

住まいの**防犯** リフォームガイド

戸建住宅、低層集合住宅の居住者・賃貸オーナー向け



家族の安全と安心を支える

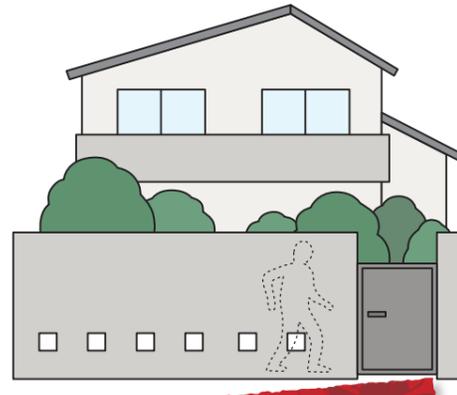
防犯力

- 安全・安心を高める4つの防犯力って？
- 住まいの防犯力をチェックしよう！
- 家と敷地を強化するポイント
- マンションや賃貸物件も防犯強化を

! 犯罪者は、犯行しやすい家にも狙いをつけます



侵入しやすさ・逃げやすさ



見つかりにくさ



不在かどうか

! 強引な手口も目立っています



窓ガラスやドアを壊すなど、強引に住宅内に侵入



宅配業者を装い、玄関を開けた際に押し入る



情報を聞き出すため在宅時に侵入し、住人を拘束したり、暴行を加える

あなたのお住まい、**防犯対策**は十分ですか？

住宅侵入犯は“侵入しやすい”“見つかりにくい”“逃げやすい”家を見定めています。あなたの家やご実家は狙われやすい環境になっていないでしょうか。住まいのリフォームや日常生活の心がけで、防犯力は高められます。ご家族の安心のために、本誌を参考に、住まいの防犯対策に取り組んでください。

ズロからのアドバイス

警察庁 生活安全企画課

住宅への侵入犯罪は、いつ、どんなときに被害に遭うかはわかりません。自分や家族の命と財産を守るためには、一人ひとりが高い防犯意識と正しい防犯知識を持つことが大切です。そして、視点を身近なところから地域全体へと広げながら、具体的な防犯行動を起こす必要があります。まずは、防犯対策の見直しから始めてみませんか。

防犯対策の基礎知識

住まいの安全・安心に欠かせない
4つの防犯力 4

住まいの防犯力をチェック!
あなたのご自宅、
狙われるスキはありませんか? 6

住まいの防犯コラム①
犯罪者は住まいのココに狙いをつける
-周辺環境で生まれる死角- 9

戸建住宅の防犯対策

戸建住宅の防犯力は
ここを強化していきましょう 10

戸建住宅のリフォーム事例
私たち、防犯リフォームで
安全と安心を手に入れました! 16

低層集合住宅の防犯対策

低層集合住宅の防犯力は
ここを強化していきましょう 18

住まいの防犯コラム②
前面道路から見えない開口部が
狙われやすい! 19

低層集合住宅のリフォーム事例
防犯対策で、
入居者が安全・安心に暮らせます 22

住まいの防犯コラム③
日頃の暮らしの心がけも大切です! 23

防犯情報イエローページ
住まいの防犯対策や
情報についてもっと知ろう 24

住まいの安全・安心に欠かせない

4つの防犯力

犯罪の抑止に有効な4つの視点

犯罪者は建物だけでなく、敷地や境界などにも目を光らせ、あらゆる弱点を探って侵入してきます。こうした犯罪者に狙われないよう、「領域性」「監視性」「抵抗性」「警報性」という4つの視点から対策していくことが防犯力の向上につながります。



領域性

境界を明確にし、部外者の敷地内への立ち入りを防ぐ



監視性

人の目や防犯カメラで不審な行動をチェックし、必要に応じて知らせる



抵抗性

短時間で突破されないよう、窓やドアなどを強化する



警報性

部外者の侵入を、居住者や周囲の人に知らせる

スロからのアドバイス

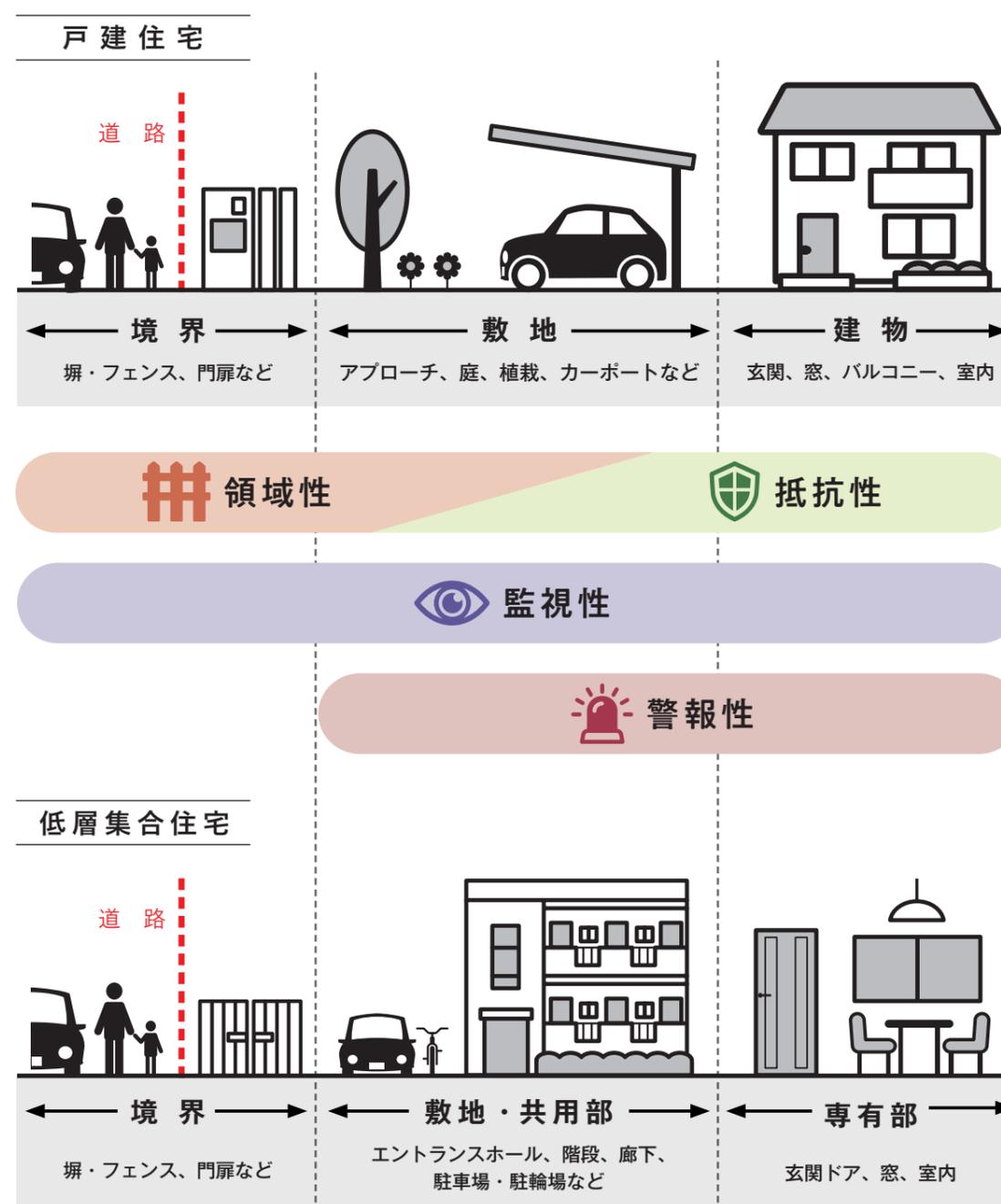
東京大学大学院工学系研究科教授 樋野 公宏 さん

侵入者は相対的に弱い箇所を狙います。一箇所を集中的に強化するのではなく、上の4つの視点を踏まえて、全体的にバランスよく対策を講じることが大切です。建物だけでなく敷地、さらには周辺環境も踏まえて、住まいの防犯力アップに努めましょう。



