

# 도시재생사업 인지도가 장소애착에 미치는 영향

— 청주시 중앙동 도시재생사업 대상지를 중심으로 —

오후\* · 장인수\*\* · 황희연\*\*\*

## Impacts of Awareness of Urban Regeneration Project on place attachment : Focused on Urban Regeneration project of Jungang-dong in Cheongju

Oh, Hoo\* · Jang, In Soo\*\* · Hwang, Hee Yun\*\*\*

**요약** : 도시재생(Urban Regeneration)은 지역의 경제적 발전과 활성화 도모를 궁극적 목표로 한다. 도시재생사업의 목표달성과 지속적 운영을 위해서는, 그 장소를 찾는 사람들의 인식을 살펴야 하며 이러한 인식은 그 장소에 많은 관심과 방문을 유도함으로써 지역 활성화 등의 실현수단이 되는 장소애착(place attachment)으로 대변된다. 이에 본 연구는 도시재생사업을 진행 중인 청주시 중앙동을 중심으로 물리적 환경과 활동 프로그램에 대한 인지도를 측정하였고 다중회귀분석을 실시하여 인지도가 장소애착 형성에 영향을 주었는지 분석하였다. 분석 결과, 이용객은 도시재생사업 요인을 인지함으로써 '나는 이곳에 오래 머무르고 싶다', '나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다'라는 장소애착을 형성하지만 '이곳은 다른 곳과 차별적이다'라는 장소애착은 형성하지 못하고 있다. 결과적으로, 물리적 환경과 활동 프로그램을 동시에 반영하고 보다 풍부한 이용객의 심리를 형성하는 도시재생사업의 방향을 제시하였다.

**주요어** : 도시재생, 장소애착, 중앙동

**Abstract** : The ultimate goal of urban regeneration is the economic development and activation of region. In order to continue to management the urban regeneration projects and to achieve a goal, we should look at the recognition of people visiting the place. This recognition is represented as a place attachment. Place attachment is the realizing means for local activation by inducing a lot of attention and a visit to place. Accordingly, this study was selected the Jungang-dong in Cheongju as a case study and measured awareness of the physical environment and activity programs. Based on the survey, this study analyzed the impacts of awareness of urban regeneration project on place attachment by carrying out multiple regression analysis. According to the analytical results, Visitors formed an place attachment called 'I want to stay here longer' and 'I will miss here if this place has changed'. However, visitors are unable to form an place attachment called 'Here is a distinctive place'. Finally, this study suggests the direction of urban regeneration projects to reflect the physical environment and activities programs at the same time and form the rich psychology of visitors.

**Key Words** : Urban Regeneration, Place Attachment, Jungang-dong.

### 1. 서론

오늘날 여러 도시들은 각기 다른 도시공간임에도 인공성이 난무하고 획일적인 공간으로 변해가고 있다는 비판을 받고 있다(황지희, 2013). 이는 과거 급격한 도시화 과정 속 정부 및 계획가의 주도하에 이루어졌던 도시개발의 결과이며, 지역 고유의 정체성 상실과 불균형적 도시공간구조 형성을 초래하였다.

이러한 문제를 해결하기 위해 도시재생(Urban Regeneration)이 등장하였으며, 이는 재개발·재건축 방식에서 벗어나 통합적 관점에서 도시문제에 대응하는 정책적 수단이다. 기존 도심의 쇠퇴 이미지를 탈피하고 도시민의 삶의 질과 차별화된 도시경쟁력 확보를 궁극적 목표로 한다.

도시재생이 중요한 도시정책 패러다임으로 주목받고 있는 현 시점에서 도시재생사업의 목표 달성과 지속적 운영을 위한 연구가 이루어져야 하며,

\* 충북대학교 환경·도시·화학공학과 석사과정(Master Department of Environmental·Urban·Chemical Engineering, Chungbuk National University)(dhgn2047@naver.com)

\*\* 환경·도시공학과 박사수료(Ph. D Candidate. Department of Environmental·Urban Engineering, Chungbuk National University)(sueij78@korea.kr)

\*\*\* 충북대학교 도시공학과 교수(Professor, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University)(hwang@cbu.ac.kr)

이를 위해서는 사업이 이루어지는 지역에 직·간접적으로 영향을 주고 받는, 그 곳을 찾는 사람들의 인식에 대한 논의가 필요하다.

특정 지역에 대한 인식은 해당 장소에 대한 애착으로 대변될 수 있는데 이는 시간과 경험, 활동, 사회적 상황에 의해 형성되는 감정으로(신진규, 2014), 장소와 그 곳을 이용하는 사람들 간의 관계 속에서 형성된다. 이렇게 형성된 장소애착은 장소에 대한 관심과 수요를 증가시킴으로써 지역 경제 활성화라는 도시재생의 목표와 연결되며, 일반적으로 장소애착이 크면 클수록 그 장소가 많은 의미를 부여하고 방문한 장소에 대한 관심과 사랑이 크다는 것을 의미한다(곽용섭·윤유식, 2005).

본 연구는 서로 영향을 주고받는 도시재생사업과 장소애착 간의 관계에 주목하여 2006년부터 도시재생사업을 진행하고 있는 청주시 중앙동을 연구대상지로 선정하였으며, 도시재생사업을 통해 형성된 물리적 환경과 그 안에서 이루어지는 활동 프로그램을 도출하여 이용객이 얼마나 인지하고 있는지 알아내고자 한다. 이를 토대로 다중회귀분석을 실시하여 인지 결과가 이용객의 장소애착 형성에 미치는 영향 파악을 연구의 목적으로 한다.

## 2. 이론적 고찰

### 1) 도시재생과 장소애착

산업혁명 이후 급격한 성장을 이루던 도시들은 탈산업화를 거치면서 도시 구조의 재편과 다양한 분야의 도시문제를 겪게 되었다(홍옥범, 2015). 우리나라 역시 도시화 과정을 겪으면서 무분별한 신도시 개발 등으로 인한 기성시가지의 도시기능 상실과 인구감소 및 상대적 쇠퇴 현상을 경험하게 되었다.

