

愛知県防犯優良マンション

認定基準解説(図入り)

<2018 年 4 月>

一般財団法人 愛知県建築住宅センター
公益社団法人 愛知県防犯協会連合会

はじめに

本書は、防犯優良マンションの認定手続きが円滑に進められるよう、認定基準を分かりやすく解説したものです。

防犯優良マンションの認定基準は、全国公益法人等(公益財団法人全国防犯協会連合会、公益社団法人日本防犯設備協会、一般財団法人ベターリビング)が策定した標準認定基準を基に、愛知県の地域の実情を加味して制定したものです。

本基準は大きく、「共用部分」及び「専用部分」について定められており、共用部分については11項目、専用部分については5項目の基準があります。

それらの基準について、設計段階の図面審査、竣工後の現場審査の2段階の審査を行います(※既存マンションについては竣工後審査のみ)、適合となれば登録認定となります。

本書を申請者の皆様に大いに役立てていただければ幸いに存じます。

愛知県防犯優良マンション認定基準解説(図入り)

目次

1 共用部分	- 1 -
①. 共用出入口	- 1 -
a. 共用玄関の配置	- 1 -
b. 共用玄関の扉の設置	- 3 -
c. 共用玄関の扉の構造	- 4 -
d. 共用玄関の照明設備	- 6 -
e. 共用玄関以外の共用出入口の配置	- 7 -
f. 共用玄関以外の共用出入口の扉の設置及び構造	- 8 -
g. 共用玄関以外の共用出入口の照明設備	- 8 -
②. 共用メールコーナー	- 9 -
a. 共用メールコーナーの配置	- 9 -
b. 郵便受箱	- 10 -
c. 共用メールコーナーの照明設備	- 10 -
③. エレベーターホール	- 11 -
a. エレベーターホールの配置	- 11 -
b. エレベーターホールの照明設備	- 12 -
④. エレベーター	- 13 -
a. 防犯カメラの設置	- 13 -
b. 警報装置の設置	- 14 -
c. エレベーターの扉	- 16 -
d. エレベーターの照明設備	- 17 -
⑤. 共用廊下・共用階段	- 18 -
a. 共用廊下・共用階段の構造（１）	- 18 -
b. 共用廊下・共用階段の構造（２）	- 19 -
c. 死角を有しない配置又は構造	- 21 -
d. 屋内に設置された共用階段の扉	- 22 -
e. 共用廊下・共用階段の照明設備	- 23 -
⑥. 自転車置場・オートバイ置場	- 24 -

a.自転車置場・オートバイ置場の配置	- 24 -
b.自転車置場・オートバイ置場の盗難防止措置	- 26 -
c.自転車置場・オートバイ置場の照明設備	- 27 -
⑦. 駐車場	- 28 -
a.駐車場の配置	- 28 -
b.防犯カメラの設置	- 30 -
c.駐車場の照明設備	- 31 -
⑧. 通路	- 32 -
a.通路の配置	- 32 -
b.特定の動線への集中	- 33 -
c.通路の照明設備	- 33 -
⑨. 児童遊園・広場又は緑地等	- 34 -
a.児童遊園・広場又は緑地等の配置	- 34 -
b.塀、柵又は垣等の配置（１）	- 36 -
c.塀、柵又は垣等の配置（２）	- 37 -
d.児童遊園・広場又は緑地等の照明設備	- 37 -
⑩. 防犯カメラ	- 38 -
a.防犯カメラの設置（１）	- 38 -
b.防犯カメラの設置（２）	- 43 -
c.防犯カメラの配置	- 44 -
d.防犯カメラを設置する部分の照明設備	- 45 -
⑪. その他	- 46 -
a.屋上の出入口	- 46 -
b.屋上の柵等	- 46 -
c.ゴミ置場の配置	- 47 -
d.ゴミ置場の構造	- 47 -
e.集会室等	- 48 -
f.管理人室	- 49 -
⑫. 推奨事項	- 50 -
a.屋外に設置された共用階段	- 50 -
2 専用部分	- 51 -

①. 住戸の玄関扉.....	- 51 -
a. 住戸の玄関扉.....	- 51 -
b. 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等	- 52 -
②. インターホン.....	- 53 -
a. 住戸の出入口と外側との通話.....	- 53 -
b. インターホンのオートロックシステムに関する機能	- 53 -
c. 管理人室等との通話等	- 54 -
d. インターホンの機能.....	- 54 -
③. 住戸の窓.....	- 55 -
a. 共用廊下等に面する窓	- 55 -
b. バルコニー等に面する窓.....	- 57 -
④. バルコニー	- 59 -
a. バルコニーの配置	- 59 -
b. 専用庭の構造.....	- 60 -
⑤. 推奨事項.....	- 61 -
a. バルコニーの手摺り等	- 61 -
b. 接地階の住戸周り	- 61 -

審査の流れ

1 審査の流れ

新築マンションの認定審査は、設計段階審査と竣工後審査の2段階の審査を行います。
既存マンションの認定審査は、竣工後審査のみを行います。

審査は、審査するマンション毎に防犯優良マンション審査員(建築)及び審査員(防犯設備)の各1名以上でチームを組んで実施します。その審査結果に基づいて、防犯優良マンション判定委員会(有識者によって構成される)において、設計段階適合及び登録認定の適否を判断します。

2 標準認定基準の構成

標準認定基準は以下により構成される。

(1) 必須事項

都道府県における防犯優良マンション認定制度において、認定に当たって必ず評価すべき事項。

(2) 推奨事項

必須事項ではないが、より防犯性を高めるために対策を講じることが望ましい事項。

3 用語の定義

認定基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 「マンション」とは、共同住宅をいう。

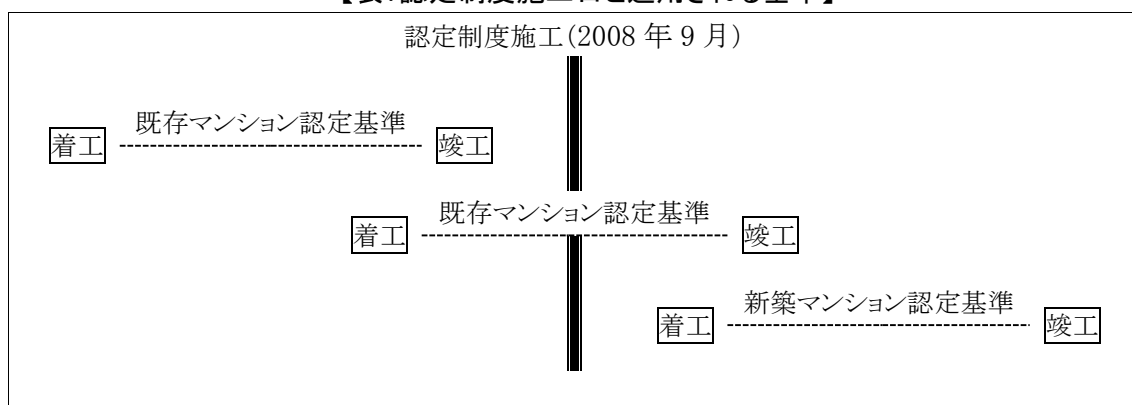
(2) 「新築」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものをいう。

(3) 「既存」とは、上記の「新築」以外の住宅をいう。

(4) 「新築マンション認定基準」とは、新築・既存マンション(下記を除く)に適用されるもの。

(5) 「既存マンション認定基準」とは、認定制度が施行(2008 年 9 月)される前に着工された既存マンションに適用されるもの。

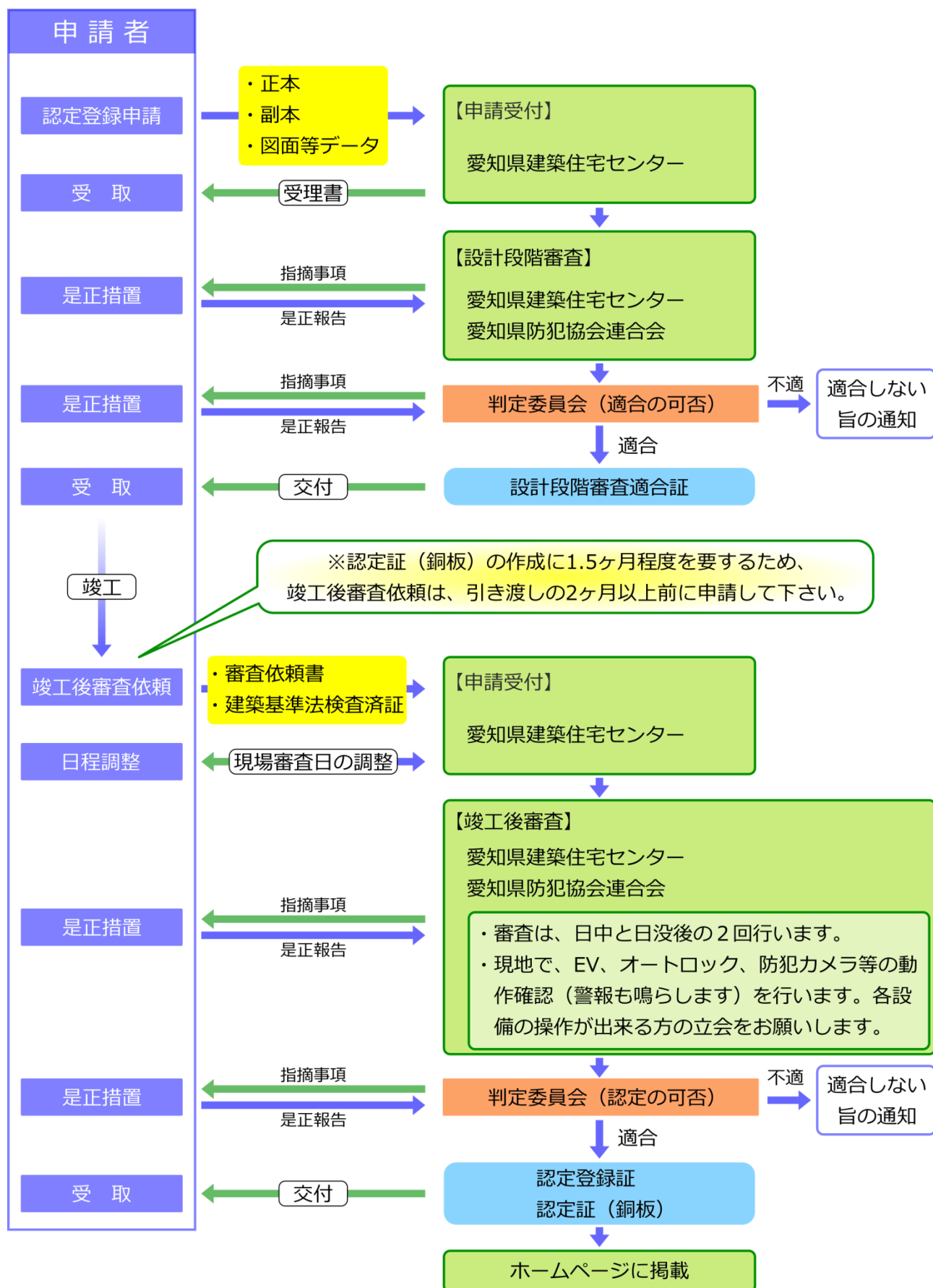
【表: 認定制度施工日と適用される基準】



※以降の解説で、認定基準の右上にある記載は、下表の通りである。

	必須事項	推奨事項
新築マンション認定基準	新 必	新 推
既存マンション認定基準	既 必	既 推

愛知県防犯優良マンション認定登録申請フロー図



愛知県防犯優良マンション認定登録申請必要図書

- * 紙申請の場合は **正本** ・ **副本** の 2 部。又は、電子審査システムの場合は **PDF(Excel)データ** を提出して下さい。

設計図書の内容		明示すべき主な内容
愛知県防犯優良マンション認定登録申請書		押印図書
同意書		押印図書
防犯対策実施内容書		Excel
付近見取図		・ 方位、道路及び目標となる地物
配置図		・ 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置及び寸法
		・ セキュリティライン、見通し円弧線
		・ 敷地周辺の隣接建物及び電柱等の位置
		・ 駐車場及び自転車置場等の配置
各階平面図		・ 縮尺、方位、間取り、各室の用途、開口部の位置及び構造、種類
		・ 防犯対策上の離隔距離、侵入防止柵の範囲、忍び返しの位置
		・ 開口部の防犯建物部品等の使用表示
		・ 庇、雨樋、送水管等の位置
平面詳細図		・ 縮尺、方位、間取り、各室の用途、開口部の位置及び構造、種類
立面図		・ 縮尺、各部の寸法及び位置
断面図		・ 縮尺、各部の寸法及び位置
建具表（共用部・専用部）		・ 縮尺、建具キープラン、開口部の形状、寸法、開閉方式、ガラスの寸法及び種別、防犯建物部品等の使用表示
設備	エレベーター詳細図	・ エレベーターの仕様、扉の姿図、かご内の断面図、非常押しボタンの位置等
	防犯カメラ設備図	・ 防犯カメラ、記録装置及びモニターの位置及び仕様、姿図、系統図、設置高さ等
	照明設備図	・ 照明機器の位置、仕様、姿図及び系統図
	照度分布図 (必要に応じて)	・ 照明設備図の部位の照度分布図
	インターホン設備図	・ 機器の位置及び仕様（カメラの有無を含む）、姿図、系統図
外構	外構平面図	・ 敷地周囲の囲障、駐車場、自転車置場等、ゴミ置場、植栽の配置
	塀、フェンス等の詳細図	・ セキュリティラインの塀、フェンス等の仕様・姿図 ・ 自転車置場等、ゴミ置場の姿図
	機械式駐車場 (設置する場合)	・ 機械式駐車場とマンションとの離隔距離、歩廊の位置及び高さ
保守管理等の関係書類		・ 防犯カメラ及び記録装置等の保守契約、植栽の伐採等の管理計画、マンションの管理・警備関係の契約及び防犯カメラ撮像記録の取扱い規則等の関係書類

- * 上記の設計図書に明示すべき主な内容は、当該設計図書以外の図書に明示しても構いません。
- * 紙書類で申請される場合は、図書のサイズはA3またはA4とし、A3サイズの図面はA4折りとしてください。
- * 電子審査システムを利用する場合、押印図書(愛知県防犯優良マンション認定登録申請書と同意書)は、紙で提出して下さい。

1 共用部分

①. 共用出入口

a. 共用玄関の配置

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関は、道路及び道路に準ずる通路（以下「道路等」という。）からの見通しが確保された位置に配置されていること。

道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「共用玄関」とは、日常的に居住者が通行する共用部分の玄関をいう。いわゆるメインエントランス。
- ・「道路」とは、一般に広く供されている道をいう。
- ・「道路に準ずる通路」とは、団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

共用玄関の見通し状況

- ① 共用玄関が道路等から見える位置に配置されていること。

〔確認事項(目安)〕

- ＊ 1階平面図(配置図)の共用玄関扉の中央部(共用玄関前に風除室がある場合は風除室の外側扉の中央部)を中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等があること。

