

5. 住居用 建築物의 防犯設計要領 示達

資料提供：建設部

건설부는 주택이나 공동주택단지 내에서의 범죄발생을 효율적으로 예방하기 위하여 『주거용 건축물의 방범설계요령』을 마련하고, 이를 각 시·도에 시달하여 건축허가시에 권장토록 하는 한편, 건축사가 주택을 설계할 때에도 적극 활용토록 하였다.

1. 배 경

- 정부의 『범죄와의 전쟁선포』에 따른 시책중 범죄예방대책의 일환임.

2. 추진 경위

- 관계전문가 회의
 - 제1차 회의('90. 10. 25):
추진범위 및 방향 협의
 - 제2차 회의('90. 11. 22):
자료 수집 및 설계요령 작성
 - 제3차 회의('90. 11. 30):
설계요령 보완

* 참석자: 건설부, 치안본부, 학계,
대한건축사협회

3. 내 용

가. 범죄심리의 유발을 억제하기 위하여

- ① 주택단지계획이나 각 실은 배치계획에서부터 범죄예방을 고려함.
- ② 타 용도와 복합인 주택은 출입통로를 명확히 구분하고, 인근에 범죄를 유발하기 쉬운 시설이 근접되어 있는 경우에는 그곳으로부터의 직접 출입이 불가능하도록 함.
- ③ 아파트 등 공동주택의 계단은 가급적 개방형으로 하여 범죄유발이 가능한 장소를 제거함.
- ④ 사각지대나, 놀이터 등에는 외등을 설치하여 범죄심리가 유발되지 않게 함.

나. 자율적 공동감시기능을 강화하기 위하여

- ① 주택단지 내의 공공로 등에는 적당

한 간격으로 의자를 설치하여 주민의 무의적인 감시기능을 증대시킴

- ② 엘리베이터 승강장의 전면 외벽에는 대형 유리창을 설치하여 외부로부터의 자연스러운 감시가 되도록 함.
- ③ 단지내 건물의 출입구는 중앙도로를 향하도록 함으로써 통행인에 의한 자연스러운 감시를 유발함.

다. 범죄자의 실내침입을 방지하기 위하여

- ① 실내 쓰레기 투입구 등 범죄자의 침입

용이 가능한 통로는 사람이 통과할 수 없는 구조나 규모로 함.

- ② 1층 발코니는 가능하면 지면에서 높게 설치하고 필요한 경우에는 철재 주름문을 설치함.

라. 기타 필요한 경우에는 엘리베이터내에 CCTV를 설치하는 등 용도에 알맞는 방법 설비를 도입·활용하여 범죄자의 침입을 신속히 검출하고 이에 대처할 수 있도록 함.

주거용 건축물의 방법설계요령

I. 목 적

주거용 건축물에 있어서 범죄발생을 효율적으로 예방하기 위한 방법설계요령을 제시하여 건축사 및 건축주 등 관계자가 이를 활용할 수 있도록 하고자 함.

II. 기본방향

- 단지배치 등 초기단계에서부터 범죄예방을 고려하여 계획함.

- 단지주민 및 인접 세대간에 유대감을 증진시킬 수 있는 『공용의 장』을 활성화시킬 수 있도록 계획하여, 공동으로 범죄발생을 감시할 수 있는 자율적 방법기능을 강화함.
- 건축물의 구조는 외부로부터의 침입이 어렵도록 계획하고, 출입문·창문 등은 외부인이 쉽게 파손시킬 수 없는 재료를 사용함으로써, 범죄발생 요인을 원천적으로 제거함.
- 방법상 극히 취약한 곳에는 방법설비를 도입 활용하여 침입을 신속하게 검출하거나 저지함.

Ⅲ. 설계 요령

1. 세부 내용

가. 범죄심리유발 억제

- ① 공동주택 건물내는 사적영역과 공적영역을 명확하게 구분하여 각 영역에서의 외부인 행태가 그곳 거주자들에 의하여 쉽게 감시될 수 있도록 하되, 각 영역간의 전이는 자연스럽게 이루어져야 하며, 공적영역은 상호친목의 기능이 유지될 수 있도록 함.
- ② 공동주택의 출입구와 창문은 단지내부를 향하는 것보다 단지의 중앙도로 방향으로 개방시키는 것이 보행자나 차량에 의한 감시가 용이함.
- ③ 놀이공간 등 공적 공간에는 외등을 설치함.
- ④ 옥외에 설치하는 방범등은 파괴가 불가능하도록 견고하고 안전하게 설치하며, 공용홀의 전등은 각 세대의 실내에서도 점등이 가능하도록 함.