이러한 문제의 정책적 대안으로 물리적 개선과 함께 사회·경제·문화적 측면에서 도시쇠퇴를 방지하고 도시의 지속적 성장을 도모하는 도시재생(Urban Regeneration) 개념이 등장하게 되었다. 도시재생은 일방적인 도시개발의 획일화에서 벗어나 고유한 정체성을 정립하고 이를 통한 지역의 경제적 발전과 활성화 도모를 추구한다.

우리나라의 경우 정부는 2007년부터 도시재생

의 개념을 본격적으로 도입하였으며 개발된 기법 적용을 위한 테스트베드 실시, 특별법 제정 등 도시재생을 위한 지원체계를 구축하였다. 특히 지역 공동체 자력 수복형으로 추진된 창원·전주 테스트베드는 정부의 지원체계와 더불어 주민참여의 중요성을 강조하였는데(성순아, 2015), 주민은 도시재생 대상지역에 대한 정확한 인지를 통해 지역상황을 파악하게 하고 다양한 요구와 의견을 제시함으로써 보다 현실적인 대안 결정을 가능하게 한다는 점에서 그 역할이 중요하다.

이처럼 최근 도시재생 관련 연구에서는 일찍이 주민참여의 중요성을 인식한 서울시의 ‘서울시 주민참여형 재생사업’을 비롯하여 점차 사람·장소 중심의 재생사업을 제시하고 있다. 이때에 도시재생을 통해 형성된 요소와 사람 간의 관계 속에서 인식과 경험을 바탕으로 장소에 대한 애착이 형성되는데, 이는 사업의 평가와 향후 방향을 제시하는 데에 중요한 역할을 한다. 장소애착은 그 장소에 대해 더 많은 관심을 가지게 하여 반복적 방문을 유도하고 머무르는 시간도 길어지게 함으로써(Williams *et al.*, 1992; 이석환·황기원, 1997; 곽용섭·윤유식, 2005; 장호찬, 2010; 이남휘·최창규, 2011) 소비활동 증진과 지역 활성화 측면에서 도시재생 목표의 효과적인 실현수단이 될 수 있기 때문이다.

장소애착에 대한 보다 깊은 이해를 위해서는 장소(Place)의 개념을 우선적으로 살펴보아야 하며, 서로 유사하게 사용되나 대립되는 관계로 인식되는 공간(Space)의 개념과 함께 볼 때에 그 의미가 더욱 명확해진다. 공간과 장소를 구분 짓는 가장 큰 요소는 인간활동을 주요한 측면으로 보는지의 여부에 있으며, 공간에서 장소로의 전환은 ‘대상으로서의 공간’에서 ‘인식과 경험으로서의 공간’으로의 전이관계로 설명된다(김미영·문정민, 2013). 따라서 장소는 무의미한 물리적 공간에 인간활동이 결합되면서 의미가 가득한 공간으로 인지될 때 형성된다.

이러한 과정을 통해 형성된 장소와 개인 간의 긍정적이고 정서적인 유대감을 장소애착이라고 하며, 장소와의 밀접한 관계를 유지하고 지속적으로 머무르고자 하는 성향으로 정의할 수 있다(김철원·황미란, 2015). 이는 장소에 대한 주관적 감정을

느낌으로써 형성되는 다른 장소와 구별되는 고유한 특성, 즉 장소성(Placeness)의 형성과정에서 중요한 요소가 되기도 하며, 무장소성의 공간에서 감소하는 모습을 보이기도 한다(Relph, 1976). 또한 물리적 환경에 대한 인지와 관련이 있다는 점에서 장소만족도 개념과 유사하지만, 물리적 환경에 대한 기능적 평가보다는 장소에 대한 심리적 의존도에 초점을 둔다는 점에서 차별성을 지닌다(김동근, 2011).

이를 토대로 본 연구에서는 도시재생을 위한 물리적 환경을 구성하는 요소, 그 장소에서 이루어지는 활동 프로그램, 장소에 대한 심리적 의존도인 장소애착을 제시하여 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램에 대한 인지가 장소애착에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

## 2) 선행연구 고찰

2000년대에 들어 국내 도시재생 연구가 시작되면서 일찍이 도시재생의 필요성을 강조해온 해외 사례를 다룬 연구(박형철, 2005; 윤지훈, 2007)가 주를 이루었다. 이후 도시재생의 중요성이 확대되면서 우리나라 도심쇠퇴 개선방안을 모색한 연구(김현미, 2007; 윤현위, 2008)가 등장하였고, 사업의 성과가 나타나기 시작한 현 시점에서는 도시재생사업의 평가와 성과를 다룬 연구들(성순아, 2015; 임은혜, 2014)이 이루어지고 있다.

장소애착 관련 연구는 장소 관련 개념과 정의를 다룬 연구(이석환·황기원, 1997; 어정연·여홍규, 2010)에서 그 의미와 형성과정이 다루어지면서 시작되었다. 이후 도시들이 지역특성을 고려한 도시계획과 장소마케팅의 필요성을 인식함에 따라(황지희, 2013) 장소애착의 영향관계를 다루는 다양한 연구(김동근, 2011; 신진규, 2014)가 진행되고 있다.

본 연구는 현대 도시 분야의 중요한 화두로 떠오르고 있는 도시재생과 장소마케팅에 초점을 두어 청주시의 대표 도시재생 사례지인 중앙동의 도시재생사업이 장소애착에 미치는 영향을 실증 분석하였다는 점에서 의의가 있다.

또한 대체로 도시재생사업의 평가 및 성과를 물리적 변화와 상권 활성화, 또는 참여주체의 영향

력 등에 초점을 둔 선행연구와 달리 대상지를 방문한 이용객의 개인적이고 심리적인 차원의 관점에 주목하여 연구를 진행하였다는 점에서 차별성을 지닌다.

