

防犯モデルマンション経年後の現状と 防犯性向上のための方策について

奈良女子大学
中迫由実

1.はじめに

平成 11 年に広島県でマンションの防犯性能を高めるための防犯モデルマンション登録制度が創設された。その後、国土交通省の「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」が策定されると「設計指針」に基づき大阪府や静岡県など防犯モデルマンション登録制度の運用を開始した。平成 18 年には「防犯優良マンション認定制度」が創設され、全国でマンションの防犯性能を高めるための全国的な取り組みが国を中心に進められた。

防犯モデルマンション登録制度は、防犯性の高いマンションのストックを増加させるために創設された制度である。

一方で、広島県で防犯モデルマンション登録制度が創設された当時はいわゆる「ピッキング」と呼ばれる不正開錠事件が全国的に多発していたが、現在ほとんど見られなくなっているなど、時間の経過とともに起こる犯罪も変化している。

防犯性能に優れたマンションのストックを増加させるという防犯モデルマンション登録制度の創設趣旨を考慮すれば、現在においても登録基準が防犯を実現する内容となっていることが重要といえる。したがって、本研究においては、防犯モデルマンションとして登録されたマンションのうち、一定の年数の経過したものの調査を行うことによ

り、経年後の登録マンションにおいても十分な防犯性能を備えているかを検討するものである。

また、経年により防犯性能が劣化することも考えられる。変化する犯罪の傾向に加え、経年劣化に対応するための制度として、防犯モデルマンション登録の更新制度を取り入れる組織も存在する。更新制度の現状と問題点について調査し、更新制度の有効な活用の方向性を検討する。

防犯モデルマンションは、マンション単独で相応の防犯性能を有しているものといえるが、経年劣化等の環境の変化に対応する観点において、周辺地域とのかかわりの維持、改善が重要と考えられる。新築から一定の年月を経たマンションにつき、周辺地域のかかわりについての現状と問題点についても調査、検討を行う。

そこで本研究では、全国的に比較的早い時期に防犯モデルマンション登録制度が創設された広島県と大阪府の防犯モデルマンションを調査対象とし、登録後に発生している問題や、防犯性能維持・向上のための取り組みなどの現状を明らかにし、建築から時間が経過した防犯モデルマンションの持つ課題について整理し、また周辺地域との関わりについて明らかにすることを目的とする。

既往研究では、防犯モデルマンションの制度について考察を行ったものや¹⁾、居住者を対象とした

アンケート調査により防犯モデルマンションの防犯性について明らかにしたもの²⁾、共同住宅居住者の防犯対策およびその意識^{3) 4)}について明らかにしたものなどがみられる。

本研究では、防犯モデルマンション登録制度で登録されたマンションを時間経過という視点から、マンションの運営主体である管理組合を対象に登録マンションの課題を分析していること、登録マンションと周辺環境との防犯について新たな視点を取り入れている点に特徴がある。

さらに、大阪府や広島県の防犯モデルマンション登録制度は主に分譲マンションを対象としている。そこで昨年度から賃貸マンションを対象に防セキュリティ・アパート認定制度を実施している福岡県の事例を紹介したい。

2.調査の概要

登録件数が比較的多い社団法人大阪府防犯協会連合会と社団法人広島県防犯連合会に登録されている防犯モデルマンションのうち、平成23年3月までに登録された分譲マンションを対象としてアンケート調査を行った。調査票は配付、回収ともに郵送で実施した。調査期間は2011年12月1日～12日までである。回答者はマンション管理組合理事長もしくはその代理人である。配布数は大阪府で628票、広島県で275票で、回収数は大阪府114票（回収率18.2%）、広島県40票（回収率14.5%）であった。

福岡県防犯優良マンションの視察については後ほど詳細を述べる。

3.防犯モデルマンション

登録制度とは

防犯モデルマンション登録制度は、一般に、警察庁と国土交通省によりとりまとめられた「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」などを基に定めた審査基準に基づいて運営され、一定以上の防犯性能を有するマンションを防犯モデルマンションとして登録する制度である。

現在多くの都道府県で運営されているが、広島県では、この「設計指針」が策定される以前に制度がつくられ、独自の基準により運営されているのが特徴である。

登録の可否を審査する審査員は大阪府は「事務局職員、一級建築士、防犯設備士」、広島県は「事務局職員、一級建築士」によって構成されている。審査は、1次審査として書類審査および図面審査、竣工後2次審査として現場審査と、2段階の過程で行われる。制度の運営は事務局の職員1名または2名により、行われている。大阪府では登録後の更新制度が存在するが、広島県では更新制度は存在しない。

次に広島県と大阪府の防犯モデルマンションの登録数を見ていく（図1）。

大阪府と広島県の防犯モデルマンションの年度ごとの登録数は以下の通りである。広島県は平成

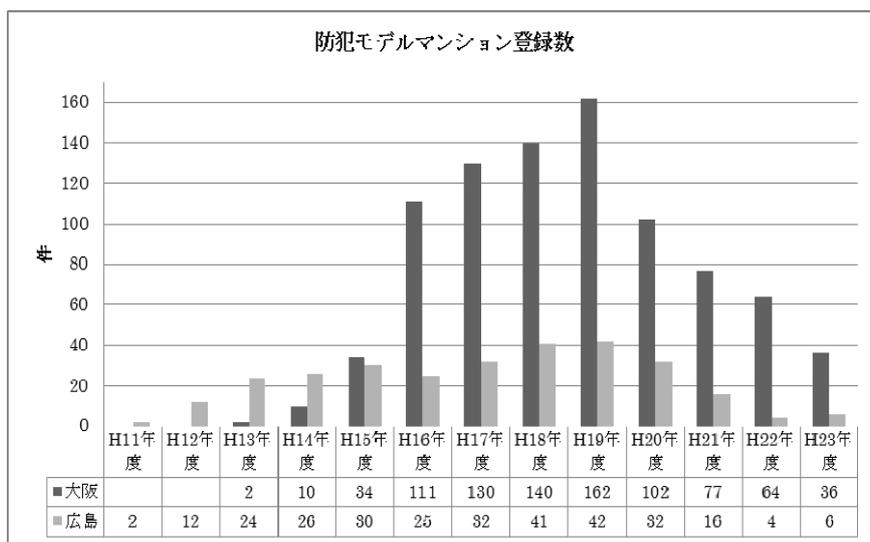


図1 防犯モデルマンション登録数

19年が42件で最高の登録数である。大阪府では平成19年度が162件で最高の登録数を記録し、その後は徐々に減りつつある。

4. 調査の概要

4.1 調査対象の概要

回答者の居住するマンションの属性は、戸数別にみると、広島県では「50戸未満」が、大阪府では「50戸以上」が最も多い(図2)。回答者が入居した時に防犯モデルマンションとして登録されていたかどうかを尋ねたところ、不明との回答も多いが、約8割が入居前に登録されているマンションであった。当該マンションでの居住年数は、全体では「0～3年」が35.7%、「4～6年」が41.6%となっており、府県別でみると、広島県でやや居住年数が長い回答者が多い。

