

- 시민의 안전과 쾌적한 건축환경 조성을 위한 -
『범죄예방 환경설계』 가이드라인 수립



Barame
바라메

Chumuro
추무로

Vichuon
비추온

- 시민의 안전과 쾌적한 건축환경 조성을 위한 - 『범죄예방 환경설계』 가이드라인 수립

- ◆ 최근 발생하는 “묻지마 범죄 및 아동 성폭행” 등의 강력범죄가 사회적 문제로 이슈화됨에 따라,
- ◆ 우리시 실정에 맞는 “범죄예방 환경설계(CPTED) 가이드라인”을 수립시행하여 건축물의 설계 및 심의단계에서부터 안전하고 쾌적한 삶의 공간을 제공코자 함.

I 개 요

■ 현 실 태

- 한해 200만건이 넘는 도시범죄 발생 등 사회적 문제 및 범죄예방에 대한 설계지침 미흡
- 강력범죄에 대한 건축물과 주거공간에 대한 안전 확보 요구

■ 필 요 성

- 설계단계부터 건축물의 공간 특성을 고려한 안전설계 도입
⇒ 범죄 확률을 낮추어 시민들의 두려움 해소
- 셉테드 (Crime Prevention Environmental Design)기법 활용
⇒ 건축, 도시계획 시 방어적 디자인을 통해 범죄로부터 안전한 공간 조성
- 지역적 특성을 고려한 셉테드 지침 마련 및 시행
⇒ 시 건축위원회 심의시 체크리스트로 활용(조건부여, 적극권장)

II 관련 규정

- “범죄예방 환경설계” 가이드라인 계획 수립 (‘12. 10월)
 - 우리시 실정에 맞는 “가이드라인” 수립 및 시행
- 국토부 “건축물 범죄예방설계 가이드라인” 지침 시달(‘13.1.9)
 - 건축물의 설계시 반영 및 활용 (포괄적 예시)

III 그간의 추진사항

- 2012. 10월 : “범죄예방 환경설계” 가이드라인 계획 수립
- 2012. 11월 : 타 시도 사례 및 기준(안) 검토
 - 인천발전 연구원과 공동추진 (기획연구과제 요청)
- ‘12. 12월 ~ ’13. 2월 : 지침 마련을 위한 협의 및 자문(3차)
 - 자문 위원 : 박 현호 교수 (용인대학교)

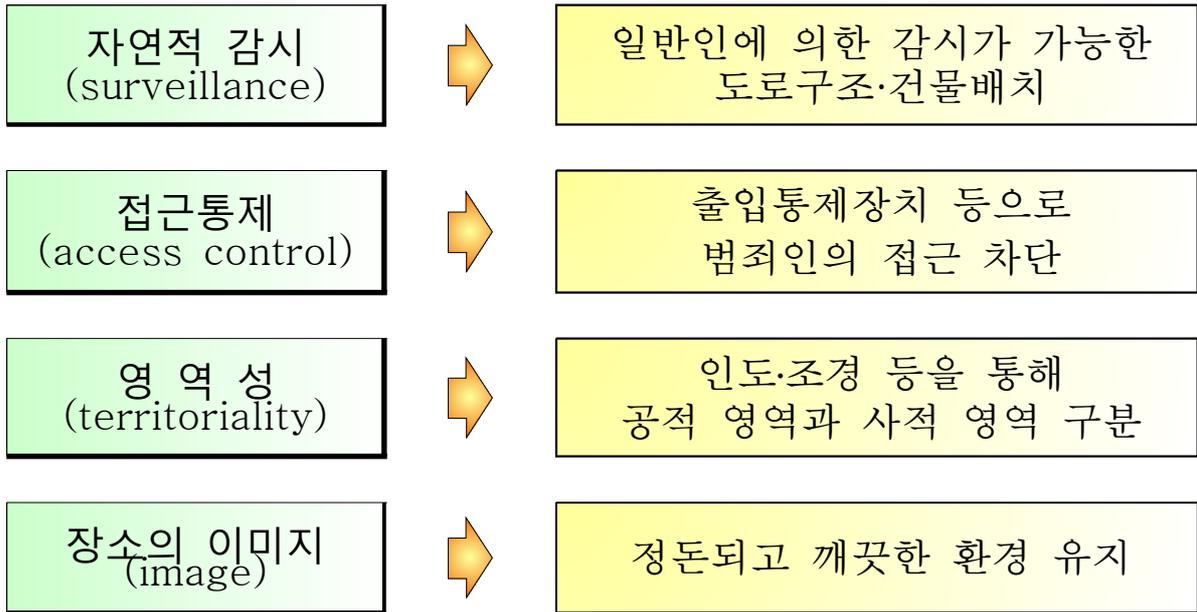
IV 적용 대상

- 시 : 건축심의 (허가) 대상 건축물 및 도시관리계획
 - 공동주택 : APT (300세대이상)
 - 다중이용시설 : 판매,문화집회시설 등(16층 또는 5만㎡ 이상)
 - 도시관리계획 : 지구단위계획 및 공공시설 계획 수립시
- 군·구 : 군수·구청장이 세부대상 마련(국토부 지침 참고)
 - 단독, 다가구, 다세대주택 : 저층주거 밀집지역으로 인정하는 지역
 - 기타 시설 : 건축심의 대상건축물,편의점, 고시원, 오피스텔 등

