

足立区
防犯設計ガイドライン
(住宅地開発編)
(防犯設計タウン認定制度)

平成23年4月1日
(改訂 平成24年12月1日)
(改訂 平成28年6月1日)
(改訂 平成30年2月1日)
(改訂 平成31年2月1日)
(改訂 令和元年10月1日)
(改訂 令和4年4月1日)

足立区危機管理部

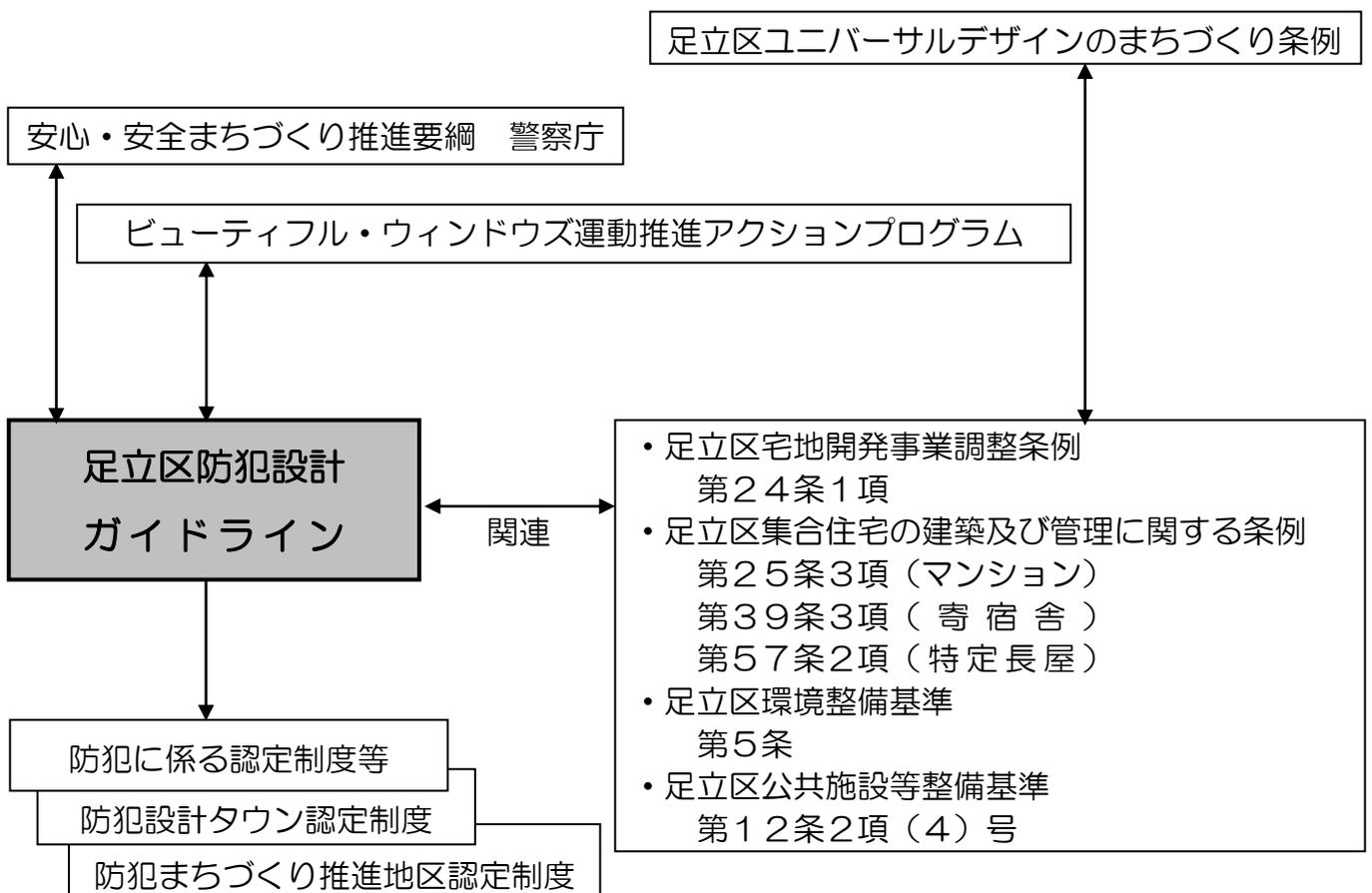
■目次

はじめに	1
1 防犯設計について	
(1) 防犯環境設計とは.....	2
① 概要	
② 基本原則	
(2) 防犯設計による基本的な設計・計画の方法	3
① 視認性の確保の方法	
② 領域性の強化の方法	
③ 接近の制御の方法	
④ 被害対象の強化の方法	
(3) 防犯設計の実用の留意点.....	5
2 防犯に配慮したまちづくりの実践	
(1) 防犯に配慮した市街地	6
(2) 防犯に配慮した住宅地開発.....	8
(3) 防犯に配慮した建設中の現場	10
3 防犯に配慮したまちづくりの実現に向けて	11
4 足立区防犯設計タウン認定制度	12
【参考文献】	15
【防犯環境を良好に維持するための基準】	17

