이며 안전하고 경제적인 구조와
외관과 전시계획을 수립



기본계획 : 접근성 고향을 위한 조건

접근성을 높이기 위해서 고객의 호기심을 유도하고 친밀감을 갖게 하여야 한다. 이를 위해서는 상점 바닥면의 재질, 천장높이, 층 높이의 고저차이에 대한 배려 및 상점의 특성을 강조시키기 위한 업종별 분위기를 고려하여야 한다.



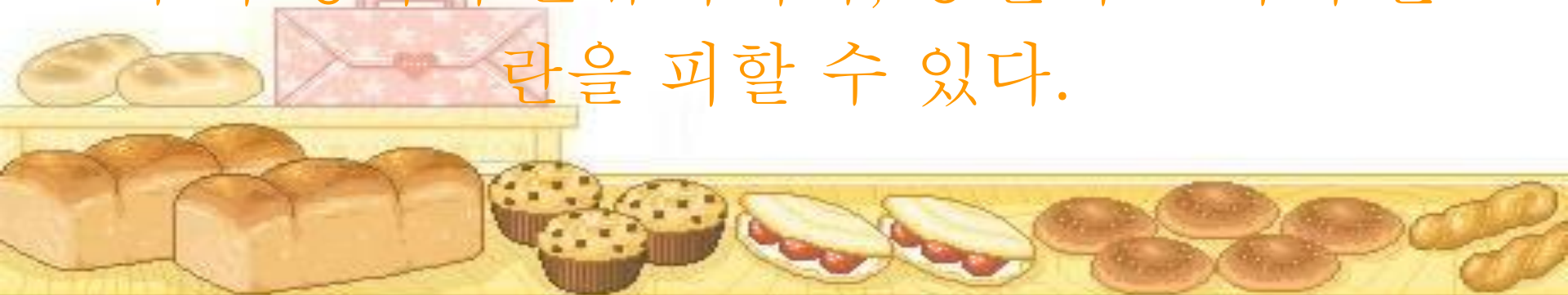
평면계획 : 동선

상점의 동선은 고객, 직원, 상품의 3개 동선 즉, 고객이 외부에서 상점내부로 유입되는 동선과 직원이 손님을 맞이하는 판매하는 동선, 그리고 상품의 반입 및 반출, 사무 동선의 세가지로 분류된다.



평면계획 : 동선

다른 동선은 주요 판매공간과 화장실, 커피숍 등의 서비스 공간의 창고나 점원대기실을 연결하는 동선이다. 상품을 고르는 주요공간과 서비스공간에 가기 위한 동선은 입구에서부터 명확히 분류하여야, 동선의 교차의 혼란을 피할 수 있다.



외관 계획

외관 계획은 외부와의 관계에 의한 분류와 형태에 의한 분류 2가지로 나뉘어 집니다.