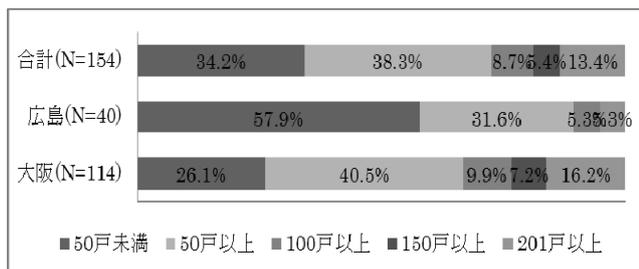


図2 回答マンションの規模

4.2 防犯モデルマンションの認知度

防犯モデルマンションとしての登録について、入居前に販売業者からの説明が、「個人的にあった」と「入居者全体に対してあった」を合わせると広島県で42.5%、大阪府で47.3%である。また防犯モデルマンションは専門家による審査を受けていることを認知しているか尋ねたところ、広島県62.5%、大阪府では54.4%の回答者が知っているとした。しかし大阪府では43.9%、広島県では37.5%が知らないと答えており、防犯モデルマンションの取組について一部浸透していないことが分かる。

4.3 登録後の犯罪発生被害状況

防犯モデルマンション登録後に犯罪等の被害があったか尋ねた(図3)。広島県では57.5%、大阪府では72.8%のマンションが犯罪等の被害があったと申告している。内訳は広島県では「ゴミ置き場での資源ゴミなどの盗難」が52.0%、「自転車、バイクの盗難、いたずら」が32.0%である。「空き巣など住戸内への侵入」の発生もみられる。大阪府では「ピンクチラシの投函」の被害52.9%で最も多く、次に「自転車、バイクの盗難、いたずら」が47.1%と続く。「住戸内への侵入未遂」が5.7%見られた。防犯モデルマンションとして登録されていても様々な犯罪等の被害が申告されていることがわかる。

住宅での犯罪被害をみると、一戸建て住宅より共同住宅で多く発生している被害は、強姦や強制わいせつなどの性犯罪や、乗り物盗が多くなっている(表1)。戸数当たりでの算出は困難なため一概には言えないが、共同住宅で多く発生している被害が防犯モデルマンションでもその傾向を継いでいることがわかる。

4.4 登録後の改修状況

これまでに防犯性能の維持向上を目的とした改修(以下、「防犯改修」という)を行ったことがあ

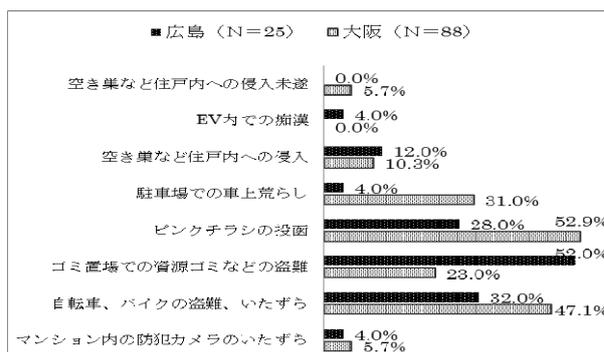


図3 犯罪発生被害状況

表1 共同住宅での被害発生状況(平成23年)

	強姦	侵入盗	乗り物盗	風俗犯	
				うち自転車盗	うち強制わいせつ
住宅	574	71,298	108,816	81,426	2,365
一戸建て住宅	110	48,595	37,922	26,854	604
共同住宅	464	22,703	70,894	54,572	1,761
4階建以上	196	6,001	37,197	29,418	1,026
3階建以下	268	16,702	33,697	25,154	735

るか尋ねた（図4）。広島県では25.0%、大阪府では29.8%の防犯モデルマンションで防犯改修が行われている。広島県では「自転車置き場」と「駐車場」の改修が最も多い。大阪府では「駐車場」が最も多く改修が行われ、次に「共同玄関・エントランスホール」が多い。登録後のマンション内での被害を見ても、自転車置き場や駐車場でのトラブルが発生していることからこれらの場所の改修が積極的に行われたと考えられる。

次に場所ごとに防犯改修の内容を見ていく。「共同玄関・エントランスホール」では、広島県でも大阪府でも防犯カメラの設置、増設・改修が最も多い。「自転車置き場」では、改修をしたと答えた10件のうち8件（広島県3件、大阪府5件）が防犯カメラに関する改修であった。

その他の場所でも防犯カメラに関する改修が多く、当初予定していた防犯カメラの数よりも多くのカメラが必要となった、精度を高める必要が生じたなどの理由が考えられる。

一方、マンション内で防犯を目的とした改修を実施しなかったができなかった場所があると回答したのは広島県では22.5%、大阪府では17.5%であり、場所は両府県とも、駐車場や自転車置き場、ゴミ置き場などが挙げられた。これらの場所は設計上の配慮が困難であるとみられ、防犯機器等に

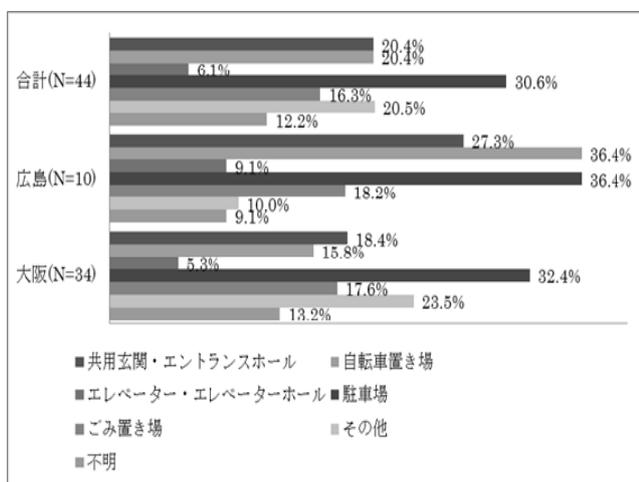


図4 改修場所

より補完する必要性が高いことから、審査基準にも反映することが求められる。

4.5 マンション内外の不安感の実態

マンション内で犯罪に遭う不安があると意見を聞いたことがあるかを尋ねた。広島県で17.5%が、大阪府では26.3%がマンション内での犯罪不安について居住者から申告を受けたと答えている。

不安の内容について自由記述形式で回答を求め項目ごとに分類した。広島県では「マンション内への部外者の立ち入り」、「外部からマンション内に侵入できそうなどところがある」、「セキュリティ対策が不十分であるため」が不安の内容として最も多い。大阪府では「マンション内への部外者の立ち入り」、「外部からマンション内に侵入できそうなどところがある」が多くなっている。

