대형 상업시설의 여가 공간 역할과 이용 특성

– 이용자 행태의 인과구조 분석을 중심으로 –

이 승 우 | 한국건설산업연구원 연구위원
swoolee@cerik.re.kr

근래에 이르러 도시의 상업 공간은 고도로 자본화되는 사회와 그 사회를 구성하는 성원들의 변화된 가치, 생활 패턴에 의한 무형적 변화 등이 투영되면서 수많은 공간적 변이와 변종을 경험하고 있다. 이 경향은 상업시설의 대형화, 여가 및 문화 공간과의 결합을 통한 복합 기능화 등으로 대표되며, 특히 근래에 들어 상당히 증가하고 있는 소위 '복합 쇼핑몰' 에서 명확하게 드러난다.

이러한 사회적 현상은 도시민들의 생활, 특히 여가 생활에 있어 중요한 의미를 갖는다. 지금의 상업시설은 단지 과거의 물품 구매 공간으로서의 활용을 넘어, 기존 상업가로나 공공 공간이 담당하고 있는 기능들, 즉 엔터테인먼트, 가로의 배회, 휴식, 문화공연, 전시, 문화센터 등 총체적인 여가의 소비가 행해지는 복합적 의미의 도시 공간(urban place) 역할이 커지고 있기 때문이다.

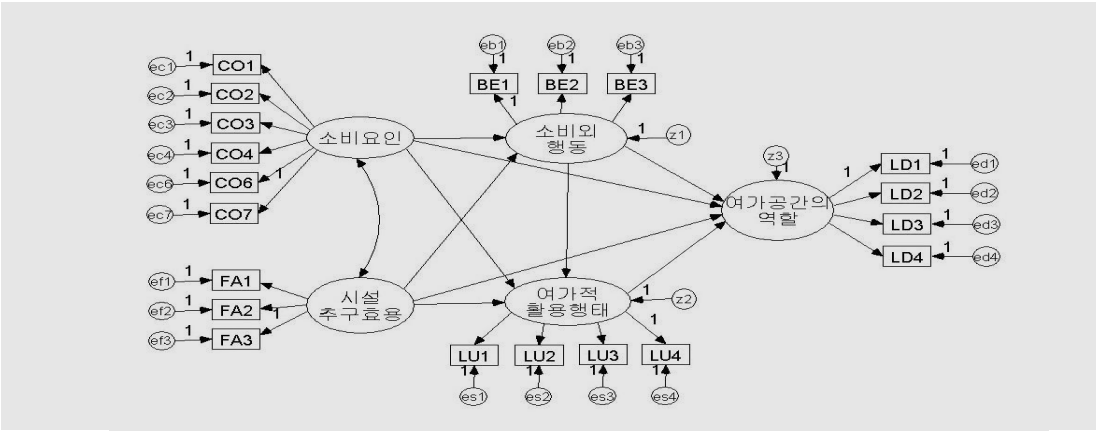
이러한 현상은 도시적으로 볼 때 여가 공간의 양적 확대와 도시 매력 요소의 증진이라는 관점에서 일단 긍정적으로 평가할 수 있으며, 공공의 입장에서 볼 때에는 도시 내 여가 공간 내지 공공 공간에 대한 전략적인 새로운 가능성을 제시하는 공간이라고 볼 수 있을 것이다.

이에 본 연구에서는 대형 상업시설의 여가 공간화 현상이 갖는 의미를 살펴보고, 대형 상업시설을 여가 공간으로 이용하는 실제적 이용 행태와 그 인과구조를 분석함으로써, 향후 도시계획적 대응 방향을 모색하였다. 실제 이용 행태를 분석하기 위해 서울시 및 신도시에 입지하고 있는 대표적인 대형 상업시설 10곳을 선정하여 설문조사를 통해 연구를 수행하였으며, 구조 방정식 모형을 사용하여 여가 공간으로서의 역할에 작용하는 행태적 인과구조를 분석하였다. 그리고 분석된 인과구조의 핵심 경로에 대하여 특성 변수별로 나타나는 차이를 분석하였다.

