

開くか閉じるか。これは団地の防犯に関する主題の一つである。近年では、各住棟でのオートロックはもちろんのこと、団地敷地全体に塀や柵を巡らせ、出入り口にゲートを設置したゲートテッド・コミュニティ(GC)の事例もある。しかしながら既存団地においては、技術的・コスト的問題からオートロック導入が容易でなく、ましてや団地全体のGC化については周辺住民の通り抜けの既得権もあり不可能に近い。本稿では、このような既存団地を、いかに開きつつ防犯性の高いものにするか考察する。

なお、「防犯」では、犯罪と犯罪不安の両方が対象とされる。わが国の団地において犯罪が多発しているという認識はなく、本稿でも実際の犯罪だけでなく、居住者の犯罪不安の低減や住環境に対する満足度の向上も念頭に置いて考察することとする。

英国からの示唆

昨春、英国から2人の専門家を招き、東京と大阪で国際シンポジウムが行われた(大阪

既存団地の防犯性をどう高めるか

樋野 公宏 *Written by Kimihiro Hino*

会場では大阪ガスが協賛)。ハンバーサイド警察のビル・キャス氏からは、関係者の協働による改善事例と、「セキュアード・バイ・デザイン(SBD)」という認定・表彰制度が紹介された。また、元大学教授で『デザイン・アウト・クライム(邦題)』著者のイアン・カフーン氏からは、環境デザインによる防犯の理念とコンセプトが適用された団地再生の事例が紹介された。

ただし、わが国と比べて、団地での犯罪問題が深刻な英国では、GC化が有力な選択肢の一つになっており、大規模な政府資金が投入されている。またSBDの表彰事例には、いわゆるスラムクリアランス型(1)の再開発もある。わが国との社会的状況の差異や過去のスラムクリアランスの反省を踏まえると、英国の理念やコンセプトを参照しつつも、わが国の文脈に置き換えた対策を考える必要がある。

そこで本稿では、英国の内務省と副首相府(当時)によるガイドライン「セイファー・ブレイス(SP)」における防犯まちづくりの理念やコンセプトを参考に、わが国で昭和40年代の高度成長期に建設された賃貸中層団地を想定して対策を論じる。SPは、自治体職員や建築家など実務者向けに作成されており、豊富な事例とともに防犯まちづくりの原則が分かりやすく示されている。

防犯まちづくりの原則は、既存の防犯理論、都市デザイン理論を踏まえて再構築されたもので、以下の7つから構成される(2)。

(1) 動線… 歩行者、自転車、自動車が移動しやすく、犯罪者が接近しづらいように道路・空間・エントランスが設計されていること

(2) 監視性… 建物のデザイン、適度な人間活動により公共空間に人の目が届くこと。照明、防犯カメラの設置基準・管理体制について考慮されていること

(3) 当事者意識… 場所に対する愛着、責任感、敬意、コミュニティ等が感じられること

(4) 維持管理… 公共空間が適切に維持管理され、バンダリズムなどの反社会的行為を許容しないというメッセージが送られていること

(5) 活動… 直接的に防犯を意図しない人間活動が適度に存在することによって犯罪リスクが削減され、安心感が確保されていること

(6) 物理的防犯… 被害対象物の強化が施され、かつデザイン的にも優れていること

(7) 構成… 他の6原則を促進するような土地利用、建物の用途や形態が選択・設計・配置されていること

不特定多数が利用する公共空間を含み、エリアも広い団地への適用に関しては、わが国の各種基準の拠り所になっている防犯環境設計(CPTED)理論よりもSPの方が適しているといえる。また、ハードに偏りがちな防犯環境設計に対し、SPには人に着目した「維持管理」や「活動」といった原則が存在するという特徴がある。

次からは、英国の専門家による講演やガイドラインからの示唆を踏まえ、わが国の既存団地の防犯性を高める方策について、領域性と監視性の2つの視点から考察する。

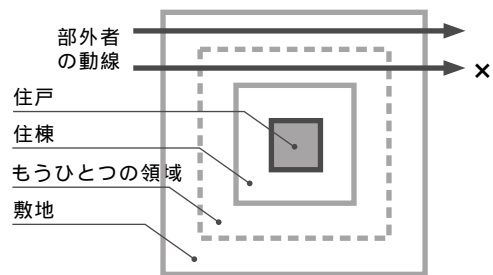


領域性とは、ある空間が特定の個人や集団に属していることを主観的に知覚させる空間の持つ性質である。領域を明示するものは、塀や柵のような物理的な障壁だけでなく、舗装の変化のような心理的に領域を知覚させるものもあり得る。