建物だけでなく、敷地全体で防犯力を高めることが大切

住まいの防犯対策は、敷地全体での対策が重要です。玄関ドアや窓など開口部で建物を守るだけでなく、敷地内に入らせない、建物の奥や裏側に回らせないなど、敷地全体での対策が必要です。



あなたのご自宅、狙われるスキはありませんか？

気になる、ご自宅やご実家の防犯力。どこが狙われやすいのか、皆さんもチェックしてみましょう。

■ 領域性のチェックポイント

☑ 敷地は塀やフェンスなどで区切られていますか？

敷地内に他人が容易に入り込まないよう、塀やフェンスなどで囲むのが防犯対策の基本。ただ、外部の目が届かないと侵入しやすくなるため、道路側からの視線＝監視性とのバランスが重要です。



☑ 周囲から目の届きにくい死角に入られやすくなっていませんか？

塀の内側や植栽の陰、建物の脇や奥など、侵入犯は敷地内の各所にある死角に目をつけます。とくに駐車スペースの裏や建物横の通路等から死角に入り込みにくくする対策が不可欠です。死角になりがちな場所は、より強固な防犯対策が必要です。



☑ 部外者が敷地内にいると、周囲から不自然に映りますか？

戸建住宅でチャイムやインターホンが玄関ドアのすぐ脇にあたり、門扉の鍵をかけていない、オートロックのないアパートやマンションは、誰もが堂々と玄関前まで入れてしまいます。他者を近づけさせない動線づくりが必要です。



スロからのアドバイス

立正大学文学部社会学科教授
小宮 信夫さん



領域性はハードル競走に例えることができます。侵入者はコストとリスクが最小限で済む平坦な道を好みます。「入りにくさ」というハードルを増設することは、物理的な侵入阻止だけでなく、犯行への意欲を削ぐ効果もあります。こうした多層防御を、堀と石垣で実現した城のように、地域・敷地・建物の各段階で多層防御の工夫を凝らすことが求められます。

監視性 警報性のチェックポイント

☑ 道路や隣家など、外部からの見通しはよいですか？

すき間のないブロック塀や、枝や葉が大きく伸びた植栽は、犯罪者が身を隠す絶好の場所。道路や隣家からの適度な視認性が確保できる形状のフェンスを設置しましょう。



☑ 照明のない、暗がりになる場所はありませんか？

視界が悪くなる夜間は、犯罪者が活動しやすい時間帯。敷地内（マンションなら廊下や階段なども）の必要箇所に照明を設置して、暗がり減らしていきましょう。



☑ 敷地内に部外者が入った時に、すぐに気づく手段はありますか？

屋外用の防犯センサーやカメラなどを配置し、人が立ち入ったら音やアラームが鳴る、ライトが点く、録画カメラが起動するなどの対策が、侵入者の撃退や通報に効果的です。



☑ インターホンにはカメラや録画機能がついていますか？

音声通話だけのインターホンは、相手の様子まではうかがえません。カメラ付きであれば訪問者をしっかり確認できますし、録画機能があれば不在時の訪問者の有無や挙動を確認できます。



スロからのアドバイス

日本大学理工学部まちづくり工学科教授 田中 賢さん

誰とどのように暮らすのか、どのような周辺環境なのかによって、同じ見守り方法でも、効果は異なります。地域住民と仲良くなければ見守りの目は期待できません。日常的な挨拶や地域活動など、近隣の住民同士が顔の見える関係を築いて地域コミュニティを醸成しましょう。警報性は「気づかれたことを気づかせる」犯罪企図者に対するものと、我が家の異変をあなたご自身・離れて暮らす家族・警備会社に「気づかせる」ものがあります。ご自身の暮らす地域と暮らし方に合わせて防犯設備を考えましょう。



抵抗性のチェックポイント

玄関ドアに2つ以上の錠が付けられていますか？

玄関ドアに2つ以上の錠を設置すると、侵入に時間や手間がかかり、犯罪の実行をあきらめやすくなります。常に2つの錠とも確実に施錠することが重要です。



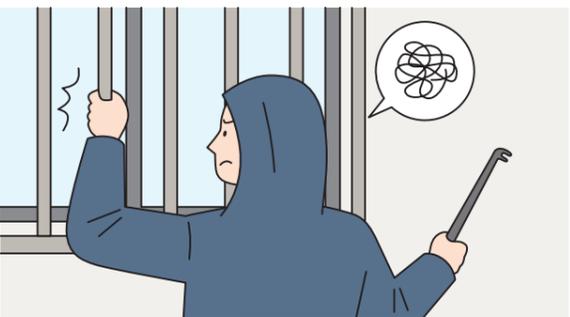
窓は防犯ガラスか防犯フィルム付きガラスですか？クレセントはロック付きですか？

侵入犯はクレセント（窓用のカギ）付近のガラスを割り、手を伸ばして解錠して窓を開ける手口が大半です。破られにくいガラスとロック付きのクレセントによって、防犯力が高まります。 **CP部品について** →14ページ



窓にシャッターや雨戸、面格子は付いていますか？

窓の外側にシャッターや雨戸、面格子があれば侵入に時間がかかり、犯罪の抑止につながります。また、トイレや洗面所などの小窓からの侵入にも注意が必要です。



上階のバルコニーや窓、屋根への足場になるものはありますか？

足場になるものがあると、そこから2階や屋根に伝って建物内への侵入経路になりかねません。2階のバルコニーや窓など、上階の防犯対策も大切です。



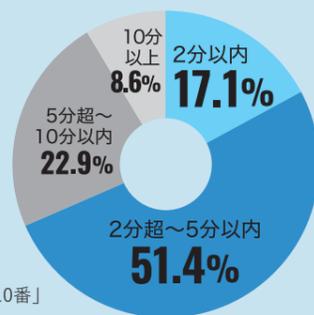
スロからのアドバイス

5団体防犯建物部品普及促進協議会

関係機関の調査によると、侵入に手間取り、侵入をあきらめる時間について「2分以内」と答えた被疑者が 17.1%、「2分を超えて5分以内」と答えた被疑者は 51.4%、つまり犯罪者の攻撃に対し建物部品が「5分」耐えることができれば、約7割の犯罪者が侵入をあきらめるという調査結果が出ています。住宅の抵抗性を高めるうえで、窓や扉などの開口部にCP部品を取り入れることは、有効な対策になります。

出典：警察庁「住まいの防犯110番」

■侵入をあきらめる時間



住まいの防犯コラム①

犯罪者は住まいの**ココ**に狙いをつける

周辺環境で生まれる死角

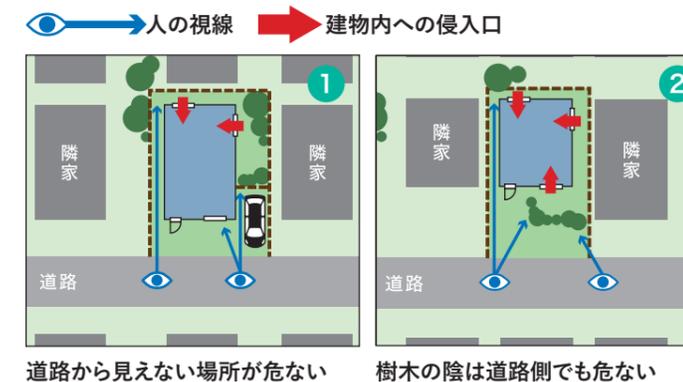
犯罪者が狙う場所には周辺環境に特徴があります。誰にも発見されず、警察に通報されにくい場所に被害が集中します。



