일반연구보고서 2024-1

범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고 방안

Improvement for the Effectiveness of
Crime Prevention Architectural Standards

조영진 Cho, Yeongjin
김성준 Kim, Sungjoon
박종훈 Park, Jonghoon
고영호 Ko, Youngho
임보영 Im, Boyeong

(aur

일반연구보고서 2024-1

범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고 방안

Improvement for the Effectiveness of
Crime Prevention Architectural Standards

지은이 조영진, 김성준, 박종훈, 고영호, 임보영
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2024년 12월 27일, 발행: 2024년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-483-3

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구책임

조영진 선임연구위원

연구진

김성준 부연구위원
박종훈 부연구위원
고영호 연구위원
임보영 부연구위원

연구보조원

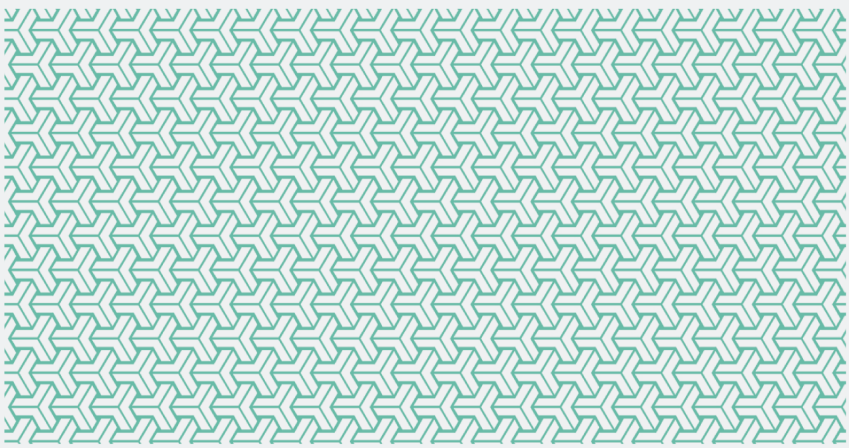
하정민 조사원

연구심의위원

염철호 선임연구위원
김상호 선임연구위원
유광흠 선임연구위원
김이탁 전문위원
이형복 대전세종연구원 책임연구위원
이경환 공주대학교 교수

연구요약

Summary



제1장 서론

우리나라는 2000년도를 기점으로 CPTED에 대한 학문적, 사회적 관심이 증가하였고, 같은 시기 제도적, 정책적 측면에서 CPTED가 범죄예방의 주요 항목으로 부각되기 시작하여 2014년 5월 건축법 제53조의2 신설을 통해 국토교통부장관은 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 '범죄예방 건축기준'을 고시하고, 대통령령으로 지정한 건축물은 범죄예방 건축기준에 따라 건축하는 것을 의무화함으로써 범죄예방 환경을 조성하는 데 법적 근거를 제공하였다. 이에 따라 건축주와 설계자는 건축 심의, 허가, 신고, 주택사업계획 승인 신청 등 건축인허가 과정에서 범죄예방 건축기준 고시를 의무적으로 반영하고 있다. 이처럼 범죄예방 건축기준 고시는 건축 실무에서 범죄예방 환경 조성의 가장 기본적인 자료로 활용되고 있으나, 추상적인 조문으로 인해 설계방법 적합 여부에 대한 민원이 고시 도입 초기부터 꾸준히 발생하였으며, 실제 고시 적용과정에서도 제한적으로만 활용하는 등의 문제점이 확인되어 고시 조문에 대한 전반적인 검토의 필요성이 대두되었다. 또한 범죄예방 건축기준 고시는 현재 설계, 심의, 인허가와 같은 건축 과정에 적용되고 있는 유일한 법적 기준이다. 토지의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 도시개발법 등 건축·도시 관련 법령에서 범죄예방에 관한 대책을 수립하도록 하고 있으나 계획 수립 단계에서 반영되지 않고 있으며, 건축물의 유지관리 단계에서는 건축물관리점검지침에 근거한 건축물 정기점검 매뉴얼을 통해 범죄예방 항목을 점검하는 데에 범죄예방 건축고시 기준 중 일부를 활용하고 있다. 따라서 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성하기 위해서는 범죄예방 건축기준고시의 범용성 및 실효성을 향상시키는 동시에 직접적으로 연계된 법·제도를 어떻게 개선해 나갈지에 대한 논의가 필요하다.

본 연구는 범죄예방 건축기준 고시가 제정 된지 9년이 경과된 현 시점에서 고시 전반에 대한 문제점을 진단하고, 단기적인 측면에서 2024년 개정을 위한 대안을 제시하는 동시에 중장기적 측면의 개선 방향을 제안하기 위해 수행되었다. 이를 위해서 범죄예방 건축기준 고시 민원 동향 및 건축물 관리점검 결과 보고서를 분석하여 고시에 대한 현안을 진단하고, 실무자, 전문가, 공무원 등 관련 주체를 대상으로 고시에 대한 인식조사를 수행하여 우선순위 및 단계별 개선 사항을 도출한다. 이를 토대로 고시 개정 방향과 개정(안)을 제시하고, 현재 범죄예방 건축기준 고시를 직접적으로 활용하고 있는 건축물관리점검지침 상의 건축물 정기점검 매뉴얼에서 건축물 유지관리 단계의 범죄예방 평가 항목을 어떻게 구성해야 하는지, 어떤 기준으로 해당 항목을 평가해야하는지 등에 대해 논의하고자 한다.

제2장 범죄예방 건축기준 고시 적용 현안 진단

범죄예방 건축기준 고시 현안 진단은 건축물 단위에서 고시 적용의 문제점과 한계점을 파악하는 것을 목적으로 '건축 과정'과 '유지관리 과정'으로 구분하여 진행하였다. '건축 과정'은 국민 신문고 5개년도 민원 자료를 분석하여 건축 허가, 건축 신고, 건축 심의, 승인 등의 건축 과정에서 발생하는 고시 관련 질의 내용 및 고시 질의 대상의 연도별 동향을 파악하였으며, 건축물의 '유지관리 과정'은 최근 1년의 건축물 관리점검 결과 보고서를 분석하여 준공 건축물의 고시 적용 범위 및 적용 실태를 파악하였다.

건축 과정에 대한 민원 자료를 분석한 결과, 범죄예방 건축기준 고시와 관련된 민원은 평균 매월 2건 정도 발생하고 있으며, 고시 의무 적용과 의무설치 기준에 대한 질의가 대부분을 차지하는 반면 고시 적용 과정에서 발생하는 행정적 절차에 대한 민원은 매우 적은 것으로 나타났다. 행정적 절차 부분은 시장, 군수, 구청장과 같은 지자체 허가권자가 판단해야 되는 부분이므로 중앙 부처에 직접 건의되는 건수가 적은 것으로 보인다.

민원 대상 분석은 '건축물의 용도', '건축물 세부 공간/시설', '범죄예방 시설물'로 나누어 살펴보았다. 건축물의 용도별로 고시 민원 대상을 분석한 결과, 100세대 이상 아파트는 비상벨, 영상정보처리기기, 도어체인 등 침입 방어 대체품 설치 기준에 대한 질의 빈도수가 가장 높았고, 아파트 주차장, 계단실, 테라스 등의 세부 공간이 고시 의무 적용 대상에 해당되는지에 대한 질의 빈도도 높았다. 제12조의 노유자시설에 대해서는 매년 민원이 꾸준히 제기되었는데, 노유자시설은 아동, 노인 등 취약계층이 머물고 생활하는 공간이므로 이들의 행태를 고려하여 일반인들이 사용하는 침입 방어 성능 기준보다는 약화된 또는 다른 형태의 창호를 설치하고 싶어 하는 욕구가 있는 것으로 나타났다. 또한 기존 건축물을 노유자시설로 용도 변경할 시 고시 의무 적용 대상이 되는지에 대해서도 지속적으로 민원이 제기되었다. 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 등은 침입 방어 성능 기준 충족 제품 적용 여부와 범죄예방 시설물 설치 위치에 대한 질문이 대부분이었고, 일용품 소매점은 일용품 소매점의 운영 방식에 따라 고시 의무 적용 대상인지 아닌지에 대한 민원이 대부분을 차지하고 있었다. 또한 다양한 용도가 복합된 건축물의 경우, 실무자가 어떤 기준에 따라 고시를 적용해야하는지 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 민원 대상이 되는 세부 공간/시설을 확인해보면, 50.5%가 건축물 내부 공간에 있는 시설에 대한 민원을 접수하는 것으로 나타났다. 100세대 이상의 아파트의 경우 현관문에 대한 민원, 비 100세대 이상 아파트(다세대

주택, 다가구주택, 연립주택 등)의 경우 창호의 침입 방어 성능 기준 적용과 관련된 민원이 많았다. 건축물 내부 공간 다음으로 주차장에 대한 민원 건수가 많았는데, 특히 지하 주차장에 대한 민원이 가장 많고, 비상벨 의무 설치 기준과 관련된 민원이 주를 이루고 있었다. 마지막으로 범죄예방 시설물은 침입 방어 성능 기준 제품, 비상벨, 영상정보처리기기 설치에 대한 민원 건수가 많았다. 민원분석 결과를 종합해보면, 건축물 세부 공간별로 침입 방어 성능 기준 제품 적용, 방범 시설물의 의무 설치에 대한 질의가 지속적으로 제기되고 있으므로 방범 시설물의 명확한 설치 기준, 침입 방어 제품 대체품 사용 가능 여부 등 실무자가 다양한 해석을 할 수 있는 조문에 대해서는 개선이 필요할 것으로 보인다.

유지관리 과정에 대한 점검보고서 분석 결과, 분석대상 건축물은 제1종근린생활시설, 공동주택, 업무시설 용도가 많았고, 일반상업지역, 준주거지역에 주로 분포하였다. 또한, 사용승인연도가 15년에서 25년인 건축물이 전체의 50% 이상을 차지했다.

접근통제를 위한 범죄예방시설로서 CCTV가 가장 많이 설치되었고, 관리실, 반사경, 출입구 통제시설, CCTV 안내판의 순으로 빈도가 높았다. 범죄예방시설 조합도 CCTV와 관리실 설치가 가장 많았다. CCTV가 모든 건축물에서 접근통제를 위해 흔하게 활용하는 범죄예방 시설로 확인된 반면, CCTV 안내판의 경우 잘 보이는 곳에 설치되지 않았거나 아예 설치되지 않은 경우가 많아 설치 빈도가 낮았다. 영역성 확보 분야의 범죄예방 시설은 바닥재료, 보도, 색채구분, 계단단차, 담장, 안내판 등이 주로 설치되며, 바닥재료와 보도의 빈도가 색채구분과 계단단차보다 높았다. 조경기준 분야에서는 조경식재로 인해서 사각지대와 고립지대가 없는 경우가 가장 많았다. 그러나 일부 보고서에서 조경기준을 만족하는 이유가 식재가 거의 없어진 상황에 근거하고 있는 것으로 나타나 조경식재는 유지관리 단계에서 기존 설계에서의 녹지수준을 유지하면서도 사각지대나 고립지대가 생기지 않고, 침투가능성이 없도록 관리하는 것이 중요하다 판단된다. 조명시설의 적용 빈도는 다른 범죄예방 기준에 비해 상대적으로 낮았다. 시설 중에서는 가로등이 가장 많이 활용되었으며, 실내조명과 간판조명도 높은 활용빈도를 나타냈다. 이들 시설은 단독시설로 적용되는 경우가 대부분이며, 35%의 건축물에서는 어떤 조명 시설도 설치되지 않은 것으로 나타났다. 조명시설의 경우 거의 모든 점검이 주간에 집중되어 있어 조명기준에 따른 효과검증에 한계가 있었을 것으로 보이므로, 향후 점검 매뉴얼 개정 시 조명시설에 대한 관리점검 시간에 대한 고려가 필요하다. 세대창문에 대한 점검은 의무사항이 아닌 권고사항이므로 거의 사례가 없었으며, 반지하 세대창문에 대한 내용은 없었다. 반지하 침수로 인

한 사망사고로 인해서 긴급상황 발생 시 피난이 요구되는 만큼, 화재를 위한 용도뿐만 아니라 침수를 위한 피난시설에 대한 고려가 범죄예방 건축기준 고시 개정안이 필요하다.

마지막으로 범죄예방 부문 건축물관리 점검매뉴얼 개정안에 대한 현행 매뉴얼과의 비교를 통해서 총 9개 분야(접근통제, 영역성확보, 조경기준, 조명기준, 100세대 이상, 100세대 이하, 다중용도 시설, 일용품 소매점, 다중생활시설)에 대한 점검표 상의 차이를 분석하였으며, 개정안의 개선사항은 종합적으로 '해당 없음' 등급 추가, 계량적 평가방식의 구체화, 개선방안 의견 제시의 명확화, 점검 및 평가 구체성 강화로 요약할 수 있다.

현행 범죄예방 건축기준은 주로 계획과 설치단계에만 국한된 용어, 즉, '계획, 설계, 식재, 설치' 등을 사용하고 있다. 본 분석의 결과 건축물 사용승인 이후인 유지관리 단계에서도 범죄예방 시설들의 적절한 유지관리를 통해 범죄예방 효과가 지속되고 있는 것으로 판단되었으므로, 기존 건축단계만을 의미하던 용어에서 유지관리와 관련된 의미의 용어로 개선을 검토할 필요가 있다.

제3장 건축기준 고시 개선 방향 도출을 위한 관련 주체 인식 조사

건축기준 고시 개선 방향을 도출하기 위하여, 건축사, 건축실무자, 디벨로퍼 등 건축사사무소 실무자 총 234명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 건축 이전 설계 단계, 건축 이후 점검 단계, 기준 고시에 관한 인식의 세 가지 주요 내용으로 구분하여 진행하였다.

조사 결과, 범죄예방 건축기준 고시의 실무의 활용성은 60.3%로 나타나 현장에서의 필요성이 높은 것으로 나타났다. 전체적인 내용에서의 모호성이 높다고 응답한 비율은 약 51%로 명확하다고 응답한 비율과 거의 같은 비율을 나타내고 있어, 전체적인 고시 개정의 방향이 전면적인 개정보다는 모호한 조문만을 선별하여 개정 하는 등 기존의 틀을 유지한 채 부분적인 개정을 추진하는 것이 타당할 것이다.

구체적 조문 내용에서 고시를 적용하기에 명확하지 않는 부분이나 공간 측면에 대한 조사 결과, 건축물 외부공간 구성 관련 내용과 건축물 외부공간의 내용이 모호하다는 의견이 각각 70%가 넘게 나타났다. 이는 고시의 내용이 아파트 등 공동

주택 위주이며, 업무 및 상업건물의 구분이 공공공간과 명확하지 않은 우리나라의 건축 특성 상 건축물의 내부보다는 건축물 외부의 공공공간과 이를 연결하는 준 사적(공공)공간의 범죄예방 설계를 위한 규제사항을 명확하게 해줄 필요가 있음을 시사한다.

건축물 용도별 조문의 모호성에 대한 조사 결과에서는 아파트와 같은 공동주택의 기준은 비교적 명확하다고 인식한 반면 다중생활시설이나 일회용 소매점, 다가구 다세대와 같은 소규모 주택들에 대한 조문의 모호성이 가장 높은 것으로 나타났다. 현재 건축기준 고시가 공통기준을 제외하면 100세대 이상의 주거시설에 주안점을 두고 있으며, 기타 용도는 가장 기초적인 범죄예방 건축기준 내용으로 구성되어 있어 실제 현장에서 고시 조문을 명확하게 적용하는 데는 무리가 있다는 것이다.

건축물 용도별 수정보완이 필요한 부분에 대한 조사 결과는 주거시설의 경우 건물의 주변부, 주차장, 출입구와 관련된 조항에 대한 조문을 최우선으로 명확하게 개선할 필요가 있으며, 기타 공공시설의 경우 보행로와 차도와 같은 공공공간, 도로공간과의 연계성 측면에서의 조문을 재정비할 필요성이 있는 것으로 나타났다. 또한 현재 범죄예방 건축 기준 고시에 새롭게 추가되어야 하는 사항으로 '반지하 세대 창문 관련 이슈로 침수안전을 고려할 필요성'에 대해서는 반드시 필요하다와 어느 정도 필요하다의 응답이 약 96%로 나타나, 이를 반영하여 반지하 방범창문과 관련된 별도의 항목을 명확하게 구성하고 고시 개정안에 반드시 포함해야 할 것이다.

건축 이후 정기적인 건축물 점검 단계에서의 활용성 측면에서는 그렇다는 응답이 약 70%로 나타나 범죄예방 건축기준의 건축물 점검단계 활용이 양호한 상황이며, 점검 항목으로서의 건축기준은 비교적 명확하다고 인식하는 것으로 나타났다.

범죄예방 건축기준 고시의 공통 기준 중 수정 보완이 필요한 부분에 대한 응답은 '영역성 확보'와 '접근통제', '활동의 활성화'로 나타났으며, 명확한 기준제시를 요구하는 의견이 다수인 것으로 조사되었다. 공통 기준 수정 보완을 위해서는 관련 전문가의 의견을 재차 수렴할 필요가 있으며, 기타 의견으로 제시된 각 항목에 대한 표준기준마련, 수치 제시는 향후 건축실무자 참여 협의체 구성 및 논의를 통해 규정해 나가는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

제4장 범죄예방 건축기준 고시 활용도 제고를 위한 정책 개선 방안

범죄예방 건축기준 고시의 단기적 개정방향과 중장기적 개정방향에 대한 전문가들의 의견을 수렴하기 위하여 전문가 FGI를 2차에 걸쳐 실시하였다. 1차 전문가 FGI에서 전반적인 현안, 개정방향, 세부내용, 기준의 적용대상 확대, 실효성 확보방안에 대한 의견을 수렴하여 범죄예방 건축고시 개정(안) 초안을 작성하고, 2차 전문가 FGI에서 작성된 개정(안)의 초안을 대상으로 각 조항에 대한 구체적 의견, 초안에는 포함되지 않았지만 중장기적으로 강조되어야 할 내용, 기타 범죄예방 건축기준 고시에서 다루어야 하는 내용에 대한 의견을 받아 1차 FGI 결과와 종합하여 개정(안) 최종안에 반영하였다.

전문가 FGI의 주요 시사점을 정리하면, 단기적인 개정방향은 현행 범죄예방 건축기준의 명확화와 실무 적용성 향상이 중요한 것으로 도출되었다. 이를 위해서는 용어 정의와 기준의 구체화를 통해 실무자들의 혼선을 줄이고, 비효율적인 규정을 정리하여 기준의 효율성을 높여야 한다. 또한, 디자인 가이드라인과 교육 프로그램을 통해 설계자와 인허가 담당자들이 기준을 정확히 이해하고 적용할 수 있도록 지원해야 한다. 한편, 중장기적으로는 범죄예방 건축기준의 적용 범위 확대와 체계적인 개선이 필요한 것으로 나타났다. 이를 위해서는 건축물의 용도별로 세분화된 기준을 마련하고, 범죄예방 환경설계 인증제의 도입 및 인센티브 제공을 통해 건축주와 설계자의 참여를 유도해야 한다. 또한, 데이터 기반의 맞춤형 기준 마련과 국제 표준 준수를 통해 기준의 실효성을 높이고, 행정적 이행력 강화와 벌칙 규정 강화를 통해 기준 준수를 확보해야 한다. 마지막으로, 환경과의 조화를 고려하여 조경 설계 시 자연감시 기능을 살리면서도 조경의 기존 기능을 보호하는 방안을 마련해야 한다.

단기적인 측면에서의 범죄예방 건축기준 고시 개정(안)은 혼란을 최소화하기 위하여 2024년 내 개정이 완료되어야 하는 핵심적인 사항을 중심으로 제안하였다. 개정의 원칙은 첫째, 기존 체계와 구성을 유지하여 금회 개정안에 대한 혼란을 최소화, 둘째, 실제 실무자 측면에서 적용 가능하도록 범죄예방 환경설계의 최신 동향 및 현장 의견을 반영, 셋째, 사양화되고 있는 건축 관련 용어를 삭제하거나 변경하고, 관련 법령의 정비 등으로 인해 발생하는 용어들을 별도로 정리, 넷째, 범죄예방 건축고시가 범죄예방 환경설계관점에서 실효성을 갖도록 명백하게 모호한 조문을 구체화, 다섯째, 기타 이해하기 어렵거나 오해의 소지가 있는 문장을 수정하는 것이다. 개정안 초안을 작성한 후 소관 부처, 전문가 피드백을 통하

여 최종 개정안을 도출하였으며, 2024년 내 부처 협의를 거쳐 최종고시 할 예정이다.

최소한의 개정이었던 단기적인 측면의 개정안과는 별개로, 중장기적인 측면에서는 실효성을 제고하기 위한 범죄예방 건축기준 고시의 전면적인 개편이 불가피한 것으로 판단된다. 본 연구에서는 중장기적 측면에서의 고시 개정방향을 첫째, 건축기준 고시의 구조, 구성, 내용과 관련된 개선 방향 제안, 둘째, 범죄예방 건축기준 고시 내 화재, 침수 등 재난상황과 관련된 내용의 보완사항, 셋째, 범죄예방 건축기준 고시를 보완할 제도나 정책, 학술적인 노력 등에 대한 다양한 아이디어 제안의 세 가지 측면에서 정리하였다.

건축기준 고시의 구성 및 내용과 관련하여서는 먼저 고시 구조체계의 전면적인 재구조화가 필요할 것으로 보인다. 현재의 건축기준 고시는 공통기준과 개별 기준으로 구성되어 있으나 중복되는 내용이 많고 실효성이 떨어지므로, 공통기준(자연적 감시, 조명, 접근통제 등)에서 다룰 사항과 개별 건축물 유형에 따른 세부기준을 분리하는 형식으로 개선하고 공통기준을 더 세밀하게 제시할 필요가 있다. 현재의 고시는 아파트에 대한 기준이 핵심으로, 현행 100세대 이상으로 규정되어 있는 기준을 300세대 또는 그 이상의 기준으로 상향 조정하거나 필요시 세대 기준을 추가하여 세분화하는 것이 필요하다. 또한 다양한 건축물 용도에 대응하기 위하여 100세대 이하의 공동주택과 다세대·다가구 주택, 오피스텔, 기숙사, 다중이용이설, 교육연구시설, 유치원 및 학교, 공원 등에 대해 특화된 개별 설계 기준을 제시할 필요성이 있다. 조문의 구성 및 용어와 관련하여서는 명확한 용어의 정의와 의무조항의 확대가 필요하다. 그러나 어떤 내용을 권장 또는 의무로 할지에 대해서는 찬반논란이 팽팽한 상황이므로, 현재 건축기준 고시와 같이 각 항목별로 중요도에 따라 권장과 의무를 병행하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 범죄예방 건축기준 고시는 매 3년마다 개정이 의무화되어 있으므로, 변화하는 사회경제적 여건, 범죄양상과 범죄예방 관련 첨단기술의 발전을 반영하여 내용을 보완할 필요가 있다. 또한 계획·설치 이후 유지관리에 대한 의무나 강제할 방안이 명시되어 있지 않으므로 정기적으로 시정명령, 규제, 행정업무의 전문성 제고 방안을 고시 내용에 포함시켜야 할 것이다.

건축물의 창문은 범죄 예방뿐만 아니라 채광, 환기, 화재 및 침수 대피 기능도 동시에 고려하여야 한다. 방재 피난 기능은 범죄예방 기능과 물리적으로 상충될 수 있어 기술적인 측면에서 해결책이 제시되어야 하므로, 범죄예방 건축기준 고시에서는 침수안전을 위한 별도의 창문 기준 마련이 필요하다. 특히 반지하 세대 및 지하 주차장 등과 같이 침수나 화재에 취약한 시설의 경우 그 기준을 별도로 신설

하는 방안도 고려해야 한다. 여기에서는 침수 뿐 아니라 지진 등 미래에 일어날 가능성이 있는 모든 자연재해를 고려해야 하며, 고시 내에 '재난 상황에 따른 피난'과 같은 용어를 통해 다양한 재난에 대한 통합적 대응 가능성을 높이는 것이 선행되어야 한다. 또한 장기적인 성능 유지를 위하여 유지관리 주체 및 체계 등을 명시하여 실효성을 높여야 하며, 건축기준 고시와는 별도로 방범 및 침수 대비 창문 교체 시 인센티브 또는 설치 지원금을 지원하는 공공 지원책 등의 제도 개선도 필요하다.

범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 높이기 위해서는 고시 자체의 개선과는 별개로 범죄예방환경설계와 관련된 제도와 정책의 전반적인 개선이 필요하다. CPTED 인증제도의 고도화 및 확대, 범죄예방 기준 설정과 법제화를 위한 실질적이고 구체적인 연구 선행. 범죄예방 건축 기준을 구체화하고 이와 연계한 다양한 매뉴얼 개발 등이 필요하다. 또한 건축기준 고시와 각 지자체 조례 간의 연계성을 강화할 수 있도록 각 조례에 범죄예방 건축기준 고시를 반영해야 한다는 사항을 명시하는 것도 고려할만 하다.

마지막으로 범죄예방 건축기준 고시가 개정되면 이에 따라 건축물관리 정기점검 매뉴얼의 범죄예방 부문의 항목도 개정이 요구되므로, 단기적 개정안과 중장기적 개정방향을 준수하고, 2장의 내용을 반영하여 2024년도 건축물관리 정기점검 매뉴얼의 개정안을 제시하였다. 또한 매뉴얼의 중장기적 개정방향으로는 현장 점검이 수반되어 직접적인 시설의 성능측정이 가능하며 건축기준 고시보다 개정이 수월한 정기점검 매뉴얼의 특성을 충분히 활용할 것을 제안하였다. 사회적·기술적 변화를 발 빠르게 수용하여 최신 기술의 점검이 가능하도록 개정함으로써 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 하고, 정기점검 결과를 체계적으로 기록하고 데이터베이스를 구축하여 범죄예방 시설 및 지속적인 관리의 범죄예방 효과를 검증하는 것이다. 활용성이 높은 데이터를 확보하기 위해서는 정성적 평가 항목들이 정량적으로 개선되어야 하며, 시설 여부만이 아니라 유지관리 수준도 척도를 적용하는 것이 보다 정량화된 데이터를 얻을 수 있다. 점검 주체 또한 전문 영역별로 다양화하여 운영할 필요가 있을 것이다.

제5장 결론

본 연구는 3년마다 개정하도록 규정되어 있는 건축기준 고시의 개정안 마련을 위해 기획되었으며, 이를 위해 현안 진단, 의견 수렴을 거쳐 단기적 측면에서 개정안 뿐 아니라 중장기적 대안을 제안하였다. 다만 2024년 개정을 위한 개정안

은 기존의 큰 틀을 유지한 채 시급한 사항만을 중심으로 제안되었고, 사회적인 추가 논의나 논쟁이 될 만한 구조와 조문 내용 등은 중장기적으로 추진하도록 제안하였다. 이는 본 고시와 관련하여 건축 실무자 뿐 아니라 각계 전문가, 그리고 이를 관리하는 주체인 부처와 지자체 등의 이해관계가 매우 첨예한 상황에서 불가피한 선택이었으며 이는 본 연구의 한계라 할 수 있다. 또한 사회적 경제적으로 파급이 미칠 만한 개정사항은 비용편익 분석 등을 통하여 그 효과를 면밀히 추정한 다음 개정을 추진해야 하므로 본 연구의 범위 내에서는 이를 제외할 수밖에 없었다.

이와 같은 한계를 인지하고 향후 범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 제고하기 위한 향후 과제는 다음과 같다.

첫째, 범죄예방과 관련한 구체적인 건축기준 정립을 위한 연구가 필요하다. 건축물을 범죄 특성과 유형별로 분류하고 이용자와 범죄 행태를 고려한 맞춤형 기준 개발, 최신 보안기술 및 사회적 변화를 반영할 수 있는 기준의 개발이 필요하다.

둘째, 범죄예방안전 인증제도 관련 연구가 필요하다. 이는 세부적이고 정량화된 기준을 제시하기 위해 필수적인 것으로, 범죄 양상, 범죄발생 데이터 등의 분석, 인증항목의 개발, 인증기관의 규정, 인증을 위한 전문가 구성 등의 내용을 포함하여야 한다.

셋째, 대국민, 실무자를 대상으로 한 홍보와 교육 강화 방안에 대한 아이디어가 필요하다. 방송이나 인터넷, 카드뉴스, 만화 등 대중적 홍보 방안을 이용하여 범죄예방 건축기준에 대한 인식을 높이는 것이 중요하다.

넷째, 건축기준고시의 적용 이후 모니터링 방안에 대한 강화가 필요하다. 현재 건축물 점검을 통해 이행 정도를 점검하고 있지만 대부분 형식적인 점검이나 권고 수준에 머물러 실효성이 낮으므로, 범죄예방 건축 기준으로 설치된 물리적 환경이 잘 유지관리 될 수 있는 방안에 대한 연구와 이를 통한 예산 확보 및 사업 실행 인증제와의 연계 등이 필요하다.

주제어

범죄예방환경설계, 범죄예방 건축기준 고시

차 례 CONTENTS

제1장 서론 1

1. 연구의 배경 및 필요성 2
2. 연구의 목적 5
3. 연구의 범위 및 방법 6
   1) 연구 범위 6
   2) 연구 방법 6
4. 선행연구와의 차별성 8
   1) 범죄예방 환경설계 관련 법제도 연구 동향 8
   2) 범죄예방 건축기준 고시 연구 동향 9
5. 연구 흐름도 12

제2장 건축 과정에서 범죄예방 건축기준 고시 적용 현안 진단 13

1. 현안 진단의 개요 14
2. 범죄예방 건축기준 고시 민원 동향 분석 15
   1) 분석의 개요 15
   2) 기초통계 분석 16
   3) 민원 대상 분석 19
3. 건축물 관리점검 결과보고서 분석 25
   1) 분석의 개요 25
   2) 건축물 정기점검 매뉴얼에서의 범죄예방 건축기준 적용현황 29
   3) 건축물 정기점검 보고서 상의 범죄예방 시설 분석 34
   4) 건축물 관리점검 범죄예방 부문 매뉴얼 개정안 분석 53
4. 소결 60
   1) 민원분석의 종합 60
   2) 건축물 관리점검 보고서 분석의 종합 61
   3) 시사점 65

차 례 CONTENTS

제3장 건축기준 고시 개선 방향 도출을 위한 관련 주체 인식조사 ——— 67

1. 조사의 개요 ——— 68
2. 인식조사 주요 결과 ——— 71
   1) 건축 이전 설계 단계에서의 기준 고시 활용 ——— 71
   2) 건축 이후 점검 단계에서의 기준 고시 활용 ——— 93
   3) 범죄예방 건축기준 고시에 대한 전반적 인식 ——— 97
3. 소결 ——— 100

제4장 범죄예방 건축기준 고시 활용도 제고를 위한 정책 개선 방안 ——— 103

1. 정책 개선 방향 설정을 위한 전문가 FGI ——— 104
   1) 전문가 FGI 개요 ——— 104
   2) 1차 전문가 FGI 결과 ——— 104
   3) 2차 전문가 FGI 결과 ——— 119
   4) 소결 ——— 144
2. 범죄예방 건축고시 개정(안) - 단기 ——— 148
   1) 개요 ——— 148
   2) 주요 조항별 개정 사항 ——— 148
3. 범죄예방 건축기준 고시 개정 방향 - 중장기 ——— 168
   1) 개요 ——— 168
   2) 건축기준 고시 구성 및 내용에 대한 중장기적 개선 방향 ——— 168
   3) 화재, 침수 기준에 대한 중장기적 개선 방향 ——— 172
   4) 범죄예방 건축기준 고시의 실효성 제고를 위한 제도적 개선방안 ——— 173
4. 범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정 방향 ——— 175
   1) 개요 ——— 175
   2) 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정안 - 단기 ——— 175
   3) 범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정방향 - 중장기 ——— 178

차 례 CONTENTS

제5장 결론 179

1. 연구 요약 180
2. 향후 과제 184

참고문헌 187
SUMMARY 191
부록 197

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 국내 CPTED 관련 법·제도 현황 — 3
[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구의 차별성 — 10
[표 2-1] 범죄예방 건축기준 고시 현안 진단 단계 — 14
[표 2-2] 민원 동향 분석의 틀 — 15
[표 2-3] 범죄예방 건축기준 고시 연도별 민원 건수 — 16
[표 2-4] 범죄예방 건축기준 관련 연도별 민원 현황 분석 결과 — 16
[표 2-5] 의무 설치 기준 질의 현황 분석 — 17
[표 2-6] 민원 대상 건축물/공간 — 19
[표 2-7] 민원 대상 세부 공간/시설 — 23
[표 2-8] 민원 대상 범죄예방 시설물 — 24
[표 2-9] 범죄예방 부문 건축물 관리점검 보고서 분석의 틀 — 26
[표 2-10] 범죄예방 부문 건축물 관리점검 보고서 상 건축물의 유형과 빈도 — 27
[표 2-11] 범죄예방 건축기준 고시 내용에 대응하는 건축물 관리점검 매뉴얼 항목 — 31
[표 2-12] 접근통제 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도 — 35
[표 2-13] 접근통제 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 36
[표 2-14] 접근통제 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 37
[표 2-15] 접근통제 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형 — 38
[표 2-16] 영역성 확보 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도 — 39
[표 2-17] 영역성 확보 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 41
[표 2-18] 영역성 확보 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 42
[표 2-19] 영역성 확보 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형 — 43
[표 2-20] 조경기준 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도 — 45
[표 2-21] 조경기준 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 46
[표 2-22] 조경기준 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 47
[표 2-23] 조경기준 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형 — 48
[표 2-24] 조명기준 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도 — 49
[표 2-25] 조명기준 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 50
[표 2-26] 조명기준 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형 — 51
[표 2-27] 조명기준 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형 — 52
[표 2-28] 범죄예방 부문 분야 전체에서 점검내용의 현행과 개정안 공통사항 — 53
[표 2-29] 범죄예방 부문 세부기준 분야에서의 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 공통사항 — 54
[표 2-30] 범죄예방 부문 접근통제 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 — 55

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-31] 범죄예방 부문 영역성 확보 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 - 55
[표 2-32] 범죄예방 부문 조경기준 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 — 56
[표 2-33] 범죄예방 부문 조명기준 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 — 56
[표 2-34] 범죄예방 부문 세부기준 1-1 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 - 57
[표 2-35] 범죄예방 부문 세부기준 1-2 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 - 58
[표 2-36] 범죄예방 부문 세부기준 2 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교 — 59
[표 3-1] 조사 설계 — 68
[표 3-2] 조사 내용 — 69
[표 3-3] 응답자 특성 — 70
[표 3-4] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성 — 72
[표 3-5] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성 — 73
[표 3-6] 설계단계 고시 적용을 판단하기 명확하지 않은 부분, 공간 — 75
[표 3-7] 설계단계 업무 경력에 따른 수정·보완 필요성 순위(100세대 이상 아파트) — 77
[표 3-8] 설계단계 고시 활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 순위 (100세대 이상 아파트) — 79
[표 3-9] 설계단계 업무 경력에 따른 수정·보완 필요성 순위(다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔) — 80
[표 3-10] 설계단계 고시 활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 순위 (다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔) — 82
[표 3-11] 설계단계 문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설 수정·보완 필요 부분 — 84
[표 3-12] 설계단계 수정·보완 필요 부분(일용품 소매점) — 86
[표 3-13] 설계단계 수정·보완 필요 부분(다중생활시설) — 88
[표 3-14] 설계단계 건축물 용도별 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분 응답 순위(전체) 89
[표 3-15] 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준(1+2순위) — 91
[표 3-16] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성 — 92
[표 3-17] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 바람직한 설치 방식 — 93
[표 3-18] 점검 단계 고시 내용 활용성 및 용어 명확성 — 94
[표 3-19] 점검 단계 고시의 점검 및 판단 대상 명확성 — 95
[표 3-20] 점검 단계 고시 판정 기준 명확성 — 97
[표 3-21] 공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분 — 98
[표 3-22] 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고를 위한 개선 의견 — 99
[표 4-1] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 현안 — 105
[표 4-2] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 개정방향 — 109

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-3] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 세부 내용 개정방안 ——— 112
[표 4-4] 전문가 FGI에서 도출된 적용 확대 대상 ——— 115
[표 4-5] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 실효성 확보방안 ——— 118
[표 4-6] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제1장제1조) ——— 119
[표 4-7] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제1장제2조) ——— 120
[표 4-8] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제1장제3조) ——— 120
[표 4-9] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제4조제1항) ——— 122
[표 4-10] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제5조제2항) ——— 122
[표 4-11] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제6조) ——— 123
[표 4-12] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제7조) ——— 125
[표 4-13] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제8조) ——— 126
[표 4-14] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제2장제9조) ——— 127
[표 4-15] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조) ——— 127
[표 4-16] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제2항) ——— 128
[표 4-17] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제3항) ——— 129
[표 4-18] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제4항) ——— 129
[표 4-19] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제5항) ——— 130
[표 4-20] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제6항) ——— 131
[표 4-21] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제7항) ——— 131
[표 4-22] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제8항) ——— 132
[표 4-23] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제9항) ——— 132
[표 4-24] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제10항) ——— 133
[표 4-25] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제11항) ——— 134
[표 4-26] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제12항) ——— 134
[표 4-27] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제13항) ——— 134
[표 4-28] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제11조) ——— 136
[표 4-29] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제12조) ——— 138
[표 4-30] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제13조) ——— 138
[표 4-31] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(매뉴얼, 가이드라인) ——— 139
[표 4-32] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(향후 신규 추가가 필요한 기준) ——— 141
[표 4-33] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(중장기적으로 개정이 필요한 사항) 142
[표 4-34] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(기타) ——— 143
[표 4-35] 범죄예방 건축기준 고시 제1장제1조(목적) 개정(안) ——— 148

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-36] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제4조(접근통제의 기준) 개정(안) ——— 149
[표 4-37] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제5조(영역성 확보의 기준) 개정(안) ——— 150
[표 4-38] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제6조(활동의 활성화 기준) 개정(안) ——— 151
[표 4-39] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제7조(조경 기준) 개정(안) ——— 152
[표 4-40] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제8조(조명 기준) 개정(안) ——— 153
[표 4-41] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치) 개정(안) —— 154
[표 4-42] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제1항 개정(안) — 154
[표 4-43] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제2항 개정(안) — 155
[표 4-44] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제3항 개정(안) — 156
[표 4-45] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제4항 개정(안) — 156
[표 4-46] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제5항 개정(안) — 157
[표 4-47] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제6항 개정(안) — 159
[표 4-48] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제7항 개정(안) — 159
[표 4-49] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제8항 개정(안) — 160
[표 4-50] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제9항 개정(안) — 160
[표 4-51] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제10항 개정(안) - 161
[표 4-52] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제11항 개정(안) - 162
[표 4-53] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제12항 개정(안) - 162
[표 4-54] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제13항 개정(안) - 163
[표 4-55] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 개정(안) ——— 163
[표 4-56] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제4호 개정(안) ——— 164
[표 4-57] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제5호 개정(안) ——— 164
[표 4-58] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제6호 개정(안) ——— 165
[표 4-59] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제7호 개정(안) ——— 165
[표 4-60] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제11호 개정(안) ——— 166
[표 4-61] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준) 제1항 개정(안) ——— 166

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-62] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준) 제4항 신설(안) ——— 167
[표 4-63] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제13조(일용품 소매점에 대한 기준) 개정(안) — 167

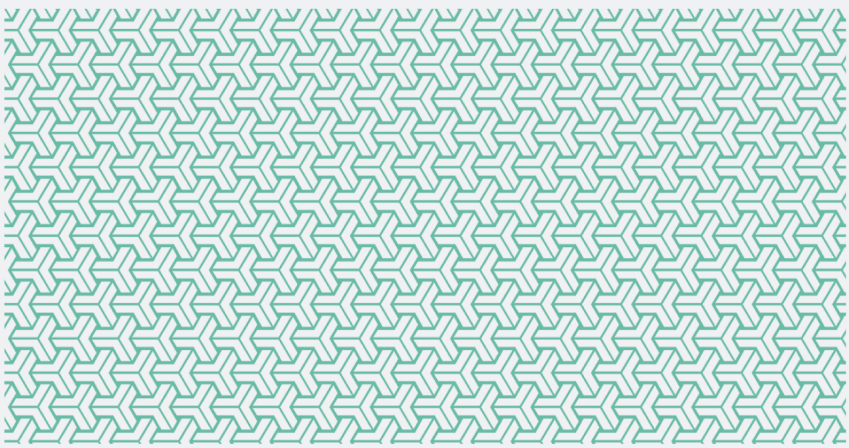
[별표 1] 범죄예방 건축기준 고시 개정(안) 비교표 ——— 198
[별표 2] 실무자 인식조사 설문지 ——— 205
[별표 3] 건축물 관리점검 보고서 범죄예방 부문 분야별 세부내용 ——— 211
[별표 4] 범죄예방 건축기준 고시 제정·개정 경과 ——— 230
[별표 5] 범죄예방 건축기준 고시 단기 개정안에 따른 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안 — 237

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구의 흐름 — 12
[그림 2-1] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 접근통제 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도 — 34
[그림 2-2] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 영역성 확보 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도 - 39
[그림 2-3] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 조경기준 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도 — 44
[그림 2-4] 조경기준 분야 사각지대와 고립지대 없음 판정사례 — 44
[그림 2-5] 조경기준 분야 식재 유지관리를 통한 범죄예방 기준 준수가 우수한 사례 — 46
[그림 2-6] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 조명기준 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도 — 49
[그림 3-1] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성 — 71
[그림 3-2] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 명확성 인식에 따른 실무 활용 정도 — 72
[그림 3-3] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성 — 73
[그림 3-4] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성 인식 정도에 따른 실무 활용 여부 - 74
[그림 3-5] 설계단계 고시 적용을 판단하기에 명확하지 않은 부분, 공간 — 75
[그림 3-6] 설계단계 고시 적용을 판단하기 명확하지 않은 부분에 대한 인식과 고시 활용 여부 - 76
[그림 3-7] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(100세대 이상 아파트) — 77
[그림 3-8] 설계단계 고시 활용여부에 따른 수정·보완 필요성 비교(100세대 이상 아파트): 미활용 응답자 순위로 정렬 — 79
[그림 3-9] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔) — 82
[그림 3-10] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설) - 84
[그림 3-11] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교 (문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설) — 85
[그림 3-12] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(일용품 소매점) — 86
[그림 3-13] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교 (일용품 소매점) — 87
[그림 3-14] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(다중생활시설) — 88
[그림 3-15] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교 (다중생활시설) — 89
[그림 3-16] 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준 — 90
[그림 3-17] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성 — 92
[그림 3-18] 점검 단계 고시 내용 활용성 및 용어 명확성 — 94
[그림 3-19] 점검 단계 고시의 점검 및 판단 대상 명확성 — 95
[그림 3-20] 점검 단계고시 판정 기준 명확성 및 명확하지 않은 부분 — 96
[그림 3-21] 공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분 — 98
[그림 4-1] 전문가 FGI 주요 시사점의 활용 — 147

제1장 서론

Chapter.1



1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구의 범위 및 방법
4. 선행연구와의 차별성
5. 연구 흐름도

1. 연구의 배경 및 필요성

□ 범죄예방 건축기준 고시, CPTED[1]를 위한 법적 근거로 작동중

우리나라는 2000년도를 기점으로 CPTED에 대한 학문적, 사회적 관심이 증가하였고, 같은 시기 제도적, 정책적 측면에서 CPTED가 범죄예방의 주요 항목으로 부각되기 시작하였다. 이에 따라 국토교통부, 행정안전부, 교육부와 같은 중앙부처를 중심으로 CPTED를 제도화하기 위한 노력들이 진행되어왔다(유광흠 외, 2014, pp.33-34).

2003년 주택법 개정을 통해 안전관리책임자의 방범교육 및 안전 교육에 대한 항목을 추가하였고, 2004년 주차장법 개정을 통해 건축물 주차장에 방범 설비 설치 기준을 제시하였다. 2000년도 중반부터는 관련 법 개정을 통해 신도시 계획, 도시재정비촉진사업 계획, 도시·군기본계획과 같이 면 단위 계획 수립 시 범죄예방에 대한 대책을 같이 수립하도록 하였다. 또한, 2010년도를 기점으로 보행자길, 도시공원, 도시개발사업, 정비구역 등 범죄예방 대책 수립이 가로 및 공공공간으로 확장되었다. 이와 같이 건축·도시 법령에서 CPTED 개념이 도입·적용되고 있으나, 의무보다는 권고 수준에 그치고 있어 실제 적용에 한계가 있었다(이은혜 외, 2008, p.130).

그러나 2014년 5월 건축법 개정은 그간의 법령에서 범죄예방을 고려하는 방식과는 달랐다[2]. 건축법 제53조의2 신설을 통해, 국토교통부장관은 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 '범죄예방 건축기준'을 고시하고, 대통령령으로 지정한 건축물은 범죄예방 건축기준에 따라 건축하는 것을 의무화한 것이다[3]. 2014년 11월에 건축법 시행령을 개정(제61조의3 신설)하여 범죄예방 기준에 따라야하는 건축물의 범위를 공동주택 중 세대수 500세대 이상인 아파트, 제1종 근린생활시설 중 일용품 판매 소매점, 제2종 근린생활시설 중 다중시설 등으로 구체화하였고, 2018년 12월에는 500세대 미만 아파트, 다가구주택, 연립주택 및 다세대주택과 같이 주거용 건축물을 범죄예방 의무 건축물로 포함하였다[4].

건축주와 설계자는 건축 심의, 허가, 신고, 주택사업계획 승인 신청 등 건축인허가 과정에서 범죄예방 건축기준 고시를 의무적으로 반영하고 있다. 따라서 범죄

1) Crime Prevention Through Environmental Design

2) 범죄예방 관련 사항이 의무화된 첫 사례는 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙(2012.12.11.개정)으로, 공원조성계획 수립 시 범죄예방계획을 포함하는 것을 의무화하고, 도시공원의 계획·조성·관리 시 범죄예방의 일반 원칙을 적용하도록 함.

3) 건축법. [시행 2024. 4. 17.] [법률 제20037호, 2024. 1. 16.] 제53조의2.

4) 건축법 시행령. [시행 2024. 3. 29.] [대통령령 제34370호, 2024. 3. 29.] 제63조의 6.

[표 1-1] 국내 CPTED 관련 법·제도 현황

관계법령	제정 및 개정연월	관련조항	주요 내용
주택법	2003년 12월	제49조제1항	안전관리책임자의 방범교육 및 안전교육에 관한 항목 추가*
주택법 시행규칙	2003년 12월	제28조제1항	안전관리책임자의 방범교육 및 안전교육에 관한 항목 추가**
주차장법 시행규칙	2004년 07월	제6조제10항	지하식 또는 건축물 주차장에 설치하는 방범 설비(모니터 수, 촬영자료 보관기관)에 대한 기준이 추가
택지개발촉진법 지속가능한 신도시 계획기준	2007년 01월(제정)	제7조	택지개발촉진법에 의거하여 지속가능한 신도시 계획 기준을 재정하였으며, 범죄예방을 위한 계획 기준이 포함
도시재정비촉진을 위한 특별법	2011년 05월	제9조제13항의2, 제30조의3	재정비촉진사업의 계획 수립 시 사업 시행 기간 동안 범죄 예방대책 수립
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	2011년 07월 2018년 06월	제19조제1항제8호의3	2011년 7월 방재 및 안전에 관한 사항 추가(이후, 2018년 6월 같은 조항에 방범 추가)
국토기본법 시행령	2012년 05월	제5조제2항제3호의2	도시·군기본계획에 범죄예방에 관한 사항 포함
초중등교육법	2012년 01월	제30조의8	범죄예방을 위한 학생안전 범죄예방 대책 수립 명시
보행안전 및 편익증진에 관한 법률	2012년 02월 (제정)	제6조제3호, 제24조	보행자길 영상정보처리 및 보안등 설치
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙	2012년 12월	제8조제3호, 제10조제2항	도시공원 조성 계획 수립단계에서 범죄예방에 관한 사항 포함
도시개발법 시행규칙	2013년 09월	제9조제3호	도시개발사업 개발계획 수립 시 범죄예방에 관한 사항 포함
도시 및 주거환경정비법	2012년 2월 (본조신설) 2020년 12월(개정)	제28조의2제2호(2012년2월, 본조신설) 제130조제2항(2020년 12월, 개정)	순찰초소의 설치 등 범죄 예방을 위하여 필요한 시설의 설치 및 관리
	2013년 12월(개정)	제52조제1항제5호(2013년12월, 개정)	사업 시행기간동안 정비구역 내 범죄예방 대책 수립
건축법	2014년 05월	제53조의2	건축물 범죄예방 기준 의무 준수
건축법 시행령	2014년 11월 (본조신설) 2018년 12월(개정)	제63조의2(2014년 11월, 본조신설) 제63조의6(2018년 12월, 개정)	건축물 범죄예방 기준 적용대상 제시 건축물 범죄예방 기준 적용대상 확대
범죄예방 건축기준 고시	2015년 05월(제정)		일정한 용도 및 규모 건축물 설계 범죄예방 건축기준 준수

출처: 손동필 외. (2022, p.46), 이형복 (2020, p.20)을 참고하여 연구진이 작성함.

주: *[시행 2016. 6. 30.]까지는 관련 항목이 있었어나 이후 사라짐, **[시행 2016. 1. 25.] 까지는 관련 항목이 있었으나 이후 사라짐

예방 건축기준 고시는 권고 수준에 그치는 여타의 건축·도시 관련 법 보다 범죄예방 환경을 조성하는 데 실효적인 법적 근거로 작동하고 있다

□ 범죄예방 건축기준 고시에 대한 전반적 검토 필요

범죄예방 건축기준 고시는 건축 실무에서 가장 기본적인 자료로 활용되고 있으나, 추상적인 조문으로 인해 설계 방법 적합 여부에 대한 민원이 고시 도입 초기부터 꾸준히 발생하였다(조영진·손동필, 2016, p.46).

실제 고시 적용 과정에서도 몇 가지 문제점이 발견되었다. 김고원·강석진(2019)은 실무자, 공무원, 전문가들을 대상으로 고시에 대한 인식 조사를 실시하였는데, 고시 활용 주체들은 건축법 제53조2(건축물의 범죄예방)에 대해 인지하고는 있으나, 실제 건축 과정에서 조경, 통신, 설비 분야에 국한하여 고시를 적용하였으며, 심의 및 자문 과정에서 제한적으로 고시를 활용하고 있음을 확인하였다.

이처럼 범죄예방 건축기준 고시 조문의 문제, 고시의 제한적 활용 문제 등이 발생하고 있음에도 불구하고, 고시 전반에 대한 점검 및 개선 방향에 대한 논의는 부재한 실정이다. 고시가 제정 된지 9년이 경과한 시점에서 실무자, 공무원 등이 고시를 왜 제한적으로 활용할 수밖에 없는지, 고시 조문 중 추상적이고, 모호한 지점은 무엇인지 등에 대한 보다 근본적인 진단이 필요하다.

□ 범죄예방 건축기준 고시와 타 법·제도와 연계 방안 모색 필요

범죄예방 건축기준 고시가 가지고 있는 문제점이 있음에도 불구하고, 범죄예방 건축기준 고시는 건축 과정에 적용되고 있는 유일무이한 법적 기준이다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 도시개발법 등 건축·도시 관련 법령에서 범죄예방에 관한 대책을 수립하도록 하고 있으나, 계획 수립 단계에서 반영되지 않고 있다. 따라서 범죄예방 건축기준 고시의 범용성을 향상시키는 것이 실질적으로 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성하는 데 도움이 될 수 있다.

고시는 건축 설계, 심의, 인허가와 같은 건축 과정에서 적용될 수 있는 기준을 제시하고 있다면, 건축물 준공 이후 유지관리 단계는 건축물관리점검지침[5]에 근거한 '건축물 정기점검 매뉴얼[6]'을 활용하여 범죄예방 항목을 점검하고 있다. 이때 매뉴얼의 범죄예방 평가 항목은 범죄예방 건축기준 고시를 활용하여 구성된

5) 건축물관리점검지침. 국토교통부고시 제2020-361호.
6) 건축물관리점검지침. 국토교통부고시 제2020-361호 제17조

다. 그러나 현재 고시 기준 중 일부만이 범죄예방 평가 항목으로 활용되고 있고, 건축사가 건축물 점검 시 주관적으로 범죄예방 항목을 평가하는 등의 문제가 발생하고 있다. 따라서 범죄예방 건축기준 고시와 직접적으로 연계된 법·제도를 어떻게 개선해 나갈지에 대해서도 논의가 필요한 상황이다.

2. 연구의 목적

본 연구는 건축물 단위에서 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 범죄예방 건축기준 고시 전반의 개선 방향을 도출하고, 관련 법·제도 연계 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해서 범죄예방 건축기준 고시 민원 동향 분석, 건축물 관리점검 결과 보고서를 분석하여 고시에 대한 현안을 진단하고자 하며, 실무자, 전문가, 공무원 등 관련 주체를 대상으로 고시에 대한 인식조사를 수행하여 우선순위 및 단계별 개선 사항을 도출하고자 한다.

범죄예방 건축기준 고시가 제정 된지 9년이 경과된 현 시점에서, 고시 전반에 대한 문제점을 진단하고, 이에 대한 개선 방향을 제시하는 것은 고시의 실효성을 제고하는 측면에서 정책적 의의가 있다. 또한, 범죄예방 관련 법, 제도에 대해 논의함으로써, 범죄예방 사업의 효과성 분석에 치중되어 오던 범죄예방 분야의 학술적 논의의 폭을 넓히는 데 기여하는 바가 있다.

3. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 범죄예방 건축기준 고시와 관련 법·제도 개선 방향 논의

국내 건축·도시 법령에서 범죄예방을 고려하고 있는 법령은 많으나, 건축·도시 계획, 설계 과정에서 실질적으로 반영되고 있는 법령은 범죄예방 건축기준 고시가 유일하다. 이에 본 연구에서는 범죄예방 건축기준 고시를 중심으로 연구를 진행하고자 한다.

구체적으로 범죄예방 건축기준 고시 전반의 문제점을 진단하고, 이를 토대로 고시 개정 방향과 개정(안)을 제시하고자 한다. 또한, 현재 범죄예방 건축기준 고시를 직접적으로 활용하고 있는 건축물관리점검지침 상의 건축물 정기점검 매뉴얼을 연구의 대상으로 포함하여 건축물 유지관리 단계에서 범죄예방 평가 항목을 어떻게 구성해야하는지, 어떤 기준으로 해당 항목을 평가해야하는지 등에 대해 논의하고자 한다.

□ 고시 실효성 제고를 위해 실무자 관점에서 연구 진행

범죄예방 건축기준 고시의 모호성과 실무에서 적용이 미흡하다는 점은 선행연구에서 반복적으로 지적된 사항이다. 그렇다면, 고시에서 어떤 부분이 모호한 것인지, 실무에서 고시 적용이 어려운 부분은 무엇인지에 대해서 특정할 필요가 있다.

건축주, 건축사, 공무원 등은 범죄예방 건축기준 고시나 건축물 정기점검 매뉴얼을 건축 기획, 계획, 인허가, 시공, 준공, 유지관리 등의 단계에서 활용하고 있기 때문에 누구보다 고시 적용의 애로사항, 모호한 지점 등에 대해 잘 파악하고 있다. 따라서 본 연구에서는 실무자들을 중심으로 범죄예방 건축기준 고시에 대한 의견수렴을 실시하여 고시의 문제점, 개선 방향을 모색하고자 한다.

2) 연구 방법

□ 범죄예방 환경설계 관련 선행연구 고찰

범죄예방 환경설계 관련 법제도 연구, 범죄예방 건축기준 고시 연구 동향 분석, 연도별 범죄예방 건축기준 고시 개정 현황을 분석한다.

□ 범죄예방 건축기준 고시 현안 진단

먼저 국민신문고에 접수된 범죄예방 건축기준 고시 5개년도(2019~2023년) 민원 동향을 분석한다. 다음으로 2022년 건축물 관리점검 결과 보고서 중 범죄예방에 한하여 추출된 100건을 분석하여 건축 과정 및 유지관리 단계에서 범죄예방 건축기준 고시 적용에 따른 문제점을 파악하여 시사점을 도출한다.

□ 고시 개선 방향 설정을 위한 관련 주체 설문조사 및 심층 인터뷰

건축사, 관련 분야 전문가(범죄학, 건축학, 도시학 등), 실무자(공무원, CPO 등) 등 범죄예방 건축기준 고시를 활용하고 있는 관련 주체들을 대상으로 설문조사 및 심층 인터뷰를 실시한다. 특히 실무자 관점에서의 고시의 문제점, 고시 개정 필요사항 및 우선순위 도출 등에 대해 중점적으로 의견수렴을 진행한다.

□ 관련 분야 전문가 FGI 및 자문회의

법학, 건축학, 도시학 등 전문가 FGI 및 자문회의를 통해 단기적 고시 개정(안)과 중장기적 측면에서의 고시 개정 방향을 제안한다.

□ 관련 중앙부처와 협의

국토교통부 녹색건축과, 법무부 보호정책과와의 정기적인 협의를 통해 실효성 있는 개정안을 마련한다. 또한 향후 중장기적 측면에서 본 연구 결과와 해당 부처의 법, 제도, 정책 간의 지속적인 연계 방안을 모색한다.

4. 선행연구와의 차별성

1) 범죄예방 환경설계 관련 법제도 연구 동향

1990년대 들어서 우리나라 도시 및 건축 관련 법제도에 범죄예방 환경설계 개념 도입 논의가 시작되었다. 건설교통부(현 국토교통부)는 1992년과 2005년에 경찰청과의 협의를 통해 범죄예방 지침을 마련하고 건축실무자들이 설계에 반영하도록 제안하였으며(이은혜 외, 2008, p.129), 이 논의를 기점으로 범죄로부터 안전한 도시 및 건축 공간 조성을 위한 관련 법제도 수립, 개정 방안들에 대한 학술적 논의가 진행되었다.

이은혜 외(2008)는 외국의 방범설계 디자인 가이드라인, 법제도, 사례, 지구단위계획 요소 등을 분석하여 지구단위계획에 적용할 수 있는 CPTED 기법을 유형화하였다. 경찰 공무원, 건축실무자들을 대상으로 유형화된 CPTED 기법의 지구단위계획 적용 가능성, 중요도에 대한 설문조사를 실시하였으며, 가시성과 영역성 원리를 중심으로 가로등 관련계획, 주변 환경정비, 생활행위 촉진을 위한 시설계획 등이 반영된 범죄예방 지구단위계획 수립이 이루어질 필요가 있음을 확인하였다.

강석진·이경훈(2010)의 연구는 국내외 사례 비교를 통해 CPTED 분야 연구, 제도적 측면에서의 기반 마련 방안을 모색하였다. 구체적으로 국내 CPTED 전략이 방범시설 설치 전략에 치중되고 있고, CPTED 지침이나 가이드라인은 CPTED 이론을 소개하는 수준으로 국한되어 있어 실무자들의 현장적용이 용이한 설계지침 개발이 필요하다고 지적하였다. 또한, 제도적 측면에서는 건축 설계 도서 작성 기준에 CPTED 관련 기준을 포함시키고, 중장기적으로 CPTED 심의 제도, 인증제도 시행을 고려할 필요가 있다고 제안하였다.

지구단위계획, CPTED 관련 지침, 가이드라인 등을 개정하는 것만으로는 안전한 공간을 조성하는 데 한계가 있다. 따라서 강용길·박민영(2014)은 CPTED 법률 제정 필요성과 입법 추진 방식을 검토하여 CPTED가 국토, 도시 전반에 의무적으로 반영되어야 한다고 보았다. CPTED 국가 법률의 경우, 유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률과 같이 건축법제의 개정 형태보다는 독립된 법률 제정이 필요하며, 입법 절차는 공공, 민간, 정부, 시민이 모두 참여할 수 있는 구조로 기획되어야한다고 주장하였다.

학계에서는 CPTED 관련 법령 제정 필요성에 대해 공감대를 형성하고 있으나, 범죄예방 정책 주무부처의 역할 분담에 대한 문제로 여전히 입법 진전이 이루어

지고 있지 않고 있다(조성제, 2019, p.289). 따라서 현재 실무적으로 유일하게 적용되고 있는 법령인 '범죄예방 건축기준 고시'의 실효성을 높이는 일이 범죄예방 관점에서 더욱더 중요하다고 할 수 있다.

2) 범죄예방 건축기준 고시 연구 동향

범죄예방 건축기준 고시는 국내에서 건축물, 건축설비 및 대지의 범죄 예방을 목적으로 제정된 유일무이한 제도(행정규칙)로 2015년도에 제정되었다. 그러나 고시가 제정 된지 9년이 지났음에도 불구하고, 해당 고시가 실무적으로 어떻게 활용되고 있는지, 문제점과 한계점은 무엇인지에 대해서 고찰한 연구는 한정적이다.

조영진·손동필(2016)의 연구는 범죄예방 건축기준 고시의 적용에 대한 해석이 허가권자 마다 달라 지속적인 민원이 발생하고 있다는 점, 다가구·다세대 주택 등 범죄 발생 위험이 높은 건축물에 대한 고시 적용 범위 재검토가 필요하다는 문제의식을 가지고 진행되었다. 2015년 4월 1일 이후로 접수된 고시 관련 39건 민원에서 건축물 창호의 침입방어 성능기준에 대한 민원, 적용 대상 및 범위에 대한 민원, 설계 기준에 대한 민원, 행정절차에 대한 민원 빈도가 높게 나타났다. 이를 해결하기 위해 건축물 세부 용도별로 범죄예방 기준을 마련하고, 다세대·다가구 주택을 고시 적용 의무 대상으로 확대하며, 건축허가조사 및 검사조서에 범죄예방 항목을 명시하여 인허가시 이를 체크하도록 하는 방안 등을 제시하였다.

조영진·손동필(2016)의 연구를 바탕으로 조영진 외(2019)의 연구에서는 범죄발생이 다가구, 다세대 주택, 원룸 등과 같은 소규모 주택에서 빈번하게 발생하고 있다는 점에 주목하여 범죄예방 건축기준 고시 적용 대상을 소규모 주택으로 확대방안을 제안하였다. 해당 연구를 토대로 국토교통부는 2019년 범죄예방 건축기준 고시 개정을 통해 의무 적용 건축물을 100세대 미만 아파트, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 등으로 확대하였다.

앞선 연구들에서는 CPTED 전문가 중심으로 고시 개정 방향을 정리하였다면, 김고원·강석진(2019)의 연구에서는 효과적인 CPTED 적용 방안을 모색하기 위해 전문가뿐만 아니라 공무원, 실무자들의 의견을 수렴하였다는 데 차별성이 있다. 설문조사 결과 실무자와 공무원은 CPTED 관련 조항을 잘 인식하지 못하고 있었고, 범죄예방 건축기준 고시 적용이 조경, 통신, 설비분야에 국한되어 적용되고 있음을 확인하였다. 또한, 심의 및 평가 과정에서 활용되는 사례나 기준이 부족하여 내실 있는 심의가 이루어지지 못하고 있다는 점도 문제점으로 지적하였다.

강석진 외(2023)는 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등의 소규모 주택을 대상으로 범죄예방 건축기준에의 공통기준과 용도별 범죄예방 기준의 적용영역, 유형, 방법, 수준을 분석하였다. 그 결과, 적용 영역에서는 공적영역, 반공적·사적영역에서, 적용 유형은 시설 및 설비 중심으로, 적용 수준은 모두 의무 적용인 것으로 나타났다.

또한, 이러한 기준은 건축 계획, 설계 단계에서 반영되어야하기 때문에 실무자(건축사 포함)를 대상으로 고시 조문의 인식 정도, 필요성, 적용 용이성, 개선 방안에 대한 설문조사를 실시하였다. 실무자들은 CPTED 용어에 대해서는 알고 있으나, 범죄예방 건축기준에 대한 인식도는 낮았고, 활동의 활성화, 조경기준, CCTV 설치 기준 등에 대한 이해 수준은 높은 것으로 나타났다. 또한, 실무적으로 범죄예방 건축기준 고시 적용이 활성화되기 위해서는 용적률 완화와 같은 인센티브 제공이 가장 필요하다고 응답하였다.

해당 연구결과를 통해 실무자들의 전반적인 인식 정도와 소규모 주택의 범죄예방 기준의 특성을 파악할 수 있었지만, 고시 전반의 문제점을 파악하고, 실무자들이 건축 과정에서 고시 적용에 어려움을 겪고 있는 근본적인 원인을 규명하는 데는 한계가 있다.

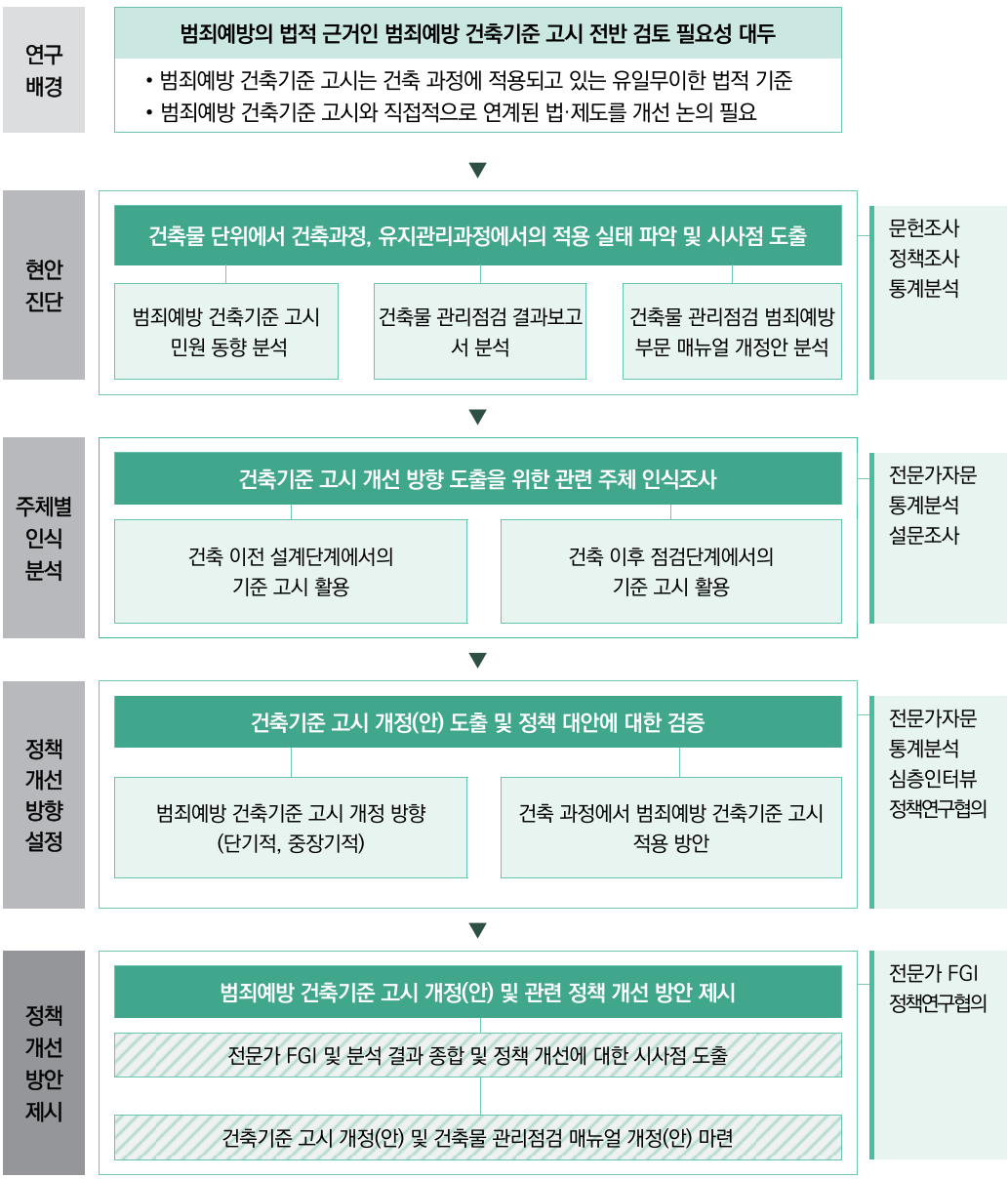
[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구의 차별성

구분		선행연구와의 차별성			
		구분	선행연구	연구방법	세부내용
주요 선행 연구	범죄예방 환경설계 관련 법제도 연구 동향	1	– (제목) 지구단위계획에서 환경설계를 통한 범죄예방기법 적용에 대한 연구 – (저자) 이은혜 외, 2008 – (목적) 지구단위계획에 반영할 수 있는 환경설계를 통한 범죄예방 기법 유형화	– 문헌조사 – 설문조사 – 통계분석	· 가시성과 영역성 원리를 중심으로 가로등 관련 계획, 주변 환경정비, 생활행위 촉진을 위한 시설계획 등이 반영된 범죄예방 지구단위계획 수립 필요
		2	– (제목) CPTED 연구 및 적용의 활성화를 위한 제도적 방안에 대한 논의 – (저자) 강석진·이경훈, 2010 – (목적) 도시건축 디자인에 CPTED 적용을 활성화시킬 수 있는 방안 고찰	– 사례분석	· CPTED 지침, 가이드라인이 CPTED 이론 소개 중심으로 되어 있어 실무자들의 현장적용이 용이한 설계 지침 개발 필요 · CPTED 심의 제도 활성화, 인증제도 시행 고려 필요
		3	– (제목) CPTED 제도화를 위한 법령정비 방안에 관한 연구 – (저자) 강용길·박민영, 2014 – (목적) CPTED 실용성 증가를 법률 제정 또는 개정 필요성, 입법추진 방식 검토	– 문헌연구	· CPTED 국가 법률의 경우 건축법 개정 형태보다는 독립된 법률 제정 필요

구분		선행연구와의 차별성			
		구분	선행연구	연구방법	세부내용
	범죄예방 건축기준 고시 연구 동향	4	- (제목) 안전도시, 여성친화도시, CPTED, 도시재생 등 도시 안전 4축 공통 자치입법을 위한 제안 - (저자) 조성제, 2019 - (목적) 범죄예방 기본법 제정에 대한 검토	- 문헌연구	· 범죄 예방 컨트롤 타워 '범죄예방 정책위원회' 설치 병행 필요 · 지자체 CPTED 관련 조례 제정 필요 · CPTED 근거법 제정을 통해 정책 시행의 강제성 부여
		5	- (제목) 건축물의 범죄예방 관련 법령 개선방안 연구-건축법 및 하위법령을 중심으로 - (저자) 조영진·손동필, 2016 - (목적) 범죄예방 관련 제도(범죄예방 건축기준 고시) 개선안 도출	- 문헌자료 조사 및 분석 - 실무자 및 전문가 의견조사	· 다세대·다가구 주택을 고시 적용 의무 대상으로 확대하는 것을 제안 · 건축허가조사 및 검사조서에 범죄예방 항목을 명시하여 인허가 시 이를 체크하도록 함
		6	- (제목) 범죄예방 건축기준 개선방안 연구 - (저자) 조영진 외, 2019 - (목적) 범죄예방 건축기준 고시 개정(안) 마련 및 고시 개정에 따른 경제적 효과 분석 지원	- 문헌검토 - 실무자 및 전문가 의견조사 - 경제성 분석	· 범죄예방 건축기준 고시 적용 대상을 소규모 주택으로 확대 방안 제시
		7	- (제목) 설문조사를 통한 법제도 및 정책 측면의 효과적인 셉테드 적용 방안 연구 - (저자) 김고원·강석진, 2019 - (목적) 전문가 및 관계자 설문조사를 통해 효과적인 셉테트 적용 방안 모색	- 문헌조사 - 인터뷰 - 설문조사	· 실무자 및 공무원은 CPTED 관련 조항에 대한 인식이 낮음 · 범죄예방 건축기준 고시 적용이 조경, 통신, 설비분야에 국한되어 적용되고 있음을 확인
		8	- (제목) 범죄예방 건축기준과 건축 실무자의 인식 분석 -소규모 주택의 기준을 중심으로- - (저자) 강석진 외, 2023 - (목적) 범죄예방 건축기준을 중심으로 건축실무자의 인식과 적용 현황 분석, 건축기준의 개선 및 효과적 적용을 위한 시사점 도출	- 문헌고찰 - 설문조사 - 통계분석	· 공적영역, 반공적·사적영역에서, 시설 및 설비중심으로 고시 적용이 이루어짐 · 실무자들은 범죄예방 건축기준 고시에 대한 인식도가 낮은 것으로 확인 · 상대적으로 CCTV 설치 기준, 활동 활성화, 조경기준에 대한 이해도는 높게 나타남
본 연구			- (제목) 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 연구 - (연구목적) 건축물 단위에서 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성하기 위해 범죄예방 건축기준 고시 전반의 개선 방향을 도출, 관련 법·제도 연계 방안을 모색	- 선행연구 고찰 - 통계분석 - 현장조사 -심층인터뷰 - 설문조사 - 정책 협의	· 선행연구 고찰을 통한 본 연구의 차별성 도출 · 민원자료, 건축물 관리점검 보고서 분석을 통한 범죄예방 건축기준 고시 적용 현안 진단 · 관련 주체 인식조사를 통한 범죄예방 건축기준 고시 개선 방향 도출 · 각 분야 전문가, 관련 부처 의견 수렴을 토대로 범죄예방 건축기준 고시(안) 도출

출처 : 해당 연구 내용을 바탕으로 연구진 재작성.

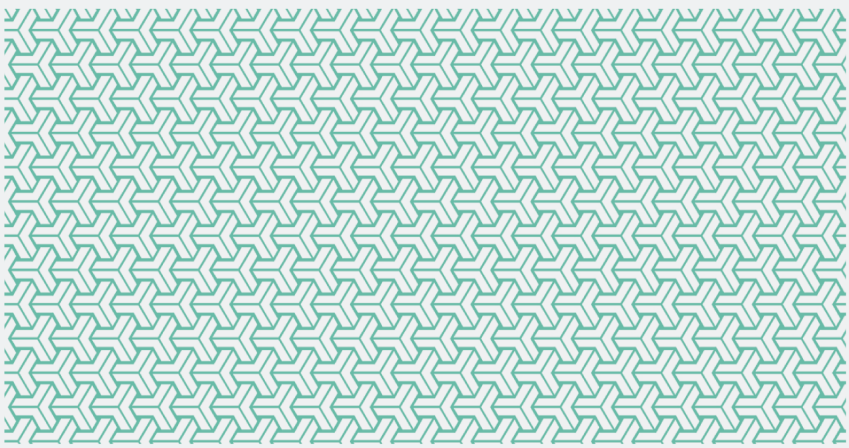
5. 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구의 흐름

Chapter.2

제2장 범죄예방 건축기준 고시 적용 현안 진단



1. 현안 진단의 개요
2. 범죄예방 건축기준 고시 민원 동향 분석
3. 건축물 관리점검 결과보고서 분석
4. 소결

1. 현안 진단의 개요

범죄예방 건축기준 고시 현안 진단은 건축물 단위에서 고시 적용의 문제점과 한계점을 파악하기 위한 목적으로 진행하였다. 현안 진단 단계는 크게 '건축 과정'과 '유지관리 과정'으로 구분하였다. 먼저, 건축 허가, 건축 신고, 건축 심의, 승인 등의 건축 과정에서 발생하고 있는 고시 적용의 문제점, 주요 질의 사항을 파악하기 위해 국민 신문고 5개년도 자료[7]를 분석하였다. 또한, 건축물의 유지관리 과정에서는 건축물 관리점검 결과 보고서 최근 자료를 분석하여 건축 과정 이후 유지관리 단계에서 범죄예방 건축기준 고시적용이 제대로 이루어지고 있는지에 대한 적용 실태를 파악하고자 하였다.

[표 2-1] 범죄예방 건축기준 고시 현안 진단 단계

구분	건축 과정	유지관리 과정
분석 자료	• 국민신문고 5개년도(2019~2023년) 범죄예방 건축기준 고시 민원 자료	• 최근 1년(2022년) 건축물 관리점검 결과 보고서
분석 내용	• 건축 허가, 건축 신고, 건축 심의, 승인 등의 건축 과정에서 발생한 고시 관련 질의 내용의 연도별 동향 분석 • 고시 질의의 대상(공간, CPTED 시설물 등)의 연도별 동향 분석	• 범죄예방 관련 점검기준, 평가 결과, 개선 방안에 대한 의견을 종합하여 준공 건축물의 고시 적용 범위, 적용 실태 파악

출처: 연구진 작성

7) 국민신문고 5개년도(2019~2023년) 범죄예방 건축기준 고시 민원 자료는 국토교통부 녹색건축과 내부 자료로 자료 협조를 통해 구득하였음.

2. 범죄예방 건축기준 고시 민원 동향 분석

1) 분석의 개요

본 분석은 2019~2023년 기간 동안 국민 신문고를 통해 접수된 범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 142건을 대상으로 하며, 실무자들이 건축 과정에서 체감하고 있는 범죄예방 건축기준의 모호성과 고시의 문제점 및 한계점을 규명하고자 하였다.

구체적으로 연도별 민원 현황 분석에서는 민원을 '일반 질의', '행정 질의'로 구분하여 민원의 연도별 특성을 파악하고자 하였다. 일반 질의는 해당 건축물, 공간, 시설물이 고시 의무 적용 대상인지, 시설물 설치 기준은 무엇인지에 대한 민원 내용을 의미한다. 행정 질의는 고시 적용 과정에서 발생하는 감리, 행정 서류 제출, 점검 및 조치 사항 등 행정적 절차와 관련된 질의 사항을 의미한다.

민원 대상 분석은 고시 적용의 민원 대상을 분석하는 것으로, '건축물의 용도', '건축물 세부 공간/시설', '범죄예방 시설물'로 나누어서 이를 살펴보았다. 건축물의 용도의 경우, 범죄예방 건축기준 고시 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준에서 제시하고 있는 기준을 활용하여 민원 대상이 되는 건축물의 주 용도를 파악하였다. 건축물 세부 공간은 건축물 내부 공간, 전이공간, 외부공간, 로비, 계단실, 승강장, 주차장 등으로 구분하여 민원 대상의 구체적 공간을 파악하였다. 마지막 범죄예방 시설물은 비상벨, 도어락, 배관, 셔터, 조명기준 등으로 나누고 고시 적용 민원 대상이 되고 있는 범죄예방 시설물 현황을 분석하고자 하였다.

[표 2-2] 민원 동향 분석의 틀

구분		세부 내용
연도별 민원 현황 분석		• 연도별 민원 내용이 일반 질의인지 행정적 질의인지를 파악 – 일반 질의 : '고시 의무 적용', '의무 설치 기준'에 대한 질의 – 행정 질의 : 고시 적용 과정에서 발생하는 감리, 행정 서류 제출, 점검 및 조치 사항 등에 대한 질의
민원 대상 분석	건축물 용도	• 범죄예방 건축기준 고시 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준 중 민원 대상이 되고 있는 건축물의 용도 현황 파악
	건축물 세부 공간/시설	• 건축물 내부 공간, 전이공간, 외부공간, 로비, 계단실, 승강장, 주차장 등 고시 적용 민원 대상이 되고 있는 세부 공간 파악
	범죄예방 시설물	• 비상벨, 도어락, 배관, 셔터, 조명기준, 영상정보처리기기 등 고시 적용 민원 대상이 되고 있는 범죄예방 시설물 현황 파악

출처: 연구진 작성.