나. 자율적 공동감시기능 강화

- ① 건물의 로비 입구는 명확하며(예시 1) 중앙도로로부터의 통로는 급하게 돌아가거나 시선이 차단되지 않도록 가급적 직선으로 함.
- ② 공용부분이 밀폐된 홀형이나 중복도형

에 비하여 편복도형 아파트가 건물내 출입자에 대한 주민의 자연스러운 감시가 용이함.

- ③ 단지내의 경비실은 단지내 모든 곳을 효율적으로 감시할 수 있는 곳에 설치하고, 로비 입구에 별도의 경비실이 없는 공동주택 또는 밀집주거지역의 각 세대간에는 가급적 공동 비상벨이나 인터폰을 설치하여 공동감시체제를 구축함.
- ④ 공공로에 적당한 간격으로 의자를 설치하는 등 거주자의 공동지역에 대한 이용을 증대시켜 그들로 하여금 자연스러운 감시자가 되게 함.
- ⑤ 아파트 등 공동주택에 있어서 피난계단이 아닌 계단은 개방형으로 하여 계단실에서의 범죄발생을 억제함(예시 2).
- ⑥ 엘리베이터는 밀폐형을 지양하고 외부에서 탑승자를 확인할 수 있는 투시형 구조로함.
- ⑦ 엘리베이터 승강장 전면의 외벽에는 대형 유리창을 두어 건물외부 보행자가 자연스럽게 승강장 내의 사람들의 행태를 감시할 수 있도록 함(예시 3).
- ⑧ 아파트 각 층의 복도끝과 피난계단에 설치하는 창은 피난용도에 지장이 없는 범위내에서 가급적 크게 설치하여 건물외부에서의 감시가 가능하도록 함(예시 4).
- ⑨ 지상층에서는 피난계단의 위치를 주

출입구에 근접시킴으로써 범죄자의 도피방향을 제한시키는 것이 바람직함(예시 5).

다. 외부침입 방지

- ① 1층의 발코니는 가능하면 지면에서 높게 설치하여 외부에서 타넘을 수 없도록 하거나, 필요할 경우 발코니와 실내의 경계에 철재주름문을 설치하는 것이 바람직함.
- ② 실내 쓰레기 투입구 등 범죄자의 침입용으로 사용될 수 있는 외부와 연결된 통로는 사람이 통과할 수 없는 규모나 구조로 함.
- ③ 타 용도와 복합인 주택은 출입의 통로를 명확하게 구획하고, 인근에 범죄를 유발시키기 쉬운 시설이 접근되어 있는 경우에는 그 곳으로부터의 직접침입이 불가능하도록 함.
- ④ 현관문에는 방문객 확인용 투시경(Viewer)를 다소 크게 하거나, 필요한 경우에 현관문에 작은 미서기창을 설치하여 보다 쉽게 방문객을 확인할 수 있도록 함(예시 6).
- ⑤ 단독주택의 창문 구조는 정첩달린 것이 미서기창보다 안전하며 이중창보다는 이중유리가 침입방지에 보다 유리한 점을 고려하여 계획함.
- ⑥ 현관문에는 도어체인과 도오스톱을 설

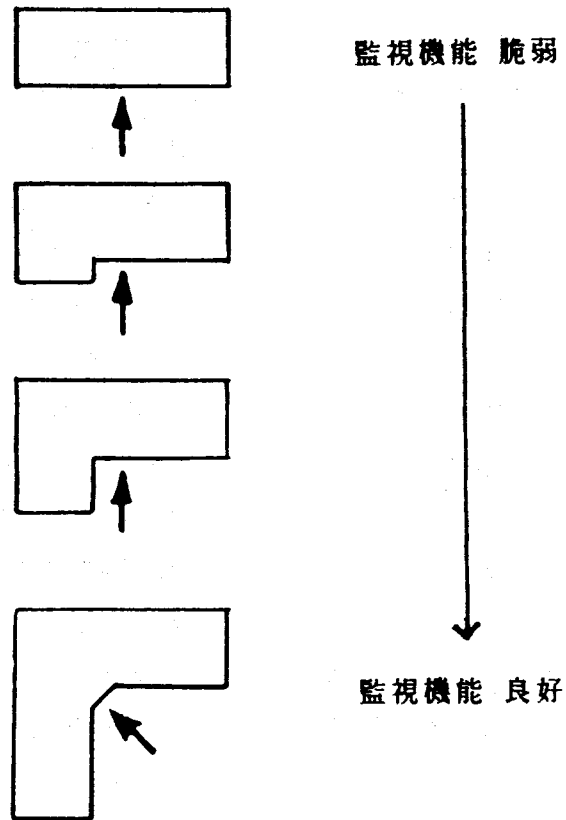
치함.