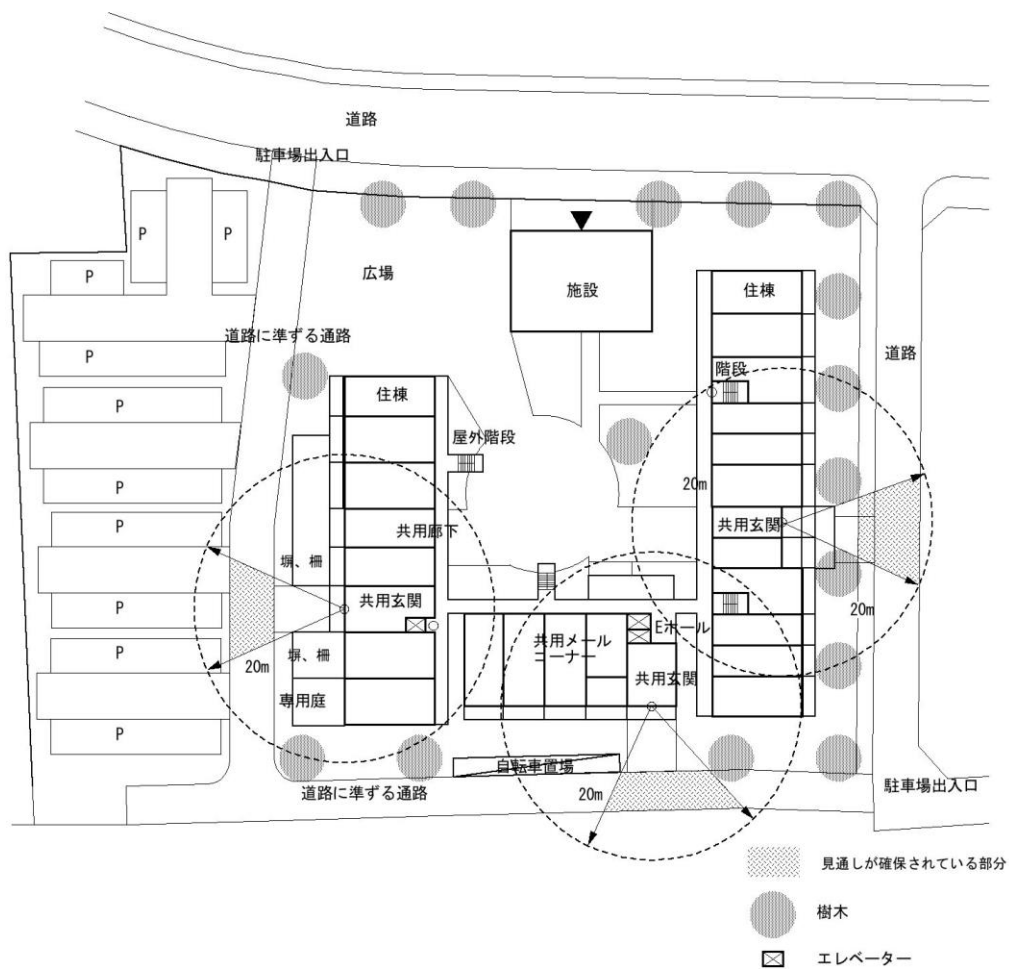
また、敷地内に複数棟配置されている場合は、見通しを妨げる障害物がなく道路等又は居室の窓があること。

見通しを補完する対策

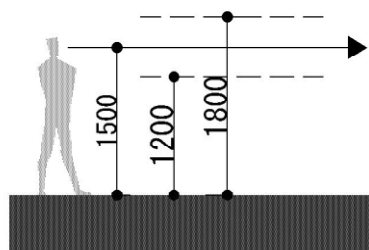
- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 共用玄関の外側の扉(屋外)付近、または共用玄関に風除室がある場合は風除室の外側の扉(屋外)付近。
- ③ 「画角A」相当で撮影する。

①. 共用出入口

【図：共用玄関の見通し状況の確認方法】



【図：見通しを確保する高さ】



大人の目線で充分見渡せる高さは
1.2m～1.8mと言われており、その
範囲に障害物がないことを確認する。

b. 共用玄関の扉の設置

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関は、不正開扉に配慮したオートロックシステムを備えた玄関扉及びその玄関扉を通過する人物を写す防犯カメラが設置されていること。

【用語の解説】

- ・「オートロックシステム」とは、共用玄関の外側と各住戸との間で通話可能なインターホンと連動して共用玄関扉の錠を解錠することが可能なものをいい、扉開閉の動力方式(自動、手動)及び開閉方式(引戸、開き戸等)は問わない。

【認定基準の解説】

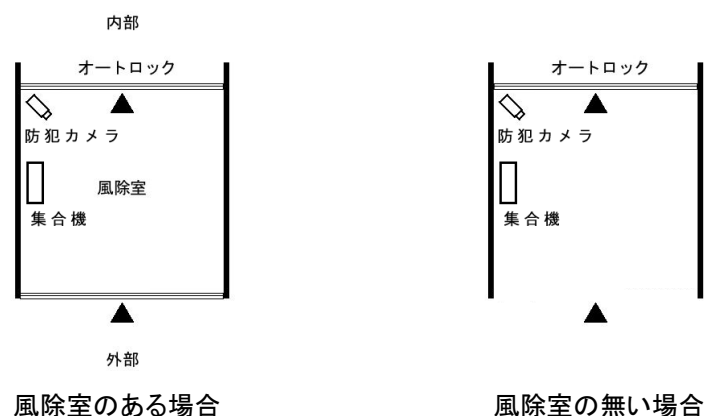
オートロックシステムの設置及び性能

- ① 共用玄関の扉がオートロックシステムを備えていること。なお、オートロックの鍵信号の入力方式(テンキー方式、ICカード式、バイオメトリクス式等)は問わない。
- ② オートロックシステムは、不正開扉対策を行っていること。
〔不正開扉対策の例〕
ア 扉の下部等の扉周辺に不正侵入に使用される用具が通る隙間がない。
イ 建物内部のセンサーの配置等により不正解錠を困難にする対策が講じられている。
- ③ 非常解錠ボタン作動時にブザー(70dB(A)以上)が鳴る機能を備えていること。

防犯カメラの設置方法

- ① 被写体の位置 共用玄関の外側からオートロックを通過する位置。
- ② 「画角B」相当で撮影する。

【図：防犯カメラの設置位置】



c.共用玄関の扉の構造

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関の扉を含む開口部は、その内外を相互に見通せる構造となっていること。

【用語の解説】

- ・「共用玄関の玄関扉を含む開口部」とは、共用玄関の扉とその周辺の FIX 窓部分をいう。共用玄関に風除室を設ける場合は、風除室の外側の扉とその周辺の FIX 窓部分を含むものとする。
- ・「内外を相互に見通せる構造」とは、外部及び内部から共用玄関付近にいる人の挙動が確認できる構造をいい、開口部にガラス等透過性のある材料が使用されているものをいう。

【認定基準の解説】

共用玄関扉等の開口部の見通し

- ① 共用玄関の玄関扉を含む開口部は、ガラス等の透明な材質を使用し、共用玄関の内側にいる人物の存在が認識できること。

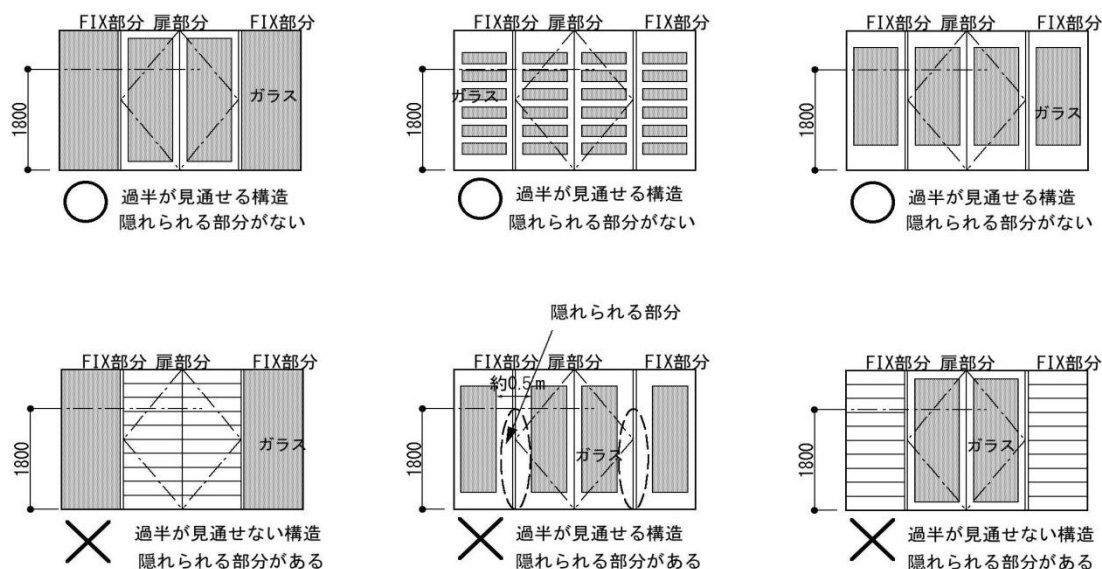
〔確認事項(目安)〕

- * 共用玄関の玄関扉を含む開口部は、方立て等で分割されたそれぞれの建具の高さ 1,800mm 以下の部分の過半以上がガラス等の透明な材質であり、かつ横幅約 500mm の見通せない部分(人が隠れられる部分)がないこと。
- * 風除室外側の扉の内外が見通せる構造でない場合は、「風除室外側(建物外側)」にモニターが設置されていること。
- * 共用玄関の扉(風除室内側の扉)の内外が見通せる構造でない場合は、「エントランスホール(建物内側)」にモニターが設置されていること。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラとモニターを設置する。
- ② 被写体の位置 風除室内で集合玄関機の操作者も撮影できる位置。
- ③ 「画角A」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図:内外相互に見通せる構造の判断適否の例】



【写真：内外相互に見通せる構造の判断適否の例】



【○:相互に見通せる扉の例】

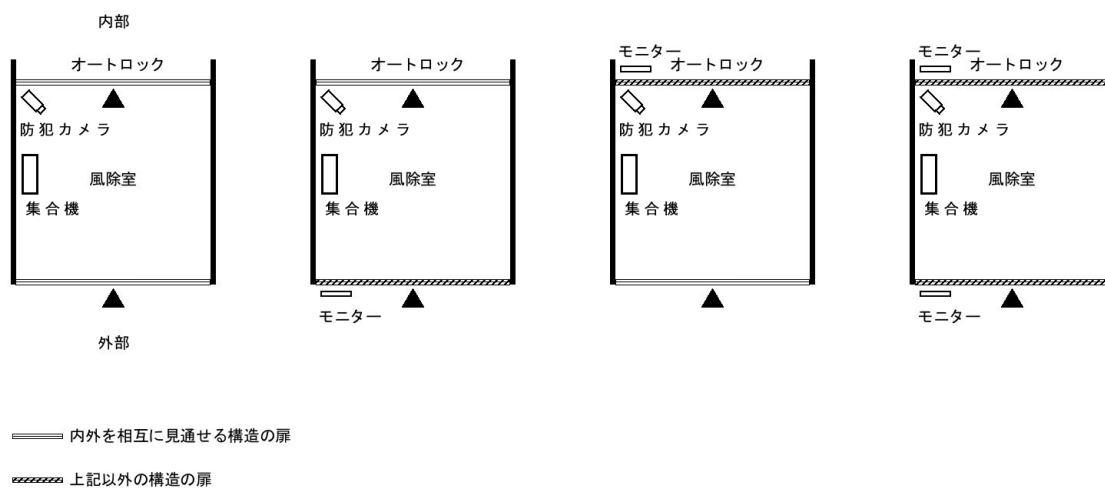


【×：開口部が無く見通せない扉の例】



【×：開口部が過半に満たない扉の例】

【図：防犯カメラ及びモニターの設置位置】



d.共用玄関の照明設備

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関の照明設備は、その内側の床面においては50ルクス以上、その外側の床面において、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

【認定基準の解説】

共用玄関の内側及び外側の平均水平面照度

<共用玄関の内側>

- ① 共用玄関の内側の照明設備は、床面において平均水平面照度が 50 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

<共用玄関の外側>

- ① 共用玄関の外側の照明器具は、床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

共用玄関の内側及び外側の平均鉛直面照度

- ① 共用玄関の内側の床面において平均水平面照度が 50 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が識別できる程度の照度を確保することが可能であること。
- ② 共用玄関の外側の床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保することが可能であること。

e. 共用玄関以外の共用出入口の配置

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置されていること。
道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「共用玄関以外の共用出入口」とは、次のような共用出入口をいう。
 - ✧ 屋外共用階段に通じる共用出入口
 - ✧ 地階等に設置された屋内駐車場等に通じるエレベーターホール等の共用出入口
 - ✧ 上記以外の屋外に通じる避難階又は地階等の共用出入口
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

共用玄関以外の共用出入口の見通し

- ① 共用玄関以外の共用出入口は、道路等から見える位置に配置されていること。
- ② 出入口の用途が非常用又は管理用で居住者が通常使用しない場合は、共用玄関以外の共用出入口には含まない。

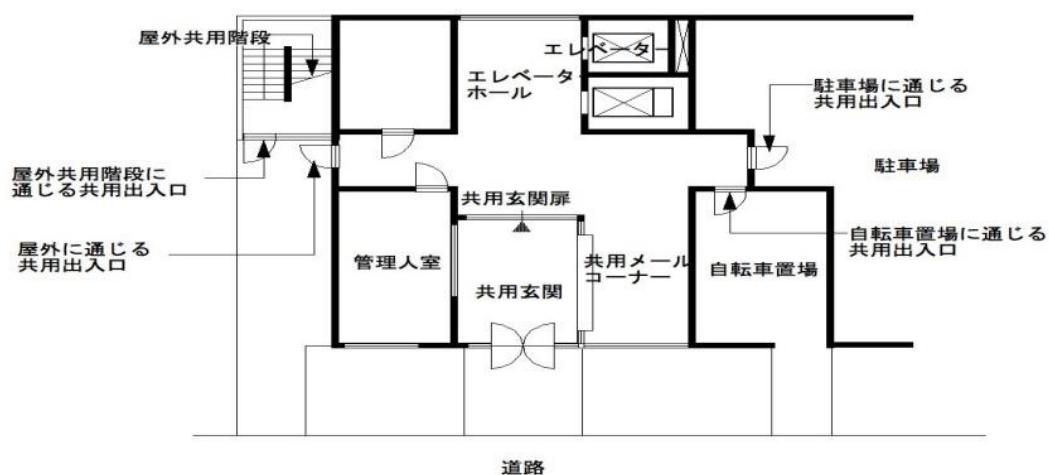
〔確認事項(目安)〕

- ＊ 1階平面図(配置図)の共用玄関以外の共用出入口の扉の中央部を中心とした半径 20m の円弧を描き、円弧の内側に道路等があること。
- ＊ 道路等と共用玄関以外の共用出入口の扉を結ぶ線上の、高さ 1,200mm から 1,800mm において見通しを妨げる障害物が無いこと。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 共用玄関以外の共用出入口の外側の扉(屋外)付近。
- ③ 「画角B」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図: 共用出入口(例示)】



①. 共用出入口

f. 共用玄関以外の共用出入口の扉の設置及び構造

【認定基準】

新 必

既 必

共用玄関以外の共用出入口には、防犯上有効な構造の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。

【用語の解説】

- ・「防犯上有効な構造の自動施錠機能付きの錠」とは、扉を閉めると自動的に施錠される機能を有する錠をいう。防犯上有効な構造の自動施錠機能付きの錠には、ノブ内に施錠機構を有する本締まり円筒錠等は含まない。

【認定基準の解説】

自動施錠機能付きの錠等を備えた扉の設置

- ① 共用玄関以外の共用出入口は、防犯上有効な構造の自動施錠機能付きの錠及び自動で扉が閉まる機能(ストップ機能のないドアクローザ等)を備えた扉が設置されていること。

出入口扉の構造

- ① 共用玄関以外の共用出入口の扉は、防災上支障のない範囲において、ガラス(防犯ガラスが望ましい)又はパンチングメタル2mm以上の透過性のある材質を使用し、扉の内外が相互に見通せる構造であること。
ただし、見通せない場合は扉の外部を確認できる映像を映すモニターを扉の内側に設置すること。

g. 共用玄関以外の共用出入口の照明設備

【認定基準】

共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

【認定基準の解説】

共用玄関以外の共用出入口の平均水平面照度

- ① 共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において平均水平面照度が20ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

共用玄関以外の共用出入口の平均鉛直面照度

- ① 共用玄関以外の共用出入口の床面において平均水平面照度が20ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保することが可能であること。

