

大阪府防犯優良低層マンション認定制度

1 認定制度制定の趣旨

大阪府防犯設備士協会にあっては、住宅侵入犯罪等抑止対策協議会との連携の下、平成22年12月より、「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)に続き、「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」を実施し、住宅侵入犯罪の抑止に貢献してきたところであるが、今回、更に、両制度の適用がない3階建以下の共同住宅について、「大阪府防犯優良低層マンション認定制度(以下「認定制度」という。)」として制定し、防犯性能に優れた3階建以下の共同住宅の認定基準を明示し、この基準に適合する3階建以下の共同住宅を「大阪府防犯優良低層マンション」として、審査・認定することによって、将来に向かって、防犯性能に優れた3階建以下の共同住宅の普及を図り、犯罪被害に遭いにくい安全なまちづくりに貢献するものである。

2 審査・認定機関

審査機関：NPO 法人大阪府防犯設備士協会

3 認定基準

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」による。

4 認定の手続き・別添2「大阪府防犯優良低層マンション認定手続きの流れ」参照

(1) 対象

原則として、3階建以下の共同住宅で、共用玄関及びその他の共用出入口を使用する構造のものとする。但し、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、共用玄関及びその他の共用出入口に関連する部分以外において、認定基準に合致するものは対象とすることができる。

(2) 申請の受理及び審査

申請は、「大阪府防犯優良低層マンション審査・認定申請書」(別紙1)及び誓約書(別紙2)に次の必要書類(他の方法で確認できる場合は省略することができる。)を添付し、NPO 法人大阪府防犯設備士協会事務局に対して行う。

審査は、当協会が委嘱した防犯設備アドバイザーの資格を有する審査員によって、設計審査と現地審査の2回に分けて実施する。

[必要書類]：現場見取図(建物の平面図、立面図、フェンス、外扉の構造・姿図、植栽等敷地の構成図)、建具表、建具図、電灯設置図、弱電設置図、錠(姿図、仕様書)、外灯(姿図、照度分布図)、防犯カメラ・機器等セキュリティ関係機器(製品名・性能など)

(3) 審査・認定に要する費用など

1棟当たり、一律 88,000円(消費税含む)

(審査の日当・交通費、大阪府防犯優良低層マンションの登録証代とする。)

一旦提出された書類及び納入された審査・認定料は、返還しない。

5 認定物件に対する措置

(1) 大阪府防犯優良低層マンション認定証と登録証の交付

設計審査で承認された時点で、別紙3(大阪府防犯優良低層マンション設計審査認定証)を、現地審査の結果承認された時点で、別紙4(大阪府防犯優良低層マンション認定証)と別紙5(大阪

府防犯優良低層マンション登録証)を交付する。

(2) NPO 法人大阪府防犯設備士協会のホームページへの登載

登録証を交付した物件については、当協会の「大阪府防犯優良低層マンション認定登録簿」に登録するとともに、当協会のホームページで物件の所在地と事業者名（辞退の意思表示があった物件は除く。）を公表する。

(3) 申請の内容又は審査に虚偽又は不正が判明したときは、設計審査認定及び認定を取り消すとともに、その理由をホームページで公表する。

6 実施年月日

令和元年10月1日より実施する。

別紙 1 (大阪府防犯優良低層マンション審査・認定申請書)

大阪府防犯優良低層マンション審査・認定申請書

下記の通り大阪府防犯優良低層マンションの審査・認定を申請します。

令和 年 月 日

NPO法人大阪府防犯設備士協会理事長 殿

申請者

印

申請者	会社名等			
	代表者名 (事務担当者)	(〃)		
	所在地	〃		
申請物件	低層マンション名			
	所在地			
	所有者等			
	分譲・賃貸等	分譲 ・ 賃貸 新築 ・ 既存		
	建物の概要	階建、 戸、 延床面積 m ²		
	竣工予定日	令和 年 月 日		
受理番号・年月日		(〃) 令和 年 月 日		
担当審査員		(〃) (〃)		
設計審査	上記申請物件について、設計審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良低層マンション認定基準」に適合していると認めます。 令和 年 月 日 審査員 印			
現地審査	上記申請物件について、現地審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良低層マンション認定基準」に適合していると認めます。 令和 年 月 日 審査員 印			
特記	申請者に、特に指導又は要望したことは、○ ない。 ○ 別紙の通りである。			
登録年月日	年 月 日	登録番号	(〃)	

