

# 防犯に配慮した住宅の整備及び管理に関する指針

## 第1 通則

### 1 目的

#### 防犯性の高い住宅の普及

この指針は、市川市防犯まちづくりの推進に関する条例に基づき、「防犯に配慮した住宅の整備及び管理に関する指針」を定めるもので、防犯に配慮した住宅（共同住宅を含む。以下同じ。）の整備、管理に関する取組み手法を示し、もって防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的とする。

### 2 適用範囲等

- (1)この指針は、主として新築又は改築される住宅の整備、管理にあたり、配慮すべき事項や具体的な手法等を示すものであり、住宅を設計し、建築し、又は供給する事業者、共同住宅を所有し、又は所有しようとする者（以下、「事業者等」という。）、共同住宅の管理者、賃貸住宅等を含む居住者、周辺住民に何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。
- (2)住宅の整備に関する項目については、その適用に当たって関連法令、構造上の難しさ、経済性等の制約条件等、対象とする住宅の諸条件によって整備による対応が困難と判断される事項は除外する。
- (3)この指針は、社会状況の変化、技術の進展、市民の要望等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

## 第2 基本方針

### 1 住宅の防犯性向上のあり方

- (1)住宅及びその敷地内において、犯罪を行おうとする者（以下、「犯罪企図者」という。）に狙われにくく、侵入しにくい状況にするために、居住者の防犯意識の向上とともに、住宅に必要な他の性能や経済性等とのバランスに配慮しながら、適切な整備や維持管理を行うことが必要である。
- (2)防犯性の向上に当たっては、当該住宅の居住者及び周辺住民による防犯活動の取組み、警察や市との連携等につなげることに留意して企画、計画及び設計を行うことが必要である。

### 2 防犯に配慮した住宅の整備及び管理の基本原則

住宅の周辺地域の状況、入居者属性、管理体制、時間帯による状況の変化等に応じて、次の四つの基本原則から住宅の防犯性の向上のあり方を検討し、企画、計画及び設計を

行うものとする。

- (1) 周囲からの自然な見通しを確保する（監視性の確保）。
- (2) 居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る（領域性の強化）。
- (3) 犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる（接近の制御）。
- (4) 部材や設備等を破壊されにくいものとする（被害対象の強化・回避）。

