

# auri brief.

건축공간연구원

## 현행 범죄예방 건축기준의 문제점과 개선 방향

김성준 부연구위원 (044-417-9660, sjkim@auri.re.kr)

박종훈 부연구위원 (044-417-9878, jhpark@auri.re.kr)

\* 이 글은 조영진 외. (2024). 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고 방안. 건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

「범죄예방 건축기준 고시」는 건축물의 범죄예방 성능 강화를 위해 도입된 법적 건축 기준이다. 하지만 실제 현장 실무자들의 의견을 수렴한 결과, 대체로 그 기준이 추상적이고 실무 적용이 어려워 활용성과 인지도 등 많은 부분에서 문제점과 한계가 있는 것으로 나타난다. 이에 현행 「범죄예방 건축기준 고시」의 현안 및 개선 방향을 도출하기 위해 각 분야 전문가를 대상으로 FGI를 실시하였으며, 이를 통해 도출된 주요 현안은 ‘사회적·제도적 변화 반영’, ‘현실에 기반한 방향 설정’, ‘검증과 심의 실효성 강화’, ‘CPTED 인증제 도입’으로 정리할 수 있다. 그리고 이에 대한 개선 방향은 첫째, ‘기준의 구체화 및 명확화’, 둘째, ‘적용 대상 확대 및 취약지역 고려’, 셋째, ‘생활형 범죄예방 대책 반영’, 넷째, ‘가이드라인 및 매뉴얼 도입’, 다섯째, ‘건축물 관리 단계에서의 이행력 제고’, 여섯째, ‘첨단기술과 빅데이터 분석 기술 도입’으로 요약할 수 있다. 이와 같은 결과는 향후 「범죄예방 건축기준 고시」 개정 시 실제 해당 조문에 반영·배포됨으로써 현장에서의 활용성이 제고될 수 있을 것으로 기대한다.

● 「범죄예방 건축기준 고시」는 무엇인가?

우리나라는 2000년도를 기점으로 범죄예방환경디자인(Crime Prevention Through Environmental Design: CPTED)에 대한 관심과 함께 제도적·정책적 측면에서 주요 항목으로 부각되기 시작하였고, 중앙부처를 중심으로 이를 제도화하기 위한 노력들이 진행되어 왔다(유광흠 외, 2014, pp.33-34).

2003년 「주택법」, 2004년 「주차장법」 등 개정을 통한 방법 관련 기준 제시를 시작으로 2000년대 중반부터는 면 단위 계획 수립 시 범죄예방에 대한 대책을 같이 수립하도록 하였고, 2010년도를 기점으로 범죄예방 대책 수립이 가로 및 공공공간으로 확장되었다. 하지만 CPTED와 관련된 내용이 의무보다는 권고 수준에 그치고 있어 실효성에 한계가 있었다(이은혜 외, 2008, p.130).

그러다 2014년 5월, 비로소 「건축법」 제53조의 2 신설을 통해 대통령령으로 지정한 건축물은 범죄예방 건축기준에 따라 건축하는 것이 의무화되었다.<sup>1)</sup> 이를 기점으로 2014년 11월, 「건축법 시행령」을 개정(제61조의 3 신설)하여 범죄예방 기준에 따라야 하는 건축물의 범위를 확대 및 구체화하였고, 2018년 12월에는 주거용 건축물이 범죄예방 의무 건축물에 포함되는 등<sup>2)</sup> 현재에도 건축인허가 과정에서 「범죄예방 건축기준 고시」를 의무적으로 반영하도록 명시되어 있다.