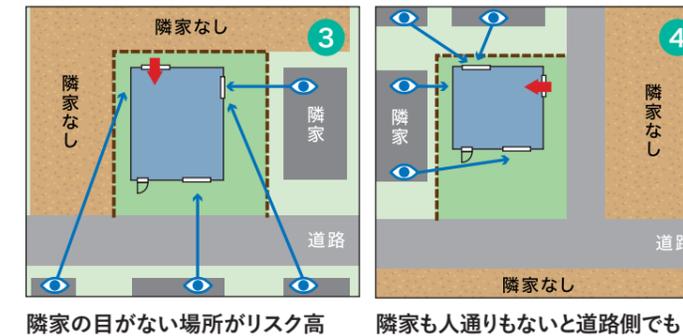
(一社)高齢者住宅協会
松本 吉彦 さん

道路や隣家から見えにくい場所が狙われる！

基本的には、道路から見えにくい場所が狙われます。建物の背面や暗がりとなる奥の方の側面が典型的な侵入場所です(①)。高い塀で視線が遮られ、樹木などの陰になる場合は手前側でもリスクがあります(②)。監視性を確保し、侵入に時間がかかるように窓の抵抗性を高め、その間に隣家から通報してもらうことが大切です。隣人が気づき、窓から状況を確認したため犯人が逃げた例があります。



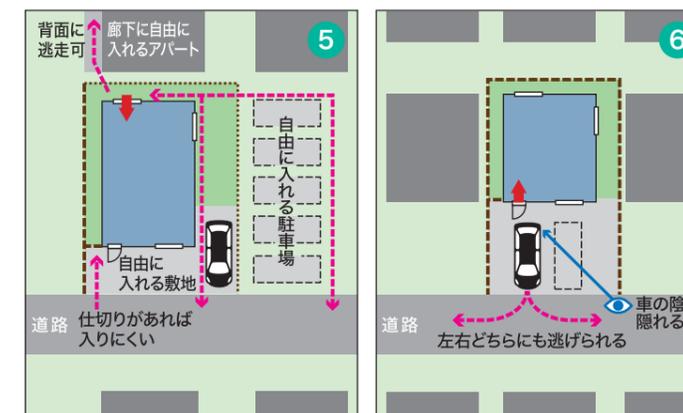
隣家がない面は狙われやすい傾向があります(③)。道路側であっても深夜など通行がなく、隣家もない場合は狙われたケースもあります(④)。センサー付き照明・アラームの設置など、遠くからでも異常を発見でき、就寝中でも気づくように警報性を高めましょう。



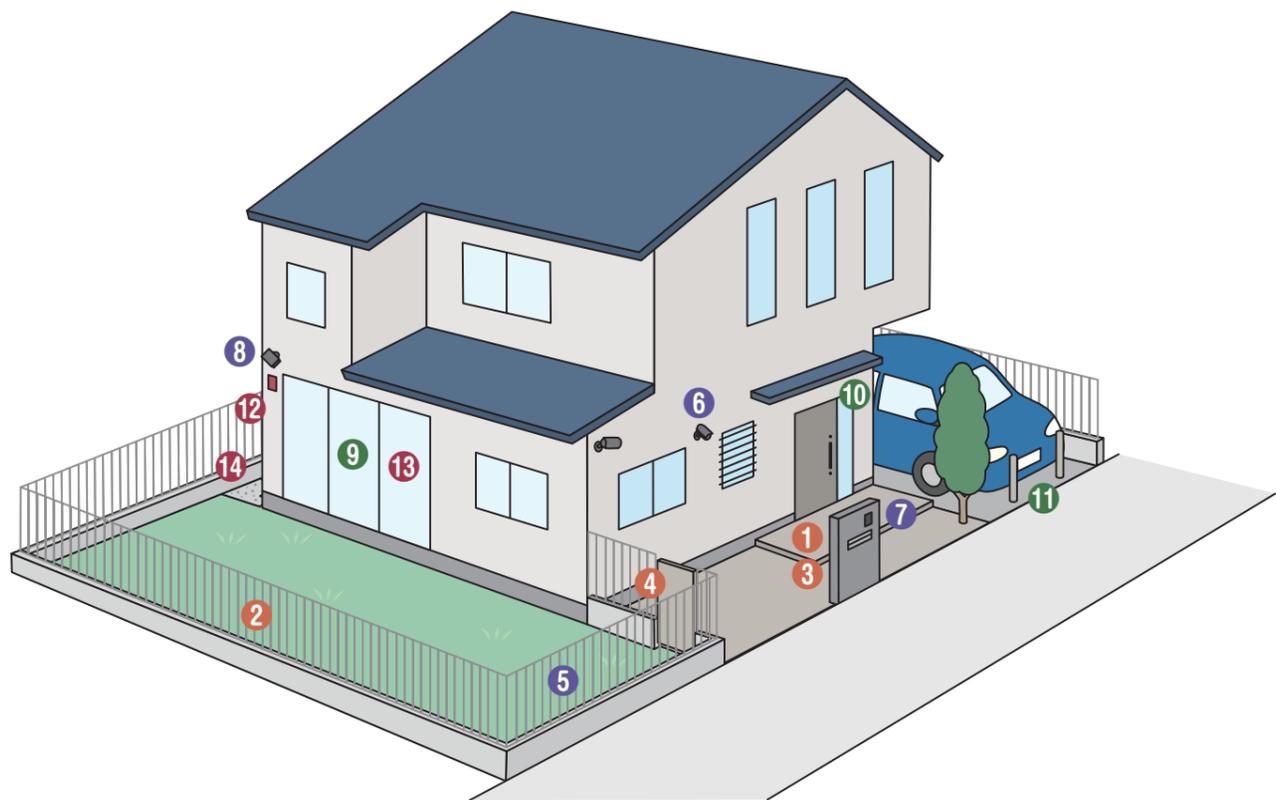
敷地に入りやすい・逃げやすい家は狙われやすい！

仕切りがなく奥まで自由に入ることができたり、駐車場やアパートの廊下から監視性がない場所で塀を乗り越えることができたりすると、リスクが高まります(⑤)。門扉やフェンスで領域性を高めるのが大切です。

また、建物前のオープンな駐車スペースに犯罪者が車を乗り入れ、その陰で玄関をこじ開けるケースが見られます(⑥)。盗品を素早く積み込み、左右どちらにも逃走できる環境です。鍵のかかるゲートやチェーンで、犯罪者の車の乗り入れを防ぎましょう。



戸建住宅の**防犯力**はここを強化していきましょう



| 防犯機能 | 防犯対策 | 境界 | 敷地 | 建物 |
|---|---------------------------|----|----|----|
|  領域性 | ① 道路との境界に門扉を付ける | ● | | |
| | ② 敷地の境に塀やフェンスをしつらえる | ● | | |
| | ③ インターホンやポストは道路ぎわに設置する | ● | | |
| | ④ オープンな外構では死角部分への侵入を防ぐ | | ● | |
|  監視性 | ⑤ 外部からの見通しをよくし、死角を減らす | ● | ● | |
| | ⑥ 夜間の暗がり減らす | ● | ● | |
| | ⑦ カメラ付きインターホンに交換する | ● | | ● |
|  抵抗性 | ⑧ 死角となる場所に防犯カメラを取り付ける | | ● | |
| | ⑨ 窓まわりの防犯力を強化する | | | ● |
| | ⑩ 玄関、勝手口の強度を高める | | | ● |
|  警報性 | ⑪ 愛車の盗難対策も講じる | ● | ● | |
| | ⑫ 敷地内への侵入者を音や光で知らせる | | ● | |
| | ⑬ 窓の開閉や破壊を音で知らせる | | | ● |
| | ⑭ 侵入経路になりそうな場所に足音の立つ素材を敷く | | ● | |



