

平成26年12月11日
福岡マンション管理基礎セミナー

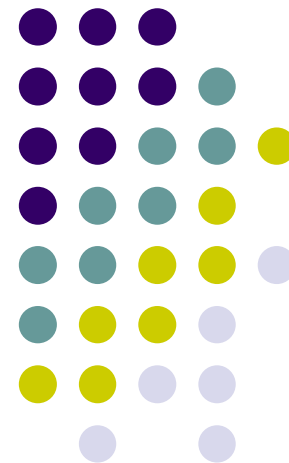
安全・安心なマンションのために

福岡県警察本部生活安全部生活安全総務課
安全安心まちづくり推進室

本日の内容

- 入居者が求める安全と安心
 - 集合住宅における犯罪被害
 - 狙われやすい集合住宅
 - 安全・安心なマンション
(ハード対策・ソフト対策)
-

入居者が求める安全と安心

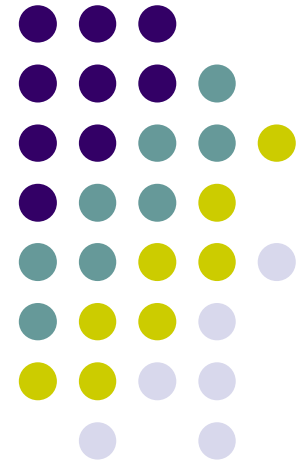


治安に関する特別世論調査(H24)

- 質問： 不安に感じる犯罪は？(上位7項目)
 - ・ 空き巣などの住宅侵入窃盗 51.1%
 - ・ すり、ひったくりなどの携行品窃盗 49.4%
 - ・ 暴行、傷害などの粗暴犯罪 45.3%
 - ・ 飲酒運転、ひき逃げ等悪質交通違反 45.1%
 - ・ 振り込め詐欺、悪質商法等の詐欺 43.4%
 - ・ インターネットを利用した犯罪 42.3%
 - ・ 乗物盗や車内から物を盗む犯罪 39.7%

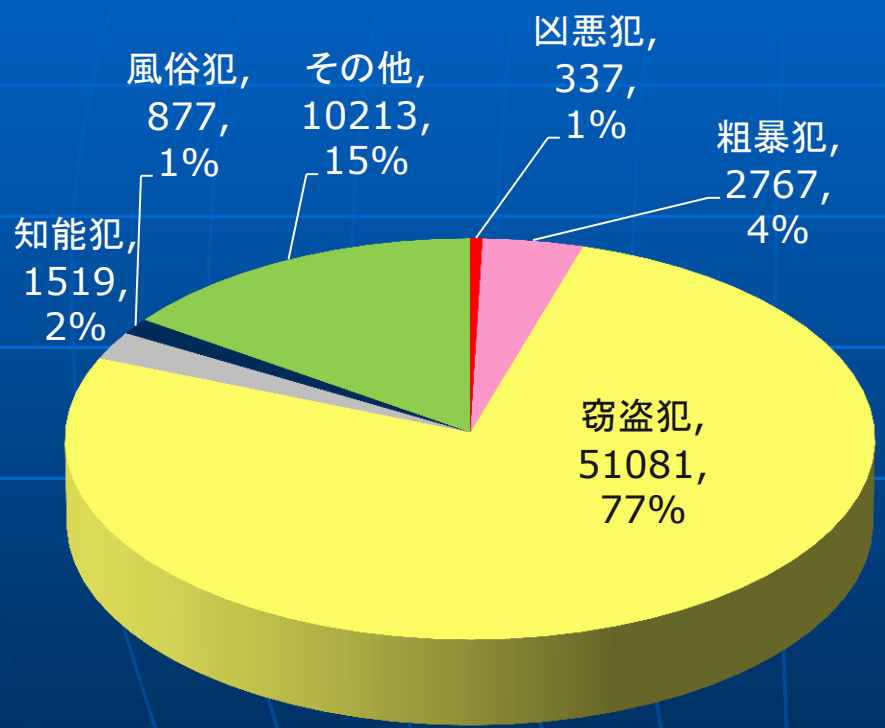
空き巣などの住宅侵入窃盗が**1番多い**

集合住宅における犯罪被害

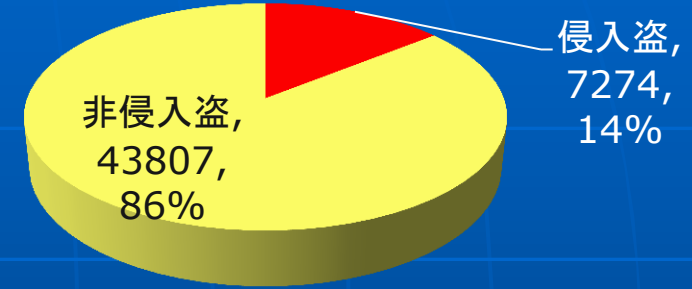


刑法犯認知件数(福岡県:平成25年中)