2) 기초통계 분석

□ 연도별 민원 현황

분석에 활용된 민원 건수는 2019년 15건, 2020년 38건으로 2020년에 고시 관련 민원이 2배 이상 증가한 점을 확인할 수 있다. 이는 2019년도 7월에 고시 의무 적용 대상이 다가구주택, 100세대 미만 아파트 및 오피스텔로 확대되면서 고시 의무 적용과 관련된 질의가 급증한 것으로 예상해 볼 수 있다. 한편, 2021년도에는 18건으로 고시 관련 민원이 감소하였다가 2022년부터 다시 23건으로 증가, 2023년에는 32건의 민원이 발생한 것으로 나타났다.

[표 2-3] 범죄예방 건축기준 고시 연도별 민원 건수

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
건수	15	38	18	23	32

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

□ 연도별 민원 내용 분석

지난 5년간 고시 관련 민원 현황을 살펴보면, 고시 적용 과정에서 발생하는 행정적 절차에 대한 문의보다는 고시 의무 적용, 의무설치 기준에 대한 질의, 즉 고시 관련 일반 질의가 88.7%(126건)로 높은 비중을 차지하고 있었다. 고시 관련 일반

[표 2-4] 범죄예방 건축기준 관련 연도별 민원 현황 분석 결과

구분			'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	총 합계
일반			15	38	18	23	32	126
	고시 의무 적용		2	25	6	16	20	69
	의무설치 기준		13	13	12	7	12	57
행정			–	6	2	3	5	16
	고시 이행 감리 문제		–	–	1	–	–	1
	고시 이행 여부 점검 및 조치	고시 규정 적용 이전 허가한 건축물 의무 적용 문제	–	–	–	–	1	1
		고시 미적용에 대한 처리	–	–	–	–	4	4
		점검 및 조치	–	–	1	–	–	1
	침입 방어 성능 기준 관련 행정 서류 제출	기존 인증서로 대체 가능 여부	–	1	–	–	–	1
		성능기준 증명	–	1	–	–	–	1
		시험 제출서 제출	–	3	–	–	–	3
		인증서 인증 범위	–	–	–	1	–	1
		인허가 서류 구비	–	–	–	1	–	1
		제품 성적서 제출	–	1	–	–	–	1
		침입 방어 성능 기준 충족 여부	–	–	–	1	–	1
총 합계			**15**	**44**	**20**	**26**	**37**	**142**

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성, 단위: 건수.

질의는 고시 의무 적용에 대한 사항이 총 69건, 범죄예방 시설물 설치나 고시 적용을 위한 세부적인 방법에 대해서 질의 한 건수는 총 57건으로 나타났다.

앞서 지적한 바와 같이 2019년 고시 적용 의무 대상이 다가구주택, 100세대 미만 아파트 및 오피스텔로 확대됨에 따라 2020년에는 오피스텔, 아파트, 다양한 용도가 결합된 복합건축물 등을 대상으로 고시 의무 적용 여부에 대한 질의가 증가한 것으로 확인되었다.

의무 설치 기준과 관련된 질의 내용을 확인해보면, 비상벨 설치 기준 질의 16건, 영상정보처리기기 10건, 침입 방어 성능 기준 제품 설치 9건, 방범 방충망과 같은 침입 방어 대체품에 대한 문의 8건, 도어체인 4건 순으로 높게 나타났다.

[표 2-5] 의무 설치 기준 질의 현황 분석

의무 설치 기준 질의 항목	민원 건수
비상벨 설치 기준	16
영상정보처리기기 설치 기준	10
침입 방어 성능 기준	9
침입 방어 대체품 설치 기준	8
도어체인 설치 기준	4
배관 설치 기준	2
침입 이용 요소에 대한 조치	2
조명 설치 기준	1
침입 방어 성능 기준 및 침입 방어 대체품 설치 기준	1
세부 정보 누락	4
총 합계	**57**

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성, 단위: 건수.

특히, 비상벨 설치 기준에 대해서는 매년 민원이 발생하고 있는데, 비상벨 설치 위치, 높이, 간격, 개수, 도색 여부 등 비상벨 설치 시 실무자가 객관적으로 판단하기 어려운 기준을 질의하고 있었다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 비상벨 설치 기준 민원 일부 발췌

"비상벨 설치 간격이 25m라고 할 때, 이때 25m는 비상벨과 비상벨 간의 직선거리인지, 수평거리인지, 비상벨을 기준으로 반경 25m를 의미하는 것인지?"

"소화전함과 비상벨이 중첩될 경우, 현장의 여건을 고려하여 37m 떨어진 기둥에 설치해도 되는지?

"비상벨을 시각적으로 명확하게 인지할 수 있도록 점멸 가능한 LED 램프를 설치할 경우, 기둥의 도색을 진행해야하는지?

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

영상처리정보기기 설치 민원은 설치 장소와 관련된 질의 내용이 많았다. 주로 계단실, 1층 로비와 같이 자연적 감시가 이미 충족되어 영상정보처리기기 설치가

필요 없거나, 1층 승강장과 같이 실무자가 다양하게 해석할 여지가 있는 공간에 대해 담당과로 답변을 요청하였다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 영상정보처리기기 설치 민원 일부 발췌

"계단실이 구획되어 있지 않은 재건축 아파트의 경우, 영상정보처리기기를 설치해야하는지?"

"주차장과 연결된 지하층이라고 하면 아파트 지하주차장으로 내려가는 지상옥외 계단실도 영상정보처리기기 설치 대상인지?

"제10조9항1호에서 말하는 영상정보처리기기를 설치하는 1층 승강장이란, 건축도면 상 1층으로 명기되는 부분인지, 동 출입구로 들어와서 엘리베이터를 타기 전 대기하는 장소인지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

침입 방어 성능 기준에 대한 질의는 침입 방어 성능 기준을 가진 제품의 종류와 침입 방어 성능 기준의 적용 범위 대한 내용으로 구성되어 있다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 침입 방어 성능 기준, 대체품 설치 민원 일부 발췌

"현관문 침입방지 제품 중 일명 빠루를 이용한 침입이 가능한 문 구조라면, 어떤 제품을 사용해야 하는지?

"침입 방어 성능 기준에 적합한 제품을 설치한다고 할 때, 10년 전 준공 건축물에 대해서도 출입문, 창문을 전면 교체해야 하는지?"

"고층 건물을 지을 때, 고층부에 침입 방어 성능 기준을 충족하는 제품을 설치해야 하는지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

또한, 침입 방어 대체품 질의 내용으로는 법령에서 제시하고 있는 침입 방어 성능 기준 제품 대신 방범 방충망, 디지털 도어록 등을 설치하는 것이 가능한지에 대한 질의가 높은 비중을 차지하고 있다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 침입 방어 성능 기준, 대체품 설치 민원 일부 발췌

"방범창호 대신 침입 방어 성능을 갖춘 방범 방충망을 사용해도 괜찮은지?

"디지털 도어록을 설치할 경우, 도어체인을 설치하지 않아도 되는지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

한편, 고시 적용 과정에서 발생하는 행정 관련 질의는 총 16건으로, 고시 이행 관련 감리 문제, 고시 이행 여부 점검 및 조치, 침입 방어 성능 기준 행정 서류 제출과 관련된 질의로 구분할 수 있다.

행정 관련 민원의 절대적 빈도수는 적으나, 이 중에서도 고시 의무 대상임에도 불구하고 고시가 적용되지 않은 아파트, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔에 대한 행정적 처분이 무엇인지에 대한 민원이 4건으로 가장 많았고, 출입문, 창문 및 셔터의 침입 성능 기준 증명을 위해 발급한 시험 성적서가 적절한지에 대한 민원이 3건으로 높게 나타났다.

3) 민원 대상 분석

□ 건축물/공간

범죄예방 건축기준 고시 적용과 관련하여 민원이 발생하고 있는 '건축물의 용도'를 확인하였다. 건축물의 용도를 특정하지 않은 민원 22건을 제외한 120건의 민원 중 45%(54건)가 제10조 100세대 이상 아파트에 대한 민원이었다.

[표 2-6] 민원 대상 건축물/공간

범죄예방 건축기준 고시 제3장 건축물의 용도별 기준 구분	건축물/공간	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	합계
제10조 (100세대 이상 아파트에 대한 기준)	아파트	7	16	13	4	12	52
	아파트 주동, 연립주택 주동 외 운동시설 건물, 맘스스테이션, 관리사무소 건물		2				2
제11조 (다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)	다가구주택		1				1
	다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등				6	3	9
	오피스텔	1	4			1	6
	단독주택					1	1
	빌라				1		1
제12조 (문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준)	문화 및 집회시설	1	1		1		3
	교육시설			1	1	3	5
	노유자시설	3	1	3	3	4	14
	요양시설					1	1
제13조 (일용품 소매점에 대한 기준)	1종 근린생활시설				1	2	3
	24시간 일용품을 판매하지 않는 소매점			1	2	1	4
	업무용 건축물				1		1
	판매시설		1				1
	상가					2	2
복합용도 건축물	다중이용시설					1	1
	복합건축물	1	7			1	9
	상업시설 및 오피스텔	1					1
기타 건축물/공간	가설건축물		1				1
	관리지역, 녹지지역 등 건축법 상 조경				1		1
	다가구, 다세대, 연립주택,100세대미만의 아파트, 오피스텔 용도 이외의 범죄예방 건축기준 적용 대상 시설		1				1
총합계		**14**	**35**	**18**	**21**	**32**	**120**

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

아파트에 대한 고시 민원은 비상벨, 영상정보처리기기, 도어체인, 침입 방어 대체품 설치 기준 등 의무설치 기준에 대한 민원 건수가 29건으로 가장 많았고, 아파트 주차장, 계단실, 테라스 등이 고시 의무 적용에 해당 여부에 대한 질의가 16건으로 높게 나타났다.

아파트 다음으로는 제12조 문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준에 대한 민원이 23건으로 많았으며, 이 중에서도 노유자시설에 대한 민원이 14건으로 높은 비중을 차지하고 있었다. 노유자시설은 창호에 침입 방어 성능 기준을 충족하는 제품 설치 여부와 노유자시설로 용도를 변경할 경우 범죄예방 건축기준 고시 의무 대상이 되는지에 대한 민원이 주를 이루고 있었다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 노유자시설에 대한 민원 일부 발췌

"노유자시설에 설치하는 프로젝트창을 방범창으로 인정할 수 있는지?

"노유자시설의 출입문을 투명유리문 양개 도어로 설치할 경우, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리 출입문으로 볼 수 있는지?"

"노유자시설로 용도변경을 진행하려고 하는데, 용도변경 시에는 범죄예방 건축기준 고시 적용 대상이 아닌 게 맞는지?

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

제11조 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등을 대상으로 한 민원은 총 18건으로 침입 방어 성능 기준을 충족하는 제품 적용 여부, 영상정보처리기기 설치 위치와 관련된 민원 비중이 높았다.

제13조 일용품 소매점에 대한 민원은 11건으로 나타났으며, 제13조1항에서 적시한 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 해당되지 않을 경우 범죄예방 건축기준 고시 적용 대상이 아닌지에 대한 질의가 4건으로 가장 많았다. 해당 민원들 역시 일용품 소매점에 대한 정의를 실무자 입장에서 다양하게 해석할 수 있기 때문에 발생한 것으로 보인다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 일용품 소매점에 대한 민원 일부 발췌

"제1종 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점이나 24시간 일용품을 판매하는 소매점이 아닌 경우 범죄예방 건축기준 고시를 적용하여 범죄예방에 따른 건축을 하여야 하는지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

마지막으로, 범죄예방 건축기준 고시 제3장 건축물의 용도 기준에는 '복합용도 건축물'에 대한 기준은 제시되어 있지 않다. 실생활에서 빈번하게 접할 수 있는 복합 건축물(e.g., 상업시설+오피스텔, 교육시설+근린생활시설, 저층 기존 건축물+고층부 증축)의 경우, 고시 적용을 위해 어떤 기준을 활용해야하는지 실무자들의 혼선이 존재하는 것으로 나타났다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 복합건축물에 대한 민원 일부 발췌

"단독주택에서 일부만 노유자시설로 용도변경을 할 때, 기존 건축물의 입면도 범죄예방건축기준에 맞춰야하는지?"

"지하 1,2층은 주차장, 지상 1~3층은 1·2종 근린생활시설, 4층 교육연구시설, 5층 운동시설, 6층 2종 근린생활시설로 구성되어 있는 건축물 일 때 범죄예방 설계 실시를 해야 하는지?"
출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

□ 세부 공간/시설

범죄예방 건축기준 고시 적용과 관련하여 민원이 발생하고 있는 '건축물의 세부 공간/시설'을 분석하였다. 건축물의 세부 공간은 '건축물 내부 공간', '건축물 내 전이공간', '건축물 외부공간', '로비, 계단실, 승강장', '주차장'으로 구분하였다.

먼저, 세대 거주자, 건물 이용자가 건물 내부 공간에서 접근 및 사용할 수 있는 시설에는 출입문, 창문 및 셔터, 창호, 현관문이 있으며, 이 중에서도 창호에 대한 민원 건수가 17건으로 가장 많았다. 민원 내용을 살펴보면, 교육시설, 노유자시설, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔의 창호에 프로젝트 창과 방범 방충망과 같은 침입 방어 대체품 적용 가능 여부와 침입 방어 성능 기준 의무 적용 대상 여부에 대한 내용이 주를 이루고 있었다.

또한, 현관문에 대한 민원도 11건으로 많았는데, 창호와는 달리 11건 모두 100세대 이상 아파트의 세대 현관문에 대한 질의로 나타났다. 구체적으로, 디지털 도어록과 같은 침입 방어 대체품을 설치할 시 도어체인을 설치하지 않아도 되는지, 침입 방어 성능 인증 증빙 방법은 무엇이고, 침입 방어 성능 기준을 의무적으로 따라야하는지에 대한 민원 내용을 확인할 수 있었다.

건축물의 내부에서 외부로 이어지는 전이공간의 경우, 총 4건의 민원이 발생하였으며, 테라스, 발코니, 실외기실 공간이 범죄예방 건축기준 고시 의무 적용 대상인지에 대한 질문이 대부분을 차지하고 있었다. 현재 고시에서 테라스, 발코니 등의 세부 공간에 대한 별도의 기준은 제시하지 않고 있다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 발코니, 실외기실에 대한 민원 일부 발췌

"발코니에 설치된 철재문은 침입 방어 성능 기준을 충족해야하는지?"

"일반적인 개폐형 창문 이외에 실외기실에 있는 그릴창호의 경우 범죄예방 건축기준 고시 기준을 충족해야하는지?"
출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

건축물 외부 공간의 경우, 외벽, 담장, 옥상부와 관련된 민원 7건으로, 외벽 선홈통, 외벽 배관에 침입 방어 성능 기준 충족 여부 3건, 아파트에 담장 설치 의무 여부 1건, 담장 범죄예방 건축기준 고시 의무 적용 대상 여부에 대한 질의 2건으로 확인되었다. 고시에서는 외벽에 설치된 부속 자재에 대한 기준, 담장 종류에 대한 세부 적용 기준까지 규정하고 있지 않기 때문에 이와 같은 민원이 발생한 것으로 보인다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 외벽 선홈통, 담장 관련 민원 일부 발췌

"우수 배출을 위해 외벽에 설치된 선홈통은 범죄예방 건축기준 고시 제11조 제4호에 적용을 받는지?

"100세대 이상 아파트의 경우 대지 경계선에 담장 설치가 의무인지, 담장을 설치할 경우에만 범죄예방 건축기준 고시를 의무 적용하면 되는 것인지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

로비, 계단실, 승강장/승강기와 관련된 민원은 15건으로 1층 로비, 계단실, 승강장/승강기에는 영상정보처리기기 설치 여부에 대한 민원이 주를 이루었다. 로비 출입문에 대해서는 침입 방어 성능 기준을 충족하는 제품을 사용해야하는지에 대해서 민원을 제기한 것으로 나타났다. 이는 로비, 승강장 등에 대한 정의를 실무자가 명확하게 판단할 수 없기에 발생하는 민원으로 볼 수 있다.

마지막으로 주차장과 관련된 민원은 24건으로 전체 민원의 약 24%로 높은 비중을 차지하고 있었다. 특히, 주차장에서 지하주차장과 관련된 민원 건수가 가장 많았는데, 제10조 제5항 제3호에 따라 비상벨 설치를 의무적으로 해야 하는지에 대한 질문이 대다수를 차지하고 있었다.

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원 中 지하주차장 관련 민원 일부 발췌

"병원 지하주차장은 범죄예방 건축기준 고시 의무 적용 대상으로 비상벨을 설치해야 하는지?

"건물 상가 지하주차장의 경우 의무적으로 비상벨을 설치해야 하는지, 권고사항인지?"

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

이외에도 아파트, 오피스텔의 지상 주차장에 비상벨과 영상정보처리기기 설치 여부와 지하주차장 출입구, 차로와 통로 및 출입구 기둥 또는 벽에 비상벨 의무 설치 기준에 대한 민원이 각 각 10건, 4건으로 나타났다.

[표 2-7] 민원 대상 세부 공간/시설

세부 공간	세부 시설	세부 공간/시설	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	합계
건축물 내부 공간	출입문, 창문 및 셔터	출입문, 창문 및 셔터	–	2	–	–	–	2
	창호	창호	1	5	1	6	4	17
		11층 창호	–	–	–	–	1	1
		4층 창호	–	–	–	–	1	1
		개폐가 불가능한 창문	–	2	–	–	–	2
		기존 창호	–	2	–	–	–	2
		창호 및 출입문	–	–	–	2	3	5
		창호 방충망	–	–	1	–	–	1
		방범 방충망	–	–	–	1	–	1
	현관문 및 창문	기존 현관문 및 창문	–	1	–	–	–	1
		현관문 및 창문	–	3	1	–	–	4
	출입문	내부 출입문	–	–	–	1	–	1
		내외부 창문 및 출입문	–	–	–	–	2	2
	현관문		–	3	5	–	3	11
건축물 내 전이공간	테라스	테라스	–	–	–	–	2	2
	발코니	발코니와 외부하향식 피난구 공간 사이 철제문	–	–	–	1	–	1
	실외기실	실외기실 창호	–	–	1	–	–	1
건축물 외부공간	외벽	외벽 배관	–	1	–	–	–	1
		외벽 선홈통	–	–	–	1	1	2
	건물 최상층	옥상에서 최상층	–	–	1	–	–	1
	담장	담장	–	–	1	2	–	3
로비, 계단실, 승강장	계단실	1층 계단실, 기존 건축물	–	–	1	–	–	1
		계단실	1	1		1	–	3
		옥탑층 계단실	–		1		–	1
		지상옥외계단실	–	1	–	–	–	1
		주출입 계단	–	1	–	–	–	1
	로비	1층 로비	1		–	–	–	1
		로비 이외의 출입문, 창문 및 셔터	–	1	–	–	–	1
		로비 출입문	–	–	–	1	–	1
		유리 출입문	–	–	1	–	–	1
	승강장/승강기	1층 승강장	1	–	–	–	–	1
		1층 승강장 윗 층	–	–	–	1	–	1
		화물용 승강기	–	–	–	1	–	1
		근린생활시설 승강기 내부	–	1	–	–	–	1
주차장	지상주차장	옥외 승강장	–	1	–		–	1
		공공주차장	–		–	1	–	1
		지상주차장	1	1	–	–	–	2
		지상4층 주차장	–	1	–	–	–	1
		부대시설 지상주차장	–	–	1	–	–	1
		부설주차장	–	1	–	–	–	1
		소규모 주차장	1	–	–	–	–	1
		옥외주차장	1	–	–	–	–	1
		주차장	1	–	–	–	1	2
	지하주차장		3	–	–	–	6	9
	주차장 내부 공간	차로와 통로 및 출입구 기둥 또는 벽	–	1	1	–	–	2
		주차장 출입구	–	–	–	–	2	2
총 합계			**11**	**29**	**16**	**19**	**26**	**101**

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

□ 범죄예방 시설물

범죄예방 건축기준 고시 관련 민원의 대상이 되고 있는 '범죄예방 시설물'의 유형을 확인하였다. 비상벨, 영상정보처리기기, 도어체인, 배관, 셔터, 조명, 침입 방어 대체품 등 총 13가지의 범죄예방 시설물이 민원 대상이 되고 있었으며, 이 중에서도 출입문, 현관문, 창호, 셔터 등을 아우르는 침입 방어 성능 기준 제품에 대한 민원이 36건으로 가장 많았다[8].

침입 방어 성능 기준 제품 다음으로는 비상벨 23건, 영상정보처리기기 15건, 침입 방어 대체품 9건, 도어체인 8건의 순으로 민원 발생 빈도가 높게 나타났으며, 시설물 설치 기준에 대한 민원이 대부분 이었다[9].

[표 2-8] 민원 대상 범죄예방 시설물

범죄예방 시설물 유형	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	총 합계
비상벨 및 영상정보처리기기	-	1	-	-	-	1
비상벨 및 도색	-		-	-	1	1
조명	-	1	-	-	-	1
침입 방어 성능 기준, 침입 방어 대체품	-	-	1	-	-	1
조명	-	-	-	-	1	1
셔터	-	-	-	-	2	2
침입 이용 요소	-	1	-	1	-	2
배관	-	2	1	-	-	3
도어체인	-	3	3	-	2	8
침입 방어 대체품	1	2	-	2	4	9
영상정보처리기기	3	5	1	5	1	15
비상벨	8	3	2	2	8	23
침입 방어 성능 기준 제품	-	16	5	8	7	36
총 합계	**12**	**35**	**13**	**18**	**26**	**103**

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부 자료를 활용하여 연구진 작성.

8) 침입 방어 성능 기준에 대한 민원 상세 내용은 연도별 민원 내용 분석 파트(p.22)에서 제시하였음.

9) 비상벨, 영상정보처리기기 설치 관련 민원 상세 내용은 연도별 민원 내용 분석 파트(pp.21~22)에서 제시하였음.

3. 건축물 관리점검 결과보고서 분석

1) 분석의 개요

① 건축물 관리점검 결과보고서 분석의 개요

□ 건축물 관리점검 보고서 분석 목적 및 대상

본 분석은 범죄예방 건축기준이 건축물 유지관리 단계에서 어떻게 적용되고 있는지 파악하는 것이다. 구체적으로 범죄예방 시설들의 유형은 무엇이며, 그 특징들은 무엇인지를 파악하고자 하였다. 분석대상은 2022년 실시된 건축물 정기점검 보고서(점검 보고서)이며, 국토안전관리원이 보고서 평가를 실시한 자료[10] 중 범죄예방에 해당하여 추출된 100건을 대상으로 하였다. 또한 기존 점검 보고서의 기반인 건축물 관리점검 매뉴얼이 2024년도에 개정됨에 따라 범죄예방 건축기준 고시 적용여부를 파악하기 위해서 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안(2024)을 분석대상에 추가하였다.

□ 범죄예방 부문 건축물 관리점검 보고서 분석방법

분석과정은 세 부분으로 이루어져 있다. 우선 범죄예방 건축기준과 점검보고서의 가이드인 기존 건축물 정기점검 매뉴얼의 관계를 파악하였다. 다음으로 점검보고서를 통해 범죄예방 건축기준에 따른 범죄예방시설의 유형과 특성을 분석하였다. 마지막으로 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안(2024)과 현행 매뉴얼 비교를 통한 차이점 분석을 시행하였다.

우선 범죄예방 건축기준 고시가 건축물 정기점검 매뉴얼에 어떻게 반영되고 있는지는 점검 보고서 상의 대상 건축물의 정보인 주용도, 용도지역, 사용승인연도, 세대수, 호수 등의 기술통계적 특성을 파악하였다. 다음으로 범죄예방 건축기준 공통기준(접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준)에 따른 각 분야별 범죄예방 시설유형과 그 특성을 빈도분석 결과를 제시하였다. 마지막으로 앞서 도출된 건축적 특성과 범죄예방 건축기준 상의 분야(접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준, 100세대 이상, 100세대 이하, 문화 및 집회시설 등 다중이용시설,

10) 건축물 정기점검은 2020년 건축물관리법 시행 이후 24천 건이 시행되었다. 본 분석에서는 2022년 시행한 4천 건의 점검보고서 중 국토안전관리원이 평가한 500건 중 범죄예방 점검이 이루어진 100건을 대상으로 하였다. 분석대상은 서울 일부지역과 경기도 전역, 소도시권인 강원도 전역에 위치한 건축물들이었다.

24시간 편의점, 다중생활시설)별로 분석하였다. 마지막으로 현행 건축물 정기점검 매뉴얼과 개정 매뉴얼을 비교하여 개선된 내용들을 중심으로 분석하였다.

[표 2-9] 범죄예방 부문 건축물 관리점검 보고서 분석의 틀

구분		세부 내용
범죄예방 건축기준과 건축물 정기점검 매뉴얼 비교		• 개별 기준 조항목에 따라 매뉴얼 상의 점검 세부항목을 배치하여 기준별로 세부항목이 어떻게 적용되고 있는지 분석
범죄예방 시설 유형 분석	공통기준 (4가지)	• (범죄예방 건축기준) 접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준 • (유형분석) 보고서에 수록된 각 건축물별 점검결과를 범죄예방 시설들의 유형과 설치여부를 중심으로 빈도분석 • (건축물 특성별 분석) 주용도, 용도지역, 사용승인연도, 세대수, 호수 등에 따른 범죄예방시설 유형의 빈도분석
건축물 정기점검 매뉴얼 현행·개정안 비교	공통기준 (4가지)	• (범죄예방 건축기준) 접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준 • (점검현황 및 점검평가방법) 현행과 개정안의 차이점 분석
	세부기준 (5가지)	• (범죄예방 건축기준) 100세대 이상 아파트에 대한 기준, 다가구주택·다세대주택·연립주택·100세대 미만의 아파트·오피스텔 등에 관한 사항, 문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준, 일용품 소매점에 대한 기준, 다중생활시설에 대한 기준 • (점검현황 및 점검평가방법) 현행과 개정안의 차이점 분석

출처: 연구진 작성

② 분석대상 건축물의 기술통계

□ 점검 보고서 상 건축물의 세부정보

분석대상[11]인 건축물 관리점검 보고서의 범죄예방 부문의 구성은 지역, 보고서 번호, 주소(동), 주용도, 용도지역, 세대수, 호수, 사용승인연도, 범죄예방 등급, 각 항목별 등급(접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준, 세부기준1, 세부기준2) 등으로 이루어져 있다.

이러한 구성유형 중 범죄예방 건축고시와 직접적인 관련성이 높다고 판단되는 유형들로 범죄예방 건축고시 적용대상과 연관성 있는 건축물의 주용도, 용도지역, 사용승인연도, 세대수, 호수를 설정하였고, 각 유형들의 빈도를 산출하였다.

11) 분석대상 100건 중 지역적으로 보면, 강원도 9건, 경기도 66건, 서울 26건으로 분류할 수 있었다.

□ 점검 보고서 상 건축물의 주용도, 용도지역, 사용승인연도, 세대수, 호수정보

주용도로 제1종근린생활시설 26건, 공동주택 18건, 업무시설과 제2종근린생활시설 15건 등의 빈도를 차지하고 있었으며, 용도지역으로는 일반상업지역 30건, 준주거지역 12건, 제2종일반주거지역 10건 등의 순서로 빈도를 보였다. 용도지역 중 보고서 상에 표기가 되지 않은 건축물은 13건이었다. 사용승인연도로 볼 때, 22년~25년 정도 된 건축물이 28건, 15년~20년인 건축물이 26건, 5년~10년 된 건축물이 23건 정도의 빈도를 보였다. 이들 구분의 합은 각각 100건으로 분석 대상 전체 합과 같았다.

세대수가 제시된 건수는 22건으로 나타났다. 세대수가 0으로 표시된 건축물들은 주용도가 공동주택이 아닌 경우가 대부분이었다. 호수가 제시된 건수는 55건으로 나타났는데, 호수가 0인 건들은 주용도가 공동주택이나 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 등이었다.

분석대상의 기술통계를 요약해 보면, 건축물의 주용도로서 제1종근린생활시설, 공동주택, 업무시설, 제2종근린생활시설이 차지하는 빈도가 높았고, 용도지역으로서는 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역의 빈도가 높았으며, 건축물 연령이 15년~25년인 건축물이 54건으로 50% 이상이었다.

이러한 경향을 기반으로 범죄예방 건축기준이 점검항목으로 적용된 점검 매뉴얼을 통해 건축물 유지관리 단계에서의 범죄예방시설 적용현황 분석을 실시하였다. 분석은 각 점검항목(공통기준, 세부기준1, 세부기준2)별로 구분하였을 때, 건축물의 주용도별, 용도지역별, 사용승인연도별, 세대수별, 호수별로 어떤 범죄예방시설들이 주로 설치되어 운영되고 있는지에 대한 빈도를 도출하는 것으로 진행되었다.

[표 2-10] 범죄예방 부문 건축물 관리점검 보고서 상 건축물의 유형과 빈도

구분	세부분류	빈도
주용도	제1종근린생활시설	26
	공동주택	18
	업무시설	15
	제2종근린생활시설	15
	교육연구시설	7
	문화및집회시설	4
	종교시설	3
	숙박시설	3
	공장	2
	자동차관련시설(주차장)	2
	판매시설	2
	중심상업지역	1

구분	세부분류		빈도
	노유자시설		1
	근린생활시설		1
		소계	100
용도지역	일반상업지역		30
	준주거지역		12
	제2종일반주거지역		10
	일반주거지역		9
	중심상업지역		9
	제3종일반주거지역		5
	도시지역		3
	준공업지역		3
	일반공업지역		1
	상업지역		1
	준도시지역		1
	근린상업지역		1
	자연녹지지역		1
	제1종일반주거지역		1
	-		13
		소계	100
사용승인연도	1971-1990		8
	1991-1998		11
	1999-2003		28
	2004-2008		26
	2009-2013		4
	2014-2018		23
		소계	100
세대수	12-29		4
	30-59		8
	60-99		5
	100-137		5
	0		77
	표기없음		1
		소계	100
호수	1-50		33
	51-100		11
	101-200		6
	201-500		5
	501-1651		3
	0		41
	표기없음		1
		소계	100

출처: 연구진 작성

2) 건축물 정기점검 매뉴얼에서의 범죄예방 건축기준 적용현황

□ 범죄예방 건축기준 고시와 기존 건축물 정기점검 매뉴얼의 관계

범죄예방 건축기준 고시는「건축법」제53조의2에 따라 범죄예방을 위한 기준 규정과「건축법 시행령」제63조의6에서 범죄예방 건축기준 적용 대상 관련 내용에 근거하고 있다. 이는 건축물의 건축단계에서 범죄예방 고시가 적용되고 있음을 말한다.

- 범죄예방 건축기준 고시는 건축물 정기점검을 위한 지침으로 작용

건축물 유지관리 단계에서의 범죄예방 건축기준 적용은「건축물관리법」에 의거하여 실시되고 있는 건축물관리 정기점검 제도에서 근거를 찾을 수 있었다.「건축물관리법」제17조 건축물관리점검지침에서는 정기점검이나 긴급점검과 관련한 세부적인 점검사항에 대해서는 '건축물 정기점검 매뉴얼(이하 점검 매뉴얼)'을 적용할 것을 제시하고 있다. 점검 매뉴얼에서는 법규유지, 기능유지, 에너지 및 환경, 구조안전, 화재안전, 구조강화 점검 등 부문에 대해서 건축물 점검을 위한 세부 점검항목들과 평가방식을 제공하고 있다. 이 중 범죄예방 분야는 법규유지 부문에 적용되고 있으며, 대체적으로 범죄예방 건축기준 고시 상의 공통기준과 세부기준의 내용들을 평가항목화 하여 매뉴얼로 제시하고 있었다.

건축법 [시행 2024. 5. 17.] [법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정]
제53조의2(건축물의 범죄예방)
① 국토교통부장관은 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 범죄예방 기준을 정하여 고시할 수 있다.
② 대통령령으로 정하는 건축물은 제1항의 범죄예방 기준에 따라 건축하여야 한다.

건축법 시행령 [시행 2024. 5. 17.] [대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정]
제63조의6(건축물의 범죄예방)
법 제53조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2018. 12. 31.>
1. 다가구주택, 아파트, 연립주택 및 다세대주택
2. 제1종 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점
3. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
4. 문화 및 집회시설(동ㆍ식물원은 제외한다)
5. 교육연구시설(연구소 및 도서관은 제외한다)
6. 노유자시설
7. 수련시설
8. 업무시설 중 오피스텔
9. 숙박시설 중 다중생활시설

건축물관리법 [시행 2023. 7. 19.] [법률 제19367호, 2023. 4. 18., 일부개정]
[본조신설 2014. 11. 28.] [제63조의2에서 이동 <2021. 12. 21.>]
제17조(건축물관리점검지침)
① 국토교통부장관은 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 및 안전진단(이하 "건축물관리점검"이라 한다)의 실시 방법 · 절차 등에 관한 사항을 규정한 지침(이하 "건축물관리점검지침"이라 한다)을 작성하여 고시하여야 한다.
② 국토교통부장관이 건축물관리점검지침을 정할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

건축물관리점검지침[시행 2022. 6. 20.] [국토교통부고시 제2022-332호, 2022. 6. 20., 일부개정]
제17조(정기점검 및 긴급점검 실시요령) 본 지침에서 규정하지 아니하는 건축물의 정기점검 및 긴급점검 실시방법 · 절차 등 구체적인 사항에 대해서는 「건축물 정기점검 매뉴얼」에 따른다.

- 범죄예방 건축기준 고시 세부내용을 점검 세부항목으로 적용

건축물 정기점검 매뉴얼의 범죄예방 분야에서 제시하고 있는 항목의 법적 근거는 범죄예방 건축기준 고시 제2장과 제3장의 '접근통제(제4조)', '영역성 확보(제5조)', '조경기준(제7조)', '조명기준(제8조)', '세부기준1(제10조)', '세부기준2(제11조, 제12조, 제13조)'가 해당하고 있다. 이들을 점검 매뉴얼에서는 공통기준과 세부기준으로 분리하고 있다.

점검 매뉴얼의 공통기준 중 접근통제 분야에서는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시 대체시설 설치여부를 확인하게 하고 있다. 영역성 확보 분야에서는 공간의 경계 부분의 바닥구분(단(段), 재료, 색채)이나 안내판, 보도, 담장 설치 여부가 확인 되어야 한다. 조경기준 분야에서는 수목식재로 인한 사각지대나 고립지대 발생을 방지하고, 수목을 이용한 침입이 되지 않는지를 점검하게 하고 있다. 조명기준 분아에서는 진입로-출입구 노변을 조사하는 조명시설 계획, 보행로 등의 설치여부를 확인해야 한다. 영상정보처리기 안내판은 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하였는지를 파악하게 되어 있다.

점검 매뉴얼의 세부기준에서는 건축물 용도와 규모별로 고시 세부기준1(제10조), 세부기준2(제11조, 제12조, 제13조, 제14조)에 따라 점검내용들을 구성하고 있다. 세부기준1의 100세대 이상 아파트를 대상으로 한 점검들은 주요 범죄예방 시설의 지점별 설치여부의 점검항목이 마련되어 있다. 그러나 구체적인 고시에서와 다르게 치수나 규격에 대한 점검항목은 없었다.

세부기준2(범죄예방 건축기준 고시 제11조~14조)는 100세대 이하, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등 건축물에 대한 범죄예방 시설 점검 항목들을 제시하고 있었다. 한편, 세대 창문의 방범시설이 화재 시 피난에 용이한 개폐구인지를 점검 매뉴얼에서 점검하게 되어 있었다. 점

검 매뉴얼에서 다중용도 시설대상(범죄예방 건축기준 제12조)은 문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설이었다. 사각지대가 없도록 계획되었는지, 출입구·창문·셔터 침입방어 성능확보, 보행자등 설치여부 점검을 요구하고 있다. 일용품 소매점(범죄예방 건축기준 제13조)일 경우 출입구 영상정보처리기기, 비상연락시설 설치여부를 점검하며, 다중생활시설(범죄예방 건축기준 제14조)에서는 출입구 영상정보처리기기 설치여부 점검이 요구된다.

[표 2-11] 범죄예방 건축기준 고시 내용에 대응하는 건축물 관리점검 매뉴얼 항목

구분	범죄예방 건축기준 고시 세부내용(의무사항)	건축물 관리점검 매뉴얼 세부 점검항목
공통기준		
접근통제	• 제4조 • (보행로 자연감시) 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시 대체시설설치 • (대지 및 건축물 출입구) 접근통제시설 설치로 자연적 통제 및 경계 부분 인지향상 • (건축물 외벽) 범죄자의 침입 용이 시설 설치불가	• 3.1.12 • 세부항목 점검에서 보행로 자연적 감시강화 여부, 출입구 접근 통제시설 설치여부 점검 • (보행로 자연적 감시 시설) 영상정보처리기, 반사경, 기타 • (출입구 접근 통제시설) 가스배관 덮개 및 방범창 설치, 침입도구가 될 수 있는 시설물 제거, 건물사이 공간 출입문 설치 등
영역성 확보	• 제5조 • 공간의 경계 부분의 바닥구분(단(段), 재료, 색채)이나 안내판, 보도, 담장 설치 • (공적 공간과 사적 공간의 위계) 명확하게 인지하도록 설계 • (공간의 경계 부분 명확히 인지하는 목적) 바닥의 단·재료· 색채로 구분, 안내판, 보도, 담장 등 설치	• 3.1.13 • 세부항목 점검에서 공간의 위계 인지여부 점검 • (공간의 위계 인지를 위한 영역성 확보 기준유지 시설) 계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 안내판, 기타
조경기준	• 제7조 • (사각지대, 고립지대) 수목에 의해 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재 • (침입차단) 수목이 창문을 가리지 않고, 나무를 타고 내부 침입에 이용되지 않도록 식재	• 3.1.14 • 세부항목 점검에서 사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부 점검 • (조경기준 세부항목의 적용) – (사각지대와 고립지대) 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재 – (이격) 창문 가리지 않고, 범죄자 침입가능성 배제를 위해 건축물과 일정거리 이격 식재 – (유지관리) 수목의 정기적인 유지 보수 실시
조명기준	• 제8조 • (출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판) 충분한 조명시설 계획 • (보행자 통행 많은 구역)사물 식별이 용이토록 적정한 조명 설치 • (조명규격) 색채 표현과 구분이 가능한 것, 빛의 조사범위와 각도가 눈부심 현상 줄일 것	• 3.1.15 • 세부항목 점검에서 진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부 점검 – (설치장소) 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 – (조명성능) 사물식별 용이, 색채표현과 구분 가능, 빛의 범위와 각도가 눈부심 없음 – (유지관리) 정기적인 유지보수 실시
영상정보 처리기 안내판	• 제9조 • 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치 – (안내판 내용) 설치목적 및 장소, 촬영범위 및 시간, 관리책임자 연락처 등 제시 • 안내판은 주야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획	• 3.1.12 (접근통제)를 보행로 자연적 감시시설에 포함되고 있는 것으로 추정되나 확실치 않음

구분	범죄예방 건축기준 고시 세부내용(의무사항)	건축물 관리점검 매뉴얼 세부 점검항목
세부기준1		
세부기준 1-1	• 제10조 • 100세대 이상 아파트 대상 • (대지의 출입구) – 영역의 위계(位階) 명확하도록 계획 – 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치 – 출입구 수는 효율적 관리 가능하게 계획 – 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속설치 • (담장) – 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획 – 자연적 감시 위해 투시형으로 계획 – 울타리용 조경수 수고 1~ 1.5m 이내, 밀생 수종 일정간격으로 식재 • (부대시설 및 복리시설) – 주민 활동 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치 • (어린이놀이터) 통행 많은 곳, 출입구 주변, 각 세대에서 조망가능한 곳, 경비실 설치, 영상정보처리기기 설치 • (경비실 등) – 각 방향 조망이 가능 구조계획 – 주변 조경 등 시야차단 않도록 계획 – 고립지역 상시 관망 영상정보처리기기 시스템을 설치 • (주차장) – 사각지대가 생기지 않도록 조치 – 영상정보처리기기 및 조명 설치 – (비상벨) 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에 25미터 이내 마다 설치 및 설치 기둥(벽) 도색 차별화 • (조경) 주거 침입에 이용되지 않도록 식재 • (건축물 출입구) – 접근통제시설 설치 – 자연적 감시 필요. 단, 반사경 등 대체 시설 설치 – 주변보다 밝은 조명 설치 • (세대 현관문 및 창문) – (세대 창문) 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입방어 성능 제품과 잠금장치 설치 – (세대 현관문) 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지 • (승강기 · 복도 및 계단 등) – 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기 설치 – 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치, 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치 • (건축물의 외벽) 침입 이용 요소 최소화, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등 설치 시, 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을	• 3.1.16 • 점검 세부항목명은 범죄예방 기준 유지 여부(100세대 이상 아파트)임 • 범죄예방 세부기준 점검현황을 아래와 같이 제시하면서 부적합 유형에 체크하게 되어있음 – 단지출입구(영역위계 및 자연적 감시) – 출입구 수 – 담장(사각지대 및 고립지대 미 발생, 투시형 담장, 밀생수종 조경수식재) – 부대 및 복리시설(접근과 감시 용이) – 어린이 놀이터(각 세대조망, 경비실 또는 영상정보처리 기기설치) – 경비실(조망확보, 영상정보처리기기설치) – 주차장(사각지대 미 발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치) – 조경(주거침입 불가능) – 건축물출입구(자연적 감시 및 접근통제시설) – 세대현관문 및 창문(침입방어성능) – 승강기, 복도, 계단(지하주차장연결통로, 1층 승강장, 옥상출입구, 승강기내부 영상정보처리기기설치) – 외벽수직배관(침입방어성능) – 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장 조명 또는 대체시설(반사경)설치 – 검침용기기의 외부설치 – 세대 창문의 방범시설 – 화재 시 피난에 용이한 개폐구조

구분	범죄예방 건축기준 고시 세부내용(의무사항)	건축물 관리점검 매뉴얼 세부 점검항목
	타고 오르거나 내려올 수 없는 구조여야 함 • (건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장) 사물 식별가능 적정한 조명을 설치. 단, 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치 • (전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기) 세대 외부에 설치. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우 내부 설치 • (세대 창문 방범시설 설치) 화재 발생 시 피난 용이한 개폐 가능 구조 설치권장	
세부기준 1-2	• 제11조 • (대상) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등 • (각 호 중 의무사항) – 세대 창호재 방어성능 규격 – 외부침입 방어확보 – 사각지대 조명 및 반사경 설치 – 건축물 출입구에 CCTV 설치 – 담장 사각지대, 고립지대 없도록 계획 – 주차구역 사각지대 없도록 하고, 영상정보처리기기와 조명은 「주차장법 시행규칙 준수」	• 3.1.17 • 점검 세부 항목명은 범죄예방 기준 유지 여부(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만 아파트, 오피스텔)임 • 범죄예방 세부기준 점검현황을 아래와 같이 제시하면서 부적합 유형에 체크하게 되어 있음 – 세대출입문 및 창호재(침입방어성능) – 건축물출입구(자연적 감시 또는 대체시설) – 외벽수직배관(침입방어성능) – 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장 – 조명 또는 대체시설(반사경)설치 – 담장(사각지대 및 고립지대 미발생) – 주차장(사각지대 미발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치)
세부기준2		
세부기준 2-1	• 제12조 • (대상) 문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설 • (출입구 등) – 사각지대 없도록 계획 – 출입구·창문·셔터 침입방어 성능확보 • (주차장) 제10조제5항 준용 • 보행자등 설치	• 3.1.18 • 점검세부항목명은 범죄예방 기준 유지 여부(문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설)임 • 범죄예방 세부기준 점검현황을 아래와 같이 제시하면서 부적합 유형에 체크하게 되어 있음 – 건축물출입구(자연적 감시 및 사각지대 미발생) – 출입문, 창문, 셔터(침입방어성능) – 주차장(사각지대 미발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치) – 보행자등 설치(차도와 함께 있는 보행로)
세부기준 2-2	• 제13조 • (대상) 제1종 근린생활시설 중 일용품 소매점에 대하여 적용 • (출입구 및 카운터 주변) 영상정보처리기기 설치 • (카운터) 외부에서 상시 볼 수 있는 위치, 비상연락시설 설치	• 3.1.19 • 점검세부항목명은 범죄예방 기준 유지 여부(일용품소매점 (24시간 판매))임 • 범죄예방 세부기준 점검현황을 아래와 같이 제시하면서 부적합 유형에 체크하게 되어 있음 – 영상정보처리기기 설치 (출입구 및 카운터 주변) – 비상연락시설 설치(카운터)
세부기준 2-3	• 제14조 • (대상) 다중생활시설 • (의무사항) 출입구 영상정보처리기기	• 3.1.20 • 점검세부항목명은 범죄예방 기준 유지 여부(다중생활시설)임 • 범죄예방 세부기준 점검현황을 아래와 같이 제시하면서 부적합 유형에 체크하게 되어 있음 – 출입통제시스템, 경비실 설치 (출입구) – 영상정보처리기기 설치(건축물 출입구)

출처: 범죄예방 건축기준 고시(와 건축물 관리점검 매뉴얼(2021)을 참조하여 연구진 작성.

3) 건축물 정기점검 보고서 상의 범죄예방 시설 분석

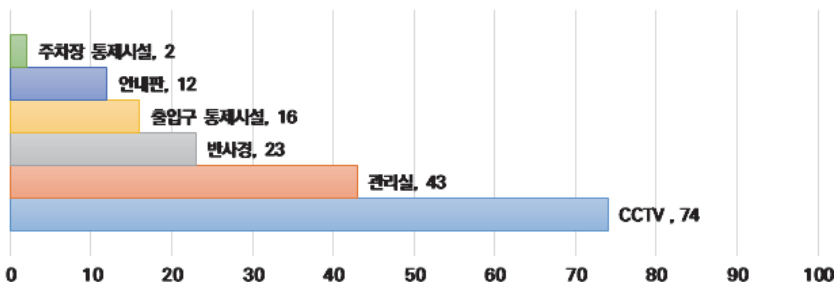
점검보고서를 대상으로 범죄예방 건축고시의 공통기준에 해당하는 접근통제, 영역성 확보, 조경기준, 조명기준에 대하여 각 분야에서 주로 설치되어 운영되고 있는 시설 유형과 빈도를 파악하였다[12].

① 접근통제 분야

□ 접근통제 분야의 범죄예방 시설 유형

- 접근통제 분야 범죄예방 시설별 빈도

점검 매뉴얼의 범죄예방 고시의 접근통제 분야에 따른 범죄예방 시설들을 분석하여 유형화하고 빈도를 정리하였다. 범죄예방 시설의 유형은 CCTV(영상정보처리시설) 설치, 관리실 설치, 반사경 설치, 출입구 통제시설 설치, CCTV에 대한 안내판, 주차장 통제시설 등의 순으로 높은 빈도를 차지하고 있었다.



[그림 2-1] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 접근통제 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도
출처: 연구진 작성

CCTV는 가장 빈도가 높은 범죄예방 시설 유형으로, 총 74개의 건물에 적용되어 있어 대부분의 건물에 일반적으로 적용되는 시설인 것으로 나타났다. 관리실은 두 번째로 설치 빈도가 높은 시설 유형으로, 총 43개의 건물에 적용되어 있어 전체 43%의 건물이 관리실을 통해 접근통제가 이루어지고 있다고 판단되었다. 반사경은 총 23개의 건물에 설치되어 있었는데, 비교적 적지 않은 건물이 반사경 설치를 적용하는 것으로 파악되었다. 출입구 통제시설은 다소 작은 16건이었으며, 안내판은 12건으로 나타났다. 주차장 통제시설의 경우 가장 빈도가 낮은 시설 유형으로 나타났다.

12) 대상 건축물 100건 중 세부기준1, 세부기준2에 해당하는 건들을 분석한 결과, 공통기준에 해당하는 영역과 겹치게 분석하는 경우가 대부분이었으며, 누락하는 경우도 다수 발견되어 범죄예방 시설유형과 빈도 분석을 위한 내용에서는 제외하였다.

요약하면, 대부분의 건물은 CCTV와 관리실을 설치하고 있으며, 반사경과 출입구 통제시설도 일부 설치되어 있었다. 반면, 안내판과 주차장 통제시설은 상대적으로 적게 설치되어 있다고 판단되었다.

- 건물에 적용되는 범죄예방 시설들의 조합형태

접근통제를 위해 적용된 범죄예방 시설들이 한 건물에서 어떤 설치조합을 나타내는지 빈도를 분석하였다. 분석 결과, 가장 빈도가 높은 조합은 CCTV 독자적인 조합이 20%, CCTV와 관리실 설치가 19%로 나타났으며, 어떠한 범죄예방시설도 설치되지 않은 경우도 15%에 해당하였다. 시설조합 상위빈도 결과를 볼 때도, CCTV와 관리실이 함께 설치되는 경우가 많은 것으로 나타났다.

CCTV는 다른 설치조합에서도 계속 포함되고 있는 점을 고려할 때, 접근통제 분야에서 가장 보편적으로 활용되고 있는 시설인 것으로 판단된다. 반면에, 6개 범죄예방 시설 모두가 설치된 건축물은 본 분석의 대상에서는 없었다.

[표 2-12] 접근통제 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도

순위	CCTV	관리실	반사경	출입구 통제시설	CCTV 안내판	주차장 통제시설	적용된 건축물 수
1	1	0	0	0	0	0	20
2	1	1	0	0	0	0	19
3	0	0	0	0	0	0	15
4	1	1	1	0	0	0	6
5	0	0	1	0	0	0	5
6	1	0	1	1	0	0	4
7	1	1	0	1	0	0	4
8	1	1	0	0	1	0	4
9	1	0	1	0	0	0	4
10	1	0	0	1	0	0	4
11	1	0	0	0	1	0	3
12	1	1	1	0	1	0	3
13	0	0	0	1	0	0	2
14	1	1	0	1	1	0	2
15	0	1	0	0	0	0	2
16	1	1	0	0	0	1	1
17	0	1	1	0	0	0	1
18	0	1	0	0	0	1	1
소계	**12**	**10**	**6**	**5**	**4**	**2**	**100**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

□ 접근통제 분야에서의 범죄예방 시설의 특성

- 건축물 주용도별 범죄예방 시설 빈도

접근통제 분야 범죄예방 시설유형들을 건축물 주용도별, 용도지역별, 사용승인

연도별, 세대수별 및 호수별로 빈도를 분석하여 가장 빈번하게 활용되고 있는 범죄예방 시설들, 다소 미흡한 시설 등을 파악하였다. 주용도별로 설치된 범죄예방 시설들을 기준으로 선정하면, CCTV(74), 관리실(43), 반사경(23) 순이었다.

CCTV는 모든 주용도에 설치될 정도로 흔하게 적용되었으며, 특히 제1종근린생활시설(18), 공동주택(13), 업무시설(12), 제2종근린생활시설(10)에서 높은 적용빈도를 보였다. 관리실은 범죄예방 감시를 위한 위치로서도 중요하지만 분석대상을 검토하는 과정에서 CCTV 상황을 모니터링 하는 관제실도 겸하고 있다고 판단되었다. 설치된 빈도순위는 공동주택(10), 제1종근린생활시설(9), 업무시설(7) 등으로서 CCTV와 비교적 겹치는 주용도를 보였다. 반사경은 특히 주차장이나 출입구 등의 시야 확보를 위해 설치되고 있다고 판단되었다. 설치된 빈도순위는 공동주택(6), 제1종근린생활시설(6), 업무시설(3), 제2종근린생활시설(3)로 나타나 CCTV 및 관리실과 함께 같은 주용도에 적용되고 있었다.

요약해 보면, CCTV는 제1종근린생활시설에서 가장 많이 설치되었고, 관리실은 공동주택에서 가장 많이 설치되었으며, 반사경은 공동주택과 제1종근린생활시설에서 가장 많이 설치되고 있었다. 다소 미흡하게 설치하고 있는 시설들은 CCTV로 감시 중인 내용을 담은 CCTV 안내판이나 주차장 바를 설치하는 등의 주차장 통제시설이었다.

[표 2-13] 접근통제 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형

주용도	CCTV	관리실	반사경	출입구 통제시설	CCTV 안내판	주차장 통제시설
공동주택	13	10	6	5	1	0
공장	1	0	1	1	0	0
교육연구시설	5	3	0	0	0	0
근린생활시설	1	1	0	1	1	0
노유자시설	1	1	1	0	0	0
문화및집회시설	3	2	1	0	1	0
숙박시설	3	2	0	1	2	0
업무시설	12	7	3	2	1	1
자동차관련시설(주차장)	2	1	0	1	0	0
제1종근린생활시설	18	9	6	2	4	0
제2종근린생활시설	10	6	3	3	2	1
종교시설	2	0	1	0	0	0
중심상업지역*	1	0	0	0	0	0
판매시설	2	1	1	0	0	0
소계	**74**	**43**	**23**	**16**	**12**	**2**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

*: 중심상업지역은 주용도가 아닌 용도지역으로 판단되나, 원 데이터를 수정하지 않고, 반영하였음

- 용도지역별 건축물의 범죄예방시설 빈도

건축물의 용도지역별 설치된 범죄예방 시설들의 빈도순위는 CCTV(74), 관리실(43), 반사경(23)으로 주용도별 시설유형과 같았다. 이들 시설들이 주로 적용된 건축물들은 일반상업지역(60), 준주거지역(19), 제2종일반주거지역(18), 일반주거지역(16) 등에 속하고 있었다.

CCTV의 경우 일반상업지역(24), 준주거지역(9), 제2종일반주거지역(7) 등의 빈도순[13]을 보였다. 관리실도 CCTV와 같이 일반상업지역(16), 준주거지역(3), 제2종일반주거지역(3) 등의 빈도를 보였다. 반사경의 경우는 일반상업지역(9), 일반주거지역(5), 제2종일반주거지역(3)으로 나타났다.

상위 빈도를 차지하고 있는 CCTV, 관리실, 반사경 등의 범죄예방시설은 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역 등에 빈번하게 설치되고 있는 것으로 판단되었다. 반면에 중심상업지역이나 도시지역에는 시설 빈도가 낮았다.

[표 2-14] 접근통제 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형

용도지역	CCTV	관리실	반사경	출입구 통제시설	방범시설 안내판	주차장 통제시설
근린상업지역	1	0	0	0	0	0
도시지역	3	2	1	1	0	0
상업지역	1	1	0	0	0	0
일반공업지역	0	0	0	0	0	0
일반상업지역	24	16	9	5	5	1
일반주거지역	5	5	5	0	1	0
자연녹지지역	1	0	0	0	0	0
제1종일반주거지역	1	0	0	0	0	0
제2종일반주거지역	7	3	3	4	1	0
제3종일반주거지역	2	2	1	1	0	0
준공업지역	3	1	1	1	0	1
준도시지역	1	0	0	0	1	0
준주거지역	9	3	1	4	2	0
중심상업지역	5	2	2	0	0	0
표기없음*	11	8	0	0	2	0
소계	**74**	**43**	**23**	**16**	**12**	**2**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

*: 용도지역 표기는 없으나 범죄예방 시설 설치된 13건의 건축물이며, 이들의 주용도는 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건) 임. 중심상업지역으로 표기된 건축물 주용도는 오기로 판단되었으나, 수정하지 않고 반영하였음

13) CCTV가 11개로 나타난 '표기없음'은 용도지역에 대한 표기가 없었으므로 부여하였다. 해당 항목에 포함되고 있는 건축물들의 주용도는 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건) 등이었다.

- 사용승인연도별 범죄예방 시설 빈도

사용승인연도별로 보았을 때, CCTV는 2004-2008년(21), 2014-2018년(20), 1999-2003년(20)의 빈도순을 보였다. 1999년 이후 사용승인 된 건축물, 즉 건축물 연수가 20년 이하인 건축물에 CCTV가 많이 적용되고 있는 것으로 나타났다. 관리실과 반사경의 경우도 비슷한 사용승인연도 범위의 빈도순을 보였다. 결과를 통해서, 범죄예방 건축기준이 마련된 2014년 이후 범죄예방 시설들이 증가한 것으로 판단되었다.

세대수의 경우 100세대 이하에서 CCTV, 관리실, 반사경 등의 범죄예방시설 적용빈도가 높았다. 반면에 100세대 이상 아파트에서는 빈도가 낮았다. 점검이 시작된 지 얼마 되지 않았으므로 이런 현상에 대한 진단은 보다 장기적인 자료 분석이 필요할 것으로 판단되었다.

[표 2-15] 접근통제 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형

	범위	CCTV	관리실	반사경	출입구 통제시설	방범시설 안내판	주차장 통제시설
사용승인연도	1971-1990	4	2	1	0	0	0
	1991-1998	6	5	5	1	1	1
	1999-2003	20	12	6	2	4	0
	2004-2008	21	11	4	2	2	0
	2009-2013	3	2	1	1	0	0
	2014-2018	20	11	6	10	5	1
	소계	74	43	23	16	12	2
세대수	12-29	3	2	1	1	0	0
	30-59	4	2	2	2	1	0
	60-99	5	4	3	1	1	0
	100-137	3	3	1	1	0	0
	0	58	31	16	10	9	2
	표기없음	1	1	0	1	1	0
	소계	74	43	23	16	12	2
호수	1-50	27	14	7	3	4	0
	51-100	7	2	2	2	0	0
	101-200	4	2	1	1	0	0
	201-500	5	4	0	1	1	1
	501-1651	3	0	3	2	0	0
	0	27	20	10	6	6	1
	표기없음	1	1	0	1	1	0
	소계	74	43	23	16	12	2

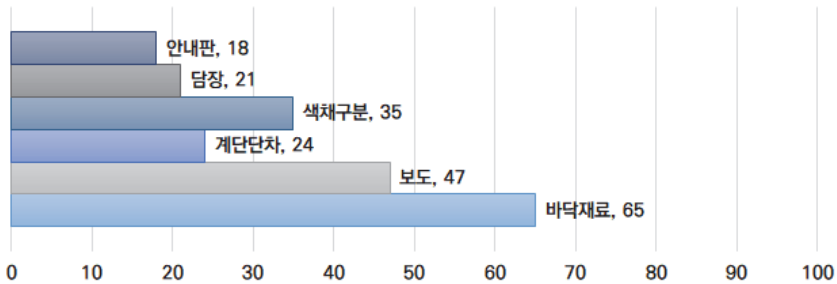
출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
- 세대수, 호수 범위 중 '표기없음'을 보인 건물은 1건으로 같은 건물임
- 세대수가 0인 건축물은 77건, 호수가 0인 건축물은 41건, 세대수와 호수가 0인 건물은 26건임

② 영역성 확보 분야

□ 영역성 확보 분야의 범죄예방 시설 유형

- 영역성 확보 분야 범죄예방 시설별 빈도

영역성 확보 분야에서는 어떤 유형의 범죄예방 시설들이 주로 설치되어 운영되고 있는지 유형화하고 빈도를 정리하였다. 유형을 빈도별로 보면, 바닥재료, 보도, 색채구분, 계단단차, 담장, 안내판[14] 순이었다.



[그림 2-2] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 영역성 확보 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도
출처: 연구진 작성

- 건축물에 적용된 범죄예방 시설 조합의 빈도

영역성 확보를 위한 범죄예방 시설들이 건축물별로는 어떻게 적용되고 있는지를 알기 위해서 시설조합에 대한 빈도를 분석하였다. 가장 높은 순위는 어떤 시설도 설치되지 않은 경우가 많았다. 바닥재료만 설치된 경우가 10회로, 두 번째로 높은 빈도를 보였다. 이는 바닥재료의 설치가 다른 시설에 비해 독립적으로 많이 설치된다는 것을 나타낸다. 세 번째는 바닥재료를 구분하고, 보도가 구획되어 있는 경우가 많게 나타났다. 영역성 확보를 위해 주로 활용되는 범죄예방 기법은 바닥재료를 구분하거나 보도를 구분하는 것으로 판단되었다. 그럼에도 영역성 확보에 있어 20% 가까이 되는 건축물은 별다른 시설이 설치되고 있지 않는 것으로 나타났다.

[표 2-16] 영역성 확보 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도

순위	바닥재료	보도	계단단차	색채구분	담장	영역제시 안내판	적용된 건축물 수
1	0	0	0	0	0	0	19
2	1	0	0	0	0	0	10
3	1	1	0	0	0	0	9

14) 여기서 안내판은 영역성을 위해 표시하는 공공공간 안내판 등을 의미한다.

순위	바닥재료	보도	계단단차	색채구분	담장	영역제시 안내판	적용된 건축물 수
4	0	1	0	0	0	0	8
5	1	1	0	1	0	0	8
6	1	0	1	1	0	0	5
7	1	0	1	0	0	0	4
8	1	0	0	0	1	0	4
9	1	1	1	1	0	1	3
10	1	1	1	1	0	0	3
11	1	1	1	0	1	0	3
12	0	0	1	0	0	0	2
13	0	1	0	1	0	0	2
14	1	0	0	1	0	1	2
15	1	1	0	0	1	1	2
16	1	1	0	1	0	1	2
17	1	1	0	1	1	1	2
18	1	1	1	1	1	0	2
19	0	0	0	0	0	1	1
20	1	0	0	1	1	0	1
21	1	0	0	0	1	1	1
22	1	0	0	0	0	1	1
23	1	1	0	1	1	0	1
24	0	1	0	1	1	0	1
25	0	0	1	1	1	1	1
26	0	0	0	0	1	1	1
27	1	1	1	1	1	1	1
28	1	0	0	1	1	1	1
소계	**20**	**14**	**9**	**15**	**13**	**12**	**100**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

□ 영역성 확보 분야 범죄예방시설의 특성

영역성 확보 분야 범죄예방 시설유형들을 건축물 주용도별, 용도지역별, 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별로 빈도를 분석하여 가장 빈번하게 활용되고 있는 범죄예방 시설들, 빈도가 낮은 시설 등을 파악하였다.

- 건축물 주용도별 범죄예방 시설 빈도

주용도별 범죄예방 시설들은 바닥재료(65), 보도(47), 색채구분(35), 계단단차(24), 담장(21), 영역제시 안내판(21) 순이었다. 바닥재료는 모든 주용도에 설치되고 있었으며, 특히 제1종근린생활시설(15), 공동주택(13), 업무시설(10), 제2종근린생활시설(8)에서 높은 적용빈도를 보였다. 보도는 제1종근린생활시설(13), 업무시설(11), 제2종근린생활시설(7), 공동주택(5)에서 높은 적용빈도를 보였다. 색채구분의 경우 제1종근린생활시설(9), 공동주택(6), 제2종근린생활시설(5), 업무시설(4) 등으로 빈도순을 보였다. 담장은 공동주택(8)에서 가장 높았고, 영역제시를 보여주는 공공공지 안내판의 경우 낮은 빈도를 보였다.

[표 2-17] 영역성 확보 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형

주용도	바닥 재료	보도	색채 구분	계단 단차	담장	영역제시 안내판
공동주택	13	5	6	1	8	4
공장	2	2	2	0	2	1
교육연구시설	4	1	2	3	2	1
근린생활시설	0	0	0	1	0	0
노유자시설	1	1	1	0	0	1
문화및집회시설	3	1	1	2	1	1
숙박시설	2	3	3	1	1	1
업무시설	10	11	4	3	3	1
자동차관련시설(주차장)	2	2	2	1	1	0
제1종근린생활시설	15	13	9	7	1	3
제2종근린생활시설	8	7	5	4	2	4
종교시설	3	0	0	1	0	1
중심상업지역*	0	1	0	0	0	0
판매시설	2	0	0	0	0	0
소계	65	47	35	24	21	18

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

*: 중심상업지역은 주용도가 아닌 용도지역으로 판단되나, 원 데이터를 수정하지 않고, 반영하였음

- 건축물 용도지역별 범죄예방 시설 빈도

영역성 확보 분야의 범죄예방 시설별 빈도는 일반상업지역(64), 준주거지역(23), 중심상업지역(20), 일반주거지역(19) 등의 순으로 나타나고 있었고, 바닥재료나 보도 등의 주요한 범죄예방 시설의 용도지역 빈도패턴과 같은 결과를 보였다.

건축물의 용도지역별 설치된 범죄예방 시설들의 빈도 순위는 바닥재료(65), 보도(47), 색채구분(35), 계단단차(24) 순으로 나타나 주용도별 시설유형 빈도의 패턴과 같았다. 바닥재료의 경우 일반상업지역(18), 준주거지역(8), 중심상업지역(7), 제2종일반주거지역(7) 등의 빈도순[15]을 보였다. 보도의 경우 일반상업지역(17), 준주거지역(7), 중심상업지역(6) 등의 빈도순을 보였다. 색채구분은 일반상업지역(15)에 집중적으로 나타났다. 담장은 일반주거지역(5)에서, 영역제시 안내판의 경우 일반상업지역(3), 중심상업지역(3)에서 상대적으로 높게 나타났다. 계단의 단차의 경우 일반상업지역(9)에서 두드러졌으며, 담장이나 영역제시 안내판은 활용빈도가 낮은 것으로 나타났다.

15) CCTV가 11개로 나타난 '표기없음'은 용도지역에 대한 표기가 없었다. 다만 주용도로 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건)를 보였다.

[표 2-18] 영역성 확보 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형

용도지역	바닥재료	보도	색채구분	계단단차	담장	영역제시 안내판
근린상업지역	0	0	0	1	0	0
도시지역	3	0	0	0	1	0
상업지역	0	1	0	0	0	0
일반공업지역	1	1	1	0	1	0
일반상업지역	18	17	15	9	2	3
일반주거지역	6	2	2	3	5	1
자연녹지지역	1	0	1	0	0	1
제1종일반주거지역	1	0	1	0	1	1
제2종일반주거지역	7	3	2	2	1	1
제3종일반주거지역	3	3	2	1	0	1
준공업지역	2	1	1	0	3	2
준도시지역	1	1	1	0	1	1
준주거지역	8	7	3	1	2	2
중심상업지역	7	6	2	2	0	3
표기없음*	7	5	4	5	4	2
소계	**65**	**47**	**35**	**24**	**21**	**18**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

*: 용도지역 표기는 없으나 범죄예방 시설 설치된 13건의 건축물이며, 이들의 주용도는 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건) 임. 중심상업지역으로 표기된 건축물 주용도는 오기로 판단되었으나, 수정하지 않고 반영하였음

- 사용승인연도별 범죄예방 시설 빈도

사용승인연도별 범죄예방시설 빈도분석 결과, 1999년 이후부터 바닥패턴이나 보도, 색채를 통해서 영역을 구분하는 기법들이 적용된 것으로 판단되었다. 범죄예방 건축기준 이후 적용빈도는 영역성 확보 시설들에서 고르게 높아지고 있는 것으로 판단되었다.

바닥재료는 2014-2018년(18), 2004-2008년(17), 1999-2003년(17)의 빈도순을 보였다. 1999년 이후 사용승인 된 건령 20년 이하인 건축물에서 바닥재료를 통해 사적공간과 공적공간을 구분하고 있는 것으로 판단되었다. 보도의 경우 바닥재료의 경우와 약간 다른 빈도를 보여 2014-2018(18), 1999-2003(12), 2004-2008년(11)의 순으로 나타났으나, 차이가 크지는 않았다. 색채구분의 경우도 바닥재로와 보도의 적용빈도와 같이 2014-2018년(12), 1999-2003년

(10), 2004-2008년(8) 의 빈도순을 보였다. 계단단차의 경우 1999-2003년(8), 2004-2008년(7), 2014-2018년(6)의 빈도순을 보였다.

- 세대수에 따른 범죄예방 시설 빈도

세대수의 경우 100세대를 기준으로 할 때, 100세대 이하에서 바닥재료, 보도, 색채구분, 담장 등의 적용빈도가 높았다. 그러나 100세대 이하에서는 전반적으로 시설적용 빈도가 낮았다. 호수의 경우 접근통제 분야에서의 결과와 같이 1-50에서 바닥패턴, 보도, 색채구분, 계단단차 등이 높은 빈도를 보였다.

[표 2-19] 영역성 확보 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형

	범위	바닥재료	보도	색채구분	계단단차	담장	영역제시 안내판
사용 승인 연도	1971-1990	3	3	2	2	1	0
	1991-1998	7	5	3	1	2	3
	1999-2003	17	12	10	8	9	8
	2004-2008	17	11	8	7	5	2
	2009-2013	3	3	0	0	1	1
	2014-2018	18	13	12	6	3	4
	소계	65	47	35	24	21	18
세대수	12-29	4	2	3	0	2	1
	30-59	5	4	3	0	2	2
	60-99	4	1	1	0	2	0
	100-137	3	1	1	1	2	1
	0	49	39	27	22	13	14
	표기없음	0	0	0	1	0	0
	소계	65	47	35	24	21	18
호수	1-50	20	17	14	12	5	5
	51-100	9	6	6	2	2	3
	101-200	4	4	2	1	2	0
	201-500	2	3	2	1	1	1
	501-1651	3	2	1	0	1	1
	0	27	15	10	7	10	8
	표기없음	0	0	0	1	0	0
	소계	65	47	35	24	21	18

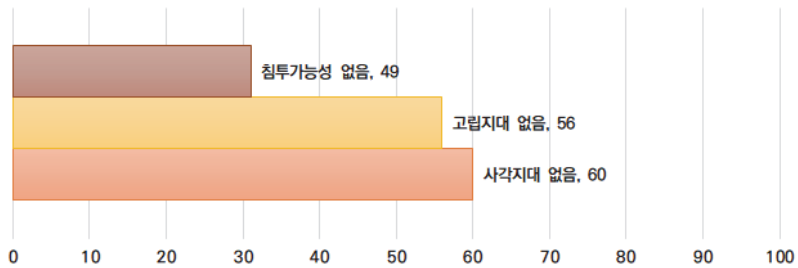
출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
- 세대수, 호수 범위 중 '표기없음'을 보인 건물은 1건으로 같은 건물임
- 세대수가 0인 건축물은 77건, 호수가 0인 건축물은 41건, 세대수와 호수가 0인 건물은 26건임

③ 조경기준 분야

□ 조경기준 분야의 범죄예방 시설 유형

- 조경기준 분야 범죄예방 시설 점검유형의 빈도

조경기준 분야에서는 식재로 인한 사각지대 발생여부나 고립지대 발생여부, 침투가능성 여부 등의 점검 유형을 보였다. 유형별 빈도는 사각지대 없음(60), 고립지대 없음(56), 침투가능성 없음(49) 순이었다.



[그림 2-3] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 조경기준 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도
출처: 연구진 작성

조경기준이 잘 적용되어 범죄예방에는 효과적인 것으로 판단되었다. 다만, 조경이 잘 관리되고 있는 상황에서 범죄예방에 효과적인지[16]에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 판단되었다.



[그림 2-4] 조경기준 분야 사각지대와 고립지대 없음 판정사례
출처: 국토안전관리원(2021~2022)

16) 점검 보고서들을 검토하는 과정에서 점검결과 '조경기준 양호'로 판단된 보고서에 첨부된 식재사진을 봤을 때, 식재상태가 불량하거나 식재 부재 상태가 오히려 사각지대를 없애고, 고립지대도 없애므로 양호 판정이 되는 경우가 종종 있었다.

- 조경기준 분야 범죄예방 시설 조합빈도

조경기준 분야에서의 범죄예방을 위해서 지켜지고 있는 식재방식은 사각지대가 없는 경우와 고립지대가 없는 경우가 32%로 가장 많았다. 두 번째로 많은 경우는 조경식재가 범죄예방 시설로 기능하는지 판단하기 유보하는 경우로서 조경기준 해당부분에 대하여 어떤 것도 제시하지 않은 경우가 28%로 많았다. 그 다음으로 사각지대, 고립지대, 침투가능성 모두 없는 경우가 많았다.

[표 2-20] 조경기준 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도

순위	사각지대 없음	고립지대 없음	침투가능성 없음	적용된 건축물 수
1	1	1	0	32
2	0	0	0	28
3	1	1	1	17
4	0	0	1	10
5	1	0	1	5
6	1	0	0	2
7	0	0	1	1
8	0	1	0	1
9	0	1	1	2
10	1	0	1	2
소계	**5**	**4**	**6**	**100**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

□ 조경기준 분야 범죄예방시설의 특성

조경기준 분야 범죄예방 시설유형들을 건축물 주용도별, 용도지역별, 사용승인 연도별, 세대수별 및 호수별로 빈도를 분석하여 조경기준에서 빈번하게 활용되고 있는 범죄예방 기준이 무엇인지 파악하였다.

- 건축물의 주용도별 조경기준 적용 빈도

주용도별로 조경기준 적용결과들을 보면, 사각지대 없음(60), 고립지대 없음(56), 침투가능성 없음(46) 등의 순으로 나타났다. 조경기준에 따라 식재로 인해서 사각지대가 없다고 판단한 빈도는 제1종근린생활시설(21), 공동주택(10), 업무시설(9) 등의 순으로 높게 나타났다. 조경기준에 따라 식재로 인해서 고립지대 발생이 없는 경우도 제1종근린생활시설(19), 공동주택(10), 업무시설(8) 등의 순으로 높게 나타났다. 벽이나 창문과 일정거리를 유지하고 있다고 판단되거나 식재를 이용해서 침투가능성이 없다고 판단된 건축물의 빈도는 제1종근린생활시설(13), 공동주택(11)[17], 업무시설(7)로 높은 빈도를 보였다.

17) 다른 주용도와 다르게 대상 분석을 하면서 관찰한 바, 공동주택은 식재관리가 매우 우수한 경우가 많았고, 그럼에도 범죄예방 건축기준이 잘 적용되고 있어 사각지대 발생, 고립지대 발생, 침투가능성에 대한 우려가 매우 낮은 것으로 판단되었다.

[표 2-21] 조경기준 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형

주용도	사각지대 없음	고립지대 없음	침투가능성 없음
공동주택	10	10	11
공장	1	1	0
교육연구시설	5	4	4
근린생활시설	0	0	0
노유자시설	1	1	2
문화및집회시설	1	2	2
숙박시설	2	1	2
업무시설	9	8	7
자동차관련시설(주차장)	1	1	2
제1종근린생활시설	21	19	13
제2종근린생활시설	6	6	5
종교시설	2	2	1
중심상업지역*	0	0	0
판매시설	1	1	0
소계	**60**	**56**	**49**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
*: 중심상업지역은 주용도가 아닌 용도지역으로 판단되나, 원 데이터를 수정하지 않고, 반영하였음



[그림 2-5] 조경기준 분야 식재 유지관리를 통한 범죄예방 기준 준수가 우수한 사례
출처: 국토안전관리원(2021~2022)

- 건축물 용도지역별 조경기준 적용 빈도

조경기준을 대체로 만족하고 있다고 판단되고 있는 용도지역은 일반상업지역, 준주거지역 순으로 높은 빈도를 보였다.

건축물의 용도지역별 설치된 범죄예방 시설들의 빈도 순위는 주용도별 빈도와 같았다. 사각지대가 없는 경우는 일반상업지역(18), 준주거지역(9), 중심상업지역(7), 제2종일반주거지역(6) 등의 빈도순을 보였다. 고립지대 없음의 경우도 일반상업지역(16), 준주거지역(9), 중심상업지역(6) 등의 빈도순을 보였다. 침투가능성 없음의 경우 일반상업지역(18), 준주거지역(7), 일반주거지역(6) 순이었다.

[표 2-22] 조경기준 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형

용도지역	사각지대 없음	고립지대 없음	침투가능성 없음
근린상업지역	0	0	0
도시지역	1	2	2
상업지역	0	0	0
일반공업지역	0	0	0
일반상업지역	18	16	18
일반주거지역	6	5	6
자연녹지지역	0	0	1
제1종일반주거지역	0	0	1
제2종일반주거지역	6	5	1
제3종일반주거지역	2	3	4
준공업지역	3	2	1
준도시지역	1	1	0
준주거지역	9	9	7
중심상업지역	7	6	3
표기없음*	7	7	5
소계	**60**	**56**	**49**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

*: 용도지역 표기는 없으나 범죄예방 시설 설치된 13건의 건축물이며, 이들의 주용도는 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건) 임. 중심상업지역으로 표기된 건축물 주용도는 오기로 판단되었으나, 수정하지 않고 반영하였음

- 건축물 용도지역별 조경기준 적용 빈도

사용승인연도별로 보았을 때, 사각지대 없음은 1999-2003년(16), 2004-2008년(16), 2014-2018년(13), 1991-1998년(10)의 빈도순을 보였다[18]. 고립지대 없음의 경우도 사각지대 없음과 비슷한 빈도의 수준과 경향을 보이는 것으로 나타났다. 침투가능성 없음도 빈도가 약간 낮을 뿐 대체로 사각지대 및 고립지대 없는 경우와 비슷한 패턴을 보이고 있었다.

세대수별로 볼 때, 조경기준은 대체적으로 비슷한 빈도를 보였다. 호수의 경우 타 분야와 같이 1-50에서 조경기준 준수빈도가 높았다.

18) 접근통제나 영역성 확보 분야에서는 건축물이 1999년 이후 사용승인 된 건축물에서 범죄예방 시설 빈도가 높았던 것과 비교하여, 조경기준의 경우 1991년 이후의 건축물부터 적용되고 있다는 점이 두드러졌다.

[표 2-23] 조경기준 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형

	범위	사각지대 없음	고립지대 없음	침투가능성 없음
사용승인 연도	1971-1990	2	3	5
	1991-1998	10	10	7
	1999-2003	16	13	12
	2004-2008	16	15	11
	2009-2013	3	3	2
	2014-2018	13	12	12
	소계	60	56	49
세대수	12-29	1	1	3
	30-59	4	3	3
	60-99	4	4	2
	100-137	4	4	8
	0	47	44	33
	표기없음	0	0	0
	소계	60	56	49
호수	1-50	19	17	15
	51-100	9	9	6
	101-200	2	1	3
	201-500	3	2	4
	501-1651	3	3	0
	0	24	24	21
	표기없음	0	0	0
	소계	60	56	49

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
- 세대수, 호수 범위 중 '표기없음'을 보인 건물은 1건으로 같은 건물임
- 세대수가 0인 건축물은 77건, 호수가 0인 건축물은 41건, 세대수와 호수가 0인 건물은 26건임

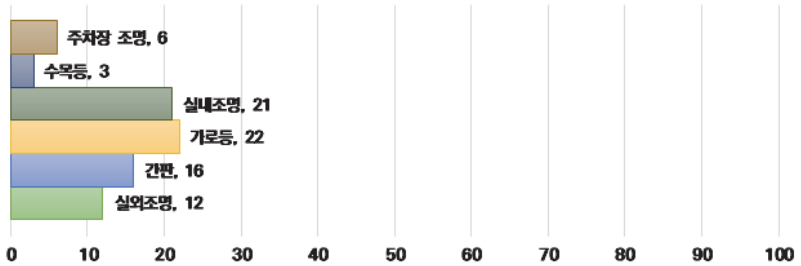
④ 조명기준 분야

□ 조명기준 분야의 범죄예방 시설 유형

- 조명기준 분야 범죄예방 시설 유형별 빈도

점검 매뉴얼의 범죄예방 고시의 조명기준 분야에서는 6가지의 범죄예방 시설들이 주가 되고 있었다. 유형을 빈도순으로 정리해 보면, 가로등, 실내조명, 간판, 실외조명, 주차장 조명, 수목등 등이었다.

