



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集1 急がれる住宅の防犯対策

1月号で最近多発している「住宅への侵入に対する対策」を本年度の住宅業界の重点項目として取り上げましたが、今般国土交通省はこの住宅の防犯対策を、住宅性能表示制度の中に評価項目として追加することを決めました。近々告示され、来年4月1日より評価が開始されます。今回はこの防犯性能についてみてみます。

目次
特集：1 急がれる住宅の防犯対策
特集：2 省エネルギー対策を進めよう！ 住宅の省エネルギーを考える（11） 「住宅の省エネ設備機器について」

(1) 多発する住宅侵入、強盗被害への対策

住宅侵入犯罪の手口と侵入方法 一戸建は窓からの侵入が多い

住宅侵入による犯罪には、住人が留守の時を狙う「空き巣狙い」、夜中などにこっそり忍び込む「忍び込み」と住人がいる時に隙をみて盗む「居空狙い」があります。その侵入方法には、玄関や勝手口の錠前を壊してドアを開けて入る手口や、窓を壊して鍵を開け窓から入る手口がありますが、最も多いのは右記グラフのとおり窓からの侵入です。

被害防止に必要な時間

犯罪者から集めた情報では、犯罪者は、錠前を壊したり、窓を壊したりして住宅に侵入を試みますが、人目があったり、音を出して住人に気づかれる危険性がありますので、次のような場合には侵入をあきらめるケースが多いということです。

鍵を開ける場合に5分以上かかる場合、
ガラスやドアを壊す場合に7回叩いてダメな場合（約1分）

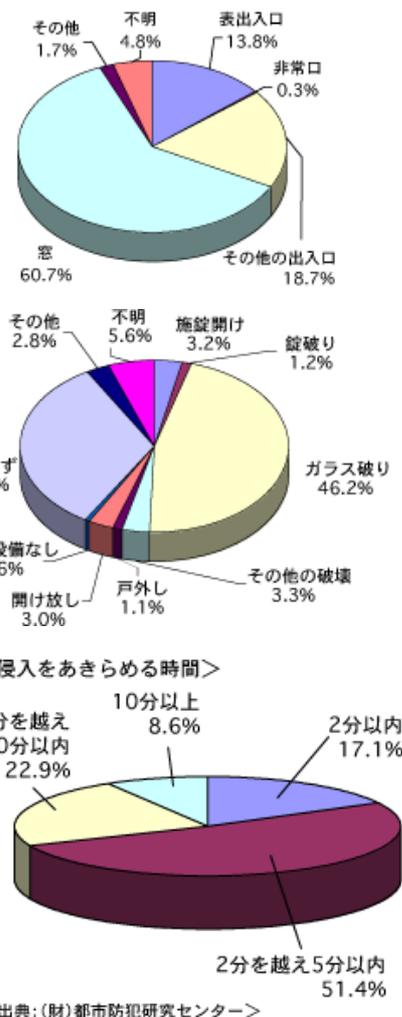
必要な住宅の防犯性能

ですから「開け難い鍵」や「壊れ難いドアやガラス」などの設備をつけて、5分以上犯罪者の試みを防げれば被害は防止できる可能性が高いと考えられます。犯罪者に侵入を諦めさせることができ、音などで住人その他が侵入に気がつき、警察に通報するなどの何らかの措置ができて侵入を阻止することができるからです。従ってこれらの条件にあう設備が、防犯性能の高い設備として認められます。

(2) 官民合同会議による設備の性能の規定

防犯性能の定義

政府はこれまで官民合同会議を設置して、防犯に対する様々な検討をしてきました。その結果官民合同会議では、「建物部品の防犯性能」を「工具類などの侵入器具を用いた侵入行為に対して建



物部品が有する抵抗力」として、その評価方法を「試験員が試験工具を用いて試験体の建物部品に対して試験行為を行い、完遂までの時間を計測して行うもの」と決めました。

防犯性能の基準

防犯性能の基準として採用した「目標抵抗値」の基本的考え方は次のとおりです

- 1) 音の発生を可能な限り避ける攻撃方法に対しては、5分以上耐えること。
- 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）を超えること。但し騒音レベルについては、「100デシベル以下であって、90デシベルを超える回数が5回未満であること」としています。

