

住宅の犯罪の防止に関する指針

第1 通則

1 目的

この指針は、新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成18年新潟市条例第133号）第24条第1項の規定に基づき、住宅（一戸建住宅、長屋建住宅（注1）及び共同住宅（注2）をいう。以下同じ。）における犯罪を防止するために必要な整備及び管理に関する方策を示し、防犯性の高い住宅を普及させることにより、犯罪を未然に防止する環境を整備することを目的とする。

2 基本的な考え方

この指針は、建築主等（住宅を建築する建築主、住宅を設計し、建築し、又は供給する事業者及び住宅を所有し、又は管理する者をいう。以下同じ。）に対し、防犯性を向上させるにあたり配慮すべき事項、防犯性向上のための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。

この指針の運用に当たっては、建築関係法令及び建築計画上の制約等に配慮し、住宅の建築主等による対応が困難と判断される項目については適用しない。

この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

3 防犯の基本原則

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。）の犯罪を防止するため、次に掲げる基本原則に基づき、住宅の計画、設計、改善及び整備を行うものとする。

周囲からの見通しの確保 監視性の確保

周囲からの見通しを確保することによって、犯罪企図者が近づきにくい環境を保持する。

居住者の共同意識の向上 領域性の強化

居住者がコミュニティの形成、環境の維持管理及び防犯活動を活発に行うことにより、犯罪の起こりにくい領域を確保する。

犯罪企図者の接近の防止 接近の抑制

塀、門扉等を設置することにより、犯罪企図者の侵入を抑制し、犯罪企図者の犯行を物理的・心理的に断念させることで、犯行の機会を減少させる。

部材、設備等の強化 被害対象の強化による被害の回避

犯罪企図者による破壊、侵入が困難な防犯性能の高い建物部品等を使用することにより犯行を断念させ、被害を回避する。

第2 一戸建住宅及び長屋建住宅

1 敷地内の配置及び動線

配置

ア プライバシーの保護に配慮しつつ、できるだけ周囲から見通しが確保できるようにすること。

イ 塀、門扉等を設置することにより、犯罪企図者が、物理的・心理的に侵入しにくいものとする。

動線

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、又は発見しやすくするよう、建物、塀・柵等の配置を考慮すること。

2 開口部

玄関

ア 位置

周囲からの見通しが確保された位置に配置すること。

イ 玄関扉

防犯建物部品等（注3）の扉（枠を含む。）であること。

ウ 玄関扉の錠

（ア） 防犯建物部品等の錠であること。

（イ） 主錠の他に補助錠を設置すること。

エ 玄関扉のドアスコープ、ドアガード等

（ア） 玄関扉は、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こと。

（イ） 玄関扉は、錠の機能を補完するドアガード（注4）等を設置すること。

（ウ） 住戸内と住戸玄関の外側との間の通話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。なお、監視機能を有するカメラ付インターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

窓

住宅の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。）については、法令等に支障のない範囲において、防犯建物部品等のサッシ及びガラス（防犯建物部品等のウインド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が設置されていること。

勝手口

勝手口を設置する場合は、周囲からの見通しが確保されることが望ましい。

また、勝手口の錠は、防犯建物部品等の錠であること。

バルコニー

ア 配置

住宅のバルコニーは、縦とい、樹木、駐車場又は物置の屋根等を足場として侵入することができない位置に配置すること。やむを得ず縦とい等がバルコニーに接近する場合には、手すりを高くするなどのバルコニーへの侵入防止に有効な措

置を講ずること。

イ 手すり

住宅のバルコニーの手すりは、プライバシーの確保、転落防止、構造等において支障のない範囲で、見通しが確保された構造のものとする。

3 屋外

駐車場，自転車置場及びオートバイ置場

駐車場，自転車置場及びオートバイ置場は，周囲，玄関，居室の窓等から見通しが確保された位置に配置するとともに，照明設備の設置及び盗難防止の措置等を講じ，屋根を設ける場合には，侵入の足掛かりとならない構造，形態及び位置とすること。

