



대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄예방 환경설계 가이드라인



대도시 쇠퇴 상업지역의
범죄예방환경설계
가이드라인

대도시 쇠퇴 상업지역의
범죄예방환경설계 가이드라인

발행일 2018년 12월 31일
발행처 건축도시공간연구소
펴낸이 박소현
지은이 손동필, 유광흠, 조영진, 현태환, 박유나

주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608
홈페이지 <http://www.auri.re.kr>

제작 디자인나무

비매품
ISBN 979-11-5659-221-1

발간사

사회적 약자(여성, 아동, 고령자 등)에 대한 범죄발생 증가로 인해 국민들은 범죄에 대한 다양한 불안감을 안고 살아가고 있으며, 이는 막대한 사회적 비용을 초래하고 있습니다. 이러한 강력범죄는 집, 대중교통시설, 상업 지역 등에서 가장 많이 발생하기 때문에 해당 공간에 대한 범죄예방 대책에 관심이 높아지고 있습니다.

범죄예방에 대한 관심이 증가하면서 이에 대응하여 정부차원에서는 범죄 발생 인자를 최소화할 수 있는 환경을 조성하는 CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design)를 도입하였습니다. 또한 범죄예방을 위한 다양한 사업 및 제도개선을 지속적으로 추진하면서 2014년 11월 「건축법」개정에 따른 「범죄예방 건축기준 고시」를 2015년 4월 1일 고시하였습니다.

이러한 노력은 2010년 「지속가능한 신도시 계획기준」, 2014년 「건축법」 개정, 2015년 「범죄예방 건축기준 고시」 등의 결과로 나타났습니다. 이에 따라 2005년 경찰청의 「범죄예방을 위한 설계지침」을 시작으로 LH공사, 국토교통부 및 지자체에서 범죄예방 환경조성 가이드라인을 제작하였습니다.

하지만 국내 범죄예방 환경조성사업의 가이드라인은 CPTED의 5대 원리 (자연적 감시, 접근통제, 영역성 강화, 활동성 강화, 유지관리)에서 제시하는 기본전략을 따르거나 개별 특성을 가진 공간 중에서도 일반적인 주거지역을 중심으로 작성되어 이와는 다른 특성을 가진 대상지역에 적용하기에는 한계가 존재했습니다.

본 가이드라인의 대상지역인 대도시 쇠퇴 상업지역은 원도심 및 부도심 역향을 하던 도시 주변에 주로 분포하고 있다가 지역의 쇠퇴와 함께 상권도 함께 위축된 지역입니다. 해당 지역은 기존 주민 및 상인들이 이탈하고, 공폐가 및 빈 점포가 증가하여 상권이 위축되고 있기 때문에 보편 보편화된 CPTED 전략을 적용하기보다는 이 공간의 특성을 반영할 수 있는 기준이 필요합니다. 이에 따라 본 가이드라인은 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성들을 고려하여 이에 적합한 범죄예방환경설계 요소를 제안하고자 합니다.

본 가이드라인이 한국형 CPTED의 필요성과 이해도를 높이고, 한국의 공간특성을 반영한 CPTED가 적용되는데 기여하기를 바라며, 한국의 공간 기여하기를 바라며, 가이드라인 집필을 위해 귀한 시간 내어주신 관계자분들께 감사의 마음을 전합니다.

건축도시공간연구소 소장 박소현

TABLE
OF
CONTENTS

차례

제1장 서론

1. 범죄예방환경설계(CPTED)의 필요성 및 목적 012

 1) 한국형 CPTED의 필요성 013

 2) 한국형 CPTED의 목적 019

2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 가이드라인 필요성 020

 1) 대도시 내 쇠퇴 상업지역의 확산으로 인한 범죄 및 범죄불안감 증대 020

 2) 도시 내 지역 간 격차 확대로 인한 주민의 상실감 020

 3) 상인과 거주민간의 불신 및 갈등으로 인한 공동체 해체 021

제2장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 특징

1. 대도시 쇠퇴 상업지역의 개요 024

 1) 도시 상업기능 형성의 이론적 배경 024

 2) 대도시 상업지역의 형성 및 성장 배경 026

 3) 대도시 원도심 상업지역 및 재래시장의 쇠퇴 027

 4) 범죄예방 환경설계를 위한 대도시 원도심 상업지역 및 재래시장의 범위 029

2. 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성 030

 1) 쇠퇴 상업지역의 인구·사회학적 특성 030

 2) 쇠퇴 상업지역의 물리적 특성 035

3. 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄 특성 및 범죄불안감 042

 1) 대도시 쇠퇴 상업지역의 일반적 범죄 특성 042

 2) 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄불안감 047

4. 소결 050

제3장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석

1. 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석 개요 054

2. 인구·사회학적 현황분석 수행 054

3. 물리적 현황 분석 수행 060

4. 범죄 현황 분석 수행 064

5. 공간 분석 수행 067

제4장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 주요 원리

1. 범죄예방환경설계의 기본 개념	072
1) 자연적 감시(Natural Surveillance)	073
2) 접근통제(Access Control)	073
3) 영역성 강화(Territoriality)	073
4) 활동성 강화(Activity Support)	074
5) 유지관리(Maintenance and Management)	074
2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED의 5대 원리 적용	075
1) 자연적 감시(Natural Surveillance)	076
2) 접근통제(Access Control)	078
3) 영역성 강화(Territoriality)	079
4) 활동성 강화(Activity Support)	080
5) 유지관리(Maintenance and Management)	082

제5장 계획요소기준별 가이드라인

1. 건축물 계획	087
1) 노후 주상복합 건물	087
2) 쇠퇴 상업지역 저층 상가	094
3) 상업지 배후 주거지	097
2. 공용시설 계획	103
1) 내부공원 및 나대지 계획	103
2) 범죄 안전시설	106
3) 재래시장	109
3. 교통 계획	111
1) 상업가로 교통계획	111
2) 야외주차장	112
4. 프로그램 계획	115
1) 지역주민과 상인간의 연대 강화	115

참고문헌	117
------------	-----

LIST
OF
TABLES

표차례

[표 1-1] 국내 주요 CPTED 가이드라인 현황	018
[표 2-1] 도시쇠퇴 현상 및 특성	032
[표 2-2] 빈집 발생 현황 추이	036
[표 2-3] 빈 점포 현황 추이	037
[표 2-4] 공간별 범죄 발생 건수	044
[표 2-5] 용도별 3대 범죄위험성 비교	045
[표 2-6] 강·절도 발생 장1소	045
[표 2-7] 성범죄 발생 장소	046
[표 2-8] 폭력범죄 발생 장소	046
[표 2-9] 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성	051
[표 3-1] [예시] 신탄진동 고령자수 변화	055
[표 3-2] [예시] 주민 설문조사 항목 및 내용	066
[표 5-1] 건축도시 계획요소 기준에 따른 범죄예방 실천전략	086

LIST
OF
FIGURES

그림차례

[그림 1-1] 아동 대상 성폭력 범죄 피해자 현황(2011년~2015년)	013
[그림 1-2] 강력범죄 죄명별 발생추이(2006년~2015년)	014
[그림 1-3] 범죄안전 인식지수(숫자가 클수록 범죄로부터 안전하다는 인식)	015
[그림 1-4] 주요범죄 발생 장소	017
[그림 2-1] 다양한 빈 점포 형태	038
[그림 2-2] 좁고 마로 같은 가로 형태	039
[그림 2-3] 쓰레기 무단투기	040
[그림 2-4] 무분별한 광고물 및 현수막	040
[그림 2-5] 상업지역 내 및 인접하여 위치한 주거지역	041
[그림 3-1] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 세부항목평가	057
[그림 3-2] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 입지평가	057
[그림 3-3] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 업종별 입지평가 등급	057
[그림 3-4] (예시) 신탄진역 인근 토지이용 현황	061
[그림 3-5] (예시) 신탄진역 앞 상업지역 및 배후주거지 도로현황	063
[그림 3-6] (예시) 신탄진역 앞 상업지역 건축물 노후도 및 용도별 분포	064
[그림 3-7] (예시) 신탄진동 범죄별 발생지역 생활안전지도	065
[그림 3-8] (예시) 시각적 접근성(VA) 분석결과	068
[그림 3-9] (예시) 시각적 노출(VE) 분석결과	068
[그림 3-10] (예시) CCTV 감시범위 분석	068
[그림 3-11] (예시) 가로등 범위 분석	068
[그림 3-12] (예시) 신탄진동 대상지 범죄취약지역 현황도	069
[그림 4-1] 범죄예방환경설계(CPTED) 기본원리	072
[그림 5-1] 노후 주상복합 건물 내부 CPTED 개념도	087
[그림 5-2] 기존 주상복합건물 내부 이미지	088
[그림 5-3] 주상복합건물 내부 CCTV, 비상벨, 반사경 설치 예시	088
[그림 5-4] PTZ형 CCTV 종류	089
[그림 5-5] 내부 결절점 CCTV 감시범위	089
[그림 5-6] 결절점 반사경 설치 위치	089
[그림 5-7] CCTV 및 내부 결절점 보안등 및 반사경 설치 실 예시 (대전광역시 신탄진동)	089
[그림 5-8] 결절점 반사경 설치 위치	090
[그림 5-9] 기존 주상복합건물 출입문 이미지	090
[그림 5-10] 출입문 통제장치 및 조명 설치 예시	091
[그림 5-11] 기존 주상복합건물 지상층 전면 이미지	092
[그림 5-12] 주상복합건물 지상층 빈 점포 계획 예시	092
[그림 5-13] 기존 주상복합건물 빈 점포 이미지	092
[그림 5-14] 내부 빈 점포 청년 및 예술인 임대 예시	093
[그림 5-15] 주상복합건물 주변 계획 예시	093

[그림 5-16] 클린하우스 설치 및 운영 계획	094
[그림 5-17] 시간대별 상업가로 계획 예시(위: 낮시간, 아래: 밤시간)	095
[그림 5-18] 필로티 지상층 상가 이미지	095
[그림 5-19] 필로티 상가계획 및 반사경 설치 예시	096
[그림 5-20] 기존 단독 빈 점포 이미지	096
[그림 5-21] 단독 빈 점포 개선 예시	097
[그림 5-22] 상업지역 배후 주거지 계획 개념도	098
[그림 5-23] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(진입로)	098
[그림 5-24] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(보행로)	099
[그림 5-25] 기존 상업지역 배후 주거지 입구 이미지(넓은 진입로)	099
[그림 5-26] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(넓은 진입로)	100
[그림 5-27] 막다른 골목에 위치한 주택 기존 이미지	101
[그림 5-28] 막다른 골목에 위치한 주택지 계획 예시	101
[그림 5-29] 투시형 담장 및 화단조성 계획 개념도	102
[그림 5-30] 기존 상업지 내부 공원 이미지	103
[그림 5-31] 상업지역 내부 공원 계획 예시	104
[그림 5-32] 기존 상업지 배후 나대지 이미지	105
[그림 5-33] 상업지 배후 나대지 CPTED 계획 예시	105
[그림 5-34] 골목길 상업가로 이미지	106
[그림 5-35] 골목길 상업가로 전면 세이프박스 설치 계획 예시	107
[그림 5-36] 골목길 상업가로 전면 세이프박스 및 스마트가로등 설치 계획 예시	107
[그림 5-37] 세이프박스 계획 예시	108
[그림 5-38] 미아방지 박스 설치 예시	109
[그림 5-39] 기존 재래시장 중앙부 이미지	110
[그림 5-40] 재래시장 중앙부 CPTED 계획 예시	110
[그림 5-41] 상업지역 내 교통체계 계획 예시	111
[그림 5-42] 기존 상업지역 도로 이미지	112
[그림 5-43] 내부가로순화 계획 예시	112
[그림 5-44] 기존 상업구역 및 재래시장 주차장 이미지	113
[그림 5-45] 주차장 CPTED 계획 예시	113
[그림 5-46] 호주 KingsCross 지역 및 교통안내 시스템	114
[그림 5-47] 빈점포 활용 상인회 사무실 구성 및 자율방범대 계획 예시	116



대도시 쇠퇴
상업지역의
범죄예방
환경설계
가이드라인



제1장 서론

1. 범죄예방환경설계(CPTED)의 필요성 및 목적
2. 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄예방환경설계
가이드라인의 필요성

제1장 서론

1. 범죄예방환경설계(CPTED)의 필요성 및 목적 | 2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 가이드라인 필요성

1. 범죄예방환경설계(CPTED)의 필요성 및 목적

범죄는 인지하지 못하는 순간에 발생한다. 이러한 범죄문제는 개인의 신체적 손상이나 재산손실을 초래할 뿐만 아니라 심리적인 불안감을 가중시킨다. 그렇기에 피해자는 다양한 범죄에 대한 불안감을 안고 살아가고 있으며, 이는 사회경제적으로 막대한 비용을 초래하고 있는 것이 현실이다.

범죄는 범죄자, 피해자 그리고 범죄가 발생하기 알맞은 환경 이렇게 3가지 요인이 작동하여 발생하게 된다. 그중 가장 중요한 범죄발생 인자는 범죄가 발생하기 알맞은 환경이며, 이를 통제하여 범죄를 사전에 예방하는 것이 범죄예방환경설계 즉 CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) 이다.

CPTED가 다루고 있는 범죄는 주로 5대 강력범죄라고 정의되고 있는 살인·절도·폭력·성범죄·강도이다. 강력범죄의 발생은 지역 및 공간의 물리적 환경에 영향을 받으며, 특히 취약한 환경으로 인해 확보되지 않는 시야, 침입하기 좋게 설계된 건축물 등 사전에 예방할 수 있는 경우가 대다수 이다.

이를 해결하기 위해 기계적 감시효과를 늘리기 위해 CCTV를 증설하고, 야간 가로등을 밝게 하고, 치안인력을 증대하고 있지만 국가 및 지자체의 예산 부족으로 인해 일부 공간에만 물리적 환경개선이 시행되고 있으며, 이마저도 지역의 특성을 고려하지 않고 해외의 범죄예방 기법을 도입하는 것에 그치고 있는 실정이다.

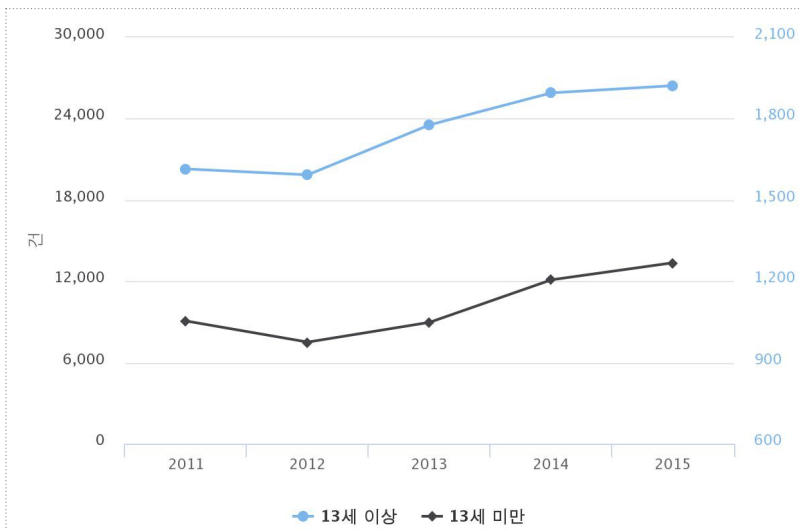
이러한 예산부족 문제를 해결하고 국내 실정에 맞는 CPTED를 확산하기 위해 한국의 실정에 맞는 2세대 CPTED, 즉 물리적 환경개선과 더불어 공동체 활성화를 통해 범죄를 예방하는 국가범죄예방 대책이 필요하다.

1) 한국형 CPTED의 필요성

□ 사회적 약자인 여성과 아동 등에 대한 강력범죄의 지속적 증가

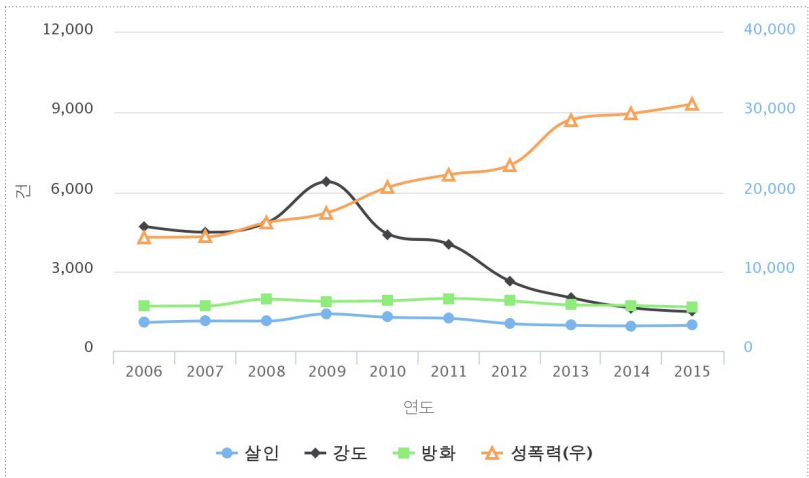
아동을 대상으로 한 성폭력 범죄는 2011년 1,503건에서 2015년 1,268건으로 약 20% 증가하였으며, 특히 여자아동이 피해자인 비율은 2015년 86.3%에 달하는 등 아동에 대한 성폭력 범죄가 심각한 수준에 이르고 있다. 또한 강력범죄(살인, 강도, 방화, 성폭력)에서는 타 범죄에 비해 성폭력의 건수 및 비중이 급격히 증가(2006년 14,277건 65.7% → 2015년 31,063건 88.4%)하고 있다.

심각한 성폭력인 강간의 경우 주로 집(36.6%), 대중교통시설(18.8%), 상업지역(17.6%)등에서 일어나고 있어 해당 공간에 대한 범죄예방 대책이 시급한 것으로 나타난다.



[그림 1-1] 아동 대상 성폭력 범죄 피해자 현황(2011년~2015년)

출처 : 법무연수원(2016), 2016 범죄백서 성폭력 부분 참고 재구성



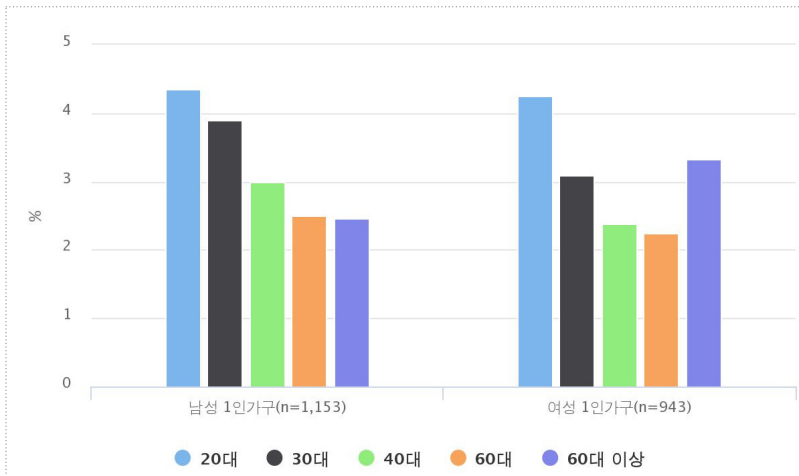
[그림 1-2] 강력범죄 죄명별 발생추이(2006년~2015년)
출처 : 법무연구원(2016), 2016 범죄백서 범죄발생 부분 참고 재구성

□ 한국 사회 인구구조 변화에 따른 범죄불안감의 증가

2016년 기준 국내 1인가구의 비율은 27.2%로 2000년 15.5%에 비해 급격히 증가하고 있으며, 이 비율은 계속해서 증가할 예정이다. 그러나 1인가구의 거주민은 2인 이상의 다인가구에 비해 범죄불안감이 높은 것으로 나타났으며, 특히 폭행 및 협박, 성폭력 및 침입 등의 범죄에 있어 높은 불안감을 보이고 있다.¹⁾

또한 1인가구 거주자의 성별이나 연령대에 따른 범죄 안전 인식지수의 경우 남성보다는 여성 1인가구의 범죄불안감이 높았으며, 특히 40~60대 여성의 경우 범죄로부터 안전하다는 인식이 타 연령대에 비해 낮다.

1) 박준휘 외(2017), 국
민안전 보장을 위한
형사정책의 실효성 제
고 방안 연구, 한국형
사정책연구원.



[그림 1-3] 범죄안전 인식지수 (숫자가 클수록 범죄로부터 안전하다는 인식)

출처: 박준휘 외(2017), 국민안전 보장을 위한 형사정책의 실효성 제고 방안 연구, 한국형사정책연구원, 참고 재구성

□ 국내 CPTED 사업의 현재

① 한국의 공간 및 사회적 특성을 반영하지 못한 CPTED 사업

기존에 국내에서 추진되었던 CPTED사업은 1세대로 주로 물리적 환경의 개선을 목적으로 하고 있다. 이에 CCTV 설치, 조명(보안등) 설치 및 벽화 조성 등의 사업이 진행되었으나, 이는 지역의 특성을 반영하지 못하고 획일적으로 진행되어 왔다.

또한 해외의 CPTED 기법을 그대로 적용하였기에 주거공간 및 가로공간 등 공간구조가 외국과 상이한 국내의 실정에 맞지 않아 그 효과가 나타나지 않는 것은 물론이거니와 지속적인 범죄예방 효과를 거두지 못하였다.

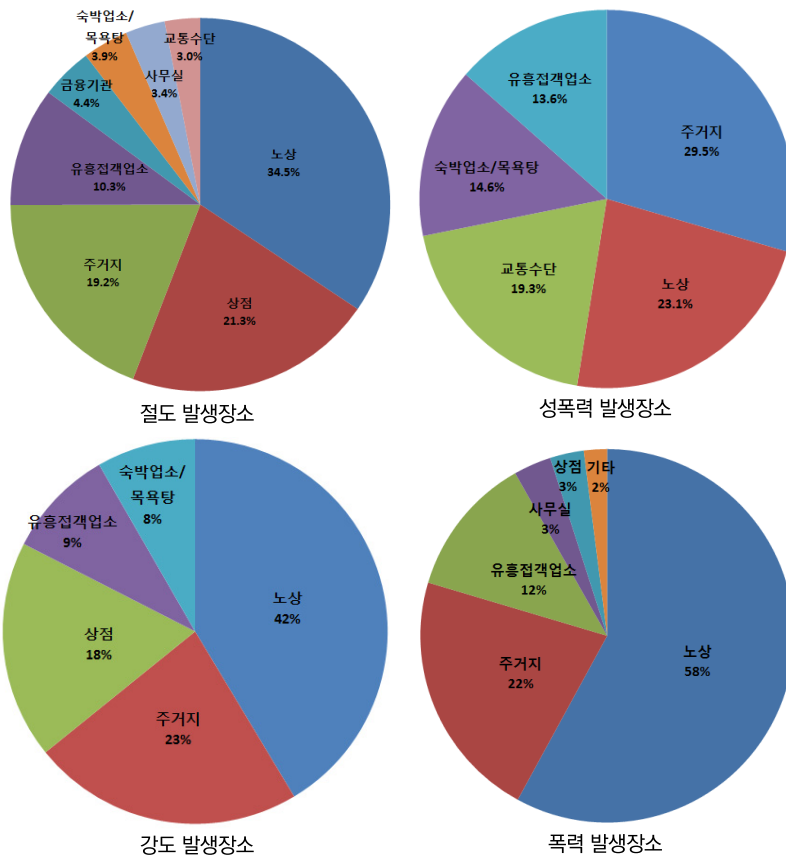
이를 극복하고자 현재 CPTED 1세대를 벗어나 공동체 활성화를 통해 범죄를 예방하고자 하는 2세대 CPTED로 나아가고 있다. 이는 지역사회의 유대 증진, 주민 간 응집력 향상, 원활한 의사소통 및 지역개선을 위한 거버넌스의 구축 등 다양한 측면에서의 움직임을 보이고 있다. 결국 단순한 물리적 공간 환경의 개선만으로는 안전하고 안심하게 살 수 있는 건강한 사회를 만들기가 어렵다는 의미이다.

과거 우리나라 도시 주거지는 저층주거로 이루어져 집 앞 골목길 등에서 주민 간 교류가 활발히 이루어졌다. 그러나 고층 아파트의 등장, 자동차 등 교통수단의 발로 인해 소통의 장이었던 골목길은 사라지고 일부 원도심 지역에 남아있는 골목은 주차공간으로 변하게 되었다. 이에 주민간의 교류활동 감소와 인적이 드물어진 공간환경으로 인해 범죄에 취약한 장소가 되었으며, 현재 거주민의 범죄불안감은 상승하게 되었다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 물리적 환경개선에 집중하는 1세대 CPTED와 함께 주민 간 교류를 활성화하고 지역 애착심을 증진시키는 2세대 CPTED가 병행되어야 한다. 이는 범죄를 예방하는 것 뿐만 아니라 쇠퇴되어 가고 있는 지역의 활성화를 위해서도 필요하다.

② 다양한 범죄유형을 고려하지 못한 CPTED

CPTED가 예방하고자 하는 5대 범죄인 살인, 절도, 폭력, 성범죄, 강도는 개별 범죄유형별로 발생빈도와 발생하는 장소의 유형이 상이하다. 이는 각각의 범죄를 일으키는 범죄자가 추구하는 공간적 특성이 다르고 잠재적 피해자인 장소 이용객의 성향이 다르기 때문이다. 그러나 지금까지의 국내 CPTED 정책은 주로 주거시설 및 일반적인 주거밀집지역을 대상으로 추진되어 왔기 때문에 주거지 이외의 공간인 노상, 상점, 공장배후 주거지역 등 다양한 공간에서의 범죄예방 정책은 취약한 부분이 많다.



[그림 1-4] 주요범죄 발생 장소

출처 : 대검찰청(2017), 「2017 범죄분석」 참고 재구성

2017년 대검찰청 범죄분석에 따르면 강력범죄 유형별로 발생하는 장소 즉 공간적 차이가 발생하는 것을 알 수 있다. CPTED 전략은 주거지에서 벗어나 개별 범죄별로 중점대상지역을 지정해 그에 알맞은 범죄예방 대책을 수립하여야 하며, 해당 지역의 공간적·사회적 특성에 맞는 전략이 마련되어야 한다.

③ 개별 공간특성을 반영하지 못하는 1세대 CPTED 중심 가이드라인

국내 CPTED 가이드라인은 2005년 경찰청의 「범죄예방을 위한 설계지침」이 시작으로 LH공사, 행복도시 건설청, 국토교통부 및 지자체(서울시, 경기도, 부천시 등)에서 범죄예방환경조성 가이드라인을 제작하였다.

이러한 국내 범죄예방환경조성 가이드라인은 주로 CPTED의 5대 원리(자연적 감시, 접근통제, 영역성 강화, 활동성 강화, 유지관리)에서 제시하는 기본적인 전략에 따른 가이드라인이 대부분이며, 물리적 환경개선에만 집중한 1세대 CPTED를 기반으로 작성되었다. 또한 주거지역에 국한된 가이드라인으로 인해 개별 특성을 가지는 공간에 대한 가이드라인이 부족한 상태이다.

이러한 개별적 특성을 가진 공간에도 주거지역을 중심으로 작성된 가이드라인이 적용됨에 따라 범죄예방효과가 나타나지 않고 오히려 해당지역의 공간 체계 및 미관을 해치는 수단으로 작동되는 경우가 많다.