국내 CPTED 관련 법·제도 현황

관계 법령	제정 및 개정 연월	관련 조항	주요 내용
「주택법」	2003년 12월	제49조 제1항	안전관리책임자의 방법교육 및 안전교육에 관한 항목 추가*
「주택법 시행규칙」	2003년 12월	제28조 제1항	안전관리책임자의 방법교육 및 안전교육에 관한 항목 추가**
「주차장법 시행규칙」	2004년 7월	제6조 제10항	지하식 또는 건축물 주차장에 설치하는 방법 설비 (모니터 수, 촬영자료 보관기관)에 대한 기준 추가
「택지개발촉진법」, 지속가능한 신도시 계획기준	2007년 1월(제정)	제7조	「택지개발촉진법」에 의거하여 지속가능한 신도시 계획 기준을 제정하였으며, 범죄예방을 위한 계획 기준 포함
「도시재정비 촉진을 위한 특별법」	2011년 5월	제9조 제13항의 2, 제30조의 3	재정비촉진사업의 계획 수립 시 사업 시행 기간 동안 범죄예방 대책 수립
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	2011년 7월 2018년 6월	제19조 제1항 제8호의 3	2011년 7월 방재 및 안전에 관한 사항 추가(2018년 6월 같은 조항에 방법 추가)
「국토기본법 시행령」	2012년 5월	제5조 제2항 제3호의 2	도시·군기본계획에 범죄예방에 관한 사항 포함
「초·중등교육법」	2012년 1월	제30조의 8	범죄예방을 위한 학생안전 범죄예방 대책 수립 명시
「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」	2012년 2월(제정)	제6조 제3호, 제24조	보행자길 영상정보처리 및 보안등 설치

관계 법령	제정 및 개정 연월	관련 조항	주요 내용
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」	2012년 12월	제8조 제3호, 제10조 제2항	도시공원 조성 계획 수립단계에서 범죄예방에 관한 사항 포함
「도시개발법 시행규칙」	2013년 9월	제9조 제3호	도시개발사업 개발계획 수립 시 범죄예방에 관한 사항 포함
「도시 및 주거환경정비법」	2012년 2월 (본조신설) 2020년 12월(개정)	제28조의 2 제2호 (2012년 2월, 본조신설) 제130조 제2항 (2020년12월, 개정)	순찰초소의 설치 등 범죄 예방을 위하여 필요한 시설의 설치 및 관리
	2013년 12월(개정)	제52조 제1항 제5호 (2013년 12월, 개정)	사업 시행 기간 동안 정비구역 내 범죄예방 대책 수립
「건축법」	2014년 5월	제53조의 2	건축물 범죄예방 기준 의무 준수
「건축법 시행령」	2014년 11월 (본조신설) 2018년 12월(개정)	제63조의 2 (2014년 11월, 본조신설) 제63조의 6 (2018년 12월, 개정)	건축물 범죄예방 기준 적용대상 제시 건축물 범죄예방 기준 적용대상 확대
「범죄예방 건축기준 고시」	2015년 5월(제정)		일정한 용도 및 규모 건축물 설계 범죄예방 건축기준 준수

