

## 兵庫県防犯優良マンション認定基準

社団法人 兵庫県防犯協会連合会  
 財団法人 兵庫県住宅建築総合センター  
 特定非営利活動法人 兵庫県防犯設備協会

共 用 部 分		
項目	基 準	区 分
1 共用出入口		
(1) 共 用 玄 関	<p>共用玄関は、道路及びこれらに準ずる通路（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こと。</p> <p>道路とは、建築基準法上の道路をいう。また、道路に準ずる通路とは、いわゆる団地内通路をいう。</p>	推 奨
	<p>道路等からの見通しが確保されない場合には、死角となる場所及び共用玄関にいる人物が確認できる位置に防犯カメラ（画角B：画面全体に人物の全身が写る大きさ）を設置すること。</p> <p>見通しの補完としてカーブミラーの設置は認めない。</p>	必 須
	<p>共用玄関には、オートロックシステムを備えた玄関扉を設置すること。</p> <p>オートロックシステムとは、共用玄関の外側と各住戸との間で、通話可能なインターホンと連動して共用玄関扉の錠を解錠することが可能なものをいう。オートロックの鍵信号の入力方式については、鍵式、テンキー方式、ICカード、バイオメトリクス等があるが、その方式は問わない。</p>	必 須
	<p>オートロックシステムは、不正開扉を困難にするため、</p> <p>ア 玄関扉の構造は、不正侵入に対して使用される用具等が通る隙間がない又は内部センサーの配置、構造に関して不正開扉を困難にする対策を講じること。</p> <p>イ オートロック機能を有する扉の近傍に緊急解錠ボタンがある場合は、当該ボタンを操作した時又は操作のためにスイッチボックス扉を開扉した時に、これに連動してベル、アラーム等が吹鳴する機能を有すること。</p>	必 須
	<p>共用玄関を通過する人物を写す防犯カメラ（画角B：画面全体に人物の全身が写る大きさ）を設置すること。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p>	必 須
	<p>共用玄関の扉を含む開口部は、扉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%程度以上の見通しを確保すること。</p> <p>共用玄関の扉を含む開口部とは、共用玄関の扉とその周辺のF I X窓部分をいう。また、共用玄関に風除室等を設ける場合は、風除室の外側の扉とその周辺のF I X窓を含むものとする。</p> <p>見通しを補完する対策として、共用玄関の外側に、共用玄関の内側の状況を写すモニタの設置等は認めない。</p>	必 須

<p>(2)</p> <p>共用玄関以外の共用出入口</p>	<p>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。</p> <p>共用玄関以外の共用出入口とは、次のような共用出入口をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外共用階段に通じる共用出入口</li> <li>・ 地階等に設置された屋内駐車場等に通じるエレベーターホール等の共用出入口</li> <li>・ 上記以外の屋外に通じる避難階又は地階等の共用出入口</li> </ul> <p>道路等からの見通しが確保されない場合には、扉を通過する人物を写す防犯カメラ(画角B：画面全体に人物の全身が写る大きさ)を設置すること。</p> <p>出入口の用途が非常用、管理用で居住者が通常使用しない場合は、防犯カメラの設置は不要である。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p> <p>見通しの補完としてカーブミラーの設置は認めない。</p> <p>出入口に設置される扉は、</p> <p>A 自動施錠機能付き防犯建物部品等の錠を設置すること。 ノブ内に施錠機能を有する本締まり円筒錠等は認めない。</p> <p>B 外部から施錠部のデッドボルト(かんぬき)が見えない構造又はガードプレート等を設置すること。</p> <p>C 錠は、ピッキング、サムターン回し等が困難なものであること。</p> <p>D ガラス部がある場合は、防犯ガラスの使用等により容易に破壊されない対策を講じること。</p> <p>防犯フィルムの使用は、やむを得ない場合のみ可能とする。</p>	<p>推 奨</p> <p>必 須</p> <p>必 須</p>
<p>(3)</p> <p>照明設備</p>	<p>共用玄関の照明設備は、</p> <p>A 共用玄関の内側の床面において、平均水平面照度が 50 ルクス以上であること。</p> <p>B 共用玄関の外側の床面において、平均水平面照度が 20 ルクス以上であること。</p> <p>外側床面の範囲は、出入口前 2～3mとする。</p> <p>共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、出入口の外側の床面において、平均水平面照度が 20 ルクス以上であること。</p> <p>外側床面の範囲は、出入口前 2～3mとする。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必 須</p> <p>必 須</p> <p>必 須</p>