[표 1-1] 국내 주요 CPTED 가이드라인 현황

구분	지침명	내용
경찰청 (2005년)	범죄예방을 위한 설계지침	CPTED 원리에 따른 건축 및 공간유형별 적용방안 소개
부천시 (2009년)	부천시 재정비촉진지구 내 범죄예방 환경설계 (CPTED)지침	아파트, 기타시설(상업, 업무)시설 지침 분류 CPTED 원리를 기본으로 한 일반적 내용으로 구성
LH공사 (2011년)	범죄예방설계 내부지침	건축 및 조경, 전기 및 기계 항목에 관한 CPTED 기준 제시
행복도시 건설청 (2013년)	안전한 가로환경 조성지침	주거지에 국한되어 있었던 CPTED를 가로변까지 확대 적용방안 제시
국토교통부 (2013년)	건축물의 범죄예방 설계 가이드라인	사전검토, 영역성 확보, 접근통제, 활동성 확보, 조경, 조명 가이드라인 제시 단독주택과 공동주택 등 주거유형에 따른 세부기준 제시 기타 건축유형에 관한 기준 제시
서울시 (2013년)	서울시 범죄예방환경설계 가이드라인	주거환경관리사업에서의 CPTED 적용 및 단계별 CPTED 전략 제시
LH공사 (2014년)	기 개발 주거단지의 CPTED 적용방안	임대아파트 단지를 중심으로 한 기 개발 주거단지의 CPTED 적용방안 제시

출처 : 유광흠·조영진(2014), 범죄예방 환경설계 매뉴얼 개발 방안 연구, p30, 건축도시공간연구소, 일부발췌

이에 국내에서도 도농복합지역, 쇠퇴상업지역 및 산업단지 배후주거지 등 개별 공간특성에 맞는 CPTED 가이드라인이 필요하며, 물리적 환경개선 뿐만 아니라 지역 공동체 활성화를 적용한 2세대 CPTED와 이러한 CPTED를 위한 구체적인 실천전략 및 협의체 구성 등 종합적인 범죄예방 대책을 제시하는 가이드라인이 필요하다.

2) 한국형 CPTED의 목적

CPTED의 목적은 범죄발생을 사전에 예방하고, 주민들의 범죄두려움을 감소시키는 것이다. 그러나 국내 CPTED사업은 지금까지 그 한계로 인해 범죄 억제 및 범죄두려움 감소라는 기본 목적을 달성하기에 부족하고, 지속성 또한 오래가지 못하였다.

첫 번째로 한국의 공간 및 사회적 특성을 반영하지 못하고 단순한 물리적 환경개선에 머무르는 1세대 CPTED 사업의 한계를 들었다. 따라서 이러한 1세대 CPTED에서 벗어나 공간환경과 공동체를 활성화 할 수 있는 프로그램을 연계하는 2세대 CPTED의 확산이 필요하다.

두 번째로 현재까지의 CPTED 사업이 다양한 공간에서 일어나는 범죄유형을 고려하지 못하고 있다는 점이다. 저층주거지역의 환경개선에만 몰두했던 기존의 CPTED사업은 다양한 범죄유형의 공간분석을 통한 연계가 이루어지지 않았기 때문에 그 효과성이 높지 않았다. 범죄유형별로 일어나는 공간적 특성을 파악하여 그에 알맞은 범죄예방 환경대책이 제시되어야 할 것이다.

세 번째로 국내의 다양한 공간유형이 존재함에도 불구하고, 현재까지의 CPTED 가이드라인이 일반적인 5대원리만을 적용하고 있다는 점이다. CPTED의 5대원리는 원칙을 제시하고 있는 것으로 다양한 국내 공간유형에 따라 그 원리가 변형·적용되어야 함에도 불구하고 공간 특성을 반영하지 못한 가이드라인만이 제작되어 왔다. 이에 공간특성에 따른 5대원리의 적용과 이에 따른 세밀한 범죄예방 대책을 제시하는 다양한 종류의 가이드라인이 필요하다.

결국 국내 공간적 구조와 범죄유형이 연계되는 2세대 지향의 한국형 CPTED가 필요하다. 이러한 한국형 CPTED의 목적은 다양한 환경에서 일어나는 범죄유형에 대한 분석, 개별 특성을 가지고 있는 공간에 대한 분석을 연계하여 범죄와 공간간의 상관관계를 규명하고, 이에 맞게 범죄예방 대책을 수립하는 것이 중요하다. 예로 국내 쇠퇴 도심, 상업지역, 혼합지역, 농어촌 등 도시 및 비도시지역의 공간을 유형화하고, 학교 등 특수목적 건축물의 유형별로 적용 가능한 범죄예방 가이드라인이 제시되어야 한다.

2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 가이드라인 필요성

1) 대도시 내 쇠퇴 상업지역의 확산으로 인한 범죄 및 범죄불안감 증대

대도시 내 쇠퇴 상업지역은 원도심 및 부도심 역할을 하던 도시의 교통 요충지 주변에 주로 분포하고 있다. 이 지역은 기존의 유동인구를 통해 경제적 활력을 유지하던 지역으로 지역의 쇠퇴와 함께 상업지역의 쇠퇴 역시 가속화되고 있다.

지역의 활력 감소로 인해 기존 주민들 및 상인들의 이탈 현상이 일어나고, 배후 주거지의 노후화 및 황폐화가 진행되어 범죄유발 환경 요인의 상승을 이끌고 있다. 이는 곧 범죄행위의 증가와 함께 현재 거주민 및 상인의 범죄불안감을 증대시키는 현상으로 나아가고 있다.

대도시 내 쇠퇴 상업지역은 현재도 교통의 요충이 역할을 하고 있어, 여전히 많은 유동인구가 이동하고 있으며, 주간의 상권 역시 어느 정도는 유지되고 있는 실정이다. 다만 쇠퇴 상권의 이면도로에 위치한 상권과 배후주거지에 대한 범죄행위 및 불안감이 상승하고 있기 때문에 이를 방지할 수 있는 CPTED 사업이 필요하다.

2) 도시 내 지역 간 격차 확대로 인한 주민의 상실감

기존의 도시재생 및 환경 개선 사업의 경우 대부분 대도시 핵심지역 및 기초생활 환경이 노후화되어 주민의 안전이 담보되지 않는 지역을 그 대상으로 하고 있다. 도시의 기존 핵심지역 및 쇠퇴의 정도가 심각하여 정비가 필요하지 않는 지역에 해당하는 대도시 쇠퇴 상업지역은 행정관리의 사각지대로 전락하고 있고, 이에 행정에 대한 주민들의 불신이 커지고 있는 실정이다.

이에 지역 내 균형발전과 지역민의 상실감을 채워주어야 할 필요가 있으며, 특히 국가 및 지자체에 대한 믿음의 회복이 중요하다. 이를 위한 해당 지역 공간환경 개선사업은 필요하며, 특히 안정적인 생활을 위한 범죄예방 사업이 중요하다고 할 수 있다.

□ 불분명한 상업지역과 주거지역의 경계로 인한 2차 범죄 발생 및 범죄 불안감 증대

쇠퇴 상업지역의 특징은 활성화된 상업지역에 비해 주취폭력이 차지하는 비율이 높고, 교통의 요충지인 만큼 모텔 및 여관 등의 숙박시설로 인해 성범죄가 다수 발생하고 있다는 것이다. 상업지역에서 범죄를 일으킨 범죄자는 도주를 위해 주거지역으로 침투할 가능성이 높으며, 이는 2차 범죄를 유발시킬 수 있는 확률을 높이고 있으며, 도주로 활용되는 주거지의 거주민은 이러한 2차 범죄에 대한 범죄불안감이 높다.

특히 쇠퇴 상업지역의 배후 주거지 특성상 단독주택 비율이 높으며, 접근통제 시설의 미비로 인해 침입범죄 및 성범죄 발생, 그리고 일명 썩치기 등의 폭력·절도 범죄 발생 가능성이 높은 지역이다.

이에 상업지역과 주거지역의 경계를 명확히 하는 범죄예방 대책이 필수적이며, 더불어 거주민에 대한 범죄예방 및 범죄불안감 저감 대책이 중요하다.

3) 상인과 거주민간의 불신 및 갈등으로 인한 공동체 해체

상업지역의 쇠퇴에는 다양한 원인들이 존재하지만, 해당 지역의 상인과 거주민은 이러한 쇠퇴를 일으킨 요인 중 하나로 상대방을 지목하고 있는 경우가 있다. 상권과 업종의 다변화를 꾀하지 못해 쇠퇴하도록 둔 상인에 대한 불신, 상가 쓰레기 처리문제, 해당 상권을 이용하지 않는 거주민에 대한 불만 등 다양한 갈등이 존재하고, 이러한 갈등은 서로간의 반목을 키워나가고 있다.

공동체가 해체된 지역의 환경은 지역에 대한 애착심을 낮추고, 이는 해당 지역의 유지관리의 소홀로 이루어지며, 더 나아가 ‘깨진 유리창 이론’처럼 지역의 쇠퇴를 가속화하기에 이에 대한 해결책은 필수적이라 할 수 있다.

이에 우선적으로 공동체를 회복할 수 있는 방안이 필요하며, 이는 안정적 삶을 영위하는 것에서 시작해야 한다. 이에 범죄 및 범죄불안감을 낮추는 환경개선사업인 CPTED가 쇠퇴 상업지역에 필요하며, 공동체 회복을 위한 전략이 포함되어야 한다.



대도시 쇠퇴
상업지역의
범죄예방
환경설계
가이드라인



제2장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 특징

1. 대도시 쇠퇴 상업지역의 개요
2. 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성
3. 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄 특성 및 범죄불안감
4. 소결

제2장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 특징

1. 대도시 쇠퇴 상업지역의 개요 | 2. 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성
3. 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄 특성 및 범죄불안감 | 4. 소결

1. 대도시 쇠퇴 상업지역의 개요

1) 도시 상업기능 형성의 이론적 배경

□ 도시 내 상업기능의 집적이론

도시의 성장은 도시의 경제와 밀접한 관련이 있으며, 도시의 경제는 도시 총 활동 및 총 활동들간의 상호 영향에 의해 발전한다. 총 활동들간의 영향이 상호의존적이면 도시의 상업기능은 인접하여 형성되고, 경쟁적일 때에는 분산하여 입지하게 된다. 이러한 이유로 경제활동의 입지패턴은 응집과 분산이라는 형태로 구분된다.²⁾

우선적으로 분산 형태는 지역자원 부족으로 인해 주체간 상호경쟁이 발생하는 경우와 경제활동이 시장 지향적이지만 다양한 이유에 의해 시장이 분산된 경우, 그리고 자원의 투입이 분산되는 경우에 나타나게 된다.³⁾

반면에 응집형태의 상업기능은 경제활동 주체의 상호간 연계와 이에 따른 상호유인으로 발생한다. 여기서 상호유인은 경제활동 주체의 상호간 이익생성에 기반하며, 동시에 다수의 경제활동들이 일정영역의 장소에 집적한다. 특히 전방과 후방의 연계가 중요한데 이러한 연계가 동시에 작용할 때 집적의 효과가 더 커지게 된다. 집적에 의한 경제효과는 일반적으로 사용되는 용어인 규모의 경제 그리고 수송경제 라는 관점에서 조망된다.⁴⁾

가장 일반적인 형태인 규모의 경제는 내부 및 외부규모의 경제를 포괄하는 개념이다. 내부규모의 경제는 단일형태의 기업 또는 단일 업종의 산업이 하나의 도시를 이룰 만큼의 규모를 형성하여 산업 및 상업 평균비용을 낮출 수 있는 경제를 말한다. 구체적으로 내부규모의 경제를 산업중심으로 볼 때, 단일 업종의 산업에 속하는 기업수의 증가(산업 내부규모의 증가를 의미)가 평균비용의 절감효과를 가져오는 경우이다.⁵⁾

2) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

3) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

4) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

5) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

기업을 중심으로 볼 경우에는 외부효과로 인하여 특정한 장소에서 특정한 산업에 속하는 기업들이 응집하는 경우가 있는데 이를 외부규모의 경제라 한다. 이와 같이 동일한 현상이 관측될지라도 산업과 기업 중 어떠한 것을 기준으로 보느냐에 따라 내부 또는 외부규모의 경제라고 표현된다. 어떠한 산업에 밀접하게 관련된 기업들이 이윤추구의 높은 효과성 때문에 한 장소에 집적하는 경우를 지방화 경제라고 한다.⁶⁾

외부규모 경제는 다양한 종류의 산업이 한 공간에 집중하여 있을 때 나타나며, 마찬가지로 산업의 영역이 다른 기업이 성장하고 있는 산업과 인접하여 위치한 경우에도 외부 효과를 얻는다. 그렇기 때문에 다양한 유형의 기업들이 외부효과가 생기는 특정한 장소에 집적하는 것이다. 이와 같이 다양한 유형의 기업들이 외부경제의 효과로 인해 동일 및 인접장소에 집적하는 현상을 도시화경제라고 한다. 이는 도시의 다양성 및 복잡성을 설명할 수 있으며, 이것의 의미는 지방화 및 도시화 경제에 산업의 계열화의 개별 또는 동시적 작용이 내제되어 있다는 것이다.⁷⁾

수송경제는 기업이 인접하여 위치함으로 인해 경제활동을 위한 수송비를 절약하는 경제를 의미한다. 기업은 일반적으로 재화의 수송이 중요하기 때문에 기존에 구축된 수송체계를 벗어나지 않으려는 경향이 있다. 이는 수송체계가 기업의 입지를 결정한다는 의미이다. 계열화 효과가 강한 기업들이 서로 응집하는 이유도 수송경제라는 외부경제적 효과를 극대화하기 때문이다.⁸⁾

수송경제의 효과는 교통의 결절점 및 분기점에 기업이 집적하는 사례를 통해 관찰된다. 이와 같은 집적의 논리는 상업시설의 경우에도 동일하게 적용될 수 있다. 서울 종로거리를 따라 밀집해 있는 다수의 극장가, 귀금속점등이 이에 해당하며, 대형 쇼핑센터 및 주변의 소매 군집은 지방화 경제 및 도시화 경제의 형태라 할 수 있다. 또한 상업시설의 집적은 소비자의 행태에 따른 수송경제로 설명될 수 있다. 소비자들은 다양한 상업시설이 응집되어 있는 장소를 찾아가는 경향이 있는데, 이는 시간 및 교통비용의 최소화를 통해 소비활동에 집중하기 때문이다. 즉 상업 활동은 소비자의 수송경제라는 외부효과 즉 소비자의 욕구 충족을 위해 특정한 장소에 집적하여 형성된다는 것이다.⁹⁾ 상업활동의 집중이 수송경제에 의한 것이라면, 이러한 수송경제의 외부효과를 극대화 할 수 있는 장소의 형성은 당연한 것이다. 해당 지점은 기존의

6) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

7) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

8) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

9) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

수송체계를 벗어나지 않으면서 소비자가 상업활동에 집중할 수 있도록 하는 최소교통비용의 결절점이며, 이는 도시 내부에서 접근성이 최대로 발휘되는 곳이라는 의미이다. 이 공간에서 상업의 계열화 또는 외부경제의 효과로 상업활동 및 관련 기능이 집적될 때 이를 상업중심지라 할 수 있다. 상업중심지는 다양한 상업활동이 수행되는 공간이며, 접근성의 정도에 따라 상업기능의 수행방식 및 수적 차이가 다양하게 발현된다.¹⁰⁾

2) 대도시 상업지역의 형성 및 성장 배경

□ 대도시 원도심 상업지역의 형성

우리나라에서 철도역은 법적으로는 「철도산업발전기본법」 제3조 및 「철도건설법」 제2조에 의해 “역 시설”로 분류되며 ‘물류시설, 환승시설 및 역사와 같은 건물에 있는 판매시설·업무시설·근린생활시설·근린공원시설·숙박시설·문화 및 집회시설을 포함하는 곳’으로 정의된다.

초기에 도시는 철도와 그 관련시설, 주거용 관사, 시장과 같은 상업지역 등을 형성하며 시작되었다. 이러한 시설들은 철도와 함께 지역 경제의 발전에 큰 영향을 끼쳤다.

일제 강점기 서울~부산 간 경부선 건설은 약 3년 6개월의 공사 기간 동안 426만 명의 한국인이 고용되어 단기간에 공사를 마친다.¹¹⁾ 철도의 부설은 조선의 경제, 문화, 사회의 발전에 적지 않은 영향을 미치게 된다. 특히 도시 발전에 필요한 인프라가 전혀 갖추어지지 않은 지역에 경제적인 파급효과는 매우 크다고 볼 수 있다.¹²⁾

당시 철도의 개통으로 인해 사람들이 유입되면서 일본인 시가지와 한국인 시가지가 동시에 형성되어 나갔다. 특히 일본인들은 철도역을 중심으로 운송, 건축, 여관, 상업 등의 서비스업에 종사하였으며, 역 주변으로 현대식 시가지를 형성하는데 기여하였다.¹³⁾

현대식 시가지의 형성은 인구유입을 가속화 시키며 시가지의 확장을 야기하였고, 이는 쌀을 중심으로 한 농산물과 토산물의 수요 급증과 더불어 한국인의 상거래가 활성화를 이끌면서 정기시장을 중심으로 한 역세권 상권을 형성

10) 윤철현 외(2003), 부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구, 도시행정학보 제16집 제2호, p.1~25, 한국도시행정학회.

11) 이용상(2011), 「한국 철도의 역사와 발전」, 북갤러리, 2011, p.17.

12) 이상희(2013), 대전 원도심 재생을 위한 도시역사성에 관한 연구, 목원대학교, p.68.

13) 국토지리정보원(2015), 「한국지리지-대전광역시」, 진한엠앤비, 2015, p.414.

하기에 이르렀다.¹⁴⁾ 철도개통, 교통의 중심지로서의 상공업 발달, 지방행정 및 교육중심지로서의 성장 잠재력이 확인되면서 주요 철도역이 위치한 지역의 인구는 급격히 증가했다. 비록 경부선은 일본의 침략적 야욕에서 생겨난 부산물로 치부할 수 있으나, 이렇게 부설된 경부선의 역사는 도시를 형성하는 원동력이 되었고, 각 지역은 철도교통의 중심지로서의 기능과 역할을 맡게 되었다.¹⁵⁾

□ 대도시 원도심 상업지역의 변화 및 성장

인구가 모여들면 해당 지역은 자연적으로 시장과 상업중심지가 형성된다. 중심지가 점차 발전하고 체계화되면 지역은 마을로, 마을은 도시로 발달하기 시작하며, 도시의 발달은 인구의 집중을 야기하면서 접근성의 개선에 대한 요구가 높아진다. 이는 자연스럽게 교통수단의 발달을 촉진하고 중심지는 교통수단의 거점이 되며, 도시의 중심거점에 ‘역’이 건설된다.

도시발달 초기에 도시 간 교통수요를 처리하였던 철도 및 철도역은 도시의 형성과 발달에 큰 영향을 끼쳤다. 철도의 부설은 여객 및 화물 수송량을 증가시켰고, 이는 도시의 발전을 더욱 촉진하고 주변지역의 교통 및 상업의 중심지 역할을 수행하게 된다. 지역 간 상호작용의 증가는 농촌인구의 도시유입을 가속화시켜 도시 규모의 확대를 야기한다.

더불어 철도의 부설은 도시 중심부와 철로를 통해 연결되는 교외지역의 소도시 발전을 촉진하고, 이러한 철도역 중심의 중심도시 및 소도시의 규모는 점진적으로 확장한다. 해당 시기의 철도역은 지역의 중심지로서 지역 간 사람 및 물자 이동의 유일한 교통수단이었으며, 점차적으로 지역 및 도시 발전의 핵심적인 역할을 수행하였다.

3) 대도시 원도심 상업지역 및 재래시장의 쇠퇴

□ 대도시 원도심 상업지역 및 재래시장의 쇠퇴 원인

도심 쇠퇴의 원인은 크게 도시생태학적 관점에서의 도시발전단계론, 도심산업의 경쟁력을 강조하는 도심산업구조론, 도시정비의 불균형을 강조하는 도

14) 국토지리정보원(2015), 「한국지리지-대전광역시」, 진한엠앤비, 2015, p.415.

15) 국토지리정보원(2015), 「한국지리지-대전광역시」, 진한엠앤비, 2015, p.416.

시정책요인론으로 나누어 볼 수 있다¹⁶⁾.

도시발전단계론에 따르면 도시는 도시화, 교외화, 탈도시화, 재도시화의 단계를 거치며, 도심 지역의 쇠퇴는 탈도시화단계의 일반적 경향¹⁷⁾으로 보고 있다. 교외화는 도심보다 교외가 입지적 우위에 서게 되었기 때문이며¹⁸⁾ 이에 따라 도시구조의 변화, 직주분리, 외곽지역으로 인구유출, 원도심지역의 고지가에 따른 기능의 타 중심으로의 이전 등이 나타난다.¹⁹⁾

도심산업구조론은 전통적 방식의 도심 제조업, 유통업체 등의 산업경쟁력 약화로 인해 경제적 구조의 재조정 과정에서 나타난 현상으로 바라보며²⁰⁾, 이로 인하여 발생한 원도심의 고용감소 문제는 영국의 도심정책의 주요 해결과제로 취급되고 있다.

도시정책요인론에 따르면 1990년대 이후 진행된 대도시 주변 신도시 개발위주의 도시정책과 원도심에서의 도시환경 개선정책의 미진으로 인해 원도심 지역이 민간투자를 통한 개발로부터 소외되었기 때문에 쇠퇴하였다고 보고 있다. 이외 중복적 다핵구조의 추구, 공공시설의 이전, 철거 재개발 위주의 도심개발정비사업 등의 도시 정책적 요인이 지적된다.²¹⁾

이처럼 각각의 도시생태학적 관점에서 바라본 원도심의 쇠퇴는 탈도시화 단계에 진입한 도심, 시대흐름의 변화에 따른 경제적 형태의 재조정, 현 도심에 대한 개발 및 개선의 미진으로 인한 쇠퇴를 그 주요 원인으로 보고 있다.

일반적인 관점에서 도심의 쇠퇴는 신도시 개발 및 도심기능의 이동으로 인한 공공기관의 이전과 이에 따른 행정기능 및 금융기능의 이전으로 가속화 된다. 원도심은 도시의 전체적인 공간 구조상 과거에 수행하여 왔던 도심으로서의 역할 수행에 한계를 드러내고, 이에 따라 상주인구 및 활동인구의 감소로 인해 경제의 중추적 역할을 수행하던 상업기능의 축소 및 쇠퇴를 야기한다.

인구의 감소는 기존 기반시설의 유지관리가 한계에 다다랐다는 것을 의미하며, 이러한 한계는 상업지역과 더불어 주거 및 타 용도지역의 물리적·환경적 기능 저하라는 결과를 수반한다. 이는 결국 도심기능의 활동성과 밀접하게 연계되어 있는 상업시설에 양호한 상업환경을 제공하지 못한다는 의미이며, 결과적으로 해당지역의 상업매력도 하락과 소비자 유인요인의 하락으로 쇠퇴되어 간다.

16) 김창석 외(2000), 도시중심부연구, 보성각, p.155.

17) 도시재생사업단(2010), 대도시 쇠퇴지역 재생전략 개발, p. 620.

18) 김창석 외(2000), 상계서, p.146.

19) 최봉문(2007), 도시재생을 위한 실천수단의 평가, 한국도시행정학회·충남연구원 공동학술세미나 발표자료, p.3.

20) 김창석 외(2000), 상계서, p.156.

21) 계기석(2003), 지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성 제고 방안, 국토연구원, pp.68-73.

이와 함께 KTX역 신설 등으로 인한 역세권의 이전, 남아있는 주요 행정기관 및 주민편의시설의 노후화, 핵심시설의 교외화와 더불어, 신·구 시가지 간의 물리적·환경적 형평성의 결여, 역사성과 정체성이 희미해지는 등 원도심 사업기능의 침체원인은 다양하게 분석되고 있다.

4) 범죄예방 환경설계를 위한 대도시 원도심 상업지역 및 재래시장의 범위

□ 대도시 원도심 쇠퇴 상업지역

본 가이드라인에서 정의하는 대도시의 범위는 서울 및 광역시 등 인구 100만 이상의 도시를 그 주요 대상으로 하고 있으며, 일부 인구 50만 이상의 도시도 포함하고 있다. 다만 인구 50만 이상의 도시 중 90년대 이후 집중적으로 개발된 신도시 및 서울과 접하고 있는 도시는 제외하며, 지방의 중추도시로서 오랜 기간 동안 그 지위를 유지해온 도시를 의미한다. 그 예로 1기 신도시인 성남시, 고양시 및 안양시는 제외되고, 경기도 수원시, 충청북도 청주시, 전라북도 전주시, 경상남도 창원시 등은 포함된다.

원도심 쇠퇴 상업지역은 토지구획정리사업 이후 조성된 '70~'80년대 상업지역으로 주로 원도심 및 부도심의 중심상업지역을 그 범위로 하고 있다. 해당지역은 용도구역상 상업지역으로 분류되며, 역세권의 성격을 보이고 있으며, 타 지역 상업지역에 비해 넓은 구역을 차지하고 있다. 다만 대도시 인구의 증가, 도심권내 새로운 택지개발 사업, 노후화된 물리적 환경 등으로 인해 상권의 매력이 상실되고, 이로 인해 유동인구 및 상권 매출의 감소로 쇠퇴되고 있는 지역을 말한다.

□ 대도시 내 노후 재래시장

본 가이드라인에서 정의하는 대도시 노후 재래시장은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조에서 정의하는 전통시장을 말하며, 특히 토지구획정리사업 이전에 조성된 재래시장을 의미한다. 또한 생성시기가 50년 이상된 도시구역 내 시장을 포함한다. 대도시 발전과 더불어 교통의 요충지에 자연스럽게 형성된 시장으로 토지구획정리사업 이전 조성되었기 때문에 도로의 폭 및 형태가 일정하지 않고, 내부 환경역시 쇠퇴되어 환경개선의 필요성이 제기되고 있는 구역을 말한다.

2. 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성

1) 쇠퇴 상업지역의 인구·사회학적 특성

대도시 쇠퇴 상업지역은 인구의 지속적 감소와 거주민의 고령화, 지역잠재력의 상실, 지역 간 빈부격차로 인한 갈등, 내부 상인과 주민간의 갈등 등 다양한 형태의 갈등요인이 내제되어 있으며, 이는 지역의 쇠퇴와 맞물려 증대되고 있는 실정이다.

□ 인구의 감소 및 고령화

인구의 감소는 해당 지역 건축 및 기반시설과 같은 물리환경의 질 저하와 혁신도시 및 신도시 개발에 따른 주요 공공시설의 이전 등으로 인한 도심 기능의 상실, 그리고 지속적인 유지관리가 수반되지 않은 도시 정주환경의 악화로 인한 인구의 지속적 유출을 유도하고 있으며, 이는 다시 도심 쇠퇴를 가속화하는 악순환을 발생시킨다.²²⁾

특히 해당 지역의 쇠퇴에 대응하여 이주 가능한 중산층은 신속히 이동하였으나, 이주비용이 모자란 빈곤층은 이주의사가 있어도 이주를 하지 못하는 경우가 다수 발생하고 있다. 이에 경제활동인구는 감소하며 고령화 지수가 증가한다.²³⁾

이러한 현상으로 인해 쇠퇴지역의 인구구성은 빈곤층으로 집중되게 되고, 빈곤의 공간적 집중으로 지역사회의 사회적 규범이탈 및 질서의 붕괴가 발생한다.²⁴⁾ 이는 필연적으로 청소년의 비행문제 및 공교육의 붕괴 등으로 대물림되며, 이러한 환경에 처하게 된 청소년은 결국 사회적 배제에 의해 주류사회에 참여할 기회를 갖지 못하게 된다.²⁵⁾

□ 주요시설의 교외화로 인한 지역 잠재력 상실

주요 시설의 교외화, 역세권 이전 등은 도심지역의 빈곤과 실업의 경제적 문제, 사회복지서비스가 취약한 사회적 취약계층의 집적, 범죄·청소년 비행 같은 사회적 규범이탈 문제, 지역 커뮤니티의 붕괴, 재생을 위한 동력 상실 등을 포함하는 도시 잠재력 상실로 나타난다.²⁶⁾

이러한 지역 잠재력 상실은 향후 도시재생 등의 지역개선 및 활성화 정책이

22) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.18

23) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.18

24) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.18

25) Kyung et al(2009); Ferguson and Dickens(1999).

26) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.18

적용된다고 하더라도, 그 효과성이 낮고 느리게 나타나며, 지속가능하지도 않다. 지역 살리기를 위한 정책적 수단이 작동하지 않는 지역의 거주민들은 지역이 살아날 거란 기대를 접고 다른 지역으로 이주하게 되며, 이러한 지역민의 감소는 지속적인 지역 잠재력 상실을 부추기는 요인으로 작용하게 된다.

□ 상인과 주민간의 갈등

대도시 쇠퇴 상업지역의 공간특성에 의하면 상업지역과 주거지역이 명확하게 분리되어 있지 않아 상인과 주민이 같은 공간안에서 생활하고 있는 경우가 대다수 이다.

상인의 목적은 상점 영업을 통한 이익의 창출이고, 이익의 창출을 위해 주야간 방문객의 증대와 활성화를 위한 노력을 기울이는데 있다. 이에 반해 주민은 안락하고 조용하게 생활하고 싶은 욕구가 높으며, 특히 야간 소음에 있어 자신의 주거권리를 침해하고 있다고 생각하는 경향이 있다. 또한 쇠퇴 상업지역 내 주거지역 거주자의 경우 저소득층 및 고령인구가 많기 때문에 상인들의 상업활동으로 인한 주거권의 피해에 민감한 경우가 많다.

더군다나 상인들의 경우 상인연합회의 결성으로 결속력이 강하고 자신들의 주장을 강하게 펼치는 경향이 있는 반면, 상업지역 인접 주거지역의 경우 이러한 공동체 형성이 되어 있지 않아 자신들의 주장을 명확하게 표출하지 못하고 일부 주민들이 상인들에 대한 불만을 표출하는 경우가 많다.

이러한 상인과 주민간의 갈등은 지역의 활성화에 있어 걸림돌로 작용하고 있으며, 지역 개선을 위한 사업 진행에 있어서도 서로 다른 목소리를 내는 경우가 많아 이들 간의 화합을 위한 전략이 대도시 쇠퇴 상업지역의 활성화 지속성을 위한 매우 중요한 요인이라 하겠다.

□ 상권 쇠퇴로 인한 경제 붕괴

대도시 원도심 상권의 쇠퇴는 도시 마다 요인이 다를 수 있지만, 일반적으로 외곽 신시가지 개발을 주도한 공공정책²⁷⁾, 공공청사 이전, 부실한 기반시설, 개발규제, 신/구시가지의 격차 등이 있다. 이러한 복합적인 요인은 기존 상권의 쇠퇴를 가속화 시키고, 이는 상업지역의 점진적인 경제 하락을 일으킨다.

27) 김혜천(2003), 도심 공동화 이해와 도심 재생의 접근방법, 도시행정학보, 16(2), p.77-79

이러한 경제하락은 1990년대부터 서서히 진행되어 왔으며, 현재에 이르러서는 그 하락의 정도가 심화되어 해당 지역의 경제 붕괴까지 일으키고 있는 실정이다.

[표 2-1] 도시쇠퇴 현상 및 특성

구분	쇠퇴현상	쇠퇴 특성
도시차원의 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none">• 인구의 지속적 유출• 인구구조의 노령화• 도시산업구조 열악• 경제활동인구 감소• 도시재정 및 정주환경 악화	<ul style="list-style-type: none">• 주택 및 도시시설물의 노후화• 도시산업규모, 사업체수 감소• 민간투자, 지역경제 위축• 건축물 건축, SOC건설 투자 감소• 도심지역 활동성, 복지수준 저하
도심 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none">• 물리환경의 질 저하• 도심외곽의 과도한 개발• 도시의 기반시설 확충 곤란• 공공시설 이전 및 주변도시 성장	<ul style="list-style-type: none">• 상주인구 감소 및 노령화• 물리적 쇠퇴• 도심시반시설 노후화 및 도심기능 저하• 저밀집사가지, 불량주택의 과밀• 편익시설, 문화시설 부족
시장 쇠퇴	<ul style="list-style-type: none">• 유통시장 개발• 대형 매장 입점• 유통시장구조 전환• 신도시로의 상권이동	<ul style="list-style-type: none">• 시설 노후화• 재래시장 매출감소• 고객편의시설 부족• 중저가 패션몰 등 신업체 등장• 전자상거래 비중 증가

출처 :조진희 외(2010), 도시쇠퇴 수준 및 특성 유형화, 국토지리학회지 제44권 1호, pp.38 수정 후 재정리

□ 상가 및 주거 소유권자의 외부 이동으로 인한 유지관리 취약

대도시 원도심 쇠퇴 상업지역 및 배후주거지는 과거 지역경제를 대표하는 장소였다. 이에 해당 구역의 상가 및 주거 소유권자는 과거 경제개발 및 도시발전 단계에서 일정 이상의 부를 축적한 이가 많다. 이러한 소유권자는 인근 신도시 개발 시 주거 및 생활의 편의성을 위해 신도시로 거처를 옮긴 경우 및 실 소유권자의 사망으로 타 도시에 거주하는 자손들이 소유권을 상속받은 경우 등 실제적으로 쇠퇴 지역에 거주하지 않는 경우가 많다.

이러한 상황에서 발생하는 문제점으로 상가 및 주택을 임대 놓고 실제 소유권자가 거주하지 않기 때문에 지역의 유지관리가 제대로 되지 않고 있다. 또한 과거 부를 축적하던 시기에 대한 기억이 남아 있고, 도시재생 정책 등 지역 활성화로 인해 다시 살아날 거란 기대를 가지고 있기 때문에 상가 및 주택을 매각하는 것도 상대적으로 적다.

유지관리 부실로 인해 악화된 환경은 쇠퇴를 가속화하고, 이로 인해 낮아진

임대료로 인해 저소득층 및 할 수 있는 업종이 제한되어 있는 생계형 자영업자만이 몰려들어 지역의 낙후 이미지가 각인되어 가고 있다.

□ 뒤늦은 현대화로 인한 지역 재래시장 쇠퇴

지역 전통시장은 시장의 기능뿐만 아니라 지역 공동체의 활력 역할을 수행하던 곳이었다. 이러한 전통시장은 대형마트의 등장으로 인한 물품구매의 편리함에 이끌린 소비자들이 전통시장의 불편함을 감수하지 않게 되면서 서서히 쇠퇴되어 왔다.

또한 재래시장의 쇠퇴는 복합적인 요인이 작용하였지만, 무엇보다도 변화되는 사회에 적응하지 못한 면이 크다고 할 수 있다. 울퉁불퉁한 바닥 및 정리가 되어 있지 않은 도로 등의 열악한 시설과 여름철의 더위와 겨울철의 추위 등 날씨에 영향을 받는 구조, 신용카드를 사용하지 않고 현금을 고집한 상인 등 다양한 요인들이 전통시장의 쇠퇴를 가속화 시켰다.

이러한 재래시장의 쇠퇴는 시장을 형성하던 수많은 상인과 시장내부 또는 주위의 주거지 거주민들의 경제활동에도 영향을 미치게 되었으며, 시장의 쇠퇴와 함께 주위지역의 경제까지 위축되는 현상으로 나타나게 되었다.

□ 상권의 연쇄적 이동으로 지역 내 빈부격차 확대

‘70년대부터 대도시의 성장은 인구의 급속한 증가를 야기하였고 이로 인해 기존 도시 시설로는 늘어나는 인구를 수용하기 어려웠다. 이에 대도시 지역 내 신규지역이 개발되기 시작하였으며, 기존 원도심의 인구가 신시가지로 유출되었고 상권 역시 새롭게 조성되는 지역으로 이동하기 시작하였다.

시간이 지남에 따라 이러한 신시가지는 그 세력을 확장하고, 또 다른 신시가지가 생겨나기 시작하면서 기존의 원도심은 급속히 쇠락하게 되었고, 신시가지와의 경제적 격차는 확대되었다. 이러한 지역 간 불균형 및 빈부격차의 확대로 인해 신-구시가지 사이의 주민 갈등 양상이 불거지게 되었다.

경기위축 상가 공실 증가... 청주 소규모 공실률 16.2%

경기위축이 이어지면서 상가 공실률이 늘어나고 있다. 1일 한국감정원에 따르면 올해 2분기 청주 지역 소규모 상가의 공실률은 16.2%다. 지난해 1분기 8%와 비교하면 공실률이 2배 늘었다. 중대형 상가의 공실률도 15.1%다. 상가 공실률 상승은 상업시설의 과다 공급, 내수경제 악화 때문이다. 인구는 줄고 있지만 신도시·상업지구 조성이 이어지면서 공실률 증가를 부추기고 있다. 용암동 등 구상권 지역의 상인들이 율량2지구 등 신상업지구로 눈길을 돌리는 추세다. 송정·송절동 테크노폴리스 조성이 완료될 경우 인근 오창 등의 상권이 타격을 입을 것으로 전망된다. 오창 지역상인 A 씨는 “테크노폴리스에 입점을 계획 중”이라며 “상권이 이동함에 따라 함께 이동하는 것이 손해가 그나마 적은 것 같다”고 평가했다.



더욱이 황금상권으로 평가받던 지역도 답답한 상황은 마찬가지다. 대표적으로 산남동은 공실률은 낮으나 신규 임차수요가 지속적으로 감소하고 있다. 경기 침체로 인해 사업 확장에 염두를 못 내는 상인들이 늘고 있어서다. 중대형 상가에서 소규모 상가로 업장을 변경하는 경우도 늘고 있다. 충북대 인근 지역의 소규모 상가는 지난해 2~4분기 25.1%의 공실률을 보이다 올해 들어 5.4%까지 떨어졌다. 덩치 줄이기에 나선 탓이다. 소비력의 이동과 변화도 상가 공실률에 영향을 미치고 있다. 최근 1·2인 가구 증가, 베이비부머의 노령인구 편입 등으로 소비력은 줄어들고 있다. 반면, 인터넷 쇼핑과 배달음식 증가로 상업지역의 경쟁력은 악화하고 있다. 특히 쇼핑 위주의 상권보다는 복합상권이 그나마 성업하고 있다. 성안길의 쇠퇴가 대표적이다. 용두사지 철당간 인근의 상권은 폐업물결이 지나갔다.

간이주점과 기타 음식점, 노래방, PC방, 문구점, 식료품 가게 등 생활 밀착형 업종들의 폐업이 늘고 있다.

이와 반대로 청주 중앙로 지역은 높은 공실률로 인해 유령도시와도 비슷하다는 평가를 받아오다 20~30대를 공략한 가게들이 성업하며 공실률이 낮아졌다.

건물 신축 등도 이뤄지며 성안길과는 다른 행보를 보이고 있다. 지역 경제계 관계자는 “경기 침체로 인한 폐업, 덩치 줄이기 등으로 인해 상가 공실률은 계속해서 늘어날 것”이라며 “임대인과 임차인의 임대료에 대한 견해 차이, 소비력의 변화, 상업지구의 과다 공급으로 인해 상황은 나아지지 않을 것으로 보인다”고 설명했다. 이어 “일부 거대 상인들의 상업지역 독과점도 눈에 띈다”며 “여러 개의 업장을 돌려야만 손해를 안볼 수 있는 환경으로 인해 소규모 자영업자들은 설 자리를 잃고 있다”고 덧붙였다.

※ 출처 : 충청투데이(2018.10.01.), <http://http://www.cctoday.co.kr/?mod=news&act=articleView&idno=1165011> (검색일자 : 2018.11.08.)

2) 쇠퇴 상업지역의 물리적 특성

대도시 쇠퇴 상업지역의 물리적 현황을 살펴보면 건축물 및 도시기반시설의 노후화, 공폐가 및 빈 점포의 증대, 관리되지 않는 빈집 및 빈 점포, 좁고 미로 같은 가로환경, 유지관리 되지 않는 주변 환경 등 범죄유발 환경요인의 특성을 가지고 있다.

이러한 물리적 특성은 대도시 원도심 지역의 쇠퇴로 인한 지역상권의 쇠퇴로 인해 야기된 것으로 강력범죄의 증대뿐만 아니라, 범죄불안감을 증대시키는 요소로 작동하고 있다.

□ 건축물 및 기반시설의 노후화

건축물 및 도시기반시설의 노후화로 인한 도심의 물리적 쇠퇴는 기본적인 위생설비의 부실, 건축물을 구성하는 지붕·벽체·창호 등의 노후화 등을 포함하여 물리적으로 양호하지 못한 환경수준을 의미한다.

또한 쇠퇴 상업지역은 도시발달 초기 상업지역 형성 당시를 기준으로 방문 차량대수를 산정하여, 현재 급격히 증가된 차량의 수요로 인한 주차면수의 부족과 이로 인한 심각한 주차문제의 야기로 인해 상업지역 방문객의 방문을 꺼리게 되어 결국 유동인구의 감소로 이어지기 때문에 상업지역의 쇠퇴가 가속화되는 경향을 보이고 있다.

과거 1960년대 및 1970년대 건축된 건축물은 건축법 및 도시 관련 제도에 있어 규제되고 있는 일조 및 통풍 등의 건축물 문제에 대한 제도적 기반이 없이 조성된 건물 및 기반시설로 현재 그 쇠퇴속도가 급속히 증대되고 있으며, 특히 지속적인 건축 및 주변 환경에 대한 개선책을 마련하지 못해 쇠퇴를 가속화 하고 있다.²⁸⁾ 이를 막기 위해 도심 재개발 및 재건축 제도가 도입되고 있지만 이러한 환경개선 구역으로 지정되지 못한 곳은 그 쇠퇴속도가 매우 빠르게 진행되고 있다.

노후 상업지역의 건축물의 노후화와 더불어 교육·문화·공원녹지·주차장·생화편익시설 등의 기반시설 낙후가 동반되며, 일부 지역은 해당 기반시설의 수가 부족하거나 없는 경우가 상당수 있다.²⁹⁾

이러한 낮은 수준의 환경조건은 저소득층의 유입을 촉진하거나 중산층 주민을 떠나게 하여 기성시가지를 쇠퇴시키는 하향적 악순환이 발생³⁰⁾한다.

28) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.16

29) 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.16

30) 김광중(2010), 한국도시쇠퇴의 원인과 특성, 한국도시지리학회지 13권 2호, pp.43-58.

□ 공폐가 및 빈 점포 증가

인구주택총조사 결과 전국의 빈집은 2010년 약 79만 호에서 2015년 약 107만호로 증가하였으며, 이는 전체 주택 중 약 6.5%를 차지한다. 또한 서울을 제외한 광역시의 빈집 비율이 점진적으로 증가하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 이러한 빈집은 원도심 지역을 중심으로 확산되고 있다고.

현재 빈집 발생 추이대로라면 2025년에는 국내 빈집 비율이 일본의 현재 빈집 비율과 유사한 수치인 약 13%까지 증가할 우려가 있는 것으로 예측³¹⁾된다.

[표 2-2] 빈집 발생 현황 추이

구분	2005년		2010년		2015년	
	빈집	비율	빈집	비율	빈집(천호)	비율
전국	727,814	5.50%	793,848	5.41%	1,069천호	6.5%
서울	79,800	3.44%	78,702	3.12%	79천호	2.8%
부산	53,651	5.55%	40,957	3.97%	87천호	7.4%
대구	18,192	2.99%	29,766	4.30%	30천호	4.0%
인천	36,049	4.98%	41,437	5.04%	47천호	5.0%
광주	12,993	3.43%	17,534	3.95%	27천호	5.5%
대전	16,267	4.28%	17,279	4.10%	26천호	5.6%
울산	14,017	5.07%	15,646	5.03%	21천호	6.0%

출처 : 통계청, 2015 인구주택총조사 재구성

전국의 빈 점포는 「전통시장·상점가 및 점포경영실태조사」 결과 2015년 기준 전국 9.09%를 차지하였으며, 서울을 제외한 부산, 대구와 같은 쇠퇴도가 높은 도시일수록 높은 빈 점포 비율을 나타낸다.

빈집과 빈 점포의 장기방치는 화재 및 방화사고의 위험을 증가시키고, 범죄 발생장소로 사용되며, 범죄불안감을 증대시킨다. 또한 빈집 붕괴로 인한 사고의 위험이 증가하고 지역경관의 악화 등 위생 관련 문제가 발생한다.

31) 건축도시공간연구소 (2017), 쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진 방안, auri brief no.150, p.2.

[표 2-3] 빈 점포 현황 추이

구분	2006년		2010년		2015년	
	빈 점포	비율	빈 점포	비율	빈 점포	비율
전국	28,510	12.6%	21,811	10.83%	18,821	9.09%
서울	4,018	7.3%	3,896	7.91%	3,499	6.98%
부산	4,385	13.1%	3,952	14.12%	3,721	12.79%
대구	3,726	22.9%	2,749	18.61%	2,348	16.43%
인천	655	9.5%	706	10.77%	357	3.38%
광주	415	11.6%	319	10.88%	150	4.40%
대전	495	8.7%	319	8.19%	285	8.35%
울산	1,384	23.1%	544	12.50%	277	7.44%

출처 : 국가통계포털, 전통시장·상점가 및 점포 경영실태조사(소상공인시장진흥공단)

□ 관리되지 않고 있는 빈 점포

노후 상업지역에서 증가하고 있는 빈 점포는 지역의 활성화에 걸림돌이 되고 있으며, 범죄 특히 폭행 및 성폭력 장소로 이용되거나 범죄자 은닉장소로 활용되고 있다.

상업지역 내 빈 점포의 방치형태는 여러 가지가 있다. 가장 일반적인 방치형태는 셔터가 내려진 상태로 내부 상태를 확인할 수도 없고 내부로의 접근이 차단되어 있는 형태다. 이러한 형태의 빈 점포의 문제점은 셔터가 닫혀있어 그 점포를 중심으로 상가활성화가 이루어 질 수 없고, 셔터 자체의 부식 및 고장으로 인해 범죄자가 피해자를 점포 내부로 끌고간 후 셔터를 내려버리면 내부의 범죄 상황을 전혀 알 수 없다는 것이다.

또 다른 형태는 잠금장치 없이 불투명 유리창 또는 일부 시설물로 가려져 있는 형태이다. 관리되지 않는 외부 형태와 일부 보이는 내부로 인해 야간에는 을씨년스러운 분위기를 주변에 풍기고 있고, 상업지역 전체의 경관적인 측면에서도 가장 불량스러운 형태를 띠고 있다. 셔터가 닫힌 빈 점포보다도 관리되지 않고 있다는 인식을 심어주고 있기에 범죄행위가 일어날 확률이 늘어날 수 있다.

다음은 다수의 빈 점포 밀집 형태이다. 대도시 노후 상업지역에서 주로 나타나는 형태로 상업지역 중심부에 있는 노후 주상복합 건물의 내부 전체 점포가 비어 있거나, 2층으로 구성된 노후 재래시장의 경우 2층 점포의 다수가

비어있는 형태가 이에 해당된다. 대형 주상복합 내부의 빈 점포는 활용하기에 따라 상업지역 전체 활성화에 있어 중요한 전략 거점이 될 수 있으나, 그렇지 않을 경우 범죄행위 및 범죄불안감의 거점이 된다. 재래시장 2층의 빈 점포 역시 범죄행위 유발 장소가 되며, 특히 관리되지 않은 건축물이기 때문에 화재의 위험이 높은 공간이다.



[그림 2-1] 다양한 빈 점포 형태

출처 : 직접촬영

□ 좁고 미로 같은 가로 환경

대도시 노후 상업지역은 일제 강점기부터 도시 중심지역에 자연스럽게 사람들이 모여들면서 형성된 지역이 많고, 일부 공간환경의 개선사업이 진행되었지만 기본적인 가로의 구조와 형태는 생성당시의 형태가 그대로 유지되는 경우가 많다.

이에 가로의 형상이 먼 거리까지 확인할 수 없는 미로 같은 형태를 보이고 있어 자연적 감시가 어려운 형태이며, 좁은 골목길 및 건축물 간격이 좁기 때문에 사각지대가 많이 형성되어 있다. 이는 야간 통행자의 시야를 좁히기 때문에 범죄불안감을 상승시키고 범죄행위 발생 후 범죄자 도주 시 검거에 어려움을 겪는 경우가 많다.

또한 상업지역의 좁은 면적의 점포로 인해 그렇지 않아도 좁은 가로에 상가

물건을 적체해 놓은 경우가 많아 통행에 어려움을 겪는 가로 구조가 형성된다.



[그림 2-2] 좁고 미로 같은 가로 형태

출처 : 직접촬영

□ 상가 및 인접 주거지역의 쓰레기 불법 투기로 인한 환경 악화

상업지역은 수많은 점포가 밀집해 있고 다양한 업종이 영업을 하고 있기 때문에 다양한 종류의 쓰레기가 발생한다. 또한 대도시 노후 상업지역의 입지 특성상 주거지역이 인접하여 있기 때문에 주거지역에서 발생하는 쓰레기 역시 다량 발생한다.

쓰레기가 다량 발생함에도 불구하고 쓰레기 처리시설의 부재로 인해 야간에는 상업공간 주변으로 쓰레기봉투가 다수 발생하고, 특히 음식물 쓰레기가 많아 여름철에는 악취가 발생하고 있다. 또한 사각지대 곳곳에 불법 투기된 쓰레기로 인해 주변 경관이 훼손되고 있어 쾌적한 환경 조성을 위한 전략이 필요한 상황이다.



[그림 2-3] 쓰레기 무단투기
출처 : 직접촬영

□ 무분별한 현수막 및 광고물

대도시 일반 상업지역 및 재래시장의 특성 상 다수의 현수막이 걸릴 수밖에 없으며 광고물도 많이 달릴 수밖에 없다. 그러나 노후 상업지역에서는 일정한 규제 없이 무분별하게 현수막과 광고물이 부착되고 있어 CCTV 등의 기계적 감시효과가 제 기능을 할 수 없고, 시야를 방해하여 자연적 감시효과를 저감시키며, 주변 환경을 생각하지 않고 부착되기 때문에 쾌적하지 못한 환경을 조성하게 된다.



[그림 2-4] 무분별한 광고물 및 현수막
출처 : 직접촬영

□ 상업건물과 주거건물의 불분명한 영역

대도시 노후 상업지역은 인구가 모여며 자연스럽게 형성된 지역이기에 상업공간과 주거공간이 혼재하여 조성되었다. 명확하게 구분되지 않은 구획으로 인해 상업지역내에 주거가 위치하거나 주거지역내에 상업건물이 입지하여 영역성이 불분명해진 구조를 보이고 있다.

이러한 불분명한 영역성으로 인해 주거지역이 범죄자의 도주지역으로 이용

되거나 주거로 침입하여 2차 범죄피해가 발생하고 있다. 또한 상인과 주민이 같은 공간에 거주하게 되어 나타나는 갈등현상이 일어나고 있으며 이는 지역 공동체 형성을 방해하는 요인으로 작용하고 있다.



[그림 2-5] 상업지역 내 및 인접하여 위치한 주거지역
출처 : 직접촬영

□ 자연적으로 형성된 도로 및 유동인구 감소로 인한 주야 인구 밀도 상이

대도시 쇠퇴 상업지역 및 노후 재래시장은 도시의 발전과 함께 형성된 지역으로 자연적으로 형성된 도로를 따라 조성되어 있는 경우가 많다. 이에 해당 지역을 관통하는 도로의 길이가 일정치 않고 이면도로가 많은 특성상 오랜 시간으로 인해 정비되지 않아 인구를 유입할 수 있는 매력이 떨어진 지역이 대부분이다.

역사성 및 문화성을 상실하여 매력적이지도 않은 지역적 특성과 교통의 요충지라는 특성을 동시에 가지고 있는 지역이기에 주간에는 교통을 이용하는 유동인구로 인해 일부지역의 인구 밀도가 집중되고 있다. 이에 따라 상권이 활발하게 운영되고 있다는 인식을 주고 있지만, 실질적인 상가 이용객의 감소와 특히 이면 상권 이용객의 급속한 감소로 인해 전체적인 밀도는 줄어들고 있다. 또한 야간에는 배후 주거지로 통근하는 거주민을 제외한 이동인구가 없어 밀도는 매우 낮은 상태를 보이고 있으며, 도로의 사각지대가 많아 범죄 위험성이 증가하는 특성을 보이고 있다.

3. 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄 특성 및 범죄불안감

1) 대도시 쇠퇴 상업지역의 일반적 범죄 특성

역세권과 대형 상업판매시설 부근에서 강·절도 범죄발생이 많이 발생³²⁾하며, 토지이용 분석 결과 주거지역에 비해 상업지역의 경우 높은 범죄율을 보이고 있다.³³⁾

상업지역과 상업지역 인근에 위치한 준주거지역의 강간·강도·절도범죄의 분포 패턴을 분석 결과 범죄발생이 다른 지역에 비해 상대적으로 높게 나타난다.³⁴⁾

□ 상대적 가시성 차이에 의한 범죄 발생

상업지역은 일반적으로 야간까지 영업을 지속하는 공간이기 때문에 해당 지역은 상점의 간판 및 조명 등으로 인해 야간에도 가시성이 높게 나타난다.³⁵⁾ 그러나 상가와 상가사이의 좁은 골목길 및 상업지역에서 배후 주거지역으로 이어지는 절절공간에는 낮은 조도 및 상업지역과의 조도 차이가 나는 경우가 많고, 이러한 조도 차이로 인해 상업지역에서 주거지역으로의 이동시 가시성 확보가 어려운 상황이다.

이처럼 밝은 곳에서 상대적으로 어두운 곳에 진입하는 보행자의 경우 가시성이 확보가 되지 않아 범죄불안감이 상승하는 경향이 있으며, 이러한 가시성 차이를 이용한 범죄자의 범죄발생 증가 및 범죄유발 환경 야기라는 문제점이 있다.

□ 상점 전면보다 후면의 관리 부실로 인한 범죄에 취약

상점이 영업하고 있는 전면 및 출입구에는 CCTV 및 경보장치 등 범죄예방 보안시스템이 잘 갖추어져 있는 반면, 상업지역 후면에 위치하고 있는 빈 점포, 창고, 주차장, 공중화장실 등은 관리가 허술³⁶⁾하다.

실지로 강·절도 범죄의 경우 대부분 상점 뒤편을 통해 침입하거나 도주하는 경우가 많으며, 빈 점포 등은 청소년의 일탈 공간으로 사용될 여지가 많다.

32) 배웅규 외(2009), 불
록별 토지이용에 따
른 강절도 범죄발생
특성 연구 : 분당 신
도시를 중심으로, 국
토계획, 10(4),
pp.5-20.

33) 김동근 외(2007), 토
지이용에 따른 도시
범죄에 대한 연구, 국
토계획 42(7),
pp.155-168.

34) 신의기 외(2008), 범
죄예방을 위한 환경
설계의 제도화 방안,
한국형사정책연구
원.

35) 박준휘 외(2014), 범
죄유발 지역 공간에
대한 위험성 평가도
구 개발·적용 및 정책
대안에 관한 연구(II)
):상업지역을 중심으
로, 한국형사정책연
구원.

36) 박준휘 외(2014), 범
죄유발 지역 공간에
대한 위험성 평가도
구 개발·적용 및 정책
대안에 관한 연구(II)
):상업지역을 중심으
로, 한국형사정책연
구원.

‘이러니 불안하지...’ 경기도 공중화장실 범죄 7년간 2천290건**성범죄가 19% 차지...도민 62% "공중화장실 이용하기 불안하다"**

2010년 이후 최근까지 7년여 동안 경기도내 공중화장실에서 발생한 각종 범죄가 2천200건이 넘는 것으로 나타났다.

이 때문에 경기도민 10명 중 6명은 공중화장실을 이용하는데 불안감을 갖고 있는 것으로 조사됐다.

20일 경기연구원 강철구 선임연구위원 등의 '경기도 공중화장실 안전관리방안 연구' 보고서를 보면 경찰 자료를 분석한 결과 2010년부터 올해 5월까지 도내 공중화장실에서 모두 2천290건의 각종 범죄가 발생했다.

