

三鷹市住宅における犯罪の防止に関するガイドライン

第1 通則

1 目的

このガイドラインは、三鷹市生活安全条例（平成14年三鷹市条例第29号。以下「条例」という。）第3条第2項の規定に基づき定めるガイドラインのうち、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造及び設備等に関する基準及び居住者の安全を確保するため市民、事業者、警察及び市等の関係行政機関の関係者（以下「すべての関係者」という。）が協働して講ずべき管理対策等を示すことにより、防犯性の高い住宅の普及を目的とする。

2 基本的な考え方

(1) ガイドラインの尊重

このガイドラインは、住宅（注1）の建築事業者、土地所有者等（以下「事業者等」という。）及び市民等に対し、防犯性の向上に係る企画、計画上配慮すべき事項や具体的な手法等を示すものであり、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではないが、すべての関係者は、条例に規定するそれぞれの責務を自覚し、このガイドラインを尊重するものとする。

(2) 適用除外

このガイドラインの適用に当たっては、避難計画及びユニバーサルデザイン（注2）等との関係に配慮するとともに、建築関係法令、事業者等が定める建築計画上の制約等に配慮し、事業者等による対応が困難と判断される項目については除くものとする。

(3) 防犯カメラの設置及び運用

このガイドラインにおける防犯カメラの設置及び運用については、住宅等私的領域の住人及び市民のプライバシー等が侵害されることのないよう努め、個人又は団体の責任において適正に管理するものとする。

(4) ガイドラインの見直し

このガイドラインは、社会状況の変化、技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

第2 犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準

犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等については、次の基準により整備に努めるものとする。

1 共同住宅

(1) 共用部分

ア 共用出入口

(ア) 周囲からの見通しが確保された位置にあること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。

(イ) 共用玄関には、各住戸と通話可能なインターホン及びオートロックシステム（インターホンと連動する電気錠を備えた玄関扉による自動施錠システムをいう。以下

同じ。)が導入されていること。

- (ウ) 共用玄関にオートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関以外の共用出入口には自動施錠機能付きの錠を備えた扉が設置されていること。
- (エ) 共用玄関にあっては、光害(注3)や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度(注4)が確保されていること。共用玄関以外の共用出入口にあっては、光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度(注5)が確保されていること。
- (オ) 周辺の環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制を踏まえ、共用出入口の数を考慮すること。

イ 管理人室等

- (ア) 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を見渡せる位置又はこれらに近接した位置にあること。
- (イ) 管理人室等には、共用玄関等に設置された防犯カメラについてのモニターテレビ及び録画装置が設置されていること。

ウ 共用メールコーナー

- (ア) 周囲からの見通しが確保された位置にあること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。
- (イ) 人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度が確保されていること。
- (ウ) 郵便受箱は施錠可能なものとなっていること。

エ エレベーターホール

- (ア) 共用出入口や共用廊下等からの見通しが確保された位置にあること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。
- (イ) 人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度が確保されていること。

オ エレベーター

- (ア) かご内に防犯カメラが設置されていることが望ましい。管理人室等に当該カメラと連動するモニターテレビが設置され、当該カメラによる画像が録画されていること。
- (イ) 非常の場合において、押しボタン等によりかご内から外部に連絡し、又は外部の防犯ベルを吹鳴させることができる装置が設置されていること。
- (ウ) かご及び昇降路の出入口の戸に、外部からかご内を見通せる窓が設置されていること。
- (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が確保されていること。
- (オ) 夜間及び早朝は、エレベーターの使用状況及び管理体制並びに住民の意見等を踏まえ、防犯上有効と認められる場合は、各階に停止とすること。

カ 共用廊下、共用階段及び避難階段

- (ア) 周囲からの見通しが確保された位置にあること。
- (イ) 光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度が確保されていること。
- (ウ) 共用廊下、共用階段及び避難階段は、乗り越え等による侵入が困難な構造となっていること。やむを得ず侵入が可能な構造となる場合は、道路からの見通しを確保

すること又は必要な箇所に避難を考慮した面格子やフェンス等の侵入防止用の設備が設置されていること。

- (イ) 避難のみに使用する屋外階段の地上へ通じる出入口扉には、自動施錠機能付きの錠が設置されていること。

キ 屋上

- (ア) 屋上へ通じる出入口には、扉及び施錠設備が設置されていること。
- (イ) 共用廊下から屋上又は屋上からバルコニー等への侵入を防止するためにフェンス等の設備が設置されていること。