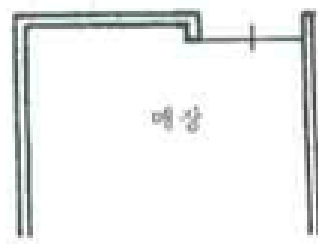
외관계획 : 외부와의 관계에 의한 분류

* 개방형

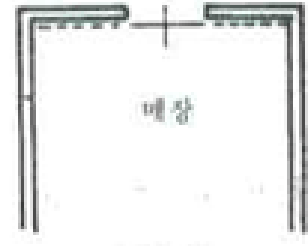
개방형 → 인접공간과 개방공간 → 개방형



개방형



폐쇄형



중간형

그림 4-44 외형에 의한 파사드 유형

두 가지 영식을 조합한 영식으로 가장 일반적으로

채용되고 있는 형식



외관계획 : 형태에 의한 분류

* 평형

가장 일반적인 형식, 점내를 넓게 사용 채광에 유리

* 돌출형

종래에 많이 사용된 형식, 특수 소매상에 사용

* 만입형

상점 내에 들어가지 않고도 물품을 볼 수 있는 형

* 홀형

만입부를 더 넓혀 홀형식으로 채택한 것



세부계획 : 진열장과 출입구

진
고
간

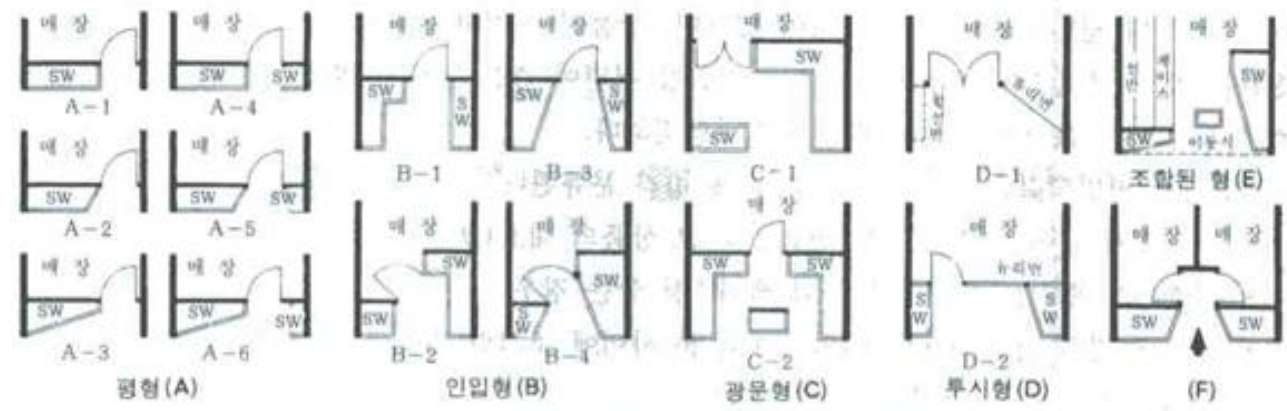


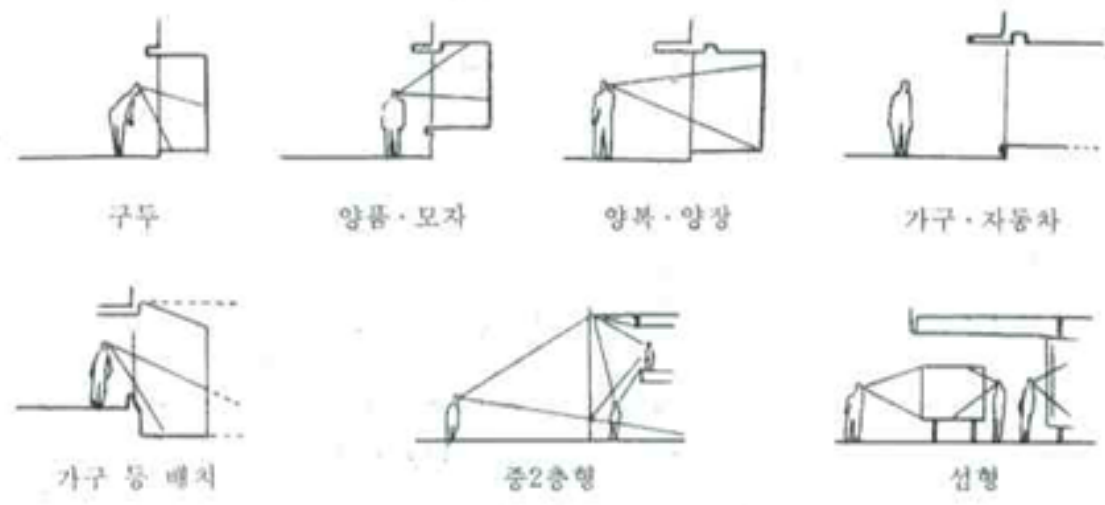
그림 4-52 매장과 진열장(show window)의 평면형식

심



세부계획 : 진열장의 크기

상점 중
유리의



다르고
결정

그림 4-55 상품별 진열장의 단면형식



세부계획 : 진열장 내부조명

상점 내부의 조명은 진열장 구조, 진열 상품의 종류 및 배치에 따라 적절한 조명방법이 쓰여지는데 직접조명, 반간접조명, 국부조명 등이 있다.



세부계획 : 진열대

진열대는 진열장의 경우와 동일한 주의와 배려가 필요하며, 고객의 시선을 끌며 구매력을 높이도록 계획되어야 한다.

상점의 종류와 성격에 따라 다양 그러나 작업능률을 고려하여 동일한 상점내의 진열대는 통일하는 것이 좋다.

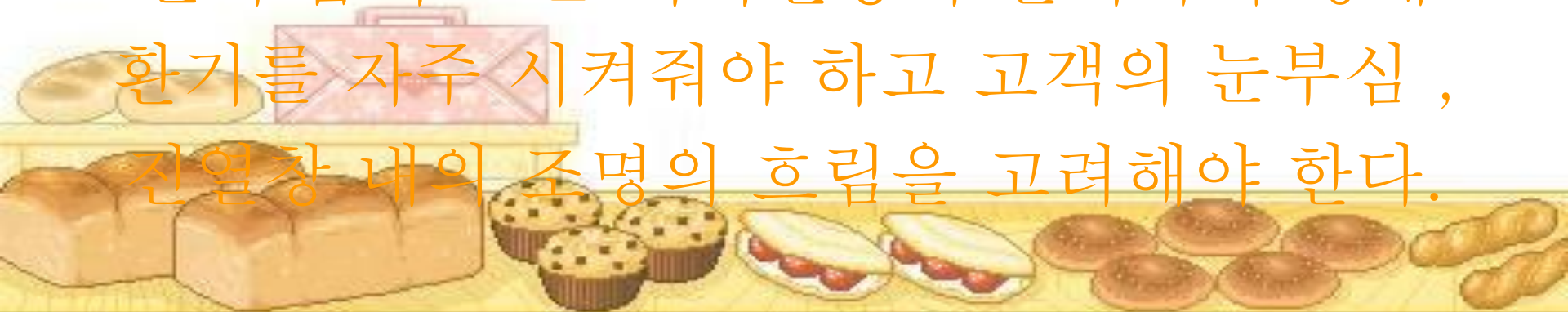


안쪽깊이 50-60cm 길이 1.5m-1.9m 높이가 0.0.-1.10m정도

진열장 계획 시 고려하여야 할 사항

고객을 상점 내로 유치하기 위하여 진열장은 대단히 중요한 역할을 하므로 상점의 위치, 교통량, 도로의 크기, 매장 출입구 등을 고려

하여야 한다. 그리고 진열창을 설계 후 유리면의 습기 또는 서리현상이 일어나지 않게 환기를 자주 시켜줘야 하고 고객의 눈부심, 진열창 내의 조명의 흐림을 고려해야 한다.



매장계획 : 가구배치

영업성과에 중요한영향을 끼치며
매장구성은 진열대를 비롯한 가구의 배치가
결정



가구배치시 고려해야 할 사항

상품이 고객에게 잘 보이도록 해야 하고 고객에게 부담을 주지 않고 감시가 용이하게 하며 종업원의 동선이 확실히 효과적이어야 하며 매장 앞쪽에 모든 상품의 진열실을 마련하는 것도 효과적이다.

