

# 住宅・住宅地における防犯の現状と展望

独立行政法人建築研究所 樋野 公宏  
住宅・都市研究グループ主任研究員

## 1. はじめに

警察白書によると、一般刑法犯<sup>1)</sup>の認知件数は2002年に285万件を記録したが、翌年から減少に転じ、2007年以降は200万件を下回っている（図一）。しかし、120万件前後で推移した高度成長期と比較するとまだまだ高い水準にある、というのが近年の防犯活動の推進力となっている。

住宅・住宅地で起こる犯罪は様々であるが、やはり関心が高いのは空き巣など住宅侵入窃盗だろう。そこで、侵入窃盗の統計<sup>2)</sup>をみると、一般刑法犯と同じく2002年に約33.8万件とピークを記録するが、その後減少し続け、2008年には15.5万件と、高度成長期と比べても「安全」な状況となっている。

それでも、住宅侵入窃盗に対する国民の「安心」は高まるどころか、むしろより不安を抱くようになってきているのは、各種調査結果を示すまでもなく日常的に感じるところである。この背景には、長引く不況による漠然とした不安の影響、求められる安全水準の向上などが考えられるが、いずれに

せよ、今日、住宅・住宅地の防犯に対するニーズはきわめて高い状況にあると言えよう。

以下、基本的に戸建て住宅を想定して論を進める。

## 2. 住宅・住宅地の防犯に関する理論

住宅・住宅地の防犯を考えるにあたって、犯罪が遂行される状況や環境に着目する2つの理論を紹介したい。ひとつは、英国内務省のロナルド・クラークらが提唱した状況的犯罪予防 (Situational Crime Prevention)、もうひとつはレイ・ジェフリーによる、わが国でも最もポピュラーな防犯環境設計 (CPTED = Crime Prevention Through Environmental Design) である。

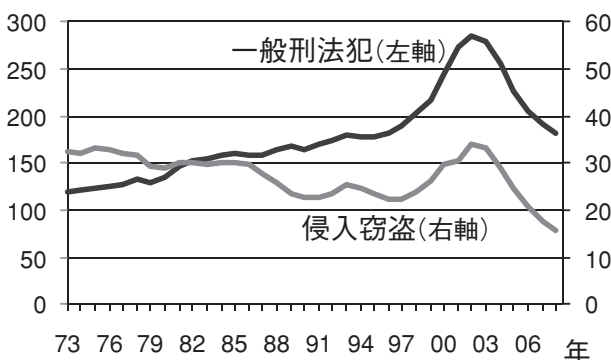
### (1) 状況的犯罪予防

状況的犯罪予防において、犯罪者は要する労力などのコスト、得られる見返り (利益)、逮捕や刑罰のリスクを勘案して、合理的に選択を行うと考える。住宅侵入窃盗、あるいは住宅地で起こりうる犯罪の対策を考える際には犯罪者の立場に立って考えることが有用であるが、その際に想定する「犯罪者」を、私たちと同様に合理的な存在と見なすのである。

したがって状況的犯罪予防の手法は、労力を増加させる、リスクを高める、見返りを減らすという3つの分類から成る。住宅侵入窃盗で言えば、より侵入が容易で、目撃されるリスクが低く、大きな見返り (金品) が期待できる地域、そして住宅を選ぶということである。

### (2) 防犯環境設計

わが国において防犯環境設計は一般に以下の4



図一 犯罪認知件数の推移 (単位は万件)  
(H21年度版警察白書)

つの基本原則に整理して説明されている。

- 監視性の確保：道路や建物から注がれる人の目を確保する(見通しや照度の確保を含む)。
- 領域性の強化：物理的、心理的障壁により、特定の領域を知覚させる。
- 接近の制御：犯罪企図者が被害対象者(物)に近づきにくくする。
- 被害対象の強化・回避：犯罪の被害対象になり得る物(人)をなくしたり、強化したりする。

