

第4

共同住宅に係る防犯上の留意事項

1. 新築住宅の建設に係る基本事項

- 共同住宅の新築に当たっては、計画敷地、周辺地域の状況等を把握し、基本原則を踏まえた上で、配置計画、動線計画、住棟計画等を検討する。
- 防犯性の向上に当たっては、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、経済性等を総合的に判断した上で設計する。

(1) 計画敷地や周辺地域の状況等の把握

- 共同住宅の新築に当たっては、企画・計画の段階から防犯の視点を位置づけ、計画敷地の規模及び形状、周辺地域の状況等を把握する。
- 周辺地域の状況の把握に当たっては、防犯の視点を重視し、周辺地域における土地利用、住宅の集積や規模、市街地としての成熟の度合い、居住者特性、生活動線、夜間照明の状況、地域コミュニティの活動等から、防犯に係る状況や特性を把握する。必要に応じて、警察等の協力を得て、周辺地域における犯罪発生状況や犯罪特性、動向等を把握する。ただし、その場合には、被害者等のプライバシーに十分に配慮する必要がある。

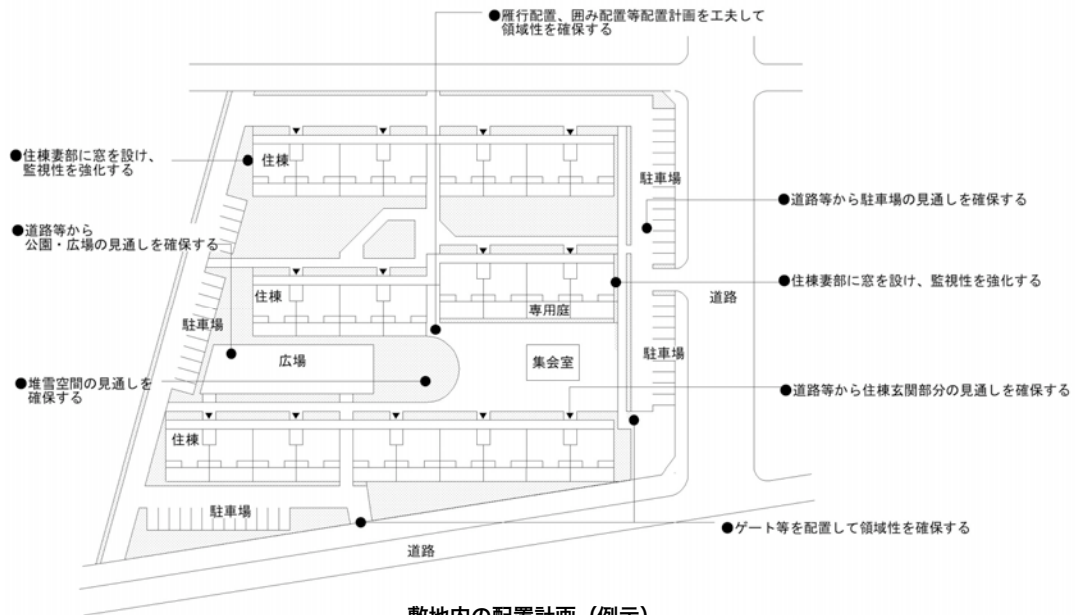
(2) 防犯性向上の基本方針の検討

- 配置計画、動線計画、住棟計画等の検討に当たっては、基本原則を踏まえた上で、当該住宅における防犯性向上の基本方針を検討する。併せて、防犯性向上のための管理のあり方や効果的な設備の活用等を検討する。
- 共同住宅においては、共用空間における周囲からの見通しと照明の確保（監視性の確保）が防犯上重要であり、敷地内の配置計画等を工夫する必要がある。また、共同住宅に対する居住者の帰属意識が高まるように、住棟の形態や意匠、共用部分の管理方法等を工夫することや、共用部分の利用機会が増え、コミュニティ形成が促進されるように共用部分の維持管理計画や利用計画等を工夫することも重要である。
- 専用部分については、犯罪企図者が接近しにくいように、共用部分の計画、各部位の設計等を工夫したものとするとともに、住戸内に侵入しにくいように破壊行為に強い構造等にすることも重要である。