라. 방범설비 도입 활용

- ① 엘리베이터내에 CCTV 카메라를 설치하여 경비실에서 탑승자를 감시가능토록 함(예시 7).
- ② 건축주의 경제적 여건에 따라 Home Automation설비를 설치함으로써 방문객의 자동 감시, 비상시 경비실로 자동경보가 가능하게 함.
- ③ 그 외에도 필요한 경우 출입문, 거실의 천정 등에 다음과 같은 방범설비를 설치하여 외부인의 침입을 조기에 검출할 수 있음.
 - ㉠ DOOR SWITCH: 문을 열면 자동적으로 벨이 울리거나 경보등이 켜짐.
 - ㉡ LIMITER: 문이 열린 정도를 감지하여, 정해진 범위 이상 열리면 자동적으로 벨이 울리거나 경보등이 켜짐.
 - ㉢ 초음파(전파, 적외선)식 검출기: 보통 천정에 설치하며, 천정 아래에서 물체가 움직이면 자동적으로 벨이 울리거나 경보등이 켜짐.
 - ㉣ 진동 검출기: 유리창에 설치하며, 유리가 깨질 때 그 진동에 의하여 자동적으로 벨이 울리거나 경보등이 켜짐.
 - ㉤ MAT SWITCH: 바닥 매설로서 MAT가 일정 중량을 받으면 SWITCH 등이 자동으로 작동함.

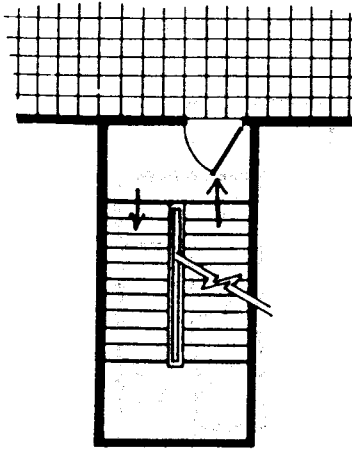
2. 예 시

1) 건물 형태에 따른 로비부분의 감시용이 정도(예시 1)

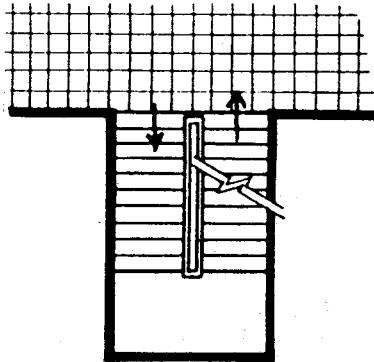


2) 계단실의 개방(예시 2)

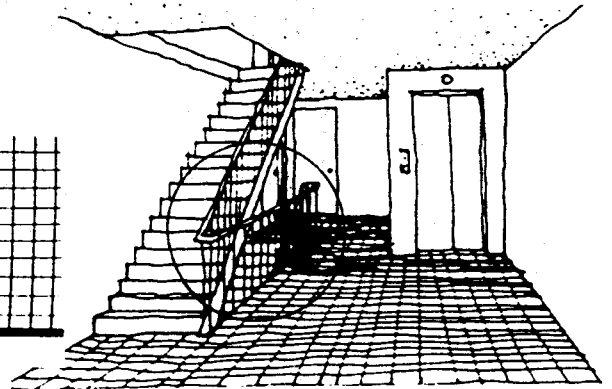
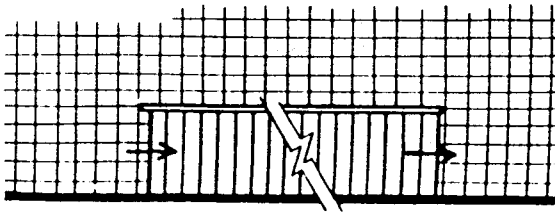
監視機能 不足