4つの基本原則は、犯罪企図者、被害対象物(者)との関係において、図一2のように表現される。「監視性の確保」の具体例としては、住宅外構の構造や高さの制限による見通しの確保、統一門灯の設置(写真一1)など、「領域性の強化」は、道路舗装の切り換え、コミュニティ活動の促進などが挙げられる。残り2つの基本原則はより直接

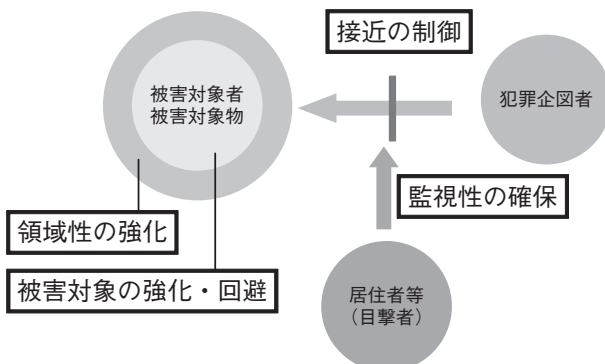
的なもので、マンションのオートロック(接近の制御)や後述するCP部品の使用(被害対象の強化)などが挙げられる。

### 3. 住宅単体の防犯

#### (1) 施策

侵入手段の巧妙化に対処するため、2002年11月、警察庁、国土交通省、経済産業省は、建物部品関連の民間団体とともに「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」を設置した。同会議では、ドア、窓、シャッター等の建物部品の防犯性能試験を実施し、侵入までに5分以上の時間を要するなど、一定の防犯性能があると評価したものを「防犯性能の高い建物部品」、いわゆる「CP部品」として目録に掲載、公表しており、その数は執筆時点で約4,000品目に上る(写真一2)。

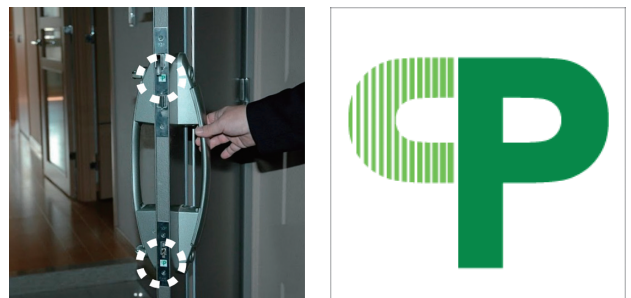
こうしたCP部品が多くの住宅開口部に設置されることが、住宅侵入窃盗を減らす上で極めて重要である。そこで国土交通省は、住宅性能の表示・評価方法の共通ルールである「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」を改正し、2006年4月以降に住宅性能評価の申請が行われる住宅について「開口部の侵入防止対策」を性能表示事項に追加した。これは、住宅の開口部を、外部からの接近のしやすさに応じてグループ化し、各グループに属するすべての開口部について、CP部品の使用有無を表示するものである(図一3)。防犯環境設計の基本原則でいうと「被害対象の強化」を目的としたものと言える。