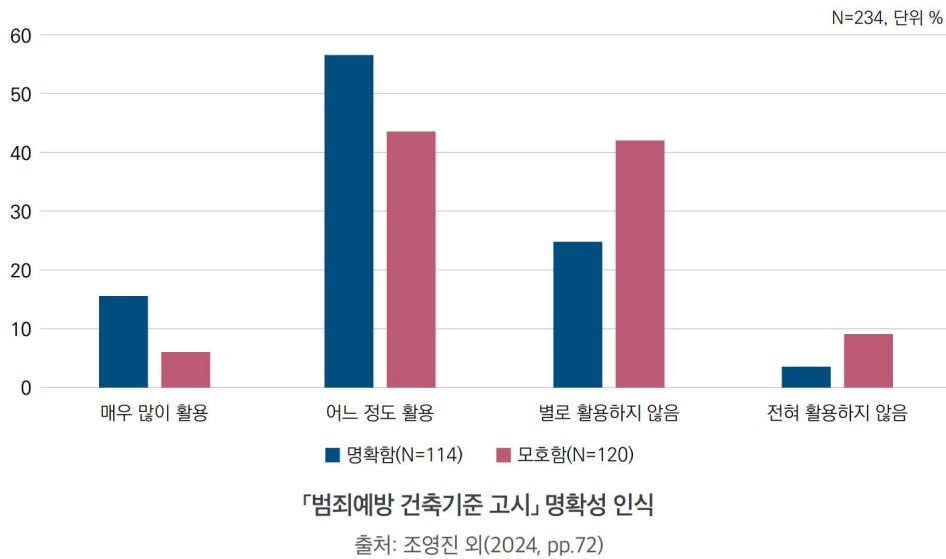
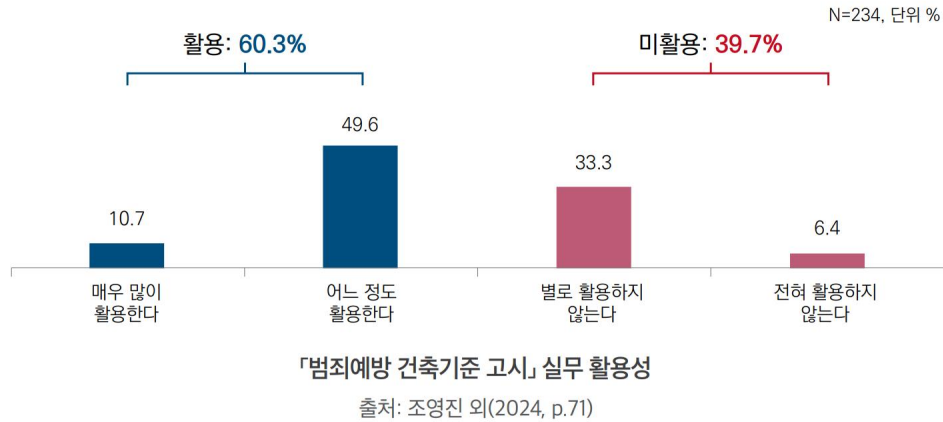
\* [시행 2016. 6. 30.]까지는 관련 항목이 있었으나 이후 사라짐  
 \*\* [시행 2016. 1. 25.]까지는 관련 항목이 있었으나 이후 사라짐  
 출처: 손동필 외(2022, p.46), 이형복(2020, p.20)을 참고하여 연구진 작성

## ● 현행 범죄예방 건축기준의 문제점

### • 「범죄예방 건축기준 고시」의 실효성에 대한 문제

「범죄예방 건축기준 고시」는 건축 실무에서 범죄예방에 관한 가장 기초적인 자료로 활용되고 있으나, 추상적인 조문으로 인해 각종 민원이 꾸준히 발생하였다(조영진, 손동필, 2016, p.46). 실제 2024년 5월 실무자·공무원·전문가들을 대상으로 고시에 대한 인식 조사를 실시한 결과, 고시 활용 주체들은 「건축법」 제53조 2(건축물의 범죄예방)에 대해 인지하고 있는 비율이 60% 정도로 미비하고 실무 활용성도 비교적 낮은 것으로 나타났다(조영진 외, 2024, pp.73-74).

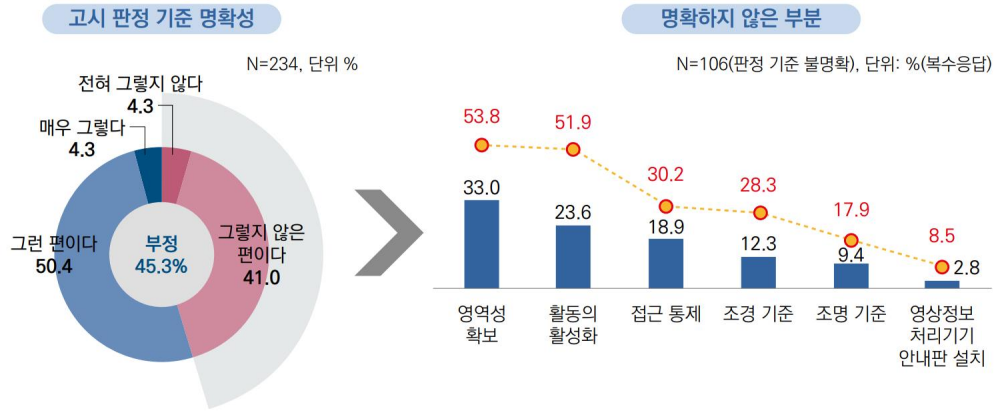
이처럼 「범죄예방 건축기준 고시」 조문의 문제, 고시의 제한적 활용 문제 등이 발생하고 있음에도 고시 전반에 대한 점검 및 개선 방향에 대한 논의는 부재한 실정이다. 고시가 제정된 지 10여 년이 경과한 현시점에서 실효성을 높이기 위한 구체적인 방안 등에 개정 방향에 대한 보다 근본적인 해법이 필요한 상황이다.



