

# ハードとソフトを組み合わせた防犯対策を

独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ  
マンション管理士、防犯設備士 樋野 公宏

## 1 はじめに

今年4月、財団法人ベタリービングなど、国土交通省、警察庁所管の3公益法人が、各都道府県において防犯上優れたマンションを認定するための基準のひな型となる「防犯優良マンション標準認定基準（以下「標準認定基準」）を策定した。この基準を策定するワーキンググループの主査を務めた経験から、また住宅・都市の防犯に関する研究を行う立場から「ハードとソフトを組み合わせた防犯対策」について提案したい。

## 2 居住者の防犯に対する意識

マンションの防犯を考えるに当たって、居住者の意識を抜きにすることはできない。また、「防犯」とは犯罪を防ぐと同時に、犯罪不安を感じさせないための対策を行うことであり、不安を含む居住者の意識に着目する必要がある。

建築研究所では、共同住宅の防犯対策の状況や、居住者の意識について把握するため、昨年12月に「共同住宅における防犯に関するアンケート調査」を実施し、全国の共同住宅（分譲、賃貸）に居住する519名の回答を得た。ここでは、その結果の一部を紹介する（詳細は当所ホームページに掲載している調査報告書を参照して欲しい）。

### （1）共用部分における犯罪不安

まず、建物の各部位において日頃犯罪が発生しそうだという不安を感じるかどうかを5段階（0点～4点）で評価してもらい、平均点を計算した（図1）。部位は、標準認定基準の評価対象部位に対応している。共用出入口（共用玄関、通用口）、エレベーター（以下「EV」）内、駐輪場、駐車場の不安が高いことが分かる。

次に、図1で犯罪不安の高かった部位について、回答者の居住階別に平均点を比較してみた（図2）。居住階は、「1・2階」「3～5階」「6階以上」に3区分した。多くの部位において、上階の居住者ほど犯罪不安を感じやすいことが分かる。

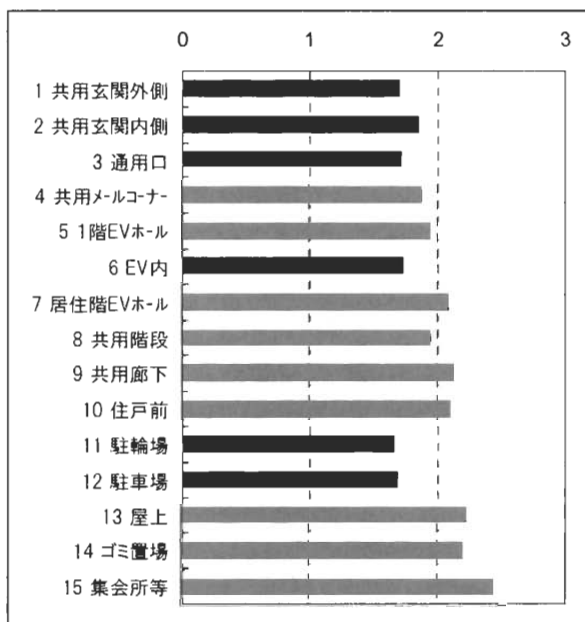


図1 各部位における居住者の犯罪不安（平均点）

確たる根拠はないが、居住者が垂直的に移動するマンションにおいては、上階ほど居住者の往来が少なくなるため、孤立しやすく、不安を感じやすいのではないかと推察される。

## (2) 防犯設備の設置状況とニーズ

防犯設備の設置状況を質問したところ、回答者の半数以上（56%）が、防犯カメラが1台以上設置されていると回答し、オートロック（以下「AL」）も55%だった。防犯カメラが設置されている部位を図1に示した各部位から選んでもらったところ、「EV内」が50%で最も多く、「共用玄関」が45%で続いた。この2つの部位は、標準認定基準でも防犯カメラの設置が必須となっている部位である。一方、同様に必須となっている「駐車場」は21%と設置率が低かった。