2 管理人室		
(1) 配 置	<p>管理人室を設置すること。</p> <p>管理人室が設置されている場合は、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又は共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールに近接した位置に配置すること。」</p>	推 奨  推 奨
(2) 扉 ・ 窓	<p>出入口の扉・錠は住戸の玄関等の材質・構造の基準に準じること。</p> <p>建物の外部に接する出入口は、</p> <p>A 外部から施錠部のデッドボルトが見えない構造又はガードプレート等を設置すること。</p> <p>B ツ・ロックとすること。</p> <p>C ガラス部がある場合は、防犯ガラスの使用等により容易に破壊され、解錠されない対策を講じること。</p> <p>防犯フィルムの使用は、やむを得ない場合のみ可能とする。 ツ・ロックには補助錠による対応も含む（以下同じ）</p> <p>受付窓等に施錠設備を設置すること。</p> <p>また、窓等が安全区画外に面している場合は、防犯ガラス等容易に破壊されないガラスを使用するとともに、容易に解錠されないよう鍵付きクレセントや補助錠を設置すること。</p> <p>建物の外部に接する窓は、面格子又は防犯ガラス等並びに鍵付きクレセントで補強すること。</p> <p>防犯フィルムの使用は、やむを得ない場合のみ可能とする。</p>	必 須  必 須     必 須     必 須
3 共用メールコーナー		
(1) 配 置	<p>共用メールコーナー(宅配ボックスを含む。以下同じ。)は、共用玄関、エントランスホール、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こと。</p> <p>見通しが確保されない場合は、道路等に面する窓を設置すること。</p> <p>共用玄関等からの見通しが確保されない場合は、郵便受箱の投入口側を、防犯カメラ（画角A：画面のほぼ1/2に人物の全身が写る大きさ）で補完すること。</p> <p>風除室、共用玄関等に設置された防犯カメラで投入口側出入口の全体と、内部が1/3程度見通せる場合は、補完されているものとみなす。</p> <p>共用玄関等からの見通しが確保されない場合は、郵便受箱の取出口側を、防犯カメラ(画角A：場面のほぼ1/2に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>共用玄関、エントランスホール、エレベーターホール等に設置された防犯カメラで、取出口側の出入口全体と、内部が1/3程度見通せる場合は、補完されているものとする。</p>	推 奨     必 須     必 須

<p>( 2 )</p> <p>郵便受箱</p>	<p>郵便受箱は、施錠可能なものとする。</p> <p>南京錠等の開錠が容易なものは認めない。</p> <p>壁貫通型（壁の外側が投入口、内側が取出口となっている郵便受箱）であること。</p> <p>前入れ前出し型の場合は、風除室等の共用玄関扉の外側に近接した場所等、利用者の安全を確保した場所に設置すること。</p>	<p>必須</p> <p>推奨</p> <p>必須</p>
<p>( 3 )</p> <p>照明設備</p>	<p>照明設備は、共用メールコーナーの床面において、平均水平面照度が 50 ルクス以上であること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
<p><b>4 エントランスホール及びエレベーターホール</b></p>		
<p>( 1 )</p> <p>配置</p>	<p>共用玄関の存する階のエントランスホール、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こと。</p> <p>見通しが確保されない場合は、</p> <p>A エントランスホールは、防犯カメラ(画角 A : 画面のほぼ 1/2 に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>B エレベーターホールは、共用廊下に設置されたものも含め、防犯カメラ(画角 B : 画面全体に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p> <p>見通しの補完としてカーブミラーの設置は認めない。</p> <p>共用玄関に準ずる階(外部から同階の出入口に直接到ることのできる階層をいう。以下同じ。)のエレベーターホールには、防犯カメラ(画角 B : 画面全体に人物の全身が写る大きさ)を設置すること。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p> <p>駐車場に付随してエレベーターホールが設置されている場合は、防犯カメラ(画角 B : 画面全体に人物の全身が写る大きさ)を設置すること。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p>	<p>推奨</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>
<p>( 2 )</p> <p>窓</p>	<p>外部に接する窓(排煙窓は除く)が設置されている場合は、面格子、防犯ガラス、鍵付きクレセント等で補強すること。</p>	<p>必須</p>
<p>( 3 )</p> <p>照明設備</p>	<p>共用玄関の存する階のエントランスホール、エレベーターホールの床面において、平均水平面照度が 50 ルクス以上であること。</p> <p>共用玄関の存する階に準ずる階のエレベーターホール等の床面において、平均水平面照度が 50 ルクス以上であること。</p> <p>その他の階はエレベーターホール等の床面において、平均水平面照度が 20 ルクス以上であること。</p> <p>駐車場に付随してエレベーターホールが設置されている場合は、各階の床面において、平均水平面照度が 50 ルクス以上であること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>

