

足立区  
防犯設計ガイドライン  
(集合住宅編)

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

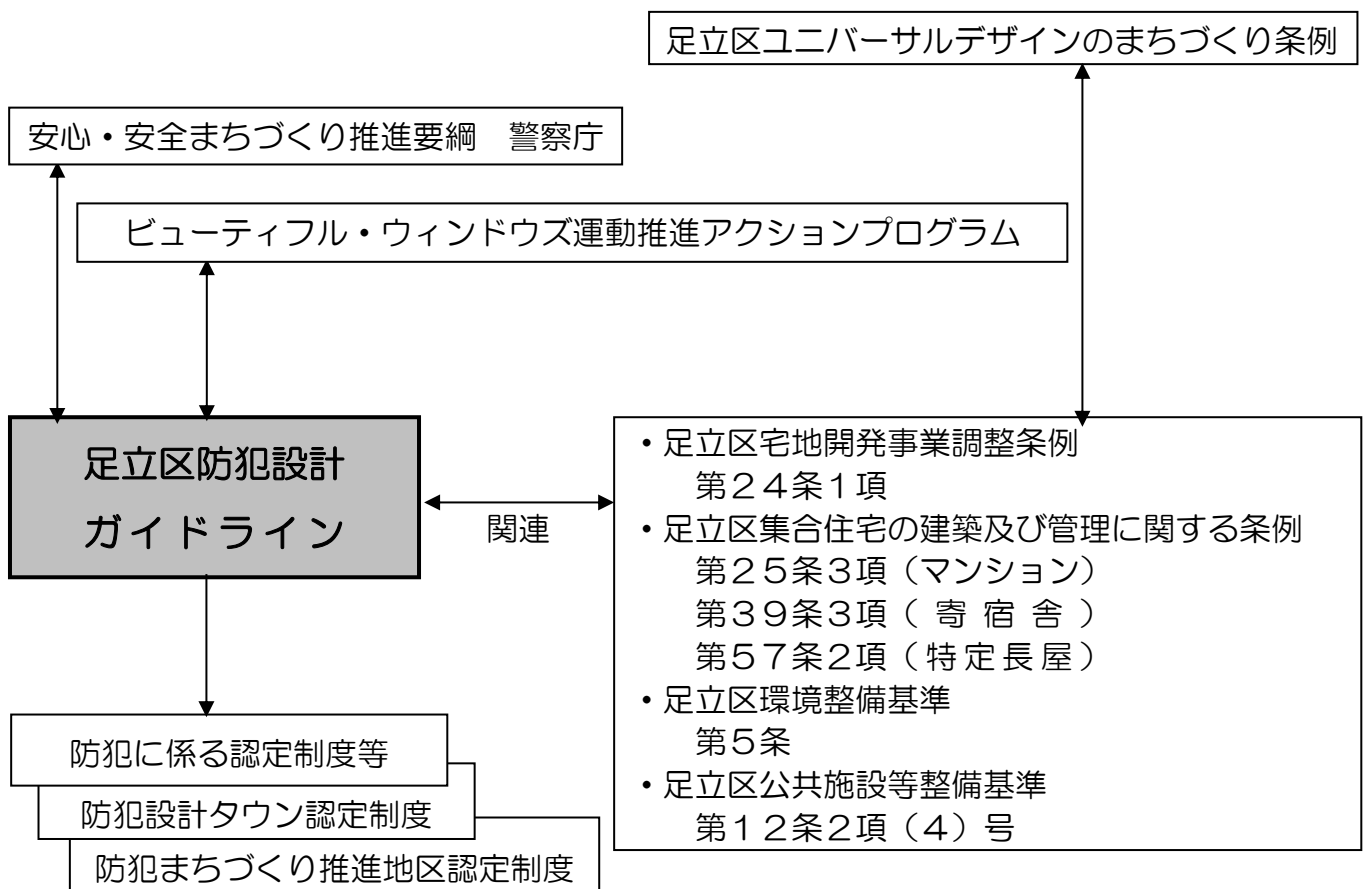
## ■目次

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) 防犯に配慮した集合住宅.....	7
(3) 防犯に配慮した建設中の現場 .....	11
3 防犯に配慮したまちづくりの実現に向けて .....	12
【参考文献】 .....	13