이러한 장소애착에 따른 도시재생사업의 평가는 그 장소를 찾는 사람들이 사업의 주요 주체임을 강조하며, 장소에 대한 애착을 불러일으키는 도시재생을 위한 기초연구로 활용되어질 것으로 기대된다.

## 3. 분석의 틀

### 1) 대상지 선정배경 및 특성

청주시 중앙동은 1920년대에 청주역이 위치하고 1960년대에는 주 간선도로에 시내버스가 통과하였으며, 1980년대에는 증권시장 열풍과 함께 입지한 금융기관들과 이곳을 찾는 유입인구로 청주시 내 대표적 상권가가 되었다.

하지만 1990년대 IMF와 도심 외곽지역의 발달 등으로 인구감소, 상점 공실률 증가, 슬럼화 등 원도심 쇠퇴의 가장 기본적 징후가 나타나기 시작하면서 도시 경쟁력을 잃게 되었다.

이후 2002년부터 중앙동 주민들을 중심으로 중앙동 재생을 위한 논의가 시작되었으며, 2010년 도시재생사업단의 창원테스트베드(TB) 도시재생기법 예비적용 대상지로 선정되면서 본격적으로 도시재생사업을 진행하였다. 중앙로 일대를 중심으로 실제 시행되거나 시행 중인 도시재생 프로그램은 아래 <표 1>과 같다.

이에 따라 중앙동이 번성과 쇠퇴, 그리고 도시재생이라는 과정을 거치면서 사람과 장소와의 관계를 통해 감정을 부여하고, 이를 바탕으로 과거처럼 인구활동과 활력이 가득한 공간이 되기 위한 발판을 마련하였는지 살펴보고자 연구대상지로 선정하였다.

### 2) 분석대상 및 측정변수 도출

본 연구는 도시재생사업을 인지하는 과정에서 이용객에게 장소에 대한 애착이 형성되었는지를 분석하기 위한 연구이다.

표 1. 중앙동 도시재생 프로그램

구 분	내 용
차 없는 거리 조성사업	2006년부터 진행되었으며 보행자 전용도로 조성, 바닥분수 및 페이빙 스톤 설치, 가로수 식재, 실개천 조성 등을 통해 이벤트 운영 장소 및 걷고 싶은 거리 조성
소나무길 프리마켓 운영	2011년부터 차 없는 거리를 활용하여 매주 토요일마다 예술자유시장의 성격으로 진행되며 다양한 체험 프로그램, 거리공연 등을 통해 볼거리와 즐길거리 제공
청소년광장 조성사업	옛 중앙극장 부지 일원에 조성된 광장으로 다채로운 공연과 청소년 체험프로그램을 운영하고 차 없는 거리와 연계하여 시민들에게 휴식 및 문화 공간 제공
청주도시재생 신탁업무센터 설립 및 운영	빈 건물(청하빌딩, 레드아울렛, 응석빌딩 등) 신탁 운영, 프리마켓 조직 및 운영지원 등 중앙동 도시재생의 비물리적 사업의 실무적 기구 역할 수행
공예예술창작센터 설립 및 운영	도시재생신탁업무센터 내 시범적 설치·운영된 프리마켓 상설 판매점으로 공예교육, 창업 인큐베이터, 프리마켓 운영의 역할 수행

선행연구와 이론적 고찰을 통해 장소애착을 측정할 수 있는 측정변수를 도출하였으며, 문헌고찰과 현장조사를 통해 도시재생사업을 통해 형성된 중앙동의 물리적 환경 구성요소와 도시재생사업의 일환으로 실시된 활동 프로그램을 도출하여 각각에 대한 인지도를 측정변수로 하였다.

이후 전문가 설문<sup>1)</sup>을 통해 변수들에 대한 타당성 검토를 진행하였으며 이를 바탕으로 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램의 항목 재분류 및 장소애착 측정변수의 빈도분석을 거쳐 최종적으로 선정하였다.

3) 분석방법

본 연구는 총 5단계를 통해 수행되며, 1단계에서는 선행연구 검토를 통해 도시재생과 장소애착 관련 이론을 고찰하고, 2단계에서 이를 바탕으로 중앙동 도시재생사업의 측정변수를 ‘물리적 환경 구성요소’, ‘활동 프로그램’, ‘장소애착’으로 선정하여 전문가 설문을 거친다. 3단계에서는 이를 토대로 이용자 설문조사를 설계·실시하며, 4단계에서는 조사 데이터를 바탕으로 SPSS 23.0을 활용한 기초통계분석을 수행한다. 이후 변수들의 신뢰도 분석 및 요인분석을 거쳐 다중회귀분석을 실시한다. 5단계에서는 중앙동 활성화를 위해 시도된 도시재생사업에 대한 이용자의 인지가 장소애착에 미치는 영향을 종합하여 시사점을 도출한다.

4. 실증 분석

1) 기초통계분석

설문조사는 청주 중앙동 도시재생사업 대상지(차 없는 거리 일대)의 이용자(상인, 거주자, 방문객 등)를 대상으로 실시하였으며<sup>2)</sup>, 설문구성은 <표 2>와 같다.

표 2 설문문항 구성

항 목		척 도
인구통계학적특성	성별	명목
	연령	
	직업	
	거주지	
	생활지(직장, 학교)	
방문특성 및 이용행태특성	방문목적	명목
	방문빈도	
	평균방문시간	
	방문수단	
물리적 환경 구성요소	항목별 인지도	Likert (5단계)
활동 프로그램	항목별 인지도	Likert (5단계)
장소 애착	장소애착 평가항목	Likert (5단계)

응답자는 여성과 20대(51.1%), 학생(45.6%)의 비율이 가장 높았으며 이는 젊은 대학생의 중앙동 방문 비중이 높음을 의미한다. 방문목적은 ‘음식점 혹은 카페 등 상점을 이용하기 위하여(25.8%)’, ‘약속 및 만남을 위하여(20.35)’가 가장 많았고, 방문빈도는 ‘1달에 1~2회 이상(35.2%)’, ‘1주일에 1~2회 이상(23.1%)’, 평균 방문시간은 ‘1~2시간(30.8%)’으로 응답하였다. 방문수단은 버스(53.8%), 자가용(25.8%), 도보(12.6%) 순으로 나타났으며, 주로 상업시설의 이용 및 만남의 장소로 이용되고

있으나 일상적 방문에는 조금 못 미치는 것으로 해석할 수 있다.