5 エレベーター		
(1) 防犯カメラ	<p>エレベーターのかご内は、かご内にいる人物の人相が認識できる位置に防犯カメラ(画角C:人物の胸部から上が画面全体を占める大きさ)を設置すること。</p> <p>共用玄関の存する階のエレベーターホールにエレベーターのかご内が映し出されるモニタが設置されること。</p>	<p>必須</p> <p>推奨</p>
(2) 連絡及び警報装置	<p>エレベーターのかご内は、エレベーター外部の防犯ベルと連動し、かご内の異常事態を知らせる機能を持つ非常押しボタンを設置すること。</p> <p>警報装置は、エレベーターホール、管理人室等の即応態勢がとりやすい場所に設置すること。</p> <p>非常押しボタンは、かご内に複数個設置することが望ましい。</p> <p>管理人室等とのインターホンは、常時即応態勢が確保されれば認めるものとする。</p> <p>非常押しボタンは、床面から1.5m以下の位置に設置すること。</p> <p>非常押しボタンの中心の高さは、床面から70cm~80cmとすることが望ましい。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
(3) 扉	<p>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等を設置すること。</p> <p>窓等が設置されていない場合は、共用玄関の存する階、それに準ずる階及び駐車場に付随して設置されているエレベーターホールの見やすい場所に、かご内の状況を写すモニタを設置すること。</p> <p>防犯カメラの記録装置用モニタがエレベーターホールの見やすい場所に設置されている場合は、かご内映像の常時映写用として兼用可能とする。</p>	<p>推奨</p> <p>必須</p>
(4) 照明設備	<p>エレベーターのかご内の床面において、平均水平面照度が50ルクス以上であること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
6 共用廊下・共用階段		
(1) 構造	<p>それぞれの各部分及びエレベーターホール等からの見通しを確保し、死角を有しない配置、又は構造とすること。</p> <p>共用廊下及び共用階段とバルコニー、屋上等が近接している部分については、当該バルコニー、屋上等に侵入しにくい構造とすること。</p> <p>侵入のおそれがある場合は、必要な箇所に忍び返し、面格子の設置等の侵入防止対策を講じること。</p> <p>柵は、いわゆる仕切板(パーテーション)は認めない。</p> <p>仕切板や破壊錠の扉を設置する場合は、破壊や開扉と同時に吹鳴する警報装置の付設を必要とする。</p> <p>共用廊下及び共用階段に近接した場所に、伝い渡り等による侵入に利用される縦樋や庇等のない構造とすること。</p> <p>侵入のおそれがある場合は、必要な箇所に忍び返し、面格子の設置等の侵入予防対策を講じること。</p>	<p>必須</p> <p>推奨</p> <p>必須</p> <p>推奨</p> <p>必須</p>