ク 駐車場

- (ア) 周囲からの見通しが確保された配置及び構造を有するものであること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。
- (イ) 光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注６）が確保されていること。

ケ 自転車置場及びオートバイ置場

- (ア) 周囲からの見通しが確保された配置及び構造を有するものであること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。
- (イ) チェーン用バーラックの設置等、盗難の防止に有効な措置が講じられていること。
- (ウ) 光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていること。

コ 通路

- (ア) 周囲からの見通しが確保された位置にあること。
- (イ) 光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていること。

サ 児童遊園、広場又は緑地等

- (ア) 周囲からの見通しが確保された位置にあること。
- (イ) 光害や極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていること。
- (ウ) 塀、さく又は垣等は、周囲からの見通しを妨げるものとならないこと。

シ その他

配管、雨どい、外壁等は、上階への足掛かりにならないよう配慮されていること。

(2) 専用部分

ア 住戸の玄関

- (ア) 廊下、階段等からの見通しが確保された位置にあること。
- (イ) 玄関扉は、防犯建物部品等（注７）の扉（枠を含む。）及び錠が設置されたものであること。
- (ウ) 玄関扉にドアスコープ、ドアチェーン等が設置されていること。

イ インターホン

- (ア) 住戸玄関の外側、管理人室等及び共用玄関の外側との間の通話機能を有すること。
- (イ) 非常時であることを管理人室等に知らせる非常押しボタンが設置されていること。
ただし、管理人室等の設置がない場合、又は管理人が24時間常駐せずに不在となる時間帯がある場合には、住戸外部に異常を知らせる警報装置の設置又は非常押しボタンの通報先を管理者等又は建物所有者等とすること。

ウ 住戸の窓

- (ア) 共用廊下に面する住戸の窓（侵入されるおそれのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階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には、防犯建物部品等のサッシ、ガラス（防犯建物部品等のウィンドウフィルムを貼付したものを含む。以下同じ。）面格子その他の建具等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。
- (イ) バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものには、防犯建物部品等のサッシ及びガラスその他の建具等が設置され、補助錠の設置等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。

エ バルコニー

- (ア) 縦どい、手すり等を利用した侵入の防止に有効な構造を有すること。
- (イ) 手すりは、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、見通しが確保されたものであること。

2 一戸建て住宅

(1) 出入口扉

- ア 防犯建物部品等の扉であること。また、こじ開け等の破壊防止に有効な措置が講じられていること。
- イ 錠は、防犯建物部品等の錠であること。また、補助錠が設置されていること。
- ウ ドアスコープ、ドアチェーン等が設置されていること。

(2) インターホン

- 玄関の外側との間の通話機能を有すること。

(3) 窓

- ア 窓（侵入される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、庭等に面するもの以外のものには、防犯建物部品等のサッシ、ガラス（防犯建物部品等のウィンドウフィルムを貼付したものを含む。以下同じ。）面格子その他の建具等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。
- イ バルコニー、庭等に面する窓には、防犯建物部品等のサッシ及びガラスその他の建具等が設置され、補助錠の設置等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。

(4) バルコニー

- ア 縦どい、手すり等を利用した侵入の防止に有効な構造を有すること。
- イ 手すりは、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、見通しが確保されたものであること。

第3 居住者の安全を確保するための管理対策等

1 共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等

共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等は、次のとおりし、適正な管理に努めるものとする。

(1) 設置物、設備等の整備及び維持管理

ア 防犯設備の点検整備

オートロックシステム、インターホン、防犯カメラ（モニター、録画装置等を含む。）

防犯灯等の防犯設備について、適正に作動しているかを定期的に点検整備すること。

イ 死角となる物の除去

共用廊下、共用玄関等に物置、ロッカー等が置かれていることにより、死角となる箇所が発生している場合には、これらの物を除去し、見通しを確保すること。

ウ 植栽の樹種の選定及び位置の配慮等

植栽については、周囲からの見通しを確保し、又は侵入を企てる者がその身体を隠すおそれのない状態とするために、樹種の選定及び植栽の位置に配慮すること。また、定期的なせん定又は伐採を行い、繁りすぎにより死角となる箇所の発生を防ぐこと。