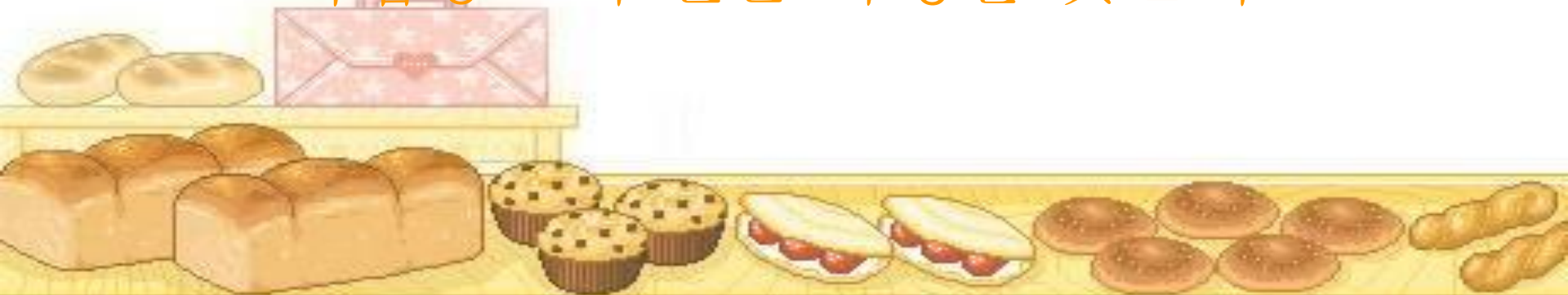


Two step 백화점



백화점의 개요

대규모의 소매업으로 넓은 매장이 있다.
의식주에 관하여 다양한 상품을 판매한다.
대 자본으로 최대의 서비스와 신용을 목표
복합용도의 건물 특성을 갖는다.



백화점의 기능

* 고객권

쇼핑 이외의 다양한 서비스 시설로 판매권과 결합

* 상품권

반출입, 보관, 배달의 권역으로 고객권과는 분리한다

* 종업원권

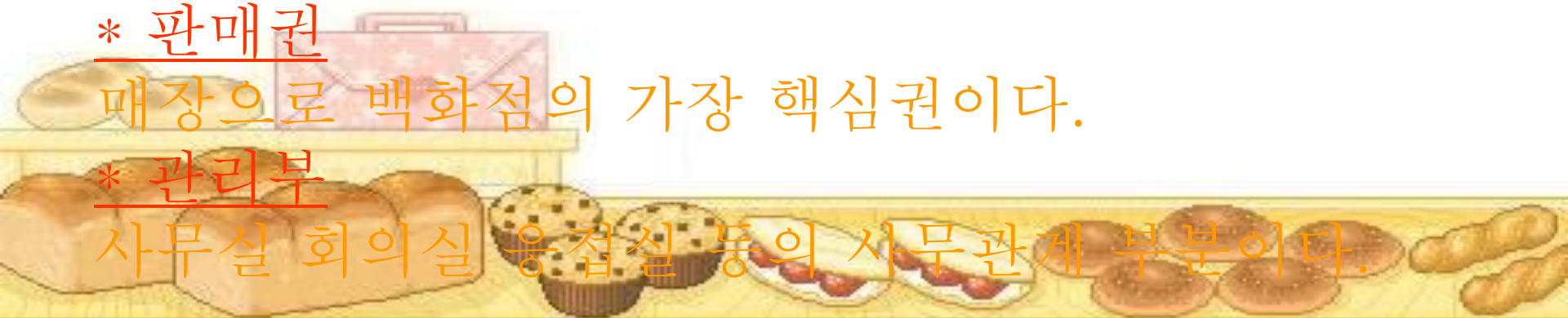
직원용 시설로 고객권과는 별개의 계통으로 위치한다

* 판매권

매장으로 백화점의 가장 핵심권이다.

* 관리부

사무실 회의실 응접실 등의 사무관계 부분이다.



고객권 과 상품권 그리고 종업원권은 뒤에서
설명이 계속 됩니다.



백화점 건축의 성격

고
층
건
築



그림 4-4 개명형의 백화점(다이아루 백화점, 일본)



백화점의 종류

표 4-1 백화점의 분류

경영 특성 별 분류	• 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
입지 별 분류	• 도·심형	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.

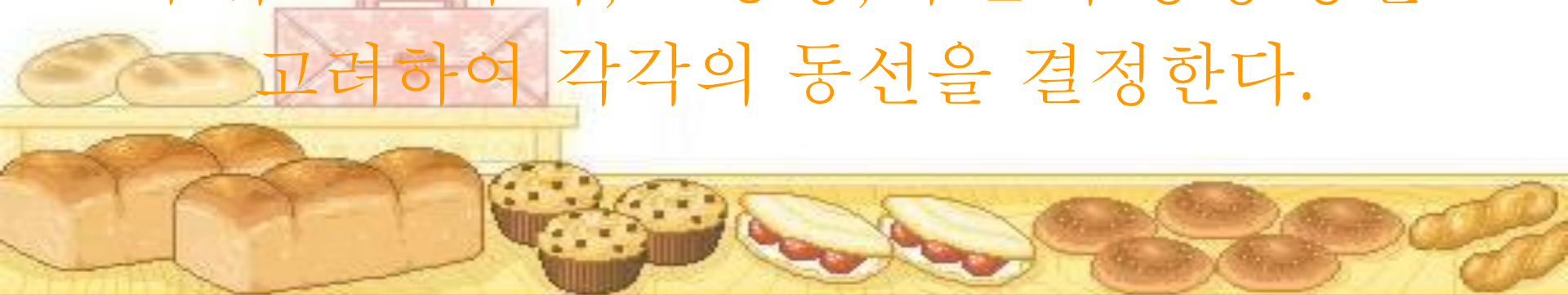


기본 계획 : 배치 계획

주 도로에서의 고객 동선과 상품의 반입 및
반송을 위한 동선과는 분리시킨다.

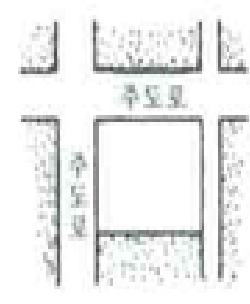
고객, 점원, 상품의 반출입에 해당하는 각 동
선의 혼잡을 최대한 억제한다.

주위 도로의 폭, 교통량, 부군의 상황 등을
고려하여 각각의 동선을 결정한다.

