

V-2 防犯マンション登録制度等の現状と課題

及び英国関連制度の適用可能性に関する研究

Study on Schemes to Certify Secured Condos and Applicability of a Relevant Scheme in England to Them

(研究期間 平成 17～18 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

樋野公宏
Kimihito Hino

A standard to certify secured condos was published by authorities related to MLIT and NPA in April 2006 to spread certification schemes which have been in operation in some prefectures. This study aims to contribute the spread by the following researches. They are (1) a survey of the present situation of such schemes and interviews with the administrators of them, (2) interviews with the administrators of SBD (a relevant scheme in England), and (3) a questionnaire to evaluate the residents' attitude such as fear of crime and needs at condos.

〔研究目的及び経過〕

本研究の目的は、各都道府県で実施されている防犯マンション登録制度等の現状と課題を明らかにした上で、英国の"Secured By Design"認定制度（SBD）等を参考に、わが国において共同住宅の防犯性向上に資する制度体系を提案することにある。

本研究開始当時、共同住宅の防犯に関しては、「共同住宅に関わる防犯上の留意事項」（警察庁、平成 12 年 2 月）と「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（国土交通省・警察庁、平成 13 年 3 月）が公表されていた。一方、防犯マンション登録制度等¹⁾は 8 都道府県で実施されていただけで、全国的普及が課題であった。

しかし、本研究開始後、国土交通省、警察庁及びその関連団体は、留意事項と設計指針の改正、そして「一部の都道府県において実施されている『防犯優良マンション認定制度』を全国的に展開し、防犯性に優れたマンションの普及を推進する」²⁾のために、「防犯優良マンション標準認定基準」の策定に着手した（平成 18 年 4 月公表）。本研究担当者は設計指針等改正に関する委員会の委員及び標準認定基準策定ワーキンググループの主査として研究成果を基準に反映させるとともに、制度普及に向けた知見の獲得を上記目的に加えて研究を行った。

〔研究内容〕

(1) 防犯優良マンション認定制度等の実態調査

この制度は、各都道府県の防犯協会連合会等の防犯団体が警察や自治体と連携して実施するもので、全国的な普及が期待されていたが、運用上の課題、審査基準に関する課題等もあると考えられた。そこで、先行して実施している都道府県の制度の概括的状況を把握すると

もに、制度開始時期の早い広島県、大阪府、静岡県（表 1）については、制度運用の現状と課題を把握するため、平成 17 年中に実施団体や開発業者等に対するヒアリング等の詳細な調査を行った。

(2) SBD（英国）に関する調査

Crime and Disorder Act（1998）以降、自治体と警察との連携等を通じて防犯対策に注力している英国における関連制度の体系とその実態について、文献調査やヒアリング調査を行い、わが国の認定制度への示唆を得た。ヒアリング調査は、2006 年 2 月、英国内務省及び SBD の実施主体等に対して行った。

(3) 共同住宅居住者へのアンケート調査

居住者の視点から認定制度普及に向けた知見を得るため、犯罪不安やニーズといった防犯に関する意識調査とその分析を行った。調査は平成 17 年 12 月 20 日から 27 日に、Web 上で設問を提示し回答を得るアンケート調査法によって行った。対象は全国に居住する民間調査会社のモニタのうち、共同住宅に居住する 519 名である。

表 1. 先行府県の認定制度概要

名称	広島県防犯モデルマンション登録制度	静岡県防犯モデルマンション認定制度	大阪府防犯モデルマンション登録制度
実施主体	広島県防犯連合会	静岡県防犯協会連合会(審査は県都市開発協会)	大阪府防犯協会連合会
開始時期	H11 年 9 月	H13 年 9 月	H13 年 11 月
対象	4 階建以上/新築+既存/賃貸+分譲	3 階建以上/新築/分譲	4 階建以上/新築+既存/賃貸+分譲
審査委員	県防連 3 一級建築士 3	委員長(開発協会) 一級建築士 6	一級建築士 5 防犯設備士 5
手数料(万円)	申請手数料 5/登録料 3	申請手数料 5.25 〜/登録料 3.15	申請手数料 6.5 〜/登録料 1
実績	受付 184/登録 136	受付 55/登録 41	受付 327/登録 223

※実績は平成 17 年 11 月 28 日現在

【研究結果】

(1) 防犯優良マンション認定制度等の実態調査

実態調査によって明らかになった知見のうち、認定制度普及に資する主要な知見は下記のとおりである。

【審査基準】民間事業者が平成 10 年に策定した自主基準を踏まえた広島県を除いては、平成 13 年の設計指針に準拠している。平成 16 年 4 月から順次公表が始まった防犯建物部品について、詳細調査を行った 3 府県はコスト増が懸念されるため助言や指導に留めているが、同年 10 月に開始した東京都は必須項目としている。