物置，塀，生垣等

物置，塀，生垣等は，周囲からの見通しを妨げるものとならないよう配慮するとともに，侵入の足掛かりにならないように適切な場所へ配置すること。

空調室外機，配管，縦とい等

空調室外機，配管，縦とい等は，侵入の足掛かりにならないよう配慮すること。

照明設備

夜間における不審者への威嚇及び居住者の周囲の様子の視認ができるように，玄関付近等へ常時点灯する照明又は人の動きを感知して点灯するセンサー付の照明を設置すること。

第3 共同住宅

1 敷地内の配置及び動線

配置

ア プライバシーの保護に配慮しつつ，できるだけ周囲から見通しが確保できるようにすること。

イ 塀，門扉等を設置することにより，犯罪企図者が物理的・心理的に侵入しにくいものとする。

動線

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，建物，塀，柵等の計画に配慮すること。

2 共用部分

共用出入口

ア 配置

共用出入口は，周囲からの見通しが確保された位置に配置すること。見通しが確保されない場合には，防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を講ずること。

と。

イ 共用玄関

共用玄関は、各住宅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「オートロックシステム」という。）を導入することが望ましい。

オートロックシステムが導入されている場合は、共用玄関以外の共用出入口は、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。

ウ 照明設備

共用玄関は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注5）を確保すること。また、共用玄関以外の共用出入口は、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注6）を確保すること。設置に当たっては、周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意すること。

管理人室

管理人室を設置する場合は、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を見通せる構造とし、又はこれらに近接した位置に配置すること。

共用メールコーナー

ア 配置

共用メールコーナーは、共用出入口、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。

イ 照明

共用メールコーナーの照明は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注5）を確保すること。

ウ 郵便受箱

郵便受箱は、施錠可能なものとする。また、共用玄関にオートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型（投入口を玄関扉の外側に設け、受取口を内側に設けた構造のものをいう。）とする。

エレベーターホール

ア 配置

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すること。見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施すること。

イ 照明

エレベーターホールの照明は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注5）を確保すること。

エレベーター

ア 防犯カメラ

かご内に防犯カメラが設置されていること。

イ 連絡及び警報装置

エレベーターは、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

ら外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されていること。

ウ 扉

エレベーターのかご内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が設置されていること。

エ 照明

エレベーターのかご内の照明は，人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度（注5）を確保すること。

共用廊下及び共用階段

ア 構造等

（ア） 共用廊下及び共用階段は，エレベーターホール等周囲からの見通しが確保された位置に配置すること。また，各住戸のバルコニー等に近接する部分については，当該バルコニー等に侵入しにくい構造とすること。

（イ） 共用階段のうち，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が確保され，また，屋内に配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に常時開放されていること。

イ 照明

共用廊下及び共用階段の照明は，周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ，人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（注6）を確保すること。

自転車置場及びオートバイ置場（以下「自転車置場等」という。）

ア 配置

（ア） 自転車置場等は，周囲，共用出入口，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。屋根を設ける場合には，侵入の足掛かりとならない構造，形態及び位置とすること。

（イ） 屋内に配置する場合には，構造上支障のない範囲において，外部から自転車置場等を見通すことが可能となるように開口部を確保すること。

（ウ） 道路等から見通しが確保できない場合には，防犯カメラの設置等，見通しを補完する対策を実施すること。

イ 盗難防止措置

自転車置場等はチェーン用バーラック，サイクルラック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が講じられていること。

ウ 照明

周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ，人の行動を視認できる程度以上の照度（注7）を確保すること。

駐車場

ア 配置

（ア） 駐車場は，周囲，共用玄関，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。屋根を設ける場合には，侵入の足掛かりとならない構造，形態及び位置とすること。

(イ) 屋内に配置する場合には、構造上支障のない範囲において、外部から駐車場を見通すことが可能となるように開口部を確保すること。

(ウ) 周囲から見通しが確保できない場合には、防犯カメラの設置等、見通しを補完する対策を実施すること。

イ 照明

周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注7）を確保すること。

敷地内通路

ア 配置

敷地内通路は、周囲、共用玄関、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。また、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、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。

イ 照明

敷地内通路は、周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注7）を確保すること。

児童遊園、広場、緑地等（以下「広場等」という。）

ア 配置

広場等は、周囲、共用玄関、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。

イ 照明

広場等には、周囲への光の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照明（注6）を確保すること。

塀、柵、生垣等

塀、柵、生垣等は、プライバシーの確保及び構造上支障のない範囲において、周囲からの見通しを妨げるものとならないよう配慮するとともに、侵入の足掛かりにならないように適切な場所へ配置すること。

防犯カメラ

防犯カメラを設置する場合には、有効な監視体制のあり方を併せて検討するとともに、記録装置を設置することが望ましい。また、見通しの補完及び照度の確保をした上、有効な位置及び台数を検討し、適切に配置すること。

