

# 別添1 大阪府防犯優良低層マンション認定制度認定基準

## 1 総則

### (1) 防犯優良低層マンション認定制度認定基準設定の目的

大阪府防犯優良低層マンション認定制度認定基準（以下「認定基準」という。）は、防犯性能に優れた共同住宅の評価・認定を行う「大阪府防犯優良低層マンション認定制度」を実施する際の具体的基準を示したものであり、認定制度の実施によって、防犯性能に優れた共同住宅の普及を図ることを目的とする。

### (2) 基準の根拠

「認定基準」は、大阪府安全なまちづくり条例（平成14年3月）に基づく大阪府の指針「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を踏まえ、他の文献を参考としながら作成したものであり、防犯性能に優れた共同住宅の企画・計画・設計を行う際の防犯上の留意事項である。

注： 参考文献は末尾に掲載した。

### (3) 認定基準の構成

認定基準は次の2種類の基準と要指導項目によって構成されている。

#### ① 必須基準 ・ ・ ■ 必須

防犯優良低層マンションとして、認定を受けるために必ず適合しなければならない基準。

#### ② 推奨基準 ・ ・ □ 推奨

防犯優良低層マンションとして、より防犯性能を向上させるために対策を講じるのが望ましい基準。

#### ③ 要指導項目

ハウスメーカー及び防犯設備士から、居住者に対して指導を実施する項目

## 2 防犯に配慮した低層マンション設計の基本原則

住宅の周辺地域の状況、入居者の属性、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あり方を検討し、企画・計画・設計を行う。

### (1) 周辺からの見通しを確保する（自然監視性の確保）

敷地内の屋外付帯施設や門扉、塀、柵又は生垣の位置、構造、高さに留意するほか、外部照明を設置するなどにより、道路又は公園などから、住民の目が自然に届くように、見通しを確保すること。

### (2) 侵入阻止の意思表示の明確化と適切な維持管理の促進（領域性の確保）

門や塀等で物理的な境界を明示し、侵入阻止の意思表示を明確にするとともに、建物の形態や意匠、花や植木による演出によって、コミュニティ形成や適切な維持管理が促進されるよう留意すること。

### (3) 物理的に接近を制御するとともに、犯罪企図者の動きを牽制する（接近の制御）

庭の周囲を塀などによって囲ったり、上方への足場を少なくし、住居の窓等の開口部への接近を困難にするなど侵入経路を制御すること。

### (4) 住宅の部材や設備等を破壊しにくいものにする（被害対象の強化・被害の回避）

住宅の玄関扉、窓などは、破壊が行われにくい材質・構造等にし、建物への侵入をできるだけ困難なものとする。また、侵入された場合には、外部に通報するシステムを検討する。

### 3 防犯に配慮した低層マンション設計の認定基準

#### (1) 塀、柵又は垣等 (設置する場合)

- ① 塀、柵又は垣等を設置する場合は、敷地内への侵入を防止するため、敷地境界、庭の周辺等に領域性を明示するよう連続的に設置することが望ましい。・・・□ 推奨
  - ② 周辺道路等から敷地内へ見通しを確保することが望ましい。困難な場合は防犯カメラにより、補完するか、侵入防止の措置をとることが望ましい。・・・□ 推奨
  - ③ 塀、柵又は垣等を設置する場合は、周囲の死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場にならないものにする。やむを得ず侵入の足場になる場所に塀、柵又は垣等を設置する場合は、侵入可能な窓等は防犯建物部品等に認定された（以下「防犯建物部品等」という。）窓、扉及び錠の設置等の侵入防止対策上有効な措置を講じること。・・・■ 必須
- ※ 窓等への侵入の足場にならないものとは、窓等開口部の下端までの高さが2 m又は開口部までの水平距離が0.9 m（以下「侵入が困難な距離」という。）以上あり、窓側に手がかりなどがなく、乗り移りなどによる窓等の破壊工作が困難な場合をいう。
- ※ 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等をいう。
- ※ 防犯建物部品以外の扉等であっても、各ハウスメーカー等による侵入防止対策破壊実験が行われ、その効果が実証できるものについては、認めることとする。
- なお、効果の実証方法については、扉等の破壊実験の結果等を書面で示すことが可能なものとし、その都度大阪府防犯設備士協会と協議するものとする。

