

「兵庫県防犯優良マンション認定基準」

平成 22 年 10 月 1 日改訂

公益社団法人 兵庫県防犯協会連合会

公益財団法人 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

「兵庫県防犯優良マンション認定基準」

公益社団法人 兵庫県防犯協会連合会
 公益財団法人 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>① 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。 ※ 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> <p>② 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。 ※ 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>③ 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。 ※ 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> <p>④ オートロックシステムは、不正開扉を困難にするため、 ア 玄関扉の構造は、不正開扉を困難にする対策を講じること。 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> <p>⑤ 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。 ※ 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>⑥ 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。 ※ 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FIX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FIX窓を含むものとする。 ※ 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>	<p>□推奨</p> <p>□必須</p> <p>□必須</p> <p>□必須</p> <p>□必須</p> <p>□推奨</p>

<p>(2)</p> <p>共用玄関以外の共用出入口</p>	<p>① 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> <p>a 屋外共用階段に通じる共用出入口</p> <p>b 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</p> <p>c 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</p> <p>② 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>③ 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（CP）錠等を設置すること。</p> <p>※ 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、やむをえ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>① 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>② 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>③ 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) 郵便受箱	<p>① 郵便受箱は、施錠可能なものとする事。 ※ 南京錠等の開錠が容易なものは認めない。</p> <p>② 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>③ 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>	<input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 推奨 <input type="checkbox"/> 必須
(3) 照明設備	<p>① 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>② 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>	<input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須
4 エントランスホール及びエレベーターホール		
(1) 配置	<p>① 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>② 見通しが確保されない場合は、 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。 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。 ※ 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。 ※ 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>③ 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。 ※ 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>④ 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。 ※ 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>	<input type="checkbox"/> 推奨 <input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須
(2) 窓	<p>① 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>	<input type="checkbox"/> 必須
(3) 照明設備	<p>① 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>② 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>③ 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>④ 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>⑤ 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>	<input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須 <input type="checkbox"/> 必須

5 エレベーター		
(1) 防犯カメラ	① 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。注意:人物の特定はかご内扉付近画角Bにても認定	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
(2) 連絡及び警報装置	① 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。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。 ※ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
(3) 扉	① 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
	② 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。 ※ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
(4) 照明設備	① 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。	<input type="checkbox"/> 必須
6 共用廊下・共用階段		
(1) 構造	① 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
	② 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
	③ 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。 ※ 柵は、いわゆる仕切板(パーテーション)は認めない。 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	④ 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
	⑤ 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。	<input type="checkbox"/> 必須

	<p>⑥ 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>⑦ 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>⑧ 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>⑨ 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FIX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>① 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ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。</p> <p>平均水平面照度 0部分を有しないこと 平均の最低5ルクス以上</p>	<p>□必須</p>
7 自転車置場・オートバイ置場		
(1) 配置	<p>① 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>② 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>③ 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>① 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>① 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>② 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>③ 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	① 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。	<input type="checkbox"/> 推奨
	② 構造上、周囲からの見通しの確保が困難な場合には、 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。 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。 ※ 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。 ※ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	③ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
(2) 照明 設備	① 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。 ※ 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。 ※ 外部の照度を取り入れてもよい。	<input type="checkbox"/> 必須
	③ 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。	<input type="checkbox"/> 必須
9 通路		
(1) 配置	① 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。 ※ 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。 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。 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 照明 設備	① 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。 ② 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。

10 児童遊園・広場又は緑地等		
(1) 配置	<p>① 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>② 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。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 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><input type="checkbox"/>推奨</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p>
(2) 照明設備	<p>① 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>② 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><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p>
11 その他		
(1) 屋上	<p>① 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。</p> <p>※ 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>② 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。</p> <p>③ 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>④ 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><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>推奨</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p>
(2) ゴミ置場	<p>① 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。</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>② 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。 延焼のおそれのない構造は許可する</p> <p>③ 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。 条例等により規制の有る場合、規制内容の判る書類を添付すること。</p> <p>④ 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><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p> <p><input type="checkbox"/>必須</p>

<p>(3) 集会所等</p>	<p>① 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。 ※ 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>② 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>③ 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>④ 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) 配管等</p>	<p>① 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>12 防犯カメラの適切な運用</p>		
<p>(1) 配置及び設置</p>	<p>① 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>② 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>③ 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>④ 防犯カメラは、固定配置とすること。</p> <p>⑤ 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>⑥ 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>⑦ 防犯カメラは、常時作動とすること。</p> <p>⑧ 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。 ※ 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>⑨ 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。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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>⑩ 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) 照明設備</p>	<p>① 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>② 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。 ※ 保守点検契約書を添付する。</p>	<p>□必須</p> <p>□必須</p>

13 トランクルーム		
	<p>① 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
14 セキュリティライン		
	<p>① 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。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 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>	□推奨
	<p>② 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>	□必須
	<p>③ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 共用廊下等は、道路の延長とみなして審査する。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 1 階住戸の窓 (F I X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> <p>セキュリティラインの考え方 一次セキュリティライン 敷地の外周部 又は申請者が任意にもうけた境界線 二次セキュリティライン オートロックゾーン 居住者と許可された管理者等のみが利用できる共用部 防犯優良マンションの認定範囲 申請者が任意に設定した一次、二次の単独もしくは併用の安全区画 (居住者と許可された管理者等のみが利用できる共用部)</p>	□必須

専 用 部 分		
項目	基 準	区 分
15 住戸の玄関等		
(1) 配置・材質構造	① 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。 ② 住戸の玄関扉は、防犯建物部品（CP）の扉（枠を含む）及び錠が設置されていること。 ※ 防犯建物部品（CP）と同等品については使用を認める。 ※ 防犯建物部品（CP）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（CP）とすること。 ③ 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。	<input type="checkbox"/> 推奨 <input type="checkbox"/> 必須
	④ 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、バイオメトリクス等があるが、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ーロックとすること。	<input type="checkbox"/> 必須
(2) ドアスコープ・ドアチェーン	① 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20cm以上のものをいう。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 破壊が困難なドアチェーン、ドアガードを設置すること。	<input type="checkbox"/> 必須
(3) 郵便受け	① 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。	<input type="checkbox"/> 必須
(4) 明かり取り	① 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。	<input type="checkbox"/> 必須
(5) 勝手口	① 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	② 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。	<input type="checkbox"/> 必須

注釈 注意事項

注1 防犯カメラ

防犯カメラの設置に関する事項

- ① 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。
- ② 有効な監視体制がとられていること。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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

- ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
 - ④ 画角AA : 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。
- 防犯カメラは画角調整可能なバリフォーカルレンズ付きを推奨致します。

注3 照度

- ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
- 減光システムを採用した場合減光後の平均水平面照度分布図の提出をして下さい。

注4 防犯建物部品 (CP) 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

- 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分以上耐える。
- 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。

BL 認定商品は同等品とする。

扉・枠の特定防火設備仕様は可とする。

注5 グレア (glare) 不快感や物の見えづらさを生じさせるような「まぶしさ」をいう。

対処方法としては直接照明をさけ間接照明を使用するケースが多い。

同時にレンズフレア・ハレーションにも注意する必要がある。

カメラ設置位置に対する照明器具・照明位置に注意すること。

注6 施行に関する事項

- ① 適合審査合格後の機器、システム等の変更は事前に書類を(仕様書)提出し、再審査を受けて下さい。上記が行われなかった場合、現地検査が不合格となり再度の検査が必要になります。なお、再検査に要する手数料は、30,000 円(消費税除く)です。
- ② 防犯ガラスを使用する場合防犯ガラス製品シールを貼って下さい。