さらに、防犯カメラ設置の必要性を感じているかどうかを質問し、部位別に必要と感じる回答者の割合と、実際の設置状況との関係を見た。結果を散布図（図3）に表すと、各部位は、「ニーズが高く、設置も進んでいる部位」、「ニーズが高いが、設置が進んでいない部位」、「ニーズが低い部位」に分類される。なかでも注目すべきは「ニーズが高いが、設置が進んでいない部位」であり、特に「通用口」、「駐輪場」、「駐車場」で居住者のニーズと設置率のミスマッチが顕著であり、これらの部位への設置の普及が求められる。

## (3) 共用玄関における対策と効果

共用玄関に防犯カメラやALを設置すると、居住者の安心感にどのような影響があるだろうか。設置部位である「共用玄関内部」だけでなく、他の部位でも設置の有無により犯罪不安が改善されることが分かる（図4）。特に、図1で犯罪不安の高かった「EV内」の安心に繋がっていることは注目すべきである。

図に挙げた以外にも、複数の部位で同様の傾向が見られており、建物内部への不特定多数の侵入を制御することが、建物全体の安心感にも寄与することが分かる。

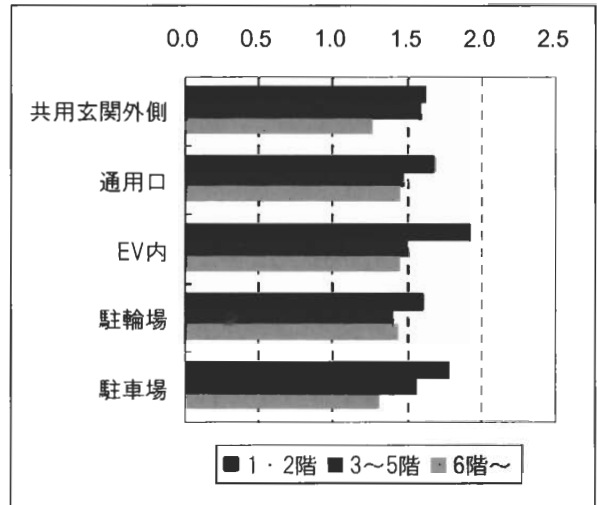


図2 居住階別に見た犯罪不安（平均点）

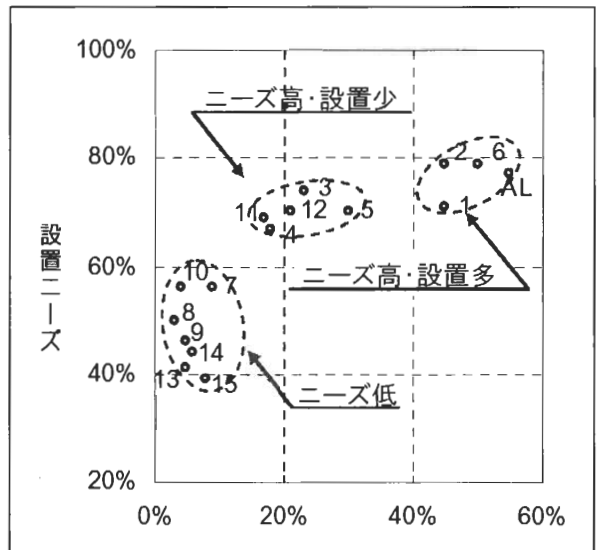


図3 防犯カメラ等の設置状況とニーズ（各点の数字は図1の部位名の横の数字に対応）

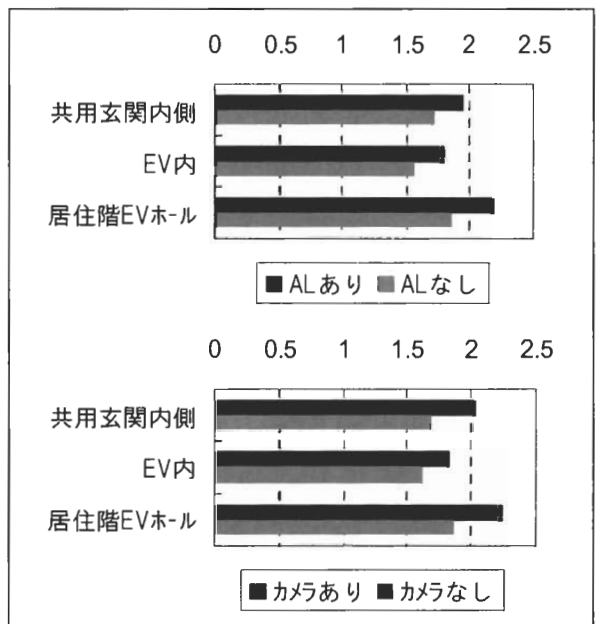


図4 共用玄関の対策別に見た犯罪不安（平均点）