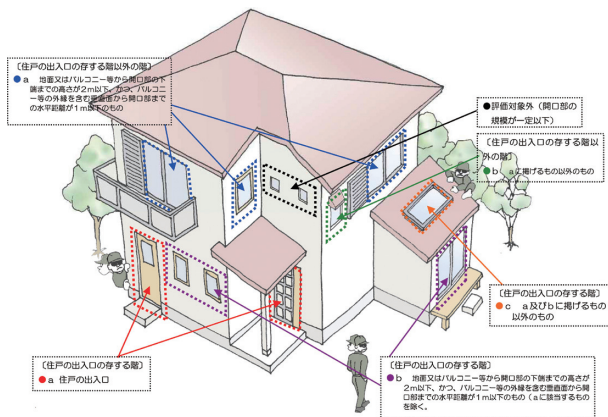
図一2 防犯環境設計の4つの基本原則



写真一1 統一された門灯と外構は美しい街並みにも寄与する



写真一2 防犯性能の高い建物部品の共通標章



図—3 住宅性能表示制度の評価イメージ（戸建住宅）  
資料：国土交通省

なお、共同住宅に関しては都道府県単位で「防犯優良（モデル）マンション認定制度」が運用されており、CP 部品の使用が必須条件になっているケースも多い。

実際のところ CP 部品はコストが割高なことであって普及状況は芳しくないようだが、それでも住宅単体の防犯施策は整ってきたと言えるだろう。

#### (2) 事例～流山新市街地地区

開発段階における住宅の防犯の取り組みとして「流山新市街地地区」が参考になる。

この地区は、つくばエクスプレス（TX）開通に合わせた土地区画整理事業（286ha）施行地区である。流山市の新たな中心核形成を目指したまちづくりが進められ、大型商業施設や集合住宅などの建設が着々と進んでいる。

開発に際しては、コミュニティの分断の危機感、新旧住民の連携の必要性などが認識され、行政、地権者、NPO、大学、商業・住宅事業者等で「安心・安全」が共通のテーマとされた。安心・安全の取り組みに向けた体制としては、2005年に活動主体となる「安心・安全まちづくり協議会」と、協議会活動を支える「安心・安全まちづくり連絡会議」が設置された（参考文献1）。

交番の誘致、防犯パトロールの実施など様々な取り組みが評価され、2008年には「安全・安心なまちづくり関係功労者内閣総理大臣表彰」を受賞

した。とりわけ注目されるのは UR 都市機構の宅地販売の際に安心・安全の取り組みを条件付けたことである。その内容は「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」及び「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針」を踏まえたもので、敷地内の配置・動線等や、住宅部分の玄関、窓等について防犯に配慮することを定めている。

開発時から住宅の防犯に配慮した数少ない事例のひとつとして参考になる。

### 4. 住宅地（まち）の防犯

#### (1) 施策

前章で、住宅単体の防犯施策は整ってきたと述べたが、住宅地（まち）の防犯施策は緒に就いたばかりである。国土交通省土地・水資源局は、『戸建て住宅団地の居住環境評価に関するガイドライン（案）』（2009年）のなかで、「個別敷地における防犯安全性」とは別に「公共・共有空間における防犯安全性」を評価項目に掲げ、公園・緑地の照明、周辺からの公園・緑地の監視性、防犯灯・街灯の設置、壁面後退による道路の見通しなど、主に「監視性の確保」に関する指標を設定している。

このガイドラインは、関連団体による試行や、居住者へのインタビュー等を通じて最終的に取りまとめられる予定である。事業者の宣伝ツール、設計の際の参考資料、購入者の判断材料などとしての活用が期待され、ガイドラインの普及が全国の住宅地の防犯性向上にも寄与すると考えられる。

#### (2) タウンセキュリティ

民間の取り組みとしては、ホームセキュリティ、警備員巡回、街頭防犯カメラを特徴とする「タウンセキュリティ」を備えたものが増えてきた。茨城県日立市の「十王城の丘」では、販売の途中段階でタウンセキュリティを取り入れたところ、売れ行きが倍増したという逸話もあり、その人気が伺える（写真—3）。著者らが2007年に実施した



写真—3 十王城の丘（日立市）



写真—5 寝室窓から公園をのぞむ  
（アーバイン市の住宅地にて）



写真—4 車窓から見たゲートッドコミュニティの  
入り口（米国）

アンケート調査（回収世帯数191、回収率58%）でも、防犯設備に対する期待が大きく、地域の防犯性が高いと評価する住民が非常に多いことが分かっている（参考文献2）。

さらには、住宅地の周囲を高い塀で囲み、地区内へのアクセス道路にゲートを設置した「ゲートッドコミュニティ」に類する住宅地も散見されるようになってきた（写真—4）。これらの対策には、一定の効果が期待される。しかし、その閉鎖性、排他性については批判も少なくない。