次にマンション屋外の共用部及び周辺部（外周）での犯罪不安について居住者から意見を聞いたことがあるかを尋ねた（図5）。広島県では20.0%が大阪府では28.9%があると答えている。またマンション内での犯罪不安に比べマンション屋外の共用部及び周辺部（外周）での犯罪不安は広島県では2.5%、大阪府では2.6%とわずかであるが多い。広島県では「未成年者のいたずらや屯」が多く大阪府では「ひったくりや痴漢の被害」に対する不安が多い。マンション内部と同程度の不安感が周

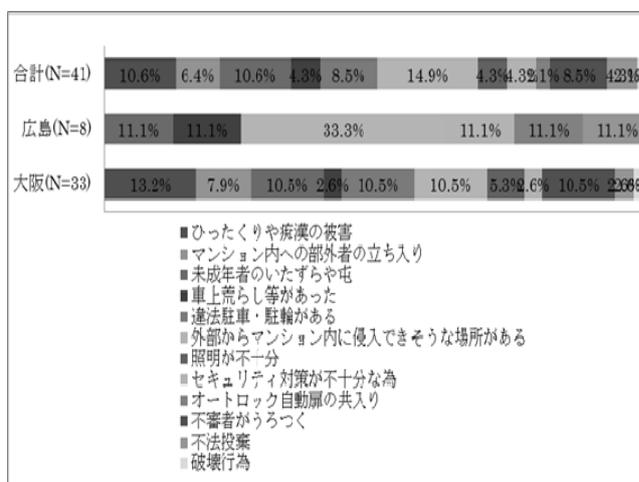


図5 マンション周辺の不安実態

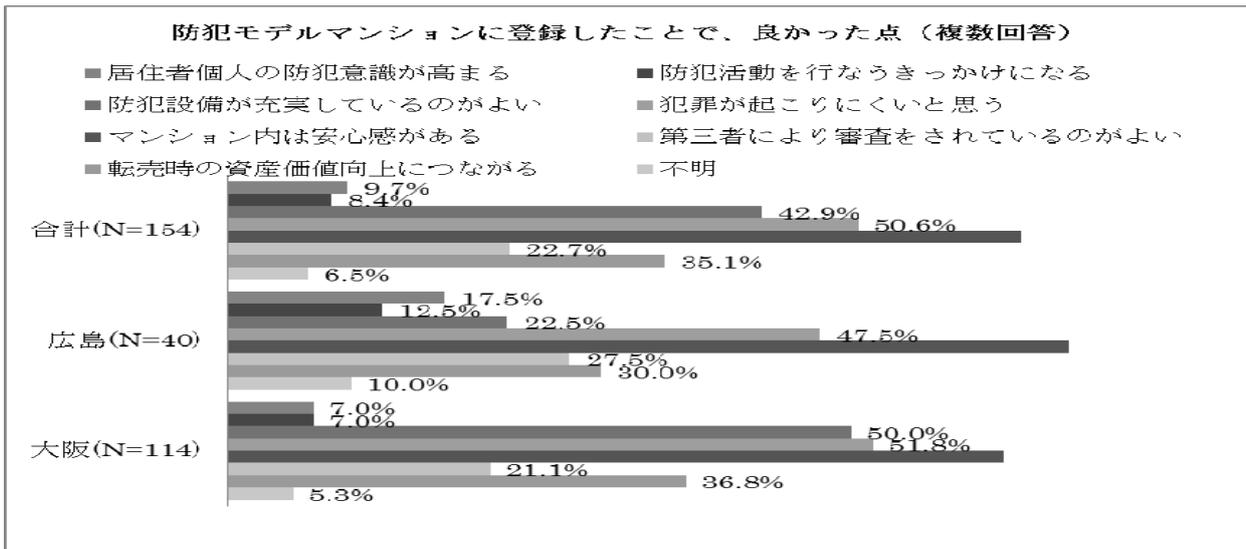


図6 登録されていたことで良かった点

辺にも及んでいることから、マンション周辺に対する犯罪不安感に対しても配慮する必要がある。

4.6 登録されていて良かった点、良くなかった点

次に防犯モデルマンションに登録されていることで、良かった点を尋ねた（図6）。上記防犯モデルマンションに登録し得た効果の回答と同様に「マンションに安心感がある」が広島県、大阪府どちらも一番多い。また「犯罪が起こりにくいと思う」と回答した割合が広島県、大阪府で2番目に多い。

防犯モデルマンションに登録し良くなかったと感じる点を尋ねた（図7）。広島県でも大阪府でも「具体的な効果はよくわからない」が最多である。

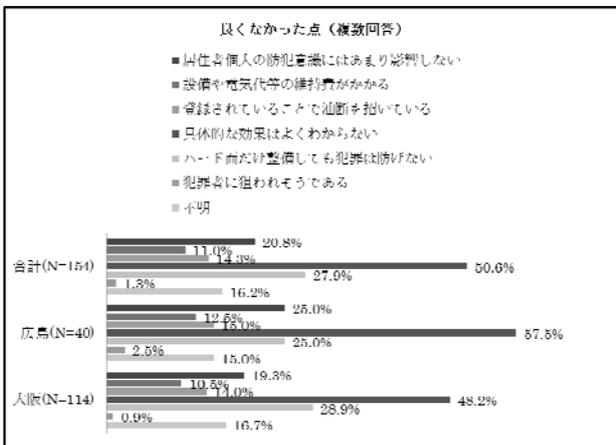


図7 登録マンションの良くなかった点

良かった点では「安心感がある」が最多だったものの、マンションに住む方の現状としては防犯モデルマンションに登録した効果はよくわからないのが現状である。

4.7 防犯性の維持

防犯モデルマンションの審査基準は、何度か改訂されている。そこでお住まいのマンションが登録時の審査基準が現行の基準とへだたりがある場合、防犯設備の改修などをどのように取り組みたいか尋ねた（図8）。広島県、大阪府でも「防犯診断をしてもらい、必要があれば改修したい」と回答した割合が一番多く、次いで「最新の基準を満たすよう、設備の更新などを行いたい」となっている。マンションの防犯性向上のために積極的な

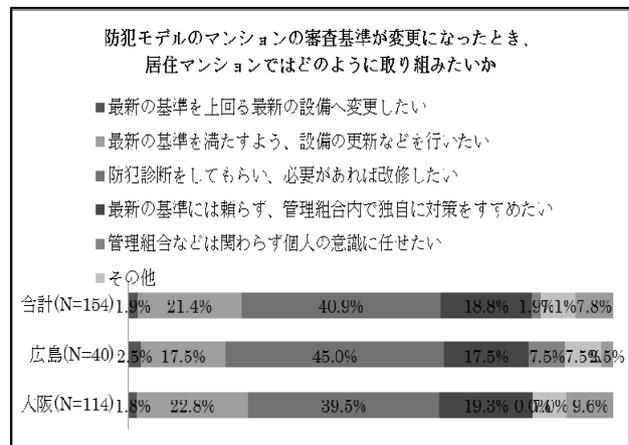


図8 メンテナンスへの負担感

意見が多いことがわかる。とくに防犯診断の機会
は積極的に捉えられていることが読み取ることが
でき、専門家による防犯診断が求められているこ
とがわかる。

防犯モデルマンションは、防犯カメラの設置を
始め、他のマンションに比べ審査基準を設け基準

を満たしたマンションに対して認定をしているが、
そのことが住み始めて負担になっているかどうか
尋ねた（図9）。その結果、広島県で15.0%、大阪
府で12.3%の負担を感じている回答者がいること
が分かった。一定割合負担を感じているものの、
両府県とも7割は負担を感じていないことが明ら