	<p>隣接する建物等が共用廊下及び共用階段に近接し、侵入のおそれがある場合は、必要な箇所に忍び返し、面格子の設置等の侵入防止対策を講じること。</p> <p>隣接する建物等が近接する部分とは、当該部分と共用廊下及び共用階段との水平離隔距離 2 m 以下の部分をいうものとする。</p> <p>屋外に設置されるものについては、住棟外部からの見通しを確保すること。</p> <p>1 階部分が、定められた高さ、構造の条件を満たしたフェンス等によって安全区画が設定されていない場合は、共用廊下及び共用階段に壁、面格子の設置等の侵入防止対策を講じること。</p> <p>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ていること。</p> <p>防火扉やその他の扉を設ける場合は、常時開放式防火戸(火災感知連動閉鎖機構式)、あるいは、ガラス等の透過性のある素材を使用した F I X 窓の設置等が望ましい。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>推奨</p>
(2) 照明設備	<p>共用廊下及び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 20 ルクス以上の水平面照度が確保されていること。</p>	<p>必須</p>
<b>7 自転車置場・オートバイ置場</b>		
(1) 配置	<p>自転車置場・オートバイ置場(以下、自転車置場等という)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こと。</p> <p>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こと。</p> <p>周囲からの見通しが確保されていない場合には、防犯カメラ(画角 A : 画面のほぼ 1/2 に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>他の防犯カメラで求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p>	<p>推奨</p> <p>推奨</p> <p>必須</p>
(2) 盗難防止措置	<p>チェーン用バーラック、サイクルラックの設置等、自転車、オートバイの盗難防止に有効な措置を講じること。</p> <p>設置に関しては、住戸の戸数に応じた必要数とし施錠設備を有する門扉が設置された自転車置場等でも必須とする。</p>	<p>必須</p>
(3) 照明設備	<p>屋外に設置された自転車置場等の床面において、平均水平面照度が 3 ルクス以上であること。</p> <p>屋内に設置された自転車置場等の床面において、平均水平面照度が 20 ルクス以上であること。</p> <p>平均水平面照度 10 ルクス以上が常時確保できる場合は、人感センサー等による減光システムを用いてもよい。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>

8 駐車場		
(1) 配置及び設備	<p>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こと。</p> <p>構造上、周囲からの見通しの確保が困難な場合には、</p> <p>ア 出入口を、入出場する車両や運転者・歩行者の状況を確認できるように防犯カメラ（画角B：画面全体に人物の全身が写る大きさ）で補完すること。</p> <p>イ 車路や駐車状況を、防犯カメラ（画角A A：画面のほぼ1/3に人物の全身が写ること）で補完すること。</p> <p>屋上階等で周囲からの見通しが確保されている場合は、防犯カメラの設置は不要とする。</p> <p>他の防犯カメラで求められる画像性能が得られる場合は、兼用可能とする。</p>	<p>推奨</p> <p>必須</p>
	<p>駐車場に付随してエレベーターが設置されている場合は、4 エントランスホール及びエレベーターホール、5 エレベーターの各項目に定める基準に適合すること。</p>	<p>必須</p>
(2) 照明設備	<p>屋外に設置された駐車場の床面において、平均水平面照度が3ルクス以上であること。</p>	<p>必須</p>
	<p>屋内に設置された駐車場の床面において、平均水平面照度が20ルクス以上であること。</p> <p>平均水平面照度10ルクス以上が常時確保できる場合は、人感センサー等による減光システムを用いてもよい。</p> <p>外部の照度を取り入れてもよい。</p>	<p>必須</p>
	<p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p>
9 通路		
(1) 配置	<p>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こと。</p> <p>通路は、いわゆる団地内通路以外で、マンション居住者が常態的に通行に利用する場所を指し、屋外の建造物と建造物の間にできる空間等は、含まない。</p> <p>空間等ができる場合は、侵入者の潜伏する場所等とならないように管理用扉、フェンス等を設置して、容易に侵入できないようにすることが望ましい。</p> <p>また、通路の周辺に植栽を配置する場合は、繁茂等により死角が生じないように、樹木をバランスよく配置して、視線の高さにおける見通しを確保することが望ましい。</p>	<p>必須</p>
(2) 照明設備	<p>通路の床面においては、平均水平面照度が3ルクス以上であること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>