### (3) 防犯環境設計の限界

一方、著者らが調査を行った、北米で最も治安の良い都市として評価されるカリフォルニア州アーバイン市の住宅地（写真—5）では巡回する警備員や防犯カメラはほとんど見られず、ゲー

テッドコミュニティも近年では開発されていなかった。事業者の話によると、こうした対策は市場での評価が低い住宅地を象徴し、住宅地の価値を損なうものと考えられているとのことだった。

アーバイン市の良好な治安の理由のひとつと考えられているのが、住宅地開発の計画段階で義務化されている警察のチェックである。警察は防犯環境設計の理論をそのチェックの拠り所とする。ただし、その基本原則は、監視性、領域性、アクティビティ、アイデンティティであり、後二者はわが国の防犯環境設計には存在しない原則である。わが国で、本来補完措置であるはずの防犯カメラや警備員の設置が志向されるのは、「アクティビティ」、すなわち居住者等の日常活動の増進に重きが置かれたいと考えられる。

アクティビティの原則は、用途の複合化、多様な住宅供給によるソーシャルミックス、歩いて暮らせるまちづくり等に体现され、これらが住宅地を活性化し、防犯上必要な人の目を増やしている。また、魅力的な「アイデンティティ」を有するまちづくりは、居住者の愛着やコミュニティ形成にもつながる。

わが国の防犯環境設計の4原則は個別の建物・敷地の防犯には適しているが、利用者が限定されない公共空間を含む住宅地への適用には限界がある。接近の制御や、被害対象の強化の行き着く先

はゲーテッドコミュニティである(参考文献3)。

## 5. エリアマネジメント

ここまでは主にハード面から住宅・住宅地の防犯を論じてきたが、住民による地域の管理・運営(エリアマネジメント、以下エリマネ)も重要な要素である。エリマネの対象とする範囲は広いが、本章では防犯の観点から考察する。

### (1) タウンセキュリティの持続性

前章で述べたわが国のタウンセキュリティには、持続性という面でも課題があると思われる。開発者が設置した防犯カメラは、販売完了後だれの費用負担で管理するのか。寿命を持つカメラや記憶装置の交換費用はどうするのか。また、警備員巡回は、一定割合世帯のホームセキュリティ加入を条件に、警備業者が無償で行っている事例が散見されるが、将来的に加入世帯数の維持が見込めるのか。フリーライド(ただ乗り)が住民間の不公平感を生まないか。さらに、警備員の拠点は、開発者の販売拠点の一部を無償提供していることがあるため、やはり販売完了後の継続性に問題がある。つまり、タウンセキュリティが住宅購入の決め手になっても、それが将来的にも持続する保証はないのである(参考文献4)。

### (2) 事例～新百合山手地区

持続性の高いタウンセキュリティを構想するにあたり、川崎市麻生区の中央部北側、小田急線新百合ヶ丘駅より約400mに位置する万福寺土地区画整理事業地区(通称「新百合山手」)が参考になる。先述の流山新市街地と同様に「安全・安心なまちづくり関係功労者内閣総理大臣表彰」を受賞した地区である。

この地区は、旧来緑豊かな里山だったが、川崎市の新都心として新百合ヶ丘の都市化が進む一方で、都市基盤が脆弱な、防災・防犯上の課題を抱える地区となっていた。その後の検討を経て、2000年に組合設立、37haの区域に計画人口7,700人(戸建700戸、集合1,500戸予定)の土地区画整理事業が施行された。「安全・安心」をまちづく

りの5つの視点のひとつに据えて、常駐警備員、防犯カメラの設置、ホームセキュリティの推奨を行った。当初、防犯カメラ等は土地区画整理組合が所有・管理していたが、組合はいずれ解散してしまうため、2007年11月、土地区画整理組合を継承する形で「新百合山手街管理組合(以下街管理組合)」が組成された。街管理組合が所有・管理主体となるものは、防犯カメラ、警備事務所の監視装置など、タウンセキュリティ関連施設が中心である。