조명기준에 적용되는 범죄예방 시설들은 다른 분야보다 대체로 빈도 자체가 낮게 나타났다. 가장 높은 빈도를 보인 가로등(22)은 공공도로 및 보행자의 안전을 위해 흔하게 활용되는 것으로 판단되었다. 실내조명(21), 간판조명(16), 실외조명(12) 등이 건축물 내외부에 설치되어 범죄예방을 돕는 것으로 판단되었다.



[그림 2-6] 건축물 관리점검 범죄예방 부문 중 조명기준 분야 범죄예방 시설 유형과 빈도
출처: 연구진 작성

- 조명기준 분야 범죄예방 시설의 조합 빈도

조명 유형(실외조명, 간판, 가로등, 실내조명, 수목등, 주차장 조명)에 대하여 가장 높은 빈도(35%)를 보인 조합은 어떤 조명도 설치되지 않은 조합이었다. 다음은 가로등만 있는 조합으로써 16%를 차지하였다. 조합 없이 단독으로 이루어진 조명시설이 전체의 54%를 차지하고 있었다.

[표 2-24] 조명기준 분야에서 범죄예방 시설의 설치조합별 빈도

순위	실외조명	간판조명	가로등	실내조명	수목등	주차장 조명	빈도
1	0	0	0	0	0	0	35
2	0	0	1	0	0	0	16
3	0	0	0	1	0	0	16
4	0	1	0	0	0	0	12
5	1	0	0	0	0	0	6
6	0	0	0	1	0	1	4
7	1	0	1	0	0	0	3
8	0	0	0	0	1	0	2
9	1	1	0	0	0	0	1
10	1	1	1	0	0	0	1
11	0	1	1	0	1	0	1
12	1	0	0	1	0	1	1
13	0	1	1	0	0	0	1
14	0	0	0	0	0	1	1
소계	**5**	**5**	**5**	**3**	**2**	**3**	**100**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성

□ 조명기준 분야 범죄예방시설의 특성

조명기준 분야 범죄예방 시설유형들을 건축물 주용도별, 용도지역별, 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별로 빈도를 분석하여 가장 빈번하게 활용되고 있는 범죄예방 시설들, 다소 미흡한 시설 등을 파악[19]하였다.

19) 대상 보고서들을 검토한 바, 조명기준에 따른 범죄예방 시설들에 대한 점검시기가 대체로 주간으로서 실내 조명에 대한 부분은 적절하게 점검이 되었다고 판단되나, 실외

- 건축물 주용도별 범죄예방 시설 빈도

주용도별로 설치된 범죄예방 시설들을 기준으로 선정하면, 가로등(22), 실내조명(21), 간판에 의한 조명(16), 실외조명(12), 주차장 조명(6), 수목등(3) 등의 순서로 빈도가 높았다. 가로등의 경우 제1종근린생활시설(7), 업무시설(5) 순으로 빈도가 높았다. 실내조명의 경우 제1종근린생활시설(6), 제2종근린생활시설(5), 공동주택(3), 업무시설(3) 순으로 빈도가 높았다. 간판조명의 경우 제1종근린생활시설(5), 공동주택(3), 종교시설(3) 순으로 높았고, 실외조명의 경우 제1종근린생활시설(5)과 업무시설(3)에서 상대적으로 높았다. 반면에 주차장 실내조명과 수목등에 대하여 범죄예방시설로 제시하고 있는 경우는 대체로 낮았다.

[표 2-25] 조명기준 분야에서 건축물 주용도별로 설치된 범죄예방 시설 유형

주용도	가로등	실내조명	간판조명	실외조명	주차장 조명	수목등
공동주택	0	3	3	1	1	2
공장	2	0	0	0	0	0
교육연구시설	2	2	1	0	0	0
근린생활시설	0	0	0	0	0	0
노유자시설	0	1	0	0	0	0
문화및집회시설	1	1	1	1	0	0
숙박시설	0	0	0	0	1	0
업무시설	5	3	1	3	1	0
자동차관련시설(주차장)	2	0	1	1	0	0
제1종근린생활시설	7	6	5	5	1	0
제2종근린생활시설	2	5	1	0	2	0
종교시설	1	0	3	0	0	1
중심상업지역*	0	0	0	0	0	0
판매시설	0	0	0	1	0	0
소계	**22**	**21**	**16**	**12**	**6**	**3**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
*: 중심상업지역은 주용도가 아닌 용도지역으로 판단되나, 원 데이터를 수정하지 않고, 반영하였음

- 건축물 용도지역별 범죄예방 시설 빈도

건축물의 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설들의 빈도 순위는 가로등(22), 실내조명(21), 간판조명(16), 실외조명(12) 등의 순으로 나타나 주용도와 비슷하였다. 이들 시설들이 적용된 건축물이 위치한 용도지역은 일반상업지역(26), 준주거지역(15), 제2종일반주거지역(8), 중심상업지역(7), 일반주거지역(6) 등의 순으로 높은 빈도를 보였다.

조명 시설에 해당하는 가로등, 보행자등, 간판 등이 실제로 야간에 어떤 성능을 보였는지 파악했다고 판단하기는 어려웠다.

가로등의 경우 일반상업지역(6), 준주거지역(5), 중심상업지역(3), 제2종일반주거지역(3) 등의 빈도순을 보였다. 실내조명의 경우 일반상업지역(6), 준주거지역(3) 등의 빈도순을 보였다. 간판조명의 경우 일반상업지역(4), 중심상업지역(3)에서 다른 용도지역보다 높았고, 실외조명의 경우 일반상업지역(5)이 다른 용도지역보다 높게 나타났다. 반면에 근린상업지역, 도시지역, 상업지역, 준도시지역의 건축물에서는 범죄예방을 위한 조명시설의 설치 빈도가 거의 없었다.

[표 2-26] 조명기준 분야에서 건축물 용도지역별로 설치된 범죄예방 시설 유형

용도지역	가로등	실내조명	간판조명	실외조명	주차장 조명	수목등
근린상업지역	0	1	0	0	0	0
도시지역	0	0	0	0	0	1
상업지역	0	1	0	0	0	0
일반공업지역	1	0	0	0	0	0
일반상업지역	6	6	4	5	5	0
일반주거지역	1	1	3	1	0	0
자연녹지지역	1	0	0	0	0	0
제1종일반주거지역	0	1	0	0	0	0
제2종일반주거지역	3	2	2	0	0	1
제3종일반주거지역	0	2	1	0	0	0
준공업지역	2	0	0	1	0	0
준도시지역	0	0	0	0	0	0
준주거지역	5	3	2	3	1	1
중심상업지역	3	0	3	1	0	0
표기없음*	0	4	1	1	0	0
소계	**22**	**21**	**16**	**12**	**6**	**3**

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
*: 용도지역 표기는 없으나 범죄예방 시설 설치된 13건의 건축물이며, 이들의 주용도는 공동주택(4건), 문화및집회시설(2건), 업무시설(1건), 종교시설(1건), 중심상업지역(1건), 교육연구시설(1건), 제1종근린생활시설(1건), 제2종근린생활시설(1건) 임. 중심상업지역으로 표기된 건축물 주용도는 오기로 판단되었으나, 수정하지 않고 반영하였음

- 사용승인연도별 범죄예방 시설 빈도

가로등과 실내조명을 범죄예방 시설로 활용하고 있다고 판단된 건축물은 건령이 25년 이상 되는 1999년 이후의 건축물에서도 나타나고 있었다.

사용승인연도별로 보았을 때, 가로등은 1999-2003년(7), 2014-2018년(6)의 빈도순을 보였다. 1999년 이후 사용승인 된 건축물, 즉 건축물 연수가 20년 이하인

건축물에서 가로등이 범죄예방 시설로 활용되고 있는 것으로 파악되었다. 실내조명의 경우 1999-2003년(9), 2004-2008년(6)의 순으로 나타났다. 간판조명의 경우 1991-1998년(4), 2004-2008년(4), 2014-2018년(4)에서 같은 빈도로 높았다. 실외조명의 경우 2004-2008년(4), 2014-2018년(4)에서 같은 빈도로 높았다.

- 세대수별 범죄예방 시설 빈도

세대수로 본 조명시설은 세대수가 0인 경우가 많았다. 이는 점검보고서 상에 해당 건축물의 세대수를 기재하지 않아서 생기는 현상으로 판단되었다.

호수의 경우 다른 분야와 마찬가지로 1-50호의 건축물에서 가로등, 실내조명, 간판조명, 실외조명의 활용이 다른 호수의 건축물 보다 높게 나타난 것으로 파악되었다.

[표 2-27] 조명기준 분야에서 사용승인연도별, 세대수별 및 호수별 범죄예방 시설 유형

	범위	가로등	실내조명	간판조명	실외조명	주차장 조명	수목등
사용승인연도	1971-1990	0	1	1	0	0	0
	1991-1998	1	3	4	2	1	1
	1999-2003	7	9	3	1	2	0
	2004-2008	5	6	4	4	1	0
	2009-2013	3	0	0	1	0	0
	2014-2018	6	2	4	4	2	2
	소계	22	21	16	12	6	3
세대수	12-29	0	2	0	0	1	1
	30-59	0	1	1	0	0	1
	60-99	0	1	0	0	0	0
	100-137	0	0	2	1	0	0
	0	22	17	13	11	5	1
	표기없음	0	0	0	0	0	0
	소계	22	21	16	12	6	3
호수	1-50	8	8	5	6	2	0
	51-100	1	3	1	0	0	1
	101-200	3	1	1	0	0	0
	201-500	1	1	0	2	2	0
	501-1651	1	0	0	1	0	0
	0	8	8	9	3	2	2
	표기없음	0	0	0	0	0	0
	소계	22	21	16	12	6	3

출처: 국토안전관리원(2021~2022)을 분석하여 연구진 작성
- 세대수, 호수 범위 중 '표기없음'을 보인 건물은 1건으로 같은 건물임
- 세대수가 0인 건축물은 77건, 호수가 0인 건축물은 41건, 세대수와 호수가 0인 건물은 26건임

4) 건축물 관리점검 범죄예방 부문 매뉴얼 개정안 분석

건축물관리 점검을 위한 건축물 관리점검 매뉴얼이 2024년도에 개정된 바, 범죄예방 건축기준 고시 적용여부를 파악을 위해 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안(2024)과 현행 매뉴얼에 대한 차이점 분석을 시행하였다.

□ 범죄예방 부문 점검항목의 공통 개정사항

범죄예방 부문 점검 매뉴얼은 점검항목과 점검 세부항목 및 계량적 평가로 구성된다. 점검항목의 점검내용에 포함되고 있는 내용들은 점검내용이 어떤 분류에 속하는지, 현행기준과의 비교, 설계도서와의 적합성을 다루는 영역이다. 점검 세부항목 및 계량적 평가의 점검내용은 세부항목의 내용과 점검 판단결과, 세부항목 점검결과와 세부항목 점검현황, 점검기준으로서 세부항목별 양호, 보통, 미흡, 불량 등의 판단기준을 제시하고 있으며, 개선방안에 대한 의견을 제시하는 방법들을 제시하고 있다.

범죄예방 부문 점검 매뉴얼 중 점검 항목의 세부항목들인 '점검대항목, 점검중항목, 점검소항목, 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도서)와의 적합여부'의 경우 현행 매뉴얼과 개정안을 비교하였을 때 동일하였다.

개정안을 통해서 개선된 사항들로 파악된 곳은 점검세부항목 중 점검결과와 점검기준의 점검내용에서 찾을 수 있었다. 우선 점검결과 세부내용 중 점검결과 평가에 있어서 기존 4가지 평가 등급에서 해당없음 등급을 추가하였다. 이는 점검 판단결과 항목과 동일하게 맞추기 위해서 개선이 필요했던 것으로 판단된다.

[표 2-28] 범죄예방 부문 분야 전체에서 점검내용의 현행과 개정안 공통사항

세부항목		현행 매뉴얼	개정안	개선사항
점검 결과		해당없음 란 없음 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	'해당없음' 란 추가 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) □ 해당없음	점검 판단결과 항목과 동일하게 맞춤
점검 평가 방법	계량적 평가시 유의사항	점검 전 확인사항 없음	점검 전 확인사항 제시	점검가이드 구체화
	세부항목	외관검사 결과	점검 결과	점검으로 명칭 통일
	개선방안에 대한 의견	범죄예방 건축기준 고시 내용없음	범죄예방 건축기준 고시 내용 포함	범죄예방 건축기준 적시
	점검판단결과 표기	해당없음 표시만 제시	해당없음 표시 제시 해당없음 사유 및 근거를 반드시 포함	해당없음 사유 및 근거 제시토록 변경

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

점검의 계량적 평가방식도 기존 보다 더욱 구체적으로 개선된 것으로 파악되었다. 우선 점검기준의 세부적인 가이드라인을 추가하였는데, 점검 전 대상 건축물의 기본적인 정보, 관련법규 검토, 적용대상 및 점검범위 확인에 대한 내용이 포함되어 있다. 개선방안에 대한 의견 제시의 경우 기존은 범죄예방 건축기준 고시라는 법적 명칭이 없었으나 이를 명확하게 제시하도록 개선되었다. 점검 판단결과 표시에 있어서도 '해당없음'의 사유와 근거를 반드시 제시하도록 명문화하고 있어 점검 및 평가에 대한 구체성이 보완되었다고 판단된다.

한편, 세부기준 1-1, 1-2, 2-1, 2-2, 2-3에서만 공통적으로 개정된 사항들도 있었는데, 점검현황 중 범죄예방 세부기준 부적합 유형에 대하여 설명을 추가함으로써 점검자가 이해하기 쉽도록 개선한 점, 점검 평가방법에서 의미전달을 보다 명확하게 하기 위해서 용어를 수정한 점들이 있었다.

[표 2-29] 범죄예방 부문 세부기준 분야에서의 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 공통사항

구분	점검대상	세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 현황	범죄예방세부기준 부적합 유형	-	아래 각 유형 중 부적합 항목 해당란에 표기	부적합 유형 표기 방법 설명추가
점검 평가 방법	범죄예방세부기준 유지 여부	'건축물의 부위별 범죄예방기준이'	'건축물의 각 부위가 범죄예방기준에'	의미전달 명확화

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 접근통제 분야 점검항목에 대한 현행 점검 매뉴얼과 개정안 비교

공통적인 개정사항을 포함해서 접근통제 분야에서 점검 세부항목에 있어서는 출입구 접근 통제시설, 보행로에 대한 자연적 감시 등 두 가지의 점검 항목에 대해서 개정안을 제시하고 있다.

보행로 자연적 감시 강화 여부에 있어서는 점검현황에서 기존에는 단일 범죄예방시설만을 표기하거나 혹은 중복하거나에 대한 가이드라인이 없었으나 개정안을 통해서 중복표기가 가능하도록 안내하고 있다. 또한 세부항목 점검 평가를 위한 가이드라인에서 '보행로에 대한 자연적 감시'를 '주변 보행로 등 공공공간에 대한 시각적 접근과 노출이 최대화 되도록 자연적 감시'로 개선하였다. 이를 통해서 자연적 감시에 대한 구체적 형태와 보행로뿐만 아닌 주변 공공공간까지도 확대하여 점검하도록 유도하게 개선되었다.

출입구 접근 통제시설 설치여부의 경우, 점검 현황에서는 접근 통제시설 여부에 대한 점검대상이 '출입구'로 한정되었었다. 개정안에서는 '출입구 등'으로 개선하여 접근 통제시설의 범위를 확대하였다.

[표 2-30] 범죄예방 부문 접근통제 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분		세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 현황	보행로 자연적 감시 강화 여부	단일 표기만을 유도	중복표기가능 안내	적용시설 중복 표기
	출입구 접근통제 시설 설치 여부	출입구 접근 통제시설	출입구 등의 접근 통제시설	접근통제시설은 출입구에 한정하는 사항이 아니므로 '등'을 추가
점검 평가 방법	보행로 자연적 감시 강화 여부	'보행로에 대한 자연적 감시'	'주변 보행로 등 공공공간에 대한 시각적 접근과 노출이 최대화 되도록 자연적 감시'	자연적 감시 대상과 행위를 구체화
	출입구 접근통제 시설 설치 여부	'출입구 접근통제시설 설치'	'접근통제시설 유형정리 출입구, 창문, 외벽, 건물 간 이격공간 등으로 접근 통제시설 범위 확대'	접근 통제시설을 구체화

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 영역성 확보 분야 점검항목에 대한 현행 점검 매뉴얼과 개정안 비교

영역성 확보 분야에서 점검항목에 대한 현행 매뉴얼과 개정안을 비교한 결과, 점검현황에서는 개선사항이 없었고, 점검평가 방법에서 용어를 개선하여 보다 구체화하였다.

세부항목 점검 평가 방법에서 공간의 위계 인지여부 세 가지에 대하여 용어를 보다 명확하게 하는 방향으로 개선하였다. 개정안에서는 사적공간과 공적공간으로 구분하여 기존의 반사적 또는 반공적 공간 영역을 제거하였다. 건축물 단위에서 반사적/반공적 공간 영역에 대한 불분명함이 컸기 때문인 것으로 판단된다. 또한 기존 매뉴얼에서 공간의 위계를 인지하는 범죄예방 시설을 점검할 때, '공간의 경계 및 위계가 설정되어 있다'는 내용을 '위계를 인지할 수 있고'로 개선하였다. 이는 범죄예방 시설의 영역성 확보는 사적공간과 공적공간의 위계를 인지하는 것으로 충분하였다고 판단된다.

[표 2-31] 범죄예방 부문 영역성 확보 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분		세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 평가 방법	공간의 위계 인지 여부	'사적공간과 반사적/반공적공간, 공적공간'	'사적공간과 공적공간'	반사적, 반공적 공간을 제외
		'공간의 경계 및 위계가 설정되어 있으며'	'위계를 인지할 수 있고'	의미에 맞도록 축약
		'공간의 경계 및 위계가 설정되어 있지 않으며'	'위계가 인지되지 않고'	의미에 맞도록 축약

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 조경기준 분야 점검항목에 대한 현행 점검 매뉴얼과 개정안 비교

조경기준 분야에서도 점검평가 방법에서 용어를 개선하여 의미가 잘 전달될 수 있도록 개정안이 마련되었다. 구체적으로는, 수목에 의한 사각지대나 고립지대 발생을 방지하기 위해 수목을 적정한 간격을 두고 식재하여 침입자가 숨을 곳이 없거나 침입할 수 없도록 개선하였다.

[표 2-32] 범죄예방 부문 조경기준 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분		세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 평가 방법	사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부	'사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며'	'사각지대나 고립지대가 없도록 적정한 간격으로 수목이 식재되어 있고'	수목식재에 대하여 적정한 간격을 추가
		'건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여'	'건축물과 일정한 간격으로 수목이 식재되어'	간격의 지속적 사용
		'범죄자가 침입할 수 없도록 되어 있으며'	'침입할 수 없으며'	의미에 맞도록 축약

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 조명기준 분야 점검항목에 대한 현행 점검 매뉴얼과 개정안 비교

조명기준 분야도 점검 평가방법에서 진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부에 대한 점검기준들에 대한 개선사항이 있었다. 우선 현행 매뉴얼에서는 '충분한 조명시설이 설치되어 있어'로서 이를 '조명시설이 충분하여'로 개선함으로써 간략화 하였다. 또한, 현행에서는 '사물의 식별이 불가능하고'로 되어 있는 것을 '사물의 식별이 불가능한 것으로 판단되고'로 개선하였다. 이는 주로 점검하는 시간대가 주간이어서 사물의 식별여부가 조명에 의한 것인지를 확증할 수 없기 때문인 것으로 판단된다.

[표 2-33] 범죄예방 부문 조명기준 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분		세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 평가 방법	진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부	'충분한 조명시설이 설치되어 있어'	'조명시설이 충분하여'	의미에 맞게 축약
		'사물의 식별이 불가능하고'	'사물의 식별이 불가능한 것으로 판단되고'	확증적 표현 지양

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 100세대 이상 공동주택 등에 대한 현행 점검 매뉴얼과 개정안 비교

100세대 이상 공동주택을 대상으로 한 이 기준은 기존보다 자세하고도 구체적인 내용들이 들어가도록 개정이 되었으며, 무엇보다 범죄예방 건축기준 고시 내용이 충실히 반영되도록 개선하였다는 것에 의의가 있다고 판단된다.

개정된 내용들을 구체적으로 살펴보면, 담장의 경우 현행 밀생수종 조경수 식재에 대하여 고시 내용을 충실히 반영하여 울타리 높이, 일정간격 식재에 대한 내용을 추가하였다. 경비실의 경우 영상정보 감시지역을 명확히 하도록 개정되었다. 주차장의 경우 비상벨 설치 간격을 추가하였고, 여성전용주차구획 설치도 추가되었다. 조경의 경우 기존의 '주거침입 불가능'에서 '주거침입에 이용되지 않도록 식재'라는 표현으로 개선하였다. 건축물 출입구에 대한 자연적 감시와 접근통제시설은 범죄예방 고시를 준수하여 보다 구체적이고, 명확하게 개선되었다. 세대현관문 및 창문의 성능에 있어서도 별표1의 성능에 맞는지를 확인하도록 개선되었다. 승강기, 복도, 계단, 외벽 및 수직배관 등의 점검 대상도 의미를 보다 명확하게 하도록 개선되었다.

[표 2-34] 범죄예방 부문 세부기준 1-1 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분	점검대상	세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 현황	담장	밀생수종 조경수식재	울타리용 밀생수종(h:1~1.5m) 일정간격 식재	범죄예방 건축 기준 고시 내용 준수
	부대 및 복리시설	접근과 감시 용이	접근과 자연적 감시 용이	자연적 감시 명확화
	어린이 놀이터	-	빈번한 통행	범죄예방 건축 기준 고시를 준수
	경비실	조망확보	각 방향 조망확보	범죄예방 건축 기준 고시를 준수
		영상정보 처리기기 설치	주변조경 시야 미차단, 고립지역 상시 관망 영상정보처리기기 설치	범죄예방 건축 기준 고시를 준수
	주차장	적정조도 확보, 영상정보처리기기설치, 비상벨설치	적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25m마다 비상벨 설치, 출입구 인접지역 여성전용주차구획 설치	범죄예방 건축 기준 고시를 준수
	조경	주거침입 불가능	주거침입에 이용되지 않도록 식재	설명적으로 수정
	건축물 출입구	자연적 감시 및 접근통제시설	접근통제시설 설치, 용이한 자연적 감시 또는 반사경 등 대체시설 설치, 주변 대비 밝은 조명 설치, 영상정보처리기기 설치	범죄예방 건축 기준 고시를 준수

구분	점검대상	세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
	세대현관문 및 창문	침입 방어성능	범죄예방 건축기준 고시 별표1 기준에 적합한 침입방어성능 제품 설치	범죄예방 건축기준 고시를 준수
	승강기, 복도, 계단	지하주차장 연결통로	지하층(주차장 연결통로에 한함)	의미 명확화
	외벽수직배관	외벽수직배관 (침입방어성능)	외벽 및 수직배관 (침입불가 구조로 설치)	의미 명확화
	건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장	조명 또는 대체시설(반사경)설치	조명 설치, 조명 설치 불가피시 대체시설(반사경)설치	설명적으로 수정
	검침용기기의 외부설치	검침용기기의 외부설치	전기, 가스, 수도 등 검침용 기기의 외부설치 또는 외부에서 사용량 검침 가능	범죄예방 건축기준 고시를 준수하여 의미 명확화

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 다가구주택 등에 대한 기존 점검 매뉴얼과 개정안 비교

다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등을 대상으로 하는 점검 세부항목의 개선사항은 세대 출입문 및 창호재에 대하여 범죄예방 건축기준 고시 별표1의 침입방어성능에 만족하는지 점검하도록 하는 것과 건축물 출입구의 자연적 감시 또는 대체시설을 보다 구체적으로 설명하는 것 등으로 이루어져 있다.

[표 2-35] 범죄예방 부문 세부기준 1-2 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

구분	점검대상	세부내용		개선사항
		현행 매뉴얼	개정안	
점검 현황	세대 출입문 및 창호재	침입방어성능	범죄예방 건축기준 고시 별표1을 근거로 적합한 침입방어성능 제품 설치	범죄예방 건축기준 고시 내용 준수
	건축물 출입구	자연적 감시 또는 대체시설	자연적 감시 용이 위치에 설치, 설치 불가시 반사경 등 대체시설 설치	자연적 감시 명확화
	주차장	영상정보처리 기기 설치 및 비상벨설치	적법한 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치	적법한 기기를 강조

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

□ 문화집회시설, 일용품 소매점 등에 대한 기존 점검 매뉴얼과 개정안 비교

- 세부기준 2-1 현황과 개정안 비교

문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 점검 세부항

목의 경우 출입문, 창문, 셔터의 침입방어성능을 범죄예방 건축고시 별표1을 근거로 하여 점검하도록 개선되었다. 주차장의 경우도 범죄예방 건축고시 내용을 준수하도록 개정되었다. 보행자등 설치는 보행자등 설치 위치에 대한 의미전달이 보다 명확하도록 개선되었다.

- 세부기준 2-2 점검항목에 대한 기존 점검 매뉴얼과 개정안 비교

제1종 근린생활시설 중 일용품 소매점을 대상으로 하는 현행 매뉴얼이 개정안과 다른 점은 설치위치를 보다 강조하는 형태로 개선하였다는 것이다. 영상정보처리기 설치는 그 설치위치를 강조하기 위해서 출입구 또는 카운터를 점검대상으로 수정하였고, 비상연락시설 설치 항목의 경우도 설치위치인 카운터를 강조하도록 개선되었다.

- 세부기준 2-3 점검항목에 대한 기존 점검 매뉴얼과 개정안 비교

다중생활시설 점검항목에 대한 개정안에서는 타 용도와 복합 건축물에서 오피스텔과 복합된 건축물일 때, 전용 출입구 설치를 위한 항목을 추가하였다.

[표 2-36] 범죄예방 부문 세부기준 2 분야 점검 세부항목의 현행 매뉴얼과 개정안 비교

세부 기준	구분	점검 대상	세부내용		개선사항
			현행 매뉴얼	개정안	
2-1	점검 현황	출입문, 창문, 셔터	침입방어성능	범죄예방 건축기준 고시 별표1을 근거로 적합한 침입방어성능 제품 설치	범죄예방 건축기준 고시 내용 준수
		주차장	적정조도 확보, 영상정보처리 기기 설치, 비상벨 설치	적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25m마다 비상벨 설치, 출입구 인접지역 여성전용주차구획 설치	범죄예방 건축기준 고시를 준수
		보행자등 설치	보행자등 설치(차도와 함께 있는 보행로)	차도와 함께 있는 보행로 (보행자등 설치)	명확화
2-2	세부 항목	대상명칭	일용품소매점 (24시간 판매)	24시간 일용품 판매 소매점	명확화
	점검 현황	영상정보처리기기 설치	영상정보처리기기 설치 (출입구 및 카운터 주변)	출입구 또는 카운터 (영상정보처리기기 설치)	설치위치 강조
		비상연락시설 설치	비상연락시설 설치 (카운터)	카운터 (외부 상시 관찰가능 위치, 비상연락시설 설치)	설치위치 강조
2-3	점검 현황	신규추가	-	타 용도와 복합 건축물 (오피스텔과 복합 시 전용 출입구 설치)	범죄예방 관점에서 추가

출처: 건축물관리 점검매뉴얼 현행 및 개정안(2024) 비교하여 연구진 재정리

4. 소결

1) 민원분석의 종합

□ 행정적 질의보다 고시 적용과 관련된 일반적 민원의 빈도수 높음

범죄예방 건축기준 고시와 관련된 민원은 평균 매월 2건 정도 발생하고 있는 것으로 확인되었고, 고시 적용 과정에서 발생하는 행정적 절차에 대한 민원은 매우 적으며, 고시 의무 적용과 의무설치 기준에 대한 질의가 대부분을 차지하고 있다. 행정적 절차 부분은 중앙 부처(국토교통부 녹색건축과)의 업무이기 보다는 시장, 군수, 구청장과 같은 지자체 허가권자가 판단해야 되는 부분으로 중앙 부처에 직접 건의되는 건수가 적은 것으로 보인다.

□ 건축물의 용도별로 민원 내용에 차이 존재

건축물의 용도별로 고시 민원 대상을 분석한 결과, 100세대 이상 아파트의 경우, 비상벨, 영상정보처리기기, 도어체인 등 침입 방어 대체품 설치 기준에 대한 질의 빈도수가 가장 높았고, 아파트 주차장, 계단실, 테라스 등의 세부 공간이 고시 의무 적용 대상에 해당되는지에 대한 질의 빈도도 높았다.

특기할 사항으로 제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준)의 노유자시설에 대한 민원이 매년 꾸준히 제기되었다는 점이다. 건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류)에서 노유자시설은 아동 관련 시설, 노인복지시설, 그 밖의 다른 용도로 분류되지 않은 사회복지시설 및 근로복지시설로 규정하고 있다. 노유자시설은 아동, 노인 등 취약계층이 머물고, 생활하는 공간이기에 설계자는 이들의 행태를 고려하여 일반인들이 사용하는 침입 방어 성능 기준보다는 약화된 또는 다른 형태의 창호를 설치하고 싶어 하는 욕구가 있는 것으로 나타났다.

또한, 기존 건축물을 노유자시설로 용도 변경할 시, 고시 의무 적용 대상이 되는지에 대해서도 지속적으로 민원이 제기되었다. 현재 기존 건축물의 용도변경에 대한 민원은 노유자시설 중심으로 제기되고 있으나, 이는 다른 시설에서도 확대 적용될 수 있는 사안임을 유념할 필요가 있다.

다가구주택, 다세대주택, 연립주택 등은 침입 방어 성능 기준 충족 제품 적용 여부와 범죄예방 시설물 설치 위치에 대한 질문이 대부분이었고, 일용품 소매점은 일용품 소매점의 운영 방식에 따라 고시 의무 적용 대상인지 아닌지에 대한 민원

이 대부분을 차지하고 있었다. 다양한 용도가 복합된 건축물의 경우, 실무자가 어떤 기준에 따라 고시를 적용해야하는지 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다.

□ 건축물 내부 공간의 침입 방어 성능 기준 적용 민원 지속적으로 접수

민원 대상이 되는 세부 공간/시설을 확인해보면, 50.5%가 건축물 내부 공간에 있는 시설에 대한 민원을 접수하는 것으로 나타났다. 100세대 이상의 아파트의 경우 현관문에 대한 민원, 비 100세대 이상 아파트(다세대주택, 다가구주택, 연립주택 등)의 경우 창호의 침입 방어 성능 기준 적용과 관련된 민원이 많았다.

건축물 내부 공간 다음으로 주차장에 대한 민원 건수가 많았고, 이는 전체 민원의 23.8%를 차지하는 것으로 나타났다. 특히, 주차장 유형 중에서 지하 주차장에 대한 민원이 가장 많았고, 비상벨 의무 설치 기준과 관련된 민원이 주를 이루고 있었다. 한편, 범죄예방 시설물을 기준으로 민원 대상을 분석한 결과, 침입 방어 성능 기준 제품, 비상벨, 영상정보처리기기 설치에 대한 민원 건수가 많았다.

2) 건축물 관리점검 보고서 분석의 종합

□ 분석대상은 일반상업지역과 준주거지역에 있는 제1종근린생활시설, 공동주택이며 건령이 15~25년인 건축물

범죄예방 건축기준 상의 공통기준과 세부기준이 적용되고 있는 범죄예방시설들의 유형과 특성 파악을 위해 100건의 건축물관리 점검보고서를 분석하였다.

분석대상 건축물은 제1종근린생활시설, 공동주택, 업무시설 용도가 많았고, 일반상업지역, 준주거지역에 주로 분포하였다. 또한, 사용승인연도가 15년에서 25년인 건축물이 전체의 50% 이상을 차지했다.

□ 접근통제는 CCTV와 관리실이 주된 역할

접근통제를 위한 범죄예방시설로서 CCTV가 가장 많이 설치되었고, 관리실, 반사경, 출입구 통제시설, CCTV 안내판의 순으로 빈도가 높았다. 범죄예방시설 조합도 CCTV와 관리실 설치가 가장 많았다. 그러나 어떤 범죄예방시설도 설치되지 않은 경우도 15%를 차지하였다.

CCTV와 관리실, 반사경 등의 주요 범죄예방시설은 제1종근린생활시설과 공동주택에서 많이 설치되어 운영되고 있었다. 용도지역별로는 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역에서 이러한 시설들이 많이 설치되었다. 건물연수로

는 20-25년, 10년 이하의 건축물에서 이러한 범죄예방시설들이 많았다. 특히, 10년 이하에서 범죄예방 시설 설치가 증가한 것은 범죄예방 건축고시의 영향을 반영하는 것으로 판단된다. 세대수와 호수별로는 100세대 이하, 호수 1-50의 건축물에서 CCTV, 관리실, 반사경이 많이 설치되고 있었다. 이는 비교적 중소규모 건축물에서 접근통제를 위한 시설들이 활발하게 적용되고 있는 것으로 판단된다.

□ 영역성 확보는 바닥재료, 보도구분, 색채구분이 주된 시설유형

영역성 확보 분야의 범죄예방 시설은 바닥재료, 보도, 색채구분, 계단단차, 담장, 안내판 등이 주로 설치되고 있었다. 바닥재료와 보도의 빈도가 색채구분과 계단단차보다 높았다.

주용도별로는 바닥재료, 보도, 색채구분 등의 시설들이 제1종근린생활시설, 공동주택, 업무시설에 주로 설치되어 있었다. 담장은 공동주택에서 가장 많이 설치되었으며, 안내판은 공동주택과 제2종근린생활시설에서 높은 빈도를 보였다. 용도지역별로는 바닥재료와 보도가 일반상업지역과 준주거지역에 많이 설치되었으며, 색채구분은 일반상업지역에 집중되었다. 계단단차는 일반상업지역에서 두드러지게 나타났다. 사용승인연도별로 보면, 바닥재료와 보도는 1999년 이후 건축물에서 활발하게 적용되고 있었다. 세대수 및 호수별로는 100세대 이하, 호수 50호 이하의 건축물에서 바닥재료, 보도, 색채구분, 계단단차 등의 시설이 많이 설치되어 있었다.

□ 조경에 따른 사각지대·고립지대 발생 및 침투가능성 방지는 효과적

조경기준 분야에서는 조경식재로 인해서 사각지대와 고립지대가 없는 경우가 가장 많았다. 그러나 일부 보고서에서 조경기준을 만족하는 이유가 식재가 거의 없어진 상황에 근거하고 있는 것으로 판단되었다.

주용도별로 보면, 제1종근린생활시설, 공동주택, 업무시설에서 사각지대와 고립지대가 없었으며, 침투가능성도 없었다. 특히 공동주택의 경우 식재 관리가 매우 우수한데도 사각지대, 고립지대, 침투 가능성 모두 낮은 것으로 판단되었다. 용도지역별로는 일반상업지역, 준주거지역, 중심상업지역 등에서 조경식재를 통한 사각지대와 고립지대 발생이 없었고, 침투가능성도 낮았다. 또한 1991년 이후의 건축물에서 조경기준이 잘 적용되고 있었다. 세대수에 따라서는 100세대 이하나 이상의 건축물에서 비슷하게 사각지대, 고립지대, 침투 가능성에 대한 우려가 적었다. 호수의 경우 50호 이하의 건축물에서 조경기준이 잘 준수되고 있었다.

□ 조명기준에서는 가로등과 실내조명이 가장 흔한 범죄예방 시설로 활용

조명시설의 적용 빈도는 다른 범죄예방 기준에 비해 상대적으로 낮았다. 시설 중에서는 가로등이 가장 많이 활용되었으며, 실내조명과 간판조명도 높은 활용빈도를 나타냈다. 이들 시설은 단독시설로 적용되는 경우가 대부분이었다. 한편 35%의 건축물에서는 어떤 조명 시설도 설치되지 않은 것으로 나타났다.

주용도별로 보면, 주로 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 업무시설, 공동주택에서 범죄예방을 위한 조명시설들이 주로 사용되었다. 용도지역별로는 일반상업지역, 준주거지역, 중심상업지역, 제2종일반주거지역에 주로 설치 및 운영되고 있었다. 반면, 근린상업지역, 도시지역, 상업지역, 준도시지역에서는 조명시설 설치 빈도가 거의 없었다.

가로등을 범죄예방시설로 활용하는 건축물은 건물연수 10년 이하이거나 20~25년 된 건축물이었다. 공동주택 등 세대 기반 거주시설에서는 조명시설의 범죄예방 활용 빈도가 낮았다. 50호 이하의 건축물에서 가로등, 실내조명, 간판조명, 실외조명이 높은 빈도를 보였다.

□ 범죄예방 부문 건축물관리 점검매뉴얼 개정안은 범죄예방 건축기준 고시의 최대한 반영과 함께 용어의 명확화, 점검방법에 대한 구체화를 실현

범죄예방 부문 건축물관리 점검매뉴얼 개정안에 대한 현행 매뉴얼과의 비교를 통해서 총 9개 분야(접근통제, 영역성확보, 조경기준, 조명기준, 100세대 이상, 100세대 이하, 다중용도 시설, 일용품 소매점, 다중생활시설)에 대한 점검표 상의 차이를 분석하였다.

공통적인 개선사항은 '해당없음' 등급 추가, 계량적 평가방식의 구체화, 개선방안 의견 제시의 명확화, 점검 및 평가 구체성 강화로 요약할 수 있다. 우선 '해당없음' 등급이 추가된 것은 점검결과 평가에 '해당없음' 등급이 추가되어 기존 4가지 평가 등급과 일치하도록 하였다. 계량적 평가방식의 구체화는 점검기준 세부가이드라인 추가를 통해 제시되고 있었다. 개선방안 의견 제시의 명확화에서는 개선방안 제시에 범죄예방 건축기준 고시라는 법적 명칭이 명확하게 제시되도록 하였다. 점검 및 평가 구체성 강화에서는 점검 판단결과 표시 시 '해당없음'의 사유와 근거를 반드시 제시하도록 명문화되어 점검 및 평가가 구체화되었다.

개별적인 분야별 개정안들을 보면, 우선 접근통제 분야에서는 보행로 자연적 감시 강화에서 중복 표기가 가능하도록 개선되었고, 자연적 감시를 구체적으로 설명하고, 점검 범위를 보행로와 주변 공공공간으로 확대되도록 하였다. 또한, 출

입구 접근 통제시설 확대를 통해서 점검 범위를 출입구뿐만 아니라 다양한 침입 방지 시설까지 포함하도록 확대하였다.

영역성 확보 분야에서는 공간 구분 용어 명확화를 통해서 사적공간과 공적공간으로 구분하여 반사적/반공적 공간 영역을 제거하여 혼동을 줄였다. 또한 공간 위계 인지 표현방식을 개선하였다.

조경기준 분야에서는 수목 식재 방식을 구체화하도록 개선하였는데, 대표적인 것이 수목을 적정 간격으로 식재하는 것이다. 또한, 침입 방지를 강조하도록 식재 배치 표현 등을 개선하였다. 조명기준의 경우 의미를 명확화 하도록 문구를 개선하였다.

100세대 이상의 경우 세부기준의 구체화와 범죄예방 건축고시의 충분한 반영, 점검 및 평가지침의 구체화가 되도록 개선하였다. 범죄예방 세부기준 부적합 유형을 구체적으로 제시하거나, 범죄예방 건축기준 고시 내용을 충실히 반영하거나, 범죄예방시설이 설치대상별 구체적 지침과 표현의 명확화가 이루어졌다.

100세대 이하 주택, 오피스텔 등을 위한 기준에서는 세대 출입문 및 창호재가 범죄예방 건축기준 고시 별표1의 침입방어성능을 만족하는지 점검하도록 개선하였다. 또한, 건축물 출입구의 자연적 감시 또는 대체시설에 대한 설명을 구체적으로 개선하였다.

문화 및 집회시설 등의 다중용도 건축물에 대해서는 침입방어성능 점검 강화를 위해서 범죄예방 건축고시 별표1을 근거로 점검하도록 개선하였다. 24시간 편의점을 위해서는 영상정보처리기가 설치되는 위치와 비상연락시설의 설치위치를 강조하여 편의점 내 카운터를 중요한 범죄예방 감시위치로 설정하도록 개선하였다. 다중생활시설을 위해서는 전용출입구 설치가 새롭게 추가되었다.

3) 시사점

□ 민원분석을 통한 건축계획 단계에서의 시사점

민원분석 결과를 종합해보면, 건축물 세부 공간별로 침입 방어 성능 기준 제품 적용, 방범 시설물의 의무 설치에 대한 질의가 지속적으로 제기되고 있는 바, 방범 시설물의 명확한 설치 기준[20], 침입 방어 제품 대체품(e.g., 방범 방충망, 프로젝트창) 사용 가능 여부 등 실무자가 다양한 해석을 할 수 있는 조문에 대해서는 개선이 필요할 것으로 보인다.

□ 건축물관리 점검보고서 분석을 통한 건축물 유지관리 단계에서의 시사점

범죄예방 건축기준은 주로 계획과 설치단계에만 국한하고 있는 용어, 즉, '계획, 설계, 식재, 설치' 등이 사용되고 있다. 본 분석의 결과 건축물 사용승인 이후인 유지관리 단계에서도 범죄예방 시설들의 적절한 유지관리로 범죄예방 효과가 지속되고 있는 것으로 판단되었다. 이로써 기존 건축단계만을 의미하던 용어를 유지관리와 관련된 의미, 즉 '계획 및 관리, 식재 및 관리, 설치 및 관리' 등으로 개선을 검토할 필요가 있다.

영상정보처리기기(CCTV)는 모든 건축물에서 접근통제를 위해 흔하게 활용하는 범죄예방 시설로 확인되었다. CCTV 설치 자체가 침입예방 효과가 있기 때문인 것으로 판단된다. 그런데 CCTV 안내판의 경우, 잘 보이는 곳에 설치되지 않았거나 아예 설치되지 않은 경우가 많아 설치 빈도가 낮았다. CCTV 안내판에 대한 설치규정이 있으나 보다 잘 인지될 수 있는 곳에 설치하도록 개선이 필요하다.

조경식재의 범죄예방 성능은 유지관리 단계에서 기존 설계에서의 녹지수준을 유지하면서도 사각지대나 고립지대가 생기지 않고, 침투가능성이 없도록 관리하는 것이 중요한 것으로 판단된다.

세대창문에 대한 점검은 의무사항이 아닌 권고사항이므로 거의 사례가 없었으며, 반지하 세대창문에 대한 내용은 없었다. 반지하 침수로 인한 사망사고로 인해서 긴급상황 발생 시 피난이 요구되는 만큼, 화재를 위한 용도뿐만 아니라 침수를 위한 피난시설에 대한 고려가 범죄예방 건축기준 고시 개정안이 필요하다.

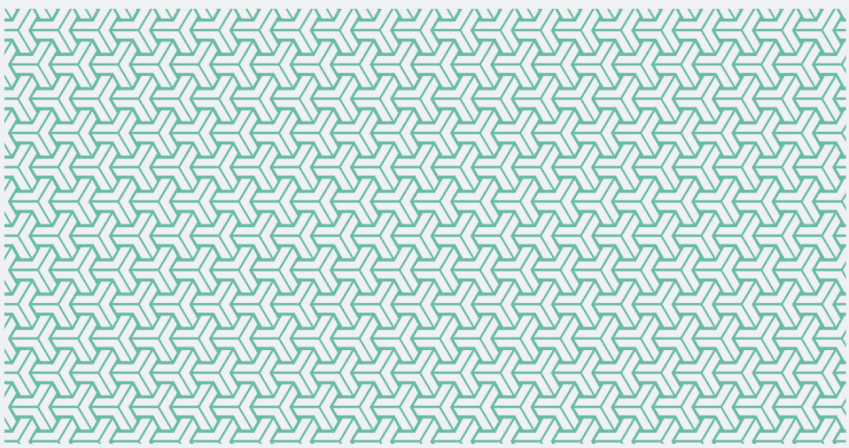
마지막으로, 조명시설에 대한 건축물 관리점검 시간에 대한 고려가 필요하다고

20) 비상벨의 경우, 비상벨을 기준으로 25m인지 비상벨이 설치된 기둥 또는 벽을 기준으로 25m 간격으로 설치해야하는지 등 실무자로 하여금 다양한 해석이 가능한 조문에 대해서 개선이 필요함.

판단된다. 점검 보고서를 검토한 바, 거의 모든 점검이 주간에 집중되어 있었다. 예상컨대, 조명기준에 따른 효과검증에 한계가 있었을 것으로 판단된다. 향후 점검 매뉴얼 개정 시 이에 대한 고려가 필요할 것이다.

Chapter.3

제3장 건축기준 고시 개선 방향 도출을 위한 관련 주체 인식조사



1. 조사의 개요
2. 인식조사 주요 결과
3. 소결

1. 조사의 개요

□ 조사 목적

본 조사는 건축사사무소 실무자를 대상으로 건축 이전 설계 단계와 건축 이후 유지관리 단계에서의 고시 활용 명료성, 개선 방향성 등에 대한 인식을 조사하여, 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고 방안 도출의 근거자료로 활용하기 위한 목적으로 진행하였다.

□ 조사 설계

범죄예방 건축기준을 주로 활용하는 대상이 건축행위를 하는 실무자들인 만큼 조사 대상은 주로 건축사무소 실무자를 대상으로 하였다. 표본은 무응답자 등 이상치를 제외한 총 234명을 대상으로 하였으며 기간은 약 15일이 소요되었다.

[표 3-1] 조사 설계

구분	범죄예방 건축기준 고시에 관한 실무자 인식조사
조사 대상	건축사무소 실무자(건축사, 건축실무자, 디벨로퍼 등)
조사 방법	구조화된 설문지를 통한 온라인 조사 (조사안내 및 독려를 위한 전화 컨택 병행)
표본 규모	총 234명
표본 오차	95% 신뢰수준 최대허용오차 ±6.41%p
조사 기관	㈜엠브레인퍼블릭
조사 기간	2024년 5월 14일-2024년 5월 31일

출처: 연구진 작성.

□ 조사 내용

설문조사는 건축 이전 설계, 건축 이후 점검, 기준 고시에 관한 인식의 세 가지 주요 내용으로 구분하여 진행하였다. 건축 이전 설계 단계에서 기준 고시의 활용성을 확인하기 위해 실무적 활용성, 활용 시 내용 불명확함, 고시 조문에서 수정 및 보완이 필요한 부분, 기준의 모호성, 반지하 세대 이슈를 고려한 침수안전과 관련된 내용을 조사하였다.

건축물의 건축 이후 정기적 관리점검 시 범죄예방 건축기준 고시가 활용되므로, 건축 이후 점검 단계에서의 기준 고시 활용성을 조사하였다. 고시내용의 활용성 및 용어의 명확성, 판단대상의 명확성, 구체적으로 명확하지 않은 부분들에 대한 의견을 조사하였다.

범죄예방 건축기준 고시에 대한 전반적인 인식을 조사하였다. 이는 건축기준 고시 중 공통기준에 해당되는 사항으로, 수정 및 보완이 필요한 부분에 대한 전반적인 의견과 기타 개선 필요에 관한 의견을 조사하였다.

[표 3-2] 조사 내용

구분	주요 내용
응답자 특성	직무 유형, 전문 분야, 해당 분야 업무 경력, 성별, 연령
건축 이전 설계 단계에서의 기준 고시 활용	범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성 및 명확하지 않은 부분, 공간 건축물 용도별 고시 적용에 수정·보완 필요 부분 - 100세대 이상 아파트 - 다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔 - 문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설 - 일용품 소매점 - 다중생활시설 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성 및 바람직한 설치 방식
건축 이후 점검 단계에서의 기준 고시 활용	고시 내용 활용성 및 용어 명확성 고시의 점검 및 판단 대상 명확성 고시 판정 기준 명확성 및 명확하지 않은 부분
범죄예방 건축기준 고시에 대한 전반적 인식	공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고를 위한 개선 의견

출처: 연구진 작성.

□ 응답자 특성

조사 응답자는 대부분 건축사 및 건축실무자로, 대부분 건축을 전문 분야로 응답하였다. 조사 응답자의 업무경력은 5년에서 10년 차가 가장 높은 비율로 나타나 실제 관련 업무의 중심이 되는 인력이 주로 조사에 응한 것을 알 수 있다.

응답자중 기존에 고시를 활용하고 있다고 응답한 비율은 60.3%로 나타났으며 고시내용을 모호하다고 인식하고 있는 비율이 51.3%로 나타났다. 이는 실제 현장에서 범죄예방 건축기준 고시 활용이 비교적 높은 반면에 내용 면에서의 모호성에 대한 인식도 높은 것을 알 수 있다.

[표 3-3] 응답자 특성

구분		사례수(명)	비율(%)
전체		**(234)**	**100.0**
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	93.2
	디벨로퍼	(2)	0.9
	기타	(14)	6.0
전문분야	건축	(221)	94.4
	도시	(5)	2.1
	건설/토목	(3)	1.3
	개발	(1)	0.4
	기타	(4)	1.7
업무 경력	1년 미만	(21)	9.0
	1-3년 미만	(39)	16.7
	3-5년 미만	(30)	12.8
	5-10년 미만	(55)	23.5
	10-20년 미만	(44)	18.8
	20년 이상	(45)	19.2
성별	남성	(140)	59.8
	여성	(94)	40.2
연령	20대	(56)	23.9
	30대	(94)	40.2
	40대	(38)	16.2
	50대	(36)	15.4
	60대 이상	(10)	4.3
고시 활용여부	활용	(141)	60.3
	미활용	(93)	39.7
고시내용 인식	명확함	(114)	48.7
	모호함	(120)	51.3

출처: 연구진 작성. 단위 : %.

2. 인식조사 주요 결과

1) 건축 이전 설계 단계에서의 기준 고시 활용

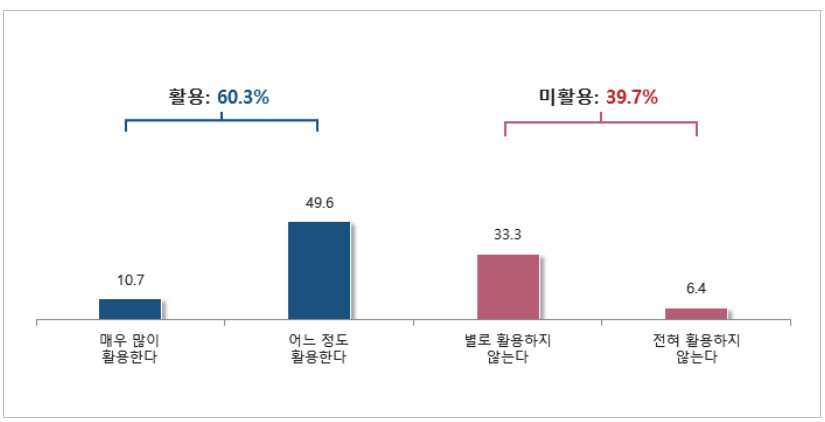
□ 범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성

응답자의 60.3%가 범죄예방 건축기준 고시를 실무적으로 '활용'(매우 많이 활용 10.7%+어느 정도 활용 49.6%)하고 있으며, '활용하지 않는다'는 의견은 39.7%(별로 활용하지 않음 33.3%+전혀 활용하지 않음 6.4%)로 나타났다.

전문 분야별로는 조사 대상의 약 94.4%를 차지하는 건축사, 건축실무자 등 건축 분야, 2.99%를 차지하는 건설/토목(1.28%) 및 기타(1.71%) 분야에서만 활용되었다. 도시, 개발 분야, 디벨로퍼는 범죄예방 건축기준 고시를 전혀 활용하지 않았다.

업무 경력별로는 1-3년 미만(64.1%), 5-10년 미만 및 10-20년 미만(각각 63.6%)에서 높은 반면, 3-5년 미만(46.7%)은 타 연차 대비 낮은 수준이었다.

한편 고시내용이 명확하다고 인식하는 응답자(48.72%)와 모호하다고 인식하는 응답자(51.28%)의 비율은 비슷하게 나타났으며, 명확하다고 인식하는 응답자(71.9%)들이 모호하다고 인식하는 경우(49.2%)에 비해 고시를 실무에 더 많이 활용하는 것으로 나타났다. 활용 정도를 보면 고시 내용이 모호하다고 인식하는 경우에도 어느 정도는 활용(43.3%)하고 있으며, 고시 내용이 명확하게 인식할 경우 매우 많이 활용한다(15.8%)는 답변이 많아지는 것을 볼 수 있다.

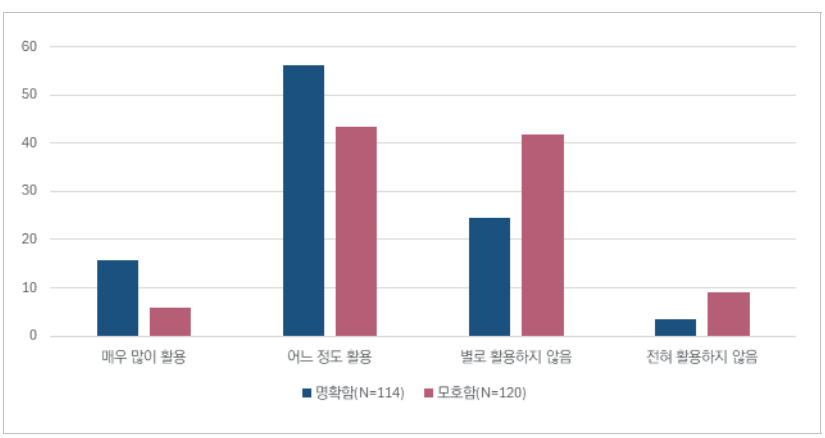


[그림 3-1] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-4] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 실무 활용성

구분		사례수	활용	매우 많이 활용	어느 정도 활용	미활용	별로 활용하지 않음	전혀 활용하지 않음
전체		(234)	60.3	10.7	49.6	39.7	33.3	6.4
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	61.5	10.6	50.9	38.5	33.5	5.0
	디벨로퍼	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
	기타	(14)	50.0	14.3	35.7	50.0	35.7	14.3
전문분야	건축	(221)	62.0	10.9	51.1	38.0	33.0	5.0
	도시	(5)	0.0	0.0	0.0	100.0	40.0	60.0
	건설/토목	(3)	66.7	33.3	33.3	33.3	33.3	0.0
	개발	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0
	기타	(4)	50.0	0.0	50.0	50.0	25.0	25.0
업무경력	1년 미만	(21)	57.1	9.5	47.6	42.9	38.1	4.8
	1-3년 미만	(39)	64.1	2.6	61.5	35.9	25.6	10.3
	3-5년 미만	(30)	46.7	16.7	30.0	53.3	50.0	3.3
	5-10년 미만	(55)	63.6	10.9	52.7	36.4	29.1	7.3
	10-20년 미만	(44)	63.6	11.4	52.3	36.4	29.5	6.8
	20년 이상	(45)	60.0	13.3	46.7	40.0	35.6	4.4
고시내용 인식	명확함	(114)	71.9	15.8	56.1	28.1	24.6	3.5
	모호함	(120)	49.2	5.8	43.3	50.8	41.7	9.2

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.



[그림 3-2] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 명확성 인식에 따른 실무 활용 정도

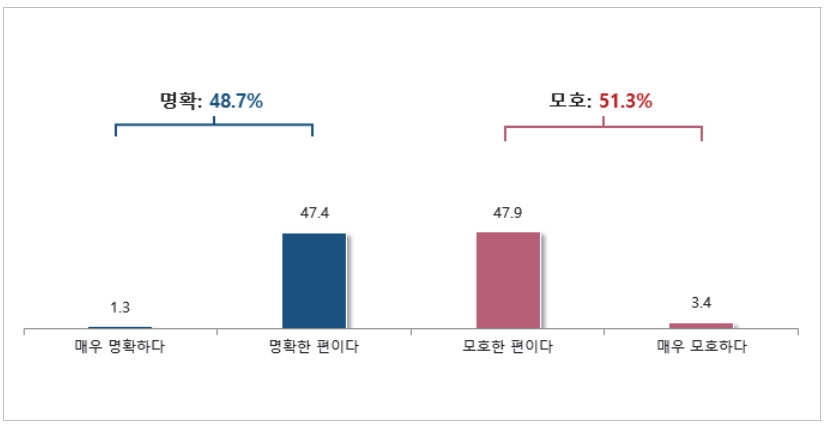
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

□ 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성

범죄예방 건축기준 고시 내용에 대해 건축 실무자가 판단하기 '모호하다'는 의견이 51.3%(모호한 편 47.9%+매우 모호 3.4%)로 '명확하다' 48.7%(매우 명확 1.3%+명확한 편 47.4%)보다 소폭 높게 나타났다.

업무 경력별로는 범죄예방 건축기준 고시 내용이 '명확하다'는 의견은 업무 경력 1년 미만(66.7%), 1-3년 미만(59.0%) 등 상대적으로 경력 수준이 낮은 계층에서 높게 나타났다. 경력 3-5년은 건축기준 고시의 실무 활용성이 가장 낮은 연차이면서 동시에 고시 내용이 명확하지 않다는 인식이 높아지는 시기로, 어느 정도 경력이 쌓여 더 많은 사례를 접하면서 모호한 부분에 대해 더 많이 인식하게 됨으로써 활용에 어려움을 느끼는 것으로 짐작할 수 있다.

고시 활용여부를 살펴보면, 응답자의 약 60.26%가 고시를 활용하고 있다고 답변하였으며, 명확하다고 답변한 경우에 고시를 더 많이 활용하지만(58.2%) 모호하다고 답변한 경우 활용하지 않는 비율이 더 높은(65.6%) 것으로 나타났다. 따라서 고시 내용의 모호함을 줄이는 것이 활용률을 높이는 데 중요함을 알 수 있다.



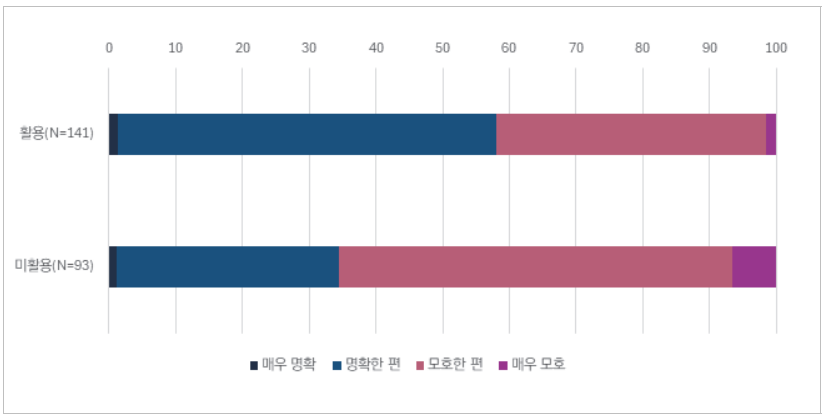
[그림 3-3] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-5] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성

구분		사례수	명확	매우 명확	명확 한 편	모호	모호 한 편	매우 모호
전체		(234)	48.7	1.3	47.4	51.3	47.9	3.4
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	48.2	1.4	46.8	51.8	48.2	3.7
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0
	기타	(14)	57.1	0.0	57.1	42.9	42.9	0.0

전문 분야	건축	(221)	48.0	1.4	46.6	52.0	48.4	3.6
	도시	(5)	40.0	0.0	40.0	60.0	60.0	0.0
	건설/토목	(3)	66.7	0.0	66.7	33.3	33.3	0.0
	개발	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	75.0	0.0	75.0	25.0	25.0	0.0
업무 경력	1년 미만	(21)	66.7	0.0	66.7	33.3	33.3	0.0
	1-3년 미만	(39)	59.0	0.0	59.0	41.0	41.0	0.0
	3-5년 미만	(30)	40.0	3.3	36.7	60.0	53.3	6.7
	5-10년 미만	(55)	49.1	0.0	49.1	50.9	47.3	3.6
	10-20년 미만	(44)	40.9	4.5	36.4	59.1	54.5	4.5
	20년 이상	(45)	44.4	0.0	44.4	55.6	51.1	4.4
고시 활용여부	활용	(141)	58.2	1.4	56.7	41.8	40.4	1.4
	미활용	(93)	34.4	1.1	33.3	65.6	59.1	6.5

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.



[그림 3-4] 설계단계 범죄예방 건축기준 고시 내용 명확성 인식 정도에 따른 실무 활용 여부
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

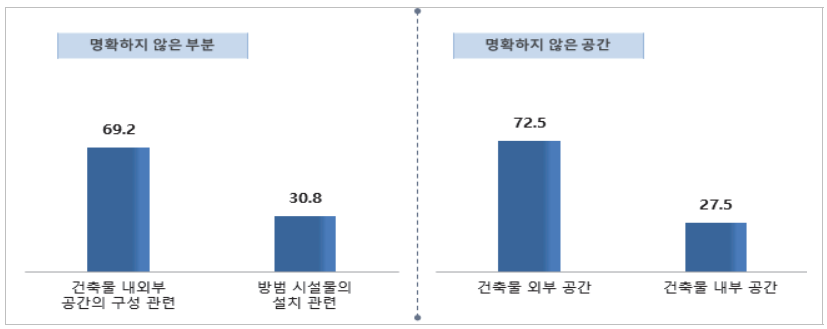
□ 고시 적용을 판단하기 명확하지 않은 부분, 공간

고시 내용이 모호하다고 인식하는 응답자들의 답변을 살펴보면, 설계 단계의 고시 적용 대상 중에서는 '건축물 내외부 공간의 구성 관련'(69.2%) 부분이 '방범 시설물의 설치 관련'(30.8%) 부분 대비 적용 판단이 더 명확하지 않은 것으로 인식하고 있었다. 공간 측면에서는 '건축물 외부 공간'에 적용 판단이 더 명확하지 않다는 의견이 72.5%로, 27.5% 인 '건축물 내부 공간'보다 높게 나타났다.

대부분 응답자들이 '건축물 내외부 공간의 구성 관련' 부분이 명확하지 않다는 의견이 높은 가운데, 업무경력 1년 미만 계층에서는 '방법 시설물의 설치 관련'이 명확하지 않다는 의견이 42.9%로 높게 나타났다. 또한 공간 측면에서는 대부분

‘건축물 내부 공간’ 응답이 높은 반면, 업무경력 1-3년 미만(43.8%), 1년 미만(42.9%) 등 경력 수준이 낮은 계층은 ‘건축물 내부 공간’이 명확하지 않다는 인식이 상대적으로 강하게 나타났다.

고시를 활용하는 응답자는 59명, 활용하지 않는 응답자는 61명으로 차이가 거의 나지 않았으며, 명확하지 않은 부분 및 공간에 대한 의견도 대체적으로 비슷한 비율을 보여 이들 사이에 큰 관계성은 없는 것으로 보인다.



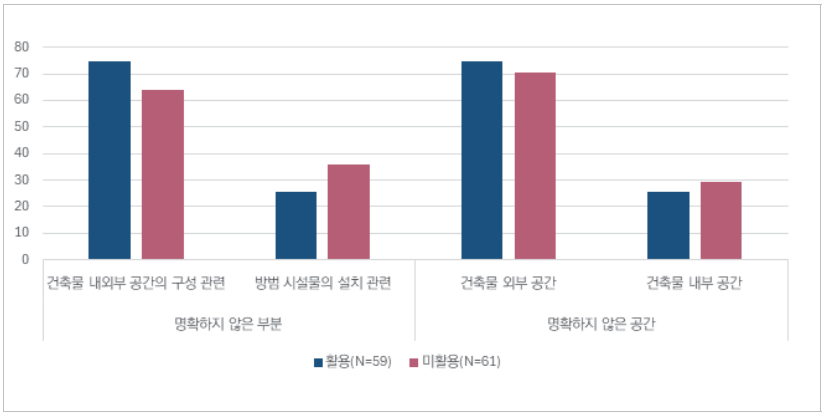
[그림 3-5] 설계단계 고시 적용을 판단하기에 명확하지 않은 부분, 공간

출처: 연구진 작성. BASE : 고시 내용 모호(n=120) / 단위 : %.

[표 3-6] 설계단계 고시 적용을 판단하기 명확하지 않은 부분, 공간

구분		사례수	명확하지 않은 부분		명확하지 않은 공간	
			건축물 내외부의 구성 공간 관련	방범 시설물의 설치 관련	건축물 외부 공간	건축물 내부 공간
전체		(120)	69.2	30.8	72.5	27.5
구분	건축사 및 건축실무자	(113)	69.0	31.0	71.7	28.3
	디벨로퍼	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0
	기타	(6)	66.7	33.3	83.3	16.7
전문 분야	건축	(115)	68.7	31.3	72.2	27.8
	도시	(3)	100.0	0.0	66.7	33.3
	건설/토목	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0
	기타	(1)	0.0	100.0	100.0	0.0
업무 경력	1년 미만	(7)	57.1	42.9	57.1	42.9
	1-3년 미만	(16)	62.5	37.5	56.3	43.8
	3-5년 미만	(18)	72.2	27.8	77.8	22.2
	5-10년 미만	(28)	75.0	25.0	75.0	25.0
	10-20년 미만	(26)	73.1	26.9	84.6	15.4
	20년 이상	(25)	64.0	36.0	68.0	32.0
고시 활용여부	활용	(59)	74.6	25.4	74.6	25.4
	미활용	(61)	63.9	36.1	70.5	29.5

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.



[그림 3-6] 설계단계 고시 적용을 판단하기 명확하지 않은 부분에 대한 인식과 고시 활용 여부
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

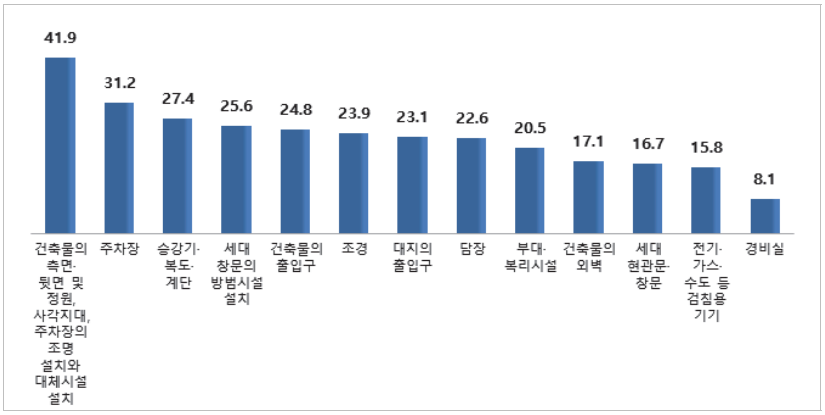
□ 건축물 용도별 고시 적용에 수정·보완 필요 부분

- 100세대 이상 아파트

100세대 이상 아파트 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분으로 '건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치'(41.9%)가 가장 높게 나타났으며, 이어서 '주차장'(31.2%), '승강기·복도·계단'(27.4%) 등의 순으로 수정·보완 필요성을 높게 느끼고 있었다.

업무 경력에 따른 수정·보완 필요성 순위를 살펴보면, '건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치'는 1년 미만을 제외하고는 모두 가장 수정·보완이 필요한 부분으로 응답하였으며, 그 외 상위 4위권에 두 번 이상 응답된 항목[21]은 '주차장'(4회), '세대 창문의 방범시설 설치'(3회), '건축물 출입구'(2회), '승강기·복도·계단'(2회), '조경'(2회)이다. 하위 4위권에서 두 번 이상 응답된 항목[22]은 '경비실'(4회), '건축물의 외벽'(4회), '부대복리시설'(3회), '세대 현관문·창문'(2회), '전기·가스·수도 등 검침용 기기'(2회), '대지 출입구'(2회), '건축물의 출입구'(2회)로, '경비실'의 수정·보완 필요성이 가장 낮은 것으로 나타났다. '대지 출입구'의 경우 1-3년 미만 경력의 응답자들이 수정·보완의 필요성이 높은 것으로(35.9%) 응답한 반면 하위 4위권에서도 2회 언급되어 경력에 따라 느끼는 어려움의 편차가 큰 항목으로 나타났다.

21) 상위 4위의 경우 5위와 구성비가 같을 경우 횟수에서 제외
22) 하위 4위인 10위의 경우 9위와 구성비가 같을 경우 횟수에서 제외



[그림 3-7] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(100세대 이상 아파트)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

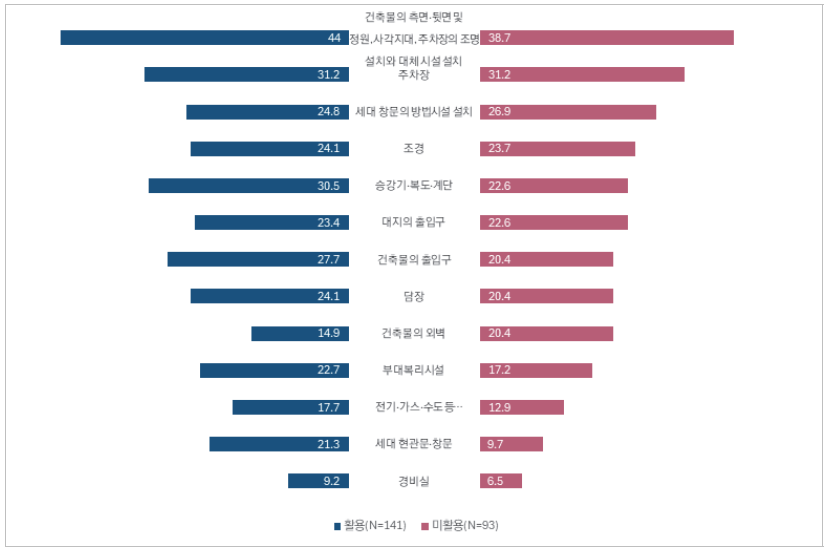
[표 3-7] 설계단계 업무 경력에 따른 수정·보완 필요성 순위(100세대 이상 아파트)

순위	1년 미만	1-3년 미만	3-5년 미만	5-10년 미만	10-20년미만	20년 이상
	(N=21)	(N=39)	(N=30)	(N=55)	(N=44)	(N=45)
1	주차장 (42.9)	조명 및 대체 시설 설치 (35.9)	조명 및 대체 시설 설치 (50.0)	조명 및 대체 시설 설치 (40.0)	조명 및 대체 시설 설치 (43.2)	조명 및 대체 시설 설치 (48.9)
2	창문 방범시설(38.1)	대지 출입구 (35.9)	주차장 (33.3)	승강기·복도·계단 (32.7)	주차장(43.2)	건축물 출입구(31.1)
3	승강기·복도·계단 (33.3)	창문 방범시설 (28.2)	창문 방범시설 (33.3)	주차장 (29.1)	부대복리시설 (38.6)	조경(28.9)
4	조명 및 대체 시설 설치 (28.6)	승강기·복도·계단 (25.6)	조경 (33.3)	부대복리 시설(25.5)	건축물 출입구 (31.8)	주차장 (26.7)
5	현관문·창문 (28.6)	건축물 출입구(25.6)	건축물 출입구(30.0)	조경(21.8)	담장(29.5)	대지 출입구 (26.7)
6	대지 출입구 (23.8)	담장(25.6)	승강기·복도·계단 (26.7)	창문 방범시설(20.0)	조경(25.0)	담장 (26.7)
7	담장(23.8)	주차장 (17.9)	검침용 기기 (26.7)	대지 출입구 (20.0)	승강기·복도·계단(22.7)	승강기·복도·계단(24.4)
8	건축물 외벽 (23.8)	조경(17.9)	담장(20.0)	건축물 외벽 (18.2)	창문 방범시설 (20.5)	창문 방범시설(24.4)
9	검침용 기기 (23.8)	검침용 기기 (15.4)	부대복리시설(20.0)	현관문·창문 (16.4)	현관문·창문 (18.2)	현관문·창문 (20.0)
10	건축물 출입구(19.0)	경비실 (15.4)	대지 출입구 (16.7)	검침용 기기 (16.4)	대지 출입구 (15.9)	건축물 외벽 (17.8)

11	조경(14.3)	건축물 외벽(12.8)	건축물 외벽(16.7)	건축물의 출입구(12.7)	건축물 외벽(15.9)	부대복리시설(13.3)
12	부대복리시설(9.5)	부대복리시설(7.7)	현관문·창문(13.3)	담장(12.7)	검침용 기기(11.4)	검침용 기기(8.9)
13	경비실(9.5)	현관문·창문(7.7)	경비실(6.7)	경비실(10.9)	경비실(4.5)	경비실(2.2)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

고시 활용여부를 기준으로 살펴보면 고시를 활용하는 응답자들의 답변은 전체 순위와 거의 유사한 것으로 나타났다. 고시를 활용하지 않는 응답자들은 '건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치'(38.7%), '주차장'(31.2%), '세대 창문의 방범시설 설치'(26.9%), '조경'(23.7%)의 순으로 수정·보완의 필요성을 느꼈으며, 고시 명확성 인식을 기준으로 살펴보면 모호하다고 답변한 응답자들은 '건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치'(50.8%), '조경'(32.5%), '주차장'(29.2%), '세대 창문의 방범시설 설치'(29.2%)의 순으로 수정·보완의 필요성을 느끼는 것으로 나타났다. 고시를 활용하지 않는 응답자와 모호하다고 인식하는 응답자의 상위 순위가 동일한 항목으로 구성되어 있으며 전체 순위에서는 6위인 '조경'이 상위에 올라온 것이 주목할 만하다. 상위 4위권에서 2번 이상 응답된 항목은 '건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치'(5회), '주차장'(5회), '승강기·복도·계단'(3회), '창문의 방범시설 설치'(3회), '건축물 출입구'(2회), '조경'(2회)로 업무 경력에 따른 순위와 유사하다. 하위 4위권에서 2번 이상 응답된 항목은 '경비실'(5회), '세대 현관문·창문'(5회), '전기·가스·수도 등 검침용 기기'(4회), '건축물의 외벽'(3회)로, '경비실'은 업무 경력에 따른 순위와 마찬가지로 가장 수정·보완의 필요성이 낮은 것으로 나타났다.



[그림 3-8] 설계단계 고시 활용여부에 따른 수정·보완 필요성 비교(100세대 이상 아파트): 미활용 응답자 순위로 정렬

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-8] 설계단계 고시 활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 순위(100세대 이상 아파트)

순위	전체 (N=234)	고시 활용여부		고시내용 인식	
		활용 (N=141)	미활용 (N=93)	명확함 (N=114)	모호함 (N=120)
1	조명 및 대체시설 설치(41.9)	조명 및 대체시설 설치(44.0)	조명 및 대체시설 설치(38.7)	승강기·복도·계단(36.0)	조명 및 대체시설 설치(50.8)
2	주차장(31.2)	주차장(31.2)	주차장(31.2)	주차장(33.3)	조경(32.5)
3	승강기·복도·계단(27.4)	승강기·복도·계단(30.5)	창문 방범시설(26.9)	조명 및 대체시설 설치(32.5)	주차장(29.2)
4	창문 방범시설(25.6)	건축물 출입구(27.7)	조경(23.7)	건축물 출입구(25.4)	창문 방범시설(29.2)
5	건축물 출입구(24.8)	창문 방범시설(24.8)	승강기·복도·계단(22.6)	창문 방범시설(21.9)	담장(28.3)
6	조경(23.9)	조경(24.1)	대지 출입구(22.6)	대지 출입구(21.1)	대지 출입구(25.0)
7	대지 출입구(23.1)	담장(24.1)	건축물 출입구(20.4)	부대복리시설(18.4)	건축물 출입구(24.2)
8	담장(22.6)	대지 출입구(23.4)	담장(20.4)	검침용 기기(17.5)	부대복리시설(22.5)
9	부대복리시설(20.5)	부대복리시설(22.7)	건축물 외벽(20.4)	담장(16.7)	건축물 외벽(21.7)

10	건축물 외벽 (17.1)	현관문·창문 (21.3)	부대복리시설 (17.2)	현관문·창문 (15.8)	승강기·복도·계단(19.2)
11	현관문·창문 (16.7)	검침용 기기 (17.7)	검침용 기기 (12.9)	조경(14.9)	현관문·창문 (17.5)
12	검침용 기기 (15.8)	건축물 외벽 (14.9)	현관문·창문 (9.7)	건축물 외벽 (12.3)	검침용 기기 (14.2)
13	경비실(8.1)	경비실(9.2)	경비실(6.5)	경비실(9.6)	경비실(6.7)

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).

- 다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔

다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분으로 '건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치'가 38.0%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 '건축물 출입구'(32.1%), '건축물 외벽의 침입 방지'(31.6%) 등의 순으로 나타났다.

업무 경력에 따른 순위를 살펴보면, 상위 4위권에 두 번 이상 응답된 항목[23]은 '건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치'(5회), '세대 창문의 방범시설 설치'(4회), '건축물 외벽의 침입 방지'(3회), '건축물 출입구'(3회), '계단실의 자연적 감시 가능 창호 설치'(3회), '영상정보처리기기 설치'(2회)로, '건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치'는 5위와 구성비가 같아 횟수에서 제외된 것까지 포함하면 모든 경력 층에서 수정·보완이 필요하다고 답변하였다. 하위 4위권에서 두 번 이상 응답된 항목[24]은 '세대 창호재'(5회), '검침용 기기'(5회), '담장'(3회), '세대 출입문'(3회)로, '세대 창호재'와 '검침용 기기' 항목의 수정·보완 필요성이 가장 낮은 것으로 나타났다. '세대 출입문'의 경우 구성비가 같아 제외한 경우까지 포함하면 하위 4위권에서 4회 언급되었으나, 1-3년 미만 경력의 응답자들이 수정·보완 필요성이 높은 것으로 응답(30.8%)하여 경력에 따라 느끼는 어려움의 편차가 큰 항목으로 나타났다.

