

유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인이 이용의도에 관한 연구: 장소애착의 매개효과를 중심으로

최재현
(주)랜즈케이프어바니즘

A Study on the Impact of the Physical Maintenance Factor for the Urban Rehabilitation of the Unused Spaces on the Intent of Use: Focusing on the Mediating Effect of the Attachment to the Place

Jae-Hyun Choi
Landscape Urbanism co., ltd

요약 본 연구는 도시재생 측면에서 유휴공간의 물리적 정비 요인과 장소애착, 이용의도 간의 관계를 규명하고자 한다. 본 연구는 유휴공간 도시재생 계획이 본격적으로 시작된 2010년대 후반부터 2021년 현재까지 서울시의 유휴공간 8곳을 선정하여, 유휴공간 방문 경험이 있는 411명의 서울시민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 수집된 자료는 SPSS 23.0과 AMOS 23.0 프로그램을 활용하여 자료를 분석하였다. 본 연구의 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인, 안전 및 보안환경 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인은 유휴공간의 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인은 장소애착에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 재생이 이루어진 도시의 유휴공간에 대한 장소애착은 유휴공간 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 넷째, 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 유휴공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 유의한 매개효과가 있는 것으로 확인되었다.

Abstract This study examined the relationship between the physical elements of the maintenance of the unused spaces in the perspective of urban rehabilitation, attachment to the place, and the intent of use. For this study, eight unused spaces in Seoul from the late 2010s were selected for the rehabilitation plan to 2021, and a survey was conducted with 411 citizens of Seoul who visited those unused spaces. The data gathered were analyzed using SPSS 23.0 and AMOS 23.0. The key findings of this study were as follows. First, of the physical elements of maintenance for the urban rehabilitation of the unused spaces, transportation, pedestrian element factors, safety and security factors, green space factors, and landscape maintenance factors had a significant and positive impact on the intent to use the unused space. Second, the physical maintenance factors for the urban rehabilitation of the unused spaces had a positive and significant impact on the attachment to the place. Third, the attachment to the unused spaces in the city that are rehabilitated had a positive and significant impact on the intent of using these unused spaces. Fourth, the attachment to the spaces had a significant mediating effect in the relationship between the physical maintenance factors and the intent to use the unused spaces.

Keywords : Urban Rehabilitation, Unused Space, Physical Maintenance Factors, Intent to Use, Attachment to Places

*Corresponding Author : Jae-Hyun Choi(Korea National of Transportation)

email: k0930336@naver.com

Received June 22, 2021

Accepted August 5, 2021

Revised July 21, 2021

Published August 31, 2021

1. 서론

우리나라는 인구의 고령화와 저출산으로 인해 더 이상 인구증가가 기대되지 않고 도시의 외연적 확산이 크지 않을 것으로 전망된다[1]. 또한 도시 간 경쟁의 심화, 정보화 사회의 등장, 환경적 위협, 생활양식 및 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등이 복합적으로 작용하여 도시의 쇠퇴를 촉진하고 있다[2]. 따라서 기존 도시의 기능을 회복하고 지속가능한 도시발전을 위한 도시재생의 중요성이 점차 커지고 있으며, 그에 따라 국가에서 관련법을 제정하고 다양한 정책을 통해 도시재생사업을 추진하고 있다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항에 의하면 도시재생이란 “인구감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것”이다. 즉, 도시재생은 일반적으로 기존 도시가 가지고 있는 물리적·사회적·경제적 문제를 치유하기 위한 모든 행위를 말하는 것으로, 도시재개발과 도시재활성화, 도시채신 등 쇠퇴하는 도시의 경제적·사회적·물리적·환경적 측면에서의 제반 도시재정비를 의미하는 광의의 개념으로 이해될 수 있다[3].

기존의 도시재생과 관련된 논의들은 도시재생이 사회·문화적 부문은 배제된 채 경제·생태적 부문에만 초점이 맞춰져 있어[4], 도시재생사업이 기존의 도시재개발사업과 차이 없이 물리적 환경개선에 집중하는 것을 지적하고 있다. 즉, 도시재생의 목표인 물리환경 개선, 일자리 창출, 문화·복지 환경의 개선, 주민참여 활성화, 도시의 자생적 성장, 지역공동체 회복, 주민들의 삶의 질 향상이라는 목표를 달성하기 위해서는 물리적 환경뿐만 아니라 경제·사회·문화적 부문에서 종합적으로 도시재생이 이루어져야 한다는 것이다[4]. 그러나 물리적 환경의 정비는 도시재생의 가장 기본적인 요소이자 다른 부문의 목표를 달성하기 위한 토대가 되는 것으로, 그 중요도가 높다[4]. 따라서 도시재생 후 주민들의 장소 이용에 영향을 미치는 물리적 환경의 정비 요인을 살펴보는 것은 실제 도시재생의 효과성을 확인할 수 있어 의의가 있음에도 이러한 영향관계를 규명한 연구는 매우 미흡한 실정이다.

2000년대 들어 도시재생의 개념이 국내 건축 및 도시계획 관련 분야를 중심으로 논의되기 시작하였다. 그동안의 도시정책은 도시정비 및 도시개발 과정에서 철거와

재개발을 통한 물리적 환경 개선사업이었으나 재활용, 재생의 중요성을 인식하며 유희공간 및 노후 된 건축물의 재생을 고려한 도시 및 주거환경정비법과 도시재정비촉진을 위한 특별법의 통합 및 도시재생 특별법의 제정은 도시재생 활성화를 위한 방안을 내놓았다[5]. 도시공간의 유희공간은 모든 지역에서 쉽게 찾을 수 있을 뿐만 아니라 도시 안에 자리 잡고 있는 공간이라 할 수 있다. 우리나라도 탈산업화 시대를 거치면서 도시의 유희공간들이 생겨남에 따라서 이를 활용해야 하는 필요성이 커졌다[6].

이에 본 연구는 대한민국을 대표하는 수도이고, 도시계획인 중심지인 서울시의 최근 10년 동안 도시 재생 및 구도심의 활성화 거점 공간으로 변화된 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비 요인이 장소 이용의도에 미치는 영향을 알아봄으로써 도시재생사업의 수혜자인 주민들을 대상으로 도시재생의 효과성을 검증하고자 한다. 또한 물리적 정비 요인과 이용의도의 관계에서 장소애착의 매개역할을 파악함으로써 도시재생사업 이후 장소 이용을 활성화할 수 있는 전략적 시사점을 도출하고자 한다.

2. 이론적 배경

2.1 도시재생 측면에서의 유희공간 활용

1980년대까지 유희공간의 의미는 잠재적이라는 의미를 가진 유보지로 인식되었다. 정부에서 활용기회를 제공하면서부터 유희공간은 미설계된 공지로 의미가 확장되었다. 최근에는 유희공간에 대한 개념이 확대되면서 유희공간의 의미는 사용되지 않거나 저이용되고 있는 공간 외에도 용도에 비해 불필요하게 넓거나, 적절하게 사용되지 못하고 변화에 따른 기능 상실 등으로 제대로 관리되지 못한 방치상태의 토지나 건축물을 포괄한다[7]. 또한, 유희공간은 도시재생을 촉발하는 요소이자 기회로 그 중요성이 강조되면서도, 철거재개발의 대상으로 지적받기도 하는데, 이때 ‘유희’라는 개념은 단순히 ‘남아있다’는 의미가 아닌 향후 다시 사용가능하다는 의미에 초점을 맞춘 것이다[8]. 이와 같이 선행연구에서의 유희공간은 사용하지 않거나, 임시로 사용되는 방치 공간, 개발되거나 이용되지 않는 미 이용 공간, 개발되었으나 개발활용이 낮은 저이용 공간을 포함하며, 유희공간의 유형으로는 기존 시설이 이전한 부지, 폐교나 빈집, 건축 공백지, 장기미집행시설용지, 옥상 및 지하 공간, 저밀 침체지역, 노후불량지역, 공개공지 등이 있다[8].