領域性を高める**防犯対策**例

犯罪者を敷地や建物内に近づけないためには、境界部において、ここから先は私有地であることを示すことが必要です。併せて、実際に敷地内に侵入しにくいづくりにすることが大切です。

防犯対策例 ①

道路との境界に門扉を付ける

門扉のあることで領域性は強まり、また犯罪者に「侵入しにくい家」という印象を与られます。施錠機能付きで、かつ外から手を伸ばして解錠できない高さの門扉を選びましょう。常時施錠が必要なのは言うまでもありません。



防犯対策例 ②

敷地の境に塀やフェンスをしつらえる

敷地内への侵入を防ぐには、塀や柵、フェンス、生垣などが有効です。形状や仕様は、周辺環境との関係性を考慮して採用することが必要です。道路との境界であれば、外部からの視線を遮らない適度な視認性が必要で、対して人目につきにくい場所は、乗り越えられない一定の高さと、足がかりにならない構造にすることが重要です。領域性を示しつつ、監視性とのバランスが大切です。



防犯対策例 ③

インターホンやポストは道路ぎわに設置する

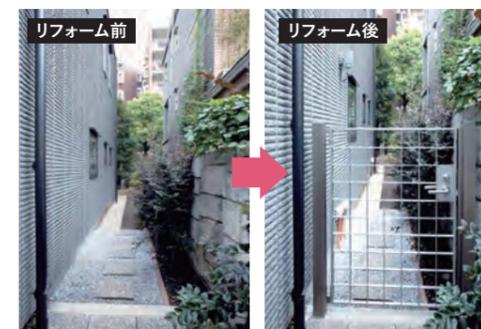
建物の玄関脇にチャイムやインターホンの付いた家では、部外者が敷地内に入り込む口実になってしまいます。インターホンやポスト、宅配ボックスなどは門柱など、境界部に設置しましょう。訪問者は境界で対応することが防犯対策の鉄則です。



防犯対策例 ④

オープンな外構では死角部分への侵入を防ぐ

敷地境界に囲いのないオープン外構は、周辺から敷地内の様子が見えやすい反面、敷地内への侵入がしやすい環境になっています。死角となる建物の奥の部分に侵入されないように、側面手前に木戸を設け、外から手を入れて解錠できない構造の扉や錠を設置するなどの対策が必要です。





監視性を高める防犯対策例

周囲から目撃されやすい場所では、簡単には犯罪を実行に移せません。人の目や機器などによる監視性が、犯罪の抑止につながっていきます。

防犯対策例 5

外部からの見通しをよくし、死角を減らす

防犯面においては、プライバシーにも配慮しつつ、敷地内の様子が外部から適度に見える状態が好ましいとされています。格子状ですき間をもつフェンスは、境界の領域を示しつつも敷地内の監視性を高めてくれます。ただし、設置したフェンス等自体が足がかりにならないよう注意しましょう。

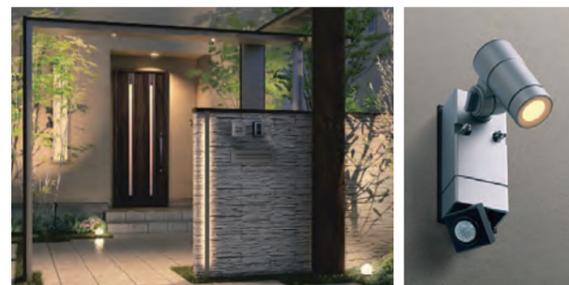


軽快感が生まれて美観もアップします

防犯対策例 6

夜間の暗がり減らす

夜間は敷地内の各所に暗がり生まれます。人感センサー付きライトを付け、侵入者を発見しやすくするとともに、周囲からの監視性を高めましょう。玄関や門扉まわりを明るくしておくことは、犯罪者が「侵入の難しい家」と受け止めます。常夜灯とセンサー付きライトを上手に組み合わせましょう。



ふだん人が通らない場所にはセンサー付きライトを付けましょう

防犯対策例 7

カメラ付きインターホンに交換する

来訪者を室内から確認し、対面でなく通話できるカメラ付きインターホンは、今やスタンダードな住宅設備といえます。死角の少ない広角レンズタイプ、訪問者の映像を残せる録画機能、暗い中でも訪問者の表情が確認できる暗視機能など、機能も多彩になっています。外出中でもスマートフォンで確認できるタイプもあります。



防犯対策例 8

死角となる場所に防犯カメラを取り付ける

人の目が行き届きにくい場所には防犯カメラを設置し、常に監視状態にしておきましょう。人の存在を感知すると自動で録画を開始することで犯罪者を特定する情報となり、大きな抑止力になります。併せて「防犯カメラ作動中」のステッカーで、警告しましょう。



抵抗性を高める防犯対策例

侵入手口には、道具を使って窓ガラスや錠を壊して侵入する、強引なものも見られます。侵入に手間取り、犯行をあきらめる時間は5分といわれています。侵入口である開口部を強化して抵抗性を高めることはとても大切です。

防犯対策例 9

窓まわりの防犯力を強化する

窓は、侵入窃盗において最も多い侵入口です。防犯性能の高いサッシ、ガラス、フィルム、面格子、シャッターなどを設置し、開口部の抵抗性を高めましょう。

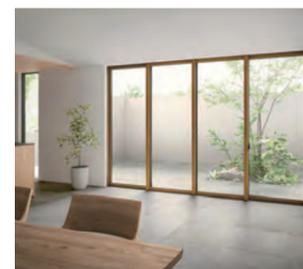
CP部品について →14ページ

■サッシ

CP部品のサッシは、ロック付きクレセント、補助錠の2点以上の拘束、戸の外れ止め対策等により高い抵抗力を有します。引き形式、開き形式のほか、さまざまなタイプがあります。



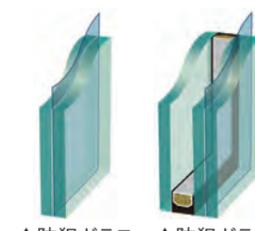
ロック付きクレセント▲



▲補助錠

■防犯ガラス

防犯ガラスは、2枚のガラスの間に特殊な樹脂膜を挟んで圧着した合わせガラスで、高い耐貫通性によって侵入への抵抗性を高めます。複層タイプは高い断熱性も兼ね備えています。



▲防犯ガラス

▲防犯ガラス複層タイプ

■防犯フィルム



今ある窓ガラスの抵抗性を高めるには、防犯フィルムが有効です。部分貼り等の対応では十分な防犯性能を発揮しません。抵抗力を高めるためには適切な施工が必要なので、プロ（専門業者）に依頼しましょう。