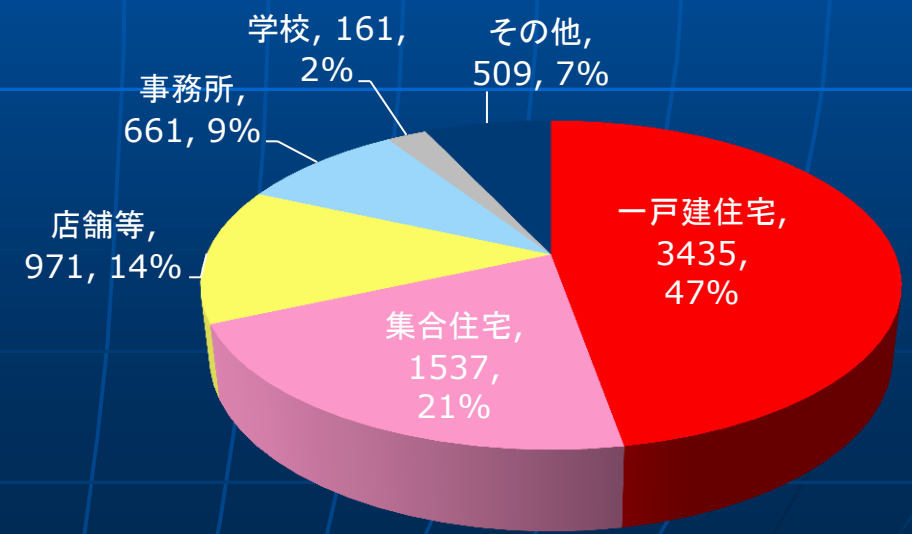
刑法犯認知件数の割合



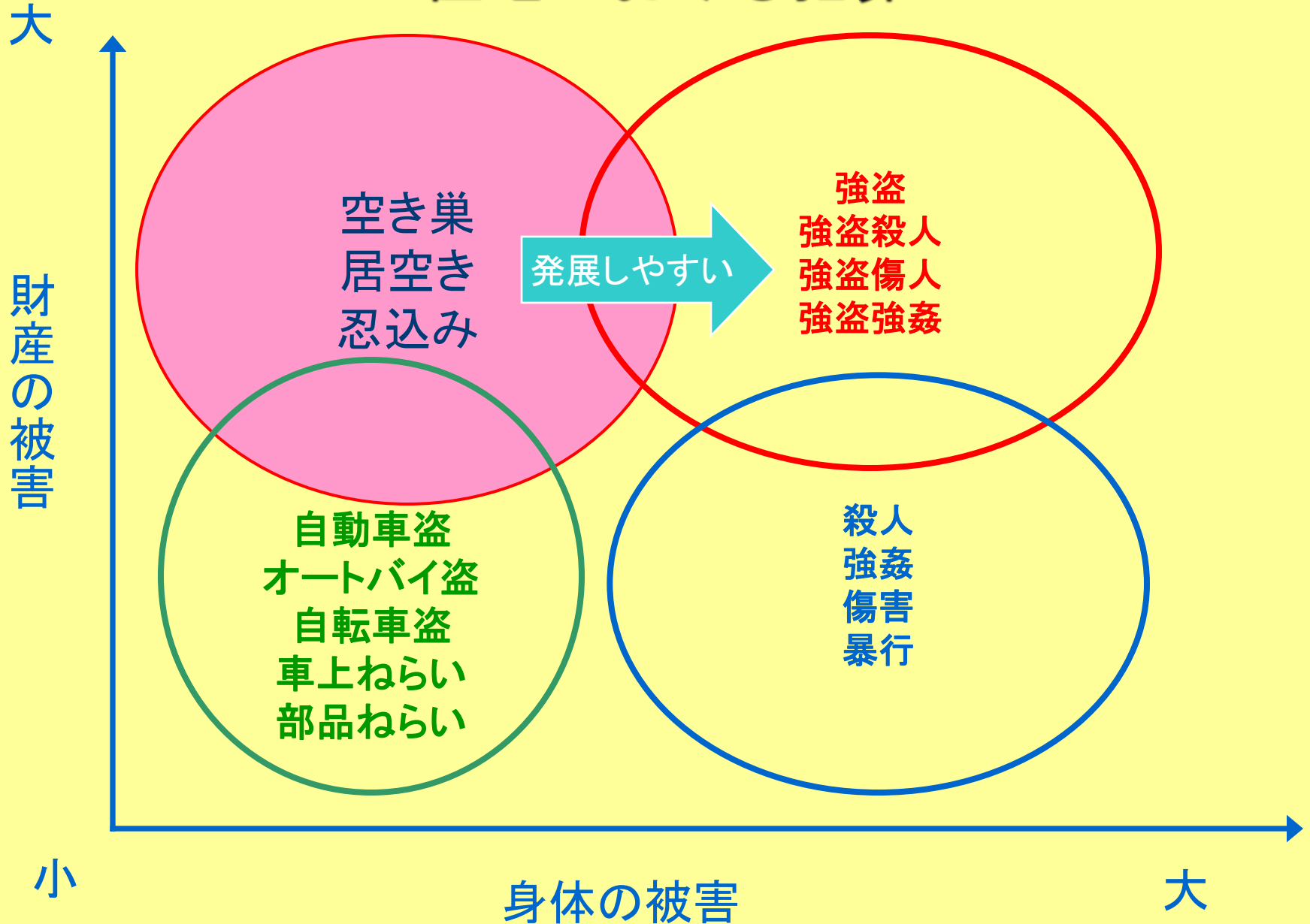
窃盗犯認知件数の割合



侵入盗認知件数の割合

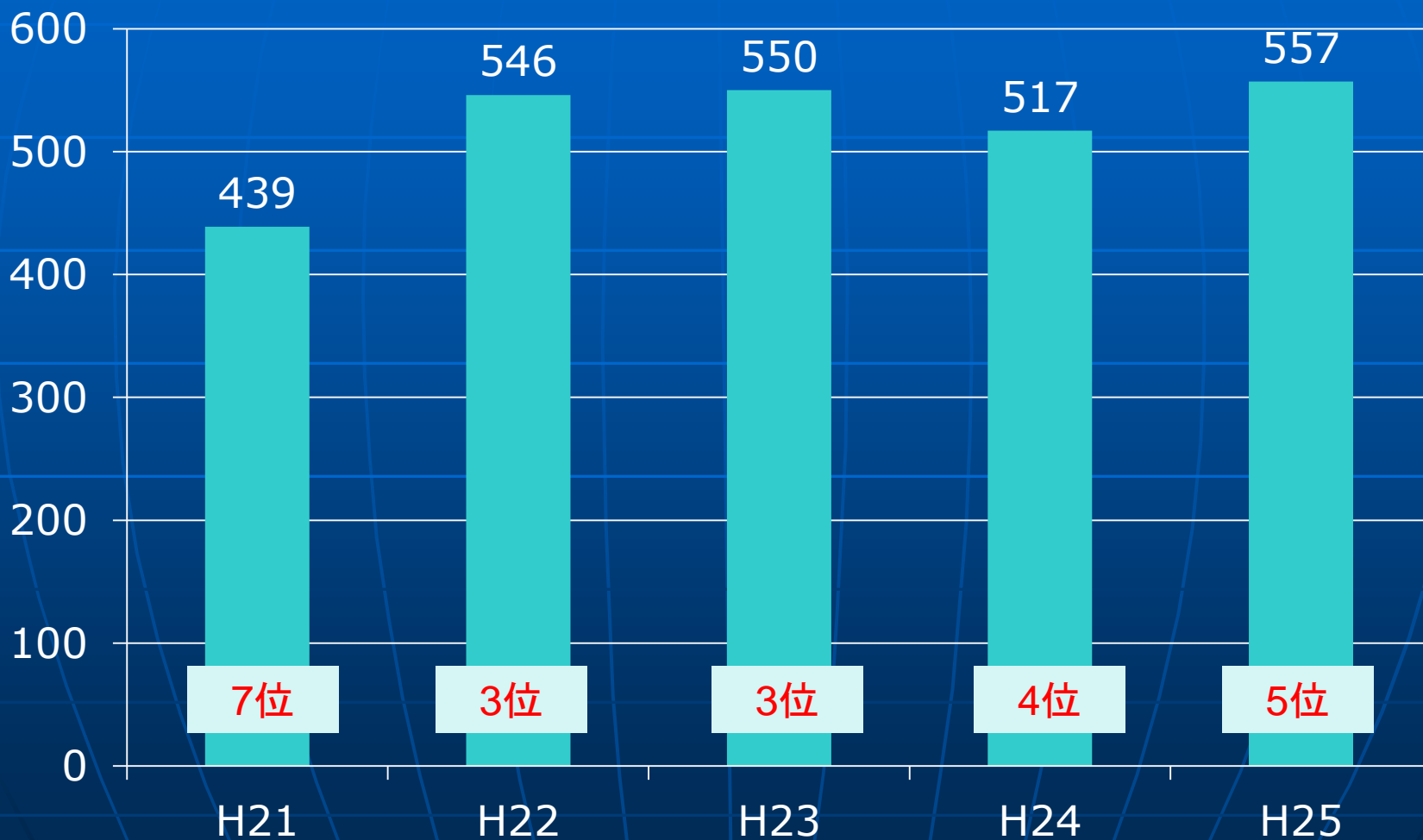


住宅における犯罪

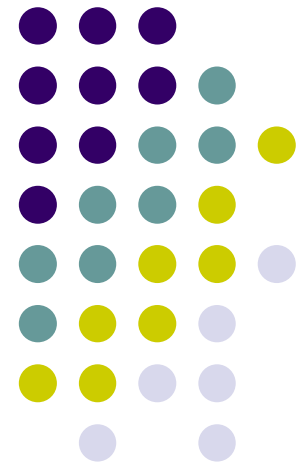


福岡県の性犯罪認知件数(平成25年中)

性犯罪(強姦・強制わいせつ)の認知件数



狙われやすい集合住宅



集合住宅と戸建住宅の防犯面の格差



賃貸集合住宅

- 防犯性の確保 → 家賃に反映
→ 防犯性よりも入居者確保
- 入居者自身での改良が困難
- 入居者の愛着が低い



防犯性が脆弱となりがち



戸建住宅

- 自身の安全確保 → 関心が高い
- 防犯性 → 売れる商品
- 入居後、自由に改良が可能
- 入居者の愛着が高い



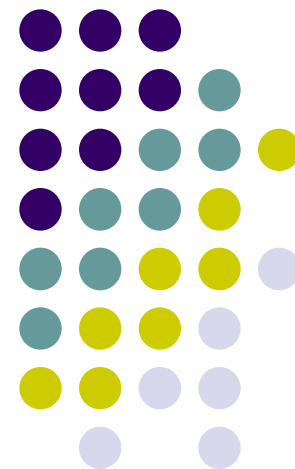
一定の防犯性が確保しやすい

共同住宅が狙われる主な要因

- 死角が多い
 - 比較的自由に玄関まで行ける
 - 各戸同一タイプの錠前
 - 間取りがパターン化
 - 住民相互間の面識がない
 - オートロックなど防犯性を過信
-

安全・安心なマンション(その1)

ハード対策による防犯性の向上



防犯環境設計とは

- 環境設計による犯罪防止

CPTED(セプテッド)

