

こうべ団地みらい創生フォーラム

こうべ団地みらい創生機構
— KOBE DANCHI MIRAI SOUSEI KIKOU —

vol.3 開催報告

2023年9月24日（日）、こうべ団地みらい創生フォーラムvol.3を開催しました！



パネルディスカッションの様子

今回は「今こそ考える！団地の防犯 ～コミュニティで守る団地の未来～」と題し、第1部は事例紹介と基調講演、第2部にパネルディスカッションを行いました。

事例紹介では、兵庫県警の弓指氏より、団地で起こりうる犯罪の手口と対策や犯罪の起きやすい場所について教えていただきました。防犯設備士の島田氏からは、防犯設備設置のメリットや設置時のポイントをご紹介いただきました。

基調講演では「オープンでも、安心して住みよい団地コミュニティ」について、関西大学教授の岡先生にお話しいただきました。

岡研究室では、近年の建て替えられた団地では敷地ごと鍵をして閉じていることが多い事、建て替える前の団地は外に開いていて誰でも中を通り抜けられる場合が多かったという点に着目し、大阪府・千里ニュータウンを対象に、分譲団地の建替え前後の状況を調査されました。

近年のマンション市場では、建物はオートロックで、敷地の周りは背の高い植栽や塀で閉じていて鍵付きのゲートから入るようになっている“閉じた団地・マンション”が多くあります。閉じて守ることで“よそ者”をシャットアウトし、知っている人達だけで暮らすことは

今こそ考える！ 団地の防犯

～コミュニティで守る団地の未来～

こうべ団地みらい創生フォーラム
Vol.3

プログラム

<p>事例紹介 (13:40~)</p> <p>団地・マンションの最新犯罪手口と対策&設備指南</p> <p>防犯のプロである警察と防犯設備アドバイザーから、団地の最新犯罪手口と防犯設備を紹介します！</p>	<p>基調講演 (14:10~)</p> <p>オープンでも、安心して住みよい団地コミュニティ</p> <p>居住者以外が自由に立ち入ることができない団地が増えていきます。開かれた団地、閉じられた団地、どちらが安心して住みよい暮らしの場になるのかを考えます。</p>
<p>パネルディスカッション (15:00~)</p> <p>「安心・安全」で「未来のある」団地をつくるには？</p> <p>団地の未来を守るためには、安心も安全も不可欠！両立のために住民でできることは何か考えます。</p>	

安全もしれません。しかし、岡研究室では「限られた人達だけで閉じて暮らすことが本当に豊かと言えるのか」「開いた団地で地域と共生しながらおおらかに暮らす豊かさもあるのではないか」と疑問提起から、開いていても安全で豊かに暮らす方法を探った研究についてお話しいただきました。

パネルディスカッションでは、事例紹介と基調講演の内容を受け、参加者の皆さまからご質問をいただき、パネラー4名から回答しました。p.3で一部を掲載していますのでご覧ください。

安心安全な暮らしには、設備等のハード面と、意識や団地内コミュニティ強化等のソフト面の両方が不可欠です。皆様の団地で、どんなふうに暮らしたいか、そのための必要な安全安心の望ましい形について考え、できることから始めてみていただけたらと思います。

基調講演「オープンでも、安心できて住みよい団地コミュニティ」

岡絵理子氏：関西大学環境都市工学部 建築学科 教授

閉じて守ることと暮らしの豊かさ

集まって住む空間を安心して住める空間にするために、人々は色々な工夫をしてきました。奈良県の稗田という集落は、周囲を堀で囲って“よそ者”が入れないようになっています。信頼できる人以外を入れないことで暮らしを守る例は多く、こうした閉じたコミュニティの事を「ゲーティッドコミュニティ」といいます。近年では、オートロックのマンションが閉じる暮らしに当たります。閉じることは安全に思えますが、私達の暮らしを豊かにするのでしょうか。

今の主流は建物も敷地も閉じること

千里ニュータウンを対象に分譲団地・マンションの建替えの状況を調査しました。千里ニュータウンは開発から50年以上が経過し、現在ほとんどの分譲団地・マンションが建替えを完了しています。調査時点で建替えが完了していた分譲団地・マンションが96あり、内90は敷地を閉じており、敷地が開かれていたのは6つのみでした。この事から、近年のマンション市場では敷地を閉じる方が主流であることが伺えます。

