

# 東京防犯優良賃貸住宅認定制度審査基準

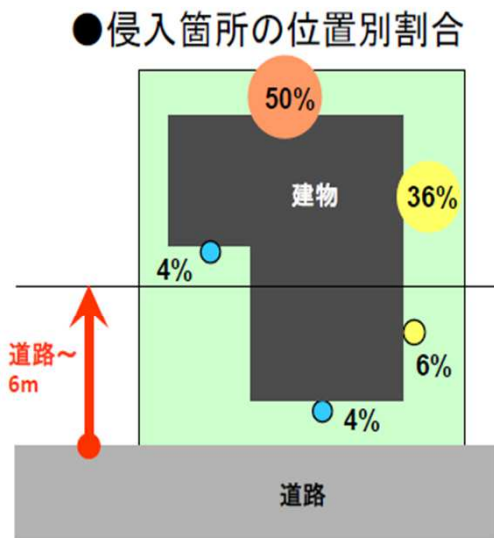
Rev.4.6 2018.08.0

設備名	建物の部位	条件	対策他
防犯カメラ	共用出入口または敷地侵入動線上	必須	* 人物特定ができる画角(オートロック扉がある場合、集合玄関機、緊急開扉釦近傍を撮像範囲)
	共用通路	推奨	* 行動が把握できる画角
	メールボックス付近	必須	* 行動が把握できる画角
	自転車・オートバイ置き場	必須	* 行動が把握できる画角
	ゴミ置き場(金属製非開放型は除く)	必須	* 行動が把握できる画角
	その他エレベーター等		個別に対応(要相談)
	防犯カメラ設置ステッカー	必須	共用出入口等、人の目に付く高さに貼り、管理者名を明記すること
映像記録装置	必須	記録装置がカメラ一体型ではない場合、雨水・排熱を考慮した構造の堅牢な施錠できる収納ボックスに記録装置を収納すること(可能な限り高所への取り付けが望ましい)	
照 明	共用出入口	必須	* 平均水平面照度で概ね20ルクス
	共用通路	必須	* 平均水平面照度で概ね20ルクス(センサー付ライト等の照度補完可)
	メールボックス付近	必須	* 平均水平面照度で概ね 3ルクス(センサー付ライト等の照度補完可)
	自転車・オートバイ置き場	必須	* 平均水平面照度で概ね 3ルクス(センサー付ライト等の照度補完可)
	ゴミ置き場	必須	* 平均水平面照度で概ね 3ルクス(センサー付ライト等の照度補完可)

インターホン	住戸玄関	必須	居室内親機にモニター・録画機能付きとする(カメラ付オートロック集合玄関機の場合、録画機能推奨)
錠	住戸ドア	必須	2ロックを基本とし、内1つはCP錠等不正開錠手口に有効な錠の設置(補助錠可)
		必須	ドアチェーン・ドアガード等の設置
	住戸窓	必須	クレセントと離れた位置に1つ以上の補助錠を設置する。鍵付きが望ましい
		推奨	サブロック付クレセントに交換不可能な時は、同機能を有する内窓を増設
	メールボックス	必須	施錠機能付きメールボックスにする。
	宅配ボックス	推奨	暗証番号付き錠など、防犯に配慮した宅配ボックスの設置
屋上に通じる扉	必須	屋上が存する場合、防犯に有効な錠を有する扉を設置	
面格子	換気窓	必須	主に換気用の用を供する窓(浴室、トイレ、台所等)であって、侵入の恐れのある窓(指定寸法の小窓は除く)にはCP部品など外部から取り外し困難な面格子設置
忍び返し等	縦どい・配管・物置等	必須	縦どい・配管・物置等を忍び返し等を用い足掛かりに出来ない構造にする
フェンス・柵等	建物外周	推奨	建物裏手(バルコニー側)に容易に侵入されないフェンス、柵、施錠付門扉等設置
その他の防犯設備	侵入被害の多い配置(次ページ参照)のFIXではないガラス窓であって、上記の侵入防止のフェンス・柵等が無い階窓(除く小窓)	左記条件により右記いずれかを必須	・シャッター ・CPガラス(CPガラスを用いた内窓増設を許容) ・CP防犯フィルムの全面貼り ・検知器と連動した侵入警報システム(電池式の簡易なものも許容する)
オートロック	共用出入口	推奨	不正開扉が容易にできない構造のオートロック付き門扉や扉の設置。
防犯に有効な住設備	室内設備	推奨	室内での物干しが可能な設備(浴室乾燥機による代替を許容)
	室外設備	推奨	自転車、オートバイを係止めできるパー・ラックの設置
運用規定	清掃・美化の努力	必須	建物内外壁などの落書き消し、掲示板・メールボックス・ゴミ置き場付近清掃
	防犯設備の適切な維持・管理	必須	照明の球切れ交換、清掃で照度確保。録画媒体の定期交換など機器性能の維持
	樹木の剪定など定期的実施	必須	見通しを確保し公道からの歩行者の目線など、自然監視性の確保
	防犯情報など広報の実施	必須	掲示板などに地元警察署等から発信される防犯対策ニュース等の掲示
	メールボックスの定期清掃	必須	不要な郵便物の定期的な回収等
入居時	必須	居住者入居時、鍵の紛失時はシリンダー交換を確実に実施すること	