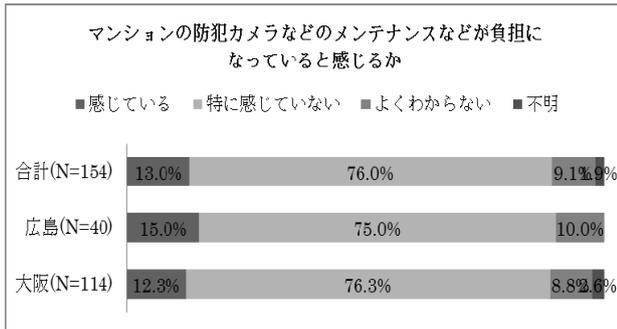


図9 メンテナンスへの負担感

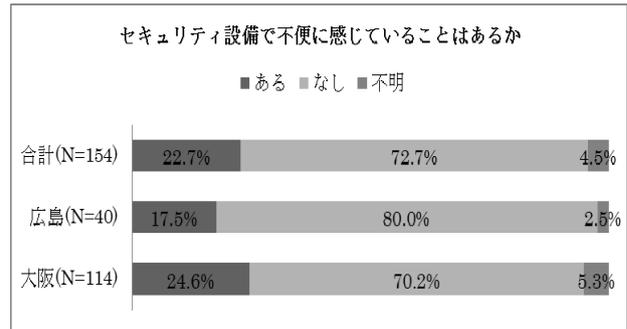


図10 セキュリティ設備で不便に感じているこ

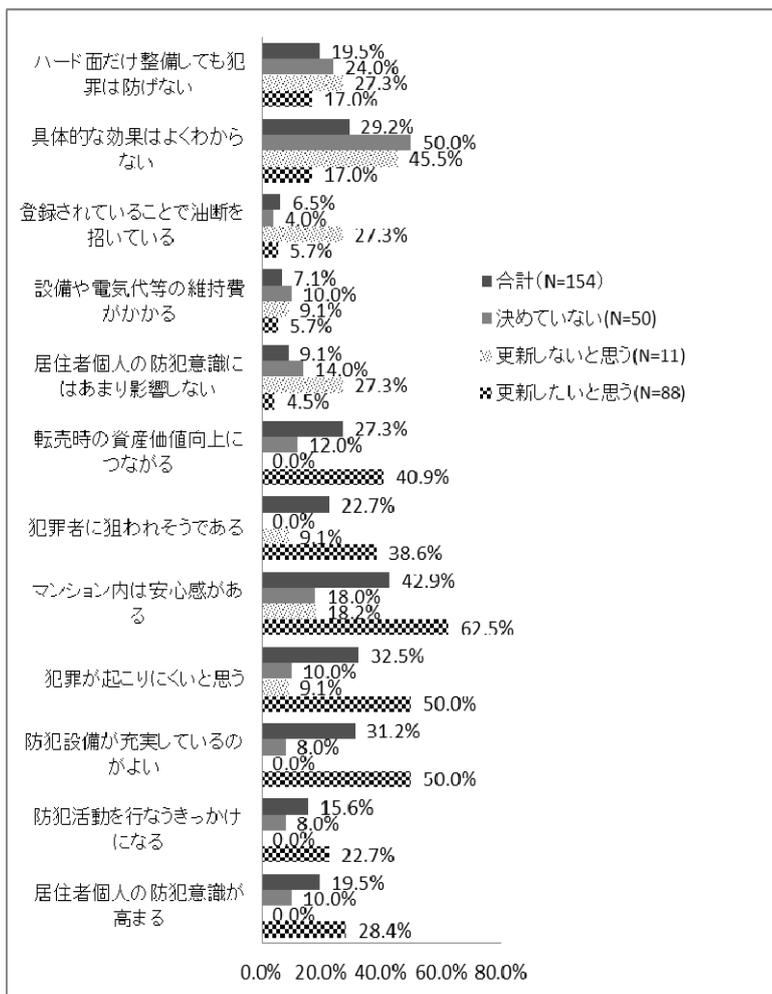


図11 更新予定理由

かになった。

負担に感じている理由について自由
記入してもらったものを項目別に分類
すると、メンテナンスの維持費がかか
ることが最大の理由になっていること
が分かった。広島県では戸数の規模が
小さいマンションも多いことから、戸
数当たりの負担が大きくなっているこ
とが予想される。

セキュリティ設備で不便に感じてい
ることがあるか尋ねた（図10）。防犯
が先行するあまり生活に支障を来して
いる心配が考えられたからである。結
果は、広島県で17.5%、大阪府では
24.6%となっている。

その理由について自由記入を紹介す
ると、「複数の鍵による開錠が大変であ
る」、「エレベーターの停止階限定機能
が不便である」、「新聞を受け取るた
めに階下まで降りないといけない」、「鍵

を携帯せずに出かけた場合中に入れずに困る」などがあり、鍵の開錠やエレベーターの停止階限定機能への不満が複数あげられていた。

4.8 更新制度の実施について

大阪府の防犯モデルマンション登録制度では更新制度が導入されている。大阪府の登録マンションにおける今後の回答者の意向を尋ねた。また広島県では仮定として更新制度に対する考え方等を尋ねた（図 11）。全体で「更新したいと思う」は 57.1%、「決めていない」32.5%、「更新しないと思う」7.1%となっている。

回答の理由として、「更新したいと思う」回答者は、「マンション内に安心感がある」ことや「防犯設備の充実」を支持している回答者が多い。また転売時の資産価値の向上にもつながることが支持されている。一方で「決めていない」の回答者は、安心感や防犯設備の充実への支持は少なく、「具体的な効果がよくわからない」という回答が最多となっている。

ここで、更新に関わる理由について因子分析を行い、更新に関わる理由がどのように分類できるかを分析した（表 2）。更新に関わる理由について整理するねらいがある。因子分析は主因子法により固有値 1.0 以上の因子を抽出後、バリマックス回転を行った。更新に関わる理由 12 項目から 4