②. 共用メールコーナー

a. 共用メールコーナーの配置

【認定基準】

新 必

既 必

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の見通しが確保された位置に配置されていること。

共用玄関等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

共用メールコーナーの見通し状況

- ① 共用メールコーナーの郵便受箱の投入口が道路等、共用玄関、エレベーターホール、管理人室から見える位置に配置されていること。

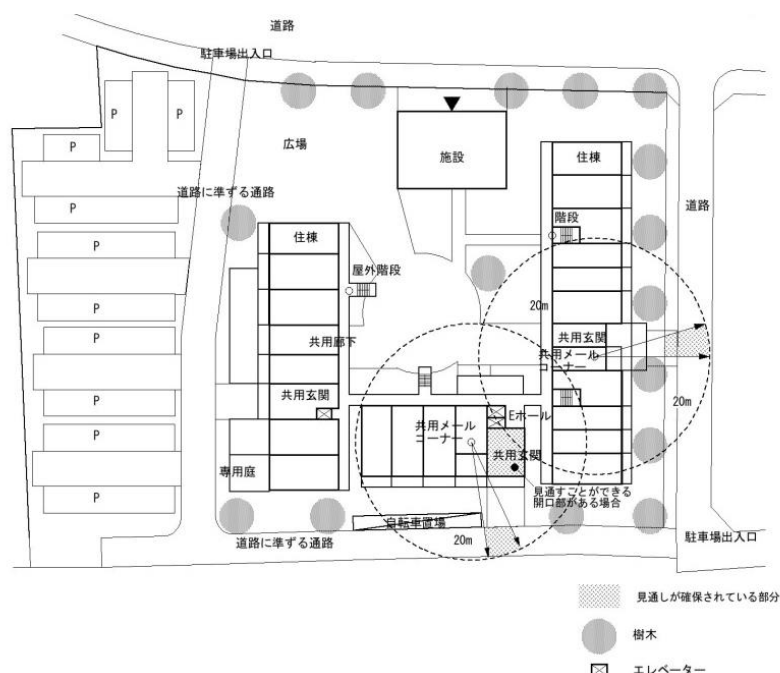
【確認事項(目安)】

- * 1階平面図(配置図)の共用メールコーナーを中心とした半径 20m の円弧を描き、見通しを妨げる障害物がなく円弧の内側に道路等、共用玄関、エレベーターホール、管理人室のいずれかがあること。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 メールコーナーの郵便受箱投入口付近。
- ③ 「画角A」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図：共用メールコーナーの見通しの確保】



②. 共用メールコーナー

b. 郵便受箱

【認定基準】

新 必

既 必

郵便受箱は、施錠可能なものとし壁貫通型となっていること。

【用語の解説】

- ・「壁貫通型」とは、郵便受箱の投入口がオートロックの扉の外側、受取口がオートロックの扉の内側にあるものをいう。

【認定基準の解説】

郵便受箱の設置タイプ

- ① 郵便受箱は、「壁貫通型」のものが設置されていること。

施錠装置の具備状況

- ① 郵便受箱は、施錠装置を備えたものが設置されていること。なお、施錠装置とは、ダイヤル錠又はシリンダー錠等をいう。

c. 共用メールコーナーの照明設備

【認定基準】

新 必

既 必

共用メールコーナーの照明設備は、床面において50ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

【認定基準の解説】

共用メールコーナーの平均水平面照度

- ① 共用メールコーナーの照明設備は、床面において平均水平面照度が50ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

共用メールコーナーの平均鉛直面照度

共用メールコーナーの床面において平均水平面照度が50ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が識別できる程度の照度を確保することが可能であること。

③. エレベーターホール

a.エレベーターホールの配置

【認定基準】

新 必

既 必

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位置に配置されていること。

共用玄関等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

エレベーターホールの見通し状況

- ① エレベーターホールは共用玄関又は管理人室から見える位置に配置されていること。

〔確認事項(目安)〕

- * エレベーターホール周り平面図(配置図)のエレベーターホールを中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく共用玄関又は管理人室があること。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 エレベーターの扉の付近で、扉へ接近する動線をカバーする画角。
- ③ 「画角 B」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

③. エレベーターホール

b.エレベーターホールの照明設備

[認定基準]

新 必

既 必

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、床面において50ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

[認定基準の解説]

共用玄関の存するエレベーターホールの平均水平面照度

- ① 共用玄関の存するエレベーターホールの照明設備は、床面において平均水平面照度が 50 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

共用玄関の存するエレベーターホールの平均鉛直面照度

- ① 共用玄関の存するエレベーターホールの床面において平均水平面照度が 50 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が識別できる程度の照度を確保することが可能であること。

その他の階のエレベーターホールの平均水平面照度

- ① その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

その他の階のエレベーターホールの平均鉛直面照度

- ① その他の階のエレベーターホールの床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保することが可能であること。

④. エレベーター

a. 防犯カメラの設置

【認定基準】

新 必

既 必

エレベーターかご内には、防犯カメラが設置されていること。また、当該カメラと連動するモニターが、共用出入口の存する階のエレベーターホールに設置されていること。

【用語の解説】

- ・「共用出入口の存する階」とは、共用玄関のある階と、共用玄関以外の共用出入口のある階のことをいう。

【認定基準の解説】

エレベーターかご内の防犯カメラの性能等

- ① エレベーター純正かご内カメラ、または、⑩防犯カメラの項目の性能及び機能を有したものが設置されていること。ただし、設計段階において具体的に採用する製品の型式等が決定されていない場合には、採用予定の防犯カメラの性能等を設計図書(仕様書等)に明記する。
- ② エレベーター純正かご内カメラを設置する場合は、外部からの衝撃に対して容易に破壊されず、かつ簡単にカバーを開けることが出来ず、かつケーブルが露出しないような配線がおこなえる構造(以下の構造)であるものを選定すること。
 - ◇ カバー部分の材質は、ポリカーボネート製であること。
 - ◇ 簡単に開けることが出来ない構造であること。
 - ◇ 配線ケーブルが露出しないような設置が可能な構造であること。

防犯カメラの設置方法

- ① 被写体の位置 エレベーターの出入口。
- ② 「画角 B」相当で撮影する。

モニターの設置方法

- ① 共用出入口の存する全ての階のエレベーターホールに、かご内の状況が確認できるモニターが設置されていること。
- ② モニターは、エレベーターホールの見やすい位置に設置すること。
- ③ 1ヶ所のエレベーターホールに複数台のエレベーターがある場合、モニター1台で複数エレベーター内の映像が確認できるものでもよい。

【写真:エレベーターかご内の防犯カメラ映像の例】



④. エレベーター

b. 警報装置の設置

【認定基準】

新 必

既 必

エレベーターは、非常時にかご内から外部に連絡又は吹鳴する警報装置が設置されていること。

【用語の解説】

- ・「**警報装置**」とは、非常押しボタン、ブザー、インターホン等、外部に連絡又は異常や危険を知らせる事が出来る装置をいう。
- ・「**外部**」とは、エレベーターのかご外でマンション内に駐在している者が警報発報時に即時態勢がとれる位置をいい、対象マンション内のエレベーターホール、管理人室等がある。
- ・「**リセットボタン**」とは、警報装置の機能を停止させるボタンをいう。インターホンの受話器を置く部分についているスイッチ(フックスイッチ)とは別に設ける。
- ・「**第三者機関の認証等により性能等を確認できるもの**」とは、以下の公的機関による認定、評価又は適合証明等を受けたものをいう。
 - ◇ 一般財団法人ベターリビングが行う「優良住宅部品(BL 部品)」認定を受けたもの。



(認定マークの例)

- ◇ 上記以外の第三者機関が行う認証、評価又は適合証明等を受けたもの。

【認定基準の解説】

警報装置の設置位置

- ① エレベーターかご内には、エレベーターの外部に連絡又はブザー等が鳴る非常押しボタン(インターホンボタン等を含む)が、床面から 1,500mm 以下(ボタンの中心)の位置に1ヶ所以上設置していること。
- ② 第三者機関の認証等により性能等を確認できるものにあつては、当該認証等を取得しているエレベーターを採用することを設計図書に明記する。
- ③ 警報装置は、マンションの管理体制に応じて、次表のとおり第三者が非常警報を常時確認できる位置(かご上部、エレベーターホール等)に設置されていることを確認する。

警報装置の性能

- ① 警報装置は、次のすべての機能を有していること(オプションで対応できる場合が多い)。ただし、設計段階において具体的な採用製品の型式等が決定されていない場合には、次の機能を有しているエレベーターを設置する予定であることを設計図書に明記する。

◇ 非常押しボタンを押すと、次の a ～ d の機能が作動すること。

- a. 外部(エレベーターかご上部やエレベーターホール等)に設置されたブザー等の警報装置が鳴ること。
 - * ブザーの発生音は、当該装置単体から 1m 離れた地点において 80dB(A)以上であること。
- b. エレベーターは、各階停止運転に切り替わること。
- c. 戸閉促進ボタンは無効となること。(戸の開いている時間は、通常運転時に準ずる。)
- d. インターホンボタンと連動し、同時に作動させること。

◇ リセットボタンの操作が行われな限り、約 3 分間継続してすべての機器の作動が現状に復帰しないこと。

ただし、遠隔監視装置に自動通報装置システムが備わっている場合、非常通報によりかご内乗客とエレベーター保守管理会社の要員がインターホンを經由して交信を開始した後は、警報装置を停止させてもよい。

- ② 第三者機関の認証等により性能等を確認できるものにあつては、当該認証等を取得しているエレベーターを採用することを設計図書に明記する。

【表：管理体制と警報装置の設置場所との関係】

管理体制の状況	設置場所		
	管理人室	避難階のエレベーターホール	エレベーターのかごの上部
管理人室等に人が常駐※している場合	インターホン (リセットボタン付)	—	—
管理人室はあるが管理人が常駐していない場合	インターホン (リセットボタン付)	インターホン (リセットボタン付)	ブザー
管理人室が設置されていない場合	—	インターホン (リセットボタン付)	ブザー

※「常駐」とは、管理人室等に管理人または警備員等が 24 時間常に駐在していることをいう。

④. エレベーター

c.エレベーターの扉

【認定基準】

新 必

既 必

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ていること。

【用語の解説】

- ・ 「エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓」とは、ガラス厚さは 6.8 mm 以上とし、大きさは H 700 mm 以上×W 200 mm 以上の網入ガラスをはめ込み、ガラス窓下端が床面より 1,100 mm 以下であること。また、戸表面とガラス表面の段差は 2.5 mm 以下であること。
- ・ 「第三者機関の認証等により性能等を確認できるもの」とは、以下の公的機関による認定、評価又は適合証明等を受けたものをいう。
 - ✧ 一般財団法人ベターリビングが行う「優良住宅部品 (BL 部品)」認定を受けたもの。
 - ✧ 上記以外の第三者機関が行う認証、評価又は適合証明等を受けたもの。
- ・ 「共用出入口の存する階」とは、共用玄関のある階と、共用玄関以外の共用出入口のある階のことをいう。

【認定基準の解説】

防犯窓の設置

- ① エレベーターかご内が見通せる構造の窓が、かご及びすべての階の出入口の扉に設置されていること。
- ② 第三者機関の認証等により性能等を確認できるものにあつては、当該認証等を取得しているエレベーターを採用することを設計図書に明記する。

エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓の設置を補完する対策

- ① 非常押しボタンを設置する。
- ② 設置位置 次の a 又は b の位置
 - a. エレベーターかご内に、非常押しボタンを2ヶ所以上設置する。
かご内の設置位置は、できるだけ離れた(違う面)位置とする。
 - b. 共用出入口の存する階のエレベーターホールに、エレベーターの警報装置を作動させる非常押しボタンを設置する。
- ③ 設置高さは、床面から 1,500mm 以下(ボタンの中心)とする。

d.エレベーターの照明設備

【認定基準】

新 必

既 必

エレベーターのかご内の照明設備は、床面において50ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

【用語の解説】

- ・「第三者機関の認証等により性能等を確認できるもの」とは、以下の公的機関による認定、評価又は適合証明等を受けたものをいう。

- ✧ 一般財団法人ベターリビングが行う「優良住宅部品（BL 部品）」認定を受けたもの
- ✧ 上記以外の第三者機関が行う認証、評価又は適合証明等を受けたもの

【認定基準の解説】

エレベーターのかご内の平均水平面照度

- ① エレベーターのかご内の平均水平面照度は、床面において 50 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 第三者機関の認証等により性能等を確認できるものにあつては、当該認証等を取得しているエレベーターを採用することを設計図書に明記する。

⑤. 共用廊下・共用階段

a. 共用廊下・共用階段の構造（１）

【認定基準】

新 必

既 必

共用廊下及び共用階段は、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なっていること。

【用語の解説】

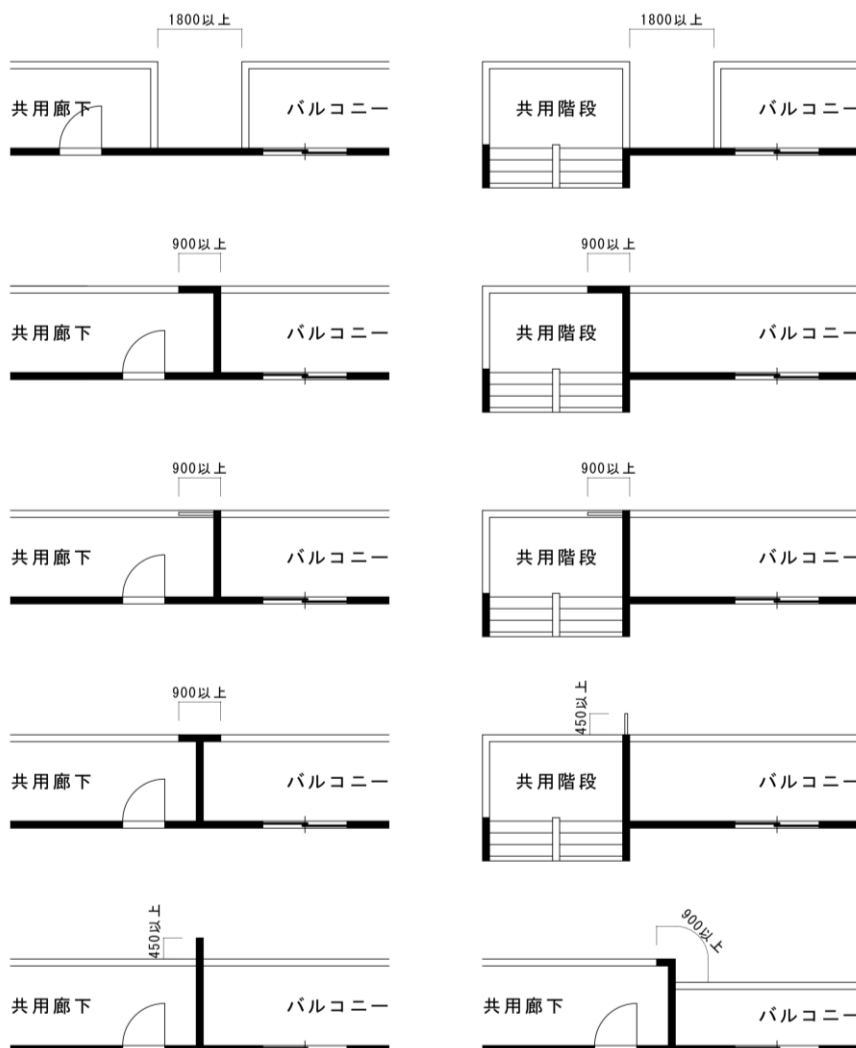
- ・「バルコニー等」とは、バルコニー、屋上その他これに類するものをいう。

【認定基準の解説】

バルコニー等への侵入防止対策

- ① 共用廊下及び共用階段と各住戸のバルコニー等は、伝い渡りや回り込み等により当該バルコニー等に侵入しにくい構造であること。
- ② 共用廊下及び共用階段と当該バルコニーは、1,800mm 以上の離隔距離を確保するか、または 900mm 未満の部分に、手掛かり・足掛かりとならない袖壁、面格子、柵等により回り込まれないよう、侵入防止に有効な措置を講じていること。
- ③ 袖壁、面格子、柵等が張り出している場合は距離が 900mm 以上であること。

【図：バルコニー等への侵入しにくい構造の例】



b. 共用廊下・共用階段の構造（２）

【認定基準】

新 必

既 必

共用廊下及び共用階段は、乗り越え等による侵入が困難な構造となっていること。

やむを得ず侵入が可能な構造となる場合は、道路からの見通しが確保されているか、面格子の設置等の侵入防止に有効な対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「乗り越え等による侵入が困難な構造」とは、外部等から当該部分へ容易に侵入できない距離を確保された構造をいう。侵入できない距離とは、1階においては、共用廊下及び共用階段の手掛りとなる手摺部分と接する床面の高さが 1,800mm 以上、または水平距離が 1,800mm 以上であること、1階以外の階においては、共用廊下及び共用階段と縦樋等、隣接建物、容易に上れるフェンスまたは電柱との水平距離が 1,800mm 以上であることをいう。
- ・「縦樋等」とは、雨樋、送水管、高木、電柱、屋外駐輪場の屋根、隣接する玄関庇など、共用階段や共用廊下へのよじ登り・侵入等の足掛かりになりうる可能性があるものをいう。なお、内樋形式のものは足掛かりとはならない。