이 가운데 19.4%인 444건이 성추행과 성희롱 등 성범죄였다.

또 연구진이 지난 8월 말 도민 1천500명을 대상으로 온라인 설문 조사한 결과 응답자의 62.2%(남성 30.1%, 여성 69.1%)가 '공중화장실 이용하기가 불안하다'고 답했다.

불안감을 유발하는 이유로는 몰래카메라를 가장 많이 꼽았으며, 다음이 질병 감염, 성추행과 성추행 등 성범죄, 취객 등과의 시비 등이었다.

도내에는 공공기관과 공원, 관광지, 시장·상가 등에 1만2천390개의 공중화장실이 있으나 현재 9.6%인 1천195곳에만 비상벨이 설치된 상황이다.

※ 출처 : 연합뉴스(2017.12.20.), <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2017/12/20/020000000AKR20171220150600061.HTML>, (검색일자 : 2018.11.08.)

□ 쇠퇴 상업지의 유동인구 감소로 인한 자연 감시 저하

거주민들이 출퇴근하는 직장인들과 저소득층, 노년층으로 이루어져 있어 지역 내 상업지역을 이용하는 빈도 역시 감소한다.

이는 각종 도시문제 발생으로 인해 상점주변의 활동성 개선에 걸림돌이 된다. 이용 빈도의 감소는 상업지역의 활동성을 약화시키고, 이는 자연적으로 유동인구를 통한 자연적 감시효과를 저해한다. 자연적 감시효과의 저해는 필연적으로 범죄행위 유발 환경을 제공하게 된다.

□ 상업지역의 범죄 위험 현황

2015년 경찰청 통계자료에 의하면 주거지역의 범죄율은 7.9%를 나타내고 있으며, 상업지역의 범죄율은 7.7% 수준으로 전체 범죄 발생지역에서 두 번째의 비중을 차지하고 있다.

대표적인 다발 범죄인 강·절도만을 비교 시 주거지역은 26,847건(10.8%)인 반면, 상업지역은 42,693건(17.2%)%로 타 지역에 비해 상대적으로 높은 범죄율을 보이고 있다.

일반적으로 주거지역이 차지하는 면적이 상업지역에 비해 매우 넓고, 또한 거주 및 상주 인구수를 살펴보더라도 주거지역이 훨씬 많다는 점을 감안하면, 상업지역의 범죄 발생량이 상대적으로 주거지역에 비해 높다 할 수 있다.

[표 2-4] 공간별 범죄 발생 건수

구분	살인	강·절도	성폭력	폭력	지능범죄	기타범죄	계
계	448	59,591	5,682	39,874	115,373	42,968	
아파트 연립주택	176	11,139	1,978	35,686	11,065	4,371	64,415
단독주택	189	15,851	2,371	2,374	19,119	9,163	49,067
백화점	-	1,929	15	5	321	93	2,363
슈퍼마켓	3	5,091	59	43	787	750	6,733
편의점	1	4,508	162	137	2,007	1,271	8,086
대형 할인매장	-	2,173	5	2	168	83	2,431
상점	8	8,881	194	207	8,773	3,945	22,008
시장,노점	4	2,482	112	209	2,084	1,747	6,638
다중 이용시설	67	11,639	806	1,218	71,538	21,721	106,989

출처 :경찰청 홈페이지(<http://www.police.go.kr/portal/main/contents.do?menuNo=200197>)

용도지역에 따른 3대 범죄(강·절도, 성폭력 범죄, 폭력) 위험성을 산출한 결과 10개 상업지역 평균이 2.394점으로 가장 높고, 15개 주거지역 평균이 2.204점으로 가장 낮은 것으로 나타난다.³⁷⁾

서울시 6개구 37개 행정동 자료를 분석한 결과에 따르면 범죄위험성의 경우 상업지역이 가장 높게 나타나고 있으며, 주거지역과 복합지역은 비슷한 범죄 위험성을 보여주고 있다.

37) 박준희 외(2013), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(II) : 상업지역을 중심으로, 한국형사정책연구원.

[표 2-5] 용도별 3대 범죄위험성 비교

자치구	사례수	평균	표준편차	최소	최대
상업지역	10	2.394	0.386	1.974	3.072
복합지역	12	2.208	0.220	1.771	2.494
주거지역	15	2.204	0.142	1.993	2.507
합계	37	2.256	0.259	1.771	3.072

출처 : 박준희 외(2014), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구
(II) -상업지역을 중심으로-, p.216

범죄밀도로 보았을 때 단위면적 당 범죄 발생건수에서 주거지역은 70~90%의 면적비이고, 상업지역은 5~30%만이 해당한다고 하였을 때 상업지역이 범죄에 더 취약³⁸⁾하다.

강·철도 발생장소를 2012년을 기준으로 분석한 결과 기타지역을 제외하고 상업·유흥시설이 20.1%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 노상 14.1%, 주거지역 12.1% 순으로 나타났다. 결국 상업·유흥시설이 특히 강·철도에 취약한 것으로 나타나며, 이는 상업·유흥시설의 특성상 야간까지 영업하는 상점들이 많고, 다량의 현품을 갖추고 있는 상점 및 상가들이 많아 강·철도범죄의 타깃이 되는 것으로 파악된다.

[표 2-6] 강·철도 발생 장1소

자치구	2011		2012		증감(%)
	발생건수(건)	발생비(%)	발생건수(건)	발생비(%)	
주거지역	46,804	16.4	35,580	12.1	-31.5
상업·유흥시설	59,665	20.9	58,804	20.1	-1.5
다중이용시설	23,105	8.1	22,138	7.6	-4.4
녹지	3,251	1.1	2,631	0.9	-23.6
노상	47,417	16.6	41,205	14.1	-15.1
기타	105,114	36.8	132,689	45.3	20.8

출처 : 박준희 외(2014), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(II) -상업지역을 중심으로-, p.100

성범죄는 2012년을 기준으로 기타(35.3%)를 제외하고 상업·유흥시설이 4,027건(20.1%)로 가장 많았고, 다음으로 주거지역 3,829건(19.5%), 노상 2,707건(13.8%)순으로 나타났다. 결국 상업·유흥시설과 주거지역이 다른 공간에 비해 성범죄에 취약한 것으로 나타났으며, 이는 야간에 여성이 일하거나 이용하는 상가에서 성범죄가 발생하거나, 여성 1인 거주 주택을 대상으로

38) 박준희 외(2013), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(II) : 상업지역을 중심으로, 한국형사정책연구원.

하는 성범죄가 자주 발생한다는 것을 의미한다.

[표 2-7] 성범죄 발생 장소

자치구	2011		2012		증감(%)
	발생건수(건)	발생비(%)	발생건수(건)	발생비(%)	
주거지역	4,103	21.0	3,829	19.5	-7.2
상업·유흥시설	4,399	22.6	4,027	20.5	-9.2
다중이용시설	2,582	13.2	2,098	10.7	-23.1
녹지	73	0.4	65	0.3	-12.3
노상	2,671	13.7	2,707	13.8	1.3
기타	5,670	29.1	6,944	35.3	18.3

출처 :박준희 외(2014), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(Ⅱ)
-상업지역을 중심으로-, p.102

폭력범죄는 2012년을 기준으로 기타(48.4%)를 제외하고 노상이 77,221건 (24.7%)로 가장 많았고, 상업·유흥시설 35,540건(11.4%), 주거지역 26,874건(8.6%) 순으로 나타났다. 이를 통해 보면 노상이 폭력범죄가 발생하기 쉬운 장소로 판단된다. 그러나 노상은 상업지역 및 주거지역과 인접한 가로에서 발생하는 폭력범죄가 대부분임을 감안할 때 폭력범죄 일부는 타 지역과 유사한 공간적 유형에서 발생한다고 할 수 있다.

[표 2-8] 폭력범죄 발생 장소

자치구	2011		2012		증감(%)
	발생건수(건)	발생비(%)	발생건수(건)	발생비(%)	
주거지역	30,372	9.7	26,874	8.6	-13.0
상업·유흥시설	45,737	14.7	35,540	11.4	-28.7
다중이용시설	24,157	7.7	20,132	6.4	-20.0
녹지	1,519	0.5	1,422	0.5	-6.8
노상	92,621	29.7	77,221	24.7	-19.9
기타	117,539	37.7	151,390	48.4	22.4

출처 :박준희 외(2014), 범죄유발 지역·공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(Ⅱ)
-상업지역을 중심으로-, p.105

2) 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄불안감

□ 정비되지 않고 미로 같은 가로로 인한 범죄불안감 증대

상업지역 주요 가로를 제외한 내부 골목길의 공간분석 결과에 따르면 해당 지역은 CCTV 및 가로등의 영향력 밖에 있어 어둡고 자연감시가 불가능한 지역으로 인식되고 있다. 또한 상업지역 배후에 위치한 주택 거주민의 경우 야간에 집으로 귀가하는 동안의 범죄불안감이 매우 높은 경향을 보이고 있으며, 특히 여성의 경우 성폭력 및 강도에 대한 두려움이 높은 것으로 나타나고 있다.

좁은 골목길로 인한 사각지대와 범죄발생시 범죄자를 피하기 위한 공간 구조의 인식에 어려움이 있어 쇠퇴 상업지역 내 이동인구는 주 가로를 이용하고자 하는 경향이 있다. 그러나 이러한 주 가로에 걸쳐 있는 시야를 확보할 수 없는 골목길에서 범죄자가 나타날 것 같은 범죄불안감은 해당 지역 자체에 대해 꺼리게 되어 상업지역 전체가 쇠퇴하는 원인이 되고 있다. 또한 취객 및 잠재적 범죄자가 맞은편에서 오는 것을 발견할 시 좁은 골목길은 더욱 공포스러운 공간으로 인식된다.

이는 가시거리가 짧고 야간 유동인구가 없는 상업지역에서 나타나는 특징으로 현저히 낮은 자연적 감시효과와 함께 기계적 감시효과 역시 제대로 작동하지 않기 때문에 발생하는 범죄불안감이다.

□ 빈집 및 빈 점포로 인한 범죄불안감

관리되지 않고 방치된 빈집 및 빈 점포는 범죄행위 장소 및 범죄자 은닉장소로 활용되고 있기에 쇠퇴 상업지역에서 범죄불안감을 증폭시키는 가장 큰 요인이라 할 수 있다. 특히 여성의 경우 셔터 및 불투명유리로 인해 내부를 확인할 수 없는 빈 점포에 대해 성폭력 발생 여지에 대한 범죄불안감이 높게 나타난다.

가장 높은 수준의 범죄불안감은 사람이 자신의 눈으로 확인할 수 없는 공간에 대한 불안감에 있다. 이 때문에 노후 주상복합 건물 내부 빈 점포처럼 안에서 어떠한 일이 일어나고 있는지 확인할 수 없는 경우에는 건물 자체를

범죄공간으로 인식하게 되어 근처를 지날 때조차 불안함을 느낀다.

□ 상권 쇠퇴로 인한 배후 주거지 범죄불안감

대도시 상권의 쇠퇴는 범죄유발 환경의 증대를 야기한다. 유동인구의 감소, 건축물 및 기반시설의 노후화, 그리고 이에 따른 유지관리의 미흡은 범죄 특히 강력범죄의 증대를 야기하고, 이는 쇠퇴 상업지역 배후 주거지의 범죄 위험성을 동반하고 있다. 배후 주거지의 범죄불안감이 증대되는 것은 상업지역에서의 범죄자가 배후 주거지로 도주할 가능성에 대한 불안감, 그리고 적은 인구로 인한 자연적 감시효과 저하, 낮은 조명으로 인한 어두운 골목길에 대한 불안감 등이 배후 주거지 거주민의 범죄불안감을 증폭시킨다고 할 수 있다.

이러한 배후 주거지의 범죄불안감은 특히 상업지역과 주거지의 영역성이 명확히 구분되지 않았을 때 더 높게 나타난다. 야간 상업지역을 통과할 때와 주거지를 통과할 때 통행인의 감시 및 경계범위는 주변 환경에 따라 변화하기 마련이다. 이는 경계가 뚜렷할 경우 자신의 경계방식에 대한 명확한 요령을 가지고 있지만, 경계가 뚜렷하지 않으면 어떠한 경계를 해야 하는지 혼란스럽고, 상업지와 주거지 양 지역에서 수행해야 하는 모든 경계행위를 수행해야 하기 때문에 범죄불안감이 증폭되는 것이라 할 수 있다.

□ 야간 주취자로 인한 폭력 등의 무동기 범죄에 대한 범죄불안감

야간 상업지역의 주취폭력은 필연성을 동반하고 있다. 이는 활성화된 상업지와 쇠퇴된 상업지 모두에 포함되는 범죄이다. 주취폭력은 범죄자가 이성적으로 행위한다는 전제를 벗어난 심신미약의 상태에서 일어나는 범죄이기 때문이다. 특히 일부 범죄자의 경우 주취상태에서 폭력성이 강화되어 무차별적으로 약자에 대한 폭력범죄를 저지르는 것은 현 사회의 큰 범죄 이슈 중 하나라고 할 수 있다.

이러한 무동기 주취폭력은 특히 주변에 유동인구가 적을수록 증가하는 경향이 있다. 범죄자는 주변의 유동인구가 많으면 동기가 없는 주취폭력을 꺼리게 되고, 만일 폭력범죄가 발생한다고 하여도 주변의 도움을 받을 수 있다. 그러나 유동인구가 적은 상업지역 및 이면도로에서의 주취폭력은 주변의

도움을 받을 수 없어, 범죄피해 정도가 심각하고 이는 범죄에 대한 불안감을 야기한다.

그렇기 때문에 특히 여성 및 노인의 경우 이동 중 야간 주취자를 발견하게 되면 일부러 다른길로 돌아가기도 한다.

술취한 50대 묻지마 폭행...각목 내리쳐 여성 2명 중상

술에 취한 50대 남성이 별다른 이유 없이 둔기로 길을 걷던 여성 2명의 머리를 내리치는 '묻지마 폭행' 사건이 발생했다. 25일 오후 5시 15분께 부산 동래구 총령대로 불이빌딩 앞 인도에서 김모(52)씨가 가로수를 지지하는 각목을 뽑아 정모(78) 할머니의 머리를 강하게 내리쳤다. 김씨는 이어 지나가는 서모(22·여)씨에게도 각목을 휘둘렀다. 김씨가 휘두른 각목에 맞은 정씨와 서씨는 머리 등이 찢어진 채 피를 많이 흘려 현재 병원에서 치료를 받고 있다.

※ 출처 : 연합뉴스(2017.12.20.), <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=001&aid=0008427449>, (검색일자 : 2018.11.08.)

인천서도 '묻지마 폭행'..여성 3명 길거리서 봉변

인천에서 괴한들이 새벽길을 걷던 20대 여성들을 이유 없이 폭행하고 달아나 경찰이 용의자들을 쫓고 있다. 경찰은 최근 의정부와 수원에서 불특정 다수를 겨냥한 흥기난동 사건이 잇따라 발생한 터라 '묻지마'식 폭력의 확대 가능성을 우려하고 있다.

22일 인천 삼산경찰서에 따르면 A(26·여)씨 등 3명은 지난 19일 오전 4시45분께 인천 부평시장 인근을 걷던 중 괴한 2명에게 수십 차례의 발길질과 주먹세례를 받으며 무차별 폭행을 당했다. 이 중 1명은 코뼈가 부러지고 이가 빠지는 등 크게 다친 것으로 알려졌다. A씨는 연합뉴스와의 통화에서 "길을 걷다가 마주 오던 술취한 남성 2명과 부딪칠 것 같아 피한 뒤 계속 걸어갔다"며 "그런데 누군가가 뒤쫓아와 '야 거기서봐'라고 말하며 함께 걷던 1명을 무차별적으로 폭행했다"고 말했다.

A씨는 경찰의 미온적인 대처에도 강한 불만을 드러냈다. 폭행 현장을 간신히 빠져나온 A씨와 B(20·여)씨는 마침 지나가던 경찰 순찰차를 세우고 도움을 요청했다. 그러나 순찰차에 타고 있던 삼산서 중앙파출소 소속 경찰관은 "절도신고가 접수돼 현장 출동 중"이라며 "112신고가 이미 접수됐으니 다른 순찰차가 곧 도착할 것"이라고 말한 뒤 현장을 떠났다. 2분 뒤 다른 순찰차가 현장에 도착했을 땐 괴한 2명은 이미 달아난 뒤였다.

※ 출처 : 연합뉴스(2012.08.20), <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSDmid=e&sid1102&oid=001&aid=0005771254.20.>, (검색일자 : 2018.11.08.)

4. 소결

□ 인구·사회학적 특성

대도시 쇠퇴 상업지역은 일반적인 쇠퇴 원도심이 겪고 있는 현상과 유사한 형태를 보이고 있다. 인구의 감소 및 고령화, 주요시설의 이동으로 인한 지역 잠재력 상실 등은 일반적인 쇠퇴 지역에서 공통으로 나타나고 있다.

이 외에도 쇠퇴 상업지역만의 사회학적 특징으로는 공동체 형성을 와해하고, 지역의 활성화에 걸림돌로 작동할 가능성이 높은 상인과 주민간의 갈등이 지속적으로 발생하고 있다는 것이다. 이는 상업지역과 주거지역의 경계가 불명확하고, 혼재되어 있기 때문에 상업활동의 장려를 위한 여러 행위들이 주거 지역 거주민들의 삶에 불편을 초래하고 있어 나타난 현상이다.

또한 과거 부흥했던 지역이라는 특성상 상가 및 주거 소유권자는 대부분 신도시지역으로 이주하고, 현재 거주하고 있는 상인과 주민은 대부분 임차인이라는 특징이 있다. 특히, 건축물과 주변환경의 유지관리는 건축주의 의지가 반영되어야 가능한 부분이 많지만 임차인이 많은 지역 특징상 유지관리 또한 취약한 면이 있다.

유지관리가 되지 않고, 빈 점포가 늘어나는 특성은 지속적으로 해당지역의 경제적 활성화를 가로막아 상업지역의 쇠퇴를 확대하는 경향을 보이고 있다. 이에 공동체 활성화 및 주변 환경 개선을 위한 범죄예방 프로그램의 도입이 필요하며, 이를 적용·확대할 수 있는 전략을 점진적으로 추진해야 한다.

□ 물리적 특성

대도시 쇠퇴 상업지역은 형성된지 오래된 시가지 내부에 있어 건축물 및 기반시설이 노후화되어 있다. 특히 이러한 노후화는 위생설비 및 건축물의 기본 구성요소의 노후화를 포함하고 있기에, 향후 공·폐가 확산의 원인이 되며, 이는 범죄유발 및 범죄 불안감 상승의 주요 요인으로 작동한다.

이러한 노후화된 건축물 중 쇠퇴 상업지역의 가장 큰 특징은 빈 점포가 늘어나고 있다는 점이다. 주도로에 위치한 상점들과 달리 이면도로에 위치한 상점들은 비어있는 곳이 많고, 위치에 따른 상점들 간의 차이는 통행량의 차이를 발생시켜 공간적 분리를 야기하고 있다.

상업지역의 공간적 분리와 상업지역 및 거주지의 불분명한 영역성은 주거지역 거주민의 범죄불안감을 상승시켜, 결국 해당 지역의 쇠퇴가 가속화 되는 주요 요인으로 자리잡고 있다. 이에 이러한 쇠퇴 상업지역의 물리적 특성을 감안하여, 빈점포 및 공·폐가에 대한 대책과 각 구역별 영역성 강화방안이 해당 지역의 범죄예방 대책의 주요 전략이 된다.

□ 범죄 특성

쇠퇴 상업지역의 물리적 특성과 인구·사회학적 특성에 기반하여 해당 지역의 범죄는 특정범죄에 집중하여 발생하고 있다. 일반적으로 강력범죄는 일반 주거지역에 비해 상업지역이 높게 나타나고 있으며, 특히 강·절도와 성범죄 및 폭력범죄가 빈번하게 발생하고 있다. 이중 폭력범죄는 상업구역에서의 주취폭력 형태로 나타나고 있고, 강·절도 및 성범죄는 배후 주거지역을 중심으로 발생하고 있다.

배후 주거지역에 강·절도 및 성범죄가 주로 발생하고 있는 이유는 해당 지역의 주거형태가 담장이 낮은 단독주택 형태가 많고, 공동주택의 경우 다세대·다가구의 1인 가구 형태가 많아 해당 범죄에 취약하기 때문이다.

범죄불안감은 특히 배후 주거지 거주민이 상업구역에서 주거구역으로 진입할 때 상승한다고 분석된다. 빈집 및 빈 점포로 인한 범죄불안감과 자연적 감시효과를 감소시키는 정비되지 않는 가로환경 등이 범죄불안감을 상승시키는 주요 요인으로 파악되고 있다.

이러한 범죄특성과 범죄불안감 증대 요인을 파악하여 쇠퇴 상업지역의 범죄 예방 환경대책이 필요하며, 이를 기반으로 CPTED의 5대 원리 역시 해당지역에 알맞게 변형·적용되어야 한다.

[표 2-9] 대도시 쇠퇴 상업지역의 특성

구분	주요내용	범죄 및 범죄불안감
인구·사회학적 특성	인구감소 및 고령화	취약계층 대상 범죄 발생
	상인과 주민간의 갈등	공동체 약화로 인한 범죄불안감
	상권 쇠퇴로 인한 경제붕괴	통행인구 감소로 인한 범죄불안감
	소유권자와 사용권자의 분리로 인한 유지관리 취약	범죄취약공간 형성
물리적 특성	건축물 및 기반시설 노후화	범죄취약공간 형성
	빈 점포 및 공·폐가 확산	범죄자 은신공간 제공, 범죄불안감
	좁고 미로같은 가로 환경	강도 및 폭력범죄 유발
	상업구역과 주거구역의 불분명한 영역	2차 범죄피해 발생



**대도시 쇠퇴
상업지역의
범죄예방
환경설계
가이드라인**



제3장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석

1. 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방 환경설계 분석 개요
2. 인구·사회학적 현황 분석 수행
3. 물리적 현황 분석 수행
4. 범죄 현황 분석 수행
5. 공간 분석 수행

제3장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석

1. 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석 개요 | 2. 인구·사회학적 현황분석 수행
3. 물리적 현황 분석 수행 | 4. 범죄 현황 분석 수행 | 5. 공간 분석 수행

1. 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 분석 개요

범죄예방환경설계 요소를 도출하기 위해서는 1단계로 현황파악을 수행해야 한다. 해당 과정을 거치는 이유는 범죄예방환경설계가 필요한 지역의 공간 특성으로 인해 발생될 수 있는 범죄 유형이나 인구특성으로 인해 노출될 수 있는 범죄 대상을 파악하기 위함이다. 일반적인 분석방법에 대해서는 “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북” 제3장³⁹⁾을 살펴보고, 본 가이드라인에서는 대도시 쇠퇴 상업지역에서 필요한 분석방안에 대해서 소개하고자 한다.

대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계 요소를 도출하기 위해서 지역 특성 및 범죄취약공간에 대한 분석을 수행한다. 각 과정에서 중점적으로 살펴봐야 하는 부분이 무엇인지에 대해서 파악할 필요가 있다. 이는 중점적으로 살펴보는 부분이 곧 대도시 쇠퇴 상업지역이 다른 지역들과는 다른 차이점이기 때문이다. 분석방법은 인구·사회학적 현황분석, 범죄현황 분석, 물리적 현황 분석으로 구성된다.

2. 인구·사회학적 현황분석 수행

범죄예방환경설계에 앞서 공통적인 인구·사회학적 분석은 대상지의 인구 현황, 사회 현황, 범죄취약계층현황, 경제 현황 등을 활용한다. 이는 해당 지역의 범죄취약계층을 파악하거나 범죄에 노출될 수 있는 활동 등을 파악하기 위해서 수행한다. 공통적인 사항과 더불어, 대도시 쇠퇴 상업지역 경우 추가적으로 유동인구 및 인구구성 비율, 상권 이용자·배후주거지 거주민·상인들의 행동패턴 등을 고려해야한다.

39) 유광흠 외 7인(2015), 「실무자를 위한 범죄 예방 환경설계 가이드북」, 국토교통부·법무부·건축도시공간연구소, pp.72-73

□ 인구 특성 분석

일반적으로 CPTED를 계획하기 위해서는 해당 지역 전체 인구규모 및 연령별 인구수를 파악하여 많은 규모를 차지하는 인구의 행태 및 특징을 중심으로 계획한다. 다만 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 계획에 있어 인구규모나 연령별 인구수보다는 상권을 이용하는 유동인구의 특성과 상인 및 배후주거지 거주민의 주거실태 파악이 무엇보다 중요하다.

우선적으로 인구현황의 변화 양상을 파악해야 한다. 인구의 감소 및 고령화 진행 속도, 사회취약계층의 변화 양상, 인구의 전출·전입 현황, 전입 인구의 경제적·신체적 현황, 외국인 비율 등의 통계를 과거 10년간의 변화양상을 파악한다.

[표 3-1] [예시] 신탄진동 고령자수 변화

연도	대전광역시			대덕구			신탄진동		
	계	남	여	계	남	여	계	남	여
2007	113,994	45,915	68,079	15,451	6,192	9,259	1,409	584	825
2008	119,222	48,308	70,914	16,167	6,533	9,634	1,440	590	850
2009	124,520	50,812	73,708	16,825	6,849	9,976	1,471	600	871
2010	130,245	53,481	76,764	17,485	7,168	10,317	1,556	631	925
2011	-	-	-	18,182	7,542	10,640	-	-	-
2012	142,979	59,654	83,325	19,206	8,020	11,186	1,688	711	977
2013	150,651	63,447	87,204	20,205	8,507	11,698	1,749	746	1,003
2014	158,329	67,278	91,051	21,089	8,918	12,171	1,810	776	1,034
2015	165,528	70,791	94,737	21,899	9,364	12,535	1,885	811	1,074
2016	171,568	757,289	757,081	22,783	9,827	12,956	1,939	832	1,107

※ 출처 : 대전광역시 행정자료(2007~2016)

다만 이러한 변화양상은 사업 대상지-대상지가 속해있는 행정동 또는 구-행정시의 변화양상과 비교를 통해 동일 행정구역 내에서의 쇠퇴 진행 추이여부를 비교한다. 이를 통해 지역의 쇠퇴 현상을 파악할 수 있으며, 본 지역의 CPTED를 통해 개선하고자 하는 거주민을 정의할 수 있다.

□ 유동인구 행동패턴 분석

대도시 쇠퇴 상업지역은 교통의 중심지에 조성된 곳이 많아 지역이 쇠퇴한다

고 하여도 유동인구는 지속적으로 발생하고 있다. 다만 대도시 쇠퇴 상업지역의 유동인구 행동패턴 분석에 있어 중요한 점은 주간 및 야간의 유동인구의 활동을 분석해야 한다는 것이다. 주간 유동인구가 교통수단만을 위한 인구인지, 아님 상권 이용을 위한 방문객인지 여부를 파악하고 이들 유동인구의 계절별 및 시간대별 행동 유형을 파악해야 한다. 노상 절도범죄의 경우 유동인구의 행동 패턴에 따라 범죄행위 여부가 결정되는 경향이 있기 때문이다.

특히 야간의 유동인구 행동패턴 분석은 이러한 유동인구가 방문객 인지 아님 거주민인지 구분하여 분석한다. 교통수단 이용을 위한 단순 방문객일 경우 상업지역의 주도로만을 이용하고 이면도로로 까지 이동하지 않는 반면, 거주민은 주도로에서 상업지역의 이면도로를 지나 배후 주거지 까지 이동하기 때문이다.

이러한 유동인구의 행동패턴 분석을 바탕으로 주요 이용되는 도로와 이용률이 적은 도로를 구분하여 CPTED 전략을 수립해야 한다.

