

大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度の実施について

1 認定制度制定の趣旨

大阪府防犯設備士協会にあっては、住宅侵入犯罪等抑止対策協議会（以下「住侵協」という。）との連携の下、平成22年10月より、「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」を実施し、住宅侵入犯罪の抑止に貢献してきたところであるが、この度、住侵協より、「大阪府戸建住宅防犯優良外構認定制度」の基本構想の提案があり、「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」は、住宅本体の玄関、勝手口、窓などの開口部の強化が中心となっており、既存の戸建住宅に適用・実施することが難しいと判断されていたことから、既存の戸建住宅に同制度を適用し、外構部の防犯性能を強化することによって、戸建住宅全体の防犯性能の向上に寄与することとした。

2 審査・認定機関・審査・認定機関：NPO法人大阪府防犯設備士協会

3 認定基準・別添1・「大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度 認定基準」

なお、住宅本体について、「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」の基準を推奨するものとする。

4 認定の手続き・別添2「大阪府防犯優良戸建住宅認定手続きの流れ」に準じて行う。

(1) 対象

当分の間、「住侵協」加盟のハウスメーカー仕様の大阪府下に建設または建設する予定の戸建住宅の外構部に限るものとする。

(2) 申請の受理及び審査

申請は、「大阪府防犯優良戸建住宅外構審査・認定申請書」（別紙1）及び誓約書に（別紙2）に次の必要書類（他の方法で確認できる場合は省略することができる。）を添付し、正副2通NPO法人大阪府防犯設備士協会事務局に対して提出して行う。

[必要書類] 現場見取図（建物の平面図、立面図、フェンス・外扉の構造・姿図、寸法、植栽等敷地の構成図）、外灯（姿図、照度分布図）、防犯カメラ・機器等セキュリティ関係機器（製品名・性能など）、建物本体についての「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」の基準との違い。

(3) 審査・認定に要する費用など

1棟当たり、一律 8,800円（（審査の日当・交通費、大阪府防犯優良戸建住宅の認証マーク代、消費税を含む。）一旦提出された書類及び納入された審査・認定料は、返還しない。

5 認定物件に対する措置

(1) 大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度認定証（別紙4）と認証マーク（別紙5）の交付

申請書類に基づき、設計審査を実施し、現地審査の結果承認された時点で認定証と認証マークを交付する。但し、設計審査の段階での「設計審査認定証」（別紙3）の交付は、融資等で必要がある旨申し出があった場合のみ行う。

(2) NPO法人大阪府防犯設備士協会のホームページへの掲載

認定証を交付した物件については、NPO法人大阪府防犯設備士協会の「大阪府防犯優良戸建住宅外構認定・登録簿」に登録するとともに、ホームページで物件の所在地と事業者名（辞退の意思表示があった物件は除く。）を公表する。

(3) 申請の内容又は審査に虚偽又は不正が判明したときは、設計審査認定及び認定を取り消すとともに、その理由をホームページで公表する。

誓 約 書

私は、NPO 法人大阪府防犯設備士協会が推進している大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度の認定を受けるに際し、下記に事項を理解するとともに、誠実に遵守、履行することを誓約します。

記

- 1 NPO 法人大阪府防犯設備士協会が推進している大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度の目的は、認定した当該物件において、犯罪が発生しないことを保証する趣旨のものでなく、犯罪等の防止に配慮した構造、設備等を有する防犯優良戸建住宅の普及促進を図り、もって、安全で安心なまちづくりの推進に寄与しようとするものである。
- 2 認定した当該物件の購入者等に対して、前記 1 及び大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度の認定基準及びその効果について十分説明すること。
- 3 当協会が実施している優良防犯設備等の設置普及や地域安全活動に協力すること。
- 4 交付された設計審査認定証、認定証、認証マークを適正に保管、管理すること。
- 5 自己または自己の役員及び従業員が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。以下同じ）に該当し、又は、反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有することが判明した場合には、NPO 法人大阪府防犯設備士協会は、何らの催告を要せず認定を解除することができ、解除したことにより損害が生じた場合は、申請者が一切の責を負うこと。
 - (1) 反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき
 - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき
 - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき
 - (5) その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