## 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

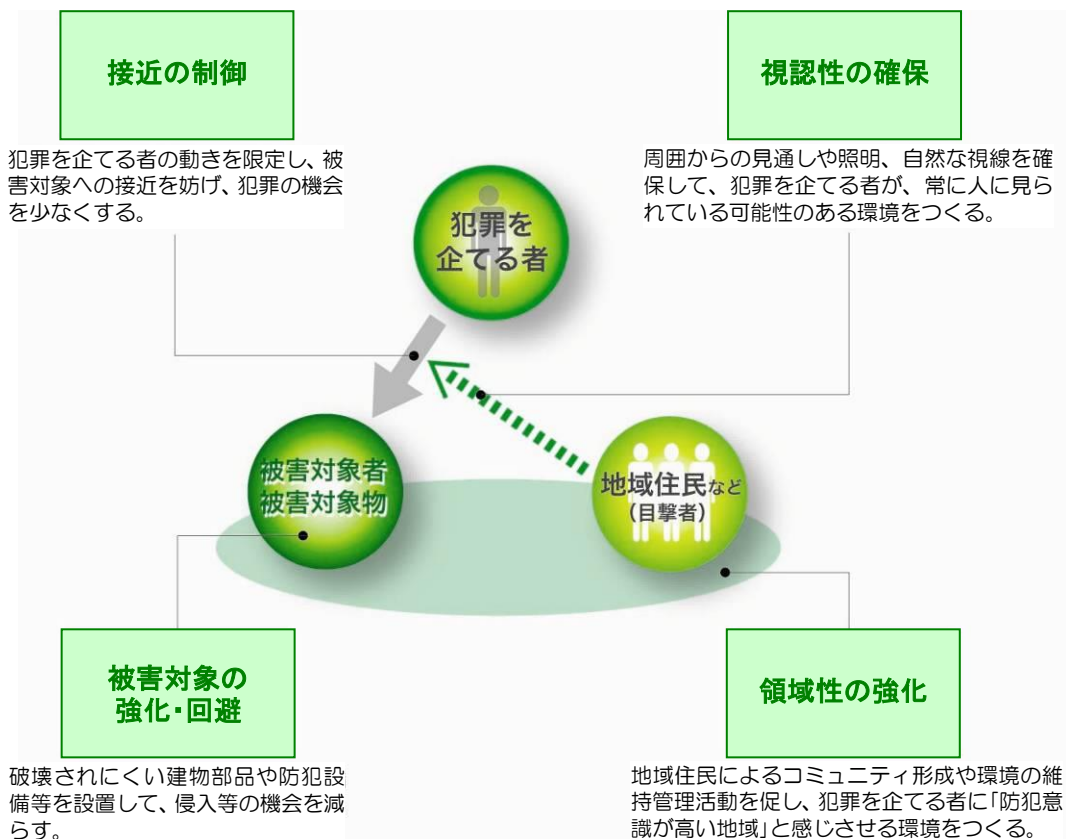
## (1) 防犯環境設計とは

### 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、コミュニティー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

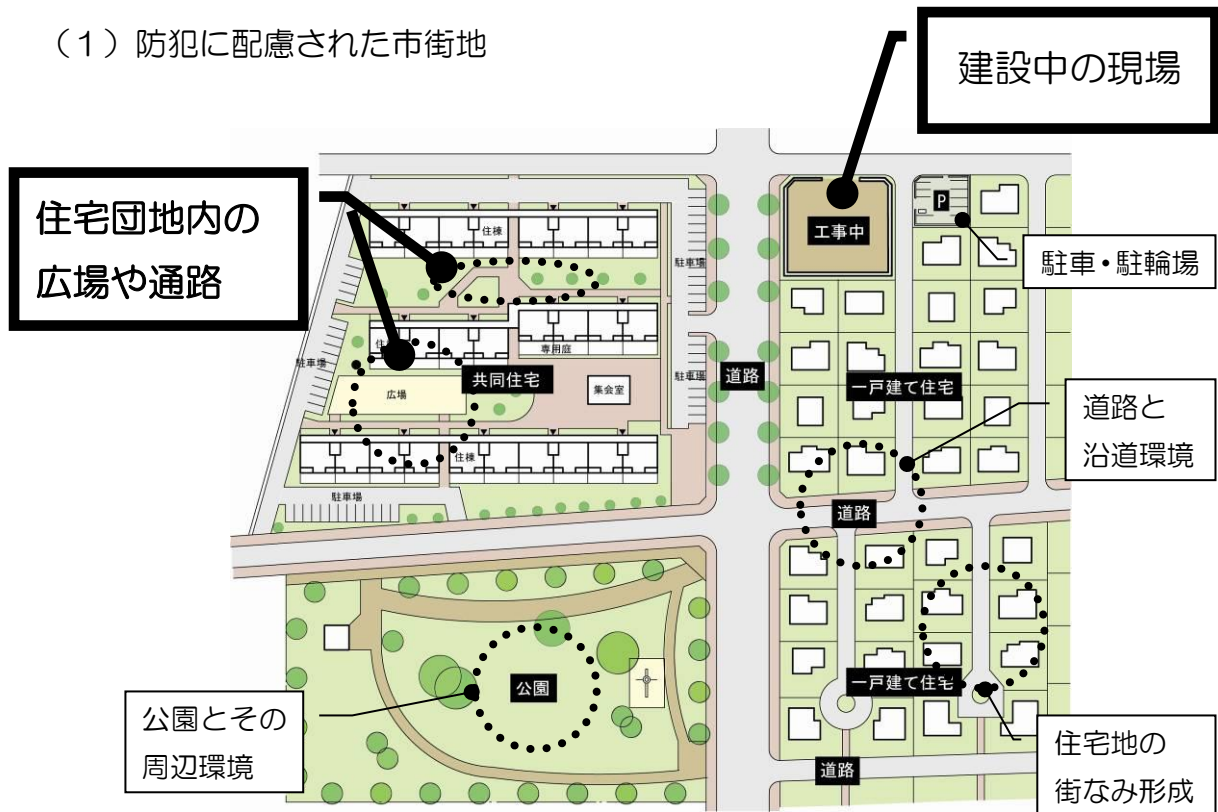
- 素材や形の工夫
  - ドアの構造や鍵・錠の強化により、防犯性を高める
  - 防犯性の高い窓ガラスを使用する。
  
- 補助器具の設置
  - 面格子の設置などにより、窓等の開口部の防犯性を高める。
  - 盗難防止装置（チェーン用バーラックなど）の導入を図る。
  - 緊急通報装置を設置する。
  - 防犯ベルの設置
  
- 住民・施設利用者に対する啓発
  - 防犯措置の実施を周知し確実なものとする。

#### (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。

## 2. 防犯に配慮したまちづくりの実践

### (1) 防犯に配慮された市街地



### 集合住宅と団地内の広場や通路

- 防犯に配慮した建物や住戸とするとともに、駐車・駐輪場や広場・環境緑地、通路等の各施設それぞれが犯罪の発生しにくい施設となるよう整備する必要がある。
- 敷地内の広場等を用いてコミュニティ活動を行い「顔が見える」ようにしていくとともに、多様な施設間の相互の見通しが確保できるような配置計画の検討が求められる。なお、防災やプライバシー保護などには十分に配慮する必要がある。



住宅団地内の広場や通路のイメージ (出典：参考文献(8))



(2) 防犯に配慮された集合住宅

① 集合住宅の種類

(共同住宅 および

「足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に準ずる集合住宅)