□ 상권변화 양상 분석

대도시 쇠퇴 상업지역의 상권 변화 양상 및 현재 주 상권용도는 무엇인지 분석하는 것은 필요하다. 이는 우선적으로 '소상공인시장진흥공단'에서 제공하는 상권정보시스템으로 분석하며, 각 5개 항목(성장성, 안정성, 영업력, 구매력, 집객력)의 세부기준 분석을 통해 필요한 영역이 어떠한 것인지 파악한다. 이는 상권의 활성화를 도모할 수 있는 전략추출의 기본이 된다.

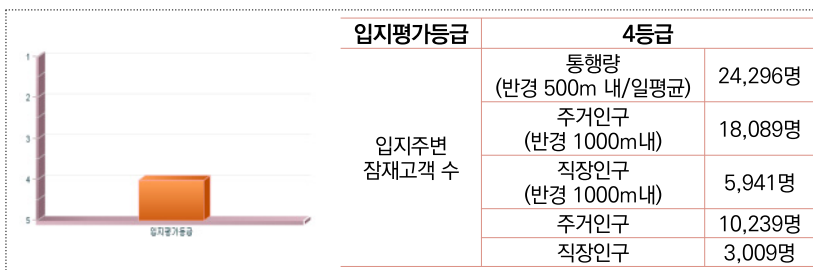
또한 입지평가를 통해 상권의 전체 등급 및 업종별 등급을 분석한다. 특히 해당 분석을 통해 통행량, 주거인구, 직장인구를 파악할 수 있고, 이러한 인구구성을 위한 상권이 적절히 구성되어 있는지를 파악하여 상권의 활성화를 위한 전략을 도출할 수 있다.

상권의 변화 양상 분석 후에는 현장조사를 통한 상권 현황을 분석한다. 특히 대도시 쇠퇴 상업지역의 경우 야간영업을 주로 하는 업소의 업종 및 비중을 파악한다. 이는 만일 유흥 및 주점판매업소가 다수일 경우 주취폭력 발생확률이 높다는 것을 의미하고, 숙박업소가 많을 경우 성범죄의 발생확률이 높다는 것을 의미하는 것이기 때문에 이에 맞는 CPTED 도입이 필요하기 때문이다.



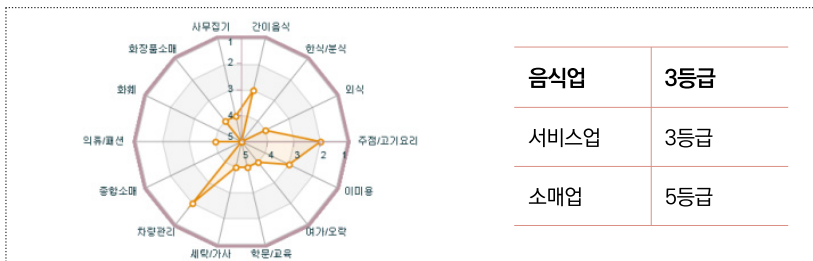
[그림 3-1] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 세부항목평가

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.55



[그림 3-2] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 입지평가

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.56



[그림 3-3] (예시) 신탄진동 상권정보시스템 업종별 입지평가 등급

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.56

□ 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 주체 및 역할

대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 사업이 사업 직후 반짝효과를 보지 않고 지속적으로 지역의 범죄와 범죄불안감을 낮추고, 이를 통해 지역의 활성화를 이끌어 내기 위해서는 사업초기부터 지역 내 다양한 주체들이 거버넌스를 구축하고, 각자의 역할을 명확히 하여 사업을 수행하는 것이 바람직하다.

① 지방자치단체

대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED 사업 수행에 있어 지방자치단체는 전략설정의 중요한 역할을 담당하게 된다. 해당 지자체 내 구역에서 CPTED 사업이 시급히 추진되어야 하는 곳에 대한 정보를 알고 있으며, 사업의 우선순위를 결정한다. 중앙정부와의 협의를 통해 관련 예산의 획득 및 집행, 추진주체 선정 및 상인-주민-전문가와의 협업체계 구성, 사업의 마스터플랜 수립과 시공 검토 등 사업의 전반적인 프로세스 조율을 맡는다.

이 때 가장 중요한 역량은 지자체의 사업에 대한 이해력, 지자체장의 의지, 그리고 관련부처와의 협업시스템이다. 범죄예방사업을 쇠퇴 상업지역의 단순한 환경개선사업이라는 인식에서 벗어나 그곳에서 살아가는 사람들의 삶의 질을 높이는 사업이라는 인식을 가져야 한다. 지자체장의 의지는 CPTED 사업이 원활하게 수행될 수 있는 필수 요소이다. 한국의 특성상 지자체장의 의지가 없다면 사업은 지지부진하게 되고, 관련 예산확보 역시 용이하지 않기 때문이다. 또한 CPTED 사업은 건축물 및 기반시설에 대한 범죄예방 디자인의 적용 뿐 아니라, 공동체 형성·지역활성화·복지·교통안전 등과 연계되는 통합안전 시스템 구축의 종합적 사업이기 때문에 관련 부처와의 협업체계를 어떻게 구성하느냐가 매우 중요하다. 일례로 행정안전부의 안전한 지역사회만들기 모델사업은 지자체에서 자체 TF팀을 만들어 사업을 수행하고 있으며, TF팀장은 부자치단체 장이 맡는 경우가 많다.

② 상인 및 상인연합회

상업지역에서 가장 큰 영향력을 행사하는 주체는 상인과 상인연합회이다. 해당지역에 가장 관심이 많고, 범죄를 예방하기 위한 ‘눈’을 상시적으로 보유하고 있으며, 지역에 대한 이해가 가장 높은 집단이라 할 수 있다. 이들의 역할은 지자체에게 지역의 현안을 설명하고 범죄발생 다발지역과 범죄불안감이 높은 지역을 세밀하게 알려주는 것이다. 이 때 상인들이 제작한 안전지도가 유용하게 사용된다.

지역의 공동체 형성에도 상인들의 역할은 중요하다. 일반적으로 배후 주거지의 거주민은 일과시간에는 집에 있는 경우가 많지 않기 때문에 지역의 공동체는 상인연합회를 중심으로 구성될 수 밖에 없다. 지역의 경제활성화를 통

한 이윤추구라는 명확한 목적이 있기 때문에 상인연합회는 타 공동체에 비해 결속력이 강하고, 지역사업의 현안에 강한 목소리를 내기도 한다. 또한 지역 축제 등과 같은 지역 활성화 대책에서도 상인들의 역할이 중요하기 때문에, 이들을 통해 범죄예방 사업의 세밀함을 더해야 한다.

③ 주민 및 주민공동체

대도시 쇠퇴 상업지역의 CPTED에서 주민은 상업지역 내 또는 배후 주거지에서 거주하는 거주민을 일컫는다. 지역의 특성상 노인들이 많이 거주하고, 경제활동을 하는 계층의 인구는 1인가구가 많은 특성을 보이고 있다. 이들은 상인들에 비해 지역에 대한 관심이 상대적으로 낮다. 다만 야간시간대의 범죄에 가장 취약하며, 범죄불안감을 가장 높게 느끼는 집단이다.

CPTED 사업에 있어 주민 및 주민공동체의 역할은 상인과 연합하여 지역의 범죄예방과 범죄불안감을 낮추는 세밀한 부분을 알려주는 것이다. 상인과 주민이 체감하는 범죄와 불안감이 다르기에, 이러한 정보를 통해 상업구역과 주거구역의 범죄예방 전략이 구분되어 실행된다. 범죄예방 사업이 상인만을 위한 방식으로 진행되는 것을 방지하고 주거지역의 범죄예방을 위한 사업이 도입될 수 있도록, 상인·지자체·전문가와 꾸준히 대화하고 의견을 개진하여야 한다.

④ CPTED 전문가

대도시 쇠퇴 상업지역의 CPTED에 있어 전문가 집단은 크게 두 개의 직업군으로 분류된다. 첫 번째 전문가 집단은 도시 및 건축계획에서의 범죄예방 환경설계 전문가 집단이다. CPTED의 1차적인 목적인 도시 및 건축물의 환경개선을 통해 범죄를 예방하고 범죄불안감을 낮추는 것이기 때문에 도시 및 건축에 대한 이해와 더불어 범죄에 대한 지식을 보유하고 있어야 한다. 여기서 환경개선 부분은 도시 및 건축계획 전문가에게 의견을 구하고, 범죄에 대한 부분은 경찰에게 의견을 구해야 한다. 여기서 두 번째 전문가 그룹이 경찰이다. 범죄자의 범죄방식, 범죄별 주요 시간대, 범죄 타겟층 등 범죄에 대한 전문가이기 때문에 경찰을 통해 쇠퇴 상업지역에서 다수 발생하는 폭력, 강·절도 및 성폭력 범죄에 대한 예방책을 고려하여야 한다.

도시 및 건축계획 전문가와 경찰이외에도 다양한 분야의 전문가 의견이 반영되어야 한다. 교통안전을 위한 교통전문가, 공동체 활성화를 위한 지역사회 및 복지 전문가 등의 의견을 수렴하여 종합적인 지역안전대책의 일환으로 CPTED 사업을 수행하여야 할 것이다.

3. 물리적 현황 분석 수행

□ 대도시 쇠퇴 상업지역의 물리적 요소 분석

범죄취약공간을 분석하기 위해 환경의 특성에 대해 대지분석(site analysis) 일명, 현장조사를 수행하고, 이전에 기본적인 대지의 현황을 분석하기 위해 통계자료나 공간자료를 활용한다. 현황분석은 다른 지역과 동일하게 조사되지만 현장조사에서는 좀 더 차별을 두고 조사가 필요하다.

특히 대도시 상업지역의 경우 거주민과 이용객 그리고 통행인이 다양하게 얹혀 있는 관계로 이들이 주로 사용하는 시설, 주 이용도로, 거주민의 통근길, 상점의 형태 및 노후도 등 조사해야 할 항목이 타 지역에 비해 방대하다. 또한 형성된지 오래된 지역이기 때문에 건축물대장과 같은 행정문서의 정보가 미비한 경우가 많아 현장조사를 통해 면밀히 살펴봐야 할 필요가 있다.

□ 입지여건 및 토지이용 현황 분석

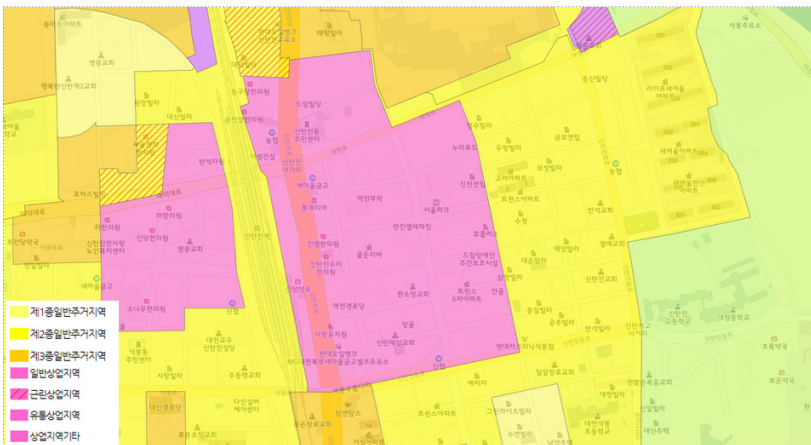
① 입지여건 분석

대도시 쇠퇴 상업지역은 역사적으로 도시 성장시기의 역사 및 중심지에 형성되어 왔다. 이에 대상지의 입지여건 분석은 지역의 특성 파악에 있어 중요한 자료가 된다. 철도역사를 중심으로 하는 교통체계의 분석, 주변 자연환경의 분석이 요구된다. 이를 통해 해당 상업지역의 방문객들이 어떠한 교통루트로 진입하는지 파악 할 수 있으며, 주요 진입로 및 출입구에 대한 영역성 강화를 통해 쇠퇴 상업지역의 정체성을 확보할 수 있기 때문이다.

② 토지이용 현황 분석

토지이용 현황 분석은 1차적으로 용도지역·지구에 대한 분석을 통해 이루어진다. 대도시 쇠퇴 상업지역의 경우 역사를 중심으로 전·후면에 위치한 상업

지역과 상업지역의 배후에 위치한 주거지역으로 구분되어 진다. 토지이용 현황 분석을 통해 상업지역과 주거지역의 경계를 명확히 하고, 현장조사를 통해 해당 경계의 구분이 어떠한 방식으로 결정되어 있는지 파악해야 한다. 만일 경계가 모호하다면 이를 명확히 구분될 수 있는 전략 및 디자인의 적용이 필요하다.



[그림 3-4] (예시) 신탄진역 인근 토지이용 현황

출처 : 브이월드 (<http://map.vworld.kr/map/maps.do#>)

□ 대도시 쇠퇴 상업지역 동선 분석

상업지역의 동선은 보행자 활동에 의해 결정된다. 일반적인 대도시 상업지역에서의 보행자 활동은 중대도시 및 중소도시에 비해 긴 것으로 파악되고 있으며, 필수적 활동(통행, 구매, 기다림)이 선택적 활동(놀이, 유희, 식사 및 음료, 운동) 및 사회적 활동(모임, 대화, 공연 및 이벤트, 흡연)에 비해 높은 것으로 나타났다.⁴⁰⁾

대도시 쇠퇴 상업지역의 동선은 주로 주도로에 있는 대중교통이용을 위한 통행이 대부분의 주간 시간대(08시~19시)에서 가장 높은 것으로 나타났으며, 점심시간대(12시~13시)에는 식당 이용을 위한 동선이동이 많은 것으로 분석된다. 이는 쇠퇴상업지역에서의 보행자 활동이 필수적 활동 중 통행에 국한되어 일어나고 있다는 의미로 해석된다.

재래시장의 경우에도 주간시간대에는 통행 및 구매의 보행자 활동이 활발하게 일어났고, 특히 물품 배송을 위한 오토바이 및 자전거의 이동이 활발하여

40) 오성훈 외(2014), 보행환경과 행태 조사 분석 보고서(II) 지방 도시 상업지역을 중심으로, 건축도시공간연구소, p.178~179.

이용객의 통행을 일정부분 방해하고 있는 것으로 나타났다. 좁은 길로 인해 통행인의 보행속도는 일반적인 도로에 비해 낮은 것으로 나타났다.

야간시간대(19시~22시)에는 상업지역을 이용하는 이용객의 동선이 급격히 감소하였고, 술집 등 주점의 이용객이 증가하였으며, 상업지역을 통한 거주지로의 귀가 활동이 주를 이루었다. 다만 주 도로 전면 공간에서는 대중교통 이용을 위한 활동이 계속하여 이루어지고 있고, 상점역시 주 도로에 면한 경우에는 늦은 시간까지 영업을 지속하고 있는 것으로 나타났다.

주 도로를 제외한 이면도로 및 주거지역에서는 야간시간대의 인구밀도가 주간시간대에 비해 급격히 떨어지는 경향을 보이고 있고, 주거지역의 밀도는 귀가동선을 제외하고는 거의 발생하지 않는 것으로 파악된다.

□ 대도시 쇠퇴 상업지역 도로형태 및 건축물 현황 파악

① 도로형태 분석

도로형태의 분석에 있어 선행되어야 하는 것은 상업지역 및 배후 주거지역의 이용객과 거주민이 주로 이용하는 도로의 현황을 파악하는 것이다. 일반적으로 상업지역은 왕복 4차선 이상의 도로와 면해 있고 해당 도로에 열차 및 버스 등 대중교통수단의 정류장이 위치하고 있다. 또한 해당 주 도로는 주간 시간에는 대중교통을 이용하는 사람들과 상업지역을 방문하는 사람들로 인해 인구 밀집도가 높아지는 경향이 있다.

반면 쇠퇴 상업지역 내부의 간선도로는 주·야간의 인구 밀집도가 낮은 경우가 많으며, 보차 혼용도로 및 불법 주정차로 인해 통행인의 교통안전이 위협 받는 상황이 발생하고 있다. 또한 주거지의 도로는 불법 쓰레기 투기와 빈집 등으로 인해 환경정비가 되지 않아 통행인의 범죄불안감을 증폭시키기도 한다.

상기에 언급하다 시피 도로형태의 분석에 있어 가장 중요한 것은 해당 도로의 체계와 동선분석을 통한 인구 밀집도를 결합하여 주 이용도로와 보조 도로를 구분하고, 각각의 도로에 맞는 형태의 현재 상태가 어떠한지 파악하는 것이 필요하다.



[그림 3-5] (예시) 신탄진역 앞 상업지역 및 배후주거지 도로현황
출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.59

② 건축물 현황 파악

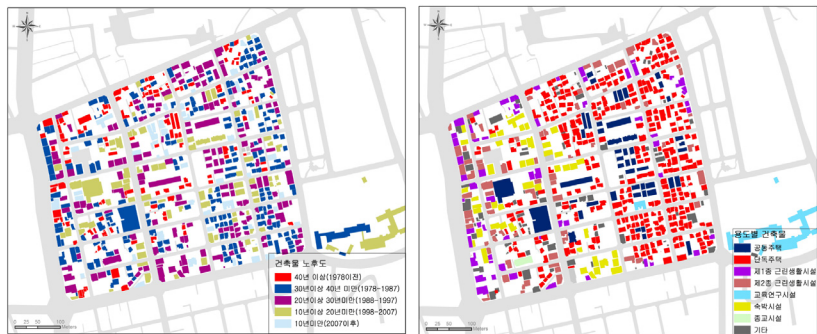
대도시 쇠퇴 상업지역 건축물의 현황파악은 건축물 노후도 측정과 건축물 용도에 따른 배치 현황을 파악하는 것이 필요하다. 일반적인 대도시 쇠퇴 상업지역에서 상업구역의 건축물은 연수가 오래되었음에도 불구하고 2층이하의 용적률이 낮은 건축물은 개축·증축 및 철거 후 신축등의 건축물이 있어 주거지역에 비해 노후도가 높지 않은 경향이 있다. 다만 한 블록의 내부에 있는 건축물의 경우 노후도가 높고, 대형 상업건물은 리모델링 및 철거 후 신축이 어려워 오래된 건물이 많다.

배후 주거지역은 거주민이 오랜 기간동안 거주하고 있거나, 아님 타 지역으로 이동하여 남은 공·폐가가 많아 상업공간에 비해 건축물의 노후도가 높은 경향을 보이고 있다. 특히 공·폐가는 관리가 되지 않아 지역의 대표적인 범죄유발 환경요인으로 꼽히고 있기 때문에 이를 개선할 수 있는 대책이 필요하다.

건축물 용도 분석이 중요한 이유는 쇠퇴 상업지역의 경우 상업공간과 주거공간의 경계가 명확하지 않기 때문이다. 쇠퇴 상업지역의 건물은 주로 제1종

및 제2종 근린생활시설로 분류되며, 이러한 경우 주 도로와 면한 상가를 제외하고는 2층 또는 3층에 주거가 마련되어 있는 경우가 많다. 주거지역에 위치한 주택들은 타 공간에 비해 단독주택의 비율이 높으며, 일부 다세대·다가구 주택이 신축된 경우가 많다.

상업지역과 주거지역의 구분하고 영역성을 강화하기 위해서는 혼재되어 있는 건축물의 용도를 명확히 구분하여 경계를 확정하는 것이 필요하다. 이를 통해 범죄자가 상업지역에서 주거지역으로 침투하는 것을 방지하고, 주거지역의 환경을 개선하여 거주민들은 주거지역 진입시 안정감을 느낄 수 있도록 하여야 한다.



[그림 3-6] (예시) 신탄진역 앞 상업지역 건축물 노후도 및 용도별 분포

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.60-61

4. 범죄 현황 분석 수행

□ 대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄현황 분석

범죄예방환경설계는 중점 범죄유형을 파악하고 이에 대한 전략디자인을 적용한다. 주요범죄, 범죄불안감, 범죄 유형, 범죄발생공간 등을 분석한다. 주요 5대범죄(살인, 강도, 강간, 절도, 폭력)의 범죄 발생 현황을 살펴보고, 10년간의 범죄발생 추이를 분석한다. 이를 대상지역 행동동 및 행정시와 비교하여 타 지역에 비해 높은 비율을 차지하고 있는 범죄유형을 분석해 내고, 이를 시간 및 발생공간별로 구분하여 분석한다.

범죄데이터를 구하기 어려운 경우에는 대략적인 범죄분석을 위해 행정안전부에서 제공하는 생활안전지도를 이용한다. 생활안전지도를 통해 각 범죄의

발생장소를 유추할 수 있으며, 이를 상업지역 업종과 비교하면 장소가 특정된다. 이러한 장소를 중심으로 범죄예방 대책을 수립할 수 있다.



[그림 3-기] (예시) 신탄진동 범죄별 발생지역 생활안전지도
출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.71

대도시 쇠퇴 상업지역은 주취자들이 많아 잦은 폭력범죄가 발생하고, 이는 주민불안감의 주요 요인이므로 이를 줄이기 위한 방안으로 전략을 도출하기 위해서 해당 특성을 고려한 분석이 필요하다. 대도시 쇠퇴 상업지역의 경우 폭력범죄는 상업지역의 노상에서 주로 주취폭력 형태로 발생하고 있으며, 절도는 상업지대 인근 노상, 모델 주변에서의 소매치기, 저층 주거지에서의 침입범죄가 주를 이루고 있다.

다만 이는 상업지의 성격 및 물리적 형태, 인구현황 등에 따라 달리 나타나기 때문에 지역의 범죄데이터를 수집하여 분석하는 것이 정확하다. 또한 지역 경찰 및 CPO와의 인터뷰를 통해 해당 지역 범죄자의 범죄수법에 대한 분석을 수행하는 것이 중요하다.

□ 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄불안감 분석

대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄불안감 분석은 크게 3개 그룹의 범죄불안감을 분석하는 것이 필요하다. 첫 번째 그룹은 상인이다. 상인은 그들을 대상으로 한 절도, 야간점포 침입, 주취자 폭력 범죄에 대한 두려움이 높은 그룹이다. 두 번째 그룹은 거주민이다. 거주민들은 침입, 강간, 폭력 등에 대한 범죄 두려움이 높다. 마지막 그룹은 방문객 이다. 방문객은 소매치기 등의 노상절도, 주취폭력 등에 대한 두려움이 높다.

이러한 범죄불안감은 설문조사를 수행하여 면밀히 파악하여야 한다. 설문조사는 크게 이웃관계 및 동네사람에 대한 인식, 지역환경에 대한 인식, 범죄에 대한 두려움, 범죄피해경험, 지역의 경찰활동, 범죄예방을 위한 조치 및 활동 등의 내용을 포함하고 있으며, 지역의 상권 특성에 따라 지역환경에 대한 인식 부분에서 좀 더 면밀한 설문이 필요하다.

[표 3-2] (예시) 주민 설문조사 항목 및 내용

구분	설문내용
선정질문	성별/나이/거주기간/가족 구성원 수/거주지 주소(읍/면/리)
Part 1. 이웃관계 및 동네사람에 대한 인식	현재 거주하고 있는 지역의 사람들에 대한 인식 주변 위험 및 위급한 상황 발생 시 응답자 본인과 동네 사람들의 개입여부 - 동네에 불량스럽게 보이는 학생들이 모여서 담배를 피우거나 시끄럽게 함 - 집 앞에서 누군가가 괴롭힘을 당하거나 맞고 있음
Part 2. 지역환경에 대한 인식	거주하고 있는 지역에 대한 만족도 거주하고 있는 지역의 생활환경 및 주변에 대한 만족도 거주하고 있는 동네의 범죄를 유발하는 심각한 환경이나 시설
Part 3. 범죄에 대한 두려움	거주하고 있는 지역의 범죄안전에 대한 인식 범죄두려움을 느끼는 장소 및 상황
Part 4. 범죄피해경험	1년 이내 거주하는 지역에서의 범죄 및 재산 피해 경험여부 1년 이내 거주하는 지역에서의 재산피해 경험여부
Part 5. 지역의 경찰활동	현재 살고 있는 지역에서의 경찰관과 접촉한 경험 현재 지역에 거주한 이후 경찰서나 지구대에 신고한 경험여부
Part 6. 범죄예방을 위한 조치 및 활동	동네를 안전하게 만들기 위한 여러 대책 중 우선순위 - 지역주민의 자율방범활동 강화 - 범죄예방을 위한 교육 및 참여 프로그램 운영 - 길거리를 단정하고 깨끗하게 유지 등
응답자 정보	거주하고 있는 주택의 형태/소유형태/결혼여부 및 결혼상태/최종학력/월평균 소득 등

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.87

5. 공간 분석 수행

□ 공간적 분석(WVAE, VGA, GIS)

CPTED 계획을 위해서는 통계자료를 활용한 분석뿐만 아니라 공간 자체에 대한 분석이 필요하며, 이를 위해 본 가이드라인에서는 WVAE, VGA, GIS 사용을 권장한다.

WVAE 모델은 인간 시지각 개념을 기반으로 만든 모델이며, VGA 모델은 특정 영역에 대한 통합을 기반으로 활동의 활성화 측면을 파악할 수 있는 모델이다.

이러한 WVAE 및 VGA 분석을 통해 사각지대, 활동이 적어 시각적 노출이 적은 곳 등을 범죄취약공간을 구분할 수 있다. 또한 GIS분석을 통해 CCTV와 조명시설의 가시거리 등을 공간상으로 분석하여 사각지대 및 어두운 공간을 파악할 수 있다.

□ WVAE, VGA 분석 (추후보완)

WLVAE 및 VGA는 ① 자료구축(기초도면 작성 및 격자점 배열), ② 분석수행, ③ 결과출력 및 해석 순으로 진행된다. WLVAE는 분석을 위해서는 분석 소프트웨어에 대한 이해와 해석의 전문성이 필요하므로 전문기관에서 분석과 해석을 하는 것을 권장한다.

대도시 쇠퇴 상업지역의 공간적 분석을 함에 있어 쇠퇴 상업지역의 경우 유의해야할 점이 있다. 쇠퇴 상업지역 및 재래시장은 공간 구조상 시야 확보 및 접근이 어렵다는 점을 들어 경계부분에 barrier설정이 필요하다. 특히 상업지와 배후 거주지의 영역성이 불분명하다는 점, 2층 이상의 건축물이 다수 분포하고 있다는 점, 좁고 미로 같은 골목길로 많아 사각지대가 형성된다는 점 등은 barrier 설정시 앞서 언급한 환경을 고려하여 분석을 시행할 필요가 있다.



[그림 3-8] (예시) 시각적 접근성(VA) 분석결과 [그림 3-9] (예시) 시각적 노출(VE) 분석결과
출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.84

□ 방법시설물 분석

도농복합지역 내 기존에 설치된 CCTV와 보안등·가로등에 대해 GIS 분석을 실시하여 범죄취약공간을 분석해야 한다. CCTV 현황 분석 시 설치 위치, 개수, 감시범위를 조사하여 사각지대를 분석할 수 있다. 또한 CCTV의 성능을 파악하여 범죄취약공간을 분석할 수 있다. 대도시 쇠퇴 상업지역은 야간 활동 인구가 적고, 좁은 골목길의 경우 밤에 불빛이 거의 없기 때문에 CCTV 현황 분석 시 야간에도 인물 구분이 가능한지 파악해야 한다.

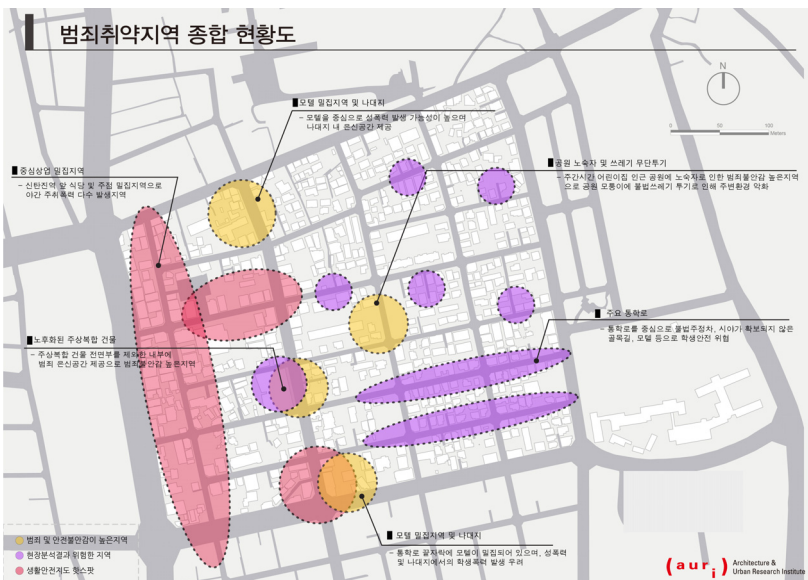
또한 배후 및 시장 내부 주거지의 사생활 보호를 위해 보안등 및 가로등 현황 분석 시 조도와 빛의 방향, 거리를 유의해서 조사해야 한다.