防犯性能の高い建物部品の標章を制定

平成16年5月、「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）」を制定しました。「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、右記の「CPマーク」の使用が認められます。



(3) 住宅性能表示制度の防犯性能

建物全体での防犯性能の評価は見送り

官民合同会議では、これまで防犯性能を住宅性能表示制度の評価項目に盛り込むことを検討してきましたが、結局建物全体としての防犯性能の評価は、警備設備の設置状況や、警備体制の条件によって大きく性能状態が異なるため、単純に設備の防犯性能の総和として規定することが難しいとして見送られ、防犯性能を評価する場合の客観的な評価方法や基準を検討することになっていました。

今回、開口部の防犯性能の評価が、性能表示制度に盛り込まれた

その結果、今回性能評価の中に盛り込まれた評価方法は、「開口部の侵入防止対策の有無」を評価するということです。戸建住宅の場合、次の方法で評価を行います。

評価の対象開口部の区分（参考図中の開口部の色分けをご参照）

- ・ A「住戸の出入り口のある階」とB「それ以外の階」に分けてそれぞれ評価します。
例えば、1階に玄関がある場合、1階がA「住戸の出入り口のある階」となり、その階にある開口部をつぎのように分けて評価します。

- a 住戸の出入り口（玄関、勝手口）（ ）
- b 出入り口以外の開口部で、地面又はバルコニーから2m以内の高さにあり、バルコニーから1メートル以内の水平距離にあるもの（リビングの窓、風呂場の窓など）（ ）
- c それ以外の窓（ ）



さらにこの場合2階にある開口部はB「それ以外の階」に属しますので、これをつぎのように分けて評価します。

- a 出入り口以外の開口部で、地面又はバルコニーから2m以内の高さにあり、バルコニーから1メートル以内の水平距離にあるもの（ ）
- b それ以外の開口部（ ）

評価の方法

評価については、開口部の防犯性能の等級づけは行いません。

評価は、上記のAのa、b、c およびBのa、bの5つの項目について、区分に属する全ての開口部が侵入防止対策上有効な措置が講じられている

それ以外

該当する開口部なし

のいずれかの評価を行います。侵入防止対策上有効な措置が講じられているというのは、全ての開口部に、上述の性能を持った設備（「防犯建物部品」）を設置しているということです。

(4) 今後の展開予想

損害保険料の見直しが起こる

性能表示で防犯措置が講じられていると評価された住宅は、侵入による盗難の危険性が減りますのでこれを評価して、今後この条件の住宅に関する損害保険料の見直しが行われてくるものと予想されます。

リフォーム需要の増加

すでに防犯性能を自社の住宅の特長としている大手のハウスメーカーもありますが、今後この性能に対するニーズが高まり、新築のみならず、リフォームでの設備の設置が大きく増加するものと思われます。

特集 2

省エネルギー対策を進めよう！

住宅の省エネルギーを考える（11）「住宅の省エネ設備機器について」

省エネルギーに関連した住宅の設備機器を考える場合、エネルギーを造り出す機器と、エネルギーを効率的に消費し、消費を抑制する機器とがあります。

(1) エネルギーを造り出す機器

住宅の省エネ関連設備のうちエネルギーを造り出す機器には、電気を造り出す「太陽光発電」や、給湯のための「自然冷媒（CO₂冷媒）ヒートポンプ（電気）」や「潜熱回収型給湯器（都市ガス）」、「潜熱回収型給湯器（LPガス）」などがあります。これらの設備については、利用を促進するための設置に対する補助金制度があります。又住宅金融公庫の割り増し融資の対象にもなります。（下記表をご参照下さい。）

住宅設備に関する助成金 および住宅金融公庫割増融資

	太陽光発電	CO ₂ 冷媒ヒートポンプ	潜熱回収型給湯器(都市ガスの場合)
対象		CO ₂ 冷媒使用、エネルギー消費効率(COP)が3.1以上のもの	30号以下の給湯器の場合(30号以上の場合は異なる)
助成額	電池出力1KW当り20,000円	新築 50,000円	機器本体24,000円+工事費5,000円 合計29,000円
条件	上限は10KW未満	補助対象給湯器の購入額が、 購入上限額(税抜き定価×0.9)以上のものは不可	価格が従来器の基準額98,400円以下のものは不可。工事費は上記が上限額、以下の場合は実費額
申請先	(財)新エネルギー財団	(財)ヒートポンプ・蓄熱センター	(社)日本ガス協会
住宅金融公庫融資割増	省エネルギー設備設置工事割増 200万円	省エネルギー設備設置工事割増 150万円	省エネルギー設備設置工事割増 150万円