[표 3-9] 설계단계 업무 경력에 따른 수정·보완 필요성 순위(다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔)

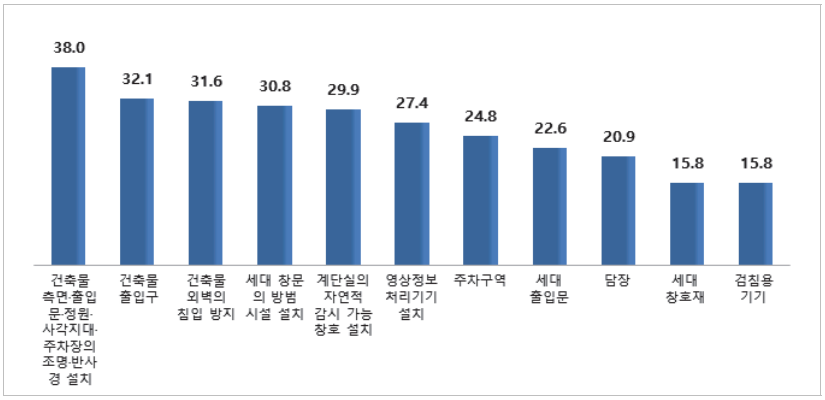
순위	1년 미만	1-3년 미만	3-5년 미만	5-10년 미만	10-20년미만	20년 이상
	(N=21)	(N=39)	(N=30)	(N=55)	(N=44)	(N=45)
1	조명·반사경 설치(42.9)	건축물 출입구(38.5)	건축물 외벽 침입방지 (43.3)	조명·반사경 설치(41.8)	주차구역 (40.9)	조명·반사경 설치(46.7)

23) 상위 4위의 경우 5위와 구성비가 같을 경우 횟수에서 제외
24) 하위 4위인 8위의 경우 7위와 구성비가 같을 경우 횟수에서 제외

2	건축물 외벽 침입방지 (38.1)	세대 출입문 (30.8)	조명·반사경 설치(40.0)	건축물 출입구(38.2)	창문 방범시설 설치(38.6)	건축물 출입구(37.8)
3	창문 방범시설 설치 (38.1)	계단실 자연적 감시 창호 설치(28.2)	창문 방범시설 설치 (40.0)	창문 방범시설 설치 (30.9)	조명·반사경 설치(34.1)	계단실 자연적 감시 창호 설치(35.6)
4	영상정보처리기기 설치 (38.1)	조명·반사경 설치(23.1)	영상정보처리기기 설치 (36.7)	계단실 자연적 감시 창호 설치 (30.9)	건축물 외벽 침입방지 (34.1)	건축물 외벽 침입방지 (31.1)
5	세대 출입문 (28.6)	건축물 외벽 침입방지 (23.1)	주차구역 (33.3)	영상정보처리기기 설치 (29.1)	계단실 자연적 감시 창호 설치(34.1)	담장(31.1)
6	건축물 출입구(23.8)	창문 방범시설 설치 (20.5)	검침용 기기 (33.3)	건축물 외벽 침입방지 (27.3)	담장(27.3)	세대 창호재 (26.7)
7	주차구역 (14.3)	영상정보처리기기 설치 (20.5)	건축물 출입구(30.0)	주차구역 (20.0)	영상정보처리기기 설치 (25.0)	주차구역 (24.4)
8	계단실 자연적 감시 창호 설치(9.5)	담장(20.5)	계단실 자연적 감시 창호 설치(30.0)	세대 출입문 (20.0)	건축물 출입구 (18.2)	창문 방범시설 설치 (22.2)
9	담장(9.5)	검침용 기기 (20.5)	세대 출입문 (30.0)	담장(14.5)	세대 출입문 (18.2)	영상정보처리기기 설치 (22.2)
10	세대 창호재 (9.5)	주차구역 (12.8)	세대 창호재 (20.0)	검침용 기기 (10.9)	검침용 기기 (18.2)	세대 출입문 (15.6)
11	검침용 기기 (4.8)	세대 창호재 (12.8)	담장(16.7)	세대 창호재 (9.1)	세대 창호재 (15.9)	검침용 기기 (8.9)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

고시 활용여부를 기준으로 살펴보면, 고시를 활용하는 응답자와 활용하지 않는 응답자의 순위는 큰 차이가 없었으나 '창문 방범시설의 설치'에 대해 서로 상반되는 응답을 한 것을 볼 수 있다. 고시를 활용하는 응답자들은 '창문 방범시설의 설치' 항목의 수정·보완 필요성을 높게(2위, 34.0%) 느꼈으나, 미활용하는 응답자들은 상대적으로 낮게(7위, 23.7%) 느끼는 것으로 나타났다. 고시내용 인식을 기준으로 살펴볼 때에도 '계단실의 자연적 감시 가능 창호 설치' 항목에 대해 유사한 결과가 나타났는데, 명확하다고 인식하는 응답자들은 '계단의 자연적 감시 가능 창호 설치' 항목의 수정·보완 필요성을 낮게(8위, 21.1%), 모호하다고 인식하는 응답자들은 높게(2위, 38.3%) 느끼는 것으로 나타났다.



[그림 3-9] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

고시 활용여부와 고시내용 인식과 관계없이 모든 경우에 '건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치'항목의 수정·보완 필요성이 가장 크다고 응답하였으며, 앞에서 언급한 '창문 방범시설 설치', '계단실의 자연적 감시 가능 창호 설치' 외에는 모두 전체 순위와 큰 차이 없는 모습을 보인다.

[표 3-10] 설계단계 고시 활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 순위(다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔)

순위	전체 (N=234)	고시 활용여부		고시내용 인식	
		활용 (N=141)	미활용 (N=93)	명확함 (N=114)	모호함 (N=120)
1	조명·반사경 설치(38.0)	조명·반사경 설치(36.2)	조명·반사경 설치(40.9)	조명·반사경 설치(28.9)	조명·반사경 설치(46.7)
2	건축물 출입구(32.1)	창문 방범시설 설치(34.0)	건축물 출입구(33.3)	건축물 출입구(28.9)	계단실 자연적 감시 창호 설치(38.3)
3	건축물 외벽 침입방지(31.6)	건축물 외벽 침입방지(31.9)	건축물 외벽 침입방지(31.2)	건축물 외벽 침입방지(28.1)	건축물 출입구(35.0)
4	창문 방범시설 설치(30.8)	건축물 출입구(31.2)	계단실 자연적 감시 창호 설치(30.1)	창문 방범시설 설치(28.1)	건축물 외벽 침입방지(35.0)
5	계단실 자연적 감시 창호 설치(29.9)	계단실 자연적 감시 창호 설치(29.8)	영상정보처리기기 설치(26.9)	영상정보처리기기 설치(24.6)	창문 방범시설 설치(33.3)
6	영상정보처리기기 설치(27.4)	영상정보처리기기 설치(27.7)	주차구역(26.9)	주차구역(24.6)	영상정보처리기기 설치(30.0)
7	주차구역(24.8)	세대 출입문(24.8)	창문 방범시설 설치(25.8)	세대 출입문(23.7)	주차구역(25.0)

8	세대 출입문 (22.6)	주차구역 (23.4)	세대 출입문 (19.4)	계단실 자연적 감시 창호 설치 (21.1)	담장(25.0)
9	담장(20.9)	담장(23.4)	담장(17.2)	담장(16.7)	세대 출입문 (21.7)
10	세대 창호재 (15.8)	검침용 기기 (19.1)	세대 창호재 (11.8)	세대 창호재 (15.8)	세대 창호재 (15.8)
11	검침용 기기 (15.8)	세대 창호재 (18.4)	검침용 기기 (10.8)	검침용 기기 (15.8)	검침용 기기 (15.8)

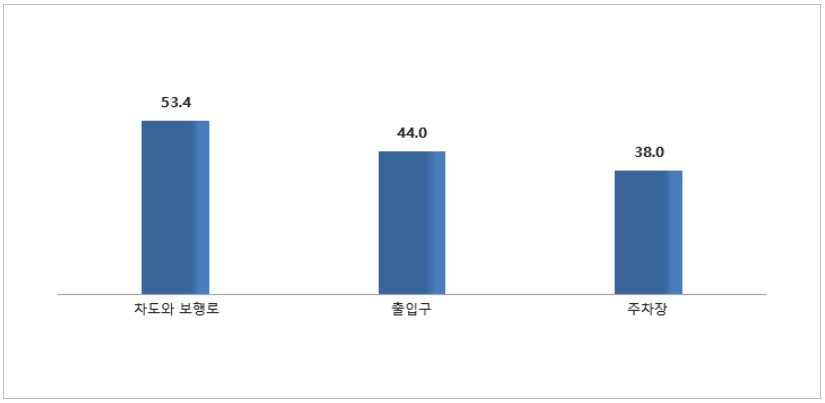
출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).

- 문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설

문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분으로 '차도와 보행로'(53.4%)를 가장 많이 응답했으며, 이어서 '출입구'(44.0%), '주차장'(38.0%) 순으로 나타났다.

업무 경력을 기준으로 살펴보면 '차도와 보행로' 항목은 5-10년 미만을 제외하고 모두 전체(53.4%)보다 높게 나타나 가장 수정·보완이 필요한 항목으로 나타타났으며, 다른 경력 층은 모두 전체 응답 비율과 유사하게 차도와 보행로가 높고 주차장이 낮은 경향을 보이나 5-10년 미만만 차도와 보행로가 낮고 주차장이 높은 반대의 모습을 보인다.

고시 활용여부 및 고시내용 인식을 기준으로 살펴보면, 고시를 활용하는 응답자와 명확하게 인식하는 응답자, 고시를 활용하지 않는 응답자와 모호하게 인식하는 응답자의 인식이 비슷하게 나타나는 것을 볼 수 있다. '차도와 보행로'가 가장 수정·보완의 필요성이 높은 항목인 것은 모든 응답자들이 동일하지만, 고시를 활용하는 응답자와 명확하게 인식하는 응답자는 전체 값보다 '차도와 보행로'를 낮게, '출입구'와 '주차장'을 높게 답변하는 반면, 고시를 활용하지 않는 응답자와 모호하게 인식하는 응답자는 '차도와 보행로'를 높게, '출입구'와 '주차장'을 낮게 답변하였다. 고시를 활용, 명확하게 인식하는 응답자들보다 고시를 미활용하고 모호하게 인식하는 응답자들이 '차도와 보행로' 항목의 수정·보완 필요성을 강하게 느끼고 있는 것이다.



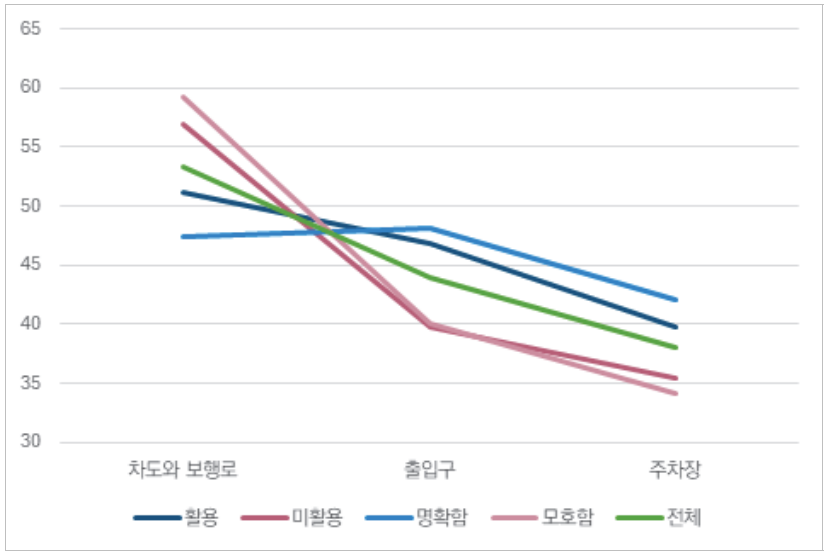
[그림 3-10] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

[표 3-11] 설계단계 문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설 수정·보완 필요 부분

구분		사례수	차도와 보행로	출입구	주차장
전체		(234)	53.4	44.0	38.0
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	50.5	45.4	37.6
	디벨로퍼	(2)	100.0	0.0	0.0
	기타	(14)	92.9	28.6	50.0
전문 분야	건축	(221)	52.0	44.8	37.6
	도시	(5)	80.0	0.0	40.0
	건설/토목	(3)	66.7	33.3	0.0
	개발	(1)	100.0	100.0	100.0
	기타	(4)	75.0	50.0	75.0
업무 경력	1년 미만	(21)	61.9	42.9	38.1
	1-3년 미만	(39)	53.8	46.2	28.2
	3-5년 미만	(30)	60.0	43.3	43.3
	5-10년 미만	(55)	36.4	41.8	49.1
	10-20년 미만	(44)	61.4	38.6	40.9
	20년 이상	(45)	57.8	51.1	26.7
고시 활용여부	활용	(141)	51.1	46.8	39.7
	미활용	(93)	57.0	39.8	35.5
고시내용 인식	명확함	(114)	47.4	48.2	42.1
	모호함	(120)	59.2	40.0	34.2

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).



[그림 3-11] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교(문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설)

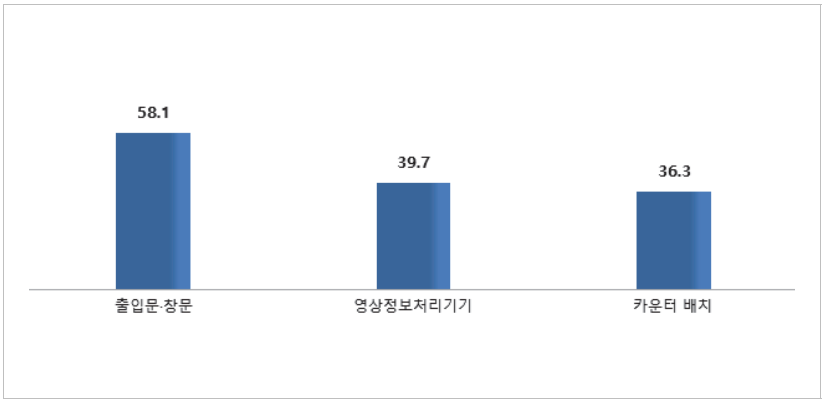
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

- 일용품 소매점

일용품 소매점 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분으로 '출입문·창문'(58.1%)이 가장 높게 나타났으며, 이어서 '영상정보처리기기'(39.7%), '카운터 배치'(36.3%) 순으로 나타났다.

업무 경력을 기준으로 살펴보면 모든 계층에서 '출입문·창문'의 수정·보완 필요성이 가장 높은 것으로 답변하였으며, 특히 업무 경력 1년 미만, 1-3년 미만의 경력 수준이 낮은 계층에서 필요성을 가장 강하게 느끼고 있는 것으로 나타났다. '카운터 배치'의 경우 대부분 가장 낮거나 '영상정보 처리기기'와 비슷한 수준의 응답률을 보이고 있으나, 경력 20년 이상 계층에서 필요성을 크게 느끼는 것으로 나타났다.

고시 활용여부와 고시내용 인식을 기준으로 살펴보면, 모든 응답자가 '출입문·창문'의 수정·보완 필요성을 가장 높게 인식하고 있었으며, 고시를 미활용하는 응답자와 모호하게 인식하는 응답자가 상대적으로 '카운터의 배치'에 더 필요성을 느끼는 것으로 나타났다. 고시를 활용하는 응답자-명확하게 인식하는 응답자, 고시를 미활용하는 응답자-모호하게 인식하는 응답자의 답변은 함께 움직이며 동시에 필요성을 조금씩 다르게 판단하는 경향성을 보인다.



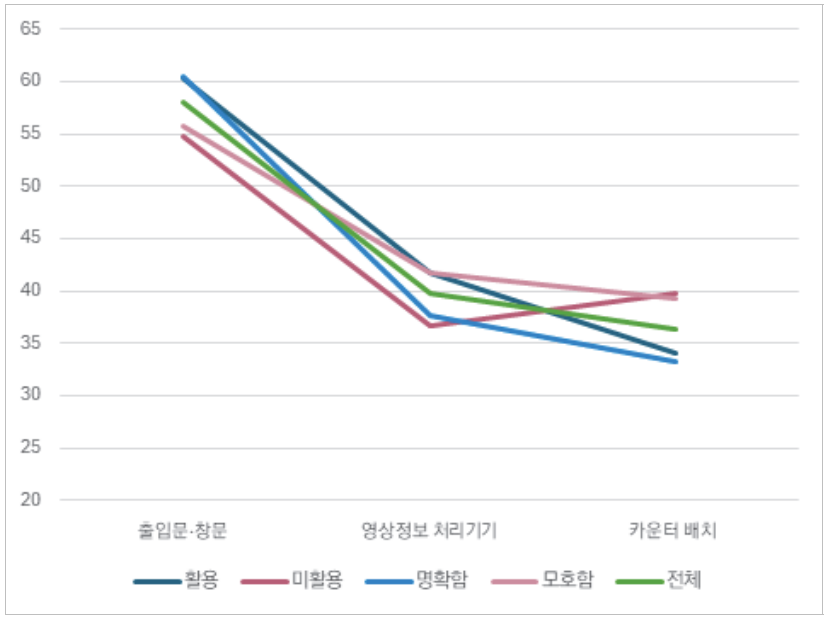
[그림 3-12] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(일용품 소매점)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

[표 3-12] 설계단계 수정·보완 필요 부분(일용품 소매점)

구분		사례수	출입문·창문	영상정보처리기기	카운터 배치
전체		(234)	58.1	39.7	36.3
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	59.2	38.5	35.8
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	50.0
	기타	(14)	42.9	64.3	42.9
전문분야	건축	(221)	58.8	39.4	35.3
	도시	(5)	20.0	20.0	60.0
	건설/토목	(3)	100.0	0.0	0.0
	개발	(1)	100.0	100.0	100.0
	기타	(4)	25.0	100.0	75.0
업무경력	1년 미만	(21)	71.4	47.6	33.3
	1-3년 미만	(39)	61.5	35.9	35.9
	3-5년 미만	(30)	50.0	50.0	23.3
	5-10년 미만	(55)	56.4	43.6	34.5
	10-20년 미만	(44)	56.8	38.6	38.6
	20년 이상	(45)	57.8	28.9	46.7
고시활용여부	활용	(141)	60.3	41.8	34.0
	미활용	(93)	54.8	36.6	39.8
고시내용인식	명확함	(114)	60.5	37.7	33.3
	모호함	(120)	55.8	41.7	39.2

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).



[그림 3-13] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교(일용품 소매점)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

- 다중생활시설

다중생활시설 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분으로는 '전용출입구 설치'(52.6%)를 가장 많이 꼽았으며, 이어서 '출입구 통제'(45.3%), '영상정보처리기기'(41.0%) 순으로 나타났다.

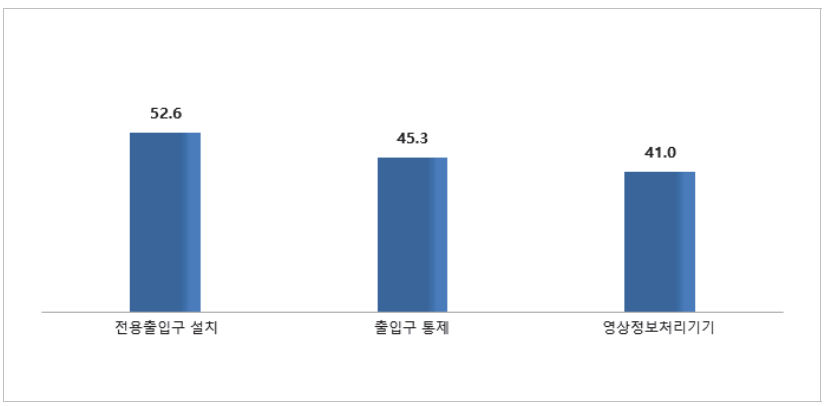
업무 경력을 기준으로 살펴보면, 다중생활시설 중 수정·보완이 필요한 부분으로 '전용출입구 설치' 응답은 업무 경력 1-3년 미만(38.5%)을 제외한 모든 경력층에서 50% 이상으로 높은 수준을 나타냈다. 또한 업무 경력이 낮을수록 '영상정보처리기기'에 수정·보완이 필요하다는 응답이 높아지는 경향을 보였다.

고시 활용여부와 고시내용 인식을 기준으로 살펴보면, 모든 응답자들이 '전용출입구 설치' 항목의 수정·보완 필요성이 가장 높은 것으로 답변하였으며, 고시를 미활용하는 응답자, 고시 내용을 모호하게 인식하는 응답자들이 더 강하게 필요성을 느끼는 것으로 나타났다. 다른 시설에 대한 의견과 마찬가지로, 고시를 활용하는 응답자-명확하게 인식하는 응답자, 고시를 미활용하는 응답자-모호하게 인식하는 응답자의 답변은 함께 움직이는 모습을 보인다.

[표 3-13] 설계단계 수정·보완 필요 부분(다중생활시설)

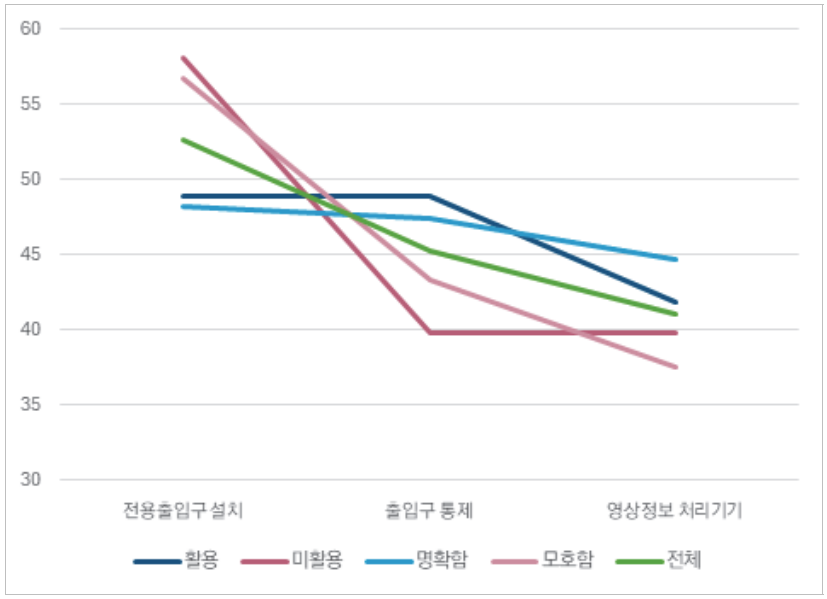
구분		사례수	전용출입구 설치	출입구 통제	영상정보 처리기기
전체		(234)	52.6	45.3	41.0
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	51.8	45.4	40.4
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	50.0
	기타	(14)	64.3	50.0	50.0
전문 분야	건축	(221)	52.5	44.8	39.8
	도시	(5)	20.0	20.0	60.0
	건설/토목	(3)	33.3	100.0	33.3
	개발	(1)	100.0	100.0	100.0
	기타	(4)	100.0	50.0	75.0
업무 경력	1년 미만	(21)	57.1	52.4	57.1
	1-3년 미만	(39)	38.5	48.7	48.7
	3-5년 미만	(30)	53.3	36.7	50.0
	5-10년 미만	(55)	56.4	41.8	40.0
	10-20년 미만	(44)	52.3	50.0	36.4
	20년 이상	(45)	57.8	44.4	26.7
고시 활용여부	활용	(141)	48.9	48.9	41.8
	미활용	(93)	58.1	39.8	39.8
고시내용 인식	명확함	(114)	48.2	47.4	44.7
	모호함	(120)	56.7	43.3	37.5

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).



[그림 3-14] 설계단계 용도별 수정·보완 필요 부분(다중생활시설)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).



[그림 3-15] 설계단계 고시활용여부 및 고시내용 인식에 따른 수정·보완 필요성 비교(다중생활시설)

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

- 용도별 순위 종합

설계 단계에서 건축물의 용도별로 수정·보완이 필요한 부분 응답 순위를 살펴보면, 주거 용도의 경우 규모와 상관없이 조명, 대체 시설, 반사경 설치와 관련된 항목이 가장 수정·보완의 필요성이 높은 것으로 나타났다.

[표 3-14] 설계단계 건축물 용도별 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분 응답 순위(전체)

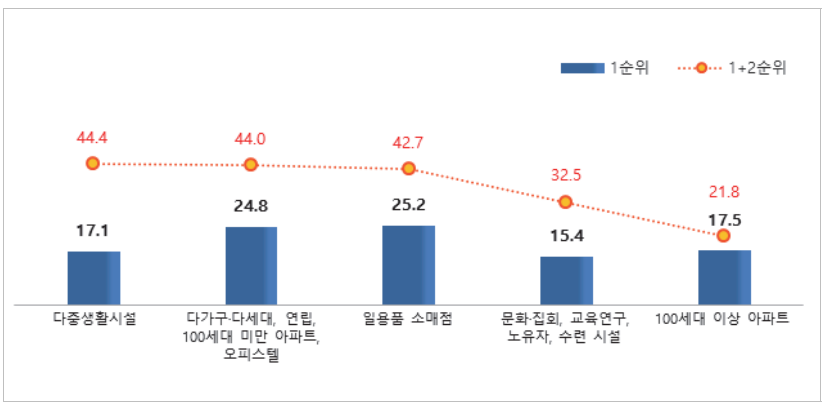
건축물 용도		순위		
		1	2	3
주거	100세대 이상 아파트	건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치(41.9%)	주차장(31.2%)	승강기·복도·계단(27.4%)
	다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔	건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치(38.0%)	건축물 출입구(32.1%)	건축물 외벽의 침입 방지(31.6%)
문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련시설		차도와 보행로(53.4%)	출입구(44.0%)	주차장(38.0%)
일용품 소매점		출입문·창문(58.1%)	영상정보처리기기(39.7%)	카운터 배치(36.3%)
다중생활시설		전용출입구 설치(52.6%)	출입구 통제(45.3%)	영상정보처리기기(41.0%)

출처: 연구진 작성.

□ 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준

설계 단계 고시 적용 대상 중 적용을 판단하기에 가장 명확하지 않은 건축물 용도 기준으로 1순위 및 2순위로 가장 많이 선택된 답변은 '다중생활시설'(44.4%,)과 '다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔'(44.0%), 일용품 소매점(42.7%)이다. 설계 단계 고시 적용 판단이 가장 명확하지 않은 건축물 용도 1순위 응답으로는 '일회용 소매점'(25.2%), '다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔'(24.8%) 순으로 높게 나타났으며, 2순위 응답으로는 '다중생활시설'이 가장 높게 나타나 1순위와 2순위를 모두 고려할 때 결과적으로 가장 명확하지 않은 용도로 도출되었다. 반면 '100세대 이상 아파트'는 명확하지 않다는 의견이 21.8%로 가장 낮은 것으로 나타났다.

업무 경력을 기준으로 살펴보면, 전반적으로 전체 결과 값과 유사하게 '다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔', '일용품 소매점', '다중생활시설'의 기준이 판단하지 명확하지 않은 것으로 답변하였으며, 업무 경력 1년 미만 계층에서는 다른 경력 계층과는 달리 '100세대 이상 아파트'(42.9%)에 대한 기준이 명확하지 않다는 인식이 강하게 나타나고 있다.



[그림 3-16] 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

실무 활용 응답자의 경우 '다중생활시설에 대한 기준'(45.4%)이 명확하지 않다는 응답이 상대적으로 높게 나타난 반면, 미활용자는 '다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔에 대한 기준'(50.5%)이 비교적 높게 나타났다.

[표 3-15] 설계 단계 고시 적용 판단하기 명확하지 않은 건축물 용도 기준(1+2순위)

구분		사례수	100세대 이상 아파트	다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔	문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련시설에	일용품 소매점	다중생활시설
전체		(234)	21.8	44.0	32.5	42.7	44.4
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	21.1	44.0	33.5	42.7	45.0
	디벨로퍼	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
	기타	(14)	35.7	50.0	21.4	35.7	28.6
전문분야	건축	(221)	22.6	43.9	33.0	42.1	44.3
	도시	(5)	0.0	40.0	20.0	60.0	60.0
	건설/토목	(3)	0.0	33.3	33.3	66.7	33.3
	개발	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	0.0	50.0	25.0	50.0	50.0
업무경력	1년 미만	(21)	42.9	47.6	33.3	38.1	19.0
	1-3년 미만	(39)	15.4	33.3	35.9	43.6	59.0
	3-5년 미만	(30)	26.7	43.3	33.3	40.0	46.7
	5-10년 미만	(55)	18.2	45.5	32.7	41.8	45.5
	10-20년 미만	(44)	22.7	38.6	34.1	52.3	36.4
	20년 이상	(45)	17.8	55.6	26.7	37.8	48.9
고시 활용여부	활용	(141)	20.6	39.7	34.8	41.8	45.4
	미활용	(93)	23.7	50.5	29.0	44.1	43.0
고시내용 인식	명확함	(114)	20.2	36.8	36.8	40.4	46.5
	모호함	(120)	23.3	50.8	28.3	45.0	42.5

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).

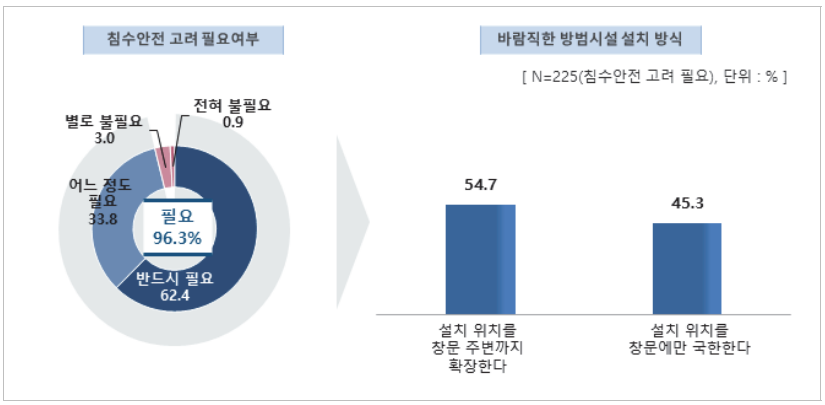
□ 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성

반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전까지 고려가 '필요하다'는 의견이 96.2%(반드시 필요 62.4% + 어느 정도 필요 33.8%)로 응답자 대부분이 필요성을 공감하고 있는 것으로 나타났다.

세대 창문의 바람직한 방범시설 설치 방식으로는 '설치 위치를 창문 주변까지 확장한다'(54.7%)가 '설치 위치를 창문에만 국한한다'(45.3%) 대비 높게 나타났다.

반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전까지 고려하는 것이 필요하다는 의견은 모든 응답자 특성에서 90% 이상으로 높게 나타났으며, 특히 업무 경력 20년 이상에서는 '반드시 필요' 응답이 71.1%로 높은 수준이었다.

방범시설 설치 위치에 대해 업무 경력 3년 미만 계층에서 '창문 주변까지 확장' 해서 설치해야 한다는 의견이 상대적으로 높게 나타났다.



[그림 3-17] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-16] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 침수안전 고려 필요성

구분		사례수	필요	반드시 필요	어느 정도 필요	불필요	별로 필요하지 않음	전혀 필요하지 않음
전체		(234)	96.2	62.4	33.8	3.8	3.0	0.9
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	95.9	61.0	34.9	4.1	3.2	0.9
	디벨로퍼	(2)	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(14)	100.0	85.7	14.3	0.0	0.0	0.0
전문분야	건축	(221)	95.9	60.6	35.3	4.1	3.2	0.9
	도시	(5)	100.0	80.0	20.0	0.0	0.0	0.0
	건설/토목	(3)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	개발	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
업무경력	1년 미만	(21)	95.2	57.1	38.1	4.8	4.8	0.0
	1-3년 미만	(39)	100.0	69.2	30.8	0.0	0.0	0.0
	3-5년 미만	(30)	96.7	56.7	40.0	3.3	0.0	3.3
	5-10년 미만	(55)	94.5	56.4	38.2	5.5	3.6	1.8
	10-20년 미만	(44)	97.7	61.4	36.4	2.3	2.3	0.0
	20년 이상	(45)	93.3	71.1	22.2	6.7	6.7	0.0
고시 활용여부	활용	(141)	97.9	61.0	36.9	2.1	2.1	0.0
	미활용	(93)	93.5	64.5	29.0	6.5	4.3	2.2
고시내용 인식	명확함	(114)	97.4	59.6	37.7	2.6	2.6	0.0
	모호함	(120)	95.0	65.0	30.0	5.0	3.3	1.7

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.

[표 3-17] 반지하 세대 창문에 방범시설 설치 시, 바람직한 설치 방식

구분		사례수	설치 위치를 창문 주변까지 확장한다	설치 위치를 창문에만 국한한다
전체		(225)	54.7	45.3
구분	건축사 및 건축실무자	(209)	54.1	45.9
	디벨로퍼	(2)	50.0	50.0
	기타	(14)	64.3	35.7
전문 분야	건축	(212)	53.8	46.2
	도시	(5)	80.0	20.0
	건설/토목	(3)	33.3	66.7
	개발	(1)	100.0	0.0
	기타	(4)	75.0	25.0
업무 경력	1년 미만	(20)	60.0	40.0
	1-3년 미만	(39)	64.1	35.9
	3-5년 미만	(29)	51.7	48.3
	5-10년 미만	(52)	50.0	50.0
	10-20년 미만	(43)	55.8	44.2
	20년 이상	(42)	50.0	50.0
고시 활용여부	활용	(138)	60.1	39.9
	미활용	(87)	46.0	54.0
고시내용 인식	명확함	(111)	57.7	42.3
	모호함	(114)	51.8	48.2

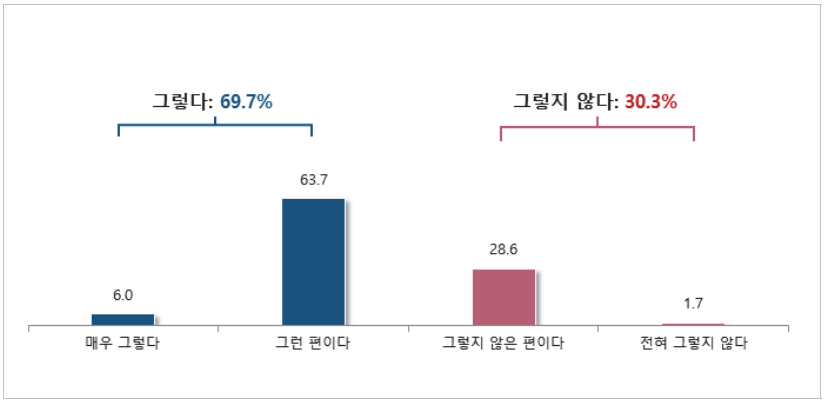
출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.

2) 건축 이후 점검 단계에서의 기준 고시 활용

□ 고시 내용 활용성 및 용어 명확성

고시 내용의 활용성 및 용어 명확성에 응답자 10명 중 6명 이상(69.7%)이 '동의'(매우 그렇다 6.0%+그런 편이다 63.7%)하고 있으며, '그렇지 않다'는 의견은 30.3%(전혀 그렇지 않다 1.7%+그렇지 않은 편이다 28.6%)로 나타났다.

업무 경력 1년 미만(81.0%), 1-3년 미만(76.9%) 계층에서 고시 내용 활용성 및 용어 명확성에 대해 긍정 평가가 높게 나타났으며, 평소 실무에 고시를 활용(75.2%)하는 경우, 고시내용이 명확(86.8%)하다고 인식할수록 긍정 평가하는 경향을 보였다.



[그림 3-18] 점검 단계 고시 내용 활용성 및 용어 명확성

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-18] 점검 단계 고시 내용 활용성 및 용어 명확성

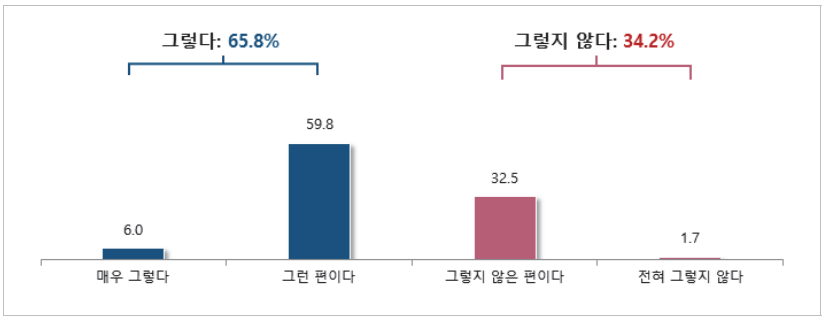
구분		사례수	그렇다	매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
전체		(234)	69.7	6.0	63.7	30.3	28.6	1.7
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	69.3	5.5	63.8	30.7	28.9	1.8
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0
	기타	(14)	78.6	14.3	64.3	21.4	21.4	0.0
전문 분야	건축	(221)	69.7	5.4	64.3	30.3	28.5	1.8
	도시	(5)	40.0	0.0	40.0	60.0	60.0	0.0
	건설/토목	(3)	100.0	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0
	개발	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	75.0	25.0	50.0	25.0	25.0	0.0
업무 경력	1년 미만	(21)	81.0	9.5	71.4	19.0	19.0	0.0
	1-3년 미만	(39)	76.9	5.1	71.8	23.1	23.1	0.0
	3-5년 미만	(30)	56.7	6.7	50.0	43.3	43.3	0.0
	5-10년 미만	(55)	65.5	7.3	58.2	34.5	32.7	1.8
	10-20년 미만	(44)	72.7	6.8	65.9	27.3	20.5	6.8
	20년 이상	(45)	68.9	2.2	66.7	31.1	31.1	0.0
고시 활용여부	활용	(141)	75.2	6.4	68.8	24.8	23.4	1.4
	미활용	(93)	61.3	5.4	55.9	38.7	36.6	2.2
고시내용 인식	명확함	(114)	86.8	10.5	76.3	13.2	13.2	0.0
	모호함	(120)	53.3	1.7	51.7	46.7	43.3	3.3

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.

□ 고시의 점검 및 판단 대상 명확성

고시의 점검 및 판단 대상을 명확하게 제시하고 있는지에 대하여 '그렇다'는 의견이 65.8%(매우 그렇다 6.0%+그런 편이다 59.8%)로 '그렇지 않다' 34.2%(그렇지 않은 편이다 32.5%+전혀 그렇지 않다 1.7%) 대비 2배 가까이 높게 나타났다.

고시 점검 및 판단 대상이 명확하다는 의견은 특히 업무 경력 1년 미만 계층에서 85.7%로 높게 나타났으며, 평소 고시를 실무에 활용(75.9%)할수록, 고시내용이 명확(84.2%)하다고 인식할수록 긍정적으로 평가하는 경향을 보였다.



[그림 3-19] 점검 단계 고시의 점검 및 판단 대상 명확성

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

[표 3-19] 점검 단계 고시의 점검 및 판단 대상 명확성

구분		사례수	그렇다	매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
전체		(234)	65.8	6.0	59.8	34.2	32.5	1.7
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	66.1	4.6	61.5	33.9	32.1	1.8
	디벨로퍼	(2)	50.0	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0
	기타	(14)	64.3	21.4	42.9	35.7	35.7	0.0
전문 분야	건축	(221)	65.6	5.0	60.6	34.4	32.6	1.8
	도시	(5)	40.0	20.0	20.0	60.0	60.0	0.0
	건설/토목	(3)	100.0	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0
	개발	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	75.0	25.0	50.0	25.0	25.0	0.0
업무 경력	1년 미만	(21)	85.7	19.0	66.7	14.3	14.3	0.0
	1-3년 미만	(39)	64.1	5.1	59.0	35.9	35.9	0.0
	3-5년 미만	(30)	70.0	6.7	63.3	30.0	30.0	0.0
	5-10년 미만	(55)	61.8	7.3	54.5	38.2	34.5	3.6
	10-20년 미만	(44)	61.4	2.3	59.1	38.6	34.1	4.5
	20년 이상	(45)	64.4	2.2	62.2	35.6	35.6	0.0

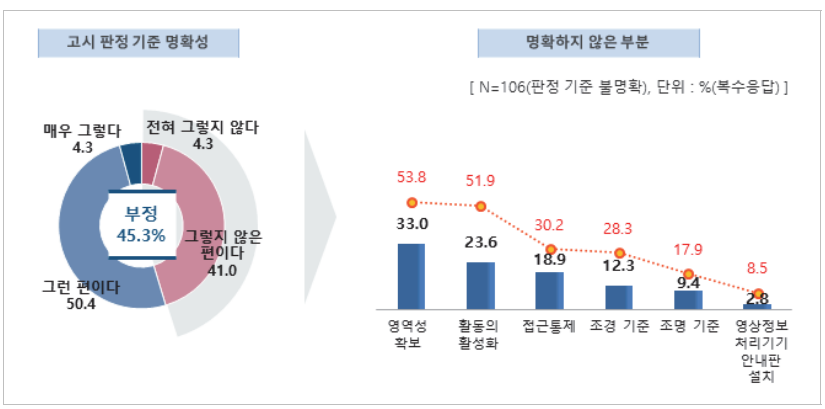
고시 활용여부	활용	(141)	75.9	7.1	68.8	24.1	22.0	2.1
	미활용	(93)	50.5	4.3	46.2	49.5	48.4	1.1
고시내용 인식	명확함	(114)	84.2	9.6	74.6	15.8	15.8	0.0
	모호함	(120)	48.3	2.5	45.8	51.7	48.3	3.3

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.

□ 고시 판정 기준 명확성 및 명확하지 않은 부분

고시에 따라 점검 시, 양호/보통/미흡/불량으로 판정할 수 있는 명확한 기준이 제시되고 있다는 응답은 54.7%(매우 그렇다 4.3%+그런 편이다 50.4%)로 '그렇지 않다' 45.3%(전혀 그렇지 않다 4.3% 그렇지 않은 편이다 41.0%)보다 높게 나타났다.

기준이 명확하지 않은 부분으로 '영역성 확보'(53.8%, 1+2순위 기준)와 '활동의 활성화'(51.9%)를 가장 많이 꼽았으며, 이 외에 '접근통제'(30.2%), '조경 기준'(28.3%) 순으로 불명확하다 느끼고 있었다.



[그림 3-20] 점검 단계고시 판정 기준 명확성 및 명확하지 않은 부분
출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %.

고시 판정 기준에 대해 업무 경력 1년 미만(85.7%) 계층에서 긍정 평가가 가장 높고, 평소 고시 실무 활용(65.2%)하는 경우, 고시내용이 명확(66.7%)하다고 인식하는 경우 더 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다.

[표 3-20] 점검 단계 고시 판정 기준 명확성

구분		사례수	그렇다	매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
전체		(234)	54.7	4.3	50.4	45.3	41.0	4.3
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	54.1	4.1	50.0	45.9	41.3	4.6
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0
	기타	(14)	64.3	7.1	57.1	35.7	35.7	0.0
전문 분야	건축	(221)	55.2	4.5	50.7	44.8	40.7	4.1
	도시	(5)	20.0	0.0	20.0	80.0	80.0	0.0
	건설/토목	(3)	66.7	0.0	66.7	33.3	33.3	0.0
	개발	(1)	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(4)	50.0	0.0	50.0	50.0	25.0	25.0
업무 경력	1년 미만	(21)	85.7	19.0	66.7	14.3	14.3	0.0
	1-3년 미만	(39)	48.7	0.0	48.7	51.3	48.7	2.6
	3-5년 미만	(30)	56.7	3.3	53.3	43.3	40.0	3.3
	5-10년 미만	(55)	50.9	3.6	47.3	49.1	45.5	3.6
	10-20년 미만	(44)	47.7	4.5	43.2	52.3	43.2	9.1
	20년 이상	(45)	55.6	2.2	53.3	44.4	40.0	4.4
고시 활용여부	활용	(141)	65.2	5.7	59.6	34.8	31.9	2.8
	미활용	(93)	38.7	2.2	36.6	61.3	54.8	6.5
고시내용 인식	명확함	(114)	66.7	6.1	60.5	33.3	29.8	3.5
	모호함	(120)	43.3	2.5	40.8	56.7	51.7	5.0

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %.

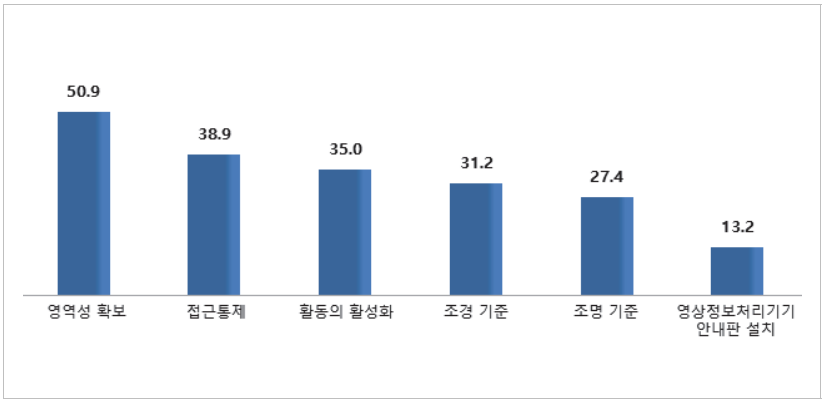
3) 범죄예방 건축기준 고시에 대한 전반적 인식

□ 공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분

공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분으로 '영역성 확보'(50.9%)를 가장 많이 꼽았으며, 그 다음으로 '접근통제'(38.9%), '활동의 활성화'(35.0%) 순이었다.

공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분으로 '영역성 확보' 응답은 업무 경력 1년 미만(61.9%), 10~20년 미만(59.1%) 등에서 높게 나타났다.

한편 평소 고시를 실무에 활용하지 않는 경우 활용하는 계층 대비 '영상정보처리기기 안내판 설치'를 제외한 모든 항목에서 수정·보완 필요성을 높게 평가하고 있었다.



[그림 3-21] 공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분

출처: 연구진 작성. BASE : 전체(n=234) / 단위 : %(복수응답).

[표 3-21] 공통 기준 중 수정·보완이 필요한 부분

구분		사례수	영역성 확보	접근 통제	활동의 활성화	조경 기준	조명 기준	영상정보처리기기 안내판 설치
전체		(234)	50.9	38.9	35.0	31.2	27.4	13.2
구분	건축사 및 건축실무자	(218)	50.0	39.4	33.9	31.7	26.6	13.3
	디벨로퍼	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	기타	(14)	64.3	35.7	57.1	28.6	35.7	14.3
전문 분야	건축	(221)	49.3	38.9	33.9	31.7	26.2	12.7
	도시	(5)	60.0	40.0	40.0	0.0	20.0	0.0
	건설/토목	(3)	100.0	0.0	66.7	0.0	33.3	33.3
	개발	(1)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	기타	(4)	75.0	50.0	50.0	50.0	75.0	25.0
업무 경력	1년 미만	(21)	61.9	33.3	33.3	52.4	9.5	19.0
	1-3년 미만	(39)	46.2	51.3	35.9	12.8	23.1	5.1
	3-5년 미만	(30)	36.7	36.7	40.0	20.0	43.3	3.3
	5-10년 미만	(55)	49.1	29.1	34.5	38.2	21.8	12.7
	10-20년 미만	(44)	59.1	43.2	38.6	34.1	34.1	20.5
	20년 이상	(45)	53.3	40.0	28.9	33.3	28.9	17.8
고시 활용여부	활용	(141)	46.8	34.8	30.5	29.1	24.8	14.9
	미활용	(93)	57.0	45.2	41.9	34.4	31.2	10.8
고시내용 인식	명확함	(114)	51.8	34.2	28.9	29.8	22.8	14.9
	모호함	(120)	50.0	43.3	40.8	32.5	31.7	11.7

출처: 연구진 작성. 단위 : (명), %(복수응답).

□ 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고를 위한 개선 의견

범죄예방 건축기준 고시의 실효성 제고를 위한 개선 의견으로 '명확한 기준이 제시되었으면 한다'(n=18), '구체적인 표준 기준 및 가이드라인을 만들었으면 한다'(n=14), '최소한의 기준을 명확한 수치로 제시하여 주었으면 한다'(n=10) 등 고시의 명확성 제고 및 구체적 적용 방향에 대한 요구가 다수 확인되었다.

[표 3-22] 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고를 위한 개선 의견

개선 의견(n=109)	사례수	비율
명확한 기준이 제시되었으면 한다.	18	16.5
구체적인 표준 기준 및 가이드라인을 만들었으면 한다.	14	12.8
최소한의 기준을 명확한 수치로 제시하여 주었으면 한다.	10	9.2
다양한 사례와 예시가 안내되었으면 한다.	8	7.3
설계 이후 단계에서도 이행여부에 대한 지속적인 관리가 필요하다.	5	4.6
기준 활용에 대한 적극적인 홍보가 필요하다.	4	3.7
다수의 방안과 권장사항 등에 대한 교육을 실시해야 한다.	3	2.8
소규모 건축물에 대한 예방 방안을 확대했으면 한다.	3	2.8
CCTV 사각지대를 없애야 한다.	3	2.8
현실적인 방안이 명시되었으면 한다.	2	1.8
CCTV를 적극적으로 설치해야 한다.	2	1.8
권장사항을 의무사항으로 변경했으면 한다.	2	1.8
CCTV 화질을 개선해야 한다.	2	1.8
기준을 만들어 영상처리기기 등의 설치를 권장하거나 의무적으로 설치하도록 해야한다.	2	1.8
내부 및 바상 계단, 옥상에도 CCTV설치가 되었으면 한다.	2	1.8
설계전 계획 단계에서 범죄 예방 기준에 관한 검토를 충분히 하여야 한다.	2	1.8

출처: 연구진 작성. 단위 : 109명, %(복수응답, 없음/모름/소수의견 제외).

3. 소결

범죄예방 건축고시는 실제 건축행위를 하는 실무자들에게 주로 적용되고 있는 법제 중의 하나이다. 이에 따라 현재 국내 건축행위를 하는 실무자들을 중심으로 고시 내용 개정에 대한 의견수렴을 진행하였고 그 결과는 다음과 같다.

현재 범죄예방 건축기준 고시의 실무의 활용성은 60%가 넘게 나타나므로, 현장에서의 건축 관련 행위 시 활용도를 제고하기 위한 정기적인 점검 및 고도화, 개정작업의 필요성이 높다고 할 수 있다.

전체적인 내용에서의 모호성이 높다고 응답한 비율은 약 51%로 명확하다고 응답한 비율과 거의 같은 비율을 나타내고 있었다. 이는 전체적인 고시 개정의 방향이 전면적인 개정보다는 특정 모호한 조문만을 선별하여 개정하는 등 기존의 틀을 유지한 채 부분적인 개정을 추진하는 것이 타당할 것으로 보인다.

구체적 조문 내용에서 고시를 적용하기에 명확하지 않는 부분이나 공간 측면에 대한 조사 결과, 건축물 외부공간 구성 관련 내용과 건축물 외부공간의 내용이 모호하다는 의견이 각각 70%가 넘게 나타났다. 이는 실제로 사적인 공간으로 치부되는 건축물의 내부보다는 이를 연결하는 준 사적/공적 공간, 그리고 건축물 외부의 공공공간에서의 범죄예방 설계를 위한 규제사항을 명확하게 해줄 필요가 있음을 시사한다. 특히 이와 같은 응답 특성은 우리나라의 건축 특성과 밀접한 관계가 있는 내용으로 서구의 건축과는 달리 아파트 등 공동주택 위주, 업무 및 상업건물의 구분이 공공공간과 명확하지 않다는 특성 때문으로 판단된다. 따라서 이와 관련된 조문의 내용을 중심으로 수정 또는 삭제, 문구 수정 등을 통하여 보완이 필요할 것으로 판단된다.

건축물 용도별 고시 부분에서 먼저 100세대 이상 아파트의 경우 건축물의 측면, 뒷면, 정원 사각지대, 주차장의 조명 및 대체시설의 설치 항목의 수정보완을 요청하는 비율이 약 42%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 수정보완 요청의 차순위는 주차장이나, 승강기 복도 등으로 조사되었다. 다가구, 다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔에서도 건축물의 측면과 뒷면 등 사각지대 항목의 수정보완 요청이 동일한 비율을 나타냈으나, 아파트와 달리 건축물의 출입구나 건축물 외벽 침입방지 시설에 대한 수정이 필요하다고 응답한 비율이 가장 높았다. 또한 문화 시설 등에서는 차도와 보행로와 관련된 사항을, 일용품 소매점의 경우 출입문 창문이 가장 수정이 필요한 부분이라 응답하였다. 이러한 조사결과는 주거시설의 경우 건물의 주변부, 주차장, 출입구와 관련된 조항에 대한 조문을 최우선으로 명확하게 개선할 필요가 있으며, 기타 공공시설의 경우 보행로와 차도와 같

은 공공공간, 도로공간과의 연계성 측면에서의 조문을 재정비할 필요성이 있음을 나타낸다.

현재의 조문을 기준으로 건축물 용도별 모호성에 대한 조사 결과에서는 아파트와 같은 공동주택의 기준은 비교적 명확하다고 인식한 반면 여전히 다중생활시설이나 일회용 소매점, 다가구 다세대와 같은 소규모 주택들에 대한 조문의 모호성은 가장 높은 것으로 나타났다. 현재 건축기준 고시가 공통기준을 제외하면 100세대 이상 아파트 기준에 주안점을 두고 있으며, 기타 용도는 가장 기초적인 범죄예방 건축기준 내용으로 구성되어 있는 상황이기 때문에 실제 현장에서 고시 조문을 명확하게 적용하는 데는 무리가 있다는 것이다. 다만 건축 기준고시는 최소한의 규제사항으로 건축물의 모든 용도별 세세한 규정을 제시하는 것은 본래의 법령 취지에 부합하지 않으며, 현재 단계에서 모든 건축물의 개별적인 여건에 맞추어 규정을 두는 수준의 전면적인 내용 개정 추진은 불가능할 것으로 판단된다. 이러한 상황을 고려할 때, 범죄예방 건축고시 개정은 전체 고시 내용의 틀은 유지하되 조사 결과 제시된 조문 내용의 모호성, 실효성을 고려하여 일부 수정을 제안하는 방향이 현실적일 수 있다.

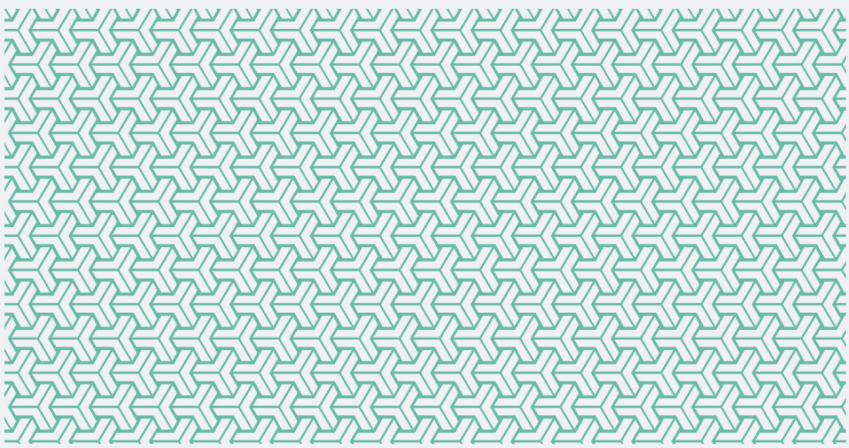
다만 현재 범죄예방 건축 기준 고시에 새롭게 추가되어야 하는 사항으로 반지하 세대 창문 관련 이슈로, 침수안전을 고려할 필요성에 대해서는 '반드시 필요하다'와 '어느 정도 필요하다'의 응답이 약 96%로 나타나 관련 내용이 개정사항에 반드시 포함되어야 할 것이다. 고시에 별도의 항목을 구성하여 반지하 방범창문과 관련된 내용을 명확하게 구성하고 관련 기준을 고시 개정안에 담아낼 필요가 있다.

건축 이후 정기적인 건축물 점검 단계에서의 활용성 측면에서는 그렇다는 응답이 약 70%로 나타나 범죄예방 건축기준의 건축물 점검단계 활용이 양호한 상황이며, 점검 항목으로서의 건축기준은 비교적 명확하다고 인식하는 것으로 나타나 점검단계를 고려한 건축기준 고시 개정은 현재 상황에서 불필요하다고 볼 수 있다.

범죄예방 건축기준 고시의 공통 기준 중 수정 보완이 필요한 부분에 대한 응답은 '영역성 확보'와 '접근통제', '활동의 활성화'로 나타났으며, 명확한 기준제시를 요구하는 의견이 다수인 것으로 조사되었다. 공통 기준 수정 보완을 위해서는 관련 전문가의 의견을 재차 수렴할 필요가 있겠으나, 기타 의견으로 제시된 '각 항목에 대한 표준기준 마련, 수치 제시' 등은 건축실무자 참여 협의체 구성 및 논의를 통해 규정해 나가는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

Chapter.4

제4장 범죄예방 건축기준 고시 활용도 제고를 위한 정책 개선 방안



1. 정책 개선 방향 설정을 위한 전문가 FGI
2. 단기적 범죄예방 건축고시 개정(안)
3. 중장기적 범죄예방 건축기준 고시 개정 방향
4. 범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정 방향

1. 정책 개선 방향 설정을 위한 전문가 FGI

1) 전문가 FGI 개요

전문가 FGI는 범죄예방 건축기준의 구체적인 단기적 개정방안과 중장기적 개정방안을 마련하기 위한 전문가들의 의견수렴을 위해 시행되었다.

1차 전문가 FGI에서는 전반적인 현안, 개정방향, 세부내용, 기준의 적용대상 확대, 실효성 확보방안에 대한 의견을 수렴하였다.

2차 전문가 FGI에서는 범죄예방 건축기준 고시 개정(안)의 초안을 대상으로 하여, 조금 더 구체적인 의견을 수렴하였다. 개정안 초안의 각 조항에 대한 구체적 의견, 초안에는 포함되지 않았지만 중장기적으로 강조되어야 할 내용, 기타 범죄예방 건축기준 고시에서 다루어야 하는 내용을 중심으로 실시하였다.

□ 조사목적

전문가 의견수렴을 통해 범죄예방 건축기준 고시의 현안 및 문제점을 파악하고, 개선방안 마련에 활용하고자 하였다.

□ 조사기간 및 방법

- (조사기간) 2024년 8월 16일-8월 23일(1차)
  2024년 9월 24일-10월 2일(2차)
- (조사대상) 관련 분야(건축, 도시, 범죄 등) 학계·민간·공공 전문가 총 28인
- (조사방법) 온라인 설문조사

2) 1차 전문가 FGI 결과

① 범죄예방 건축기준의 사회적·제도적 현안

범죄예방 건축기준에 응답한 전문가들은 사회적 현안으로 국가 경쟁력과 삶의 질 향상, 아파트 중심 주거를 고려해야 함을 강조하였다.

제도적 현안으로는 건축물 전체에 대한 고려, 범죄예방 건축기준의 실질적인 기여를 위한 행정절차적 보완, 인증제 도입 및 인센티브에 대한 필요성을 언급하고 있었다.

[표 4-1] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 현안

구분	현안	개선 방향
변화하는 사회적 개념 반영	범죄로부터의 안전은 국가 경쟁력과 삶의 질 향상을 위한 필수요소로 인식	- 안전한 도시 환경 조성을 통해 사회의 지속 가능성을 높이는 방향으로 정책 지원
	모든 건축물에 범죄예방 개념 적용	- 건축물 규모에 따른 차별화된 기준 마련 - 범죄 위험이 높은 건축물에는 추가적 규제, 강화된 기준 마련
	1인 가구 및 노인 세대 증가에 대한 맞춤형 대비	- 세대의 특성을 반영한 보안 기술 및 디자인 도입 적극 권장
	아파트 중심 주거 환경의 특성을 세밀하게 반영	- 아파트 범죄 예방 설계 기준을 더욱 세부적으로 다루는 것이 중요 - 공용 공간, 주차장, 출입구 등 주요 시설에 대한 구체적인 가이드라인 마련
현실에 기반한 방향성 제고	명확한 기준 설정 필요	- 실무자들이 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 명확하고 정량화된 지침 제공
	100세대 이상 아파트 규정의 차별성 필요	- 범죄예방 공통기준과 아파트 기준이 중복되며 차별성이 없다는 문제가 제기됨 - 공통기준으로 통합하여 규정을 단순화해야 한다는 의견과 현재의 아파트 기준을 유지해야 한다는 상반된 의견이 함께 나타남
	공공 건축물까지 대상 확대 필요	- 공공 건축물까지 적용 범위 확대 - 공공 공간의 범죄예방 효과를 위해 도시 전체에 걸친 적용
	피난과 방법의 충돌 해결	- 방범시설이 화재 시 피난을 방해하지 않도록 설계 기준 마련
검증과 심의 강화	검증 시스템 도입	- 범죄예방 환경설계 보고서 검증 시스템 도입 - 전문 기관을 통한 보고서 검증 및 범죄 예방 효과 평가 절차 마련
	도시계획 심의의 실효성 강화 필요	- 도시계획 심의와 범죄예방 설계가 상충하지 않도록 조정 방안 마련 - 심의과정에서 범죄예방 건축기준이 적용되도록 고려
	범죄예방 환경설계 심의절차 강화	- 경관위원회의 범죄예방 환경설계 심의 절차 강화
	정량화된 기준 마련	- 범죄예방 기준을 수치로 평가할 수 있도록 정량화된 기준 마련
CPTED 인증제 도입 및 인센티브 강화	CPTED 인증제 도입	- 범죄예방 안전 인증제를 도입해 건축물에 대한 공식적인 인증을 부여하여 평가하는 제도 필요
	범죄 취약 건물에 CPTED 인증 의무화	- 범죄에 취약한 건물, 일정 규모 이상의 시설에 CPTED 인증 의무화
	인센티브 제공	- 건축주, 설계자들의 적극적 참여를 유도하기 위한 인센티브 제공 방안 마련

출처: 연구진 작성.

□ 범죄예방 건축 기준의 변화하는 사회적 개념 반영 필요

- 국가 경쟁력과 삶의 질 향상

범죄로부터 안전한 건축과 도시 설계는 국민 삶의 질 향상뿐만 아니라 국가 경쟁력 제고를 위한 필수 요소로 인식되고 있었다. 안전한 도시 환경 조성을 통해 사회의 지속 가능성을 높이는 방향으로 정책적 지원이 필요함을 제안하였다.

- 모든 건축물에 범죄예방 개념 적용

범죄예방은 특정 건축물에 한정되지 않고 모든 건축물에 적용되어야 하며, 대규모와 소규모 건축물에 대해 차별화된 기준을 마련하는 것이 필요하다고 제시하였다. 범죄 위험이 높은 건축물에는 추가적인 규제와 강화된 기준이 요구되었다.

- 1인 가구 및 노인 세대에 대한 맞춤형 대비

1인 가구와 노인 세대의 증가 추세에 대응하여, 이들을 위한 맞춤형 범죄예방 대책이 필요하며, 해당 세대의 특성을 반영한 보안 기술 및 디자인 도입이 적극 권장됨을 제시하였다.

- 아파트 중심 주거 환경에 대한 세밀한 대응

한국의 주거 형태가 아파트 중심으로 형성되어 있는 점을 고려할 때, 아파트 범죄예방 설계 기준을 더욱 세부적으로 다루는 것이 중요한 것으로 판단하고 있었다. 특히, 공용 공간, 주차장, 출입구 등 주요 시설에 대한 구체적인 가이드라인 마련을 제안하였다.

□ 현실에 기반한 범죄예방 건축 기준의 방향성 제고

- 명확한 기준 설정 필요

범죄예방 건축기준을 실무자들이 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록, 명확하고 정량화된 지침 제공이 요구됨을 제안하였다.

- 100세대 이상 아파트에 대한 서로 상반된 의견

범죄예방 공통기준과 아파트 기준이 중복되며, 차별성이 없다는 문제가 제기되었다. 이를 위해서는 제10조(100세대 이상 아파트) 규정을 단순화하고 자연적 감시를 위한 공통기준으로 통합하는 방향으로 개선해야 함을 제시하는 전문가들이 있었다. 반면, 아파트에 대해서 세부적인 범죄예방 건축기준이 있는 현재가 유지되어야 함을 강조하는 전문가도 있었다.

- 공공 건축물까지 대상 확대 필요

현재 범죄예방 건축기준이 민간 건축물에 주로 적용되고 있으나, 공공 건축물까지 적용 범위를 확대할 것을 제안하였다. 아울러서, 범죄 예방의 효과는 공공 공간에서 더욱 중요하게 작용하므로, 도시 전체에 걸친 범죄예방 건축기준 적용이 필요함도 제시되었다.

- 피난과 방범의 충돌 해결

방범 시설이 화재 시 피난을 방해하지 않도록 설계 기준을 마련되어야 하며, 이를 통해 안전과 방범 기능 간의 충돌을 최소화해야 함을 제안하였다.

□ 범죄예방 기준의 작동을 위한 검증과 심의 강화 필요

- 검증 시스템 도입이 필요

범죄예방 환경설계 보고서가 형식적으로 작성되지 않도록, 이를 검증할 수 있는 시스템 도입을 요구하였다. 셉테드(CPTED) 학회와 같은 전문 기관을 통한 보고서 검증 및 범죄 예방 효과 평가 절차가 마련될 필요가 있음을 제시하였다.

- 도시계획 심의에서 범죄예방의 실효성 강화

도시계획 심의와 범죄예방 설계가 상충하지 않도록 조정 방안이 마련되어야 하며, 심의과정에서 안전한 도시계획이 되도록 범죄예방 건축기준이 적용되도록 고려해야 함을 제안하였다.

- 범죄예방 환경설계 심의 절차 강화

현행 경관위원회에서 이루어지는 범죄예방 환경설계 심의 절차의 실효성 문제를 해결하기 위해, 심의 절차 강화를 강조하였다. 전문가 의견을 반영하여 보다 실질적인 범죄예방 설계 심의가 이루어지도록 개선이 필요함도 또한 제시되었다.

- 정량화된 기준 마련의 필요성

범죄예방 기준을 수치로 평가할 수 있도록 정량화된 기준을 마련해, 허가권자(또는 점검기관)가 쉽게 점검할 수 있도록 해야 한다는 의견이 제시되었다.

□ CPTED 인증제 도입 및 인센티브 강화

- CPTED 인증제 도입의 필요성

전문가들은 범죄예방 건축고시를 적용하려는 건축주들이 추가적인 업무와 공사비용 부담에 대해 보상이 충분하지 않다는 이유로 이를 꺼려하는 사례가 많음을

지적하였다. 또한, 건축주 입장에서는 범죄예방 조치를 반영하더라도 실제 범죄 예방 효과를 확인하기 어려우며, 범죄 피해자가 건축주 자신이 아닌 타인일 가능성이 높아 동기 부여가 부족함도 지적되었다. 범죄예방 건축고시 반영 여부를 평가하는 BF(Barrier Free) 인증 제도에서 범죄예방 건축고시의 반영여부를 평가하는 과정이 미비함도 지적되었다.

- 범죄예방 안전 인증제 도입

범죄예방 안전 인증제를 도입해 건축물에 대한 공식적인 인증을 부여하고, 범죄예방 기준을 충족하는지를 명확히 평가하는 제도가 마련되어야 한다고 제안하였다.

- 범죄 취약 건물에 CPTED 인증 의무화

범죄에 취약한 건물이나 일정 규모 이상의 시설에 대해 셉테드(CPTED) 인증을 의무화하는 방안을 제안하였다. 이를 통해서 대형 건축물뿐만 아니라 범죄 취약 시설에 대해 강화된 범죄예방 조치를 요구하게 되어, 건축물의 안전성을 높이고 범죄 발생을 예방하는 효과가 기대된다고 하였다.

- 인센티브 제공

범죄예방 설계나 관련 제품에 대한 인증제도를 도입하는 것 외에도, 이를 장려하기 위한 인센티브 제공 방안도 마련되어야 함을 제안하였다. 이러한 제도를 통해서 건축주와 설계자들이 범죄예방 설계에 적극적으로 참여하도록 유도할 수 있을 것이라 전망하였다.

② 범죄예방 건축기준의 개정방향

□ 범죄예방 건축 기준의 연계성 제고

- 건축법과의 연계성

건축법 53조에 따라 범죄예방 기준을 적용할 때, 모든 항목을 의무화하는 것보다 각 항목의 특성에 맞게 규정하는 것이 효율적임이 제시되었다. 또한, 건축물 용도에 따른 범죄예방 기준을 상위법과 연계하면서, 기준을 개편해 나가는 것이 필요함도 제안하였다.

- 112 신고시설 규정 변경

112신고처리법에 맞춰, 범죄예방 건축 고시에서 비상연락시설을 112 신고가 가능한 시설로 수정하는 것이 필요하다는 점을 제안하였다.

- 지자체 조례와의 연계 필요

범죄예방 건축기준이 각 지자체의 조례 및 가이드라인과 잘 연계되도록 고시에서 이를 권장할 필요가 있음을 제안하였다. 지역별 특성을 고려한 범죄예방 조례와의 연계성 강화가 필요하기 때문이다.

- 도시 단위 적용 확대

장기적으로 도시 전체에 범죄예방 환경설계를 적용할 수 있도록 법규를 개정해야 함을 제안하였다. 또한 지방 도시 소멸과 같은 도시의 변화에서 안전한 도시환경을 위한 설계기준도 필요하다 하였다.

□ 범죄예방 건축 기준의 적용대상에 대한 다양화 필요

- 아파트 세대 규모 확대 필요

현재 100세대 이상의 아파트에 적용되는 범죄예방 기준을 300세대 이상으로 상향 조정하는 방안을 검토해야 한다는 의견이 제기되었다.

- 세대 규모에 따른 기준 구분

세대 수에 따라 구분하는 방식이 비효율적이라는 의견이 있으며, 세대 수와 상관없이 공통 기준을 적용할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있음도 제시되었다.

- 주거와 비주거 구분

주거와 비주거 건축물에 대한 범죄예방 기준은 포괄적인 공통기준을 적용하되, 범죄 취약성이 높은 특정 영역에 대해서는 별도로 규정하는 것이 적절함을 제시하였다.

- 건축물 용도별 구분 필요

범죄예방 기준을 건축물의 용도(주거, 상업, 복합, 다중이용시설 등)에 맞춰 구분하고, 공통적 사항과 세부적 사항을 나눠 적용하는 방식이 필요함을 제시하였다.

[표 4-2] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 개정방향

개정방향	구분	내용
범죄예방 건축기준과 타 규정과의 연계성 제고	건축법과의 연계성	– 건축법 53조에 따라 범죄예방 기준 적용 시 각 항목에 특성에 맞게 의무화 – 건축물 용도에 따른 범죄예방 기준을 상위법과 연계
	112 신고시설 규정 변경	– 112 신고처리법에 맞추어 범죄예방 건축 고시에서 비상연락시설을 112 신고가 가능한 시설로 수정
	지자체 조례와 연계	– 범죄예방 건축기준이 각 지자체의 조례 및 가이드라인과 잘 연계되도록 고시에서 권장

	도시 단위 적용 확대	- 도시 전체에 범죄예방 환경설계를 적용할 수 있도록 법규 개정 - 지방 도시 소멸과 같은 도시 변화에서 안전한 도시환경을 위한 설계기준 마련
범죄예방 건축기준의 적용대상 다양화	아파트 세대 규모 확대	- 현재 100세대 이상 아파트에 적용되는 범죄예방 기준을 300세대 이상으로 상향 조정
	세대 규모에 따른 기준 구분	- 세대 수와 상관없이 공통 기준을 적용할 수 있는 방안을 검토
	주거와 비주거 구분	- 주거와 비주거 건축물에 포괄적인 공통기준을 적용하되, 범죄 취약성이 높은 특정 영역에 대해 별도로 규정
	건축물 용도별 구분	- 건축물의 용도에 맞춰 구분하고, 공통적 사항과 세부적 사항을 나누어 적용

출처: 연구진 작성.

③ 범죄예방 건축기준의 세부 내용에 대한 개정방안

□ 용어의 수정을 통한 현실화 필요

- 용어 정의 및 명확화 필요

의무와 권장 사항이 명확하게 구분되지 않으면 혼란을 초래할 수 있다. 따라서 각 항목의 용어 정의를 분명히 하고, 의무와 권장을 명확히 구분해 표시하는 것이 필요함을 제시하였다.

- 중심부 배치 및 위치 조정

운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설을 단지 내 중심부에 위치시키면(제6조제1항) 외부 공간 활성화에 부정적인 영향을 미칠 수 있음도 지적하였다. 이에 대한 해결책으로는 이러한 시설들을 '단지 내 주요 동선에 인접하게 위치하도록' 으로 수정하는 것이 더 적절하다는 의견이 제시되었다.

- 비효율적 규정 삭제

우유투입구는 방화문 성능 기준에 맞지 않으므로 삭제가 적절함을 제시하였다. 또한, 택배보관함 관련 규정도 실효성이 낮아 삭제하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하였다. 도어체인 설치 여부는 개인이 판단할 수 있는 사항이므로 규정을 삭제하는 것이 필요하다 하였다. 계단실 창문은 외부에서 자연적 감시가 어려워 실효성이 떨어지므로 계단실 창문 규정은 삭제하는 것이 적절함도 제안하였다.

- 용어 수정 및 통일

범죄예방 건축기준에서 사용하는 용어는 건축법 시행령상의 용어와 통일되어야 하며, 정확한 용어 사용을 통해 혼란을 방지해야 함을 강조하였다. 용어 수정과 관련해서는 다음의 의견이 제기되었다.

'영역성 확보'라는 표현을 '영역성 강화'로 수정하는 것이 더 명확하다는 의견, '여성전용 주차구획'의 경우 지자체마다 용어가 다르고, 최근의 사회적 논의와 법령 개정 사항을 반영하여, '여성전용 주차구획'을 '가족배려 주차구획' 등으로 수정하는 것이 적절하다는 의견, '일용품판매점'의 경우 건축법 시행령상의 용어에 맞춰 '일용품을 판매하는 소매점'으로 수정해야 한다는 의견, '반사경'보다는 '보안거울'이라는 표현이 더 적절하다는 의견의 네 가지이다.

□ 범죄예방 기준의 구체화 및 명확화 필요

- 정량화 및 명확화된 기준 마련

범죄예방 기준이 추상적이고 해석이 어려워 실무자나 비전문가들이 적용하기 어렵다고 지적하였다. 세부 의견으로는 각 항목을 정량화하여 명확한 지침을 제공할 필요가 있으며, 특히 CCTV 설치 기준과 같은 세부 사항을 구체적으로 명시하고, 설계자가 반영 여부를 명확히 판단하도록 도와야 함을 제시하였다.

- 자연감시와 기술적 대체의 반영

기존 고시는 자연적 감시(경비원)에 중점을 두고 있으나, 최근에는 지능형 CCTV 등 기술적 대체가 널리 보급되고 있다. 이러한 기술적 대체를 반영해 자연적 감시와 기술적 감시의 역할을 균형 있게 적용할 수 있는 기준 수정이 필요함을 제시하였다.

- 기준 체계의 정비와 국제 표준 준수

BF 인증, 내진설계, 친환경 인증 등 다른 인증 기준에 비해 범죄예방 기준은 체계성이 부족하고 정량적이지 않다는 지적이 있었다. 국제표준 ISO 22341 셉테드 가이드라인에 맞추어 위험도에 따른 차별화된 적용을 통해서 현 기준이 보완되어야 함을 제안하였다.

□ 의무사항과 권장사항에 대한 의견

- 의무와 권장 혼재로 혼선 야기

범죄예방 건축기준의 고시 내용이 불명확하고, 권장사항과 의무사항의 경계가

모호하다는 문제점이 제기되었다. 이러한 모호함은 다양한 건축계획에 적용할 때 혼란을 초래하며, 실무에서 업무상의 혼선이 발생할 수 있을 것으로 진단하고 있었다.

- 권장사항과 의무사항의 구분 필요성 제시

권장사항과 의무사항을 명확히 분리하고, 필수적인 범죄예방 조치는 의무화해야 함을 제안하는 의견도 있었다. 권장 규정 중 불필요한 항목은 삭제하거나, 명확한 기준을 제시하여 구분을 명확히 해야 한다는 의견이 있었다.

- 권장사항의 의무화 검토 필요

일부 항목에 대해서는 권장에서 의무로 전환할 필요가 있으며, 이에 대한 후속 연구를 통해서 개정안 작업이 필요하다는 의견이 제시되었다. 또한, 일부 전문가들은 일부 범죄예방 기준이 권장사항에 그쳐 실효성이 떨어지므로, 보다 엄격한 규제 강화가 필요하다는 의견을 제시는 경우도 있었다.

- 설계자의 재량과 의무 규정의 균형 필요

범죄예방 설계에서는 설계자의 창의성과 재량이 중요한 부분도 있지만, 반드시 필요한 범죄예방 조치는 의무화하는 것이 합리적이라는 의견이 제시되었다.

[표 4-3] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 세부 내용 개정방안

구분		개정 방안
용어 수정을 통한 현실화	용어 정의 및 명확화	- 각 항목의 용어정의를 분명히 함 - 의무와 권장 사항을 명확히 구분해 표시
	시설의 단지 내 위치 조정	- 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설을 '단지 내 주요 동선에 인접하게 위치하도록'으로 수정
	비효율적 규정 삭제	- 방화문 성능 기준에 맞지 않는 우유투입구 삭제 - 실효성이 낮은 택배보관함 관련 규정 삭제 - 개인의 판단 사항인 도어체인 설치 여부 규정 삭제 - 외부에서 자연적 감시가 어려워 실효성이 낮은 계단실 창문 규정 삭제
	용어 수정 및 통일	- 범죄예방 건축 기준에서 사용하는 용어와 건축법 시행령상의 용어 통일 - '영역성 확보'를 '영역성 강화'로 수정 - '여성전용 주차구획'을 '가족배려 주차구획'으로 수정 - '일용품판매점'을 '일용품을 판매하는 소매점'으로 수정 - '반사경'을 '보안거울'로 수정

범죄예방 기준의 구체화, 명확화	정량화 및 명확화된 기준 마련	- 각 항목을 정량화하여 명확한 지침 제공 - CCTV 설치 기준과 같은 세부사항을 구체적으로 명시
	자연감시와 기술적 대체의 반영	- 자연적 감시(경비원) 중심에서 자연적 감시와 기술적 감시(지능형 CCTV) 두 가지 감시방법을 균형 있게 적용할 수 있도록 기준 수정
	기준 체계의 정비와 국제 표준 준수	- 현 기준을 국제표준 ISO 22341 CPTED 가이드라인에 맞춰 보안
의무사항과 권장사항	권장사항과 의무사항 구분	- 권장사항과 의무사항 분리 - 필수적인 범죄예방 조치 의무화 - 권장 규정 중 불필요한 항목 삭제
	일부 권장사항 의무화 검토	- 권장에서 의무로 전환할 필요가 있는 항목에 대한 후속 연구를 통해 개정안 작업 필요 - 권장사항은 실효성이 떨어지므로 엄격한 규제 강화 필요
	설계자의 재량과 의무 규정의 균형 필요	- 반드시 필요한 범죄예방 조치는 의무화

출처: 연구진 작성.

④ 범죄예방 건축기준의 적용대상 확대

□ 범죄예방 건축고시 기준의 적용 대상 확대

- 적용 대상의 확대 필요성

현재 범죄예방 건축 고시는 주로 공동주택을 중심으로 하고 있으나, 다가구 및 소규모 주택에서도 범죄 발생이 빈번하다는 점을 고려할 때, 이러한 건축물에 대한 범죄 예방 기준을 강화할 필요가 있음을 제안하였다. 또한, 다중 사용 건축물에도 범죄예방 기준을 확대 적용하여, 다양한 건축물에서 실효성 있는 예방 조치를 마련하는 것이 중요함도 강조하였다.

- 범죄 발생 지역 특성 반영 미흡

현행 고시는 범죄 발생 지역의 특성을 충분히 반영하지 못하고 있다는 지적이 있다. 특히, 소규모 주택에서 범죄가 빈번히 발생하는 현실을 반영하여, 해당 지역 및 건축물 유형에 맞춘 맞춤형 기준을 마련해 실효성을 확보하는 것이 필요함을 제안하였다.

- 공공시설 및 다양한 공간으로 적용 확대

범죄예방 건축기준의 적용 범위를 공공용도시설, 근린공원, 수변공간 등 다양한 공공 공간으로 확대해야 한다는 의견도 제기되었다. 이러한 공간은 많은 사람들

이 이용하는 장소이므로, 범죄 예방 차원의 기준을 추가적으로 논의하고 적용할 필요가 있음도 제안되었다.

- 노후 건축물에 대한 적용 검토

기존의 범죄예방 건축 기준은 신축 건물에 주로 적용되고 있지만, 노후 건축물에도 이를 적용할 수 있도록 검토할 필요가 있음을 제시하고 있었다. 공통 기준은 노후 건축물에도 충분히 적용 가능하므로, 노후 건물에 범죄예방 설계를 도입하여 도시 전반의 안전성을 강화하는 방안을 마련해야 함 또한 제안하였다.

