

東京防犯優良マンション等審査基準（改訂版）

◎ マンション

I 共用部分

1 建物外周等	(1) 敷地外周部については、見通しを妨げない高さ1m以上の塀、柵等で囲み、侵入阻止の意思表示がなされていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(2) 建物開口部がある面と、車両が停車できるスペースの水平距離が、2m以上確保されているか、又は、障害物等により車両の建物への接近が制御されているか、若しくは駐車スペースが無いことが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(3) 配管、雨どい、外壁等は、上階への足がかりにならないよう配慮されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 階段踊り場、外廊下、バルコニー等の壁面と、隣接する電柱等との間には、2m以上の十分な離隔距離がとられているか、離隔距離がとられていない場合は、侵入を困難にする障壁等の設置などの措置がとられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(5) 電柱等の隣接により侵入が想定される階段踊り場、外廊下壁面、バルコニー等に、センサー付ライト、センサー付アラーム等を設置することが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
2 共用出入口等	(1) 全ての共用出入口は、道路及びこれらに準ずる通路（以下「道路等」という。）からの見通しが確保された位置にあること。また、共用玄関、その他の共用出入口のうち接地階に存するものに、同所を通過する人物を写す防犯カメラ（画角B（※1））が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 屋外から、各階の非常階段出入口等に至るために必ず通過しなければならない箇所（門扉等の設置箇所その他、隣接建物等からの伝い、渡り等により侵入が可能な階段、踊り場等の箇所を含む）には、人の顔・行動が確認できる防犯カメラ（画角B）が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須

	(3) 共用玄関には、各住戸と通話可能なインターホン及びオートロックシステムが導入されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) オートロックシステムの玄関扉は不正開扉を困難にする措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(5) オートロックシステムの玄関扉近傍に緊急開扉ボタンが設置されている場合は、当該ボタンを操作又は操作のためにスイッチボックスを開いた時、これらに連動してアラーム等が吹鳴する機能を有すること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(6) 共用玄関内外の境界部にある窓ガラスには、防犯性能の高い建物部品等（以下「防犯建物部品等」という。(*2)）の防犯フィルム、防犯ガラス等が設置されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(7) 共用玄関以外の共用出入口には、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。また、当該扉のヒンジは自動閉扉機能を有し、かつ扉開時のストッパー機能は有しないものであること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(8) 共用玄関は、光害、極端な明暗差が発生しないよう留意しつつ、その内側は人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度(*3)、その外側は人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度(*4)が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(9) 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が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
3 管理人室	(1) 管理人室（管理人室に準ずる施設を含む。以下同じ。）は、共用玄関、共用メールコーナー、宅配ボックス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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 管理人室の扉は1ドア2ロックとし、不正開錠手口（ピッキング・サムターン回し等）の対策が講じられていること。ただし、防災上、ドアを1ロックとしなければならない場合は、管理人室へ出入りした者のあることを周囲に知らせることのできる来客感知装置等が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須

	(3) 管理人室の窓には、防犯建物部品等を使用していること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 管理人室の開口部には、ガラス破壊センサー、磁気近接スイッチ等のセンサーを設置し、これに連動した警報ベル等が設置されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(5) 管理人(管理人に準ずるものを含む。以下同じ。)は、原則として8時から17時の間、若しくはそれ以上常駐することが望ましい。管理人が不在時は、警備委託や機械警備がなされていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(6) 各所に設置されている防犯カメラの画像のモニター及び専用の録画装置が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
4 共用玄関ホール及び共用メールコーナー	(1) 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からの見通しが確保された位置にあること。見通しが確保できない場合には、防犯カメラの設置等により、見通しを補完する措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 共用玄関ホールには、人の顔、行動が確認できる防犯カメラ(画角A(※1))が設置されていること。ただし、他の箇所に設置された防犯カメラによりこれを満たす場合は、兼用することができる。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) 共用玄関ホール、共用メールコーナーは、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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 共用メールコーナーの郵便受け箱は、施錠可能なものとする。	<input type="checkbox"/> 必須
	(5) 共用メールコーナーの郵便受け箱は、壁貫通型とすることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
5 エレベーターホール	(1) 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、防犯カメラ(画角A)が設置されていること。ただし、他の箇所に設置された防犯カメラによりこれを満たす場合は、兼用することができる。	<input type="checkbox"/> 必須