#### (4) 共用部分の対策への支払意志額

共用部分の防犯対策として、共益費に上乗せする形で1ヵ月にいくら負担してよいか回答してもらった(図5)。最も多い回答は1,000円だったが、2,000円、3,000円という回答も10%を超え、0円と回答したのは4%だけだった。平均をとると1,659円になり、一定規模以上の共同住宅であれば、このような資金をニーズの高い設備の設置や維持に充てることも可能である。居住地別に見ると、治安情勢を反映してか、都市部ほど支払意志額が高い傾向が見られた。

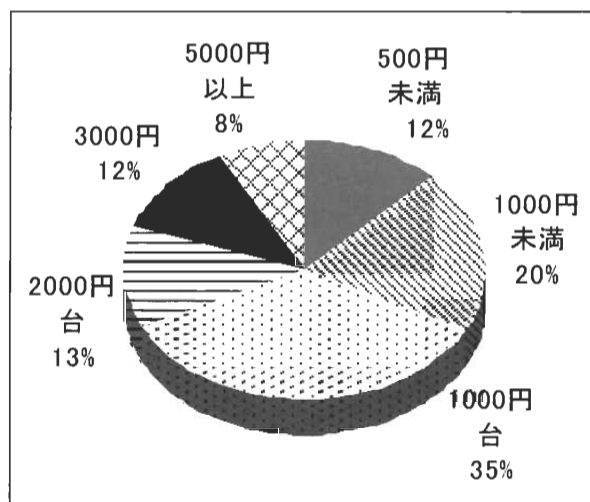


図5 共用部分の防犯対策への支払意志額

#### (5) まとめ

以上見たとおり、防犯設備に対するニーズは高く、犯罪不安を低減する効果も見られる。居住者もある程度の負担は承知しており、講習会などによる啓発と合わせて、管理組合等で費用負担を含めた防犯設備の設置計画を議論するのが良いだろう。

ただし、防犯設備による対策は、あくまで補完的なものとして捉える必要があることを忘れてはならない。防犯カメラを設置しても、管理者が常時モニタを監視して、非常時に対応するというのは

現実的でないし、防犯設備を過信して逆に居住者が無防備になるという意見もある。設置の検討に当たっては、できるだけ多くの居住者が話し合いに参加することで、居住者意識の向上という間接的効果も期待できるだろう。

### 3 ソフト面の防犯対策

標準認定基準は、「防犯環境設計」という考え方の4つの基本原則(監視性の確保、領域性の確保、接近の制御、対象物の強化)を拠り所に策定した(詳細は本誌7月号p.4)。この策定過程で、ソフト面の対策については、客観的評価に馴染まないとして項目に含むことを見送った経緯がある。しかし、マンションの防犯対策はハード、ソフトを車の両輪として進めるべきものである。そこでここでは、海外の防犯まちづくりのガイドラインを参考に、ソフト面での防犯対策のポイントを紹介する。