□ 도시 취약지역 및 소규모 주택을 고려한 범죄예방 강화

- 100세대 미만 아파트 및 다세대 건축물에 대한 의무화 고려

범죄에 취약한 소규모 건축물에 대한 범죄예방 기준이 부족하며, 현재 권장사항에 그치는 기준을 의무적으로 적용할 필요가 있음을 강조하였다. 또한 단독주택에 대한 범죄예방 기준은 권장사항에 머물러 있어, 이를 명확히 정리하고 시행령에 단독주택을 포함하는 방안을 검토할 필요가 있음도 함께 제안되었다.

- 프라이버시와 조명 문제

다세대주택과 다가구주택의 창호 근처에 설치된 야간 조명이 거주자의 프라이버시와 생활에 불편을 줄 수 있음을 제시하였다. 이러한 문제를 해결하기 위해 프라이버시 보호와 조명 배치에 대한 세부적인 고려가 필요함도 지적하였다.

- 취약 지역의 범죄 예방 강화

도시 재생사업에서도 범죄예방 환경설계 조치를 강화할 필요가 있음이 지적되었다. 특히, 다세대 및 다가구 주택 밀집 지역에서 발생하는 여성 대상 범죄를 예방하기 위한 대책 마련이 중요함도 제시되었다.

□ 교육시설, 노유자시설 등에 대한 범죄예방 강화

- 교육 및 연구 시설에 대한 별도의 기준 마련

유치원, 학교 등 교육시설에 대한 범죄예방 기준이 별도로 마련될 필요가 있다고 제시되었다. 연구시설도 자연적 감시와 통제가 일반적인 시설과는 다르게 적용될 필요가 있다는 점 또한 제기되었다.

- 주차구역 조명의 개선

현 기준에서는 100세대 이상 아파트에서만 의무화 되어 있으나, 주차 구역에서

사각지대가 발생하지 않도록 기둥과 벽을 계획하고, 충분하고 적절한 조명을 설치해야 함을 제안하였다.

- 노유자시설에 대한 기준 강화

노유자(노인 및 어린이) 시설에서 발생할 수 있는 범죄를 고려하여, 공간적 특성을 반영한 강화된 기준이 필요하다는 의견이 제시되었다. 해당 시설은 특히 취약한 집단이 이용하는 장소이므로, 이를 위한 특별한 예방 조치를 마련이 필요함을 강조하였다.

- 다양한 건축물에 대한 추가 논의 필요

범죄예방 건축기준에서 다루고 있지 않은 판매시설, 공중화장실 등 다양한 건축물에 대한 범죄예방 기준에 대해 추가적인 논의가 필요함도 제시되었다. 이러한 시설들은 불특정 다수가 이용하는 공간으로, 보다 구체적이고 실효성 있는 범죄예방 기준을 적용이 필요함을 강조하였다.

[표 4-4] 전문가 FGI에서 도출된 적용 확대 대상

확대 대상	내용
도시 취약지역-소규모주택	- 100세대 미만 아파트, 다세대·다가구 주택, 단독주택에 대한 기준을 권장사항에서 의무사항으로 변경 고려 - 다세대·다기구 주택 창호 근처 설치된 야간 조명의 프라이버시 침해 문제 해결을 위한 조명 배치방안 필요 - 도시 재생사업에서 범죄예방 환경설계 조치 강화 필요 - 다세대·다가구 주택 밀집 지역에서 발생하는 여성 대상 범죄 예방을 위한 대책 마련 필요
교육시설, 노유자시설	- 교육시설 및 연구시설에 대한 별도 기준 마련 필요 - 주차 구역에서 사각지대가 발생하지 않도록 계획 및 조명 설치 - 노유자시설은 특히 취약한 집단이 이용하는 장소이므로 공간적 특성을 반영한 강화된 기준 필요
판매시설, 공중화장실 등	- 범죄예방 건축기준에 포함되지 않은 판매시설, 공중화장실 등의 범죄예방 기준 필요 - 불특정 다수가 이용하는 공간의 특성을 반영한 기준 적용 필요
공공시설	- 공공용도 시설, 수변공간, 근린공원 등 많은 사람들이 이용하는 공간에 범죄예방 건축기준 적용
노후 건축물	- 노후 건축물에 공통 기준 적용

출처: 연구진 작성.

⑤ 범죄예방 건축기준의 실효성 확보

□ 침입 방어 성능과 생활형 범죄 대책

- 출입문 및 창호 규정 개선 필요

현행 출입문 및 창호 규정은 침입 시 큰 소음이 발생해 절도범이 꺼리게 하는 방식에 의존하고 있으나 이러한 방식은 현실적이지 않다는 지적이 있었다. 또한 세대의 현관문, 창문 등 범죄예방 시설이 제대로 설치되었는지 확인할 방법이 부족하다는 문제점이 있으므로, 설치 여부를 점검하고 확인할 수 있는 체계적인 확인 절차가 필요하다는 점도 함께 지적되었다.

- 생활형 범죄 반영 필요

현재 범죄예방 건축기준은 강력범죄를 중심으로 설정되어 있지만, 최근 층간소음과 같은 생활형 범죄를 반영하지 못하고 있다. 이러한 점도 범죄예방 건축기준에서 다룸으로써 일상에서의 범죄에도 대비할 수 있어야 함을 제안하였다.

- 방범창과 피난의 설비적인 충돌 요소 고려 필요

방범 시설이 피난 설비와 충돌하는 요소가 존재한다. 예를 들어, 세대 방범창이 방범을 강화지만 화재 등 비상 상황 시 피난을 방해할 수 있다. 이러한 충돌 요소를 고려해 기준을 개정해야 하며, 안전과 범죄 예방이 균형을 이루는 방안을 마련해야 한다고 제안되었다.

□ 범죄예방 건축 디자인 가이드라인 또는 매뉴얼 작성 및 배포

- 범죄예방 디자인 가이드라인 도입 필요성

범죄예방 건축고시의 실효성을 높이기 위해, 구체적인 디자인 가이드라인이 필요하다. 범죄예방 설계 원칙을 구체적으로 시각화하고, 실무자가 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 가이드라인 도입이 필요함을 제안하였다. 또한 실무자들이 설계 과정에서 범죄예방 설계에 대해 고민할 시간이 부족할 수 있음을 지적하며, 가이드라인을 마련함에 있어 실무자들의 의견을 반영한 구체적인 기준을 개발하여, 설계 과정에서 쉽게 적용할 수 있도록 해야 함도 제안되었다.

- 대상별 디자인 가이드라인 관리 필요

범죄예방 건축 기준을 각 대상별로 세분화하여, 디자인 가이드라인 형식으로 별도로 관리할 필요성이 제기되었다. 예를 들어 공동주택, 상업시설, 공공시설 등 각 시설 유형별로 범죄 예방을 위한 디자인 가이드라인을 마련하여, 맞춤형 범죄

예방 설계가 가능하도록 해야 함을 제안하였다.

- 실질적인 적용을 위한 교육과 매뉴얼 보완

설계자와 인허가 담당자들이 현장에서 범죄예방 건축기준을 내실 있게 적용할 수 있도록 교육 프로그램과 관련 매뉴얼을 보완해야 함도 언급되었다. 이를 통해 기준의 구체적인 적용 방법을 명확히 제시하고, 실무자들이 범죄 예방 설계를 보다 쉽게 이해하고 반영할 수 있을 것으로 전망하였다.

- 다양한 사례 분석 및 범죄 유형별 기법 도입

가이드라인의 내용에는 실무자의 이해를 돕기 위해서, 지역이나 건축물의 용도 등에 따라 다양하게 나타나는 범죄양상 사례가 필요함도 제안되었다.

□ 범죄예방 건축고시의 건축물 운영단계에서의 이행력의 제고

- 범죄위험성 평가의 필요성

각 건축물의 범죄위험성을 평가하여 구체적인 구분 기준을 마련해야 한다는 의견도 제시되었다. 위험성이 높은 공간 이용이나 거주 형태를 우선적으로 범죄예방 건축 기준에 적용하는 것이 필요하며, 위험도가 높은 건축물에 집중적인 예방 조치를 취하는 등의 조치 또한 마련될 수 있음을 제안하였다.

- 행정력 제고 필요

범죄예방 건축 기준의 행정적 이행 강화도 필요성이 제기되었다. 행정적 이행력을 높이기 위해서는 현 건축기준의 의무화가 요구되지만 현실성이 떨어질 수 있으므로 범죄예방 건축기준을 담당하는 주무부서가 마련될 필요가 있음도 제안되었다.

- 벌칙 규정 강화

범죄예방 건축 기준을 충족하지 못하는 경우에 대한 벌칙 규정을 강화해야 함도 제안되었다. 물론 장기적인 차원에서 접근해야 하며, 기준을 제대로 준수하지 않은 건축물에 대해 강력한 제재를 가할 수 있는 방안 마련이 요구된다고 하였다

- 조경 문제 개선

범죄예방을 목적으로 나무를 제거하거나 조경을 빈약하게 만드는 부작용이 발생하고 있다는 점도 제기되었다. 이러한 문제를 개선하기 위해, 조경 설계 시 자연감시 기능을 충분히 살리면서도 환경을 훼손하지 않는 조치가 이루어지도록 현 범죄예방 건축기준이 작동해야 함을 지적하고 있었다.

□ 범죄예방 첨단기술과 빅데이터 분석기술 도입

- 첨단기술 적용 필요성

지능형 CCTV, AI 기반 순찰 로봇 등 첨단기술이 공동주택에 점차 적용되고 있는 만큼, 범죄예방 건축기준도 이러한 신기술을 반영하여 개정할 필요가 있음이 제시되었다.

- 데이터에 기반한 기준의 개선

범죄 현상과 주민 불안감에 대한 데이터 축적을 통해, 보다 정확하고 실효성 있는 개정이 이루어져야 함도 제안되었다. 범죄 데이터 분석이 지역별, 건물 유형별로 맞춤형 범죄예방 기준 마련에 도움이 된다는 의견도 이를 뒷받침한다.

[표 4-5] 전문가 FGI에서 도출된 범죄예방 건축기준의 실효성 확보방안

구분		내용
침입 방어 성능 규정 개선	출입문 및 창호 규정 개선	- 침입 시 큰 소음이 발생하는 방식은 현실적이지 않으므로 개선 필요 - 범죄예방 시설 설치 여부를 점검, 확인할 수 있는 체계적인 확인 절차 필요
	방범시설과 피난설비의 충돌 가능성 고려	- 세대 방범창과 같이 방범을 강화하지만 비상 상황 시 피난을 방해하는 충돌 요소를 고려하여 안전과 범죄 예방이 균형을 이루는 방안 마련 필요
생활형 범죄 대책 마련	생활형 범죄 반영	- 층간소음과 같은 생활형 범죄도 대비할 수 있도록 반영 필요
범죄 예방 가이드라인 도입, 매뉴얼 보완	대상별 디자인 가이드라인 도입	- 범죄예방 건축 기준을 각 대상별로 세분화하여 디자인 가이드라인 형식으로 별도 관리(예: 공동주택, 상업시설, 공공시설 등 시설 유형별로 맞춤형 범죄 예방 설계가 가능하도록 가이드라인 마련) - 지역이나 건축물의 용도 등에 따라 다양하게 나타나는 범죄 양상 사례 분석 도입
	교육 프로그램, 매뉴얼 보완	- 기준의 구체적인 적용 방법을 명확히 제시
범죄예방 건축고시 운영단계 이행력 제고	범죄위험성 평가	- 각 건축물의 범죄 위험성을 평가하여 구체적인 구분 기준 마련 - 위험도가 높게 평가된 공간, 건축물에 우선적, 집중적 예방조치
	범죄예방 건축고시 행정적 이행 강화	- 범죄예방 건축기준 담당 주무부서 마련
	벌칙 규정 강화	- 기준을 준수하지 않은 건축물에 대한 제재 강화
첨단기술, 빅데이터 분석기술 도입	첨단기술 적용	- 지능형 CCTV, AI기반 순찰로봇 등 신기술을 반영하여 개정 필요
	데이터에 기반한 기준 개선	- 범죄현상, 주민 불안감 등 데이터 축적을 통해 지역별, 건물 유형별로 맞춤형 범죄예방 기준 마련

출처: 연구진 작성.

3) 2차 전문가 FGI 결과

① 단기적 건축고시 개정(안) 조항별 의견

□ 제1장(총칙)

- 제1조(목적)

제1장(총칙) 제1조(목적)의 변경(안)은 기존의 범죄예방 기준과 관련된 내용을 담고 있는 건축법 시행령이 변경됨에 따라 이를 반영하여 변경된 것으로 다른 내용의 변경은 없으나, 답변한 전문가들 10명 중 4명이 지속적 유지관리를 위한 '유지관리' 조항을 포함할 것을 제안하였다. 또한 3명은 담장, 가로등, 수목 등 주변 환경 및 시설, 자연적 감시를 위한 도로 등 공공공간에 대한 내용을 포함하고 있으므로 고시의 적용 대상을 건축물, 건축설비 및 대지뿐만 아니라 '공간', '환경' 등 건축물 주변도 포함하도록 확대할 필요가 있다는 의견을 제시하였다. 그 외에 '안전한 생활환경'을 '범죄로부터 안전한 생활환경'으로 구체화하자는 의견이 있다.

[표 4-6] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제1장제1조)

조항	답변수 (명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제1조 (목적)	10	긍정	1	개선안에서 기준을 구체화하였으므로 의미 있음
		개선 방향	4	'유지관리' 포함 필요
			3	'건축물, 건축설비 및 대지'에 더하여 '공간' 또는 '환경' 등 건축물 주변도 포함하도록 총칙의 내용 확대 필요
			1	조문 구체화 필요: '안전한"→'범죄로부터 안전한'

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제2조(용어의 정의)

제1장제2조는 고시에서 다루고 있는 용어 중 '자연적 감시', '접근통제', '영역성 확보', '활동의 활성화', '건축주', '설계자'를 정의하고 있는데, 이 중 '설계자'를 제외한 모든 용어에 대해 개선 의견이 제시되었다. '영역성 확보'의 경우 2명이 공공공간과 사적공간의 '경계를 명확히'하는 문구를 추가하고 '관리·책임'을 강조하는 방향으로 수정하자는 의견을 제시하였으며, 제1조에서 제안한 대로 '공간' 또는 '환경'에 대한 내용 확대가 이루어진다면 이에 대한 정의가 추가되어야 한다는 의견이 있다.

[표 4-7] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제1장제2조)

조항	답변수 (명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제2조 (용어의 정의)	6	자연적 감시	1	'도로 등 공공공간에 대하여' 삭제
		접근통제	2	- '접근통제'의 정의에서 '접근통제시설'의 정의로 변경 - 외부인의 진출입 → 외부인의 불필요한 진출입
		영역성 확보	2	공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리와 책임 범위를 명확히 하는 것 → 공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리의 범위를 명확히 하고 책임의식을 유발할 수 있도록 경계를 명확히 하는 것 → 공적공간과 사적공간의 경계를 명확히 함으로써 공간 관리책임의 소재를 명확히 하는 것
		활동의 활성화	1	활동의 활성화 → 활동성 강화
		건축주	1	건축소유주 및 건축물관리로 구분하여 유지관리 시에도 범죄예방기준을 적용할 수 있도록 할 필요
		공간환경 (신설의견)	1	'공간환경'으로 제1조의 내용이 확대될 경우 정의 필요

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제3조(적용대상)

적용대상 중 단독주택(다가구주택)에 대해서 현행 제3조제1항의 마지막인 제10호에 위치한 단독주택(다가구주택)을 맨 앞인 제1호로 순서를 조정하자는 의견이 제시되었으며, 단독주택(다가구주택)의 용도를 세분하여 다가구주택만 적용되는지, 아니면 단독주택, 다중주택, 공관도 모두 적용되는지 여부를 명확히 하고 이 경우 소규모 건축물에 대해서는 완화하는 것이 필요하다는 의견이 있다. 또한 건축법 시행령의 개정이 필요하지만 도서관, 기숙사 등 취약시설의 범위를 확대할 필요가 있다는 의견이 있다.

[표 4-8] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제1장제3조)

조항	답변수 (명)	전문가 의견		
		구분	(명	내용
제3조 (적용대상)	3	단독주택 (다가구 주택)	2	- 현행 제1항제10호에 위치한 단독주택(다가구주택)을 제1호로 순서 조정 - 단독주택(다가구주택)의 적용용도 세분화 필요 (다가구주택, 단독주택, 다중주택, 공관 적용 여부 명확히) - 소규모 건축물에 대해 완화 필요
		도서관, 기숙사	1	도서관, 기숙사 등 취약시설의 범위를 확대할 필요

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

□ 제2장(범죄예방 공통기준)

- 제4조(접근통제의 기준) 제1항

제4조(접근통제의 기준) 제1항의 초안은 보행자라는 행위자의 시선 높이에서 시각적으로 열려 있는 공간이라는 설계 기준을 제시하고, 자연적 감시를 대체하는 것뿐만 아니라 보완할 수 있도록 '보완' 시설을 설치할 수 있도록 하였다,

제4조제1항에 대해 답변한 총 23명의 전문가 중 9명이 기준의 구체화라는 측면에서 개정이 의미 있다고 답변하였으며, 반면 추가 내용이 건축물과 공간 환경의 디자인을 제한할 수 있으므로 재고할 필요가 있다는 답변(1명)과 추가 내용 전체를 삭제하고 '일상적인 자연적 감시'로 표현을 변경하는 답변(1명), 보행자의 시선 높이라는 구체적인 기준이 오히려 범위를 한정시켜 보행로 인접 건물에서 자연적 감시가 이루어질 수 있도록 하는 수목 높이, 담장, 보행로 변 창문 등에 대한 계획이 간과됨으로써 자연적 감시를 소극적으로 만들 우려가 있다는 답변(1명) 등 구체적인 기준의 제시 자체에 대해 부정적인 답변도 있었다.

개선안의 내용과 관련하여서는 '보행자의 시선 높이'와 '시각적으로 열려 있는' 표현이 모호하다는 지적이 많았다. '보행자의 시선 높이'는 보행자가 어린이부터 성인 남성까지 높이의 편차가 커 모호하므로 정량적인 기준이 필요하다는 의견(2명)이 있으며, '시각적으로 열려 있는' 표현의 경우 '개방된', '개방적인'으로 변경해야 한다는 의견(3명), '열려 있는'과 '개방적' 중 어느 것이 적절한지 논의가 필요하다는 의견(1명), '열려 있는', '개방적' 모두 모호한 표현이니 '보행방향으로 시야 확보', '방해물이 없도록', '사람이 은신하기 어려운', '보행자가 주변을 명확히 식별할 수 있는' 등 다른 표현을 사용해야 한다는 의견(3명), 시야각 범위 등 정량적인 기준이 필요하다는 의견(1명)이 있다. 대체 및 보완 시설에 대해서는 '대체 및 보완'을 '대체하거나 보완'으로 표현을 변경하는 것이 적절하다는 의견(1명)과 대체 및 보완 시설로 비상벨을 추가할 것을 제안하는 의견(1명)이 있다. 그 외에 보행로 외에 '건축물의 출입구'도 '항상'자연적 감시가 가능하도록 조문 구조를 명확히 할 필요가 있으며, 유지관리가 포함되어야 하므로 '설계' 표현을 제외해야 한다는 의견도 있다.

[표 4-9] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제4조제1항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제4조(접근통제의 기준) 제1항	23	긍정	10	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
		부정	1	건축물과 공간 환경의 디자인을 제한
			1	보행자의 시선 높이로 범위를 한정시켜 주변 건물의 자연적 감시 계획이 간과될 가능성
		개선 방향	3	'시각적으로 열려 있는'→'개방된', '개방적인'
			3	'시각적으로 열려 있는'표현 모호→다른 표현 사용
			2	'보행자의 시선 높이' 정량적 기준 필요
			1	'시각적으로 열려 있는' 정량적 기준 필요
			1	'대체 및 보완'→'대체하거나 보완' 표현 변경
			1	대체 및 보완 시설로 비상벨 추가 제안
			1	'건축물의 출입구', '항상' 추가, '설계' 표현 삭제

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제5조(영역성 확보의 기준) 제2항

제5조제2항에서는 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 설치하는 시설로 담장과 조경시설을 추가하였다. 조경시설을 추가한 것이 적절하고(3명) 구체화의 측면에서 의미가 있다고(3명) 총 6명의 전문가가 개선안이 적절하다고 답변하였으며, 다수 의견으로는 '공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록' 하는 목적을 앞으로 이동하는 것이 필요하다는 의견(2명)과 단이나 담장을 설치하는 것이 BF 인증의 기준과 상충할 것을 우려하는 의견(3명), 공간 경계의 계획과 안내판 등 시설의 활용이 구분되어야 한다는 의견(2명), 관리가 필요하므로 '설계' 표현을 삭제하자는 의견(1명)과 '관리'를 추가하자는 의견(1명)이 있다. 그 외에는 '조경시설'을 '울타리 조경' 등으로 구체화해야 한다는 의견과 바닥뿐만 아니라 벽, 천장 등도 포함하여 '경계 내외부'로 표현해야 한다는 의견이 있으며, 일정 높이 이상의 폐쇄형 담장을 허용하는 것으로 잘못 인식될 가능성(1명), 안내판, 보도, 담장, 조경시설 등이 제5조(영역성 확보) 제2항과 함께 제2조제2항 '접근통제'의 정의에서 접근통제시설로도 언급되어 영역성이 접근통제와 동일한 것으로 오해할 가능성(1명)을 우려하는 의견도 있다.

[표 4-10] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제5조제2항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제5조 (영역성 확보의 기준) 제2항	17	긍정	4	조경시설을 추가한 것 적절
			3	구체화 의미가 있음
		부정	3	BF 인증의 기준과 상충 가능성
			1	일정 높이 이상의 폐쇄형 담장 허용으로 오해할 가능성

		1	안내판, 보도, 담장, 조경시설 등이 영역성 확보 조항과 접근통제 시설 관련 조항에서 동시 언급되어 영역성이 접근통제와 동일한 것으로 오해할 가능성
	개선 방향	2	목적인 '공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록'을 앞쪽으로 이동
		2	경계의 계획을 우선하고 시설은 필요한 경우 활용하도록 표현 변경
		2	관리 추가 또는 설계에 한정되지 않도록 '설계' 삭제 필요
		1	BF 인증 기준을 고려하여 단→단과 경사로
		1	조경시설→울타리 조경 등으로 구체화
		1	바닥뿐만 아니라 벽, 천장 포함하여 경계 내외부 구분

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제6조(활동의 활성화 기준)

제6조제1항에서는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 외부 시설을 상호 연계하여 이용할 수 있도록 '단지 내 주 동선과 인접하여' 계획하는 내용을 추가하였다. 이 개선안에 대해 답변한 18명의 전문가 중 6명의 전문가가 적절하다고 답변한 반면, 모든 시설이 주동선과 인접하여 설치될 필요가 없거나 계획이 어려울 수 있고 주동 사이 공간에 다중심으로 설치되는 경우가 많으며(4명), 주동선을 판단하기 어려울 경우(2명)가 있다는 우려도 있었다. 따라서 '주동선'을 '보행로'로 변경하는 것이 적절하다는 의견이 4명으로 가장 많았고, '인접'의 경우 개념이 모호하므로 '연결', '연계'로 변경하거나 삭제하는 등 다양한 의견이 제시되었다. 또한 계획에 한정되지 않도록 '계획'을 삭제하자는 의견, '감시 통제가 원활하게'와 같이 목적을 표기하자는 의견이 있었으며, 마지막으로 공통기준임에도 아파트 단지에만 해당되는 '단지 내'에 대한 내용이 적절한지에 대한 의문도 제기되었다. 제2항의 경우에도 '지역 공동체가 증진되도록'이라는 표현은 개별 건축물 설계가 아닌 도시 설계나 단지형 대규모 건축물 설계에 부합하다는 지적이 있었다.

[표 4-11] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제6조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제6조 (활동의 활성화 기준) 제1항	18	긍정	5	공간 상호연계의 구체적 지침을 제공하여 바람직함
			1	상호연계라는 의미를 주동선 중심으로 개정하여 건축계획 시 설계자의 선택권을 보장할 수 있음
		부정	4	모든 시설이 주동선과 인접하여 설치되지 않을 수 있음
			2	단지 내 주동이 여러 개 있을 경우 주동선에 대한 판단이 어려울 수 있음
		개선 방향	4	'주동선'→'보행로'로 변경
			3	인접의 개념 모호하므로 '연결하여', '연계하여' 표현 변경

			2	‘인접’ 삭제 → ‘단지 내 주동선과 상호연계하여 이용할 수 있도록’으로 수정
			2	공통기준이므로 아파트에만 해당되는 ‘단지 내’ 부적절
			1	상호 연계하여 이용할 수 있도록 ‘배치하되’ 단지 내 주동선과 인접하여 계획하여야 → ‘배치하되’ 추가
			1	계획에 한정되지 않도록 ‘계획’ 삭제 필요
			1	‘감시 통제가 원활하게’ 추가
제2항	1	개선 방향	1	‘지역 공동체가 증진되도록’ 표현은 개별 건축물 설계가 아닌 도시 설계나 단지형 대규모 건축물 설계에 부합

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제7조(조경 기준)

제7조 조경기준은 건축고시 개정안 초안에서 수목의 수종, 높이 등을 고려하여 식재하도록 하는 내용 추가, 창문을 ‘완전히’ 가리지 않도록 기준 제시, ‘나무를 타고’를 ‘수목 등을 이용하여’로 표현을 변경하는 내용이 포함되었다. 이에 대해 총 9명의 전문가가 긍정적으로 답변한 반면, 침입을 방지하는 목적으로 수목을 식재하는 것이 조경의 목적이 아님을 지적하는 답변도 있어 제안에 따라 ‘수목으로 인한 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록’ 등 목적을 표기할 필요가 있는 것으로 보인다. 또한 유지관리 부족 시 수목이 은폐요소로 작용할 수 있다는 우려도 제기되었다.

제1항에 대해서는 3명의 전문가가 수목의 높이를 구체적으로 제시하거나 정량화할 필요가 있다고 답변하였으며, 덤불 높이 2ft 이하, 수목 캐노피 높이 6ft 이상의 2ft/6ft 룰로 구체화할 것을 제안한 전문가도 있었다. 이 외에도 2명이 ‘적절한’의 의미가 모호하므로 구체화하거나 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시했는데, ‘적절한’이 수목의 수종, 높이에 대한 표현이므로 다수의 전문가가 ‘적절한’ 표현의 구체화가 필요함을 지적했다고 볼 수 있다. 또한 수목의 높이뿐만 아니라 식재 간격도 중요하다는 의견, 관리에 대한 개념이 필요하다는 의견 등이 제시되었다. 제2항에 대해서는 4명이 ‘완전히’ 표현이 모호하다고 지적하였으며, ‘완전히’를 삭제하거나 ‘가려짐을 최소화하고’ 등으로 표현을 변경할 것을 제안하였다. 그 외에 소방차 등 비상차량 부서위치와 관련된 제3항을 신설하자는 의견도 있다.

[표 4-12] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제7조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제7조 (조경기준)	18 (전체)	긍정	8	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
			1	수목의 활용과 성장 등을 고려하였을 때 적절하게 보완함
		부정	1	수목 등을 이용하여 침입을 방지하는 것은 단지 내 조경에서 주요한 목적이 아니고 유지관리가 부족할 시 오히려 수목이 은폐요소로 작용할 수 있음
제1항	10	개선 방향	3	수목의 높이를 구체적으로 제시, 정량화 필요
			2	'적절한'의 의미가 모호하므로 구체화하거나 삭제 필요
			1	수목의 식재 간격도 중요
			1	'수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록' → '수목으로 인한 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록'
			1	식재만이 아닌 관리에 대한 개념 필요
제2항	4	개선 방향	4	'창문을 완전히 가리지 않게 하고' → '완전히' 표현 모호
			1	'창문을 완전히 가리지 않게 하고' → '창문의 가려짐을 최소화하고
			2	'창문을 완전히 가리지 않게 하고' → '완전히' 삭제
제3항	1	신설 의견	1	소방차 등 비상차량 부서위치 관련 신설 '소방차 부서 및 진입경로에 위치한 수목 등 조경시설은 원활한 소방차 부서 및 진입에 지장이 없도록 하여야 한다'

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제8조(조명 기준)

제8조 조명기준은 개정안 초안에 '야간에도 충분한 시야 확보가 가능하도록', '눈부심 현상을 최소화할 수 있도록 계획'의 내용이 추가되었으며, 총 7명의 전문가가 구체화되었다고 긍정적으로 답변하였다. 그러나 3항의 경우 변경안보다 '눈부심 현상을 줄여야 한다'는 표현의 기존 안이 더 적절하다는 의견도 있다. 전반적으로 1항부터 3항까지 모두 '조명시설'과 '조명'이 함께 사용되면서 '계획'과 '설치' 용어도 혼용되어 이에 대해 지적하는 내용이 많았다. 그 외에는 그림자에 의한 엄폐 공간이 생기는 것을 최소화하는 것도 고려할 필요가 있다는 의견이 있다.

1항은 3명의 전문가가 조명시설을 '계획'하는 것이 아니라 '설치'하는 것으로 변경하는 것이 적절하다고 답변하였으며, '야간에도 충분한 시야 확보가 가능하도록'의 경우 표현이 어렵거나 어색하므로 변경하자는 의견이 5명, '충분한'의 의미가 모호하므로 조명의 높이, 조도 등 정량적인 기준이 필요하다는 의견이 2명으로 '충분한 시야 확보' 표현에 수정에 필요하다는 지적이 많았다. 그 외 '조명시설'에 '적절한'이라는 표현을 덧붙이거나 전광판 등 조명시설의 종류를 제시하는 등 더 구체화하고자 하는 의견, 야간에 시야를 확보하는 주체로 '보행자'를 추가

하자는 의견 등이 있다. 제2항의 경우 '조명'을 '조명시설'로 변경하자는 의견, '조명'을 삭제하고 '적절하고 균일한 조도를 확보하여야 한다'로 조도에 대한 내용으로 변경하는 의견이 제시되었다. 제3항의 경우 유지관리를 고려하여 '계획'을 삭제하거나 전체 용어를 정리하여 '설치'로 변경하자는 의견, '눈부심 현상'에서 눈부심 자체가 현상이므로 '눈부심'으로 변경하여야 한다는 의견이 있다.

[표 4-13] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제8조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제8조 (조명기준)	18 (전체)	긍정	7	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
		부정	1	3항은 기존 안이 더 적절함
		개선 방향	1	계획과 설치가 혼용되고 있으므로 표현 정리 필요. '조명시설'은 계획, '조명'은 설치로 표현 통일 등
			1	그림자에 의한 엄폐 공간이 생기는 것 최소화 고려 필요
제1항	8	개선 방향	3	조명시설을 '계획' → '설치'로 변경
			2	'충분한'의 의미 모호하므로 야간의 시야 확보를 위해 조명의 높이, 조도 등 정량적 기준 필요
			2	'야간에도 충분한 시야 확보가 가능하도록' → '야간에도 사물의 식별이 쉽도록'으로 2항과 일관적인 표현으로 변경
			2	읽기 쉬운 표현으로 수정 → '야간에 충분히 시야를 확보할 수 있도록', '야간에도 쉽게 파악할 수 있도록'
			1	'야간에도 충분한 시야 확보가 가능하도록' → '야간에도 알아볼 수 있도록'으로 피난방화, 소방 등에서도 사용하는 문구, 명확한 표현으로 수정
			1	'적절한' 추가 → '적절한 조명시설을 설치하여야 한다'
			1	'전광판 등의 조명시설'로 조명시설 종류 제시
			1	'보행자가' 추가 → '보행자가 야간에도 쉽게 파악할 수 있도록'
제2항	2	개선 방향	1	'조명'을 설치하여야 한다 → '조명시설'로 변경
			1	'적정하게 조명을 설치하여야 한다' → '적절하고 균일한 조도를 확보하여야 한다'로 조도에 대한 내용으로 수정
제3항	3	개선 방향	1	'있도록 계획해야 한다' → '있도록 한다'로 계획 삭제
			1	있도록 '계획'해야 한다 → '설치'로 변경
			1	'눈부심 현상'에서 '현상' 삭제 → '눈부심'

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

- 제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치)

제9조는 제2항의 '제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다'에서 유지관리를 고려하여 '계획'을 삭제하고 '식별할 수 있어야 한다'로 수정하는 의견이 제시되었다.

[표 4-14] 단기적 건축고시 개정(안) 개선방향 전문가 의견 종합(제2장제9조)

조항	답변수(명)	전문가 의견	
		구분	내용
제9조(영상정보처리기기의 안내판의 설치)	1	개선방향	'제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다'에서 '계획'을 삭제 → '식별할 수 있어야 한다'

출처: 연구진 작성.

- 제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)

제10조부터는 특정 용도에 대한 개별 기준이 제시된다. 제10조는 100세대 이상 아파트에 대한 기준으로, 제1항 대지의 출입구, 제2항 담장, 제3항 부대시설 및 복리시설, 제4항 경비실, 제5항 주차장, 제6항 조경, 제7항 건축물의 출입구, 제8항 세대 현관문 및 창문, 제9항 승강기·복도 및 계단, 제10항 건축물의 외벽, 제11항 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장 조명, 제12항 전기·가스·수도 등 검침용 기기, 제13항 세대 창문에 방범시설 설치로 구성되어 있다.

제10조의 초안에 대하여 총 6명의 전문가가 긍정적으로 답변하였으나, 공통기준에서 제시된 내용이 개별 기준에도 동일하게 제시되는 현재의 구성을 변경할 필요성도 제기되었다. 또한 100세대 이상 아파트의 기준이 모호하다는 의견, '가급적', '적절한' 등 모호한 용어가 자주 사용되는 것에 대한 지적이 있었다. 제10조 모든 항의 '계획하여야 한다'를 '설치기준은 다음과 같다'로 변경해야 한다는 의견도 제시되었다.

[표 4-15] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조)

조항	답변수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)	20(전체)	긍정	5	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
			1	주차장 설치계획, 경비실 구조, 현관문 우유투입구 삭제, 침수방지를 위한 설비 등 포함된 것이 적절함
		부정	2	공통기준에 제시된 내용이 개별 기준에도 제시되는 중복 문제가 있으므로 구성이 적절한지에 대한 검토 필요
			1	100세대 이상 아파트의 기준이 모호함
			1	'가급적', '적절한' 등 명확하지 않은 용어가 자주 사용됨
		개선방향	1	공통기준은 의무적으로 적용, 제10조-제14조의 개별기준에는 해당 건축물의 환경과 범죄 특성을 고려해 반드시 적용해야 하는 기준만 제시하도록 구성 변경
			1	'① 제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다' 제1항에서 공통기준을 따르도록 하고 반복되는 동일 또는 유사 내용 조문 삭제 및 단순화

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제10조제2항은 담장에 대한 기준으로, 제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)과 제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)의 담장 기준이 다를 이유가 없으므로 통일이 필요하다는 의견이 있다. 제10조제2항제1호와 제2호 모두 '계획'을 삭제하고 '생기지 않도록 한다', '투시가 가능하도록 한다'로 변경하자는 의견이 제시되었으며, 재10조제2항제2호에서는 '가급적', '적절한', '시각적 개방성' 표현에 대한 의견이 많았다. '가급적'은 3명이 모호하므로 삭제하자는 의견을, '적절한'은 4명이 목적을 표현하도록 구체화, 높이에 대한 기준 필요, 표현 사용 재검토 등의 의견을, '시각적 개방성'은 3명이 동어 반복이 되지 않고 의미를 잘 전달할 수 있도록 수정하는 의견을 냈다. 그 외에 '자연적 감시가 가능하도록'을 추가하자는 의견, '적절한 높이를 유지하고'에서 '유지'라는 용어가 적절한지 검토가 필요하다는 의견이 있다.

[표 4-16] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제2항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제2항 (담장)	10 (전체)	전체	1	제10조와 제11조의 담장 기준이 다를 이유가 없으므로 통일 필요
			1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '담장 등의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
	1	제1호	1	'계획' 삭제 → '고립지대가 생기지 않도록 한다'
	9	제2호	3	'가급적' 표현 모호함, 삭제
			2	'적절한'의 의미를 목적을 표현하도록 구체화→ '가시성을 유지할 수 있는'
			1	'적절한 높이'에 대한 기준 필요
			1	'적절한' 표현 사용 재검토
			1	'시각적 개방성'과 '투시'는 동어반복일 수 있으므로 '투시'는 다른 용어로 대체 필요
			1	'시각적 개방성을 위하여' → '시각적 개방성의 확보를 위하여'
			1	'시각적 개방성' → '시야 확보'
			1	'계획' 삭제 → '투시가 가능하도록 한다'
			1	'자연적 감시가 가능하도록' 추가
			1	'적절한 높이를 유지하고'에서 '유지' 용어 적절성 검토 필요 → '설치'로 변경

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제10조제3항은 부대시설 및 복리시설에 대한 기준으로, 제2호는 어린이놀이터의 배치와 주변에 경비실 또는 영상정보처리기기를 설치하는 내용이다. 개정안 초안에서는 '경비실 또는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다'로 경비실과 영

상정보처리기기 중 선택하여 설치할 수 있도록 되어 있으나, 2명의 전문가가 영상정보처리기기를 의무화할 필요가 있다고 답변하였다. 또한 '시각적으로 사각지대가 발생하지 않도록'을 추가하여 구체화하는 의견도 있다.

[표 4-17] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제3항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제3항 (부대시설 및 복리시설)	4 (전체)	전체	1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '부대시설 및 복리시설의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
	3	제2호	1	'주변에 경비실 또는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다' → 주변에 영상정보처리기기를 설치하고, 경비실에 의한 감시도 가능하도록 설치를 권장한다'
			1	영상정보처리기기 의무화가 바람직
			1	'시각적으로 사각지대가 발생하지 않도록' 추가

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제10조제4항은 경비실에 대한 기준으로, 제1호의 개정안 초안은 기존의'필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조'를 '가능한 여러 방향으로 조망이 가능한 구조'로 변경하는 내용이다. 여기에 대해 시야 확보에 대해 구체적으로 언급한 것이 적절하다는 의견, 경비실은 규모에 비해 모퉁이의 기둥과 벽체가 두꺼워 설치된 창문에 비해 가시면적이 적은 문제가 있으므로 이를 고려한 규정이 필요하다는 의견, 조망이 안 되는 부분은 영상정보처리기기의 설치를 갈음하도록 할 필요가 있다는 의견 등이 있으며, 아예 제1호의 내용을 경비실 배치에 대한 내용으로 변경하고 구조에 대한 내용은 제2호에 통합하는 의견도 제시되었다. 제3호에서는 영상정보처리기기 기록 보존 기간을 명시할 필요가 있다는 의견이 있다.

[표 4-18] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제4항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제4항 (경비실)	6 (전체)	전체	1	아파트에서 경비실을 없애는 추세로 놀이터 주변에 경비실 설치 조항은 실효성이 없음. 오히려 부대복지시설 설치가 더 현실적
			1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '경비실 등의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
	4	제1호	1	시야 확보에 대한 구체적 언급 적절
			1	경비실은 설치된 창문에 비해 가시 면적이 축소되는 건축구조적 문제가 있으므로 이를 고려한 규정 필요
			1	조망이 안 되는 부분은 영상정보처리기기의 설치를 갈음할 수 있도록 할 필요가 있음
			1	제1호를 경비실 구조에 대한 내용 → 경비실 배치에 대한 내용으로 변경: '경비실은 자연적 감시 및 외부인의 접근 통제에 유리한 위치에 배치되도록 한다'

	1	제2호	1	제1호 구조에 대한 내용을 제2호에 통합: '경비실은 가능한 여러 방향으로 감시가 가능한 구조로 하며 시설물, 조경 등에 의하여 시야가 차단되지 않도록 한다'
	1	제3호	1	영상정보처리기기 기록 보존 기간 명시 필요

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제5항은 주차장에 대한 기준으로, 주차장에 대한 내용은 100 세대 이상 아파트만이 아니라 모든 건축물에 해당되도록 별도의 조항으로 정리하자는 의견과 지하주차장의 주동 출입구의 위치를 시각적 개방성이 있는 곳에 계획하는 조항을 신설하자는 의견이 제안되었다.

제1호에서는 '적절한 조명'을 설치하도록 하였는데, '적절한' 표현이 모호하므로 조명의 밝기 기준이 필요하다는 의견과 함께 지하주차장의 구조상 사각지대가 발생하기 쉬우므로 조명보다 반사경이 더 중요하다는 의견이 있다. 제2호에서는 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명을 「주차장법 시행규칙」에 따르도록 하고 있는데, 여기에 '이용자의 이동동선을 고려하여 계획한다'를 추가하는 의견이 제시되었다. 제4호는 여성전용 주차구획에 대한 내용으로, '가급적 출입구 인접 지역에 설치'하도록 하고 있는데 '지역'은 매우 넓은 범위의 용어이며 '인접'은 건축법에서 붙어 있는 것을 의미하므로 '출입구 부근'으로 수정하는 의견이 있다. 또한 출입구에 인접하다는 기준으로 인해 지하주차장 주동 출입구 전면에 주차 구획이 구획될 경우 출입구가 가려져 사각지대가 형성될 수 있다는 우려도 제기되었다. 그 외에 '주변과 구분되는'에서 '주변'의 의미를 구체화할 필요가 있다는 의견, 색체계획에 더하여 '경보시설을 설치'하는 것을 추가하자는 의견이 있다.

[표 4-19] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제5항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제5항 (주차장)	8 (전체)	전체	1	주차장에 대한 내용은 100 세대 이상 아파트만이 아니라 모든 건축물에 해당될 수 있도록 별도의 조항으로 정리하는 것을 제안
			1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '주차장의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
			1	'지하주차장의 주동출입구 위치'에 대한 조항 신설 필요 '지하주차장의 주동출입구의 위치는 사각지대가 아닌 주차장 내부에서 시각적 개방성이 있는 곳에 계획한다'
	3	제1호	2	'적절한 조명의 밝기' → 조명의 밝기 기준 필요
			1	아파트 지하주차장은 구조적으로 사각지대가 발생하기 쉬워 조명보다 반사경이 중요

	1	제2호	1	‘이용자의 이동동선을 고려하여 계획한다’ 추가
	4	제4호	1	‘출입구 인접 지역에 설치’ 표현에서 ‘지역’은 매우 넓은 범위의 용어
			1	‘인접’은 건축법에서 붙어있는 것을 의미하므로 ‘출입구 부근’으로 수정
			1	출입구에 인접하다는 기준으로 인해 지하주차장 주동 출입구 전면에 주차 구역이 구획될 경우 차량이 주차되면 출입구가 막혀 사각지대가 형성될 수 있음
			1	‘주변과 구분되는’에서 ‘주변’의 의미가 모호하므로 ‘일반 주차단위구획’ 등 구체화 필요
			1	‘경보시설 설치’ 추가

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제6항은 조경에 대한 기준으로, 조경은 공통기준에서 다루므로 개별기준에서는 삭제해야 한다는 의견, ‘수종과 높이 등을 고려하여 식재’ 표현에서 수목의 높이를 구체적으로 제시할 필요가 있다는 의견이 있다.

[표 4-20] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제6항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제6항 (조경)	2	전체	1	공통기준에서 다루고 개별기준에서는 삭제
			1	‘수종과 높이 등을 고려하여 식재’ → 수목의 높이 기준 필요

출처: 연구진 작성.

제7항은 건축물의 출입구에 대한 기준으로, 공통기준에서 언급되는 접근통제시설 설치, 자연적 감시 등의 내용을 삭제하고 영상정보처리기기 설치에 대한 내용만 남겨서 단일조문화 하는 방안이 제안되었으며, 현재 권장사항인 출입구의 영상정보처리기기 설치를 의무화할 필요가 있다는 의견이 있다.

[표 4-21] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제7항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제7항 (건축물 출입구)	3 (전체)	전체	1	공통기준에서 언급되는 내용을 삭제하고 필요한 조문만 남겨 단일 조문화 ‘⑦ 건축물의 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다’
	2	제1호	1	‘출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 한다’ → ‘출입구는 외부인의 불법적 접근을 통제할 수 있도록 계획하여야 한다’
	1	제4호	1	출입구의 영상정보처리기기 설치 의무화 필요

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제8항은 세대 현관문 및 창문에 대한 기준으로, 제2호 세대 현관문과 관련하여 우유투입구를 제외하는 개정안 초안이 바람직하다는 의견이 있으며, 그 외에 도어체인 외에도 도어리미터, 보조키 등 다양한 설비가 있으므로 '도어체인'을 '도어체인 등'으로 수정하는 의견이 있다.

[표 4-22] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제8항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제8항 (세대 현관문 및 창문)	3 (전체)	전체	1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '세대 현관문 및 창문의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
	2	제2호	1	우유투입구 제외 바람직
			1	도어체인 외에도 도어리미터, 보조키, 노빠류 등 다양한 설비가 있으므로 '도어체인을 설치하되' → '도어체인 등을 설치하되'로 수정

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제9항은 승강기·복도 및 계단에 대한 기준으로, 계단실의 창호를 '외부 공간에서 자연적 감시가 가능하도록 설치'를 '외부에서 계단실 내부가 보이도록 계획'으로 수정하자는 의견이 있다. 계단실 영상정보처리기기 설치와 관련하여서는 기존의 1개소 이상 설치 의무 규정을 폐지하자는 의견이 있으며, 반대로 계단실의 최상층(옥탑)의 경우 사각지대로 범죄 또는 탈선 공간으로 전용될 우려가 있으므로 영상정보처리기기를 필수적으로 설치하는 것이 필요하다는 의견도 있다.

[표 4-23] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제9항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제9항 (승강기·복도 및 계단)	3 (전체)	전체	1	'계획' → '설치기준'으로 변경. '승강기·복도 및 계단의 설치 기준은 다음 각 호와 같다'
	2	제2호	1	'외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치' → '외부에서 계단실 내부가 보이도록 창호를 계획'
			1	계단실에 영상정보처리기기 1개소 이상 설치 규정 삭제
			1	계단실의 최상층(옥탑)의 경우 사각지대로 범죄 또는 탈선 공간으로 전용될 우려가 있으므로 영상정보처리기기 필수적으로 설치 필요

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제10항은 건축물의 외벽에 대한 기준으로, 기존의 '타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다'를 개정안 초안에서 '타고 오르거나 내려올 수 없는 구조 및 별도의 방범시설을 설치하여야 한다'로 변경하였다. 이와 관련하여 다양한 의견이 제시되었는데, 구조는 설치하는 것이 아니므로 구조와 방범시설을 분리하

여 구조는 계획하고 방범시설은 설치하는 식으로 대구를 이루어야 한다는 의견이 가장 많았고, 표현이 모호하거나 혼란스러워 수정하려는 의견이 여럿 제안되었다. 또한 '별도의 방범시설물'의 종류 및 설치방법에 대한 기준이 필요하다는 의견이 있었으며, 침입에 이용될 수 있는 요소로 '요철'을 추가하는 의견도 있다.

[표 4-24] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제10항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제10항 (건축물의 외벽)	6	부정	1	타고 오르거나 내려올 수 없는 구조인 경우 별도의 방범시설물을 설치해야 하는 것인지, 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조와 함께 별도의 방범시설물을 설치하는 것인지 명확하지 않음
		개선 방향	3	'타고 오르거나 내려올 수 없는 구조 및 별도의 방범시설을 설치하여야 한다' → 구조는 설치하는 것이 아니므로 구조와 방범시설을 분리
			2	'별도의 방범시설물'의 종류 및 설치방법에 대한 기준 필요
			1	'지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조' → '배관 등을 타고 지표면에서 지상 2층으로 오르거나 옥상에서 최상층으로 내려올 수 없는 구조'
			1	'타고 오르거나 내려올 수 없는 구조 및 별도의 방범시설을 설치하여야 한다' → '타고 오르거나 내려올 수 없게 설치해야 한다'
			1	'계획' 삭제 → '침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 하고'
			1	침입에 이용될 수 있는 요소로 '요철' 예시 추가

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

제11항은 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장 조명에 대한 기준으로, 기존의 '여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다'를 개정안 초안에서 '여건상 조명설치가 불가한 경우에는 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다'로 변경하였다. 그러나 조명설치가 불가한 경우에는 야간에 반사경이 역할을 할 수 없으므로 반사경은 조명의 대체물이 아니라는 의견이 제시되었으며, 반사경과 함께 영상정보처리기기를 설치하는 방안이 검토되어야 한다는 의견이 있다.

[표 4-25] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제11항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제11항 (조명)	2	부정	1	조명 설치가 불가한 경우에는 야간에 반사경이 역할을 할 수 없으므로 반사경은 조명의 대체물이 아님
		개선 방향	1	여건상 조명설치가 불가한 경우는 반사경과 영상정보처리기기를 설치

출처: 연구진 작성.

제12항은 전기·가스·수도 등 검침용 기기에 대한 기준이다. '검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다'에서 '외부에서'를 '건축물 외부에서'로 구체화하는 의견이 있다.

[표 4-26] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제12항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제12항 (검침용 기기)	1	개선 방향	1	'외부'를 '건축물 외부'로 구체화 '다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는' → '다만, 건축물 외부에서 사용량을 검침할 수 있는'

출처: 연구진 작성.

제13항은 세대 창문 방범시설 설치에 대한 기준으로, 개정안 초안에서 기존의 화재 외에 침수를 추가하여 재난 발생을 고려하도록 하고, 침수에 대비한 차수판, 알림 장치, 배수구 등 시설 보완을 권장하였다. 이에 대해 3명의 전문가가 재난발생, 특히 침수에 대비한 보완 방법을 제시한 것이 적절하다고 답변하였으나, 침수피해 경감과 관련된 내용이 본 법령의 취지와 맞지 않는다는 답변도 있었다. 또한 아파트의 경우 인접하여 차수판을 설치하는 경우가 없고 반지하 다가구·다세대 주택에 적용되는 사항이라는 의견과 함께 공동주택에서 발생하는 범죄는 대규모 아파트보다 소규모 주택에서 주로 발생한다는 특성이 있으므로 실효성 확보를 위해서는 추가적인 내용이 포함되어야 한다는 의견이 있다. 그 외에 시설의 설치에 '침수 우려가 있는 경우' 단서를 붙이면 과다한 설계를 방지할 수 있을 것이라는 의견, 권장과 의무를 확실히 알아볼 수 있도록 수정하자는 의견이 있다.

[표 4-27] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제10조제13항)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제12항	7	긍정	3	재난발생(침수)에 대비한 보완 방법을 제시한 것이 적절함

(세대 창문의 방범시설 설치)	부정	1	아파트의 경우 인접하여 차수판을 설치하는 경우가 없으며 이는 반지하 다가구·다세대의 적용사항임
		1	침수피해 경감과 관련된 내용은 본 법령의 취지와 부적합해 보임
		1	공동주택 범죄는 대규모 아파트보다 소규모 주택에서 주로 발생한다는 특성을 고려할 때 실효성 확보를 위한 추가적 내용이 포함되어야 함
	개선 방향	1	'침수 우려가 있는 경우' 단서를 붙여 과다한 설계를 방지
		1	'세대 창문의 방범시설은 ~설치하고, ~시설 보완을 권장한다' 앞 문장은 의무이고 뒷 문장은 권장으로 보이는데 개정 전에는 둘 다 권장으로 보이므로 혼란이 없도록 수정할 필요
		1	'개폐가 가능' → '개폐가 가능한'
		1	'침수 피해 경감을 위해' → '창문을 통한 침수를 방지하기 위해'

출처: 연구진 작성.

- 제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)

제11조는 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 개별기준이다. 3명의 전문가가 11조의 개정안 초안에 대해 긍정적으로 보았으며, '제4조-제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따르도록 하는 내용을 추가하자는 의견이 있다.

제2호는 세대 출입문에 대한 기준으로, 다가구·다세대 주택은 1인가구가 거주하는 경우가 많으므로 특히 세대 출입문에 방범관련 장치를 마련할 필요가 있다는 의견이 있다.

제3호는 건축물 출입구에 대한 기준으로, 출입구를 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 자연적 감시 대체시설로 반사경, 거울을 설치하도록 하고 있는데 대체시설에 영상정보처리기기를 추가하자는 의견과 반대로 대체시설 자체를 삭제하자는 의견이 있다.

제4호는 건축물 외벽에 대한 기준으로, 건축물 외벽 침입에 이용될 수 있는 요소로 '요철' 예시를 추가하고 외벽에 '수직 배관'으로 한정되어 있던 것을 '배관'으로 변경, '타고 오르거나 내려올 수 없는 구조'를 '타고 오르거나 내려올 수 없도록 설치해야'로 변경하는 의견이 있다.

제5호는 건축물의 측면이나 뒷면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에 대한 기준으로 사물을 식별할 수 있는 조명 또는 반사경을 설치하도록 하고 있는데, 여기에

영상정보처리기기를 추가하자는 의견이 있다.

제7호는 담장에 대한 기준으로, '계획'과 '적절히' 표현을 삭제하여 '담장의 높이, 위치, 종류 등을 고려하여 담장으로 인한 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 한다'로 수정하자는 의견이 있다. 또한 개정안 초안에서 높이, 위치, 종류 등을 추가하여 담장계획의 시야 확보에 대해 추가하였으나, 장기적으로 담장 계획으로 인해 생기는 사각지대에 대한 고민이 필요하다는 의견이 있다.

제9호는 건축물의 출입구, 지하층(주차장과 연결된 경우), 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에 대한 기준으로, 현재 영상정보처리기기 설치를 권장하고 있는데 이를 의무화할 필요가 있다는 의견이 있다.

제11호는 세대 창문의 방범시설 설치에 대한 기준으로, 100세대 이상 아파트와 마찬가지로 개정안 초안에서 기존의 화재 외에 침수를 추가하여 재난 발생을 고려하도록 하고, 침수에 대비한 차수판, 알림 장치, 배수구 등 시설 보완을 권장하였다. 여기에 대해 2명의 전문가가 재난발생에 대비한 내용으로 적절하다고 긍적적으로 답변한 반면, 3명의 전문가가 차수판, 알람장치, 배수구 등 침수피해와 관련된 내용은 범죄예방이라는 본 법령의 취지와 부적합하다고 답변하였다. 또한 차수판 등의 시설에 대해 '반지하 층 침수피해가 우려하는 세대에는'이라는 조건을 다는 것이 필요하다는 의견, 앞으로는 지하세대의 건축허가를 금지하므로 기존의 반지하 세대에 해당하는 관리측면의 내용이어야 한다는 의견이 있다. 창문 개폐장치의 경우 기 설치된 거의 대부분의 방범시설이 개폐장치가 없으며 지자체에서 무료로 설치해준다고 해도 거부하는 것이 현실이므로, 차후 설치되는 지역에서의 설치내용과 함께 기 설치된 시설의 교체에 대한 관리내용을 고려해야 한다는 의견이 있다. 그 외 10조 13항과 마찬가지로 권장과 의무를 확실히 알아볼 수 있도록 수정하자는 의견 등이 있다.

제12호는 제11조의 대상에 포함되지 않는 단독주택에 제11조제1호부터 제11호까지의 규칙 적용을 권장하는 내용으로, 단독주택에 강제하거나 권장할 방법이 없으므로 삭제를 검토하자는 의견이 있다.

[표 4-28] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제11조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
	13 (전체)	긍정	3	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
		개선 방향	1	'제4조-제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따르며 다음 각 호의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다'

제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)	1	제2호	1	다가구·다세대 주택은 1인가구가 거주하는 경우가 많아 특히 세대 출입문에 방법관련 장치를 마련할 필요
	2	제3호	1	대체시설에 '영상정보처리기기' 추가
			1	대체시설 설치 삭제
	1	제4호	1	건축물 외벽 침입에 이용될 수 있는 요소로 '요철' 추가
			1	'외벽에 수직 배관이나' → '외벽에 배관이나'
			1	'타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야' → '타고 오르거나 내려올 수 없게 설치해야'
	1	제5호	1	'영상정보처리기기' 추가
	2	제7호	1	'계획' 삭제 → '고립지대가 생기지 않도록 한다'
			1	'적절히' 삭제
			1	담장계획의 시야 확보에 대해 추가하였으나, 장기적으로 담장 계획 때문에 생기는 사각지대에 대한 고민 필요
	1	제9호	1	영상정보처리기기 설치 권장 → 의무화 필요
	8	제11호	2	재난발생에 대비한 내용으로 적절함
			3	차수판, 알람장치, 배수구 등 침수피해와 관련된 내용은 본 법령의 취지와 부적합함
			1	침수피해 경감의 문구는 '반지하 등 침수피해가 우려되는 세대에는' 이라는 조건을 다는 것이 필요
			1	차수판, 배수판 등은 앞으로 지하세대의 건축허가를 금지하므로 기존의 반지하 세대에 해당되는 관리측면의 내용이어야 함
			1	거의 대부분의 방범시설들이 개폐장치가 없으며 지자체에서 무료로 설치해준다고 해도 거부하는 것이 현실이므로 차후 설치되는 지역에서의 설치내용과 기 설치된 시설의 교체에 대한 관리내용을 고려해야 함
			1	'피난에 용이한 개폐가 가능 구조' → '피난에 용이하도록 개폐 가능한 구조
			1	'알람장치' → '침수감지 알람장치'
			1	'세대 창문의 방범시설은 ~설치하고, ~시설 보완을 권장한다' 앞 문장은 의무이고 뒷 문장은 권장으로 보이는데 개정 전에는 둘 다 권장으로 보이므로 혼란이 없도록 수정할 필요
	1	제12호	1	단독주택은 권장사항이며 강제하거나 권장할 방법이 없으므로 삭제 검토

출처: 연구진 작성. 중복 답변.

• 제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준)

제12조는 문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준으로, 공통기준을 따르도록 하는 제1항의 내용을 변경하고, 제1항 제1호는 중복되므로 삭제, 제2호는 제4항으로 이동하여 신설하는 방식으로 기준의 구조를 변경하자는 의견이 있다.

[표 4-29] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제12조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	내용	
제12조 (문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설)	1	제1항	변경	① 제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다
			삭제	1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다 → 삭제
			이동	2. → ④항으로 이동
		제4항	신설	④ 출입문, 창문 및 셔터는 별표1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다.

출처: 연구진 작성.

- 제13조(일용품 소매점에 대한 기준)

제13조는 일용품 소매점에 대한 기준으로, 개정안 초안에서 제목의 '일용품 소매점'을 법적 용어인 '일용품을 판매하는 소매점'으로 변경하였다. 이에 대해 바람직하다는 반응과 바뀐 것이 없어 보인다는 반응이 있었으며, 그 외 개선방향으로는 1인 점포가 증가하는 추세이므로 비상벨 혹은 경광등 설치를 고려할 수 있다는 의견, 제2항의 필름, 광고물 부착은 유지관리 규정이므로, 설계와 관련하여서는 입면에서 광고물 부착을 위한 시설물을 창문과 이격하거나 창문의 가시범위를 방해하지 않는 범위 내에서 계획한다는 규정이 실효적이라는 의견, 제3항의 출입구 및 카운터 주변에 영상정보처리기기를 설치하도록 하는 것에 더해 매장 내부를 확인할 수 있도록 영상정보처리기기 설치 의무화가 필요하다는 의견이 있다.

[표 4-30] 단기적 건축고시 개정(안)에 대한 전문가 의견 종합(제2장제13조)

조항	답변 수(명)	전문가 의견		
		구분	(명)	내용
제10조 제11항 (조명)	5	긍정	1	현 기준이 구체화되어 개정의 의미가 있음
		부정	1	바뀐 내용이 없어 보임
		개선 방향	1	1인 점포가 증가하는 추세이므로 비상벨 혹은 경광등 설치를 고려할 수 있음
		제2항	1	필름, 광고물은 유지관리 규정이므로, 설계 관련으로 입면에서 광고물 부착을 위한 시설물을 창문과 이격하거나 창문의 가시범위를 방해하지 않는 범위 내에서 계획한다는 규정이 실효적임
		제3항	1	매장 내부를 확인할 수 있도록 영상정보처리기시 설치 의무 필요

출처: 연구진 작성.

② 범죄예방 건축고시 개정의 중장기 방향에 대한 전문가 의견

□ 매뉴얼·가이드라인에 대한 의견

1차 FGI에서 범죄예방 건축기준의 모호성 개선을 위하여 세부적인 설계기준을 매뉴얼이나 가이드라인을 통해 마련하라는 의견이 있었으므로, 2차 FGI에서는 매뉴얼·가이드라인의 구체적인 방안에 대해 의견을 수렴하였다. 매뉴얼·가이드라인에 대한 의견은 내용에 대한 것이 가장 많았고 제공 형태, 운영 방식에 대한 의견도 다양하게 제안되었다.

내용과 관련해서는 사례 중심으로 작성되어야 한다는 의견이 가장 많았다. 모호한 표현을 적용하기 위한 사례, 표준 혹은 우수 사례, 사례 이미지 등 계획할 때 참고할 수 있고 이해하기 쉽도록 사례를 포함하여 매뉴얼·가이드라인을 작성하거나, 인증 과정에서 우수 사례를 발굴하여 공유하고 지속적으로 업데이트하는 것이 필요하다는 의견이다. 다음으로는 기준 제공에 대한 요구가 많았다. 현행 기준에서 숫자로 규정할 수 있는 부분은 기준치를 제공하고 세부 성능표준을 개발하는 것이 필요하다는 것이다. 마지막으로 용도, 형태, 규모 등 건축 특성, 범죄유형을 다양성을 고려하여 범죄예방기준을 적용할 수 있는 매뉴얼·가이드라인이 필요하다는 의견이 있다.

매뉴얼·가이드라인의 제공 형태로는 해설서 형태에 대한 답변이 가장 많았으며, 고시에 별표를 통해 구체적으로 제시하거나 별첨 처리 하는 것, 한 장 요약본 제공, 체크리스트 제공 등의 의견도 있다.

운영 방식으로는 경관디자인, 가로시설물 디자인 가이드라인처럼 공공계획과 같은 법적 계획으로 제공하자는 의견과 가이드라인을 건축위원회에서 검토하도록 조례화하자는 의견이 있다.

그 외에는 전문가들이 많은 학회·협회 등에 매뉴얼 제작을 위한 용역을 발주하자는 의견, 폐기된 기존 범죄예방 매뉴얼을 다시 살려서 활용하자는 의견, 지침에는 한계가 있으므로 일부 중요한 시설에는 인증제를 도입하자는 의견 등이 있다.

[표 4-31] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(매뉴얼, 가이드라인)

구분		답변 수 (명)		내용
내용	사례 중심	8	3	모호한 표현 사례	‘불가피한 경우’, ‘기준을 적용하기 어려운 경우’ 등 추상적, 포괄적 표현이나 주관적으로 해석될 수 있는 표현의 해당하는 경우, 해당하지 않는 경우 사례
			3	표준 혹은 우수 사례	각 조항별로 표준 혹은 우수 모델로 추천될 수 있는 (가상) 사례

				인증 과정에서 우수 사례 발굴 및 공유, 업데이트
		1	사례 이미지	각 기준별 다수의 사례 이미지
		1	다수 사례	여러 사례를 통한 매뉴얼
		1	상세한 설명과 예시	각 기준에 대하여 1)기준의 목적, 2)기준의 배경, 3)기준을 만족시키는 계획안의 예시
	기준 제공	5	3 수치화된 기준	현행 기준에서 숫자로 규정할 수 있는 부분을 우선적으로 도출하여 선행연구 문헌 또는 실험데이터를 통해 기준치 제시
				세부 성능표준 개발
			2 모호한 표현 기준	'불가피한 경우', '기준을 적용하기 어려운 경우' 등 추상적, 포괄적 표현이나 주관적으로 해석될 수 있는 표현의 해당하는 경우, 해당하지 않는 경우 등 구체적 기준
				'적절한', '인접한', '충분한' 등 선언적 또는 포괄적 문구 명확히
	특성 반영	2	2 건축 특성	용도별, 규모별 범죄예방기준 적용의 차이를 반영
				건축물의 용도, 형태 측면에서 범죄예방 특성을 고려
			1 범죄 유형	범죄 유형의 다양성을 고려
제공 형태		7	3 해설서	건축 실무자를 위한 해설서
				건축주뿐만 아니라 업무 담당 공무원, 경찰관 등 관련된 초보자도 쉽게 이해할 수 있는 수준의 해설서
			2 별표, 별첨	별표를 통해 구체적으로 제시
				고시에 별첨 처리
			1 1장 요약	고시의 상세한 기준을 알아볼 수 있도록 한 장으로 가이드라인 마련
			1 체크리스트	세부적으로 적용 여부를 확인할 수 있는 체크리스트
운영 방식		2	1 법적계획	경관디자인, 가로시설물 디자인 가이드라인과 같이 공공계획과 같은 법적계획으로 제공
			1 조례화	건축위원회에서 검토하도록 조례화
기타 의견		3	1 학회·협회 등에 매뉴얼 제작 용역 발주	
			1 폐지된 기존 범죄예방 매뉴얼을 다시 살려서 활용	
			1 다양한 사례를 지침으로 관리하기 어려우므로 일부 중요한 시설의 경우 인증제의 도입이 필요	

출처: 연구진 작성. 중복 답변

□ 향후 신규 추가가 필요한 기준

현 범죄예방 건축기준에는 다루고 있지 않으나 범죄예방을 위해 필요하여 향후 신규 추가가 필요한 기준에 대한 질문에는 거의 모든 전문가가 다른 답변을 하여 다양하고 폭넓은 결과가 나타났다. 이 중 두 명 이상의 전문가가 언급한 항목은 고시 내용과 관련하여서는 영상정보 처리기기의 기록 보관에 대한 규정, 영상정보처리기기 등의 해킹 대비, 지역공동체 형성이며, 시설로는 공원이다.

[표 4-32] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(향후 신규 추가가 필요한 기준)

구분	내용		
기존 범죄예방 건축고시 관련	기준	제6조	활동의 활성화 기준에서의 '지역공동체형성'에 관한내용은 추후 별도의 항목으로 제시 가능 외부시설 외에도 '지역 공동체 증진'에 기여할 수 있는 방안이 다양할 것이며, 영역성 확보, 범죄 예방에 대한 거주자들의 관심 제고 등에 기여할 수 있음
		제10조	100세대를 기준으로 아파트를 구분하는 조항 폐지
			제10조제5항 주차장 범죄를 사전에 예방할 수 있도록 비상벨 등의 설치기준 대폭 완화
			제10조제5항 지하주차장 주동출입구 관련 조항 신설
		제11조	제11조 건축물도 권장이 아닌 의무사항으로 적용 아파트보다 다가구, 다세대, 연립과 같은 주택형태가 더 범죄예방기준이 강력하게 적용되어야 함
		제12조-제14호	다중생활시설과 소매점, 문화 집회시설 등에 피해확산 방지와 범죄두려움 감소를 위한 규정 포함 필요
	시설	방범시설물	'방범시설물'의 종류 및 설치 방법에 대한 기준
		영상정보처리기기	영상정보처리기기의 기록보관기한에 대한 규정
			영상정보처리기기 해킹 등 범죄예방 관련 기기 안전성 확보
		안내판	안내판의 규격 및 설치기준
		단지 내 도로	단지 내 도로의 최소 조명밝기
	내용	유지관리	시설 및 설치 공간의 유지관리
		관리주체	관리주체 명확화
		지역공동체	지역공동체 증진방안
기존 범죄예방 건축고시에 포함되지 않은 내용	용도	공공시설	공공건축, 공중화장실, 주민센터
		교육시설	유치원, 학교
		상업시설	금은방, 소매점
		주거시설	빈집(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 연동
			1인가구 및 독거세대의 증가로 인한 1인가구의 범죄예방을 고려할 수 있는 내용의 추가
		공장, 창고시설	공장, 창고
		자동차 시설	주차장, 공영주차장, 휴게소
		외부 공간	노상, 공원, 야외극장,
	건축물 내외부 공간	건축물 내부 공용공간	복도, 계단 등
		대단지 아파트 신규 시설	대단지 아파트 내외부에 설치되는 다양한 신규 시설(드랍존, 맘스카페, 키즈카페, 중앙정원 및 물놀이시설)
		외부 공간 동선	범죄 발생 시 신속하게 피하거나 도움을 청할 수 있도록 동선 확보 방안(피해자가 길, 경비실 등을 쉽게 인지하

			고 동선에 방해되는 요소가 없도록 계획하는 등)
	스마트 기술	스마트 기기	건축에서 편의와 안전의 용도로 활용되는 스마트 기기 및 기술을 감시, 접근통제, 영역성 강화 분야에 적용할 수 있는 기준
		사이버 보안	세대 간 방화벽 구축 등 사이버 범죄·해킹 대비
	지역	단독주택 및 다가구 밀집지역	단독주택 및 다가구 밀집지역에 대한 세부기준
		저소득층 주거지역	산동네 등 저소득층 주거지역 가로
기타	범죄 위험도 기반 고시 작성 필요		범죄위험도 평가 툴을 체계적으로 만들어 이를 통해 위험도 기반의 기준을 제시하는 고시가 만들어져야 함
	고시 적용 시 어려움 확인 필요		추후 고시 내용의 설계단계 적용 시 어떤 어려움이 있는지 확인 필요

출처: 연구진 작성.

□ 중장기적으로 개정이 필요한 사항

중장기적으로 개정이 필요한 사항 역시 거의 모든 전문가가 다른 답변을 하였으나, 인증제도 도입과 유지관리 기준 마련에 대해서는 각 3명의 전문가가 필요하다고 답변하였다.

[표 4-33] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(중장기적으로 개정이 필요한 사항)

구분	내용	
기존 범죄예방 건축고시 수정	고시의 구조 변경	공통기준과 용도별 기준 분리
	단독주택에 대한 기준(권장사항) 정리	재3조 적용대상에는 단독주택을 포함하고, 제11조 제목에는 단독주택이 없고, 제11조제12호에서 단독주택은 1호~11호를 권장한다는 내용이 복잡하게 얽혀있음 제3조 적용대상을 시행령을 기준으로 정리하고, '단독주택은 공동주택의 기준을 권장한다.'정도의 문장을 추가하는 것을 고려
기준 마련	구체적 기준 마련	공통기준으로 셉테드 원리와 조경, 조명, 영상정보처리기기 안내판 등은 추상적인 부분이 있으므로 조례나 지침으로 구제적인 기준을 마련할 것을 권장
	시설별 성능기준 마련	영상처리시설에 대한 성능, 조도 기준 등 별표에서 다양한 시설에 대한 성능기준을 마련하고 고도화
	유지관리 기준 마련	건축물에서 범죄예방 성능을 지속가능하게 하는 유지관리 측면의 범죄예방관리기준 마련 필요
교육 실시	실무교육	범죄예방 기준설계를 위한 건축사 실무교육 추진
	관리교육	범죄예방 설치물의 관리를 위한 건축주, 건축사 등의 교육 추진
제도적	인증제도 도입	범죄예방에 적합하게 실제로 설계되었는지, 준공되었는지,

운영		적절히 유지관리 되는지에 대한 확인과정 필요
	방범지구 신설	원도심, 구도심에 방범지구의 신설을 검토하고 중장기적으로 해당 지구에 필요한 범죄예방 건축기준 개발
	전문 센터 운영	(가칭)종합 안전 지원센터 운영
	담당기관 설립 또는 지정	담당기관 설립 또는 지정, 이를 위한 제도적 근거 마련
중장기적 추진 방향	의무조항화	장기적인 관점에서 의무조항으로 기준 규정
	최소한의 성능기준 형태	불필요한 규제 혹은 건축사의 창의성을 제한하는 구체적 기준을 지양하고 최소한의 성능기준 형태로 개정
	거의 모든 건축물에 적용	범죄예방기준 적용을 거의 모든 건축물에 적용하는 것을 원칙으로 하도록 건축법 개정
규정 특화	취약 대상 규정	노인층, 여성, 어린이에 특화된 규정
	사회 변화 대응	초고령화 사회, 지방도시 소멸과 연계된 중장기적 방안

출처: 연구진 작성.

□ 기타의견

기타의견으로는 홍보 및 활용 권장에 대한 의견이 많이 제안되었다.

[표 4-34] 중장기 개정 방향에 대한 전문가 의견 종합(기타)

구분	내용
홍보 및 활용 권장	방송, 인터넷 등을 통한 대국민 홍보 노력이 제도적으로 이루어지도록 추진
	카드뉴스, 네컷만화 등의 홍보
	가이드라인과 지침을 활용할 수 있도록 권장하는 것도 건축고시의 역할
데이터 축적	발생하고 있는 범죄현상에 대한 분석, 이에 대한 주민불안감을 고려하기 위한 데이터 축적이 필요하며, 이를 위한 지속적인 예산과 인력이 투입되도록 노력하여야 함
기존 인증제와 연계한 인증제 도입	지속적인 유지관리를 위해서는 인증제의 도입이 필요하며, 현재 건축물 인증이 너무 많으므로 기존 인증과 병합해서 인증을 할 수 있는 시스템의 도입이 요구됨
건축위원회에서 범죄예방 디자인 심의	해당 건축물을 심의하는 건축위원회에서 범죄예방 디자인을 다루도록 할 필요가 있음 이를 위한 전문가 인프라가 확보될 때까지 단기적으로 외부의 공인된 기관에서 범죄예방 건축고시 준수여부를 평가하여 인증서를 받으면 해당 조항이 면제되는 제도의 도입도 고려할 필요가 있음
관리자 책임 부여	건물의 관리책임자가 범죄예방에 대한 책임이 있다는 것을 명확히 하고, 이들에게 충분한 노력을 기울이도록 해야 함
담장 없애기	담장에 대한 규정은 시설을 고립화하고 오히려 담장으로 인한 사각지대 만들 수 있음 – 기술이 발전하여 영상정보처리기기 등으로 보완 가능하므로 담장을 없애고 자연적 감시, 시스템을 통한 감시 등을 확장하는 것이 바람직 담장을 계획하지 않을 때의 장점 설명, 단점을 기술로 보완하는 권장사항 포함

출처: 연구진 작성.

4) 소결

① 전문가 FGI 의견 종합

□ 범죄예방 건축기준이 고려해야 할 사회적 및 제도적 현안

전문가들은 사회적 현안으로서 모든 건축물의 범죄안전과 노년층 등의 이용계층을 고려해야 할 것으로 진단하고, 국가 경쟁력 강화와 국민 삶의 질 향상을 위한 안전한 건축과 도시 설계의 중요성을 강조하였다. 또한, 범죄예방 개념이 전 건축물로 적용되어 규모와 용도, 지역에 맞게 관리될 필요가 있음을 제시하고 있었다. 1인 가구 및 노인 세대 증가도 고려해야 하며, 아파트 중심인 주거 환경에서의 범죄예방을 위한 세밀한 설계 기준들을 요구하고 있었다.

제도적으로는 범죄예방 기준이 명확하고 정량화되어 실무자가 쉽게 이해하고 반영할 수 있어야 함을 제시하고 있었다. 대규모인 100세대 이상 아파트에 대해서는 의견이 갈리고 있었는데, 현재 기준보다 더 단순화해야 한다는 의견과 현재의 구체적인 내용을 보다 명확하게 개선해야 한다는 상반된 의견이 제시되었다. 또한 공공건축물에도 범죄예방 건축기준이 확대되어야 할 필요성도 제시하고 있었다.

방범과 피난의 두 가지 중요 가치가 충돌하게 될 때의 문제들도 지적하고 있었다. 특히 반지하 세대의 방법창이 홍수나 화재 등 재난 시에도 피난 가능해야 하는 상황들을 전문가들은 인지하고 있었고, 충돌 해결을 위한 균형유지를 위해 설계 기준 마련이 필요함도 제시하였다.

범죄예방 관련 법들의 연계성 제고, 검증시스템 도입과 심의절차 강화도 범죄예방 건축기준의 실효성을 높이기 위해 필요하다고 제시되었다. 또한 범죄예방 환경설계 인증제 도입과 인센티브 방안에 대한 의견들도 제시되었다.

□ 기준의 구체화 및 명확화

전문가들은 의무사항과 권장사항의 명확한 구분을 통해 혼선 방지가 필요하다고 지적하였다. 비효율적이거나 실효성이 낮은 규정의 삭제를 제안하고, 용어의 정확한 정의와 통일성 확보를 통해 혼란을 방지해야 한다고 강조하였다. 또한, 정량화된 기준 마련으로 실무 적용성을 향상시키고, 자연감시와 기술적 대체 수단의 균형 있는 적용이 필요함을 제시하였다. 국제 표준 준수와 기준 체계의 정비를 통해 기준의 체계성과 정량성 강화도 필요하다고 언급되었다.

□ 적용 대상 확대 및 취약지역 고려

전문가들은 범죄예방 건축기준의 적용대상 다양화 및 확대에 대한 의견들을 제시하고 있었다. 우선 다양화를 위해서는 현재의 건축물 동 중심에서 도시단위로의 확대, 300세대 이상도 고려, 주거와 비주거 구분, 건축물 용도별 구분의 필요성이 제기되었다.

전문가들은 다가구 및 소규모 주택에 대한 범죄예방 기준 강화의 필요성을 제기하였으며, 공공시설 및 다양한 공공 공간으로의 적용 범위 확대를 주문하였다. 노후 건축물에도 범죄예방 기준 적용을 검토하여 도시 전반의 안전성 강화가 필요하다고 강조하였다. 또한, 100세대 미만 아파트 및 다세대 건축물에 대한 기준 적용 검토, 프라이버시와 조명 문제에 대한 세부적 고려, 도시 재생사업에서의 범죄예방 환경설계 강화 등의 필요성을 제시하였다. 교육시설 및 노유자 시설에 대한 별도의 기준 마련, 주차구역 조명의 개선과 사각지대 최소화, 다양한 건축물에 대한 추가 논의도 필요하다고 언급되었다.

□ 생활형 범죄예방 대책 필요

전문가들은 범죄예방 건축기준의 실효성을 높이기 위해 출입문 및 창호 규정의 현실성 개선과 설치 여부 확인을 위한 체계적인 절차 마련이 필요하다고 제안하였다. 또한, 층간소음 등 생활형 범죄를 예방하기 위한 기준 보완의 필요성을 강조하였으며, 방범창과 피난 설비 간의 충돌 요소를 고려하여 안전과 범죄 예방의 균형을 이루는 방안 마련이 요구되었다.

□ 디자인 가이드라인 및 매뉴얼 작성

전문가들은 실무자가 쉽게 이해하고 적용할 수 있는 구체적인 가이드라인 도입이 필요하다고 하였으며, 범죄예방 설계 원칙을 시각화한 디자인 가이드라인 마련을 제안하였다. 또한, 건축물 유형별로 세분화된 가이드라인 제공과 실무자 역량 강화를 위한 교육 프로그램 보완, 지역이나 건축물 용도에 따른 범죄 양상을 가이드라인에 반영하는 것도 중요하다고 하였다.

□ 건축물 관리단계에서의 이행력 제고

전문가들은 건축물의 범죄위험성을 평가하여 위험도가 높은 건축물에 집중적인 예방 조치를 취할 수 있도록 구체적인 기준 마련이 필요하다고 제안하였다. 또한, 행정적 이행력 강화를 위한 전담 부서 마련과 기준의 의무화 검토가 필요하다

고 강조하였다. 기준 미준수 시 벌칙 규정을 강화하고, 조경 설계 시 자연감시 기능을 살리면서 환경 훼손을 방지해야 함을 제안하였다.