유희공간은 장기적으로 방치될 경우 범죄에 악용될 소

지가 있으며, 각종 쓰레기로 인한 악취와 화재 및 붕괴위험[9], 집값 하락[10] 등 복합적인 물리적·사회적·경제적 문제를 발생시킨다. 임유경과 임현성(2012)은 부산시 동구, 충주시와 나주시 주민들을 대상으로 면담조사를 진행한 결과, 유희공간이 도시미관 저해, 방법불안과 생활 불편, 주변 평판 저하, 부동산 가격 하락 등의 부정적인 영향을 끼치고 있음을 밝혔다[8]. Han(2014)은 미국 Maryland의 Baltimore 지역을 대상으로 조사한 결과, 빈집의 존재와 방치 기간이 주변 부동산의 지가와 밀접한 관련이 있다고 주장하였으며[10], Accordino와 Johnson(2000) 역시 미국 약 200개 주요 도시의 공무원들을 대상으로 빈집의 영향력을 살펴본 결과, 도시별 성장특징에 따라 빈집문제의 심각성을 인식하는 정도가 다르지만, 대부분 단독주택의 빈집문제가 제일 심각하며 건물과 지역의 활력도 저하에 빈집이 가장 큰 영향을 끼치고 있음을 보고하였다[9].

도시재생 관점에서 유희공간의 활용은 크게 네 가지 측면으로 나눌 수 있다. 첫째, 물리적 측면의 재생은 유희공간의 낙후시설 및 기능을 재생 또는 주변지역의 물리적인 환경을 개선하는 것이다. 이를 통해 낙후된 지역의 이미지 및 안전하지 못한 공간이라는 인식을 제고할 수 있다. 물리적 차원의 재생은 기존 도시개발 방식에서 추구하였던 재건축 및 재개발과 유사한 개념으로 국내 주택재개발 사업과 주택환경개선사업, 그리고 가로환경정비사업 등의 전면 철거방식이 주로 적용되어 왔다. 기존에는 이런 물리적 차원에서의 재생만을 고려하여 유희공간을 단순한 용도로 활용하게 되면서 일시적인 공간 활용 이후 재 슬럼화에 대한 문제가 발생하였다. 그러나 최근에는 지속가능한 도시재생적 관점으로 접근하여 다양한 공간적 프로그램들이 상호 보완적인 관계를 구축하게 함으로써 복합적인 활용이 가능하도록 변화하고 있다. 둘째, 사회적 측면에서 유희공간의 활용은 지역 주민간의 사회적 결속력을 강화시키는 의의를 갖는다. 산업화시기에 형성된 산업시설은 당시 지역의 경제적 거점공간이자 지역민들이 일상적으로 접하고 이용하던 공공적 삶의 공간이었다. 그러므로 이러한 유희 산업시설을 재활용한다는 것은 지역에 대한 주민들의 소속감과 자부심을 강화시켜주는 계기가 된다. 또한 산업시설 재활용 추진을 위한 다양한 공동체 활동들은 공동체 의식에 강한 동기를 부여하며 지역 발전에 긍정적인 변화를 주도할 수 있다. 셋째, 경제적 측면에서는 적은 비용으로 공간을 새롭게 구축하여 자원의 낭비를 방지하고, 재활용된 유희공간이 창출해낸 새로운 공간은 산업·관광·교육·문화 등의 범주

안에서 다양한 프로그램 제공을 통해 교육과 체험을 목적으로 하는 문화 관광을 유도하고 있어, 직접적으로 지역 경제 활성화에 기여하고 있다. 마지막으로 문화적 차원에서 유희공간의 활용은 그 지역의 과거와 현재, 미래를 연결해주는 역할을 하며, 도시의 정체성 확립에 도움을 주고 문화경관의 확보와 장소성을 제공해준다는 것에 의의가 있다[11].

2.2 장소애착

장소애착은 물리·환경적 장소에 대한 친근함과 더불어 동일지역을 기반으로 한 지역사회 내 주민들 사이의 공유하는 유대감 또는 연대감이라고 정의할 수 있다[12]. 또한 장소애착은 당사자가 대상이 현실적으로 존재하고 접근할 수 있어 편안하게 느끼는 상태와 반대로 대상이 부재하여 느끼는 불안과 그리움으로 크게 두 가지로 정의된다[13]. 그리고 시간, 경험, 활동과 사회적 상황 등으로 만들어지는 감정으로 정의되기도 하며[14], 개인과 장소간의 정서적으로 밀접하게 연결되어 있는 관계로 그 장소에 오래 계속 있고자 하는 성향으로 정의되기도 한다[15]. 따라서 장소애착이 크다는 것은 그 장소가 장소를 방문한 사람에게 큰 의미가 있으며 방문객이 해당 장소의 가치가 높음을 인식한다는 것을 의미한다[16]. 이러한 장소애착은 장소정체성과 장소의존성으로 구분하여 설명할 수 있다.

장소정체성은 장소가 감성 또는 상징적인 원인에 의해 가치를 갖는 것을 의미한다[17]. 즉, 장소에 대한 소속감과 동일한 개념으로 장소에 대한 감정적인 애착이라 할 수 있다[18]. 감정적 애착이란 공간이 상징하는 것으로 인해 해당 장소를 중요하고 의미 있게 생각하는 것을 말한다. 이러한 애착심은 특정한 장소의 문화적인 정체성을 형성하는 논리적인 근거를 보여준다[19]. 장소정체성과 이용기간의 연관성을 산책로 이용자를 대상으로 연구했던 Moore와 Graefe(1994)는 여가 환경에서 장소정체성이 긴 이용기간을 통해 형성되며, 환경에 대한 감정적, 상징적 의미와 밀접한 관련이 있다고 주장하였다[20].

장소의존성은 개인이 특정한 장소 또는 기능적으로 유사한 장소에 대해 느끼는 유대감의 정도로, 장소가 가지고 있는 고유한 특징이나 대체 가능한 다른 장소와의 비교로 나타나는 상대적인 특징을 통해 평가된다[21]. Moore와 Graefe(1994)는 이용자의 특정 여가 활동을 촉진시킬 수 있는 환경이 구비되어 있는지를 따지는 기능적 측면으로 정의하였으며[20], 특정한 활동을 하기 좋은 곳, 욕구 충족을 하는데 적합한 곳이기 때문에 그 장

소에 의존함을 강조하였다[17]. 따라서 이용자가 도시재생사업을 통해 특정한 활동이나 경제적 목적을 달성하고 충족시킬 수 있을 때 장소의존성이 높다고 할 수 있다.

2.3 이용의도

행동의도는 개인이 특정 행동을 수행할 가능성 또는 행동을 수행하려는 의도를 의미하는 것이며, 고객의 계획된 미래행동이자 고객이 갖는 신념과 태도가 행위로 이행되는 확률이라고 할 수 있다[22]. 사회과학 분야에서는 실제 행동을 측정하기 어려운 경우가 많아 행동을 예측하는 변인으로 행동의도를 사용하는데, 학문 분야와 행동 유형에 따라 제품 구매, 제품 및 서비스 이용, 기술 수용, 장소 방문 등 다양하게 적용되고 있다.

소비자의 의사결정과정은 구매평가와 고객만족, 행동의도, 그리고 실제 이행행위의 순서로 이루어진다. 고객의 구매평가의 경우 구매과정 자체와 구매 후 기대치와의 부조화, 제품사용, 제품과 포장 처분에 따라서 영향을 받을 수 있으며, 구매과정에서의 경험까지 평가에 포함될 수 있다. 소비자들은 정보의 이용 가능성에서부터 가격, 서비스 및 제품 성과에 이르기까지 구매의 각 측면을 평가한다. 또한 한 요소에 대한 만족은 다른 요소들에 관한 만족 수준에 영향을 받을 수 있으며, 고객만족은 제품 및 서비스 이용과 이용 후에 소비자가 지각한 성과의 수준이다. 이 때 지각된 성과 수준은 기대 수준과 비교하게 되는데, 이처럼 처음의 기대와 관련해서 지각된 성과가 만족의 수준이 된다[23]. 이처럼 의사결정과정에서 만족은 평가를 기반으로 하므로, 소비자는 평가의 결과로서 재이용의도를 가지거나 반대의 의도를 가진 불평행동을 하게 된다[24]. 공간에 대한 선행연구에서는 재생 공간에 방문한 방문객을 대상으로 공간에 대한 평가와 만족도, 재방문의도 등을 알아봄으로써 도시재생의 효과성을 확인하고 있다[25,26].

