

防犯対策の現状と既存マンションでの課題

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、5月25日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

今年の4月からは住宅性能表示制度に新たな性能表示事項「防犯に関すること」が追加された。厳しさを増す犯罪情勢に対応し、新築分譲マンションでの防犯対策の取り組みが進められている。しかし、既に建てられたマンションでは、対策が進まず、特にハード面では弱点を残したままになりがちである。

今月のレポートでは、行政等が進めている動きをまとめ、既存マンションの今後のあり方を考察する。

◆ 犯罪情勢への不安 既存マンションに対策の遅れ

- 2005年の刑法犯認知件数（全国）は226万9,293件と3年連続で減少し、検挙率も28.6%と前年に比べ2.5ポイントの改善をみた。刑法犯の中で最も多い「住宅侵入盗」も2002年以降は減少傾向に転じている。しかし、「住宅侵入盗」の犯罪率は、全国平均に比べ都市部で高い傾向がある。また、犯罪が急増し始めた1999年を基準に中高層住宅で発生する重要犯罪・重要窃盗犯をみると、ほとんどの犯罪で認知件数が増えている。都市圏のマンションにとっては、無視できない状況である。
- このうち新築マンションについては、商品企画や住宅性能の一つとして手厚い防犯対策が進められるようになった。しかし、ピッキングが多発した2000年より前に建てられた分譲マンションのストックは386万戸にのぼり、その多くが現在の犯罪情勢に対応したハードや設備を備えていないと推定される。

◆ 充実した対策メニューは新築が主体

- 政府は、昨年6月に「安全・安心なまちづくり全国展開プラン」を犯罪対策閣僚会議にて策定し、防犯住宅の普及方策として、①防犯住宅助成制度の促進、②防犯性能の高い建物部品の拡充、③住宅の購入・注文時における防犯性能の表示、④防犯優良マンション認定制度の全国展開などを盛り込んだ。
- 防犯対策費用の助成制度や防犯診断制度など支援体制づくりも広がっている。しかし、採択に制限があったり、一本化されていないなど、管理組合には利用しにくい面もあり、全体の底上げには至っていない。
- 申請によって防犯性能を審査し合格したマンションを登録する「防犯モデルマンション」は、現在11都道府県で運用されている。今年4月には全国一律の基準である「防犯優良マンション標準認定基準」も策定され、全国に広がるのが期待される。既存マンションにとっては、現在の犯罪情勢に照らした審査を受けることでマンションごとの弱点や改善方法が明瞭になるなど、防犯診断や防犯対策の動機づけになる意味もある。しかし、設計や装備で審査基準に対応しやすい新築での利用が多く、費用や改変に限界のある既存マンションの登録は必ずしも多くない。

◆ 既存マンションでの対策：住民参加で環境づくり

- 建物自体の新たな改変が困難な既存マンションでは、ハード対策を進めにくく、また、費用面の合意も難しい。しかし、そこであきらめずには取り残され、犯罪の標的になりかねない。ハードの不備を補い防犯性能を少しでも向上させることが望まれる。このような既存マンションではコミュニティ形成などソフト面での取り組みで犯罪企図者が侵入しにくい環境をつくるのが課題となる。例えば、挨拶の励行や落書きのすみやかな消去など、住民の目や整った環境によって犯罪企図者をけん制する活動が有効とされている。
- マンションの防犯対策は管理組合を主体として推進されなくてはならない。但し、情報収集や問題意識の共有などには外部からの専門家支援も必要だろう。また、多様な選択肢を整理しマンションの実状にみあった対策を提案するアドバイザー業務は、管理会社等の新たなビジネスに位置付けられる可能性もある。

◆ 防犯対策は到達点のない継続課題 さらに地域への広がり

- 防犯対策はこれをしたから絶対に安心ということはない。また、ここまでやれば将来にわたって大丈夫ということもない継続的な管理の課題となってきている。ともすれば新築時のまま固定されがちな既存マンションであるが、住民が防犯意識を持ち対策を講じつづけると共に、最終的にはマンション単体を超えて地域全体で防犯体制を整えていくことが期待される。