はじめに

- ・ ガイドラインの位置づけ
 - 本ガイドラインは、美しく住みよい足立区を目指して、防犯環境設計を基準にした考え方（以下、「防犯設計」という。）を定め、防犯に配慮したまちづくりを推進するものである。
- ・ 対象範囲と内容
 - 道路の整備、公園の整備、駐車場・駐輪場の整備、共同住宅（集合住宅も共同住宅に準ずる。以下、「集合住宅」という。）の整備、住宅地開発、建設中の現場等を対象とする。
 - これらの施設に関する防犯設計による具体的な設計・計画方法について記すものである。
 - 特に開発事業者との事前協議における基準として活用することを前提としている。

施策体系



1. 防犯設計について

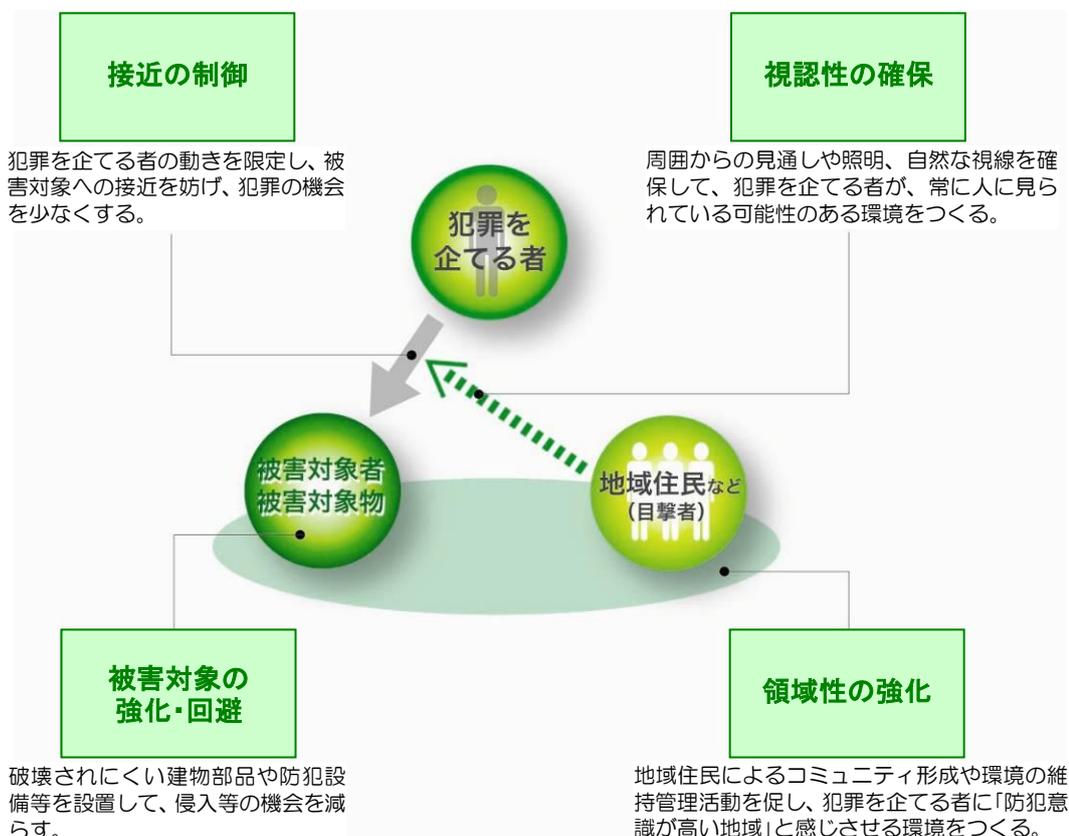
(1) 防犯環境設計とは

① 概要

- 建物や道路の物理的環境の設計（ハード的手法）により、犯罪を予防する設計手法である。
- 住民や警察、自治体などによる防犯活動（ソフト的手法）と合わせて総合的な防犯環境の形成をめざすもので、欧米では、CPTED（Crime Prevention Through Environmental Design：環境設計による犯罪予防）と呼ばれ、1970年代から進められている。
- 日本では1980年ごろから取り組みが開始された。2000年ごろから、防犯まちづくりの主な手法として警察庁を中心に取り上げられ、現在では多くの都道府県で基準づくりが進められている。

② 基本原則

- 「視認性の確保」「領域性の強化」「接近の制御」「被害対象の強化・回避」という、4つの手法を組み合わせる実施することが原則である。これらの関係は、下図のように表すことができる。