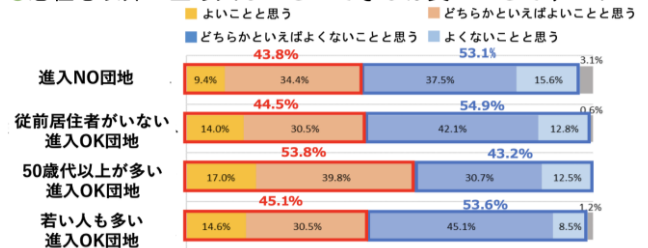
開いている6つの設計者に「なぜ開いた設計にしたのか」を尋ねたところ「従前居住者からは閉じたくないという意見が多かったが、市場の傾向で建物のオートロックは必須だった為、双方のニーズを勘案し、建物は閉じて敷地は開く設計にした」とのことでした。従前居住者は感覚的に「開いている方が良い」と感じている方が多かったということです。

住んで知る、オープンである豊かさ

6つのうち許可をいただけた5つの団地の居住者に対しアンケートを実施しました。「敷地内に誰でも立ち入れる事は良い事か」という問では「良い」の回答が2割未満でした。しかし、

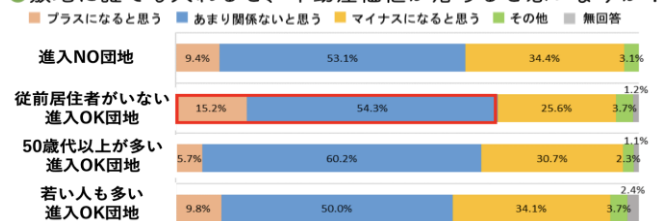
50歳代以上の従前居住者が多い団地では「どちらかといえば良い」の回答が半数を超えています。従前居住者は建替え前の団地のオープンである豊かさを経験していたことから「開くことの良さ」を感じやすかったのだと思われます。

●居住者以外が立ち入ることができるのは良いことですか？



「敷地内に誰でも入れると、不動産価値が下がると思うか」との問いでは「関係ない」又は「プラスになる」の回答が6割を超えました。

●敷地に誰でも入れると、不動産価値が落ちると思いますか？



この事から、開くことで価値が落ちることはないという考えが一定数ある一方で、敷地内を通る外部者の身にも何かあれば責任を取れないなど、手放しに良いとは言いきれないと考える方が多いことが推測できます。「関係ない」と答えた方の自由記述には「規模の大きい団地だと知らない居住者も多いため閉じる事にはあまり意味がない」という意見もありました。

開いていても、自分達の目の行き届く配置計画がされていれば、オープンである豊かさと防犯面の安全を両立することは可能だと考えます。

安全なオートロックマンションに住むことを豊かと捉える人もいるし、開かれた住宅に住み街ゆく人と「おはよう」を言い合えることを豊かと捉える人もいます。この幸せの違いがあることを知ることが大切だと思います。

パネルディスカッション

「安心・安全」で「未来のある」団地をつくるには？」

岡絵理子氏（関西大学環境都市工学部 建築学科 教授）

弓指直也氏（兵庫県警察本部生活安全企画課 警部補）

島田竜也氏（カギの110番株式会社/株式会社セキュリティハウス神姫 代表取締役社長
総合防犯設備士・兵庫県防犯アドバイザー・工学博士）

戎 正晴（当機構理事、国交省のマンションの委員歴任）

基調講演と事例紹介をふまえて参加者からいただいた質問に対し、パネラー4名から回答しました。

質問①

「豊かに住む事」と「閉じる事」のちょうどいいバランスを取るのが難しいというお話の中で、「閉じる」というのは物理的にどこまで閉じることを指すのでしょうか。

岡 団地を「閉じる」とは、敷地を閉じている状態を指しています。敷地を開いている場合、郵便受けまで行けるか、玄関の前まで行けるかという段階があります。郵便受けまで入れると、ご近所さんが郵便受けに手紙やお土産を入れたりといったことができるので居住者からは人気ようです。敷地を閉じている団地でも、子ども達の通学時間帯だけは開いているなど、臨機応変に対応されているところもあります。



司会 生活時間帯や居住者の考え方によって閉じ方・開き方が変わっているのは、居住者の声が管理に反映されているからではないかと思われませんか。

戎 居住者にとって良い管理がされるためには、やはり団地のコミュニティが大切ですが、実は、マンション標準管理規約(団地型)の中にはコミュニティ活動に関する内容は含まれていません。管理組合は団地の資産価値の維持・向上に繋がる活動でなければ行えないという考え方になっており、例えば防犯のための夜回りの組織を作るといったことは、規約上では難しくなっています。しかし、資産価値だけではなく住まいの価値とは何かを考え、規約を柔軟に解釈し、管理組合を主体に防犯に取り組むことができれば、非常に良いと思います。

