

共同住宅における犯罪の防止に関する指針

第1 通則

1 目的

この指針は、京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成16年京都府条例第42号）に基づき、共同住宅について、犯罪の防止に配慮した構造及び設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等を示すことにより、防犯性能の高い共同住宅の普及を図り、府民等が安全に暮らすことができる社会の実現に資することを目的とする。

2 基本的な考え方

- (1) この指針は、建築主をはじめ設計し、建築し、供給しようとする事業者及び共同住宅の所有者又は管理者に対し、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項や具体的な手法等を示し、その取組みを促すものである。
- (2) この指針の適用に当たっては、避難計画等との関係に配慮するとともに、関係法令等との適合、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を検討した上で、対応が困難な項目については除外することができるものとする。
- (3) この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとする。

3 防犯の基本原則

共同住宅で発生する犯罪を防止するため、次の4点の基本原則から防犯性の向上について検討し、住宅の計画、設計、改善及び整備を行うものとする。

- (1) 周囲からの見通しの確保（監視性の確保）
周囲からの見通しを確保することによって、犯罪企図者（注1）が近づきにくい環境を確保する。
- (2) 居住者の共同意識の向上（領域性の強化）
居住者が帰属意識を高め、コミュニティの形成を促進させることにより、犯罪の起こりにくい領域を確保する。
- (3) 犯罪企図者の接近の防止（接近の制御）
塀や門扉等を設置することにより犯罪企図者の侵入経路を制御し、犯罪企図者の犯行を物理的・心理的に断念させ、犯行の機会を減少させる。
- (4) 部材、設備等の強化（被害対象の強化・回避）
犯罪企図者が住戸内へ侵入しようとする際、破壊が困難、又は破壊に時間を要する窓や扉にすることにより犯行を断念させ、被害を回避する。

第2 犯罪の防止に配慮した共同住宅の構造及び設備等に関する基準

犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準は、次のとおりとする。

1 共用部分

(1) 共用出入口

- ア 周囲からの見通しが確保された位置等にあること。
- イ 共用玄関は、各住戸と通話可能なインターホンとこれに連動した電気錠を有した玄関扉によるオートロックシステムが導入されたものであることが望まし

- い。
- ウ オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関以外の共用出入口は、扉が設置され、当該扉は自動施錠機能付き錠が設置されたものであること。
- エ 共用玄関は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度（注２）が確保されたものであること。また、共用玄関以外の共用出入口は、人の顔、行動を識別できる程度以上の照度（注３）が確保されたものであること。
- (2) 管理人室
 - 共用玄関、共用メールコーナー（宅配ボックスを含む。以下同じ。）及びエレベーターホールを見通せる位置、又はこれらに近接した位置にあること。
- (3) 共用メールコーナー
 - ア 共用玄関付近からの見通しが確保された位置等にあること。
 - イ 人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度（注２）が確保されたものであること。
- (4) エレベーターホール
 - ア 共用玄関付近からの見通しが確保された位置等にあること。
 - イ 人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度（注２）が確保されたものであること。
 - ウ エレベーターホールには、見通しを補完する設備として防犯カメラを設置すること。
- (5) エレベーター
 - ア 「かご」内に防犯カメラが設置されたものであること。
 - イ 非常の場合において、押しボタン等により「かご」内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものであること。
 - ウ 通報装置の位置は、子どもでも利用可能な高さに設置されたものであること。
 - エ 「かご」及び昇降路の出入口の扉は、外部から「かご」内を見通せる窓が設置されたものであること。
 - オ 「かご」内は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度（注２）が確保されたものであること。
- (6) 共用廊下・共用階段
 - ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであることが望ましい。
 - イ 人の顔、行動を識別できる程度以上の照度（注３）が確保されたものであること。
 - ウ 共用階段は、共用廊下等に開放された形態であることが望ましい。
- (7) 駐車場・駐輪場（自転車・オートバイ置場）
 - ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであること。
 - イ 構造上周圍からの見通しが確保できない場合には、防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策をとること。
 - ウ チェーン用バーラック（注４）、サイクルラック（注５）等の設置により盗難防止に有効な措置が講じられたものであること。
 - エ 人の行動を視認できる程度以上の照度（注６）が確保されたものであること。

オ 屋根を設ける場合は、住戸への侵入の足場とならないような配置・構造とすること。

(8) 駐車場

ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであること。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度(注6)が確保されたものであること。

(9) 歩道・車道等の通路

ア 周囲からの見通しが確保された位置にあること。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度(注6)が確保されたものであること。

(10) 遊び場、広場又は緑地等

ア 周囲からの見通しが確保された位置にあること。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度(注6)が確保されたものであること。