【認定基準の解説】

共用廊下及び共用階段の侵入防止対策

- ① 1階において、共用廊下及び共用階段の手掛りとなる手摺部分と接する床面の高さが 1,800mm 以上であること、または植栽やフェンス等の配置により外部から共用廊下及び共用階段の腰壁又は手摺までの水平距離（離隔距離）が 1,800mm 以上であること。
- ② 共用廊下及び共用階段の侵入が可能となる腰壁等の上に、侵入を防止する面格子等が設置されていること。なお、面格子等の高さは、面格子等の手掛かりとなる部分が、足掛かりより 1,800mm 以上とする。
- ③ 1階以外の階においては、共用廊下及び共用階段と縦樋等、隣接建物、容易に上れるフェンスまたは電柱との距離が 1,800mm 以上であること。
- ④ 縦樋等から水平距離が 1,800mm 以上の距離を確保することができない場合は、縦樋等に忍び返しを設置する。（忍び返しは、1ヶ所に2個以上設置する）

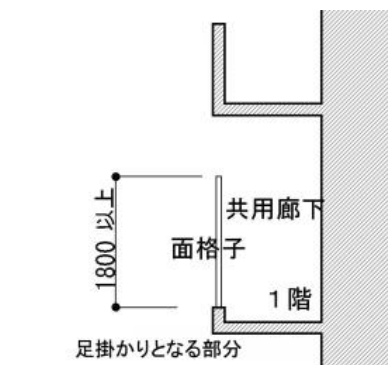
やむを得ず侵入が可能な構造を補完する対策

- ① 共用廊下及び共用階段が道路から見える位置に配置されていること。

〔確認事項（目安）〕

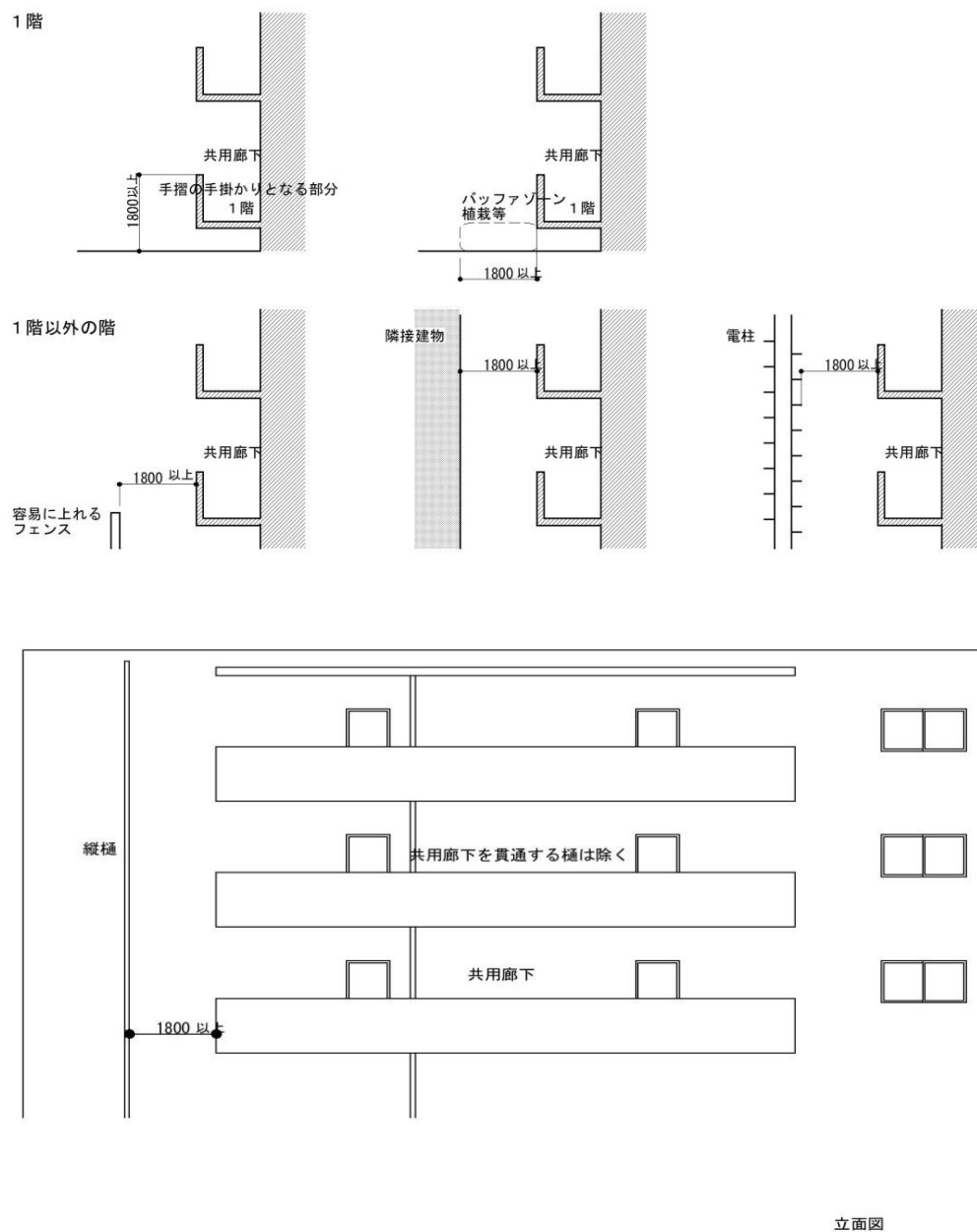
- * 各階平面図の共用廊下及び共用階段の任意の1点を中心とした半径 20m の円弧を描き、見通しを妨げる障害物がなく円弧の内側に道路があること。

【図：共用廊下及び共用階段への侵入を防止する対策の例】



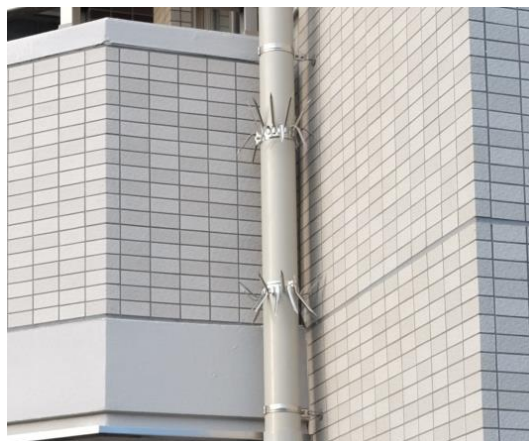
⑤. 共用廊下・共用階段

【図：離隔距離等の確保の例】



立面図

【写真：忍び返し設置の例】



c. 死角を有しない配置又は構造

【認定基準】

新 必

既 推

共用廊下及び共用階段は、それぞれの各部分、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なっていること。

既存マンション認定基準においては、この事項は[推奨事項]とする。

【用語の解説】

- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

共用廊下の見通し状況

- ① 共用廊下が共用階段、エレベーターホールから見える位置に配置されていること。

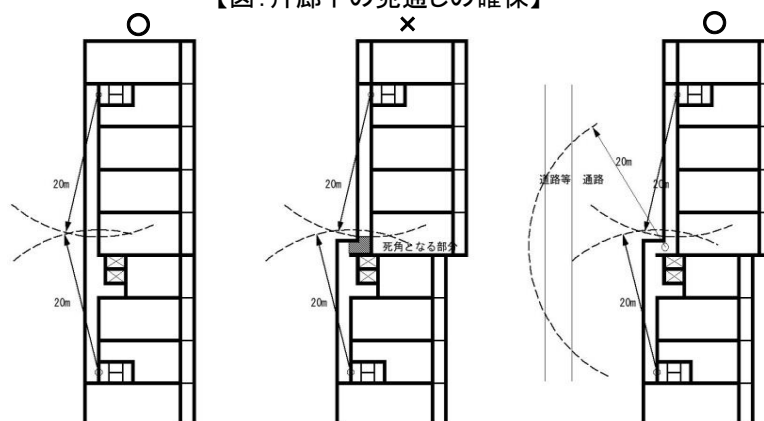
〔確認事項（目安）〕

- ＊ 1階平面図（配置図）の共用廊下を中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく共用階段、エレベーターホールがあること。
- ＊ 片廊下型の住棟で廊下が L 字型等で屈曲している場合、屈曲している部分の見通しを確認する部位として道路等を加えることができる。ただし、この場合、手摺はガラス、縦格子等見通しが確保された構造であること。
- ＊ ツインコリドール型、ボイド型では、見通しを確認する部位として相対する廊下の中央部を中心に加えることができる。ただし、この場合、手摺はガラス、縦格子等見通しが確保された構造であること。
- ＊ コア型等で、見通しが確保できない共用廊下の部分は、防犯カメラの設置により見通しを補完することができる。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 共用玄関の存する階または避難階の死角となる部分を撮影する位置。
- ③ 「画角 A」相当で撮影する。
- ④ その他の階の死角となる部分を撮影する位置にも、防犯カメラを設置することが望ましい。

【図：片廊下の見通しの確保】



d. 屋内に設置された共用階段の扉

【認定基準】

新 必

既 推

共用階段のうち、屋内に設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等に常時開放されていること。

既存マンション認定基準においては、この事項は[推奨事項]とする。

【用語の解説】

- ・「常時開放」とは、次のいずれかをいう。
 - ◇ 階段室と共用廊下等の間に扉が設置されていない。
 - ◇ 階段室と共用廊下等の間に常時開放式の扉が設置されている。
 - ◇ 階段室と共用廊下等の間に面材にガラス等透過性のある材料を使用している常時閉鎖式の扉が設置されている。
- ・「共用出入口の存する階」とは、共用玄関のある階と、共用玄関以外の共用出入口のある階のことをいう。

【認定基準の解説】

屋内共用階段の常時開放とすること

- ① 各階において階段室が共用廊下等に常時開放されていること。

常時開放を補完する対策

次のいずれかの対策を行うこと。

● 対策1

- ① 階段室内に、非常押しボタンを設置する。
- ② 非常押しボタンは次の機能を有していること。
 - ◇ すべての階の階段室の床面から 1,500mm 以下 (ボタンの中心) の位置に、非常押しボタンを設置する。
 - ◇ 非常押しボタンと連動したブザーを、階段室内に1ヶ所以上設置する。
 - * ブザーの発生音は、当該装置単体から 1m 離れた地点において 80dB(A)以上であること。

● 対策2

- ① 共用出入口の存する階の階段室内に、防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 階段室の内側から扉を通過する位置
- ③ 「画角 B」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

e. 共用廊下・共用階段の照明設備

〔認定基準〕

新 必

既 必

共用廊下及び共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において 20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

〔認定基準の解説〕

共用廊下及び共用階段の平均水平面照度

- ① 共用廊下及び共用階段の照明設備は、床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

共用廊下及び共用階段の平均鉛直面照度

- ① 共用廊下及び共用階段の床面において平均水平面照度が 20 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保すること。

⑥. 自転車置場・オートバイ置場

a. 自転車置場・オートバイ置場の配置

〔認定基準〕

新 必

既 必

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の見通しが確保された位置に配置されていること。

屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に外部から自転車置場・オートバイ置場の内部を見通すことが可能となる開口部が確保されていること。

周囲からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

〔認定基準の解説〕

自転車置場・オートバイ置場の見通し状況

＜屋外の自転車置場・オートバイ置場の場合＞

- ① 自転車置場・オートバイ置場の車路部分が道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。

〔確認事項（目安）〕

- ＊ 配置図（駐輪場平面図）の自転車置場・オートバイ置場内に任意の点（道路等より一番遠いところ）を中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等、共用玄関又は居室の窓があること。
- ＊ 任意の点（円弧の中心点）は、自転車置場・オートバイ置場場の規模に応じて複数設定する。

＜屋内の自転車置場・オートバイ置場の場合＞

- ① 自転車置場・オートバイ置場の周囲に、外部から自転車置場・オートバイ置場の内部を見通すことが可能となる開口部が設けられていること。
- ② 自転車置場・オートバイ置場の車路部分が道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。

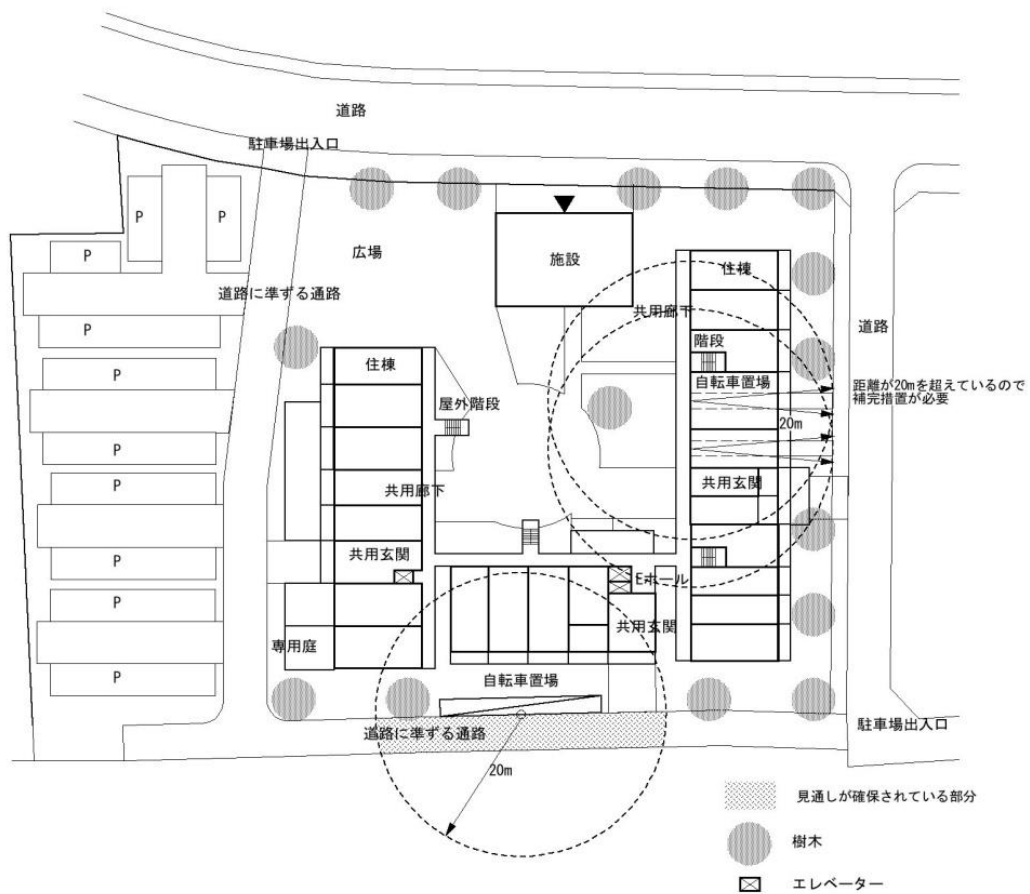
〔確認事項（目安）〕

- ＊ 配置図（駐輪場平面図）の自転車置場・オートバイ置場内に任意の点（道路等より一番遠いところ）を中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等、共用玄関又は居室の窓があること。
- ＊ 任意の点（円弧の中心点）は、自転車置場・オートバイ置場場の規模に応じて複数設定する。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 自転車置場・オートバイ置場の駐輪スペース付近で動線上必ず通る場所。
- ③ 「画角A」又は「画角AA」相当で撮影する
- ④ 。
- ⑤ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図：自転車置場・オートバイ置場の見通しの確保の例】



【写真：屋内駐輪場に開口部を設置した例】



【写真：開放性の高い屋外駐輪場の例】



⑥. 自転車置場・オートバイ置場

b.自転車置場・オートバイ置場の盗難防止措置

〔認定基準〕

新 必

既 必

自転車置場・オートバイ置場には、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を講じられていること。

〔認定基準の解説〕

盗難防止措置

- ① 自転車置場・オートバイ置場には、チェーン用バーラック又はサイクルラックが設置されていること。

【写真:チェーン用バーラック】



【写真:サイクルラック】



c. 自転車置場・オートバイ置場の照明設備

〔認定基準〕

新 必

既 必

自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、屋外に設置されている場合には、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において3ルクス以上、屋内に設置されている場合には、床面において20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

〔認定基準の解説〕

自転車置場・オートバイ置場の平均水平面照度

<屋外の自転車置場・オートバイ置場の場合>

- ① 屋外の自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、床面において平均水平面照度が3ルクス以上確保することが可能であること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

<屋内の自転車置場・オートバイ置場の場合>

- ① 屋内の自転車置場・オートバイ置場の照明器具は、床面において平均水平面照度が20ルクス以上確保すること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

自転車置場・オートバイ置場の平均鉛直面照度

- ① 屋外の自転車置場・オートバイ置場の床面において、平均水平面照度が3ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保すること。
- ② 屋内の自転車置場・オートバイ置場の床面において、平均水平面照度が20ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保すること。