### 2) 인지도 및 애착도 분석

이용객이 중앙동의 물리적 환경 구성요소와 활동프로그램을 인지하는 정도를 ‘전혀 인지하지 못함(1점)~강하게 인지함(5점)’으로, 장소애착도는 ‘전혀 그렇지 않음(1점)~매우 그러함(5점)’으로 하여 5단계 척도로 조사하였다(표 3).

표 3. 항목별 인지도 및 장소애착도 (5점 척도)

설 문 내 용		평균값	표준 편차
물리적 환경 구성요소	상징 조형물, 야간 조명등	3.36	1.175
	볼라드, 펜스, 차량저속운행 시설물	3.50	1.160
	계류시설, 바닥분수, 벤치	3.80	1.096
	이동식 농구대, 운동기구	2.71	1.349
	키오스크, 게시판	2.79	1.403
	광장형식의 바닥포장	3.71	1.169
	녹지공간( 가로수 식재, 잔디블럭 등)	4.27	.922
	수변공간(물길 연장을 통한 실개천 등)	4.36	.892
	레드아울렛 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	3.64	1.194
	응석빌딩 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	2.54	1.294
	신탁업무센터 및 공예예술창작센터 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	2.66	1.205
	청하빌딩 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	2.66	1.232
	청소년 광장 내 문화·공연공간	3.77	1.092
	차 없는 거리 내 보행·휴게공간	3.76	1.096
활동 프로그램	청소년 동아리 축제, 이음축제	3.32	1.207
	청춘 버스킹 페스티벌, 골목길 사운드데이	3.90	1.110
	청소년 댄스대회, 길거리 농구대회	3.26	1.215
	수공예품 전시·판매활동	4.21	1.13
	소나무길 거리경매시장, 각종 체험 프로그램	3.53	1.178
	중앙동 사진 콘테스트 프로그램	3.31	1.264
	청소년 공연 및 여가활동(레드아울렛)	3.29	1.304
	창업업소지원프로그램, 청주시청 별관 업무기능(응석빌딩)	2.55	1.115
	문화예술 홍보사업, 문화예술교육프로그램(신탁업무센터 및 공예예술창작센터)	2.55	1.043
	극단 ‘예술나눔’ 연극공연(청하빌딩)	2.58	1.103
장소 애착	나에게 많은 것을 의미한다	2.99	1.366
	내가 하고 싶은 것을 하기에 최적의 장소이다	3.52	1.269
	다른 장소보다 더 많은 만족감을 느낀다	2.95	1.273
	바뀐다면 그리울 것이다	4.29	1.017
	비교할만한 다른 장소는 없다	2.97	1.398
더 많은 시간을 보내고 싶다	4.18	1.078	

그 결과, 물리적 환경 구성요소는 가로수와 잔디블럭 등의 ‘녹지공간(4.27)’과 물길 연장을 통한 실개천 등의 ‘수변공간(4.16)’에 대한 인지가 4점대의 평균으로 가장 높게 나타났다. 활동 프로그램은 ‘프리마켓 전시 및 판매활동(4.21)’과 ‘청춘 버스킹 페스티벌, 골목길 사운드데이 등(3.90)’에 대한 인지가 3점 후반~4점 초반의 평균값으로 가장 높게 나타났다. 이는 사업규모가 비교적 크거나 정기적으로 진행되기 때문으로 자연스럽게 인지되기 쉬운 것으로 볼 수 있다.

반면 물리적 환경 구성요소 중 비교적 부피가 작은 ‘이동식 농구대, 운동기구 등(2.71)’과 최근에 설치되어 인지도 측정이 어려울 수 있는 ‘키오스크’에 대한 인지는 낮게 나타났으며, 신탁운영 건축물의 외관에 대한 인지는 대상지 초입부에 위치한 ‘레드아울렛(3.64)’을 제외하면 낮은 평균값을 보이고 있다. 신탁운영 건축물은 내부에서 이루어지는 활동 프로그램 역시 레드아울렛 내의 ‘청소년 공연 및 여가활동’ 프로그램을 제외하고 2점대의 낮은 인지도를 보이고 있어 외관과 내부 활동 프로그램 모두 이용객에게 특별한 인지를 부여하지 않고 있음을 확인할 수 있다.

한편 중앙동을 방문한 이용객은 중앙동이 현재 모습에서 바뀌면 그립고(4.29), 지금보다 더 많은 시간을 보내고 싶은(4.18) 장소로의 애착을 형성하고 있는 것으로 나타났다.

하지만 다른 장소보다 더 많은 것을 의미하고(2.99) 더 많은 만족감을 느끼며(2.95) 비교할만한 다른 장소는 없다(2.97)고 느끼는 인식은 2점대로 낮게 나타났다.

### 3) 도시재생사업 인지도와 장소애착도 간의 영향관계 분석

#### (1) 신뢰도분석 및 요인분석

설문조사를 통해 중앙동 도시재생사업 요인에 대한 인지와 장소애착도를 5점 리커트 척도로 평가하였으며, 획득된 데이터를 활용하여 변수들의 신뢰도를 확인하고 타당성을 높이기 위해 신뢰도 분석과 요인분석을 실시하였다.