▲フィルム未施工

▲フィルム施工後

■面格子



浴室やトイレなど人目につきにくく、侵入の恐れがある窓には、CP部品の面格子を設置しましょう。



■窓シャッター



防犯性、防災性を高めてくれるのが窓シャッターです。既存の窓に後付けできたり、換気や採光機能を持つ電動式など、さまざまなタイプがあります。



■内窓

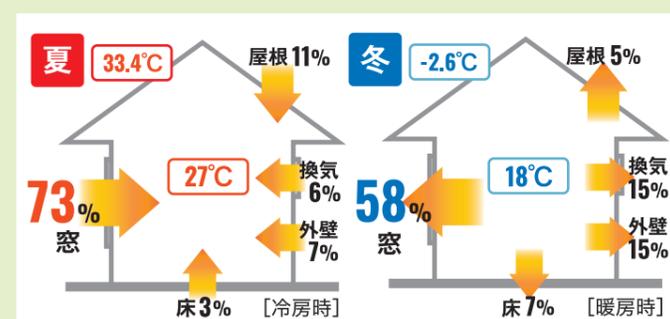
内窓リフォームは、窓の二重化と防犯ガラスや防犯フィルムを組み合わせることで、侵入盗への抑止力や抵抗性を高め、防犯性能の向上につながります。また、内窓は防音性や高い断熱性を発揮し、省エネ等にも貢献します。



窓まわりの強化は断熱性や防災性の向上にもつながります

窓は、建物内で熱の出入りが一番大きな部位です。窓の防犯性能の強化と併せて断熱性を高めることで、夏涼しく冬暖かい、快適で健康的な住まいになります。

断熱性能の高い窓にするための改修工事に、国や地方公共団体の補助金が活用できる場合があります。



出典：(一社)日本建材・住宅設備産業協会の資料を基に作成



抵抗性を高める

防犯対策例(つづき)

防犯対策例 10

玄関、勝手口の強度を高める

玄関、勝手口からの侵入手口としては、錠壊し、サムターン回しのほか、ドア本体のこじ開け、戸板破り(ドア自体の破壊)なども発生しています。防犯性能の高いCP部品を選び、抵抗性を強化することが大切です。

■玄関ドア・勝手口ドア

CP部品の玄関ドアは、ツーロック&サムターン回し対策が施され、扉本体・枠ともに、こじ開けに強い構造のドアです。開き戸、引き戸など、さまざまなタイプが用意されています。CP部品の勝手口ドアは、錠のツーロックと防犯ガラスが基本仕様となります。



玄関ドア(開き戸) 玄関ドア(引き戸) 勝手口ドア



■錠・電気錠

玄関や勝手口のドアに付ける錠は、「ワンドア・ツーロック」が基本です。防犯性能の高い錠を設置することが、防犯力の強化につながります。また最近注目されているのが電気錠です。鍵を持たずに開閉できるうえ、ドアの入退場をスマホに通知するなど利便性を高められます。



彫込錠 引き戸用先錠錠 電気錠

防犯力が高まる「CP部品」

CP部品とは、官民合同会議により定められた人為的破壊試験において、侵入可能な開口ができるまでに5分以上の時間がかかることが確認された「防犯性能の高い建物部品」です。この考え方は、住宅性能表示制度における防犯性にかかる性能評価にも採用されています。

ガラス、フィルム、サッシ、シャッター、錠など17種類があり、部品にはCPマークが付与されています。



▲試験時の様子

▲認定品にはCPマークを貼付

詳細は5団体防犯建物部品普及促進協議会のウェブサイトをご確認ください。
<https://bouhan-cp.jp/index.html>



防犯対策例 11

愛車の盗難対策も講じる

屋外に駐める車やオートバイなども盗難のリスクがあります。車両だけでなく、車のパーツや車内の貴重品なども盗難の対象になります。センサー付きライトや防犯カメラなどで駐車スペースに近寄りにくくさせるほか、フェンスや駐車ゲートなどを設置することで物理的に盗難しにくくさせます。いちばんの対策は、シャッター付きのガレージにするなど、物理的に強固にすることです。



警報性を高める防犯対策例

何者かが敷地内や建物内に侵入した際、室内外や近隣、外出中でも出先に知らせてくれる機能が警報性です。住宅侵入犯罪を抑止したり、早期の通報につながります。

防犯対策例 12

敷地内への侵入者を音や光で知らせる

人の侵入を検知し、照明の点灯によって警告するのがセンサー付きライトです。感知した際に大音量で警報音を鳴らすアラームも防犯対策に有効です。建物の裏側や庭の隅など、敷地内の死角となりやすい部分を中心に設置していきましょう。



▲侵入者をセンサーが感知すると大音量や光で警告

防犯対策例 13

窓の開閉や破壊を音で知らせる

窓に取り付け、窓の開閉や振動を検知して警報音を鳴らすのが窓用防犯ブザーです。振動(衝撃)に反応する「衝撃検知型」、マグネットが離れると作動する「開放検知型」などがあります。



▲窓やドアが開くと報知音が鳴り、スマートフォンに通知



▲ガラス破損時の衝撃波を検知するセンサー

防犯対策例 14

侵入経路になりそうな場所に 足音の立つ素材を配置する

敷地内に玉石や防犯砂利などを敷き詰めると、踏んだ際に大きな音が発生し、周囲に人の侵入を知らせてくれます。建物の裏口に続く通路など、死角になりやすい箇所に配置することで、侵入の抑制につながります。



視覚的な侵入予防効果もアリ!



私たち、**防犯**リフォームで安全と安心を手に入れました!



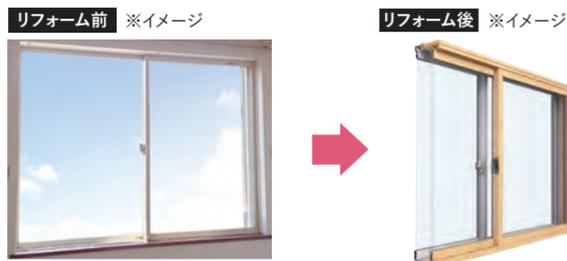
事例1

窓まわりの強化を中心に一戸建ての防犯力を強化

夫は長期出張が多く、不在時の家族の安全と安心を確保するためにリフォームを決断。住みながらリフォームするため、大がかりな工事のない計画としました。

大小18ある窓はすべて内窓を追加して、二重窓に。侵入が想定される窓については防犯ガラスの内窓を使用し、クレセントもサブロック付きのものに交換しています。トイレや階段下のガラスルーバー窓など、主に換気のために供される窓には、CP部品の面格子を設置しました。

すべての窓に内窓を設置



大規模な工事にならないよう、窓の交換ではなく、防犯ガラスの内窓を追加するカタチで防犯性を高めました。断熱性能も高まったことで室内の快適性が向上。よそから見えにくい建物裏手の窓には面格子も取り付け、抵抗力をいっそう高めています。

広角レンズのインターホンと宅配ボックスを採用



玄関前のインターホンは、カメラ付きに替え、訪問者を室内から映像で確認できるように。広角レンズのタイプは死角が少なく、脇に回っても姿を隠すことができません。宅配ボックスも設置して、宅配物を対面せずに受け取れます。

駐車場の天井にセンサー付きライトと防犯カメラを設置



建物内の駐車スペースは道路からオープンなため、誰でも屋内に入れます。そこで1100ルーメンと駐車スペースを全体を明るく照らせるのに十分な光量のセンサー付きライトを天井部に設置しました。その脇にはAI機能搭載のワイヤレスカメラも配備。動体検知すると60秒間の録画を行います。

※ルーメン:光源から出る光の量の単位

敷地内の通路に防犯砂利とアラームを設置



建物の脇から人目につきにくい裏手に入りやすくするため、敷地内に防犯砂利を敷き詰めました。ここを通行すると砂利がこすれて大きな音量となり、周囲に通行を気づかせてくれます。併せて人感センサー付きのアラームも取り付けしています。

- 不在時の安心感が高まりました
- 断熱効果が高まり、快適性がアップしました
- 省エネリフォームの補助金を使い、リーズナブルにリフォームできました

ズロからのアドバイス

(公社)日本防犯設備協会
瀬澤 外茂幸 さん



宅配業者を偽装し、住人が玄関を開けた際に複数人で押し入る手口が見られることから、潜んでいる者を映し出す広角レンズのインターホンや宅配ボックスの設置が有効です。また、CP部品の防犯ガラスを組込んだ内窓の増設は、侵入に時間をかけさせる効果が期待できます。

