

폐점한 대형마트, 노인복지시설로의 리모델링 제안

1. 제안 배경

1.1 제안 배경

전자상거래의 급속한 성장과 소비자의 구매 패턴 변화로 인하여 오프라인 대형 상업시설(대형마트)들은 큰 어려움을 겪고 있다. 정부의 소상공인 보호 정책과 코로나 팬데믹의 영향으로 소비자들은 온라인 장보기에 익숙해지면서 오프라인의 경쟁력이 떨어졌다. 이로 인해 대형마트들이 잇따라 폐점하고 있으며, 도심 내 대형 유휴 공간들이 증가하고 있다. 이러한 도심 내 대형 유휴 공간(폐점한 대형마트)을 재조명하여 효율적으로 활용할 필요가 있다. 한편, 2023년 기준, 우리나라 65세 이상의 고령 인구가 전체 인구의 18.4%를 차지하면서, 노인복지시설의 수요가 급증하고 있다. 최근 도심 속의 삶을 희망하는 노인 인구가 증가하면서 도심형 노인복지주택의 공급이 필요하다. 대형마트는 타 유휴공간(학교, 공장, 창고 등)과 달리 도심에 위치해 기존 인프라를 활용한 복지 서비스 제공에 유리하며, 폐점한 대형마트를 재활용하면 도심 내 신규부지 확보의 곤란을 해결할 수 있다[1].

1.2 폐점한 대형마트 노인복지주택 전환 필요성

1.2.1 대형마트 현황

다양한 온라인 플랫폼이 성장함과 동시에 코로나 19 팬데믹의 영향으로 비대면 소비가 증가하면서 유통업체의 흐름을 변화시켰다[2]. 더불어 신규 출점 제한 및 영업시간 제한, 월 2회 의무휴업제도 시행과 같은 정부의 규제로 대형마트의 매출은 지속해서 감소하고 있다. 현재 대형마트는 효율성 저하 및 수익성 개선 등의 이유로 일부 점포를 폐쇄하고 있어[3], 3사 대형마트(이마트, 홈플러스, 롯데마트)기준 2019년도부터 5년간 폐점한 점포의 수는 28개이다. 대형 오프라인 유통업체들은 자산의 효율적 활용 측면에서 저 매출 점포를 다른 용도로 재개발하려는 시도가 있지만[4] 경제성과 투자성 측면에서 재개발하는 것은 어렵기에 대부분의 폐점한 마트들은 활용되지 못한 채 도심 속 흉물이 되어가고 있다[5]. 따라서 기존 건물을 개축하여 다른 용도로 활용하는 방안을 모색해야 한다.

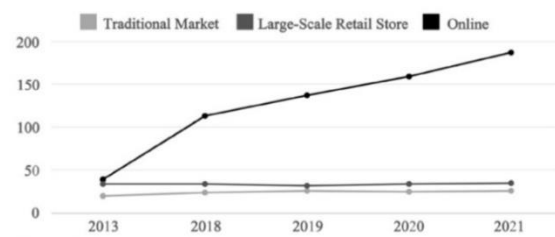
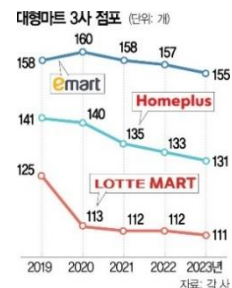


Fig. 1. Sales trends by distributor

<유통업체별 판매동향>



<대형마트 3사 점포 추이>

1.2.2 노인복지주택의 현황 및 필요성

한편, 평균 수명의 연장 and 출생률 감소로 인해 고령 인구가 증가하면서, 고령자를 위한 쾌적한 주거 환경과 노인복지 서비스의 필요성이 대두되고 있다. 이에 따라 2007년 대비 2022년 노인복지시설의 수는 약 47.6% 증가하였다[6]. 하지만 밑의 표와 같이 여전히 우리나라의 노인복지주택은 매우 부족한 것을 알 수 있다[7]. 전국의 노인복지주택의 수는 40개로 산술적으로 65세 이상 노인 1000명 중의 1명만 복지주택 입주 가능한 셈이다.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total	416	435	443	427	425	404	390	382	352	337	308
Nursing	285	285	272	265	265	252	239	232	209	192	180
Group	108	125	142	131	128	119	117	115	107	107	89
Senior	23	25	29	31	32	33	35	35	36	38	39