### • 「범죄예방 건축기준 고시」의 실제 적용 현황과 한계

「범죄예방 건축기준 고시」는 건축 과정에 적용되고 있는 유일무이한 법적 기준이며, 건축·도시 관련 법령에서 이에 따라 범죄예방 대책을 수립하도록 명시되어 있으나, 실제 계획 수립 단계에서 고려되지 않고 있다. 따라서 「범죄예방 건축기준 고시」의 범용성을 향상시키는 것이 범죄로부터 안전한 생활환경을 조성하는 데 실질적인 도움이 될 수 있다. 또한 고시는 건축 설계, 심의, 인허가와 같은 건축 과정에서 적용될 수 있는 기준을 제시하고 있다면, 건축물 준공 이후 유지관리 단계에서는 「건축물관리점검지침」<sup>3)</sup>에 근거한 ‘건축물 정기점검 매뉴얼’<sup>4)</sup>을 활용하여 범죄예방 항목을 점검하고 있다. 이때 매뉴얼의 범죄예방 평가 항목은 「범죄예방 건축기준 고시」를

활용하여 구성되나, 실제로는 고시 기준 중 극히 일부만이 활용되고 있고 명확하지 않은 기준, 건축사의 주관적 평가에 의존하는 등과 같은 여러 가지 한계가 나타나고 있다.



건축물관리점검 단계에서 기준의 명확성 및 명확하지 않은 부분

출처: 조영진 외(2024, p.96)

## ● 전문가 FGI를 통한 현안 도출

현행 「범죄예방 건축기준 고시」 관련 현안 도출과 개선 방향 마련을 위하여 2024년 8월, 9월 두 차례에 걸쳐 실무 현장의 건축사를 포함한 건축학, 도시계획학, 경찰행정학, 범죄예방정책, 형사정책연구, 법제연구 등 학계·민간·공공 분야의 전문가 총 28인에 대한 전문가 FGI를 수행하였다. 그 결과를 요약·정리하면 다음과 같다.

### • 사회적·제도적 변화 반영 필요

다양한 이용 계층을 대상으로 국가 경쟁력 강화 국민 삶의 질 향상을 위한 안전한 건축과 도시 설계의 중요성을 강조하였다. 또한 범죄예방 개념이 전 건축물로 적용되어 규모와 용도, 지역에 맞게 관리될 필요성과 1인 가구 및 노인 세대 증가와 같은 사회현상을 고려해야 한다고 하였다.

### • 현실에 기반한 방향 설정 필요

아파트 중심인 주거 환경에서의 범죄예방 성능 강화를 위한 세밀한 설계 기준들을 요구하였다. 또한 범죄예방 기준이 명확하고 정량화되어 실무자가 쉽게 이해하고 반영할 수 있어야 함을 제안하였다. 특히 대규모인 100세대 이상 아파트에 대해서는 현재 기준보다 더 단순화해야 한다는

의견과 현재 기준보다 세부적으로 개선해야 한다는 상반된 의견이 제시되었고, 현행 기준에서 피난과 방법의 충돌이 해결되어야 한다고 하였다.

• **검증과 심의 실효성 강화 필요**

범죄예방 환경설계 보고서가 형식적으로 작성되지 않도록, 이를 검증할 수 있는 시스템 도입을 요구하였다. 또한 도시계획 및 경관계획 심의와 범죄예방 설계가 상충하지 않도록 조정 방안이 마련되어야 하며, 심의 절차 강화와 전문가 의견을 반영하여 보다 실질적인 범죄예방 설계 심의가 이루어지도록 개선이 필요하다고 하였다. 그리고 범죄예방 기준을 수치로 평가할 수 있도록 정량화된 기준을 마련해, 허가권자(또는 점검기관)가 쉽게 점검할 수 있는 기반이 마련되어야 한다는 의견도 제시되었다.