NPO 法人大阪府防犯設備士協会
理事長 平野 富義 殿

令和 年 月 日

申請者
所在地
(会社名)

代表者

印

設計審査認定証

(大阪府防犯優良戸建住宅外構)

殿

貴殿より申請のあった下記戸建住宅外構について、提出された関係書類を審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度」の「認定基準」に適合した防犯性能に優れた住宅外構であることと認められましたが、設計審査の段階でありますので、大阪府防犯優良戸建住宅外構であると仮に認定します。

審査・認定物件

所在地

申請者 (所有者)

令和 年 月 日

NPO法人大阪府防犯設備士協会

理事長 平野 富義 印

認 定 証

(大阪府防犯優良戸建住宅外構)

殿

貴殿より申請のあった下記戸建住宅外構について、現場で実際に建物等を審査した結果、当協会が定める「大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度」の「認定基準」に適合した防犯性能に優れた住宅外構であることが認められましたので、大阪府防犯優良戸建住宅外構であると認定します。

審査・認定物件

所在地

申請者 (所有者)

令和 年 月 日

NPO法人大阪府防犯設備士協会

理事長 平野 富義 印

別紙5 (大阪府防犯優良戸建住宅外構認証マーク)



サイズ : B7

大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度認定基準(解説)

1 総則

(1) 防犯優良戸建住宅外構認定制度 認定基準設定の目的

大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度認定基準（以下「認定基準」という。）は、防犯性能に優れた戸建住宅の外構の評価・認定を行う「大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度」を実施する際の具体的な基準を示したものであり、認定制度の実施によって、防犯性能に優れた戸建住宅の普及を図ることを目的とする。

(2) 基準の根拠

「認定基準」は、大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年 3 月）に基づく大阪府の指針「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を踏まえ、他の文献を参考としながら作成したものであり、防犯性能に優れた戸建住宅外構の企画・計画・設計を行う際の防犯上の留意事項である。

注： 参考文献は末尾に掲載した。

(3) 認定基準の構成

認定基準は次の 2 種類の基準と要指導項目によって構成されている。

- ① 必須基準 ・ ・ ■ 必須
防犯優良戸建住宅外構認定制度において、認定を受けるために必ず適合しなければならない基準。
- ② 推奨基準 ・ ・ □ 推奨
防犯優良戸建住宅外構認定制度として、より防犯性能を向上させるために対策を講じるのが望ましい基準。
- ③ 要指導項目
ハウスメーカー及び防犯設備士から、居住者に対して指導を実施する項目

2 防犯に配慮した戸建住宅外構設計の基本原則

戸建住宅外構設計の基本原則は、住宅の周辺地域の状況、入居者の属性、管理体制、時間帯による状況の変化等に応じて 4 つの基本原則のうち、対象物の強化を除く、3 原則を適用し住宅の防犯性のあり方を検討し、企画・計画・設計を行う。

(1) 道路及び隣地からの侵入抑止（接近の制御、領域性の確保）

敷地境界、玄関アプローチの範囲など領域を明示した上で、門柱、インターホン、ポスト等で来訪者の対応場所を明確化して敷地内に立ち入りの口実を与えないようにする。

さらに、門や門扉、塀等を連続的に設置することで侵入阻止の意思表示を明確にするとともに、道路あるいは立ち入りが容易な隣地から、特に、敷地奥や道路からの見通しの悪い部分への侵入を制御する。