(2) 防犯設計による基本的な設計・計画の方法

① 視認性の確保の方法

- ・ ゾーニングや配置計画の工夫
 - 死角となる部分を排除し、出入り口（避難階段や開放廊下等を含む）に対する隣接建物や通り等からの目線を確保する。
- ・ 素材や形の工夫
 - 柵などに透過性のある素材を活用したり、植栽の配置や形態を工夫することにより、見通しを確保する。
- ・ 補助器具の設置
 - 防犯カメラを設置する。また、ミラーなどの設置などにより見通しの確保を補完する。
- ・ 明るさの確保
 - 照明灯・街路灯・防犯灯などにより夜間における適切な明るさを確保する。また、周囲の建物などからの明かりを活用する。
- ・ 管理の徹底
 - 住民などによる施設の維持管理により、日常的に管理者の目線が行き届くようにする。
 - 植栽の剪定、照明の清掃などの管理・点検を徹底し、見通しの確保を維持する。

② 領域性の強化の方法

- ・ ゾーニングや配置計画の工夫
 - 舗装や植栽、柵などにより空間を区分し、セミプライベートの空間を配置したり、目線が感じられる空間を形成する。
 - 住宅や店舗など、建物等の用途をまとめることにより、コミュニティ形成のしやすい市街地を形成する。
 - 体系的に道路網を構成し、建替え時の壁面後退・隅切りやクルドサック*など私的領域性及び防災性の高い道路空間を形成する。
- ・ 管理の徹底
 - 住民などによる施設の維持管理や、管理人の配置および適切な管理により、部外者が心理的に領域性を感じるようにする。

※ フランス語で「袋小路」の意味。自動車は通り抜け出来ないが、末端でUターン可能になっており、主に周辺の区画に住む居住者が使用するものとして整備された道路を指す。端部に人が通り抜けられる通路を確保する場合もある。

③ 交通の制御の方法と接近の制御の方法

- ・ ゾーニングや配置計画の工夫
 - 壁面後退などにより建物等を敷地境界から離したり、柵やフェンス、植栽など、視界を妨げない範囲で物理的な障害を設置する。
 - 開口部やベランダ、開放廊下の配置計画や、それらに接近を容易にする、足場となるもの（エアコンの室外機等）などを排除することにより、建物内に容易に侵入できる経路をなくす。
 - 市街地の土地利用や道路網の体系化により、匿名性の高い繁華街や幹線道路から居住地を離す。
 - コミュニティーゾーンの形成など、交通制御による安全なみちづくりを進めることで、まちの防犯性の向上を図る。
- ・ 補助器具の設置
 - オートロックや自動ゲートの設置、センサーライト、門灯や防犯ブザーの設置などにより、出入り口（避難階段などを含む）を管理する。
- ・ 交通の制御
 - 狭窄、シケイン、イメージハンプなどの設置により、交通の制御を図る。
- ・ 接近の制御
 - ガードレール、植栽・花壇の設置により、接近の制御を図る。
- ・ 犯罪企図者への周知
 - 看板などを設置し、防犯対策を強化していることを広報し、犯罪企図者に知らしめる。
- ・ 管理の徹底
 - 管理者の常駐や定期的な見回りにより、監視を顕在化させるとともに、出入り口の施錠等の管理や、柵を乗り越える足場となるような状況の改善などを行なう。

④ 被害対象の強化の方法

- ・ 素材や形の工夫
 - ドアの構造や鍵・錠の強化により、防犯性を高める
 - 防犯性の高い窓ガラスを使用する。

- ・ 補助器具の設置
 - 面格子の設置などにより、窓等の開口部の防犯性を高める。
 - 盗難防止装置（チェーン用バーラックなど）の導入を図る。
 - 緊急通報装置を設置する。
 - 防犯ベルの設置

