

## 犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針

### 第1 通則

#### 1 目的

この指針は、山形県犯罪のない安全で安心して暮らせるまちづくり条例（平成19年3月第25号）第14条第2項の規定に基づき、住宅（一戸建て住宅、共同住宅をいう。）について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関して、具体的に配慮する事項を示し、もって防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的とする。

#### 2 基本的な考え方

- (1) この指針は、新築（建替を含む。以下同じ。）される住宅及び改修される既存の住宅を対象とする。
- (2) この指針は、住宅を設計し、又は建築する事業者及び共同住宅を所有し、又は管理する者（以下「事業者等」という。）に対し、防犯性の向上のため設備上及び管理上配慮すべき事項を示すものであり、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。
- (3) この指針は、建築関係法令、計画上の制約、住宅の整備状況、地域の実情等に配慮し、適用するものとする。
- (4) 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。

### 第2 防犯に配慮した住宅の構造、設備等の基本的な考え方

#### 1 防犯の基本原則

住宅で発生する犯罪を防止するため、次の4つの基本原則から住宅の防犯性の向上のあり方を検討し、計画、設計、改善及び整備を行うものとする。

##### (1) 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り、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）

居住者の帰属意識を高め、コミュニティの形成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等により犯罪企図者の侵入を制御し、犯行の機会を減少させる。

##### (4) 部材や設備等の強化（被害対象の強化・回避）

住戸の玄関扉や窓等は、侵入盗等の被害に遭いにくいように破壊等が困難、又は破壊に時間を要するものとし、犯罪企図者の犯行を断念させ、被害を回避する。

#### 2 防犯に配慮した企画、計画及び設計に当たっての留意点

##### (1) 安全性等への配慮

事業者等は、住宅に必要な安全性、居住性、耐久性等の性能及び経済性とのバランスに配慮し、建築上の対応、防犯設備の活用等により、防犯に配慮した企画、計画及び設計を行う。

##### (2) 隣棟、隣地等への配慮

事業者等は、各棟単独の対策のみならず、隣棟、隣地等との関係に十分配慮しつつ、当該住宅の居住者及び周辺住民による防犯活動の取組、警察との連携等に留意して、企画、計画及び設計を行う。

### 第3 住宅の構造及び設備上配慮すべき事項

#### 1 一戸建て住宅

##### (1) 玄関の配置

玄関は、道路及びこれに準ずる通路（以下、「道路等」という。）から見通しが確保された位置に配置するものとし、見通しが確保されない場合には、門扉の設置等により、玄関付近の侵入防止に有効な措置を講ずる。

(2) 玄関扉の材質等

ア 住戸の玄関扉等は、防犯建物部品等（注2）の扉、枠及び錠を設置する。また、住宅の改修等の場合において、やむを得ず防犯建物部品等が設置できない場合は、スチール製等の破壊が困難な玄関扉及び枠とするとともに、錠のデッドボルト（かんぬき）が外部から見えないよう金具等により補強するなど、こじ開け防止に有効な構造とする。さらに、錠については、ピッキング（注3）、カム送り解錠（注4）、サムターン回し（注5）等による不正な解錠を困難にする措置を講ずるほか、主錠の他に補助錠を設置することが望ましい。

イ 住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置したものとするとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとす。

(3) インターホン

玄関の内側と外側との間で通話が可能な機能を有するインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

(4) 窓

ア 窓（侵入されるおそれのない小窓及び避難を考慮する必要がある窓を除く。以下同じ。）のうちバルコニー等に面する以外のもは、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フィルムを貼付したものを含む。以下同じ。）並びに面格子その他の建具を設置したものとす。

イ バルコニー等に面する窓は、防犯建物部品等のサッシ及びガラスその他の建具を設置したものとす。

(5) バルコニー

ア バルコニーは、縦樋等を利用した侵入の防止に有効な構造とする。

イ バルコニーの手摺り等は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等から見通しが確保された構造のものとするが望ましい。