ワンルームマンション

- 用途が共同住宅
- 住戸の無い地階を除く階数が3階以上
- ワンルーム形式住戸の数が15戸以上
- 総住戸数の3分の1以上がワンルーム形式住戸

ファミリーマンション

- 用途が共同住宅
- 住戸の無い地階を除く階数が3階以上
- 住戸の数が15戸以上
- ワンルームマンション及び企業等の寮に該当しないもの

企業等の寮

- 用途が共同住宅
- 住戸の無い地階を除く階数が3階以上
- 住戸の数が15戸以上
- 利用形態が一企業等や学生の寮・サービス付き高齢者向け住宅

特定寄宿舍

- 用途が寄宿舍
- 住室の無い地階を除く階数が3階以上
- 住室の数が15室以上
- 利用形態が寮・シェアハウス・サービス付き高齢者向け住宅

特定長屋

- 用途が長屋
- 住戸の無い地階を除く階数が2階以上
- 住戸の数が10戸以上

※ワンルーム形式住戸とは、住戸専用面積が40㎡未満の住戸のこと。

## ② 集合住宅の整備

- ▶ 多くの世帯が共同生活を送る集合住宅では、空き巣等の犯罪が同時多発的に発生する場合もある。
- ▶ 居住者の安全性と安心感を確保するため、以下の事項<sup>\*</sup>に配慮し、国や都において作成した指針等も参考に、十分に防犯性を確保する必要がある。

### (集合住宅に係る配慮すべき事項)

#### A) 共用部分（屋内）

- a) 全ての共用出入り口（避難階段の出入り口等を含む）は、周囲からの見通しが確保された位置とし、防犯カメラを設置する。
- b) 共用玄関は、各住戸と通話可能で通話者及び共用玄関の外側の状況を撮影・録画可能なインターホンとこれに連動した電気錠を有した玄関扉によるオートロックシステムを導入し、共用玄関以外の共用出入り口（避難階段の出入り口等を含む）は、自動施錠機能付の扉を設置する。
- c) 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（平均水平面照度がおおむね 50 ルクス以上）を確保し、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（平均水平面照度がおおむね 20 ルクス以上）を確保する。
- d) 管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー（宅配ボックスを含む）及びエレベーターホールを見通せる位置又はこれらに接近した位置に配置する。
- e) 共用メールコーナー及びエレベーターホールは、共用玄関付近からの見通しが確保された位置に配置し、防犯カメラ等を設置する。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（平均水平面照度がおおむね 50 ルクス以上）を確保する。
- f) 共用メールコーナーの郵便受け箱は施錠可能なものとする。
- g) エレベーターは、かご内に防犯カメラを設置し、非常ボタンや連絡装置などを設置する。また、かご及び昇降路の出入口の戸は、外部からかご内を見通せる窓を設置し、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（平均水平面照度がおおむね 50 ルクス以上）を確保する。
- h) 共用廊下、共用階段等は、周囲からの見通しが確保された構造等とするか、防犯カメラ等の設置により見通しを補完する対策を講じる。また、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度（平均水平面照度がおおむね 20 ルクス以上）を確保する。なお、共用階段は共用廊下等に解放された形態とする。
- i) 共用廊下、共用階段は、乗り越え等による侵入が困難な構造とする。ただし、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し、面格子やフェンス等の侵入防止用の設備を設置する。
- j) 屋上へ通じる出入り口には、扉を設置し施錠する。また、共用廊下から屋上へ、又は屋上からバルコニー等への侵入を防止するためのフェンス等を設置する。
- k) 配管、雨どい、外壁などは、上階への足掛かりにならないよう配慮する。

B) 共用部分（屋外等）

- a) 駐車場、駐輪場、歩道・車道、児童遊園、広場、緑地等は、周囲からの見通しが確保された配置とする。なお、駐車場、駐輪場については防犯カメラ等の設置により見通しを保管する対策を講じる。
- b) 駐車場、駐輪場、歩道・車道、児童遊園、広場、緑地等は、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。
- c) 駐車場の出入り口には防犯カメラを設置する。
- d) 駐輪場には、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を講じる。
- e) 児童遊園、広場、緑地等の塀、柵、垣等は周囲からの見通しを確保し、死角の原因にならないものにする。