建物の形態や意匠、花や植木による演出によって、外構が適切に維持管理されている状況を作り出す。

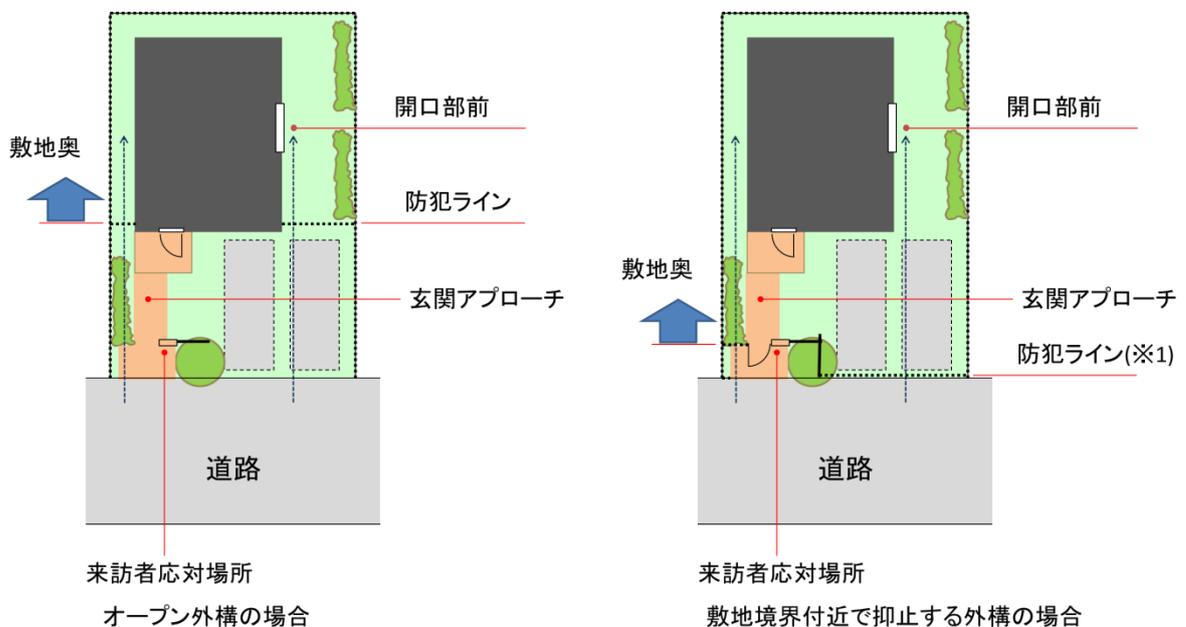
解説:敷地内への立ち入りの口実を与えないために、来訪者の対応場所は道路に近いことが望ましい。

敷地境界付近に囲障を設けない開放的な外構（以下「オープン外構」という。）にあっても、玄関アプローチの範囲など領域を明示した上で、部分的に門柱等を設け、道路からの直近で見通しがよい門柱付近を来訪者の対応場所とすることが望ましい。

「敷地奥や道路からの見通しの悪い部分への侵入」とは、道路からの来訪者の立ち入りを制限するために設定する防犯ラインよりも奥への許可なき立ち入りを指す。

建物の形態や意匠、花や植木による演出によって、外構部の領域性を高めるための工夫（管理されているという印象）を行うことが大切である。

※ 防犯ラインは、オープン外構では下図の線、敷地境界付近で抑止する場合は、道路面にそって連続的に設けることとなる。



(2) 道路からの見通しの確保（監視性の確保）

敷地内の屋外付帯施設や門扉、塀、柵又は生垣の位置、構造（見通しの確保できる素材）、高さに留意するほか、外部照明を設置するなどにより、道路又は公園などから、住民の目が自然に届くように、見通しを確保すること。

敷地の形状や建物の構造等から、玄関や勝手口前面の見通しの確保が困難な場合は、その付近にセンサーライトやセンサーと連動したカメラなどを設置し見通しを補完すること。

解説：敷地内の屋外付帯施設や門扉、塀、柵又は生垣の位置、構造、高さに留意し、道路や公園などからの自然監視性を確保すると同時に、死角の解消に努める。

門扉、塀、柵は、出来るだけ見通しの確保できる素材を使用する。

特に、玄関や勝手口は、見通しのよい場所に配置することが望ましいが、見通しの確保が困難な場合は、センサーライトやセンサーと連動したカメラなどを設置し見通しを補完する。

