

防犯優良賃貸集合住宅認定事業の開始について

平成 28 年 12 月 19 日
一般財団法人ベターリビング

公益財団法人全国防犯協会連合会（会長 太田美明）（以下、「全防連」）と一般財団法人ベターリビング（理事長 井上俊之）（以下、「ベターリビング」）は、このほど、防犯性に優れた賃貸集合住宅を認定及び登録する事業を開始しました。こうした賃貸住宅の供給を促進することにより、安心安全なまちづくり・暮らしの実現に寄与してまいります。

制度の概要（詳細は、別紙 1 を参照）

- ・概ね 4 階建てまでの新築賃貸集合住宅が対象です。
- ・様々なタイプの集合住宅を 3 類型に分け、それぞれの類型に応じた基準を設け、審査します。
- ・個々の賃貸集合住宅ごとに認定・登録する「個別認定」と規格化された集合住宅をあらかじめ認定する「シリーズ認定」があります。シリーズ認定では、集合住宅を建設する際に配置・外構設計などの適合確認等を行った後、登録となります。
- ・認定された賃貸集合住宅は、右のロゴマークを使用することができます。
- ・全防連とベターリビングのホームページにて登録された住宅を公表します。



防犯優良賃貸ロゴマーク

最初のシリーズ認定について

平成 28 年 1 月 15 日、ミサワホーム株式会社の集合住宅を初めてシリーズ認定しました。

認定取得事業者名	シリーズ認定をした賃貸住宅
ミサワホーム株式会社	木質パネル接着工法 「Belle Lead (ベルリード)」
	鉄骨ラーメン構造・ユニット工法 「HYBRID MAISON (ハイブリッドメゾン)」
	耐震木造住宅 「ALBIO MAISON (アルビオメゾン)」

背景（詳細は、別紙 2 を参照）

低層賃貸住宅は、一戸建てやマンションに比べて住宅侵入のリスクが高いと言われています。低層賃貸住宅には、若い女性や高齢者の入居も多く、空き巣狙いから身体犯に発展する犯罪も少なくなく、低層賃貸住宅の防犯は重要な課題となっています。

一戸建てやマンションでは、住宅性能表示制度や防犯優良マンション認定制度等により、基準が一定程度整備されていますが、低層賃貸住宅にこれをあてはめるのは困難です。

そこで「低層賃貸住宅の防犯指針（建築研究開発コンソーシアム版）」をベースに、学識経験者や関連省庁、関連団体の意見を踏まえ、全防連とベターリビングにおいて低層賃貸住宅向けの認定制度を創設することとしたものです。

問い合わせ 担当：住まいづくり連携協力部
電話：03-5211-0584
Mail：m_maeda@cbl.or.jp

制度の概要

1. 認定対象

概ね4階建てまでの新築賃貸集合住宅が対象です。

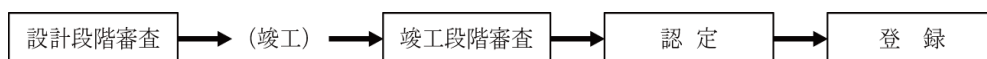
(共用エントランスの有無、共用廊下・階段の有無により、様々なタイプの集合住宅を3類型に分けて対象とします。)

2. 「個別認定」と「シリーズ認定」

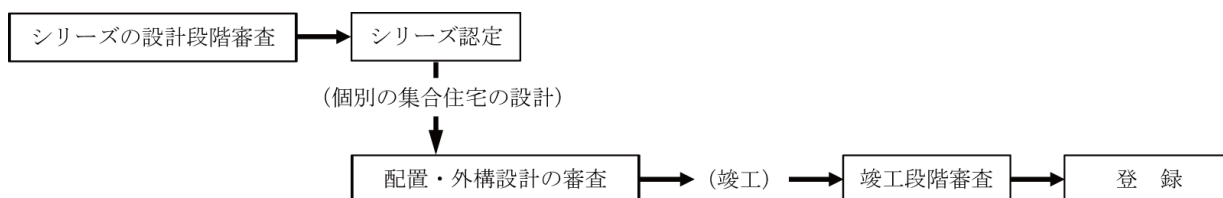
個別認定：基準への適合状況を個々の賃貸集合住宅ごとにその設計・施工・管理について審査を行い認定・登録するもので、設計時と竣工時の2段階に審査を行います。

シリーズ認定：あらかじめ規格化された集合住宅について、その規格化された設計・施工・管理が認定基準に適合しているか審査を行い、あらかじめ認定するものです。シリーズ認定された集合住宅を建設する際は、個別の集合住宅の配置・外構設計が基準に適合しているか審査を行い登録します。

3. 認定・登録のフロー



個別認定のフロー



シリーズ認定のフロー

4. 主な基準（要求事項）

- ・不審者が隠れにくい、侵入しにくい建築計画となっていること。
- ・防犯性能の高い住宅部品やモニター付きインターホンが使用されていること。
- ・自転車置き場、ゴミ置き場、物干し等における盗難防止対策が講じられていること。
- ・緊急事態を音や光で周囲に伝える非常警報装置の設置がされていること。
- ・地域の防犯性を高め地区全体の防犯性の向上に務めていること。