表 2 更新理由の因子分析

	1	2	3	4	共通性
居住者個人の防犯意識が高まる	0.022	0.692	0.046	0.025	0.482
防犯活動を行なうきっかけになる	0.056	0.389	-0.032	-0.012	0.155
防犯設備が充実しているのがよい	0.773	-0.037	-0.024	-0.084	0.606
犯罪が起こりにくいと思う	0.436	0.281	-0.119	-0.164	0.311
マンション内は安心感がある	0.394	0.366	-0.042	-0.124	0.306
犯罪者に狙われそうである	0.225	0.286	-0.136	0.046	0.153
転売時の資産価値向上につながる	0.504	0.084	0.024	0.033	0.263
居住者個人の防犯意識にはあまり影響しない	-0.096	-0.058	0.803	0.082	0.664
設備や電気代等の維持費がかかる	0.162	0.054	0.288	0.329	0.220
登録されていることで油断を招いている	-0.054	0.049	0.017	0.706	0.505
具体的な効果がよくわからない	-0.433	-0.339	0.381	0.092	0.456
ハード面だけ整備しても犯罪は防げない	-0.121	-0.077	0.048	0.458	0.232
因子寄与	1.492	1.062	0.914	0.885	
寄与率 (%)	12.432	8.849	7.615	7.378	

因子抽出法: 主因子法

回転法: Kaiser の正規化を伴うバリマックス法

a. 6 回の反復で回転が収束

つの因子を抽出することができた。その結果、第一因子はハード面の防犯性の高さ、第二因子は防犯意識の高揚、第三因子は登録のメリット、第四因子は登録による油断と命名することができた。防犯設備が充実しているが、意識の面や登録による油断などが懸念されていることがわかる。

4.9 防犯の優先順位

ソフトな面での防犯対策として、管理組合組織内に防犯担当者がいるか尋ねた（図 12）。結果は、大阪府では 1 割のマンションで防犯担当の設置が見られ、犯罪の多い府であることや、回答マンションの規模が広島県に比べ大きいマンションが多かったことが理由だと考えられる。しかし、多くのマンションで「特に設けていない」のが現状であり、マンションでの被害発生や不安感を抱く住民がいる現状を考えると今後設置の検討をしてもらいたいと考える。

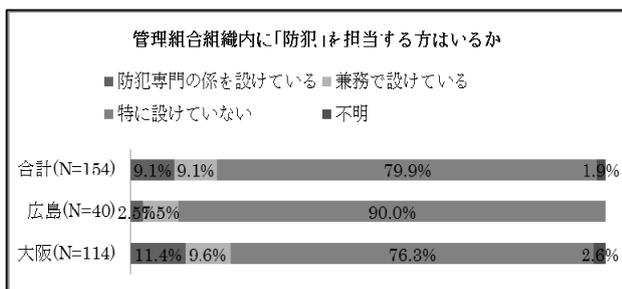


図 12 防犯に対する優先度

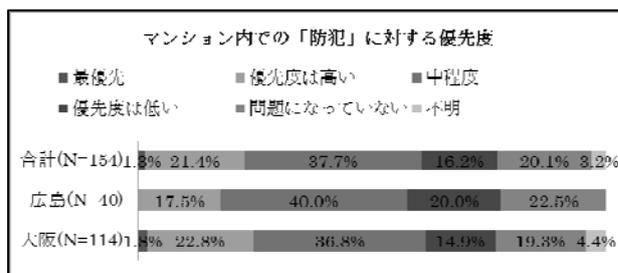


図 13 管理組合内の防犯担当者の有無

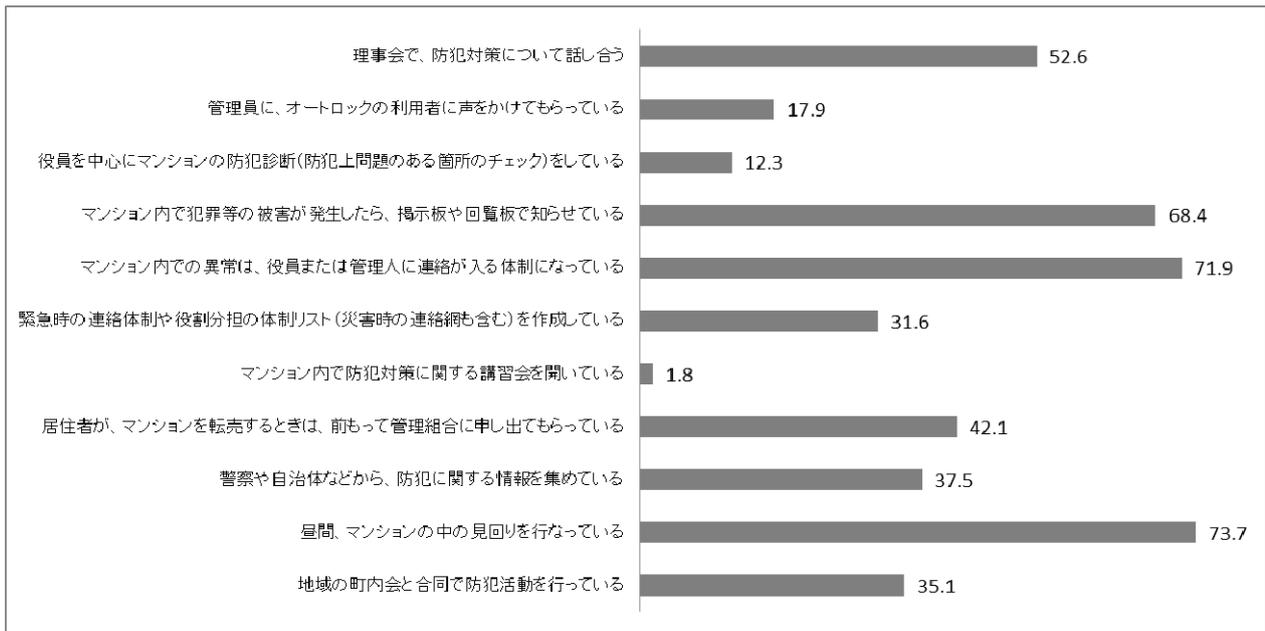


図 15 管理組合のソフトな防犯対策の実態

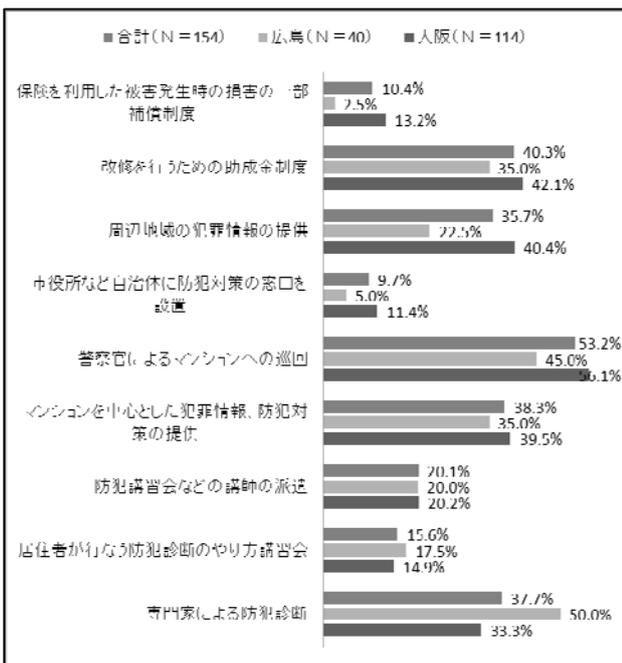


図 14 外部団体からの支援

続いてマンションの「防犯」に対する優先度について尋ねた (図 13)。結果は、「最優先」と回答したマンションはほとんどなく、「中程度」が最も多い回答となった。次いで、広島県では「優先度は低い」が、大阪府では「優先度が高い」が多くなっていた。「問題になっていない」も一定割合存在することから、現状の防犯に対する緊急度はそ