분석의 주요 결과

현대의 상업 공간은 차별성과 공공성이 동시에 존재하는 역공간(liminal space)으로 정의될 수 있으며, 현재의 엔터테인먼트와 결합된 복합 쇼핑몰과 문화적 기능이 강화된 백화점, 지하철역이나 아케이드와 같은 전통적 공공 공간과 결합된 상업 공간은

이용자 행태 구조 방정식 모형



모형의 적합도 지수

기준	요구 수준	기본 모형	수정 모형
카이제곱 통계량(x2)	최소화	882.862	192.451
Q(x2/df)	Q < 2	5.484	1.552
P-value	p > 0.05	0.000	0.000
GFI(Goodness of Fit Index)	> 0.9	0.803	0.955
AGFI(Adjusted GFI)	> 0.9	0.744	0.924
NFI(Bentler-Bonett Normed Fit Index)	> 0.9	0.693	0.933
RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation)	< 0.1	0.109	0.038

구조 모형 분석 결과

구분	경로계수	t-value	P	표준화 인과계수
독립 잠재변수의 구조 방정식(γ)				
소비 요인 → 소비 외 행동	0.465	4.878	0.000	0.582
소비 요인 → 여가적 활용 행태	0.661	4.805	0.000	0.553
소비 요인 → 여가 공간으로서의 역할	−0.434	−1.071	0.284	−0.263
시설 추구 효용 → 소비 외 행동	0.159	2.861	0.004	0.298
시설 추구 효용 → 여가적 활용 행태	0.090	1.367	0.172	0.112
시설 추구 효용 → 여가 공간으로서의 역할	0.422	2.609	0.009	0.382
종속 잠재변수의 구조 방정식(β)				
소비 외 행동 → 여가적 활용 행태	0.532	3.131	0.002	0.356
소비 외 행동 → 여가 공간으로서의 역할	−0.487	−1.498	0.134	−0.236
여가적 활용 행태 → 여가 공간으로서의 역할	1.202	2.639	0.008	0.873
상관관계				
소비 요인 ↔ 시설 추구 효용	0.312	5.766	0.000	0.569

보다 확장된 공공성을 가짐과 동시에, 상업 공간의 본질적 차별성을 유지하고 있다는 사실에서 공공적 대응의 기본적 관점이 도출된다.

우선, 구조 방정식 모형을 이용하여 대형 상업시설의 여가 공간적 역할에 대한 이용 행태적 인과구조를 분석하였다. 분석을 위해 잠재변수로서 소비 요인, 시설 추구 효용, 소비 외 행동, 여가적 활용 행태, 여가 공간으로서의 역할 등 5개를 선정하였으며, 이를 설문을 통해 조사하였다. 그리고 설문 항목들을 요인 분석하여 각 변수별로 변수를 축소한 후, 신뢰성 분석과 타당성 분석을 통한 척도의 정제 과정을 거쳐 최종 측정 변수를 결정하였다.

인과 모형의 분석에서는 소비 요인과 시설 추구 효용이 소비 외 행동에 영향을 주고, 소비 외 행동이 여가적 활용 행태에 영향을 주며, 마지막으로 여가적 활용 행태가 여가 공간으로서의 역할에 영향을 준다는 인과 가설을 설정하여 이를 검증하였다. 그 결과, 인과구조의 주경로는 '소비 요인 → 소비 외 행동 → 여가적 활용 행태 → 여가 공간으로서의 역할' 로 파악되었다.

이러한 분석을 통해 대형 상업시설의 여가 공간적 역할이 어떠한 이용 행태적 구조를 통해 영향을 받는지를 분석하였으며, 아울러 구조 모형에서 소비 요인이 갖는 인과관계와 영향력을 분석함으로써 대형 상업시설에서의 여가 활용 행위는 전통적인 공공 공간에서의 그것과 실제로 드러나는 행태와 양상은 유사하지만 그 이면에는 상업 공간의 논리에 부합하는 차별화 효과가 작동하고 있음을 밝혔다.

다음으로, 인과구조 분석을 통해 도출된 핵심 경로에 대하여 여러 특성 변수에 따른 차이를 분석하였다. 이는 인과구조의 핵심 경로가 사회 경제적 · 물리적 변수에 따라 어떠한 차이를 드러내는지를 밝힘으로써, 향후 공공의 정책 방향과 도시계획적 대응의 시사점을 얻고자 하는 것으로, 사회 경제적 특성, 시설 특성, 지역 특성 등 세 가지 주요 범주에 대하여 분석하였다.

사회 경제적 특성에서는 성별 · 월평균 소득 · 연령에 대하여, 시설 특성에서는 시설의 유형 · 성격 · 입지 · 기능에 대하여, 그리고 지역 특성에서는 지역 내 문화 및 위락 기능 · 휴식 기능 · 상업시설 분포에 대하여 차이를 분석하였다.

