神防連調査・研究事例

テーマ名　　防犯診断・アドバイスのアプローチについて（住宅編）

目的・狙い

　住宅を戸建てと共同住宅に分けて、さらに既築と新築に分けて防犯診断・アドバイスをすべきと判断して、その対象ごとの留意点を整理した。

内　容

　対象建物が新築か既築では全く違ったアドバイスが必要で、戸建てと共同住宅ではアドバイスする相手にも違いがあることを明確にした。イメージをマトリックスで表現したので参考としてください。

対象別アプローチ

	新築			既築		
	建物の防犯性能	防犯設備による補完	運用・管理 防犯意識の高揚	建物の防犯性能	防犯設備による補完	運用・管理 防犯意識の高揚
共同住宅	警察との事前協議＝助言 ◎ ・設計指針 ・防犯性能の高い建築部材	○	― ＊入居後の管理組合、自治会の防犯意識による	モデルマンション登録制度 △ ・共用部 → 管理組合の合意 ・専有部 → 占有者の意思	◎	○
戸建住宅	事業主の防犯意識 注文住宅であれば施主の防犯意識による ○ 建売、分譲であればデベロッパーの防犯意識による ・品確法　・住宅性能標示 ・防犯性能の高い建築部材	○	○	防犯診断・アドバイス △ 防犯意識の高揚～設備の導入	△	◎

新築用防犯機器・システム

既築用防犯機器・システム

1　共同住宅の既築

･防犯モデルマンション登録制度で防犯性能の向上が期待される。
･区分所有法(マンション法)によって、自分で防犯性を高めることのできる専有部分と管理規約などで規定され、勝手に個人では防犯性を向上できない共用部分があり、進め方に制約がある。

2　戸建住宅の既築

･住まいの防犯アドバイザーによる防犯診断によって防犯性能の向上を働きかける。
･居住者の防犯意識が希薄であると防犯設備の導入は難しく、設備導入に当たっては補助金制度なども効果的である。

1　新築の共同住宅

･条例で警察との事前協議で助言を求めている。
･既に公表されている共同住宅における防犯上の留意事項・設計指針や防犯性の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議による目録に示された部材を使って設計されることが期待されている。
･新築で管理組合が構成されていない場合や入居がまだである場合は、運用管理や防犯意識の高揚については推し測ることはできない。

2　新築の戸建住宅

･建売住宅、分譲住宅であれば事業主・デベロッパーの防犯意識によってその導入レベルが決定される。
･注文住宅であれば建築主・施主の防犯意識より防犯レベルは決定される。
･防犯性能の高い建築部材が採用されるような動機づけとして、品確法の評価項目に防犯性が取り入れられた。