- ・ 住民・施設利用者に対する啓発
 - 防犯措置の実施を周知し確実なものとする。

(3) 防犯設計の実用の留意点

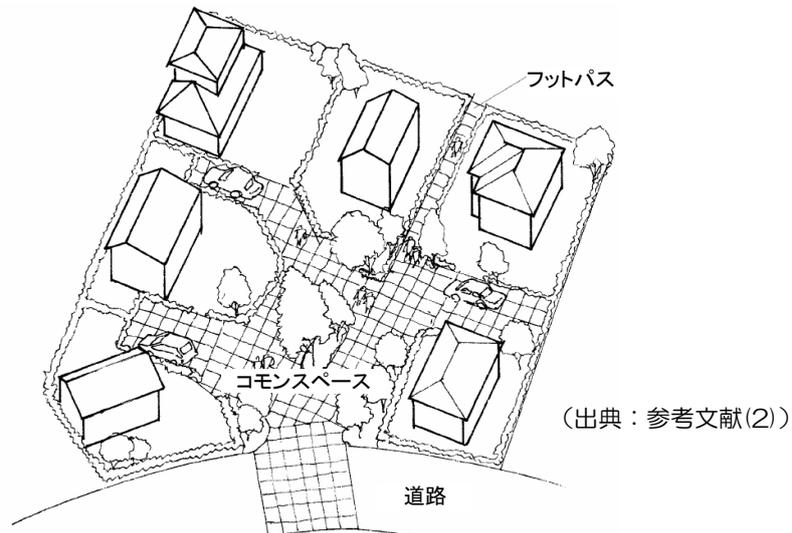
- ソフトの取り組みと一体となった、防犯性の高い空間を維持する。
 - ・ 施設管理の仕組みを検討
 - 施設の利用に合わせて維持管理を徹底する。

- 様々な要素の相互関係を総合的に捉え、バランスを重視する。
 - ・ 効果的な手法の選択と組み合わせを検討
 - 植栽の剪定による視認性の確保と囲い込みによる領域性の確保及び接近の制御の両立、フェンスの素材や位置の検討による視認性の確保と接近の制御の両立など。

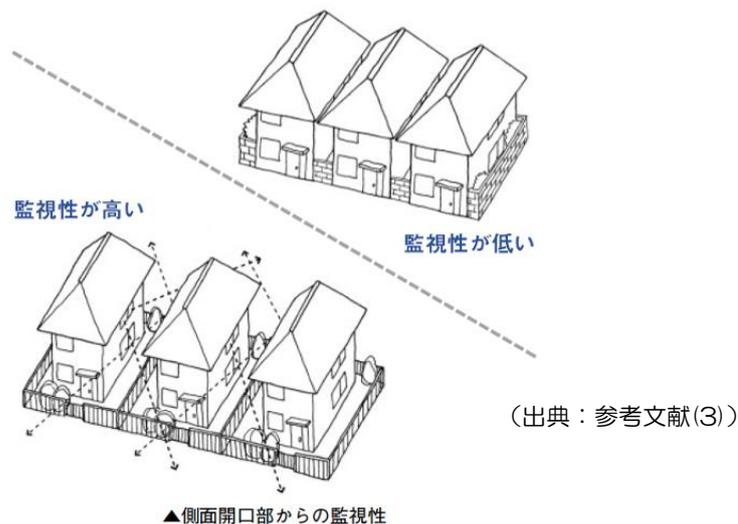
 - ・ 防犯以外の要素とのバランスを検討
 - 視認性の確保とプライバシー確保、私的空間化による領域性確保と災害時の避難動線確保など、相反する要素の共存を検討する必要がある。

住宅地の街なみ形成

- a) 宅地割りや住まいの配置の計画において、空間のゆとりの確保とそのデザインにより、防犯性を向上させるだけでなく、良好な街並み形成を図る必要がある。



- b) 居住者の日々の暮らしの中で、外部空間での活動や近隣居住者との接触を誘発させるような工夫を加え、コミュニティの育成による防犯性の向上を目指すことが求められる。



- c) 駐車場、駐輪場では、車や自転車などの被害対象が置かれているため、それらを守るとともに、周辺からの自然な監視の目が届くよう計画することが求められる。
- d) 建設中用地は、周囲から閉ざされた空間になりやすく、近隣居住者に不安を与えやすいため、見通しや情報がオープンな空間の維持が求められる。

(2) 防犯に配慮された住宅地開発

- 住宅地開発は、市街地の身近な基盤整備を行うことから、安全・安心な市街地を実現するために、以下の事項に配慮し、十分に防犯性を確保する必要がある。

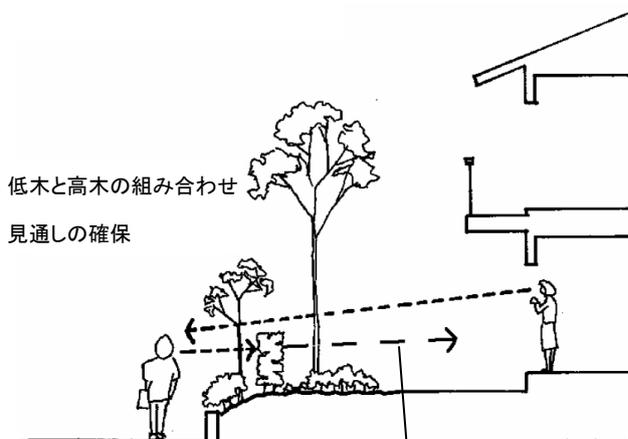
(住宅地開発に係る配慮すべき事項)