[그림 3-10] (예시) CCTV 감시범위 분석 [그림 3-11] (예시) 가로등 범위 분석
출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.86

□ 범죄취약지역 종합 분석

상기에서 명시된 공간분석, 물리적 환경분석, 범죄현황 분석을 바탕으로 범죄취약지역 현황도를 작성한다. 범죄취약지역 현황도는 크게 ‘범죄 및 안전 불안감이 높은 지역’, ‘현장분석결과 위험한 지역’, ‘생활안전지도 핫스팟’으로 구분하며 각 지역에 대한 면밀한 분석이 수반되어야 한다.



[그림 3-12] (예시) 신탄진동 대상지 범죄취약지역 현황도

출처 : 손동필 외(2017), 대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계, p.99



대도시 쇠퇴
상업지역의
범죄예방
환경설계
가이드라인



제4장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 주요 원리

1. 범죄예방환경설계의 기본 개념
2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED의 5대 원리 적용

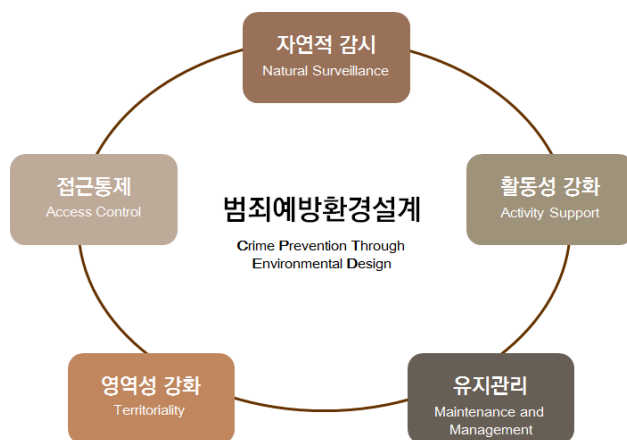
제4장 대도시 쇠퇴 상업지역 범죄예방환경설계의 주요원리

1. 범죄예방환경설계의 기본 개념 | 2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED의 5대 원리 적용

1. 범죄예방환경설계의 기본 개념

범죄예방환경설계(CPTED)는 건축설계나 도시계획 등에서 방어적 디자인과 적절한 관리를 통해 근본적으로 범죄의 발생 기회를 줄이는 것을 말한다. CPTED의 목적은 범죄를 예방하여 범죄에 대한 두려움을 감소시켜 궁극적으로 삶의 질을 향상시키는 것에 있다.

이러한 범죄예방환경설계의 기본원리로는 자연적 감시(Natural Surveillance), 접근통제(Access Control), 영역성 강화(Territoriality), 활동성 강화(Activity Support), 유지관리(Maintenance and Management)로 구분할 수 있다.



[그림 4-1] 범죄예방환경설계(CPTED) 기본원리

출처 : 손동필 외(2016), 「도농복합지역의 범죄예방환경설계 가이드라인」 건축도시공간연구소, p.35

각각의 기본원리에 대한 자세한 설명은 유광흠 외 7인(2015), “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북” 제1장을 참조하였다.

1) 자연적 감시(Natural Surveillance)

자연적 감시는 관찰을 통해 침입자를 지속적으로 감시하는 것을 말한다. 감시의 원리는 공간 및 시설배치와 디자인을 통해 이루어진다. 이러한 시설배치와 디자인을 통해 잠재적인 범죄자와 피해자를 감시범위에 둘 수 있다.

이 원리는 범죄를 감시로 인해 실행하기 힘들다는 가정에 기초한 것이다. 즉, 범죄자에게 검거될 가능성이 높다는 인식을 심어주어 범죄를 억제시킬 수 있다는 의미이다. 한편 범죄 피해자에게는 다양한 방법의 감시를 통해 다수의 누군가가 자신을 지켜봐주고 있다는 느낌을 주어 범죄불안감을 감소시킬 수 있다.

2) 접근통제(Access Control)

자연적 접근통제는 외부인의 진출입을 차단하는 것을 말한다. 이는 범죄의 대상에 접근을 어렵게 만들어 범죄를 저지를 수 있는 기회로부터 원천봉쇄하는 설계 개념이다. 접근통제의 원리는 출입구, 울타리, 조경, 조명 등의 시설물을 적절히 배치하여 사람들의 접근 또는 출입을 통제하는 것이다.

이러한 자연적 접근통제에는 조직적 통제, 기계적 통제, 자연적 통제로 구분할 수 있다. 조직적 통제란 경비원에 의한 통제를 의미하며, 기계적 통제는 잠금장치나 보안시설을 이용한 통제로 설명할 수 있다. 자연적 통제는 공간의 배치 변경이나 출입구 디자인의 개선을 통해 동선을 지정된 경로로 유도하는 것을 의미하며, 해외의 경우 쿨데삭(cul-de-sac)의 구조를 들 수 있다.

3) 영역성 강화(Territoriality)

영역성은 지역주민들의 영토적 소속감을 말한다. 이것의 의미는 지역 또는 마을주민들이 그들 영역의 일정공간을 사용하고 점유함으로써 영역을 구축하고 존중해 주는 마음을 가지고 있다는 뜻이다.

영역성은 대지의 경계를 통해 공적공간과 사적공간을 구별할 수 있다. 이를 위해 울타리, 도로포장, 정원 가꾸기, 표지판, 조경 등과 같이 물리적 환경조성을 통한 소유권을 가시적으로 표현한다. 구분을 통해 해당 영역에서 활동

하는 외부인들은 영역성에 대해 긍정하고, 통제를 받아들인다. 따라서 잠재적 범죄자는 영역성 내 범죄 실행에 대해 불안감을 느끼게 되고, 결국 범죄를 저지르고자 하는 마음이 감소하게 된다.

4) 활동성 강화(Activity Support)

활동성 강화는 사람들의 활발한 활동을 통해 자연스러운 감시를 강화하여 범죄위험을 감소시키는 것이다. 예컨대 주민들이 자연스럽게 활동할 수 있는 상황이나 환경을 조성하고, 그 장소를 사용하도록 유도하고 자극함으로써 자연적 감시기능과 영역성 강화를 자연스럽게 이끌어 내어 범죄기회를 차단하는 것을 말한다.

예컨대 사람들이 사용하지 않는 공간을 공원 또는 산책로 등의 조성을 통해 활동성을 강화하는 방안을 들 수 있다. 유의할 점은 어느 특정 계층의 사람들이 사용하는 것보다는 다양한 계층의 사람들이 사용할 수 있도록 놀이 및 휴게시설을 계획하도록 한다는 것이다.

5) 유지관리(Maintenance and Management)

유지관리는 ‘깨어진 창문이론(Broken Window Theory)’⁴¹⁾에서 나온 개념으로 지역 내부의 건축물 및 기반시설 등이 지속적인 관리를 통하여 그 기능을 온전히 하는 상태를 유지하게 하는 것이다.

이는 주민들로 하여금 주변 환경에 대한 소유권 인식 및 책임의식 등을 통해 주변에 대한 관심과 준법의식을 고취시켜 사용자 참여에 기반을 둔 개념이다. 이를 강화시키기 위해서는 지역이 주민들에 의해서 잘 관리되고 있음을 인식시킬 수 있도록 공간 및 시설을 정비하고, 올바르게 이용할 수 있도록 하여야 한다.

이상의 이론을 바탕으로 CPTED는 실천전략을 위해 상기에 언급된 5가지의 범주로 정리할 수 있다. 이러한 CPTED의 원리 적용 시 가장 우선되어야 할 것은 지역적 특징과 범죄유형을 분석하여 반영하는 것이다. 따라서 대도시 쇠퇴 상업지역에 적합한 CPTED사업 적용을 위해선 5가지의 CPTED원리를 수정·적용할 필요가 있다.

41) 깨어진 창문이론(Broken Windows Theory)은 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지 켈링이 1982년 3월에 공동 발표한 깨진 유리창이라는 글에 소개된 사회 무질서에 관한 이론이다. 깨진 유리창 하나를 방치해 두며, 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작한다는 이론으로, 사소한 무질서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다는 의미를 담고 있다.

2. 대도시 쇠퇴 상업지역 CPTED의 5대 원리 적용

본 가이드라인의 대상인 대도시 쇠퇴 상업지역 및 재래시장은 도시의 확장에 의해 자연스럽게 쇠퇴된 곳이다. 주로 교통의 요충지에 있어 주간 유동인구가 많지만, 야간의 유동인구는 적고, 배후 주거지의 인구 감소와 고령화가 진행되고 있는 지역이다.

기존 상인 및 거주민이 이주하고 쇠퇴로 인한 낮은 임대료로 인해 저소득층 및 생계형 자영업자가 현재는 주민 인구 구성층이다. 이러한 인구 구조를 및 유동인구의 행동동선을 분석하여 이들의 일상활동을 살펴보고, 이에 맞는 CPTED 전략을 구상해야 한다.

주간시간대의 유동인구는 주로 대중교통 이용을 위한 인구 및 해당 상권을 이용하는 인구가 대다수를 차지한다. 이들은 쇠퇴 상업지역의 전면상권을 주로 이용하고 있으며, 이면도로에 위치한 상권의 이용은 저조한 편이다. 야간에는 전면상권 및 일부 이면상권에 위치한 음식점 및 유흥업소를 통해 음주를 하는 계층이 많이 해당지역을 방문한다. 이로 인해 주취폭력이 다수 발생하고 있다.

특히 야간시간대의 배후 주거지 거주민은 이러한 상업지역을 통과하여 집으로 귀가하는 경우가 많다. 재래시장의 경우에도 야간에는 일찍 영업을 종료하기 때문에 낮과 밤의 인구밀도에 상당한 차이를 보이고 있으며, 역시 유동인구가 거의 없는 재래시장을 통과하여 집으로 귀가하는 거주민들이 일부 존재하고 있다.

대도시 쇠퇴 상업지역의 범죄유형 분석 결과 원도심 쇠퇴 상업지역과 쇠퇴 재래시장의 범죄는 주로 폭력, 성폭력, 절도 등이 발생하였으며, 특히 노후 재래시장의 경우 방화범죄가 일부 발생하는 특성을 확인할 수 있다. 다만 범죄불안감 측면에서 차이점이 있는데, 두 개 지역 모두 야간 유동인구의 감소 및 빈 점포로 인한 범죄불안감이 공통점이지만, 재래시장의 경우 시장 활성화 사업으로 조성된 개방되지 못한 공간구조에서 오는 범죄불안감이 높은 것으로 분석되었다.

이에 해당지역 상인과 거주민의 일상활동에 대한 분석과, 원도심 쇠퇴 상업

지역과 노후 재래시장의 공간특성에 기반하여 기존 CPTED 5대 원리 지역 특성에 맞게 변형하고 이에 맞는 범죄예방 전략을 구분하여 도출하였다.

1) 자연적 감시(Natural Surveillance)

중점요소 : 상권 활성화를 통한 유동인구 유입, 빈 점포 대한 감시효과, 야간 중점 통행로 조성, 개별 상업지역 별 감시활동 차별화

범죄행위를 목격하는 사람의 시선과 여러 방향에서 범죄를 목격하는 빈도가 높아질수록 범죄행위에 대응하는 기회가 증대한다. 따라서 범죄행위 목격기회를 증대시키는 전략으로 가시성을 높이기 위해 노후 가로등의 조도를 개선하고 예비 범죄자 은폐 가능 장소를 제동하는 범죄예방 기법이 주로 이용되고 있다. 이외에도 감시기회를 늘리는 방안으로 보행자 교통량 및 지역주민의 활동 증대 등을 들 수 있다.

‘자연적 감시’를 위한 기본적인 전제는 우선 잠재적 범죄자를 감시하는 사람의 ‘눈(eyes on the street)’이 많다는 것에 기인한다. 많은 ‘눈’이 있어야 낮은 행동을 하는 이를 주시하며, 범죄행위가 발생할 경우에도 신속히 발견될 확률이 높기 때문이다.

그렇다면 대도시 쇠퇴 상업지역 및 노후 재래시장에서 사람의 눈을 증대시키는 방법은 무엇일까? 일반적으로 활성화된 상업지역의 경우 높은 유동인구 및 상점에서 영업하는 상인들로 인해 높은 자연적 감시 효과를 보유하고 있다. 그러나 대도시 쇠퇴 상업지역 및 노후 재래시장의 자연적 감시는 야간에 그 효과가 급속히 감소한다.

첫 번째 이유는 **적은 거주인구, 영업종료 상점 그리고 배후 주거지로의 이동을 제외한 유동인구의 감소**다. 대도시 쇠퇴 상업지역의 경우 대도시라는 특성상 주간에는 일정수준의 유동인구가 발생하고 있으나 활성화된 지역에 비하면 야간의 유동인구 수는 무척이나 낮아진다. 또한 일반적으로 재래시장의 경우 상인들은 오후 8시 이후에는 영업을 종료하게 된다.

두 번째 이유는 **자연적 감시효과가 빈 점포에는 적용되지 않는 것이다**. 대전시 신탄진동쇠퇴 상업지역을 예로 들면, 70년대 건축된 대형 노후 주상복합 건물의 내부는 입점 되어 있는 점포가 없어 주야간 범죄자의 은신공간 및

폭력의 장소로 활용되고 있다. 일반 상업지역 및 재래시장의 빈 점포 역시 관리되지 않은 출입시설과 내부를 확인할 수 없는 불투명한 유리 또는 고장 난 셔터로 인해 내부에서 범죄행위가 발생해도 이를 인지할 수 있는 방법이 없다.

세 번째 이유는 토지구획정리사업 이전에 조성된 상업지역의 경우 **좁은 골목길, 막힌 도로 및 미로 같은 통행로로 인하여 자연적 감시 범위가 한정적이라는 것이다**. 특히 노후 재래시장 경우 소규모 점포의 난립, 방향성을 알 수 없게 하는 꾸불꾸불한 길, 일률적인 점포형태, 좁은 가로 및 시야를 방해하는 적체물 등으로 인지할 수 있는 공간의 범위가 무척이나 제한된다.

위에서 언급한 자연적 감시 제한 요소를 경감하고 효과를 높이기 위해서는 **기계적 접근법과 더불어 지역상인 커뮤니티를 활성화하는 방안**이 필요하다. 야간시간대 상업지역의 활성화는 자연적 감시효과를 높일 수 있는 가장 중요한 방향이다. 다만 상권 활성화는 지역에 대한 종합적인 대책이 필요하다는 점에서 장기적 관점에 따른 전략이 필요하다.

우선적으로 쇠퇴 상업지역의 자연적 감시효과를 높이기 위해서는 **빈 점포에 대한 감시효과를 극대화하는 것이 효과적**이다. 사람들이 다니지 않는 대형 상업건물 내부는 CCTV, 반사경, 조명설치와 같은 기계적 감시기법을 도입하는 것이 알맞다. 이는 범죄를 예방하는 효과와 더불어 대형 노후 상업건물로 인한 주변상인들의 범죄불안감을 경감시키는 효과도 있다.

또한 소규모 점포의 경우 내부가 보일 수 있도록 **파손된 셔터를 철거하고, 불투명으로 된 유리는 제거하거나 교체**해야 한다. 야간에 빈 점포의 내부를 밝힐 수 있는 조명을 설치하여 내부의 감시효과를 높임과 동시에 해당 조명으로 점포 외부도 밝힐 수 있는 효과가 있다.

공간구조상으로 자연적 감시효과가 떨어지는 통행로의 경우 **야간 유도 통행로를 설정**하여 주 통행로에 대한 자연적 감시효과는 높이고 통행량이 적은 길은 통제하는 것이 바람직하다. 실질적으로 모든 길에 대한 유동인구 상승 및 기계적 설치를 통한 감시효과를 높이는 것이 불가능하므로 **중점구역 또는 길에 대한 감시효과를 높이는 방향으로 범죄예방 전략을 수립**해야 한다.

자연적 감시효과를 높이기 위한 야간 순찰 활동은 원도심 쇠퇴 상업지역과 노후 재래시장에 대한 접근법이 다르다. 원도심 쇠퇴 상업지역의 경우 대상 지역이 넓고 일정한 폭의 도로가 있어 자동차 순찰이나 자전거 순찰이 효과적이다. 다만 노후 재래시장은 도로의 폭이 매우 좁으며 격자형 길이지 아니기 때문에 도보 순찰이 더욱 효과적이다.

2) 접근통제(Access Control)

중점요소 : 노후 빈 점포(대형상업건물, 소규모 점포 달리해서), 주요이동경로를 제외한 타 통행로, 주거지로의 이동, 영업 중 상가건물의 Target Hardening, 비상벨 설치를 통한 범죄자 인식 접근통제

국내외에서 가장 효과적이고 직관적인 범죄예방 방법은 접근통제(Target Harding)라는 것은 명확하다. 이에 해외에서는 접근통제 전략을 우선적으로 실행하며, 타 전략은 이를 보조하는 방식으로 진행되는 경향을 보이고 있다. CPTED가 설정하는 범죄자란 이성적인 범죄자이고, 이러한 범죄자는 가장 빠른 시간 안에 범죄를 저지르고자 한다. 이때 범죄자가 범죄피해자(Target)까지 접근하는 동선에 있어 여러 단계를 거치게 된다면 범죄자는 중도에 포기하게 된다.

일반적인 접근통제 방식은 출입통제장치, 방범창 및 경보장치 등의 보안설비가 있으며, 범죄자를 한정된 공간이나 경로를 통하게 하여 범죄행위가 가능할 것이라는 믿음을 주고, 이에 따라 물리적 공간을 디자인하여 범죄위험부담을 높이는 전략이다.

대도시 쇠퇴 상업지역에서의 접근통제 방식의 적용대상은 크게 3가지로 나뉜다.

첫 번째 대상은 일반적으로 쇠퇴 상업지역의 중심부에 위치하고 있는 대형 노후 주상복합 건물이다. 노후 주상복합 건물의 경우 내부점포는 대부분 비어있기 때문에 내부로의 접근을 차단하는 기법이 필요하며, 잠재적 범죄자는 은신공간으로 활용될 수 있기에 내부 상황을 간접적으로 외부에 알릴 수 있는 장치가 필요하다. 이는 해당 공간에 은닉하고자 하는 범죄자의 심리적 접근통제 전략으로 이해될 수 있다.

두 번째 대상은 **일반적인 소규모 빈 점포 공간**이다. 노후 재래시장 및 상업지역의 내부 상가의 특징 중 하나는 영업 중인 상점과 빈 점포가 하나의 공간안에 있다는 것이다. 이에 빈 점포의 접근통제 전략이 일반적인 쇠퇴 상업지역에서의 범죄예방을 위해 중요하다고 할 수 있다. 빈 점포는 야간에 범죄장소로 활용되거나 또는 범죄자 은닉공간으로 활용되기도 하며, 야간 통행자에게는 범죄불안감을 증폭시키는 공간으로 인식되고 있기 때문이다. **빈 점포에는 철저하게 출입통제장치를 설치하고, 위급한 상황에 대비한 비상벨을 설치하여 범죄자가 원천적으로 접근할 수 없도록 하는 동시에 통행자에게는 해당 공간이 안전하다는 인식을 심어주어야 한다.**

세 번째 대상은 **쇠퇴 상업지역 내부 또는 인접하여 위치하고 있는 주거지역**이다. 상업지역과 주거지역의 경계가 모호한 공간 특성으로 인해 상업지역에서 범죄를 저지른 범죄자가 주거지역으로 도주하여 2차 범죄를 저지를 확률이 높기 때문에 주거지 침입 범죄를 막는 접근통제 전략이 필요하다. **상업공간에서 주거공간으로 이동하는 경로의 통제, 낮은 창문 및 노후화된 출입문에 대한 잠금장치 설치를 통한 접근통제 강화전략이 필요하다.**

3) 영역성 강화(Territoriality)

중점요소 : 상업지역과 주거지역의 영역성 분리(특히 주거지역 영역성을 강조하는 방향으로 또는 결절점에 영역성 강화 표시), 상업지역 진입 원하는 인구에 대한 영역성 차등화(점점 강하게), 상업지역 상징가로물 또는 안내판 등의 설치

범죄예방환경설계에서 영역성 강화란 공적공간과 사적공간의 명확한 구별이다. 또한 공적공간에서 사적공간으로 넘어가는 경계에 **준 공적공간 및 준 사적공간의 설정**이 필요하며, 이 영역을 어느 범위까지 설정하는가가 CPTED 영역성 강화 전략의 중점적인 부분이라 할 수 있다.

대도시 쇠퇴 상업지역에서의 영역의 설정에 있어 어려운 부분은 상업공간과 주거공간이 혼재되어 있거나 밀접하여 있다는 것이다. 상업공간의 영역성을 강화하면 주거공간의 영역성이 약화되고 또는 그 반대의 경우가 생기기에 때문에, **상업공간과 주거공간의 중첩부분에 준 상업 또는 준 주거 영역성을 설정하여 강화하는 것이 핵심**이라 할 수 있다.

쇠퇴 상업지역에서의 영역성 강화는 우선적으로 **상업지역과 주거지역 각각의 영역성을 분리하고 이를 강화하는 방향으로 가야한다**. 상업지역과 주거지역이 중첩하는 구간에 **영역성 분리를 의미하는 표지판 또는 스텝핑을 하거나 바닥 및 경관의 연속성을 단절하여 상업지역에서 주거지역으로 이전된다는 인식**을 심어주는 것이 필요하다. 특히 중첩구간에서는 **상업지역 보다는 주거지역의 영역성 강화에 중점**을 두고 실행하여야 하는데 이는 상업지역에서의 범죄자가 주거지역으로 이동시 심리적 부담감을 주어 2차 범죄피해를 예방하는 효과를 볼 수 있다.

또한 노후 주상복합 건물의 경우에는 **하층부의 상업공간과 상층부의 주거공간의 출입로 완전분리**를 통해 각각의 영역성을 확보하고 상가 이용객과 주거지 주민의 동선이 겹치지 않도록 해야 한다.

상업지역의 경우 내부의 영역성을 강화하는 것이 필요한데, 특히 쇠퇴 상업지역은 내부 도로가 미로 형태로 되어 있어 **유동인구가 적은 구역까지의 영역성을 강화하거나 주요 가로**의 영역성을 강화하는 전략 중에서 해당 지역의 물리적·사회적 특성과 상인들의 의견을 취합하여 영역성 강화 전략을 선택해야 할 것이다.

상업지역의 영역성 강화에 있어 고려해야 할 또 하나의 요소는 **방문객의 상업공간 진입**에 관한 것이다. 상업지역의 영역은 외부 방문객이 방문하고자 하는 상가까지 이동하는 동선을 포함하고 있으며, 이러한 영역이 **외부에서 상업지역으로 가까워질수록 강화되는** 방안으로 영역성 강화 전략을 수립하여야 한다. 그리고 **상업지역에 진입할 때는 해당지역에 도달하였다는 인식**을 줄 수 있는 상징가로물 또는 안내판을 설치하는 것이 필요하다.

4) 활동성 강화(Activity Support)

중점요소 : 상인연합회 등의 커뮤니티 강화(커뮤니티 시설 설치 등), 빈 점포 활용방안 마련, 늦은 시간까지 운영하는 노천 카페 등 운영, 야간에도 걸고 싶은 보행길 조성

CPTED에서 활동성 강화는 지역주민들이 활발하게 커뮤니티 생활을 할 수 있는 환경의 조성과 이러한 생활을 극대화하는 커뮤니티 공간의 조성을 통해 범죄기회를 원천적으로 차단하는 것을 의미한다.

지역주민들의 커뮤니티 활동의 활성화는 우선적으로 해당 지역의 커뮤니티 조직 구성이 필요하며, 특히 쇠퇴 상업지역의 경우 이러한 커뮤니티 조직 구성은 필수적이다. 상업지역의 상인들은 주거지역의 주민들이 가지고 있는 공동체 의식과는 다른 서로의 이해관계가 더욱 중요하다. 이러한 이해관계를 위해 일반적으로 상인연합회를 구성하는 경우가 다수이며, 이러한 상인연합회를 중심으로 지역의 상점을 활성화하는 방안을 논의하고 유동인구 증대를 위한 의견을 교환하고 있다. 그렇기 때문에 상인연합회를 위한 커뮤니티 시설을 설치하여 해당 조직의 활동을 활성화 시켜야 한다.

상인연합회의 활성화는 상업지역을 중심으로 하는 축제 등을 기획하거나, 국가 및 지자체에서 쇠퇴 상업지역 활성화를 위한 정책 및 사업 추진의 구심체 역할을 할 수 있고, 주변 지역 주민들과의 갈등 관계를 낮출 수 있는 방안이기에 중요하다고 할 수 있다.

쇠퇴 상업지역의 활동의 활성화를 위한 공간의 형성을 위해서는 빈 점포를 활용한 전략이 필요하다. 빈 점포 자체가 쇠퇴 상업지역의 활동을 제약하는 요인이 되고 있기는 하지만, 활동을 활성화시키기 위한 좋은 전략 거점 역할을 할 수도 있다. 일부 지자체의 경우에는 이러한 빈 점포를 예술가들의 창작 공간이나, 청년 창업몰로 활용하여 해당 지역을 활성화 시키는 사례가 많이 있으며, 현재는 활성화된 공간의 지속가능성을 어떻게 유지하느냐가 고민이 되고 있는 실정이다.

대도시 쇠퇴 상업지역의 활성화는 야간시간대 까지 유동인구를 끌어들이 수 있느냐가 결정한다. 주간시간대의 방문객과 야간시간대의 방문객에 대한 특성을 파악하여 야간시간대 방문객을 끌어들이 수 있는 유인전략을 마련해야 한다. 이를 위해 그라운드 레벨에 위치한 상점을 중심으로 늦은 시간까지 운영하는 음식점 또는 노천 카페 등을 운영하는 방안이 있을 수 있다. 또한 좁은 가로 공간을 개선하여 주야간 방문객이 편하며 안심하고 걸을 수 있는 보행길 및 특히 야간에 천천히 걸으면서 주변 상가지역을 즐길 수 있는 가로 조성이 필요하다.

5) 유지관리(Maintenance and Management)

중점요소 : 빈 점포 관리(셔터, 출입문, 대형상업건물 내부공간), 아무렇게나 적체되어 있는 상인 물건, 클린하우스 설치를 통한 쓰레기 문제 해결, 방화범죄를 막기 위한 소화기 및 방화 알람시스템

정비되지 않고 난잡한 환경은 주민들의 정서적 안정감을 해치는 동시에 범죄자의 범행을 유발할 확률이 높다는 것은 깨진 유리창 이론(Broken Window Theory)으로 이미 증명되었다. 때문에 지역의 환경을 정비하고 지속적으로 관리하여야만 범죄자의 심리적 부담감 증대와 범죄불안감 감소 효과를 동시에 거둘 수 있다. 이에 위에서 언급한 CPTED의 원리인 자연적 감시, 접근통제, 영역성 강화 및 활동성 강화의 전략을 지속시키는 것을 중점으로 공간 환경 관리 전략이 필요하다.