(3) 敷地内の配置計画・動線計画

- 住棟配置及び屋外空間の計画に当たっては、監視性の確保や領域性の強化、住棟への接近の制御に配慮し、住棟配置のグルーピングや動線計画等に留意する。
- 公園や公開空地の設置等により、計画敷地の一部を積極的に居住者以外の者に開放する場合においては、道路等からの見通しの確保に留意するとともに

に、居室の窓等からの自然な視線が確保されるように配慮し、住棟配置及び屋外空間の計画を行う。



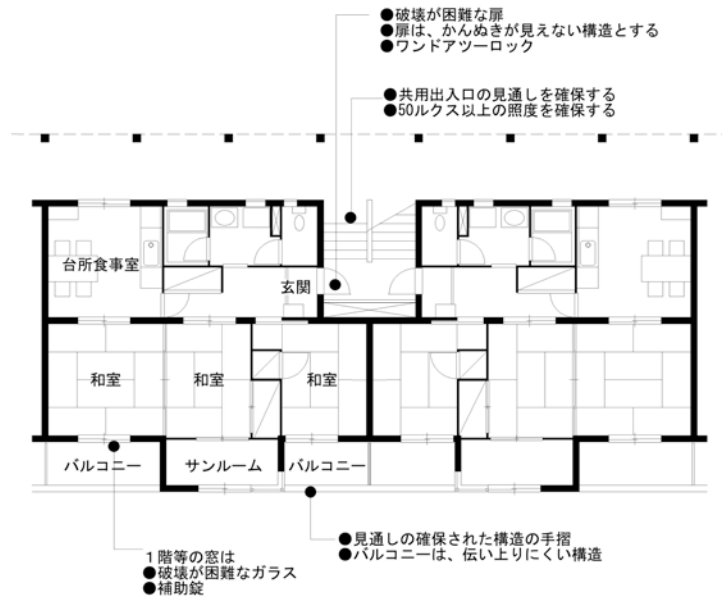
敷地内の配置計画 (例示)

- 敷地境界から壁面後退することは、雪対策のために敷地内に落雪空間及び堆雪空間を確保する上で重要であるが、防犯上も、敷地内の見通しの確保及び侵入者の接近の制御の観点から有効である。特に、堆雪空間を設置する場合には、堆雪が周囲からの死角の原因及び居室の窓等への侵入の足場とならないように配慮して、住棟配置及び屋外空間の計画を行う。
- 敷地内の動線計画に当たっては、主要な動線は、周囲からの見通しが確保された通路に集中するように計画することが重要である。また、公園や公開空地等への通過動線は、住戸周りに接近しにくいように計画することが重要である。

(4) 住棟計画

- 住棟計画の検討に当たっては、住戸へのアクセス形式のタイプ（階段室型、片廊下型、中廊下型等）の特性を踏まえた上で防犯性の向上方策について検討する。
- 階段室型の住棟を計画する場合には、共用階段は、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。住戸のバルコニーは、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。
- 片廊下型の住棟を計画する場合には、共用廊下は、その各部分及びエレベーターホールからの見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。共用階段、エレベーターホールは、共用廊下からの見通しが確保された位置に配置することが望ましい。なお、屋外の共用階段は、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。住戸のバルコニーは、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。

- 中廊下型、コア型等の住棟を計画する場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。共用廊下、共用階段及びエレベーターホールは、相互に見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造としたものが望ましい。