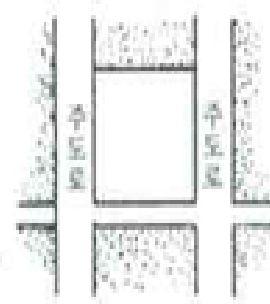


기본계획 : 입지조건

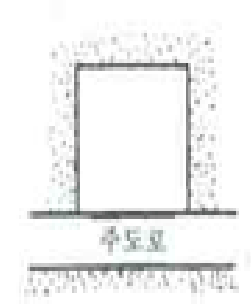
배치권은 현행이 아니라 계획된 배치가 될 때



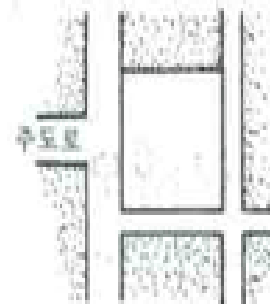
인접한 2면의 도로가
변화가인 경우



2개의 변화가 사이에
있는 경우



1면만 도로에 접해
있는 경우



주도로가 T자형으로
건물전면에 있는 경우

그림 4-8 주도로(main road)와 부지와의 관계

이런 경우 배치가 가능하고, 배치가 안되면 배치가 안된다.

설을 고려해야 한다.



기본계획 : 배치

주요도로에서 오는 고객의 교통로와 상품의 반입 및 발송을 위한 교통로는 분리하여 복잡하지 않도록 한다. 고객, 점원 및 상품의 반입로를 어느 도로에 유도하느냐는 주위 도로 폭, 교통량, 부근의 환경을 고려하여야 한다.



세부계획 : 기동간격

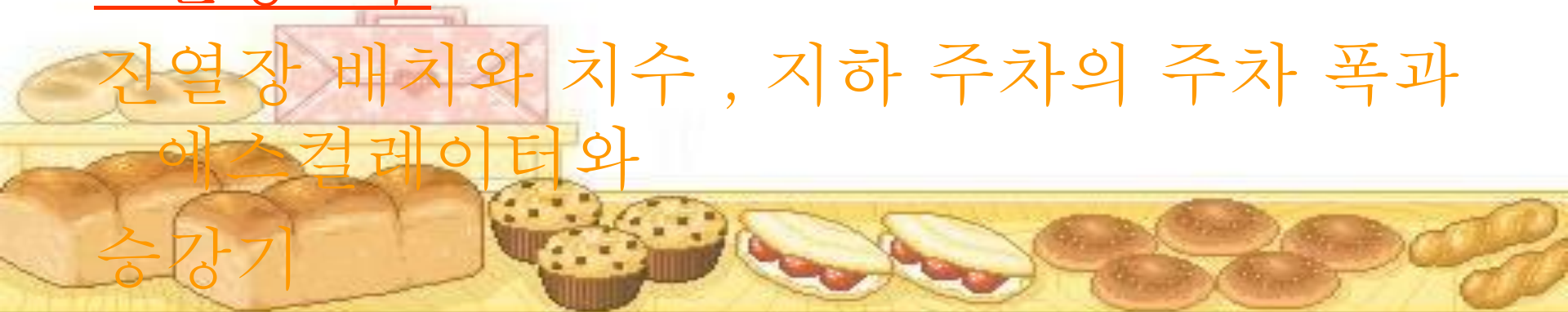
* 기동

진열대와 지하주차를 고려하고 기동으로 인한 고객의 시야가 방해 받지 않아야 한다.

* 결정요수

진열장 배치와 치수, 지하 주차의 주차 폭과 에스컬레이터와

승강기



세부계획 : 층고

: 매장 특성에 따라 유효한 분할이 되어야 한다.

1층 : 3.5 - 5.0m (쾌적한 느낌과 편안함)

기준층 : 3.30 - 4.0 m

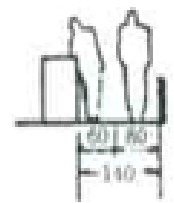
지하층 : 3.4 - 5.0m

최상층 : 식당 혹은 연회장 등으로 사용되기에
기준층보다 높게 한다.

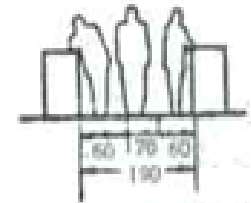


세부계획 : 통로 폭

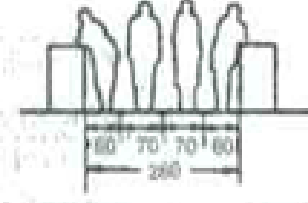
객의 일반 통로



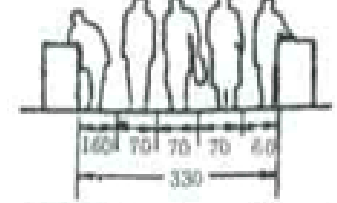
편측통로



내측통로(최소)



부통로(sub corridor)



주통로(main corridor)

그림 4-13 판매장내의 통로유형 및 치수



진열대 배치

* 직각 배치

면적의 경제적 이용이 가능하나 단조로운 단점이 있다.

* 대각선 배치

부통로를 45도로 배치하여 동선에 변화감이 있다.