～ **C**rime **P**revention **T**hrough
Environmental **D**esign

- 「人間によってつくられる環境の適切なデザインと効果的な使用により、犯罪に対する不安感と犯罪発生を減少、生活の質の向上を導くことができる。」という考え方

防犯環境設計の具体的事例



領域性の強化



監視性の確保



被害対象の強化



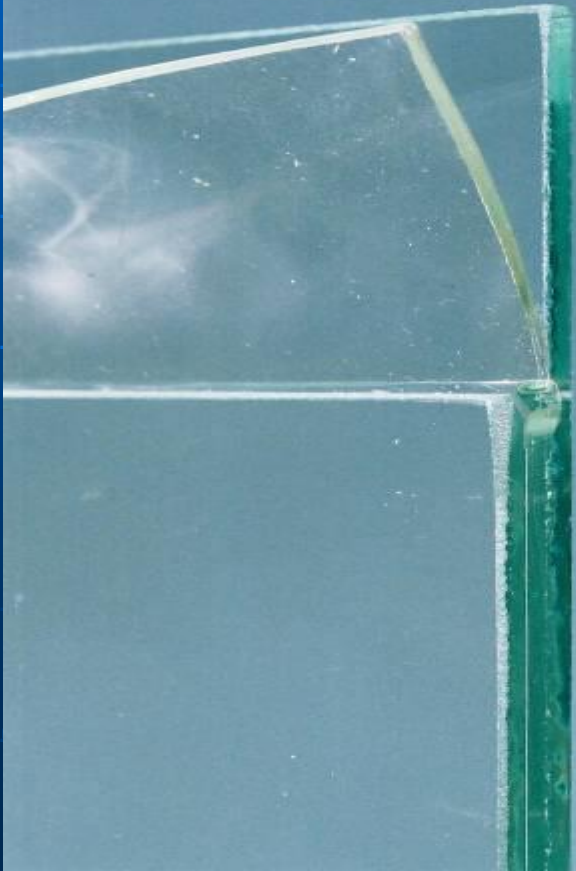
接近の制御

被害対象の強化

- 様々なレベルの境界部を強化して侵入しにくくする。
- 住宅の開口部の強化
- ハンドルロック、自転車の2ロック 等