V

“설계지침” 주요내용

설계 기본원칙



설계 반영사항

- | | |
|----------------|----------------|
| ① 분명한 시야선 확보 | ② 적합한 조명의 사용 |
| ③ 고립지역의 개선 | ④ 사각지대의 개선 |
| ⑤ 대지의 복합적 사용증진 | ⑥ 활동인자 증대 |
| ⑦ 영역성 강화 | ⑧ 정확한 표시로 정보제공 |
| ⑨ 쾌적한 공간설계 지향 | |

■ 대상 분류

- 분류 기준 : 용도에 따른 주요시설별로 분류하여 적용
 - 대분류 : 용도별(9개), 소분류 : 주요시설별(1 ~ 12개)
- 주요 내용

구 분	주 요 내 용	비 고
대 분 류	○ 용도별 (9개) - 아파트, 주택, 상업업무, 학교, 도로, 공원녹지, 방범시설, 조명, 광고물	
소 분 류 (주요시설)	○ 아파트 (예) - 단지주출입구, 부출입구, 경비실, 담장, 주차장, 승강기, 옥외배관 등 12개시설	

■ 구역 구분

- 구분 기준 : 유해구역, 일반구역으로 구분

구 분	유해 구역	일반 구역	비 고
기 준	구역 경계로부터 1,000m 이내에 유해환경요소가 3개 이상 있는 지역	구역 경계로부터 1,000m 이내에 유해환경요소가 2개 이하인 지역	

※ 유해환경요소 : 유흥가, 공장지대, 주택밀집지, 학원밀집지, 상권활성화지역, 역세권 등 7개 요소

■ 시설별 평가

- 배점 기준 : 시설별 설계지침에 대한 중요도에 따라 배점
- 점수 구분 : 계획의 필요성 및 반영여부
 - 3점 : 범죄예방을 위하여 기본적으로 반영해야 할 계획 및 설계
 - 2점 : 계획하면 범죄예방에 도움이 되는 계획 및 설계
 - 1점 : 여건과 환경을 고려하여 선택할 수 있는 계획 및 설계
- 평가 항목(예)

구 분	주 요 내 용	비 교
아 파 트	- 주출입구, 부출입구, 경비실 등 12개 시설 평가	총199점
평가항목	예)주출입구 (9개항목) <ul style="list-style-type: none"> - 출입구 문주(상징물)설치 : 3점 - 주출입구 CC-TV 설치 : 3점 - 문주를 통하지 않고 출입할 수 없도록 계획 :3점 - 주출입구 차량 출입차단기설치:2점 	20점

■ 최종 평가

- 유해구역 : 대상시설 총점수의 80% 이상
- 일반구역 : 대상시설 총점수의 70% 이상

※ 예) 아파트의 경우 (총 199점)

- 유해구역 : 199점 × 0.8 = 159.2 이상 반영
- 일반구역 : 199점 × 0.7 = 139.3 이상 반영

VI 시행 방안

- 시 건축위원회 심의대상 건축물에 대하여 단계별 시행
 - 심의대상 : APT (300세대이상), 다중이용시설(16층,5만m²이상)
 - 단계별 추진
 - 1 단계 : 시 홈페이지 게재 등 시민 홍보 및 설계 권장
 - 2 단계 : 본 가이드라인을 적용한 “설치계획” 및 “종합평가표”제출
 - ※ 건축심의시 설계반영 적정여부 및 심의조건 부여

- 군구에서는 “가이드라인”을 참고하여 자체실정에 맞는 계획을 수립하여 건축허가(심의)시 적용
 - 대 상
 - 단독, 다가구, 다세대주택 : 저층주거 밀집지역으로 인정하는 지역
 - 기타 시설 : 건축심의 대상건축물,편의점, 고시원, 오피스텔 등

VII 행정 사항

- 2013. 3월 : 시 홈페이지 게재 및 시민 홍보
군구 자체계획 수립 및 시행 통지
 - ※ 『2013 건축행정건실화』 점검대상에 포함하여 추진실적 평가

- 2013. 3월~6월 : 시 건축심의시 “가이드라인” 준수 권장

- 2013. 7. 1 ~ : 시 건축위원회 심의안건 적용 및 조건부여
 - 심의안건 제출시 “종합평가표”, “계획서” 제출

- 【붙임】 : 1. “범죄예방 환경설계” 적용 사례
2. 우리시 범죄예방 환경설계(CPTED) 가이드라인 1부.