### 3 新築住宅建設の進め方

新築住宅建設にあたって、事業者等は、防犯診断を実施し、また、住宅の企画、計画及び設計を行うことにより犯罪の事前予防を図るものとする。

#### (1) 敷地等の防犯診断

新築住宅建設にあたって、敷地内及び敷地周辺（以下、敷地等という。）における地理的・環境的な状況について、防犯診断を実施する。

#### (2) 防犯対策の方針の検討

敷地等の防犯診断結果を踏まえ、住宅の企画、計画及び設計に係る防犯対策の方針を検討する。

#### (3) 総合的な設計

防犯対策の方針を踏まえ、住宅、敷地等との関係に配慮し、総合的な住宅の企画、計画及び設計を行うものとする。

### 4 既存住宅改修の進め方

既存住宅改修にあたって、居住者、施設管理者、事業者等は、以下の内容を実施する。

#### (1) 敷地と建物の防犯診断

既存住宅改修にあたって、既存建物と敷地等における現況について、防犯診断を実施する。

#### (2) 適時の防犯改修

防犯改修の時期については、共同住宅における計画修繕時期や敷地等における犯罪発生状況等を踏まえ、適時実施する。

#### (3) 総合的な判断

関連法令、構造上の難しさ、経済性等の制約条件等により、施設整備による対応が難しい場合は、日常の管理体制の充実による対応策を検討する等、総合的に判断する。

### 第3 共同住宅に関する指針

#### 1 防犯診断と防犯計画

##### (1) 敷地等の防犯診断

共同住宅においては、防犯診断を実施した上で、敷地等の状況に応じた防犯計画を作成し、本指針「第3 共同住宅に関する指針」に示す事項について、防犯対策を実施する。

##### (2) 敷地内の配置・動線計画

敷地内の配置計画・動線計画に当たっては、計画敷地の規模及び形状、住棟や敷地周辺との係り方を踏まえて、防犯性の向上に配慮した計画とする。

##### (3) 住棟計画

住棟計画に当たっては、計画建物の規模及び形状、管理体制、敷地周辺との係り方等を踏まえて、防犯性の向上に配慮した計画とする。

#### 2 共用部分

共同住宅の共用部分については、次の事項に配慮し、周囲からの見通し確保や侵入防止措置を図るものとする。

##### (1) 共用玄関

共用玄関は、道路等の周囲からの見通しが確保された位置に設置し、玄関扉を設置することが望ましい。

道路等の周囲からの見通しが確保できない場合は、防犯カメラ（注1）やミラー等を設置し、人の存在が確認できるようにすることが望ましい。

玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造とするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。

また、共用玄関に設置する照明設備については、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注2）を確保する。

（注1）防犯カメラを設置する場合には、肖像権その他のプライバシーの権利を侵害しないよう、十分な配慮が必要である。

（注2）「人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔及び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（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。）がおおむね50ルクス以上）をいう。

##### (2) 共用玄関以外の共用出入口

荷物の搬入口・非常口等の共用玄関以外の共用出入口は、道路等の周囲からの見通しが確保された位置に設置し、又は防犯カメラやミラー等の設置により見通しを補完する対策を講ずること。また、出入口扉は、ホテル錠（自動施錠機能付き扉）とし、外部から容易に侵入できない構造とする。

また、共用玄関以外の共用出入口付近に設置する照明設備については、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注3）を確保する。

（注3）「人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔及び行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度（平均水平面照度がおおむねに20ルクス以上）をいう。

### （3）管理人室

管理人室は、共用出入口、共用メールコーナー（宅配ボックスを含む。以下同じ。）及びエレベーターホールに近接した位置に設置する。

人の出入りが確認できるように、共用玄関等が見通せる位置及び高さに配慮した窓を設置する。

### （4）共用メールコーナー

ア 共用玄関、エレベーターホール、管理人室等からの見通しが確保された位置に設置し、又は、防犯カメラやミラー等の設置により見通しを補完する対策を講ずる。

イ 人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注2）を確保する。

ウ 郵便受箱は、施錠可能なものとする。また、オートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型等とすることが望ましい。

### （5）エレベーターホール

ア 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関、管理人室等からの見通しが確保された位置に配置し、又は、防犯カメラ（注1）やミラーの設置等により見通しを補完する対策を講ずること。また、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注2）を確保する。

イ 共用玄関の存する階以外の階のエレベーターホールは、同階の廊下からの見通しが確保された位置に配置し、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注3）を確保する。

### （6）エレベーター

ア かご及び昇降路の出入口の扉には、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓を設置する。

イ 非常時において、押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡し、又は吹鳴する装置を設置する。

ウ 管理人室やエレベーターの外にいる者が、かご内の状況を常時把握できるように、かご内防犯カメラ（注1）等の設備を設置することが望ましい。

エ かご内は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注2）を確保する。

### （7）共用廊下・共用階段

ア 共用廊下は、エレベーターホール等から各階の各部分の見通しが確保され、死角

を有しない配置又は構造とすることが望ましい。

- イ 外部に面しない共用階段等については、各階において階段室を共用廊下等に常時開放する等、見通しを確保する。
- ウ 外部に面する共用階段等については、住棟外部から見通しが確保された位置に設置し、又は格子様の手すり等を設置する等、見通しの良い形態及び構造とすることが望ましい。
- エ 共用階段等が各住戸のバルコニー等に近接する場合については、当該バルコニー等に侵入しにくい構造とする。
- オ 人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注3）を確保する。

#### （8）屋上

- ア 屋上への出入口等には扉を設置し、施錠可能な構造とする。
- イ 屋上がバルコニーや共用廊下等に接近しやすい場所となる場合には、避難上支障のない範囲において、柵の設置等侵入防止に有効な措置を講ずる。