신뢰도분석은 Cronbach  $\alpha$ (알파)<sup>4)</sup>와 같은 신뢰도 척도를 이용하며, 분석 결과 물리적 환경 구성요소 14개 항목(.900), 활동 프로그램 10개 항목(.899), 장소애착 6개 항목(.834) 모두 신뢰성이

표 4. 물리적 환경 구성요인의 회전된 성분행렬

구 분		요인1	요인2	요인3	요인4
오픈스페이스	보행휴게공간	<b>.846</b>	.306	.138	-.053
	문화공연공간	<b>.827</b>	.158	.248	.042
	녹지공간	<b>.815</b>	.024	.251	.313
	수변공간	<b>.760</b>	-.065	.318	.269
	광장형식의 바닥포장	<b>.658</b>	.087	.126	.411
신탁운영 건축물 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	청하빌딩	.065	<b>.877</b>	.183	.164
	응석빌딩	.056	<b>.838</b>	.075	-.037
	신탁업무센터 및 공예예술창작센터	.197	<b>.833</b>	.191	.196
가로시설물	상징 조형물, 야간 조명등	.177	.298	<b>.789</b>	.146
	볼라드, 펜스, 차량저속운행시설물	.388	.143	<b>.760</b>	.136
	계류시설, 바닥분수, 벤치	.450	.113	<b>.554</b>	.403
랜드마크 건축물 (층수, 재질, 창문, 간판 등)	레드아울렛	.257	.229	.262	<b>.816</b>
eigen value (아이겐 값) <sup>3)</sup>		3.57	2.47	1.91	1.278

\* 추출방법: 주성분 분석. 회전방법: Kaiser정규화가 있는 베리맥스.

표 5. 활동 프로그램의 회전된 성분행렬

구 분		요인1	요인2	요인3	요인4
예술·문화 활동	문화예술 홍보사업, 문화예술교육프로그램 (신탁업무센터 및 공예예술창작센터)	.921	.143	.073	.114
	극단 ‘예술나눔’ 연극공연(청하빌딩)	.911	.049	.218	.010
	창업업소지원프로그램, 청주시청 별관 업무기능 (웅석빌딩)	.900	.162	.125	.028
길거리 공연활동	청소년 동아리 축제, 이음축제	.192	.874	.185	.210
	청춘 버스킹페스티벌, 골목길 사운드데이	.011	.714	.292	.468
	청소년 댄스대회, 길거리 농구대회	.257	.709	.473	.196
여가·교류 활동	청소년 공연 및 여가활동(레드아울렛)	.150	.372	.820	.141
	중앙동 사진 콘테스트	.270	.213	.749	.430
소나무길 프리마켓활동	수공예품 전시·판매활동	.002	.296	.188	.885
	소나무길 경매시장, 각종 체험 프로그램	.174	.292	.523	.623
eigen value (아이겐 값)		2.72	2.18	1.95	1.70

\* 추출방법: 주성분 분석. 회전방법: Kaiser정규화가 있는 베리맥스.

확보되었다.

요인분석은 주성분분석을 사용하고 요인 적재치의 단순화를 위해 직교회전방식을 채택하였다. 물리적 환경 구성요소는 <표 4>와 같이 총 14개의 문항 중 2개의 문항이 이론 구조에 맞지 않게 적재되어 제거한 뒤 12개의 문항을 분석에 이용하였다<sup>5)</sup>. 그 결과 5번의 반복계산을 통해 4개의 요인으로 추출되었으며, 전체 분산의 약 76.92%를 설명해주고 KMO값<sup>6)</sup>이 0.877(꽤 좋은 편)로 요인선정이 타당한 것으로 나타났다. 4개의 요인은 ‘오픈스페이스’, ‘신탁운영 건축물(외관)’, ‘가로시설물’, ‘랜드마크 건축물(외관)’로 명명하여 특징을 대표

한다.

활동 프로그램은 <표 5>과 같이 5번의 반복계산을 통해 4개의 요인으로 추출되, 전체 분산의 약 85.48%를 설명해주고 KMO값이 0.861(꽤 좋은 편)로 요인선정이 타당한 것으로 나타났다. 4개의 요인은 ‘예술·문화활동’, ‘길거리 공연활동’, ‘여가·교류활동’, ‘소나무길 프리마켓활동’으로 명명하였다.

장소에착은 <표 6>과 같이 6번의 반복계산을 통해 3개의 요인으로 추출되었으며, 전체 분산의 약 76.86%를 설명하고, KMO값이 0.860(꽤 좋은 편)으로 요인선정이 타당한 것으로 나타났다. 3개

표 6. 장소에착의 회전된 성분행렬

구 분		요인1	요인2	요인3
나는 이곳에 오래 머무르고 싶다	더 많은 시간을 보내고 싶다	.755	.401	.021
	내가 하고 싶은 것을 하기에 최적의 장소이다	.761	.075	.421
	다른 장소보다 더 많은 만족감을 느낀다	.698	.264	.351
이곳은 다른 곳과 차별적이다	비교할만한 다른 장소는 없다	.263	.855	.078
	나에게 많은 것을 의미한다	.194	.702	.459
나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다	바뀌다면 그리울 것이다	.281	.204	.860
eigen value (아이겐 값)		1.85	1.50	1.26

\* 추출방법: 주성분 분석. 회전방법: Kaiser정규화가 있는 베리맥스

요인은 ‘나는 이곳에 오래 머무르고 싶다’, ‘이곳은 다른 곳과 차별적이다’, ‘나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다’로 명명하였다.

(2) 다중회귀분석

신뢰도분석과 요인분석 후, 도출된 물리적 환경 구성요인과 활동 프로그램의 인지도를 독립변수로, 이용객이 느끼는 장소애착 정도를 종속변수로 하여 변수들 간의 상관관계를 보기 위해 다중회귀 분석을 실시하였다. 구체적으로 도시재생사업에 대한 인지가 이용객의 장소애착에 미친 영향력을 파악하였으며, 그 결과는 <표 7>과 같다.

분석 결과 다중공선성<sup>7)</sup>은 모든 공차한계<sup>8)</sup>가 0.1 이상으로 나타나 문제가 없으며, Dubin-Watson

값<sup>9)</sup> 역시 기준 값인 2에 근접하고 0또는 4에 가깝지 않으므로 잔차들 간의 상관관계가 없어 회귀 모형이 적합하다고 해석할 수 있다. 또한 일반적으로 회귀분석에서 t값은 ±1.96이상, p값은 0.05 이하일 때 가설이 채택되며, 이러한 내용을 바탕으로 도출된 결과는 다음과 같다.