(6) 駐車場

ア 駐車場は、道路又は居室の窓等周囲から見通しが確保された位置に配置する。

イ 駐車場に屋根を設ける場合は、居室の窓等への侵入の足場とならない位置又は構造とする。

ウ 駐車場は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注6）を確保する。

エ 居住者以外の車両の出入りを制限するため、オートバリカー（注7）など施錠可能で、かつ、見通しが確保された門扉、シャッター等を設置することが望ましい。

(7) 屋外の照明設備

夜間における住宅及び敷地内への侵入を抑制するため、玄関及び玄関以外の出入口、門、駐車場、庭等に屋外照明を設置すること及び建物の死角となる部分にはセンサーライト等の照明設備を設置することが望ましい。

(8) その他

ア 物置、塀、柵、垣等は、周囲からの死角の原因及び侵入の足掛かりにならないよう配慮する。

イ 空調室外機、配管等は、侵入の足掛かりにならないよう配慮する。

ウ 植栽は、周囲からの見通しを妨げず、かつ、侵入の足掛かりにならないように樹種の選定及び植栽の位置に配慮する。

エ 敷地への侵入を防ぐために設置する柵、垣等は侵入の防止に有効な構造であるとともに、周囲からの見通しの確保などに配慮する。

## 2 共同住宅

### (1) 共用部分

#### ア 共用出入口

##### (ア) 共用玄関の配置

- ・ 共用玄関は道路等からの見通しが確保された位置に配置する。
- ・ 道路等から見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等見通しを補完する措置を講ずる。

##### (イ) 共用玄関扉

- ・ 玄関扉は、透明ガラス等を利用するなど扉の内外を相互に見通せる構造とし、オートロックシステム（注8）を導入することが望ましい。

##### (ウ) 共用玄関以外の共用出入口

- ・ 共用玄関以外の出入口は、道路等周囲からの見通しが確保された位置に設置する。
- ・ 道路等からの見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する措置を講ずる。
- ・ オートロックシステムを導入する場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。

##### (エ) 照明設備

- ・ 共用玄関の照明設備は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注9）を確保する。
- ・ 共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注10）を確保する。

#### イ 管理人室

管理人室は、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構造とし、又はこれに近接した位置に配置する。

#### ウ 共用メールコーナー

##### (ア) 配置

- ・ 共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。
- ・ 見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等見通しを補完する措置を講ずる。

##### (イ) 照明設備

共用メールコーナーの照明設備は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注9）を確保する。

##### (ウ) 郵便受箱

郵便受箱は、施錠可能なものとする。また、オートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型にすることが望ましい。

#### エ エレベーターホール

##### (ア) 配置

- ・ 共用玄関のあるエレベーターホールは、共用玄関及び管理人室から見通しが確保された位置に配置する。
- ・ 見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等見通しを補完する措置を講ずる。

##### (イ) 照明設備

- ・ 共用玄関のあるエレベーターホールの照明設備は、人の顔及び行動を明確に

識別できる程度以上の照度（注9）を確保する。

- ・ その他の階のエレベーターホールの照明設備は、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注10）を確保する。

#### オ エレベーター

##### (ア) 防犯カメラ

エレベーターのかご内には防犯カメラを設置する。

##### (イ) 外部への連絡及び通報装置

エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置を設置する。

##### (ウ) 扉

エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓を設置する。

##### (エ) 照明設備

エレベーターのかご内の照明設備は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注9）を確保する。

#### カ 共用廊下・共用階段

##### (ア) 構造等

- ・ 共用廊下及び共用階段は、それぞれの各部分、エレベーターホール等からの見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。
- ・ 共用廊下及び共用階段は、各住戸のバルコニー等に近接する部分については、当該バルコニー等に侵入しにくい構造とすることが望ましい。
- ・ 共用階段のうち、屋外に設置されるものについては、住棟外部から見通しが確保されたものとするのが望ましく、屋内に設置されるものについては、各階において階段室が共用廊下等に常時開放されたものとするのが望ましい。