대도시 쇠퇴 상업지역의 유지관리 전략의 핵심 역시 빈 점포 관리에 있다. 방치된 빈 점포의 셔터, 출입문, 전등 및 정리되지 않은 점포의 내부 청소 등 점포를 관리하지 않으면 주변지역으로 그 영향이 미칠 수 있다. 특히 빈 점포의 유리창이 각종 광고물 또는 불투명으로 인해 내부가 확인되지 않는 경우가 많기 때문에 이들 **광고물 제거 및 투명한 유리로의 교체**를 통해 **내부를 확인** 할 수 있도록 해야 한다.

또한 쇠퇴 상업지역은 가로가 좁고 개별 상점들의 면적이 넓지 않기 때문에 상가 물건들이 주변에 아무렇게나 방치되는 경향이 있다. 이를 방지하기 위해 **상인 공동창고를 조성하여 적체 물건을 정비하거나, 선반 등을 통해 물건을 정리하여 가로를 막지 않도록 하여 쾌적한 가로환경을 조성하는 것**이 필요하다.

재래시장에서 나오는 쓰레기 및 시장 내 음식점에서 나오는 쓰레기는 악취를 유발하는 주요 요인이다. 이를 방지하고 환경을 쾌적하게 유지하기 위해서는 **상업지역 주변에 클린하우스를 설치하여 쓰레기를 관리**하여야 한다. 클린하우스 설치 시에는 인근 주거지역 주민들이 **공동으로 사용할 수 있도록** 조성하여 상업지역 및 주거지역의 쓰레기 문제를 해결하도록 하는 방안을 마련한다.

마지막으로 대구 서문시장('16.11.30), 대전 중앙시장('17.08.09), 의정부 제일시장('18.01.23)의 화재에서 보듯이 노후 재래시장은 화재에 취약한

구조를 가지고 있으며, 화재 발생 시 인명 및 재산피해가 타 화재사건에 비해
서 크다. 이를 방지하기 위해 **소화기 및 방화 알림시스템 등의 화재 예방 시
설을 설치하여 방화범죄를 예방하는 것이 필요하다.**



대도시 쇠퇴
상업지역의
범죄예방
환경설계
가이드라인



제5장 계획요소기준별 가이드라인

1. 건축물 계획
2. 공용시설 계획
3. 교통 계획
4. 안내 및 방법시설물 계획
5. 프로그램 계획

제5장 계획요소기준별 가이드라인

1. 건축물 계획 | 2. 공용시설 계획 | 3. 교통 계획 | 4. 프로그램 계획

본 보고서는 “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북”의 후속 보고서로서 계획요소기준 지침 및 해설은 “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북”의 제4장⁴²⁾을 참조하였다. “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북” 제4장은 중앙정부, 지방자치단체, 공공기관 등의 CPTED 가이드라인을 건축도시 분야의 계획요소별로 정리하였다.

건축도시 분야의 계획요소는 건축물계획, 도로계획, 조경계획, 안내시설계획, 조명시설계획, 공용시설계획, 용도 및 배치계획, 주차장계획으로 구성된다. 각 계획들은 범죄예방 실천전략을 기준으로 정리되어 있다. 통상적으로 적용할 수 있는 CPTED 지침이 작성되어 있어 일반적인 CPTED 가이드라인이 필요할 경우 “실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북” 보고서를 참조하는 것을 권장한다.

[표 5-1] 건축도시 계획요소 기준에 따른 범죄예방 실천전략

계획요소	범죄예방 실천전략
건축물계획	자연적감시, 영역성, 접근통제, 활성화지원
도로계획	자연적감시, 영역성
조경계획	자연적감시, 접근성
안내시설계획	자연적감시, 영역성, 명료성
조명시설계획	자연적감시
공용시설계획	자연적감시, 명료성, 유지관리, 활성화지원
용도 및 배치계획	자연적감시, 영역성, 접근통제, 활성화지원
주차장계획	자연적감시, 접근금지, 명료성

출처: 유광흠 외 7인(2015), 「실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북」, 국토교통부·법무부·건축도시공간연구소, p.80

42) 유광흠 외 7인(2015), 「실무자를 위한 범죄예방 환경설계 가이드북」, 국토교통부·법무부·건축도시공간연구소, pp.80-171

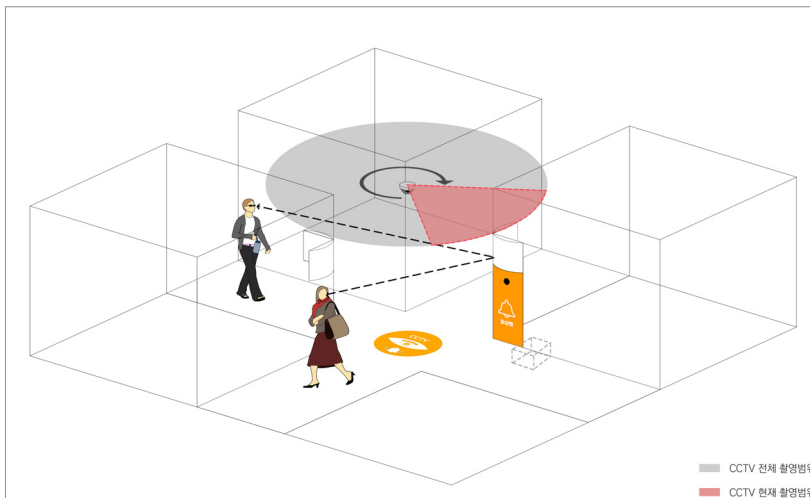
1. 건축물 계획

1) 노후 주상복합 건물

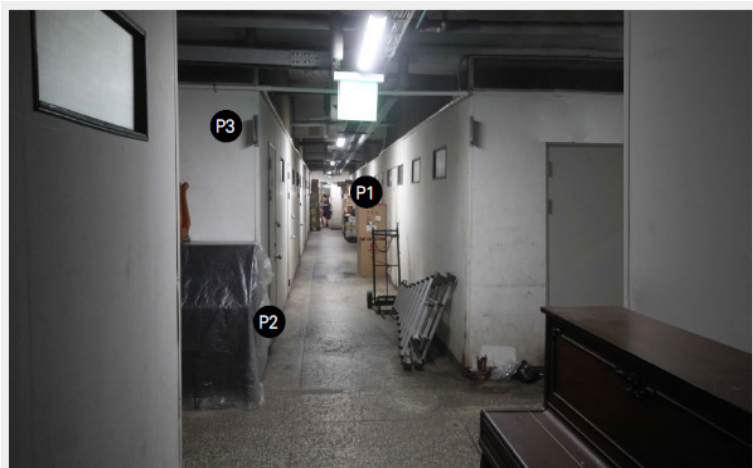
노후 주상복합 건물 내부의 빈 점포는 주야간 범죄자 은신 공간 형성 및 청소년 폭행 장소로 활용될 수 있다.

쇠퇴 상업지역 내 대형 노후 주상복합 건물의 경우 상업기능의 쇠퇴로 인해 건물 전면부를 제외하고 내부 대부분의 점포가 빈 점포로 남겨져 있는 경우가 대다수이다. 이러한 빈 점포는 주야간 범죄자 은신 공간을 형성하고, 청소년 폭행 장소로 활용되고 있다. 반면 상층부의 주거시설에는 낮은 임대료로 인해 범죄위험이 있음에도 불구하고 저소득층이 거주하고 있는 경우가 많다.

이에 노후 대형 주상복합 건물에 대한 CPTED는 우선적으로 내부 빈 점포에 대한 접근통제를 위한 출입통제시설 설치, 감시효과의 강화를 위한 내부 결절점 반사경 설치 및 출입구와 주요 통행로에 CCTV와 보안등을 설치한다.

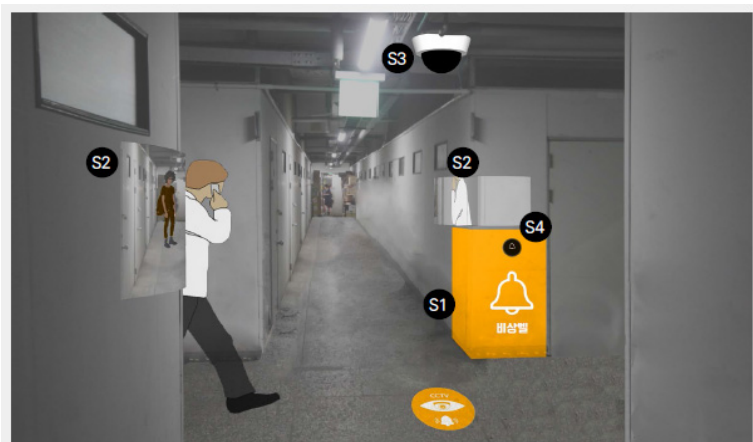


[그림 5-1] 노후 주상복합 건물 내부 CPTED 개념도



- P1 복도에 장애물이 많음
- P2 교차로에서 사각지대 불안감
- P3 CCTV 부재

[그림 5-2] 기존 주상복합건물 내부 이미지



- S1 유지관리 : 장애물 제거, 도색
- S2 감시효과 : 반사경 설치
- S3 감시효과 : CCTV 설치, 바닥도색
- S4 자연감시 : 비상벨 설치

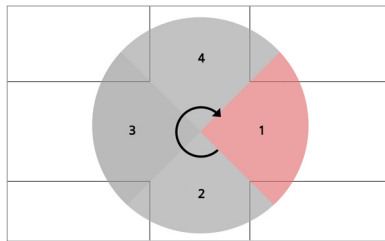
[그림 5-3] 주상복합건물 내부 CCTV, 비상벨, 반사경 설치 예시

□ CCTV 및 반사경 설치 계획

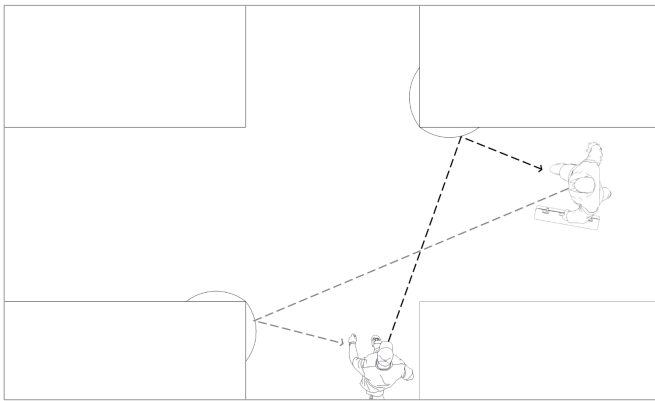
내부 결절점 CCTV는 사방을 모두 감시할 수 있는 PTZ형 CCTV를 설치하여야 하며, 반사경은 사람의 눈높이에서 결절점을 지나기 전에 통행인 및 숨어있는 사람을 알아챌 수 있도록 설치하여야 한다.



[그림 5-4] PTZ형 CCTV 종류



[그림 5-5] 내부 결절점 CCTV 감시범위



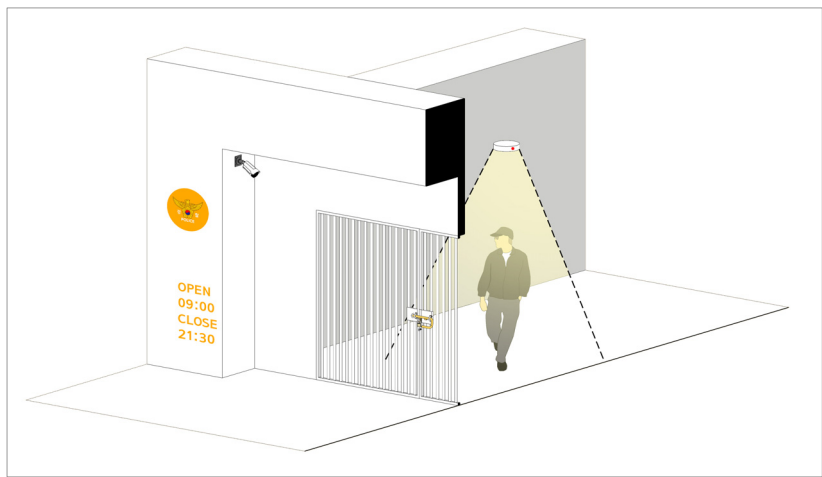
[그림 5-6] 결절점 반사경 설치 위치



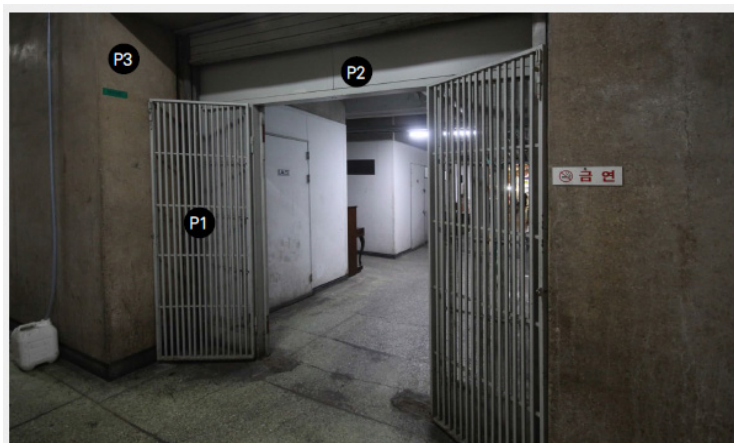
[그림 5-7] CCTV 및 내부 결절점 보안등 및 반사경 설치 실 예시(대전광역시 신탄진동)

□ 출입문 계획

거주민 및 통행인의 범죄불안감을 낮추기 위해서는 **출입구에 행동감지 전등**을 설치하여 잠재범죄자가 출입 시 보안등이 켜지도록 하고, **주요 통행로에 비상벨**을 설치한다. 출입문은 감시할 수 있는 CCTV를 설치하고, 출입문이 열리고 닫히는 시간을 표시하여 감시를 강화한다.

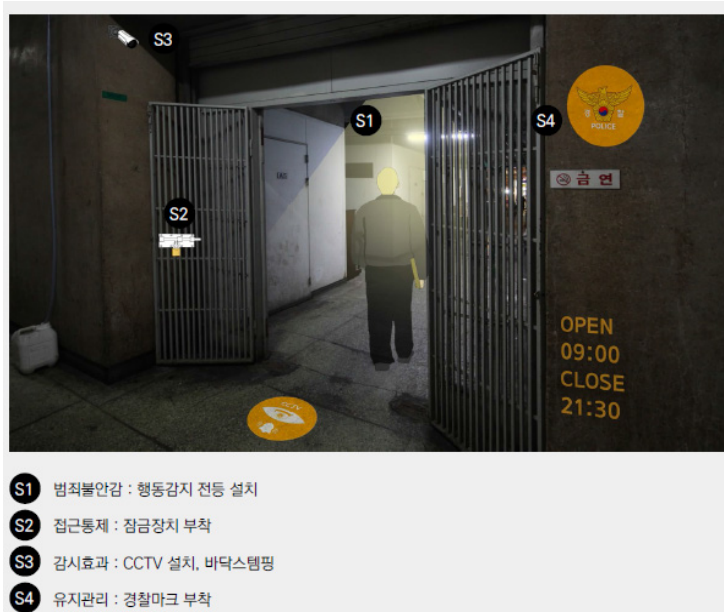


[그림 5-8] 결절점 반사경 설치 위치



- P1 출입통제 잠금장치 미부착
- P2 출입구 조명 부재
- P3 CCTV 부재

[그림 5-9] 기존 주상복합건물 출입문 이미지



[그림 5-10] 출입문 통제장치 및 조명 설치 예시

□ 지상층 전면 빈 점포 계획

노후 주상복합 건물 지상층 전면 빈 점포 통행인 및 주변상인의 범죄불안감을 증대시키고, 주변상권의 활력을 저하시키는 영향을 발휘하고 있다. 이에 해당 빈 점포의 유지관리를 위해 **낮은 간판제거, 상가 전면 도색 및 순찰마크 표시**를 한다. 자연적 감시효과를 증대시키기 위해 **외관유리는 투명하게 재부착**되, 철제문으로 출입통제되어 있다면 **도색을 통해 특색 있는 거리로 조성**한다. 또한 상층부 주거공간의 창문부분에는 **낮은 시설물을 제거**하고, 해당 건물이 유지관리가 되고 있다는 인식을 심어주기 위해 **화분** 등을 놓을 수 있는 공간을 설치한다.



[그림 5-11] 기존 주상복합건물 지상층 전면



계획 예시

□ 내부 빈 점포 활용 계획

노후 주상복합 건물을 현재 거주민 및 상인들이 자신들의 삶을 영위하고 있기에 철거 후 재건축은 용이하지 않다. 만일 재건축을 위해서는 막대한 예산의 투입이 전제되어야 하며, 쇠퇴지역 특성 상 주변부의 개발 없이 단독 재건축은 투입 비용 대비 효과가 미미한 경우가 많다. 따라서 장기적으로 노후 주상복합 건물의 범죄를 예방하기 위해서는 **내부 빈 점포의 활용** 방안이 필요하다. 예로 현재 임대료가 나오지 않는 **빈 점포를 장기적으로 저렴하게 임대**하여 자금이 부족한 청년들 및 예술인에게 임대하는 방안이 있다.



P1 빈점포 방치로 인한 공간낭비

P2 상가지역 슬럼화

[그림 5-13] 기존 주상복합건물 빈 점포 이미지



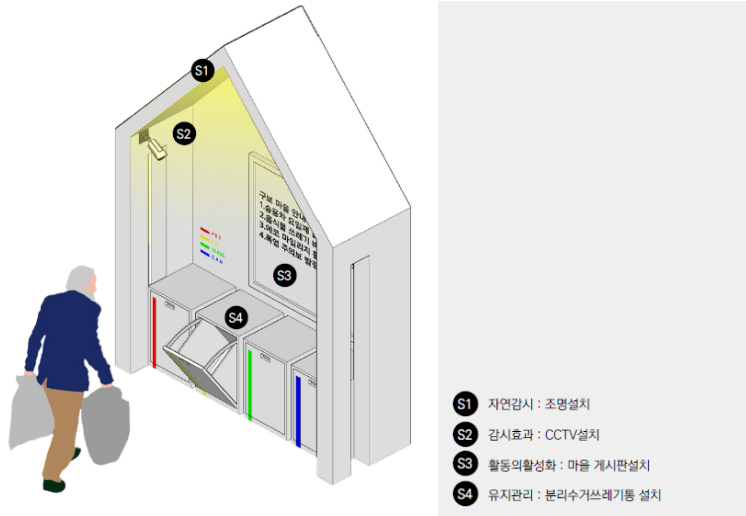
[그림 5-14] 내부 빈 점포 청년 및 예술인 임대 예시

□ 노후 주상복합 주변 계획

주상복합 건물 인접해서는 자연적 감시효과의 강화를 위해 **범죄행위 및 범죄 의심행위 발견 시 바로 경고를 줄 수 있는 비상벨**을 설치하고, 주변을 밝게 하기 위한 **조명 설치 및 기존 조명의 개선**을 실시한다. 그리고 불법 쓰레기 투기를 방지하고 현존하고 있는 상점가의 깨끗한 이미지를 위해 **클린하우스**는 설치하되, 클린하우스는 주변에서 감시가 용이한 장소에 설치한다.



[그림 5-15] 주상복합건물 주변 계획 예시



[그림 5-16] 클린하우스 설치 및 운영 계획

2) 쇠퇴 상업지역 저층 상가

구도심 쇠퇴 저층 상가 빈 점포는 주야간 범죄자 은신공간으로 활용되고, 절도 가능성이 높으며, 통행인의 범죄불안감을 증폭시킨다

구도심 역세권 상업지역 및 인접 재래시장의 경우 30년 이상 된 노후 건축물이 많고 대부분 2층 정도의 저층 건축물이 대다수이다. 일반적으로 노후 역세권 및 재래시장 주변으로 5층 이상의 고층건물이 둘러싸고 있어 해당 대상지의 경우 마치 성안의 공간처럼 인식되고 있는 경우가 많다. 이러한 공간에 발생하는 빈 점포는 특히 야간 범죄자의 은신공간으로 활용되는 경우가 많고 특히 절도 및 폭행의 장소로 활용되고 있는 실정이다. 또한 대부분의 빈 점포가 관리되지 않고 방치되어 있고 내부가 잘 보이지 않아 통행인의 범죄불안감을 야기한다.

□ 노후 상업지역 가로

쇠퇴된 상업지역의 경우 활성화된 상업지역에 비해 상가의 영업시간이 짧아 저녁시간에는 상점가가 어두운 경우가 많다. 또한 낮 시간에도 각종 광고물 및 방치되어 있는 적재물로 인해 상점 안에서 외부를 바라보는 시선이 일부

가려질 수 있다. 이에 **상점가의 전면부는 외부감시가 용이하도록 창으로 설치하는 것을 권한다.** 야간에 일찍 문 닫는 상점에는 야간조명을 설치하여 통행인의 범죄불안감을 저감시키고, 늦게까지 영업하는 상점을 위해 거리를 밝게 하도록 한다.



[그림 5-17] 시간대별 상업가로 계획 예시(위 : 낮시간, 아래 : 밤시간)

또한 상가가 필로티 1층부에 위치한 경우에는 **외부감시가 용이하도록 상가를 계획하고, 특히 필로티 부분의 주차장에 잠재적 범죄자가 은신할 수 있기 때문에 내부를 감시할 수 있도록 기둥부위에 반사경을 설치하여 통행인이 확인 할 수 있도록 한다.**



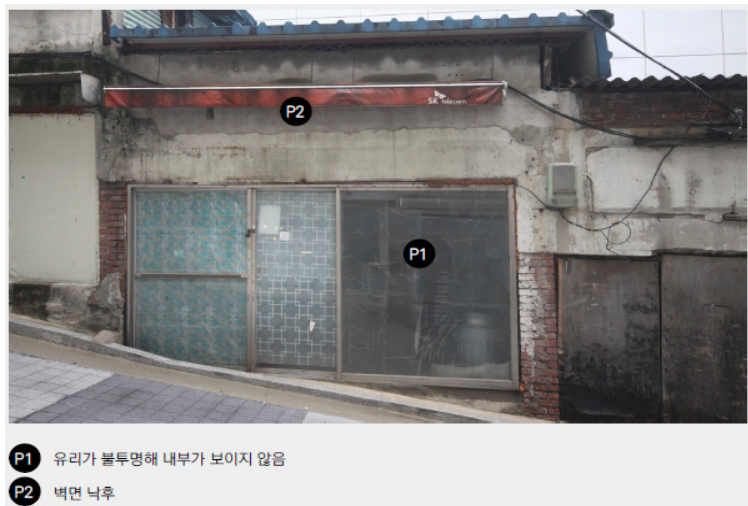
[그림 5-18] 필로티 지상층 상가 이미지



[그림 5-19] 필로티 상가계획 및 반사경 설치 예시

□ 구도심 단독 빈 점포

단독 빈 점포 공간의 범죄를 예방하고 범죄불안감을 낮추기 위해서는 우선적으로 빈 점포에 대한 철저한 접근통제가 필요하다. 내부에 사람이 있을 경우 해당 점포 출입문에 보안등이 켜지도록 하거나 전면을 밝힐 수 있는 조명을 설치하여 범죄불안감을 감소시킨다. 또한 전면 창은 투명하게 하여 내부감시를 원활하게 할 수 있도록 한다.



[그림 5-20] 기존 단독 빈 점포 이미지



[그림 5-21] 단독 빈 점포 개선 예시

3) 상업지 배후 주거지

노후 상업지 배후 주거지는 상업지역과의 영역성 구분이 명확하지 않고 범죄자 도주도로 활용되고 있으며, 성폭력 및 침입절도 범죄가 빈번하게 발생하고 있다.

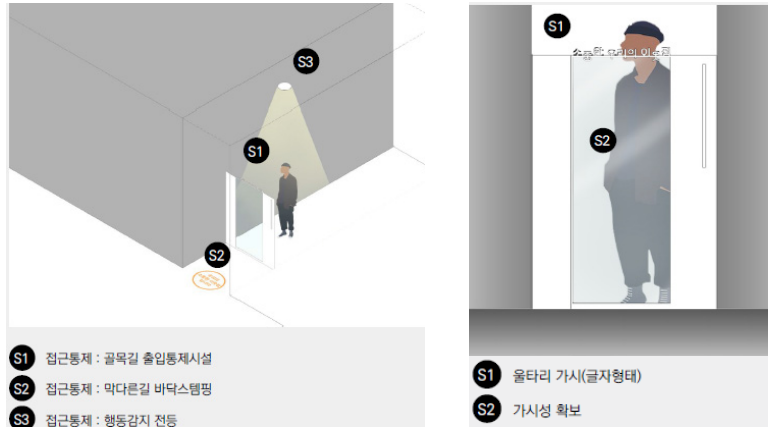
노후 상업지 배후에 위치한 주거지는 과거 상업지역의 발전으로 인해 자연스럽게 형성된 주거지 형태를 보이고 있다. 현재 해당 주거지의 건축물은 40년 이상 노후화된 곳이 많고 빈집 및 나대지로 인해 관리되지 않고 있으며, 상업지역과의 영역성 구분이 되지 않는다. 이로 인해 상업지역에서 발생한 범죄자의 도주 공간으로 인식되고 있고, 노후 상업지역을 관통하여 주거지로 진입하는 거주자는 높은 야간 범죄불안감을 보이고 있다. 또한 저층 및 접근통제 시설 부재로 인해 성폭력 및 침입절도 범죄가 빈번하게 발생하고 있다.

□ 출입문 구역 계획

출입통제시설을 설치할 때는 **최고높이가 사람의 평균키 보다 낮게 설치하여** 내외부를 감시할 수 있도록 하여야 하며, **중앙부는 투명하게 설치하여야 한다.**

특히 재래시장 내부에 위치한 배후 주거지의 경우 좁은 골목길을 통해서 주거지로 진입하는 경우가 많이 때문에 해당 주거구역에 거주하는 거주민을 제외한 타인의 **출입통제**가 무엇보다 중요하며, 내부로 진입 시 **범죄불안감**을

저감시킬 수 있는 CPTED 기법이 필요하다. 또한 조명을 설치하기 힘든 곳은 출입금지 및 순찰구역이라는 표시를 하여 영역성을 강화하고, 이를 통해 범죄자의 출입을 막을 수 있도록 하여야 한다.



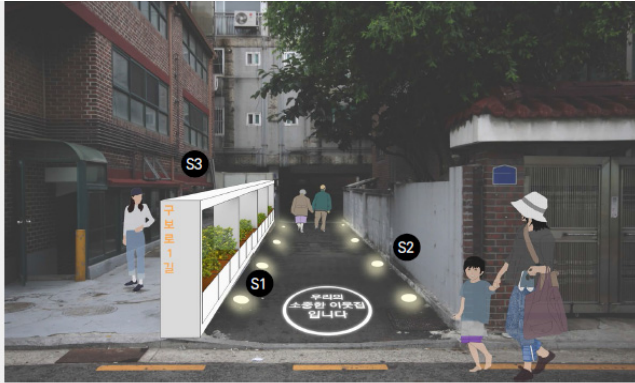
[그림 5-22] 상업지역 배후 주거지 계획 개념도

□ 배후 주거지 입구 계획

상업지 배후 주거지의 CPTED는 최우선적으로 주거지의 영역성을 강화해야 한다. 상업지에서 주거지로 진입하는 공간에 주거지 진입 바닥 스템핑을 하고 사유지로 진입한다는 명확한 표시를 한다. 또한 해당 공간에 CCTV를 설치하고, 보행로는 5Lux 이상의 조도 및 건축물 진입로에는 15Lux이상의 조도를 갖춘 조명을 설치한다. 이를 통해 주거지와 상업지의 명확한 경계를 구분한다.



[그림 5-23] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(진입로)



- S1 영역성강화 : 바닥 스탬핑, 주소 표시
- S2 자연감시 : 바닥 조명 설치
- S3 활동의 활성화 : 투시형 화분설치 담장

[그림 5-24] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(보행로)

상업지에서 주거지로 진입하는 공간이 넓을 경우 상업지와 주거지의 영역성 구분을 명확히 하여야 한다. 바닥 스탬핑은 명확하게 구분될 수 있도록 하여야 하며, 진입로에 CCTV를 설치하여 주거지로 진입하는 잠재적 범죄자를 감시할 수 있도록 한다. 또한 입구에는 15lux 이상의 조명을 설치하여 어두운 통행로를 밝게 하여 야간 통행자의 범죄불안감을 저감시켜야 한다.