住棟計画に係る配慮事項（例示：階段室型）

(5) 総合的な設計の実施

- 住宅に必要な性能は、災害や事故等に対する安全性、居住性、耐久性、長寿社会対応性等であり、これらの性能をバランスよく確保することが必要であることから、防犯性の向上に当たっては、敷地条件等の与条件を前提に、必要な性能とのバランスの確保、経済性等を総合的に判断した上で設計を行う必要がある。
- また、周囲に対して自然な視線が確保されるよう、建物の配置や各部位の位置、見通しの確保等に配慮し、周辺地域の防犯性の向上についても十分に留意して設計を行う必要がある。加えて、工事中に、道路に面した仮囲い等を設置する場合は、可能な限り相互に見通しが確保されるように留意する必要がある。



領域性の確保
敷地周囲に雁木空間を設置し、領域性を確保している



監視性の確保
住戸と外部の相互の見通しが確保されている

2. 既存住宅の改修に係る基本事項

- 既存の共同住宅の改修に当たっては、建物、敷地、周辺地域の状況等を把握し、基本原則を踏まえた上で、当該住宅の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、改修計画を検討する。
- 計画修繕等に併せた改修は、防犯上の必要性、計画修繕内容との関わりを適切に把握した上で、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、経済性等を総合的に判断して設計する。

(1) 建物、敷地、周辺地域の状況等の把握

- 既存の共同住宅については、計画修繕や定期的な調査診断等において防犯の視点を位置づけ、建物、敷地、周辺地域の状況等を把握する。
- 建物、敷地、周辺地域の状況の把握に当たっては、自治会や管理組合等の協力を得て、当該住宅及び周辺地域における犯罪被害履歴、犯罪被害に係る不安感等を的確に把握することが望ましい。必要に応じて、警察等の協力を得て、周辺地域における犯罪発生状況や犯罪特性、動向等を把握する。ただし、その場合には、被害者等のプライバシーに十分に配慮する必要がある。

(2) 防犯性向上の基本方針の検討

- 改修計画の検討に当たっては、当該住宅の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、基本原則を踏まえた上で、当該住宅における防犯性向上の基本方針を検討する。既存住宅は、新築住宅と異なり、建築計画上の対応が困難であることから、改修に当たっては、設備の活用について検討する必要がある。

(3) 計画修繕等に併せた改修の進め方

- 住宅に必要な性能は、災害や事故等に対する安全性、居住性、耐久性、長寿社会対応性等であり、これらの性能をバランスよく確保することが必要であることから、防犯性の向上に当たっては、計画修繕等の与条件を前提に、必要な性能とのバランスの確保、経済性等を総合的に判断した上で設計を行う必要がある。

(4) 犯罪発生を契機とする改修の進め方

- 犯罪発生を契機とする改修は、犯罪の発生状況を踏まえて再発防止の観点から、効果的な改修方法、改修内容を検討し、速やかに改修を実施する。

(5) 居住者の意向による改修の進め方

- 居住者の意向による改修は、所有形態、管理体制等による制約条件を整理するとともに、計画修繕等に併せて実施すべきものと緊急に改修すべきものとを分けて検討する。
- 錠の交換、特にシリンダーのみの交換は、多くの場合、原状回復が可能であ

り、一般に専用部分の改修に当たるものと解釈される。また、補助錠についても、両面テープで取り付けるもの等については、原状回復が可能であり、一般に専用部分の改修に当たるものと解釈される。これらの改修は賃貸住宅においても一定のルール内で居住者が実施できる場合が多い。ただし、トラブルを避けるため、管理者又は所有者に事前に相談することが望ましい。



既存住宅の改修事例

屋内駐車場の出入口に見通しが確保されたパイプシャッターと防犯カメラを設置した事例

3. 共用出入口

- 共用出入口は、道路等からの見通しが確保されたものとするように留意する。
- 共用玄関付近の照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。共用玄関以外の共用出入口付近の照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。
- 共用メールコーナーは、共用玄関付近から見通しが確保されたものとし、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。また、郵便受箱は、施錠可能なものとする。