(3) 住宅の部材や設備等を破壊しにくいものにする（被害対象の強化・被害の回避）

住宅の玄関扉、窓などは、破壊が行われにくい材質・構造等とし、建物への侵入をできるだけ困難なものとする。また、侵入された場合に、外部に通報するシステムを検討する。

解説：外構部の設計として、直接、要求されるものではないが、外構部の防護の強化だけで、侵入を抑止できるものでなく、できる範囲で住宅の玄関扉、窓などは、破壊が行われにくい材質・構造等にすることが望ましい。侵入された場合には、外部に通報するシステムの設置は極めて有効である。

3 防犯に配慮した戸建住宅設計の認定基準

(1) 塀、柵又は垣等（設置する場合）

① 防犯ラインの連続性

道路等に面して、敷地内への侵入を防止するため、塀、柵又は垣等を設置する場合は、敷地境界、庭の周辺等に領域性を明示するよう連続的に設置することが望ましい。・・・□推奨

解説：防犯ラインは、隣接する敷地と連続する形で設定し、街区全体で連続させることで、侵入抑止効果がより発揮され、一体感のある防犯環境設計となる。オープン外構の場合の防犯ラインは、敷地奥へ侵入を抑止するラインとし連続させる。

解説：連続的に設置とは、侵入企図者が敷地前面の道路から敷地又は敷地奥へ侵入しようとした際、防犯ラインの塀、柵、垣又は門扉等を乗り越えない限り侵入できない状態を指す。

防犯ラインの一部を戸建住宅の建物で形成してもよい。また、人がぐり抜けることができない空間（大人の頭が通過しないこと、概ね14cm以下）であれば、連続しているものとみなしてよい。