団地における領域には、敷地レベル、住棟レベル、そして住戸という段階がある。防犯上は敷地と住棟の間に「もうひとつの領域」(図1点線)を設けられるかがキーになると考えられる。

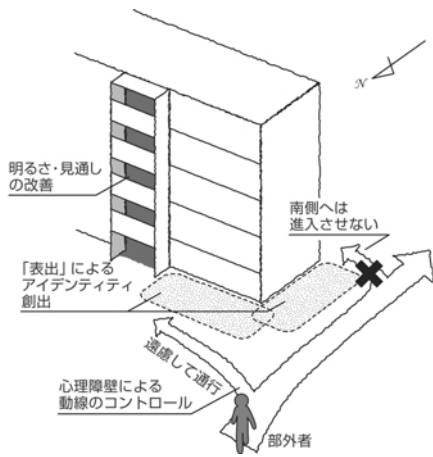
住戸レベルで、しっかり施設することや建物部品を強化することが有効な対策になることは容易に分かる(物理的防犯)。しかし、住棟のエントランスにオートロックを設置する、あるいは団地敷地全体をGC化するという物理的障壁による対策は、冒頭に述べたとおり必ずしも現実的でない。また、コミュニティを分断するという批判や領域の外側に居住者の視線や関心が届かず危険になるといった懸念もある。こうした理由により、建物に用事のない人(以下「部外者」)を団地内に入れないことが現実的でない以上、後述する監視性の視点からも、部外者を敷地内に受け入れつつ、プライベート性の高い住棟には近づかせないようコントロールすることが望ましい。

そこでまず、団地敷地内の動線を把握する必要がある。部外者の動線として、公共交通機関、商業施設、学校等へつながるものが考えられる。これが階段室前の居住者の動線と区分されることが重要である。図1でいうと、部外者の動線が住棟の周りの「もうひとつの領域」を通過しないことが望ましい。問題がある場合には動線を再編するべきだが、できない場合でも、住棟の周囲に心理的な領域を作り、そこに踏み込んでいることを部外者に感じさせる必要がある。



【図1】団地における領域の段階構成

その一手法が、適切な維持管理である。管理が行き届かないと反社会的行為や犯罪が許容される空間であるという印象を与えてしまう(割れ窓理論)。一方、適切な管理が行われていると、それらを許容しない領域を心理的に感じさせることができる。中層型の住棟北



【図2】住棟周りの改善のポイント

居住者の自主的な管理に委ねつつ適切な維持管理を促す仕組みとして、一部自治体が入入しているアダプトプログラム(里親制度)が参考になる。これは、自治体との協定に基づき、身近な公園などの美化を住民団体に委ねるものである。賃貸団地でも、居住者との協定や契約によって花植え等を許可する代わりに、適切に管理する義務

側の階段室周り(図2)には、自然発生的にプランターが置かれたり、花が植えられたりしていることがある(このような居住者による意識的な自己表現を「表出」と呼ぶ)。その表情は住棟によりさまざまで、それぞれのアイデンティティとなり、居住者の愛着を生んでいる。表出以外にも、色彩によって階段室ごとにアイデンティティを創出することも有効な対策と考えられる。時に屋外空間の改修により整然とした画一的な階段室周りになるが、領域性の観点からはマイナスとなる場合があることに留意が必要である。ただし、この空間に雑草が繁茂したり、ゴミやバケツが放置されたりして「荒れた」状態になるよりは好ましいといえよう。



【写真1】花壇利用されている住棟南側オープンスペース

を負ってもらおうという関係を構築できるだろう。住棟南側にも課題がある。採光のため芝生などのオープンスペースとなっており、多いため、この空間はたいがい出入自由になっており、特に1階住戸にとって侵入経路となるリスクが高い。また、誰に属するか不明確で、かつ特定の目的に利用されない空間であるため、関心を持たれづらいという課題もある。解決策の一つは、物理的に区切って1階住戸のプライベートな空間(専用庭)にすることである。ただし、既存団地では居住者間の公平性の問題が生じる可能性がある。より現実的には、この空間を各住棟のセミプライベートな空間に位置づけ、写真1のような共同花壇として利用することが考えられる(各戸に1坪程度ずつ分割して菜園利用する事例も

ある)。こうすることで、居住者はこのオープンスペースに関心と責任を持つことができる。そうすれば、出入り自由な状況を改善するのは、簡単な立て札や木戸程度でも十分であろう。こうして、北側と南側に形成される各住棟の領域が隙間なく連担し、団地敷地全体に占める割合が拡大することが望ましい。