- P1 CCTV 부재
- P2 주거영역 구분 불가
- P3 조명 위치불량 및 수량부족

[그림 5-25] 기존 상업지역 배후 주거지 입구 이미지(넓은 진입로)



[그림 5-26] 상업지역 배후 주거지 입구 계획 예시(붉은 진입로)

□ 막다른 골목에 위치한 주거지역 계획

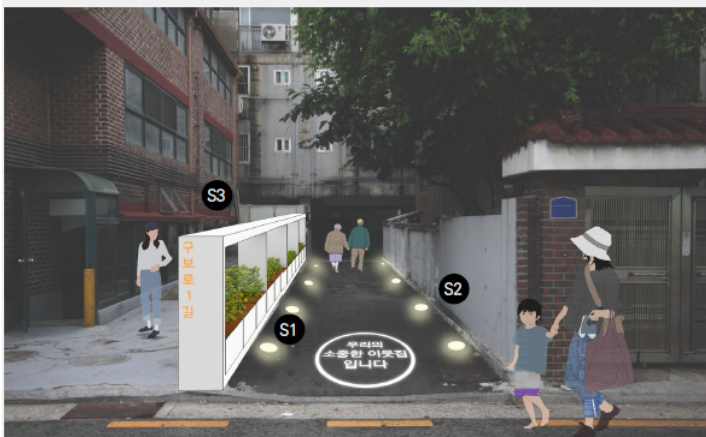
쇠퇴 상업지역의 위치한 단독 주택의 경우 내부 골목길에 위치하고, 특히 막다른 골목 끝에 위치하고 있는 경우가 많다. 범죄자는 이러한 막다른 골목의 시야가 닿지 않는 곳에 은신하여 귀가하는 거주민을 범죄 타겟으로 삼기도 하고, 범죄를 저지르고 도주하다 담장이 낮은 단독주택으로 침입하여 2차 범죄를 저지르기도 한다. 또한 주민이 범죄자를 발견하고 도주하다가 막다른 골목에 잘못 진입하여 범죄피해를 입는 경우도 일부 발생하고 있다.

이에 막다른 골목에 위치한 주거지역의 CPTED는 우선적으로 해당 골목이 막다른 골목이라는 표시를 위해 바닥 스텝핑을 하고, 야간의 시야확보를 위해 바닥조명을 설치하는 것이 필요하다. 담장에 은신해 있는 잠재적 범죄자를 미리 발견하기 위해 투시형 담장 또는 화단같은 담장으로 조성하여 자연적 감시효과를 높이고, 이를 통해 영역성을 강화 할 수 있다.



- P1 막다른길 표시 부재
- P2 조명 부재
- P3 주거영역 구분 어려움

[그림 5-27] 막다른 골목에 위치한 주택 기존 이미지



- S1 영역성강화 : 바닥 스탬핑, 주소 표시
- S2 자연감시 : 바닥 조명 설치
- S3 활동의 활성화 : 투시형 화분설치 담장

[그림 5-28] 막다른 골목에 위치한 주택지 계획 예시



[그림 5-29] 투시형 담장 및 화단조성 계획 개념도

2. 공용시설 계획

1) 내부공원 및 나대지 계획

상업지 내부 공원 및 나대지는 그 규모가 타 일반 지역에 비해 작고, 주변의 수풀로 인해 주변에서의 자연적 감시가 어려워, 절도 및 폭력 범죄의 장소로 이용되고 있음

□ 상업지 내부 공원 계획

상업지 내부 공원은 공원을 중심으로 상가가 형성되어 있는 경우가 다수이다. 공원의 영역성을 확보하고자 주변에 수목을 조성하여 외부 및 주변 상가로부터의 자연적 감시가 어렵고, 주로 벤치가 있어 노숙자 및 주취자가 누워 있는 경우가 많음. 또한 주변 상가의 조명으로 인해 일정정도 야간에 밝기가 보장되나, 상가 영업 종료 후에는 공원도 같이 어두워져 성희롱 등의 성범죄, 폭력범죄 및 청소년 비행장소로 활용되고 있는 실정이다.



[그림 5-30] 기존 상업지 내부 공원 이미지

이에 상업지역 내부 공원의 CPTED는 자연적 감시효과 강화를 위해 공원을 둘러싼 수목의 수고를 주변 상가의 1층 높이 정도까지 확보하여 통행인 및 상가에서 자연적으로 내부 공원을 바라볼 수 있도록 한다. 주취자 및 노숙자로

인해 증대되는 범죄불안감을 감소시키기 위해 일자형 벤치 보다는 높은 행위를 방지하는 디자인의 벤치를 설치한다. 이용의 활성화를 위해 어린이들이 이용할 수 있는 놀이기구를 설치하고, 입구와 내부를 감시할 수 있는 CCTV 및 조명을 설치하여 자연적 감시효과를 증대시킨다.



[그림 5-31] 상업지역 내부 공원 계획 예시

□ 상업지 배후 나대지 계획

상업지 배후 나대지는 야간에 폭력범죄 장소로 이용되고 있으며, 정비되지 않은 빈 공간에 대한 범죄불안감 상승 및 쓰레기 무단투기 장소로 이용되고 있다. 이러한 유헴공간은 지역의 활력을 저해하고 해당 공간으로부터 파생된 무질서가 주변지역으로 확산되는 효과가 있기에 이에 대한 개선책이 필요하다

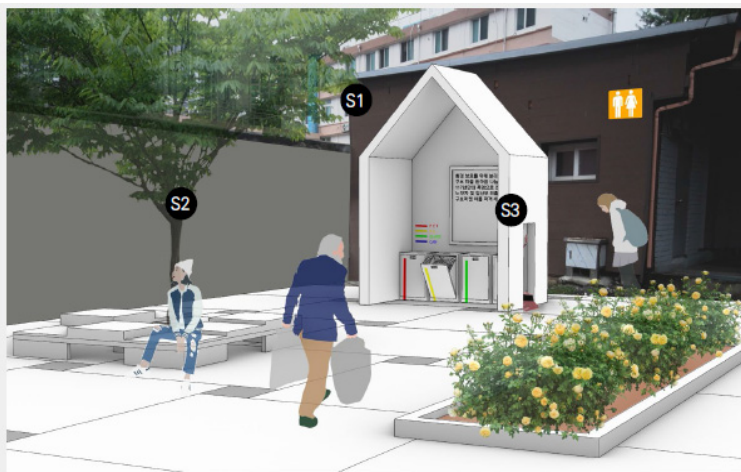
상업지 배후 나대지에는 장기적으로 상가 건축행위를 통한 상업행위가 일어나야 하지만 일시적으로 클린하우스를 설치하여 유지관리에 힘쓰고, 벤치 및 운동기구 등 활동의 활성화를 이끌어 낼 수 있는 시설을 설치한다.



P1 쓰레기 무단투기

P2 유희공간

[그림 5-32] 기존 상업지 배후 나대지 이미지



S1 유지관리 : 클린 하우스 설치

S2 활동의 활성화 : 벤치 설치

S3 유지관리 : 빗자루 사용 청소 마일리지 부여

[그림 5-33] 상업지 배후 나대지 CPTED 계획 예시

2) 범죄 안전시설

상업지는 혼잡한 도로 상황으로 인한 미아 발생 및 야간 대피공간이 없어 범죄발생 가능성이 높기 때문에 이를 방지할 수 있는 범죄 안전시설 설치가 필요함

□ 야간 피신공간(세이프박스) 계획

상업지 뒤편 골목길 및 야간에 일찍 영업을 종료하는 상가가 밀집한 가로
의 경우 조명의 부재로 인해 통행인이 범죄불안감을 느끼는 경우가 많다. 잠재
적 범죄자 역시 이러한 어두운 가로의 뒤편에 숨어 있다가 절도 및 성희롱
등의 성범죄를 일으킬 가능성이 높다.

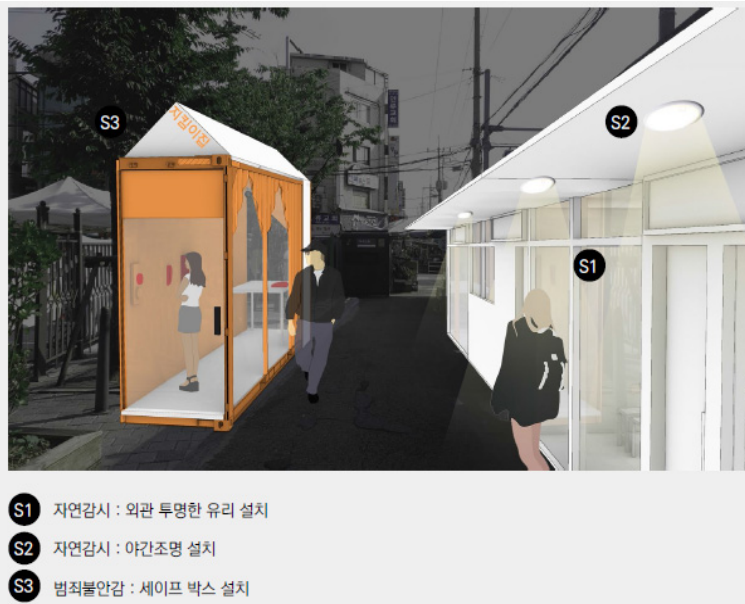
이를 방지하기 위해 피신을 할 수 있는 **범죄 안전시설(세이프박스)**의 설치
는 중요하며, 세이프박스 앞 **상업가로에는 조명을 설치**하여 밝은 공간을 조성한
다. 야간에 일찍 영업을 종료하는 **상가 전면은 투명창으로 교체**하여 내부를
감시할 수 있도록 하거나, **동일한 디자인의 셔터**를 설치하여 유지관리 되고
있다는 인식을 심어주어야 한다. 세이프박스 설치 위치의 상업가로에 상가전
면 조명의 설치가 어려울 경우, **스마트 가로등을 설치**하여 위급상황 대응 및
범죄불안감을 저감시키도록 한다.



P1 점포 내부가 안보임

P2 조명 부족

[그림 5-34] 골목길 상업가로 이미지



[그림 5-35] 골목길 상업가로 전면 сей프박스 설치 계획 예시



[그림 5-36] 골목길 상업가로 전면 сей프박스 및 스마트가로등 설치 계획 예시

세이프박스는 내부에서 외부를 관찰할 수 있도록 투명한 유리로 설치하며, 내부는 범죄상황 발생 시 조치할 수 있는 비상벨, 응급도구 및 CCTV를 설치한다.



[그림 5-37] 세이프박스 계획 예시

□ 미아보호시설 계획

상업지역은 주간 이동인구가 많기 때문에 미아사고가 때때로 발생하고 있다. 또한 대형마트 내에서도 미아사고가 발생하고 있지만 ‘코드아담’이 활성화되어 내부에서의 미아사고는 예방되고 있다. 이에 노후 상업지역 및 재래시장에서의 미아방지 대책이 중요하다. 미아 발생 시 안전하게 미아를 돌볼 수 있는 거점공간에 미아보호시설을 설치하는 것이 필요하다.

미아보호시설은 상업지역 내 **거점 상업시설의 내부 또는 외부에** 설치하여 사람들이 인식하기 쉽도록 하는 것이 중요하다. 거점 상업시설의 유희공간에 미아방지 박스를 설치하고 내부에 아이들이 시간을 보낼 수 있는 간단한 장난감을 비치한다. **외부 창은 투명유리창으로** 설치하여 부모가 쉽게 알아 볼 수 있도록 한다.



[그림 5-38] 미아방지 박스 설치 예시

3) 재래시장

재래시장 영업종료 후 낮은 조도, 미로 같은 골목길 및 노후화된 빈 점포로 인해 범죄 위험성이 증가하고, 야간 통행인의 범죄불안감 증대

대도시 노후 재래시장은 토지구획 정리사업 이전에 형성된 상권으로 도로 및 가로의 형태가 직선이 아닌 곡선으로 이루어져 있고 미로처럼 연결되어 처음 방문하는 사람은 공간에 대한 인식이 떨어진다. 또한 좁은 도로와 골목길로 인해 노상 절도 발생 시 범죄자 추적에 불리하고 CCTV의 가시거리 또한 떨어질 수밖에 없다. 야간에는 노후된 할로젠 조명의 사용으로 시인성이 떨어져 범죄불안감이 상승한다.

□ 재래시장 중앙부 공간계획

재래시장의 중앙부는 핵심 공간으로서 주야간 사람들의 통행이 많은 공간이다. 이에 주간에는 자연적 감시가 자연스럽게 이루어지나, 야간에는 상점의 영업종료 및 낮은 조도로 인해 범죄불안감을 상승시키는 지역이기도 하다. 이 공간의 CPTED가 중요한 이유는 재래시장에서 상징성이 높은 지역으로 해당지역의 범죄위험 감소는 재래시장 전체 지역의 범죄위험 감소 및 범죄불안감 감소와 연계되어 있기 때문이다.

이에 자연적 감시를 위한 CCTV를 설치하고, 범죄불안감을 저감시키기 위해 점포의 야간조명과 간접조명을 위한 천장조명을 설치한다. 중앙부에 모니터를 설치하여 CCTV 화면을 상시적으로 보여주어 감시되고 있다는 인식을 심어주고, 때때로 시장 정보를 표시하여 시민들에게 관련정보를 제공함으로써 공동체 의식을 함양한다. 바닥도색은 중앙부에서 이동시 나오는 장소를 나타내도록 스템핑 하고, 재래시장에서 가장 위험성 높은 방화범죄에 대응하기 위해 결정점에 소화기를 비치한다.



- P1 CCTV 부재
- P2 소화기 부재
- P3 야간보행 조명 부족

[그림 5-39] 기존 재래시장 중앙부 이미지



- S1 자연감시 : CCTV 설치
- S2 범죄불안감 : 천장조명 설치
- S3 유지관리 : 결정점에 소화기 설치
- S4 유지관리 : 바닥도색
- S5 접근통제 : 점포 야간조명

[그림 5-40] 재래시장 중앙부 CPTED 계획 예시

3. 교통 계획

1) 상업가로 교통계획

좁은 도로 및 골목길과 보차 혼용으로 인해 혼잡한 상업가로는 교통사고 유발 요인이 다수 존재하며, 불법 주정차 차량으로 인해 통행에 어려움을 겪고 있다.

쇠퇴 원도심 및 재래시장의 상업가로는 보차혼용으로 되어 있는 곳이 많아 보행자의 교통사고 위험성이 높으며, 불법주정차 된 차량으로 인해 범죄자 은닉공간을 제공하고 있다.

이에 차도의 경우 일반통행로를 설정하여 교통의 흐름을 원활하게 하고, 상업지역 순환버스를 도입하여 편안하고 안전하게 상업지역으로 진입할 수 있는 교통체계를 만드는 것이 중요하다. 상점 적제물의 상하차 또한 중요하기 때문에 일정구역에 상업지역 물건 상하차 지점을 지정하여 해당구역에서만 상하차 업무를 수행하도록 한다.



[그림 5-41] 상업지역 내 교통체계 계획 예시



P1 상업내부가로 순환체계 부족

S1 기타 : 내부가로순환을 위한 일방통행로 설치
S2 상업지역 순환버스 도입

[그림 5-42] 기존 상업지역 도로 이미지

[그림 5-43] 내부가로순화 계획 예시

2) 야외주차장

현재 조성된 상업지역 내부 또는 외부에 위치한 노상 주차장은 야간 폭력범죄를 야기하고, 범죄자 은신공간으로 활용되고 있다.

쇠퇴 상업지역은 대상지의 특성상 주차공간이 절대적으로 부족하다. 이에 지자체에서는 해당 지역의 활성화를 위해 공용주차장을 조성하여 방문객 편의를 증진하고 있다. 그러나 상업지역 내부의 공지를 활용한 노상주차장의 경우 좁은 면적에 지어져 오히려 주차혼란을 야기하거나 야간 폭력범죄의 장소로 활용되는 경우가 많고, 상업지역 외곽에 지어진 주차장은 상권 및 재래시장까지 도보로 이동하는 동안 가로의 미정형성으로 인해 방문객의 혼란을 야기하고 있다. 특히 노상주차장의 주변의 수목이 정비되지 않아 야간 방문객을 대상으로 한 범죄발생이 사회적 문제가 되고 있다.

야외 주차장에서의 범죄예방을 위해서는 주 진입부를 제외한 진입가능로는 원천차단하여 범죄자의 접근을 사전에 통제한다. 주 진입부 및 주차장 내부를 감시하는 CCTV를 설치하고 시인성이 떨어지는 공간에는 눈부심 방지 가로등을 설치한다. 주변 수목은 수고 4m이상을 확보하여 감시효과를 극대화 한다.

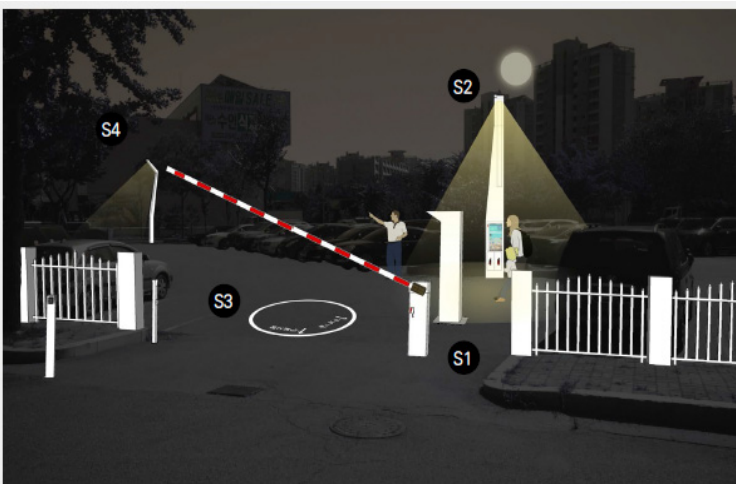
방문객의 범죄불안감을 낮추기 위해 주차장 내 비상벨 및 주차유도등을 설치한다. 또한 방문객의 편의 및 좁은 면수로 인한 주차혼란을 방지하기 위해 주차안내 어플리케이션을 제공하여 스마트 시장으로서 기능하게 한다. 외곽 주차장에서 상업지역까지의 혼란을 방지하기 위해 주차장에서 상업지역 출입구까지 이동경로를 안내하는 바닥 스템핑을 한다.



P1 도주 할 수 있는 동선이 많음

P2 조명 수량, 주차유도 부족

[그림 5-44] 기존 상업구역 및 재래시장 주차장 이미지



S1 접근통제 : 주진입부 외 입구 차단

S2 범죄불안감 : 스마트가로등(타입A)

S3 영역성강화 : 이동경로안내 스텝핑

S4 감시효과 : 어두운 곳 가로등 설치

[그림 5-45] 주차장 CPTED 계획 예시



[그림 5-46] 호주 KingsCross 지역 및 교통안내 시스템
출처 : Design Out Crime(2013), Kings Cross Revisited 2013, p.48

4. 프로그램 계획

1) 지역주민과 상인간의 연대 강화

오랫동안 쇠퇴 상업지역에서 활동해왔던 상인들의 연합회의 활동을 강화하여 지역의 안전을 스스로 지키고 상가 부흥을 위한 활동 등에 참여하도록 유도

□ 상인연합회 조직

쇠퇴 상업지역 및 전통시장의 상인들은 해당 지역에서 오랜기간동안 상업활동을 영위해 왔기 때문에 서로에 대한 끈끈한 정을 가지고 있다. 이에 대부분의 상가지역은 약소하게나마 상인회를 조직하여 운영하고 있으며, 지역의 현안에 대해 서로 의논하고 있다. 다만 이들의 활동이 상인 자신들의 이익을 우선시하는 경향이 있고, 지역에 대한 애착심보다는 이윤을 추구하는 목적이 강하기 때문에 주변 거주민들과의 마찰이 있는 경우가 많다.

상인연합회가 조직되지 않은 지역은 상인회를 조직하도록 유도하고, 이미 조직되어 있는 상인회의 경우 그 **활동을 강화하는 방향으로** 이끌어야 한다. 다만 이러한 조직의 강화는 이를 위한 계기가 마련되어야 하고 그들이 정기적으로 만날 수 있는 공간의 제공이 필요하다.

이에 쇠퇴 상업지역의 **빈 점포를 임대하여 상인회의 회의실로 활용**하는 것은, 빈 점포를 활용함으로써 지역의 경관을 개선하는 효과를 거둘 수 있으며, 상인들과의 물리적 거리가 가깝기 때문에 자주 모일 수 있다는 장점이 있다.

CPTED를 위한 상인연합회의 활동 증대는 주로 **자율 방법대의 구성**에 있다. 다만 지역의 안전은 주민 스스로 지켜야 한다는 인식이 중요하고, 주변 거주민과의 관계를 개선하는 의미에서 자율 방법대는 **상인과 지역 주민이 함께 구성**하는 것이 바람직하다.



- S1** 유지관리 : 자율방법대 조직
- S2** 활동의 활성화 : 상인회 조직
- S3** 자연감시 : 알아보기쉬운 유니폼 착용 순찰

[그림 5-47] 빈점포 활용 상인회 사무실 구성 및 자율방법대 계획 예시

□ 상인과 주민이 함께 하는 활동 활성화

쇠퇴 상업지역의 상인과 거주민 사이의 갈등은 해당 지역의 안정화 및 활성화를 저해시키는 주요 요인으로 지목되고 있다. 다양한 갈등 요인이 있지만 쓰레기 처리, 소음발생, 불법주정차로 인한 갈등 등이 주요 원인으로 분석되고, 이러한 갈등이 오랜기간 동안 계속되어 서로에 대한 불신이 깊어진 사례가 많다.

상인과 거주민간의 갈등을 해결하고 공동체 의식을 함양하기 위해서는 **상인 및 상가가 가지고 있는 잠재력을 활용**하는 것이 효율적이다. **상가 및 지역의 특색을 활용한 축제** 등을 개최하고, 이를 지역주민과 함께 즐길 수 있는 장을 마련하는 것이 필요하다. 상업지역의 경제적 규모와 지역현황을 고려하여 축제를 개최하여야겠지만, 큰 규모의 축제가 아닌 **작은 규모의 축제를 여러번 개최**하는 것이 오히려 상인과 주민간의 관계 활성화에 도움이 되고, 이를 통해 방문객 상승을 유도하여 지역의 경제적 활성화를 도모할 수 있다.

참 고 문 헌

- 건축도시공간연구소(2017), 「쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진 방안」, Auri Brief no 150, 세종: 건축도시공간연구소.
- 국가통계포털, <http://www.kosis.kr>.
- 국토교통부(2014), “도시재생 모니터링 및 평가계획(안)”, 국토교통부.
- 계기석·김형진(2003), 「지방대도시 도심의 기능 활성화와 쾌적성 제고 방안」, 안양: 국토연구원.
- 김광중(2010), “한국 도시쇠퇴의 원인과 특성”, 「한국도시지리학회지」, v.13(2), 한국도시지리학회.
- 김동근·윤영진·안건혁(2007), “토지이용에 따른 도시범죄에 대한 연구”, 「국토계획」, v.42(7), 대한국토도시계획학회.
- 김창석(2000), 「도시중심부연구」, 서울: 보성각.
- 경기개발연구원(2010), 「대도시 쇠퇴지역 재생전략 개발」, 도시재생사업단.
- 대검찰청(2016), 「2016 범죄분석」, 대검찰청.
- 대덕문화원(2017), “대덕의 옛모습”, 대덕문화원 홈페이지, <http://www.ddcc.or.kr/>, (검색일: 2017.05.18.)
- 대전광역시(2013), 「2030년 대전도시기본계획」, 대전광역시.
- 대전광역시(2016), 「2025년 대전광역시 도시재생전략계획」, 대전광역시.
- 대전광역시(2007~2017), “대전광역시 통계연보”, 대전광역시.
- 박준휘 외(2014), 「범죄유발 지역 공간에 대한 위험성 평가도구 개발·적용 및 정책대안에 관한 연구(II): 상업지역을 중심으로」, 서울, 한국형사정책연구원.
- 배용규·김희재·권경오(2009), “블록별 토지이용에 따른 강절도 범죄발생 특성 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.10(4), 한국도시설계학회.
- 변세일 외(2011), 「KTX를 활용한 국토 재창조 방안」, 안양, 국토연구원.
- 봉인식, 장윤배(2010), 「대도시 쇠퇴지역 재생전략 개발」, 수원: 경기개발연구원.
- 생활안전지도(2017), “신탄진동 생활안전지도”, <http://www.safemap.go.kr/main/smap.do?flag=2>, (검색일 : 2017.04.19.).
- 서울특별시(2015), “서울 도시기본계획 모니터링 체계 구축 및 운영 매뉴얼”, 서울특별시.
- 소상공인 상권정보시스템(2017), “신탄진동 상권정보시스템”, <http://sg.sbiz.or.kr/index.sg#/assess/busiAssessResult/349332:427872:400/N>, (검색일: 2017.10.20.)
- 손동필 외(2017), 「대도시 노후 상업지역의 범죄예방환경설계」, 세종: 건축도시공간연구소
- 손동필 외(2016), 「도농복합형 범죄예방 환경설계의 적용」, 세종: 건축도시공간연구소.

- 손동필 외(2016), 「도농복합지역의 범죄예방환경설계 가이드라인」 세종: 건축도시공간연구소.
- 신의기·박경래·정영오·김걸·박현호·홍경구(2008), 「범죄예방을 위한 환경설계의 제도화 방안」, 서울: 한국형사정책연구원.
- 오성훈 외(2014), 「보행환경과 행태 조사분석 보고서(II) 지방도시 상업지역을 중심으로」, 세종: 건축도시공간연구소.
- 유재윤 외(2013), 「경제기반 강화를 위한 도시재생 방안」, 안양: 국토연구원.
- 윤철현, 김주석, 박봉진(2003), “부산시 상업기능 집적 특성과 상업중심지 계층변화 연구”, 「도시행정학보」 v.16(2), 한국도시행정학회.
- 이세준·이석정(2009), “가로공간 형성을 위한 지구단위계획 수립과정의 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.10(4), 한국도시설계학회.
- 이용선, 국승용, 정은미, 조경철(2007), 「정기시장의 구조와 기능 변화 연구」, 나주: 한국농촌경제연구원.
- 이형복 외(2017), 「대전광역시 상업지 경관협정 추진방안에 관한 연구」, 대전: 대전세종연구원.
- 조진희·이동건·황희연(2010), “도시쇠퇴 수준 및 특성 유형화”, 「국토지리학회지」, v.44(1), 국토지리학회.
- 최봉문(2007), “도시재생을 위한 실천수단의 평가”, 「한국도시행정학회·충남연구원 공동학술세미나 발표자료」
- 통계청(2010), 「2010년 사회조사보고서」, 통계청.
- 통계청(2012), 「2012년 사회조사보고서」, 통계청.
- 통계청(2014), 「2014년 사회조사보고서」, 통계청.
- 통계청(2016), 「2016년 사회조사보고서」, 통계청.
- 하지영(2011), 「도시블록(urban block)에서 시작하는 우리시대의 집합주택」, 세종: 건축도시공간연구소.
- Ferguson R. F. and Dickens, W. T.(1999), Urban Problems and Community Development, Washington D.C.: Brookings Institution Press.
- Greater London Authority(2015), London Plan Annual Monitoring Report 11, Greater London Authority City Hall.
- Kyung, S., Barber, A., Lee, p., Trickett, L., Watson, C. and Weingaertner, C.(2009), The Development of Urban Regeneration Policy in the United Kingdom,
- The City of New York(2014), PlanNY Progress Report 2014, The City of New York Mayor Bill de Blasio.