(1) 見通しの確保

- 新築住宅の建設に当たっては、共用玄関及び屋外に通じる共用出入口は、道路等（いわゆる団地内道路を含む。）から見通しが確保された位置に配置する。既存住宅の改修に当たっては、共用玄関及び屋外に通じる共用出入口は、道路等から見通しが確保されたものとするのが望ましい。いずれにおいても、共用出入口周囲の植栽、スクリーン等が死角の原因とならないように留意する。
- 共用出入口に扉を設置する場合には、防災上支障のない範囲において、扉の内外を相互に見通せる構造とする。
- 計画敷地や周辺地域の状況、住宅の特性等から見て、特に住棟への侵入を抑制する必要性が高い場合であって、住棟計画又は改修計画で可能である場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。なお、オートロックシステムを導入する場合は、その機能を活かすため、居住者以外の者の侵入を制御する区域を明確にし、当該区域の出入口に自動施錠機能付きの扉を設置する。

(2) 照明設備

- 共用玄関付近の照明設備は、その内側において人の顔や行動を明確に識別できるように、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。また、外側においては、人の顔や行動を識別できるように、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 共用玄関以外の共用出入口付近の照明設備は、人の顔や行動を識別できるように、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 照度の確保に当たっては、共用出入口の周囲において極端な明暗が生じないように配慮する。また、当該出入口に近接して居室の窓がある場合には、居住者の安眠やプライバシーを妨げるなどの光害が生じないように配慮する。



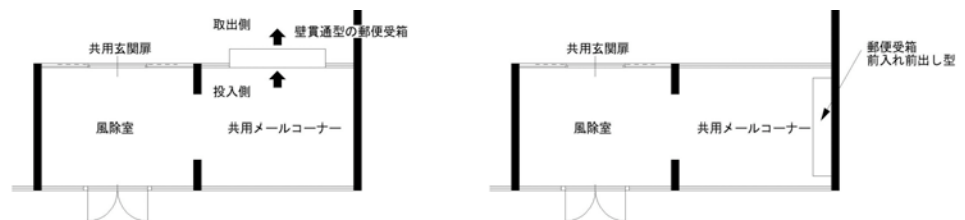
見通しと照度が確保された共用玄関

(3) 共用メールコーナー

- 共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等から見通しが確保されたものとする。
- 共用メールコーナーの照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できるように、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 郵便受箱は、施錠装置を装備したもの、又は居住者等が南京錠等を取り付けることが可能なものとする。オートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型（壁の外側が投入口、内側が取出口となるように壁を貫通させて設置するタイプ）等とすることが望ましい。



見通しが確保され、壁貫通型を採用した共用メールコーナー



郵便受箱を壁貫通型にした場合（左）、共用玄関扉の外側に設置した場合（右）

注釈)

※人の顔や行動を明確に識別できる程度以上の照度：人の顔及び行動を明確に識別するには、10m先の人の顔、挙動、姿勢等が明確に識別できることを前提とすると、床面における平均水平面照度は概ね50ルクス以上必要である。

※人の顔や行動を識別できる程度以上の照度：人の顔及び行動を識別するには、10m先の人の顔、挙動、姿勢等が識別できることを前提とすると、床面における平均水平面照度は概ね20ルクス以上必要である。

※光害（ひかりが）：不適切又は過剰な照明によって引き起こされる障害のことをいい、次のような例があげられる

- ① 農作物の成長に影響を及ぼす
- ② 信号等の視認性を低下させ、交通安全に支障を生じる
- ③ 歩行者に不快感を与え、（極端な明暗により）防犯上の安全性を損なう
- ④ 居住者の安眠やプライバシーに影響を与える

4. エレベーター

- エレベーターは、非常時においてかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとし、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。外部からかご内を見通せる構造の窓のある扉又は防犯カメラ等が設置されたものとするのが望ましい。
- 共用玄関の存する階の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ものとし、人の顔や行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。その他の階のエレベーターホールは、共用廊下又は共用階段からの見通しが確保されたものとし、人の顔や行動を識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。