#### （9）駐車場

- ア 道路等の周囲からの見通しが確保された位置に設置し、又は、防犯カメラ（注1）やミラーの設置等により見通しを補完する対策を講ずる。なお、見通しが確保されている場合であっても、犯罪企図者に対し、犯意の抑制等の観点から防犯カメラを設置することが望ましい。
- イ 屋根をかける場合には、上方への足場とならないような構造、形態、配置とする。
- ウ 人の行動を視認できる程度以上の照度（注4）を確保する。
- エ 防犯カメラと照明の設置については、照明の光源位置と防犯カメラの視角を妨げない配置とする。

（注4）「人の行動を視認できる程度以上の照度」とは、4メートル先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度（平均水平面照度がおおむね3ルクス以上）をいう。

#### （10）自転車等駐車場

- ア 道路等、共用玄関、居室の窓等からの見通しが確保された位置に設置する。
- イ 屋根をかける場合には、上方への足場とならないような構造、形態、配置とする。
- ウ 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外部から内部を見通すことができる開口部を確保する。
- エ チェーン用バーラック、サイクルラック等の設置等、自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置を講ずること。
- オ 人の行動を視認できる程度以上の照度（注4）を確保する。

#### （11）通路

- ア 道路等、共用玄関、居室の窓等からの見通しが確保された位置に設置する。
- イ 周辺環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、

共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい。

ウ 夜間でも敷地内に照明が行き届くように配置し、人の行動を視認できる程度以上の照度（注4）を確保する。

#### (12) 児童遊園、広場又は緑地等

ア 道路等、共用玄関、居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度（注4）を確保する。

ウ 塀、柵、垣等は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならない位置、構造、高さ等とする。

エ 植栽等を設置する場合は、周囲からの見通しを確保しやすい樹種を適切に配置し、下枝の剪定を行う等、維持管理に努める。

#### (13) その他

ア ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に設置すること。また、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画するとともに、照明設備を設置することが望ましい。

イ 集会所等の共同施設は、周囲からの見通しが確保されたものとする。

ウ 敷地境界の内と外を明確にできるために、垣等の囲障を敷地境界に沿って連続して設置することが望ましい。なお、囲障は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならない位置、構造、高さ等とする。

エ 建物の外壁を這う配管、縦樋等は、上階へ侵入する足がかりとならないような措置を講ずる。

オ 照明設備の電球切れ、防犯設備の故障等が発生した場合には、速やかに適正な措置を講ずる。

カ 防犯カメラを設置する場合は、見通しの補完と犯意の抑止の視点から、有効な位置や台数、照明設備の配置との関係を検討し、適切に配置する。

### 3 専用部分

共同住宅の専用部分については、次の事項に配慮し、周囲からの見通し確保や侵入防止措置を図るものとする。

#### (1) 住戸の玄関

ア 玄関扉の材質は、破壊が困難なものとし、こじ開け防止に有効な措置（注5(1)）を講ずる。

イ 玄関扉の錠は、破壊が困難であり、かつ、ピッキング等による解錠が困難な構造を有し、又はピッキングやサムターン回し、カム送り等による解錠を困難にする措置を講ずること（注5(2)）。また、補助錠を設置することが望ましい。

ウ 玄関扉には、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置するとともに、錠の機能を補完するドアガード等を設置すること。ドアスコープを設置する場

合は、外から簡単にはずせない構造とする。

(注5) 住宅に係る犯罪防止のために必要な設備等の例

(1) 玄関扉のこじ開け防止に有効な措置

玄関扉のこじ開け防止に有効な措置としては、例えばガードプレート(通称)の設置等がある。また、こじ開け防止に有効な玄関扉としては、平成14年11月に設置された行政機関及び建物部品関連の民間団体等からなる「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」において、平成16年4月に公表された「防犯性能の高い建物部品目録」に登載されているものが挙げられる。なお、同官民合同会議は、同目録に登載されている建物部品について使用することができる共通標章(CPマーク)を定めている。

(2) 破壊及びピッキング等が困難な構造を有する錠等

破壊及びピッキング等が困難な構造を有する錠としては、(1)の「防犯性能の高い建物部品目録」に登載された錠、シリンダー及びサムターンがある。また、サムターン回し対策として、サムターンカバーを装着することが挙げられる。