【붙임 1】

“범죄예방환경설계” 적용 사례

■ 단지 주출입구



【외부인의 자유로운 출입】



【상징물(문주) 설치로 영역성 강화】

■ 도시가스 배관



【가스배관을 이용한 침입】



【방범용 가시뿔개 설치】

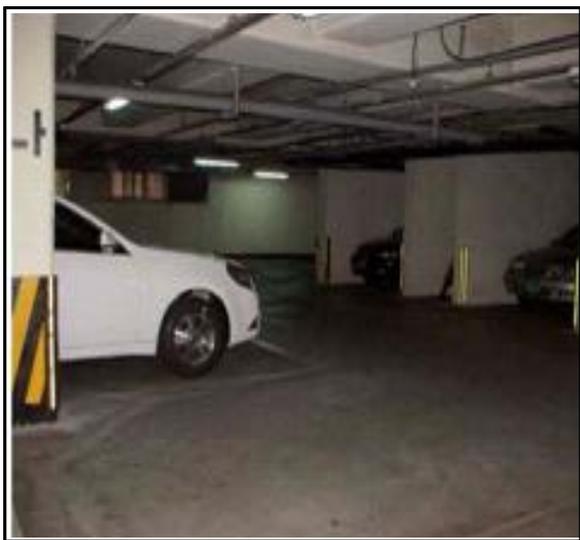
■ 단지내 조명



【어두운 야간 조명】

【사각지대가 없는 조명】

■ 지하 주차장



【시야차단, 칸막이 설치】

【개방된 구조 및 조명확보】

■ 계 단

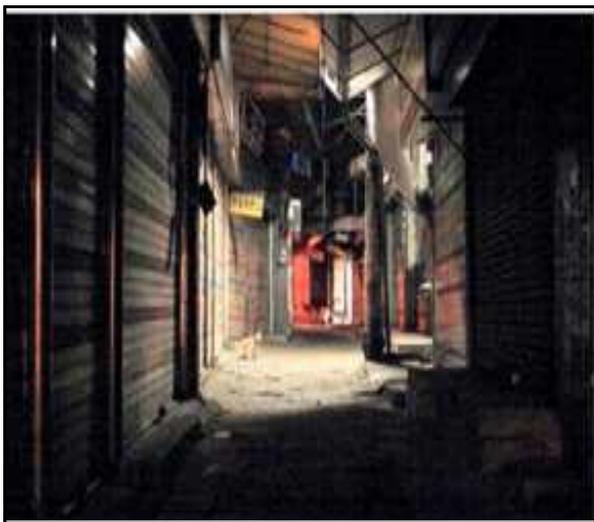


【어둡고 관리되지 않는 계단】



【채광 및 시야 확보】

■ 상업 지역

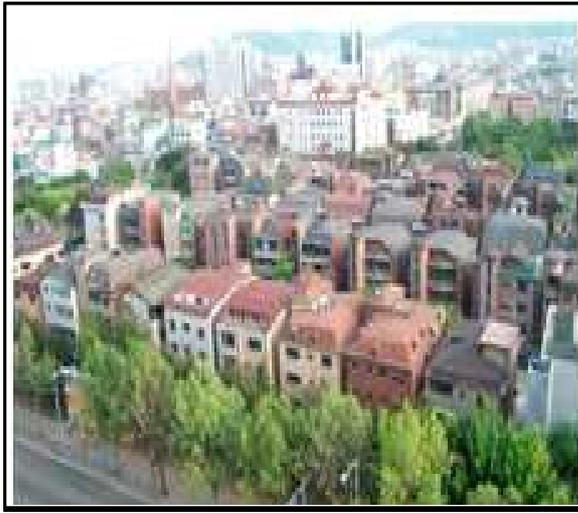


【활동인자가 적은 상가 골목길】



【옥외공간 설치로 활동성 증대】

■ 주택 단지



【범죄에 취약한 주택단지】

【시야선을 확보한 주택단지】

■ 지 하 도



【범죄예방시설 부족】

【조명 및 비상벨 설치】

【붙임 2】

“범죄예방환경설계(CPTED)” 가이드라인

1. 지침의 필요성

- 최근 살인, 강간 등 강력범죄가 사회적으로 이슈화되면서 도시 및 건축물에 대한 안전 확보 요구가 증가하고 있음
- 건축 및 도시계획 초기 단계부터 방어적 공간특성을 고려하여 계획하면 범죄 발생 확률을 낮추고 거주민의 범죄에 대한 두려움을 감소시킬 수 있음
- 셉테드(Crime Prevention Through Environmental Design)는 ‘환경설계를 통한 범죄예방’의 약자로 건축, 도시계획 시 방어적 디자인을 통해 범죄로부터 안전한 공간을 조성하는 종합적 범죄예방기법임
- 인천시의 지역적 특성에 적합한 범죄예방 환경설계 지침을 마련하여 시 혹은 군·구 건축위원회 심의에서 체크리스트로 활용할 수 있음

2. 지침목적

- 건축물 및 생활환경의 계획단계부터 범죄예방을 고려하여 설계하도록 유도하여, 각종 범죄로부터 안전한 인천시를 조성하는 것을 목적으로 함

3. 활용방안

- 본 지침은 건축심의 대상 건축물에 한하여 적용하도록 함. 단, 인천광역시 건축심의회 우선 적용하도록 하며, 향후 구 건축심의회로 확대하도록 함
- (1) 일단 건축위원회 심의 전 건축주(설계자)에게 공지하거나 혹은 인천광역시 혹은 군·구 홈페이지에 게시하여 미리 반영하도록 하여야 함.
- (2) 유예기간 후에는 본 지침에서 제시된 방식대로 사업별 적용 가능한 항목의 배점에 따라 종합평가표를 작성하여 건축도서 제출 시 함께 제출하도록 함
- (3) 시 건축심의회에서 우선 적용한 후, 향후 각 군·구 건축심의회로 확대 적용함

4. CPTED 적용대상 분류

대분류		소분류	
①	아파트	1	단지 주출입구
		2	단지 부출입구
		3	주동 출입구
		4	경비실
		5	담장
		6	건축물
		7	부대·복리시설
		8	주차장
		9	승강기
		10	복도·계단
		11	조경
		12	옥외배관
②	주택	총 합	
③	상업·업무	1	건축물
		2	주차장
		3	승강기
		4	복도·계단
		5	조경
④	학교	1	대지경계
		2	교내 외부공간
		3	교내 내부공간
⑤	도로	1	보·차도
		2	지하도
		3	가로시설물
⑥	공원녹지	총 합	
⑦	방범시설	총 합	
⑧	조명·가로등	총 합	
⑨	광고물	총 합	