れほど高くないと判断できる。

4.10 外部関連団体からの支援

登録後、どのようなことを関連団体からフォローアップされたいかを尋ねた (図 14)。その結果は、両府県で多少の傾向の違いがみられる。広島県では「専門家による防犯診断」、「警察官によるマンションの巡回」、「改修を行うための助成金制度」、「マンションを中心とした犯罪情報、防犯対策の提供」である。広島県では、登録制度を広く普及させるためにあまり厳しい基準を設けていないこともあり、定期的な防犯診断の実施や入居後の改修の必要性を感じる回答者が多いことが伺われる。審査基準についての見直しが改めて求められていると解釈できる。

大阪府では「警察官によるマンションの巡回」、「改修を行うための助成金制度」、「周辺地域の犯罪情報の提供」である。

4.11 マンション内部のソフトな防犯対策の実態

マンション内で、防犯に配慮した取り組みを実施しているかまた実施している場合どのような活動を行っているかを尋ねた (図 15)。その結果、全体では取り組みを実施しているのは 36.4%にす

ぎなかった。府県別に見ると、広島県では22.5%、大阪府では41.2%が実施しており府県で取り組み実態が大きく異なる。戸数別にみると、「50戸未満」で実施率が低く31.4%、「201戸以上」が最も多く55.0%を占めており、戸数が大きくなるほど実施率が高くなる傾向が見られた。

具体的な内容は、「昼間、マンションの中の見回りを行っている」が最も多く、次いで「マンション内で被害が発生したら、掲示板や回覧板で知らせている」、「マンション内の異常は、役員または管理人に連絡が入る体制になっている」など、非常時の連絡体制に関する取り組みが多く、マンションで実施されている。また、転売時は管理組合に知らせるようにしているマンションも4割程度存在し、マンション内部で入居者を管理しているマンションもいることが分かる。筆者が以前他のマンションでヒアリングを行ったときに、防犯対策としてこの策がいくつかのマンションで聞かれた。自衛方法の一つと考えられる。

オートロックの共入りは、マンションでよく問題になっているが、それに関して、「管理員に、オートロックの利用者に声をかけてもらっている」は17.9%にとどまっており、戸数別にみると151戸以上のマンションではほとんど実施されていないことがわかる。「役員を中心にマンションの防犯をしている」は、12.3%にとどまっており、戸数別にみても特に傾向はみられない。居住者が中心

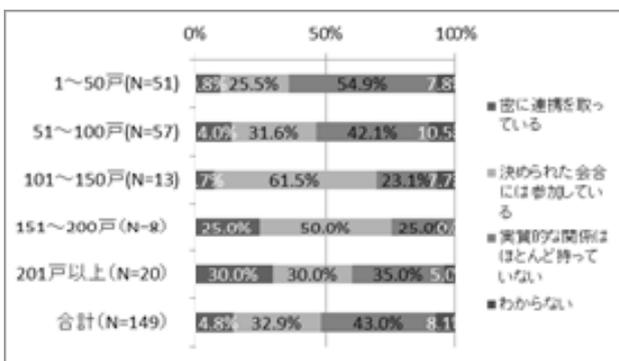


図16 戸数別周辺地域との連携

になり防犯診断をする事が難しいのか、マンションが防犯と言う観点でお墨付きをもらっているから必要がないと考えているかは判断が分かれるところである。

その他には「地域の町内会と合同で防犯活動を行っている」が35.1%を占めており、マンションであるものの周辺地域と連携して防犯活動を行っているマンションが一定割合存在することが今回の調査で明らかになった。

上記のような取り組みを始めたきっかけは何かを、取り組みを実施している管理見合に尋ねたところ、「特に問題はないが、予防のため」が55.4%を占めている。次いで「マンション内で犯罪やいたずらが起きたから」が28.1%と続いている。一方で「防犯モデルマンションに登録されているから」という理由には1.8%しか回答がされておらず、防犯モデルマンションへの登録が日頃の防犯活動への働きかけを促すきっかけにはなっていないことがわかる。

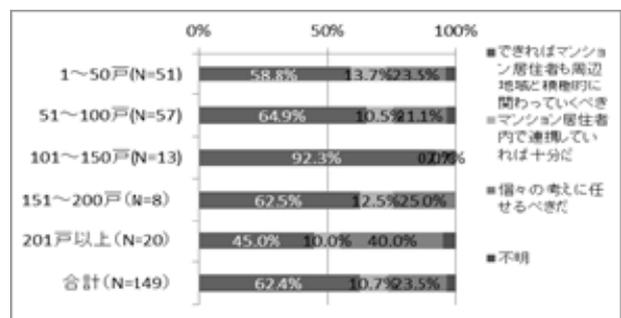


図17 戸数別周辺地域との付き合い意向

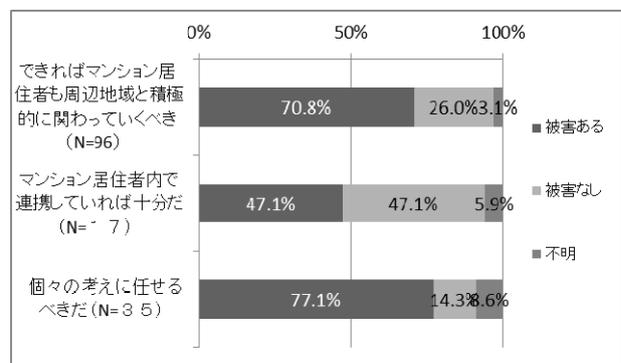


図18 被害の有無別周辺地域との付き合い意向

現在の活動について今後どうするかを尋ねたところ、現状通り継続していくとの回答が8割を占めている。

4.12 マンション周辺との関係について

マンション内部は防犯のチェックがなされているが、周辺との関係も大切である。登録制度では周辺との関係については触れていないが、今回相互の関連性について尋ねた（図16）。

規模別にみると、規模ごとに顕著な傾向はみられないが、戸数が大きいところでは周辺とも連携しているマンションが多くみられる。「1～50戸」で、実質的な関係を持っていないケースが多くみられる。

また、周辺地域との関わる意向について尋ねたところ、「201戸以上」の大規模なマンションを除きその他の規模のマンションでは半数以上が、周辺地域と積極的に関係を持つことを希望している（図17）。今回は防犯モデルマンションを対象とした調査結果であるが、マンションと戸建てが混在する地域での自治会活動がうまくいかないなどの問題が自治会関係者からたびたびあげられることから、地域内で双方が積極的に歩み寄る機会を設定することが求められていることが考えられる。