監視性—surveillance—

監視性に関しては、見通しや明るさを確保することも重要であるが、監視主体がゼロであれば、それらも役に立たない。よって監視主体をいかに創出するかがキーになる。人の目が犯罪を抑制するという状況的犯罪予防の原則に立てば、団地内の活動量を増やすことが重要になる。ただし、無関心な通りすがりの人と当事者意識を持った監視者である居住者の目では、その「質」が異なる。つまり、監視主体の創出においては、その量と質を考慮する必要がある。

活動量を増やすためには、居住者はもちろんのこと、部外者にも団地内を通過してもらったり、プレイロットを積極的に利用してもらったりした方がよいだろう。団地敷地内には、住棟から距離があり、犯罪の危機に晒された時に助けを呼ぶことのできない空間もある。ここでは、居住者か部外者かを問わず、人



【写真2】日常的な清掃業務にパトロールの視点を付与

の目があることが望ましい。ただし、領域性の項で述べたとおり、両者の動線が区分されることが前提である。

また、居住者の属性が画一的で昼間に人が居ない団地では犯罪が発生しやすいため、住戸タイプや所有区分の多様化による新たな世代の入居、住宅以外の用途の導入促進なども検討されるべきである（S/Pの原則でいうと構成に該当する）。

居住者の当事者意識の向上に関しては、前節で述べた花育で活動や維持管理への参加が有効であろう。地域のコミュニティ形成や高齢者の生きがいづくりといった副次的効果の可能性もある。このほか、管理業者が日常的に清掃等を行う団地であれば、その活動にパトロール（見まもり）の視点を付与してもらう方策も考えられる（写真2）。維持管理活動への参加の一端として、業者に任せていた業

務を居住者が担うことも検討する価値がある。

監視性に関しては、防犯カメラの設置を真っ先に思いつく方も多いだろうが、生活の場である団地への設置にはプライバシー侵害やイメージ悪化の懸念もある。建築研究所の世論調査（2008年3月）でも、自治会等が生活道路に防犯カメラを設置することについては、約半数（47%）が賛成派である一方、21%が反対の立場をとる（3）。ここで述べたように、まずは人の目を増やしたり、当事者意識を持ってもらったりすることが先決だろう。

再評価と課題の整理

昨春の国際シンポジウムで来日した英国の専門家は、日本の団地を視察して、ゴミや落書きがない管理水準の高さ、その背景にあるコミュニティ意識の高さに驚かれたようだった。ほかにも本稿で旭上にのせた中層の団地では、住棟へのアクセスが階段室に集中するため監視性が高く、また、その利用者も最大10戸なので、顔見知りの関係になりやすいという特長がある。南面並行配置は単調さが大きな問題ではあるものの、動線の明快さというメリットもある。これらの長所を生かしながら、防犯対策を講じる必要がある。

本稿では、中層団地の防犯対策として、住棟の北側、南側の空間の改善により、住棟周

辺の領域性を確保すること、部外者も含めた活動と居住者の当事者意識の向上によって監視性を高めることを挙げた。しかし必要な対策は、団地のタイプ（形態、立地、建設時期等）や想定する罪種によつて異なる。中層団地に見られたメリットが小さい高層団地では、時代の趨勢からしても住棟のオートロック化が望まれるだろう。また、本稿では想定しなかったが、自動車関連犯罪（自動車盗、車上ねらい、部品ねらい）に対しても居住者の不安は高く、特に住棟と駐車場が離れた団地では問題になりやすい。今後の研究で体系化し、発表の機会を持ちたいと考えている。

CEL

（1）密集地区などの建築物を全面除却し、その跡地を良好な住環境として再開発すること。従前のコミュニティが壊れるという批判がある。

（2）詳細は拙著『防犯まちづくりの新視点』。新都市。59巻12号（60巻5号）を参照。

（3）建築研究所「公共空間に設置される防犯カメラへの賛成態度に関するアンケート調査結果」2008年12月

樋野 公宏（ひのきみひろ）

独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ研究員。1975年愛媛県生まれ。98年東京大学工学部都市工学科卒業、2003年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了。03年特定非営利活動法人しよまち理事長、04年から現職。住宅・都市の防犯に関する研究を行う傍ら、防犯優良マンション認定制度等の制度立案にも携わる。主な著書は、『安全・安心の手引き 地域防犯の理論と実践』（共編著、ぎょうせい）など。