5. 유해환경요소 및 유해/일반구역 구분

번호	유해환경요소	유해환경요소 용도·시설별 사례	해당여부
1	유흥가	- 사창가 등 환락가 - 대규모 유흥주점, 카바레, 나이트클럽, 디스코텍, 여성접대부가 있는 단란주점 등 - 실내경마장, 성인오락실 - 노래방, 술집, 호텔, 모텔, 여관 등이 혼재된 지역 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
2	공장지역	- 중·소규모 제조업 밀집지역 - 봉제, 옷, 가내수공업 등 밀집지역 - 외국인 노동자 밀집 거주 지역 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
3	다중주택 밀집지역	- 일용직 노동자 등 밀집 거주 지역 - 고시원, 독서실, 원룸 등 다수인 장기거주 공간 밀집지역 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
4	학원밀집지역	- 주안역 인근 등 대규모 학원가 - 중·소규모 학원밀집 지역 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
5	역세권 주변	- 기차역, 지하철역 등 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
6	상권 활성화 지역	- 상업지역 중 상권 활성화 지역 - 재래시장 등 전통 상업지역 - 버스터미널 등 인구유발 시설 - 기타 이와 유사한 용도의 지역	
7	중·고등학교	- 초등학교 인근의 중·고등학교 - 기타 유해환경으로 판단되는 학교 등	

○ 유해구역 : 구역 경계로부터 1,000m 이내에 유해환경요소가 3개 이상 있는 지역

○ 일반구역 : 구역 경계로부터 1,000m 이내에 유해환경요소가 2개 이하인 지역

6. CPTED 설계지침 적용기준

○ 유해구역 : 대상시설 총점수의 80% 이상

○ 일반구역 : 대상시설 총점수의 70% 이상

7. 설계지침 점수별 중요도

○ 3점 : 범죄예방을 위하여 기본적으로 반영해야 할 계획 및 설계

○ 2점 : 계획하면 범죄예방에 도움이 되는 계획 및 설계

○ 1점 : 여건과 환경을 고려하여 선택할 수 있는 계획 및 설계

8. CPTED 종합평가표

			배 점			평가점수	
			계(a+b)	지참(a)	기타(b)	배점(c)	점수(d)
①	아파트	1. 단지 주출입구	21	20	1		
		2. 단지 부출입구	17	16	1		
		3. 주동 출입구	18	17	1		
		4. 경비실	15	14	1		
		5. 담장	10	9	1		
		6. 건축물	15	14	1		
		7. 부대·복리시설	19	18	1		
		8. 주차장	32	31	1		
		9. 승강기	8	7	1		
		10. 복도·계단	13	12	1		
		11. 조경	16	15	1		
		12. 옥외배관	15	14	1		
			소계	199	187	12	
②	주택	주택 종합	38	36	2		
③	상업·업무	1. 건축물	12	11	1		
		2. 주차장	34	33	1		
		3. 승강기	8	7	1		
		4. 복도·계단	4	3	1		
		5. 조경	6	5	1		
		소계	64	59	5		
④	학교	1. 대지경계	17	16	1		
		2. 교내 외부공간	8	7	1		
		3. 교내 내부공간	17	16	1		
		소계	42	39	3		
⑤	도로	1. 지하도	11	10	1		
		2. 보·차도	8	7	1		
		3. 가로시설물	11	10	1		
		소계	30	27	3		
⑥	공원·녹지	공원·녹지 종합	15	14	1		
⑦	방범시설	방범시설 종합	11	10	1		
⑧	조명	조명 종합	37	35	2		
⑨	광고물	광고물 종합	10	9	1		
총점수			446	416	30	e	f

- a : 지침에 정해져 있는 점수
- b : 지침에 없는 범죄예방 환경설계를 한 경우 추가로 받을 수 있는 점수
- c : 구역에 적용할 수 있는 항목의 배점
- d : 구역에 적용한 항목의 점수
- e : 구역에 적용할 수 있는 항목 배점의 총 합계
- f : 구역에 적용한 항목 점수의 총 합계(평가할 점수임)

※ 개별 점수 산정방법 : 적용 대상시설과 반영한 시설을 기준으로 배점(점수) 비례 적용 (사례)

- 설계지침: 보행통로 양옆에는 보행유도를 위하여 회양목 등 50cm이하 관목류 식재 (배점 3점)
- 지침 적용대상 : 단지 내 7개 보행통로
- 지침 적용현황 : 5개 보행통로에 50cm이하 회양목 설치, 2개 보행통로 기준 미적용
- 점수 산정방법 : 점수 = (배점 × 기준 적용한 대상시설 수) ÷ 전체 적용대상 시설 수
 $(3 \times 5) \div 7 = 2.14 \Rightarrow 2.1$ 점 (소수 둘째점 반올림)

※ 설계지침 적용기준 산정방법

- e : 271점, f : 210점
- 유해구역 (80%이상) : $271 \times 0.8 = 216.8$ 점
 구역에 적용한 평가점수가 210점으로 기준을 만족하지 못함
- 일반구역 (70%이상) : $271 \times 0.7 = 189.7$ 점
 구역에 적용한 평가점수가 210점으로 기준 만족