被害の有無と周辺地域との関わり意向の関係を見ても、被害があったマンションでは、周辺地域との関わりを強く望んでいることがわかる（図18）。周辺地域との関わりを積極的に望まない

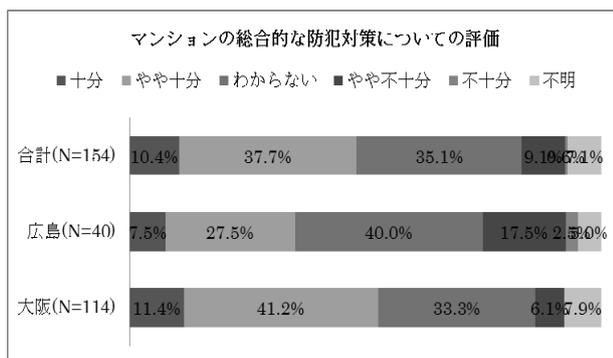


図19 マンションの総合的な防犯対策の評価

「個々の考えに任せるべきだ」との回答したマンションについて、「被害ある」の回答は77.1%となっており、個別に対応するマンションも一定割合存在することがわかる。

4.13 マンションの総合的な防犯対策についての評価

マンションの総合的な防犯対策の評価を尋ねた（図19）。これは、ハード、ソフト両面を合わせて総合的に現状についてどう思っているか回答を求めたものである。その結果、広島県では「わからない」が40%と多いものの「十分」、「やや十分」の回答率は高い。ただ、「やや不十分」は17.5%が回答している。「やや不十分」と回答した理由を自由記入してもらったところ、防犯活動そのものが積極的に行われていないことや、居住者の防犯に対する関心の低さや、エントランスの共入りへの不安などがあげられている。ソフトの部分での解決が可能な理由も多いので、事務局や地元の警察組織などがリーダーシップを取り、改善することが可能と考える。

大阪府では、「十分」、「やや十分」を合わせると52.6%となり現状に満足しているマンションが多いことがわかる。防犯設備を中心に審査基準も細かく制定されているため、安心感も高いのかもしれない。

5. 防犯モデルマンションへのヒアリング

ヒアリングの協力を承諾してもらったマンションの事例紹介を行う。ヒアリングで注目した点は、マンション内での被害発生状況と改修実態、コミュニティの実態についてである。

5.1 事例1

ヒアリング日時は、2011年12月16日、午前10:00から11:00である。場所は大阪市内のAマンションである。話は管理員からうかがった。

マンションの規模は200戸台、30階以上で

ある。

タワーマンションであるが、閉鎖的な印象はなく、マンション共同玄関を見通せる場所に受付があり、受付の方が、共同玄関の利用者一人ずつにあいさつをしていたのが印象的であった。居住者は受付の人に必ずあいさつを返すわけではないが、軽く会釈するなどしている。共同玄関を利用する人は必ず受付の方に顔を見られる形になる。

イベントも開催しておりそのため住民同士の繋がりはある。

(1) マンション内での被害と防犯改修の実態

まずは、防犯カメラの増設である。防犯カメラのモニターが2台あり、その16の監視カメラがモニターに表示できるがそのうち2か所が空白であった。そのため2か所分×2モニターで4台の監視カメラを増設した。増設箇所はいずれも自転車置き場の防犯カメラである。

2点目は駐輪場に自動ドア設置したことである。2年前に高級自転車を3台盗難された経緯がある。以前、自転車置き場は道路から誰でも通り抜けが可能だったが、そこに自動ドアと鍵を設置し、居住者以外は利用ができにくい環境に変更した。改修にかかった費用は約250万円である。

(2) 今後の改修予定

現在、粗大ごみ置き場や、ごみ置き場での盗難が発生している。その時ごみを散らかしていかれるので、苦労している。そのため今後何らかの対策を施したいと考えている。

2点目は、専用住戸のインターホンを「ピンポンダッシュ」する位ざら被害が発生しており、専用住戸の玄関にモニター付きのインターホンを設置する予定である。

(3) マンション内でのコミュニティ活動および周辺自治会との関係

クリスマス会等などのイベントを積極的に実施している。マンション分譲した当初、小学生は5

人程度しかいなかったが、その後子どものいる世帯が増え、現在は小学生が増えている。今年のクリスマス会の参加者48人の予定である。居住する小学生以下の子どもの約半数ほどが出席する。当日はお菓子を配るのもっと増える見通しである。

クリスマス会は近くにある専門学校に依頼し、ゴスペルなども行っており好評である。

マンション管理組合の役員に短時間であるが話を聞くことができた。イベントなどの活動を行っているのは、何か災害があったときのためにしているとのことであった。意識的にコミュニケーションをマンション内で取り、非常時に備えていることや防犯意識を高めていることがうかがえた。

周辺自治会には加入しており、地区が行っている催しには居住者が自由に参加している。周辺自治会とも意見交換はできている。町会費は管理費と共に毎月徴収している（月あたり460円）。

5.2 事例2

ヒアリング日時は、2011年12月18日、午前11:00～12:00である。場所は、広島市内にあるCマンションである。マンション規模は、15階建て未満、60戸未満のマンションである。話は管理組合理事長に聞くことができた。

周辺地域は河川沿いにあり、河川敷をランニングや散歩する人を多く見かける場所で人通りは多い。

(1) マンション内での被害と防犯改修の実態

マンション共用部分で、以前に駐車場に停めている自動車と自転車置き場にある自転車の空気を抜かれる悪質な位ざら被害が発生している。そのため、自転車置き場の蛍光灯を増設して内部を明るくした。また、5年前に自転車置き場とエレベーター内に防犯カメラを増設した。リースで取り付けたので代金は月あたり6万円程度である。

ごみ置き場でのごみの盗難も発生している。ご

みの盗難には基本的に市の回収する資源ごみを盗まれることが多い。ごみ置き場は鍵をかけることもできるが、利便性等も考えそのようなことはせずに、ごみを出す日を居住者に守ってもらい、意識を高めてもらうようにして対処している。

また共用廊下から三輪車の投捨て事件が発生した。おそらく居住者によるものと思われるが、犯人を見つけることはその居住者を排除することになるので行わなかった。しかし、もし階下に人がいれば重大な事故につながっていた可能性を考えると悪質で怖いと話されていた。

(2) 今後の改修予定

三輪車の投げ捨て事件を受けて、今後できれば各階の共用廊下に防犯カメラを設置したいと思っている。

その他の点では、エレベーター内にある防犯カメラの映像をエレベーターホールで見ることができるとモニターを設置したいと考えている。

(3) マンション内でのコミュニティ活動および周辺自治会との関係

理事長自身が声かけを積極的におこなっている甲斐があって、住民は顔を合わせると自然に挨拶をする関係を築いている。分譲して7年目なので住民同士は大体顔見知りになっている。