(1) エレベーターの連絡及び警報装置等

- エレベーターは、強制わいせつ等の犯罪が発生した場合等の非常時に、かご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。
- 周辺地域の状況、住宅の特性等から見て、特に住棟内への侵入を抑制する必要性が高い場合には、防犯カメラを設置するのが望ましい。防犯カメラを設置する場合には、かごの上又は管理人室等に記録装置を設置するのが望ましい。
- かご内には、防犯カメラの他に鏡を設置するのが望ましい。鏡を設置する場合は、扉の反対側で顔が見える高さに設置するのが望ましい。

(2) エレベーターの扉

- エレベーターのかご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たものとするのが望ましい。
- 従来用いているエレベーターの扉は、建築基準法改正により、一般に防火設備とは認められないものとして取り扱われることとなったことから、直接外気に開放されている共用廊下等に面するものを除き、エレベーターの扉以外での防火区画を確保するなど、設計にあたり留意する必要がある。建築基準法上対応できない場合においては、防犯カメラによる対応を検討することが必要である。



外部からかご内を見通せる構造の窓の扉

(3) エレベーターホール

- 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保されたものとする。構造上やむをえず死角となる場所が生じる場合には、周辺地域の状況、住宅の特性、経済性等から総合的に判断した上で、防犯カメラ等の見通しを補完する対策を実施する。



エレベーターホールにモニターを設置している例

(4) 照明設備

- エレベーターのかご内の照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できるように、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、人の顔や行動を明確に識別できるように、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- その他の階のエレベーターホールの照明設備は、人の顔や行動を識別できるように、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

5. 共用階段・共用廊下等

- 屋外に設置される共用階段は、住棟外部から見通しが確保されたものとするとともに、バルコニー等に侵入しにくい構造とすることが望ましい。屋内に設置される共用階段は、周囲から見通しが確保された位置に配置するとともに、階段室が共用廊下等に常時開放されたものとするのが望ましい。
- 共用廊下は、共用階段やエレベーターホールから見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。また、バルコニー等に侵入しにくい構造とすることが望ましい。
- 共用階段・共用廊下の照明設備は、人の顔や行動を識別できる程度以上の照度を確保することができるものとする。
- 屋上は、出入口等に扉を設置し、施錠可能なものとするとともに、バルコニー等に侵入しにくい構造とすることが望ましい。

(1) 屋外の共用階段

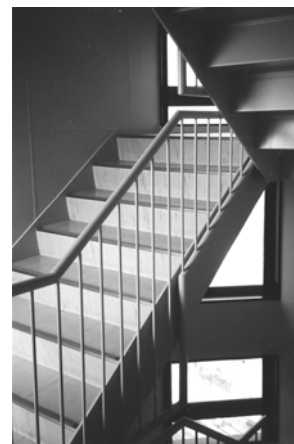
- 屋外に設置される共用階段は、侵入を抑制するとともに、強制わいせつ等の機会を減少させるために、手摺りや柵等の構造、材質等を工夫して、住棟外部から見通しが確保されたものとするのが望ましい。
- また、バルコニーや庇等を経路とする侵入を防止するため、バルコニーや庇等から侵入しにくい位置に配置するのが望ましい。やむを得ずバルコニーや庇等に近接する場合には、共用階段の手摺り等の上に面格子を設置するなど、接近の制御に有効な措置を講じたものとするのが望ましい。

(2) 屋内階段

- 屋内に設置される共用階段は、強制わいせつ等の機会を減少させるために、共用廊下、エレベーターホール等からの見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。
- また、各階において階段室が共用廊下等に常時開放されたものとするのが望ましい。