9. CPTED 체크리스트

1] 아파트

1. 단지 주출입구

CPTED 설계지침		배점	설계여부
출입구 문주(상징물) 설치		3	
주출입구 내·외부 이질 포장재료 사용		3	
주출입구는 문주를 통하지 않고 출입할 수 없도록 계획		3	
주출입구 CCTV 설치		3	
주출입구 차량 출입차단기 설치		2	
주출입구 차량 출입차단기 + 출입차량 자동인식·감시·관리시스템 연계		2	
출입구 주변에 잠재적 범죄 유발자가 이용할 수 있는 휴게시설이 없도록 계획했는지 여부		2	
단지 내 차량 통과도로 계획여부		1	
단지와 접한 도로보다 출입구를 더 계획했는지 여부(출입구수 제한)		1	
총 점 수	20	획 득 점 수	

2. 단지 부출입구

CPTED 설계지침		배점	설계여부
부출입구 문주(상징물, 조경수 등으로 영역성 확보포함) 설치여부		3	
아파트 베란다 창문에서 단지 부출입구를 조망할 수 있는 주동이 계획되어 있는지 여부		3	
부출입구 CCTV 설치		3	
부출입구 부분에 단지내 주민 이용성 높은 운동시설 등 설치 여부		2	
부출입구 주변에 투시형 또는 조경 담장 설치여부		2	
부출입구와 주변 담장에 조명 설치 여부		2	
부출입구 경비실 설치여부		1	
총 점 수	16	획 득 점 수	

3. 주동 출입구

CPTED 설계지침		배점	설계여부
주동 출입문 조명 외에 출입구 주변에 조명 설치 여부		3	
각 출입방향에서 주동 출입구를 조망할 수 있도록 조경을 계획했는지 여부		3	
주동출입구를 인접 아파트 주호에서 조망되도록 계획했는지 여부		3	
주동출입문 투명유리, 무인 방법키와 CCTV 설치 여부		3	
주동 출입구로 향하는 통행로 경계부분 시야 확보 여부		2	
주동출입문 강화유리, 방범필름, 비상벨, 충격센서 설치 여부		2	
주동 출입구 문주설치		1	
총 점 수	17	획 득 점 수	

4. 경비실

CPTED 설계지침		배점	설계여부
경비실 각 시야방향으로 시야차단 장애물 등이 없도록 계획		3	
경비실에 방범 모니터링 시스템 구축		3	
주출입구 경비실 설치		3	
부출입구, 주동출입구를 감시(조망)하는 경비실 설치		2	
어린이 놀이터를 감시할 수 있는 경비실 설치		2	
경비실에 민간 경비업체 서비스 연계 구축		1	
총 점 수	14	획 득 점 수	

5. 담장

CPTED 설계지침		배점	설계여부
경계에 영역성 확보를 위한 투시형 담장, 조경울타리 등 계획		3	
단지내 사각지대, 고립지대에 출입통제 울타리 설치		3	
조경담장은 밀생수종, 사계절수종으로 하고, 수고 1~1.5m 이내 계획		2	
단지 경계에 유해시설이 있는 경우에는 2m이상 비투시형 담장 설치		1	
총 점 수	9	획 득 점 수	

6. 건축물

CPTED 설계지침		배점	설계여부
편복도 창문 방범창과 잠금장치, 침입경보기, 강화유리 설치		3	
외벽에 배관설치 홈, 내부로 노출된 배관 또는 배관덮개 설치		3	
외부 배관은 창문, 발코니에서 1.5m이상 이격하여 설치		3	
현관문에 신문, 우유 투입함이 없게 제작하거나 투입함이 있는 경우에는 범죄도구 사용 방지장치 설치		2	
옥상 비상구 CCTV설치, 화재 시 자동풀림 잠금장치 설치		2	
택배 가장 침입강도 피해 예방을 위한 무인택배함(보관소) 설치		1	
총 점 수	14	획 득 점 수	

7. 부대·복리시설

CPTED 설계지침		배점	설계여부
어린이놀이터는 일조양호하고, 자연적 감시가 가능한 위치에 계획		3	
단지내 상가는 아파트단지와 담장, 울타리, 조경 등으로 공간 구분		3	
단지내 상가 주차장은 아파트 주차장과 분리 운영		3	
단지내 상가 주출입구는 아파트단지를 경우하지 않고 출입도록 계획		3	
단지내 유치원(보육시설 포함) 출입구는 아파트단지를 통하여 출입		2	
단지내 경로당은 주·부출입구에서 바로 출입하지 않도록 하고, 자연 감시 가능한 장소에 계획		2	
자전거보관대는 주동 출입구 근처에 설치		2	
총 점 수	18	획 득 점 수	

8. 주차장

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보행로에서 지하주차장 출입구가 보이도록 계획		3	
지하주차장 출입구 조명시설 설치		3	
주차장 차로·벽면·천정에 이동방향과 진출입구, 경로, 비상벨위치 표시		3	
지하주차장 조명은 글레어 방지(glare-free) 조명 설치		3	
주차장 모퉁이나 구석진 사각지대에 반사경 설치		3	
지하주차장 벽면과 바닥 천정은 조명효과 극대화를 위해 밝은색으로 도색		2	
지하주차장 사각지대와 주차구획 부분을 감시할 수 있도록 CCTV 설치		2	
지하주차장 썬큰, 천창설치		2	
지하주차장 출입구에 차량출입 차단기 및 자동인식시스템 설치		2	
지하주차장 비상벨은 25m이내마다 설치		2	
지하주차장 주요지점 감시카메라 모니터를 지상1층 승강기홀 등에 설치		2	
불안감해소와 범죄 심리 저감을 위해 클래식 등 음악이 주기적으로 들리도록 스피커 장치 설치		2	
지하주차장 기둥과 벽면을 규칙적으로 배열		1	
지하주차장 차로 이외 주차구획에도 조명설치		1	
총 점 수	31	획 득 점 수	