그 결과 도출된 대표적인 결론은, 도심형 시설보다 지역 중심형 시설에서, 기성 시가지보다 신개발지에서, 그리고 지역 내 문화 · 위락 기능이 적게 존재하는 지역에서 대형 상업시설의 여가 공간화가 갖는 효과가 크다는 것과, 대형 상업시설의 여가 공간화가 도시 공원에 대한 수요를 대체하지는 못한다는 것, 상업시설이 많이 존재하는 지역에서 여가 공간화를 통한 시설의 경쟁력 강화 효과가 크다는 것 등이었다.

마지막으로, 보다 구체적으로 행태적 영향 관계를 파악하기 위하여 측정 변수를 활용하여 구조 방정식 모형을 설정하여 분석을 시도하였다. 소비 요인에서 가장 강한 영향력을 가지는 것으로 판명된 '적극적이고 과시적인 소비', '이벤트 참여', '쇼핑 즐김' 등을 외생 독립변수로 선정하여 그 인과적 경로에 따라 여가 공간으로서의 역할에 이르는 구조 방정식 모형을 구성해 분석하였다.

그 결과, 각각의 소비 요인들이 작용하는 구조와 영향력을 파악하였으며, 세 모형에서 설정된 소비

요인이 모두 중요한 영향력을 행사하며 여가 공간으로서의 역할에 대해 인과관계를 가지는 것으로 밝혀졌다. 이는 시설의 여가 기능 확충을 통해 여가 공간적 역할을 높임으로써 주요 소비 특성을 제고시킬 수 있다는 사실을 부분적으로 뒷받침하는 것으로서, 결론적으로 시설의 관점에서 시설의 여가 공간화를 통해 소비 공간으로서의 기능을 극대화시킬 수 있음을 입증하는 결과이다.

따라서, 이러한 결과는 앞으로 상업시설의 복합화 · 대형화를 통한 여가 공간화 과정이 지속될 것임을 시사하며, 이는 공공의 관점에서 볼 때, 도시 공공 공간이 대형 상업시설이라는 형태로 민간에 의해 확대 공급될 것이나 이 공간의 활용에는 분명 사회적 차별성 또한 내재하고 있으므로 적절한 공공의 역할 설정이 필요한 시점이라는 것을 다시 한 번 보여준다고 하겠다.

정책적 시사점

거시적 정책 측면의 기본적 입장은 이 공간의 여가 공간 및 공공 공간적 효용을 인정하고 대형 상업시설에 대하여 이러한 효용을 극대화시켜야 한다는 것이다. 그리고 이 현상이 민간의 이익과 위배되지 않고 오히려 그 논리에 부합하는 현상이라고 볼 때, 윈-윈 전략의 차원에서 상호 협의와 협상을 통한 협력형 도시 설계를 추구할 수 있을 것이다. 그러나, 그 전략에 있어서는 상업 공간이 갖고 있는 차별적인 속성을 감안하여 양적인 확대보다는 개별 시설의 구성과 설계 차원에서 협력을 통하여 공공성을 확보하는 방향으로 진행되어야 할 것이다.

미시적 정책 측면에서는 첫째, 도심형 시설보다 지역 중심형 시설에서, 기성 시가지보다 신개발지에서, 그리고 지역 내 문화 · 위락 기능이 적게 존재하는 지역에서 대형 상업시설의 여가 공간화가 갖는 효과가 큰 것으로 나타난 결과에 비추어 볼 때, 신개발지나 교외 주거지의 상업 공간 설계와 도시 내 유휴지 개발이나 재개발의 경우에 위의 전략이 갖는 효과가 클 것이다.

둘째, 현재의 대형 상업시설 여가 공간화가 도시 공원과 같은 휴식 기능에 대한 수요를 대체하지 못한다는 분석 결과를 볼 때, 공공의 관점에서는 두 가지의 대응 방향이 필요하다. 하나는 대형 상업시설의 여가 공간화를 지원하는 방향과는 별개로 도시 공원과 같은 녹지의 공급은 지속적으로 이루어져야 한다는 것이며, 다른 하나는 보다 적극적으로 대형 상업시설이 도시 공원의 기능까지를 수용할 수 있도록 신개발지의 경우 대형 상업시설과 휴식 기능을 결합시키는 등의 전략이 필요하다는 것이다.

셋째, 보다 논의를 확대한다면 공공의 입장에서 대형 상업시설의 공공성 및 공익성을 극대화시키고자 대형 상업시설에 공공 서비스 기능을 제공함으로써 지역의 대형 상업시설을 커뮤니티센터화하는 방향을 고려할 수도 있을 것이다.