質問②

建物の外観の古さや、住民の年齢層が高そうに見える、空き家が多そうに見えるなどの周りからの見え方によって、犯罪発生率に差はありますか。

弓指 「割れ窓理論」という言葉があります。雑草が生い茂っているなど管理が行き届いていないように見えてしまうと、監視が甘いのではと思われ、犯罪発生率は上がります。



戎 しっかり管理する事が防犯では最も大切だと思います。管理が行き届いていない古い団地で、例えばベランダのコンクリートが剥がれているというような状況だと、住まれなくなって空き家になることがあります。空き家が増えると、夜に若者が集まって喫煙するなどの問題が起こったり、そこから火災の危険等も出てきます。このようなサイクルに陥らないためにも、適正な管理を続けていくことが、安全に住むためには重要だと思います。

質問③

防犯カメラの設置は、実際に効果がありますか。

島田 防犯カメラの設置は非常に有効です。当然、カメラがあるかないかでは、ない方が狙われやすいです。警察の捜査でも証拠として提出することができます。



司会 「防犯カメラの設置は書類の準備が大変、もっと簡単に設置できないでしょうか」というご質問もいただきました。

島田 補助金等を利用して設置する場合、申請書類の準備や、管理規約の修正が少し大変かもしれませんが、申請書類等の雛形もあるので、参考にしながら、設置を検討していただけたらと思います。

事例紹介「団地・マンションの最新犯罪手口と対策・設備指南」

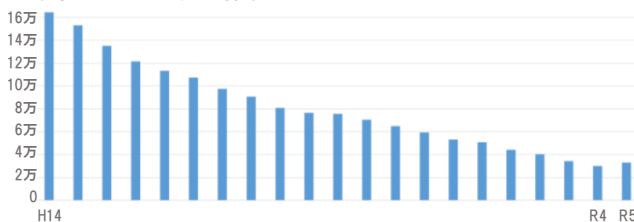
弓指直也氏：兵庫県警察本部生活安全企画課 警部補

島田竜也氏：カギの110番株式会社/株式会社セキュリティハウス神姫 代表取締役社長
総合防犯設備士・兵庫県防犯アドバイザー・工学博士

団地・マンションの犯罪事例と対策

兵庫県の刑法犯認知件数は、過去1番多かったのが平成14年で、約16万件の被害がありました。令和3年まで右肩下がりで、令和4年は少し増え約3万件になりました。体感としてそこまでの印象はないかもしれませんが、数字では、すごく安全な世の中になっています。

兵庫県内の刑法犯認知件数



刑法犯認知件数のうち、団地に限らず犯罪の起きやすい場所のポイントは「入りやすい場所」「見えにくい場所」の2つです。団地・マンションでいうと、駐車場や駐輪場、共用部分、エレベーター等が当てはまります。

例えば、夜帰宅途中の女性が追いかけられ駐車場で被害を受けた事例がありました。対策としては、人が近づいてきたら警戒して離れる等が考えられます。他にも、帰り道に後をつけられていて、団地・マンションの共用部分（エントランスや階段）で被害に遭うケースもあります。団地内に入ると安心してしまいますが、外よりも人目が少なくなり、実は犯罪が起きやすい状況になります。団地に入る前に後ろからついてくる人等がないか確認するなど、注意していただければと思います。

「ひょうご防犯ネット」では、登録者に兵庫県警から犯罪情報等をタイムリーにメールでお知らせしています。自分の住む地域でどんな犯罪が発生しているのかを知ることも大切です。ぜひこの機会にご登録ください。



大切な家を守るには「隣よりちょっと良い」防犯設備を！

防犯設備の話をする時、童話「三匹の子豚」をよく例えに挙げます。童話の中で藁・木・レンガの家が出てきますが、当然、藁より木の家、木よりレンガの家の方が丈夫で安全で、最後はレンガの家だけが狼の攻撃に耐えて残ります。

同じように、防犯カメラがあるとないではない物件の方が狙われやすく、2ロックと1ロックでは1ロックの方が狙われやすいです。「隣より少し良い」対策をする事がポイントです。

防犯カメラ等の設備による防犯対策は非常に有効ですが、それだけでなく、地域のコミュニティというソフト面の環境も整えられればより

効果的です。犯罪者の手口は年々巧妙化しています。油断せず、ハード面・ソフト面両方の防犯対策を日頃から実施する事が重要です。

日本は国土の狭さや国民性からコミュニティ形成は元々上手くいっている場合が多いですが、ホームセキュリティの導入率は世界的に見るとかなり低く、導入物件は全国わずか3%程です。そこで、隣と少し差を付けるには、コミュニティの強化よりも防犯設備の導入の方が手っ取り早いと思います。導入のハードルは高いかもしれませんが、防犯設備士等プロに相談するなどして、検討いただけたらと思います。