2.4 선행연구 검토

유희공간이 도시재생의 수단으로 주목받으면서 유희공간의 활용방안 및 연구가 활발하게 이루어지고 있다. 먼저 유희공간의 활용방안을 유형별로 제시된 연구가 활발하게 진행되었는데, 도시재생사업단(2010)은 폐 산업시설을 전시, 공연을 위한 문화공간으로 활용하는 방안을 제안하였다[27]. 김기홍과 김영(2007)은 빈 점포, 이전적지 등을 활용한 지역 활성화와 방안을 마련하였으며[28], 이종국(2011)의 연구에서는 폐교를 이용한 구도심 활성화 방안을 도출하였다[29]. 임유경과 임현성(2012)에서

는 빈집을 포함한 유희공간의 효과적인 관리와 활용을 위하여 공간의 이용 상태, 쇠퇴 정도를 고려한 단계별 접근과 공공 및 민간 부문의 역할 분담, 그리고 유희공간 발생 원인 및 특성을 고려한 장소 중심적 접근의 3가지 방향을 제시하였다[8]. 유희공간을 일시적으로 활용하는 사례들에 대한 연구도 수행되었는데, 최혜미(2012)의 연구에서는 복합역사를 대상으로 유희공간의 일시적 환경 조성 방안을 마련하였고[30], 조현지(2013)는 협력적 디자인의 관점에서 국내 유희공간의 일시적 활용 방안을 연구하였다[31]. 안현진과 박현영(2013)은 해외의 유희공간의 일시적 활용과 전략 사례를 고찰하였다[32]. 유희공간의 활용방안과 함께 관리 방안에 관한 연구도 함께 진행되었는데, 최혁재 외(2005)에서는 국토의 효율적인 관리 차원에서 관광·산업·보전·휴양 등의 다원적 용도로 활용하며 관리하기 위한 정책방안을 마련하고자 하였다[33]. 전영미와 김세훈(2016)은 빈집에 의한 도시의 추가 쇠퇴를 막기 위해 유지관리가 중요하며, 사적영역에서의 유지관리가 미흡할 시 폐쇄조치를 확실히 하고 공적 영역에서 지속적으로 관리해야 한다고 주장하였다[34]. 유희공간을 활용하여 공간을 조성한 뒤 그 효과를 평가하는 연구로는 김재연과 이연숙(2013)이 쇠퇴지역 내 유희공간을 활용하여 조성한 커뮤니티 가든을 대상으로 주민들의 사회적, 심리적인 효과를 알아보고 디자인 방향을 제안한 연구가 있다[35]. 연구 결과, 커뮤니티 가든에 참여할수록, 인접하여 거주할수록, 그리고 잘 보일수록 사회적, 심리적인 효과가 큰 것으로 나타났다. Garvin 외(2013)의 연구에서는 유희공간 활용을 통해 나타난 범죄 발생과 안전, 건강에 관한 사회적 효과를 분석하였고[36], Rall과 Haase(2011)에서는 독일 Leipzig에서 시행된 브라운필드의 일시적 오픈스페이스 활용에 관해 사회·경제·환경적 평가를 행태관찰, 이용자 설문, 전문가 인터뷰를 통해 분석하였다[37]. 이를 통해 철거 후 공간이 어떻게 이용되고 있는지 조사 및 평가하였으며 이용자들의 설문조사를 통하여 개선 방향을 도출하였다. 이상과 같이 도시의 유희공간 활용에 대해 다수의 선행연구가 수행되었음에도 유희공간의 정비 후 이용자들의 평가와 그에 따른 이용의도를 살펴본 실증연구는 드문 실정이다. 따라서 본 연구에서는 도시재생 측면에서 유희공간의 정비 중 가장 기본이 되는 물리적 환경의 개선에 따른 이용의도를 알아보고자 한다.

물리적 정비 요인과 이용의도의 관계에 영향을 미칠 수 있는 장소애착과 관련하여 선행연구를 살펴보면 다음과 같다. 도시재생사업의 물리적 환경 요인은 장소애착에

유의한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 최열과 임하경(2005)의 연구에서는 교육환경 및 환경의 질, 여가장소, 친밀성 등 근린의 특성이 장소애착에 강한 영향력을 가질 뿐만 아니라 경제적 요인으로 거주하는 주택의 가격이 높을수록 장소애착이 높아지는 것으로 나타났다[38]. 홍경구(2013)는 가로활성화사업에서 물리적 계획에 대한 만족도가 장소애착에 영향을 주는 것을 밝혔으며[39], 오후 외(2016)의 연구에서는 도시재생사업의 물리적 환경 및 활동 프로그램에 관한 인지가 '나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다'와 '나는 이곳에 오래 머무르고 싶다'라는 장소애착을 형성하는 것으로 나타났다[40]. 또한 박진아와 김병석(2014)은 근린시설, 서비스, 교통과 같은 근린환경에 대한 지역주민의 만족도가 장소애착에 영향을 주고, 장소애착이 지역주민들의 마을만들기 활동 참여도에 영향을 미침을 밝혔다[41]. 장소애착과 태도 및 행동의도의 관계를 살펴본 연구로는 지역사회의 애착도가 높을수록 관광개발에 관해 긍정적인 태도를 보이는 것으로 밝힌 강신겸(2001)의 연구[42], 지역에 관한 애착심과 귀속감이 높을수록 지역 활동에의 참여의사가 높아짐을 밝힌 양진희 외(2002)의 연구[43] 등이 있다. Kaltenborn과 Williams(2002)의 연구에서는 거주자와 방문자가 인식한 장소애착이 보전, 개발에 관한 행동태도에 차이를 유발함을 밝혔다[44]. Payton 외(2005)는 장소애착 및 신뢰가 시민의 행동에 미치는 영향 연구에서 장소애착이 개인적 신뢰에 영향을 주며, 이것이 시민의 행동에 영향을 미친다고 하면서, 장소애착 및 신뢰를 증가시키면 시민 행동의 수준을 높일 수 있다고 주장하였다[45].

이상의 선행연구 고찰을 통해 장소애착이 장소의 물리·환경적 특성에 의해 형성되며, 행동의도에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 따라서 본 연구는 도시재생 측면에서 유희공간의 물리적 정비 요인과 장소애착, 이용의도 간의 관계를 규명하고자 한다.

3. 조사설계 및 연구방법

3.1 연구모형 및 연구가설

본 연구는 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인이 장소애착과 이용의도에 어떠한 영향을 미치는지 알아보고, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 이용의도의 관계에서 장소애착의 매개효과를 검증하는데 목적이 있다.

본 연구의 연구가설 및 연구모형은 다음과 같다.

- H1. 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 수준이 높을수록 유희공간에 대한 이용의도는 높을 것이다.
- H2. 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 수준이 높을수록 유희공간에 대한 장소애착 수준은 높을 것이다.
- H3. 유희공간에 대한 장소애착 수준이 높을수록 이용의도는 높을 것이다.
- H4. 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인은 장소애착을 매개로 하여 이용의도에 영향을 미칠 것이다.

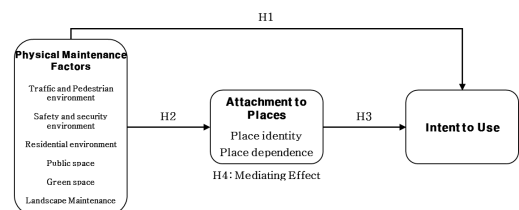


Fig. 1. Research Model

3.2 연구대상 및 자료수집

본 연구는 시대의 변화에 의하여 용도 및 기능을 상실하고, 도시의 확장으로 인해 도시환경 속에 편입되지 못한 채 버려져 있다가 최근 도시 재생 디자인 계획을 통하여 서울시의 유희공간을 새롭게 디자인한 사례들이다. 본 연구에서의 유희공간은 쓰임이 없이 방치된 대지와 농업·목축업·어업·수산업 등의 1차 산업과 관련된 버려져 있는 공간, 광업·제조업·공업과 전력, 가스, 수도 산업 등의 2차 산업이 관련된 시설이 이전되거나 폐쇄되어 있는 공간, 그리고 이들의 산업적인 경제활동을 직접 또는 간접적으로 지원하는 인프라 시설 및 도시 기반시설(공공청사, 발전소, 도로, 철도, 학교)이 이용되지 않고 있는 공간으로 정의하였다. 특히 서울시는 대한민국을 대표하는 수도로서 도시계획의 중심지이다. 재생과 관련하여 서울시는 많은 관심과 시민들의 의견을 수렴하고자 하며, 이를 통한 도시디자인을 진행하려고 하기 때문에 본 논문에서는 서울시의 유희공간을 재생 디자인하여 문화, 교육연구 시설 및 집회시설로 새롭게 조성한 사례들로 한정하였다. 따라서 본 연구는 유희공간 도시재생 계획이 본격적으로 시작된 2010년대 후반부터 2021년 현재까지로 이 시기의 도시 재생 혹은 구도심의 활성화 거점 공간으로 서울

시가 유휴공간을 새로운 공간으로 재생한 것에 해당한다.

