

住宅における犯罪の防止に関する指針

第1 通則

1 目的

この指針は、東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第12条の規定に基づき、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、共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等を参考として示すことにより、防犯性能の高い住宅の普及を目的とする。

2 基本的な考え方

- (1) この指針は、住宅（注1）の建築事業者、所有者又は管理者等（以下「事業者等」という。）に対し、防犯性の向上に係る企画並びに計画上配慮すべき事項及び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。
- (2) この指針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）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を検討し、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外する。
- (3) この指針は、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関する基準は、次のとおりとする。

1 共同住宅

(1) 共用部分

ア 共用出入口

- (ア) すべての共用出入口は、周囲からの見通しが確保された位置にあること及び出入者を撮影できる防犯カメラが設置されていること。
- (イ) 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。
- (エ) 共用玄関は、光害（注3）、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。

(オ) 共用玄関以外の共用出入口は、光害、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。

(カ) 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、共用出入口の数の限定を考慮すること。

イ 管理人室等

(ア) 管理人室等は、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等の設置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。

(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、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 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。

(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。

また、車椅子用操作パネル等を活用し低い位置に複数の押しボタンの設置を検討すること。

(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構造等を有するものであること又は防犯

カメラ等の設置により見通しを補完する対策が講じられていること。

- (イ) 屋外に設置された共用階段及び避難階段から地上へ通じる出入口は、出入者を撮影できる防犯カメラが設置されていること。
- (ウ) 光害、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。
- (エ) 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。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、又は面格子、フェンス等の侵入防止用の設備が設置されていること。
- (オ) 避難のみに使用する屋外階段の地上へ通じる出入口扉は、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等の設置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、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。
- (ウ) 駐車場の出入口は、通過車両及び人物を撮影できる防犯カメラが設置されていること。

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等の設置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、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 ゴミ置場

- (ア) ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置すること。また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置すること。
- (イ) ゴミ置場は、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画されたものとするとともに、照明設備を設置したものとする。

サ 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、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。

シ 児童遊園、広場及び緑地等

- (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、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、さく及び垣等は、周囲からの見通しを妨げるものとならないこと。

ス 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。

セ 防犯カメラの設置

防犯カメラを設置する場合には、録画機能を有する記録装置を備え、防犯効果に有効な位置、台数等を検討して適切に配置するとともに、必要な照度を確保すること。

(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) 玄関扉は、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) 室内と住戸玄関の外側、管理人室等及び共用玄関の外側との間の通話機能を有し、通話者及び共有玄関の外側の状況の撮影・録画機能を有すること。
- (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若しく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が設置されたものであること。
- (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は、

防犯建物部品等のサッシ、ガラスその他の建具が設置されたものであること。

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。

オ 防犯カメラの設置

防犯カメラを設置する場合は、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討するとともに、周囲へのプライバシー保護に配慮した適切な配置を検討すること。

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、又は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

通話者及び玄関の外側の状況を撮影・録画可能な機能を有すること。その際、広角レンズ等で玄関外側の状況を広範に撮影できる機能も検討すること。

(3) 窓

ア 窓（侵入されるおそれのない小窓及び主に換気の用に供する窓を除く。以下同じ。）は、防犯建物部品等のサッシ、ガラスの設置、防犯フィルムの全面貼付、補助錠の増設等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。

イ 主に換気の用に供する窓（浴室、トイレ等）及びルーバー窓には、防犯建物部品等の面格子の設置等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。

ウ 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。

(5) 防犯カメラの設置

防犯カメラを設置する場合は、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討するとともに、周辺へのプライバシー保護に配慮した適切な配置を検討すること。

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

共同住宅の居住者の安全を確保するための対策は、次のとおりとする。

1 設置物、設備等の整備及び維持管理

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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

(1) 管理組合等を中心とした自主防犯活動の推進

管理組合等又は管理者等のうちから防犯担当者を指定し、住民、管理組合等を中心とした自主防犯活動を推進すること。

(2) 地域における連携

管轄警察署、区市町村、町会・自治会、防犯ボランティア団体等との連携を深め、情報の共有及び安全安心まちづくりを推進すること。

3 防犯カメラの運用について

(1) 共同住宅の防犯カメラを設置及び運用する者は、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の禁止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等を除く。)並びに画像の盗難及び紛失の防止等安全管理の措置等について運用基準を定めるよう努めること。

(2) 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。

- (注1) 「住宅」とは、共同住宅及び一戸建て住宅（長屋を含む。）をいう。
- (注2) 「ユニバーサルデザイン」とは、都市施設、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、整備することをいう。
- (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いう。
- ① 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
 - ② 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
 - ③ 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ること及び誰であるか明確に分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。
- (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、行動が識別できること及び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20ルクス以上）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（平均水平面照度がおおむね3ルクス以上）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。

附 則（平成18年12月8日18青総治第213号一部改正）

この指針は、平成19年1月1日から施行する。

附 則（平成27年8月21日27青総安第192号一部改正）
この指針は、平成27年9月1日から施行する。

附 則（令和8年3月23日7安総都第966号一部改正）
この指針は、令和8年4月1日から施行する。