10 児童遊園・広場又は緑地等		
(1) 配置	<p>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こと。</p> <p>見通しが確保されない場合は、防犯カメラ(画角A：画面のほぼ1/2に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>児童遊園の出入口は、公道に隣接しないことが望ましい。 児童遊園のフェンスは、見通しを確保したものが望ましい。 児童遊園は、見通しの有無にかかわらず、防犯カメラの設置が望ましい。</p>	<p>推奨</p> <p>必須</p>
(2) 照明設備	<p>児童遊園、広場又は緑地等の地面における平均水平面照度が3ルクス以上であること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、設置する防犯カメラの性能に基づいた照度を確保するとともに、設置する防犯カメラの画像にグレア(まぶしさ)が生じることがないように適切に配置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
11 その他		
(1) 屋上	<p>屋上の出入口等には、施錠可能な扉を設置すること。 また、出入口等の周辺には、屋上へ侵入できる空間がないこと。</p> <p>破壊錠等の緊急時のみに解錠する錠は、解錠動作と同時に出入口等に設置した非常ベル、アラーム等が吹鳴する場合や管理人等により常時即応態勢が確保されている場合は、認めるものとする。 屋上への出入を認めないことを原則とすることから、やむを得ず常時開放とする場合は、屋上に忍び返しの付いた柵の設置や屋上直下の住戸ベランダの窓は、鍵付きクレセント、ツーロック、防犯ガラス等で補強するなどの強固な補強対策を講じるものとする。</p> <p>屋上がバルコニー等に接近している部分は、侵入しにくい構造とすること。 侵入のおそれがある場合は、柵、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>最上階の共用廊下等に近接した場所に、屋上への侵入に利用されるおそれのある縦樋等がある場合は、必要な箇所に忍び返し、面格子の設置等の侵入防止対策を講じること。</p>	<p>必須</p> <p>推奨</p> <p>必須</p> <p>必須</p>
(2) ゴミ置場	<p>ゴミ置場は、道路等からの見通しを確保すること。 また、見通しが確保されない場合は、防犯カメラ(画角A：画面のほぼ1/2に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>ゴミ置場には、コンテナを含む。 他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p> <p>ゴミ置場は、住棟への延焼のおそれのない位置に配置する。 ゴミ置場は、塀、施錠可能な扉等で区画するなど侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>照明設備(常夜灯又はセンサー付きライト)を設置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>

<p>(3)</p> <p>集会所等</p>	<p>集会所等の共同施設は、周囲からの見通しを確保すること。</p> <p>集会所等の共同施設は、利用機会が増すように主要な動線上に配置することが望ましい。</p> <p>見通しが確保されない場合は、部屋に出入りする者の状況を確認できるように防犯カメラ(画角A：画面のほぼ 1/2 に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>1、2階にある集会所等の共同施設の窓等の開口部が、外部に接している場合は、面格子、鍵付きクレセント等で補強すること。</p> <p>ゲストルームにあっては、住戸の玄関扉、鍵、窓等の防犯設備と同等の措置を講じること。</p>	<p>推奨</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>
<p>(4)</p> <p>配管等</p>	<p>配管・雨樋・外壁等は上階への足掛りとなりにくい構造とする。また、やむをえない場合は物理的防御策を講じること。</p>	<p>必須</p>
<p><b>12 防犯カメラの適切な運用</b></p>		
<p>(1)</p> <p>配置及び設置</p>	<p>防犯カメラは、特定の場所に継続的に設置する画像撮影装置であって、記録装置とシステムを構成していること。</p> <p>管理人等による有効な監視、管理体制を検討すること。</p> <p>防犯カメラを設置する場合は、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から、有効な位置、台数等を検討して適切に配置すること。</p> <p>防犯カメラは、固定配置とすること。</p> <p>防犯カメラの画像は、各画角による基準を満たしていること。</p> <p>防犯カメラの解像度は、38万画素以上のものを使用すること。</p> <p>防犯カメラは、常時作動とすること。</p> <p>各カメラの記録は、カラーで、カメラ1台につき1秒間に1コマ以上、デジタル式、ファインモード(SVHS相当)とすること。また、記録装置の容量は1週間以上とすること。</p> <p>機種機能にもよるが、通常はカメラ1台につき20GBが必要である。</p> <p>記録装置の設置場所は、管理人室や施錠設備のある部屋とすること。</p> <p>対象マンション以外の場所であっても、必要時に直ちに確認可能な隣接する場所であれば認める。</p> <p>エレベーターかご部に記録装置が設置されている場合は、取付け位置等から勘案して必要時に直ちに確認できないことから不適とする。</p> <p>警備会社等での画像の受信記録は、プライバシー、肖像権の問題に加えて、画質基準の確保が困難なため不適とする。</p> <p>無線による受信記録は、既存物件に増設する場合以外は、不適とする。</p> <p>モニタの設置場所は、管理人室や専用の部屋を基本とするが、セキュリティライン内のエントランスホールやエレベーターホール等に設置する場合は、機器の盗難等の被害防止に配慮すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p> <p>必須</p>
<p>(2)</p> <p>照明設備</p>	<p>防犯カメラが撮影する箇所の照明設備は、当該防犯カメラが有効に機能するため必要な照度を確保すること。</p> <p>工作物、植木等により照明設備が覆われ又は照明設備の汚損・損傷・照明設備の不足により、その機能が低下することのないよう、定期的に点検すること。</p> <p>保守点検契約書を添付する。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>