内外を見通せる構造の
共用階段の扉



窓を設置し、内部を見通せる
屋内階段室の例

(3) 共用廊下

- 共用廊下は、共用階段やエレベーター等から見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。
- また、共用廊下から屋上等を經由してバルコニー等に侵入されるおそれがある場合には、避難経路として支障のない範囲において、必要な箇所に面格子又は柵を設置するなど、接近の制御に有効な措置を講じたものとするのが望ましい。

(4) 照明設備

- 共用階段・共用廊下の照明設備は、人の顔や行動を識別できるように、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(5) 屋上

- 屋上は、屋上に通じる共用階段の出入口等に扉を設置する。当該扉は、内外を見通せる構造とすることが望ましい。また、屋上を居住者等に常時開放する場合を除き、当該扉に錠を設置する、又は施錠可能なものとするのが望ましい。
- 屋上がバルコニー等と接近する場所となる場合には、避難上支障のない範囲において、必要な箇所に面格子又は柵を設置するなど、接近の制御に有効な措置を講じたものとするのが望ましい。

6. 駐車場・自転車置場等

- 駐車場・自転車置場・オートバイ置場は、周囲から見通しが確保されたものとする。
- 駐車場・自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、人の行動を視認できる程度以上の照度を確保できるものとする。屋内の場合は、人の顔や行動を識別できる程度以上の照度を確保できるものとする。
- 自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック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たものとするのが望ましい。

(1) 見通しの確保

- 駐車場・自転車置場・オートバイ置場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等から見通しが確保された位置に配置する。
- ピロティ(建物を支持する独立柱が並ぶ吹き放し空間)等の屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲内において、周囲に開口部を確保されたものとするのが望ましい。構造上周圍からの見通しの確保が困難な場合には、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のが望ましい。

(2) 照明設備

- 駐車場・自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、人の行動を視認できるように、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 屋内の場合は、人の顔や行動を識別できるように、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(3) 自転車・オートバイの盗難防止措置

- 自転車置場・オートバイ置場は、チェーンを取り付けることが可能なバーラック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たものとする。



バーラック

注釈)

※ 人の行動を視認できる程度以上の照度：人の行動を視認するには、4 m先の人の挙動、姿勢等が識別できることを前提とすると、路上における平均水平面照度は概ね3ルクス以上必要である。

7. 通路・広場・緑地等

- 通路・広場・緑地・児童遊園等は、道路等、共用玄関又は居室の窓等から見通しが確保されたものとする。
- 通路・広場・緑地・児童遊園等の照明設備は、人の行動を視認できる程度以上の照度を確保できるものとする。
- ゴミ置場は、道路等から見通しが確保されたものとするとともに、他の部分と塀等で区画されたものとするのが望ましい。
- 塀、柵又は垣等は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。

(1) 見通しの確保

- 通路・広場・緑地・児童遊園等は、道路等、共用玄関又は居室の窓等から見通しが確保されたものとする。
- 周辺住民に開放する場合には、動線が集中する道路又は通路沿いに広場、児童遊園等を設置するのが望ましい。
- 周囲に設置された塀、垣、植栽等により見通しが妨げられている場合には、これらの改修により見通しを確保するのが望ましい。



周囲からの見通しが確保された通路と広場

(2) 照明設備

- 通路・広場・緑地・児童遊園等の照明設備は、人の行動を視認できるように、路面又は地面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 通路における照度の確保に当たっては、極端な明暗が生じないように、また、路面における照度が連続的に確保できるように配慮する必要がある。

(3) ゴミ置場

- ゴミ置場は、放火等の機会を減少するため、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置するのが望ましい。

-
- ゴミ置場は、犯罪企図者の接近を制御するため、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画されたものとするのが望ましい。

(4) 塀、柵又は垣等

- 塀、柵又は垣等は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。
- 塀は、周囲からの見通しが確保された構造又は高さのものを使用する。
- 柵は、簡単に乗り越えられない高さの縦格子のものを使用するのが望ましい。
- 垣は、すり抜けられないように繁茂の程度を考えて、樹種を選定する。
- 門扉は、扉の内外を見通せる構造で、施錠できるものが望ましい。
- 植栽は、景観や植栽の持つ多様な機能をふまえつつ、植樹する位置、繁茂や枝振りの状況、見通し等を配慮する。また、居室の窓やバルコニーへの侵入の足場とならないようにする。