본 연구의 자료수집은 최근 10년 간 서울시에서 유휴공간의 도시재생을 실천한 마포문화비축기지, 한나지혜의 숲, 한양도성 해화동 전시안내센터, 구산동 도서관 마을, 국립현대미술관, 서울도서관, 윤동주문학관, 문화역 서울 284를 선정하여, 해당 유휴공간을 방문한 경험이 있는 서울시민을 대상으로 설문조사를 하였다. 선정된 유휴공간에 대한 정보는 다음의 Table 1과 같다. 설문조사는 2021년 4월 19일부터 2021년 5월 14일까지 약 4주간 온라인조사를 병행하여 실시하였다. 조사방법은 응답자가 설문항목에 대해 직접 기입하는 자기기입식 방법을 사용하였다. 설문지는 총 427부를 배부하여 421부를 회수하였으며, 불성실한 응답을 제외한 411부를 본 연구의 분석에 활용하였다.

Table 1. Examples of buildings in which idle spaces in Seoul have been regenerated

Year	Building name	Area	Previous use	Current use
2017	Mapo Culture Tank Base	Seongsan-dong, Mapo-gu	Oil storage base	Cultural reserve base
2017	Hannae Wisdom Forest	Wolgye-dong, Nowon-gu	Park (Abandoned Fountain)	Educational research facilities (small library, local children's center, book cafe, etc.)
2016	Hanyang City Wall Exhibition Information Center	Hyehwa-dong, Jongno-g	Seoul mayor's office	Exhibition information center
2015	Gusan-dong Library Village	Gusan-dong, Eunpyeong-gu	Residential facilities (houses)	Education and Research Facility
2013	National Museum of Modern and Contemporary Art	Sogyeok-dong, Jongno-gu	Military facilities (Secretary service)	Cultural and assembly facilities
2012	Seoul Library	Taepyeong-ro, Jung-gu	Public building (Seoul city hall)	Education and Research Facility
2012	Yun Dongju Literature Museum	Cheongun-dong, Jongno-gu	Industrial facility	Cultural and assembly facilities
2011	Culture Station Seoul 284	Bongrae-dong, Jung-gu	Transportation facilities (stations)	Art gallery

3.3 측정도구

3.3.1 물리적 정비요인

본 연구에서 사용된 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인은 김아름과 구자훈(2014), 안정근 외(2014), 이효정 외(2014)의 연구에서 사용된 도시재생 부문별 평가요인들을 바탕으로[46-48] 장철규(2019)에서 도시재생사업의 평가요인을 선정한 요인들 중, 물리적 정비요인을 추출하여 사용하였다. 물리적 정비요인 해당 항목으로 교통 및 보행환경(3문항), 안전 및 보안환경(3문항), 주거환경(3문항), 공공 공간(3문항), 녹지 공간(3문항), 경관 개선(3문항), 총 18문항으로 구성되었다. 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인의 측정은 5점(1=전혀 그렇지 않다, 5=매우 그렇다)의 리커트 척도로 구성되었다. 점수가 높을수록 유휴공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 수준이 높음을 뜻한다. 본 연구에서의 신뢰도 계수 Cronbach's α 는 교통 및 보행환경 0.882, 안전 및 보안환경 0.882, 주거(주택) 환경 0.882, 공공 공간 0.882, 녹지 공간 0.882, 경관 개선 0.882, 전체 0.992로 나타났다.

3.3.2 장소애착

본 연구에서 사용된 유휴공간에 대한 장소애착은 Brown과 Raymond(2007)의 장소애착 측정문항을 토대로[50] 박지원(2020)의 연구에서 사용된 문항을 수정·보완하여 사용하였다[26]. 장소애착의 하위요인인 장소 정체성은 유휴공간을 활용한 도시재생공간에 대하여 방문객이 인식하는 감정적 유대정도 즉, 정서적인 애착을 의미하는 4문항으로 구성되었고, 장소의존성은 유휴공간을 활용한 도시재생공간이 특정 활동을 하기에 좋은 곳인지와 같은 방문객의 목적이나 활동에 부합하는 기능적인 역할에 대한 애착 4문항으로 구성되었다. 따라서 장소애착은 총 8문항으로 구성되었다. 장소애착의 측정은 5점(1=전혀 그렇지 않다, 5=매우 그렇다)의 리커트 척도로 구성되었다. 점수가 높을수록 유휴공간에 대한 장소애착 수준이 높음을 뜻한다. 본 연구에서의 신뢰도 계수 Cronbach's α 는 장소정체성 0.882, 장소의존성 0.882, 전체 0.992로 나타났다.

3.3.3 이용의도

본 연구에서 사용된 유휴공간의 이용의도는 Oliver(1980)와 박지홍(2017)이 사용한 도구를 본 연구의 의도에 맞게 수정 및 보완하여 활용하였다. 이용의도는 방문 경험에 있는 유휴공간에 대해 지속적 이용의사, 추천의도, 긍정적 구전의도, 재방문의도 등과 관련된 내용을 총 4문

항으로 구성되었다. 이용의도의 측정은 5점(1=전혀 그렇지 않다, 5=매우 그렇다)의 리커트 척도로 구성되었다. 점수가 높을수록 유희공간에 대한 이용의도 수준이 높음을 뜻한다. 본 연구에서의 신뢰도 계수 Cronbach's α 는 0.882로 나타났다.

3.4 자료분석

수집된 자료는 SPSS 23.0, AMOS 23.0을 활용하여 대상자의 일반적인 특성을 살펴보기 위해 빈도분석을 실시하였으며, 측정변수들의 타당성과 신뢰도를 검증하기 위하여 확인적 요인분석(CFA)을 실행하였다. 또한 측정변수들 간 관련성을 분석하기 위해 피어슨 상관계수를 활용하여 상관분석을 실시하였다. 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인, 장소애착, 이용의도와와의 구조적 관계를 검증하기 위하여 구조방정식을 사용하였으며, 장소애착의 매개효과를 알아보기 위하여 Baron과 Kenny(1986)의 Sobel-test를 사용하였다.

4. 연구결과

4.1 인구통계적 특성

전체 응답자의 인구사회학적 특성은 다음과 같다. 성별은 여성이 62.8%(n=258), 남성이 37.2%(n=153)로 여성이 더 많았고, 응답자의 연령은 20대 20.4%(n=84), 30대 19.0%(n=78), 40대 25.5%(n=105), 50대 24.8%(n=102), 60대 이상 10.2%(n=42)로 나타났다. 학력은 대학 졸업이 37.5%(n=154)로 가장 많았고, 다음으로 고등학교 졸업 이하(재학)가 31.9%(n=131), 대학 재학이 27.5%(n=113), 대학원 이상이 3.2%(n=13)였다. 결혼여부는 미혼이 37.5%(n=154), 기혼이 62.5%(n=257)로 기혼자가 더 많았다. 직업은 공무원, 회사원, 교직이 38.9%(n=160)로 가장 많은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 학생 19.0%(n=78), 주부 15.8%(n=65), 자영업 8.8%(n=36), 프리랜서 7.8%(n=32), 기타 7.1%(n=29), 전문직(의사, 변호사 등) 1.5%(n=6), 은퇴 1.2%(n=5) 순으로 나타났다. 소득은 200만원 미만이 35.0%(n=144)로 가장 많았고, 200만원 이상-300만원 미만 31.6%(n=130), 300만원 이상-400만원 미만 17.5%(n=72), 400만원 이상-500만원 미만 8.0%(n=33), 500만원 이상 7.8%(n=32) 순으로 나타났다.

4.2 타당성 및 신뢰도 검증

측정도구의 확인적 요인분석을 실행한 결과, 연구모형의 변수에 관한 적합도 지수는 $\chi^2=656.413$ (p=0.000, df=340), RMR=0.027, GFI=0.898, AGFI=0.870, IFI=0.948, TLI=0.937, CFI=0.947, RMSEA=0.027로 나타나 모두 권장수준에 부합하였다. Table 2와 같이 요인분석 결과에서 모든 요인부하량(λ)이 0.569에서 0.847로 나타나 각 요인에 관한 집중타당성을 검증하였다. 또한, 본 연구의 측정도구인 유희공간의 물리적 정비요인, 장소애착, 이용의도의 신뢰도 및 타당도를 분석하기 위해 확인적 요인분석을 실행하였다. 물리적 정비요인, 장소애착, 이용의도의 개념신뢰도인 CR(composite reliability: CR), 평균분산추출지수인 AVE(average variance extracted: AVE) 신뢰도 값이 각각 기준치인 0.7 이상과 0.5 이상으로 나타나 모든 측정도구에 관한 내적일관성을 확인하였다.