<b>13 トランクルーム</b>		
	<p>トランクルームを設置した場合は、出入口を防犯カメラ(画角B：画面全体に人物の全身が写る大きさ)で補完すること。</p> <p>他の防犯カメラにより求められる画像性能が得られる場合は兼用可能とする。</p>	必須
<b>14 セキュリティライン</b>		
	<p>隣地からの侵入を抑制するため、隣地境界に塀、柵又は垣等を設置すること。</p> <p>塀は、周囲からの見通しが確保された構造又は高さのものを使用すること。 柵は、簡単に乗り越えられない高さの縦格子等のものを使用すること。 垣は、すり抜けられないように繁茂の程度を考えて樹種を選定すること。 塀、柵又は垣等の位置、構造、高さ等は、住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。</p> <p>居住棟への侵入、接近を抑止するため、建物の破壊困難な壁、窓、出入口、フェンス等でセキュリティラインを設定すること。</p> <p>出入口が駐車場への自動シャッターとなっている場合は、開閉に時間を要することから不適とする。</p> <p>セキュリティラインが居住棟の外周に設置されたフェンス等によって設定されている場合は、</p> <p>A フェンスの高さは、足掛かり 2.2m以上であること。 B フェンスの高さが足掛かりから 2.0m以上 2.2m未満の場合は、その上部に手掛かりとならない小型の忍び返しで補強すること。 C フェンスの高さが足掛かりから 1.8m以上 2.0m未満の場合は、その上部を 0.3m以上の大型の忍び返しで補強すること。 D フェンスの材質、構造は、足掛かりとならないよう考慮し、また、見通しを確保すること。</p> <p>忍び返しは、反り返し、剣先、有刺鉄線等の形態は問わないが、見かけ主体の有効性に欠けるものは認めない。 安全区画が上記基準で設定できない場合は、以下の基準を適用する。 管理人等による 24 時間監視、管理(モニターによる監視を含む)を基本とする。 共用廊下等は、道路の延長とみなして審査する。 柵の乗越え、建物共用部への侵入、階段部の昇降監視のため、カメラ監視を強化する。 1,2 階住戸の窓(FIX窓、バルコニーの片開き戸等の出入口を含む)は、防犯ガラス又は面格子を設置するものとし、更に鍵付きクレセント等で補強する。</p>	推奨
	<p>出入口が駐車場への自動シャッターとなっている場合は、開閉に時間を要することから不適とする。</p>	必須
	<p>セキュリティラインが居住棟の外周に設置されたフェンス等によって設定されている場合は、</p> <p>A フェンスの高さは、足掛かり 2.2m以上であること。 B フェンスの高さが足掛かりから 2.0m以上 2.2m未満の場合は、その上部に手掛かりとならない小型の忍び返しで補強すること。 C フェンスの高さが足掛かりから 1.8m以上 2.0m未満の場合は、その上部を 0.3m以上の大型の忍び返しで補強すること。 D フェンスの材質、構造は、足掛かりとならないよう考慮し、また、見通しを確保すること。</p> <p>忍び返しは、反り返し、剣先、有刺鉄線等の形態は問わないが、見かけ主体の有効性に欠けるものは認めない。 安全区画が上記基準で設定できない場合は、以下の基準を適用する。 管理人等による 24 時間監視、管理(モニターによる監視を含む)を基本とする。 共用廊下等は、道路の延長とみなして審査する。 柵の乗越え、建物共用部への侵入、階段部の昇降監視のため、カメラ監視を強化する。 1,2 階住戸の窓(FIX窓、バルコニーの片開き戸等の出入口を含む)は、防犯ガラス又は面格子を設置するものとし、更に鍵付きクレセント等で補強する。</p>	必須

専 用 部 分		
項目	基 準	区 分
<b>15 住戸の玄関等</b>		
(1) 配置・材質構造	<p>玄関扉は廊下、階段等からの見通しが確保された位置に配置すること。</p> <p>住戸の玄関扉は、防犯建物部品の扉(枠を含む)及び錠が設置されていること。</p> <p>防犯建物部品認定制度前に着工の建物(既存建物)の玄関扉は補完措置として、スチール製等の破壊が困難なものにするとともに、錠の一つは防犯建物部品とすること。</p>	推奨
	<p>外部から施錠部のデッドボルトが見えない構造又はガードプレート等を設置すること。</p>	必須
		必須

