

防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

第 1 総則

1 目的

この指針は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、防犯に配慮した共同住宅の新築（建替えを含む。以下同じ。）、既存の共同住宅の改修の企画・計画・設計を行う際の具体的な手法等を指針として示すことにより、防犯性の高い良質な住宅ストックの形成を図ることを目的とする。

2 適用範囲等

- (1) この指針は、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象とする。
- (2) この指針は、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項等を具体化するに当たって参考となる手法等を示すものであり、事業者、所有者又は管理者等に対し、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、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、具体的な手法等を一般的に示すものである。対象とする住宅の諸条件によっては、
 - ①本指針に示す各項目の適用の必要がない場合
 - ②本指針に示す内容とは異なる手法等をとる必要がある場合
 - ③本指針に示す項目以外の防犯上の配慮を必要とする場合がある。
また、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、既存の共同住宅の改修においては、建築関係法令等との関係、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を踏まえ、本指針に示す項目の適用について検討する必要がある。
- (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 共同住宅の企画・計画・設計に当たっての基本的な考え方

1 防犯性の向上のあり方

防犯性は、住宅の安全性を確保する上で重要な要素である。特に最近では、犯罪の増加や居住者の関心の高まり等から、その重要性が高まっており、共同住宅の企画・計画・設計に当たっては防犯性の向上に十分配慮する必要がある。

防犯性の向上に当たっては、居住者の防犯意識の向上とともに、住宅に必要な他の性能や経済性等とのバランスに配慮しながら、建築上の対応や設備の活用等により、効率的で効果的な対策となるように企画・計画・設計を行うことが必要である。

防犯性の向上に当たっては、当該住宅の居住者及び周辺住民による防犯活動の取り組み、警察との連携等につなげることに留意して企画・計画・設計を行うことが必要である。

2 防犯に配慮した企画・計画・設計の基本原則

住宅の周辺地域の状況、入居者属性、管理体制、時間帯による状況の変化等に応じて、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、企画・計画・設計を行う。

(1) 周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）

敷地内の屋外各部及び住棟内の共用部分等は、周囲からの見通しが確保されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫するとともに、必要に応じて防犯カメラの設置等の措置を講じたものとする。

(2) 居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る（領域性の強化）

共同住宅に対する居住者の帰属意識が高まるように、住棟の形態や意匠、共用部分の管理方法等を工夫する。また、共用部分の利用機会が増え、コミュニティ形成が促進されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、共用部分の維持管理計画及び利用計画等を工夫する。

(3) 犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる（接近の制御）

住戸の玄関扉、窓、バルコニー等は、犯罪企図者が接近しにくいように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫したものとするとともに、必要に応じてオートロックシステムの導入等の措置を講じたものとする。

(4) 部材や設備等を破壊されにくいものとする（被害対象の強化・回避）

住戸の玄関扉、窓等は、侵入盗等の被害に遭いにくいように、破壊等が行われにくい構造等とするとともに、必要に応じて補助錠や面格子の設置等の措置を講じたものとする。

3 防犯上配慮すべき部位

アクセス形式や住棟階層、各部位の存する階等に応じて防犯上配慮すべき部位が異なるため、企画・計画・設計に当たっては、これらの共同住宅の計画条件を十分踏まえること。

なお、参考として別表を示す。

第3 新築住宅建設に係る設計指針

1 新築住宅の計画

(1) 計画・設計の進め方

ア 防犯性の向上に配慮した計画の検討

新築住宅の建設に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域の状況等を把握し、基本原則（第2の2に掲げるものとする。以下同じ。）を踏まえた上で、計画建

物の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、住戸計画等を検討する。

イ 総合的な設計の実施

防犯性の向上に当たっては、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、費用対効果等を総合的に判断した上で設計を行う。

(2) 敷地内の配置計画・動線計画

ア 敷地内の配置計画

敷地内の配置計画に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域との係わり方、計画建物の規模及び形状、管理体制等を踏まえて、監視性の確保、領域性の強化、接近の制御等及び防犯性の向上方策について検討する。

イ 敷地内の動線計画

敷地内の動線計画に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域との係わり方、住棟の配置形式、管理体制、夜間等の時間帯による状況の変化等を踏まえて、監視性の確保、接近の制御等及び防犯性の向上方策について検討する。