事例2 庭に面した窓にシャッターを付けて防犯性・防災性を向上

1階の引き違い窓が防犯面で不安なため、新たに電動シャッターを取り付けました。使用中でもスリットの開閉によって採風・採光も取れるタイプのため、シャッターを下ろしても室内の快適性が損なわれません。



- 雨や風にも強くなり、台風など万一の自然災害も防災面で安心です
- 電動シャッターなので毎日の開け閉めが負担になりません

事例3 道路や隣家から見えない勝手口付近を強固に

建物の奥にあって、道路や隣の家から死角になっている勝手口のドアを交換して強化しました。ドア全体に面格子がついてるので明るさも取れ、ドアを閉めたまま換気が可能なので快適に過ごせます。



- 裏手にあり死角になっている勝手口や何もついてない窓が不安でしたが、安心して出かけられるようになりました

事例4 門まわりを一新、駐車場にゲートを付けて敷地内に入りやすく

門扉は付いていましたが、駐車スペースから敷地内に入れるため防犯面で心配でした。跳ね上げ式のゲートを付けることで、利便性と防犯性が強化できました。



- 敷地に簡単に入りやすくなり、安心です
- 車が傷付けられる心配もなくなりました

事例5 ブロック塀をフェンスに替え、見通しよく

古いブロック塀は倒壊の恐れがあり、また人が敷地内に入っても道路側から見えないという不安がありました。そこでブロック塀を撤去し、フェンスを設置。外部の視線をほどよく取り入れたことで防犯性が向上しました。



- 視認性を確保しつつも、適度なプライバシーを保っています
- アルミ製のフェンスに替えたことで、耐久性もデザイン性も高まりました

ズロからのアドバイス

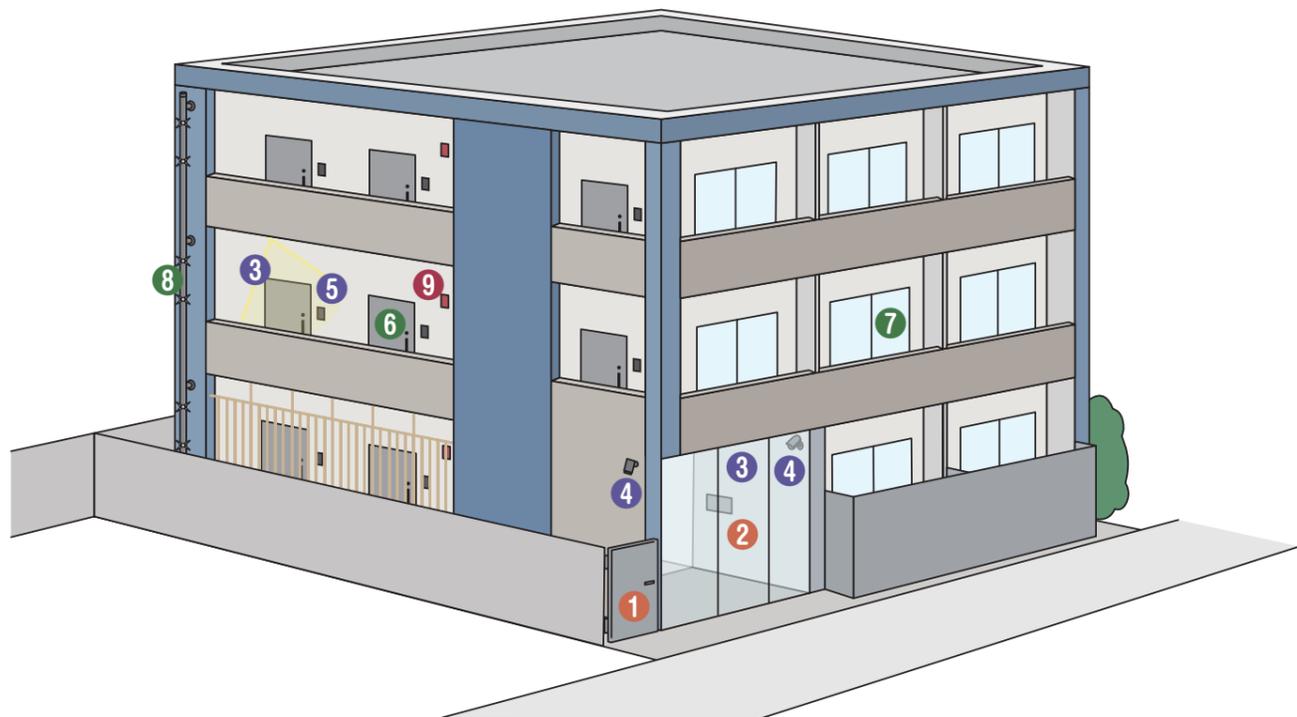
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 中 竜介 さん



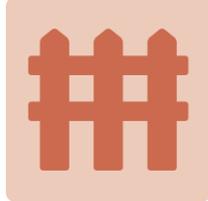
私たちが毎日触れている窓ですが、防犯面では弱いものもあります。しかしガラスや錠の強化のほか、面格子やシャッター窓の取付けなどによって防犯力は強化できます。一日で完了する工事が多く、住みながらのリフォームも可能です。また、庭にはさまざまな死角があり、あえて見通しのよいフェンスなどに交換したり、防犯砂利や防犯ライトを併用することで監視性を高められます。犯罪者に狙われないためにも、ご自宅の弱点を把握することが大切です。

低層集合住宅の防犯力はここを強化していきましょう

本ページではマンションやアパートなど、主に低層集合住宅の防犯力強化のための情報を掲載しています。マンション所有者や賃貸オーナーのほか、賃貸物件の選び方の参考情報としてもお役立てください。



| 防犯機能 | 防犯対策 | 境界 | 敷地・共用部 | 専有部 |
|---------|---------------------------------|----|--------|-----|
| 領域性 | ① 敷地内に部外者が入りにくくする | ● | ● | |
| | ② オートロックで住人以外の上場を制限する | ● | ● | |
| 監視性 | ③ 敷地内や階段、廊下に一定の照度を確保する | ● | ● | |
| | ④ 建物周囲や共用部にセンサー付きライトや防犯カメラを設置する | | ● | |
| | ⑤ 屋内から訪問者を確認できるようにする | ● | ● | ● |
| 抵抗性 | ⑥ 錠やのぞき対策などで玄関ドアまわりを強化する | | | ● |
| | ⑦ ガラスやクレセント強化で窓からの侵入を防ぐ | | | ● |
| | ⑧ 「忍び返し」で上階やバルコニーへの侵入を防ぐ | | ● | |
| 警報性 | ⑨ 防犯アラームや警報ランプで万の際に本人や周囲に知らせる | | ● | ● |



領域性を高める防犯対策例

低層集合住宅では、部外者が敷地内や建物周辺に入りやすいつくりのものを多く見かけます。物理的・心理的なバリアをつくり、侵入させにくくすることが大切です。

防犯対策例①

敷地内に部外者が入りにくくする

部外者を敷地や建物内に入れないようにするためには、入ってはいけない場所を明確化させることが大切です。例えば建物側面の通路には門扉を設けて施錠し、人の目のつきにくい裏手に回り込めないような対策が大切です。



防犯対策例②

オートロックで住人以外の上場を制限する

エントランスホールのある集合住宅であれば、玄関ドアをオートロックタイプに更新することで、部外者の建物共用部への上場を制限できます。他の出入口がある場合、そちらにも自動施錠の扉を追加するなど、同時に防犯性能を高めていきましょう。



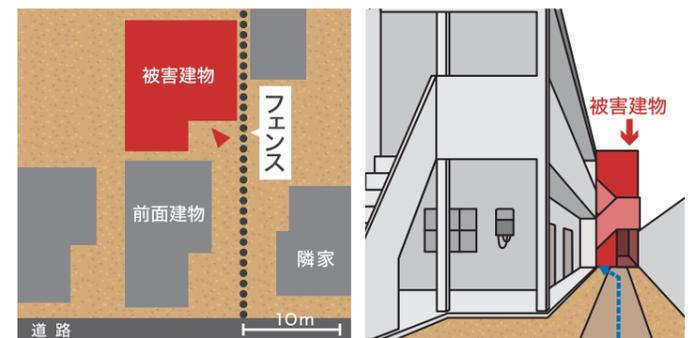
住まいの防犯コラム②

前面道路から見えない開口部が狙われやすい!