* 유선 배치

상품과 고객의 동행에 따라 유기적 배치가 가능하고 폭면형의

기연대기 피오히디



고객용 서비스시설

* 레스토랑, 커피숍, 음식점

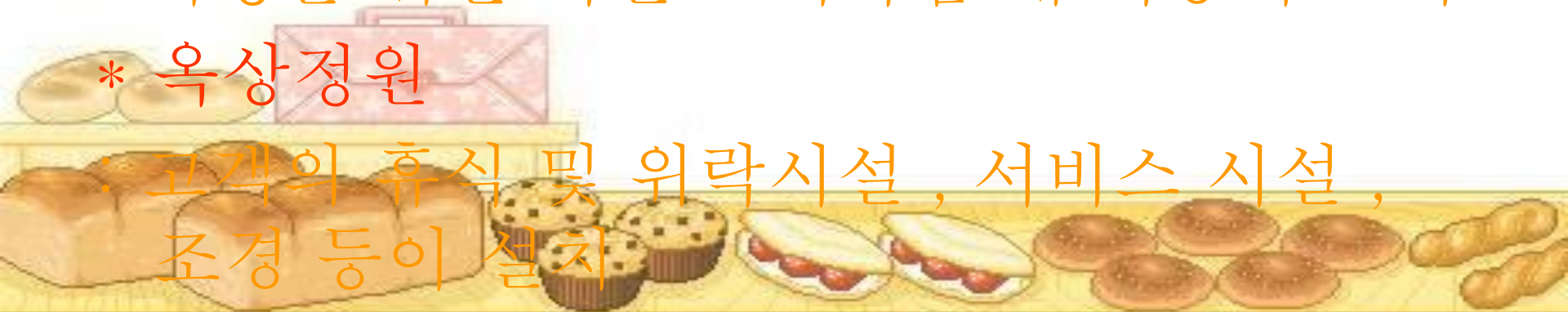
: 가장 중요한 시설, 최근에는 레스토랑, 커피숍, 음식점 등의 상점을 배치 식당가를 형성하는 경향

* 미용실

: 여성을 위한 시설로 백화점 내 비중이 크다

* 옥상정원

: 고객의 휴식 및 위락시설, 서비스 시설, 조경 등이 설치



직원 관계시설

* 직원출입구 : 출 퇴근시 및 외출 시 출입구로서 고객용과 분리 되어있고 타임 레코더가 설치 로커룸도 설치되어 있다.

* 직원교통 : 직원용 계단과 엘리베이터가 있으며 남 녀 구별로 직원용 화장실이 설치되어 있고 판매장으로 출입하는 출입구가 있다.

* 직원서비스시설 : 직원식당과 의무실 휴게실 면회실 교육실 등이 있다.

상품관계시설

: 상품을 판매장에 반입하고 상품을 보관하며, 상품의 배달 및 발송을 처리, 검사, 가격표시 등을 행하는 시설이다.

상품반입시설로 주차장 및 하역장 그리고 반입실 상품창고 상품검사실 가격표시설이 있고 상품발송시설 등이 있다.



도시 내 입지조건

상점

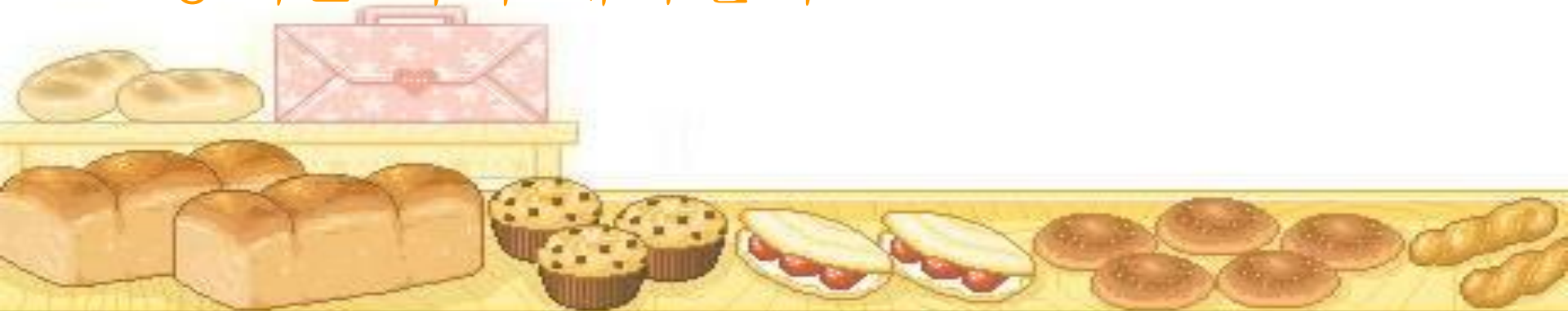
- * 교통이 편리하고 상점의 면이 도로와 많이 접하는 곳에 위치한다.
- * 고객의 시야에 잘 보이고 변화한 곳에 위치한다.
- * 지면의 굴곡이 심하거나 외진 곳을 피한다.
- * 같은 종류의 상점이 많이 있는 곳을 택한다.



도시 내 입지조건

백화점

- * 고객이 될 인구의 수와 구매력 파악한다.
- * 교통량과 교통 기관과의 연계를 고려한다.
- * 부근 백화점 및 상점 블록의 형성과 영업 상태를 파악 해야한다.



법규검토 : 건립 가능한 용도지역

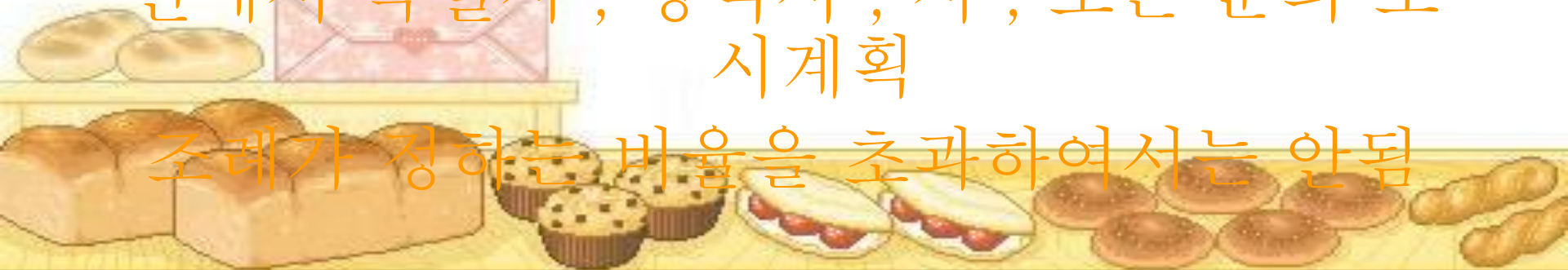
- * 제1종일반주거지역 (4층이하) : 건폐율 60 % 용적율 100-200% 최소대지면적 60 m²
- * 제2종일반주거지역 (15층이하) : 건폐율 60 % 용적율 150-250% 최소대지면적 60m²
- * 제3종일반주거지역 : 건폐율 50% 용적율 200-300% 최소대지면적 60m²
- * 준주거지역 : 건폐율 70% 용적율 200-500% 최소대지면적 60m²
- * 중심상업지역 : 건폐율 90% 용적율 400-1500% 최소대지면적 150 m²
- * 일반상업지역 : 건폐율 80% 용적율 300-1300% 최소대지면적 150 m²
- * 근린상업지역 : 건폐율 70% 용적율 200-900% 최소대지면적 150m²
- * 유통상업지역 : 건폐율 80% 용적율 200-1000% 최소대지면적 150 m²
- * 전용공업지역 : 건폐율 70% 용적율 150-300% 최소대지면적 150m²
- * 일반공업지역 : 건폐율 70% 용적율 200-350% 최소대지면적 150m²
- * 준공업지역 : 건폐율 70% 용적율 200-400% 최소대지면적 150m²
- * 생산녹지지역 : 건폐율 20% 용적율 50-100% 최소대지면적 200m²
- * 자연녹지지역 : 건폐율 20% 용적율 50-100% 최소대지면적 200m²