街管理組合の事務局は、市に移管された町内会館内に設置されており、2名が専従している(写真一6)。同会館は巡回警備員の拠点にもなっており、防犯カメラの映像はここで閲覧・記録される。街管理組合のほかにも、事業施行前から存在し、事業区域よりも広いエリアをカバーする町内会、市と協働して公園・緑地の維持管理及び運営を行う「新百合山手公園管理運営協議会」(2007年10月設立)、同じく市との協働により景観形成基準に則った都市景観の形成を推進する「新百合山手都市景観形成協議会」(2006年7月認可)が存在し、これらの連携によるエリマネを行っている(参考文献5)。

この事例では、防犯を担う街管理組合の組織化と、関連組織との連携によって持続的なタウンセキュリティを実現しようとしている。防犯はエ



写真一6 エリマネの拠点となる町内会館  
(新百合山手地区)

リマネの目的のひとつに過ぎないが、防犯に対する市民意識の高さを鑑みると、住宅地のエリマネを普及するうえでの有力な動機になると考えられる。

## 6. 開発初期からの防犯まちづくりの試み

最後の事例として、筆者が専門家として関わるJR津田沼駅南口特定土地区画整理事業地区（以下、津田沼南口地区）の防犯まちづくりの取り組みを紹介したい。

### (1) 地区概要

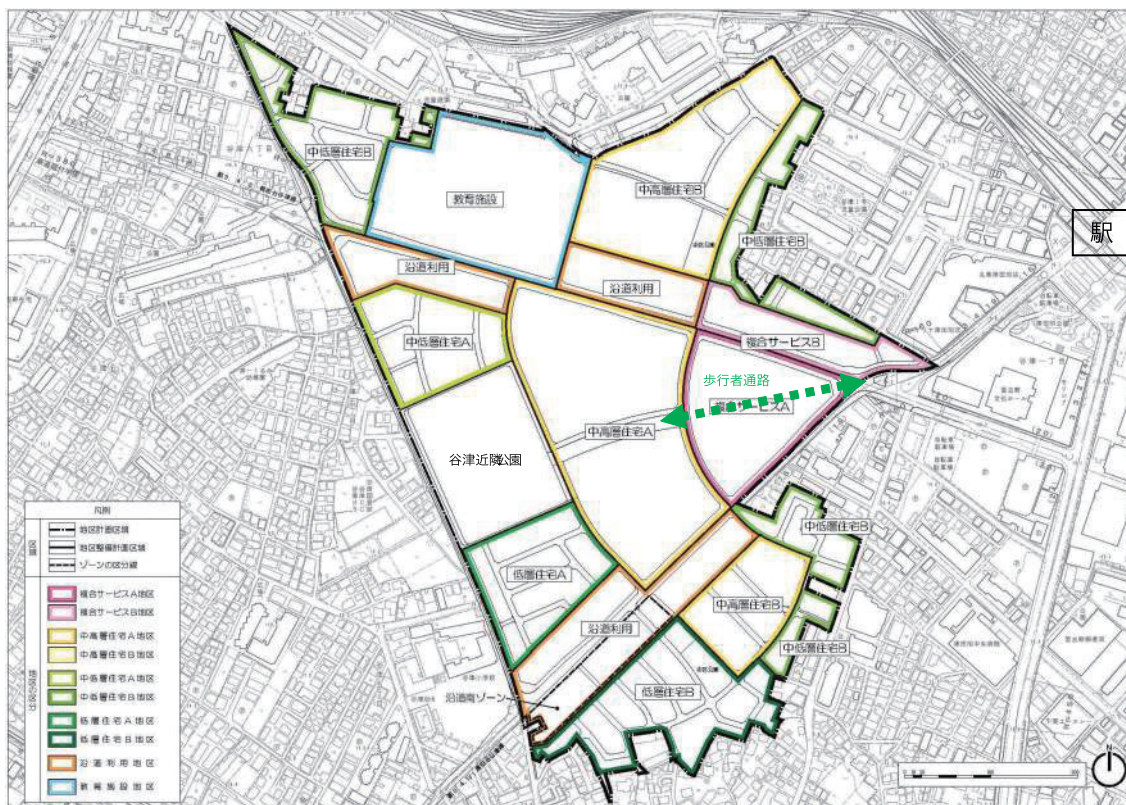
津田沼南口地区は、JR津田沼駅南口から約300m～1kmの範囲に広がる約35haの地区で、組合施行による土地区画整理事業（2007～2014年度、計画人口7,000人）が進行中である（写真一七、図一四）。すでに基盤整備工事が本格着工し、その進捗に合わせて住宅や商業施設、公園等の建設が順次進められることとなっている。なお、計画地からさらに2kmほど南には、ラムサール条約登