(5) 堆雪空間の位置

- 堆雪空間（雪捨て場等）を設置する場合は、積雪時等に周囲からの死角の原因及び居室の窓への侵入の足場とならないよう、その位置関係に配慮する。

8. 住戸の玄関

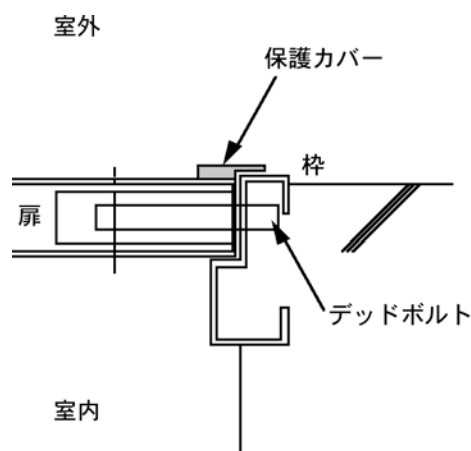
- 住戸の玄関扉は、その材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、かんぬき（デッドボルト）が外部から見えない構造のものとする。
- 住戸の玄関扉の錠は、破壊及びピッキング等の不正解錠が困難なものにするとともに、主錠の他に補助錠を設置したものとする。

(1) 玄関扉の材質・構造

- 住戸の玄関扉は、その材質をスチール製等の破壊が困難なものを使用する。扉枠についてもスチール製等の破壊が困難なものを使用し、建物本体にしっかりと固定する。
- 玄関扉は、錠前部のこじ開けを防止するため、扉と扉の枠の隙間からかんぬき（デッドボルト）が見えない構造のもの又はガードプレート等を設置したものとする。

(2) 玄関扉の錠

- 玄関扉の錠は、錠破りを防止するため、円筒錠やインテグラルロック、ねじ締め錠等は使用せず、彫込箱錠等の耐破壊性能を有するものを使用する。また、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有する錠を使用する。
- カム送り解錠（用具を用いて錠ケース内部を操作して解錠する手口）を防止するには、錠ケース内部の不要な隙間を塞いだもの、又はシリンダーカラーと扉との隙間を無くしたものが有効である。サムターン回しを防止するには、指で回転させる以外は回転しづらい形状のサムターン、回転角度を増やしたサムターン、又はサムターン回し防止用カバー等を使用することが有効である。
- 玄関扉は、侵入を手間取らせるため、主錠の他に補助錠を設置したもの（いわゆるワンドアツーロック）とする。



デッドボルト（かんぬき）が外部から見えない構造の扉

(3) ドアスコープ・ドアチェーン

- 住戸の玄関扉には、強盗や忍び込み等の対策のため、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープや錠の機能を補完するドアチェーンを設置する。ドアガードとする場合は、僅かに開いた扉の隙間に外から手を差し込み外されることもあるので注意を有する。
- ドアチェーン及びドアガードの材質は、破壊が困難なものとする。

(4) インターホン

- 住宅内には、外部との通話機能を有するインターホンを設置することが望ましい。
- インターホンは、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間で通話が可能な機能等を有するものとする。また、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で通話が可能な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。望ましい。



住戸の玄関扉

9. 住戸の窓

- 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。）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は、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。
- バルコニー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、避難計画等に支障のない限り、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。ことが望ましい。

（1）共用廊下に面する住戸の窓等

- 住戸の共用廊下に面する窓（侵入のおそれのない小窓を除く。）、接地階の住戸のうちバルコニーに面していない窓及び隣接建物と接近し、見通しが確保されない箇所にある窓等は、面格子の設置、錠付きクレセント又は補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。
- 面格子は、破壊及び取外しが困難な材質・構造のものとする。ことが望ましい。