##### (イ) 照明設備

共用廊下及び共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注10）を確保する。

#### ク 自転車置場・オートバイ置場

##### (ア) 配置

- ・ 自転車置場・オートバイ置場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。
- ・ 屋内に設置する場合には、構造上支障がない範囲において、周囲に外部から自転車置場等の内部を見通すことが可能となる開口部を確保する。

##### (イ) 盗難防止措置

自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック（注11）、サイクルラック（注12）の設置等自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置を講ずる。

##### (ウ) 照明設備

自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注6）を確保する。

#### ケ 駐車場

##### (ア) 配置

駐車場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に開口部を確保する。地下階等構造上周囲からの見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

(イ) 照明設備

駐車場の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注6）を確保する。

コ 通路

(ア) 配置

通路（道路に準ずるものを除く。以下同じ。）は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。また、周辺環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい。

(イ) 照明設備

通路の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、人の行動が視認できる程度以上の照度（注6）を確保する。

サ 児童公園、広場又は緑地等

(ア) 配置

児童公園、広場又は緑地等は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。

(イ) 照明設備

児童公園、広場又は緑地等の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、人の行動が視認できる程度以上の照度（注6）を確保する。

シ 防犯カメラ

(ア) 防犯カメラの設置

防犯カメラを設置する場合は、有効な監視体制のあり方を併せて検討する。また、防犯カメラの映像を録画する記録装置を設置することが望ましい。

(イ) 配置等

- ・ 防犯カメラを設置する場合には、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討し適切に配置する。
- ・ 防犯カメラを設置する部分の照明設備は、照度の確保に関する規定のある各項目に掲げるもののほか、当該防犯カメラが有効に機能するために必要となる照度を確保する。

(ウ) プライバシーの保護

防犯カメラを設置する場合には、個人のプライバシーの保護等に配慮し、防犯カメラの設置及び利用並びに記録の取り扱いに関し適切な措置を講ずる。

ス 屋上

屋上は、出入口等に扉を設置し屋上を居住者等に常時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接近する場所には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずる。

セ ゴミ置場

(ア) 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。また、住棟と別棟とする場合は、放火による被害防止のため住棟等への延焼のおそれのない位置に配置する。

(イ) ゴミ置場は、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画するとともに、照明設備を設置することが望ましい。

ソ 集会所等

集会所等の共同施設は、周囲からの見通しが確保されたものとするとともに、その利用機会が増えるよう、設計、管理体制等を工夫する。

## タ その他

### (ア) 塀、柵等

塀、柵等又は垣等は、領域性を明示するよう設置することが望ましい。また、塀、柵又は垣等の位置、構造等は、周囲からの死角の原因及び住戸等への侵入の足場とならないものとする。

### (イ) 配管、縦樋等

配管、縦樋等は、上階への足掛かりにならないよう配慮する。

### (ウ) 屋外機器等

屋外に設置する機器等については、上階への足場とならないように適切な場所に配置する。

## (2) 専用部分

### ア 住戸の玄関扉

#### (ア) 玄関扉等の材質・構造

住戸の玄関扉等は、防犯建物部品等（注2）の扉、枠及び錠を設置する。また住宅の改修等の場合において、やむを得ず防犯建物部品等が設置できない場合は、スチール製等の破壊が困難な玄関扉及び枠とともに、錠のデッドボルト（かんぬき）が外部から見えないよう金具等により補強するなど、こじ開け防止に有効な構造とする。さらに、錠については、ピッキング、カム送り解錠、サムターン回し等による不正な解錠を困難にする措置を講ずるほか、主錠の他に補助錠を設置することが望ましい。

#### (イ) 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等

住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置したものとするとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとする。