A) 宅地開発に関する事項

- 通過交通を抑止する道路においては、進入部に狭窄等を施すなどにより、進入しづらい空間とする。
- 通過交通の速度を抑えるため、狭窄、シケイン、イメージハンプなどを設置する。
- 交差点では隅切りを設置する。
- 囲障は、敷地内のプライバシー確保と侵入の抑止に配慮しながら、敷地内外への見通しを確保したものとする。
- 公園・環境空地等を設置する場合は、内外からの見通しを確保する。
- ゴミ集積場や公園・環境空地等のスペースに掲示板を設置するとともに、防犯に配慮していることを掲示する。



舗装面を変えたりシケイン・隅切りを設置した道路。「防犯モデル道路」の看板も設置されている。



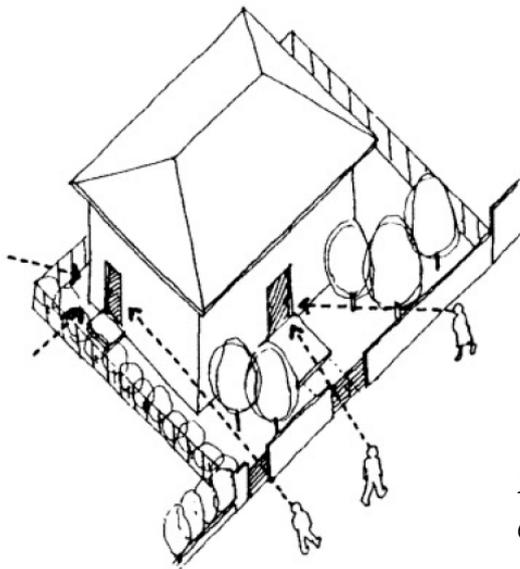
見通しを確保した囲障のイメージ
住宅の室内からは道路等が見通せるが、道路側からは自然には住宅内を見通すことが出来ない。

(出典：参考文献(2))

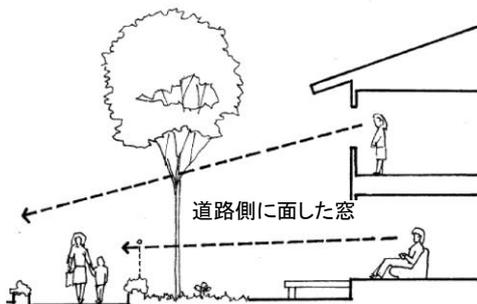
人の存在がわかる程度の見通し
(プライバシーへの配慮)

B) 住宅整備に関する事項

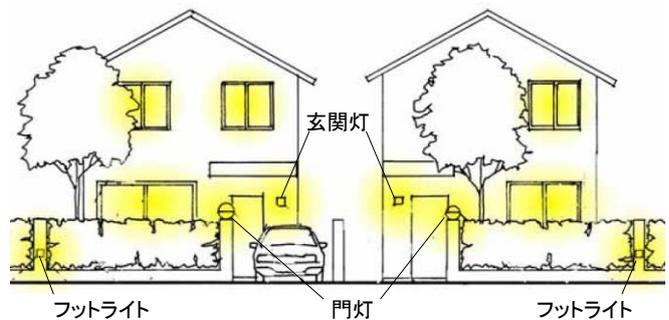
- a) 敷地境界から壁面を後退させ、見通しを確保するとともに、開口部への侵入の足場になるようなものを置かないようにする。
- b) ドアは、防犯性の高い錠を用いるとともに、ワンドアツーロック、オートロックなどを採用する。
- c) 開口部にガラスを用いる場合には、防犯性の高いガラスを採用する。
- d) 道路に面して花壇などを設置し、日常的に敷地内外への住民の出入りがあるような仕掛けをする。
- e) 室内から、庭や公共空間（道路等）が見渡せるようにする。
- f) 道路に面して門灯を設置し、敷地内外の明るさを確保する。
- g) 録画機能付インターホンや防犯カメラ、センサーライトなどの機器を効果的に設置する。
- h) 居住者等と防犯にも配慮した住環境の維持管理に関する協定を締結する。