Table 2. Confirmatory factor analysis study model results

Path			S.T β	S.E.	t-value	Concept reliability	AVE
Traffic and pedestrian environment	→ TPE 1		.569	FIX	-	.877	.709
	→ TPE 2		.822	.125	11.011***		
	→ TPE 3		.793	.115	10.887***		
Safety and security environment	→ SSE 1		.835	FIX	-	.930	.815
	→ SSE 2		.809	.054	18.086***		
	→ SSE 3		.825	.054	18.482***		
Residential environment	→ RE 1		.738	FIX	-	.899	.747
	→ RE 2		.812	.072	14.799***		
	→ RE 3		.789	.074	14.521***		
Public space	→ PS 1		.680	FIX	-	.852	.660
	→ PS 2		.847	.107	10.498***		
	→ PS 3		.704	.106	9.292***		
Green space	→ GS 1		.797	FIX	-	.885	.720
	→ GS 2		.811	.063	16.170***		
	→ GS 3		.778	.063	15.623***		
Landscape maintenance	→ LI 1		.765	FIX	-	.895	.740
	→ LI 2		.776	.071	14.889***		
	→ LI 3		.835	.073	15.591***		
Place identity	→ PI 1		.773	FIX	-	.911	.720
	→ PI 2		.752	.068	15.007***		
	→ PI 3		.759	.064	15.164***		
Place dependence	→ PD 1		.710	.067	14.119***	.896	.684
	→ PD 2		.784	FIX	-		
	→ PD 3		.704	.070	14.127***		
Intent to Use	→ PD 4		.797	.066	16.097***	.912	.776
	→ IU 1		.749	.066	15.104***		
	→ IU 2		.787	FIX	-		
	→ IU 3		.811	.060	16.725***		
			.818	.058	16.872***		

***p<.001

4.2 상관관계 분석

본 연구에서는 측정변수들 간의 연관성 분석을 위하여 변수 간 공분산 계산에 따라 가장 보편적으로 활용되는 피어슨 상관계수를 사용하여 상관분석을 실행하였다 (Table 3). 한편 상관계수가 0.90 이상일 경우 두 개의 변수가 거의 같다고 할 수 있기 때문에 다중공선성의 문제를 발생시킬 수 있는 가능성이 있다. 하지만 본 연구에서 사용될 변수에 관한 상관관계행렬의 경우 이러한 변수가 없는 것으로 확인되었다. 따라서 상관계수들이 통계적으로 유의한 수준이지만 0.9보다 작게 나타나 판별 타당도가 확보되었다고 판단할 수 있다. 또한 왜도 및 첨도가 ± 5 이하로 나타나고 있어 정규 분포한다고 볼 수 있다.

Table 3. Correlation

Variables	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
①	1								
②	.459**	1							
③	.425**	.429**	1						
④	.433**	.439**	.474**	1					
⑤	.458**	.460**	.357**	.351**	1				
⑥	.351**	.444**	.338**	.294**	.411**	1			
⑦	.429**	.342**	.464**	.401**	.176**	.295**	1		
⑧	.501**	.553**	.481**	.398**	.299**	.406**	.476**	1	
⑨	.494**	.464**	.439**	.373**	.207**	.385**	.559**	.577**	1
M	3.557	3.465	3.628	3.527	3.091	3.393	3.856	3.602	3.773
SD	.565	.613	.623	.658	.712	.669	.651	.576	.639
Skew	.201	.281	-.078	-.051	-.165	-.051	-.378	.251	-.051
Kurtosis	-.044	-.102	.311	-.055	.013	.046	.621	.020	-.126

** $p < .01$

Physical Maintenance Factors: ① Traffic and pedestrian environment
② Safety and security environment ③ Residential environment ④ Public space ⑤ Green space ⑥ Landscape maintenance
Attachment to Places: ⑦ Place identity ⑧ Place dependence
⑨ Intent to Use

4.3 가설검증

본 연구의 연구모형 검증을 위한 적합도 분석 결과, $\chi^2=667.294$ ($p=.000$, $df=340$), $RMR=.028$, $GFI=.896$, $AGFI=.867$, $IFI=.946$, $TLI=.935$, $CFI=.946$, $RMSEA=.048$ 등으로 나타나, 연구모형의 적합도 지수가 권장수준에 부합하였다.

본 연구의 가설검증을 위한 구조모형의 경로계수를 살펴본 결과(Table 4), 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인($\beta=.208$, $p<.01$), 안전 및 보안환경 요인($\beta=.143$, $p<.05$), 녹지공간 요인($\beta=.189$, $p<.01$), 경관개선 요인($\beta=.118$, $p<.05$)은 유희

공간 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러므로 가설 1은 부분적으로 채택되었다.

유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인($\beta=.313$, $p<.001$), 안전 및 보안환경 요인($\beta=.389$, $p<.001$), 주거환경 요인($\beta=.284$, $p<.001$), 녹지공간 요인($\beta=.227$, $p<.001$), 경관개선 요인($\beta=.140$, $p<.05$)은 장소애착 중 장소정체성 요인에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인($\beta=.329$, $p<.001$), 주거환경 요인($\beta=.356$, $p<.001$), 공공공간 요인($\beta=.140$, $p<.05$), 녹지공간 요인($\beta=.294$, $p<.001$), 경관개선 요인($\beta=.126$, $p<.05$)은 장소애착 중 장소의존성 요인에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러므로 가설 2는 부분적으로 채택되었다.

장소애착의 하위요인인 장소정체성($\beta=.280$, $p<.001$)과 장소의존성($\beta=.316$, $p<.001$)은 모두 유희공간 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 가설 3은 채택되었다.

Table 4. Validation results of the hypothesis

Hypothesis		S.T	β	S.E.	C.R.	P
Traffic and pedestrian environment	→	Place identity	.313	.037	4.560***	.000
Safety and security environment	→		.389	.065	5.547***	.000
Residential environment	→		.284	.066	4.244***	.000
Public space	→		.008	.060	.132	.895
Green space	→		.227	.053	3.487***	.000
Landscape maintenance	→		.140	.054	2.376*	.017
Traffic and pedestrian environment	→	Place dependence	.329	.044	4.387***	.000
Safety and security environment	→		.064	.076	.876	.381
Residential environment	→		.356	.081	4.806***	.000
Public space	→		.140	.073	1.972*	.049
Green space	→		.294	.065	4.090***	.000
Landscape maintenance	→		.126	.066	1.967***	.049
Place identity	→	Intent to Use	.280	.088	3.539***	.000
Place dependence	→		.316	.064	4.904***	.000
Traffic and pedestrian environment	→		.208	.045	2.746**	.006
Safety and security environment	→		.143	.074	1.973*	.049
Residential environment	→		.050	.078	.693	.488
Public space	→		.009	.063	.150	.881
Green space	→		.189	.064	2.681**	.007
Landscape maintenance	→		.118	.059	2.055*	.040

*** $p < .001$, ** $p < .01$, * $p < .05$

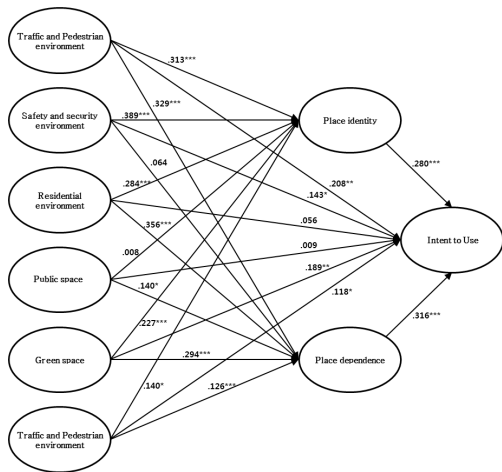


Fig. 2. Research Model Analysis Result

다음 <Table 5>는 가설 4인 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착의 매개효과를 살펴보기 위해 부트스트래핑 방법으로 연구모형의 직접효과 및 간접효과, 그리고 총효과와 유의성을 검증하였다.