ウ 塀、さく又は垣等は、周囲からの見通しが確保されない死角の原因とならないものであること。また、住戸への侵入の足場とならないような配置・構造とすること。

2 専用部分

(1) 住戸の玄関扉

ア 防犯建物部品等(注7)の扉(枠を含む。)及び錠が設置されたものであること。

イ ドアスコープ等及びドアチェーン等が設置されたものであること。

(2) インターホン

ア 住戸玄関の外側との間の通話機能を有するものであること。

イ 管理人室が置かれている場合には、管理人室との間の通話機能を、また、オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関扉の電気錠と連動し、共用玄関の外側との間の通話機能を有するものであることが望ましい。

(3) 住戸の窓

ア 共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、防犯建物部品等のサッシ及びガラス(防犯建物部品等のウィンドウフィルムを貼付したものを含む。以下同じ。)面格子その他の建具が設置されたものであること。

イ バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、防犯建物部品等のサッシ及びガラスその他の建具が設置されたものであること。

(4) バルコニー

ア 縦樋、手摺り等を利用した侵入の防止に有効な構造を有するものであること。

イ バルコニーの手摺りは、見通しが確保されたものであることが望ましい。

第3 共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策

共同住宅の居住者の安全を確保するための対策は、次のとおりとする。

1 設置物、設備等の整備及び維持管理

(1) 防犯設備(注8)の点検整備

オートロックシステム、インターホン、防犯カメラ(モニター、録画装置等を含む。)防犯灯等の防犯設備について、適正に作動しているかを定期的に点検整

備すること。

(2) 死角となる物の除去

共用廊下、共用玄関等に物置、ロッカー等が置かれていることにより、死角となる箇所が発生している場合には、これらの物を除去し、見通しを確保すること。

(3) 植栽の樹種の選定及び位置の配慮等

植栽については、周囲からの見通しを確保し、又は侵入を企てる者がその身体を隠すおそれのない状態とするために、樹種の選定及び植栽の位置に配慮すること。また、定期的な剪定又は伐採を行い、繁りすぎにより死角となる箇所の発生を防ぐこと。

(4) 屋上

屋上は、出入口等に扉を設置し、屋上を常時居住者等に開放する場合を除き、当該扉は施錠可能なものとする。また、屋上がバルコニー等に近接する場所となる場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又はさくの設置等バルコニー等への侵入防止に有効な措置をとること。

(5) ゴミ置場

ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置すること。

また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれがない位置に配置すること。

ゴミ置場は、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画されたものとするとともに、照明設備を設置すること。

(6) 屋外機器の適切な場所への設置

屋外に設置する機器については、住戸への侵入を企てる者の足場とならないように適切な場所に設置すること。

(7) 防犯器具等の普及

防犯建物部品等及び侵入警報、警戒装置、防犯ブザー等の防犯器具等の整備に努めること。

2 居住者等による自主防犯体制の確立等

(1) 管理組合等を中心とした自主防犯活動の推進

管理組合等又は管理者等のうちから防犯担当者を指定し、住民、管理組合等を中心とした自主防犯活動を推進すること。

(2) 地域における連携

警察署、市区町村、町会・自治会、子ども見守り隊等の防犯ボランティア団体等との連携を深め、情報の共有及び安心・安全まちづくりを推進すること。

3 防犯カメラの運用

共同住宅の防犯カメラを設置及び運用する者は、プライバシーの保護に配慮して、適切な管理運用に努めること。なお、防犯性の効果を高めるため防犯カメラを設置している旨の表示等について配慮すること。

4 専門家の指導助言

防犯設備(注8)等を設置する場合には、専門家の防犯診断や指導助言を受け、防犯効果を高めるように努めること。

- (注1)「犯罪企図者」とは、犯罪を行おうとする者をいう。
- (注2)「人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度(平均水平面照度(床面又は地面における平均照度をいう。以下同じ。))がおおむね50ルクス以上)をいう。
- (注3)「人の顔、行動を識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔、行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度をいい、平均水平面照度が概ね20ルクス以上のものをいう。
- (注4)「チェーン用バーラック」とは、駐輪場に固定されている金属製の棒(バー)をいい、これと自転車等をチェーン錠で結ぶことにより、自転車・オートバイ等の盗難を防止することができる設備をいう。
- (注5)「サイクルラック」とは、チェーン用バーラックと同様の機能を有するもので、1台ごとのスペースが明確に区分されているラックをいう。
- (注6)「人の行動を視認できる程度以上の照度」とは、4メートル先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度(平均水平面照度がおおむね3ルクス以上)をいう。
- (注7)「防犯建物部品等」とは、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」(平成14年、警察庁、国土交通省、経済産業省及び建物部品関係の民間団体が共同で設置)が平成16年以降公表している「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載された建物部品など、工具類等の侵入器具を用いた侵入行為に対して、騒音の発生を可能な限り避ける攻撃方法に対しては5分以上、騒音の発生を許容する攻撃方法に対しては、騒音を伴う攻撃回数7回(総攻撃時間1分以内)を超えて、侵入を防止する性能を有することが、第三者機関により確かめられた建物部品をいう。
- (注8)「防犯設備」とは、防犯カメラ、防犯ベルなどの犯罪を防止することを目的とした設備をいう。