写真一七 津田沼南口地区（2010年3月時点）

録湿地の谷津干潟がある。

都心まで鉄道で約30分という交通利便性の高さから、駅北口には商業施設が集積し繁華街が形成される一方で、この地区は駅前にも関わらず大半が人参畑として残されていた。地区のこうした重要性から、習志野市は学識経験者や地域関係者等から成る協議会を設置し、2008年3月、「JR津田



図一四 JR津田沼駅南口土地区画整理事業地区における区域・地区の区分（市・地区計画の手引きより）

沼駅周辺地区まちづくりガイドライン」を取りまとめた。そのなかで防犯・防災等の「安全で安心なまちづくり」は4つの基本方針のひとつに位置づけられている。

津田沼南口地区では、組合設立前の準備会の段階から役員を中心に様々な検討がなされ、組合設立後は組合の理事、監事で構成する「街づくり検討部会」を中心に基礎検討が進められてきた。以下の内容はこの「街づくり検討部会」での検討内容に基づくものであり、組合員全体の合意事項でないものも含むことを予め付記しておく。

### (2) 防犯まちづくりの考え方

津田沼南口地区では、防犯環境設計などの理論などをもとに3段階の防犯まちづくりを行うこととしている(図-5)。

1つ目は公共空間における「防犯に配慮した基盤施設整備」である。主要交差点への防犯カメラの設置(監視性の確保)、住宅地の進入路へのイメージハンプ設置(領域性の強化)などの対策が講じられる。津田沼駅側から近隣公園をつなぐ幅員16m、全長約170mの歩行者専用道路が計画地の中央を貫くことも、人の目によって各住戸及び歩行者の安全を確保するのに有効であると言え

る。今後は歩行者専用道路や近隣公園の設計が大きなテーマとなる。

2つ目は民有地の個々の建物に向けた「防犯に配慮した設計指針」の作成である。千葉県「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針」に沿った防犯対策は先述の流山新市街地地区と同様だが、加えて、それぞれの敷地・建物が公共空間の防犯性向上のためにできる対策(在室頻度の高い窓を公園・緑道に向けるなど)を推奨するものである(現在作成検討中)。設計指針作成後は、いかにその実効性を担保するかが課題となる。一部の対策は地区計画等で担保されるが、残りについては地権者や購入者の理解と協力が不可欠である。

3つ目は、上記を下支えする防犯活動の検討である。検討された防犯まちづくりのビジョンや方針、具体的な活動内容をまとめた「防犯まちづくり活動計画(仮)」を策定予定である。ビジョンや方針は津田沼南口地区のまちづくり全般に係る「まちづくり憲章」の下に位置づけられる。

### (3) 防犯まちづくり推進部会

組合の街づくり検討部会では専門家による講演等を通じて、防犯まちづくりに対する理解を深めてきた。今年2月には、上述の活動計画の作成、実現化方策の検討等を行う組織として、土地地区画整理組合の中に「防犯まちづくり推進部会」(部会長:組合副理事長)が設置された。推進部会は組合の理事、監事、総代、業務代行者、専門家(アドバイザー)で構成され、習志野市市街地整備課及び安全対策課、習志野警察署生活安全課がオブザーバーとして参加している<sup>3)</sup>。