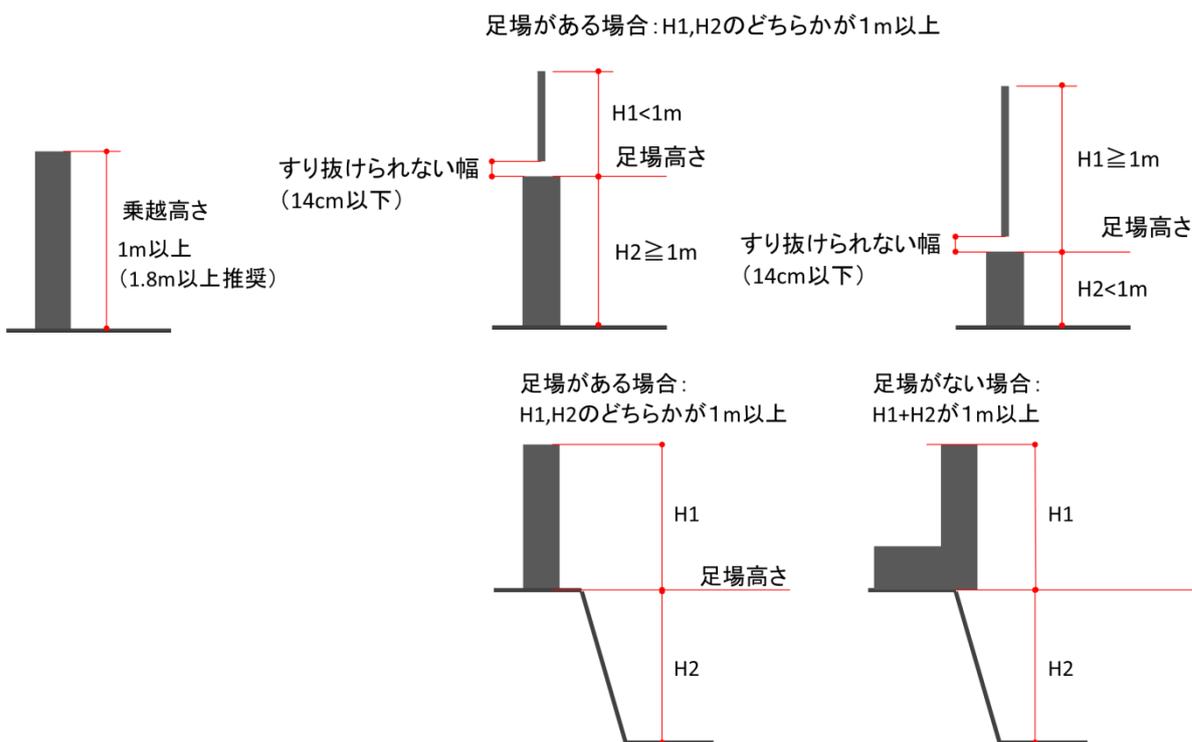
② 乗り越し高さ

防犯ラインを形成する塀、柵、垣等においては乗り越し高さが1m以上のものであること。

但し、生垣、植込み等においては、またぐことができない高さとし、侵入を抑止できる十分な密度が見込まれれば上記寸法を満たさなくても可とする。・・・■必須

乗り越し高さは1.8m以上を推奨する。・・・□推奨

解説：オープン外構の住宅が多く、一律に塀、柵又は垣等の高さを乗り越し不可能なほど高くすることは住宅の外構では現実的ではない。ここでは防犯ラインを形成する塀、柵、垣に限ることとし、またぐことができない高さを最低基準とし、よじ登らなければ越えられない高さを推奨とした。乗り越し高さは、足場となる位置（敷地と道路に高低差がある場合は、道路面）から測り、石垣や土塁、ブロック上に塀、柵、垣が設置されている場合は、ブロック上面とフェンスの間の隙間は人がぐり抜けることができない空き（大人の頭が通過しないこと、概ね14cm以下）でないこと及び塀、柵、垣を含めて1, 8m以上が望ましい。



※ H1 又は H2・・・1m以上、 H1+H2・・・1.8m以上

③ 施錠設備

防犯ラインとして連続的に設置された塀、柵又は垣等に門扉を設ける場合、施錠設備を設置し、外部から内側の施錠装置を解錠されない構造とすること・・・■必須

解説：外部から内側の施錠装置を解錠されない構造：両面本締錠、番号錠、または外部からは内側のサムターンに手が届かないように配慮された錠周囲の仕様等、鍵を持たず番号を知らない第三者は解錠操作ができないもの。

④ 見通しの確保

塀、柵又は生垣の位置、構造（見通しの確保できる素材）、高さに留意するほか、外部照明を設置するなどにより、道路又は公園などから住民の目が自然に届くように見通しを確保すること。

敷地の形状や建物の構造等から、玄関や勝手口など侵入の恐れある開口部の前が、道路からの見通しの確保が困難な場合は、その付近にセンサーライトやセンサーと連動したカメラなどを設置し見通しを補完すること。 □推奨

解説：「侵入のおそれのある開口部」の窓は、地面あるいはポーチ等の足がかりの下端まで 2m以下の高さにあるもの（但し、以下の①～③までに示す大きさの断面のブロックのいずれも通過不可能な小窓を除く。）を言う。

- ① 長辺が 400MM、短辺が 250MM の長方形
- ② 長径 400MM、短径 300MM の楕円形
- ③ 直径が 350MM の円

⑤ 上階への侵入抑止：

塀、柵等が上階の窓、バルコニー等への侵入の足場にならないようにするため、上階の窓等下端から高さ 2m、水平距離 0.9m 以上、当該バルコニー等に達する手がかり足がかりとなる部分からは高さ 2.5m、あるいは水平距離 1.5m以上離すこと。