(3) 住棟計画

ア 階段室型の場合

階段室型の住棟を計画する場合には、共用階段は、住棟外からの見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。

住戸のバルコニーは、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。

イ 片廊下型の場合

片廊下型の住棟を計画する場合には、共用廊下は、その各部分及びエレベーターホール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。

共用階段、エレベーターホールは、共用廊下からの見通しが確保された位置に配置することが望ましい。なお、共用階段のうち屋外に設置されているものは、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。

住戸のバルコニーは、共用廊下、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。

ウ 中廊下型・コア型の場合

中廊下型・コア型の住棟を計画する場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。

共用廊下、共用階段及びエレベーターホールは、相互に見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造としたものとし、死角となる箇所については、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を講じたものとするが望ましい。

エ ツインコリドール型・ボイド型の場合

ツインコリドール型・ボイド型の住棟を計画する場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。

共用廊下、共用階段及びエレベーターホールは、吹き抜け空間を介して相互に見通

しが確保され、死角を有しない配置又は構造としたものとし、死角となる箇所については、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を講じたものとするのが望ましい。

(4) 住戸周りの計画

ア 接地階等の住戸の周り

接地階等の住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとする。

接地階等の住戸の窓は、補助錠、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。また、破壊が困難なガラスを使用したものとするのが望ましい。

イ 接地階等以外の階の住戸の周り

接地階等以外の階の住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとするとともに、共用廊下等に面した住戸の窓は、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。

接地階等以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段、縦樋等から離れた位置等に配置したもの又は侵入防止に有効な措置を講じたものとする。特に、壁面の後退等によりバルコニー又は屋上が雛壇状になる場合等、共用廊下とバルコニー等が近接する箇所にあつては、侵入防止に有効な措置を講じたものとするよう配慮する。

2 共用部分の設計

(1) 共用出入口

ア 共用玄関の配置

共用玄関は、道路及びこれに準ずる通路（以下「道路等」という。）からの見通しが確保された位置に配置する。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対策を実施する。

イ 共用玄関扉

共用玄関には、玄関扉を設置するのが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造（以下「内外を見通せる構造」という。）とするとともに、オートロックシステムを導入するのが望ましい。

ウ 共用玄関以外の共用出入口

共用玄関以外の共用出入口は、道路等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対策を実施するのが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。

エ 共用出入口の照明設備

共用玄関の照明設備は、その内側の床面においては概ね50ルクス以上、その外側の床面においては、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、概ね20ルクス以上の平均水平面照度をそれぞれ確保することができるものとする。

共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均

水平面照度を確保することができるものとする。

(2) 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、又はこれらに近接した位置に配置する。

(3) 共用メールコーナー

ア 共用メールコーナーの配置

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の見通しを補完する対策を実施する。

イ 共用メールコーナーの照明設備

共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

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、壁貫通型等とすることが望ましい。

(4) エレベーターホール

ア エレベーターホールの配置

共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関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。見通しが確保されていない場合には、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 エレベーターホールの照明設備

共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(5) エレベーター

ア エレベーターの防犯カメラ

エレベーターのかご内には、防犯カメラを設置する。

イ エレベーターの連絡及び警報装置

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が設置されたものとする。

ウ エレベーターの扉

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が設置されたものとする。

エ エレベーターの照明設備

エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(6) 共用廊下・共用階段

ア 共用廊下・共用階段の構造等

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ことが望ましく、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ことが望ましい。

イ 共用廊下・共用階段の照明設備

共用廊下・共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(7) 自転車置場・オートバイ置場

ア 自転車置場・オートバイ置場の配置

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、構造上支障のない範囲において、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。地下階等構造上周囲からの見通しが困難な場合には、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 自転車置場・オートバイ置場の盗難防止措置

自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック、サイクルラック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が講じられたものとする。

ウ 自転車置場・オートバイ置場の照明設備

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配慮しつつ、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(8) 駐車場

ア 駐車場の配置

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 駐車場の照明設備

駐車場の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(9) 通路

ア 通路の配置

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 通路の照明設備

通路の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、路面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(10) 児童遊園、広場又は緑地等