분석결과, 유희공간의 물리적 정비요인의 하위요인에 따라 직접효과와 간접효과, 총효과가 다르게 나타나는 것을 확인할 수 있다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과($\beta=.208, p<.01$), 간접효과($\beta=.191, p<.01$), 총효과($\beta=.399, p<.001$)가 모두 유의한 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 안전 및 보안환경 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과($\beta=.143, p<.05$), 간접효과($\beta=.129, p<.01$), 총효과($\beta=.272, p<.001$)가 모두 유의한 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 주거환경 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과는 유의하지 않았고($\beta=.050, p>.05$), 간접효과($\beta=.192, p<.01$)와 총효과($\beta=.399, p<.001$)만 유의한 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 공공공간 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과($\beta=.009, p>.05$), 간접효과($\beta=.042, p>.05$), 총효과($\beta=.051, p>.05$) 모두 유의하지 않은 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 녹지공간 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과($\beta=.189, p<.01$)와 간접효과($\beta=.156, p<.01$), 총효과($\beta=.345, p<.001$)가 모두 유의한 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요

인 중 경관개선 요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 직접효과($\beta=.118, p<.05$), 간접효과($\beta=.079, p<.05$), 총효과($\beta=.197, p<.01$)가 모두 유의한 것으로 나타났다. 즉, 유희공간의 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인, 안전 및 보안환경 요인, 주거환경 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인에서 장소애착에 대한 간접효과가 나타나는 것을 확인하였다.

Table 5. Indirect effect analysis of attachment to places

Independent Variable	Parameter	Dependent Variable	Direct effect		Indirect effect		Total effect	
			Path factor	p	path factor	p	Path factor	p
Traffic and pedestrian environment	Attachment to Places	Intent to Use	.208**	.006	.191**	.002	.399***	.000
Safety and security environment			.143*	.049	.129**	.009	.272***	.000
Residential environment			.050	.488	.192**	.002	.242***	.000
Public space			.009	.881	.042	.256	.051	.420
Green space			.189**	.007	.156**	.002	.345***	.000
Landscape maintenance			.118*	.040	.079*	.030	.197***	.007

*** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

구조방정식 모형에서는 매개변인에 대한 각각의 간접효과는 분석되지 않는다. 따라서 본 연구에서는 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착의 하위 요인인 장소 정체성과 장소 의존성 각각의 매개효과를 살펴보기 위하여 Baron과 Kenny(1986)의[53] Sobel-test 분석 방법으로 각각의 매개효과를 분석하였으며, 결과는 다음 <Table 6>과 같다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 공공공간 요인($Z=.133, p>.05$)을 제외한 교통 및 보행환경 요인($Z=2.777, p<.01$), 안전 및 보안환경 요인($Z=2.977, p<.01$), 주거환경 요인($Z=2.706, p<.01$), 녹지공간 요인($Z=2.486, p<.05$), 경관개선 요인($Z=2.018, p<.05$)에서 장소정체성에 대한 매개효과가 있는 것으로 나타났다. 또한 장소의존성의 매개효과는 유희공간의 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인($Z=3.289, p<.01$), 주거환경 요인($Z=3.438, p<.001$), 녹지공간 요인($Z=3.151, p<.01$)에서 유의한 매개효과가 검증되었고, 안전 및 보안환경 요인($Z=0.855, p>.05$), 공공공간 요인($Z=1.832,$

$p>.05$), 경관개선 요인($Z=1.817$, $p>.05$)에서는 장소의존성에 대한 매개효과가 나타나지 않았다. 연구모형 분석 결과, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인은 일부 하위요인이 유희공간 이용의도에 직접적으로 영향을 미치고, 장소애착을 매개하여 간접적인 영향도 미치는 것으로 확인되었다. 따라서 가설 4는 부분적으로 채택되었다.

Table 6. Sobel-test result of attachment to places

Independent Variable	Parameter	Dependant Variable	Sobel-test	
			Z-value	P
Traffic and pedestrian environment	Place Identity	Intent to Use	2.777**	0.005
Safety and security environment			2.977**	0.003
Residential environment			2.706**	0.007
Public space			0.133	0.894
Green space			2.486*	0.013
Landscape maintenance			2.018*	0.043
Traffic and pedestrian environment	Place Dependence	Intent to Use	3.289**	0.001
Safety and security environment			0.855	0.392
Residential environment			3.438***	0.000
Public space			1.832	0.067
Green space			3.151**	0.002
Landscape maintenance			1.817	0.069

*** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

5. 결론

본 연구의 목적은 도시재생 측면에서 유희공간의 물리적 정비 요인과 장소애착, 이용의도 간의 관계를 규명하고, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 이용의도의 관계에서 장소애착의 매개효과를 검증하는 것이다. 이를 위해 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인을 교통 및 보행환경 요인, 안전 및 보안환경 요인, 주거환경 요인, 공공공간 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인의 6개 하위요인으로 구분하여 유희공간의 물리적 정비요인이 유희공간 이용의도에 미치는 영향을 알아보았다. 또한 장소애착을 장소정체성과 장소의존성 요인으로 구분하여, 모든 경로에서 장소애착의 매개효과를 확인하였다. 본 연구의 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인

중 교통 및 보행환경 요인, 안전 및 보안환경 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인은 유희공간의 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 도시 내 재생된 유희공간을 이용한 경험이 있는 사람들이 유희공간의 안전 및 보안환경, 교통 및 보행환경, 녹지공간, 경관개선이 잘 정비되었다고 생각할수록 공간을 이용하려는 의도가 높아짐을 의미한다. 즉, 유희공간의 도시재생에서 도로 포장과 가로시설물 및 주차환경, 범죄예방시설과 조명 시설, 자연녹지 조성, 조형물과 벽화 등 경관정비와 하수, 쓰레기 처리 등의 위생 및 청결상태가 잘 되었다고 평가할수록 재생된 유희공간을 더 많이 이용하려고 한다는 것이다.

둘째, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인은 장소애착에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 도시 내 재생된 유희공간을 이용한 경험이 있는 사람들이 공간의 물리적 정비가 잘 되어있다고 생각할수록 공간을 이용하려는 의도가 높아진다는 것이다. 이는 도시재생의 물리적 정비요인이 장소애착에 영향을 미친다는 것을 확인한 여러 선행 연구의 결과와 일치한다. 다만, 본 연구에서는 장소애착의 하위요인인 장소정체성과 장소의존성에 유의한 영향을 미치는 유희공간의 물리적 정비요인의 하위요인이 각각 다르게 나타났는데, 교통 및 보행환경 요인, 주거환경 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인은 장소정체성과 장소의존성 모두에 유의한 영향을 미치고, 안전 및 보안환경 요인은 장소정체성에만, 공공공간 요인은 장소의존성에만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

셋째, 재생이 이루어진 도시의 유희공간에 대한 장소애착은 유희공간 이용의도에 정적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 재생된 유희공간을 이용한 경험이 있는 사람들이 공간에 대해 감정적인 애착을 느끼고, 장소의 기능적 측면에 의존할수록 유희공간을 이용하려는 의도가 높아진다는 것을 의미한다. 이와 같은 결과는 장소애착이 공간 이용의도에 영향을 미친다는 것을 확인한 여러 선행연구의 결과를 지지한다.

넷째, 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인과 유희공간 이용의도의 관계에서 장소애착은 유의한 매개효과가 있는 것으로 확인되었다. 유희공간의 물리적 정비요인의 하위요인에 따라서 장소애착의 매개효과가 다르게 나타났는데, 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인과 녹지공간 요인은 장소정체성과 장소의존성을 모두 매개하여 이용의도에 간접적으로 유의한 영향을 미치고, 유희공간의 물리적 정비요인 중 안전 및 보안환경 요인,

경관개선 요인은 장소정체성만을 매개하여 이용의도에 간접적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 주거환경 요인은 장소정체성과 장소의존성을 모두 매개하여 이용의도에 간접적으로 유의한 영향을 미치고 있지만 이용의도에 직접적으로는 영향을 미치지 않고 장소애착을 통해서만 이용의도에 영향을 미치는 완전매개효과가 나타났다. 유희공간의 물리적 정비요인 중 공공공간 요인은 장소의존성에 유의한 영향을 미쳤으나 결과적으로 유희공간의 이용의도에는 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 확인되었다. 즉, 재생된 도시의 유희공간을 이용한 경험이 있는 사람들에게 있어서 해당 장소에 대한 애착은 유희공간의 물리적 정비요인 중 교통 및 보행환경 요인, 안전 및 보안환경 요인, 주거환경 요인, 녹지공간 요인, 경관개선 요인이 유희공간 이용의도에 미치는 긍정적인 영향을 강화시켰다. 특히 장소에 대한 감정적인 애착은 유희공간의 물리적 정비요인 중 안전 및 보안환경 요인과 경관개선 요인이 공간 이용의도에 미치는 긍정적인 영향을 강화하였다.