マンション内の自治会・町会は4～5軒が加入している。入居時に強制的に入っていたらいいが、自由入会なので興味のない人は入らないので少ないのが現状である。子どものいる家庭は子ども会のつながりで入会しているのが実態である。

食事会などのイベントは総会の後に2～3度行ったことがあるが、他に率先してやる人がいないので最近では行っていない。

マンション内に集会室が設けられているので、サークル活動をしている人もいる。マンション内の集会室で書道をしていて、大人も参加している。「ゴルフクラブ」をしたいなどの案はあるが、居

住者が忙しいので実現は難しそうである。

東北大震災を受けて防災訓練をマンション内で行った。参加者は4割程度だったが子どものいる家庭などは積極的に訓練に参加していた。

5.3 ヒアリングを終えて

事例2では規模がコンパクトであるため、顔見知りにはなりやすいが理事長の防犯意識の高さが成果につながっている。ヒアリング中でも、居住者が積極的に挨拶を行っていたのは印象的であった。管理員を常駐させられない小規模のマンションの場合、このようなキーパーソンがいればマンション内のコミュニケーションが円滑に行えると思う。小規模であるとイベントの開催などは現実的には難しいが、このマンションでは集会室も設置されており、活用されていることから、集会室の設置は小規模でも行うのが望ましいと思う。

マンション内の被害は、悪質なものが多く発生しており、警察に届けられていなくても居住者の生活を脅かしている実態を確認することができた。侵入盗などの犯罪対策に重点をおき審査基準は策定されているが、悪質ないたずらや器物損壊などにも対策を考えていく必要があると思う。

6. 新規事例の紹介

今回アンケート調査で扱った2府県の防犯モデルマンションは、主に分譲マンションが対象である。そこで昨年度から賃貸マンションの防犯性を高めるべく、制度が策定された福岡県の「セキュリティ・アパート認定制度」について紹介する。この度関係者の協力が得られ「セキュリティ・アパート」の現地審査および登録アパートの視察を行うことができた。

「セキュリティ・アパート」は、NPO法人福岡県防犯設備士協会が認定を行っており平成23年8月より運用が開始された制度である。制度創設の背景には、賃貸住宅の場合、低家賃を実現させる

ために防犯性があまり重視されていないことや、福岡県内での建物内での性犯罪の発生は、集合住宅で多く発生していることがある。「セキュリティ・アパート認定制度」では、室内に侵入しにくい設備の設置に加え、万が一侵入された場合に屋外に危険を知らせる警備装置の設置などの基準を策定している。

認定者は、NPO 法人福岡県防犯設備士協会、対象はすべての賃貸集合住宅である。審査は、書類審査、現地審査の二回行われる。現在、12 件が登録されている。

実際立ち会ったところ現地審査では、共用部分の周囲からの見通しや、外部への連絡手段が確保されているかどうかを中心に審査が進められた。審査を視察した賃貸アパート 2 件では、警備会社との契約を行っており、内部からの非常通報装置の装備は居住予定者に安心感を与えるものとなっていた。視察した印象では、少しでも戸数を多く取りたいという業者側の考え方から、あまり設計時の工夫は感じられず、設備に依存しがちのように思われた。また 1 階のベランダ側の対策が不十分であるケースも見られ、審査員からも設備に依存しすぎず設計と言う点で防犯への配慮を行うことが今後求められるという意見も聞かれた。

既存認定マンションの外部からの視察では（すでに全戸入居のため）、1 階ベランダからの侵入を防止するような改善が施されていた。現在展開されている、防犯優良マンション認定制度では審査基準が厳しく、賃貸マンションなどの小規模なものには適応が難しいので、今後賃貸マンションにも防犯性の高いマンションを提供するためにも認定制度が浸透することが望まれる。

7. まとめ

登録後、一定の時間が経過し、登録件数が一定数存在する広島県と大阪府の防犯モデルマンシ

ョンの管理組合を対象に調査を行い、経年後の防犯モデルマンションの現状を明らかにするとともに課題について整理した。

登録マンションでの、被害発生は比較的多く、住居侵入やごく少数であるがエレベーター内での痴漢などが発生しており、ハード面での防犯設備の限界を示している。審査基準の再検討やマンション内での居住者による自主防犯活動への取り組みなどが望まれる。

マンション内の不安感も一定割合の発生があることから、防犯モデルマンションとして登録されているものの、不安感を安心感に変えるためにもマンション内で自主防犯活動に取り組むことが求められる。またマンション周辺の不安感も多岐に渡っていることが今回の調査で明らかになった。マンション内の侵入防止に重点が置かれている審査基準であるが、自然監視がマンション周辺にも及ぶような設計面での配慮も必要である。

マンションの防犯性の維持向上のために必要な更新制度であるが、管理組合役員の意見として、防犯設備がしっかりしていることは評価されているが、居住者の意識への働きかけや、更新することのメリットについてわかりにくいなどの指摘がなされた。更新のメリットをわかりやすく提示することが、更新制度の利用促進に不可欠である。また現在広島県には更新制度が設けられていないが、定期的な防犯診断の要望を受け付けるなど、更新制度に代わる対策などの導入も検討が可能と考える。

登録後の外部団体からの支援については、広島県、大阪府により傾向の違いがみられるものの、情報提供や防犯診断の実施が望まれており、警察組織とのタイアップにより実施できないか検討して欲しいと考える。

多くの防犯モデルマンションの居住者は、周辺地域との連携を望んでおり、防犯性の一層の充実

のためには、連携の強化は有効な対策となる。防犯モデルマンションの普及と実効性の強化の観点から、マンションと地域との連携を促す取組も有効であると考える。

今後は、マンション居住者内の活動実態と防犯性との関連について、ハードの整備が整うことで相乗的に居住者の意識向上が期待できるのかどうかなどを検討課題として考察していきたい。

参考文献

- 1)中迫 由実、瀬渡 章子、澤井 貴子「防犯モデルマンション登録制度に関する考察：広島県の事例」日本建築学会技術報告集 18 号、pp.239-243、2003.12
- 2)中迫 由実、瀬渡 章子、澤井 貴子「防犯モデルマンション」の防犯性に対する入居者評価と自主防犯活動について：広島県における事例」日本建築学会計画系論文集 No.590、pp.33-40、2005.4
- 3)藤本 佳子「防犯モデルマンションにおける安全安心とコミュニティの関係」日本建築学会近畿支部研究報告集計画系 50 pp.725-728、2010.5
- 4)樋野 公宏、小島 隆矢「共同住宅の防犯対策に対する居住者意識：防犯優良マンション標準認定基準に関連して」日本建築学会計画系論文集 No.611、pp.53-58、2007.1
- 5)中迫 由実、瀬渡 章子「防犯モデルマンション登録後の防犯性の実態について」日本建築学会近畿支部研究報告集計画系 52、pp 89-92、2012.5
- 6)「セキュリティ・アパート認定制度」リーフレット
- 7) 福岡県防犯設備士協会
<http://www.fukuoka-bosetsukyo.jp/security/map/index.html> (2012 年 9 月 10 日)