□ 첨단기술과 빅데이터 분석 기술 도입

전문가들은 지능형 CCTV 등 첨단기술을 반영하여 기준을 현대화하고 실효성을 제고해야 한다고 제안하였다. 또한, 범죄 데이터와 주민 불안감 등의 빅데이터를 분석하여 지역별, 건물 유형별 맞춤형 기준을 마련함으로써 실효성을 향상시킬 수 있다고 강조하였다.

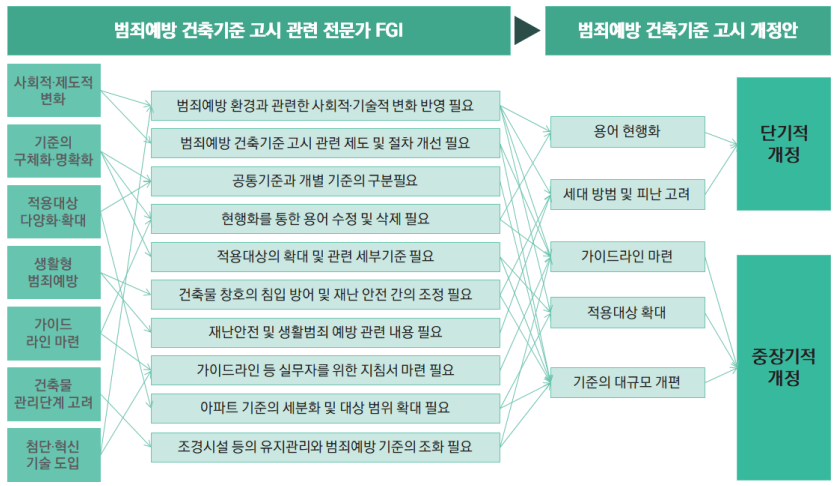
② 전문가 FGI를 통한 시사점

□ 단기적인 범죄예방 건축기준 개정을 위한 시사점

단기적으로는 현행 범죄예방 건축기준의 명확화와 실무 적용성 향상이 중요하다. 용어 정의와 기준의 구체화를 통해 실무자들의 혼선을 줄이고, 비효율적인 규정을 정리하여 기준의 효율성을 높여야 한다. 또한, 디자인 가이드라인과 교육 프로그램을 통해 설계자와 인허가 담당자들이 기준을 정확히 이해하고 적용할 수 있도록 지원해야 한다.

□ 중장기적인 범죄예방 건축기준 개정을 위한 시사점

중·장기적으로는 범죄예방 건축기준의 적용 범위 확대와 체계적인 개선이 필요하다. 건축물의 용도별로 세분화된 기준을 마련하고, 범죄예방 환경설계 인증제의 도입 및 인센티브 제공을 통해 건축주와 설계자의 참여를 유도해야 한다. 또한, 데이터 기반의 맞춤형 기준 마련과 국제 표준 준수를 통해 기준의 실효성을 높이고, 행정적 이행력 강화와 벌칙 규정 강화를 통해 기준 준수를 확보해야 한다. 마지막으로, 환경과의 조화를 고려하여 조경 설계 시 자연감시 기능을 살리면서도 조경의 기존 기능을 보호하는 방안을 마련해야 한다.



[그림 4-1] 전문가 FGI 주요 시사점의 활용

출처: 연구진 작성.

2. 범죄예방 건축고시 개정(안) - 단기

1) 개요

단기적인 측면에서의 범죄예방 건축기준 고시 개정(안)은 2024년 내 개정이 완료되어야 하는 핵심적인 사항을 중심으로 제안한다. 이를 위하여 소관 부처인 국토부와 2차례에 걸친 정책실무 협의회를 진행하였고 주요의견을 본 연구 결과에 반영하였다. 부처의 의견, 본 연구에서 진행한 건축 실무자 인식조사 결과, 전문가 FGI 결과를 종합한 결과 크게 다섯 가지 측면에서 개정 원칙을 설정하였다.

첫째, 기존 체계와 구성을 유지하여 금회 개정안에 대한 혼란을 최소화한다.
둘째, 실제 실무자 측면에서 적용 가능하도록 범죄예방 환경설계의 최신 동향 및 현장 의견을 반영한다.
셋째, 사양화되고 있는 건축 관련 용어를 삭제하거나 변경하고, 관련 법령의 정비 등으로 인해 발생하는 용어들을 별도로 정리한다.
넷째, 범죄예방 건축고시가 범죄예방 환경설계관점에서 실효성을 갖도록 명백하게 모호한 조문을 구체화 한다.
다섯째, 기타 이해하기 어렵거나 오해의 소지가 있는 문장을 수정한다.

이와 같은 원칙을 반영하여 개정안 초안을 작성한 후 소관 부처, 전문가 피드백을 통하여 최종 개정안을 도출하였으며, 2024년 내 부처 협의를 통해 최종고시 할 예정이다.

2) 주요 조항별 개정 사항

[표 4-35] 범죄예방 건축기준 고시 제1장제1조(목적) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제1장 총칙 제1조(목적) 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	제1장 총칙 제1조(목적) 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 **제63조의7**에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	제1장 총칙 제1조(목적) 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 **제63조의7**에 따라 범죄를 예방하고 **범죄로부터** 안전한 생활환경 **조성 및 유지관리**를 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.

출처: 연구진 작성.

제1조의 경우 범죄예방 건축 기준 고시의 근거가 되는 건축법과 건축법 시행령과 관련된 개정 사항을 정리하였다. 기존의 범죄예방 기준과 관련된 내용을 담고 있는 건축법 시행령이 제63조의2에서 제63조의7로 변경됨에 따라 범죄예방 건축기준 고시에도 이와 같은 변경사항을 반영하였다. 또한 건축물의 계획 및 설계 단계 뿐 아니라 건축물 관리·점검 등 유지관리 단계에서의 활용성을 위하여 목적을 개정하였다.

[표 4-36] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제4조(접근통제의 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제2장 범죄예방 공통기준 제4조(접근통제의 기준) ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. ② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다. ③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.	제2장 범죄예방 공통기준 제4조(접근통제의 기준) ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 **보행자의 시선 높이에서 시각적으로 열려있는 공간으로 계획되어야 한다.** 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 **대체 및 보완**할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. ② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 ~~자연적으로 통제하고, 경계부분을 인지할 수 있도록~~ 하여야 한다. ③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.	제2장 범죄예방 공통기준 제4조(**자연적 감시**의 기준) ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 **보행자의 시선 높이에서 시각적으로 개방되어 있는 공간이 되도록** 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 **대체 또는 보완**할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. **제4조의 2(접근통제의 기준)** ① 대지 및 건축물의 출입구**에는 외부인의 접근을 통제하기 위한** 접근통제시설을 설치하여야 한다. ② 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설**을** 설치하지 않아야 한다.

출처: 연구진 작성.

제4조제1항의 경우 접근통제의 기준과 관련된 사항이다. 기존 건축기준 고시가 자연적인 감시라는 다소 추상적인 용어로 포괄적인 내용을 담는 반면, 개정안의 경우 용어의 정의 및 전체적인 위계를 위하여 자연적 감시와 접근통제로 분류하였다. 자연적 감시의 기준에서는 먼저 보행자라는 행위자를 명확히 구분하고 그 시선 범위 내에서 시각적으로 개방되어 있는 공간이라는 구체적인 설계 기준을 제시하였다. 이는 주로 보행자의 접근을 통해 발생할 수 있는 범죄를 예방하는 동시에 설계자의 측면에서 이와 같은 최소한의 여건만 준수한다면 나머지 측면에서 얼마든지 자유로운 설계 개념을 적용할 수 있기 위한 것이다. 초안에서는 '시

각적으로 열려있는'이었으나 전체 법령상의 용어 통일, 의미의 명료성을 위하여 '개방되어'로 변경하였다. 또한 같은 조항에서 자연적 감시를 대체하는 것 뿐 아니라 기존의 기능을 보완할 수 있는 새로운 시설이나 설비를 추가할 수 있도록 '보완'이라는 용어를 추가하여 조금 더 명확한 기준이 될 수 있도록 하였다. 초안에서는 '대체 및 보완'이었으나, 국토부의 의견을 반영하여 '대체 또는 보완'으로 변경하였다.

기존의 접근통제의 기준은 제4조의 2로 구분하였으며, '외부인의 접근'을 추가하여 내용을 명료화하였다. 경계부분의 인지는 제5조의 인지와 동일하여 삭제하였으며, '시설은'을 '시설을'로 변경하여 문장구조를 명확히 하였다.

[표 4-37] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제5조(영역성 확보의 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제5조(영역성 확보의 기준) ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다. ② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 한다.	제5조(영역성 확보의 기준) ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 ~~설계하여야~~ 한다. ② 공간의 경계 부분은 ~~바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나~~ 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장, **조경시설** 등을 설치하여야 한다.	제5조(영역성 확보의 기준) ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 **있도록 한다.** ② 공간의 경계 부분은 공간구분을 명확하게 인지할 수 있도록 **경계 내외부의 마감을 달리하거나 문주**, 안내판, 보도, 담장, **조경시설** 등을 설치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제5조는 영역성 확보에 대한 기준으로, 설계 단계 뿐 아니라 사용 및 유지관리 단계까지 적용하기 위하여 '설계'를 삭제하고 조문을 수정하였다. 제2항 경계 부분에 단을 두는 것은 BF 인증 및 원칙과 상충되어 삭제하였으며, 바닥과 함께 벽, 천장 등도 포함할 수 있도록 '경계 내외부의 마감' 용어를 사용하였다. 또한 문주와 조경시설을 두는 것도 가능하도록 조문에 포함하였다.

[표 4-38] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제6조(활동의 활성화 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제6조(활동의 활성화 기준) ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	제6조(활동의 활성화 기준) ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 **~~단지내 주 동선과~~ 인접하여** ~~계획하여야~~ 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	제6조(활동의 활성화 기준) ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 **보행동선과 인접 또는 연결하여야 한다.** ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제6조제1항은 활동의 활성화 기준으로, 지역 공동체의 증진과 관련된 사항이다. 범죄예방환경설계는 태생적으로 개방성보다는 폐쇄성에 기반을 둔 개념이라 할 수 있다. 외부의 침입으로부터 내부를 보호하는 개념에서는 최대한 외부와의 연결을 차단시키고 네트워크를 폐쇄적으로 구성하는 것이 합리적이다. 그러나 이와 같은 개념은 커뮤니티를 단절시키고 외부와의 다양한 연결을 차단시키는 부작용을 가져오게 된다. 이는 마치 동전의 양면과 같아서 어느 한쪽으로 치우치기보다는 균형점을 찾는 것이 매우 중요하다 할 수 있다. 따라서 외부 공간에 설치되는 시설과 사람들이 모이는 장소와의 연계성, 그리고 범죄예방이라는 목적을 달성하기 위한 균형점에서 기존의 소극적인 조항을 조금 더 커뮤니티 활성화라는 측면에서 개정되는 것이 필요하다는 것이 여러 전문가들의 의견이었다.

개정안에서는 기존의 조항에 단순히 상호 연계하도록 하였던 외부 시설을 보행동선과 인접 또는 연결하여 계획하게 함으로써 설계 측면과 실무자 측면에서 조금 더 명확한 기준을 부여하고자 하였다. 제6조는 공통기준이므로 아파트 등 공동주택 단지에만 적합한 '단지 내' 표현을 삭제하였으며, 초안에서 제시했던 '주동선'을 최종안에서는 '보행동선'으로 변경하여 명확화 하는 동시에 유연한 설계가 가능하도록 하였다. 보행동선에 인접 또는 연결하도록 하여 다양성을 확보하였으며, '계획'을 삭제하여 유지관리 단계에서도 사용이 가능하도록 하였다.

[표 4-39] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제7조(조경 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 **적절한 수종, 높이 등을 고려하여 식재하여야** 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 **완전히 가리지 않게 하고, 수목 등을 이용하여** 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수종, 높이, 간격 등을 고려하여 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리지 않게 하고, 수목 등을 이용하여 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제7조 조경기준은 개정을 위한 의견이 가장 다양하게 충돌했던 조항이다. 현행 기준은 너무나 선언적이고 침입범죄에 대한 내용으로 한정되어 있어 실효성 측면에서 실무자 뿐 아니라 전문가들 모두가 개정 필요성이 높다는 의견이 많았다. 이를 위해서 정확한 수종이나 높이, 넓이, 간격 등에 대한 수치를 부여하는 것이 필요한지를 면밀하게 검토하고 여러 의견을 수렴하였다. 그 결과 정확한 수치나 규제사항을 표기하는 것은 범죄예방의 효과보다 다양한 설계자의 의도를 가로막는 결과를 초래하기 때문에 이와 같은 사항은 이번 개정사항에 반영하지 않는 것이 합리적이라 판단하였다. 선언적으로만 언급되어 있던 수목과 관련된 기준에서는 수종, 높이, 간격 등을 고려해야 한다는 것을 명시함으로써 향후 이와 관련하여 가이드라인이나 별표 등을 통하여 구체적인 수종과, 높이, 간격, 그리고 그에 따른 효과 등을 체계적으로 정리하여 제공할 수 있는 기초를 마련하는 방향을 제안하였다. 또한 식재 간격과 관련된 사항에서 창문을 가리지 않게 하고, 나무뿐 아니라 다양한 수목 등을 이용하여 건축물 내부로 침입할 수 없게 해야 한다는 점을 명확하게 하기 위하여 일부 조문 내용을 개정하였다. 초안에서는 '적절히', '완전히' 등으로 수식하였으나, 모호한 표현이라는 전문가들의 의견을 수렴하여 최종안에서는 삭제하였다.

[표 4-40] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제8조(조명 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.	제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 **야간에도 충분한 시야 확보가 가능하도록** 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 **눈부심 현상을 최소화할 수 있도록 계획하여야 한다.**	제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판은 야간에도 **식별이 가능하도록 충분한** 조명시설을 **설치**하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심을 최소화할 수 있도록 한다.

출처: 연구진 작성.

제8조는 조명 기준으로서 이 역시 개정과 관련한 다양한 의견들이 존재한다. 또한 조명기구나 기술의 발달로 인해 범죄예방 건축기준고시에서 제시되지 못한 다양한 이슈들이 발생하고 있다. 따라서 이와 같은 세부사항 모두를 반영하기 보다는 조명이 주로 야간에 필요하다는 것을 명확하게 하는 개념에서 주간이 아닌 야간에 충분한 시야 확보가 가능한 수준으로 설치하도록 명시하는 것이 필요하다. 특히 공동주택단지와 같은 경우 야간의 조명은 그 밝기와 개수에 따라 빛 공해로 인식되어 주거권을 침해할 소지가 있는 만큼, 주변을 명확하게 인지하고 범죄의 가능성을 줄이는 범위 내에서 설치할 수 있도록 세부 사항이 별도로 명시될 필요성이 있다. 현재 단계에서의 개정사항은 '야간'과 '충분한 시야확보'라는 두 가지의 명확성과 목적을 명시해주는 것이 필요하다. 초안에서의 '충분한 시야확보'는 2항과의 일관성을 유지하기 위하여 '식별이 가능하도록'으로 수정하였으며, '계획' 또한 2항과의 일관성을 위하여 '설치'로 수정하였다.

또한 이와 같은 내용과 연계하여 3항의 경우는 눈부심을 최소화할 수 있도록 색채, 빛이 제공 되는 범위와 각도를 조정해야 한다는 조항에 대한 문항을 조금 더 구체적으로 제안하였다. 이와 같은 눈부심은 범죄자가 아닌 사용자의 입장에서 잠재적인 범죄예방환경과 별개로 기존의 주거환경의 쾌적성을 최대한 유지하는

것을 고려한 것이다. 눈부심 자체가 현상이므로 '현상'을 삭제하였고, '계획'을 삭제하여 원칙의 내용으로 변경하였다.

[표 4-41] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
제10조(영상정보처리기기 안내판의 설치) ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있~~도록 계획하여야~~ 한다.	제10조(영상정보처리기기 안내판의 설치) ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 **있어야 한다.**

출처: 연구진 작성.

제9조는 영상정보처리기기 안내판의 설치 기준으로, 2항에서 '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였다.

[표 4-42] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제1항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ① ~~대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다.~~ ~~1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다.~~ ~~2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다.~~ ~~3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다.~~	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ① **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다.**

출처: 연구진 작성.

제10조는 100세대 이상 아파트에 대한 기준으로, 반복되는 동일 또는 유사 조문 내용을 삭제 및 단순화하기 위하여 기존의 제1항을 삭제하고 '공통기준을 따른다'는 내용을 처음에 명시하는 것으로 대체하였다.

[표 4-43] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제2항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ② 담장은 다음 각 호에 따라 ~~계획하여야~~ 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 ~~계획하여야~~ 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 **적절한 높이를 유지하고, 시각적 개방성을 위하여 가급적 투시가 가능하도록** ~~계획하여야~~ 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ② 담장 **등의 설치 기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 적절한 높이를 유지하고, 시각적 개방성 **확보를** 위하여 투시가 **가능하도록 한다.** 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제10조제2항은 자연적 감시와 투시형 담장에 대한 사항으로, 투시형 담장의 경우 담장 자체가 투명 재질 일 수 있지만 시각적으로 열려있는 부분을 일정한 간격으로 두는 등 다양한 설계적 대안이 제시될 수 있다. 이를 위해서는 기존의 담장에 대한 높이를 다양하게 하되 너무 높거나 또는 너무 낮지 않은 적절한 높이를 유지하도록 규정하는 것이 필요하다. 다만 이와 같은 적절한 높이는 주변 환경, 사용자 등에 따라 달라질 수 있으므로, 획일적인 사항 보다는 적절한 높이라는 용어를 통하여 설계자의 의도를 반영할 수 있는 여지를 남겨 두는 것이 필요하다. 또한 개정된 조항에서는 시각적인 개방성이라는 용어를 추가하였다. 초안에서는 '투시형'을 '투시가 가능하도록'으로 변경하면서 '가급적' 표현을 사용하여 꼭 투시가 되지 않더라도 감시카메라 등 보조 시설로 이를 보완할 수 있는 권고사항으로 완화하고자 하였으나, 전문가의 의견을 수렴하여 최종안에서는 '가급적'을 삭제하고 투시형 담장의 필요성을 강조하는 기존 고시의 방향을 유지하였다. 또한 시각적 개방성을 '확보'하도록 조문의 내용을 구체화하였으며, 전체적으로 '계획'을 삭제한 원칙의 내용으로 변경하였다.

[표 4-44] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제3항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. 2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 ~~계획하여야 한다~~. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. 2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, **주변에 경비실 또는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다**.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ③ 부대시설 및 복리시설**의 설치기준은 다음 각 호와 같다**. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. 2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제10조제3항은 '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였고, 2호의경비실과 영상정보처리기기의 경우 최근에는 주거단지에서 경비시설이 없어지는 추세이므로 이를 삭제하고 영상정보처리기기를 설치하는 것으로 개정한다.

[표 4-45] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제4항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다. 2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다. 3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 경비실은 **가능한 여러 방향으로** 조망이 가능한 구조로 ~~계획하여야 한다~~. 2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획~~하여야~~ 한다. 3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ④ 경비실 등**의 설치기준은 다음 각 호와 같다**. 1. 경비실은 **자연적 감시 및 외부인의 접근통제에 유리한 위치에 배치되도록 한다**. 2. **경비실은 가능한 여러 방향으로 감시가 가능한 구조로 하며 시설물, 조경 등에 의해 시야가 차단되지 않도록 한다**.

수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다. 4. 경비실 · 관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.	수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다. **4. 〈 삭 제 〉**	3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다. **4. 〈 삭 제 〉**

출처: 연구진 작성.

제10조제4항에서의 경비실을 설치할 경우 단지 내외 뿐 아니라 자동차 등 다양한 출입자들을 감시할 수 있는 구조나 위치로 계획할 수 있도록 관련 조항을 개정하였다. 전체적으로는 '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였으며, 먼저 1호에서 경비실에 대한 일반적인 원칙을 제시하고 2호에서 방향, 시야 등에 대한 조항을 통합하였다. 기존의 조항은 '필요한 각 방향'이라는 문구 등 실제 실효성이 떨어지는 내용으로 구성되어 있어 강제사항인지 권고사항인지 내용상 모호한 측면이 있었다. 이를 개정하되 혼란을 최소화하기 위한 조문으로 '가능한 여러 방향' 이라는 표현을 사용하여 계획가들의 범죄예방 설계에 대한 능동적인 측면을 유도하고자 하였다. 또한 '조망' 대신 '감시'로 표현을 수정하고 시설물을 추가하는 등 조문의 내용도 명료하게 수정하였다.

4호의 무인택배함과 관련된 사항은 최근의 단지설계 트렌드와 맞지 않을 뿐 아니라 물류환경의 변화로 인해 실제 거의 이용되지 않고 있기 때문에 관련 조항은 삭제하였다. 무인택배함 조항의 삭제와 관련해서는 주무부처, 전문가들 모두 삭제하는 것이 합리적이라는 의견을 제시하였다.

[표 4-46] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제5항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다. 2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다. 3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 ~~계획하여야 한다~~. 1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 **구조, 설비 등을 계획하고 적절한 조명을 설치하여야 한다**. 2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑤ 주차장**의 설치 기준은 다음 각 호와 같다**. 1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다. 2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 **따르되 이용자의 동선을 고려한다**. 3. 차로와 통로 및 출입구의

는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. 4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.	3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. 4. 여성전용 주차구획은 **<u>카 급적 출입구 인접지역에 설치하고, 주변과 구분되는 색채계획을 권장한다</u>**.	기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. 4. 여성전용 주차구획은 **<u>출입구 부근에 설치하고 일반 주차구획과 구분되는 색채를 권장한다</u>**.

출처: 연구진 작성.

제10조제5항은 주차장과 관련된 사항으로, 전체적으로 '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였다. 1호의 경우 초안에서 주차장의 사각지대에 대한 더 구체적인 체크리스트를 제공하고자 구조, 설비, 조명에 대한 내용을 추가하였으나, 구체적인 기준이 제시되지 않아 모호하다는 의견이 많아 최종안에서는 현행과 같게 유지하도록 하였다.

2호에는 주차장 범죄를 예방하기 위하여 영상정보처리기기 및 조명 설치 시 이용자의 동선을 고려하는 조항을 추가하였다. '이용자의 동선'은 출입구, 통행로 등의 내용을 포괄한다.

4호의 여성주차구획에 대한 조항은 가족배려 주차장 등 여성 뿐 아니라 가족단위의 주차구획으로 바꾸는 것이 최근의 트렌드라는 의견이 있었으나 이와 같은 주차구획은 아직 법적 강제사항이 아니므로 이번 개정사항에서는 여성전용 주차구획이란 용어를 유지하였다. 기존에는 출입구 인접지역이라는 요소만 고려했던 것과 달리 개정된 조항에서는 일반 주차구획과 구분되는 색채를 권장하여 조금 더 계획적인 측면에서 구체성을 갖는 동시에 사회적 약자를 배려할 수 있는 설계가 되도록 하였다. '인접지역'이라는 용어는 모호하므로 '출입구 부근'으로 수정하여 범죄로부터의 노출을 최소화할 수 있도록 하였고, 초안에서 사용한 '주변'이 일반 주차구획인지 아니면 벽면 등까지 모두 포함하는 것인지 모호하다는 의견을 수렴하여 '일반 주차구획'으로 명확하게 하였다.

[표 4-47] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제6항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ~~⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록~~ **~~수종과 높이 등을 고려하여~~** ~~식재하여야 한다.~~	⑥ **〈 삭 제 〉**

출처: 연구진 작성.

제10조제6항은 초안에서는 조경과 관련하여 단순 식재에 대한 내용을 수종과 높이를 고려하는 것으로 그 대상과 고려사항을 조금 더 구체화 하는 내용으로 관련 내용을 개정하였으나, 공통기준과 동일하므로 최종안에서는 삭제하였다.

[표 4-48] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제7항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑦ 건축물의 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. ~~1. 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 한다.~~ ~~2. 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.~~ ~~3. 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.~~ ~~4. 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다.~~	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑥ 건축물의 출입구**에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다**.

출처: 연구진 작성.

제10조제7항은 기존의 6항이 삭제되어 제6항으로 번호가 변경되었다. 반복되는 조문은 삭제하고 기존 내용 중 필요한 조문인 영상정보처리기기 설치에 관한 내용만 남기도록 하였다.

[표 4-49] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제8항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. 2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하되, ~~우유투입구 등~~ 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 ~~계획하여야 한다~~. 1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. 2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하되, 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑦ 세대 현관문 및 창문**의 설치 기준은 다음 각 호와 같다**. 1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. 2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인 **등**을 설치하되, 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.

출처: 연구진 작성.

제10조 제8항은 제7항으로 번호가 변경되었으며, '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였다. 최근의 공동주택 뿐 아니라 기존의 주택도 개보수를 통해 우유투입구가 폐쇄, 미설치되어 있으므로 이와 관련된 조항은 삭제하였고, 도어체인에는 '등'을 추가하여 도어리미터, 보조키, 노빠류 등 다양한 제품을 적용할 수 있도록 하였다. 추후 이 항목에 대해서는 별도의 별표를 추가하여 제품 예시를 보여주는 것을 고려할 수 있다.

[표 4-50] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제9항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑨ 승강기 · 복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 ~~계획하여야 한다~~. 1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. 2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑧ 승강기 · 복도 및 계단 등**의 설치기준은 다음 각 호와 같다**. 1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. 2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제10제9항은 제8항으로 번호가 변경되었으며, '계획'을 삭제하고 원칙의 내용으로 변경하였다.

[표 4-51] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제10항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑩ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑩ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되~~도록 계~~획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조 **및 별도의 방범시설물을 설치하여야** 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑨ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소를 최소화**하고**, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 **배관 등을 타고 지표면에서 오르거나 옥상에서 내려올 수 없는 구조로 하되, 여건상 불가피한 경우에는** 별도의 방범시설물을 설치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제10조제10항의 경우 건축물 외벽의 배관과 관련된 사항으로, 제9항으로 번호가 변경되고 '계획'을 삭제하여 원칙의 내용으로 변경하였다. 기존에는 대부분의 공동주택 건물의 경우 외벽에 배관을 노출시켜 설치하였고 이를 통한 침입범죄가 빈번하게 발생하였다. 따라서 이에 대한 조항으로 타고 오르내리지 못하는 것을 권고하는 내용으로 한정되어 건축기준을 고시하였으나, 이는 신축건물이 경우만 해당되고 기존에 이미 외벽에 배관이 노출되어 있는 건물과 같은 경우에는 별도의 기준이 없었다. 그러나 몇 년 새 기존 외벽 배관을 타고 오르내릴 수 없게 하거나 이를 감시할 수 있는 여러 시설 및 장치들이 시판되어 활용되어 있으므로 이를 반영하여 개정안에서 관련 내용을 명시하였다. 모든 유형의 건축물에 적용하기 위하여 '2층'과 '최상층'을 삭제하였으며, 구조 자체를 변경하기 어려운 여건상 불가피한 경우 별도의 방범시설물 설치를 의무화함으로써 이를 이용한 침입범죄를 효과적으로 막을 수 있도록 하였다. 이와 같은 조항은 신축 건축물 뿐 아니라 건축물 관리점점 시 체크리스트에도 반영될 수 있을 것으로 기대한다.

[표 4-52] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제11항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑪ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑪ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, **여건상 조명설치가 불가한 경우에는** 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑩ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, 여건상 조명설치가 불가한 경우에는 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제10조제11항은 제10항으로 번호가 변경되었다. 여건상 '불가피한' 경우라는 모호한 조문 대신 여건상 '조명설치가 불가한' 경우라는 명확한 조문으로 일부 개정하였다.

[표 4-53] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제12항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑫ 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑪ 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, **건축물** 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

출처: 연구진 작성.

제10조제12항은 제11항으로 번호가 변경되었다. '외부'를 '건축물' 외부로 수정하여 하여 건축기준고시 내용과의 정합성을 유지하고 내용을 명료하게 하였다.

[표 4-54] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) 제13항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑬ 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑬ 세대 창문의 **방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여** 피난에 용이한 개폐가 가능 구조로 **설치하고, 특히 침수 피해 경감을 위해 창문에 인접하여 차수판, 알림 장치, 배수구 등 시설 보완**을 권장한다.	제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ⑫ 세대 창문의 방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여 피난에 **용이하도록** 개폐가 가능 구조로 **설치한다.**

출처: 연구진 작성.

제10조제13항은 제12항으로 변경되었다. 세대 창문은 최근 침수나 화재 시 범죄환경설계에 대한 폐쇄성 때문에 내부 사용자의 인명피해가 발생되는 사례가 발생하여 이에 따른 조치 차원의 개정이 필요하였다. 이에 따라 기존 조항에서 화재만을 규정하는 것에서 침수를 포함하고, 조문을 명확화하는 동시에 개폐 가능한 구조를 권장에서 일반 원칙으로 변경하였다. 초안에서는 침수 피해 시 이를 보완하기 위한 차수판, 알림장치, 배수구 등의 시설보완을 구체적으로 명시하였으나 이들 시설은 반지하 및 다세대에 해당되는 사항으로 100세대 이상 아파트에는 실효성이 없으므로 최종안에서는 삭제하였다.

[표 4-55] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따르며 다음 각 호의** 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.

출처: 연구진 작성.

제11조는 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항이다. 개정안에서는 범죄예방 공통기준을 따르도록 명시하였으며, 각 호의 내용은 100세대 이상 아파트의 기준과 유사하나 별개의 내용으로 구성되어 있어 유지하도록 하였다.

[표 4-56] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제4호 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소**를** 최소화**하고**, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 **배관 등을 타고 지표면에서 오르거나 옥상에서 내려올 수 없는 구조로 하되, 여건상 불가피한 경우 별도의 방범시설물을 설치하여야 한다.**

출처: 연구진 작성.

제11조제4호는 건축물 외벽에 관한 사항으로, 100세대 이상 아파트에 대한 기준인 제10조제9항과 동일하게 변경하였다.

[표 4-57] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제5호 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 5. 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명**을 설치하되, 여건상 조명설치가 불가한 경우에는 반사경 등 대체 시설을 설치한다.**

출처: 연구진 작성.

제11조제5호는 건축물의 측면이나 뒷면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에 조명을 설치하는 사항으로, 100세대 이상 아파트에 대한 기준인 제10조제10항과 동일하게 변경하였다.

[표 4-58] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제6호 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 6. 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 6. 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, **건축물** 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

출처: 연구진 작성.

제11조제6호는 100세대 이상 아파트에 대한 기준인 제10조제11항과 마찬가지로 '외부'를 '건축물' 외부로 수정하여 하여 건축기준고시 내용과의 정합성을 유지하고 내용을 명료하게 하였다.

[표 4-59] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제7호 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 **담장의 높이, 위치, 종류 등을 고려하여 적절하게** ~~계획하여야 한다.~~	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 담장의 높이, 위치, 종류 등을 고려해야 한다.

출처: 연구진 작성.

제11조제7호는 담장에 관한 사항으로, 높이, 위치, 종류 등을 고려하도록 담장에 대한 구체적인 검토항목을 제시하였으며, '계획'을 삭제하여 원칙의 항목으로 변경하였다.

[표 4-60] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 제11호 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 11. 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 11. 세대 창문의 **방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여** 피난에 용이한 개폐가 가능 구조로 **설치하고, 특히 침수 피해 경감을 위해 창문에 인접하여 차수판, 알림 장치, 배수구 등 시설 보완**을 권장한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 11. 세대 창문의 방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여 피난에 **용이하도록** 개폐가 가능 구조로 설치하고, 특히 **반지하 등 침수피해가 우려되는 세대에는 침수** 피해 경감을 위해 창문에 인접하여 **차수판, 침수 감지** 알림 장치, 배수구 등 시설 보완을 권장한다.

출처: 연구진 작성.

제11조제11호는 제10조제12항과 마찬가지로 침수나 화재 시 범죄환경설계에 대한 폐쇄성 때문에 내부 사용자의 인명피해가 발생되는 사례에 따른 조치 차원의 개정이다. 기존 조항에서 화재만을 규정하는 것에서 침수를 포함하고 조문을 명확화 하였으며 권장에서 일반 원칙으로 변경하였다. 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔의 특성을 고려하여 침수 피해 시 이를 보완하기 위한 차수판, 알림장치, 배수구 등의 시설보완을 구체적으로 명시하였다.

[표 4-61] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준) 제1항 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준) ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. ~~1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다.~~ ~~2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다.~~	제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준) ① **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다.**

출처: 연구진 작성.

제12조는 문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준으로, 제1항에서 공통기준을 따른다는 내용을 명시하고 공통기준과 중복되는 내용은 삭제하였다. 제2호의 셔터 등 공통기준과 별개의 내용은 제4항으로 이동하여 신설하였다.

[표 4-62] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준) 제4항 신설(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준)	제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준) ④ 〈신설〉 출입문, 창문 및 셔터는 별표1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다.

출처: 연구진 작성.

제12조제4항은 제1항제2호를 이동하여 동일한 내용으로 신설한 것이다.

[표 4-63] 범죄예방 건축기준 고시 제2장제13조(일용품 소매점에 대한 기준) 개정(안)

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 초안	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉 최종안
제13조(일용품 소매점에 대한 기준)	제13조(일용품을 판매하는 소매점에 대한 기준)	제13조(일용품을 판매하는 소매점에 대한 기준)

출처: 연구진 작성.

제13조의 일용품을 판매하는 소매점이라는 법적용어로 제목을 수정하는 사항이다. 본문에서의 용어와 달리 약어를 사용하는 경우라고 할 수 있으나 여러 전문가의 의견을 반영하여 원래의 법적 용어로 통일하여 개정하는 것이 합리적이라고 판단된다.

3. 범죄예방 건축기준 고시 개정 방향 - 중장기

1) 개요

단기적 측면에서 혼란을 최소화하기 위한 최소한의 개정과는 별개로 향후에는 범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 제고하기 위해서는 전면적인 개편이 불가피해 보인다. 이는 본 연구의 전반부에서 실시한 민원 분석, 실무자 의견조사, 전문가 FGI를 종합한 결과에 따른 것으로 범죄예방 건축고시와 밀접한 관계를 가지고 이를 실제 이용하고 있는 실무자와 관련 공무원, 전문가들이 대부분 공통적으로 공감하고 있는 내용이다. 이에 따라 본 연구의 결과로 범죄예방 건축기준 고시의 중장기적 측면에서의 고시 개정방향을 다음과 같이 크게 세 가지 측면에서 정리하였다.

먼저, 건축 기준 고시의 구조, 구성, 내용과 관련된 개선 방향을 제안하였다. 이는 전체적인 고시의 틀을 변경하고 그 대상 및 기준, 세부 사항에 대하여 개선이 필요한 사항을 제안한다. 다음으로, 범죄예방 건축기준 고시 내 화재, 침수 등 재난 상황과 관련된 내용의 보완사항이다. 이는 다양한 사회 및 기후 변화에 따른 재난 사항에 대한 요구사항으로 외부 침입을 막는 것에 특화되어 있는 기준과의 상충 문제를 해결하기 위함이다. 이와 같은 사항은 범죄예방 건축기준 고시 내 포함되어 있는 내용이긴 하나 본 연구의 주요 내용에서 별개로 분석하였고 그 결과에 따라 별개의 개선방향으로 정리하였다. 마지막으로, 범죄예방 건축기준 고시 자체라기보다 이를 보완할 제도나 정책, 학술적인 노력 등에 대한 다양한 아이디어를 제안하였다.

2) 건축기준 고시 구성 및 내용에 대한 중장기적 개선 방향

□ 범죄예방 건축기준 고시의 전면적인 재구조화

결국 범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 제고하기 위해서는 중장기적으로 현재의 고시 구조체계의 전면적인 재구조화가 필요할 것으로 판단된다. 여기에서의 중장기라 함은 24년 개정 이후 새로운 개정 시기가 도래하는 2027년 또는 2030년을 의미한다.

□ 아파트 기준의 세분화 및 상향

우리나라 주거의 대부분이 아파트에 집중되어 있다는 점에서 현재의 건축기준

고시는 아파트에 대한 기준이 핵심이다. 이에 따라 100세대 이상의 아파트에 대한 기준을 유지할 필요가 있으나 100세대 이상 기준을 300세대 이상 또는 그 이상의 기준으로 상향 조정하는 것이 필요하다. 여기에 최근에 재건축 재개발을 통한 1,000세대 이상의 대규모 아파트 단지들도 생겨나고 있기 때문에 필요시 500세대 또는 그 이상의 기준을 추가하고 이에 대한 구체적이고 세분화된 범죄예방 기준을 제시하는 것이 필요하다.

□ 공통기준과 개별기준의 구분

현재의 건축기준 고시는 공통기준과 개별기준으로 구성되어 있다. 하지만 이와 같은 기준에 대한 내용이 중복되는 것이 많고 실효성이 떨어진다는 점이 공통적인 문제로 지적되고 있다. 따라서 공통기준(자연적 감시, 조명, 접근통제 등)과 아파트 개별기준의 중복을 최소화 하되, 공통기준에 대한 사항을 더 세밀하게 제시할 필요가 있다.

또한 공통기준에서 다룰 수 있는 사항은 공통기준에 집중하고, 각 건축물 유형에 따른 세부 기준만 추가하는 형식으로 개선이 필요하다. 이와 함께 개별 건축물에 대한 세부 가이드라인은 디자인 가이드라인이나 매뉴얼을 다양하게 제시해 준다면 실제 현장에서 선택하여 사용하고, 다양한 디자인을 유지하는데도 도움이 될 수 있을 것이다. 또한 이를 정기적으로 점검하고 관리하는 건축물 관리점검 입장에서도 그 대상이 간소화됨으로써 업무의 효율성이 높아질 수 있다.

□ 조문의 구성 및 용어 관련 개선 사항

조문이나 용어의 경우 중장기적으로 많은 검토가 필요할 것으로 보이고, 이에 대한 다양한 논쟁이 있을 수 있다. 본 연구 과정에서 도출된 실무자, 전문가들의 의견을 정리해보면 공통적으로 다음과 같은 개선이 필요할 것으로 보인다.

먼저 명확한 용어 정의가 필요하다. 예를 들어 일용품점이나 다세대 주택들에 대한 명확한 정의와 기준을 건축 기준 전반부에 명시할 필요가 있다. 이와 같은 용어는 향후 건축기준 고시의 구조와 내용이 전면적으로 개정된 이후 사용되는 용어를 중심으로 최대한 자세하게 표기해주는 것이 필요할 것이다.

다음으로 권장사항과 의무사항의 구분에 관련된 사항이다. 건축물에 대한 범죄예방 설계는 일상 안전을 위한 최소한의 장치라는 것을 전제한다면, 현재의 기준보다 많은 부분에서 의무조항의 확대가 필요할 것이다. 특히 다수의 범죄가 발생하고 있는 다가구, 연립주택 등에서 범죄안전 시설을 제대로 이행하지 않는 경우

가 많기 때문에 보다 엄격한 규제가 필요할 것으로 보인다. 또한 권장사항을 의무사항으로 변경할 때 용도별로 구체적인 기준 마련이 필요하다. 이를 위해서는 의무 조항에 대한 구체적이고 명확한 지시사항을 제공함으로써 설계자와 검토자가 혼란 없이 현장에서 적용할 수 있도록 해야 한다. 기존의 권장사항을 의무사항으로 강화할 때는 반드시 비용편익분석 등을 통해 외부효과를 최소화해야 한다.

실제로 범죄예방 건축 고시와 관련하여 다각적인 의견을 수렴한 결과, 어떤 내용을 권장 또는 의무로 할지에 대한 찬반 논쟁이 팽팽한 상황이다. 범죄예방에 중점을 두는 주체들은 거의 대부분을 강력하게 의무사항으로 바꿔야 한다고 하고, 건축설계의 자유를 중요하게 생각하는 주체들은 대부분을 권장사항으로 두고 이를 선택할 수 있게 해야 한다고 주장한다. 또 어떤 주체들은 지금과 같이 적당하게 혼재되는 것이 오히려 낫다고 한다. 따라서 본 연구에서 어느 한 측면의 결론 보다는 현재 건축기준 고시와 같이 각 항목별로 중요도에 이를 적절히 병행하는 것이 바람직 할 것으로 판단하였다. 이를 병기하는 기준으로 범죄예방 성능 등급을 마련하여 이에 따라 등급 향상을 위한 권장사항을 반영하고 의무사항은 필수적으로 이행하도록 하는 방안이 있다. 또한 범죄양상이나 상황 변화에 따라 강행규정을 임의규정으로 조정할 수 있는 장치마련이 필요하다.

□ 범죄예방 건축고시 대상의 확대 및 세부기준 마련

앞선 분석에서 나타났듯이 현행 고시 구조는 몇몇 특정 건축물 용도에만 집중되어 있어 다양한 건축물용도에 대응하지 못하고 있다는 지적이 꾸준히 제기되고 있다. 이에 따라 향후에는 아파트 이외의 건축물에 대해서도 공통기준 외에 특화된 범죄예방 설계 기준을 제시할 필요가 있다.

이를 위해 먼저 100세대 이하의 공동주택과 다세대 및 다가구 주택에 대해 CPTED 최소 기준을 보완하여 제시해야 한다. 실제 범죄통계 데이터에서 나타나듯이 다가구 밀집지역이 우범지대인 경우가 많아 이에 대한 범죄예방 건축기준 보완에 대한 의견이 지속적으로 제기되고 있다. 현재의 고시 내용은 100세대 이상 아파트와 나머지 유형의 시설들의 기준이 거의 중복되어 제공되고 있어 주거의 유형에 따라 나타나는 범죄 취약성의 차이를 반영하지 못하고 있다. 다가구 밀집 지역에 대한 범죄예방 관련 시설 설치 기준이나 건축물 관리 차원에서의 별도의 최소기준을 제시해야 한다. 범죄 취약성이 높은 다가구, 다세대, 연립주택 등에 대한 보다 엄격한 기준 적용이 필요하다. 이를 위해서 중장기적으로는 범죄예방 건축기준 고시에서 필수적인 공통사항 이외에 각각 별도의 세분화된 기준이 제시되어야만 실효성을 높일 수 있을 것이다. 그리고 다가구, 다세대, 도시형 생

활주택 등 소규모 건축물에 대해서는 각 사항에 대해 권장사항이 아닌 의무사항으로 개정하여 범죄에 취약한 소규모 건축물에 대한 실효성을 높일 필요가 있다.

다음으로 제11조 이하의 다른 건축물(오피스텔, 다중이용시설 등)에 대한 별도의 기준을 제시될 필요가 있다. 이를 위해서는 다중이용시설의 범위를 확대하고, 범죄 유형별로 범죄예방 기법을 차별화하여 적용하는 방안이 필요하다. 특히 1-2인 가구 증가에 따라 기숙사, 오피스텔 등과 같은 거주 형태에 대한 별도의 세분화된 기준이 필요하다.

또한 최근에 범죄가 많이 발생하고 있는 교육연구시설, 유치원 및 학교, 공원 등에 대한 범죄예방 기준을 신설하는 것도 필요하다. 특히 범죄에 취약한 출입구, 보행 공간, 주차 공간 등 공간단위의 세부 영역별로 구체적인 기준을 제시해야 하며 추가적인 사항(피난계단, 옥상 출입 통제 등)을 포함해야 한다.

□ 범죄예방환경설계 관련 사회적 변화 및 첨단 기술의 반영

범죄예방 건축기준고시는 매 3년마다 개정이 의무화되어 있다. 이는 계속해서 변화하는 사회경제적 여건, 범죄양상 등을 반영하기 위해서이나 현재의 건축기준 고시는 2018년 제정 당시의 내용에서 크게 바뀐 내용 없이 큰 틀을 유지하고 있다. 따라서 향후에는 이와 같은 변화 및 범죄예방과 관련된 첨단기술을 반영한 내용이 보완될 필요가 있다.

이를 위해서 첫째, CCTV 설치가 중심이 되는 것을 넘어서 지능형 CCTV, 또는 순찰 로봇 등의 첨단기술을 적용하는 기준을 선제적으로 마련할 필요가 있다. 이와 같은 사항은 고시 내 구체적으로 표기하는 것 보다 상위 개념에서 최신 기술을 적용하는 것을 권장하고 세부 별표로써 이에 대한 다양한 예시를 정기적으로 업데이트하는 방안이 필요하다. 특히 CCTV 기술이 발전하면서 비상벨의 효용성이 떨어졌다면 이를 삭제하거나 다른 장치로 대체할 필요가 있다.

둘째, 창호와 출입문에 대한 침입 방어성능 기준이 최근 범죄 실태를 고려할 때 효과적인지 검토하여 이를 보완할 필요가 있다. 이는 최근의 범죄양상 및 기후변화로 인한 재난상황에 대비하는 등 다각적으로 검토될 필요가 있다. 또한 담장과 외부공간의 설계는 도시 환경과의 조화를 고려하여 보다 유연한 기준을 제시하되 창의적인 방법으로 범죄예방 목적을 달성할 수 있도록 성능 중심의 기준을 설정하는 것이 중요하다.

셋째, 공동주택의 층간소음 범죄 등 새롭게 생겨나고 있는 생활형 범죄에 대한 기준 신설이 필요하다. 이와 같은 유형은 한국만의 주거유형에 나타나는 양상으로

이를 위해서는 다양한 범죄 현상과 주민 불안감 데이터를 축적하여 이를 바탕으로 새로운 건축 기준을 마련할 필요가 있다.

범죄예방 환경설계로 인해 발생하는 부정적 외부효과에 대한 대응도 필요하다. 대표적인 것이 시야 확보를 위한 수목 등 조경의 훼손이 있다. 이와 같은 상충되는 사항은 외부의 침입을 막고자 하는 주체와 열린 커뮤니티를 추구하는 최근의 단지설계 트렌드와의 상충에 의한 것으로, 본 연구의 범위를 벗어나 이에 대한 다각적인 검토와 논의가 필요하며 균형 잡힌 정책 방향 설정이 필요하다.

□ 범죄예방 건축기준 고시 관련 제도 및 절차 개선

현 건축기준 고시는 신축 또는 관리점검 시 이용되는 것을 전제로 하고 있다. 하지만 전문가들이 지적하듯이 범죄예방과 관련된 건축물이나 CCTV와 같은 장비들은 설치 이후 유지관리가 중요하나 이에 대한 의무나 강제할 방안이 명시되어 있지 않기 때문에 시간이 지날수록 범죄예방 효과가 저하된다. 따라서 이와 같은 유지관리 차원에서 사후에 정기적으로 시정명령, 규제, 행정업무의 전문성 제고 방안을 고시 내용에 포함시켜야 한다.

3) 화재, 침수 기준에 대한 중장기적 개선 방향

□ 건축물 창호의 침입 방어 성능과 재난 안전과의 관계성 정립

건축물의 창문은 범죄예방뿐만 아니라 채광, 환기, 화재 및 침수 대피 기능도 동시에 고려해야 한다. 다만 침수 안전과 피난 기능은 물리적으로는 범죄예방과 상충될 수 있으며 이와 같은 내용의 기준은 현장에서 혼란을 야기할 수 있다. 범죄자는 침입이 어려워야 하지만 재난 재해 시에는 소방관 등 구조를 위한 진입이 단시간에 이루어져야 하는 모순적인 상황에 대응해야 하는 것이다. 결국 이와 같은 진입창 등의 기준을 강화해 범죄 예방과 재난 대비를 모두 고려해야 하는 사항이다. 이 두 기능은 기술적인 측면에서 해결책을 제시해야 하며 이를 모두 충족할 수 있는 창호 기술 개발이 필요하다. 방범 창호나 창살의 구조와 디자인이 침입 방지를 강화하면서도 화재나 침수 등 재난 시에는 쉽게 탈출할 수 있도록 설계되어야 하며 이와 같은 내용은 범죄예방 건축기준 고시에 제시될 수 있다. 이를 위해서는 침수안전을 위한 별도의 창문 기준 마련 필요한데, 예를 들면 침수 방지판 설치를 의무화한다던지 유사시 탈출을 도와줄 도구를 일정 구간마다 배치하여 구조자에 한하여 이용이 가능하게 하는 방안을 건축기준 고시 내 또는 별표로 제안할 수 있다.

특히 반지하 세대 및 지하 주차장 등과 같이 침수나 화재에 취약한 지역의 경우 그 기준을 별도로 신설하는 방안도 고려해야 한다. 이를 위해서는 건축기준 고시와 별도로 방범 및 침수 대비 창문 교체 시 인센티브 및 설치 지원금 하는 방안 등 공공 지원책 등의 제도 개선이 필요하다.

□ 건축기준 고시 내 재난안전 관련 조문 및 규정 신설 필요

범죄예방과 재난안전과 관련된 사항에 대해서는 저지대나, 반지하, 지하주차장 등 특정 지역에 대에서 안전에 대한 기능이 별도의 조항으로 구성될 필요가 있다. 본 연구에서는 단기적으로 2024년 개정을 위해 이와 같은 사항이 방범창호와 관련된 조항의 하부항목으로 일부 제안되어 있지만, 향후에는 별도의 조항을 통해 세부적인 사항이 제시될 필요성이 있다. 이와 같은 조항에는 침수 뿐 아니라 지진 등 미래에 일어날 가능성이 있는 모든 자연재해를 고려해야 한다. 특히, 침수 대비 시설(침수판 등)에 대한 설치와 해체를 위한 매뉴얼이 수립되고 이 매뉴얼에 따라 유사시 대응이 가능하도록 건축기준 고시에 명시해야 한다. 이를 위해서는 고시 내 "재난 상황에 따른 피난"과 같은 용어를 통해 다양한 재난에 대한 통합적 대응 가능성을 높이는 것이 선행되어야 한다.

또한 조항에는 장기적인 성능을 보장하기 위한 유지관리 주체 및 체계 등을 명시하여 실효성을 높여야 한다. 예를 들어 아파트와 같은 관리 주체가 있는 공동주체가 있는 경우 관리실이 그 주체가 되어 정기적으로 점검을 받거나, 다세대 주택 밀집지역과 같은 경우 동장이나 통장과 같이 일정지역을 관리하는 관리자를 지정하는 것도 하나의 방안이 될 수 있다. 이와 별도로 자율적인 조직을 지원해주고 그 조직으로 하여금 이와 같은 업무를 수행하게 하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

4) 범죄예방 건축기준 고시의 실효성 제고를 위한 제도적 개선방안

지금까지 제시한 범죄예방 건축기준 고시 자체의 개선과 별개로 이와 관련된 여러 범죄예방환경설계와 관련된 제도와 정책 등의 전반적인 개선이 필요하다. 이를 위해서는 첫째, CPTED(범죄예방환경설계) 인증제도의 고도화 및 확대가 필요하다. 현재 유사하게 운용되고 있는 인증제는 대규모 공동주택 단지 신축 시 민간협회를 중심으로 자발적으로 운용되고 있다. 이를 일정 규모 이상의 시설에 CPTED 인증을 의무화하고 인증 항목과 건축기준고시의 내용을 연동시키는 방안이 효과적일 수 있다. 이를 위해서는 각 지자체별로 지원센터 등의 형태의 조직을 운영하는 것을 고려해볼 만하다. 특히 도시재생 및 취약지구를 중심으로 지원센터 설치를 적극 검토해야 한다.

둘째, 범죄예방 기준 설정과 이를 법제화하기 위한 실질적이고 구체적인 연구가 선행되어야 한다. 건축기준 고시는 건축 실무자들이 인허가와 설계를 주로 다루고 있어, 실질적인 범죄예방 설계를 연구하거나 적용하기 어려울 뿐 아니라 단순 불필요한 규제사항으로 인식되고 있는 문제가 있다. 따라서 이와 관련하여 건축물과 범죄예방과의 상관성에 대한 효과 분석을 통해 적용 대상, 범위 등을 한정할 필요가 있다. 또한 건축기준 고시의 구조 설정에서 가장 중요한 대상 건축물 유형을 재조정하기 위해서는 건축물 유형별로 범죄 특성과 이용자 행태를 체계화 하고 이를 고려한 맞춤형 기준 제시가 필요하다.

셋째, 범죄예방 건축 기준을 구체화하고 그와 연계한 다양한 매뉴얼을 개발하여 제시할 필요가 있다. 현재의 범죄예방 건축기준이 다소 선언적이고 추상적이라는 문제점을 해결하기 위하여 고시 자체를 세세하고 기준을 추가하기 보다는 지금과 같이 큰 틀에서 공통적이고 필수적인 사항만을 규정하고 구체적인 사안마다 참고 또는 적용할 수 있는 매뉴얼, 가이드라인을 별도로 제공하는 것이 필요하다. 예를 들어 조경과 관련하여 '적절한 수종 및 높이'라는 용어에 대응하여 각 용도별로 식재 가능한 수종을 제시하고 식재 및 높이에 따른 효과를 매뉴얼에서 도식화 및 이미지화 하여 제시한다면 현장에서 이를 이해하고 활용하기 용이할 것이다. 또한 건축 기준고시와 각 지자체 조례 간의 연계성을 강화할 수 있도록 각 조례에 범죄예방 건축기준 고시를 반영해야 한다는 사항을 명시해 주는 것도 고려해볼 만하다.

4. 범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정 방향

1) 개요

범죄예방 건축기준 고시가 개정되면 이에 따라서 건축물관리 정기점검 매뉴얼의 범죄예방 부문의 항목도 개정이 요구된다. 앞 절의 범죄예방 건축기준 고시의 단기적 개정안과 중장기적 개정안을 준수하고, 2장의 내용을 반영하여 2024년도 건축물관리 정기점검 매뉴얼에 대한 개정안을 제안한다.

개정안 작성의 방향은 범죄예방 건축기준 단기 개정안의 구조와 주요 내용을 반영하여 매뉴얼 형태로 제시한다.

2) 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정안 – 단기

범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정(안)은 앞 절에서 제시한 단기적 범죄예방 건축기준 고시 개정안을 준수하여 마련되었다(세부 사항은 부록 참조).

① 범죄예방 건축기준 고시 개정안 상 공통기준에 따른 점검항목의 개정

범죄예방 건축기준 고시 개정안 상의 공통기준을 반영하여 점검부문들에 대한 개정이 이루어졌다. 자연적 감시 부문이 신규로 추가되었으며, 다른 부문은 용어 변경을 시행하였다.

□ 자연적 감시에 대한 점검세부항목의 추가하고, 접근통제 부문은 수정

범죄예방 건축기준 고시 개정안 제4조제1항에서 자연적 감시 부문을 신설하고, 기존 접근통제 부문에 있었던 자연적 감시 내용을 삭제하였다. 이에 따라서 매뉴얼에서도 '3.1.12 자연적 감시(개정안)' 부문을 신설하고, 자연적 감시에 해당하는 사항들을 기존 접근통제 세부항목 점검 결과에서 이 부문으로 이동시켰다.

기존 접근통제 부문은 자연적 감시 내용을 삭제하였다. 이에 새로운 접근통제 부문(개정안 3.1.13)의 세부항목 점검 결과에는 출입구 접근 통제시설 설치 여부를 확인하는 내용만 포함되었다.

□ 영역성 확보, 조경기준, 조명기준에서는 용어 수정 수준의 개선

범죄예방 건축기준 고시 개정안 제5조제2항에서 영역성 확보의 판단여부 세부기준에서 계단의 단차, 바닥재료, 색채구분 등을 삭제하고, 대신에 문주와 조경

시설을 삽입하였다. 이를 반영하여 영역성 확보(개정안 3.1.14)의 세부항목 점검 현황과 점검세부항목 및 계량적 평가의 공간의 위계 인지 여부 예시를 수정하였다.

조경기준(개정안 3.1.15)의 경우 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제7조제1항을 준수하여 점검세부항목 및 계량적 평가 중 세부항목에서 기존의 '적정한 간격으로 수목이 식재되어'를 '수종, 높이, 간격 등을 고려하여 수목이 식재되어'로 수정하였다.

조명기준(개정안 3.1.16)에서는 점검세부항목 및 계량적 평가 부분에서 '적정 조명시설'을 '충분한 조명시설'로 수정하였다. 또한 '눈부심 현상'을 '눈부심'으로 수정하였다.

② 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제10조-제13조에서의 개정

□ 공통기준 관련항목 삭제

범죄예방 건축기준 고시 개정안에서는 제4조-제9조까지의 공통기준이 제10조, 제11조, 제12조에 반복되고 있어 이에 대한 개정이 이루어졌다. 이를 반영하여 각 점검세부항목에서는 공통기준에 해당하는 세부항목들은 모두 삭제하였다.

□ 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제10조에 따른 점검기준과 세부항목 개정

범죄예방 건축기준 고시 개정안 제10조에 해당하는 건축물 정기점검 매뉴얼 상의 기준은 세부기준 1-1(개정안 3.1.17)이다. 여기서는 어린이 놀이터, 경비실, 여성전용주차구획, 세대현관문·창문, 외벽 및 수직배관, 검침용 기기, 세대 창문의 방범시설과 관련한 개정이 이루어 졌다.

- 어린이 놀이터와 경비실 점검세부항목 개정

어린이 놀이터 세부항목 점검에서 '경비실'을 삭제하였고, 대신 경비실 세부항목에서는 '자연적 감시 및 외부인 접근통제에 유리한 위치를 확보' 및 '가능한 여러 방향으로 감시가 가능한 구조, 시설물'을 추가하였다.

- 주차장, 세대현관문·창문, 외벽 및 수직배관, 검침용 기기 관련 점검 세부항목 개정

주차장의 경우 조명과 영상정보 처리기기 설치시 이용자의 동선이 고려되도록 항목을 수정하였다. 또한 여성전용주차구획이 일반주차구획과 구분하였다.

세대현관문, 창문에는 기존 '도어체인'에 '등'을 추가함으로써 도어리미터, 보조키 노빠류 등 다양한 제품 적용이 가능하도록 개정하였다. 외벽 및 수직배관의 경우에는 기존에는 '침입불가 구조로 설치' 만 제시되어 있었으나 범죄예방 건축기준 고시 개정안을 준수하여 '설치 불가시 별도의 방범시설물 설치'를 추가하였다. 또한 검침용 기기 설치위치를 '외부'에서 검침 가능하도록 한 기존 점검 내용을 '건축물 외부'에서 검침 가능하도록 개정하여 의미를 보다 분명히 하였다.

- 세대 창문의 방범시설에 침수를 고려하는 내용 추가

범죄예방 건축기준 고시 개정안 제10조제11항에 따라 세대 창문의 방범시설에 침수 등 재난발생을 고려하도록 개정하였다.

□ 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제11조에 따른 점검세부항목 개정

세부기준 1-2(개정안 3.1.18)의 개정은 외벽 및 수직배관 관련의 수정(세부기준 1-1과 동일), 검침용 기기 점검내용 추가, 담장 내용 수정, 세대 창문 방범시설 관련 내용 추가 등으로 개정되었다.

- 신규로 추가된 점검 세부항목은 검침용 기기, 세대 창문의 방범시설

검침용 기기의 경우 기존 점검 세부항목에서 없었으므로 세부기준 1-1의 동일한 내용의 세부항목을 추가하였다. 담장의 경우 기존 사각지대 및 고립지대 미발생에 추가하여 담장의 높이, 위치, 종류가 고려되도록 개정하였다.

세대 창문의 방범시설은 기존에는 없었던 세부항목으로 신규로 추가하였다. 범죄예방 건축기준 고시 개정안 설명에서도 언급되었지만 특히, 100세대 미만 및 다세대, 다가구 반지하 세대에 해당되므로 점검이 꼭 이루어져야 할 항목이다.

□ 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제12조와 제13조에 따른 점검세부항목 개정

점검 세부기준 2-1(개정안 3.1.19)에서는 점검 세부항목 중 건축물 출입구에 대한 항목이 삭제되었는데, 이는 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제12조제1항에서 언급한 중복기준에 해당하였기 때문이었다.

점검 세부기준 2-2(개정안 3.1.20)에서는 범죄예방 건축기준 고시 개정안 제13조에 따라 기존 세부항목 명칭을 '24시간 일용품 판매 소매점'에서 '24시간 일용품을 판매하는 소매점'으로 개정하였다.

3) 범죄예방 부문 건축물관리 정기점검 매뉴얼 개정방향 – 중장기

□ 범죄예방을 위한 건축물 정기점검 매뉴얼 활용 방향

범죄예방 건축기준 고시가 시설물의 계획, 설계, 또는 설치 등 범죄예방 시설의 설치단계를 우선 제시하고 있다면, 건축물 정기점검 매뉴얼은 유지관리단계에서의 범죄예방 시설이 지속적인 범죄예방 기능을 수행하는지에 대한 점검이 이루어지도록 한다. 건축물 정기점검 매뉴얼은 현장 점검이 수반되므로 계획이나 설계와는 다르게 직접적인 시설의 성능측정이 가능하다. 따라서 이를 충분히 활용할 수 있는 방향이 중장기적으로 요구된다.

- 건축물 정기점검 매뉴얼 개정으로 범죄예방 건축기준 고시보다 빠르게 범죄예방 최신 기술 점검이 가능할 것으로 예상

건축물 정기점검 매뉴얼은 고시보다는 낮은 단계의 조치로서 개정수월성이 범죄예방 건축기준 고시보다는 높다. 이는 사회적 기술적 변화를 발 빠르게 수용하는 것이 가능하게 한다.

범죄예방 건축기준 고시가 아직 수용하지 못하는 내용들에는 최신기술을 적용한 범죄예방 시설이 다수를 차지하고 있다. 예상하건대, 건축물 정기점검 매뉴얼에서는 이러한 최신기술들이 적용된 시설들을 점검하게 되며, 이에 맞게 개정안을 마련할 가능성이 높다. 그렇게 되지 않는다면 정기점검의 효과가 떨어지기 때문이다. 같은 연장선상으로, 범죄예방 시설의 표준화와 가이드라인을 수용하게 되는 일차적인 수단도 건축물 정기점검 매뉴얼이 될 가능성이 높다.

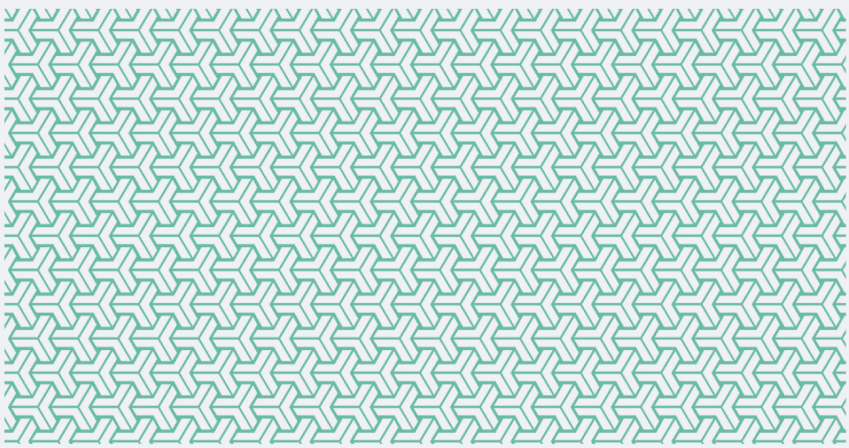
- 건축물 정기점검 매뉴얼을 활용하여 범죄예방 시설 효과 검증과 연계

범죄예방 부문의 정기점검 결과를 체계적으로 기록하고, 데이터베이스로 구축하여 범죄예방 시설의 지속적인 관리가 범죄예방 효과가 있음을 입증하는 자료로 활용이 가능하다.

활용성이 높은 데이터를 확보하기 위해 현재 건축물 정기점검 매뉴얼에서 채택하고 있는 정성적 평가항목들이 정량적으로 개선될 필요는 있다. 점검자의 전문적인 관점에만 의존하고 있기 때문이다. 따라서 점검주체를 전문영역별로 다양화하여 운영할 필요가 있다. 각 전문가별로 작성된 범죄예방 점검결과들을 비교함으로써 범죄예방 시설들의 효과성을 제고하기 위한 방향들을 마련할 수 있을 것이다. 또한, 시설 여부만을 판단할 것이 아니라 유지관리 수준척도를 적용함으로써 보다 정량화된 데이터를 얻을 수 있을 것이다.

제5장 결론

Chapter.5



1. 연구 요약
2. 향후 과제

1. 연구 요약

본 정책 연구는 범죄예방 건축기준 고시가 제정 된지 9년이 경과된 현 시점에서, 고시 전반에 대한 문제점을 진단하고, 이에 대한 단기적인 측면에서 2024년 개정을 위한 대안제시, 그리고 이후 중장기적 개선 방향을 제시하기 위해 수행되었다.

연구의 전반부에서는 범죄예방 건축 기준 고시의 현안과 문제점, 쟁점들을 정리하였다. 현안 진단 단계는 크게 '건축 과정'과 '유지관리 과정'으로 구분하였다. 먼저, 건축 허가, 건축 신고, 건축 심의, 승인 등의 건축 과정에서 발생하고 있는 고시 적용의 문제점, 주요 질의 사항을 파악하기 위해 국민 신문고 5개년도 자료를 분석하였다. 그 결과 건축물의 용도를 특정하지 않은 민원 22건을 제외한 120건의 민원 중 45%(54건)가 제10조 100세대 이상 아파트에 대한 민원이었다. 세부 사항으로는 외부 담장, 창문, 로비, 주차장을 대상으로 세부 시설의 설치와 관련된 내용이었다. 또한 출입문, 현관문, 창호, 셔터 등을 아우르는 침입 방어 성능 기준 제품에 대한 민원이 36건으로 가장 많았고 비상벨 23건, 영상정보처리기기 15건, 침입 방어 대체품 9건, 도어체인 8건의 순으로 민원 발생 빈도가 높게 나타났으며, 시설물 설치 기준에 대한 민원이 많았다.

다음으로 건축물의 유지관리 과정에서는 건축물 관리점검 결과 보고서 최근 자료를 분석하여 건축 과정 이후 유지관리 단계에서 범죄예방 건축기준 고시적용이 제대로 이루어지고 있는지에 대한 적용 실태를 파악하였다. 그 결과 건축물 사용승인 이후인 유지관리 단계에서도 범죄예방 시설들의 적절한 유지관리로 범죄예방 효과가 지속되고 있는 것으로 판단되었다. 세부 항목별로 요약해보면, 먼저 영상정보처리기기(CCTV)는 모든 건축물에서 접근통제를 위해 활용되고 있었다. 다음으로, 조경식재의 범죄예방 성능은 유지관리 단계에서 기존 설계에서의 녹지수준을 유지하면서도 사각지대나 고립지대가 생기지 않고, 침투가능성이 없도록 관리하는 것이 중요하다고 판단되었다. 그리고 세대창문에 대한 점검은 의무사항이 아닌 권고사항이므로 거의 사례가 없었으며, 반지하 세대창문에 대한 내용 역시 없었다. 다만 이와 관련된 안전사고가 발생하는 만큼 이를 반영하여 개선할 필요성이 있다고 판단된다. 마지막으로 조명시설과 관련해서는 거의 모든 점검이 주간에 집중되어 있어 효과검증에 한계가 있었을 것으로 보인다.

이와 같은 자료 분석과 함께 실제 고시를 활용하는 건축사사무소 실무자를 대상으로 건축 이전 설계 단계와 건축 이후 유지관리 단계에서의 고시 활용 명료성, 개선 방향성 등에 대한 인식조사를 실시하였으며 그 결과는 다음과 같다.

현재 범죄예방 건축기준 고시의 실무의 활용성은 60%가 넘게 나타나 현장에서의 필요성이 높다고 할 수 있다. 전체적인 내용에서의 모호성이 높다고 응답한 비율은 약 51%로 명확하다고 응답한 비율과 거의 같은 비율을 나타내고 있었다. 구체적 조문 내용에서 고시를 적용하기에 명확하지 않는 부분이나 공간 측면에 대한 조사 결과, 건축물 외부공간 구성 관련 내용과 건축물 외부공간의 내용이 모호하다는 의견이 각각 70%가 넘게 나타났다. 이는 실제로 사적인 공간으로 치부되는 건축물의 내부 보다는 이를 연결하는 준 사적(공적)공간, 그리고 건축물 외부의 공공공간에서의 범죄예방 설계를 위한 규제사항을 명확하게 해줄 필요가 있음을 시사한다. 100세대 이상 아파트의 경우 건축물의 측면, 뒷면, 정원 사각지대, 주차장의 조명 및 대체시설의 설치 항목의 수정보완을 요청하는 비율이 약 42%로 가장 높은 비율로 나타났다. 이러한 조사결과는 주거시설의 경우 건물의 주변부, 주차장, 출입구와 관련된 조항에 대한 개선이 필요함을 시사한다. 현재의 조문을 기준으로 건축물 용도별 모호성에 대한 조사 결과에서는 아파트와 같은 공동주택의 기준은 비교적 명확하다고 인식한 반면 여전히 다중생활시설이나 일회용 소매점, 다가구 다세대와 같은 소규모 주택들에 대한 조문의 모호성은 가장 높은 것으로 나타났다. 다만 현재 범죄예방 건축 기준 고시에 새롭게 추가되어야 하는 사항으로 반지하 세대 창문 관련 이슈로 침수안전을 고려할 필요성에 대해서는 반드시 필요하다와 어느 정도 필요하다의 응답이 약 96%로 나타나 관련 내용이 개정사항에 반드시 포함되어야 할 것이다. 건축 이후 정기적인 건축물 점검 단계에서의 활용성 측면에서는 그렇다는 응답이 약 70%로 나타나 범죄예방 건축기준의 건축물 점검단계 활용이 양호하다고 판단된다. 범죄예방 건축기준 고시의 공통 기준 중 수정 보완이 필요한 부분에 대한 응답은 '영역성 확보'와 '접근통제', '활동의 활성화'로 나타났으며, 명확한 기준제시를 요구하는 의견이 다수인 것으로 조사되었다.

연구의 중반부에서는 개정안 마련 및 중장기적 방향을 설정하기 위해 전문가 FGI를 두 차례에 걸쳐 실시하였다. 1차 전문가 FGI에서는 전반적인 현안, 개정방향, 세부내용, 기준의 적용대상 확대, 실효성 확보방안에 대한 의견을 수렴하였다. 2차 전문가 FGI에서는 범죄예방 건축기준 고시 개정(안)의 초안을 대상으로 하여, 조금 더 구체적인 의견을 수렴하였다.

그 결과 첫째, 범죄예방 건축기준이 고려해야 할 사회적 및 제도적 현안 측면에서는 전문가들은 사회적 현안으로서 모든 건축물의 범죄안전과 노년층 등의 이용계층을 고려해야 할 것으로 진단하였다. 한편 대규모인 100세대 이상 아파트에 대해서는 의견이 갈리고 있었다. 현재 기준보다 더 단순화해야 한다는 의견과 현

재의 구체적인 내용을 보다 명확하게 개선해야 한다는 의견이 제시되었다. 또한 방범과 피난의 두 가지 중요 가치가 충돌하게 될 때의 문제들도 지적하고 있었다. 특히 반지하 세대의 방법창이 홍수나 화재 등 재난 시에도 피난 가능해야 하는 상황들을 전문가들은 인지하고 있었고, 충돌 해결을 위한 균형유지를 위해 설계 기준 마련이 필요함도 제시하였다. 범죄예방 관련법들의 연계성 제고, 검증시스템 도입과 심의절차 강화도 필요하다고 하였다. 둘째, 기준 측면에서는 의무사항과 권장사항의 명확한 구분을 통해 혼선 방지가 필요하다고 지적하였다. 비효율적이거나 실효성이 낮은 규정의 삭제를 제안하고, 용어의 정확한 정의와 통일성 확보를 통해 혼란을 방지해야 한다고 강조하였다. 셋째, 적용대상과 관련해서는 다가구 및 소규모 주택에 대한 범죄예방 기준 강화의 필요성을 제기하였으며, 공공시설 및 다양한 공공 공간으로의 적용 범위 확대를 주문하였다. 이밖에 출입문 및 창호 규정의 현실성 개선과 설치 여부 확인을 위한 체계적인 절차 마련이 필요하다는 의견이 많았다. 마지막으로 실효성 제고 측면에서는 실무자가 쉽게 이해하고 적용할 수 있는 구체적인 가이드라인 도입이 필요하며, 범죄예방 설계 원칙을 시각화한 디자인 가이드라인 마련을 제안하였다. 또한 범죄위험성 평가와 같은 정량적 수준 측정의 필요성을 강조하였으며 향후 첨단기술의 도입을 제안하였다.

연구의 후반부에서는 이와 같은 의견 수렴을 거쳐 단기적인 측면에서의 범죄예방 건축기준 고시 개정(안)을 2024년 내 개정이 완료되어야 하는 핵심적인 사항을 중심으로 제안하였다. 이를 위하여 소관 부처인 국토부와 2차례에 걸친 정책실무 협의회를 진행하였고 주요의견을 본 연구 결과에 반영하였다. 개정안은 기존 체계와 구성을 유지하여 금회 개정안에 대한 혼란을 최소화하였고 실제 실무자 측면에서 적용 가능하도록 범죄예방 환경설계의 최신 동향 및 현장 의견을 반영하였다. 또한 사양화되고 있는 건축 관련 용어를 삭제하거나 변경하고, 관련 법령의 정비 등으로 인해 발생하는 용어들을 별도로 정리하고 범죄예방 환경설계관점에서 실효성을 갖도록 명백하게 모호한 조문을 구체화 하였으며, 기타 이해하기 어렵거나 오해의 소지가 있는 문장을 수정하여 제안하였다. 개정안 초안을 작성한 후 소관 부처, 전문가 피드백을 통하여 최종 개정안을 도출하였으며 이와 같은 개정안은 2024년 내 부처 협의를 통해 최종고시될 예정이다.

단기적 측면에서 혼란을 최소화하기 위한 최소한의 개정과는 별개로 향후 범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 제고하기 위해서는 전면적인 개편이 불가피해 보인다. 이에 따라 본 연구의 결과로 범죄예방 건축기준 고시의 중장기적 측면에서의 고시 개정방향을 다음과 같이 크게 세 가지 측면에서 정리하였다.

먼저, 건축 기준 고시의 구조, 구성, 내용과 관련된 개선 방향을 제안하였다. 이는 전체적인 고시의 틀을 변경하고 그 대상 및 기준, 세부 사항에 대하여 개선이 필요한 사항을 제안하였다. 세부 내용으로 먼저 아파트 기준과 관련해서 100세대 이상의 아파트에 대한 기준을 유지할 필요가 있으나 100세대 이상 기준을 300세대 이상 또는 그 이상의 기준으로 상향 조정해야 하며 필요시 500세대 또는 그 이상의 기준을 추가하고 이에 대한 구체적이고 세분화된 범죄예방 기준을 제시하는 것이 필요하다. 둘째, 공통기준과 개별기준과 관련하여 같은 기준에 대한 내용이 중복되는 것이 많고 실효성이 떨어진다는 점이 공통적인 문제로 지적되고 있다. 따라서 공통기준(자연적 감시, 조명, 접근통제 등)과 아파트 개별기준의 중복을 최소화 하되, 공통기준에 대한 사항을 더 세밀하게 제시할 필요가 있다. 셋째, 조문과 관련하여 명확한 용어의 재정비가 필요하다. 예를 들어 일용품점이나 다세대 주택들에 대한 명확한 정의와 기준을 건축 기준 전반부에 명시할 필요가 있다. 또한 권장사항과 의무사항의 구분에 관련하여 건축물에 대한 범죄예방 설계는 일상 안전을 위한 최소한의 장치라는 것을 전제한다면, 현재의 기준 보다 많은 부분에서 의무조항의 확대가 필요하다. 넷째, 대상과 관련하여 향후에는 아파트 이외의 건축물에 대해서도 공통기준 외에 특화된 범죄예방 설계 기준을 제시할 필요가 있다. 다섯째, 사회적 변화 및 첨단 기술의 반영과 관련된 사항이다. 이를 위해서 CCTV 설치가 중심이 되는 것을 넘어서 지능형 CCTV, 또는 순찰 로봇 등의 첨단기술을 적용하는 기준을 선제적으로 마련할 필요가 있다. 또한 창호와 출입문에 대한 침입 방어성능 기준이 최근 범죄 실태를 고려할 때 효과적인지 검토하여 이를 보완할 필요가 있다. 그리고 새로운 생활형 범죄 양상을 반영하고 커뮤니티 활성화와의 균형에 대한 고민이 필요하다. 마지막으로 범죄예방과 관련된 건축물이나 CCTV와 같은 장비들은 설치 이후 유지관리가 중요하나 이에 대한 의무나 강제할 방안이 명시되어 있지 않기 때문에 시간이 지날수록 범죄예방 효과가 저하된다. 따라서 이와 같은 유지관리 차원에서 사후에 정기적으로 시정명령, 규제, 행정업무의 전문성 제고 방안을 고시 내용에 포함시켜야 한다.

다음으로, 범죄예방 건축기준 고시 내 화재, 침수 등 재난상황과 관련된 내용의 보완사항이다. 이는 다양한 사회 및 기후 변화에 따른 재난사항에 대한 요구사항으로 외부 침입을 막는 것에 특화되어 있는 기준과의 상충문제를 해결하기 위함이다. 이와 같은 사항은 범죄예방 건축기준 고시 내 포함되어 있는 내용이긴 하나 본 연구의 주요 내용에서 별개로 분석하였고 그 결과에 따라 별개의 개선방향으로 정리하였다. 마지막으로, 범죄예방 건축기준 고시 자체라기보다 이를 보완할 제도나 정책, 학술적인 노력 등에 대한 다양한 아이디어를 제안하였다.

마지막으로 범죄예방 건축기준 고시의 실효성 제고를 위한 제도적 개선방안으로는 CPTED(범죄예방환경설계) 인증제도의 고도화 및 확대, 범죄예방 기준 설정과 이를 법제화하기 위한 실질적이고 구체적인 연구 선행, 범죄예방 건축 기준을 구체화하고 그와 연계한 다양한 매뉴얼 개발 등을 제안하였다.

이와 함께 건축 기준 고시의 유지 관리 차원에서 건축물관리 정기점검 매뉴얼 또한 연계되어 개선될 필요가 있다. 이를 위해서는 범죄예방 건축 기준 고시 개정안 내 공통기준 변경과 하위 점검 항목의 재개정이 필요하다. 또한 중장기적 측면에서는 건축물 관리점검이 건축기준 고시보다 여건 변화에 대응이 용이한 만큼, 최신기술을 적용한 범죄예방 시설의 적용이나 새로운 시설이나 기준의 효과 검증과 긴밀하게 연계시키는 방향으로 개정될 필요가 있다.