(2) カメラ付きインターホン及びオートロックシステム

ア 住戸玄関の外側との間の通話機能及び外側の監視機能を有するカメラ付きインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

イ 管理人室を設置する場合にあっては、住戸内と管理人室との間の通話機能等を有するものとするのが望ましい。

ウ 共用玄関においては、オートロックシステムを導入することが望ましい。

エ オートロックシステムを導入する場合には、住戸内と共用玄関の外側との間の通話機能及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から解錠する機能を有するものとするのが望ましい。

(3) 住戸の窓

ア 共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。)及び接地階等に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講ずる。

イ バルコニー等に面する住戸の窓は、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じたものとし、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質は、既存のガラスにウィンドウフィルムを貼り付ける等、破壊が困難なもの(注5(3))とすることが望ましい。

ウ 接地階等の住戸の窓周辺には、侵入の足場となる室外機・ゴミ置き場等を設置しないこと。また、上階の居室等の窓への侵入の足場となる高さ・構造の物置等の屋外付帯設備も設置しないこと。

エ 接地階等でバルコニー等に面する住戸の窓には、防犯性能を確保するため、シャッターや雨戸等を設置することが望ましい。

(注5) 住宅に係る犯罪防止のために必要な設備等の例

(3) 破壊が困難な窓ガラス

破壊が困難な窓ガラスとしては、(1)の「防犯性能の高い建物部品目録」に登載された合わせガラスがある。

(4) バルコニー

ア 配管、縦樋、階段の手すり等を利用した侵入が困難な位置に設置すること。やむを得ず縦樋又は階段の手すり等がバルコニーに接近しやすい位置となる場合には、面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講ずる。

イ 手すり、腰壁等は、プライバシーの確保上、転落防止上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が確保された構造とすることが望ましい。

## 第4 一戸建ての住宅に関する指針

### 1 防犯診断と防犯計画

#### (1) 敷地等の防犯診断

一戸建ての住宅においては、防犯診断を実施した上で、敷地等の状況に応じた防犯計画を作成し、本指針「第4 一戸建ての住宅に関する指針」に示す事項について、防犯対策を実施する。

#### (2) 敷地内の配置・動線計画

敷地内の配置計画にあたっては、敷地周辺との係り方を踏まえてプライバシーの保護に配慮しつつ、できるだけ周囲からの見通しが確保できるものとする。また、動線計画にあたっては、敷地内への犯罪企図者の侵入を防止し、又は犯罪企図者を発見しやすくするように、建物、外構等の計画に配慮したものとする。

### 2 開口部

#### (1) 玄関

ア 材質は、破壊が困難なものとし、こじ開け防止に有効な措置(注5(1))を講ずる。

イ 錠は、破壊が困難であり、かつ、ピッキング等による解錠が困難な構造を有し、又はピッキングやサムターン回し、カム送り等による解錠を困難にする措置を講ずる(注5(2))。

ウ 主錠のほかに補助錠を設置することが望ましい。

エ 開戸には、ドアスコープ、ドアガード等を設置する。

オ 玄関戸を引戸とする場合は、破壊が困難な枠及び格子、破壊が困難なガラス等を使用し、万一破壊された場合においても、手が差し込められないように、格子の間隔を狭いものとし、錠の破壊を防止するために、引戸の隙間が見えない構造とする。



## (2) 勝手口等

勝手口等、玄関以外の出入口は、道路等からの見通しが確保されたものとする  
ことが望ましい。また、玄関扉と比較して防犯性能が劣ることのない主錠を設置す  
るとともに補助錠を設置する。

## (3) カメラ付きインターホン

玄関の外側との間の通話機能及び外側の監視機能を有するカメラ付きインターホ  
ン又はドアホンを設置することが望ましい。

## (4) 居室等の窓

ア 接地階にある居室の窓は、道路等からの見通しの確保に努める。

イ 接地階の住戸の窓周辺には、侵入の足場となる室外機・ゴミ置き場等を設置しな  
いこと。また、上階の居室等の窓への侵入の足場となる高さ・構造の物置等の屋外  
付帯設備も設置しないこと。