その他

ア 屋上

屋上は、出入口等に扉を設置し、屋上を常時居住者等に開放する場合を除き、当該扉は施錠可能なものとする。また、屋上がバルコニー等に近接する場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講ずること。

イ ゴミ置場

ゴミ置場は、周囲からの見通しが確保された位置とすること。また、住棟と隔離されている場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置し、周囲への光

の影響及び極端な明暗差が発生しないことに留意しつつ、人の行動を視認できる程度以上の照度（注7）を確保すること。

ウ 集会所等

集会所等の共同施設は、周囲からの見通しが確保された位置とすること。

3 専用部分

住宅の玄関

ア 玄関扉

防犯建物部品等（注3）の扉（枠を含む。）であること。

イ 玄関扉の錠

- （ア） 防犯建物部品等の錠であること。
- （イ） 主錠の他に補助錠を設置すること。

ウ 玄関扉のドアスコープ、ドアガード等

- （ア） 玄関扉は、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したものとすること。
- （イ） 玄関扉は、錠の機能を補完するドアガード（注4）等を設置すること。

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を有するインターホン又はドアホンを設置すること。なお、監視機能を有するカメラ付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通話機能等を有するものとすることが望ましい。

ウ 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ことが望ましい。

窓

住宅の窓については、法令等に支障のない範囲において、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子その他の建具が設置されていること。

バルコニー

ア 配置

住宅のバルコニーは、縦とい、樹木、駐車場、物置の屋根等を足場として侵入ができない位置に配置すること。やむを得ず縦とい等がバルコニーに接近する場合には、手すりを高くするなどのバルコニーへの侵入防止に有効な措置を講ずること。

イ 手すり

住宅のバルコニーの手すりは、プライバシーの確保、転落防止、構造等において支障のない範囲で見通しが確保された構造のものとすること。

第4 住宅の管理上配慮すべき事項

1 設置物，設備等の維持管理等

防犯設備の保守点検

オートロックシステム，インターホン，防犯灯等の防犯設備が適正に作動しているかなどの定期点検を実施すること。

死角となる物の除去

共同住宅において共用廊下，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，これらを撤去し見通しを確保すること。

植栽のせん定等

植栽する場合は，玄関，窓及び勝手口が死角にならないように適切に配置し，下枝のせん定などを行い，道路等周囲からの見通しを妨げないように配慮すること。

屋外の設置物等の維持管理

屋外に設置する機器等は，侵入の足掛かりとならないように適切な場所に配置すること。また，火災又は放火の原因となる段ボール紙等の燃えやすいものは，敷地内又は共用部分に放置しないこと。

防犯器具等の普及

ピッキング及び破壊が困難な錠前，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 管理組合等による自主的な防犯体制の確立

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自主防犯活動を推進すること。

管轄警察署等との連携

防犯及び犯罪発生状況等の情報を有効に活用するため，必要に応じて管轄警察署等との連携に努めること。

3 防犯カメラの運用について

共同住宅の防犯カメラを設置し，及び運用する者は，個人情報を保護するため，防犯カメラの管理責任者を選任した上，防犯カメラの画像から知り得た情報の漏えい及び画像の第三者への提供の禁止（法令に定めがある場合を除く。），画像の盗難及び紛失の防止等安全管理の措置について運用基準を定めるように努めること。

明確かつ適切な方法で，防犯カメラを設置している旨を表示すること。

附 則

この指針は，平成19年4月1日から施行する。

（注1）「長屋建住宅」とは，2戸以上の住宅が一連をなし，壁を共有するが，各住戸が階段，廊下等を共有しないものをいう。

（注2）「共同住宅」とは，2戸以上の住宅が連続して一連をなし，壁又は床を共有し，各

住戸が階段，廊下等を共有するものをいう。

- (注3)「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，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，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をいう。
- (注4)「ドアガード」とは，室内から扉をわずかに開けて来訪者を確認するとき使用する防犯金具をいい，ドアチェーンに比べ工具での切断に強い。
- (注5)「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。）が概ね50ルクス以上のものをいう。
- (注6)「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明確に識別でき，誰であるか分かる程度以上の照度をいい，平均水平面照度が概ね20ルクス以上のものをいう。
- (注7)「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，平均水平面照度が概ね3ルクス以上のものをいう。