※なお、基準は、3類型の集合住宅の形態に応じて、それぞれ定めています。

5. 広報等

- ・認定された賃貸集合住宅は、右のロゴマークを使用することができます。
- ・全防連とベターリビングのホームページにおいて登録された住宅を公表します。



防犯優良賃貸ロゴマーク

(参考) 設置される主な住宅設備の例

- ・玄関ドアの錠前として、防犯建物部品（CP 部品）または5分以上の抵抗時間を有する指定建物錠
- ・防犯カメラ、非常警報装置付きインターホン、共用エントランスのオートロックシステム
- ・窓からの侵入対策として防犯建物部品（CP 部品）のガラス・サッシまたは面格子、窓シャッター
- ・自転車をチェーン等で固定できるサイクルラック、施錠可能な構造の非開放型ゴミストッカー
- ・室内で洗濯物を乾燥させることができる浴室乾燥機や室内用物干しユニット

問い合わせ 担当：住まいづくり連携協力部
電話：03-5211-0584
Mail：m_maeda@cbl.or.jp

背景

1. 低層賃貸住宅における住宅侵入盗の現状

低層賃貸住宅は、他の住宅と比較し住宅侵入のリスクが高いと言われています。低層賃貸住宅には、若い女性や高齢者の入居も多く、空き巣狙いから身体犯に発展する犯罪も少なくなく、低層賃貸住宅の防犯は重要な課題となっています。(表1参照)

表1.建物の種類別にみた刑法犯のリスク(2008~2012累計、10,000戸当たり)

	戸数	凶悪犯		粗暴犯	窃盗犯			その他 住居侵入
		侵入強盗	強姦		侵入窃盗	自動車等	車上ねらい	
戸建住宅	27,450,200	0.33	0.23	9.45	94.32	3.23	17.89	14.11
共同住宅(4階建~)	11,997,000	0.65	0.86	15.41	31.68	2.24	10.95	8.35
共同住宅(~3階建)	10,017,100	0.70	1.44	20.85	98.19	4.26	21.65	19.98
全体	49,464,300	0.48	0.63	13.17	79.69	3.19	16.92	13.86

※建築研究資料(No.156 2014年2月)

「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」国立研究開発法人建築研究所 より引用

2. 女性の防犯意識

子育てにおいては、間取りや広さに次いで、防犯性が重視されています。(表2参照)

また、必要な防犯対策として、

- ・ 共用部分の十分な照明
- ・ 身を潜められる死角がないこと
- ・ バルコニーその他の侵入防止措置
- ・ 駐車場の防犯カメラの設置
- ・ 近隣で防犯活動が行われていること
- ・ 窓の破壊を感知するセンサーなどがあげられています。

※建築研究資料(No.156 2014年2月)

「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」国立研究開発法人建築研究所 より引用

表2.子育てにおいて重要な要素

	1位	2位	合計
住宅の広さや間取り	31.5%	9.3%	40.8%
住宅および住宅のまわりの防犯性	19.3%	19.9%	39.2%
安全性、遮音性など住宅の性能	11.6%	13.8%	25.4%
幼稚園、小学校などの利便	10.3%	10.7%	21.0%
まわりの道路の歩行時の安全性	5.2%	10.0%	15.2%
子供の遊び場、公園など	5.1%	8.8%	13.9%

3. 侵入者の心理

侵入者は、下見を行うケースが多いと言われています。そのチェック項目は、

- ・ 留守かどうか
- ・ 侵入しやすい家かどうか
- ・ 逃げやすいかどうか などです。

<侵入しやすい家かどうかのチェックポイント>

- ・ 庭木など死角になるものがあるか
- ・ 足場になるものがあるか
- ・ 窓のクレセント錠の位置が開けやすいところにあるか などです。

◆5分が分かれ目

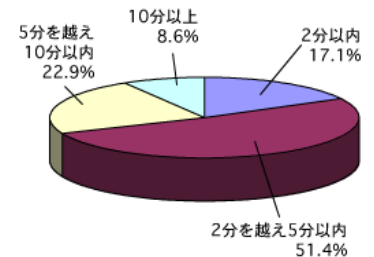
侵入に手間取り、5分かかると約7割は諦め、10分以上かかると、殆ど諦めるといいます。

◆ジロジロ見ないで!

侵入者は、「近所づきあいが良く、連帯感のある住宅街」を嫌います。日頃から近所づきあいを大切にすることが、犯罪に強いまちづくりにつながります。

※出典：警察庁ウェブサイト (https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/theme_a/a_e_1.html)

<侵入をあきらめる時間>



問い合わせ 担当：住まいづくり連携協力部
電話：03-5211-0584
Mail：m_maeda@cbl.or.jp