誓 約 書

私は、NPO法人大阪府防犯設備士協会が推進している大阪府防犯優良低層マンション認定制度の認定を受けるに際し、下記の事項を理解するとともに、誠実に遵守、履行することを誓約します。

記

- 1 NPO 法人大阪府防犯設備士協会が推進している大阪府防犯優良低層マンション認定制度の目的は、認定した当該物件において、犯罪が発生しないことを保証する趣旨のものでなく、犯罪等の防止に配慮した構造、設備等を有する防犯優良低層マンションの普及促進を図り、もって、安全で安心なまちづくりの推進に寄与しようとするものである。
- 2 認定した当該物件の購入者等に対して、前記1及び大阪府防犯優良低層マンション認定制度の認定基準及びその効果について十分説明すること。
- 3 当協会が実施している優良防犯設備等の設置普及や地域安全活動に協力すること。
- 4 交付された設計審査認定証、認定証、大阪府防犯優良低層マンション登録証を適正に保管、管理すること。
- 5 自己または自己の役員及び従業員が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。以下同じ）に該当し、又は、反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有することが判明した場合には、NPO 法人大阪府防犯設備士協会は、何らの催告を要せず認定を解除することができ、解除したことにより損害が生じた場合は、申請者が一切の責を負うこと。
 - (1) 反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき
 - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき
 - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき
 - (5) その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

NPO法人大阪府防犯設備士協会

理事長 平野 富義 殿

令和 年 月 日

申請者

所在地

(会社名)

代表者

印

受理番号 (—)

設 計 審 査 認 定 証

(大阪府防犯優良低層マンション)

殿

貴殿より申請のあった下記低層マンションについて、提出された関係書類を審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良低層マンション認定制度」の「認定基準」に適合した防犯性能に優れた低層マンションであると認められましたが、設計審査の段階でありますので、大阪府防犯優良低層マンションであると仮に認定します。

1 審査・認定物件

所在地

申請者 (所有者)

令和 年 月 日

NPO法人大阪府防犯設備士協会

理事長 平野 富義 印

認 定 証

(大阪府防犯優良低層マンション)

殿

貴殿より申請のあった下記低層マンションについて、現場で実際に建物等を 審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良低層マンション認定制度」の「認定基準」に適合した防犯性能に優れた低層マンションであることが認められましたので、大阪府防犯優良低層マンションであると認定します。

1 審査・認定物件

所在地

申請者 (所有者)

令和 年 月 日

NPO法人大阪府防犯設備士協会

理事長 平野 富義 印



※ サイズはA4で、素材はステンレスヘアラインとする。
但し、登録番号は年度で通しとする。

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（領域性の強化）

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 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。 ・ ・ ■ 必須
- 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。 ・ ・ ■ 必須

- ③ 外部から施錠部は、デッドボルトが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が望ましい。 ・ ・ □ 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、侵入可能な箇所を正面から B 画角で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
- ③ 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

- ① 玄関及び勝手口の扉等は、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、賃貸という特性から、入居者が入れ替わった際には、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は、2ロックとすること。 ・ ・ ■ 必須
- ③ バルコニーに面し道路などからの見通しが確保されていない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。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 共用廊下に面する窓は、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。 ・ ・ □ 推奨
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、次により防犯カメラを設置すること。・・・■ 必須
 - 駐車場は、出入口で出庫する車や人物等をB画角及びすべての車両の駐車状況をA画角で写すこと。
 - オートバイ及び自転車置場は、すべての車両の駐車（輪）状況をA画角で写すこと。

(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、屋外設備等屋外の設置する機器等は、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A画角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感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及び④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）