

分譲マンションにおける防犯対策

—重視される防犯環境設計—

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、9月25日発行の「CRI」10月号に掲載いたします。

一戸建てに比べ、オートロックシステム等の設備により防犯性が高いと思われてきたマンションであるが、住宅侵入盗の被害件数は増加傾向にある。侵入手口は多様化・凶悪化しており、防犯対策のさらなる強化が期待される中、警察庁や国土交通省、関連団体、民間企業等での防犯対策への様々な取り組みがみられる。

今月のレポートでは現在の犯罪情勢の実態や、行政や民間企業の動きを整理すると共に、今後の課題について考察する。

◆ 住宅侵入盗の実態

- 警察庁の統計によると、2002年の刑法犯認知件数は285万3,739件と戦後最悪となった。さらに、「重要犯罪」及び「重要窃盗犯」に位置付けられている国民がより強く不安を感じる犯罪のうち、特に侵入盗が多く、2002年の住宅侵入盗認知件数は18万9,336件と、1998年からの5年間で約53%も増加した。刑法犯全体では対前年比4.3%の増加に対し、住宅侵入盗は14.5%と他の犯罪に比べ増加傾向が著しい。また、住宅侵入盗の発生件数を住宅形態別にみると、中高層住宅での増加が著しい。

◆ 防犯に対する取り組み状況

- 警察庁、国土交通省では1997年頃から道路・公園・駐車場・駐輪場・共同住宅等について犯罪防止に配慮した環境設計活動を推進すべく検討を重ね、2001年3月には「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を公表し、普及・活用・周知に努めるよう都道府県、関連団体等に通達している。さらに、2002年11月に「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」が設置され、2004年3月頃に「防犯性能の高い建物部品目録」を公表予定である。
- また、防犯上すぐれたマンションを登録する任意の制度として、広島県、静岡県、大阪府の防犯協会連合会ではそれぞれ独自の規準を設け、一級建築士や防犯設備士に審査を委嘱し制度の運用を開始している。その他、条例により防犯設備の設置について、建築確認申請時に警察署と協議するよう指導を行ったり、防犯アドバイザーを設置する地区も多く、各自治体でも防犯に対して独自の取り組みがみられる。

◆ デベロッパー他関連業界の動向

- 犯罪の増加や国・地方公共団体・関連団体等の取り組みと相まって、分譲マンションでもセキュリティの充実を謳った物件が目立ってきた。最新の技術を取り入れた設備やシステムが商品化され分譲マンションにも採用され始めている。さらに、セキュリティ面だけでなく、アメニティも意識したサービスやシステム等の技術開発も多数進行中で、今後分譲マンションでの採用は広がると考えられる。

◆ 環境設計による犯罪の防止—CPTEDの考え方とは—

- 最新防犯機器や警備体制強化だけでなく、防犯環境設計の視点も重要である。1970年代にアメリカで提唱され、その後各国の防犯対策に影響を及ぼしたCPTED（環境設計による犯罪防止）とは、単に防犯設備をつけるという防犯対策ではなく、住宅のプランニング、配置計画や外構計画に加え、周辺環境や地域コミュニティとの関わりなどを重視することが防犯対策上重要であるという考え方で、総合的な防犯環境の形成に有効であるとされ、防犯に対する様々な取り組みにも活かされている。

◆ 今後の課題

- 防犯には、これをやれば絶対に安全であるということがない。防犯設備機器の新商品は次々に開発されるが、防犯性能を高めたために、利便性や快適性が損なわれるという面もある。分譲マンションの場合、立地条件や計画条件等によって要求される性能は様々であるが、ハード的な面とソフト的な面をバランスよく取り入れた設計とエンドユーザーの防犯に対する正確な知識や意識の向上が重要である。
- 分譲マンションの防犯対策について、まず供給者側が正確な知識と情報を持ち、地域の防犯までを考慮して、居住者が入居した後の管理や運営体制までも含めた商品提案をしていくことが望まれる。