【登録期間】詳細調査を行った 3 府県のうち、静岡県だけが期間（5 年）を定めていた。既登録物件が更新を希望しない場合、あるいは基準が改正されて更新が困難な場合の対応を検討する必要がある。

【広告記載】審査は書面審査と現場審査による。詳細調査を行った 3 府県では、書面審査を合格したマンションについて広告に「登録申請中」等の表示を行うことが認められており、開発業者の販売戦略の一つとなっている。後発の東京都で申請物件数が少ない理由として、基準の難度、審査手数料等の高さ（139,650 円）と合わせて、このような広告記載が認められないことも挙げられる。

【認定物件の被害】詳細調査を行った 3 府県の認定物件における侵入盗被害は少ない。鍵を郵便受けに入れていたケース、改修工事時に足場を利用されたケースなど特殊なものを除いては、サムターン回しによる被害があったのみである。この府県では、犯罪手口の動向等を踏まえ、審査会で随時基準の改定を行っており、その後、サムターン回しにも対応した基準となった。なお、認定制度実施による犯罪減少などの評価は、さらなる普及を待って今後の研究上の課題としたい。

(2) SBD（英国）に関する調査

文献調査とヒアリング調査によって明らかになった知見のうち、主要な知見は下記のとおりである。なお、この成果は雑誌連載等の形で発表した。

【概要】1989 年から英国警察署長協会（ACPO; The Association of Chief Police Officers）の関連組織である ACPO CPI（Crime Prevention Initiatives Limited）が実施している³⁾。住宅は、新築、改築、高齢者住宅、高層住宅に区分され、その他駐車場、商業施設、病院、学校などが認定対象となる。認定基準はミニマムスタンダードであるとされており、普及を重視していると言える。

【利用状況】1989年から1996年に建設された新築住宅の約2～3%がSBD⁴⁾の認定を受けている。開発業者の販促ツールになることが普及のインセンティブになっている。2000年から、住宅協会（Housing Corporation）は社会住

宅の防犯改修の補助要件にSBDを活用している⁵⁾。これにより、民間住宅より社会住宅の防犯性が高いという状況だと言う。マンチェスターでは、かなりの数の開発についてSBDへの適合が計画許可の要件とされている。

【審査】審査は、各警察に少なくとも1名配置される警察建築連絡官（ALO）という専門官が行う⁶⁾。警察官に限らず、建築家、エンジニア、プランナーもALOになり得る。ALOは専門の育成組織での研修を受ける。副首相府は計画手続の中で警察のアドバイスを義務化することも検討している。

【評価】内務省の調査で、各 25 の認定物件と非認定物件を比較したところ、犯罪が 50%減少し、住民の安心感が高まったという結果が得られた。認定物件において犯罪や犯罪不安が減少したことは幾つかの研究で明らかにされる一方、物理的防御の強調は、美観を損ねる、侵入盗以外の犯罪に有効でないなどの批判がある⁷⁾。

(3) 共同住宅居住者へのアンケート調査

アンケート調査結果の分析によって明らかになった知見のうち、主要な知見は下記のとおりである。なお、この成果は日本建築学会計画系論文集等で発表した。

- ・ 標準認定基準で必須とされている共用玄関のオートロックと防犯カメラは、共用玄関だけでなく、建物内の他の部位の安心感にも寄与する。
- ・ 標準認定基準で防犯カメラが必須とされている 3 部位は、いずれも犯罪不安が高く、設置のニーズが高い。これらの部位の防犯カメラは、オートロックに次いで居住者の満足度への影響が大きい。
- ・ 駐車場の防犯カメラは設置があまり進んでおらず、認定の申請側にとって隘路となる可能性がある。安心感への寄与もあまり見られなかった。

専用部分の開口部については、設置状況、居住者の必要性の認識のいずれの面から見ても、バルコニーに面する窓の対策が課題である。普及には、経済的負担の小さい建物部品の開発とともに、犯罪発生状況に関して居住者の啓発が必要である。

- 1) 研究課題名では「防犯マンション登録制度等」としているが、平成 17 年 6 月 29 日に公表された犯罪対策閣僚会議「安全・安心なまちづくり全国展開プラン」に合わせて、以降「防犯優良マンション認定制度等」と表記する（特定の制度を指す場合は除く）。
- 2) 上述「安全・安心なまちづくり全国展開プラン」より引用。
- 3) SBD は規定の基準や試験に合格した建物部品に与えられる「ライセンス」と、防犯に配慮した開発に与えられる「アワード」から成るが、本文では後者について述べる。
- 4) Schneider, R.H. and Kitchen, T. (2001) "Planning for crime prevention", Routledge, New York
- 5) イングリッシュパートナーシップも SBD を採用している。
- 6) ALO は SBD の審査以外に、防犯上のアドバイス、地域の犯罪統計の分析、他機関との連携等を行う。
- 7) 前掲 Schneider, R.H. and Kitchen, T. (2001)