• **CPTED 인증제 도입 필요**

범죄예방 안전 인증제를 도입해 건축물에 대한 공식적인 인증을 부여하고, 범죄예방 기준을 충족하는지를 명확히 평가하는 제도가 마련되어야 함을 제시하였다. 이를 통해서 대형 건축물뿐만 아니라 범죄 취약 시설에 대해 강화된 범죄예방 조치를 요구하게 되어, 건축물의 안전성을 높이고 범죄 발생을 예방할 수 있다고 하였다. 그리고 이를 장려하기 위한 인센티브 제공 방안도 마련되어야만 건축주와 설계자들이 범죄예방 설계에 적극적으로 참여하도록 유도할 수 있다고 하였다.

● **「범죄예방 건축기준 고시」 개선 방향**

앞서 도출된 현안에 대응하여 「범죄예방 건축기준 고시」의 세부 조문에 대한 개선 방향을 시급성, 실현 가능성 등을 고려하여 다음과 같이 여섯 개의 범주로 정리하였다.

• **기준의 구체화 및 명확화**

의무사항과 권장사항의 명확한 구분을 통해 혼선 방지가 필요하다. 비효율적이거나 실효성이 낮은 규정을 삭제하고, 용어의 정확한 정의와 통일성 확보를 통해 혼란을 방지해야 한다. 또한 정량화된 기준 마련으로 실무 적용성을 향상시키고, 자연감시와 기술적 대체 수단의 균형 있는 적용이 필요하며 국제 표준 준수와 기준 체계의 정비를 통해 기준의 체계성과 정량성을 높여야 한다.

• **적용 대상 확대 및 취약지역 고려**

범죄예방 건축기준 적용대상의 확대가 필요하다. 현재의 건축물 동 중심에서 도시 단위로의 확대, 300세대 이상의 아파트도 대상으로 고려, 주거와 비주거 구분, 건축물 용도별 구분이 필요하다. 또한 다가구 및 소규모 주택에 대한 범죄예방 기준 강화, 다양한 공공공간으로 적용 범위 확대, 교육시설 및 노유자시설에 대한 별도의 기준 마련, 주차구역 조명의 개선과 사각지대 최소화 등이 필요하다.

• **생활형 범죄예방 대책**

생활형 범죄예방 대책에 대한 기준을 보완하기 위해서 출입문 및 창호에 적용된 범죄예방시설이 제대로 설치되었는지 확인할 수 있도록 체계적인 확인 절차의 마련이 필요하다. 또한 층간소음에 의한 강력범죄(살인, 폭력 등) 등을 예방하기 위한 기준 보완이 필요하며, 방범창과 피난 설비 간의 충돌 요소를 고려하여 안전과 범죄예방의 균형을 이루는 방안 마련이 요구된다.