ウ 窓（侵入のおそれのない小窓及び避難を考慮する必要がある窓を除く。以下同  
じ。）のうちバルコニー、庭等に面する以外のものには、面格子の設置等侵入防止  
に有効な措置を講ずる。

エ バルコニー、庭等に面する窓には、錠付クレセント及び補助錠の設置等侵入防止  
に有効な措置を講ずること。また、窓ガラスの材質は、破壊が困難なもの(注5(3))  
とすることが望ましい。

オ 侵入のおそれのある窓には、防犯性能を確保するため、シャッターや雨戸等を設  
置することが望ましい。

## (5) バルコニー

ア 配管、縦樋、手すり等を利用した侵入が困難な位置に設置すること。やむを得ず  
縦樋、手すり等がバルコニーに接近しやすい位置となる場合には、面格子の設置等  
侵入防止に有効な措置を講ずる。

イ 手すり、腰壁等は、プライバシーの確保上、転落防止上及び構造上支障のない範  
囲において、周囲からの見通しが確保された構造、配置とすることが望ましい。

## 3 屋外

### (1) 駐車場、自転車等駐車場

ア 道路等の周囲からの見通しが確保された位置に設置する。

イ 屋根を架ける場合には、上方への足場とならない構造、形態及び位置とする。

ウ 夜間での見通し確保のため屋外照明を適切に設置することが望ましい。

### (2) 庭、敷地内の空地

見通しのきかない庭や敷地内の空地等、周囲の状況に配慮し、防犯センサー、セ  
ンサーライト、砂利等の設置を図る。

### (3) 屋外付帯設備

室外機やゴミ置き場、物置の屋外付帯設備は、住宅の接地階及び上階への侵入の足場とならないようにする。

### (4) 塀、柵又は垣等

ア 位置、構造及び高さは、周囲からの死角の原因とならないように配慮すること。

イ 住宅侵入の足場とならない構造とする。

ウ 門扉を設置する場合は、施錠可能な構造とし、夜間での見通し確保のため門灯・玄関灯等の屋外照明を設置することが望ましい。さらに、地域内で点灯を呼びかける（注6）等の取組みを進めていくことが望ましい。

#### (注6) 地域内での点灯の呼びかけ

「まちのあかり運動」

市川市では、安心して夜道を歩けるために、道路照明灯、街路灯、防犯灯等の設置だけでは十分な明るさが確保できない箇所等について、各戸が協力し合い、まちのあかりとなる門灯や玄関灯、庭園灯、道路に面した窓等の設置と点灯を行うことを「まちのあかり運動」として提案している。

## 第5 周辺への配慮

### 1 周辺の防犯性向上

#### (1) 道路等に対する照明確保

敷地の面する道路、公園、駐車場等（道路等という）に対する夜間の見通し確保のため、門扉・玄関等には、門灯・玄関灯等の屋外照明を設置し、点灯することが望ましい。なお、設置にあたっては、道路等における既存の道路照明灯、街路灯、公園灯、防犯灯等の設置状況にも配慮する。

### 2 豊かなコミュニティの形成

#### (1) 自主防犯活動の推進

一戸建て住宅や共同住宅の近隣居住者や管理組合間の相互協力により、周辺街区及び共同住宅内及び周辺において、犯罪が発生した場合には、速やかに犯罪情報等を居住者に提供し、近隣居住者や管理組合を中心とした防犯パトロール等を実施する等の自主防犯活動に積極的に参画していく。

#### (2) 地域及び警察等との連携

一戸建て住宅や共同住宅の近隣居住者や管理組合は、自治会等の地域の団体や管轄警察署との連携に努め、地域安全情報の取得及び情報交換を図り、地域ぐるみの防犯活動に積極的に参画し、活動の輪を広げていく。

### 3 快適な住環境の形成

一戸建て住宅及び共同住宅の居住者の安全を確保するため、防犯設備の点検整備

や死角となる屋外設置物の除去、植栽等の剪定等、近隣居住者や管理組合が協力し合い、各住宅の適切な維持管理を推進し、地域の環境美化に努め、防犯まちづくりから快適な住環境を形成していく。