#### (2) 共用玄関

玄関及び勝手口を個別に設置する構造のものについては、(2) 共用玄関 ～ (5) 共用廊下、共用階段に関する基準は適用しない。

- ① 各住戸の玄関へは、原則として、共用玄関を通過する構造とし、共用玄関にはオートロックシステムを備えることが望ましい。・・・□ 推奨
  - ② 共用玄関の扉は、不正開扉が困難な構造のものとする。・・・■ 必須
  - ③ 共用玄関の扉等は、扉等の内外を相互に見通せるようガラス等の透過性のある材料を使用し、50%程度以上の透過性をもつ構造とすること。但し、法令等（行政指導を含む。）に抵触する虞がある場合は、NPO 法人大阪府防犯設備士協会事務局と協議して判断する。・・・■ 必須
  - ④ 緊急解錠ボタンが設置されている場合は、当該ボタンを操作した場合、ベル・アラーム等が吹鳴する機能を有すること。・・・■ 必須
  - ⑤ 共用玄関には、次により照明設備を設置すること。・・・■ 必須
- 内側での平均水平面照度は50ルクス以上を確保すること。
- 外側での平均水平面照度は20ルクス以上を確保すること。
- ⑥ 入館者を正面からB画角で写す防犯カメラを設置すること。・・・■ 必須

#### (3) その他の共用出入口

- ① その他の共用出入口を設置する場合は、扉は自動施錠機能を備えることが望ましい。・・・□ 推奨
- ② その他の共用出入口の扉は、スチール製など破壊が困難な材質にするとともに、不正開扉が困難な構造のものとすること。・・・■ 必須
- ③ 外部から施錠部のデッドボルトは見えない構造とすること。・・・■ 必須
- ④ その他の共用出入口の照度は、外側床面において平均水平面照度20ルクス以上を確保すること。・・・■ 必須
- ⑤ 入館者を正面からB画角で写す防犯カメラを設置すること。・・・■ 必須

(4) 共用メールコーナー

- ① 共用メールコーナー（宅配ボックスを含む。）は、共用玄関、道路等からの見通しを確保することが望ましい。・・・□ 推奨
- ② 郵便受箱は、施錠可能なものであること。・・・■ 必須
- ③ 共用メールコーナーの平均水平面照度は、50ルクス以上を確保すること。・・・■ 必須
- ④ 共用メールコーナーを写す防犯カメラを設置すること。・・・□ 推奨

(5) 共用廊下、共用階段

- ① 共用廊下、共用階段へは、外部から侵入できない構造とすることが望ましい。・・・□ 推奨
- ② 外部から侵入を物理的に阻止できない構造の場合は、侵入可能な箇所を写す防犯カメラを設置し、その旨外部に表示すること。・・・■ 必須
- ④ 共用廊下、共用階段の平均水平面照度は、20ルクス以上を確保すること。・・・■ 必須

(6) 住戸の玄関及び勝手口

玄関及び勝手口を個別に設置する構造のものについては、録画機能付きのドアホンを設置すること。・・・■ 必須

- ① 玄関及び勝手口の扉等は、2ロック（但し、電気錠の場合を除く）とし、防犯建物部品等の扉及び錠を設置する等の侵入防止対策上有効な措置が講じられたものであること。・・・■ 必須
- ② 玄関扉には、鍵の機能を補完するドアチェーン等を設置すること。・・・■ 必須
- ③ 玄関の錠は、賃貸の場合は入居者が入れ替わった際に、新品に交換等することが望ましい。・・・□ 推奨

(7) 窓

- ① バルコニーに面する窓（開き戸を含む。侵入のおそれのない小窓（注参照）を除く。以下「窓」に関しては同様とする。）及び接地階の窓は、道路などからの見通しを確保することが望ましい。・・・□ 推奨
- ② バルコニーに面する窓及び接地階の窓は、2ロックとすること。・・・■ 必須
- ③ 道路などからの見通しが確保されていないバルコニーに面した窓及び接地階の窓については、防犯建物部品等のサッシ及びガラスの使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等の侵入防止に有効な措置が講じられたものとすること。但し、法令等（行政指導を含む。）に抵触する虞がある場合は、NPO 法人大阪府防犯設備士協会事務局と協議して判断する。・・・■ 必須

④ 2階以上の窓で、道路などからの見通しが確保されず、かつ、侵入が容易な位置にあり、侵入阻止に有効な措置が講じられていない窓については、防犯建物部品等のサッシ及びガラスの使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等の侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。・・・■ 必須

⑤ 住戸の共用廊下に面する窓は、2ロックとし、防犯建物部品等のサッシ及びガラスの使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等の侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。・・・■ 必須

注 侵入のおそれのない小窓とは、住宅性能表示制度にいう以下の①～③までに示す大きさの断面のブロックのいずれも通過不可能な開口を言う。

① 長辺が 400 mm、短辺が 250 mmの長方形

② 長径 400 mm、短径 300 mmの楕円形

③ 直径が 350 mmの円

#### (8) バルコニー

① バルコニーは、縦樋等を利用した侵入が困難な位置に配置すること。やむを得ず縦樋等が接近する場合には、忍び返しの設置等侵入を困難にする措置を講じること。・・・■ 必須

② 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、周辺の道路などからの見通しが確保された構造であることが望ましい。・・・□ 推奨