	(2) 共用玄関の存する階以外の階のエレベーターホールは、共用出入口又は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、見通しを補完する措置が講じられていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(3) 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 共用玄関の存する階以外の階のエレベーターホールは、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。	<input type="checkbox"/> 必須
6 エレベーター	(1) かご内に防犯カメラ（画角C(※1)）が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) かご及び昇降路の出入口の戸に、外部からかご内を見渡せる窓が設置されていること。やむを得ず窓が設置できない場合は、かご内部の状況が写るモニターテレビを共用玄関の存する階のエレベーターホールに設置するなどの措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
7 共用廊下及び共用階段	(1) 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、管理人室等からの見通しが確保された位置にあるか、防犯カメラの設置等により、見通しを補完する措置が講じられていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(2) 共用廊下及び共用階段は、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が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) 屋外の共用階段は、住棟外部からの見通しが確保されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨

	(4) 屋外の共用階段は、住戸窓やバルコニーへの侵入防止に配慮した位置にあること。又は、面格子及びフェンス等の侵入防止用の設備が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(5) 共用廊下及び共用階段は、侵入が想定される箇所に面格子及びフェンス等の侵入防止用の設備が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
8 屋上	(1) 屋上へ通じる出入口には、扉及び施錠設備が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 共用廊下から屋上への侵入、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、柵等が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
9 駐車場	(1) 場内は、道路等、共用玄関若しくは居室の窓等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、防犯カメラの設置等により、見通しを補完する措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 出入口部は、通過する車両及び人物を撮影できる防犯カメラ(画角A)が設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) 出入口部は、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が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 屋外に設置されたものの場合、その場内は、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(※5)が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(5) 屋内に設置されたものの場合、その場内は、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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(6) 車両出入口部は、車両の接近に際し点灯するセンサー付ライトの設置が望ましく、また、ロボットゲートやチェーンゲートなど、許可された車両以外の車両等の侵入を制限するための設備が設置されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨

10 自転車置場及び オートバイ置場	(1) 道路等、共用玄関若しくは居室の窓等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、防犯カメラの設置等により、見通しを補完する措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) 屋外に設置されたものの場合、その場内は、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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 屋内に設置されたものの場合、その場内は、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が確保されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
11 通路	(1) 道路等、共用玄関若しくは居室の窓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、見通しを補完する措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
12 児童遊園、広場又は 緑地	(1) 道路等、共用玄関若しくは居室の窓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、見通しを補完する措置が講じられていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(3) 塀、柵等が、道路等、共用玄関若しくは居室の窓等からの見通しを妨げる原因や住戸の窓等への侵入の足場とならないような配置・構造であること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 児童遊園は、道路等、共用玄関若しくは居室の窓等からの見通しを妨げない塀、柵等で囲われていることが望ましい。また、可能な限り、児童遊園の出入口部は公道に隣接していないことが望ましい。	<input type="checkbox"/> 必須

13 その他	(1) ゴミ置き場、集会場等の施設は、道路等からの見通しが確保された位置にあることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(2) 管理組合等の居住者組織による自主的防犯活動が推進されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(3) 居住者に防犯上の連絡等ができる情報掲示板等の設置がなされていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨

II 専用部分

1 住戸の玄関	(1) 共用廊下、階段等からの見通しが確保された位置にあるか、又は、防犯カメラの設置等により、見通しを補完する措置が講じられていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(2) 玄関ドアは、防犯建物部品等の扉及び錠が設置されていること。ただし、既築物件でやむを得ずこれを満たすことのできない場合には、以下の(2)-①、②に定める住戸の玄関にかかる必須項目を全て満たすこと。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2)-① デッドボルトが外部から見えない構造であるか、ガードプレート等の設置などの措置がとられていること。	(<input type="checkbox"/> 必須)
	(2)-② 玄関ドアの錠は、防犯建物部品等で、1ドア2ロックとし、不正開錠を困難にする措置が講じられていること。また、1ロックを補助錠で補完する場合には、防犯建物部品等の面付本締錠を設置すること。	(<input type="checkbox"/> 必須)
	(3) 玄関ドアに、ドアチェーン及び取り外しが困難で室外側からの覗き見を防止するためのフタ付等のドアスコープ、若しくは玄関ドア前に設置されたカメラの映像を映し出すモニター機能を有するカメラ付きインターホンが設置されていること。	<input type="checkbox"/> 必須
	(4) 玄関ドアには、ピッキング行為やこじ破りなどの侵入攻撃を検知するセンサー等を設置し、これと連動した警報ベル等の設置が望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
2 インターホン	(1) 住戸玄関の外側と通話機能を有すること。また、オートロックシステムは、住戸内から共用玄関扉の外側と通話可能な機能及び共用玄関扉の電気錠を解錠できる機能を有すること。	<input type="checkbox"/> 必須

	(2) 管理人室との間に通話機能を有することが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(3) 管理人室等に非常時であることを知らせるための、非常押しボタンが設置されていることが望ましい。ただし、管理人等が常駐せずに、管理人室が不在となる時間帯がある場合には、住戸外に異常の発生を知らせる非常押しボタン等を設置することが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
	(4) インターホンには、共用玄関ホールに設置されたカメラや玄関ドア前に設置されたカメラの映像を映し出すモニター機能を有し、かつ、録画・録音機能を有することが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
3 住戸の窓	(1) 侵入が想定される窓(※7)には、防犯建物部品等が設置されていること。ただし、既築物件でやむを得ずこれを満たすことのできない場合には、以下(1)-①、②に定める住戸の窓にかかる必須項目を全て満たすこと。	<input type="checkbox"/> 必須
	(1)-① 防犯ガラス又は防犯フィルムを貼付したガラスが設置されていること。	(<input type="checkbox"/> 必須)
	(1)-② ロック付き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。	(<input type="checkbox"/> 必須)
	(2) 侵入が想定される階に存するバルコニー(※8)及び共用廊下に面した住戸の窓等に、侵入防止対策のための、ガラス破壊センサー、磁気近接スイッチなどのセンサーを設置し、これと連動した警報ベル等を設置することが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨
4 バルコニー等	(1) 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。	<input type="checkbox"/> 必須
	(2) 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、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であること。	<input type="checkbox"/> 接地階 必須 <input type="checkbox"/> 接地階 以外 推奨
	(3) 侵入が想定される階に存するバルコニーには、周辺を検知エリアとするセンサー付ライト等が設置されていることが望ましい。	<input type="checkbox"/> 推奨

- ※1 「画角」：画角A～画面の縦ほぼ1/2に人物の全身が写る大きさ
画角B～画面の縦全体に人物の全身が写る大きさ
画角C～人物の胸部から上が画面を占める大きさ
- ※2 「防犯建物部品」等：「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等のほか、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をいう。
- ※3 「人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度」：10m先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか分かる程度以上の照度で、平均水平面照度概ね50ルクス以上
- ※4 「人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度」：10m先の人の顔、行動が識別でき、誰であるか分かる程度以上の照度で、平均水平面照度概ね20ルクス以上
- ※5 「人の行動を視認できる程度以上の照度」：4m先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度で、平均水平面照度概ね3ルクス以上
- ※6 「照度について規定された各項目について」：光害等により上記の照度を満たすことができない場合であっても、それぞれに規定された「見え方（「人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度」等）を満たす場合には、当該項目を満たしたものと認める。反対に、上記の照度を満たすものであっても、見え方を満たさない場合には、当該項目を満たすものとは認めない。
- ※7 「侵入が想定される窓」：接地階に存する住戸の窓、侵入が想定される階のバルコニーに面する窓、すべての階の共用廊下に面する窓をいう。ただし、侵入されるおそれのない小窓を除く。
- ※8 「侵入が想定される階に存するバルコニー等」：侵入が想定される階（接地階、接地階の直上階、屋上の直下階）に存するバルコニーの他、共用廊下、隣地建物等から伝い渡ることのできるバルコニー等をいい、ルーフバルコニーを含む。