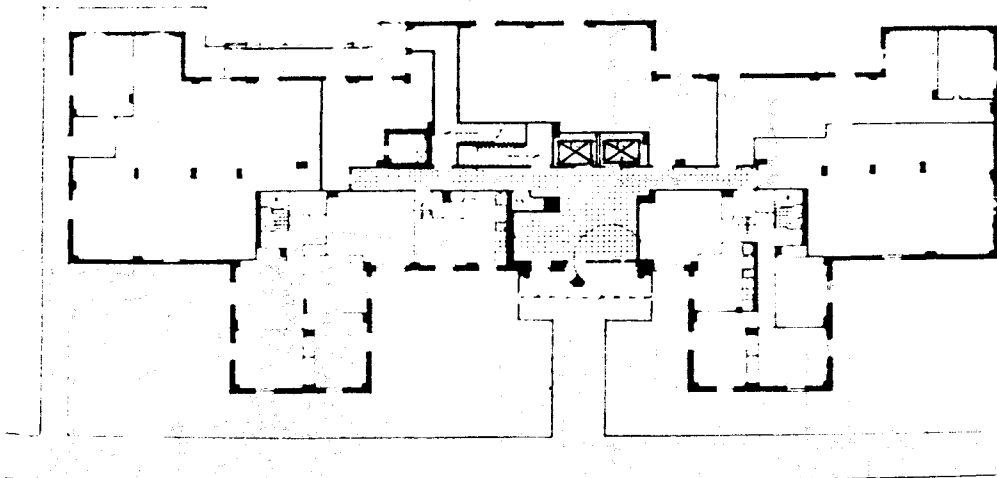
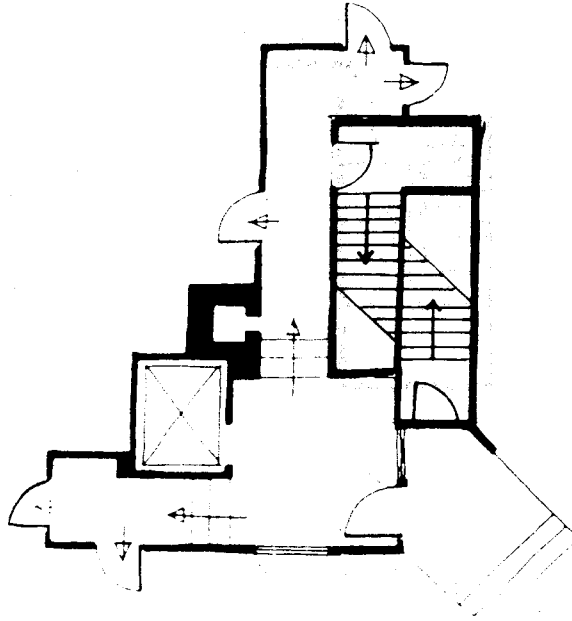
監視機能 確保