防犯まちづくりは長期にわたる取り組みである。新百合山手地区の事例のように、事業完了後もこの推進部会が形を変えて存続し、防犯活動の推進や設計指針の運営を行うことが望まれる。さらには、その範囲が防犯以外のまちづくりにも展開し、幅広いエリアマネを行う組織に発展することが期待される。

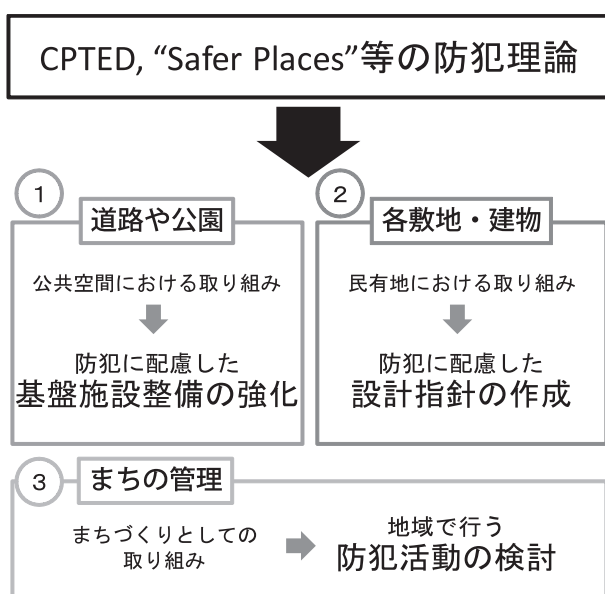


図-5 津田沼南口地区の防犯まちづくりの取り組み方針

## 7. おわりに

以上をまとめると、前半では、一定程度枠組みが整ってきた住宅単体の防犯と比べ、住宅地（まち）の防犯は緒に就いたばかりであり、民間の取り組みも生活の質や持続性といった観点からは課題があることを述べた。後半では、まちの防犯にはハードだけでなく、コミュニティ活性化やエリマネへの展開が期待されることを述べた上で、それまでの考察を踏まえ、開発初期から防犯まちづくりを行う事例として筆者が関わる津田沼南口地区の取り組みを紹介した。

言うまでもなく防犯は至上目的ではなく、生活の質（QOL）を向上させる一要素に過ぎない。そうした認識のもと、景観、バリアフリー、地域活性化など幅広いまちづくり上の目的と合わせて、総合的な視野で防犯まちづくりを進めることが肝要である。

### 参考文献

- 1) 江口英毅「流山おおたかの森駅周辺のまちづくり」、『都市計画』282号、日本都市計画学会、2009年

- 2) 樋野公宏・寺内義典「計画的戸建住宅地における日常安全性の課題と方向性—交通安全性及び防犯性に配慮した2事例から」、『日本都市計画学会学術研究論文集』No. 42-3、2007年
- 3) 樋野公宏・渡和由・柴田建「戸建住宅地における防犯と生活の質の両立に関する考察—カリフォルニア州アーバインランチでの事例調査から」、『住宅系研究報告会論文集4』、日本建築学会、2009年
- 4) 樋野公宏「タウンセキュリティと住宅地のエリマネ」、『住宅地マネジメントの課題と展望』、日本建築学会、2009年
- 5) 新百合山手街管理組合「新百合山手街管理組合」、『都市計画』282号、日本都市計画学会、2009年
- 6) 樋野公宏「地域防犯の考え方と手法」、『安全・安心の手引 地域防犯の理論と実践』、ぎょうせい、2007年

### 注

- 1 刑法犯全体から自動車運転過失致死傷を除いたもの。
- 2 事務所や店舗対象の侵入窃盗を含む。
- 3 元々の土地利用のほとんどが農地だったため、地区内居住者は約38世帯と少数であるが、組合からの参加者は地区内居住者や地域活動参加者を中心に選定された。