법규검토 : 건폐율

도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정

도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그 구역의 최대한도 건폐율 40%이상의 범위 안에서 특별시, 광역시, 시, 또는 군의 도시계획

조례가 정하는 비율을 초과하여서는 안됨



법규검토 : 건폐율 완화

* 완화대상 : 일반상업지역 , 근린상업지역
준 주거지역의 방화지
구내

* 완화조건 : 당해 건축물의 주요구조부가
내화구조인 것

당해 건축물의 대지가 가로 모퉁이에 있
는 대지



법규검토 : 용적율 완화 (1)

- * 완화대상 : 준 주거지역 , 중심상업지역 , 일반상업지역, 근린상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준 공업지역 , 특별시, 광역시, 시, 군, 도시계획조례로 정함
- * 완화범위 : 해당 용적율의 120%이하의 범위안에서 정함



법규검토 : 용적율 완화 (2)

* 완화대상 : 상업지역, 아파트지구, 도시재개발법에 의한 재개발구역

• 완화범위 : 대지면적의 일부를 공원/광장/도로/하천 등의 공지를 설치/조성하여 제공하는 경우

용적율은 도시/관리/농림/자연환경보전지역에 해당하는 용적율의 200%이하의 범위 안에서의 완화



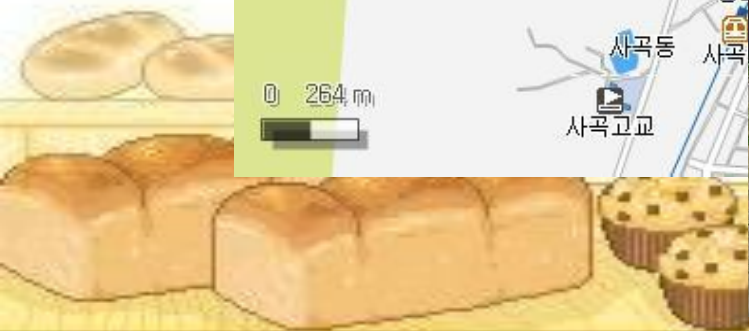
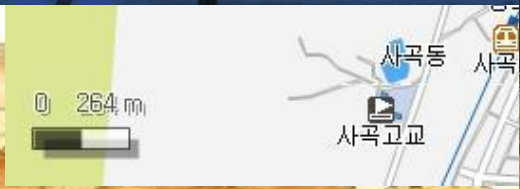
☆ 파우치프린트 & 베이킹 재료 ☆

* 개발사례 *

롯데마트 구미점
롯데백화점 대구점

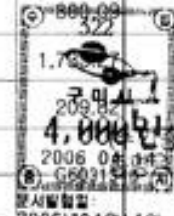


롯데마트 구미점 주변지역



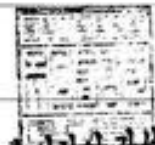
롯데마트 구미점

고유번호		4719011100-1-04650000					장 번호		1-1	
대지위치		경상북도 구미시 신평동		지 번	465 외31필지	영칭및번호	롯데마트 구미점		책이사형	
대지면적	23,853㎡	연 면 적	58,064.18㎡	지 역	준공업지역	지 구			구 역	
건축면적	13,541.34㎡	용적률신정용 연 면 적	36,993.46㎡	주구조	철근콘크리트구조	주 용 도	판매및업무시설,과학연구및 복지 시설,문화및정화시설,관광시설		층 수	지하 1층/지상 5층
건 피 율	56.77%	용 적 륜	155.09%	높 이	27.1 m	지 붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동	㎡
건 축 물 현 황					소 유 자 현 황					
구분	층별	구 조	용 도	면적(㎡)	성명(명칭) 주인등록번호 (부동산등기용등록번호) 롯데쇼핑(주)롯데마트사업 본부	주 소	소유권 지 분	변 동 일 자	변 동 영 인	
주1	지1	철근콘크리트구조	대형점	2,327.9	110111-0*****	서울특별시 중구 소공동 1번지		2005.12.13	소유자등록	
주1	1층	철근콘크리트구조	대형점	13,530.52						
주1	2층	철근콘크리트구조	대형점	13,297.45		- 이하 여백 -				
주1	3층	철근콘크리트구조	대형점	11,714.38						
주1	3층	철근콘크리트구조	학원	636.53						
주1	3층	철근콘크리트구조	공연장	418.44						
주1	3층	철근콘크리트구조	체육단련장	764.56						
주1	4층	철근콘크리트구조	대형점	12,718.36						
주1	4층	철근콘크리트구조	체육단련장	412.86						
주1	4층	철근콘크리트구조	학원							
주1	5층	철근콘크리트구조	대형점							
주1	5층	철근콘크리트구조	학원							
		- 이하 여백 -								