⑦. 駐車場

a. 駐車場の配置

【認定基準】

新 必

既 必

駐車場は、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されていること。

屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に外部から駐車場の内部を見通すことが可能となる開口部が確保されていること。

周囲からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。
- ・「屋外の駐車場」とは、敷地内の建物外に配置された駐車場をいい、平置、機械式等の駐車方式の分類は問わない。なお、タワー型の駐車場は屋外駐車場に含む。
- ・「屋内の駐車場」とは、建物内の1階部分や地下階に配置された駐車場又は敷地内に建物と別棟で配置された自走式駐車場（自走式）等をいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ1,200mm以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

駐車場の見通し状況

<屋外の駐車場の場合>

- ① 駐車場が道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。

〔確認事項（目安）〕

- * 配置図（駐車場平面図）の駐車場内に任意の点（道路等より一番遠い車路部分）を中心とした半径50mの円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等があること。
- * 任意の点（円弧の中心点）は、駐車場の規模に応じて複数設定する。
- * タワー型駐車場の場合は車両の出入口中心を任意の点とする。

<屋内の駐車場の場合>

- ① 屋内駐車場が道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。
- ② 屋内駐車場の場合は、外部から駐車場の内部を見通すことが可能な開口部が設けられていること。
- ③ 地下階に配置された屋内駐車場の場合は、見通しを補完する対策による。

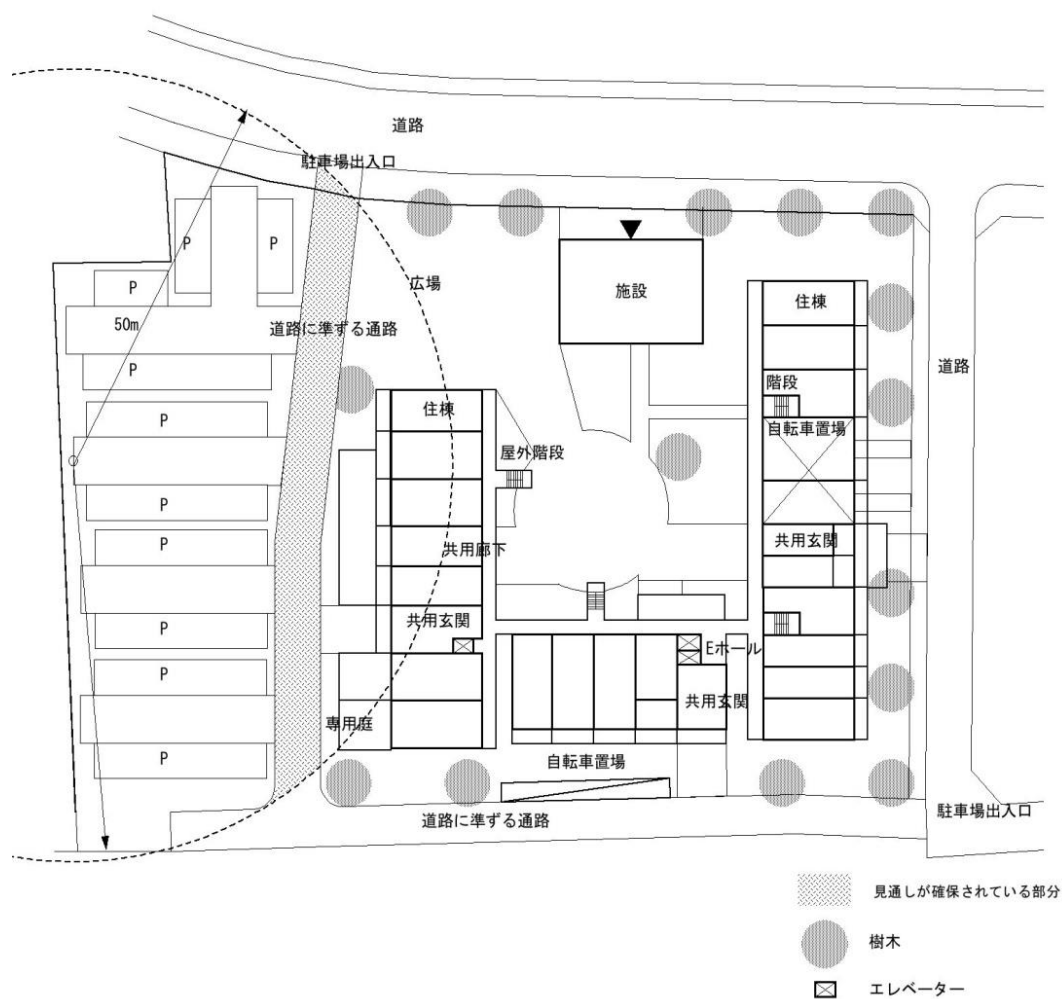
〔確認事項（目安）〕

- * 配置図（駐車場平面図）の駐車場内に任意の点（道路等より一番遠い車路部分）を中心とした半径20mの円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等があること。
- * 任意の点（円弧の中心点）は、駐車場の規模に応じて複数設定する。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 駐車場内の車路で動線上必ず通る場所。
- ③ 「画角A」又は「画角AA」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図：屋外駐車場の見通し状況の確認方法】



⑦. 駐車場

b.防犯カメラの設置

【認定基準】

新 必

既 必

駐車場の出入口には、そこを通過する車両及び人物を写す防犯カメラが設置されていること。

【用語の解説】

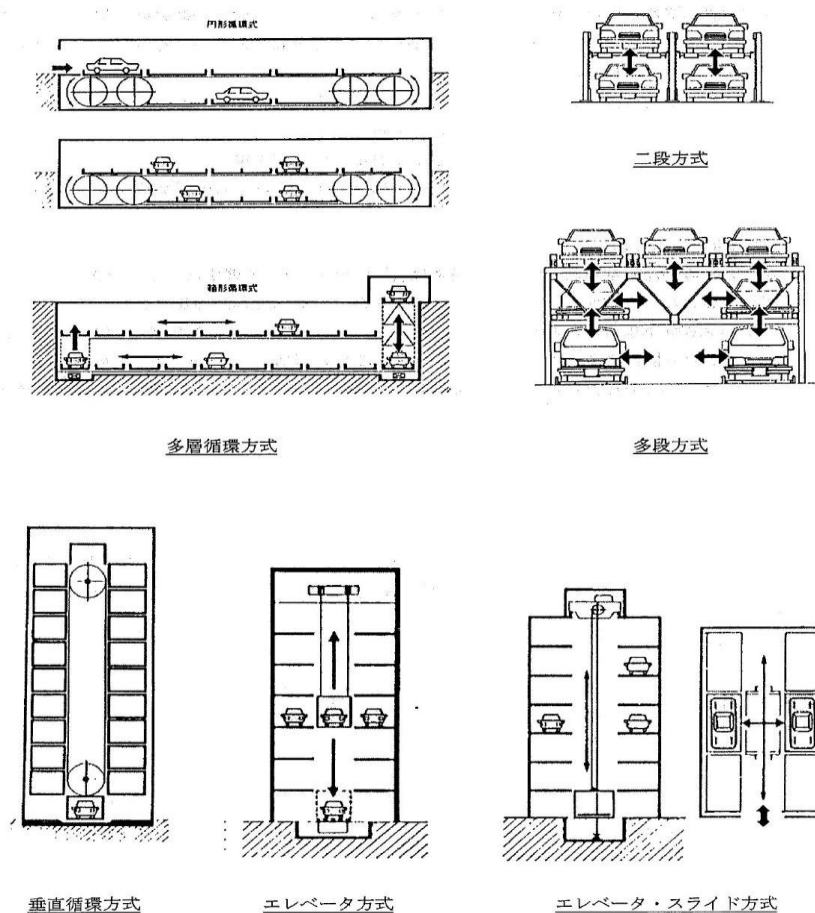
- ・「駐車場の出入口」とは、屋外駐車場では駐車場の通路と道路が接する部分、屋内駐車場では当該建物の出入口部分をいう。
- ・「タワー型の駐車場」は、本事項の対象外とする。タワー型駐車場には、閉鎖空間に駐車する機械式立体駐車場をいい、多層循環方式、垂直循環方式、エレベーター方式、エレベーター・スライド方式がある。

【認定基準の解説】

防犯カメラの設置方法

- ① 被写体の位置 駐車場の出入口付近。
- ② 「画角 B」相当で撮影する。

【図：タワー型の駐車場の分類】



c. 駐車場の照明設備

〔認定基準〕

新 必

既 必

駐車場の照明設備は、屋外に設置されている場合には、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において3ルクス以上、屋内に設置されている場合には、床面において20ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

〔認定基準の解説〕

駐車場の平均水平面照度

<屋外の駐車場の場合>

- ① 屋外の駐車場の照明設備は、床面において平均水平面照度が3ルクス以上確保すること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

<屋内の駐車場の場合>

- ① 共用玄関の外側の照明器具は、床面において平均水平面照度が20ルクス以上確保すること。
- ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
- ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

⑧. 通路

⑧. 通路

a. 通路の配置

【認定基準】

新 必

既 必

通路（道路に準ずるものを除く。以下同じ。）は、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されていること。

【用語の解説】

- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

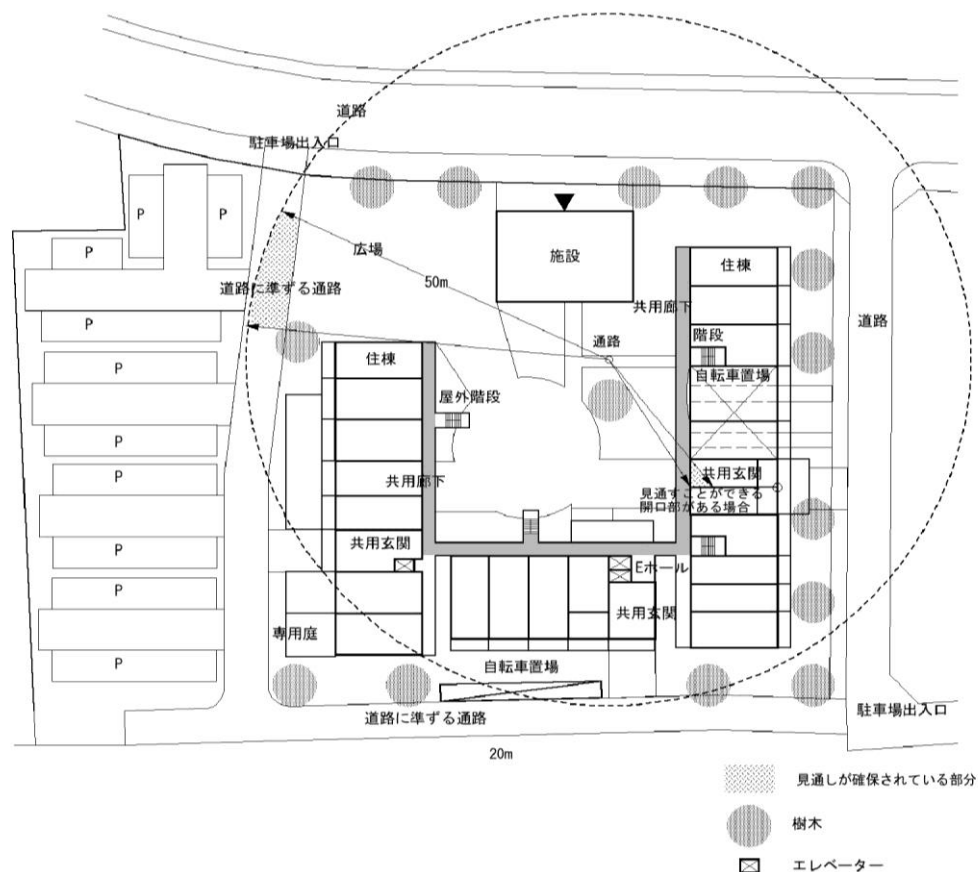
道路等からの見通し状況

- ① 通路は道路等、共用玄関、居室の窓等又は共用廊下から見える位置に配置されていること。

【確認事項（目安）】

- * 1階平面図（配置図）の通路の任意の点を中心とした半径 50m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等、共用玄関、居室の窓があること。
また、建物全体配置計画等により建物、塀、柵等で区画され、居住者以外は入ることができない区域内にある通路は除く。

【図：通路の見通しの確保】



b. 特定の動線への集中

〔認定基準〕

新 必

既 推

通路は、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、道路等、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されていること。

既存マンション認定基準においては、この事項は〔推奨事項〕とする。

〔認定基準の解説〕

特定の通路に動線が集中するように配置されていることが、望ましい

- ① 通路は、道路等、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されていること。

c. 通路の照明設備

〔認定基準〕

新 必

既 必

通路の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、路面において3ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

〔認定基準の解説〕

通路の平均水平面照度

- ① 通路の照明設備は、路面において平均水平面照度が3ルクス以上確保すること。
 ② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
 ③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

通路の平均鉛直面照度

- ① 通路の路面において平均水平面照度が3ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保すること。

⑨. 児童遊園・広場又は緑地等

a. 児童遊園・広場又は緑地等の配置

【認定基準】

新 必

既 必

児童遊園、広場又は緑地等は、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されていること。

また、道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「緑地等」とは、一定規模以上のものをいい、小規模な花壇等は含まれない。
- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。
- ・「見通しを妨げる障害物」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

児童遊園、広場又は緑地等の見通し状況

- ① 児童遊園、広場又は緑地等が道路等、共用玄関、居室の窓等又は共用廊下から見える位置に配置されていること。

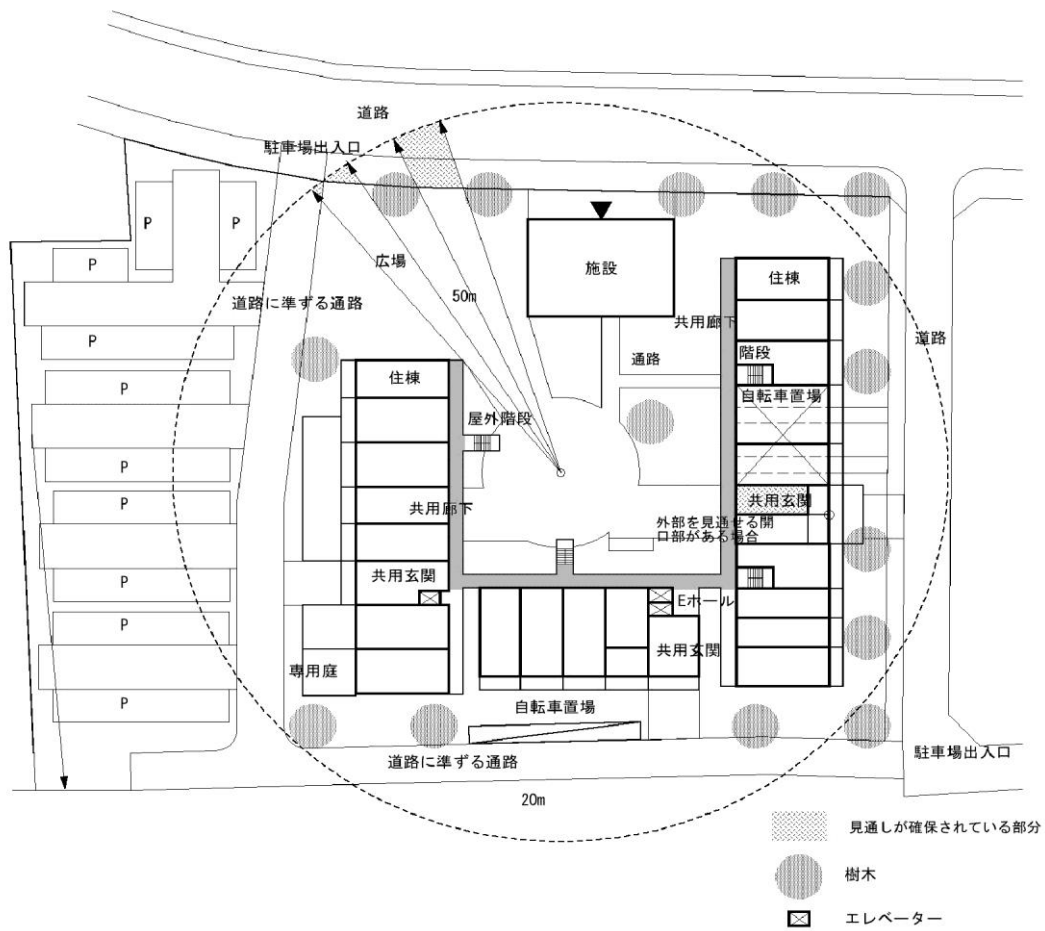
〔確認事項(目安)〕

- ＊ 配置図の児童遊園、広場又は緑地等の任意の点をを中心とした半径 50m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等、共用玄関又は居室の窓があること。
- ＊ 建物全体配置計画等により建物、塀、柵等で区画され、居住者以外は入ることができない区域内にある通路は除く。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラを設置する。
- ② 被写体の位置 児童遊園、広場又は緑地等内で動線上必ず通る場所。
- ③ 「画角A」又は「画角AA」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