2. 향후 과제

본 연구는 당초 3년마다 개정하기로 규정되어 있는 건축기준 고시 개정안 마련을 위해 기획되었다. 이를 위해 현안 진단, 의견 수렴을 거쳐 단기적 측면에서 개정안 뿐 아니라 중장기적 대안을 제안하였다. 다만 여기서 2024년 개정을 위한 개정안은 기존의 큰 틀을 유지한 채 시급한 사항만을 중심으로 제안되었고, 사회적인 추가 논의나 논쟁이 될 만한 구조와 조문 내용 등은 중장기적으로 추진하도록 제안하였다. 이는 본 고시가 건축 관련 실무자 뿐 아니라 각계 전문가, 그리고 이를 관리하는 주체인 부처와 지자체 등의 이해관계가 매우 첨예한 상황에서 불가피한 선택이었으며 본 연구의 한계라 할 수 있다. 예컨대, 건축기준 고시의 이행강제성을 높여야 한다고 주장하는 측에서는 전체 조문을 '~하여야 한다'와 같이 강력하게 개정해야 한다고 한다. 반면 설계자의 창의성을 해치기 때문에 이를 참고사항 정도로 수준을 낮춰야 한다는 측에서는 '~를 권장한다'로 모두 바꾸고 대신 세부 매뉴얼이나 설명서를 제공하는 것이 바람직하다고 한다. 또한 식재나 담장의 기준 등에서 구체적인 수치를 제공하지 않아 모호하다는 의견과 오히려 수치를 제공하면 혼란을 야기하다는 의견이 반반으로 대립하고 있는 상황이다. 이처럼 본 연구를 진행하는 과정에서 많은 전문가와 실무자, 정책입안자와 인터뷰를 하면서 건축기준 고시의 정체성 뿐 아니라 구조, 조문, 문장, 단어 하나하나까지 공통된 의견이 없이 너무나 다양한 의견들이 제시되는 상황에서 이를 통해서 모두가 수긍할 만한 논리적이고 합리적인 결과를 도출하는 것이 한계가 있었다. 또한 사회적 경제적으로 파급이 미칠 만한 개정사항은 비용편익 분석 등을 통하여 그 효과를 면밀히 추정한 다음 개정을 추진해야 하므로 본 연구의 범위 내에

서는 이를 제외할 수밖에 없었다. 다만 현실적인 여건과 실현 가능성을 감안하여 금년 내 반영될 수 있는 사항은 최대한 단기적 개정안에 담고, 나머지는 중장기적 측면에서 추진될 수 있도록 별도로 정리하였다.

이와 같은 한계를 인지하고 향후 범죄예방 건축기준 고시의 실효성을 제고하기 위한 향후 과제는 다음과 같다.

먼저 범죄예방과 관련한 구체적인 건축기준 정립을 위한 연구가 필요하다. 이를 위해서는 건축물을 범죄 특성과 유형별로 분류하고 이용자와 범죄 행태를 고려한 맞춤형 기준 개발을 포함한다. 또한 최신 보안기술과 1인 가구 증가 등 기술적, 사회적 변화를 반영할 수 있는 기준을 개발하고 제안할 필요가 있다.

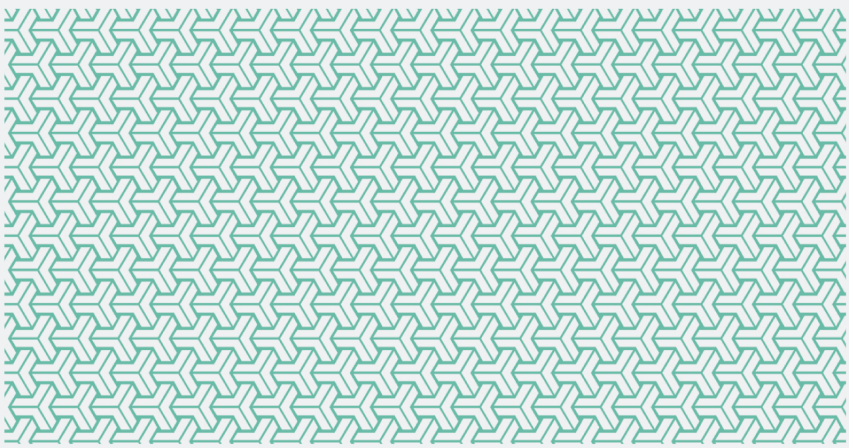
둘째, 범죄예방안전 인증제도 관련 연구가 필요하다. 이는 건축물을 대상으로 세부적이고 정량화된 기준을 제시하기 위한 필수적인 사항이다. 이와 같은 연구를 위해서는 범죄양상, 범죄발생 데이터 등의 분석, 인증항목의 개발, 인증기관의 규정, 인증을 위한 전문가 구성 등의 내용을 포함해야 한다. 관련 국책연구기관과 경찰청, 중앙정부, 지자체 관련 부처 등이 협력하여 협의체를 구성하고 이에 대한 시범사업을 추진하는 것도 하나의 방안이 될 수 있다.

셋째, 대국민, 실무자를 대상으로 한 홍보와 교육 강화 방안에 대한 아이디어가 필요하다. 예를 들어 방송이나 인터넷, 카드뉴스, 만화 등 대중적 홍보 방안을 활용하여 범죄예방 건축기준에 대한 인식을 높이는 것이 중요하다. 또한 이와 같은 사항은 연구로 진행되는 것보다 관련 주체들이 협의체를 구성하여 예산확보, 홍보 및 교육 수단, 관련 인력지원, 연차별 계획을 구체적으로 수립하여 진행되어야 할 것이다.

마지막으로, 건축기준 고시의 적용 이후 모니터링 방안에 대한 강화이다. 실제로 범죄예방 건축기준 고시의 대부분은 설비나 시설 위주로 구성되어 있다. 이와 같은 물리적인 시설들은 최초 설치 이후 지속적인 유지관리가 중요하다. 이와 관련하여 현재 건축물점검을 통해 범죄예방 건축기준의 이행정도를 점검하고 있지만 대부분 형식적인 점검이나 권고 수준에 머물러 있기 때문에 실효성이 낮다. 따라서 범죄예방을 위한 건축 기준들이 잘 유지관리 될 수 있는 방안에 대한 연구와 이를 통한 예산확보, 사업실행이 필요하다. 이를 위해서는 앞서 제안한 인증제도입과 연계할 필요도 있다. 인증을 받은 건축물이 지속적으로 인증을 유지할 수 있도록 제도화 하고 이를 인센티브와 벌칙과 연계한다면 실효성이 높아질 수 있다.

참고문헌

References



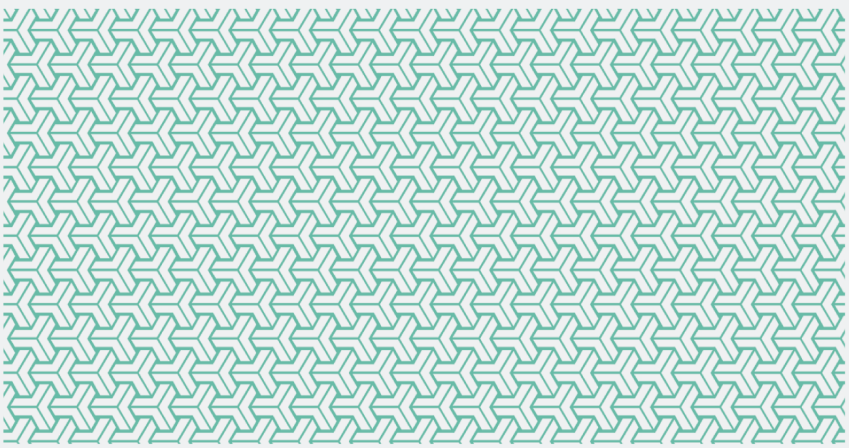
건축법 [시행 2024. 5. 17.] [법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정]
건축법 [시행 2024. 4. 17.] [법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정]
건축법 시행령 [시행 2024. 5. 17.] [대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정]
건축법 시행령 [시행 2024. 3. 29.] [대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정]
건축물관리법 [시행 2023. 7. 19.] [법률 제19367호, 2023. 4. 18., 일부개정]
건축물관리점검지침 [시행 2022. 6. 20.] [국토교통부고시 제2022-332호, 2022. 6. 20., 일부개정]
건축물관리점검지침 [시행 2020. 5. 1.] [국토교통부고시 제2020-361호, 2020. 5. 1., 제정]
국토교통부. 건축물 정기점검 매뉴얼 (개정안). 2024.2
국토교통부. 건축물 정기점검 매뉴얼. 2021.2
개인정보 보호법[시행 2024. 3. 15.] [법률 제19234호, 2023. 3. 14., 일부개정]
범죄예방 건축기준 고시 [시행 2021. 7. 1.] [국토교통부고시 제2021-930호, 2021. 7. 1., 일부개정]
국토안전관리원. (2021~2022). 건축물관리 정기점검 보고서 평가자료. 국토안전관리원 내부자료

김다희·정용욱·이승희. (2018). 범죄발생 위치데이터를 활용한 염리동 CPTED 요소의 범죄예방효과 분석 - 가로 세그먼트 분석 단위를 중심으로. 주거환경 16(4):13-27.
김종관·박미랑. (2017). 건축법상 조경기준과 CPTED 조례의 충돌-쓰레기 보관공간의 조경기준을 중심으로. Journal of Community Safety and Security by Environmental Design. 8(1):109-127.
김학범. (2017). 도시재생 지역의 CPTED 요소에 대한 실태분석에 관한 연구. 한국경찰연구 16(2):29-56.
박준호·장현석·김혜림·성민경·김나은. (2022). 서울지역의 CPTED 사업 실시 지역과 행정동 수준 범죄 유형별 발생등급 간 공간적 상관성에 대한 탐색적 연구. Journal of Community Safety and Security by Environmental Design. 13(3):185-222.
서승연·이우민·박효숙·채인병·이경환. (2018). 범죄예방 환경개선사업 효과에 대한 시계열적 분석: 천안시 원성동 사례를 중심으로. 국토연구 98(2018.9):37-62.
손동필·현태환·박유나. (2019). 여성범죄예방 인프라 구축사업의 효과성 분석. 건축공간연구원.
안은희. (2022). 텍스트 마이닝 기법을 활용한 셉테드 학술논문 연구동향 고찰. Journal of Community Safety and Security by Environmental Design. 13(3):7-32.
이은혜·강석진·이경훈.(2008). 지구단위계획에서 환경설계를 통한 범죄예방기법 적용에 대한 연구: 지구단위계획 요소별 CPTED기법 유형화를 중심으로. 대한건축학회논문집. 24(2):129-138.
임형진·강용길. (2017). 일반주택지역 CPTED 사업에 대한 범죄감소효과 평가: 서울 노원구 '일반주택 범죄제로화 사업'을 중심으로. 한국경찰회보 19(5):225-248.
장명선·장미현·황은정·홍민. (2020). 여성 1인가구 안전실태 분석연구. 여성가족부 권익지원과.

정지연·박현호. (2022). 주거시설 침입범죄 예방을 위한 방범인증시설 CPTED 사업의 효과 연구. Journal of Community Safety and Security by Environmental Design. 13(1):81-106.
정지연·박현호·전연규. (2023). 인천시 타겟하드닝 CPTED 사업 효과의 실증 분석 및 개선방안 연구. 한국경찰연구 22(1):217-240.
정철우. (2016). CPTED 구성요소 중요도 분석. Journal of Community Safety and Security by Environmental Design. 7(2): 103-129.
조성제(2019). 안전도시, 여성친화도시, CPTED, 도시재생 등 도시 안전 4축의 공통 자치입법을 위한 제안. 법학연구. 27(1):279-298
조영진·손동필 (2016). 건축물의 범죄예방 관련 법령 개선방안 연구: 건축법 및 하위법령을 중심으로. 건축도시공간연구소.
조영진·한수경·박유나 (2019). 범죄예방 환경조성 시설·기법의 효과성 분석 연구. 건축도시공간연구소.
조영진·한수경·현태환·박유나. (2019). 범죄예방 환경조성사업의 효과성 분석 연구–서울시 5개 CPTED 사업 지역을 중심으로. 건축도시공간연구소.
(사)한국셉테드학회. (2022). 범죄예방 관련 산업 및 기술 실태조사 정책연구.

Summary

Improvement for the Effectiveness of Crime Prevention Architectural Standards



Cho, Yeongjin
Kim, Sungjoon
Park, Jonghoon
Ko, Youngho
Im, Boyeong

This policy study was conducted at a time when nine years have passed since the establishment of the crime prevention architectural standards notification. It aims to diagnose the issues surrounding the notification as a whole, present alternatives for short-term amendments in 2024, and suggest mid- to long-term improvement directions thereafter.

In the first part of the study, we summarized the current issues, problems, and points of contention regarding the Crime Prevention through Environmental Design (CPTED) standards notification. The diagnosis phase of the issues was broadly divided into the "construction process" and the "maintenance process." First, we analyzed the data from the National e-People website over five years to identify issues and main inquiries regarding the application of the notification in the construction process, such as building permits, building reports, building reviews, and approvals. As a result, out of 120 complaints excluding 22 complaints that did not specify the use of buildings, 45% (54 cases) were complaints about Article 10, which applies to apartments with more than 100 units. In detail, the complaints were related to the installation of specific facilities targeting external fences, windows, lobbies, and parking lots. In addition, there were 36 complaints about products meeting the intrusion defense performance standards, such as doors, entrance doors, windows, and shutters, followed by 23 complaints about emergency bells, 15 complaints about video information processing devices, 9 complaints about intrusion defense alternatives, and 8 complaints about door chains, indicating a high frequency of complaints regarding the standards for facility installation.

Next, in the maintenance process of buildings, we analyzed recent data from building management inspection reports to understand the actual state of applying the CPTED standards notification after the construction process. As a result, it was determined that even in the maintenance stage after building use approval, the proper maintenance of crime prevention facilities continues to produce crime prevention effects. Summarizing the details by item, firstly, video information processing devices (CCTV) were being used for access control in all buildings. Next, it was deemed important that the crime prevention performance of landscaping plantings is managed in such a way that blind spots and isolated areas do not form, and the possibility of intrusion is eliminated while maintaining the green level of the original design in the maintenance stage. Inspections of household windows were not mandatory but recommended, so there were almost no cases, and there was also no mention of semi-basement

household windows. However, considering the occurrence of related safety accidents, it was concluded that there is a need for improvement. Lastly, regarding lighting facilities, most inspections were concentrated during the daytime, which may have limited the verification of effectiveness.

In addition to the data analysis, a perception survey was conducted targeting practitioners at architectural firms who utilize the notification. This survey assessed the clarity of the notification's application and the direction for improvement during both the pre-construction design phase and the post-construction maintenance phase. The results of the survey are as follows.

The practical utilization of the current CPTED standards notification is over 60%, indicating a high need in the field. Approximately 51% of respondents reported that the overall content is ambiguous, a percentage almost equal to those who found it clear. More than 70% of respondents felt that the content related to the composition of external spaces of buildings and the content of external spaces was unclear, indicating a need for clear regulations for semi-private (public) spaces connecting buildings rather than the interiors, which are considered private spaces. For apartments with more than 100 units, about 42% of respondents requested revisions to installation items such as lighting and alternative facilities for the sides, back, blind spots in the garden, and parking lots of the buildings. These findings suggest that improvements are needed for provisions related to the peripheral areas, parking lots, and entrances of residential facilities. While the standards for multifamily housing like apartments were perceived as relatively clear, small-scale housing such as communal living facilities, one-off retail stores, and multi-family homes had the highest ambiguity. Moreover, about 96% of respondents indicated that it is necessary to consider flood safety issues related to windows of semi-basement units, suggesting this should be included in revisions. Regarding the utilization of the CPTED standards in regular post-construction building inspections, about 70% responded positively, indicating good utilization in the building inspection stage. Responses about the common standards requiring revisions included "securing territoriality," "access control," and "activation of activity," with many requesting clear guidelines.

In the middle phase of the study, two rounds of Focus Group Interviews (FGIs) with experts were conducted to prepare amendments and set mid-to-long-term directions. In the first round of expert FGI, opinions were gathered on overall issues, revision directions, details, the expansion of application targets, and

measures to ensure effectiveness. In the second round of expert FGI, more specific opinions were collected based on the draft amendment of the CPTED standards notification.

As a result, first, regarding the social and institutional issues that the CPTED standards should consider, experts diagnosed that crime safety for all buildings and the user groups such as the elderly should be taken into account as social issues. However, opinions diverged regarding large-scale apartments with more than 100 units. Some suggested simplifying the current standards, while others proposed clarifying the specific details further. Additionally, issues were pointed out regarding the conflict between two important values: crime prevention and evacuation. Experts recognized the need for basement windows in semi-basement units to be capable of evacuation during disasters like floods or fires and suggested establishing design standards to maintain a balance in resolving such conflicts. They also emphasized the need to enhance the linkage of laws related to crime prevention, introduce verification systems, and strengthen review procedures.

Secondly, regarding the standards, they highlighted the need to clearly distinguish between mandatory and recommended items to avoid confusion. They suggested removing inefficient or ineffective regulations and emphasized the importance of ensuring accurate definitions and consistency of terms to prevent confusion.

Thirdly, concerning the application targets, they raised the need to strengthen crime prevention standards for multi-family and small-scale housing and called for expanding the application scope to public facilities and various public spaces. Additionally, many opinions emphasized the need to improve the realism of door and window regulations and to establish systematic procedures to confirm installation.

Lastly, to enhance effectiveness, they proposed introducing specific guidelines that practitioners can easily understand and apply, and developing visual design guidelines based on crime prevention design principles. They also stressed the necessity of quantitative level measurement, such as crime risk assessment, and suggested the adoption of advanced technologies in the future.

In the later phase of the study, following the collection of such opinions, the draft revision of the CPTED standards notification for short-term aspects was proposed, focusing on key items that need to be completed by 2024. To this end, two rounds of policy practical council meetings were held with the Ministry of

Land, Infrastructure and Transport, and major opinions were incorporated into the study results. The draft revision maintained the existing structure and composition to minimize confusion and reflected the latest trends in CPTED and field opinions to be applicable from a practical perspective. Additionally, outdated construction-related terms were deleted or changed, and terms arising from related legislative arrangements were organized separately, while ambiguous clauses were clarified from the perspective of ensuring effectiveness in CPTED. Furthermore, other sentences that were difficult to understand or potentially misleading were revised. After drafting the amendment, the final revision was derived through feedback from the relevant ministry and experts, and this revision is expected to be officially notified through ministerial consultation by 2024.

Separately from the minimum amendments aimed at minimizing confusion in the short term, a comprehensive overhaul of the CPTED standards notification appears inevitable to enhance its effectiveness in the future. Accordingly, the study results summarize the medium to long-term amendment directions of the CPTED standards notification into three major aspects:

First, improvements related to the structure, composition, and content of the building standards notification were proposed. This includes suggesting necessary improvements to the overall framework, targets, and detailed items. Specifically, while maintaining the standards for apartments with more than 100 units, it is necessary to raise the standard to 300 units or more, and potentially add standards for 500 units or more, providing detailed and refined crime prevention standards for such cases. Second, regarding common and individual standards, it has been pointed out that many overlapping and ineffective regulations exist. Therefore, it is necessary to minimize the overlap between common standards (e.g., natural surveillance, lighting, access control) and individual apartment standards, while presenting more detailed provisions for common standards. Third, a clear reorganization of terms is required. For instance, clear definitions and standards for convenience stores or multi-family housing should be specified in the preliminary part of the building standards. Furthermore, considering crime prevention design as a minimum safety measure for daily life, there is a need to expand mandatory provisions beyond the current standards.

Fourth, in terms of targets, it is necessary to propose specialized crime prevention design standards for buildings other than apartments. Fifth, addressing social

changes and advanced technologies, it is essential to preemptively establish standards for applying advanced technologies such as intelligent CCTV or patrol robots, beyond just installing CCTV. Also, it is necessary to review and supplement the intrusion defense performance standards for windows and doors considering recent crime trends. It is important to reflect new types of lifestyle crimes and consider balancing community activation. Lastly, regarding procedures, while the maintenance of buildings and equipment such as CCTV related to crime prevention is crucial after installation, there are no specified obligations or enforcement measures, leading to decreased effectiveness over time. Therefore, the notification should include measures to regularly issue corrective orders, regulate, and enhance administrative expertise in the maintenance aspect.

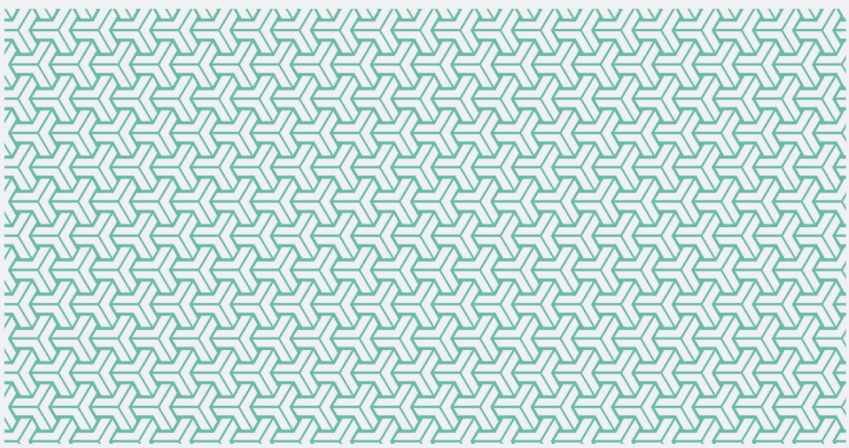
Next, the supplementation of the CPTED standards notification related to disaster situations such as fires and floods is necessary. This aims to address the conflicting issues with standards specialized in preventing external intrusions, which arise due to various social and climate changes. Although these issues are included in the CPTED standards notification, they were analyzed separately from the main content of this study, and the results were organized into separate improvement directions. Finally, various ideas for supplementary systems, policies, and academic efforts were proposed rather than the CPTED standards notification itself.

Lastly, institutional improvement measures to enhance the effectiveness of the CPTED standards notification include: first, the advancement and expansion of the CPTED certification system. Second, substantial and specific research should precede the establishment of crime prevention standards and their legalization. Third, it is necessary to specify the crime prevention building standards and develop and present various manuals linked to them.

Keywords :
CPTED, Crime Prevention Architectural Standards

부록

Appendices



1. 범죄예방 건축기준 고시 개정(안) 비교표
2. 실무자 인식조사 설문지
3. 건축물 관리점검 보고서 범죄예방 부문 분야별 세부내용
4. 범죄예방 건축기준 고시 제정·개정 경과
5. 범죄예방 건축기준 고시 단기 개정안에 따른 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안

부록1. 범죄예방 건축기준 고시 개정(안) 비교표

[별표 1] 범죄예방 건축기준 고시 개정(안) 비교표

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
제1장 총칙 **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	**제1장 총칙** **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의7에 따라 범죄를 예방하고 범죄로부터 안전한 생활환경 조성 및 유지관리를 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방기준을 정함을 목적으로 한다.
제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다. 2. "접근통제"란 출입문, 담장, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 설치하여 외부인의 진 · 출입을 통제하는 것을 말한다. 3. "영역성 확보"란 공간배치와 시설물 설치를 통해 공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리와 책임 범위를 명확히 하는 것을 말한다. 4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 대한 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다. 5. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다. 6. "설계자"란 「건축법」 제2조제1항제13호에 따른 설계자를 말한다.	
제3조(적용대상) ① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트) 2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점) 3. 영 별표 1 제4호거목의 제2종근린생활시설(다중생활시설) 4. 영 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(동 · 식물원을 제외한다)	

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
5. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소, 도서관을 제외한다.) 6. 영 별표 1 제11호의 노유자시설 7. 영 별표 1 제12호의 수련시설 8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔) 9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설) 10. 영 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택) ② 삭제	
제2장 범죄예방 공통기준 **제4조(접근통제의 기준)** ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. ② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다. ③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.	**제2장 범죄예방 공통기준** **제4조(자연적 감시의 기준)** ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 **보행자의 시선 높이에서 시각적으로 개방되어 있는 공간이 되도록 한다.** 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 **대체 또는 보완**할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. **제4조의 2(접근통제의 기준)** ① 대지 및 건축물의 출입구**에는 외부인의 접근을 통제하기 위한** 접근통제시설을 설치하여야 한다. ② 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설**을** 설치하지 않아야 한다.
제5조(영역성 확보의 기준) ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다. ② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 한다.	**제5조(영역성 확보의 기준)** ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 **있도록 한다.** ② 공간의 경계 부분은 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 **경계 내외부의 마감을 달리하거나 문주**, 안내판, 보도, 담장, **조경시설** 등을 설치하여야 한다.
제6조(활동의 활성화 기준) ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	**제6조(활동의 활성화 기준)** ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 **보행동선과 인접 또는 연결하여** 야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.
제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	**제7조(조경 기준)** ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 **수종, 높이, 간격 등을 고려하여 식재하여야** 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 **가리지 않게 하고, 수목 등을 이용하여** 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.	**제8조(조명 기준)** ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판은 **야간에도 식별이 가능하도록 충분한** 조명시설을 **설치**하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 **눈부심을 최소화할 수 있도록 한다.**
제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치) ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주 · 야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.	**제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치)** ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주 · 야간에 쉽게 식별할 수 **있어야 한다.**
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다. ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. 2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. ④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조	**제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)** ① **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다.** ② 담장 **등의 설치 기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 **적절한 높이를 유지하고, 시각적 개방성 확보를 위하여 투시가 가능하도록 한다.** 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설**의 설치기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. 2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, **주변에 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.** ④ 경비실 등**의 설치기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 경비실은 **자연적 감시 및 외부인의 접근통제에 유리한 위치에 배치되도록 한다.** 2. **경비실은 가능한 여러 방향으로 감시가 가능한 구조로 하며 시설물, 조경 등에 의해 시야가 차단되지 않도록 한다.** 3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
로 계획하여야 한다. 2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다. 3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다. 4. 경비실 · 관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인택배보관함의 설치를 권장한다. ⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다. 2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다. 3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. 4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다. ⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 한다. ⑦ 건축물의 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다. 3. 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다. 4. 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다. ⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. 2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하되, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다. ⑨ 승강기 · 복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보	할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다. **4. 〈 삭 제 〉** ⑤ 주차장**의 설치 기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다. 2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 **따르되 이용자의 동선을 고려한다.** 3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. 4. 여성전용 주차구획은 여성전용 주차구획은 **출입구 부근에 설치하고 일반 주차구획과 구분되는 색채를 권장한다.** ⑥ **〈 삭 제 〉** ⑥ 건축물의 출입구**에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다.** ⑦ 세대 현관문 및 창문**의 설치 기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. 2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하되, ~~우유투입구 등~~ 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다. ⑧ 승강기 · 복도 및 계단 등**의 설치기준은 다음 각 호와 같다.** 1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. 2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다. ⑨ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소를 최소화**하고**, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 **배관 등을 타고 지표면에서 오르거나 옥상에서 내려올 수 없는 구조로 하되, 여건상 불가피한 경우에는 별도의 방범시설물을 설치하여야** 한다. ⑩ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, **여건상 조명설치가 불가한 경우에는** 반사경 등 대체

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
처리기기를 설치하여야 한다. 2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다. ⑩ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다. ⑪ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다. ⑫ 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다. ⑬ 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다.	시설을 설치하여야 한다. ⑪ 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, **건축물** 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다. ⑫ 세대 창문의 **방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여** 피난에 **용이하도록** 개폐가 가능 구조로 **설치한다.**
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다. 1. 세대 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다. 2. 세대 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다. 3. 건축물 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설 설치를 권장한다. 4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다. 5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다. 6. 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치하는 것을 권장한다. 다만, 외부에서 사용량	**제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)** 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따르며 다음 각 호의** 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다. 1. 세대 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다. 2. 세대 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다. 3. 건축물 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설 설치를 권장한다. 4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소**를** 최소화**하고**, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 **배관 등을 타고 지표면에서 오르거나 옥상에서 내려올 수 없는 구조로 하되, 여건상 불가피한 경우 별도의 방범시설물을 설치하여야 한다.** 5. 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명**을 설치하되, 여건상 조명설치가 불가한 경우에는 반사**

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다. 7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 8. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하고, 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다. 9. 건축물의 출입구, 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다), 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다. 10. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호 설치를 권장한다. 11. 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다. 12. 단독주택(다가구주택을 제외한다)은 제1호부터 제11호까지의 규정 적용을 권장한다.	**경 등 대체 시설을 설치한다.** 6. 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, **건축물** 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다. 7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 **담장의 높이, 위치, 종류 등을 고려해야 한다.** 8. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하고, 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다. 9. 건축물의 출입구, 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다), 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다. 10. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호 설치를 권장한다. 11. 세대 창문의 **방범시설은 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여** 피난에 **용이하도록** 개폐가 가능 구조로 **설치하고, 특히 반지하 등 침수피해가 우려되는 세대에는 침수 피해 경감을 위해 창문에 인접하여 차수판, 침수 감지 알림 장치, 배수구 등 시설 보완**을 권장한다. 12. 단독주택(다가구주택을 제외한다)은 제1호부터 제11호까지의 규정 적용을 권장한다.
제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준) ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다. 2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다.	**제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준)** ① **제4조부터 제9조까지의 범죄예방 공통기준을 따른다.** ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다. **④ 〈신설〉 출입문, 창문 및 셔터는 별표1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다.**
제13조(일용품 소매점에 대한 기준) ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 영상정보처리기기를 설치	**제13조(일용품을 판매하는 소매점에 대한 기준)** ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 영상정보처리기기를 설치

〈범죄예방 건축기준 고시〉	〈범죄예방 건축기준 고시 개정(안)〉
하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고 경비실, 관리사무소, 관할 경찰서 등과 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.	하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고 경비실, 관리사무소, 관할 경찰서 등과 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.
제14조(다중생활시설에 대한 기준) ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 영상정보처리기기를 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.	
제15조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령 · 예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제431호)에 따라 이 고시에 대하여 2021년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	
부칙 **제1조** (시행일) 이 고시는 공포한 날부터 시행한다. **제2조** (적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	

부록2. 실무자 인식조사 설문지

[별표 2] 실무자 인식조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID - | | | | |

범죄예방 건축기준 고시에 관한 실무자 인식조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축·도시 분야 정책 연구를 연구하는 국무총리 산하 국책연구기관입니다.

본 연구원에서는 **「범죄예방 환경조성 지원사업」**을 수행 중에 있습니다. 이 사업의 일환으로 건축사무소 실무자를 대상으로 **사회 여건변화에 따른 범죄예방 건축기준 고시 개선사항 발굴**을 위한 설문 조사를 실시하고 있습니다.

응답하신 내용은 **범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고**를 위한 정책연구의 귀중한 자료로 활용될 예정입니다. 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

이 조사는「통계법」제33조에 의거 개인정보의 보호를 받습니다. 응답하신 내용은 순수 연구목적으로만 사용되며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.

* 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
▸담당자 : 고영호 연구위원(☎ 044-417-9834) / 김성준 부연구위원(☎ 044-417-9660)
박종훈 부연구위원(☎ 044-417-9878) / 하정민 연구원(☎ 044-417-9884)
▸주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 9층 건축공간연구원

조사 협조 공문 보기

DQ. 응답자 특성 질문

DQ1. 귀하는 다음 중 어디에 해당하십니까?

① 건축사 및 건축실무자 ② 디벨로퍼
③ 기타(_____)

DQ2. 귀하의 전문 분야는 무엇입니까?

① 건축 ② 도시 ③ 조경
④ 건설/토목 ⑤ 개발 ⑦ 기타(_____)

DQ3. 귀하의 해당 분야 업무 경력은 어떻게 되십니까?

① 1년 미만 ② 1-3년 미만 ③ 3-5년 미만
④ 5-10년 미만 ⑤ 10-20년 미만 ⑥ 20년 이상

DQ4. 귀하의 성별은 무엇입니까?

① 남성 ② 여성

DQ5. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

국토교통부 범죄예방 건축기준 고시는

「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라

범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 하고 있습니다.

※ [국토교통부고시 제2021-930호] 범죄예방 건축기준 고시 (시행 2021. 7. 1.)

▸ 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는...

1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다.
2. "접근통제"란 출입문, 담장, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 설치하여 외부인의 진·출입을 통제하는 것을 말한다.
3. "영역성 확보"란 공간배치와 시설물 설치를 통해 공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리와 책임 범위를 명확히 하는 것을 말한다.
4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 대한 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다.

아래 링크를 클릭하여

국토교통부 범죄예방 건축기준 고시 내용을 확인하여 주십시오.

☞ 범죄예방 건축기준 고시

(모든 조사 페이지 상단에 노출)

A. 건축 이전 설계 단계에서의 기준 고시 활용

건축 이전 설계 단계에서의

범죄예방 건축기준 고시 활용에 대해 질문드리겠습니다.

A1. 범죄예방 건축기준 고시에서는 "범죄예방 공통기준"과 "건축물 용도별 범죄예방 기준"을 제시하고 있습니다. 범죄예방 건축기준 고시를 실무적으로 얼마나 활용하고 있습니까?

매우 많이 활용한다	어느 정도 활용한다	별로 활용하지 않는다	전혀 활용하지 않는다
①	②	③	④

A2. 범죄예방 건축기준 고시 내용은 고시 의무 적용과 의무 설치 기준을 건축 실무자가 판단하기에 명확하다고 생각하십니까?

매우 명확하다	명확한 편이다	모호한 편이다	매우 모호하다
①	②	③	④
➜ A3으로		➜ A2-1로	

A2-1. 설계 단계 고시 적용 대상 중 적용을 판단하기에 상대적으로 더 명확하지 않은 부분은 무엇입니까?

① 건축물 내외부 공간의 구성 관련　② 방범 시설물의 설치 관련

A2-2. 설계 단계 고시 적용 대상 중 적용을 판단하기에 상대적으로 더 명확하지 않은 공간은 어디입니까?

① 건축물 내부 공간　② 건축물 외부 공간

A3. 범죄예방 건축기준 고시에서는 건축물 용도별 범죄예방 기준을 제시하고 있습니다.
"100세대 이상 아파트" 범죄예방 기준에서 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까?
해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

① 대지의 출입구　② 담장
③ 부대·복리시설　④ 경비실
⑤ 주차장　⑥ 조경
⑦ 건축물의 출입구　⑧ 세대 현관문·창문
⑨ 승강기·복도·계단　⑩ 건축물의 외벽
⑪ 건축물의 측면·뒷면 및 정원, 사각지대, 주차장의 조명 설치와 대체 시설 설치
⑫ 전기·가스·수도 등 검침용 기기　⑬ 세대 창문의 방범시설 설치

A4. "다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔" 범죄예방 기준에서 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까? 해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

① 세대 창호재　② 세대 출입문
③ 건축물 출입구　④ 건축물 외벽의 침입 방지
⑤ 건축물 측면·출입문·정원·사각지대·주차장의 조명·반사경 설치
⑥ 검침용 기기　⑦ 담장
⑧ 주차구역　⑨ 영상정보처리기기 설치
⑩ 계단실의 자연적 감시 가능 창호 설치　⑪ 세대 창문의 방범시설 설치

A5. "문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설" 범죄예방 기준에서 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까? 해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오.

① 출입구　② 주차장　③ 차도와 보행로

A6. "일용품 소매점" 범죄예방 기준에서 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까? 해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오.

① 출입문·창문　② 영상정보처리기기　③ 카운터 배치

A7. "다중생활시설" 범죄예방 기준에서 고시 적용에 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까? 해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오.

① 출입구 통제　② 영상정보처리기기　③ 전용출입구 설치

A8. "건축물 용도별" 범죄예방 기준에서 수정·보완이 필요한 부분에 대해 응답하셨습니다.
그렇다면 설계 단계 고시 적용 대상 중, 전반적으로 적용을 판단하기에 가장 명확하지 않은 건축물 용도 기준은 무엇입니까? 가장 명확하지 않은 순서대로 2개만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(　　), 2순위(　　)

① 100세대 이상 아파트에 대한 기준
② 다가구·다세대, 연립, 100세대 미만 아파트, 오피스텔에 대한 기준
③ 문화·집회, 교육연구, 노유자, 수련 시설에 대한 기준
④ 일용품 소매점에 대한 기준
⑤ 다중생활시설에 대한 기준

A9. 단독, 다가구·다세대, 연립주택 등의 "반지하 세대"의 경우, 세대 창문에 방범시설을 설치할 때, 화재뿐 아니라 침수안전까지 고려하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

반드시 필요하다	어느 정도 필요하다	별로 필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
①	②	③	④
➜ A9-1로		➜ B1로	

A9-1. 그렇다면, 세대 창문에 방범시설을 설치할 때, 다음 중 어떤 방식이 더 바람직하다고 생각하십니까?

(※ 방범 강화와 피난 용이성은 서로 상충될 수 있다는 점을 고려하여 주십시오.)

① 설치 위치를 창문에만 국한한다(창문의 방범시설이 화재와 침수시 피난에 용이한 구조로)

② 설치 위치를 창문 주변까지 확장한다(창문에 인접하여 침수시 인진이 확보되도록)

B. 건축 이후 점검 단계에서의 기준 고시 활용

지금부터는 건축 이후 관리점검 단계에서의
범죄예방 건축기준 고시 활용에 대해 질문드리겠습니다.

B1. 범죄예방 건축기준 고시 내용은 범죄예방 환경조성을 위한 건축물 관리점검에 활용하기에 수월하며 이해하기에 명확한 용어와 내용으로 구성되어 있다고 생각하십니까?

매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④

B2. 고시에 따라 무엇을 점검해야 하며, 점검을 통해 어떤 것을 판단해야 하는지 명확하게 제시하고 있다고 생각하십니까?

매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④

B3. 고시에 따라 점검할 때, 양호/보통/미흡/불량으로 판정할 수 있는 명확한 기준이 제시되고 있다고 생각하십니까?

매우 그렇다	그런 편이다	그렇지 않은 편이다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④
➜ C1로		➜ B3-1로	

B3-1. 기준이 명확하지 않다면, 어떤 부분이 가장 명확하지 않다고 생각하십니까? 명확하지 않은 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(_____), 2순위(_____)

① 접근통제　② 영역성 확보　③ 활동의 활성화

④ 조경 기준　⑤ 조명 기준　⑥ 영상정보처리기기 안내판 설치

C. "범죄예방 건축기준 고시"에 대한 전반적 인식

국토교통부 범죄예방 건축기준 고시는
「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라
범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 하고 있습니다.

※ [국토교통부고시 제2021-930호] 범죄예방 건축기준 고시 (시행 2021. 7. 1.)

C1. 범죄예방 건축기준 고시 내 범죄예방 공통기준은 다음과 같습니다.
앞서 응답하신 내용을 종합하여, "공통기준" 중 기준이 모호하여 수정·보완이 필요한 부분은 어디입니까? 해당되는 부분을 모두 선택하여 주십시오.

※ 제2장 범죄예방 공통기준

제4조(접근통제의 기준) ① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.

제5조(영역성 확보의 기준) ① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 한다.

제6조(활동의 활성화 기준) ① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있도록 계획하여야 한다.

② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.

제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다.

② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.

제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다.

② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다.

③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.

제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치) ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다.

② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.

① 접근통제　② 영역성 확보　③ 활동의 활성화
④ 조경 기준　⑤ 조명 기준　⑥ 영상정보처리기기 안내판 설치

C2. 끝으로 "범죄예방 건축기준 고시"의 실효성 제고를 위한 개선 의견이나 제안사항이 있으시면 무엇이든 좋으니 구체적으로 기입하여 주십시오. (선택 응답)

▶

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

부록3. 건축물 관리점검 보고서 범죄예방 부문 분야별 세부내용

[별표 3] 건축물 관리점검 보고서 범죄예방 부문 분야별 세부내용

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
1	강원도	공동주택	도시지역	70	0	2007	CCTV, 관리사무소, 반사경 70세대규모의공동주택으로전면8미터도로와접함,주변가로등설치,아파트출입구경비실설치 법적용대상아님	범죄예방 관련법 제정 이전인 2005년도 허가된 70 세대 규모의 공동주택으로 법 적용 제외	건축물 주변 조경 식재 , 사각지내나 고립지역 없음	범죄예방 관련법 제정 이전인 2000년도 허가된 공동주택으로 법 적용 제외		2005년도 허가된 70세대의 공동주택으로 해당사항 없음
2	강원도	업무시설	준주거지역	0	34	2006	내외부 CCTV, 관제실, CCTV 안내판 출입구접근통제가가능하고보행로에서자연적감시기능이강화되어있음	계단단차, 바닥재료, 보도, 담장 사적공간과반사적/반공적공간,공적공간등에대한공간의경계및위계가설정되어있음	식재현황 보이진 않음 사각지대나고립지대가발생하지않도록수목이식재되어있음	외부 가로등, 내부 보행등 해당시설에충분한조명시설이설치되어있고사물의식별이용이한상태임		엘리베이터 CCTV, 관제실, 주차장 CCTV, 범죄예방세부기준유지여부-건축물의부위별범죄예방기준이모두적합하게사용중 범죄예방세부기준유지여부(일용품소매점(24시간판매)-대상건축물의 적용대상이아님. 범죄예방세부기준유지여부(다중생활시설)-대상건축물의적용대상이아님.
3	강원도	공동주택	일반주거지역	118	0	1996	CCTV, 관리실 오래된아파트이므로출입통제시설없음 해당관계법조항은2014.11.28.일 신설되었으며, 본건축물은1996년준공되어사용승인당시에는해당관계법령조항이적용되지않았으나 진입로및출입구에영상정보처리기기및반사경등이설치되어있어접근통제가양호함.	바닥재료, 담장, 안내판, 기타 공적공간과사적공간의위계를명확하게인지할수있도록담장,경계석등을설치하였으며영역성확보가양호함	사각지대, 고립지대 발생 없음. 창문앞수목은관목으로낮아침입여건안됨	단지 내 외부 조명, 출입구 조명 진입로에는보안등이설치되어있으며, 출입구및표지판에는충분한조명시설이설치되어양호함.	방법창 설치장면 제시 100세대이상아파트에대한기준에 적합함.	
4	강원도	업무시설	준공업지역	0	490	1992	CCTV, 관제실, 주차장 출입통제바, 보행로는자연적감시가강화되어있으며 대지출입구에는경비실이설치되어있고 출입구는영상정보처리기등접근통제시설이설치되어있으며접근통제기능이양호함	담장, 안내판 공적공간과사적공간의위계에조경담장이설치되어있어위계를명확하게인지할수있으며,안내판이 설치되어있어양호함.	조경 수목은 사각지대나 고립 지대가 발생하지 않도록 식재 되어 있으며 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여범죄예방기준에양호한상태임.	외부 방법등, 주출입구 조명 설치	오피스텔 내부조명,담장,등 본건축물의용도는오피스텔이며,범죄예방세부기준에양호함.	24시간 편의점 CCTV,반사경,119긴급호출버튼등 본건축물에는24시간일용품판매점이있으며,범죄예방시설상태가양호함.

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
5	강원도	제1종 근린 생활 시설	일반 상업 지역	0	34	2016	CCTV, 출입구 통제시설	공적공간과 사적공간을 각 층별(4-6층)로 구획함.	수목식재가 훼손되어 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 수 없음.	외부 조명등	해당 건축물의 용도는 제1,1종근린생활시설, 업무시설이므로 범죄예방 건축기준 적용 대상이 아님.	해당 건축물의 용도는 제1,2종근린생활시설, 업무시설이므로 범죄예방 건축기준 적용 대상이 아님.
6	강원도	제1종 근린 생활 시설	일반 상업 지역	0	40	2016	CCTV, 관제실, CCTV 안내판 외부와지상1층ELE.홀에CCTV가 다수설치됨	계단단차, 바닥재료, 색채구분	사각지대, 고립지대, 접근성 불가	보행자 통행구역의 적정한 조명시설을 위하여 외부 필로티 천장에 조명을 설치함		다중생활시설 해당건축물은근린생활시설의용도로사용되며건축물의부위별범죄예방기준이모두적합하고, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여양호한상태로확인됨
7	강원도	공동 주택	일반 주거 지역	40	0	1989	구체적인 언급없음 해당사항 없으나 평가는 함 보통:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우	구체적인 언급없음 해당사항 없으나 평가는 함 보통:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우	구체적인 언급없음 해당사항 없으나 평가는 함 보통:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우	구체적인 언급없음 해당사항 없으나 평가는 함. 지속적인 유지관리 필요 보통:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우	구체적인 언급없음 해당사항 없으나 평가는 함. 지속적인 유지관리 필요 보통:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우	
8	강원도	문화및집회시설		0	0	2018	CCTV, 관제실, 출입구 접근 통제시설, 세콤에서 안전관리, 안내판 보행로의자연적감시를보완하기위한영상정보처리기를주출입구주변에집중설치하여1층사무실내통신실에서접근통제를모니터링하고있고, 보안전문회사새콤에위탁하여범죄예방을상시관리중임 건축물배면과우측면피로티부분에 범죄예방을위한영상정보처리기를 추가설치하고, 1층창문에방범필름(방범창)을부착하여접근통제취약부분의보완을제안함	계단단차, 바닥재료, 건축계획적으로건축물의1층주출입구바닥높이차이를계단과경사로,바닥재료로구분하여공간의경계와위계가명확히설정되어있슴	사용승인도면에 조경내용이 없고, 실제 건축물에 근접하여 식재한 조경수목이 없어 사각지대, 고립지대가 발생하지 않아 설계도서와의 적합여부는 범죄예방 취지를 고려하여 "적합"으로 점검함	작은영화관 사용승인도면에 조명 문화복지센터와 운동장 사이 진입로/보행로에 대한 외부조명시설 설계내용이 없슴 (개선방안) 문화복지센터와운동장사이진입로/보행로의외부조명이충분하지않은 부분에대하여사물의식별이용이하고,눈부심현상이없게조명시설의개선을제안함		문화 및 집회시설 보행로의자연적감시를보완하기위한영상정보처리기를주출입구주변에집중설치하여1층사무실내통신실에서접근통제를모니터링하고있고, 보안전문회사새콤에위탁하여범죄예방을상시관리중임 (개선방안) 건축물배면과우측면피로티부분에 범죄예방을위한영상정보처리기를 추가설치하고, 창문에방범필름(방범창)을부착하여접근통제취약부분의보완을제안하고, 문화복지센터와운동장사이진입로/보행로의외부조명이충분하지않은 부분에대하여조명시설의개선을제안함

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
9	경기도	문화 및 집회 시설	일반 주거 지역	0	0	2001	보행로 감시, 출입구 접근통제 시설(반사경, 경비실, 감시카메라)등이 양호함.	계단단차, 바닥재료, 보도, 담장 영역성확보시설(바닥재료,계단단차,보도,담장)양호함.	조경수목에 따른 사각 고립 위험 없으며, 조경수목으로 침입 우려 없이 양호하게 유지관리됨.	진입로, 표지판, 보행자 통행구역등에 적절한 조명시설이 설치됨.		문화 및 집회시설 건축물출입구출입문,창문,주차장영상정보처리기기설치,보행자등설치등이양호하게유지관리되고있음. 본점검건축물은2001년5월25일허가된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용대상아님. (본점검건축물은일용품소매점(24시간판매), 다중생활시설아님)
10	경기도	제1종 근린 생활 시설	중심 상업 지역	0	22	2003	건축물 범죄예방 조항(2014,5.28 본조신설) 신설전 건축물임 현행법과비교했을경우를전제로함 (설계도서와적합여부는도면없음선택) (개선방안) 범죄예방을위해건물주변CCTV설치등조치가필요하며, 인접대지사이폐쇄등출입금지되고 있으나,관리가필요함	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 안내판, 1.허가이후신설된조항이나도장,안내표지판등적용가능한항목은유지관리측면에서적용하는것이타당하다고사료됨. 2.공적공간과사적공간을구분하여 관리 건축물범죄예방조항(2014,5.28본조신설)신설전건축물임 현행법과비교했을경우를전제로함 (설계도서와적합여부는도면없음선택)	조경에 대한 사진은 없음 (개선사항) 1.교목보충식재시건축물과이격2.사각지대CCTV설치 건축물범죄예방조항(2014,5.28본조신설)신설전건축물임 현행법과비교했을경우를전제로함 (설계도서와적합여부는도면없음선택)	내부조명 소등 상태 건축물범죄예방조항(2014,5.29본조신설)신설전건축물임 현행법과비교했을경우를전제로함 (설계도서와적합여부는도면없음선택)		
11	경기도	교육 연구 시설	일반 주거 지역	0	42	2004	CCTV, 주차장 출입구 통제 바, 관제실, 주차장 내 CCTV 출입구접근통제시설이설치되어있으며,외관검사결과관리소홀이없는것으로사료됨.	계단단차, 바닥재료, 색채구분 사적공간과반사적/반공적공간,공적공간등에대한공간의경계및위계가설정되어있으며, 외관검사결과관리소홀이없는것으로사료됨.	조경이 훼손되어 판단근거 없음 조경이훼손되어판단근거가없으나, 재식재시이격거리확보하여사각지대가발생하지않도록하시기바랍니다.	진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이한 것으로 사료됨.		건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 것으로 사료됨.
12	경기도	공장	일반 공업 지역	0	176	2015	30m, 10m도로변에 위치하여 보행로 자연적 감시가 가능하나, 불특정인이1층차량.보행자출입이 혼재된출입구로공용공간의접근이 가능하나, 공용공간주요부분에cctv가설치되어있고,개별호실은별도관리되고있음	바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 30m,10m도로변은경계부재료와 색상변화로영역성이명확히표시되며, 대지경계선에는담장이설치되어있음.	조경설치시설이 아니며, 조경부분이 없기에 해당없음.	30m, 10m도로변에 가로등이 위치해 있고, 24시간편의점조명.건물내부중앙통로에24시간조명이가동되어기준에 적합함.		일용품소매점(24시간 판매) 외관투명유리,cctv설치등법죄예방건축기준에적합함.

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
13	경기도	교육연구시설		0	0	1984	CCTV, 관제실, 접근통제시설없음 영상정보처리기를설치하여접근에대한통제를시행중이며 건축물의외벽에범죄자의침입을막는시설을설치하지않았다.	계단단차, 바닥재료, 공간의경계부분은바닥에단을두거나바닥의재료를달리하여공간구분을명확하게인지할수있도록하였음.	조경식재가 의무사항은 아니나 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하였고, 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하였다.	설치여부만 확인, 실제 작동여부 알 수 없음 출입구및진입로에조명시설이식별이용이하게설치되어있음.		교육연구시설 건축물의부위별범죄예방기준이모두적합하고,외관검사결과정기적인 유지보수를실시하여관리하고있음.
14	경기도	제1종 근린 생활 시설	준주거 지역	0	30	2017	CCTV, 건물사이공간 펜스, 관제시설, 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2,범죄예방건축기준제2장 범죄예방공통기준에의거영상정보처리기등을통해보행로에대한감시기능이있고, 건물사이공간접근통제휀스등이설치되어있으며 외관검사결과관리소홀이없는상태임.	바닥재료, 보도 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2,범죄예방건축기준제2장 범죄예방공통기준에의거공적공간(publicspace)등에대한공간의경계및위계가명확하게설정되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여관리가우수한상태임	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2, 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준에 의거 사각지대나고립지대가발생하지않도록수목이식재되어있으며 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수 없도록되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여관리가우수한상태임	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2, 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준에 의거 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이하며, 조명은색채표현과구분이가능하고 빛의범위와각도를조정하여눈부심 현상이없고, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여관리가우수한상태임		
15	경기도	교육 연구 시설	일반 상업 지역	0	48	2001	CCTV, 출입구 접근통제시설 설치,	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 안내판	녹지가 질이 우수하지 않음. 사각지대, 고립지대 없음 적합함으로판정	실내 비상구 조명, 실내 보행등만 제시 적합함으로판정	양호하다고 판정.. 잘못된 기재	교육연구시설 양호하다고판정
16	경기도	공동 주택		113	0	2005	CCTV, 관제실, 주출입구 출입통제시설 접근통제는설계도서와적합한것으로판단됨	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 영역성확보설계도서와적합한것으로판단됨	교목을통한 침입가능성 있어 전지를 요구함 건축물과인접한수목이창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할가능성이있음 (개선방안) 건축물과인접한수목이창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할가능성이있으므로수목의가지치기가필요함	조명기준 설계 도서와 적합한 것으로 판단됨	범죄예방기준 유지 여부 (100세대 이상 아파트 대상)은 설계도서와 적합한 것으로 판단됨	
17	경기도	교육 연구 시설	일반 상업 지역	0	94	2003	법제53조의2 는 법시행이전 건물 시행령제63조의2는법시행이전건물	법제53조의2 는 법시행이전 건물 시행령제63조의3는법시행이전건물	훼손되어 사각지대, 고립지대, 침입가능성 없으나 조경이없어졌거나훼손되어유지관리안되고있음 조경식재훼손부분은재식재요망	법제53조의2 는 법시행이전 건물 시행령제63조의3는법시행이전건물		

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
18	경기도	업무시설	상업지역	0	106	2003	CCTV, 관제실, 해당건축물은2003년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않음	보도 영역성에 출입구 통제 바를 넣어놓음 해당 건축물은 2003년 사용승인된 건축물로 2014년 시행된 범죄예방 건축기준의 적용을 받지 않음		실내외 조명설치, 실내조명 켜진 내용 확인	업무시설인데, 여기에 표기 방법창설치제시 해당건축물은2003년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않음	
19	경기도	종교시설	일반상업지역	0	0	1998	CCTV 없음, 통제시설 외부계단 시건장치	계단단차, 바닥재료 주차장에면한주출입구는바닥및단차를이용하여사적공간반사적공간의확인이가능하며 2층으로의외부계단은별도시건장치가설치되어있고, 재료분리로공간의경계및위계를확인할수있음	공원과 직접연결. 조경과 관련없는 내용 (개선사항) 현재1층인접대지는공원으로서별도의담장없이바로연결되어건축물의 범죄예방이필요할것으로사료됨 대지주변으로cctv의설치외부조명 설치등으로건축물의범죄예방시설에대한조치를요청드립니다.	주간에 실시한 점검으로 야간에 조명기준 확보여부 알수 없음 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이함.		
20	강원도	숙박시설	준도시지역	0	0	1999	CCTV, CCTV 안내판, 영상정보처리기(cctv)가대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리상문제가없는것으로판단됨. -출입구접근통제시설은건축물진입도로에면하여설치되어있으며, 외관검사결과관리상문제가없는것으로판단됨.	바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 안내판 담장,바닥재료,색구분,보도,안내판 등을통해공간의경계가설정되어있고관리상문제가없는것으로판단됨	사각지대, 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 적절하게 식재되어 있으며 이로인한건축물내부진입은불가함.	현장조사를 통해 조명기준 조사결과 진입로, 보행구역 등 충분한 조명시설이 설치되어 있는 것으로 판단됨.		숙박시설(다중생활시설) 현장조사결과, 범죄예방을위한진입차단시설, 영상정보처리기기(cctv)등이적절히잘배치되어 유지관리되고있는것으로판단됨.
21	경기도	제2종근린생활시설	일반상업지역	31	0	2004	CCTV(도로변, 승강기, 실내 보행, 주차장), CCTV 안내판, 출입통제시설없음 보행로에서의인지가양호하며, 제1,2종근린생활시설로다중이이용하기에 주출입구에별도의통제시설은없으나 지하주차장,외벽,복도,ELEV등에 CCTV가설치되어운영되고있음.	바닥재료 보도블럭과대지경계석으로사적공간과공적공간의위계가설정되어있음	조경(유지관리)는 거의 없음 인접대지경계선과접한조경면적구간의사각지대는시각적감시가가능한투시형울타리로출입을통제되어 있어법죄자의침입을방지하고있다사료됨.	전층 제1,2종 근린생활시설로서 전면 50M, 측면 20M 도로변에 접하여 있어 주, 야간 조명이 양호함		지상1층 근린생활시설(소매점) 1곳에 한하여 법적 적용대상임. 그외 건축물 전체의 계단실, 복도, 주차장, 출입구 등에 cctv 설치확인함
22	경기도	자동차 관련 시설 (주차장)	일반상업지역	0	12	2002	주차장 통제시설, CCTV	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장	조경이 없음. 양호하다고 판정	야외 가로등, 내부 조명등 설치 양호로판정		다중생활시설 주차장통제시설,CCTV

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
23	경기도	숙박시설	일반상업지역	0	279	2017	CCTV, 관제실,	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도	조경이 없음. 보통으로 판정	야외 조명, 식재등만으로 양호하다고 판정. 범죄예방과 관련성 없는 듯		주차장 CCTV.
24	경기도	업무시설	일반상업지역	15	20	2005	CCTV, 반사경, 관제실, 출입문에다중이용시설로통제시스템이별도로설치되어있지는않으나, 건물주변의영상정보처리기,반사경 설치를통해범죄예방기준을충족하고있음	바닥재료, 색채구분, 보도 바닥재료,보도,단차등으로영역성을 확보하고있는것을확인함.	범죄예방과 관련해서는 공도의 가로수의 침입가능성을 고려하는 것이 맞지만 대지 안의 조경만 본다고 하면 해당사항이 없는 것이 맞음 건축물과일정한거리를두고수목(가로수)이식재되어있어 창문을가리거나나무를타고건축물 내부로범죄자가침입할수없도록되어있음.	진입로 및 보행자 통행 구역에 조명이 설치되어 있음을 확인함. 조명들이정상작동할수있도록주의, 관리가필요함.		다중이용시설 해당건축물은업무시설,근린생활시설로범죄예방세부기준에따라영상정보처리기,출입구를통하여관리하고있음
25	경기도	제2종근린생활시설	일반상업지역	0	0	2017	CCTV, 반사경, 세콤 안내판, 출입통제시설, 주차장 통제 바, 관제실 건축계획적으로보행로에대한자연적감시기능이강화되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하고있음. 또한,각임대시설개별적으로CCTV 설치및사설경비업체등을활용하고 있는것으로조사됨. 가스배관등은건물외부발코니등에 설치되었으며전유부로의접근이불가능함.	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 안내판	사적공간과 반사적/반공적공간, 공적공간 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 설정되어 있음.	조경기준에 적합하나, 조경 유지관리가 매우 미흡하여 보통이라고 판정 사각지대나고립지대가발생하지않도록수목이식재되어있거나건축물 과일정한거리를두고수목을식재하여창문을가리거나나무를타고 건축물내부로범죄자가침입할수없도록되어있으나조경의고사목 이다수조사됨.	진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이하며, 조명은색채표현과구분이가능하고 빛의범위와각도를조정하여눈부심 현상이없고,외관검사결과정기적인 유지보수를실시하여관리가우수함. 또한비상조명시설로갖춰진것으로 조사됨.	교육연구시설 및 노유자시설을 포함하고 있고 범죄예방 건축기준의 적용을 받는 것으로 판단됨. ▶건축물의부위별범죄예방기준이 모두적합하고,외관검사결과정기적 인유지보수를실시하여관리가우수함.
26	경기도	제1종근린생활시설	일반상업지역	136	0	2006	해당건축물의 용도는 사용승인 당시 근린생활시설(소매점,약국,일반음식점,의원,사무소등), 업무시설(사무소) 용도임. 소매점이해당이되나현재24시간으로이용되는지확인불가	해당건축물의 용도는 사용승인 당시 근린생활시설(소매점,약국,일반음식점,의원,사무소등), 업무시설(사무소) 용도임. 소매점이해당이되나현재25시간으로이용되는지확인불가	사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있고 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수 없도록되어있으며, 외관검사결과유지관리양호함	해당 건축물은 2006년 사용승인된 건축물로 2014년 시행된 법죄예방 건축기준의 적용을 받지 않음	해당없는 것이 내용인데, 양호로 판정 해당건축물은2006년사용승인된건축물로2015년시행된법죄예방건축기준의적용을받지않음	해당없는 것이 내용인데, 양호로 판정 해당건축물은2006년사용승인된건축물로2016년시행된법죄예방건축기준의적용을받지않음
27	경기도	중심상업지역		0	49	2003	CCTV 설치되었으나 미운영 중 방송설비가설치된사무소가1층에마련되어있으나,운영하지않음 지하주차장입구에차단기없음	바닥재료, 보도	양호하다는 판정의 근거로 제시한 사진에 조경의 흔적이 없음	간판을 의미하는 사진제시로 명확하지 않음		CCTV 설치되었으나 미운영 중 방송설비가설치된사무소가1층에마련되어있으나,운영하지않음 지하주차장입구에차단기없음
28	경기도	제2종근린생활시설	일반상업지역	0	0	2014	cctv(건물복도, 주차장 진입구, 내부), 종합관제실, 주차장 출입통제바	건축 계획적으로 사적공간과 반사적 / 반공적공간, 공적공간 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 설정되어 있음. 관리가잘되고있음	양호한 것으로 판정했으나 유지관리 부분에 대한 문제점 제시 건축물후면,좌측면조경수목누락및 훼손등으로승인도면과불일치	조명위치는 주차장 진입구, 램프 진입구 실내근생통로, 유지관리상태양호	가스관 침입 보호대 설치 요함 본건물은관련법규에의거해당사항 없음	본 건물은 관련 법규에 의거 해당사항 없음

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
29	경기도	문화 및 집회시설	-	0	0	2008	다수(cctv, 종합관제실) 건축물용도는지하3층(기계실,전기실),지하2층~지하1층(주차장),지상1층~지상6층[제2종근린생활시설(일반음식점)] 종합폐쇄회로(CCTV)설비는지상1층방재센터에설치되어관리되고있음 외부에서건물내부로진입시통로(복도)에서CCTV로감시(카메라설치) 근린생활시설 : 자체적으로 내부 CCTV카메라가설치되어있음	실내 영역성 판단-이상함	조경수목-관리상태를 양호로 판단	실내 조명만 확인. 야간검사 없음		
30	경기도	공동주택	-	55	10	2017	접근통제시, cctv설치, 종합관제실	바닥재료, 색채를 구분	조경수목-출입활용 불가. 관리상태 불량	조명시설 충분한 개수만 파악. 정기적인 유지관리여부 파악		일용품점 CCTV, 관제모니터, 반사경 사진
31	경기도	업무시설	일반상업지역	0	403	2006	차량진입금지 바, CCTV,	바닥패턴 구분	이격2미터 이상	실내 통행로 조명, 주차장 조명		주차장 출입구 바, CCTV
32	경기도	교육연구시설	일반상업지역	0	0	2001	접근통제시, cctv설치, 종합관제실	바닥패턴 구분	가로수, 관목으로 범죄예방 관련없음	가로등을 대신 제시, 바닥패턴 구분		접근통제시, cctv설치, 반사경, 종합관제실
33	경기도	제1종근린생활시설	중심상업지역	0	28	2004	월드프라자의 사용승인일은 2004년 06월 16일로 관련 법규에 해당되지 않음. 상가의중심지로보행로에자연적감시시설을설치하기애매함. 지상1~2층에소재하는매장은소매점및일반음식점등으로출입구접근통제시설(방범창등)은필수설치 항목은아니라고판단됨.	월드프라자의 사용승인일은 2004년 06월 16일로 관련 법규에 해당되지 않음 하지만계단의단차,바닥재료의차이,안내판등으로건물의경계 및위계가설정되어있으므로양호함으로판단됨.	월드프라자의 사용승인일은 2004년 06월 16일로 관련 법규에 해당되지 않을뿐더러, 현황도내 조경 관련 사항이 작성되어 있지 않음.	월드프라자의 사용승인일은 2004년 06월 16일로 관련 법규에 해당되지 않음. 현장조사차방문한시각이이른오전으로표지판및전광판에눈부심현상이있는지등불가피하게세밀한점검을하지못하였으나,건물관리인과의 청문점검을진행한결과이상이없다 답하였음. 부가적으로육안점검을한결과이상이없는것으로판단됨.		월드프라자의 사용승인일은 2004년 06월 16일로 관련 법규에 해당되지 않음. 지상 3층 및 5층은 노유자시설(노인복지시설)로 사진촬영이 어려운 관계로 육안점검만 실시하였으며 범죄예방기준에 대부분 적합하였음. 지상10층은다중생활시설(고시원)으로위와같이사진촬영이어려운관계로육안점검만실시하였으며범죄예방기준에대부분적합하였음.
34	경기도	제2종근린생활시설	근린상업지역	0	42	2008	펜스, 출입구 문, CCTV	출입구 계단단차	수목이 창문과 매우 인접	출입구 등 설치, 비상구 안내등, 실내 통로 등설치		

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
35	경기도	공동주택	일반주거지역	90	0	2002	출입구 단차, CCTV, 관제실, 경비실 1)보행로자연적감시:영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없음 2)출입구접근통제시설:단지입구에 출입구접근통제용경비실이설치되어있으며,외관검사결과관리소홀이 없음 3)출입관리를위한경비실용도로서 등록되지않은가설건축물을단지내 진입구에설치하여사용중임.가설건축물의거주환경,존치기간등관리가 필요함.	주출입구 단차, 단지입구 높이 차이, 주변도로 보다 높은 단지 사적공간과반사적/반공적공간,공적공간등에대한공간의경계및위계가명확하게설정되어있으며,정기적 인유지보수실시로관리가우수함	조경관리상태 양호 창문과이격,나무사이가적정 사각지대가발생하지않도록수목이식재되고건축물과이격하여수목식재로서창문을가리거나나무를타고 건축물내부로침입할수없음.정기적 인유지보수를실시하여관리가우수함	충분한 조명시설 있으나, 조명이 제대로 야간에 작동하는지는 판단 불가 진입로,보행자통행구역등에충분한 조명시설이설치되어있어사물의식별이용이함	지하주차장 CCTV, 반사경, 조명 단지입구경비실 경계담장 외벽수직배관일정높이침입방어장치설치검토필요	
36	경기도	공동주택		40	0	1990	출입구 계단 존재 세대주현관및계단실문에접근통제시설없음 사용승인된지33년이지난건축물로 접근통제시설을설치할수는있으나 경제적효과미흡	공간의 경계 및 위계가 명확하지 않음 현재기존배치상태에서의개선방안은어려울것으로판단됨	관리상태 불량 수목을통한침입가능성없음	조명은 충분하나 작동여부 확인불가	편복도 설치된 창호에 일부세대 방범창 없음 방범창설치필요 CCTV설치되지않음	
37	경기도	제1종근린생활시설	중심상업지역	0	68	1994	영상정보처리기, 반사경 등 대체시설을 통해 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 있으며, 외관검사 결과 관리소홀이 없음	바닥재료로 구분 공간의경계및위계가설정되어있으며,외관검사결과관리소홀이없음	조경이 아예 존재하지 않음 사각지대나고립지대가발생하지않으며건축물내부로범죄자가침입할 가능성이없도록되어있으며외관검사결과관리소홀이없음	충분한 사진자료가 첨부되지 않음 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이설치되어있음		
38	경기도	공동주택	일반상업지역	102	17	2008	전용출입문, CCTV, 관제실, 지하층 아파트 출입문 상가유동인구와공동주택유동인구를출입문을통해나눔cctv를사각지대에설치하여보행로에대한자연적 감시기능이있으며,외관검사결과관리소홀이없다판단됨	본 건물은 점검항목에 해당되지 않음.	상가 옥상조경 해당건축물의조경물들은사각지대나고립지대가발생하지않도록수목이식재 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수 없도록되어있으며 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여관리가우수하다판단됨	2층, 3층 상가 내부 조명 확인 1층복도조명확인 아파트출입문조명확인 상가출입구조명확인 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이하며,조명은색채표현과구분이가능하고빛의범위와각도를조정하여눈부심현상이없고,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수하다판단됨	지하주차장 CCTV, 반사경, 조명 전용출입문 건축물의부위별범죄예방기준이대부분적건축물의부위별범죄예방기준이대부분적합하고,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수하다판단됨	
39	경기도	판매시설	일반상업지역	0	1651	2005	CCTV, 반사경	바닥재료 경계	사각지대나 고립지대 없음	외부 조명시설 충분		내부 CCTV, 지하주차 차단기,

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
40	경기도	제1종근린생활시설	일반상업지역	0	31	2018	출입구 통제시설(잠금가능), CCTV, 관제실(경비실) 출입문및내부영상정보처리기설치로접근통제기준유지여부에적합	사진과 같이 각 출입구에 CCTV설치 및 건물에 간판이 설치되어 있어, 영역성 확보 되고 있음	사각지대나 고립지대 없음	대로변 및 전철출입구와 접해있어 진입로 및 보행자 통행구역 사물식별 양호		출입구 주변 영상정보처리기 설치, 방범 장비 설치로 범죄예방 기준 적용
41	경기도	자동차관련시설(주차장)	준주거지역	0	0	2018	출입구 통제시설, 관제실, CCTV, 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2범죄예방건축기준제2장범죄예방공통기준에의거보행로에대한자연적감시기능이강화되어있으며,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수한경우이며 출입구접근통제시설이 설치되어있으며,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수한경우임	계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 보도등 공간의 경계 및 위계가 설정 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2범죄예방건축기준제2장범죄예방공통기준에의거 계단의단차,바닥재료,색채구분,보도등공간의경계및위계가설정 되어있으며,외관검사결과관리소홀이없는경우임	사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 되어 있으며, 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2범죄예방건축기준제2장범죄예방공통기준에의거사각지대나 고립지대가발생하지않도록수목이 식재되어있으며건축물과일정한거리를두고수목을식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수없도록되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를 실시하여관리가우수한경우임	내부 조명은 충분하며, 외부 상점 간판, 가로등으로 조명확보 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2범죄예방건축기준제2장범죄예방공통기준에의거진입로,표지판,보행자통행구역등에충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이하며,조명은색채표현과구분이가능하고빛의범위와각도를조정하여눈부심현상이없고,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가 우수한경우임	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준에 의거 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우임	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제4장 건축물의 용도별 범죄예방 기준에 의거 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우임
42	경기도	제1종근린생활시설	일반상업지역	0	28	2000	영상정보처리기, 반사경 등 대체시설을 통해 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 있으며, 외관검사 결과 관리 소홀이없음	바닥패턴, 바닥색채, 보도, 단차 축계획적으로사적공간(privatespace)과반사적/반공적공간(semi-private/semi-publicspace),공적공간(publicspace)등에대한공간의경계및위계가명확하게설정되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수함	조경부분이 훼손 조경부분이 없어서 양호하다는 결론은 맞는 것인가? 사각지대나고립지대가발생하지않고,창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수없음	내부에 국한하여 점검 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이하며,조명은색채표현과구분이가능하고빛의범위와각도를조정하여눈부심현상이없고,외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수함		CCTV 관제실
43	경기도	업무시설	일반상업지역	0	96	2005	왜 양호한지에 대한 설명도, 사진도 불분명	단차, 바닥재료, 색채구분, 보도	조경은 주로 관목 사각지대,고립지대없으므로양호	조명이 충분치 않은 사진	같은 사진 반복. 상가 위 오피스텔이 해당 내부사진이없어정보부족 사진에대한설명이없어무엇을말하는것인지판단불가	

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
44	경기도	종교시설	제2종일반주거지역	0	0	1993	출입구 접근 통제, 반사경 본건축물은1993년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않음	계단의 단차, 바닥재료,	조경은 주로 관목으로 상태 양호 사각지대,고립지대없음 본건축물은1993년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않음.	가로등, 수목등, 본건축물은1993년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않으나 진입로,표지판,보행자통행구역등에 충분한조명시설이건물주변사물의 식별에도움을주고있음.		본 건축물은 1993년 사용승인된 건축물로 2014년 시행된 범죄예방 건축기준의 적용을 받지않으나 범죄예방기준은 적절하게 유지되고 있음
45	경기도	업무시설	중심상업지역	0	56	2004	출입구통제, 경비실, 감시카메라 경비실및감시카메라에의한접근통제가잘되고있음.	바닥재료, 보도 색을 달리하여 영역성 구분	조경은 주로 관목으로 상태 양호 사각지대,고립지대없음 사각지대, 고립지대만 없으면 양호로 판정하는 것이 일반적	조명숫자의 충분함에 대한 내용이 없음 넓은도로에3면이접하고있는관계로 보행자의통행에지장이없음.		다중생활시설 관리우수한것으로만판단하여범죄예방시설양호를판단
46	경기도	종교시설		0	0	1999	CCTV, 주출입구 잠금장치 대상건물의건축허가일은1997년3월14일이고건축법의범죄예방기준은2014년5월28일제정되었으므로 점검대상에해당되지않지만 외관조사결과주출입구주변및각층출입문,승강기에영상정보처리기가 설치되어있고 가스배관주변에방범창은설치되어 있지않지만주출입구에접근을통제 할수있는잠금장치가설치되어있으므로보통이상의수준을유지하고있는것으로조사됨.	바닥재료, 색채를 구분 대상건물의건축허가일은1997년3월14일이고건축법의범죄예방기준은2014년5월28일제정되었으므로 점검대상에해당되지않지만 각층에안내판이설치되어있고,공적공간과사적공간을명확히구분하고 있는것으로조사됨.	조경수 건축물과 이격으로 침입불가, 사각지대, 고립지대 없음 대상건물의건축허가일은1997년3월14일이고건축법의범죄예방기준은2014년5월28일제정되었으므로 점검대상에해당되지않지만 외관조사결과조경수가건축물과일정간격이격되어설치되어조경수를 이용한진입이어렵고사각지대및고립지대가발생하지않는것으로조사됨.	진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이 대상건물의건축허가일은1997년3월14일이고건축법의범죄예방기준은2014년5월28일제정되었으므로 점검대상에해당되지않지만 외관조사결과진입로,표지판,보행자통행구역등에충분한조명시설이설치되어있어사물의식별이용이하고 정기적인유지관리를실시하고있는것으로조사됨.		건축물출입구가 자연적인 감시가 되고 사각지대가 없으며 주차장에 사각지대가 없고 영상정보 처리기가 여러 곳에 설치. 관제실은 나오지 않음 대상건물의건축허가일은1997년3월14일이고건축법의범죄예방기준은2014년5월28일제정되어점검항목에해당되지않지만 외관조사결과건축물출입구가자연적인감시가되고사각지대가없으며 주차장에사각지대가없고영상정보 처리기가여러곳에설치되어있는것으로조사됨.
47	경기도	제2종근린생활시설		0	56	2001	CCTV, 관제실 확인, 출입구 통제장치,	계단단차, 색채구분, 담장, 안내판	사각지대, 고립지대 없음	실내 조명확인, 실외조명은 충분한지 알 수 없음		CCTV, 관제실 차도옆보행로에보행자등이설치되어있지않음. 건물후면에간이시설물설치로인해 사각지대가형성됨.
48	경기도	제1종근린생활시설	일반상업지역	0	54	2018	CCTV, 보행로의자연적감시기능은대체시설의설치로양호하며,출입구접근통제시설은미설치된것으로조사되어 개선요함.	바닥재료, 색채구분, 보도	사각지대, 고립지대 없음	가로등만 제시 야간에직접관찰하지않아서충분한 지판별여부의심스러움		일용품점 CCTV, 관제모니터, 사진

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
49	경기도	제1종근린생활시설	중심상업지역	0	27	2002	사각과 고립지대가 없고 열려있어 자연적 감시가 양호하다고 판단	계단 단차, 바닥재료	사각지대, 고립지대 없음	가로등, 상가간판, 상가 조명		다중생활시설 CCTV
50	경기도	교육연구시설	준주거지역	0	41	2008	출입구 CCTV 주차장CCTV 건물벽면CCTV 엘리베이터CCTV 접근통제기능양호합니다. CCTV사진:중앙통제실(사진1),승강기내(사진2),주출입구(사진3),1층외부(사진4),지하주차장(사진5),	공간위계나 영역성 확보와 무관한 내용 제시 접근통제기능양호합니다. 사진은요양원(4층,6층)의출입구통제장치	조경수 거의 없고 사각지대 고립지대 없음	가로등만 제시 야간에직접관찰하지않아서충분한 지판별여부의심스러움		교육연구시설 사징은요양원시설(4층,6층)의출입구와내부카운터등으로 본건물노유자및교육용도부분의범죄예방기준은적절하게유지되고있습니다. 사진은중앙통제실(사진1),지하주차장의CCTV(사진2),요양원의출입통제장치(사진3)
51	경기도	문화및집회시설	자연녹지지역	0	0	2003	출입구 CCTV 엘리베이터CCTV CCTV사진:중앙통제실(사진1),승강기내(사진2),주출입구(사진3),1층외부(사진4),	바닥재료, 색채구분, 안내판 공간위계가 잘 설정되어 있는지 알 수 없음. 실내 바닥패턴을 보여주는 것이 무슨 의미가 있는지	건물 특성상 조경에 따른 침입가능여부 없음.	가로등, 보행로 일부 조명등		문화및집회시설 출입구CCTV 엘리베이터CCTV CCTV사진:중앙통제실(사진1),승강기내(사진2),주출입구(사진3),1층외부(사진4),
52	경기도	노유자시설	제3종일반주거지역	0	0	1998	주차장 통제 바, 중앙관제실, 외부사각지대 CCTV, 실내 주요 공용부 지점 CCTV, 주차장입구 반사경 지하및각층공용구간에방범CCTV 설치를통해보행통로를감시하여사각지대를충분히보완하고있음	계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 안내판 안내판은 CCTV 범죄예방시설 작동 등 경고를 위한 문구여야 하나 시설 안내판을 안내판으로 오해 내부공용부단차및구간바닥의이질재료,홀/복도구획바닥패턴등공간의경계가설정되어있음.	사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여나무를타고건축물내부로 범죄자가침입할수없도록되어있으며, 외관검사결과정기적인유지보수를실시하여관리가우수한편임.	실내조명, 실외조명 확인 진입로,보행자통행구역등에충분한 조명시설이설치되어있어사물의식별이용이함		주차장 통제 바, 주차장입구 반사경, 중앙관제실,외부사각지대CCTV, 실내주요공용부지점CCTV, 사각지대조명
53	경기도	업무시설	일반상업지역	0	0	2003	접근통제 시설 출입문, CCTV, 관제실	바닥패턴, 바닥색체, 보도	사각지대, 고립지대 없음	가로등, 상가간판 제시 야간에직접관찰하지않아서충분한 지판별여부의심스러움	오피스텔 복도 인접경계 통로, 지하주차장 사진제시 무엇을 의미하는지에 대한 설명이 전무하여 무엇을 판정하였는지 불분명	일용품 소매점

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
54	경기도	제1종 근린생활시설	일반상업지역	0	40	2002	접근통제 시설 출입문, CCTV, 관제실, 반사경, CCTV 안내판 관리사무실에서육안및CCTV(계단실,복도,주차장,출입구등)를통한자연적감시가능 반사경설치및각세대별경비시스템설치 외부는조경수등의충분한거리확보로통행자로인한자연적감시가능 배관은침입방지스파이크등은설치되어있지않으나배관등으로의세대침입은불가한것으로확인 시설에대한정기적인유지보수를실시하고있는것으로판단	계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 펜스, 주차장 통제바 사적공간과반사적/반공적공간,공적공간등에대한공간의경계및위계가설정되어있으며,외관검사결과 관리소홀이없는상태(예시:계단단차,바닥재질,조경시설등)	사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여창문을가리거나나무를타고 건축물내부로범죄자가침입할수없도록되어있는상태 조경수 상태가 양호하다고 판정할 수는 없음	외부 조명시설 수 부족하며, 조도가 낮음 실내조명시은보행로,주차장등으로 양호 내부복도및계단실,지하주차장등충분한조명시설설치및유지보수실시 옥상층출입구등조명시설설치및외부조명시설설치 내외부조명시설을통해사물의식별이용이한상태이나외부조명의경우 일부낮은조도로식별이어려울수있는상태 설치된조명외에야간통행시낮은조도에의한사각지대발생시추가조명시설을설치할것을권장		일용품점 양호 다중생활시설양호
55	경기도	공동주택		40	0	1989	CCTV 실내외 주요지점 설치	계단단자, 색채구분, 보도, 담장	사각지대, 고립지대 없음. 관목위주	진입로 및 보행자 통행구역 내 조명시설이 적절히 설치되어 있어 사물 식별이 용이하고,관리상태가 비교적 양호한상태임.	100세대 이하 아파트 세대출입문잠금창치,창문방범펜스설치,주요외부지점CCTV 대상건축물이적용대상이아니므로 해당사항없음.	
56	경기도	제1종 근린생활시설	준주거지역	0	20	2000	cctv , 관리시설 설치	바닥패턴, 단차, 색채, 보도	일반상가 건축물로 해당사항 없음	실내 보행로 조명 제시		교육연구시설 경비실및CCTV설치
57	경기도	제2종 근린생활시설	제2종 일반주거지역	0	41	2018	CCTV 반사경, 출입구 접근통제시설 설치	바닥재료, 색채구분, 보도 본건물에서일용품판매점이적용대상이며, 특이사항없이양호하게관리되고있음. 보도블럭색채.패턴변화를통한위계가확보됨.	본 건물에서 일용품판매점이 적용대상이며, 특이사항없이양호하게관리되고있음. 공원과접한서측조경부분에인적이 드물어영상시설확보.설치를권장함.	가로등 표시 본건물에서일용품판매점이적용대상이며, 특이사항없이양호하게관리되고있음. 도로가넓고,조명시설이양호함.		일용품 소매점 세부기준2평가대상인편의점은영상처리장치,데스크전화기,반사경등 세부기준2에적합하게설치.관리되고있음
58	경기도	제2종 근린생활시설	일반상업지역	0	56	1998	주차장 통제 바, 중앙관제실, CCTV	바닥재료, 색채구분, 보도	없음. 사각지대 고립지대 없음	실내조명 제시		교육연구시설(학원) 출입구통제,CCTV,보행자등
59	경기도	제1종 근린생활시설	일반주거지역	0	26	2004	주출입문 잠금장치, CCTV, 관제실	계단단차, 바닥재료, 보도, 담장	수목상태 양호 사각지대나고립지대가없도록수목식재	가로등 제시, 대로변을 강조		근린상가 CCTV,관제시설

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
60	경기도	제1종 근린생활시설	준주거지역	0	0	2018	접근통제시설 설치, 안내판(세콤, CCTV 설치운영), CCTV 설치	층구분, 보행로 깊이 조정… 등은 대상이 아님 영역분리를달리해석하여양호로평가	조경이라 할 만한 것이 없음 사각지대,고립지대당연히없음	실내 통행로 조명		일용품 소매점 CCTV설치 보안업체설치,안내판
61	경기도	공장(지식산업센터)	준공업지역	0	806	2018	CCTV, 반사경, 지하주차장 출입구 통제시설, 주출입구 잠금시설	바닥재료, 색채구분, 보도, 담장, 안내판(공개공지)	수목상태 양호 사각지대나고립지대가없도록건물로부터이격하여수목식재	자도와 만나는 보행로 가로등, 녹지 야간조명		
62	경기도	제1종 근린생활시설	일반상업지역	0	0	2013	주출입구 자연감시 부족, CCTV 설치, 관제실 운영, 반사경 설치 해당건물은주차출입구와주차장만 CCTV를통해감시가가능하며건물 입구에서는감시기능이부족하다 ---)출입구에반사경이나CCTV를 설치하여접근통제와감시기능을강화해야한다.	바닥재료, 색재구분, 보도	사각지대, 고립지대 없고 창문과이격되어위치	차로변 보행로 가로등 설치		집합건축물
63	경기도	공동주택	도시지역	137	68	2018	CCTV, 관제시설, 출입구 통제시설	주요 영역별 바닥재료 구분, 지하주차장 경사로 바닥 영역 구분 본건축물은범죄예방에대한서류는 없으나근생시설과도시형생활주택, 오피스텔이있는건축물로사적 공간과반사적/반공적공간,공적공간등에대한공간의경계및위계가설정되어있으며,외관검사결과관리소홀이없음.	본 건축물에 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 건축물과 일정한 거리를 두고수목을식재하여창문을가리거나 나무를타고건축물내부로범죄자가 침입할수없도록되어있으며, 외관검사결과관리소홀이없음.	본 건축물은 범죄예방에 대한 서류는 없으나 진입로, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이하나, 조명의 색채 표현과 구분이 모호하고 다소 눈부심 현상이 있음.	100세대 이상인데 이하인 것으로 판정 CCTV,지하주차장조명,지하3층기계식주차장조명	
64	경기도	제1종 근린생활시설	중심상업지역	0	48	1996	편의점 내 CCTV, 반사경,	보도 영역성 위계	사각지대, 고립지대 없으며, 건축물과 거리유지	진입로, 간판 설치	일용품소매점 24시간 판매점 및 교육연구시설에 영상정보처리기기가 설치되어 있으며 보행로의 조명 밝기가 양호하여 범죄예방의 성능을 유지관리하고 있음.	