	<p>ツーロックとすること。 電気錠（鍵信号の入力方式については、鍵式、テンキー方式、ICカード、バイOMETRICS等があるが、その方式は問わない）の使用は認めるが、電気錠の場合でもツ - ロックとすること。</p>	必須
(2) ドアスコープ・ドアチェーン	<p>外部の来訪者を確認するため、ドアスコープ、小窓等を設置すること。又は、室内に住戸玄関前が写るモニタを設置すること。 ドアスコープは、容易にはずされたり、外部から室内を覗き見られない対策を講じること。 小窓が侵入可能な規模の開口部となる場合は、防犯ガラス等の使用により容易に侵入されない対策を講じること。なお、侵入可能な規模の開口部とは、短辺が20 cm以上のものをいう。 破壊が困難なドアチェーン、ドアガードを設置すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
(3) 郵便受け	<p>郵便受けが設置されている場合、内側に受箱等を取り付けるなど外部から手を入れ、又は針金を差し込むなどの方法による不正解錠を困難にする措置を講ずること。</p>	必須
(4) 明かり取り	<p>ガラス部がある場合は、防犯ガラス等の使用により容易に破壊されない対策を講じること。 全国基準では、住戸の玄関は、防犯建物部品又は防犯建物部品と同等品(以下「防犯建物部品等」という。)の扉(枠を含む。)及び錠又はその他の建具を設置することと定めていることから、これらの使用、設置が強く求められる。以下同じ。 夜間照明設備（常夜灯又はセンサー付きライト）を設置すること。 共用廊下等の照明設備との兼用は、可能である。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
(5) 勝手口	<p>勝手口を設置する場合は見通しの確保が十分な位置に設置し、材料及び構造は専用部分玄関と同等とする。 共用玄関を通過しない住戸に対しては、別基準を適用する。 上記基準を適用するほか、見通しが確保できない場合は、玄関等を防犯カメラで補完すること。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p>
<b>16 インターホン等</b>		
(1) 外部との通話機能	<p>住戸内には、住戸玄関及び共用玄関の外側との間での通話可能な機能を有するインターホン又はドアホンを設置すること。 インタ - ホンは、住戸内と共用玄関外側との間で通話が可能な機能及び共用玄関扉の錠を住戸内から開錠する機能を有していること。 インタ - ホン、ドアホンの機能は映像を映し出す機能が付いたものとする。 管理人室が設置されている場合は、管理人室との間で通話可能な機能を有することが望ましい。</p>	<p>必須</p> <p>必須</p> <p>推奨</p>
(2) 非常通報装置の設置	<p>居住者の安全対策として、全住戸内に非常通報装置（押しボタン等）を設置して、常時、管理人又は警備会社等が対応、措置できる態勢を確保すること。 即応態勢の確保については、申請時又は現場検査時までに、警備会社との契約書の写し、販売パンフレット、実施計画書等の有効な書面等を提出すること。 ライフラインのみの契約は認めない。</p>	必須