* 解説	内 容		
防犯カメラ	画角A25	:	画面のほぼ1/4の高さに人物の全身が映る大きさ。アナログで全体把握、メガピクセルで行動把握が可能な画角
	画角A	:	画面のほぼ1/2の高さに人物の全身が映る大きさ。アナログで行動把握、メガピクセルで人物の特定が可能な画角
	画角B	:	画面の全体に人物の全身が映る大きさ。アナログで人物の特定、メガピクセルで人相の特定ができる画角
	記録装置	:	録画は秒4コマ以上とし、録画映像記録保持期間は7日(168h)以上であること
照 度	20ルクス	:	人の顔、行動を識別できる程度以上の照度で、10m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
	3ルクス	:	人の行動を視認できる程度以上の照度で、3m先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度。
		:	照度をセンサー付ライトで補完する場合には、犯罪企図者に容易に電源を切られる屋外コンセントへの差し込みプラグ方式は不可また点灯時間が1分以上に保持できる機能を有するものが望ましい
不正開錠手口に有効な錠			指定建物錠の防犯性能の表示に関する基準のうち、ピッキング、カム送り、サムターン回しの不正開錠3手口と、こじ破り攻撃に対する抵抗時間が5分以上の錠・サムターンをいう

## ① 侵入被害の多い窓の配置位置



左図は戸建住宅の侵入箇所について、道路からの距離に着目した侵入箇所の配置位置別割合です。道路から近い開口部においては道路を通行する通行人等の視線(自然監視性)による牽制、抑止力が働いているものと推察されます。

### <防犯診断のポイント>

- ・ 時間帯による道路の通行人の数、交通量の変化を考慮した場合まったく対策をしなくても良い開口部は無く、左図データは優先的対策実施箇所と、対策における防犯強度の度合いを考慮する際の指標として活用ください。
- ・ 道路に面した部分の外構設備(門、柵、塀、フェンス等)の構造物が通行人等の視線を遮り、見通しを確保できない仕様である場合や、道路との高低差などで自然監視性の確保が困難な場合は前提条件が異なってくることを考慮してください。

出典

山本俊哉・松本吉彦・柏原誠一「戸建て住宅における侵入被害開口部の位置に関する調査」日本建築学会技術報告集、第24号 2006年  
旭化成ホームズ株式会社 暮らしノベーション研究所「みまもり型防犯設計ガイド」 2011年4月

建物敷地と公道の境界線から6m奥まった配置の窓は狙われる確率が高く対策が必要。

## ② 侵入を目的とした攻撃が想定されるクレセントの位置

下図はサッシ等の開口部締め金物(クレセント等)の位置と、犯罪企図者の足場との離隔距離に着目した実験結果です。侵入行為はガラス面全面を破砕するよりも一部を破壊し手首を差し入れてクレセント等を開錠するケースが多く、下表はこの行為の難易度を計るデータです。○は被験者の過半数が開扉できた事を表します。

### <防犯診断のポイント>

- ・ 実験は日本人成人男子の標準的身長を有する者で実施されたことから、より長身の犯罪企図者の存在も考慮しなければなりません。
- ・ エアコン室外機や車両など足場として用いることができる物がないか(車両などは防犯診断時に駐車されていない場合も考慮)
- ・ 上階バルコニーへの経路となる縦樋、配水管および駐車場の屋根の配置等にも留意することが重要です。



出典:「防犯人間工学に基づく守りやすい戸建て住宅設計指針の基礎的研究(21560656)」科学研究費助成事業(文部科学省)2009年～2011年  
喜多裕美・樋野公宏・田中賢・吉田健「平坦な足場及び勾配屋根から侵入可能なサッシ位置の検証 侵入盗対策のための人間工学実験 その5」  
日本建築学会学術講演梗概集、2011年

※上記①と②の条件が合致した侵入がしやすい窓は前ページのその他の防犯設備による対策のいずれかが必須となる。