【図：児童遊園・広場又は緑地等の見通しの確保の例】



【写真：道路からの見通しを確保した広場】



b. 塀、柵又は垣等の配置（１）

【認定基準】

新 必

既 必

塀、柵又は垣等を設置する場合には、その位置、構造、高さ等は周囲の死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場となっていないこと。

【用語の解説】

・「住戸の窓等」とは、住戸の窓と住戸のバルコニーをいう。

【認定基準の解説】

塀、柵又は垣等による死角がないこと

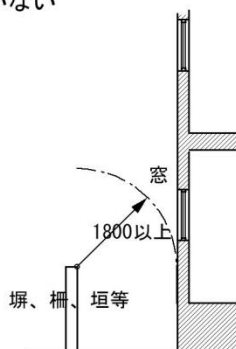
- ① 塀、柵又は垣等は死角の原因となっていないこと。なお、1,200mm 以上の部分が透過性のある材料で作られている塀、柵、垣は死角とはみなさない。

塀、柵又は垣等が侵入の足場となっていないこと

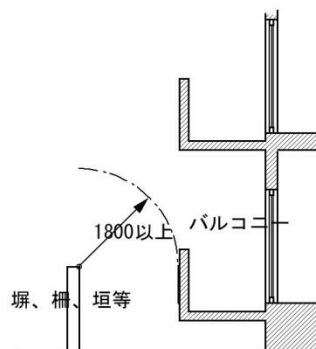
- ① 塀、柵又は垣と住戸の窓等との距離が 1,800mm 以上であること。

【図：足場とならない塀、柵又は垣の例】

住戸の窓等への侵入の
足場となっていない



塀、柵、垣等との距離が1.8m以上



c. 塀、柵又は垣等の配置（２）

【認定基準】

新 必

既 推

塀、柵又は垣等は、領域性を明示するよう配置されていること。
既存マンション認定基準においては、この事項は[推奨事項]とする。

【認定基準の解説】

塀、柵又は垣等による領域性の明示状況

- ① 塀、柵又は垣等により領域性を明示する部位は以下のとおりである。
道路境界線上 隣地境界線上 駐車場の周囲 専用庭の周囲

d. 児童遊園・広場又は緑地等の照明設備

【認定基準】

新 必

既 必

児童遊園、広場又は緑地等の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、地面において 3 ルクス以上の平均水平面照度が確保されていること。

【用語の解説】

- ・「緑地等」とは、一定規模以上のものをいい、小規模な花壇等は含まれない。

【認定基準の解説】

児童遊園・広場の平均水平面照度

- ① 児童遊園・広場の照明設備は、地面において平均水平面照度が 3 ルクス以上確保することが可能であること。
② 上記①で判断が難しい場合は、必要に応じて照度分布図を作成する。
③ 必要以上の照度があることにより、周辺との極端な明暗が生じるおそれがないこと。

児童遊園・広場の平均鉛直面照度

- ① 児童遊園・広場の地面において平均水平面照度が 3 ルクス以上確保できない場合は、平均鉛直面照度で概ね人の顔・行動が視認できる程度の照度を確保すること。

⑩. 防犯カメラ

a. 防犯カメラの設置（１）

【認定基準】

新 必

既 必

記録装置と一体化したシステムとして構成されていること。

【用語の解説】

- ・「防犯カメラ」とは、犯罪の抑止、捜査支援を目的として特定の場所に継続的に設置される画像撮影装置をいう。
- ・「第三者機関の認証等により性能等を確認できるもの」とは、以下の公的機関による認定、評価又は適合証明等を受けたものをいう。

◇ 公益社団法人日本防犯設備協会が行う「優良防犯機器認定制度（RBSS）」認定を受けたもの



（認定マークの例）

◇ 上記以外の第三者機関が行う認証、評価又は適合証明等を受けたもの

【認定基準の解説】

システム構成

- ① 各々所に設置された防犯カメラは、記録装置と一体化したシステムとして構成されていること。
- ② 記録装置は、「デジタル式」であること。
- ③ IP-IF 対応防犯カメラシステム（いわゆるネットワークカメラシステム）では、ネットワーク帯域設計図、ネットワーク帯域表、スイッチングハブ電源系統図を提出すること。

防犯カメラの性能等

- ③ 防犯カメラは、各設置場所に応じた性能及び機能（以下「性能等」という。）を有したものが設置されていること。ただし、設計段階において具体的に採用する製品の型式等が決定されていない場合には、採用予定の防犯カメラの性能等を設計図書（仕様書等）に明記する。
- ④ 第三者機関の認証等により性能等を確認できるものにあつては、当該認証等を取得している防犯カメラを採用することを設計図書に明記する。
- ⑤ 設置する防犯カメラの最下点（ハウジングを使用する場合はその最下点）が、床面から 2,500 mm 以上あること。2,500 mm 未満の場合は、防犯カメラの設置方法、ハウジング仕様を確認し、容易に向きが変えられない仕様又はその他有効な設置方法（耐衝撃型）がなされていること。

【表：防犯カメラの性能】

項目	性能	備 考
①方式	NTSC 対応、IP-IF 対応、その両機能を持つハイブリット、のいずれかのカラーカメラ	低照度時に白黒カメラとなるものも可とする。
②水平解像度	設置場所による必要な水平解像度があること	NTSC 対応は、エレベーター内は 330TV 本以上、その他の場所は 470TV 本以上 「解像度」規定方法による(※1) IP-IF 対応は、画像サイズが水平 640 画素以上×垂直 240 画素以上、フレームレートが 7.5 コマ/秒以上
③SN比など	設置場所による必要なSN比などがあること	NTSC 対応は、エレベーター内は 45dB 以上、その他の場所は 48dB 以上、IP-IF 対応はノイズ特性値5以下 「SN比」想定方法による(※1) 「ノイズ特性」測定方法による(※2)
④最低被写体照度	設置場所による必要なカラー撮影時の最低被写体照度があること	NTSC 対応は、エレベーター内は 10 ルクス以下、その他の場所は 3 ルクス以下、IP-IF 対応は 3 ルクス以下(※1) 「最低被写体照度」規定方法による(※1)
⑤静電気耐力性能	静電気放電への耐久性があること	試験レベル2で動作に異常がないこと 静電気放電イミュニティ試験—「静電気耐力試験」相当の性能があること(※3)
⑥防じん性、防水性	設置場所による必要な防じん性、防水性があるハウジングに収納されていること	必要時、軒下がある場合は3 (IP-33、保護等級3) 以上、軒先がない場合4 (IP-44、保護等級4) 以上の性能があること 「防じん性・防水性」規定方法による(※4)

※1 試験方法:JEITA TTR-4602B:2007 (CCTV 機器スペック測定方法) 4.3CCTV カメラのスペック(性能)

※2 試験方法:RBSS 防犯カメラ 5.1.9 (ノイズ特性)

※3 試験方法:JIS C 61000-4-2 (電磁両立性第4部:試験及び測定技術一第2節)

※4 試験方法:JIS C 0920

⑩. 防犯カメラ

【表：防犯カメラの性能・機能一覧《その1》】

		性能等審査項目	共用玄関			共用出入口	共用メールコーナー	エレベーターホール
			共用玄関前	共用扉通過	風除室内			
防犯カメラの屋外・屋内設置の別		—	屋外	屋内	屋内	屋外	屋内	屋内
防犯カメラの必須・補完の別		—	補完	必須	補完	補完	補完	補完
照度基準（平均水平面照度）		—	20lx 以上	50lx 以上	50lx 以上	20lx 以上	50lx 以上	50lx 以上
撮影画角		—	A	B	A	B	A	A
防犯カメラ	性能	方式	NTSC 方式（カラー）	○	○	○	○	○
		水平解像度	330TV 本以上					
			380TV 本以上	○	○	○	○	○
		S/N比	45dB 以上	○	○	○	○	○
		最低被写体照度	5lx以下（カラー） EV 内 10lx以下		○		○	○
			3lx以下	○		○		
			0.3lx以下又は低照度対応機能付					
		静電気耐力性能	レベル2 で異常なし	○	○	○	○	○
	機能	オートホワイトバランス機能	—	○	○	○	○	○
		フリッカー補正機能	—	○	○	○	○	○
		逆光補正機能	—	○	○	○	○	○
		ダイナミックレンジ拡大機能	—	外光の状況により ○	外光の状況により ○	外光の状況により ○	外光の状況により ○	外光の状況により ○
		低照度対応機能	最低被写体照度を満たさない場合					
	その他	設置高さ	2,500 mm以上であること 2,500 mm未満の場合は耐衝撃型ハウジング仕様とする	○	○	○	○	○
		ハウジング性能（防塵性、防水性）	JIS C 0920 の右記等級を満たすこと	必要時軒下 3 以上 無い場合は 4 以上	攻撃の可能性があれば保護等級 3 以上が望ましい	攻撃の可能性があれば保護等級 3 以上が望ましい	必要時軒下 3 以上 無い場合は 4 以上	攻撃の可能性があれば保護等級 3 以上が望ましい
		ハウジング仕様（固定状況）	—	○	○			
録画装置（デジタル）	性能	記録レート	1秒1枚以上	○		○	○	○
			1秒2枚以上		○	○		
		水平解像度	330TV 以上					
			380TV 以上	○	○	○	○	○
		サンプリング解像度	640×240 以上	○	○	○	○	○
		記録容量	カメラ1台あたり 168 時間以上の記録可能	○	○	○	○	○
		静電気耐力性能	レベル2で異常なし	○	○	○	○	○
		雷サージ性	レベル2で異常なし	○	○	○	○	○
		絶縁耐圧	1000Vで 1 分間	○	○	○	○	○
	機能	録画画像取り出し機能	—	○	○	○	○	○
		故障表示機能	—	○	○	○	○	○
		日付・時刻・記録性能	—	○	○	○	○	○
		設定メモリバックアップ機能	—	○	○	○	○	○
		記録と再生機能	—	○	○	○	○	○
		検索機能	—	○	○	○	○	○

【表：防犯カメラの性能・機能一覧《その2》】

エレベーター かご内	自転車置き場		駐車場 (出入口)	駐車場(車路)		児童遊園等	性能等審査項目		
	屋内	屋外		屋内	屋外				
屋内	屋内	屋外	屋外	屋内	屋外	屋外	防犯カメラの屋外・屋内設置の別		
必須	補完	補完	必須	補完	補完	補完	防犯カメラの必須・補完の別		
50lx 以上	20lx 以上	3lx 以上	3lx 以上	20lx 以上	3lx 以上	3lx 以上	照度基準(平均水平面照度)		
B(EV 通過時)	A 又は AA	A 又は AA	B	A 又は AA	A 又は AA	A 又は AA	撮影画角		
○	○	○	○	○	○	○	方式	性能	防犯カメラ
○							水平解像度		
	○	○	○	○	○	○	S/N比		
○							最低被写体照度		
	○			○					
		○	○		○	○			
○	○	○	○	○	○	○	静電気耐力性能		
○	○	○	○	○	○	○	オートホワイトバ ランス機能	機能	
○	○	○	○	○	○	○	フリッカー補正機能		
○	○	○	○	○	○	○	逆光補正機能		
外光の状況に より ○	外光の状況に より ○	外光の状況に より ○	○	外光の状況に より ○	外光の状況に より ○	外光の状況に より ○	ダイナミックレンジ 拡大機能		
		○	○		○	○	低照度対応機能	その他	
○	○	○	○	○	○	○	設置高さ		
	攻撃の可能性 があれば保護 等級 3 以上が 望ましい	軒下 3 以上 無い場合は 4 以上	保護等級 4 以 上	攻撃の可能性 があれば保護 等級 3 以上が 望ましい	軒下 3 以上 無い場合は 4 以上	保護等級 4 以 上	ハウジング性能(防塵 性、防水性)		
		○	○	○	○	○	ハウジング仕様(固定 状況)	性能	録画装置(デジタル)
○	○	○		○	○	○	記録レート		
			○						
	○						水平解像度		
○		○	○	○	○	○	サンプリング解像度		
○	○	○	○	○	○	○			
○	○	○	○	○	○	○	記録容量		
○	○	○	○	○	○	○	静電気耐力性能		
○	○	○	○	○	○	○	雷サージ性		
○	○	○	○	○	○	○	絶縁耐圧		
○	○	○	○	○	○	○	録画画像取り出し機 能	機能	
○	○	○	○	○	○	○	故障表示機能		
○	○	○	○	○	○	○	日付・時刻・記録性能		
○	○	○	○	○	○	○	設定メモリバックアッ プ機能		
○	○	○	○	○	○	○	記録と再生機能		
○	○	○	○	○	○	○	検索機能		

⑩. 防犯カメラ

【表：防犯カメラの機能】

項目	機能等	基準概要
①オートバランス	照明環境の変化に合わせて白色再現性を調整する機能があること	自動追従型のホワイトバランス(ATW)機能を持つこと、また撮影範囲の大半が単色などのため他のホワイトバランス機能を持つことが望ましい
②逆光補正	逆光状態でも適正露光で撮影できるよう	逆光撮影時に自動レンズ絞り機能が画面の明るい部分に対応し、被写体が暗くなる現象を補正する機能があること
③フリッカー補正	愛知県内は 60Hz であり対象外 (50Hz 地域ではフリッカーを補正する機能があること)	(照明の周波数とカメラの周波数との差で発生する画面のちらつきを、1/100 シャッタースピードを使いフリッカー補正すること)
④ダイナミックレンジ拡大	設置場所による必要なダイナミックレンジ拡大機能があること	太陽光による逆光や照度差が激しい場所でも、高速と通常の電子シャッターで撮影し画像合成して撮影する機能、ダイナミックレンジ拡大比が 40dB 以上あること ※2「ダイナミック拡大比」規定方法による
⑤低照度対応	設置場所による必要な最低被写体照度の機能があること	屋外の照度条件に対応した最低被写体照度があることや、デナイト機能で白黒撮影を可能にすること ※2「最低被写体照度」規定方法による
⑥画角調整及びフォーカス調整	光学的に画角調整する機能があり、かつフォーカス(ピント)調整する機能があること	焦点距離比を2倍以上変える機能があり、絞り開放状態でフォーカス調整をおこなえる手順を有すること
⑦妨害やいたずら対策	設置場所による必要ないたずら防止や破壊防止機能があること	防犯カメラまたはハウジング最下点が、床面から 2500mm 未満の場合、カメラ向き変更防止、ドームカバー開放防止、バット等での破壊防止、配線切断防止を有すること
⑧ハウジングの取付け状態	設置場所による必要な安全取付け機能があること	取付け金具類を含む全重量が 1kg 以上、または振動・風等の影響が考えられる場合にはセーフティワイヤーを付属すること

【表：記録装置(デジタルレコーダ)の性能等】

項目	機能等	基準概要
①基本構成	NTSC 対応は本体のみ、IP-IF 対応は本体とモニタ(搭載PC含)で構成すること	NTSC 対応は本体単独、IP-IF 対応はタイプⅠ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳのいずれかであること
②録画画像取り出し	録画されたデータを取り出せる機能があること	取り出し媒体が明確であること、設置状態を変更せずに取り出しができること
③故障表示	機器の故障時に LED の点灯等により表示される機能があること	ハードディスクエラーとビデオロスの表示ができること
④日付・時刻・記録	日付・時刻の表示及び記録できる機能があること	ライブ画面と記録再生画面に日付・時刻表示ができること
⑤同時記録・再生	記録を止めることなく再生を行うことのできる機能があること	ライブ画面と記録再生画面を切り替えて、識別ができること
⑥検索	日付・時刻の検索機能があること	日付・時刻を任意に指定して記録画面を再生できること
⑦構内 LAN	IP-IF 対応は専用構内 LAN に接続する機能があること	構内 LAN は必要な帯域が確保されかつ管理していることを提出図面から確認すること
⑧停電対応	突然の停電時に内蔵 HDD が安全に停止する機能があること	シャットダウン連動ができること、IP-IF 対応は専用 UPS との接続が望ましい
⑨日時修正	時刻補正機能があること	正時補正機能、または電波時計などとの連動機能ができることが望ましい

b.防犯カメラの設置（２）

【認定基準】

新 必

既 必

有効な監視体制がとられていること。

【用語の解説】

- ・「記録画像提出規定」とは、所轄警察署長の「捜査関係事項照会書」を提出する規定のことをいう。

【認定基準の解説】

記録装置及びモニターの設置場所等

- ① 記録装置及び録画した映像を確認するモニターは、人が駐在する管理人室等の施設内又は施錠設備を有している施設内等に設置されていること。なお、エレベーターかご上部に設置しているものは不可とする
- ② モニターは映像が確認できる解像度を有していること。ただし、設計段階において具体的に採用する製品の型式等が決定されていない場合には、採用予定のモニターの性能等を設計図書（仕様書等）に明記する。