본 연구는 유희공간의 도시재생 후 이용자들의 장소 이용에 영향을 미치는 물리적 환경의 정비 요인을 살펴봄으로써 실제 도시재생의 효과성에 유효한 요인을 규명함으로써, 지속가능한 도시재생 방안을 마련하는데 활용할 수 있는 기초자료 제공에 기여하였다. 특히 유희공간의 도시재생을 위한 물리적 정비요인을 여러 하위요인으로 구분하여 재생된 유희공간의 이용의도에 미치는 영향을 세부적으로 살펴보았다는 점에서 의미가 있다. 유희공간의 도시재생에 관한 기존의 연구들은 대체로 사례연구를 통해 개선방안을 제안하고 있고, 실제로 도시재생의 효과성을 실증적으로 규명한 연구는 매우 부족하다는 점에서 한계가 있다. 그러나 본 연구는 유희공간의 물리적 정비요인과 장소애착을 포함하여 재생된 유희공간의 이용의도에 영향을 미치는 요인을 보다 다양한 측면에서 접근하여 조사하였다. 도시재생 측면의 물리적 정비요인은 도시재생의 가장 기본적인 요소이자, 도시재생의 다른 여러 가지 목표를 달성하기 위한 토대가 되는 것으로, 재생 후 장소에 대한 애착과 장소 이용의도를 형성하는데 중요한 영향을 미친다.

조사결과를 바탕으로 도시재생 측면에서 유희공간의 이용을 높일 수 있는 시사점을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 도시재생을 위해 유희공간을 정비할 때는 안전 및 보안환경, 교통 및 보행환경, 녹지공간, 경관개선 등을 우선적으로 고려하여야 한다. 교통 및 보행환경은 유희공간의 도로 포장 상태와 가로시설물, 주차환경 등이며, 안전 및

보안환경은 CCTV와 같은 범죄예방시설, 가로등과 같은 조명 시설이다. 녹지공간은 화단과 골목정원, 가로수나 공원과 같은 자연녹지 지역이고, 경관 개선은 조형물, 벽화, 담장 등의 경관 정비와 하수 및 쓰레기 처리 등의 위생 및 청결상태이다. 도시 내 유희공간을 재생할 때 공간에 접근하기 쉽도록 교통 및 보행환경을 개선하고, 안전한 환경을 만들어주고, 녹지공간을 제공하고, 경관을 깨끗하고 아름답게 재생할수록 사용자들의 공간 이용도를 높일 수 있다. 둘째, 이용자들의 장소에 대한 애착을 높이면 공간의 이용의도를 높일 수 있으므로 유희공간을 정비할 때 이용자들의 장소애착을 높일 수 있는 방향으로 재생이 이루어져야 한다. 특히 도시 내 유희공간은 인근 주민들이 이용할 수 있는 공간으로 재생해야 도시의 지속가능성에 기여할 수 있다. 본 연구의 결과에서 유희공간의 물리적 정비요인 중 공공공간 요인은 재생공간 이용의도에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났는데, 이는 재생된 공간이 반드시 주민공동시설이나 주민편의시설과 같은 공공적 공간일 필요가 없음을 의미한다. 이용자들에게는 공간의 공공성보다는 개인에게 중요하고 필요한 공간에 대한 욕구가 있음을 추론할 수 있다. 따라서 유희공간 인근 주민들이 필요로 하는 공간에 대한 요구도 조사를 통해서 주민들이 장소에 대해 감정적인 애착을 가질 수 있고, 기능적으로도 주민들에게 꼭 필요한 공간으로 재생하여야 한다. 또한 재생공간의 이용도를 높이기 위해 재생 후 공간의 분명한 목적과 혜택을 제시하고, 인근 주민들에게 재생공간이 삶의 질을 향상시킬 수 있는 공간임을 인식시키는 다양한 홍보도 중요한 것이다.

다수의 연구가 지속가능한 측면에서 도시 내 유희공간의 재생을 위해 성공사례와 개선방안 등에 초점을 맞추고 있는 반면, 본 연구는 실제 이용자들의 재생된 유희공간 이용에서 장소애착의 매개효과에 대한 새로운 시각을 제공하였다. 그러나 본 연구의 한계를 바탕으로 향후 연구 방향을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 도시재생 측면에서 유희공간은 물리적 측면 외에도 사회적 측면, 경제적 측면, 문화적 측면에서 정비가 이루어진다. 따라서 향후 연구에서는 물리적 정비요인 외에 다양한 측면의 정비요인을 포함하여 이용자의 이용의도에 영향을 미치는 정비요인이 무엇인지 세부적으로 규명할 필요가 있다. 둘째, 장소애착은 공간 이용의도에 영향을 미치는 중요한 요인이다. 따라서 도시 내 유희공간에 대한 장소애착을 보다 자세히 설명하기 위한 추가 연구가 필요하다. 셋째, 본 연구의 공간은 서울시를 한정하여 진행하였으나, 추후 연구에서는 타 지역에 대한 연구도 필요할 것이다.

References

- [1] Y. Kim, "New paradigm of urban management and urban regeneration in Korea", *Architectural Research*, Vol.58, No.6, pp.12-17, 2014.
- [2] K. Escott, "Urban regeneration in the UK", *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Vol.7, No.4, pp.401-402, 2014.
- [3] Korea Research Institute for Human Settlements, Analysis of the use of modern historical environment for urban regeneration, 2008.
- [4] I. H. Lee, J. H. Lee, "A study on the urban planning elements for sustainable urban regeneration", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, Vol.12, No.6, pp.101-114, 2011.
- [5] Seoul Metropolitan City Planning Bureau, Seoul's urban planning, Seoul Together, 2017.
- [6] E. J. Kho, *The effects on the people's preference on the cityscape by the spatial characteristics of the streetscape : centered on 'Design Seoul Street'*, Doctoral Thesis, Yeonsei University of Korea, pp.5-6, 2010.
- [7] D. H. Kim, T. S. Sung, M. Y. Lee, W. S. Han, J. Y. Lim, H. A. Kim, A study on the current state of unused space and its potential analysis, Korea Research Institute for Human Settlements, 2015.
- [8] Y. K. Lim, H. S. Lim, A study on policy measures to utilize unused space in the city for neighborhood regeneration, Architecture and Urban Space Research Institute, 2012.
- [9] J. Accordino, G. T. Johnson, "Addressing the vacant and abandoned property problem", *Journal of Urban Affairs*, Vol.22, No.3, pp.301-315, 2000.
DOI: <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00058>
- [10] H. S. Han, "The impact of abandoned properties on nearby property values", *Housing Policy Debate*, Vol.24, No.2, pp.311-334, 2014.
DOI: <https://doi.org/10.1080/10511482.2013.832350>
- [11] J. W. Choi, *A study on local revitalization measures through underused space regeneration from an urban regeneration perspective*, Doctoral Thesis, Hanyang University of Korea, pp.20-23, 2016.
- [12] S. M. Kim, *The impact of community attachment on the attitudes of local residents in tourism development : focused on the perception of tourism development*, Master's Thesis, Hanyang University of Korea, pp.26-27, 2015.
- [13] M. V. Giuliani, "Towards an analysis of mental representations of attachment to the home", *Journal of Architectural and Planning Research*, Vol.8, No.2, pp.133-146, 1991.
- [14] H. C. Jang, "The effects of volunteer activities at the tourist destination on the development of place attachment and the revisit intention as a tourist", *Journal of Tourism Sciences*, Vol.34, No.3, pp.29-57, 2010.
- [15] M. R. Hwang, C. W. Kim, "Examining impacts of residents' place attachment on place identity toward the exhibition and convention center", *Korea Trade Exhibition Review*, Vol.10, No.2, pp.1-23, 2015.
DOI: <https://doi.org/10.16938/ijtfs.2015.10.2.001>
- [16] Y. S. Yoon, Y. S. Kwock, "Residents' place attachment in evaluating tourism destination", *Journal of Hotel & Resort*, Vol.4, No.2, pp.511-525, 2005.
- [17] D. R. B. Williams, A. Scott, C. D. McDonald, M. E. Patterson, Measuring place attachment: More preliminary results, paper presented at the NRPA Symposium on Leisure Research. San Antonio, TX, 1995.
- [18] J. H. Lee, A study on the formation of placeness in public library, Doctoral Thesis, Sungkyunkwan University of Korea, pp.16-19, 2011.
- [19] R. Schreyer, G. R. Jacobs, R. G. White, Environmental meaning as a determinant of spatial behaviour in recreation, In *Proceedings of Applied Geography Conferences*, Volume 4. (pp. 294-300). Department of Geography, State University of New York, 1981.
- [20] R. L. Moore, A. R. Graefe, "Attachments to recreation settings: The case of rail trail users", *Leisure sciences*, Vol.16, No.1, pp.17-31, 1994.
DOI: <https://doi.org/10.1080/01490409409513214>
- [21] S. O. Lyu, C. O. Oh, "Assessing the causal linkages between recreation specialization and place attachment : A study of Texas anglers", *Journal of Tourism Studies*, Vol.20, No.2, pp.3-22, 2008.
DOI: <https://doi.org/10.1080/00222216.2012.11950255>
- [22] J. F. Engel, R. D. Blackwell, Consumer behavior, New York: Dryden Press, 1982.
- [23] J. Hawkins, K. Nurul Habib, "Integrated models of land use and transportation for the autonomous vehicle revolution", *Transport Reviews*, Vol.39, No.1, pp.66-83, 2019.
DOI: <https://doi.org/10.1080/01441647.2018.1449033>
- [24] S. B. Kang, A study on the effect of real estate trust company's service quality on customer satisfaction and reuse intention, Doctoral Thesis, Seoul venture University of Korea, pp.31-32, 2008.
- [25] H. Y. Kim, S. J. Kim, "A study on the effect of formative factors of placeness on place attachment, the value perception and visitor's behavioral intentions in museum: A case of museums in Jeong-dong", *Journal of Arts Management and Policy*, Vol.30, pp.185-217, 2014.
- [26] J. W. Park, *A study on the placeness formation factors and value perception in the multiplex cultural space by utilizing unused space*, Master's Thesis, Chung-ang University of Korea, pp.18-20, 2020.
- [27] Urban Regeneration Project Team, Establishment of