※ バルコニーの手摺りなどに警報器付きセンサーやセンサーライトなどを設置する方法も侵入防止対策として有効である。

#### (9) 駐車場、オートバイ、自転車置場

① 駐車場、オートバイ、自転車置場は、道路、居室の窓等から見通しが確保された位置に配置することが望ましい。・・・□ 推奨

② 駐車場、オートバイ、自転車置場に屋根を設ける場合は、バルコニーや窓への侵入の足場にならない構造、配置とすること。配置ができない場合には、当該バルコニーに設けられた窓や侵入のおそれのある窓には防犯建物部品等のサッシ及びガラスの使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等の侵入防止対策上有効な措置を講じること。・・・■ 必須

③ 駐車場、オートバイ、自転車置場には、次により照明設備を設置すること。・・・■ 必須

屋内の場合、平均水平面照度は 20ルクス以上確保すること。

屋外の場合、平均水平面照度は 3ルクス以上確保すること。

④ 駐車場には、車両盗難防止のため、ロボットゲート等を設置することが望ましい。

・・・□ 推奨

⑤ オートバイ及び自転車置場には、車両盗難防止のため、チェーン用バーラックやサイクルラックを設置すること。・・・■ 必須

⑥ 駐車場、オートバイ、自転車置場には、すべての車両の駐車（輪）状況を画角Aで写るように防犯カメラを設置すること。・・・■ 必須

#### (10) 外周り

① 植栽等

- 植栽等は、共用玄関、バルコニー、窓等の死角にならないよう適切に配置することが望ましい。 ・ ・ □ 推奨
- 高木を植栽する場合は、バルコニー、窓等への侵入の足場にならないように配置する。  
やむを得ず建物に接近して高木を植栽する場合は、柵・格子等の設置、又は窓等に防犯建物部品等のサッシ及びガラス等の使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等の侵入防止に有効な措置が講じられたものであること。 ・ ・ ■ 必須

② 配管、雨樋、屋外設備等

- 配管、雨樋、屋外設備等屋外に設置する機器等は、バルコニーなど上階への足場とならないようにする。やむを得ず設置する場合は侵入可能な窓等は防犯建物部品等のサッシ及びガラスの使用又は防犯建物部品等の面格子等を設置する等侵入防止対策上有効な措置を講じること。 ・ ・ ■ 必須

③ 通路、広場、緑地等

- 通路、広場、緑地等は、道路等周囲からの見通しが確保されるよう配置することが望ましい。 ・ ・ □ 推奨
- 通路、広場、緑地等の照明設備は、近隣や植栽等に障害とならないように配慮し、平均水平面照度は3ルクス以上確保する。 ・ ・ ■ 必須

④ ゴミ置場

- ゴミ置場は、道路等からの見通しを確保することが望ましい。 ・ ・ □ 推奨
- ゴミ置場には、道路側の部分を含む全体を画角Aで写すことが可能な防犯カメラを設置することが望ましい。 ・ ・ □ 推奨
- ゴミ置場は、住棟への延焼の恐れのない場所に配置するか、塀、施錠可能な扉等で区画する等住棟への延焼の恐れのない構造等にすること。 ・ ・ ■ 必須
- 照明設備を設置すること。 ・ ・ ■ 必須

⑤ 屋上

- 屋上への出入口には施錠可能な扉等を設置すること。 ・ ・ ■ 必須

(1 1) 外部に通報する装置の設置

- ① 各戸別に非常通報装置を設置することとし、検知器により異常を検知し又は非常ボタンが押された場合には、警備会社等に自動通報が行われ、警備員等が駆けつける機械警備システム等を導入すること。 ・ ・ ■ 必須
- ② 上記①と連動して、外部に異常を知らせる、ベル・サイレン、表示灯等を設置することが望ましい。 ・ ・ □ 推奨
- ※ 外部に通報する機械警備システム等を設置した場合（即時通報が行える要件が完備している場合に限る。）において、窓の破壊または侵入が容易に把握される時は、(7)の窓の③、④及び⑤でいう侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。

(1 2) 防犯カメラ

- ① 防犯カメラは、当協会が提案する「大阪府優良街頭防犯カメラシステムの性能及び設置・運用基準」に準拠するものであること。 ・ ・ ■ 必須

## § 参考文献

- ① 防犯優良マンション認定制度評価基準及び解説（平成17年（社）日本防犯設備協会、（財）ベターリビング）
- ② 防犯に配慮した戸建住宅に係る設計指針・ガイドブック（平成20年6月大阪府建築物安全安心推進会議）
- ③ 大阪府防犯モデルマンション登録制度（（公社）大阪府防犯協会連合会）
- ④ 大阪府防犯優良戸建住宅認定制度（NPO法人大阪府防犯設備士協会）
- ⑤ 低層賃貸住宅の防犯指針（防犯性の高い低層賃貸住宅研究会）2014. 05. 15