<노인주택 현황>

1.3 소결

현재 폐점한 대형마트가 늘어나고 있는 반면, 노인복지주택의 수요는 점점 더 높아지고 있다. 이러한 상황에서 폐점한 대형마트를 노인복지주택으로 전환하는 것은 효과적인 방안으로 생각한다. 대형마트를 노인복지주택으로 전환할 경우, 넓은 공간은 다양한 커뮤니티 시설과 여가 공간을 마련할 수 있어 노인들에게 쾌적하고 편리한 환경을 제공할 수 있는 장점이 있다. 이에 더해 도심 속에 위치하는 노인복지주택이기에 주거 시설뿐만 아니라 동네에 시너지를 줄 수 있는 프로그램들을 저층부에 배치한다면 폐점한 대형마트를 노인복지주택으로의 전환 타당성을 높일 수 있을 것이다.

2. 폐점한 대형마트, 노인복지시설로 전환 설계 제안 _폐점한 이마트 상봉점을 선례로

2.1 이마트 상봉점 입지분석

이마트 상봉점을 선례로 폐점한 대형마트의 노인복지시설로의 전환 타당성에 대하여 입증하려 한다. 이마트 상봉점은 서울시 중랑구 망우동에 위치했던 대형마트로 지하 1층, 지상 8층의 규모이다. 2000년 5월에 영업을 시작하였지만, 낮은 수익성과 높은 임대율로 2024년 5월 폐점하였다. 5분 거리에 망우역이 위치하고 있으며, 대중교통으로 30분 이내, 자동차로 20분 이내에 서울 의료원, 경희의료원 등 대형 병원이 4곳 이상 위치하고 있다. 또한 도보 30분 이내의 3곳 이상의 공원과 2곳 이상의 복지센터가 위치하고 있다. 이로써 도심 속의 노인복지주택의 입지 조건에 충족한다.



<전경>

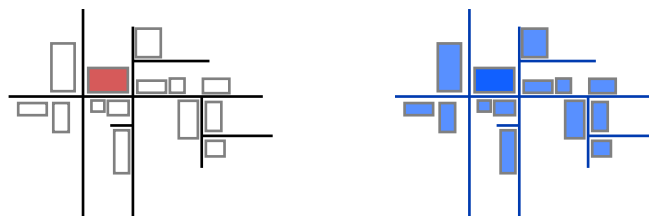


<정문 방향>



<지하주차장 방향>

2.2 동네의 시너지를 위한 프로그램 제안



'동네의 시너지 효과 기대'

대형마트의 성장으로 인하여 전통시장의 축소가 이루어졌으며, 전자상거래의 성장으로 인하여 대형마트의 축소가 일어났다. 필자는 우리의 삶 속에서 전통시장과 대형마트의 중요한 역할들이 있다고 생각한다. 이에 따라 저층부에 대형마트와 전통시장이 결합한 새로운 형태를 제안하려 한다. 새롭게 제안된 대형마트와 전통시장의 결합은 유동인구의 증가로 동네의 활성화를 만들어 낼 것이라고 생각한다.