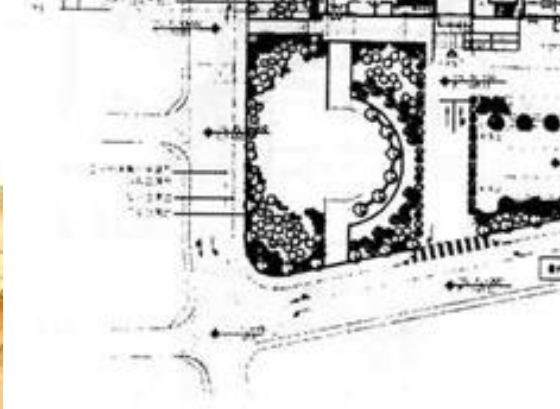
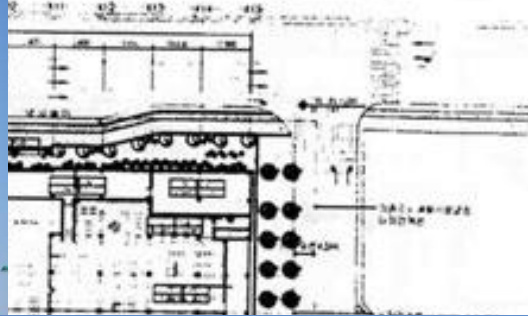
구미시 장

지가 인영(정부)되지 아니한
그 효력을 보증할 수 없습니다.



건축물대장에 의하여 작성한 등본입니다.