見通しを確保し、足場になるようなものを設置しない（出典：参考文献(3)）



室内からの見通しも確保する
（出典：参考文献(2)）



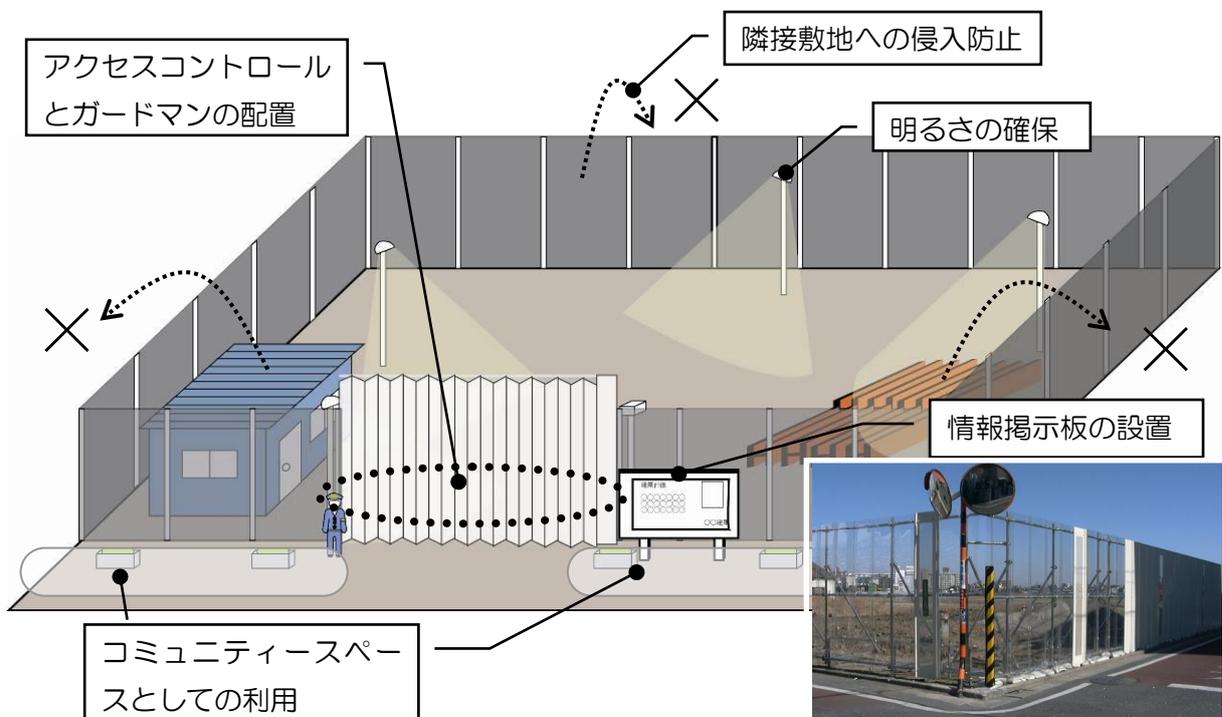
門灯を設置して夜間でも明るくする
（出典：参考文献(2)）

(3) 防犯に配慮された建設中の現場

- 建設中の現場は、管理が不十分になりがちで、防犯上の安全性確保がおろそかになる場合もある。よって以下の事項に配慮し、十分に防犯性を確保する必要がある。

(建設中の現場に係る配慮すべき事項)

- 仮囲いと現場事務所や資材置き場等との間に離隔を取り、敷地内から隣地への侵入を抑止するとともに、足場などが隣家への侵入経路にならないよう配慮する。
- ゲートの鍵の管理を徹底し、工事中以外の時間帯における敷地内への侵入を抑止する。
- 透過性のある仮囲いを用いて敷地内外の見通しを確保し、死角をつくらない。
- 照明を設置して、夜間においての人の行動を視認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）を確保する。
- 警報装置や防犯ブザー、センサーライトなどの機器を効果的に設置する。
- 工事に関する注意喚起と同時に、工事の情報や防犯への配慮等について掲示し、近隣住民等にアピールすることで、工事用地への自然な監視の目を集める。
- ゲート付近等にガードマンを配置し、工事の上での安全性を確保するとともに、近隣環境の見守り活動を行う。
- 工事着手前は、敷地前面に花壇などを設置して、一部を近隣住民のコミュニティースペースとして活用する。



建設中の現場の整備イメージ

透過性のある仮囲いを利用する

3. 防犯に配慮したまちづくりの実現に向けて

- 本ガイドラインの内容を踏まえ、各種制度の中に防犯に配慮した内容を取り込むことで、防犯に配慮した市街地の実現を目指す。

(1) 住宅地開発

- 「足立区宅地開発事業調整条例」における本ガイドラインの内容を踏まえた基準に基づく指導等により実現していく。
- 本ガイドラインの作成にあたり検討した「防犯環境を良好に維持するための基準」を満たす宅地開発について「5 足立区防犯設計タウン認定制度」に基づき認定[※]し、防犯上優良な市街地形成を促進する。

※ P.17「防犯環境を良好に維持するための基準」によって判定

(2) 建設中の現場

- 本ガイドラインを建築及び開発関係窓口において広く申請者等に周知し、現場監理における防犯配慮の方法を周知することで、建設中の現場における防犯配慮を促進する。

4. 足立区防犯設計タウン認定制度

(1) 背景

民間による大規模開発は、住棟の配置や道路・通路の計画等、防犯環境にとっての根幹的な要素を当初から取り込む絶好の機会であり、ライフサイクルで考えた場合でも効率的である。また、ルール化した防犯設計に関する基準は、住民団体による継続的な運用・実践を促す必要があることから、計画の初期段階から事業者と協議を行い、周辺地域にとっても安全・安心なまちとなるよう、具体的な制度づくりを行うこととした。