（2）バルコニーに面する住戸の窓

- 接地階及びその直上階のバルコニーに面する掃き出し窓、扉や縦樋、共用階段・共用廊下等から伝い渡りできる位置にある窓は、避難計画等に支障のない限り、錠付きクレセント又は補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。ことが望ましい。
- 侵入防止に有効な措置としては、この他に破壊が困難なガラス、金属製の雨戸、上げ下げ式のシャッター等を設置することも考えられる。



サッシ一体型の面格子



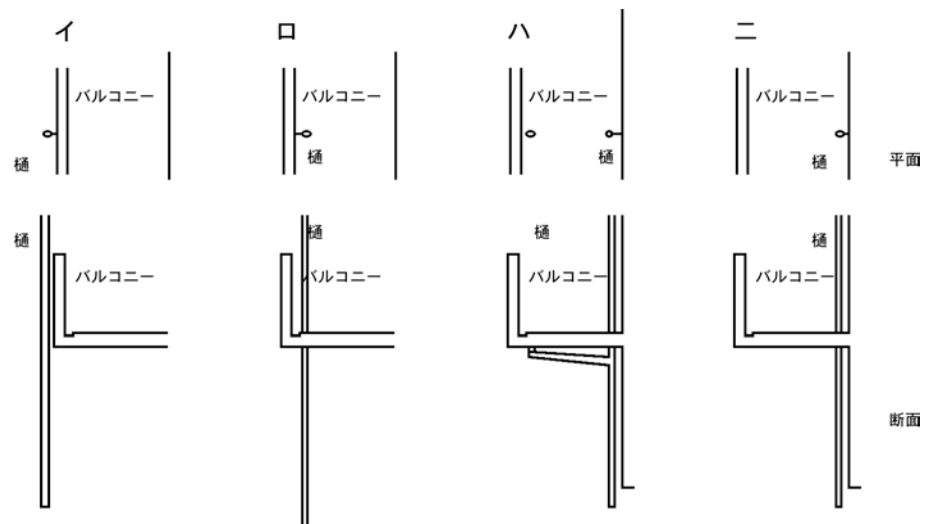
高い位置に設置された共用廊下に面する住戸の窓

10. バルコニー

- バルコニーは、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が困難な位置に配置することが望ましい。
- バルコニーの手摺り等は、転落防止等に配慮しつつ、周囲からの見通しが確保された構造のものとするのが望ましい。

(1) バルコニーの配置

- バルコニーは、当該バルコニーへの侵入を抑制するため、縦樋、共用階段・共用廊下、隣接建物の共用階段等から離れた位置に設置することが望ましい。縦樋は、バルコニーの内側に取付けると、伝い上りによる侵入が困難となる。
- やむを得ず縦樋、共用階段等に近接し、外部からの侵入のおそれがある場合には、避難計画上支障のない範囲において、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置を講じたものとするのが望ましい。



バルコニーと縦樋の関係 (例示)

縦樋の伝い上りによるバルコニーの侵入は、イが最も容易であり、ロ、ハ、ニの順に困難になる。ロ、ハにおいては、立ち上がりの壁に手がかりがあると、侵入される可能性が高くなる。

(2) バルコニーの手摺り等の構造

- バルコニーの手摺り又は腰壁は、万一バルコニーに侵入された場合に身を隠せる構造になっていると、侵入工作がしやすくなることから、転落防止、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、周囲の道路等からの見通しが確保された構造とするのが望ましい。
- 手摺りは、転落防止の観点からも足掛かりにならない縦棧のものがよい。また、透過性のある面材の使用も有効である。

(3) 接地階のバルコニー

- 接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸回りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲の道路等からの見通しを確保したものとすることが望ましい。
- 専用庭を設置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とすることが望ましい。



専用庭を設置した例