#### (1) 活動の活性化

ここで言う「活動」とは、パトロールなどの防犯を目的とする活動ではなく、防犯を意識しない居住者の日常的な活動である。マンション内で活動があると、人の目が行き届いて犯罪を



アプローチ路に集会室を設けたマンション。サークルや談話などに利用されれば監視性が高まる。

抑止したり、コミュニケーションを通じて居住者の安心感が高まったりする。プレイルームや集会室などの共用施設があるマンションも多いが、利用が少なければ犯罪や犯罪不安を招く恐れがあり、居住者にとって使いやすいものにするための工夫が必要である。料理や花作りなどのサークル活動を推進することも良いだろう。最近増加傾向にあるペットを飼えるマンションでも、飼い主同士が立ち話をしたり、関連するイベントを開催したりと、居住者の活動が行われやすいと言える。要は、楽しく継続できる活動を推進することで、マンションの防犯性も高めることができるということである。

## (2) 適切な維持管理

維持管理が行き届いたマンションでは、居住者のコミュニケーションも促進され、所有意識が高まりやすい。その一方で、ゴミが散らかっていたり、落書きがあったりするマンションは、居住者の関心が低く、犯罪や反社会的行為が見逃されやすいマンションであるという印象を与えてしまう。一見些細に見えることが、積み重なって重大な影響を及ぼしかねないことに注意が必要である。

多くのマンションで、清掃や植栽の管理は管理会社等に委託されていると思われるが、一部でも居住者が担うことで、マンションに対する所有意識や愛着、責任感といったものが高まり、犯罪や反社会的行為に対する抑止行動が促される。また、照明の照度が低下していないか、防犯カメラの映りが悪くなっていないかなど、設備の定期的なチェック体制も整えておく必要がある。

## 2) 居住者参加の防犯診断

すべてのマンションが「防犯優良マンション」の水準に達して欲しいが、構造や費用等の問題でそれが難しいマンションもある。そのようなマンションでも、一度は標準認定基準や上で述べた内容を参考に、見通しの悪いところや維持管理が不十分なところなどをチェックして欲しい。その際には、大判の配置図や平面図などの上に、居住者

が気づいたことのメモや写真を貼っていく「安全マップ」の手法も有効である。

さらにその上で、専門的なアドバイスが必要な場合には、地域の警察や市町村を尋ねるのが良いだろう。例えば警視庁では、事業者や地域住民からの相談に対して具体的なアドバイスをすることができる「防犯環境指導員」を各警察署に配置している。市町村によっては、管理組合等からの要望に対して専門家を派遣したり、費用を補助したりする制度がある。

## (4) 地域との連携

すでに管理組合に防犯担当者を置き、自主防犯活動の推進に努めているマンションも多い。このような担当者を中心に、警察、地域団体、NPO、自治体等との連携を深めることも肝要である。最近のマンションは防備を固めるあまり物理的にも精神的にも「要塞化」し、地域との交流が円滑に行われなかったといった批判がある。防犯は、個別の建物で完結するものではなく、地域として取り組まなければならないものであることを念頭に、地域の犯罪情勢について情報を共有したり、地域の防犯まちづくり活動に積極的に関わることも必要である。

## 4 おわりに

最後に、ここまで触れられなかった専用（専有）部分の対策について補足したい。専用部分の開口部には、一定の試験に合格した「防犯建物部品（CP部品）」の使用が勧められるが、ドアやサッシの交換、あるいは鍵の交換についても管理組合の許可が必要な場合があり、対策の普及を妨げていることが懸念される。管理組合で一括して交換するとか、一定のルールに基づく交換であれば報告のみで良しとするなどの対応も検討して欲しい。

以上述べたとおり、マンションの防犯には、すべての居住者が関心を持ち、ハード、ソフト両面からの対策を行うことが必要である。