먼저 이용객은 도시재생사업을 인지함으로써 ‘나는 이곳에 오래 머무르고 싶다’는 장소애착을 가장 크게 느끼고 있으며, ‘여가·교류활동(t=2.555, p=.011)’에 대한 인지의 영향을 받는 것으로 나타났다. 또한 ‘오픈스페이스(t=2.239, p=.026)’와 ‘가로시설물(t=2.158, p=.032)’에 대한 인지 역시 이용객으로 하여금 오래 머무르고 싶은 장소로 느끼게 하는 것을 알 수 있다. ‘나는 현재 장소의 모습

표 7. 다중회귀분석 결과

종속변수		독립변수		B	표준오차	$\beta$	t값	유의확률
장 소 애 착	나는 이곳에 오래 머무르고 싶다	물리적 환경 구성요소	가로경관	.230	.103	.200	2.239	.026
			신탁운영 건축물 (외관)	.106	.083	.116	1.274	.204
			랜드마크 건축물 (외관)	-.020	.066	-.024	-.302	.763
			가로시설물	.205	.095	.197	2.158	.032
		활동 프로그램	예술·문화활동	-.054	.087	-.055	-.622	.535
			공연·행사활동	-.039	.088	-.041	-.448	.654
			여가·교류활동	.229	.090	.271	2.555	.011
			소나무길 프리마켓활동	.105	.092	.108	1.139	.256
			가로경관	-.028	.136	-.020	-.204	.839
			신탁운영 건축물 (외관)	.145	.110	.133	1.322	.188
	이곳은 다른 곳과 차별적이다	물리적 환경 구성요소	랜드마크 건축물 (외관)	-.012	.087	-.012	-.138	.890
			가로시설물	.230	.126	.185	1.828	.069
			예술·문화활동	.058	.116	.049	.502	.616
			공연·행사활동	.045	.116	.040	.389	.698
		활동 프로그램	여가·교류활동	.216	.119	.214	1.818	.071
			소나무길 프리마켓활동	.115	.122	.099	.948	.344
			가로경관	.255	.118	.218	2.151	.033
			신탁운영 건축물 (외관)	-.037	.096	-.039	-.382	.703
	나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다	물리적 환경 구성요소	랜드마크 건축물 (외관)	.025	.076	.029	.329	.743
			가로시설물	.075	.109	.071	.690	.491
			예술·문화활동	-.018	.101	-.018	-.182	.856
			공연·행사활동	-.031	.101	-.032	-.307	.759
		활동 프로그램	여가·교류활동	.086	.103	.100	.831	.407
			소나무길 프리마켓활동	.244	.106	.247	2.309	.022

이 바뀌면 그리울 것이다'라고 느끼는 장소애착은 '오픈스페이스( $t=2.151, p=.033$ )'와 '소나무길 프리마켓활동( $t=2.309, p=.022$ )'에 대한 인지가 높아질 수록 높게 형성되는 것으로 나타났다.

반면 '이곳은 다른 곳과는 차별적이다'라고 느끼는 장소애착에는 도시재생사업의 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램 모두 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

#### 4) 종합분석

이용객의 일반적 특성은 여성이 남성보다 많으며, 연령대는 20대가 절반 이상을 차지하고 있다. 중앙동 거주비율은 생활하는 응답자 비율에 비해 낮으며 방문목적은 '음식점 혹은 카페 등 상점을 이용하기 위하여', 방문빈도는 '1달에 1~2회 이상', 평균 방문시간은 '1~2시간'으로 나타났다.

물리적 환경 구성요소의 인지도는 녹지공간과 수변공간과 같이 규모가 큰 요인이 높게 나타났으며, 활동 프로그램은 프리마켓 전시 및 판매활동, 청춘 버스킹 페스티벌과 골목길 사운드데이 등과 같이 소나무길 대표 활동 프로그램이면서 비교적 정기적으로 진행되는 활동이 높게 나타났다. 반면 도시재생사업의 일환으로 시행된 빈 점포 신탁운영 건축물은 대상지 초입에 위치한 '레드아울렛'을 제외하고는 외관과 내부 활동 프로그램 모두 낮은 인지도를 보이고 있어 물리적 외관과 내부 활동 프로그램 모두 이용객에게 특별한 인지를 부여하

지 않는 것으로 나타났다.

다음으로 장소애착을 측정된 결과, 중앙동이 다른 장소에 비해 많은 의미와 만족감을 지니기에는 부족하지만 현재의 모습에서 바뀌면 그림고 지금보다 더 많은 시간을 보내고 싶은 장소로의 애착을 형성하는 것으로 나타났다. 이는 다른 장소와 비교하였을 때 도시경쟁력은 미흡하지만 현재까지의 변화에 긍정적이며 향후가 기대되는 장소로 의 미된다고 볼 수 있다.

이후, 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램에 대한 인지도가 장소애착에 미친 영향을 분석하기 위해 신뢰도분석과 요인분석을 거쳐 다중회귀분석을 실시하였다.

<표 8>에서 보는 바와 같이 다중회귀분석의 결과로, 이용객에게 중앙동은 오픈스페이스와 가로 시설물에 대한 인지에 의해 더 많은 시간을 보내며 오래 머무르고 싶은 장소로의 애착이 형성되었음을 알 수 있다. 특히 레드아울렛 1층에 위치한 여가시설과 이용객 간의 교류를 증진시키는 콘테스트 등의 활동은 방문객으로 하여금 하고 싶은 것을 하기에 최적의 장소이자 더 많은 만족감을 느낄 수 있는 장소로서 오래 머무르고 싶게 하는 장소애착을 형성한다.