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
65	경기도	업무시설	중심상업지역	0	187	2002	출입구 접근통제 설치 없음 CCTV,관제실 -CCTV가설치되어있으며관리자의 청문으로유지관리되고있음을확인함. -건축물의외벽에가스배관등범죄자의침입을용이하게하는시설이없음을확인함	공지와 건축물 내 바닥패턴과 색깔 구분 해당건축물의공지와보도가구분되어있으며건축물외부와내부의바닥재료가상이하여인지할수있게 설치됨.	사각지대, 고립지대 발생 없음. 침입여건 안됨 지상조경의식재가사각지대나고립지대를발생시키지않고창문을가리지않으며나무로건축물내부로의침입이불가함을확인함.	별도 조명시설 필요없는 것으로 판단 -해당건축물은15m,25m도로변에서바로진입이가능하여건축물출입을위한별도의조명시설을설치하지않아도될것으로판단됨.		주출입구 잠금장치 지하주차장출입구통제 일용품소매점 CCTV,관제실, -해당건축물은2002년사용승인된 건축물로2015년시행된범죄예방건축기준의적용대상은아니지만, 범죄예방의기본적시설(cctv,영상감시등)은갖추고있음. -출입구는15,25미터도로에면하여 사각지대가없음 -주차장에CCTV가설치되어있음을 도면과현장으로확인하였으며유지관리가원활히이루어짐을관리자 의청문으로확인함.
66	경기도	제1종근린생활시설	일반상업지역	0	48	2004	CCTV, 관제실, 주출입구 잠금장치, 지하주차장 통제시설 1.본건축물은출입구접근통제시설이없으며(청문),대상건축물이적용대상이아니라판단됨.	계단단차, 바닥재료, 색채구분	사진만 있고, 코멘트가 없음 사각지대,고립지대없음 수목이창문과면해있으나침입가능성은낮음	사진만 있고, 코멘트가 없음 가로등,1층간판에조명등설치		
67	경기도	제1종근린생활시설	중심상업지역	0	0	2018	CCTV, 관제실, 1.보행로자연적감시강화여부:영상정보처리기(설치운영),보행로에대한감시기능있음,유지보수실시하고있음 2.출입구접근통제시설설치여부:근생시설로출입구별도의접근통제시설은없음	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 안내판 세부항목점검결과:양호 -계단의단차:출입구(보도와입구는 도면대로유지),비상계단(계단참)높이일정하게유지되고있음 -바닥재료:화강석,바닥타일로양호 -색채구분:바닥과벽체천정색채구분명확함 -보도:건물앞보도와건물입구보도 선명확함 -안내판:각층별유지하고있음 안내판은 층별 안내판인데 사적공간과 공적공간을 보여주는 안내판인건 맞지만… 범죄예방과 관련이 있는지..	세부항목 점검결과 : 양호 -사각지대및고립지역없음(수목에의한침범우려없음) *건물좌측지상조경은없는상태로침범우려없음	세부항목 점검결과 : 양호 -진입로:건물진출입구(2개소)로가로등,건물출입구등에의하여 조명상태좋음 -표지판:각층별(EV)중앙에설치되어있어식별용이함 -보행자통행구역:출입구2개와각층 복도등조명상태좋음		다중생활시설 출입통제시스템,경비실설치,CCTV 세부항목점검결과(다중생활시설):양호 -출입통제시스템,경비실설치:출입통제시스템은별도없으며,숙박시설은별도의보안운영중 및경비실(24시간근무)설치운영하고있음 -영상정보처리기기설치:설치운영중에있음 *문화시설및일용품소매점:해당없음

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
68	경기도	제2종 근린 생활 시설	일반상업지역	0	39	2002	관제실, CCTV, 지하주차장 통제시설, 반사경 해당건축물의출입구및주차장출입로는영상감시장치(cctv)로감시되고있으며주차장진입로지하1층에경비실이설치되어외부차량을관리하고있음을육안점검으로확인하였음	바닥재료, 색채구분, 보도, 안내판 해당건축물은보도의색깔,경계석,바닥재료등을바탕으로공간의위계를유지하고있음	해당건축물 1층조경은 출입구와 이격된 지점에 설치되어 있어 출입구를 조경이 간섭하는 사유에 해당하지 않는 것을 육안으로 확인 하였음	실내 조명시설만 확인 해당건축물은상업지역대로변에위치하여충분한조명시설에의하여보행자의통행에지장이없으며주차장출입구및지하조명시설도통행에용이함을육안점검으로확인하였음		일용품 소매점 CCTV,관제시설,비상연락시설
69	경기도	제1종 근린 생활 시설	제3종 일반주거지역	35	1	2005	공통사항인 접근통제가 해당사항이 아닌 것이 이해가 잘 안감 건축법[2021.01.08시행]_제53조의2(건축물의범죄예방) 건축법시행령[2022.12.08]_제63조의6(건축물의범죄예방)등의대상에해당없음	바닥재료, 색채구분, 보도 건물의출입구와주변보도블럭의색깔및바닥재료구분을통해경계및위계가적합하게설치되어있는것으로 조사되었다	조경부분에 실외기가 있어 사각지대 발생 옥상층,1층조경면적부분에실외기 적재 조경면적부분에실외기를이동시켜 건물(설비)범죄예방을하여야한다 사각지대나고립지대가발생하지않도록수목이식재되어있는것으로조사되었으나, 점검일당시1층도면배면부와옥상층 조경면적의실외기가설치되어있어 실외기를이동시켜범죄예방을해야 할필요가있는것으로판단된다.	실내 보행자를 위한 조명시설이 있으며, 사물이 식별될 수 있도록 유지보수를 실시하고 있는 것으로 조사되었다.	경비구역 안내판, 주차장 통제시설, 관제실, CCTV 건축법제53조의2,건축법시행령제63조의2에의해제정된범죄예방건축기준제3장에고시된범죄예방건축기준제3장건축물의용도별범죄예방기준에해당없으나범죄예방의기본적시설(CCTV,영상감시,조명등)은 갖추고있음	
70	경기도	제1종 근린 생활 시설	제2종 일반주거지역	0	46	2004	실내외 CCTV,	계단단차, 바닥재료, 색채구분 공간위계명확함	식재로 인한 건축물 고립지대 및 사각지대 없음 식재관련 사진 없음	실내 보행통로 조명		
71	경기도	제2종 근린 생활 시설	준주거지역	0	51	2012	CCTV 사진 해당없음사유 법죄예방건축기준2015.4.1시행폴리프라자2012.09.20준공	바닥재료, 보도 2장범죄예방공통기준제5조(영역성 확보의기준)1항공적공간과사적공간명확하게인지/2항바닥단이나재료색채를달리하여공간구분안내판 보도담장설치	식재지 사진 사각지대, 고립지대 없고, 침입불가능한 관목 위주 해당없음사유 법죄예방건축기준2015.4.1시행폴리프라자2012.09.20준공	법죄예방 건축기준 2015.4.1 시행 폴리프라자 2012.09.20 준공		지하주차장 CCTV, 계단CCTV
72	경기도	업무 시설	일반상업지역	0	144	2018	CCTV 자연감시 실내외 주출입구통제시설 영상정보처리기,반사경등대체시설을통해보행로에대한자연적감시기능이있으며,출입구접근통제 시설이설치되어있고,외관검사결과 정기적인유지보수를실시하여관리 가우수한것으로조사되었다.	계단단차, 바닥재료, 색채구분, 보도 공간의경계및위계가설정되어있으며관리상태가양호한것으로조사되었다.	가로수 건축물과일정한거리를두고수목을 식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수 없도록되어있는것으로조사됨.	내부 보행 조명	100세대 이하 오피스텔로 설정 관제실, CCTV, 지하주차장 조명, 주요 내외부 지점 CCTV,	

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
73	경기도	제1종 근린 생활 시설	중심상업지역	0	20	2008	접근통제시설의 정의가 다양함. 시건장치가 붙으면 양호하다는 판정이 있고, 시건장치가 있어도 통제시설(계속 잠김, 비밀번호)이 있어야 양호로 판정하는 경우도 있음 주차장접근통제시설,경비실,접근통제출입문(유리문시건장치),CCTV,건축물사이펜스문설치 대체적으로양호하나,건축물출입구에대한접근통제시설이부족함.	바닥재료, 보도 영역성 확보를 경계석으로 구분되고, 바닥패턴이 다르면 양호한 것으로 판정하고 있는데.. 이러면 범죄예방이 되는 것이 맞나?	건물 내 녹지는 없고, 외부 보행로 가로수만 있는 상황 조경기준잘유지되고잇음	외부 가로등, 간판조명, 상가 내부조명을 조명기준으로 판정 진입로,보행자통로에사물의식별이용이하나,간판의조명과상가자체의조명등으로유지되고있음.		근생빌딩 주차장,내부조명,cctV,주차장경보등,주차장경비실
74	경기도	업무 시설	준주거지역	0	283	2013	CCTV, 관제실 상가는출입구통제(시건장치) 오피스텔은출입통제 오피스텔은출입구접근통제시설이 설치되어있으며 건물1,2층은일반상가인관계로비교적출입이자유로우나CCTV설치하여관리통제의기응을유지함	바닥재료, 보도 영역성 위계 보도의바닥재료이질성으로영역이 구분됨	사각지대, 고립지대, 침입가능성에 대한 점검이 안되었음 옥상조경은특히관리가잘되고있음	내부 조명사진, 외부 가로등 없고, 간판조명을 의미하는 사진 1,2층이일반상가로서밤늦게까지조명이켜져있으며,자체조명과가로등조명등이있어사물의식별이용이함	오피스텔 1층음식점에서옥상으로환기구배관설치로일부침입방어 성능이 취약함	
75	서울	업무 시설		0	91	1988	CCTV	해당하지 않은 사진 첨부 계단단차,바닥재료,색채구분,보도	녹지가 전혀 없음. 양호로판정	실내등 켜져있지 않고, 비상구만 켜져있음		다중생활시설 부적합유형에출입통제시스템,경비실설치,CCTV설치를표시했는데양호라고판정
76	서울	공동 주택	제1종 일반주거지역	12	1	2003	주출입구 접근 통제시설, CCTV	바닥재료, 색채구분, 담장, 안내판	해당없음으로 표기 2003년으로법적해당사항없는것으로판단한듯 사진상으로창문에수목이가깝게위치하여침투가능성있음 관련법개정전사용승인된건축물이나,조경면적이충분하고,유지관리가잘되고있음.	공용부문 실내등	부적합 유형을 표시하지 않아 보통의 의미가 확실치 않음 100세대미만 관련법개정전사용승인된건축물이나,범죄예방기준에적합함.	
77	서울	공동 주택	제2종 일반주거지역	96	0	2017	CCTV 및 CCTV 설치도면제시 주출입구통제시설 주차장통제시설(바) 보행로에대한자연적감시기능이강화되어있으며,외관검사결과정기적인유지보수를실시함.	계단 단차, 바닥재료, 보도 사적공간(privatespace)과반사적/반공적공간(semi-private/semi-publicspace),공적공간(publicspace) 등에대한공간의경계및위계가명확하게설정되어있음	사각지대나고립지대창문을가리는 수목이없도록유지되고있음.	보행자 통행구역 등 필요한 장소에 CCTV, 조명시설이 설치되어 있고 적정조도를 유지함.	100세대 이하 아파트주출입구, 관제실	

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
78	서울	업무시설	준주거지역	0	147	2003	본 건축물 출입구에는 자연적감시를 할 수 있는 경비실과 cctv, 출입통제 시설 등이 설치되어 범죄예방에우수한것으로확인함	사진없음인데 양호... 계단의단차	교목들이 창문과 붙어있어 안전에 문제있으나 보통으로 평가 수목이건물과인접하여정기적인관리가필요할것으로사료됨	건물 조명 및 가로등이 인접하여 보행자 식별은 용이한 것으로 확인됨	오피스텔 내외부,주차장CCTV 주출입구통제시설	
79	서울	업무시설	준공업지역	0	195	1999	CCTV 해당건축물은1999년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않으며,육안조사시영상정보처리기(cctv)가유지관리됨	바닥재료, 담장 해당건축물은1999년사용승인된건축물로2014년시행된범죄예방건축기준의적용을받지않으며,육안조사시영역성을확보함	해당 건축물은 1999년 사용승인된 건축물로 2014년 시행된 범죄예방 건축기준의 적용을 받지 않으며, 건축 물주변에사각지대를발생시킬수있는조경시설없음	해당 건축물은 1999년 사용승인된 건축물로 2014년 시행된 범죄예방 건축기준의 적용을 받지 않으며, 출입 구조명및주변공용도로의가로등이 설치되어있음	오피스텔 왜양호인지가부적절하게설명	
80	서울	제2종 근린생활시설	제3종 일반주거지역	0	29	1999	CCTV 관제실 출입구통제시설 사진1-주출입구(전면도로에개방), 사진2-CCTV모니터링,사진3-방재센터,사진4,5-CCTV설치사진	계단단차 바닥재료 관련법규제정이전에허가를받은건축물로서해당없음 사진1-주출입부분-바닥재변경으로영역성확보,사진2,3-계단의단차로영역성확보	관련법규 제정 이전에 허가를 받은 건축물로서 해당없음 관련법규제정이전에허가를받은건축물로서해당없으나,자제적으로비교적양호하게관리(CCTV모니터링,조명설치등)되고있는것으로판단됨 사진1-CCTV모니터링및저장장치사진,사진2-각층CCTV설치	관련법규 제정 이전에 허가를 받은 건축물로서 해당없으나, 자제적으로 비교적 양호하게 관리(CCTV모니터 링,조명설치등)되고있는것으로판단된다	오피스텔에 해당하나 해당사항 없음으로 처리	
81	서울	공동주택	도시지역	19	0	2016	CCTV 관리실(관제) 출입구접근통제시설 건축법53조의2(2014.5.24신설) 해당없음 시행령63조의6(2014.11.28신설) 해당없음	담장, 바닥재료 주요 내용 없음 건축법53조의2(2014.5.24신설) 해당없음 시행령63조의6(2014.11.28신설) 해당없음	양호라고 판정하고 해당없음으로 써놓음 건축법53조의2(2014.5.24신설) 해당없음 시행령63조의6(2014.11.28신설) 해당없음	양호라고 해놓고, 세부내용 없으며 수목등(?)을조명으로표현한듯	100세대 미만 공동주택 외벽수직배관이부적합하다고표시했는데,양호라고판정…이상 건축법53조의2(2014.5.24신설) 해당없음 시행령63조의6(2014.11.28신설) 해당없음	
82	서울	공동주택		78	0	2000	CCTV 관리실(관제) 출입구접근통제시설	바닥재료 담장 누락	조경우수 사진없고,양호판정이유도없고 사각지대,고립지대없으니양호?	실내외 조명 양호	100세대 미만인데 이상이라고 표시하여 판정 경비초소,CCTV	다중생활시설이 없는데.. 해당사항도 없는데… 양호라고 점수를 줌…

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
83	서울	공동주택	일반주거지역	66	0	2003	CCTV, 관제실, 주출입구 통제, CCTV 설치 안내판 유지관리대상건축물의주이용자는공동주택주민들이다. 건물내외부에영상정보처리기와지하주차장반사경,지상1층접근통제시설,세대내인터폰,건축물주변다목적CCTV(24시간)가설치되어범죄를예방하고안전한생활환경을조성하고있다, 또한정기적으로관리주체의유지관리및보수가이루어지는것을확인하였다	바닥재료, 색채구분, 담장, 기타 유지대상관리건축물은사적공간,반사적공간,반공적공간.공적공간등에대한공간의경계표시를명확하게설정되어있으며, 외관조사결과또한양호한것으로조사되며,관리주체의유지관리및보수가이루어지는것을확인하였다.	유지관리 대상 건축물은 사각지대 및 고립지대가 발생하지 않으며, 건축물과식재는일정한거리를두고있어외부에서출입하는것을방지하였다. 또한관리주체의정기적인유지관리가이루어지고있는것으로확인되었다.	유지관리 대상 건축물은 구역마다 충분한 조명시설이 설치되어 사물의 식별이 용 이하며,관리주체의정기적인유지및보수도이루어지고있는것으로확인되었 다.	101세대 미만인데 이상이라고 표시하여 판정 관리실,주출입구통제,,CCTV 유지관리 대상 건축물은 건축물 부위별 사각지대 없이 범죄예방기준이 적합하고, 관리주체의유지관리및보수가이루어지고있는것으로확인되었다.	
84	서울	제2종근린생활시설	일반주거지역	0	0	1996	적정하게유지되고있음	적정하게유지되고있음	사각지대, 고립지대, 건축물과의 거리 등 조경기준 여부에 대한 내용제시가 없음 건축물현황도면에기재사항이없으나조경시설이적정하게유지되고있음	적정하게유지되고있음		다중생활시설 부적합유형에출입통제시스템,경비실설치를체크하고,양호를줌
85	서울	공동주택	준주거지역	55	53	2017	주출입구 통제시설, CCTV, 반사경 해당건축물의보행로에는영상정보처리기(CCTV)와반사경,아파트출입구에는접근통제시설이설치되어있음	바닥재료, 색채구분 해당건축물의영역성은바닥재료,색채구분,안내판으로유지되고있음	관목위주 해당건축물의조경은건축물과거리를두고식재되었음	수목등, 조명등 주간 사진. 켜져있지 않음 해당건축물의조명시설은관리가우수함	100세대 미만 공동주택, 판매시설 해당건축물은100세대미만공동주택및판매시설이다.범죄예방시설(CCTV,아파트출입구접근통제시설) 이설치되어있음	판매시설 있으나 해당사항 없음으로 표기하고 내용 없음
86	서울	제1종근린생활시설	제2종일반주거지역	0	0	2001	해당없음인데, 왜 양호라고 했는지 의문 해당없음.	바닥재료 해당없음으로하고,양호라고함	조경미약해서 침입과 사각지대 형성 불가 해당없음으로하고,보통이라고함	실내등 사진 해당없음으로하고,양호라고함		다중생활시설 해당없음으로표기하고보통이라고함
87	서울	근린생활시설	제2종일반주거지역			2001	CCTV, 관제실, CCTV 안내판, 주출입구 통제시설	계단단차 내부 층계 계단을 계단단차로 오인하였음	수목이나 조경에 대한 사진이 없이 양호하다고 하였음	비상구 사진하나 제시하고 양호하다고 판단		다중생활시설 부적합유형에CCTV를체크하고,양호를줌
88	서울	제1종근린생활시설		0	15	1996	CCTV, 관제실, CCTV 녹화중 안내판, 출입통제(잠금시설) 영상정보처리기,관리실등이있으며외관검사결과관리소홀이없는것으로판단됩니다.	보도 공적공간과사적공간의경계및위계가설정되어있는것으로판단됩니다.	옥상부 식재. 식재수준 저하 사각지대나고립지대는발생하지않지만조경수목보충식재필요하다고 판단됩니다.	간판, 판매점 조명 출입구및진입로등조명시설이설치되어있습니다.		노유자시설로 예상 영상정보처리기기설치및출입관리인있습니다.

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
89	서울	제1종근린생활시설	일반상업지역	0	40	2005	CCTV, CCTV 관제실, 출입구통제시설	색채구분, 보도 볼라드설치,출입구단설치	조경설계도서 있으나 없음. 침입어려움 조경부위가외부와차단되어있고식재가안되어있는상태로범죄예방침입어려움	상가야간 조명 확인!!! 그러나 외부조명만 제시하고 내부조명은 제시없음 건축법53조의2및시행령63조의2(2014년5월28일본조신설로해당없음 상가야간조명으로보행자불편없고 범죄예방예방기대		해당사항없는 이유가 사용승인일이 앞서기 때문임 사용승인일(2005.06.16)이건축법 범 죄 예 방 건 축 기 준 고 시 시 점(2015.04.04)이전으로해당없으나 범죄 예방기본적시설인cctv갖추고있음
90	서울	숙박시설	일반상업지역	0	232	2017	출입구 접근 통제시설은 없으나 안내인 상주하므로 통제가능 CCTV촬영안내판,CCTV,관제실내부CCTV 주출입구에는출입구접근통제시설(방범시설및로비에안내직원상주등)이있었으나건물특성상여러출입구가있으며출입통제관리가안되고있음 건물주변보행로의사각지대는없었으며, 조명을건물조변곳곳에설치하고,주출입구에출입구통제시설(방범시설및로비에안내직원상주등)이있었으나 건물특성상1~3층은근린생활시설로건물내부로직,간접적으로출입이가능하여,출입통제의관리가어려울것으로판단되어출입구접근통제시설의추가설치는적합하지않은것으로판단되며, 영상정보처리기를주기적으로관리하여범죄예방을하여야할것으로판단됨	바닥재로, 색채구분, 보도 준공도면과일치함 특이사항없음	건물에 가까운 쪽에 식재되어 있는 것은 관목으로 높이가 높지 않으며 가지치기로 낮게 관리되어 있어 사각지대가 없고 창문을 가리지 않으며, 높이가높은교목또한건물로부터상당한거리를두고떨어져있어나무를타고건물내부로침입은불가능할것으로판단됨 특이사항없음	건물 주변 보도와 주출입구 정면, 주차장 등에 조명시설을 갖추고 있다. 특이사항없음		해당 건축물의 용도는 숙박시설(생활숙박시설)로 범죄예방 건축 기준 中세부기준2 적용대상이 아님으로 해당사항은 없으나 주출입구앞로비에상주직원을두어 범죄예방을하고있으며,곳곳에영상정보처리기기를설치하였으며, 비상연락망을배치해두었음 특이사항없음

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
91	서울	제2종 근린생활시설	제3종 일반주거지역	0	0	1986	사용승인일(1986년09월26일)이후 법조항 신설로 해당없음.	사용승인일(1986년09월27일)이후 법조항 신설로 해당없음.	사용승인일(1986년09월28일)이후 법조항 신설로 해당없음.	사용승인일(1986년09월29일)이후 법조항 신설로 해당없음.		다중생활시설(고시원) CCTV,주출입구출입통제시스템, 고시원의특성을고려하여출입통제시스템및영상정보처리기기의지속적인유지관리필요함. 사용승인일(1986년09월26일)이후법조항신설 건축물대장상2층~5층까지고시원이며2013년용도변경되어현행법령상적용및확인가능한내용으로점검함
92	서울	공동주택	준주거지역	19	0	1994	건물 출입구 통제시설, 경비실 cctv 층별로cctv가설치	바닥재료, 색채구분, 보도, 바리케이드,도로,출입A문구역설정양호함	해당 건축물의 경우 사각지대나 고립지대는 발생하지 않는 것으로 확인되었으며 외부마감특성상범죄예방에양호한 상태로조사되었다.	실내 주차장 조명등, 실내 조명등 해당건축물의경우각구역별로충분한조명시설이설치되어있는것으로 확인되었으며조명의상태또한양호한것으로조사되었다.	100세대 미만 아파트 해당건축물은범죄예방건축기준을 충족하는것으로확인되었다.	
93	서울	업무시설	일반상업지역	0	1403	2017	CCTV, 반사경 주출입구통제시설설치	바닥재료, 보도	사각지대 고립지대 발생없음	양호하게 판정	오피스텔 안내판, 범죄예방기준유지여부(100세대이상아파트)대상아님	
94	서울	제1종 근린생활시설	제2종 일반주거지역	0	31	2005	CCTV, 반사경 2004.09.03.일허가건축물로해당없으나비교적양호함	2004.09.03.일 허가건축물로 해당사항없음	사각지대 고립지대 발생없음, 진입가능성 없음 양호함	건축법 제53조의2에 해당없으나 이상없음		
95	서울	판매시설	제2종 일반주거지역	0	0	1971	CCTV, 출입구 접근 통제시설 설치, 관제실 본건축물은사용자의안전을위해방범용카메라를설치하여관리하고있음.	바닥재료 본건축물은공간의계획에맞게유지관리잘되어있는것으로확인됨.	본 건축물은 도면이 없으며 조경시설도 따로 없는 것으로 확인됨.	본 건축물은 충분한 조명시설이 설치되어 사물의 식별이 용이하며, 눈부심 현상이 없고 외관검사 결과 양호한 상태로 조사됨.		
96	서울	공동주택	제2종 일반주거지역	40	0	2005	CCTV(주차장, 외부), 관제실, 주차장 출입통제시설, 주출입구 통제시설	바닥재료, 보도, 담장, 안내판	사각지대, 고립지대, 진입가능성 판단없이 준공도서로 판단 준공도서와일치함.	진입로,표지판,보행자통행구역등에 조명시설관리강화필요	건물 측면 및 후면부등의 대체시설이 필요함.	

No	지역	주용도	용도지역	세대수	호수	사용승인연도	접근통제	영역성 확보	조경기준	조명기준	세부기준1	세부기준2
97	서울	교육연구시설	일반주거지역	0	0	2004	CCTV, 접근에방해되는시설이없음.	바닥재료, 담장 바닥마감재및경계담장으로영역을 명확히표기하고있음.	조경 식재가 양호하게 유지되고 있음.	도로변에 조명등이 업으나, 1층 근생 실내등이 켜저있으면 조명등 역할을 함. -건물과건물사이는비좁아서밤에는 어두운상태임. 도로변에별도로조명설비가없는상태이고,건물용도상학생들이늦은밤에도이용하는시설로서범죄예방규정상적정한조명시설을설치해주시기바랍니다.		
98	서울	제2종근린생활시설	제2종일반주거지역	0	0	2010	출입구 통제시설	포장다름		가로등		
99	서울	제2종근린생활시설	준주거지역	0	0	2008	대상아니며, CCTV, 출입구 통제시설 없음	바닥재료 대상아님	사각지대 고립지대 없고 대상아님	현관조명 양호하여 양호판정	다세대 주택 해당건축물은2007.9.16.건축허가를받아건축된건축물로건축법제53조의2(2014.05.28.신설),범죄예방건축기준(2015.04.01.제정)적용대상이아님	다중생활시설 해당건축물은2007.9.16.건축허가를받아건축된건축물로건축법제53조의2(2014.05.28.신설),범죄예방건축기준(2015.04.02.제정)적용대상이아님
100	서울	제2종근린생활시설	제3종일반주거지역	0	0	1990	건물 전면, 후변 보행통로가 열려있어 자연적 감시 가능	계단 단차, 보도, 기타 영역성확보의기준유지적합 사적공간및공적공간등에대한공간의경계및위계가설정되어있으며,외관검사결과관리소홀이없이양호하게유지중	고립지대 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 또한건축물과일정한거리를두고수목을식재하여창문을가리거나나무를타고건축물내부로범죄자가침입할수없도록되어있으며 외관검사결과관리소홀이없이양호하게유지중	진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이함		

부록 4. 범죄예방 건축기준 고시 제정·개정 경과

[별표 4] 범죄예방 건축기준 고시 제정·개정 경과

[시행 2015. 4. 1.] [국토교통부고시 제2015-198호, 2015. 4. 1., 제정]	[시행 2018. 3. 18.] [국토교통부고시 제2018-145호, 2018. 3. 12., 일부개정]	[시행 2019. 7. 31.] [국토교통부고시 제2019-394호, 2019. 7. 24., 일부개정]	[시행 2021. 7. 1.] [국토교통부고시 제2021-930호, 2021. 7. 1., 일부개정]
◉국토교통부 고시 제2015-198호 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 "범죄예상 건축기준"을 다음과 같이 제정·고시합니다. 2015년 4월 1일 국토교통부장관 **부칙** 제1조(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제16조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	◇ 제·개정 이유 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 범죄예방 건축기준 고시국토교통부 고시의 재검토 기한 운영방식을 변경하려는 것임 ◇ 주요내용 가. 재검토 기한 변경 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」제7조(훈령 · 예규 등의 존속기한 등의 설정) 에 따라 재검토 기한을 특정일자 방식에서 일정 시점 기준으로 재검토 방식을 변경	◇ 제·개정 이유 ○ 소규모 주거용 건축물에서의 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 「건축법 시행령」제61조의3이 개정됨에 따라 다가구·다세대주택 등 주거용 건축물의 출입구 또는 대지 내 사각지대에 예방시설을 설치하는 등 범죄예방조치 기준을 마련하려는 것임. ◇ 주요내용 가. 범죄예방 건축기준 적용대상 확대(안 제3조) 나. 100세대 이상 아파트에 대한 범죄예방조치 강화(안 제10조제11항 및 제12항 신설) 다. 소규모 주거용 건축물에 대한 시설기준 등 마련(안 제11조) 라. 침입방어 성능기준 증명방법 제시(안 별표1) 마. 기타(안 제2조, 제10조제6항 및 제10항)	◇ 제 · 개정 이유 - 근거조문 변경 및 재검토기한 변경 ◇ 주요내용 가. 범죄예방 건축기준 고시(`19.7.27개정)」의 재검토기한 도래에 따라 재검토기한을 재설정(`21.7.1.기준 3년)하여 고시의 효력 유지 나. 건축법 시행령이 `18.12월 개정(제61조의3→제63조의2)됨에 따라 동 고시의 근거조문이 변경되어 개정
제1장 총칙 **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	**제1장 총칙** **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	**제1장 총칙** **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.	**제1장 총칙** **제1조(목적)** 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.
제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경의 식재, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다. 2. "접근통제"란 출입문, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 배치하여 외부인의 진·출입을 통제하는 것을 말한다. 3. "영역성 확보"란 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 가상의 영역으로 조경, 조명, 조형물, 표지판, 보도, 울타리 등(이하 "영역성 강화시설"이라 한다)으로 표시되는 권역을 말한다. 4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다. 5. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를	**제2조(용어의 정의)** 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경의 식재, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다. 2. "접근통제"란 출입문, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 배치하여 외부인의 진·출입을 통제하는 것을 말한다. 3. "영역성 확보"란 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 가상의 영역으로 조경, 조명, 조형물, 표지판, 보도, 울타리 등(이하 "영역성 강화시설"이라 한다)으로 표시되는 권역을 말한다. 4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다. 5. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를	**제2조(용어의 정의)** 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다. 2. "접근통제"란 출입문, 담장, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 설치하여 외부인의 진·출입을 통제하는 것을 말한다. 3. "영역성 확보"란 공간배치와 시설물 설치를 통해 공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리와 책임 범위를 명확히 하는 것을 말한다. 4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 대한 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다. 5. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다.	**제2조(용어의 정의)** 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "자연적 감시"란 도로 등 공공 공간에 대하여 시각적인 접근과 노출이 최대화되도록 건축물의 배치, 조경, 조명 등을 통하여 감시를 강화하는 것을 말한다. 2. "접근통제"란 출입문, 담장, 울타리, 조경, 안내판, 방범시설 등(이하 "접근통제시설"이라 한다)을 설치하여 외부인의 진 · 출입을 통제하는 것을 말한다. 3. "영역성 확보"란 공간배치와 시설물 설치를 통해 공적공간과 사적공간의 소유권 및 관리와 책임 범위를 명확히 하는 것을 말한다. 4. "활동의 활성화"란 일정한 지역에 대한 자연적 감시를 강화하기 위하여 대상 공간 이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물 및 공간 계획을 하는 것을 말한다. 5. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다.

말한다.
6. "설계자"란 「건축법」 제2조제1항제13호에 따른 설계자를 말한다.

말한다.
6. "설계자"란 「건축법」 제2조제1항제13호에 따른 설계자를 말한다.

6. "설계자"란 「건축법」 제2조제1항제13호에 따른 설계자를 말한다.

6. "설계자"란 「건축법」 제2조제1항제13호에 따른 설계자를 말한다.

제3조(적용대상)

① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(세대수가 500세대 이상인 주택단지에 한한다)
2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점)
3. 영 별표 1 제4호거목의 제2종근린생활시설(다중생활시설)
4. 영 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(동·식물원을 제외한다)
5. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소, 도서관을 제외한다.)
6. 영 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 영 별표 1 제12호의 수련시설
8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔)
9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설)

② 다음 각 호에 해당하는 건축물은 이 기준의 적용을 권장한다.

1. 영 별표 1 제1호의 단독주택
2. 영 별표 1 제2호의 공동주택[다세대주택, 연립주택 및 아파트(세대수가 500세대 미만인 주택단지를 말한다)]

제3조(적용대상)

① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(세대수가 500세대 이상인 주택단지에 한한다)
2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점)
3. 영 별표 1 제4호거목의 제2종근린생활시설(다중생활시설)
4. 영 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(동·식물원을 제외한다)
5. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소, 도서관을 제외한다.)
6. 영 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 영 별표 1 제12호의 수련시설
8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔)
9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설)

② 다음 각 호에 해당하는 건축물은 이 기준의 적용을 권장한다.

1. 영 별표 1 제1호의 단독주택
2. 영 별표 1 제2호의 공동주택[다세대주택, 연립주택 및 아파트(세대수가 500세대 미만인 주택단지를 말한다)]

제3조(적용대상)

① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트)
2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점)
3. 영 별표 1 제4호거목의 제2종근린생활시설(다중생활시설)
4. 영 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(동·식물원을 제외한다)
5. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소, 도서관을 제외한다.)
6. 영 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 영 별표 1 제12호의 수련시설
8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔)
9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설)
10. 영 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택)

② 삭제

제3조(적용대상)

① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트)
2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점)
3. 영 별표 1 제4호거목의 제2종근린생활시설(다중생활시설)
4. 영 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(동 · 식물원을 제외한다)
5. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소, 도서관을 제외한다.)
6. 영 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 영 별표 1 제12호의 수련시설
8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔)
9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설)
10. 영 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택)

② 삭제

제2장 범죄예방 공통기준

제4조(접근통제의 기준)

① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 폐쇄회로 텔레비전, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.

제2장 범죄예방 공통기준

제4조(접근통제의 기준)

① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 폐쇄회로 텔레비전, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.

제2장 범죄예방 공통기준

제4조(접근통제의 기준)

① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.

제2장 범죄예방 공통기준

제4조(접근통제의 기준)

① 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획되어야 한다. 다만, 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우에는 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 대지 및 건축물의 출입구는 접근통제시설을 설치하여 자연적으로 통제하고, 경계 부분을 인지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 건축물의 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설은 설치하지 않아야 한다.

제5조(영역성 확보의 기준)

① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설을 설치하여야 한다.

제5조(영역성 확보의 기준)

① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설을 설치하여야 한다.

제5조(영역성 확보의 기준)

① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 한다.

제5조(영역성 확보의 기준)

① 공적(公的) 공간과 사적(私的) 공간의 위계(位階)를 명확하게 인지할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 공간의 경계 부분은 바닥에 단(段)을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등을 설치하여야 한다.

제6조(활동의 활성화 기준)

① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있

제6조(활동의 활성화 기준)

① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있

제6조(활동의 활성화 기준)

① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있

제6조(활동의 활성화 기준)

① 외부 공간에 설치하는 운동시설, 휴게시설, 놀이터 등의 시설(이하 "외부시설"이라 한다)은 상호 연계하여 이용할 수 있

도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.	도록 계획하여야 한다. ② 지역 공동체(커뮤니티)가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설을 선정하여 배치하여야 한다.
제7조(조경 기준) ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	**제7조(조경 기준)** ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	**제7조(조경 기준)** ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.	**제7조(조경 기준)** ① 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재하여야 한다. ② 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 하여야 한다.
제8조(조명 기준) ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.	**제8조(조명 기준)** ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.	**제8조(조명 기준)** ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.	**제8조(조명 기준)** ① 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에는 충분한 조명시설을 계획하여야 한다. ② 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명을 설치하여야 한다. ③ 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 한다.
제9조(폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치) ① 제5조제1항, 제10조제3항, 제4항 제5항, 제9항, 제13조제4항, 제14조제2항에 따라 폐쇄회로 텔레비전을 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.	**제9조(폐쇄회로 텔레비전 안내판의 설치)** ① 제5조제1항, 제10조제3항, 제4항 제5항, 제9항, 제13조제4항, 제14조제2항에 따라 폐쇄회로 텔레비전을 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.	**제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치)** ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주·야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.	**제9조(영상정보처리기기 안내판의 설치)** ① 이 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 안내판은 주 · 야간에 쉽게 식별할 수 있도록 계획하여야 한다.
제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준 **제10조(아파트에 대한 기준)** ① 단지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다. ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시	**제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준** **제10조(아파트에 대한 기준)** ① 단지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다. ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시	**제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준** **제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)** ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다. ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.	**제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준** **제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준)** ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. 1. 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. 2. 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. 3. 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다. ② 담장은 다음 각 호에 따라 계획하여야 한다. 1. 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. 2. 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. 3. 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다. ③ 부대시설 및 복리시설은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.

가 용이한 곳에 설치하여야 한다.
2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 주동 출입구 주변이나 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다.
④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다.
2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다.
3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 폐쇄회로 텔레비전 시스템을 설치하여야 한다.
4. 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.
⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다.
2. 주차장 내부 감시를 위한 폐쇄회로 텔레비전 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다.
3. 차로와 통로 및 동(棟)출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다.
4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.
⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 건축물의 창문 등 개구부와 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재하여야 한다.
⑦ 주동 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획하여야 한다.
2. 주동 출입구은 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.
3. 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.
⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다.
2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.
⑨ 승강기·복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구,승강기 내부에는 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다.
2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를

가 용이한 곳에 설치하여야 한다.
2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 주동 출입구 주변이나 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다.
④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다.
2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다.
3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 폐쇄회로 텔레비전 시스템을 설치하여야 한다.
4. 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.
⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다.
2. 주차장 내부 감시를 위한 폐쇄회로 텔레비전 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다.
3. 차로와 통로 및 동(棟)출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다.
4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.
⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 건축물의 창문 등 개구부와 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재하여야 한다.
⑦ 주동 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획하여야 한다.
2. 주동 출입구은 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.
3. 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.
⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다.
2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.
⑨ 승강기·복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구,승강기 내부에는 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다.
2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를

1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다.
2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.
④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다.
2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다.
3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다.
4. 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.
⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다.
2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다.
3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다.
4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.
⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 한다.
⑦ 건축물의 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 한다.
2. 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.
3. 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.
4. 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다.
⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다.
2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하되, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.
⑨ 승강기·복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.
2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를

1. 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다.
2. 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.
④ 경비실 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다.
2. 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다.
3. 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 한다.
4. 경비실 · 관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.
⑤ 주차장은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다.
2. 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다.
3. 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다.
4. 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.
⑥ 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 한다.
⑦ 건축물의 출입구는 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 한다.
2. 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.
3. 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.
4. 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다.
⑧ 세대 현관문 및 창문은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다.
2. 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.
⑨ 승강기 · 복도 및 계단 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.
1. 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치하여야 한다.
2. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를

설치하고, 계단실에 폐쇄회로 텔레비전을 1개소 이상 설치하여야 한다.

⑩ 수직 배관설비는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.

설치하고, 계단실에 폐쇄회로 텔레비전을 1개소 이상 설치하여야 한다.

⑩ 수직 배관설비는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.

설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다.

⑩ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.

⑪ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.

⑫ 전기·가스·수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑬ 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다.

설치하고, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치하여야 한다.

⑩ 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.

⑪ 건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명을 설치하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다.

⑫ 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑬ 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다.

제11조(단독주택, 다세대주택, 연립주택 등에 관한 사항)

단독주택(다가구주택을 포함한다), 다세대주택, 연립주택 및 아파트(500세대 미만)는 다음의 범죄예방 기준에 따라 설치를 권장한다.

1. 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다.
2. 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치한다.
3. 주 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설을 설치한다.
4. 수직 배관은 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 설치한다.
5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다.
6. 전기·가스·수도 등 검침용 기기는 주택 외부에 설치하여 세대내에서 검침하지 않는 구조로 계획한다.

제11조(단독주택, 다세대주택, 연립주택 등에 관한 사항)

단독주택(다가구주택을 포함한다), 다세대주택, 연립주택 및 아파트(500세대 미만)는 다음의 범죄예방 기준에 따라 설치를 권장한다.

1. 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다.
2. 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치한다.
3. 주 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설을 설치한다.
4. 수직 배관은 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 설치한다.
5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다.
6. 전기·가스·수도 등 검침용 기기는 주택 외부에 설치하여 세대내에서 검침하지 않는 구조로 계획한다.

제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)

다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.

1. 세대 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다.
2. 세대 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다.
3. 건축물 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설 설치를 권장한다.
4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.
5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다.
6. 전기·가스·수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치하는 것을 권장한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다.
8. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하고, 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규

제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항)

다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.

1. 세대 창호재는 별표 1의 제1호의 기준에 적합한 침입 방어성능을 갖춘 제품을 사용한다.
2. 세대 출입문은 별표 1의 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품의 설치를 권장한다.
3. 건축물 출입구는 자연적 감시를 위하여 가급적 도로 또는 통행로에서 볼 수 있는 위치에 계획하되, 부득이 도로나 통행로에서 보이지 않는 위치에 설치하는 경우에 반사경, 거울 등의 대체시설 설치를 권장한다.
4. 건축물의 외벽은 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획하고, 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.
5. 건축물의 측면이나 뒤면, 출입문, 정원, 사각지대 및 주차장에는 사물을 식별할 수 있는 적정한 조명 또는 반사경을 설치한다.
6. 전기 · 가스 · 수도 등 검침용 기기는 세대 외부에 설치하는 것을 권장한다. 다만, 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
7. 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다.
8. 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하고, 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규

		칙」에 따른다. 9. 건축물의 출입구, 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다), 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다. 10. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호 설치를 권장한다. 11. 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다. 12. 단독주택(다가구주택을 제외한다)은 제1호부터 제11호까지의 규정 적용을 권장한다.	칙」에 따른다. 9. 건축물의 출입구, 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다), 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기 설치를 권장한다. 10. 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호 설치를 권장한다. 11. 세대 창문에 방범시설을 설치하는 경우에는 화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장한다. 12. 단독주택(다가구주택을 제외한다)은 제1호부터 제11호까지의 규정 적용을 권장한다.
제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설·오피스텔에 대한 기준) ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다. 2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다.	**제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설·오피스텔에 대한 기준)** ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다. 2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다.	**제12조(문화 및 집회시설·교육연구시설·노유자시설·수련시설에 대한 기준)** ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다. 2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다.	**제12조(문화 및 집회시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설에 대한 기준)** ① 출입구 등은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다. 1. 출입구는 자연적 감시를 고려하고 사각지대가 형성되지 않도록 계획하여야 한다. 2. 출입문, 창문 및 셔터는 별표 1의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품을 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 로비 등에 설치하는 유리출입문은 제외한다. ② 주차장의 계획에 대하여는 제10조제5항을 준용한다. ③ 차도와 보행로가 함께 있는 보행로에는 보행자등을 설치하여야 한다.
제13조(일용품 소매점에 대한 기준) ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고, 관할 경찰서와 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.	**제13조(일용품 소매점에 대한 기준)** ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고, 관할 경찰서와 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.	**제13조(일용품 소매점에 대한 기준)** ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고 경비실, 관리사무소, 관할 경찰서 등과 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.	**제13조(일용품 소매점에 대한 기준)** ① 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 24시간 일용품을 판매하는 소매점에 대하여 적용한다. ② 출입문 또는 창문은 내부 또는 외부로의 시선을 감소시키는 필름이나 광고물 등을 부착하지 않도록 권장한다. ③ 출입구 및 카운터 주변에 영상정보처리기기를 설치하여야 한다. ④ 카운터는 배치계획상 불가피한 경우를 제외하고 외부에서 상시 볼 수 있는 위치에 배치하고 경비실, 관리사무소, 관할 경찰서 등과 직접 연결된 비상연락시설을 설치하여야 한다.
제14조(다중생활시설에 대한 기준) ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 폐쇄회로 텔레비전 시스템을 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.	**제14조(다중생활시설에 대한 기준)** ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 폐쇄회로 텔레비전 시스템을 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.	**제14조(다중생활시설에 대한 기준)** ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 영상정보처리기기를 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.	**제14조(다중생활시설에 대한 기준)** ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 영상정보처리기기를 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.

제15조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 3월 31일까지로 한다.	**제15조(재검토기한)** 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	**제15조(재검토기한)** 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	**제15조(재검토기한)** 국토교통부장관은 「훈령 · 예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제431호)에 따라 이 고시에 대하여 2021년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.
부 칙 〈제2015-198호,2015.4.1.〉 제1조(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제16조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	**부 칙 〈제2015-198호,2015.4.1.〉** 제1조(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제16조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	**부 칙 〈제2019-394호,2019.7.24.〉** 제1조(시행일) 이 고시는 2019년 7월 31일부터 시행한다. 제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	**부 칙 〈제2021-930호, 2021.07.01.〉** 제1조(시행일) 이 고시는 공포한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우 또는 「주택법」 제15조에 따라 주택사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 신청하는 경우부터 적용한다.

부록 5. 범죄예방 건축기준 고시 단기 개정안에 따른 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안

[별표 5] 범죄예방 건축기준 고시 단기 개정안에 따른 건축물 정기점검 매뉴얼 개정안

<table>
<tr><th>현 행('24년도)</th><th>개정(안)</th><th>근거 / 사유</th></tr>
<tr><td>제 3 장 점검세부항목별 점검내용
3.1 법규 유지</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>
3.1.12 자연적 감시(신규)
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">점 검 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">점검 항목</td><td>점검대항목</td><td>법규 유지</td><td>점검중항목</td><td>범죄 예방</td><td>점검소항목</td><td>접근통제</td></tr>
<tr><td colspan="3">현행기준과의 비교 · 검토</td><td colspan="3">설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부</td></tr>
<tr><td colspan="3">☐ 개선필요 ☐ 해당없음</td><td colspan="3">☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="3">점검세부항목
및
계량적 평가</td><td>세부항목</td><td>점검 판단결과</td><td colspan="2">세부항목 점검 결과</td><td>소계
(점)</td></tr>
<tr><td>보행로 자연적 감시 유지 여부 (15점)</td><td>☐ 양호
☐ 보통
☐ 미흡
☐ 불량
☐ 해당없음</td><td colspan="2">○보행로 자연적 감시 강화 여부 배점 (10점)
☐양호 (1.0) ☐보통 (0.8) ☐미흡 (0.6) ☐불량 (0.4) ☐ 해당없음</td><td>점</td></tr>
<tr><td>세부항목
점검현황</td><td colspan="4">○보행로 자연적 감시 강화 여부
☐ 예 ☐ 대체시설 [☐ 영상정보처리기 ☐ 반사경 ☐ 기타 ( )] * 중복 표기 가능</td></tr>
<tr><td colspan="6">1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음' 의 경우, 점수에 (–) 로 표기함
3) 점검기준
‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.
(1) 세부항목 점검현황 (보행로 자연적 감시 강화 여부)
‣ 양호 : 주변 보행로 등 공공 공간에 대한 시각적 접근과 노출이 최대화되도록 자연적 감시 기능이 강화되어 있고 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
‣ 보통 : 영상정보처리기, 반사경 등 대체시설을 통해 주변 보행로 등 공공 공간에 대한 자연적 감시 기능이 있으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
‣ 미흡 : 보행로 등 공공 공간에 자연적 감시 기능이 없고, 건축물의 범죄예방 효과 부족으로 개선이 요구되는 경우
‣ 불량 : 보행로 등 공공 공간에 자연적 감시 기능이 없고, 건축물의 범죄 예방 효과가 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(2) 개선방안에 대한 의견
‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안
(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
‣ 양호 : 13.5점 초과 ‣ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ‣ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ‣ 불량 : 7.5점 이하
‣ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)</td></tr>
</table>
<이하, 현행과 동일>
</td><td>〈범죄예방 건축고시 개정안〉 준수

제4조제1항
- 자연적 감시 부문을 신설하고, 기존 자연적 감시에 해당하는 부분을 이동
- 용어의 정의 및 전체적인 위계를 위하여 자연적 감시와 접근통제로 분류
- 전체 법령 상의 용어 통일, 의미의 명료성을 위해 '개방되어'로 수정(10조의 시각적 개방성과 일관성 유지 등)
- 국토부 의견을 반영한 '또는'</td></tr>
</table>

현 행('24년도)

3.1.12 접근통제

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	접근통제
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	접근통제 기준 유지 여부 (15점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○보행로 자연적 감시 강화 여부 배점 (10점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			점
			○출입구 접근 통제시설 설치 여부 배점 (5점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			점
	세부항목 점검현황	○보행로 자연적 감시 강화 여부 □ 예 □ 대체시설 [□ 영상정보처리기 □ 반사경 □ 기타 ( )] * 중복 표기 가능 ○출입구 등의 접근 통제시설 설치 여부 □ 예 □ 아니오				

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음' 의 경우, 점수에 (-) 로 표기함
3) 점검기준
- 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.

(1) 세부항목 점검현황 (보행로 자연적 감시 강화 여부)
- 양호 : 주변 보행로 등 공공 공간에 대한 시각적 접근과 노출이 최대화되도록 자연적 감시 기능이 강화되어 있고 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 영상정보처리기, 반사경 등 대체시설을 통해 주변 보행로 등 공공 공간에 대한 자연적 감시 기능이 있으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 보행로 등 공공 공간에 자연적 감시 기능이 없고, 건축물의 범죄예방 효과 부족으로 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 보행로 등 공공 공간에 자연적 감시 기능이 없고, 건축물의 범죄 예방 효과가 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(2) 세부항목 점검현황 (출입구 등에 대한 접근 통제시설 설치 여부)
- 양호 : 출입구 및 창문, 외벽, 건물간 이격공간 등에 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 점검 결과 정기적인 유지보수를 통해 관리가 우수한 경우

* 접근통제시설 : 가스배관 침입방지 가시 등, 방범창, 침입도구로 쓰일 수 있는 시설물 제거, 건물 사이 공간 출입문 등
- 보통 : 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(3) 개선방안에 대한 의견
- 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안

(4) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
- 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
- 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

3.1.13 접근통제

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	접근통제
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	접근통제 기준 유지 여부 (15점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○출입구 접근 통제시설 설치 여부 배점 (5점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			점
	세부항목 점검현황	○출입구 등의 접근 통제시설 설치 여부 □ 예 □ 아니오				

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음' 의 경우, 점수에 (-) 로 표기함
3) 점검기준
- 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.

(1) 세부항목 점검현황 (출입구 등에 대한 접근 통제시설 설치 여부)
- 양호 : 출입구 및 창문, 외벽, 건물간 이격공간 등에 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 점검 결과 정기적인 유지보수를 통해 관리가 우수한 경우

* 접근통제시설 : 가스배관 침입방지 가시 등, 방범창, 침입도구로 쓰일 수 있는 시설물 제거, 건물 사이 공간 출입문 등
- 보통 : 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(2) 개선방안에 대한 의견
- 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안

(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
- 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
- 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

- 자연적 감시 부문을 3.1.12로 이동

<범죄예방 건축고시 개정안> 준수

제4조의2
- 접근통제의 기준을 4조의 2로 구분
- 외부인의 접근 내용을 추가하여 내용의 명료화
- 경계부분의 인지는 제5조의 내용과 동일하여 삭제
- 시설은 -> 시설을 로 문장구조 명확히

<table>
<tr><th>현 행('24년도)</th><th>개정(안)</th><th>근거 / 사유</th></tr>
<tr>
<td>3.1.13 영역성 확보
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">점 검 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">점검 항목</td><td>점검대항목</td><td>법규 유지</td><td>점검중항목</td><td>범죄 예방</td><td>점검소항목</td><td>영역성 확보</td></tr>
<tr><td colspan="2">현행기준과의 비교 · 검토</td><td colspan="4">설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 개선필요 ☐ 해당없음</td><td colspan="4">☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">점검세부항목
및
계량적 평가</td><td>세부항목</td><td>점검 판단결과</td><td colspan="3">세부항목 점검 결과</td><td>소계
(점)</td></tr>
<tr><td>영역성 확보
유지 여부
(15점)</td><td>☐ 양호
☐ 보통
☐ 미흡
☐ 불량
☐ 해당없음</td><td colspan="3">○공간의 위계 인지 여부 배점 (15점)
☐양호 (1.0) ☐보통 (0.8) ☐미흡 (0.6) ☐불량 (0.4) ☐ 해당없음</td><td>점</td></tr>
<tr><td>세부항목
점검현황</td><td colspan="5">○공간의 위계 인지 여부
- 영역성 확보의 기준 유지 유형 : ☐ 계단의 단차 ☐ 바닥재료
☐ 색채구분 ☐ 보도 ☐ 담장 ☐ 안내판 ☐ 기타</td></tr>
<tr><td colspan="6">1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함
3) 점검기준
‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.
(1) 세부항목(공간의 위계 인지 여부)
‣ 양호 : 사적공간(private space)과 공적공간(public space)의 위계가 명확히 인지되고, 정기적인 유지보수로 관리가 우수한 경우 (예시 : 계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장)
‣ 보통 : 사적공간과 공적공간 등에 위계를 인지할 수 있고, 점검 결과 결과 관리 소홀이 없는 경우 (예시 : 안내판 기타)
‣ 미흡 : 사적공간과 공적공간 등에 대한 위계가 인지되지 않고, 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
‣ 불량 :사적공간과 공적공간 등에 위계가 인지되지 않고, 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우
(2) 개선방안에 대한 의견
‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안
(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
‣ 양호 : 13.5점 초과 ‣ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ‣ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ‣ 불량 : 7.5점 이하
‣ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)</td></tr>
</table>
<이하, 현행과 동일></td>
<td>3.1.14 영역성 확보
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">점 검 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">점검 항목</td><td>점검대항목</td><td>법규 유지</td><td>점검중항목</td><td>범죄 예방</td><td>점검소항목</td><td>영역성 확보</td></tr>
<tr><td colspan="2">현행기준과의 비교 · 검토</td><td colspan="4">설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 개선필요 ☐ 해당없음</td><td colspan="4">☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">점검세부항목
및
계량적 평가</td><td>세부항목</td><td>점검 판단결과</td><td colspan="3">세부항목 점검 결과</td><td>소계
(점)</td></tr>
<tr><td>영역성 확보
유지 여부
(15점)</td><td>☐ 양호
☐ 보통
☐ 미흡
☐ 불량
☐ 해당없음</td><td colspan="3">○공간의 위계 인지 여부 배점 (15점)
☐양호 (1.0) ☐보통 (0.8) ☐미흡 (0.6) ☐불량 (0.4) ☐ 해당없음</td><td>점</td></tr>
<tr><td>세부항목
점검현황</td><td colspan="5">○공간의 위계 인지 여부
- 영역성 확보의 기준 유지 유형 : ☐ 문주 ☐ 보도 ☐ 담장 ☐ 안내판
☐ 조경시설 ☐ 기타</td></tr>
<tr><td colspan="6">1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함
3) 점검기준
‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.
(1) 세부항목(공간의 위계 인지 여부)
‣ 양호 : 사적공간(private space)과 공적공간(public space)의 위계가 명확히 인지되고, 정기적인 유지보수로 관리가 우수한 경우 (예시 : 문주, 보도, 담장, 조경시설 등)
‣ 보통 : 사적공간과 공적공간 등에 위계를 인지할 수 있고, 점검 결과 결과 관리 소홀이 없는 경우 (예시 : 안내판 기타)
‣ 미흡 : 사적공간과 공적공간 등에 대한 위계가 인지되지 않고, 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
‣ 불량 :사적공간과 공적공간 등에 위계가 인지되지 않고, 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우
(2) 개선방안에 대한 의견
‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안
(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
‣ 양호 : 13.5점 초과 ‣ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ‣ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ‣ 불량 : 7.5점 이하
‣ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)</td></tr>
</table>
<이하, 현행과 동일></td>
<td><범죄예방 건축고시 개정안> ㅈㄴㅅ 제5조제1항
- 설계 단계 뿐 아니라 사용 및 유지관리 단계까지 적용하기 위하여 조문 수정
제5조제2항
- 경계부분에 단을 두는 것은 BF 인증 및 원칙과 상충되어 삭제
- 경계 내외부는 바닥 뿐 아니라 벽, 천장등도 포함
- 문주를 두는 것도 가능</td>
</tr>
<tr>
<td>3.1.14 조경기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">점 검 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">점검 항목</td><td>점검대항목</td><td>법규 유지</td><td>점검중항목</td><td>범죄 예방</td><td>점검소항목</td><td>조경기준</td></tr>
<tr><td colspan="2">현행기준과의 비교 · 검토</td><td colspan="4">설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 개선필요 ☐ 해당없음</td><td colspan="4">☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음</td></tr>
<tr><td>점검세부항목</td><td>세부항목</td><td>점검 판단결과</td><td colspan="3">세부항목 점검 결과</td><td>소계</td></tr>
</table></td>
<td>3.1.15 조경기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">점 검 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">점검 항목</td><td>점검대항목</td><td>법규 유지</td><td>점검중항목</td><td>범죄 예방</td><td>점검소항목</td><td>조경기준</td></tr>
<tr><td colspan="2">현행기준과의 비교 · 검토</td><td colspan="4">설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 개선필요 ☐ 해당없음</td><td colspan="4">☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음</td></tr>
<tr><td>점검세부항목
및</td><td>세부항목</td><td>점검 판단결과</td><td colspan="3">세부항목 점검 결과</td><td>소계
(점)</td></tr>
</table></td>
<td><범죄예방 건축고시 개정안> 준수 제7조제1항
- '적절한'이라는 모호성을 갖는 형용사 삭제
- 수목의 간격도 중요한 요소라는 의견을</td>
</tr>
</table>

현 행('24년도)	개정(안)	근거 / 사유

현 행('24년도)

				(점)
및 계량적 평가	조경기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부 배점 (10점) ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) ☐ 해당없음	점

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함

3) 점검기준

▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.

(1) 세부항목 (사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부)

▸ 양호 : 사각지대나 고립지대가 없도록 적정한 간격으로 수목이 식재되어 있고, 건축물과 일정한 간격으로 수목이 식재되어 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 수 없으며, 점검 결과 정기적인 유지 보수로 관리가 우수한 경우

▸ 보통 : 사각지대나 고립지대가 없도록 적정한 간격으로 수목이 식재되어 있고, 건축물과 일정한 간격으로 수목이 식재되어 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 수 없으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우

▸ 미흡 : 사각지대나 고립지대가 없도록 적정한 간격으로 수목이 식재되어 있지 않거나 건축물과 일정한 간격을 두고 수목이 식재되지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 가능성이 있으며, 건축물의 범죄예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우

▸ 불량 : 사각지대나 고립지대가 없도록 수목이 식재되어 있지 않으며 건축물과 일정한 간격을 두고 수목이 식재되지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 가능성이 매우 높아 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(2) 개선방안에 대한 의견

▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안

(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함

▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

계량적 평가	조경기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부 배점 (10점) ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) ☐ 해당없음	점

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함

3) 점검기준

▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.

(1) 세부항목 (사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부)

▸ 양호 : 사각지대나 고립지대가 없도록 수종, 높이, 간격 등을 고려하여 수목이 식재되어 있고, 건축물과 일정한 간격으로 수목이 식재되어 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 수 없으며, 점검 결과 정기적인 유지 보수로 관리가 우수한 경우

▸ 보통 : 사각지대나 고립지대가 없도록 수종, 높이, 간격 등을 고려하여 간격으로 수목이 식재되어 있고, 건축물과 일정한 간격으로 수목이 식재되어 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 수 없으며, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우

▸ 미흡 : 사각지대나 고립지대가 없도록 수종, 높이, 간격 등을 고려하여 간격으로 수목이 식재되어 있지 않거나 건축물과 일정한 간격을 두고 수목이 식재되지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 가능성이 있으며, 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우

▸ 불량 : 사각지대나 고립지대가 없도록 수목이 식재되어 있지 않으며 건축물과 일정한 간격을 두고 수목이 식재되지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 침입할 가능성이 매우 높아 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

(2) 개선방안에 대한 의견

▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안

(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함

▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

반영하여 추가
제7조제2항
- '완전히'라는 모호성을 갖는 형용사 삭제

3.1.15 조명기준

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	조명기준
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	조명기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부 배점 (10점) ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) ☐ 해당없음			점

3.1.16 조명기준

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	조명기준
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	조명기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 충분한 조명시설 설치 여부 배점 (10점) ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) ☐ 해당없음			점

<범죄예방 건축고시 개정안> 준수
제8조제1항
- 2항과 일관성을 유지하기 위하여 '식별이 가능하도록'으로 수정
- 2항과의 일관성 차원에서 시설을 '설치'로 수정

제8조제3항
- 논부심 자체가

현 행('24년도)	개정(안)	근거 / 사유
1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함 **3) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부)** ▸ 양호 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분하여 사물의 식별이 용이하며, 조명은 색채 표현과 구분이 가능하고 눈부심 현상이 없고, 점검 결과 정기적인 유지 보수로 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분하여 사물의 식별이 용이하나, 조명의 색채 표현과 구분이 모호하고 다소 눈부심 현상이 있는 경우 ▸ 미흡 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분히 설치되지 않아 사물의 식별이 어려워 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 전혀 설치되지 않아 사물의 식별이 불가능한 것으로 판단되고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시) <이하, 현행과 동일>	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '해당없음'의 경우, 점수에 (-) 로 표기함 **3) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 충분한 조명시설 설치 여부)** ▸ 양호 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분하여 사물의 식별이 용이하며, 조명은 색채 표현과 구분이 가능하고 눈부심이 없고, 점검 결과 정기적인 유지 보수로 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분하여 사물의 식별이 용이하나, 조명의 색채 표현과 구분이 모호하고 다소 눈부심이 있는 경우 ▸ 미흡 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 충분히 설치되지 않아 사물의 식별이 어려워 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 전혀 설치되지 않아 사물의 식별이 불가능한 것으로 판단되고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시) <이하, 현행과 동일>	현상이므로 '현상' 삭제 - '계획' 삭제 후 원칙의 내용으로 변경

3.1.16 세부기준 1-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 1
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (100세대 이상 아파트) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	1) 범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합 항목 해당란에 표기) □ 단지 출입구 영역의 위계 명확성 및 용이한 자연적 감시 - 출입구 수 : □ 담장 [사각지대 및 고립지대 미발생, 투시형 담장, 올타리용 밀생수종(h:1~1.5m) 일정간격 식재] □ 부대 및 복리시설(접근과 자연적 감시의 용이) □ 어린이 놀이터(빈번한 통행 또는 각 세대조망 가능 위치 배치 및 주변 경비실 또는 영상정보처리 기기 설치) □ 경비실 (각 방향 조망확보, 주변조경 시야 미차단, 고립지역 상시 관망 영상정보처리기기 설치) □ 주차장 (사각지대 미 발생, 적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25m마다 비상벨 설치, 출입구 인접지역 여성전용주차구획 설치)				

3.1.17 세부기준 1-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 1
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (100세대 이상 아파트) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	1) 범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합 항목 해당란에 표기) □ 담장 [사각지대 및 고립지대 미발생, 투시형 담장, 올타리용 밀생수종(h:1~1.5m) 일정간격 식재] □ 부대 및 복리시설(접근과 자연적 감시의 용이) □ 어린이 놀이터(빈번한 통행 또는 각 세대조망 가능 위치 배치 및 주변 경비실 또는 영상정보처리기기 설치) □ 경비실 (자연적 감시 및 외부인 접근통제에 유리한 위치확보, 가능한 여러 방향으로 감시가 가능한 구조, 시설물, 조경 시야 미차단, 고립지역 상시 관망 영상정보처리기기 설치) □ 주차장 (사각지대 미 발생, 이용자의 동선이 고려된 적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25m마다 비상벨 설치, 출입구 부근에 색채가 일반주차구획과 구분되는 여성전용주차구획 설치) □ 건축물 출입구 (영상정보처리기기 설치)				

<범죄예방 건축고시 개정안> 준수

제10조제1항
-제4조~제9조에 해당하는 기준들은 삭제(자연적 감시, 접근통제, 조경, 조명기준 관련)
제10조제3항제2호
- 경비실은 주거 단지에서 없어지는 추세로 이를 삭제
제10조제4항
- 경비실에 대한 일반적인 원칙 제시
- 방향, 시야 등에 대한 조항을 통합
제10조제5항
- 주차장 범죄를 예방하기 위해 이용자의 동선을

현 행('24년도)	개정(안)	근거 / 사유
구 분 / 점 검 내 용 □ 조경 (주거침입에 이용되지 않도록 식재) □ 건축물 출입구 (접근통제시설 설치, 용이한 자연적 감시 또는 반사경 등 대체시설 설치, 주변 대비 밝은조명 설치, 영상정보처리기기 설치) □ 세대현관문, 창문 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 기준에 적합한 침입방어성능 제품 설치) □ 승강기, 복도, 계단 등 [지하층 (주차장 연결통로에 한함) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부의 영상정보처리기기 설치, 계단실에 창호 및 1개소 이상의 영상정보처리기기 설치] □ 외벽 및 수직배관 (침입불가 구조로 설치) □ 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장에 조명 설치, 조명 설치 불가피시 대체시설(반사경)설치 □ 전기,가스,수도 등 검침용 기기의 외부설치 또는 외부에서 사용량 검침 가능 □ 세대 창문의 방범시설은- 화재시 피난에 용이한 개폐구조 1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0-3건, 보통 : 4-7건, 미흡 : 8-11건, 불량 : 12-14건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량' 중 해당란에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목 (범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0-3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (4-7건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (8-11건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (12-14건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시) <이하, 현행과 동일>	구 분 / 점 검 내 용 □ 세대현관문, 창문 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 기준에 적합한 침입방어성능 제품과 도어체인 등 설치) □ 승강기, 복도, 계단 등 [지하층 (주차장 연결통로에 한함) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부의 영상정보처리기기 설치, 계단실에 창호 및 1개소 이상의 영상정보처리기기 설치] □ 외벽 및 수직배관 (침입불가 구조로 설치, 설치 불가시 별도의 방범시설물 설치) □ 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장에 조명 설치, 조명 설치 불가피시 대체시설(반사경)설치 □ 전기,가스,수도 등 검침용 기기의 외부설치 또는 건축물 외부에서 사용량 검침 가능 □ 세대 창문의 방범시설은- 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여 피난에 용이한 개폐구조 1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0-3건, 보통 : 4-7건, 미흡 : 8-11건, 불량 : 12-14건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량' 중 해당란에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목 (범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0-3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (4-7건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (8-11건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (12-14건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시) <이하, 현행과 동일>	고려하는 조항 추가(출입구, 통행로 등의 내용을 포괄) 제10조제6항 - 영상정보처리기기 설치 권장 제10조제7항 - '등'을 추가하여 도어리미터, 보조키 노빠류 등 다양한 제품 적용 가능 제10조제9항 - 기존 건물의 구조변경이 불가능한 경우 별도의 방법시설물 보완 필요성 명시 제10조제11항 - '건축물 외부'라는 용어를 통해 건축기준고시 내용과의 정합성 유지 제10조제12항 - 조문 명확화
3.1.17 세부기준 1-2 구 분 / 점 검 내 용 점검 항목: 점검대항목 | 법규 유지 | 점검중항목 | 범죄 예방 | 점검소항목 | 세부기준 1 현행기준과의 비교 · 검토 | 설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부 □ 개선필요 □ 해당없음 | □ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음 점검세부항목 및 계량적 평가: 세부항목 | 점검 판단결과 | 세부항목 점검 결과 | 소계 (점) 범죄예방 기준 | □ 양호 | ○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) | 건/	3.1.18 세부기준 1-2 구 분 / 점 검 내 용 점검 항목: 점검대항목 | 법규 유지 | 점검중항목 | 범죄 예방 | 점검소항목 | 세부기준 1 현행기준과의 비교 · 검토 | 설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부 □ 개선필요 □ 해당없음 | □ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음 점검세부항목 및 계량적 평가: 세부항목 | 점검 판단결과 | 세부항목 점검 결과 | 소계 (점) 범죄예방 기준 유지 여부 | □ 양호 □ 보통 | ○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) | 건/	<범죄예방 건축고시 개정안> 준수 제11조제1항 -제4조~제9조에 해당하는 기준들은 삭제(자연적 감시, 접근통제, 조경, 조명기준 관련)

현 행('24년도)

구 분	점 검 내 용			
	유지 여부 (다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대미만 아파트, 오피스텔) **(50점)**	□ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음	**점**
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합 항목 해당란에 표기) □ 세대 출입문 및 창호재 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 적합 침입방어성능 제품 설치) □ 건축물 출입구 (자연적 감시 용이 위치에 설치, 설치 불가시 반사경 등 대체시설 설치) □ 외벽 및 수직배관 등 (침입불가 구조로 설치) □ 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장 [적정한 조명 또는 대체시설(반사경)설치] □ 담장 (사각지대 및 고립지대 미발생) □ 주차장 등 (사각지대 미발생, 적정조도 확보, 적법한 영상정보처리기기 설치 및 비상벨 설치)		
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수(양호 : 0-1건, 보통 : 2-3건, 미흡 : 4-5건, 불량 : 6건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량' 중 해당란에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ‣ 양호 (0-1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ‣ 보통 (2-3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ‣ 미흡 (4-5건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ‣ 불량 (6건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ‣ 양호 : 45점 초과 ‣ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ‣ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ‣ 불량 : 25점 이하 ‣ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)			

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

구 분	점 검 내 용			
	(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대미만 아파트, 오피스텔) **(50점)**	□ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음	**점**
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합 항목 해당란에 표기) □ 세대 출입문 및 창호재 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 적합 침입방어성능 제품 설치) □ 외벽 및 수직배관 등 (침입불가 구조로 설치, 설치 불가시 별도의 방법시설물 설치) □ 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장 [적정한 조명 또는 대체시설(반사경)설치] □ 전기,가스,수도 등 검침을 기기의 외부설치 또는 건축물 외부에서 사용량 검침 가능 □ 담장 (사각지대 및 고립지대 미발생하도록 담장의 높이, 위치, 종류 고려) □ 주차장 등 (사각지대 미발생, 적정조도 확보, 적법한 영상정보처리기기 설치 및 비상벨 설치) □ 세대 창문의 방범시설은- 화재, 침수 등 재난 발생을 고려하여 피난에 용이한 개폐구조		
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수(양호 : 0-1건, 보통 : 2-3건, 미흡 : 4-5건, 불량 : 6건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량' 중 해당란에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ‣ 양호 (0-1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ‣ 보통 (2-3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ‣ 미흡 (4-5건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ‣ 불량 (6건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ‣ 양호 : 45점 초과 ‣ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ‣ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ‣ 불량 : 25점 이하 ‣ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)			

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

제11조제4호
- 기존 건물의 구조변경이 불가능한 경우 별도의 방법시설물 보완 필요성 명시

제11조제7호
- 담장에 대한 구체적인 검토 항목 제시

제11조제11호
- 100세대 미만 및 다세대, 다가구, 반지하 세대에 해당하는 사항 제시

현 행('24년도)

3.1.18 세부기준 2-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 건축물 출입구 (자연적 감시 가능 및 사각지대 미발생) □ 출입문, 창문, 셔터 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 적합 침입방어성능 제품 설치) □ 주차장 (사각지대 미 발생, 적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25㎡마다 비상벨 설치, 출입구 인접지역 여성전용주차구획 설치) □ 차도와 함께 있는 보행로 (보행자등 설치)				
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0건, 보통 : 1~2건, 미흡 : 3건, 불량 : 4건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (1~2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (4건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)					

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

3.1.19 세부기준 2-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 출입문, 창문, 셔터 (범죄예방 건축기준 고시 별표1 적합 침입방어성능 제품 설치) □ 주차장 (사각지대 미 발생, 적법한 조명 및 영상정보처리 기기 설치, 25㎡마다 비상벨 설치, 출입구 인접지역 여성전용주차구획 설치) □ 차도와 함께 있는 보행로 (보행자등 설치)				
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0건, 보통 : 1~2건, 미흡 : 3건, 불량 : 4건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함 3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함 **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (1~2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (3건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (4건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)					

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

<범죄예방 건축고시 개정안> 준수

제12조제1항 -제4조~제9조에 해당하는 기준들은 삭제(자연적 감시, 접근통제, 조경, 조명기준 관련)

현 행('24년도)

3.1.19 세부기준 2-2

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (24시간 일용품 판매 소매점) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 출입구 또는 카운터 (영상정보처리기기 설치) □ 카운터 (외부 상시 관찰가능 위치, 비상연락시설 설치)				

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 2건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함
3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함
4) 점검기준
‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.
(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)
‣ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
‣ 보통 (1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
‣ 미흡 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
‣ 불량 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우
(2) 개선방안에 대한 의견
‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안
(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
‣ 양호 : 45점 초과 ‣ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ‣ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ‣ 불량 : 25점 이하
‣ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

3.1.20 세부기준 2-2

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (24시간 일용품을 판매하는 소매점) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 출입구 또는 카운터 (영상정보처리기기 설치) □ 카운터 (외부 상시 관찰가능 위치, 비상연락시설 설치)				

1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수 (양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 2건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함
3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함
4) 점검기준
‣ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다.
(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)
‣ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
‣ 보통 (1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우
‣ 미흡 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
‣ 불량 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우
(2) 개선방안에 대한 의견
‣ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안
(3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함
‣ 양호 : 45점 초과 ‣ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ‣ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ‣ 불량 : 25점 이하
‣ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

<범죄예방 건축고시 개정안> 준수

제13조
- 일용품
  판매->일용품을 판매하는

현 행('24년도)

3.1.20 세부기준 2-3

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (다중생활시설) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 건축물 출입구 (출입통제시스템 또는 경비실 설치) □ 건축물 출입구 (영상정보처리기기 설치) □ 타 용도와 복합 건축물 (오피스텔과 복합시 전용 출입구 설치)				
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수(양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 3건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함 *3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함* **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)					

<이하, 현행과 동일>

개정(안)

3.1.21 세부기준 2-3

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도면 등)과의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검 결과			소계 (점)
	범죄예방기준 유지 여부 (다중생활시설) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □양호(1.0) □보통(0.8) □미흡(0.6) □불량(0.4) □ 해당없음			건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 (아래 각 유형 중 부적합한 항목 해당란에 표기) □ 건축물 출입구 (출입통제시스템 또는 경비실 설치) □ 건축물 출입구 (영상정보처리기기 설치) □ 타 용도와 복합 건축물 (오피스텔과 복합시 전용 출입구 설치)				
	1) 세부항목에 표기한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 2) '세부항목 점검현황'의 부적합 유형이 있는 경우 해당란에 표기하고 합계 건수를 기입하며, 표기 건수(양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 3건)에 따라 '세부항목 점검 결과'의 '양호','보통','미흡','불량'에 표기함 *3) '해당없음'의 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함* **4) 점검기준** ▸ 점검 전 대상 건축물의 건축허가일, 사용승인일 확인 및 해당 점검항목의 관련법규를 검토하여, 적용 대상 여부 및 점검범위를 확인한다. **(1) 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)** ▸ 양호 (0건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 적합하고, 점검 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 (1건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 일부 적합하고, 점검 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 (2건) : 건축물의 각 부위가 범죄예방세부기준에 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **(2) 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 건축기준 고시 (건축물의 범죄예방 설계 가이드라인 포함)를 적용한 부분이 유지관리가 되지 않아 해당 기준에 부적합한 경우, 해당 기준을 적용하도록 제안 (3) 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호','보통','미흡','불량','해당없음'으로 표기함 ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 (해당없음 사유 및 근거를 반드시 제시)					

<이하, 현행과 동일>

근거 / 사유

변경없음