ア 児童遊園、広場又は緑地等の配置

児童遊園、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 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備

児童遊園、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配慮しつつ、地面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

ウ 塀、柵又は垣等

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

(11) 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 防犯カメラの配置等

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必要となる照度を確保したものとする。

(12) その他

ア 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じたものとする。

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

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、照明設備を設置したものが望ましい。

ウ 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。

3 専用部分の設計

(1) 住戸の玄関扉

ア 玄関扉等の材質・構造

住戸の玄関扉等は、防犯建物部品等の扉（枠を含む。以下同じ。）及び錠を設置したものとする。

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。

(2) 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等

インターホンは、管理人室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解錠する機能を有するものとするのが望ましい。

(3) 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ものの以外のは、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を設置したものとする。

イ バルコニー等に面する窓

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具を設置したものとする。

(4) バルコニー

ア バルコニーの配置

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じたものとする。

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

構造のものとするのが望ましい。

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、専用庭を配置する場合には、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。

注1：「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、侵入を防止する防犯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。

第4 既存住宅改修の設計指針

1 既存住宅改修の計画

(1) 既存住宅改修の計画・設計の進め方

ア 防犯性の向上に配慮した改修計画の検討

既存住宅の改修に当たっては、建物、敷地及び周辺地域の状況等を把握し、基本原則を踏まえた上で、建物の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、改修計画を検討する。

イ 計画修繕等に併せた改修の進め方

計画修繕等に併せた改修は、防犯上の必要性、計画修繕内容との関わりを適切に把握した上で、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、費用対効果等を総合的に判断した上で改修計画・設計を行う。

ウ 犯罪発生を契機とする改修の進め方

犯罪発生を契機とする改修は、犯罪の発生状況を踏まえて再発防止の観点から、改修の必要性・効果的な改修方法・内容を検討し、必要に応じて速やかに改修を実施する。

エ 居住者の意向による改修の進め方

居住者の意向による改修は、所有形態、管理体制等による制約条件を整理するとともに、計画修繕等に併せて改修すべきものと緊急に改修すべきものとに分けて検討する。

2 共用部分改修の設計

(1) 共用出入口

ア 共用玄関の見通しの確保

共用玄関は、道路等からの見通しが確保されたものとすることが望ましい。

イ 共用玄関扉

共用玄関扉は、内外を見通せる構造とすることが望ましい。また、オートロックシステム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

共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置することが望ましい。また、オートロックシステムが導入される場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。

エ 共用出入口の照明設備

共用玄関の照明設備は、その内側の床面において概ね50ルクス以上、その外側の床面において、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、概ね20ルクス以上の平均水平面照度をそれぞれ確保することができるものとする。

共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(2) 管理人室

管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールを見通せる構造とすることが望ましく、又はこれらに近接した位置に配置することが望ましい。

(3) 共用メールコーナー

ア 共用メールコーナーの見通しの確保

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ものとするが望ましい。

イ 共用メールコーナーの照明設備

共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

ウ 郵便受箱

郵便受箱は、施錠可能なものとする。

(4) エレベーターホール

ア エレベーターホールの見通しの確保

共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保されたものとするが望ましい。

イ エレベーターホールの照明設備

共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(5) エレベーター

ア エレベーターの防犯カメラ

エレベーターのかご内には、防犯カメラを設置する。

イ エレベーターの連絡及び警報装置

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が設置されたものとする。

ウ エレベーターの扉

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が設置されたものとする。

エ エレベーターの照明設備

エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(6) 共用廊下・共用階段

ア 共用廊下・共用階段の構造等

共用廊下は、その各部分、エレベーターホール等からの見通しが確保されたもの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ことが望ましく、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ことが望ましい。

イ 共用廊下・共用階段の照明設備

共用廊下・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、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(7) 自転車置場・オートバイ置場

ア 自転車置場・オートバイ置場の見通しの確保

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ものとすることが望ましい。

イ 自転車・オートバイの盗難防止措置

自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック、サイクルラック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が講じられたものとする。

ウ 自転車置場・オートバイ置場の照明設備

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、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(8) 駐車場

ア 駐車場の見通しの確保

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ものとすることが望ましい。

イ 駐車場の照明設備

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、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(9) 通路