롯데마트 구미점



롯데마트 구미점



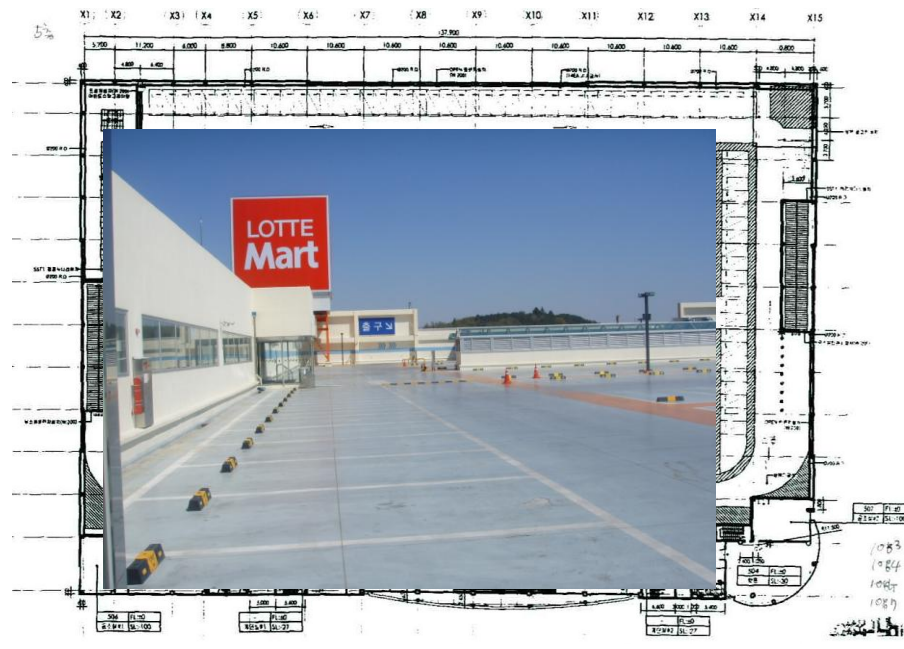
롯데마트 구미점



롯데마트 구미점



롯데마트 구미점



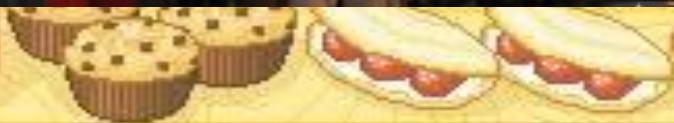
롯데마트 구미점 직원관계시설



롯데마트 구미점 상품관계시설



롯데백화점 대구점



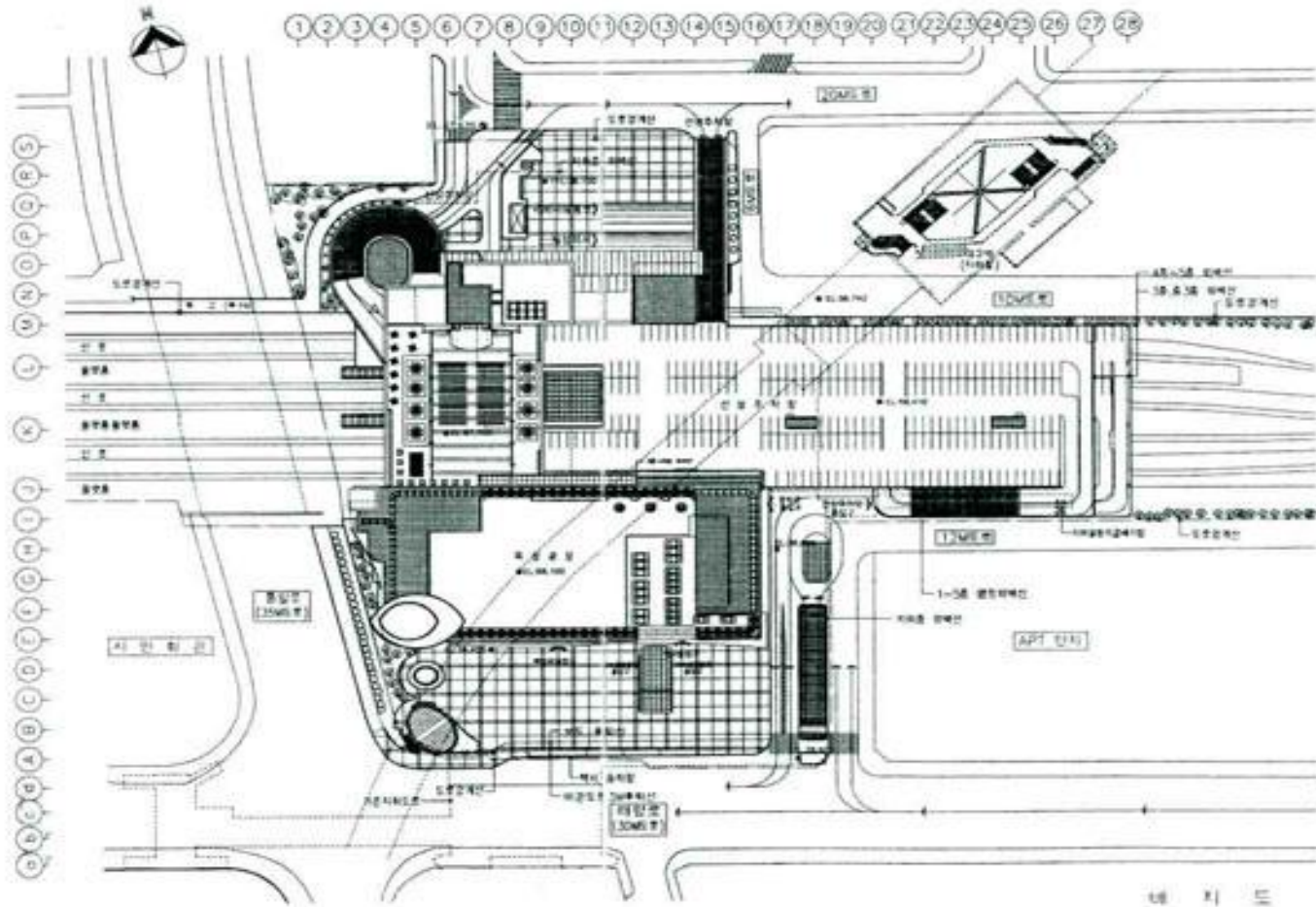
롯데백화점 대구점

고유번호		2723010200-3-03020155		집합건축물대장 (표제부,갑)				장번호	1-1
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가			지번	302-156 외32필지	영칭및번호	대구민자역사	호수	세대,호/거구
대지면적	48,408.9㎡	연면적	105,123.98㎡	지역	중심상업지역 외2	지구	중심지매관지구 외2	구역	
건축면적	18,704.02㎡	용적률상한율 연면적	55,734.19㎡	주구조	철골철근콘크리트구조	주용도	판매및영업시설	층수	지하 3층/지상 10층
건폐율	38.64%	용적률	115.13%	높이	55.6m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	없음
건축물현황									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지하3층	철골철근콘크리트구조	소매시장	3,904.91	주1	옥탑1	철골철근콘크리트구조	소매시장	209.57
주1	지하2층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,제2층근린생활시설	13,469.49			- 이하 여백 -		
주1	지하1층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,주차장	8,508.67					
주1	1층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,공연장,주차장	5,351.26					
주1	2층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,공연장,주차장,공영주차장	4,307.03					
주1	3층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,공연장,주차장	18,607.15					
주1	4층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,공연장,주차장	16,060.18					
주1	5층	철골철근콘크리트구조	소매시장,철도역사,공연장,주차장	7,667.12					
주1	6층	철골철근콘크리트구조	소매시장,공연장	7,905.22					
주1	7층	철골철근콘크리트구조	소매시장,공연장	4,964.12					
주1	8층	철골철근콘크리트구조	제2층근린생활시설(판매및영업시설)(공연장)	4,505.3					
주1	9층	철골철근콘크리트구조	문화및집회시설(공연장)	4,963.52					
주1	10층	철골철근콘크리트구조	문화및집회시설(공연장)	3,100.44					

* 항목은 총괄표제부기 있는 경우에만 작성하지 아니합니다.
30304-15731번
'97. 10. 9 호선

207mm x 210mm
중도지260g/㎡

롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



롯데백화점 대구점



10층 상영관



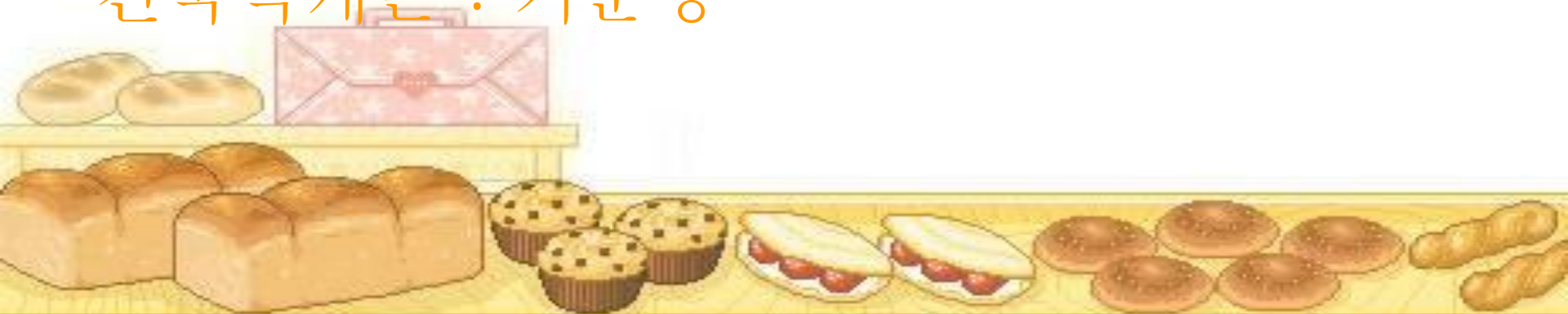
롯데백화점 대구점 첨부사진



참고문헌

건축계획 각론 : 세진사 / 최성연 최경락

건축학개론 : 기문당



파사드

: 건축물의 주된 출입구가 있는 정면부



부족한 자료 경청해 주셔서 감사합
니다.