(2) 認定の考え方

防犯設計は防犯環境設計の「視認性の確保」「領域性の強化」「接近の制御」「被害対象の強化・回避」という、4つの手法を組み合わせる実施することが原則である。

特に宅地開発事業については、面的に防犯に配慮した基準がないことから、以下のA～Pの5項目の対策を基本として、足立区独自の「防犯設計タウン」認定制度を設け、防犯対策の向上を推進する。

A 住民団体の設立

コミュニティ形成のため、既存町会・自治会の加入又は住民団体の設立、ルール化の方策として任意協定等を策定。

B 地区の防犯設計

共同管理部分などにおいて、みんなで行う活動を任意協定にて結び防犯活動の向上。

C 各戸の防犯設計

防犯建物部品の使用による各戸の防犯性の向上。

R 道路に関する防犯設計

道路交通の制御、防犯カメラの設置などによる道路部分に関する防犯性の向上。

P 公園に関する防犯設計

見通しの確保、照度の確保、防犯カメラの設置などによる公園部分に関する防犯性の向上。

(3) 制度の概要

足立区防犯設計タウン認定要綱の別表第3『防犯環境を良好に維持するための基準』（p.31）の達成度を基準として認定する。

事務の流れ

① 足立区宅地開発事業調整条例の事前協議時

宅地開発事業者等に制度の説明・基準を示し、申請を促す。

『防犯環境を良好に維持するための基準』に基づき、宅地開発事業の生活道路、宅地割り等の計画段階で、基準の具体的な協議を働きかける。

② 足立区宅地開発事業調整条例の適合通知後

申請者（宅地開発事業者等）から提出された認定申請書に基づき、『防犯環境を良好に維持するための基準』を達成しているか、認定委員会を開催し、審査を行う。区長はその結果を申請者へ通知する。

基準に適合する旨の通知を受けた場合は、申請者は、販売資料等に『足立区防犯設計タウン認定取得予定』であることを表記することができる。



開発事業の施工

③ 事業の完了時

基準に適合する旨の通知を受けた建築物等が竣工した場合は、検査を行う。このとき、将来管理者等の完了検査の結果も考慮する。

④ 認定書の交付

検査の結果、基準に適合する旨の通り整備されたものについては、足立区が認定書を交付する。

認定書の交付を受けた宅地開発事業については、申請者及び居住者は足立区防犯設計タウン認定制度に適合した宅地開発事業である旨の表記及び認定マークを使用することができる。

なお、申請の内容に変更が生じた場合や不適切な販売活動があった場合は、再審査を実施する。

(4) 認定の申請を申出た、500㎡に満たない開発事業や、既に完了している宅地開発事業について

認定制度をより開かれた制度とするため、500㎡未満の開発であっても事業者が本制度に同意し足立区の考えに沿って宅地開発事業を実施しようとする場合は、500㎡～999㎡の基準を準用し、申請を行うことができるものとする。

また、既に事業が完了している宅地開発地で関係住民の合意が形成されている場合は、当該宅地開発地の規模に対応した基準を準用し、申請を行うことができるものとする。

(5) 他の制度との関係

足立区防犯設計タウン認定制度は、防犯設計を実現した宅地開発事業を認定するもので、平成 16 年「東京防犯優良マンション・駐車場登録制度（(財)東京防犯協会連合会）」とは趣旨、対象を異にしており、制度的な競合はない。

【参考文献】

<p>(1) <u>「安全・安心まちづくり推進要綱」</u> 警察庁生活安全局 (H26.8)</p>		
	<p>(2) <u>防犯まちづくりデザインガイド</u> <u>～計画・設計からマネジメントまで～</u> 独立行政法人建築研究所 (H23.5)</p>	
<p>(3) <u>「JUSRIレポート第31号</u> <u>防犯環境設計ハンドブック[住宅編]</u> 財団法人都市防犯研究センター (H17.3)</p>		
<p>(4) <u>「住宅における犯罪の防止に関する指針」</u> 東京都 (H19.1)</p>		
<p>(5) <u>「防犯のまちづくりガイド」</u> 埼玉県 (H17.3)</p>		
	<p>(6) <u>「防犯に配慮した住まいとまちづくり」</u> 青森県県土整備部 (H16.10)</p>	
<p>(7) <u>「防犯に配慮した設計ガイドライン」</u> 青森県県土整備部 (H16.10)</p>		
		