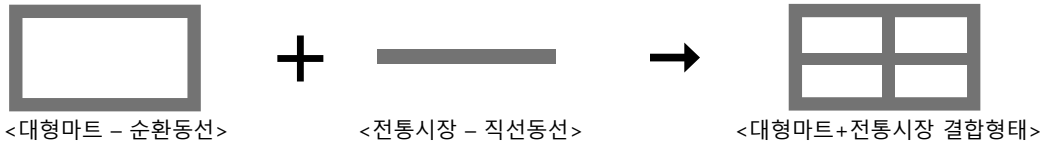
<전통시장>



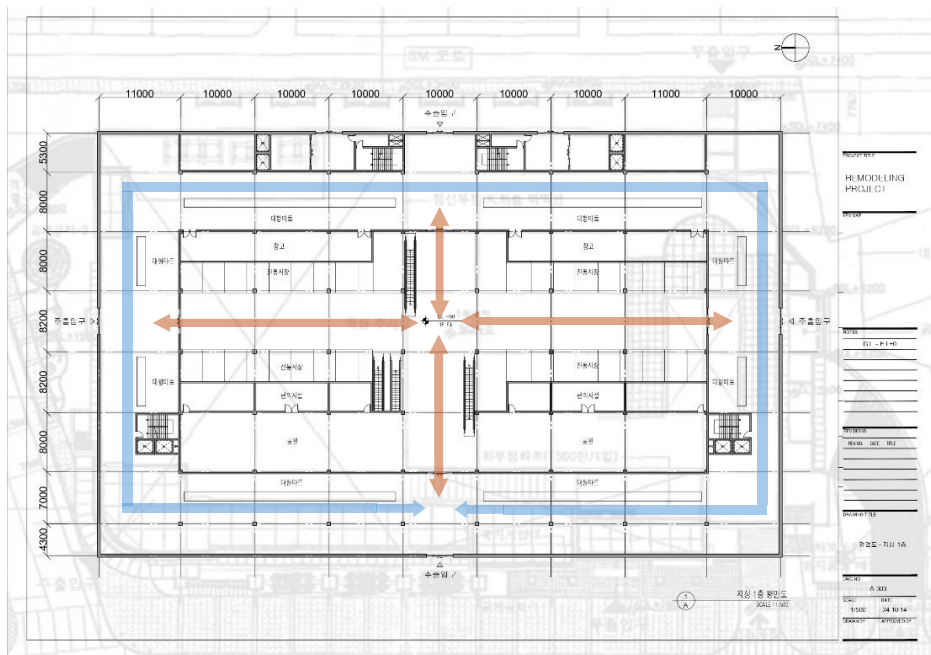
<대형마트>

2.3 전통시장+대형마트 동선 제안

우리나라의 대형마트들을 살펴보았을 때 일반적으로 순환 동선을 가지고 있다. 대형마트는 일반적으로 공간의 가장자리에 정육, 수산, 냉동, 유제품 등 제품별로 구역화되어 있으며 이러한 동선은 고객이 마트를 한 바퀴 돌면서 다양한 상품을 자연스럽게 접하게 유도된다. 우리나라의 전통시장들은 일반적으로 직선 동선을 가지고 있다. 주로 길거리를 따라 다양한 점포가 늘어서 배치되며, 이는 길을 오가며 상점들을 쉽게 둘러볼 수 있도록 해주는 방식으로 도보로 접근하기 좋은 형태이다. 이러한 배치는 시장 입구에서 출구까지 자연스럽게 이동하며 물건을 구경하고 구매할 수 있게 되어 있다. 또한 전통시장은 보통 여러 개의 입구와 출구가 마련되어 있어, 이는 손님들이 다양한 경로로 시장에 접근할 수 있게 도와준다.

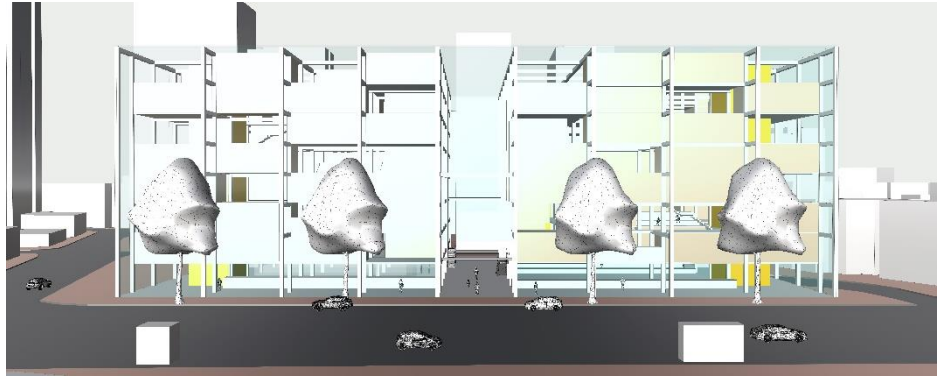
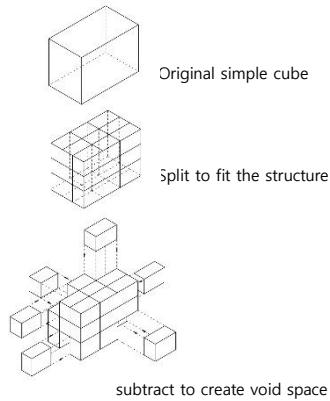


필자는 이러한 서로 다른 특성들을 결합한 새로운 형태를 제안한다. 이곳에 방문한 사람들은 외부에 가장 먼저 접해있는 대형마트에 진입하게 된다. 사람들은 순환형 동선을 따라 구역별로 나뉜 마트의 제품들을 둘러보며 장을 보거나, 동선을 지나며 만나는 여러 출입구를 통해 전통시장으로 자연스럽게 이동하게 된다. 이러한 동선 배치를 통해 고객은 대형마트의 제품별 구역화에서 오는 편리함과 전통시장의 신선한 제품과 비교적 저렴한 가격이라는 장점을 모두 누릴 수 있을 것이다. 더불어, 이는 점차 사라져가는 대형마트와 전통시장의 새로운 기준이 되어, 유동 인구의 증가로 동네의 새로운 광장 역할을 하며 점점 줄어드는 교류를 회복하는 공간으로 자리 잡을 수 있을 것이라 기대된다.