エ 屋外機器の適切な場所への設置

屋外に設置する機器については、侵入を企てる者の足場とならないように適切な場所に設置すること。

オ 防犯器具等の普及

防犯建物部品等及び侵入警報、警戒装置、防犯ブザー等の防犯器具等の整備を進めること。

(2) 居住者等による自主防犯体制の確立等

ア 管理組合等を中心とした自主防犯活動の推進

共同住宅の管理組合等を中心とした安全安心・市民協働パトロール（注 8）等の自主防犯活動を推進すること。

イ 地域コミュニティ意識の向上

居住者同士や地域住民等への声かけ、町会等地縁団体や住民協議会との交流、地域イベントへの参加等日常生活に密着した交流を図り、地域コミュニティ意識の醸成に努めること。

ウ 警察、市等関係団体との連携

警察及び市との連携に努め、犯罪発生状況等の情報（警察からはファックス、チラシ、回覧板等。市からは広報紙、ホームページ、安全安心メール等。）を有効に活用すること。

2 一戸建て住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等

一戸建て住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等は、次のとおりとし、適正な管理に努めるものとする。

(1) 設置物、設備等の整備及び維持管理

ア 防犯設備の点検整備

インターホン、防犯カメラ（モニター、録画装置等を含む。）防犯灯等の防犯設備について、適正に作動しているかを定期的に点検整備すること。

イ 植栽の樹種の選定及び位置の配慮等

植栽については、周囲からの見通しを確保し、又は侵入を企てる者がその身体を隠すおそれのない状態とするために、樹種の選定及び植栽の位置に配慮すること。また、定期的なせん定又は伐採を行い、繁りすぎにより死角となる箇所の発生を防ぐこと。

ウ 屋外機器の適切な場所への設置

屋外に設置する機器については、侵入を企てる者の足場とならないように適切な場所に設置すること。

エ 防犯器具等の普及

防犯建物部品等及び侵入警報、警戒装置、防犯ブザー等の防犯器具等の整備を進めること。

(2) 地域住民等による自主防犯体制の確立等

ア 町会等自治組織を中心とした自主防犯活動の推進

町会等自治組織を中心とした安全安心・市民協働パトロール等の自主防犯活動を推進すること。

イ 地域コミュニティ意識の醸成

地域住民等への声かけ、町会等地縁団体や住民協議会との交流、地域イベントへの参加等日常生活に密着した交流を図り、地域コミュニティ意識の醸成に努めること。

ウ 警察、市等関係団体との連携

警察及び市等との連携に努め、犯罪発生状況等の情報（警察からはファックス、チラシ、回覧板等。市からは広報紙、ホームページ、安全安心メール等。）を有効に活用すること。

(注1)「住宅」とは、共同住宅及び一戸建て住宅をいう。

(注2)「ユニバーサルデザイン」とは、都市施設や製品等について、年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、企画段階からできるだけ多くの人が「公平」、「簡単」、「安全」、「機能（使い勝手よく）」、「快適」に利用できるように、利用者本位、人間本位の考え方に立って検討、整備することである。

(注3)「光害」とは、良好な「照明環境」の形成が、漏れ光によって阻害されている状況又はそれによる悪影響をいう。狭義には、障害光による悪影響をさす。

良好な「照明環境」～周囲の状況（社会的状況及び自然環境）に基づいた適切な目的の設定と技術により、照明に関して、安全性及び効率性の確保並びに景観及び周辺環境への配慮等が十分になされている状況。

漏れ光～照明器具から照射される光で、その目的とする照明対象範囲外に照射される光。

障害光～漏れ光のうち、光の量若しくは方向又はその両者によって、人の活動や生物等に悪影響を及ぼす光。悪影響には、夜空の明るさの増大、人に対するグレア（激しいまぶしさを生ずる障害光）、動植物の生育への影響などがある。

(注4)「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、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い、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ルクス以上のものをいう。

(注5)「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、行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度をいい、平均水平面照度がおおむね20ルクス以上のものをいう。

(注6)「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をいい、平均水平面照度がおおむね3ルクス以上のものをいう。

(注7)「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など、

工具類等の侵入器具を用いた侵入行為に対して、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、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）を超えて、侵入を防止する性能を有することが、公正中立な第三者機関により確かめられた建物部品のほか、外国の基準によりそれと同等の性能を有すると認められたもの等をいう。

（注８）「安全安心・市民協働パトロール」とは、すべての関係者が相互に連携して幅広く地域安全パトロールを実施する体制を構築することにより、犯罪発生の抑止に取り組む活動を総称したものをいう。