防犯カメラの保守点検等の実施

- ① 防犯カメラ及び録画装置は、定期的（１年に１回程度）に保守点検を実施すること。保守点検には、交換が必要なハードディスクユニットの交換時期を明記すること（予定している保守契約の内容がわかるもの）。
- ② 録画映像の取り扱いについて、運用基準や記録画像提出規定などを明文化したもの（取扱い規則案等）があること。
- ③ 設計段階において具体的に採用する製品の型式等が決定されていない場合は、竣工時に保守契約の締結及び録画装置の取り扱い規則案等を作成する予定であること。

c.防犯カメラの配置

【認定基準】

新 必

既 必

見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置に必要な台数が配置されていること。

【用語の解説】

- ・「チャート」とは、日防設技術基準「SES-E3013-1(防犯カメラ用評価チャート)」のこと。防犯映像システムが適切に設置され機能しているかを簡易的に評価することを目的に公益社団法人日本防犯設備協会が策定した基準。人物チャート、カラーチャート、文字・数字チャートの三枚からなり、撮影される画像の目的に合わせ4種類の画角ごとにこれらチャートがどのように写されるかで防犯映像システムを評価することが可能である。

【認定基準の解説】

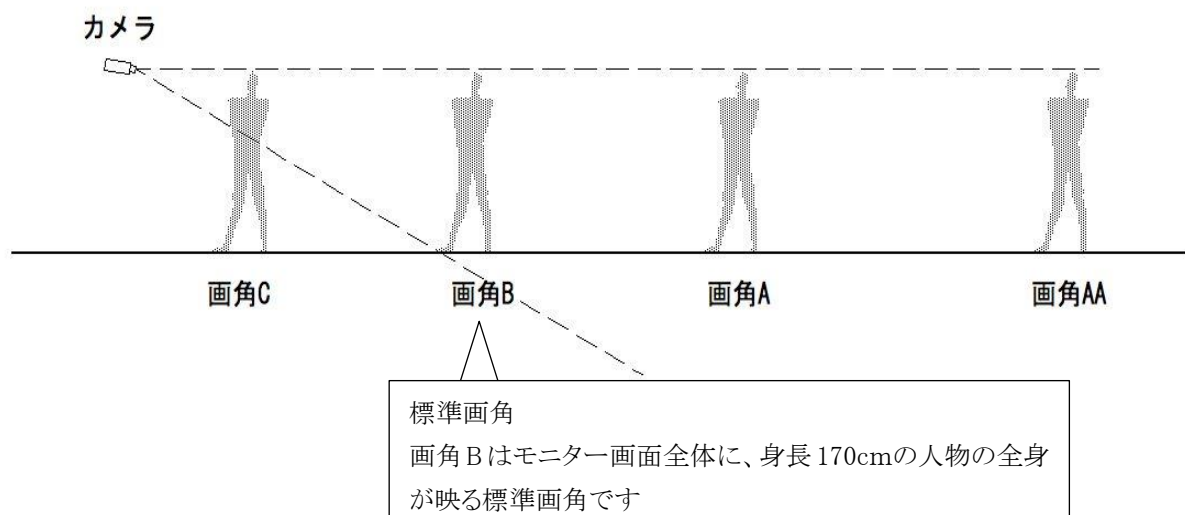
防犯カメラの配置状況

- ① 各部位に設置された防犯カメラは、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な設置場所並びに位置に配置されていること。ただし、当該認定基準は各部位の審査において確認しているため、各部位の審査にて適切に設置されていること。

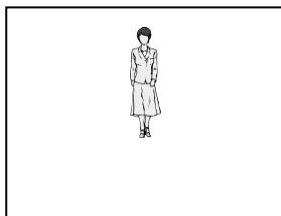
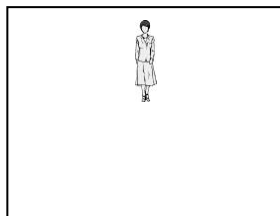
防犯カメラの撮影画角

- ① 各部位に設置された防犯カメラは、設置場所に応じて適切な画角で撮影可能な位置に設置されていること。ただし、当該認定基準は各部位の審査において確認しているため、各部位の審査にて適切に設置されていること。

【図：画角と撮影位置の関係】



【表：防犯カメラ画像評価の性能基準】

	画角 C	画角 B	画角 A	画角 A A
目的	人相の認識 人物の目鼻が見える	人物の特定 人物の特徴がわかる	行動把握 男女の区別がわかる	全体把握 人の数がわかる
画像の大きさ	人物の胸部から上が画面全体を占める大きさ 	画面全体に人物の全身が映る大きさ 	画面のほぼ 1/2 の高さに人物の全身が映る大きさ 	画面のほぼ 1/3 の高さに人物の全身が映る大きさ 
色	色が識別できる。 (8色以上)	色が識別できる。 (6色以上)	原色(赤青緑が識別できる。 (3色以上)	—
文字数字	チャート中3列の文字 [ERTYU135PASDF9GHJKL2] (1.6 ポイント)が読める。	チャート中1列の文字 [CMYK6GS4]が読める。	チャート中5列の文字 [3958](80 ポイント)が読める。	—

IP-IF 対応メガピクセル防犯カメラ(水平 1280 画素以上×垂直 720 画素以上)を使用の時は、撮影画角が画角Cの時は画角B、画角Bは画角A、画角Aは画角AAとそれぞれ置き換えても良い。

d.防犯カメラを設置する部分の照明設備

【認定基準】

新 必

既 必

防犯カメラを設置する部分の照明設備は、照度の確保に関する規定のある各項目に掲げるもののほか、当該防犯カメラが有効に機能するため必要となる照度が確保されていること。

【認定基準の解説】

防犯カメラを設置する部分の床面の平均水平面照度

- ① 防犯カメラが設置された部分(部位)の平均水平面照度は、表のとおり各部位にて適切に設置されていること。

⑪. その他

⑪. その他

a. 屋上の出入口

【認定基準】

新 必

既 必

屋上は、出入口等に扉を設置し、屋上を居住者等に常時開放する場合を除き、当該扉は施錠可能なものとなっていること。

【認定基準の解説】

屋上の出入口の扉の施錠状況

- ① 屋上は常時開放されていないこと。
- ② 屋上に出入りする扉に施錠装置が設置されていること。
※屋上に出入りする扉の錠は、両面シリンダー錠とする。どちらか一方でもサムターンとしているものは不適とする。
- ③ 屋上に出入りする扉の周辺に、屋上へ容易に侵入できる隙間がないこと。
- ④ 屋上へ通ずる縦樋等に、侵入防止対策として忍び返しを設置する。(忍び返しは、1ヶ所に2個以上設置する)

* 屋上への出入りが、管理又は非常時に限られており、居住者が通常出入りできないように制限されている場合、最上階及びその直下階のバルコニーの侵入防止対策がされていると見なされます。

b. 屋上の柵等

【認定基準】

新 必

既 必

屋上がバルコニー等に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、面格子又は柵の設置等当該バルコニー等への侵入防止に有効な措置が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「屋上がバルコニー等に接近する場所」とは、屋上と隣接建物との距離が 1,800mm 以上であること、又は屋上がひな壇状であること等をいう。

【認定基準の解説】

侵入防止に有効な措置が講じられていること

- ① 屋上と隣接建物との距離が 1,800mm 以上であるか、又は屋上がひな壇状になっている場合、屋上に面格子又は柵が設置されていること。
 - ・面格子、柵の設置位置はバルコニー等でも構わない。

【写真：ひな壇状の屋上部分に設置されたフェンス】



c. ゴミ置場の配置

【認定基準】

新 必

既 必

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されていること。
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されていること。

【用語の解説】

- ・「**ゴミ置場**」とは、各自治体・地域によってゴミを収集する場所。居住者がいつでもゴミを出すことができる(いわゆる24時間ゴミ置場)を除く。

【認定基準の解説】

ゴミ置場の見通し状況

- ① ゴミ置場の入口が道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。

〔確認事項(目安)〕

- * 1階平面図(配置図)のゴミ置場の入口を中心とした半径20mの円弧を描き、見通しを妨げる障害物がなく円弧の内側に道路等、共用玄関又は居室の窓等があること。

見通しを補完する対策

- ① 防犯カメラと照明器具(3ルクス以上確保)を設置する。
- ② 被写体の位置 ゴミ置場の入口付近で動線上必ず通る場所。
- ③ 「画角A」又は「画角AA」相当で撮影する。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮影できる場合は兼用可能とする。

d. ゴミ置場の構造

【認定基準】

新 必

既 推

ゴミ置場は、他の部分と塀、扉、施錠可能な扉等で区画され、照明設備が設置されていること。
既存マンション認定基準においては、この事項は〔推奨事項〕とする。

【用語の解説】

- ・「**ゴミ置場**」とは、各自治体・地域によってゴミを収集する場所。居住者がいつでもゴミを出すことができる(いわゆる24時間ゴミ置場)を除く。

【認定基準の解説】

ゴミ置場の位置(別棟の場合)

- ① ゴミ置場は、住棟と別棟にする場合は、防火対策がとられていること。

ゴミ置場の他の部分との区画

- ① ゴミ置場は、他の部分と塀、扉等で区画されていること。

ゴミ置場に照明器具が設置されていること

- ① ゴミ置場に照明器具(人感センサー付も可)が設置されていること。

㊦.集会室等

【認定基準】

新 必

既 必

集会室等の共同施設は、周囲からの見通しが確保されていること。

【用語の解説】

- ・「**集会室等**」とは、集会室、ロビー又はラウンジ等の共同施設をいう。
- ・「**見通しを妨げる障害物**」とは、高さ 1,200mm 以上の部分に見通しを妨げる障害物があることをいう。なお、透過性のあるフェンスの場合は見通しを妨げる障害物に当たらない。

【認定基準の解説】

集会室等の共同施設の見通し状況

- ① 集会室等の共同施設が道路等、共用玄関、居室の窓等又は通路から見える位置に配置されていること。

〔確認事項(目安)〕

- ＊ 1階平面図(配置図)の集会室等の共同施設の入口を中心とした半径 20m の円弧の内側に、見通しを妨げる障害物がなく道路等、共用玄関、居室の窓等又は通路があること。
また、敷地内に複数棟配置されている場合は、見通しを妨げる障害物がなく道路等、通路、居室の窓等があること。

【写真:道路等からの見通しのよい集会室】



f. 管理人室

〔認定基準〕

新 必

既 推

管理人室を設置する場合は、共用玄関、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なっているか、または、これらに近接した位置に配置されていること。

既存マンション認定基準においては、この事項は〔推奨事項〕とする。

【用語の解説】

- ・「管理人室」とは、常駐、非常駐を問わず管理人が業務を行う室をいう。

〔認定基準の解説〕

管理人室の開口部による場合

- ① 管理人室には共用玄関、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開口部が設置されていること。
 - ＊ 開口部は複数でも構わない。
 - ＊ 開口部には扉に設置された小窓も含む。

管理人室と共用玄関等が近接している場合

- ① 管理人室と共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールは同一階の 20m 以内の距離にあること。

〔確認事項（目安）〕

- ＊ 管理室を中心とした半径 20m の円を描き、その円内に共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールがあること。

⑫. 推奨事項

a. 屋外に設置された共用階段

【認定基準】

新 推

既 推

共用階段のうち、屋外に設置されるものについては、住棟外部から見通しが確保されていること。

【用語の解説】

- ・「道路等」とは、道路（一般に広く供されている道をいう。）及び道路に準ずる通路（団地内通路をいい、複数の住棟により構成される団地において、道路には当たらないが、機能的にはこれと同様のものとして整備されているものをいう。）のことをいう。

【認定基準の解説】

屋外共用階段の外部からの見通し状況

- ① 屋外共用階段は、住棟外部（道路等）から見える位置に配置されていること。

屋外共用階段の手摺は、透過性がある構造にすることが、望ましい

- ① 屋外共用階段の手摺または壁の上部は、透過性がある構造であること。

【写真：見通しが確保された手摺の例】



2 専用部分

①. 住戸の玄関扉

a. 住戸の玄関扉

【認定基準】

新 必

既 必

住戸の玄関は、防犯建物部品等の扉（枠を含む。以下同じ。）及び錠が設置されていること。

既存マンション認定基準においては、やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「**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」で「防犯性能の高い建物部品」の普及を促進するために、「共通呼称(防犯建物部品)」と「共通標章(CPマーク)」が制定され、「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載・公表された建物部品のみを「防犯建物部品」と呼び、「CPマーク」のあるものをいう。
- ・「**JLMA方式**」とは、日本ロック工業会が既設玄関ドアへの補助錠等の設置に際し、バールによる玄関ドアのこじ破りに対する防犯性能をより向上させるために開発した施工要領である。

【認定基準の解説】

防犯建物部品の扉及び錠の設置

- ① 住戸の玄関には、防犯建物部品の扉及び錠が設置されていること。ただし、設計段階において具体的な採用製品の型式等が決定されていない場合は、防犯建物部品の扉及び錠を設置することを設計図書に明記する。

既存マンション認定基準において補完する対策

- ① 住戸の玄関は既存の扉及び錠(本錠)に防犯建物部品等の補助錠が設置されていること。
- ② 玄関扉の材質は、スチール製等の破壊が困難であること。ただし、防犯建物部品の補助錠が、日本ロック工業会の定めた施工要領「JLMA(ジルマ)方式」に基づき設置されていればこの限りでない。
- ③ 防犯建物部品等以外の錠はピッキング、サムターン回しが困難なもので、面付錠、彫込箱錠等の破壊が困難な構造であること。
- ④ 外部から施錠部のデッドボルトが見えない構造か又はガードプレート等を設置していること。

【図：防犯建物部品であることを証明する CP マーク】

CP マーク(防犯建物部品)

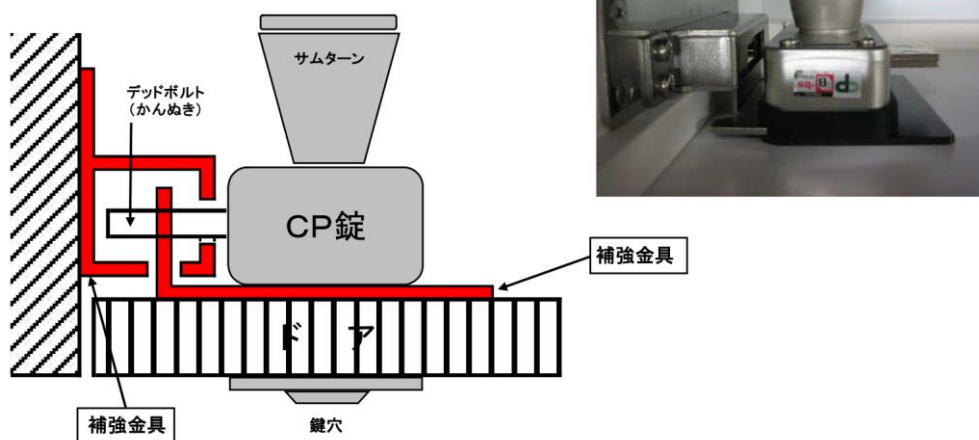


防犯 BL-Bs マーク(BL 部品)



①. 住戸の玄関扉

【図：J LMA方式による施工方法】



b. 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等

【認定基準】

新 必 既 必

住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等が設置されているとともに、錠の機能を補完するドアチェーン又はドアガードが設置されていること。

【用語の解説】

- ・「侵入が可能な規模の開口部」とは、以下の A から C までに示す大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な開口部をいう。
 - A) 長辺が 400mm、短辺が 250mm の長方形
 - B) 長径 400mm、短径 300mm の楕円
 - C) 直径が 350mm の円