	<p>(8) <u>「安全で安心なまちづくり</u> <u>～防犯まちづくりの推進～</u> 防犯まちづくり関係省庁協議会 (H15.12)</p>	

※インターネット環境により、各サイトへのアクセスに時間がかかる可能性があります。大変恐縮ですが、あらかじめご了承ください。また、(3)の書籍に関しては蔵書されている図書館が表示されます。

【防犯環境を良好に維持するための基準】

別表3（第6条関係）

防犯環境を良好に維持するための基準					
基準の対象・運用の主体	基準の内容	開発規模ごとに適用する基準 *5			必要な基準項目数 (適用項目を選択)
		i 500～ 999㎡	ii 1000～ 2999㎡	iii 3,000㎡～	
A 住民団体	町会・自治会への加入、住民団体の設立	●	●	●	必須
	ルール化の方策（下記ア～の該当するものに○を付す。） ア.任意協定 地区計画（1.既存・2.新規）	●	●	●	必須 (事業者・住民同士で定めた協定のこと)
B 地区の防犯設計基準 ～みんなで作る～*3	① コモンスペース等の維持・管理	□	□	□	左記の項目から以下の基準に適用するようそれぞれ選択する i：○いずれか2項目以上 ii：○いずれか3項目以上 iii：○いずれか6項目以上
	② 道路、公園等の清掃・門掃き、美化活動の実施	□	□	□	
	③ フラワー・グリーンライン（道路に面する敷地の部分）・花壇、フラワーボットの配置・管理 *1	□	□	□	
	④ 地区内の自主パトロール	□	□	□	
	⑤ コモンスペース等への防犯カメラの設置 *2	□	□	□	
	⑥ ゴミ集積場所のふた付きタイプ等非開放型の設置（かご型に限る。）	□	□	□	
	⑦ 夜間点灯（照明の点灯運動等）	□	□	□	
	⑧ 登・下校や小学校等の行事に合わせた子どもの見守り	□	□	□	
	⑨ 独自に工夫した基準	□	□	□	
小計		2/9	3/9	6/9	
C 各戸の防犯設計基準 ～各自がやる～	① 室内からの見通しを確保した居室の配置	□	□	□	左記の項目から以下の基準に適用するようそれぞれ選択する i：○いずれか8項目以上 ii：○いずれか8項目以上 iii：○いずれか9項目以上
	② ワンドアツールロック、オートロックの採用	□	□	□	
	③ 1階窓への防犯建物部品等の使用	□	□	□	
	④ 自動点灯機能付き 門灯、玄関灯の設置	□	□	□	
	⑤ 録画機能付きインターホンの設置	□	□	□	
	⑥ 敷地内を撮影する防犯カメラの設置	□	□	□	
	⑦ 常夜灯又はセンサーライトの設置	□	□	□	
	⑧ 配管、雨樋、室外機等上階への足掛かりとならない工夫	□	□	□	
	⑨ 庭や通路の砂利敷き	□	□	□	
	⑩ 外構の見通し確保 (一定の高さ以下のブロック塀・生垣等)	□	□	□	
	⑪ 自転車盗難への対策	□	□	□	
	⑫ 独自に工夫した基準	□	□	□	
小計		8/12	8/12	9/12	
R 道路に関する防犯設計基準 *4	① 隅切りの確保（視認性の確保）	□	□	□	左記の項目から以下の基準に適用するようそれぞれ選択する i：○いずれか2項目以上 ii：○いずれか3項目以上 iii：○いずれか4項目以上
	② 歩車道分離施設の設置（バイク等によるひたたくり防止）	□	□	□	
	③ 歩行者道（緑道等）の適正な配置と環境整備	□	□	□	
	④ 狭窄部、シケイン、イメージジャンプの設置	□	□	□	
	⑤ 照度の確保（LEDの採用）	□	□	□	
	⑥ 防犯カメラの設置 *2	□	□	□	
小計		2/6	3/6	4/6	
P 公園に関する防犯設計基準 *4	① 内外の見通しの確保	□	□	□	左記の項目から以下の基準に適用するようそれぞれ選択する i：○いずれか2項目以上 ii：○いずれか2項目以上 iii：○いずれか3項目以上
	② 自転車・バイクの制限	□	□	□	
	③ 照度の確保	□	□	□	
	④ 防犯カメラの設置 *2	□	□	□	
小計		2/4	2/4	3/4	
合計		15/32	17/32	23/32	i：47% ii：53% iii：71%

*1 フラワー・グリーンライン：道路境界から、一定の距離までの敷地の部分（15cm程度）。美化活動のための空間。なお、壁面線等の後退については、地区計画によって定める。
 *2 「防犯カメラ運用規定」などが整備されていること。
 *3 共同で管理する内容については任意協定等を結ぶこと。
 *4 将来管理者との協議が優先する。
 *5 500㎡未満の宅地開発事業でも、足立区防犯設計タウンの認定を申請する場合は本基準を準用する。