### イ インターホン

#### (ア) 住戸玄関外側との通話等

住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

#### (イ) 管理人室等との通話

インターホンは、管理人等を設置する場合にあっては、住戸内と管理人室との間で通話が可能な機能等を有するものとするのが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、住戸内と共用玄関の外側との間で通話が可能な機能及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から開錠する機能を有するものとするのが望ましい。

### ウ 住戸の窓

#### (ア) 共用廊下に面する住戸の窓等

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以外のものは、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子その他の建具を設置する。

#### (イ) バルコニーに面する窓

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物を設置したものとする。

### エ バルコニー

#### (ア) 配置

住戸のバルコニーは、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が困難な位置に配置する。やむを得ず縦樋又は階段の手摺り等がバルコニーに接近する場合には、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置を講ずる。

(イ) バルコニーの手摺り等

住戸のバルコニーの手摺り等は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造とすることが望ましい。

(ウ) 接地階のバルコニー

接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすることが望ましい。なお、領域性等に配慮し、専用庭を設置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とする。

#### 第4 住宅の管理上配慮すべき事項

##### 1 設置物、設備等の維持管理

(1) 防犯設備の点検整備

オートロックシステム、インターホン、防犯カメラ等の防犯設備について、適正に作動しているか定期的に点検整備する。

(2) 死角となるものの除去

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生じる場合には、これらの物を除去し、見通しを確保する。

(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、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。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よう配慮する。

(4) 冬期間の防犯対策

冬期間の屋根からの落雪又は除雪による雪山が周囲からの死角の原因及び居室の窓への侵入の足場とならない位置関係にする。

(5) 屋上の管理

居住者等が立ち入り可能な屋上については、定期的に巡回し、扉、施錠設備、柵等の点検を行う。

##### 2 管理組合等を中心とした自主的な防犯体制の確立

(1) 管理組合等を中心とした自主防犯活動の推進

共同住宅の管理組合等を中心とした犯罪発生情報等の共有化、防犯設備の点検整備、見通しの確保のための庭木の剪定・伐採、草刈等の自主防犯活動を推進する。

(2) 管轄警察署等との連携

自主防犯活動を効果的に推進するため、必要に応じて管轄警察署等との連携に努める。

- (注1) 「犯罪企図者」とは、犯罪を行おうとする者をいう。
- (注2) 「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」が公表している「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、①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、②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、公正中立な第三者機関により確かめられた建物部品をいう。
- (注3) 「ピッキング」とは、錠前のシリンダー(かぎ穴周辺の円筒)部分に特殊な工具等を差し込んで解錠する侵入手口をいう。
- (注4) 「カム送り解錠」とは、特殊な工具等を用いて錠シリンダーを迂回し、直接錠ケース内部にはたらきかけてかんぬき(デッドボルト)を作動させ解錠する侵入手口をいう。
- (注5) 「サムターン回し」とは、建物錠が設けられた戸の外側から針金、特殊な工具等を差し入れ、サムターン(かんぬきの開閉を行うためのつまみ)を回し、住宅に侵入する手口をいう。
- (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(床面又は地面における平均照度をいう。以下同じ)が概ね3ルクス以上)をいう。
- (注7) 「オートバリカー」とは、リモコンにより駐車場出入口に配置したチェーンが上下に移動し、侵入防止を図る設備をいう。
- (注8) 「オートロックシステム」とは、集合玄関の外側と各住戸との間で通話可能なインターホンと連動し、集合玄関扉の「電気錠」を解除することができるものをいい、「電気錠」とは、暗証番号、カードキーにより解除される錠をいう。
- (注9) 「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、誰であるか明確に分かる程度以上(平均水平面照度が概ね50ルクス以上)をいう。
- (注10) 「人の顔及び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、行動が識別できる程度以上の照度(平均水平面照度が概ね20ルクス以上)をいう。
- (注11) 「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をいい、自転車とチェーン錠で結ぶことができるものをいう。
- (注12) 「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し、1台ごとのスペースが明確に区分されているものをいう。