やむを得ず侵入の足場になる場所に塀、柵又は垣等を設置する場合は、上面が足場とならないよう剣先等で対策を施す。・・・□推奨

解説：上階の窓、バルコニー等から塀、柵等の距離は、これを足場として窓を破壊し侵入可能な位置関係となるのを防止するため。

解説：当該バルコニー等とは、ベランダ、下屋、庇等、開口部破壊作業の足場となり得る部分を指す。シャッターケースや面格子、サッシ枠、ベントキャップなど外壁から概ね 30 cm以下の突出物は除く。

解説：上階のバルコニー等に達する手がかり足がかりとは、塀又は柵からバルコニー等に飛び移り、そこを足場として、開口部を破壊して侵入することを想定しているため、離れの規定が開口部よりも厳しい条件となっている。

(2) 門柱及び門扉

① 門柱・・・来訪者対応の位置

来訪者対応の場所となる門柱に録画機能付インターホンを設置する。門柱の位置は、原則として道路からの見通しのよい場所で、玄関アプローチの道路に近い位置に設置すること。・・・■必須

解説：道路から建物までの距離がある場合、道路に近い場所に来訪者対応を行うことが、建物自体に近づく口実を排除することができるので、門柱をできるだけ道路側に設置する。

② 門扉

門扉を設置する場合は、塀、柵又は垣等と連続性に設置し、施錠設備を施し、内側の施錠が外部から解錠されない構造とすること。・・・■必須

解説：門扉を設置しない場合は対象としない。

外部から解錠されない構造とは、容易に門扉の鍵以外の解錠用具を用いて、解錠できない構造をいう。

③ 郵便受け

郵便受箱は施錠可能なものであること。・・・□推奨

④ 門灯等の照明

門灯等の設置により、来訪者対応の位置周辺 2 m の床面において 3 ルクス以上の水平面照度を確保すること。・・・■必須

照度は玄関アプローチ全体に渡って確保されることが望ましい。・・・□推奨

解説：照度は来訪者の姿や顔が通行者から確認できることが趣旨であり、床面のみならず、1.5m の高さにおいて道路から見た場合の鉛直面照度が確保されていることが重要である。

解説：玄関灯など建物に取り付けられた照明設備のみで照度が確保できれば門灯なしでも可とする。

⑤ 設備メーター

検針を要する電気、ガス、水道等の設備メーター類は、防犯ラインの奥に立ち入ることなく検針可能なように設置すること。・・・■必須

※ スマートメーターなど現場での検針を想定しないものは除外可能。

※ 立ち入ることなく検針可能：防犯ライン内の設置であってもライン外で検針できれば可。

(3) 車庫、自転車、オートバイ置場

① 見通しの確保：

車庫、自転車、オートバイ置き場は、道路、居室の窓等から見通しが確保された位置に配置することが望ましい。・・・□推奨

但し、車庫、自転車、オートバイ置き場が建物内、あるいは高さ 2.5m 以上の塀、柵、垣又は門扉等で囲われる等、侵入の虞がない場合はこの限りではない。

解説：道路、居室の窓等から見通しが確保された位置に配置する。

車庫、自転車、オートバイ置場における車上ねらいや車、自転車、オートバイの盗難など、当該場所における犯罪の発生を防止するため、また、車庫は住居への侵入経路になりやすいことから、道路などからの見通しが確保された位置に配置する。

なお、この場合は自宅や隣接する周辺居宅の窓等から、車庫、自転車、オートバイ置場が見通せる場合も、見通しが確保されているものとする。

② 上階への侵入抑止：

車庫、自転車、オートバイ置き場に屋根を設ける場合は、バルコニーや窓への侵入の足場にならない構造、配置とするか、あるいは、忍び返し等で屋根に上れないように対策を施すこと。

・・・□推奨

解説：侵入の足場にならない構造：(1) ⑤上階への侵入抑止と同じ

③ 夜間照明の設置：車庫には、照明設備を設置することが望ましい。・・・□推奨

- ④ 侵入抑止：車庫、自転車、オートバイ置き場には、居住者以外の出入りを制限するための施錠可能な門扉、シャッター等を設置することが望ましい。・・・□推奨

(4) 庭、建物周囲、物置等

ア. 庭、建物周囲

① 見通しの確保された植栽：

植栽等は、玄関、窓、勝手口等の死角にならないよう適切に配置することが望ましい。見通しの確保が困難な場合は、玄関、窓、勝手口等付近にセンサーライトやセンサーと連動したカメラなどを設置し補完すること。・・・□推奨