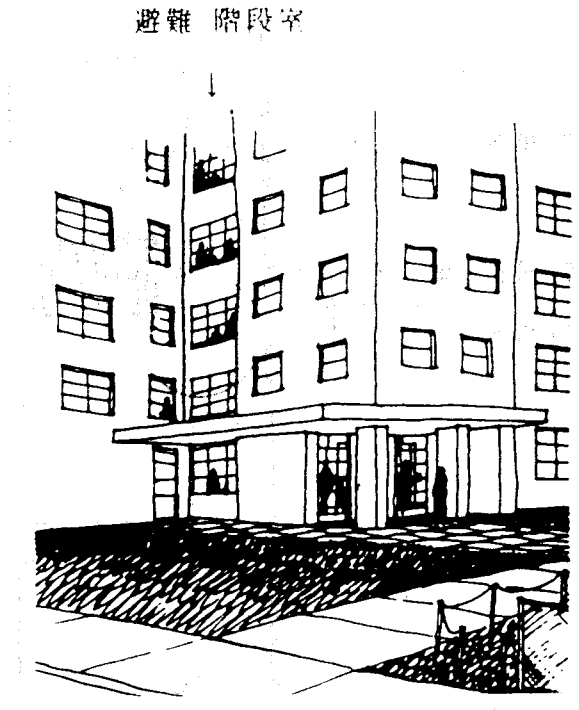
監視機能 良好



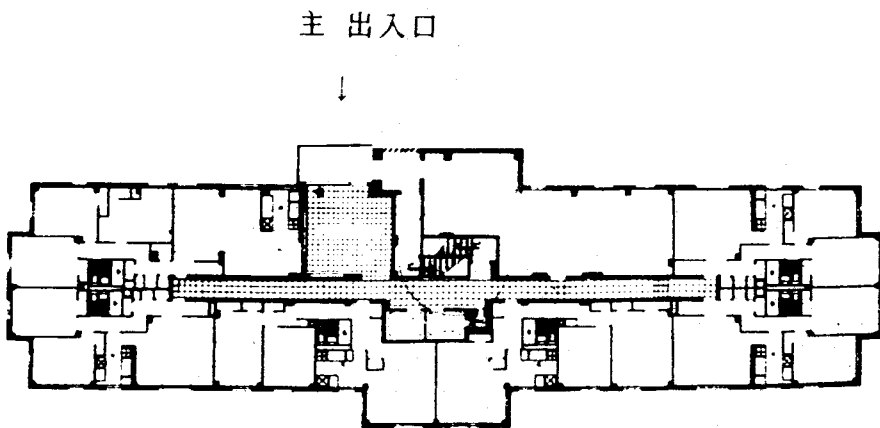
3) 엘리베이터 승강장의 개방(예시 3)



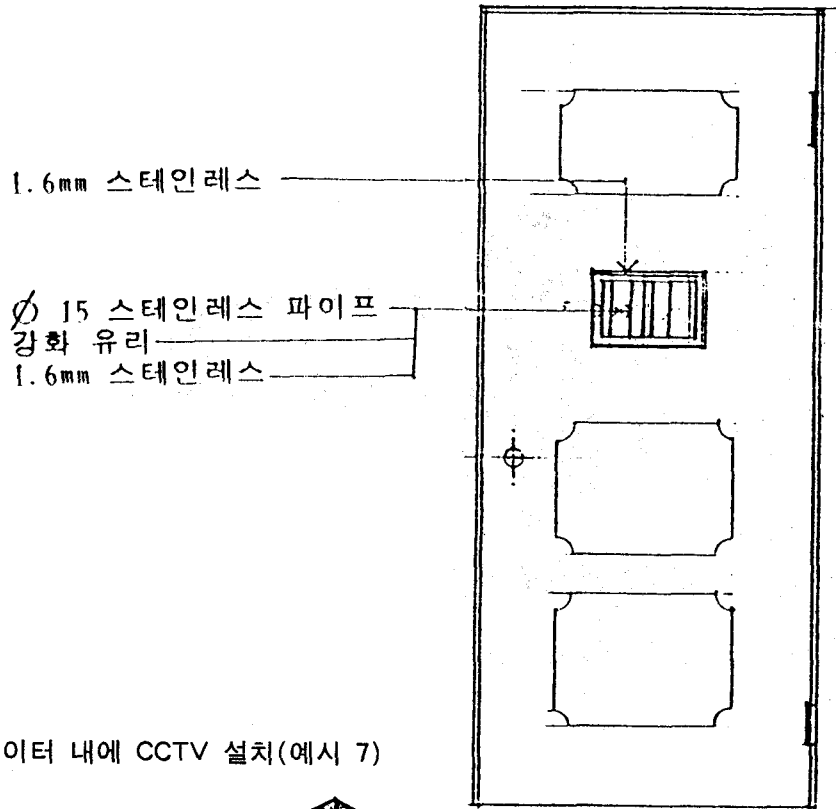
4) 피난계단실의 개방(예시 4)



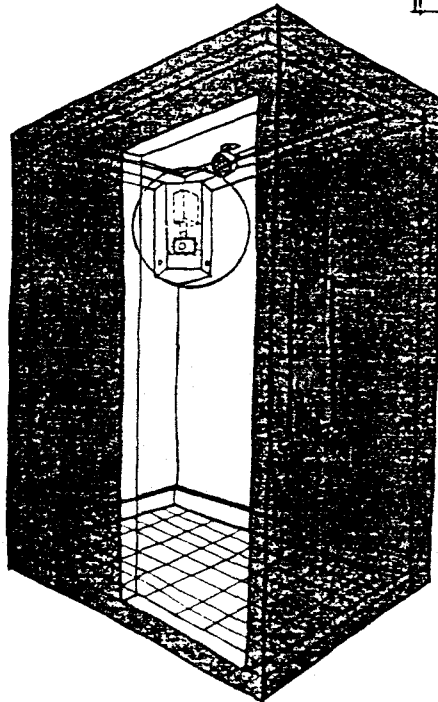
5) 지하층에서의 피난계단 위치(예시 5)