【認定基準の解説】

住戸玄関扉にドアスコープ等が設置されていること

- ① 住戸の玄関扉にドアスコープ、外部の様子を見通すことが可能な小窓、住戸玄関扉前に設置された専用カメラの映像を写すモニター機能を有するインターホンが設置されていること。
- ② 小窓が「侵入が可能な規模の開口部」となる場合は、防犯建物部品のガラス(ウインドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。)が使用されていること。

住戸の玄関扉にドアチェーン等が設置されていること

- ① 住戸の玄関扉にドアチェーン又はドアガードが設置されていること。
- ② ドアチェーン、ドアガードの材質は、鋼製等破壊が困難なものであること。

②. インターホン

a. 住戸の出入口と外側との通話

[認定基準]

新 必

既 必

住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンが設置されていること。

[認定基準の解説]

住戸玄関との通話機能を有していること

- ① インターホン又はドアホンは、住戸内と住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能を有すること。

b. インターホンのオートロックシステムに関する機能

[認定基準]

新 必

既 必

インターホンは、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錠を住戸内から解錠する機能を有していること。

[認定基準の解説]

共用玄関との通話機能を有していること

- ① インターホン又はドアホンは、住戸内と共用玄関との間で通話が可能な機能を有すること。

共用玄関の錠の解錠機能を有していること

- ① インターホン又はドアホンは、住戸内と共用玄関のオートロックの扉の錠を解錠する機能を有すること。

②. インターホン

c. 管理人室等との通話等

【認定基準】

新 必

既 推

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していること。

既存マンション認定基準においては、この事項は[推奨事項]とする。

【認定基準の解説】

管理室との通話機能を有していること

- ① 住戸内と管理室との間で通話が可能な機能を有すること。ただし、管理人が常駐しない場合はこの限りではない。

d. インターホンの機能

【認定基準】

新 必

既 推

インターホンは、共用玄関に設置された専用カメラの映像を写すモニター機能を有していること。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。

既存マンション認定基準においては、この事項は[推奨事項]とする。

【用語の解説】

- ・「管理人室等」とは、管理人室や住戸玄関の外側をいう。

【認定基準の解説】

共用玄関の映像を映すモニター機能を有していること

- ① 共用玄関に設置された専用カメラにより来訪者の映像を映すモニター機能を有すること。

非常時であることを管理人室等に知らせる機能を有していること

- ① 非常時にボタンを押すことで、管理人室等に知らせる機能を有すること。

③. 住戸の窓

a. 共用廊下等に面する窓

【認定基準】

新 必

既 必

共用廊下等に面する住戸の窓（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及びガラス（防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）、面格子その他の建具が設置されていること。

既存マンション認定基準においては、やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「侵入が可能な規模の開口部」とは、以下の A から C までに示す大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な開口部をいう。
 - A) 長辺が 400mm、短辺が 250mm の長方形
 - B) 長径 400mm、短径 300mm の楕円
 - C) 直径が 350mm の円
- ・「クレセント等」とは、サッシに付随するクレセントや補助錠等の締り金物をいう。1 以上のクレセントは、ハンドル部分の回転を拘束する機能を有すること。

【認定基準の解説】

侵入が可能な規模等の窓

- ① 共用廊下等に面する窓（住戸の玄関以外の住戸の出入口を含む）が「侵入が可能な規模の開口部」に該当するかどうか。侵入が可能な規模の開口部に該当しない場合は、当該窓は審査対象外とする。
- ② 共用廊下等に面する窓（住戸の玄関以外の住戸の出入口を含む）と足場となる部分からの離隔距離の確認。共用廊下等から窓下端までの距離が 2,000mm を超える、又は窓までの水平距離が 900mm を超える場合は、当該窓は審査対象外とする。

【確認事項（目安）】

- * 開口部の大きさを測定する場合には、開閉機構を有するサッシ及びドアは枠内法寸法を対象とし、FIX窓はガラス開口寸法を対象とする。なお、住戸の内部に通じる開口部とは、外部から住戸の内部に直接通じる出入口や窓等をいい、トップライト、吹抜に面した窓、専用屋上への出入口等も含む。また、トップライトの内側にアルミパイプのような強固な柵を設置することにより、開口部をAから C までに示す大きさよりも小さく区切ったものは、侵入が可能な規模の開口部でないとして扱う。

防犯建物部品の設置

- ① 審査対象となる共用廊下等に面する窓は、防犯建物部品のサッシ及びガラス、面格子が設置されていること。ただし、設計段階において具体的な採用製品の型式等が決定されていない場合は、防犯建物部品を設置することを設計図書に明記する。

既存マンション認定基準において補完する対策

- ① 審査対象となる共用廊下等に面する窓には、既存のサッシに 2 以上のクレセント等及び防犯建物部品のガラス（既存のガラスに防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）を設置すること。なお、1のクレセント等はサッシと一体となっていなくても良い。

③. 住戸の窓

【表：防犯建物部品の確認事項と付帯条件】

品目		確認事項	付帯条件
ドア	マンション用スチールドア（ドアB種） ※中高層マンションやビルに用いられる鋼製ドア	- CP 部品であるドアに侵入可能な規模のガラスが使用されている場合、ガラスにもCPマークが貼付されている。 - 貼付されているCPマークに「(株)日本シャッター・ドア協会」の表示がある場合はドアB種である。（当該協会表示のないCPマークが貼付されている場合は、目録との照合によりドアB種であることを判断する。）	- 主錠及び補助錠についてはCP部品であって、「標準」とあるものは「標準デッドボルト」を、「鎌」とあるものは「鎌付デッドボルト」をそれぞれ使用すること。ただし、標準デッドボルト錠に替えて鎌付デッドボルト錠を使用すること及び補助錠を追加することは構わない。 - ガラスについてはCP部品とすること（ただし、ガラスはめ込み部の面積が一定以下であるなど所定の条件を確保できる仕様についてはこの限りではない。）。
	錠、シリンダー及びサムターン	錠セット（錠ケース、錠、シリンダー、サムターン）でのCPマーク表示となる。CPマークのない場合は、品目ごとに確認を行う必要がある。ただし、CP部品であっても、デッドボルトが鎌式でない、若しくはサムターンが脱着式でない場合は、ドアがB種の官民目録品であることの確認が必要となる。	CP部品のドアに使用したときに本来の性能が発揮される。
窓	窓サッシ	窓サッシはCPマークが貼付されているか確認	サブロック付クレセントと補助錠を合計2ヶ所以上に取り付けること。
	ガラス	ガラスはCPマークが貼付されているか確認	ガラスについてはCP部品とすること。
	ウインドウフィルム	ガラス用フィルム施工職種（建築フィルム作業1級若しくは2級）の資格を有する者で日本ウインドウフィルム工業会の防犯フィルムの施工方法に関する講習会を修了した者が施工している若しくは工場貼付品であることが必要。	- ウインドウフィルムは内貼りとする。 - ウインドウフィルムを貼付するガラスは、フロートガラス5mm以上の厚さのものとする。なお、複層ガラス等を使用する場合も、5mm以上の厚さのフロートガラスに貼付すること。 - ウインドウフィルムの貼付に用いる接着剤は、日本ウインドウフィルム工業会が指定するものとする。 - 上記のほか、施工・使用に関する条件については、日本ウインドウフィルム工業会が規定・推奨する基準によること。

【図：建具表の記載例】

記号・数量 室内（区分）	AW-1 居間（南-1-b） 1ヶ所	AD-1 勝手口（北-1-a） 1ヶ所
姿 図		
型 式	引違い窓(防犯建物部品)	片開框ドア(防犯建物部品)
材 質・見 込	アルミ製・70 mm	アルミ製・70 mm
ガ ラ ス	F5+A6+F5+ウインドウフィルム(防犯建物部品)	F5+A6+PW6.8+ウインドウフィルム(防犯建物部品)
取 付 金 物	サブロック付クレセント+補助錠 その他付属金物	シリンダー彫込鎌錠(防犯建物部品)+補助錠(室内用シリンダー)、その他付属金物
耐 火	—	耐火：20 分
単 純 開 口	2.16 m ²	1.5 m ²
遮 音・気 密	T-1・A-4	T-1・A-4
そ の 他	網戸	レバーハンドル

b. バルコニー等に面する窓

【認定基準】

新 必

既 必

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、避難計画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ウフィルムを貼付したものを含む。）その他の建具が設置されていること。

既存マンション認定基準においては、やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「侵入が想定される階」とは、建物出入口の存する階及びその直上階並びに建物出入口の存する階以外の階の接地階、その直上階、最上階及びその直下階をいう。
- ・「バルコニー等」とは、バルコニー、屋上その他これに類するものをいう。
- ・「縦樋等」とは、雨樋、送水管、高木、電柱、屋外駐輪場の屋根、隣接する玄関庇など、共用階段や共用廊下へのよじ登り・侵入等の足掛かりになりうる可能性があるものをいう。なお、内樋形式のものは足掛かりとはならない。

【認定基準の解説】

侵入が可能な規模の窓等

- ① 侵入が想定される階に存するバルコニー等に面する窓（住戸の玄関以外の住戸の出入口を含む）が、侵入可能な規模の開口部に該当するか。侵入が可能な規模の開口部に該当しない場合は、当該窓は審査対象外とする。また、屋上等への侵入が不可能であると判断できる場合は、最上階及びその直下階は侵入が想定される階の対象外とする。
- ② 侵入が想定される階に存するバルコニー等に面する窓（住戸の玄関以外の住戸の出入口を含む）と足場となる部分からの離隔距離の確認。共用廊下等から窓下端までの距離が2,000mmを超える、又は窓までの水平距離が900mmを超える場合は、当該窓は審査対象外とする。
- ③ 屋上等への出入りは管理又は非常時に限られており、居住者が通常出入りできないように制限されている場合、または縦樋等から屋上へ侵入防止対策がされている場合は、最上階及びその直下階は侵入が想定される階とはみなさない。

バルコニー等に面する窓に防犯建物部品が使用されていること

- ① 審査対象となるバルコニー等に面する窓は、防犯建物部品のサッシ及びガラス、面格子、雨戸、窓シャッターが設置されていること。ただし、設計段階において具体的な採用製品の型式等が決定されていない場合は、防犯建物部品を設置することを設計図書に明記する。

既存マンション認定基準において補完する対策

- ① 審査対象となるバルコニー等に面する窓には、既存のサッシに2以上のクレセント等及び防犯建物部品等のガラス（既存のガラスに防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）を設置すること。なお、1のクレセント等はサッシと一体となっていなくても良いものとする。

③. 住戸の窓

【図:対象となる階(例示 6階建て、建物出入口の存する階及び接地階は1階とする)】

1. 共用廊下に面する窓

共用廊下があるすべての階 (1～6階)

6階
5階
4階
3階
2階
1階

2. 接地階でバルコニー等に面するもの以外の窓

接地階 (1階)

6階
5階
4階
3階
2階
1階

3. バルコニー等に面する窓(侵入が想定される階)

接地階とその直上階、最上階とその直下階が該当する (1、2、5、6階)

6階 (※)
5階 (※)
4階
3階
2階
1階

該当する階

※最上階及びその直下階が、侵入が想定される階とみなさない条件

- ・屋上等への出入りは、管理又は非常時に限られており、居住者が通常出入りできないように制限されている。
- ・屋上へ通ずる縦樋等に、侵入防止対策として忍び返しを設置する。
(忍び返しは、1ヶ所に2個以上設置する)

④. バルコニー

a. バルコニーの配置

【認定基準】

新 必

既 必

住戸のバルコニーは、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されていること。
やむを得ず縦樋又は階段の手摺り等がバルコニーに接近する場合には、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置が講じられていること。

【用語の解説】

- ・「縦樋等」とは、雨樋、送水管、高木、電柱、屋外駐輪場の屋根、隣接する玄関庇など、共用階段や共用廊下へのよじ登り・侵入等の足掛かりになりうる可能性があるものをいう。なお、内樋形式のものは足掛かりとはならない。

【認定基準の解説】

住戸のバルコニーと縦樋等の配置

- ① バルコニーと当該建物の縦樋等、共用廊下及び共用階段との距離が 1,800mm 以上であること。
- ② バルコニーと隣接建物の共用廊下及び共用階段、容易に上れるフェンスまたは電柱との距離が 1,800mm 以上であること。

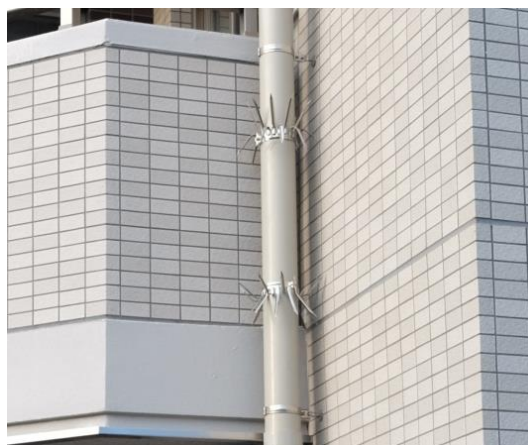
侵入防止の対策

- ① 当該バルコニーに面格子又は柵の設置等、侵入防止に有効な措置がされていること。
- ② 縦樋等から水平距離が 1,800mm 以上の距離を確保することができない場合は、縦樋等に忍び返しを設置する。（忍び返しは、1ヶ所に2個以上設置する）

【写真：電柱を伝って侵入が想定されるバルコニーの例】



【写真：忍び返し設置の例】



※バルコニーへの侵入防止対策が必要です。

④. バルコニー

b. 専用庭の構造

【認定基準】

新 必

既 必

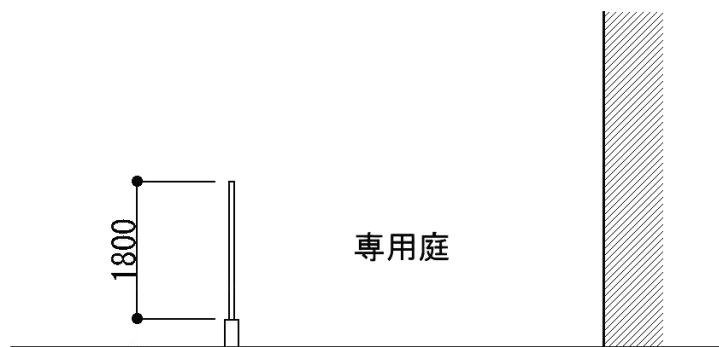
専用庭を配置する場合は、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入防止に有効な構造となっていること。

【認定基準の解説】

専用庭の周囲の柵又は垣の侵入防止構造

- ① 専用庭の周囲の柵又は垣は、足場より高さ 1,800mm 以上であること。
- ② 柵が設置されている場合は、縦格子等で足場とならない構造であること。
- ③ 垣が設置されている場合は、四つ目垣等ですり抜けられない構造であること。
- ④ 住戸のプライバシーを確保する必要がある場合は、部分的に見通しを確保するなどの対策を講じることが望ましい。

【図：専用庭の柵、柵等の高さ】



高さは足掛かり部分から 1,800 mm 以上。足掛かりの幅が 50 mm 以下の場合は接する地面から

【写真：専用庭の垣】



【写真：専用庭のフェンス】



⑤. 推奨事項

a. バルコニーの手摺り等

〔認定基準〕

新 推

既 推

住戸のバルコニーの手摺り等は、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、周囲の道路等、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造となっていること。

〔認定基準の解説〕

バルコニーの手摺の構造

- ① 住戸のバルコニーの手摺、腰壁の材質は、ガラス、縦格子等により透過性があること。
- ② 対象とするバルコニーは、侵入のおそれがある階であり、手摺の透過性により監視性の向上が期待できる接地階及びその上階のバルコニーとする。

【写真:透過性のある手摺の例】



b. 接地階の住戸周り

〔認定基準〕

新 推

既 推

接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすること。

〔認定基準の解説〕

周囲からの見通しが確保されていること

- ① 接地階の住戸のバルコニーの外側が道路等から見える位置に配置されていること。
- ② 住戸周りのフェンス等は透過性があること。

【写真:住戸周りの見通しを確保した接地階の例】



愛知県防犯優良マンション認定基準解説(図入り)

2008 年 9 月 発行

2012 年 8 月 改訂版発行

2018 年 4 月 改訂版発行

発行者 一般財団法人 愛知県建築住宅センター
〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄四丁目3番26号
公益社団法人 愛知県防犯協会連合会
〒466-0054 愛知県名古屋市昭和区円上町26番地15