被害対象の強化 防犯性能の高い建物部品（CP部品）

合せガラス



錠ケース



接近の制御

- 境界部と境界部の間への侵入経路に障害を設けて、侵入口に近づきにくくする。
- 足場の排除
- 交通の制御 等

接近の制御(駐輪場)



図3-4-4 自転車用自動ゲート管理システム

監視性の確保

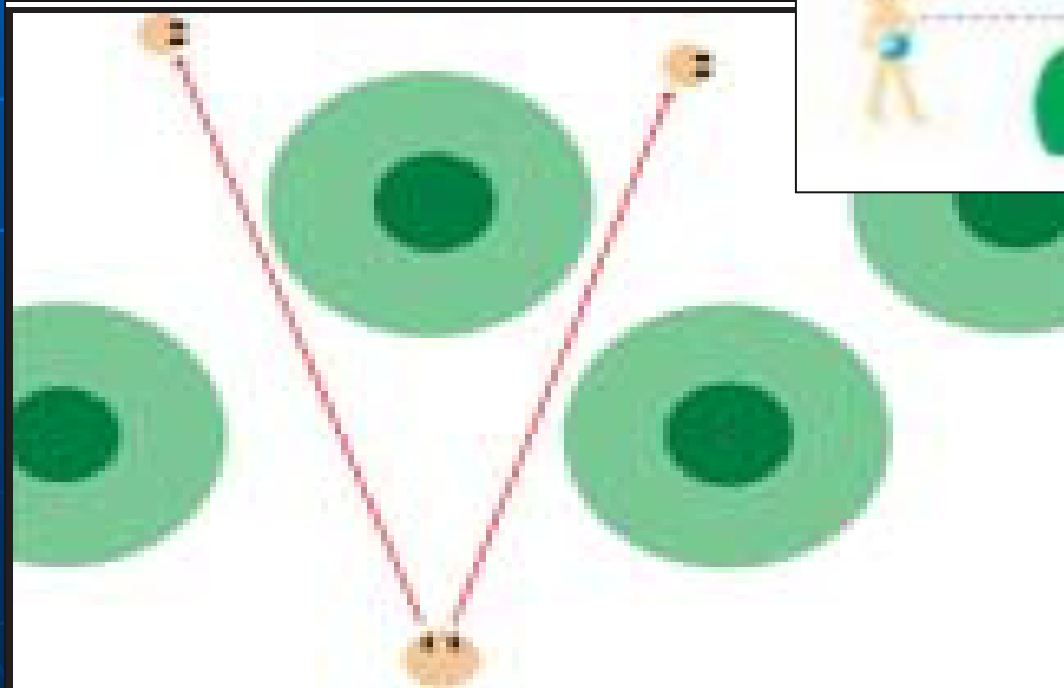
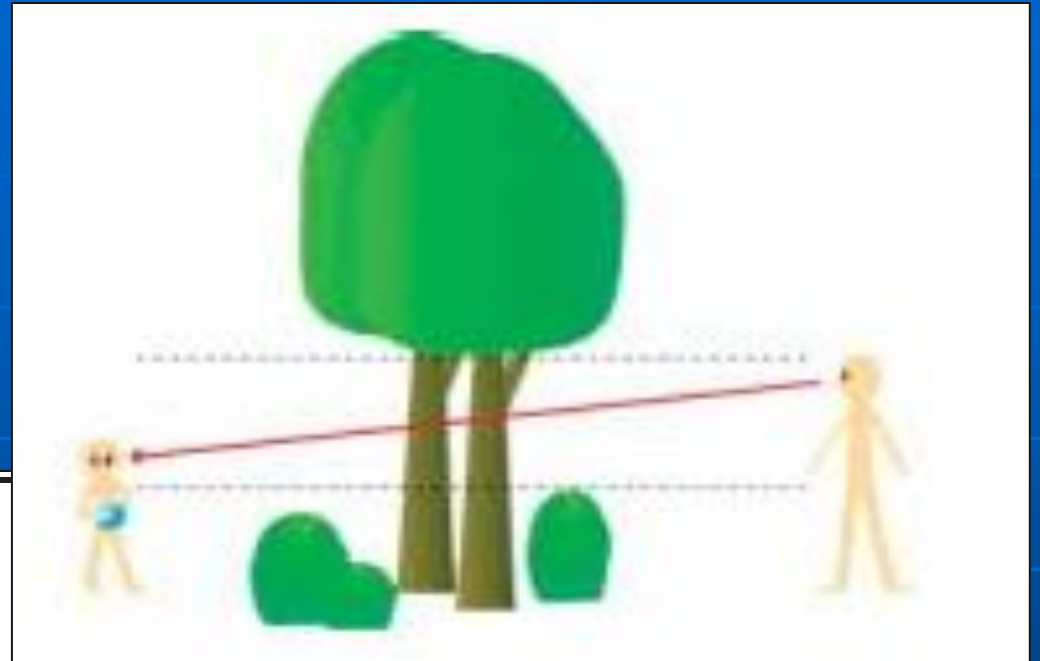
- 侵入口や侵入経路などに、周囲の目が自然と届く環境をつくる。
- 防犯灯の設置
- 死角をなくす（ミラー、防犯カメラ）
- 見通しをよくする工夫 等