東京大学大学院工学系研究科教授 樋野 公宏 さん

細長い通路の奥に広がる土地を「旗竿地」と呼びますが、奥まった位置にあるうえ、周囲の建物に囲まれやすく、人目につきにくいという特性があります。こうした旗竿地に建つアパートなどの賃貸住宅は、共用部が暗かったり、死角が多かったりするため、犯罪者に目をつけられやすく、通常以上の防犯対策が必要です。

隣接する建物からの目が届きにくい場合、必要箇所にセンサー付きライトや防犯カメラを設置したり、防犯砂利を敷くなどして敷地内への侵入を阻みましょう。室内も、窓に防犯フィルムや補助錠を追加したり、玄関ドアをツーロックにするなどして、防犯力を強化していくことが大切です。



参考：樋野公宏・雨宮護、都市計画報告集16(1)、2017年



監視性を高める防犯対策例

複数の住人や関係者が出入りする集合住宅では、センサー付きライトや防犯カメラなどによって訪問者をチェックする監視力が重要です。夜間の死角を減らすために、廊下や階段などの共用部に一定の照度も確保しましょう。

防犯対策例 3

敷地内や階段、廊下に一定の照度を確保する

敷地内の夜間の死角を減らすため、エントランスや駐車場・駐輪場など必要箇所に照明を配置し、一定の照度を確保しましょう。階段、廊下など、建物内の共用部も同様です。とくに住人や来訪者の行き交うエントランスは明るめに。

- ・ 20ルクス：人の顔や行動を識別できる程度
- ・ 50ルクス：人の顔や行動を明確に識別できる程度

■共用出入口の照明設備において確保すべき平均水平照度（照らされている面の明るさ／単位：ルクス）

| 場所 | 照度 |
|----------|-------------|
| 共用玄関（外側） | 概ね 20 ルクス以上 |
| 共用玄関（内側） | 概ね 50 ルクス以上 |
| 共用出入口（他） | 概ね 20 ルクス以上 |
| 共用廊下・階段 | 概ね 20 ルクス以上 |

防犯対策例 4

建物周囲や共用部にセンサー付きライトや防犯カメラを設置する

人の侵入を察知し、照明の点灯によって見つけやすくなるのがセンサー付きライト、敷地や建物内への侵入状況を記録し、証拠として残るのが防犯カメラです。死角となりやすい部分を中心に、必要箇所に設置していきましょう。



▲天井に設置された防犯カメラ



ワイヤレスなら
工事も比較的簡単

▲外壁に設置された防犯カメラ

防犯対策例 5

屋内から訪問者を確認できるようにする

訪問者を室内から確認し、対面できず通話できるカメラ付きインターホンは、今やスタンダードな住宅設備といえます。死角の少ない広角レンズタイプ、訪問者の映像を残せる録画機能、暗い中でも訪問者の表情が確認できる暗視機能など、機能も多彩になっています。外出中でもスマホで確認できるタイプもあります。



ズロからのアドバイス

NPO法人福岡県防犯設備士協会 藤満 弘 さん

当協会では県や市、県警の後援を受けて、賃貸集合住宅を対象とした優良防犯認定制度を実施しています。

賃貸住宅でも防犯ニーズは高まっており、協会の調べでは、一般の賃貸住宅の平均入居率が81.2%なのに対し、認定物件の入居率は96.4%と15%もの差がつかれました。このように、高い防犯性能は他の賃貸住宅との差別化が図れ、賃貸住宅の経営に大きなメリットとなり得ます。



抵抗性を高める防犯対策例

集合住宅においても、犯罪者は無施錠の窓や戸からだけでなく、ドアや錠、窓ガラスなどを壊して強引に侵入しようとします。室内侵入の動線となる開口部などに、犯行につながらないための抵抗性を持たせましょう。

防犯対策例 6

錠やのぞき対策などで玄関ドアまわりを強化する

錠は、既存の錠を防犯性の高いディンプルキーなどに交換したり、補助錠を付けてツーロックにするなど強化しましょう。また、ドアスコープは室内の様子をのぞき込まれたり、外した穴から工具を差し込み解錠される恐れがあります。ドアスコープカバー付きの防犯型ドアスコープによる対策も必要です。



▲不正解錠に強いディンプルキーを使用した面付本錠



▲玄関扉表からののぞき込みを防止

防犯対策例 7

ガラスやクレセント強化で窓からの侵入を防ぐ

窓ガラスは、防犯ガラスへの交換や防犯フィルムの貼付などによって強化できます。防犯フィルムは部分貼付等の対応では十分な防犯性能を発揮しないため、プロ（専門業者）に依頼しましょう。引き違い窓には、キー付きのクレセントへの交換や補助錠の後付けも有効です。



▲防犯フィルムの貼付で抵抗性が高まります



▲キー付クレセント

防犯対策例 8

「忍び返し」で上階やバルコニーへの侵入を防ぐ

忍び返しは、雨樋や排水管、塀などに登られないために取り付ける尖った金物です。上階のベランダや廊下に侵入されないように設置します。



配管からのよじ登りを物理的に阻止



警報性を高める防犯対策例

何者かが敷地内や建物内に侵入した際、住人や周囲などに知らせてくれる機能が警報性です。住宅侵入犯罪を抑止したり、早期の通報につながります。

防犯対策例 9

防犯アラームや警報ランプで万一の際に本人や周囲に知らせる

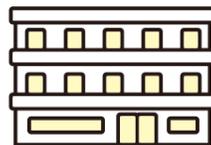
防犯アラームや警報ランプは、室内に侵入された際に住人に知らせたり、住人が非常事態であることを外部に知らせ、警察等への通報や駆けつけを促すための警報装置。犯罪者の存在を、大音量の音や強い光などで知らせます。外部から見えやすい場所に接することで、事前の警告効果も高いといえます。



近隣に侵入を知らせる警報ランプ▶

防犯対策で、

入居者が安全・安心に暮らせます



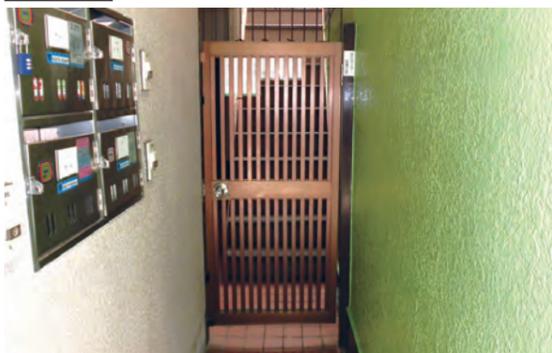
事例

セキュリティをより高めた女性専用アパートのご紹介

1階・2階各2戸のコンパクトな女性専用木造アパート。入居者やご家族の安全・安心をより高めるため、防犯機能を高めていきました。建物入口には集合玄関が付けられており、鍵を持った入居者しか出入りできないようにつくり。チャイムは個別のカメラ付きインターホンに交換し、室内から来訪者を確認できます。窓に補助錠を追加したり、郵便受けも施錠対応するなど、建物全体のセキュリティを高めています。地域の防犯設備協会の「防犯モデル賃貸マンション」に認定され、安全・安心な住まいとして支持されています。