ア 通路の見通しの確保

通路は、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ものとする
ことが望ましい。

イ 通路の照明設備

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、路面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(10) 児童遊園、広場又は緑地等

ア 児童遊園、広場又は緑地等の見通しの確保

児童遊園、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ものとする
ことが望ましい。

イ 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備

児童遊園、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、地面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

ウ 塀、柵又は垣等

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

(11) 防犯カメラ

ア 防犯カメラの設置

共用出入口、共用メールコーナー、エレベーターホール、屋内共用階段、自転車置場・オートバイ置場、駐車場等の改修において、防犯上必要な見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラを設置することが望ましい。

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 防犯カメラの配置等

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必要となる照度を確保したものとする。

(12) その他

ア 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じたものとする。

イ ゴミ置場

ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保されたものとする。また、住棟と別棟である場合には、住棟等への延焼のおそれのない構造等とする。

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、照明設備を設置したものとすることが望ましい。

ウ 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。

3 専用部分改修の設計

(1) 住戸の玄関扉

ア 玄関扉等の材質・構造

住戸の玄関扉等は、防犯建物部品等の扉及び錠を設置したものとする。やむを得ず防犯建物部品等が設置できない場合は、玄関扉（枠を含む。）は、その材質をスチール製等の破壊が困難なもので、デッドボルト（かんぬき）が外部から見えない構造のもの又はガードプレート等を設置したものとするとともに、錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造のものとし、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。

(2) 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等

インターホンは、管理人室が設置されている場合にあっては、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。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等及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から解錠する機能を有するものとする。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等

共用廊下に面する住戸の窓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、面格子その他の建具を設置する。

イ バルコニー等に面する窓

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具を設置する。やむを得ず防犯建物部品等が設置できない場合は、サッシへの錠付きクレセント、補助錠の設置等住戸内への侵入防止に有効な措置を講ずるものとする。

(4) バルコニー

ア バルコニーへの侵入防止策

住戸のバルコニーのうち、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が容易な位置にあるものは、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置が講じられたものとするのが望ましい。

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のものとするのが望ましい。

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、専用庭を配置する場合には、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。

別表

		共用部分						専用部分		
		共用出入口	エレベーター	共用廊下	共用階段	自転車置場・駐車場	通路・児童遊園等	住戸の玄関扉	住戸の窓	バルコニー
アクセス形式	階段室型	○	—	—	○	○	○	◎	◎	◎
	片廊下型	○※1	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○※2	○※2
	中廊下型・コア型	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	○※2	○※2
	ツインコリドール型・ボイド型	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	○※2	○※2
住棟階層	低層・中層	○	—	○	○	○	○	◎	◎	◎
	高層	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○※2	○※2
	超高層	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○※2	○※2
各部位の存する階	接地階とその直上階	◎	◎	○	◎	○※3	—	◎	◎	◎
	中間階	—	◎	○	○	—	—	◎	○※4	○※4
	最上階とその直下階	—	◎	◎	◎	—	—	◎	○※4	◎
	地階	◎	◎	—	◎	◎※3	—	—	—	—

注1 この表は、住宅を構成する各部位について、主に自然な監視性と外部からの接近性を勘案し、各項目（アクセス形式・住棟階層・部位の存する階）毎に、その分類間で相対評価したものである。

注2 「階段室型」及び「片廊下型」は、屋外空間に対し開放型のタイプ、「中廊下型・コア型」及び「ツインコリドール型・ボイド型」は、閉鎖型のタイプを想定したもの。

注3 「階段室型」及び「低層・中層」は、エレベーターのないタイプを、その他はエレベーターのあるタイプを想定したもの。

注4 「住戸の窓」は、バルコニー、共用廊下又は共用階段に面していないものを対象とし、これらに面する窓は、それぞれバルコニー、共用廊下又は共用階段の項目において対象とする。

凡例 ◎：特に配慮すべき部分 ○：配慮すべき部分 —：関連性の少ない部分

※1：屋外空間に対して閉鎖型とする場合にあっては、◎とする。

※2：接地階等にあっては、◎とする。

※3：屋内に設置される場合に限る。

※4：セットバック等がある場合にあっては、◎とする。