監視性の確保



死角への防犯カメラ、センサーライトの設置

監視性の確保(公園)



領域性の強化

- 自分たちの領域であることを明示して、部外者が敷地や敷地周辺に侵入、滞留しにくい環境をつくる。
- 住宅地の入り口を花でかざる。
- 道路の色を替える、バンプ等で区分けする。
- 袋小路にする(通り抜けさせない) 等

領域性の強化（管理の意思表示）



部外者に対する管理表示

プランターによる動線確保

福岡県における防犯性の高い住宅の普及促進

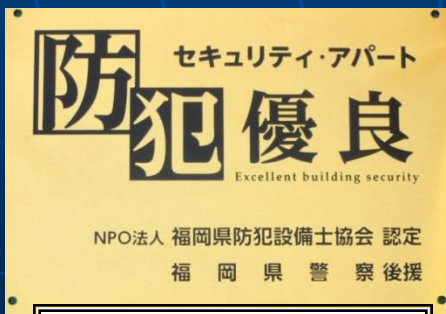
- 平成23年7月 全国初の「セキュリティ・アパート認定制度」を開始
 - ・認定物件数 28件(H23.7~H26.8)
 - ・その後、神奈川県、三重県、千葉県等でも同様の制度が発足(H24以降)
- 平成24年7月 戸建向けの「セキュリティ・ホーム認定制度」を開始
 - ・認定物件数 44件(H24.7~H26.8)

防犯性能の高い住宅の普及

セキュリティアパート認定制度



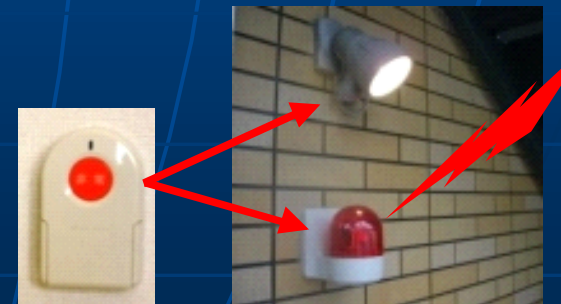
CPガラス



認定プレート



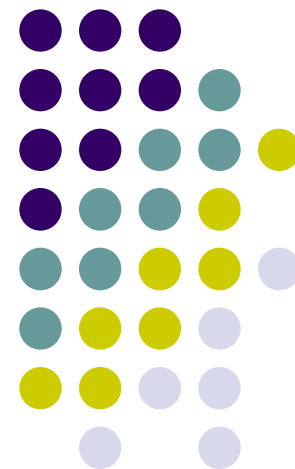
CP錠



外部通報装置

安全・安心なマンション(その2)