9. 승강기

CPTED 설계지침		배점	설계여부
승강기 내부 CCTV 설치, 1층 승강기 홀에 감시 모니터 설치		2	
17인승 이상의 승강기내 조작 장치는 2군데 이상 설치		2	
승강기 방범시스템 도입 - 여러층을 선택하고도 내리지 않을 경우, 경비실로 감시경고 메시지 발송 - 승강기 안에서 과격한 행동이 감지될 경우, 안내방송과 경비실 감시 경고 메시지 발송		1	
피난승강기 이외 승강기는 전망형 승강기로 계획		1	
주동 현관입구에서 승강기 출입구가 보이도록 계획		1	
총 점 수	7	획 득 점 수	

10. 복도.계단

CPTED 설계지침		배점	설계여부
복도식 아파트의 복도에 안전, 피난, 경고 안내판 설치 (층수, 엘리베이터, 계단, 승강기, 비상벨 위치 등)		3	
복도식 아파트의 복도에 내·외부 시야확보를 위하여 창문(샷시창)을 설치하지 않음		2	
주동 출입구를 승강기 흘까지 직선으로 계획하고 동작감지 자동조명 설치		2	
계단실 창문은 세대 발코니 창으로의 침입이 불가능할 정도의 거리 유지 (예: 5m 이상)		2	
복도와 계단은 인접 주동에서 내부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기의 창 문 설치		2	
복도식 아파트의 복도를 굴곡없이 직선으로 계획		1	
총 점 수	12	획 득 점 수	

11. 조경

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보행통로 양옆에는 보행유도를 위하여 회양목 등 50cm이하 관목류 식재		3	
아파트 1층 앞 정원에 식재하는 관목은 50cm이하로 군집식재, 교목은 지하고 2m이상으로 일정한 간격 유지 식재		3	
아파트 1층 베란다앞 교목은 주된 나뭇가지가 1.5m이상 이격 식재		3	
단지내 군집조경은 사람출입 통제와 숨을 공간이 없도록 시야확보		2	
지하주차장 지상 보행 출입구 주변에는 눈높이 이하의 관목 식재, 교목인 경우 지하고 확보 및 지엽이 치밀하지 않는 수종으로 식재한다.		2	
아파트 단지내 휴게공간에는 1m이하 관목식재, 교목은 일정한 간격 유지 식재		2	
총 점 수	15	획 득 점 수	

12. 옥외배관

CPTED 설계지침		배점	설계여부
옥외배관은 창문이나 개구부가 없는 벽면에 설치 또는 1.5m이상 이격		3	
옥외배관은 보행로, 도로변, 인접세대에서 조망이 가능한 방향에 설치		3	
건물 외벽에 가스배관외에 요철이나 사람이 기어오르거나 딛고 오를 수 있는 시설을 설치하지 않음		2	
가스배관(각종 배관포함)에 특수 덮개(바늘형, 가시형 등) 설치		2	
지상 10m이상 옥외배관은 흙 등에 매입		2	
창문, 개구부 인접 배관설치 시 인체감지 센서 설치		2	
총 점 수	14	획 득 점 수	

2 주택종합

CPTED 설계지침		배점	설계여부
<조 경>			
투시형 담장 주변에 식재하는 조경수는 시야확보를 위하여 밀생하지 말 것		3	
주택 정원에 식재된 교목의 지하고는 1.5m이상으로 계획		3	
담장에 근접하여 식재하는 교목의 주된 가지가 담장에서 1.5m이상 이격		2	
조경담장을 설치한 경우에는 현관문, 창문, 개구부에 대한 방법설비(이중시건장치, 강화유리, 방법창, 경보기 등)를 갖추		1	
<담 장>			
외부인 침입을 물리적으로 차단하기 위한 접근통제 수단인 경우에는 투시형으로서 높이 1.8m이상 계획		2	
담장과 건물사이는 1.5m이상 이격		2	
주택에 부속된 창고, 차고, 쓰레기통은 발코니, 창문, 베란다에서 2m이상 이격하여 계획		2	
영역성 구분을 위한 낮은 담장을 설치하는 경우에는 현관문, 창문, 개구부에 대한 방법설비(이중시건장치, 강화유리, 방법창, 경보기 등)을 갖추		1	
<창문, 출입문, 개구부>			
담장이 없는 건축물은 정원(또는 마당)을 거쳐 출입문에 접근하도록 계획		2	
창문 앞에는 시야를 차단하는 장애물을 계획하지 않음		2	
출입문(대문, 현관)은 도로 또는 통행로에서 직접 볼 수 있도록 계획		2	
<외 벽>			
도시가스관, 빗물받이 등을 설치하는 홈을 계획 또는 특수 방법덮개 설치		3	
전기가스·수도 등 검침용 기기는 주택외부에 설치하여 별도 출입 없이 검침할 수 있는 구조로 계획		3	
주택 지붕처마와 처마사이는 범죄자가 이동할 수 없도록 충분히 이격		2	
<조 명>			
창문, 개구부, 베란다 등에 인접한 조명은 야간 수면에 방해가 되지 않도록, 창문방향에 차광막 등 설치		3	
주택마다 설치하는 주소 또는 도로위치 표시판에는 야광, 미니 조명설치		3	
총 점 수	36	획 득 점 수	