- urban decline data and comprehensive system, 2010.
- [28] K. H. Kim, Y. Kim, "Urban decline and urban regeneration direction of local small and medium cities", *Journal of Gyeongnam Research Institute*, Vol.89, pp.66-81, 2007.
- [29] J. K. Lee, "A study on activation methods of old downtown in Daegu: Concentrated on the practical use of unused school facilities", *The Journal of Sustainable Design and Educational Environment Research*, Vol.10, No.1, pp.64-73, 2011.
DOI: <https://doi.org/10.7743/kiss.2011.10.1.064>
- [30] H. M. Choi, *A study of creating temporary landscape for urban vacant space : for Hongdae multi complex station site*, Master's Thesis, Seoul National University of Korea, pp.25-26, 2012.
- [31] H. J. Cho, *A study for temporary use of urban space focused on collaborative design : the case of Bogwang-dong, Yongsan-gu*, Master's Thesis, Seoul National University of Korea, p.32, 2013.
- [32] H. J. Ahn, H. Y. Park, "Flexible urban regeneration : Creative use of empty houses and vacant plots: Focused on temporary uses and tactical urbanism", *Journal of Korea Planning Association*, Vol.48, No.6, pp.347-366, 2013.
- [33] H. J. Choi, D. S. Ji, S. Choi, S. J. Kim, A study on efficient use and management of unused farmland, Korea Research Institute, 2005.
- [34] Y. M. Jeon, S. H. Kim, "The causes and characteristics of housing abandonment in an inner-city neighborhood: Focused on the Sungui-dong area, Nam-gu, Incheon", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, Vol.17, No.1, pp.83-100, 2016.
- [35] J. Y. Kim, Y. S. Lee, "A study on design direction of community garden in urban deprived area through analysis of psychological and social effects: Targeting on the community garden of Jeonju-si urban regeneration test-bed area", *Design Convergence Study*, Vol.43, pp.83-98, 2013.
- [36] E. C. Garvin, C. C. Cannuscio, C. C. Branas, "Greening vacant lots to reduce violent crime: A randomised controlled trial", *Injury prevention*, Vol.19, No.3, pp.198-203, 2013.
DOI: <https://doi.org/10.1136/injuryprev-2012-040439>
- [38] Y. Choi, H. K. Lim, "The perception and the determinants of place attachment", *Journal of Korea Planning Association*, Vol.40, No.2, pp.53-64, 2005.
- [39] K. G. Hong, "Determinants of residents' satisfaction and place attachment in the process of street revitalization project : Focused on the case of Apsan Food Street in Daegu", *Journal of the Architectural Institute of Korea*, Vol.29, No.4, pp.189-197, 2013.
- [40] H. Oh, I. S. Jang, H. Y. Hwang, "Impacts of awareness of urban regeneration project on place attachment: Focused on urban regeneration project of Jungang-dong in Cheongju", *Journal of The Korean Association of Regional Geographers*, Vol.22, No.3, pp.643-654, 2016.
- [41] J. A. Park, B. S. Kim, "Influence of residents' attachment to the community on participation in community-Building Activities: Focusing on Hannam 1 dong", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, Vol.15, No.2, pp.215-226, 2014.
- [42] S. K. Kang, *The effect of local community attachment on local residents' attitudes toward tourism development*, Doctoral Thesis, Hanyang University of Korea, pp.61-64, 2001.
- [43] J. H. Yangm H. K. Kim, Y. H. Kim, J. H. Cho, Y. K. Kim, "Effects of place attachment on the sense of citizen participation in urban park management: A case study of 'Shim-Teo' children's park", *Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture*, Vol.30, No.5, pp.66-77, 2002.
- [44] B. P. Kaltenborn, D. R. Williams, "The meaning of place: Attachments to Femundsmarka National Park, Norway, among tourists and locals", *Norsk Geografisk Tidsskrift*, Vol.56, No.3, pp.189-198, 2002.
DOI: <https://doi.org/10.1080/00291950260293011>
- [45] M. A. Payton, D. C. Fulton, D. H. Anderson, "Influence of place attachment and trust on civic action: A study at Sherburne National Wildlife Refuge", *Society and Natural Resources*, Vol.18, No.6, pp.511-528, 2005.
DOI: <https://doi.org/10.1080/08941920590947940>
- [46] A. L. Kim, J. H. Koo, "A study on determinants of elderly residential satisfaction on the planned elements of the participatory residential environment improving projects: Focused on the project of Yonnam-dong", *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.25, No.5, pp.125-132, 2014.
DOI: <https://doi.org/10.6107/ikha.2014.25.5.125>
- [47] J. K. Ahn, H. C. Jung, T. J. Kim, J. H. Lee, "A study on the planning factors and residents satisfaction of urban regeneration in large cities", *Journal of Korea Planning Association*, Vol.49, No.3, pp.211-226, 2014.
DOI: <https://doi.org/10.17208/ikpa.2014.06.49.3.211>
- [48] H. J. Lee, Y. J. Kim, J. K. Kim, "Assessment of the urban design elements in urban regeneration space of community business type", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, Vol.15, No.6, pp.17-31, 2014.
- [49] C. K. Jang, "Selection and application of evaluation factors for urban regeneration project", *Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture*, Vol.47, No.6, pp.53-66, 2019.
DOI: <https://doi.org/10.9715/kila.2019.47.6.053>
- [50] G. Brown, C. Raymond, "The relationship between place attachment and landscape values: Toward mapping place attachment", *Applied Geography*, Vol.27, No.2, pp.89-111, 2007.
DOI: <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2006.11.002>
- [51] R. L. Oliver, "A cognitive model of the antecedents and consequences of satisfaction decisions", *Journal of*

Marketing Research, Vol.17, No.4, pp.460-469, 1980.

DOI: <https://doi.org/10.2307/3150499>

- [52] J. H. Park, "Quality evaluation factors and continuance intention for web-based legal information services", *Journal of the Korean Bibli Society for Library and Information Science*, Vol.28, No.4, pp.57-76, 2017.
- [53] R. M. Baron, D. A. Kenny, "The moderator-mediator variable distinction in social psychological research: Conceptual, strategic, and statistical considerations", *Journal of personality and social psychology*, Vol.51, No.6, pp.1173-1182, 1986.

DOI: <https://doi.org/10.1037/0022-3514.51.6.1173>

최 재 현(Jae-Hyun Choi)

[정회원]



- 2015년 2월 : 한양대학교 도시대학원 도시경관생태조경학과 석사 졸업
- 2017년 2월 : 한양대학교 도시대학원 도시설계·경관생태조경학과 박사 졸업

- 2017년 9월 ~ 2020년 9월 : (주)장원조경 부설 환경생태연구소
- 2020년 9월 ~ 현재 : (주)랜즈케이프어바니즘 대표이사

〈관심분야〉

도시재생, 랜즈케이프 어바니즘, 조경