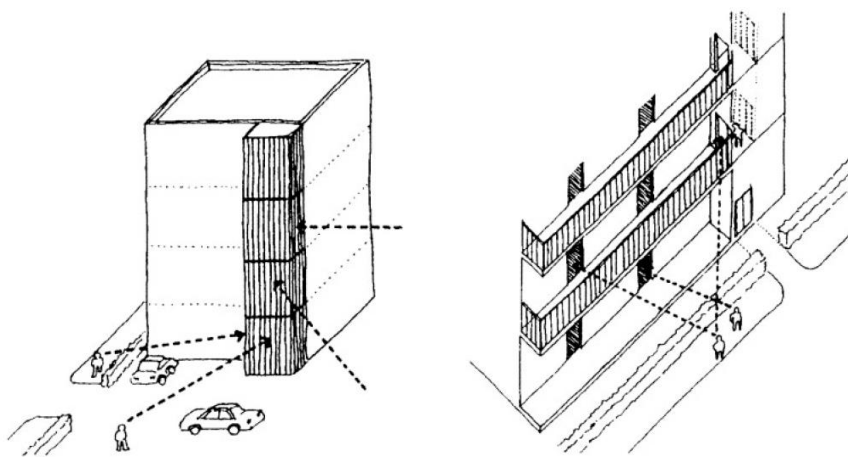
C) 専用部分

- a) 住戸の玄関は、廊下、階段等から見通しが確保された位置とする。
- b) 玄関扉は、防犯建物物品等である扉(枠を含む。)及び錠を設置されたものとする。また、ドアスコープ等及びドアチェーン等を設置する。
- c) インターホンは、住戸玄関の外側との間の通話機能を有するものであること。管理人室が置かれている場合には、管理人室との間の通話機能を、また、オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関扉との電気錠と連動し、共用玄関の外側との間の通話機能を有し、通話者及び共用玄関の外側の状況の撮影・録画機能を有するものとする。
- d) 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、防犯建物部品等であるサッシ及びガラス（防犯建物部品等である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が設置されたものであること。また、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は、防犯建物部品等であるサッシ及びガラスその他の建具が設置されたものであること。
- e) バルコニーは縦樋、手摺り等を利用した侵入の防止に有効な構造を有するものとし、バルコニーの手摺りは、安全性やプライバシーの確保に支障のない範囲で見通しの確保されたものであることが望ましい。

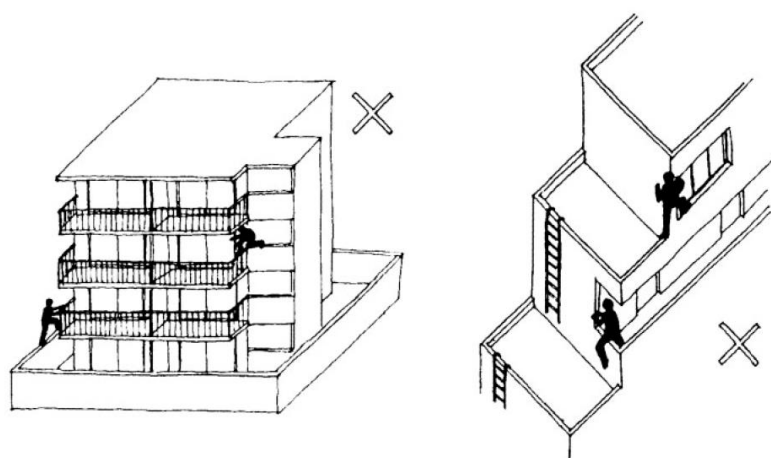
D) 管理等

- a) オートロックシステム、インターホン、防犯カメラ、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する。
- b) 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ないようにすること。屋外に設置する機器が侵入者の足場とならないようにすること。
- c) 植栽については、周囲からの見通しを確保し、侵入者が身を隠すことが出来ないよう、樹種の選定や位置に配慮し、定期的な剪定等を実施する。
- d) 防犯性能の高い設備や警報装置、センサーライト等の防犯器具等の導入に努める。
- e) 管理組合等を中心に、住民等による自主防犯活動を推進する。

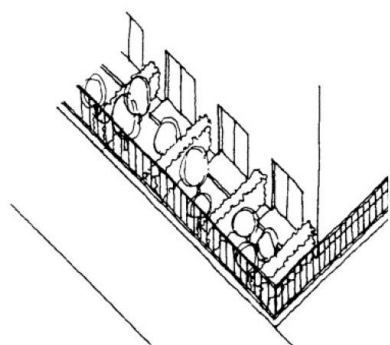
※ 東京都安全安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」における「第2 犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準 1 共同住宅」及び「第3 共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策」について、各項目を整理して共通するものをまとめ、それぞれの要点を抜粋して作成した。（本ガイドラインにおいて取り扱う「集合住宅」は、上記条例の共同住宅に準ずるものとする。）