③ 상업·업무

1. 건축물

CPTED 설계지침		배점	설계여부
건축물 창문, 발코니는 외부조망이 가능한 구조로 한다.		3	
대지경계는 조형물, 화단, 바닥포장 등을 사용하여 영역성 구분		2	
공개공지는 외부에서는 출입이 자유롭고 개방된 구조로 하고, 공개공지에서 건축물로의 출입은 통제하는 구조로 계획		2	
가로에 면한 저층부에 옥외 공간(노천카페 등) 설치		2	
건물과 건물사이 협소한 통행로에는 조명시설, 비상벨 설치 또는 출입 시간을 통제함		2	
총 점 수	11	획 득 점 수	

2. 주차장

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보행로에서 지하주차장 출입구가 보이도록 계획		3	
지하주차장 출입구 조명시설 설치		3	
주차장 차로·벽면·천장에 이동방향과 진출입구, 경로, 비상벨위치 표시		3	
지하주차장 조명은 글레어 방지(glare-free) 조명을 설치		3	
주차장 모퉁이나 구석진 사각지대에 반사경 설치		3	
지하주차장 벽면과 바닥 천정은 조명효과 극대화를 위해 밝은색으로 도색		2	
지하주차장 사각지대 주차구획 부분 감시할 수 있도록 CCTV 설치		2	
지하주차장 출입구에 차량출입 차단기 및 자동인식시스템 설치		2	
지하주차장 비상벨은 25m이내마다 설치		2	
상업·업무시설에 방문자 주차장 별도 계획		2	
상업·업무시설 건물 출입구 부분에 여성주차장 및 장애인 주차장 설치		2	
지하주차장 주요지점 감시카메라 모니터를 지상1층 승강기홀 등에 설치		2	
불안감해소와 범죄 심리 저감을 위해 클래식 등 음악이 주기적으로 들리도록 스피커 장치 설치		2	
지하주차장 기둥과 벽면을 규칙적으로 배열		1	
지하주차장 차로 이외 주차구획에도 조명설치		1	
총 점 수	33	획 득 점 수	

3. 승강기

CPTED 설계지침		배점	설계여부
승강기 내부 CCTV 설치, 1층 승강기 홀에 감시 모니터 설치		2	
17인승 이상의 승강기내 조작장치는 두 군데 이상 설치		2	
승강기 방범시스템 도입 - 여러층을 선택하고도 내리지 않을 경우, 경비실로 감시경고 메시지 발송 - 승강기 안에서 과격한 행동이 감지될 경우, 안내방송과 경비실 감시 경고 메시지 발송		1	
피난승강기 이외 승강기를 전망형 승강기로 계획		1	
주동 현관입구에서 승강기 출입구가 보이도록 계획		1	
총 점 수	7	획 득 점 수	

4. 복도.계단

CPTED 설계지침		배점	설계여부
복도식 건물의 복도에 안전, 피난, 경고 안내판 설치 (층수, 엘리베이터, 계단, 승강기, 비상벨 위치 등)		3	
총 점 수	3	획 득 점 수	

5. 조경

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보행통로 양옆에는 보행유도를 위하여 회양목 등 50cm이하 관목류 식재		3	
지하주차장 지상 보행 출입구 주변에는 눈높이 이하의 관목 식재, 교목인 경우 지하고 확보 및 지엽이 치밀하지 않는 수종으로 식재한다.		2	
총 점 수	5	획 득 점 수	

4] 학교

1. 대지경계

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보도(학생 통행로 포함)에 성능이 검증된 방호울타리(가드레일) 설치		3	
학교 주변 어린이공원, 산책로, 이면도로, 휴게시설 등에는 지역주민이 이용할 수 있는 운동시설과 놀이시설, 야간조명 계획		3	
담장은 뚫고 침입하거나 기어오르기 어려운 구조로 설치		3	
출입구 수를 최소화하고 자연적 감시가 잘 되는 곳에 배치		3	
출입구에 외부관리실을 설치하거나 CCTV, 인터폰 등 방법설비 설치		2	
자연적 감시가 어려운 담장 주변에 CCTV 등 방법설비 설치		2	
총 점 수	16	획 득 점 수	

2. 교내 외부공간

CPTED 설계지침		배점	설계여부
놀이터, 휴게공간, 운동시설, 자전거보관소 등의 시설은 주변에서 감시가 잘 되는 위치에 배치		3	
시설 주변 조명은 사각지대를 형성하지 않도록 설치하고 적정 조도 유지		2	
시설이 고립지역 또는 사각지대에 위치한 경우 방법CCTV, 비상벨 설치		2	
총 점 수	7	획 득 점 수	

3. 교내 내부공간

CPTED 설계지침		배점	설계여부
모든 건물 출입문은 투시형 구조로 설치		3	
건물 출입구에 외부인 출입 통제, 방문절차, CCTV 촬영 등에 대한 안내 표지판 설치		3	
행정실은 건물 주출입구에 배치하되 외부인 진출입 감시가 용이한 투시형 구조로 함		3	
교사가 상주하는 공간은 자연적 감시가 수월하도록 층별로 분산 배치		3	
후미진 계단, 복도의 경우 CCTV 와 비상벨을 설치		2	
화장실 내부 칸막이문은 상하부가 개방된 구조로 설치		2	
총 점 수	16	획 득 점 수	