解説：植栽を行う場合は、玄関、窓、勝手口等の死角とならないよう適切に配置し、適切に剪定等を行い、道路等周囲からの見通しを阻害しないように配置すること。

② 足場とならない高木：

高木を植栽する場合は、バルコニー、窓等の侵入の足場にならないように配置する。

・・・□推奨

解説：高木からの飛び移り又はよじ登り等により、侵入が行われない位置に植栽することとする。やむを得ず建物に接近して高木を植栽する場合は、株立の高木を植栽することとする。

侵入の足場にならない構造：(1) ⑤上階への侵入抑止と同じ。

③ 適切な照明の配置と向き

庭、建物周囲の照明設備は、植栽等が障害とならない照度が確保される場所に設置することが望ましい。・・・□推奨

解説：植栽等が、障害等とならない照度が確保される場所に設置する

庭、建物周囲の照明設備は、侵入企図者が発見されやすいように設置するとともに、植栽等がある場合は、植栽等が障害とならず、開口部前の空間の照度が確保される場所に設置するようにし、さらに、センサーライト等を活用して適切に配置する。照明の向きは在宅中の居住者の安心感を得るためには建物側から庭に向け、留守中の道路通行者からの自然監視を期待する場合は、道路側から建物奥に向ける等、視線の方向を考えて設置する。

イ. 物置等

① 物置は、犯罪企図者が身を隠さないように、道路からの見通しが確保された位置に設置するものとする。・・・□推奨

② 物置等の屋外付帯施設は住居の侵入の足場にならないように配置するものとする。

・・・□推奨

③ 物置は、物置内の脚立などが住居の侵入の際に利用されないよう施錠することが望ましい。

・・・□推奨

解説：物置等の屋外付帯施設についても、車庫等と同様に考えて、対応する。

侵入の足場にならない構造：(1) ⑤上階への侵入抑止と同じ。

(5) 住宅本体

住宅本体の防犯性能の強化は、外構部の設計そのものではないが、侵入抑止の面では、密接に関係するため、改良可能な範囲での措置を奨励する。

① 玄関や勝手口及び窓

玄関や勝手口の鍵は、ピッキングやサムターン開錠に堪えられる鍵で2ロックとし、窓も2ロックでクレセントの部分が施錠できるものとする。・・・□推奨

② 配管、雨樋、屋外設備等

配管、雨樋、屋外設備等屋外に設置する機器等は、上階への足場とならないようにする。やむを得ず設置する場合は忍び返し等の侵入防止対策上有効な措置を講じること。・・・□推奨

③ 外部に通報する装置の設置

屋内に犯罪企図者が侵入したことを外部に知らせるための非常警報装置、警報灯、その他携帯電話や警備会社等に通報する機械警備の導入等を採用することが望ましい。・・・□推奨

§ 参考文献

- ① 防犯優良マンション認定制度評価基準及び解説（平成17年（社）日本防犯設備協会、（財）ベタリービング）
- ② 防犯に配慮した戸建住宅に係る設計指針・ガイドブック（平成20年6月大阪府建築物安全安心推進会議）
- ③ 次世代の安心・安全まちづくりの推進に向けて（小出治 警察研究）
- ④ 大阪府モデルマンション登録制度（（社）大阪府防犯協会連合会）
- ⑤ 防犯環境設計ハンドブック「住宅編」（（社）都市防犯研究センター）
- ⑥ 住宅性能表示制度による防犯性能評価基準

§ 附則

- 大阪府防犯優良戸建住宅外構認定制度認定基準（解説）は、平成29年9月1日より実施する。