<이마트 상봉점 1층부 리모델링 제안>

2.4 리모델링 디자인 제안



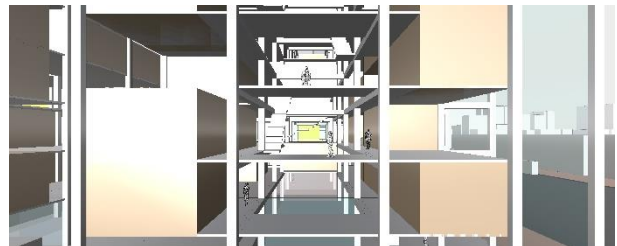
대형마트를 노인복지시설로의 전환 컨셉으로 'STACK'의 개념을 제안한다. 여기서 'STACK'은 "쌓다"의 의미로, 기존 대형마트의 구조물(기둥과 보 등)을 활용해 무분별한 철거와 재건으로 인한 환경 파괴를 줄이려는 것이다. 또한 구조체를 활용하는 방안 안에서 넣고 빼는 공간들로 인하여 생기는 VOID 공간은 거주하는 노인들 간의 활발한 교류를 유도하는 역할을 한다.

3 기대효과 및 기대 이미지

전자상거래의 성장으로 폐점 위기에 처한 대형마트들을 노인복지시설로 리모델링하면 여러 가지 이점을 얻을 수 있다. 첫째, 고령화로 인해 노인 인구가 계속 증가하면서 노인복지주택의 수요도 꾸준히 늘어날 전망이다. 폐점 위기의 대형마트를 노인복지시설로 전환하면, 도심 내 신규 부지 확보의 어려움을 해결할 수 있다. 둘째, 기존 건물을 철거하지 않고 리모델링하는 방식이기 때문에 경제적이며, 환경 파괴를 줄이는 데도 효과적이다. 셋째, 저층부에 대형마트와 전통시장을 결합하여 미래 오프라인 시장의 새로운 기준을 제시할 수 있으며, 동네 광장 역할을 통해 교류 부족 문제를 해소할 수 있다. 마지막으로, 노인복지시설에 거주하는 노인들이 직접 전통시장을 운영하도록 함으로써 노인들의 역할 부재로 인한 소외와 고립 문제도 완화할 수 있을 것이다.



<정면 예상 모습>



<보이드 공간에 의한 내부 예상 모습>

References

- [1] 주효정, 정재효, 김동진, 폐점한 대형마트의 노인복지주택 전환 가능성, KIEAE Journal, Vol. 24, No. 4, Aug. 2024, pp.75
- [2] 김현아, 서진형, 조준한, 대형마트 폐점이 주변 상권 및 고용에 미치는 영향, 유통연구, 제27권 제1호, 2022.01, pp.33-58.
- [3] 행정안전부, 전국 준-대규모 점포표준데이터, https://www.localdata.go.kr/datafile/each/08_25_01_P_CSV.zip, 2024.07.10.
- [4] 서준원, 박정민, 김진영, 대형상업시설의 주거개발 가능 지표와 기준 분석: 대형마트 그레이필드 개발 사업성 분석을 중심으로, 부동산

학연구, 제29권 제3호, 2023.09, pp.7-20.

- [5] KNN, 사라지는 대형마트, 줄줄이 아파트 건립 추진, <https://news.knn.co.kr/news/article/157975>, 2024.05.31

- [6] e-나라지표, 보건복지부 「노인복지시설 현황」,

https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=2766, 2024.07.10.

- [7] 윤지영 외 3인, 실버타운 계획을 위한 의식 및 선호에 관한 연구: 40대 이상의 부산 지역 거주자를 대상으로, 대한건축학회논문집 계획계, 제24권 제1호, 2008.01, pp.53-62.