17 住戸の窓		
(1) 共用廊下に面する住戸の窓等	<p>共用廊下等に面する住戸の窓及び接地階に存する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。)は、防犯ガラス又は面格子、窓シャッターを設置することとし、更に鍵付きクレセントの設置等の侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>共用廊下等に面する窓で、共用廊下等の床面又は地面及び足掛かりから窓の下端までの高さが2m以上であって、かつ、共用廊下等から当該窓までの水平距離が0.9m以上である窓は、除くものとする。</p> <p>侵入のおそれのない窓とは、短辺が20cm未満のものをいう。</p> <p>全国基準では、住戸の共用廊下等に面する窓及び接地階に存する住戸の窓については、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子、雨戸又は窓シャッターその他の建具を設置することと定めていることから、これらの使用、設置が強く求められる。以下同じ、</p>	必須
(2) バルコニー等に面する窓	<p>接地階及びその直上階並びに最上階のバルコニー等に面する住戸の窓及び出入口は、鍵付きクレセントの設置又はツーロックとすること。</p> <p>鍵付きシャッター窓、二重窓は、ツーロックとみなす。</p> <p>開閉センサーは、補助錠等の代替とはならないが、設置することが望ましい。</p> <p>接地階のバルコニー等に面する住戸の窓及び出入口をセキュリティラインとする場合は、防犯ガラス又は面格子、窓シャッターとし、更に鍵付きクレセントの設置等の侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>上記以外の階のバルコニー等に面した窓は、鍵付きクレセントが設置されていることが望ましい。</p> <p>通風窓付扉等についても、防犯ガラス又は鍵付きクレセントの設置等の侵入防止措置を講じる。</p> <p>1階部分に2階建てに相当するような機械式駐車場が設置されている等の場合は、防犯上の観点から階層を決定する。</p>	必須  必須
(3) 住棟の側面の窓	<p>住棟の側面(妻側)に窓を設けること。</p> <p>立地的条件や構造・デザイン等により推奨事項に留める。</p>	推奨
18 バルコニー		
(1) 配置	<p>住戸のバルコニーは、伝い渡り等による侵入を抑制するため、隣接する建物、縦樋、容易によじ上がれるフェンス及び電柱等と接近する部分については、外部から侵入しにくい構造又は面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>共用部から隔壁を回り込み又は隣接建物等からの伝い渡り等のおそれがある場合は、</p> <p>A 回り込み防止柵の突出部は、35cm以上を確保すること。</p> <p>B 水平離隔距離が2m以下の場合は、忍び返し、面格子等で侵入防止に有効な措置を講じること。</p> <p>離隔部が消防用進入路で破壊錠となっている場合は、警報装置の付設が必要である。また、隔壁部が仕切り板の場合は、警報装置を付設するか、同所に接するベランダで次の仕切り板までの間に面する住戸の窓や扉に、鍵付きクレセントや補助錠での補強が必要である。</p>	必須  必須

(2) 手摺り等	バルコニーの手摺りは、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を確保した構造とすること。	推 奨
(3) 接地階	<p>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。</p> <p>専用庭を配置する場合には、柵、垣などその周囲を不審者の侵入防止に有効な構造とするとともに、センサー付きライトを設置することが望ましい。</p>	推 奨  推 奨
<b>19 自主防犯体制の確立</b>		
(1) 管理規約等	<p>管理規約に自主的な防犯活動を促進するための尊厳事項を設け、自治会・防犯協会・警察が行う防犯活動等に協力すること。</p> <p>マンション内でのコミュニティの形成を図り、物理的・心理的に領域性の確保に努めること。</p> <p>通路の沿道には、領域性の強化を図るため、住民が維持管理する花壇等を設置し、住民の所有感を高める工夫を行うとともに、監視性を確保するため、敷地内における死角を排除（整理整頓・不法駐車厳禁）する等により通路から敷地内の見通しを確保することが望ましい。</p>	必 須  推 奨

## 注 釈

### 注 1 防犯カメラ

#### 防犯カメラの設置に関する事項

記録装置と一体化したシステムとして構成されていること。

有効な監視体制がとられていること。

見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置に必要な台数が配置されていること。

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が確保されていること。

管理規約に於いてカメラ監視に関する運用規定の記載が有ること

### 注 2 防犯カメラの画角

画角 C : 人物の胸部から上が画面全体を占める大きさで、人物の目鼻が見え、人相が認識できる。

画角 B : 画面全体に人物の全身が写る大きさで、人物の特徴がわかる。

画角 A : 画面のほぼ 1/2 の高さに人物の全身が写る大きさで、男女の区別がつく。

画角 A A : 画面のほぼ 1/3 の高さに人物の全身が写る大きさで、人の数がわかる。

### 注 3 照度

平均水平面照度(床面又は地面における平均照度をいう。以下同じ。)が 50 ルクス以上とは、10m 先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度をいう。

平均水平面照度が 20 ルクス以上とは、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をいう。

平均水平面照度が 3 ルクス以上とは、4 m 先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度をいう。

### 注 4 防犯建物部品とは

「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」(以下「官民合同会議」という)が公表した「防犯性能の高い建物部品目録」(以下「目録」という)に掲載された建物部品のうち騒音の発生を可能な限り避ける攻撃方法に対しては、5 分以上耐える。

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)を耐えるという防犯性能を有しているものをいう。

防犯建物部品の同等品とは

防犯建物部品の同等品とは、官民合同会議以外の第三者機関が、官民合同会議と同等の方法により、目録に掲載された建物部品と同等の防犯性能を有していることが確かめられた建物部品をいう。