또한 중앙동만의 오픈스페이스와 그 안에서 진행되는 프리마켓 활동은 중앙동의 현재 모습이 바뀌지 않고 지속되기를 바라며 바뀌게 되면 그리워질 장소로 의미되어지는 데에 영향을 주고 있다.

하지만 도시재생을 위해 형성된 중앙동의 물리

표 8. 장소성 형성의 영향요인 도출

구 분		장소애착		
		나는 이곳에 오래 머무르고 싶다	이곳은 다른 곳과 차별적이다	나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다
물리적 환경 구성 요소	가로경관	+		+
	신탁운영 건축물			
	가로시설물	+		
	랜드마크 건축물			
활동 프로그램	예술·문화활동			
	공연·행사활동			
	여가·교류활동	+		
	소나무길 프리마켓활동			+

적 환경 구성요소와 다양한 활동 프로그램은 방문객이 중앙동을 다른 곳에 비해 차별적인 장소로 느끼게 하는데에는 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다.

본 연구 결과를 토대로 다음과 같은 시사점을 제시한다. 첫째, 도시재생사업을 진행함에 있어 단순히 물리적인 환경정비와 같은 외적인 부분에 그치지 않고 장소를 방문하는 방문객에게 무엇인가의 의미를 제공하고 애착을 형성할 수 있는 프로그램을 함께 계획해야 한다. 물리적 환경의 구성요소와 활동 프로그램을 함께 반영한 도시재생사업은 보다 풍부한 이용객 심리를 형성시켜 그 곳을 자주 방문하게 하는 전략적 방법의 하나가 될 것이다.

둘째, 장소애착은 사업의 요인에 대한 인지여의해 출발하여 형성되기 때문에 우선적으로 이용객에게 인지되기 쉬운 도시재생사업 요인들이 마련되어야 한다. 이를 위해서는 장소를 대표할 만한 특징적인 요소를 담아 차별적이고 상징적인 오픈스페이스 조성 및 친근하면서도 편리한 시설물이 설계되어야 하며, 의식적인 인지 없이 무의식적으로도 영향을 받을 수 있는 환경이 조성되어야 한다.

셋째, 활동 프로그램 역시 이용객이 쉽게 인지하고 자주 접할 수 있도록 다양하고 적극적인 홍보방안과 참여방안을 마련하여 단순히 물리적 환경과 같은 눈으로 '보는' 인지 외에도 프로그램에 참여하고 경험하면서 '느끼는' 인지가 함께 이루어져야 한다.

## 5. 결론

본 연구는 도시재생과 장소애착 간의 관계를 파악하기 위해 청주시 중앙동 도시재생사업 대상지를 중심으로 사례분석을 실시하여, 도시재생사업의 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램에 대한 인지가 장소애착에 미친 영향을 도출하였다. 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 이용객의 도시재생사업에 대한 인지는 '나는 이곳에 오래 머무르고 싶다'는 장소애착을 형성하게 한다. 여기에는 여가·교류 활동에 대한 인지의 영향이 가장 큰데, 이는 레드아울렛 내 연령층을 고려한 여가시설과 보상 있는 콘테스트 등

을 통해 방문과 참여를 유도함으로써 형성한 것으로 볼 수 있다. 중앙동의 차 없는 거리 조성사업을 통한 오픈스페이스 조성 및 비교적 다른 장소에서도 보기 쉽고 걷기 좋은 보행환경을 조성하는 가로시설물에 대한 인지 역시 중앙동에 더 머무르고 싶은 마음을 불러일으키는 것으로 판단된다.

둘째, 녹지와 수변공간으로 구성된 오픈스페이스와 소나무길 프리마켓 활동에 대한 인지는 이용객에게 '나는 현재 장소의 모습이 바뀌면 그리울 것이다'라는 장소애착을 형성하게 한다. 가로수 식재와 실개천 조성 등으로 형성된 중앙동만의 인상적인 오픈스페이스와 정기적으로 진행되는 소나무길 프리마켓 활동이 이용객에게 현재의 중앙동에 대한 만족감을 부여한 것으로 볼 수 있다.

셋째, 이용객은 도시재생사업에 대한 인지를 통해 여러 장소애착을 느끼고 있지만, '이곳은 다른 곳과 차별적이다'라는 장소애착을 형성하는 영향 요인은 부족하다. 이는 도시재생사업을 통한 중앙동 모습 자체에 대해서는 만족하고 있지만 이를 인지하고 있어도 다른 장소와의 비교에서는 경쟁력 있다고 느끼기에 부족함을 의미한다.

종합하면, 중앙동 방문객은 도시재생사업을 통해 형성된 물리적 환경 구성요소와 활동 프로그램에 대해 인지함으로써 장소애착을 형성하지만, 영향요인이 다양하지 않고 일부에 한정되어 있으며 영향관계 또한 크지 않다.

본 연구는 현재 도시재생사업을 통해 변화를 경험하고 있는 지역을 대상으로 하여, 도시재생사업의 성과를 평가하는 기준으로서 이용객의 심리에 초점을 두어 장소애착의 형성 여부를 파악했다는 점에서 의의가 있다.

하지만 도시재생사업이 장소애착 형성에 미친 영향을 도출하는 데에 있어, 연구 대상지를 중앙동 한 곳만 다루었다는 점과 방문객이 느끼는 지역에 대한 심리가 지역 특성에 따라 다름에도 불구하고 장소애착의 측정항목을 선행연구에서 정량적으로 도출하였다는 점에서 한계가 있다.

도시재생사업의 다양한 특성이 반영된 지역사례와의 비교·분석을 통해 연구의 객관성을 확보하는 것은 향후 연구로 남겨둔다.