6) 현관문에 설치된 방문객 확인용 미서기창(예시 6)



7) 엘리베이터 내에 CCTV 설치(예시 7)



IV. 유의사항

- 동 설계요령은 강제규정이 아닌 권장사항이므로, 이를 획일적으로 적용시킴으로써 건축물의 외관 및 기능 등이 손상되지 않도록 하고, 대지의 조건, 주변
- 건축물의 규모·구조·건축주의 경제여건 등 제반 여건을 고려하여 신축적으로 적용되어야 할 것임.

V. 참고자료

1. 강·절도범의 침입경로 및 방법(한국의 예)

('89. 1. 1~'89. 12. 31, 치안본부)

가. 침입 경로

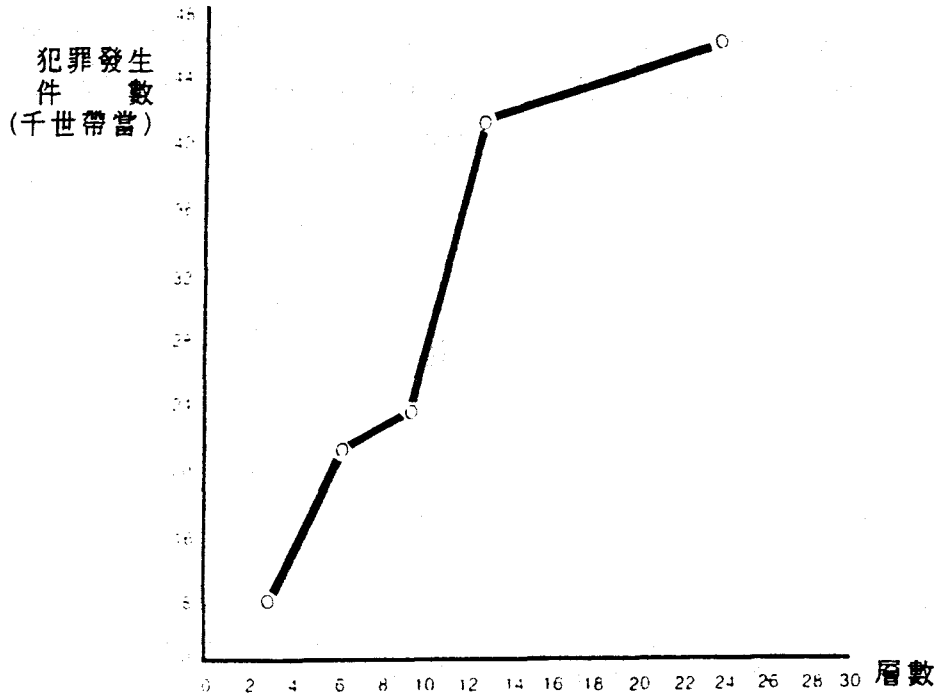
구 분	계	출입문	창 문	담 장	기 타
비 율	100%	53.1%	13.7%	3.9%	29.3%

나. 침입 방법

구 분	계	자물쇠 부숨	문단속 없음	문고리 뽑음	문을 부숨	유리 깨	벽을 뚫음	철창살 뺨	기 타
비 율	100%	13.2%	17.2%	6.7%	2.0%	4.1%	0.2%	1.4%	55.1%

2. 아파트의 범죄발생 통계(미국의 예)

가. 층수별 범죄 발생률



나. 위치별 범죄 발생률(백분율)

위 치		3층 건물	6, 7층 건물	13층 이상 건물
계		100%	100%	100%
지면(주차장, 정원 등)		42.4	24.5	23.8
각 세대의 실내		40.4	35.3	21.3
공용부분	계	17.2	40.2	54.8
	로 비	7.2	11.1	8.1
	엘리베이터	-	9.8	22.6
	홀	7.3	8.9	10.8
	지 붕	1.3	3.9	4.0
	계 단	1.3	3.3	5.9
기 타	3.2	3.2	3.4	