• **디자인 가이드라인 및 매뉴얼 도입**

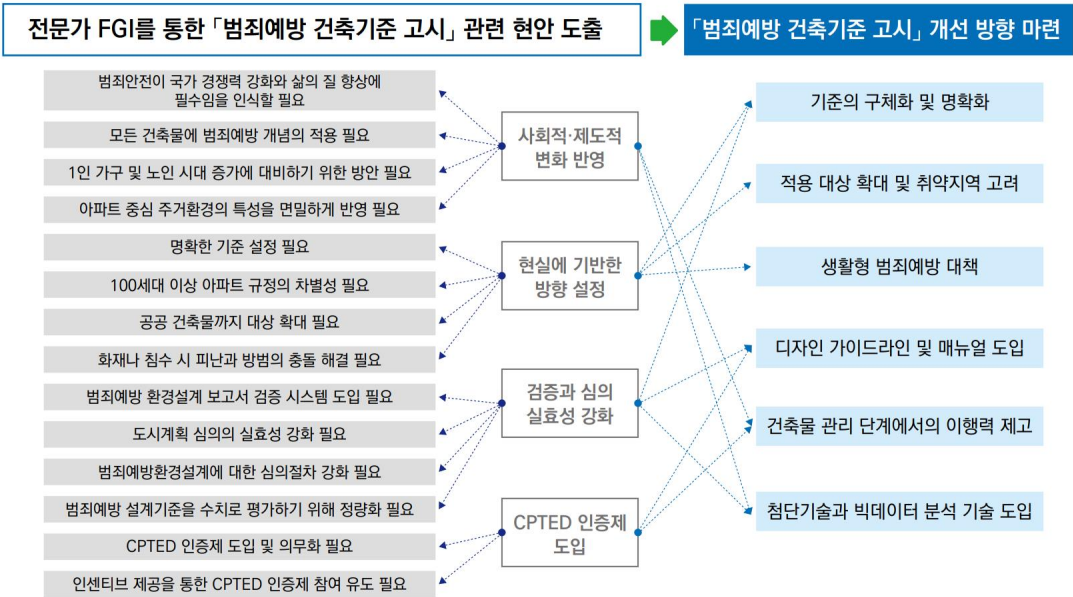
모호한 기준을 구체화하기 위해서는 실무자가 쉽게 이해하고 적용할 수 있는 구체적인 범죄예방 설계 원칙을 시각화한 디자인 가이드라인이 필요하다. 이를 위해서는 건축물 유형별로 세분화된 가이드라인 제공과 실무자 역량 강화를 위한 교육 프로그램 보완, 지역이나 건축물 용도에 따른 범죄 양상을 가이드라인에 포함하는 것을 고려해야 한다.

• **건축물 관리 단계에서의 이행력 제고**

건축물 관리 단계에서 범죄 위험성을 평가하여 위험도가 높은 건축물에 집중적인 예방 조치를 취할 수 있도록 구체적인 기준 마련이 필요하다. 이를 위해서는 행정적 이행력 강화를 위한 전담 부서 마련과 강제 기준의 의무화와 함께 기준 미준수 시 벌칙 규정을 강화해야 한다.

• **첨단기술과 빅데이터 분석 기술 도입**

지능형 CCTV 등 최신 첨단기술을 반영하는 방안을 마련해야 한다. 특히 범죄 데이터와 주민 불안감 등의 다양한 범죄 관련 빅데이터를 분석하여 AI 등 최신 기술을 활용한 지역별, 건물 유형별 맞춤형 기준을 마련할 필요가 있다.



전문가 FGI를 통한 「범죄예방 건축기준 고시」 현안 도출 및 개선 방향 도출

출처: 조영진 외(2024, p.147) 재구성

- 1) 「건축법」, [시행 2024.4.17.] [법률 제20037호, 2024.1.16.] 제53조의 2.
- 2) 「건축법 시행령」, [시행 2024.3.29.] [대통령령 제34370호, 2024.3.29.] 제63조의 6.
- 3) 「건축물관리점검지침」, 국토교통부고시 제2020-361호.
- 4) 「건축물관리점검지침」, 국토교통부고시 제2020-361호 제17조.

- 손동필, 성은영, 임보영, 허재석, 김연경, 허소영. (2022). 범죄예방 환경개선 기본계획 수립 용역. 법무부.
- 유광흠, 조영진. (2014). 범죄예방 환경설계 매뉴얼 개발 방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 이은혜, 강석진, 이경훈. (2008). 지구단위계획에서 환경설계를 통한 범죄예방기법 적용에 대한 연구: 지구단위계획 요소별 CPTED기법 유형화를 중심으로. 대한건축학회논문집, 24(2):129-138.
- 이형복. (2020). 범죄예방 환경디자인 가이드라인 적용을 통한 시범사업 추진방안. 대전세종연구원.
- 조영진, 손동필. (2016). 건축물의 범죄예방 관련 법령 개선방안 연구: 건축법 및 하위법령을 중심으로. 건축도시공간연구소.
- 조영진, 김성준, 박종훈, 고영호, 임보영. (2024). 범죄예방 건축기준 고시 실효성 제고 방안. 건축공간연구원.



# auri brief.

No.298

2025.08.01.

발행처 건축공간연구원  
발행인 박환용  
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전 화 044-417-9600  
팩 스 044-417-9604

[www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

( a u r i ) 건축공간연구원