## 주

- 1) 전문가설문기간: 2016.06.06.~2016.06.17.(12일), 설문대상자: 청주시 중앙동 도시재생사업에 관련 지식이 있거나 참여한 경험이 있는 전문가, 설문방식: 일대일 직접 면접, 총 20부 배포, 유효부수: 20부.
- 2) 이용객설문기간: 2016.06.20.~2016.07.08.(19일), 설문대상자: 청주시 중앙동 도시재생사업 대상지(차 없는 거리 일대)를 방문한 경험이 있거나 방문하고 있는 이용객(상인, 거주자, 일반 방문객 등), 설문방식: 일대일 직접 면접, 총 200부 배포, 유효부수: 182부.
- 3) Cronbach  $\alpha$ (알파)값을 해석하는 기준은 일반적으로 사회과학분야에서 0.6이상이면 신뢰도가 있다고 판단하며 본 연구에서는 모든 항목이 0.6이상의 값을 보임.
- 4) 요인분석을 실시하기 전 연구자가 선정한 측정도구에 대한 정확한 정보를 가지고 있다면, 이를 바탕으로 잘못 적제된 문항은 제거 가능하며(송지준, 2011), 본 연구에서 제거된 '이동식 농구대, 운동기구 등'과 '키오스크'는 이론구조상 요인3에 적제되어야 하나 '랜드마크 건축물 외관'과 함께 적제되어 제거한 후에 요인분석을 재실시함.
- 5) KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)값은 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 값으로, 0.90이상이면 상당히 좋은 것이고, 0.80~0.89는 꽤 좋은 편, 0.70~0.79는 적당한 편, 0.60~0.69는 평범한 편, 0.50~0.59는 바람직하지 못한 편, 0.50미만이면 받아들일 수 없는 수치로 판단함.
- 6) eigen value(아이겐 값)는 추출한 한 요인이 설명하는 총변량으로 입력변수들의 요인적재값(factor loading)을 제곱한 값들의 합으로, 요인분석에서는 일반적으로 1이상인 요인만을 선택함.
- 7) 다중공선성은 다중 회귀분석 시 독립변수들 간에 상당히 높은 상관관계가 발생 가능성을 의미하며, 상관관계가 없다는 회귀모델의 기본 가정에 따라 다중공선성의 발생은 기본 가정을 무시한 것이 되어버리므로 반드시 체크해야 함.
- 8) 공차한계(Tolerance)는 다중공선성을 판단하는 기준으로, 그 값이 0.1이하일 때 다중공선성에 문제가 있다고 해석함.

## 문헌

곽용섭·윤유식, 2005, 지역주민의 장소애착심에 따른 관광지 평가에 관한 연구, 호텔리조트카지노연구 4(2), 511-525.

김덕현·김현주·심승희(편역) 2005, 장소와 장소상실, 서울: 논형(Relph, E., 1976, Place and Placelessness, London: Pion Limited)

김동근, 2011, 단기 주거에서의 장소애착에 대한 연구: 대학교 기숙사생 및 자취생을 대상으로, 한국도시설계학회지 12(5), 79-90.

김미영·문정민, 2013, 장소성 형성의 공간구현 전략과 실행요소 연구: 공공 공간 사례를 중심으로, 한국실내디자인학회지 22(6): 190-198.

김철원·황미란, 2015, 지역주민의 전시컨벤션센터에 대한 장소애착심이 장소정체성에 미치는 영향, 무역전시연구 10(2), 1-23.

김태동, 2014, 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교 분석, 충북대학교 석사학위논문.

김현미, 2007, 지방도심 재생활성화 방안에 관한 연구: 부산광역시를 중심으로, 동의대학교 석사학위논문.

박형철, 2005, 독일과 영국의 도시재생에 관한 연구, 대전대학교 석사학위논문.

성순아, 2015, 도시재생사업에서 주민참여활동의 영향 분석, 충북대학교 박사학위논문.

성순아·윤두원·정진호·황희연, 2015, 도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석: 청주시 중앙동을 중심으로, 국토지리학회지 49(1), 15-25.

신진규, 2014, 장소성에 대한 판단과 개인의 장소애착이 방문거리와 소비금액에 미치는 영향: 홍대, 신촌, 건대, 신천지역을 대상으로, 한양대학교 석사학위논문.

어정연·여홍구, 2010, 장소개념에서의 장소가치에 대한 논의, 대한국토·도시계획학회지 45(6), 21-34.

윤지훈, 2007, 동경의 도시재생사례 분석을 통한 우리나라 적용가능성에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문.

윤현위, 2008, 인침 구도심의 지역변화에 관한 연구: 구도심 쇠퇴와 도시재생사업을 중심으로, 건국대학교 석사학위논문.

이남휘·최창규, 2011, 장소성 형성의 인과구조 실증적 분석: 서울 홍대지역을 대상으로, 국토계획 46(3), 19-36.

이석환·황기원, 1997, 장소와 장소성의 다의적 개념에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 32(5), 169-184.

임은혜, 2014, 상권활성화에 미친 참여주체별 영

도시재생사업 인지도가 장소애착에 미치는 영향

- 향력 분석: 청주시 중앙동 도시재생프로그램을 중심으로, 충북대학교 석사학위논문.
- 장호찬, 2010, 관광지의 자원봉사활동경험이 장소 애착 형성과 관광객으로서의 재방문의사에 미치는 영향, 관광학연구 34(3), 29-57.
- 홍옥범, 2015, 문화적 도시재생을 통한 도시관광 활성화 방안: 광주광역시 양림동을 중심으로, 전남대학교 석사학위논문.
- 황지희, 2013, 도시 문화공간의 장소성 형성요인에 대한 이용자 만족도 분석, 경희대학교 석사학위논문.

• 교신 : 장인수, (28644), 충북 청주시 서원구 충대로1  
충북대학교 46동 276호, 환경·도시공학과 박사수료  
(이메일: sueij78@korea.kr, 전화: 043-272-0217)  
Correspondence : Jang, In Soo, Ph. D Candidate.  
Department of Environmental·Urban Engineering,  
46-276, Chungbuk National University, Chungdae-ro 1, Seowon-gu, Cheongju-si, Chungbuk, 28644, Korea, (email: sueij78@korea.kr, phone: 043-272-0217)

(접수: 2016.08.09, 수정: 2016.08.20, 채택: 2016.08.25)