ソフト対策による防犯性の向上



防犯環境設計(ハード面)の課題

- 行きすぎると閉塞感が強くなる。
(ハードとソフトの調和)
- 設備投資には管理者で差がある。
(コストがかかる)
- 防犯設備は完璧ではない。
(犯罪手口は年々進化)
- 設備を使うのは人間である。
(無施錠、無作動では効果なし)

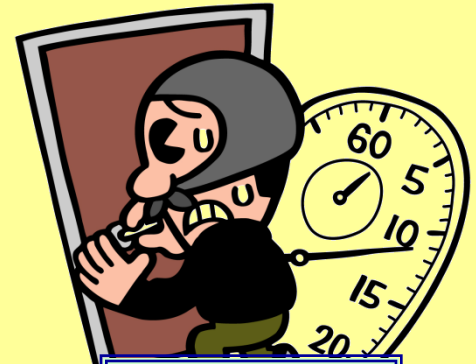
どろぼうの嫌いなもの



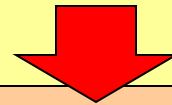
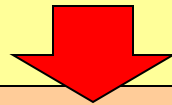
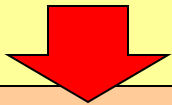
音



光



時間



防犯パトロール

犯人が一番
おそれるもの

ひとの目



防犯カメラ

イギリスにおける防犯環境の考え方

- イギリスの防犯まちづくりのガイドライン

SaferPlaces (安全な場所) の考え方

犯罪が起こりにくく、異なる用途間の衝突がないようにレイアウトされていることが必要



1 管理組合や住民による維持・管理

- マンション名の表示
- 関係者以外立ち入り禁止のポスター
- 清掃活動、植栽の手入れ
- 自転車等の整理整頓
- 落書き消し
- ごみ置き場、掲示板の整理、清掃
- 駐車禁止の張り紙 etc・・・。

2 管理組合や住民による防犯行動の促進

- 防犯連絡の掲示
- 犯罪発生注意喚起チラシの掲示
- 管理組合総会等を通じた注意喚起
- 啓発チラシのポスティング
- 住民向け防犯教室の開催
- マンションの防犯診断の実施

3 管理組合や住民による見守りの目の確保

- 清掃活動の実施
- あいさつ運動の実施
- 登下校時の保護者の見守り
- 住民による夜間パトロール
- 人目が少ない時間帯の植木の水やり
- サークルや交流会の開催

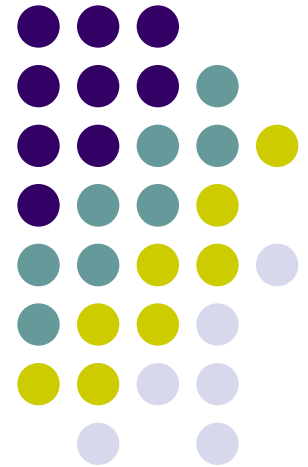
規範意識の醸成



住民に対する注意喚起
部外者に対する管理表示

最後に

管理組合等の皆さんへのお願い



参加型犯罪予防の考え方

- 参加することで、地域の情報が得られる。
- 自分で活動することで、自分自身が安心できる。
- 活動は安全を確保するとともに、みんなに安心感を与える。
- 活動に参加すること・関心を持つことで、規範意識や絆が生まれる。

「日本ガーディアン・エンジェルズ 小田理事長の講演より」

管理組合や住民の役割

環境づくり(この場所では犯罪は無理だと思わせることが必要)

- 軽微な違反や環境の変化を見逃さない
→ ゴミ出し、清掃、あいさつ
- マンション管理組合の活性化
→ 防犯パトロール、登下校の見守り
- 犯罪に強い環境づくり
→ 防犯カメラ、明るさの確保、CP部品 など

- ① 組合や住民活動としてマンションの環境づくりに取り組む
- ② マンション管理会社との連携や警備会社等の委託
- ③ 自治組織として周辺地域と協働した活動を行う