5] 도 로

1. 지하도

CPTED 설계지침		배점	설계여부
지하도 내부는 흰색 등 밝은 색으로 마감		3	
지하도 선형은 일직선으로 하고 사각지대가 없도록 기둥, 벽 등 계획		3	
지하도에는 감시카메라와 비상벨 설치, 비상경보기 설치		3	
야간이용이 많지 않고 다른 통행방법이 있는 경우에는 심야시간 통행제한		1	
총 점 수	10	획 득 점 수	

2. 공공가로

CPTED 설계지침		배점	설계여부
도로변에 안전난간 설치		3	
사용량이 적은 보행자 전용도로는 활성화를 위하여 각종시설(운동시설, 상점, 휴게시설, 아파트 출입구 등)과 연계하여 설치		2	
한적한 이면도로에는 비상전화, 비상벨, 비상경보기 설치		2	
총 점 수	7	획 득 점 수	

3. 가로시설물

CPTED 설계지침		배점	설계여부
도로변 벤치, 파고라는 조명과 함께 설치		3	
도로변 벤치 및 파고라는 유동인구가 많은 장소에 설치		3	
광장은 4면이 개방된 구조로 유동인구가 많은 중심지에 계획		2	
공중화장실은 보행인이 쉽게 확인할 수 있는 시야가 확보된 장소에 설치		2	
총 점 수	10	획 득 점 수	

6] 공원·녹지 종합

CPTED 설계지침		배점	설계여부
시야가 차단되거나 은닉장소가 없도록 조경 계획		3	
공원 담장은 투시형으로 계획		3	
산책로에는 시야선 확보를 위하여 눈높이 이하 수목 식재		2	
공원에는 관리용 차량 외에는 차량출입 통제		2	
벤치는 통행이 잦은 장소에 설치		2	
한적한 곳에는 비상벨, 감시카메라 설치		2	
총 점 수	14	획 득 점 수	

7] 방범시설 종합

CPTED 설계지침		배점	설계여부
침입방어성능 인증을 받은 방범창 설치		3	
감시카메라 - 어둡고 근거리 감시 : 적외선 LED카메라 - 어둡고 원거리 감시 : 저조도 카메라 - 건물 바깥 설치하는 감시카메라 : 방수용 덮개 설치, 조리개 자동 조절 렌즈, 역광 보정기능 카메라 사용 - 방범용 감시카메라 설치 안내표지판 설치 - 사생활침해 등 인권침해 논란을 최소화하기 위하여 방범용 감시카메라 설치운용지침 준수		2	
복도방향 창문, 3층 이하 층에 방범창 설치		2	
출입문 2중 시건장치 설치		2	
도어체인, 투시경, 비디오폰, 창문경보기, 비상벨, 적외선 방범경보기, 충격·진동 감지기, 도어경보기, 경광사이렌, 유리 방탄필름 등을 여건에 따라 적절히 설치		1	
총 점 수	10	획 득 점 수	

※ 향후 CPTED 인증제품이 출시되면 방범시설 지침에 관련 항목 추가를 고려함

8] 조명 종합

CPTED 설계지침		배점	설계여부
<공통적용>			
보행통로 조명은 눈부심 방지 설치		3	
사각지대 없는 조명설치 계획 수립		3	
보행로, 산책로 등 조명배치는 시점에서 종점까지 연속성, 고르게 분포		3	
<가로조명>			
12m 이상 도로 : 가로등 설치 12m 미만 도로 : 보안등 설치		3	
조명기구 배열은 다음 방식으로 계획한다. - 편측배열 : 15m이하 도로 - 지그재그 배열 : 15m초과 ~ 25m이하 도로 - 마주보기 배열 ; 25m 초과 - 곡선부 도로에는 곡선외측에 편측(또는 보강) 배열		2	
적색과 오렌지색 지양하고 백색등(LED등, 무전극등)을 사용		2	
<공동주택 조명>			
가로등을 일정간격으로 설치하고 빛이 닿는 범위가 겹치도록 계획		2	
도로 또는 보행로에서 주출입구, 부출입구, 주동출입구가 떨어져 있는 경우 보행 유도를 위한 볼라드 등을 설치		2	
복도, 계단에는 동작감지 자동조명 설치		2	
조명에 아파트 창이나 베란다 방향으로 차광구조 또는 차광막 설치		2	
<상업·업무시설 조명>			
도로 또는 보행로에서 주출입구, 부출입구, 주동출입구가 떨어져 있는 경우 보행 유도를 위한 볼라드 등을 설치		2	
가로등을 일정간격으로 설치하고 빛이 닿는 범위가 겹치도록 계획		2	
상점, 쇼윈도우 조명을 야간에 활용할 수 있도록 계획		1	
총 점 수	35	획 득 점 수	

9] 광고물 종합

CPTED 설계지침		배점	설계여부
보행자의 시야를 차단하는 입간판, 타워형 간판은 계획하지 않음		3	
상점 전면 창에 광고물 등을 설치하지 않음		3	
광고물 가이드라인 준수하여 계획 수립		3	
총 점 수	9	획 득 점 수	