出入り口は  
見通しを確保する  
（出典：参考文献(3)）



共用部分から専用部分に  
侵入しにくい措置をとる  
（出典：参考文献(3)）



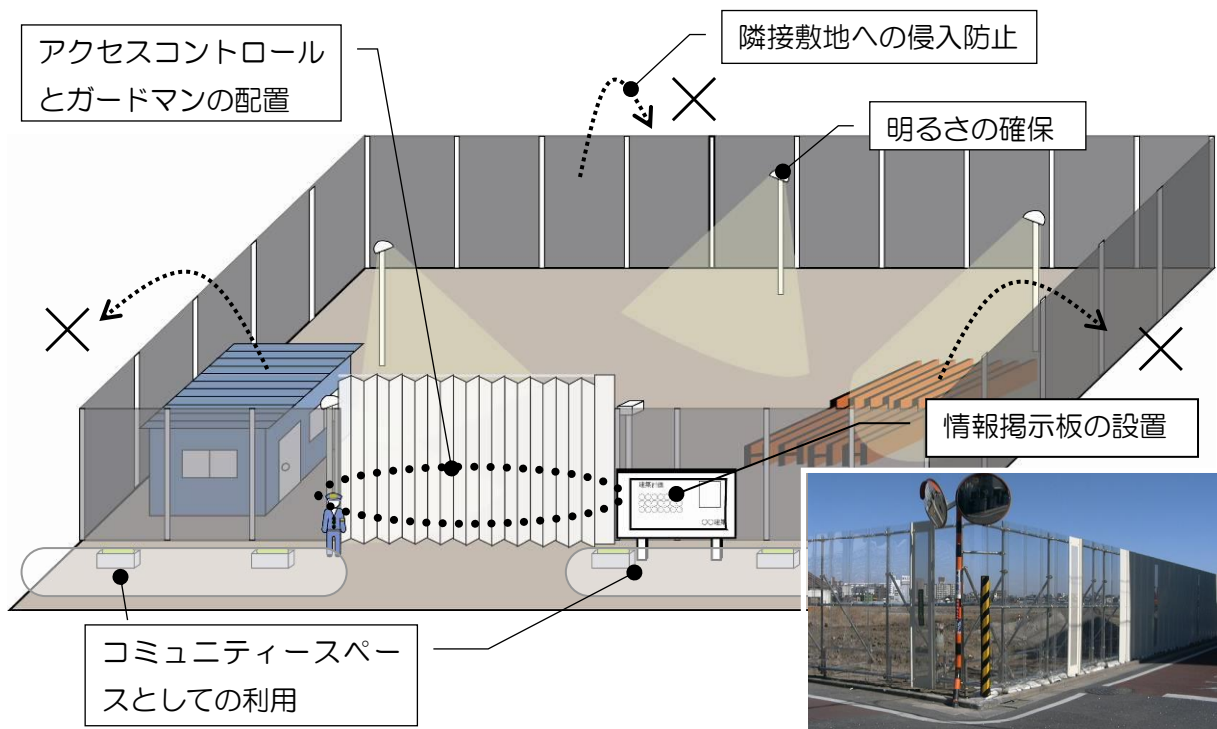
窓に  
防犯性の高いガラスを使用  
（出典：参考文献(3)）

### (3) 防犯に配慮した建設中の現場

- 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) 共同住宅（集合住宅も共同住宅に準ずる）や駐車・駐輪場
- 本ガイドラインの作成にあたり参考にした、東京都安全安心まちづくり条例に基づく各指針に基づき設置されている「東京防犯優良マンション等審査基準<sup>※</sup>」に準じた整備により実現を目指す。
  - 上記審査基準を満たしたマンションや駐車場を登録する「東京都防犯優良マンション・駐車場登録制度<sup>※</sup>」の活用を促進する。

---

※ 東京防犯協会連合会 HP (<https://toboren.sakura.ne.jp/>) 参照

(2) 防犯に配慮した建設中の現場

- 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。

【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。