エントランスは施錠付きの共用玄関

リフォーム前



窓に補助錠を追加

リフォーム後



▲既存の窓に後付けで設置できます

チャイムをカメラ付きインターホンに交換

リフォーム前



リフォーム後



【オーナーの声】

- 入居者の女性に喜んでいただけます
- 入居者の親御さんなど、ご家族の安心にもつながっています

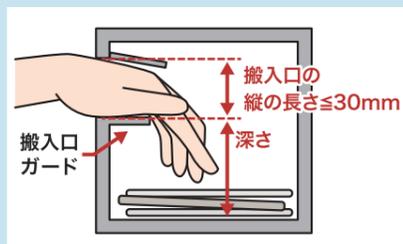
郵便受けからの抜き取り対策もぜひ!

犯罪者が事前にさまざまな下見調査を行うなかで、個人情報の収集のために郵便受箱から郵便物を抜き取るケースが見られます。銀行やカード会社、証券会社などからの郵便物は、購入情報や資産状況を知らせることにつながってしまいます。

郵便受箱には施錠可能で、投入口から郵便物が抜き取られにくいものを選びましょう。また、なるべく見通しのよい場所に設置しましょう。



▲内部フラップ付きなら抜き取りにくい



▲投入口が狭く、深さがあると防犯面で安心

住まいの防犯コラム③

日頃の暮らしの心がけも大切です!

物理的なセキュリティ対策も重要ですが、一人ひとりの防犯意識を高めることが、犯罪の未然防止につながります。家族で防犯意識を高めていきましょう。

在宅時も必ず戸締まりを

住宅侵入の多くは無施錠のドアや窓からになります。玄関や不在の部屋の窓は在宅時でも必ず鍵をかけましょう。上層階はとくに無施錠にしやすいので、要注意。また、ゴミ出しなど少しの時間でも必ず鍵をかけてください。外出時には浴室やトイレなどの小さな窓も締めましょう。

合い鍵の管理は徹底して!

郵便受け内や植木鉢の下に隠すような習慣は、泥棒を自宅に招くようなもの、即刻止めてください! また、合い鍵は鍵番号(キーナンバー)だけでつくられるため、番号を読み取られないよう、必要時以外はカバンやポケットなどにしまいましょう。



オートロックでの「共連れ」はNG!

マンションなどのオートロックドアを開けた際、後ろについて一緒に入り込む「共連れ」。部外者を共用部内に入れることになりかねないため、他人と一緒にの入場は絶対にやめましょう。また、オートロック付きと安心せず、玄関は在宅時でも常に施錠するようにしましょう。

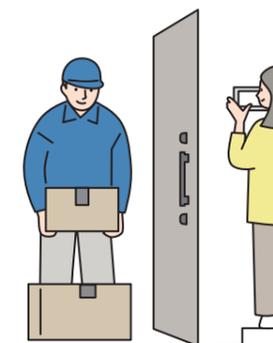
訪問客の対応はまずインターホン経由で

訪問者にはまずインターホンなど、非対面対応し、相手を確認せずにドアを開けないこと。ドアを開けるのであれば、チェーンをかけたままで対応しましょう。



宅配物の受取は時間指定か置き配対応で

宅配業者を装って強引に室内に侵入する手口が見られます。宅配物は事前に時間指定したり、宅配ボックスを利用しましょう。また予定のない荷物については、在宅中でもインターホンで対応し、置き配してもらいましょう。訪問販売や設備点検など、突然の来訪者を家に入れないことも大切です。



留守だと気づかせない工夫が大切

郵便受けに郵便物を貯める、夜間常に暗いなどの状況は、不在であることを悟られてしまいます。外出中にタイマーで夜間点灯するものや、スマートフォンを使って夜間に外出先から照明を点灯操作できるシステムもあります。

住まいの防犯対策や情報についてもっと知ろう

より詳しい防犯対策を知りたい方は

ホームセキュリティガイド ((公社)日本防犯設備協会)

暮らしの安全のための知識や対策に関する情報を掲載。一戸建て、共同住宅それぞれの防犯対策についても解説されています。

<https://www.ssaj.or.jp/hmsecurity/index.html>



住まいの情報発信局 (住宅情報提供協議会)

中立性、信頼性を持つ住宅関連情報を発信するポータルサイト。住宅の防犯に関する基本情報や、関連するサイトのリンク集も。

<https://www.sumai-info.jp/index.php>



防犯設計ハンドブック〈戸建住宅編〉 ((一社)日本サッシ協会)

戸建住宅を対象とした侵入盗に対する防犯環境設計を進めるうえでのポイント等をわかりやすく解説。住宅設計者や事業者などプロ向けだが、一般の住まい手の参考書にも。

<https://www.jsma.or.jp/documents/crimeprevention/>



防犯診断の手引き 一戸建住宅編 ((公社)日本防犯設備協会)

日本防犯設備協会では地域ごとに防犯優良住宅の登録、認定制度を実施。認定に向けての診断基準や着眼点、チェックポイント等が示されています。

<https://www.ssaj.or.jp/pubdoc/pdf/guidebook/470.pdf>



エクステリアでできる防犯対策 ((一社)日本エクステリア工業会)

(一社)日本エクステリア工業会が開設する戸建住宅向けの防犯対策サイト。フェンスや門扉、カーポートなど、エクステリアでできる対策例が紹介されています。

<https://jext.jp/ex/bouhan/>



防犯対策の相談、防犯診断を依頼したい方は

(公社)日本防犯設備協会 地域協会一覧

全都道府県に地域協会があり、地域に根ざした防犯活動を展開しています。住まいの防犯に関する相談や情報提供なども行っています。

<https://www.ssaj.or.jp/chiiki/index.html>



信頼の置けるリフォーム事業者を探すには

住宅リフォーム事業者団体登録制度

(国土交通省・(一社)住宅リフォーム推進協議会)

住まい手が安心できるリフォーム事業者を探せるよう、国土交通省による登録制度。この登録団体に加盟するリフォーム事業者を検索できます。

<https://www.j-reform.com/reform-dantai/>



発行：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 (2026年3月 初版発行)

編集・制作：「既存住宅にかかる防犯性能検討委員会」

樋野公宏(東京大学大学院工学系研究科教授)、田中賢(日本大学理工学部まちづくり工学科教授)、小宮信夫(立正大学文学部社会学科教授)、5団体防犯建物部品普及促進協議会、(公社)日本防犯設備協会、(一財)ベターリビング、(一社)リビングアメニティ協会、(一社)高齢者住宅協会、(一社)JBN・全国工務店協会、(一社)日本住宅リフォーム産業協会、(一社)リノベーション協議会

画像提供：(一社)日本エクステリア工業会、旭化成ホームズ(株)、(株)ワイドアルミ

協力：国土交通省住宅局住宅生産課、警察庁生活安全局生活安全企画課

*本誌は既存住宅の防犯力向上のための各種取組み例について紹介するものですが、すべての住宅侵入犯罪の抑止を保証するものではありません。実際の防犯対策については、お近くの防犯関連事業者等にご相談ください。

*本誌の情報利用によって生じた損害については一切責任を負いません。