太陽光発電

太陽光による熱源で発電し、住宅内の電気をまかなうシステムで、自然のエネルギーを使用するのでCO₂が発生することもないため、利用促進が図られているものです。設置にあたって補助金を申請することができます。又200万円の住宅金融公庫の割り増し融資が受けられます。

自然冷媒（CO₂冷媒）ヒートポンプ（電気）

通称「エコキュート」と呼ばれているものです。大気中の熱をくみ上げて、熱を運ぶための冷媒を介して熱を吸収することで、水を高い温度にする方法（この方法をヒートポンプ方式といいます）を採用した給湯器です。冷媒としてこれまでフロンガスが利用されていましたが、これを自然冷媒（CO₂）に切り替

えたものです。火を使わず安全で、オゾン層破壊係数ゼロの地球環境にやさしいといわれています。このエコキュートの設置に関しても、利用を促進する意味から補助金の制度を利用することができます。又住宅金融公庫の省エネルギー設備設置工事の割増融資 150 万円が申請可能です。

潜熱回収型給湯器（都市ガス）

潜熱回収型給湯器とは、排気ガス中の水蒸気を凝縮させるときに生じる熱（潜熱といいます）を回収して再利用することによって熱効率を高めた給湯器のことをいいます。これまで、排気ガスをそのまま放出して熱を回収していなかったものを、熱を回収することで熱効率を 90%までに高められます。

この機器の設置についても、補助金があります。又住宅金融公庫の省エネルギー設備設置工事の割増融資 150 万円が申請可能です。

（2）エネルギーを効率的に消費する機器

家庭内の冷暖房機器や、冷蔵庫・洗濯機といった生活必需品は、エネルギーを大量に消費します。最近、省エネルギーのための各種技術が導入されて、エネルギー消費を削減する機器が使用されています。本紙昨年 9 月号でレポートしました省エネ法（正式には「エネルギーの使用の合理化に関する法律」）にもとづいた「トップランナー方式」が導入され、省エネルギーの技術向上が図られているわけです。

トップランナー方式で適用される「トップランナー基準」

トップランナー基準は、省エネ法の中で定められたものですが、エネルギーを多く消費する機器類の中から特に指定した機器（これを「特定機器」といいます）について、「基準選定時点で商品化されている製品の中で最も省エネ性能が優れている機器をベースとしてその性能以上に性能を高める」というものです。基準には、区分された機器ごとに、目標基準値、目標達成年度、達成判定方法などが定められています。

現在特定機器に指定されているものは次の 18 品目のものですが、今後追加されて行くものと思われます。

特定機器：1 乗用自動車	2 エアコン	3 蛍光灯機器	4 ビデオ	5 テレビ	6 コピー機
7 コンピューター	8 磁気ディスク装置	9 貨物自動車	10 冷蔵庫	11 冷凍庫	12 ストープ
13 ガス調理器	14 ガス温水器	15 石油温水器	16 電気便座	17 自動販売機	18 変圧器

省エネラベリング制度

2000 年 8 月に「省エネラベリング制度」に関する J I S 規格が定められ、国の省エネルギー基準を達成しているかどうかをラベルに表示することになっています。上記の機器のうち、現在対象になっているのは次の品目です。

国際エネルギースタープログラム

2 エアコン	3 蛍光灯機器	5 テレビ	7 コンピューター	8 磁気ディスク装置	10 冷蔵庫
11 冷凍庫	12 ストープ	13 ガス調理器	14 ガス温水器	15 石油温水器	16 電気便座
18 変圧器					

又、電気製品のうち、スイッチを入れた状態で長時間稼動することの多い下記の O A 機器について、待機時の消費電力量を削減することを目的として、省エネ基準を設けています。これが「国際エネルギースタープログラム」です。これは、米国の環境保護庁と日本の経済産業省が相互承認して実施されている基準です。右記のマークを共通マークとして両国で使用しています。



6 コピー機	7 コンピューター	ディスプレイ	プリンタ	ファクシミリ
スキャナ	複合コピー機			