

第 9 回マンション管理セミナー 議事録

「マンションの防犯対策」

第 1 部 1 時 3 0 分 ~ 2 時 4 0 分

基調講演 「武蔵野市及びマンションの被害状況と対策」

警視庁武蔵野警察署 生活安全課課長代理
溝口 徹

1. 武蔵野市内の犯罪情勢

自分自身も築 12 年、30 数戸のマンション居住者です。
武蔵野市の軽犯罪状況を数字でご紹介しますと、今年 11 月現在で 3259 件、市民は 1 日平均で 10 件弱程度の何らかの被害にあっているということになります。昨年に比べると全体で約 6% 減少、皆さんが心配な空き巣侵入窃盗は 8% 減少と、数字の面では比較的穏やかに推移していると言えますが、油断は禁物です。ひったくりは秋から増加し、振込み詐欺も増えています。最近は国税庁や税務署税金の還付金という名目で A T M の前に誘い出されるというような手口も出ています。
また、11 月中旬から市内で空き巣が多発してきています。歳末になると警戒も厳しくなるので、その少し前というのは犯罪が起きやすい時期ということもいえると思います。

最近の空き巣や侵入窃盗の傾向を見てみると、武蔵野市の場合、被害対象の 7 割が共同住宅、そのうち 2~3 割がマンションとなっています。マンションというと安全な気がするかもしれませんが、決してそうでもないということがお分かりになると思います。また、1 階が多いのは勿論ですが、2 階以上も少なくなく、また 7 階などは屋上から縄梯子でベランダへ降り、そこから侵入するというわけで、高層階といえども安全ではありません。

入る場所は、掃き出し窓や腰窓からのガラス破りや、こじ開けによる侵入が多いようですが、無締りによる侵入もありますので、これは気をつけて下さい。手口としては、大半はサムターン回しによる被害やピッキングだろうと思われるものです。

時間帯としては 24 時間なのですが、一番多いのが薄暮時間である 4 時から 7 時位の時間帯が、武蔵野市の場合が多いようです。皆さんにお願いしたいことは、不審者見かけたら声をかける、挙動不審者の場合は声をかけるのは難しいでしょうから、怪しい人

を見かけたら、すぐ 110 番してください。間違いであっても、別に怒ったりはしませんから ……

2 . 常習侵入窃盗犯の目のつけどころ

泥棒がどんなこと考えているかを、そういった人たち 36 人にアンケートをした結果があるのでご紹介します。

犯行しやすい街というのはあるかというのと、あると答えた人が多く、具体的には新興の戸建て住宅地、新興のマンション住宅地、多摩地区、よく知っている街などが挙げられています。

それは何故かというのと、住民に怪しまれない印象がある、逃げやすい印象があるということのようです。

また、狙いやすい場所としては、裏通り・大通り・袋小路など、狙いやすい建物としては、1 戸建て・アパート・マンション・雑居ビルとなっています。2 階とか平屋建てが多いのですが、4 階建て以上というのも 10% 程度はあります。

下見は半分くらいが行うようですが、その場合の目の付け所としては、人通り・人目が少ない、防犯ポスターが貼ってあるか、入りやすく逃げやすい、見通しが悪い、死角が多いなどがチェックポイントのようです。

留守の確認としては、インターフォンを押して少し待って様子見るというのが一番、侵入口としては、窓・ベランダ・玄関・勝手口などで、侵入方法としては、ガラス破り・バルコニー・サマタンなどです。

あきらめる時間としては 3 分以内が 39% と一番高く、あとは 3~5 分というように時間が長くなるほど低くなります。

侵入にかける時間は、5 分以内が 41% と、空き巣は時間との勝負なので、時間がかかることを嫌うわけです。

犯行をあきらめる防犯設備としては、機械設備、音の出る警報機、ツロック、防犯フィルムなどがあげられていますが、何があっても諦めないと答えている人もいます。

犯行を中止したことがある理由としては、近所の人に声をかけられた、顔を見られたというのが 6 割近くです。犯人がやりづらいつと感じるのは、声をかけられる、見られている感じ、侵入に時間がかかる、防犯設備が整っているというような事です。言い換えると、縄張り意識の強いマンション(街)というのは狙われにくいということになるのかもしれませんが。

3 . 防犯に配慮した共同住宅の 4 つの基本原則

最後に防犯に配慮した共同住宅の「4 つの基本」をお話してまとめたいと思います。

1 . 監視性能を確保すること

目撃されていると感じさせること

見通し・明るさを確保する、管理人を置く、夜間の照明、防犯カメラなどは有効だと思います。

私の住宅は、角部屋で玄関が引っ込んでいて、外から見づらく、外階段にも近く逃げやすいので、泥棒が狙うとすれば自分の家だろうと思っています。そういう条件の家にお住まいの方は、玄関キーをピッキングやサムターンに強いものにするというような対策が必要だと思います。

2．領域性の強化

これは縄張り・テリトリーを感じさせることです。

マンションに対する帰属意識を持ち、犯罪者を入れないということです。これはコミュニティの形成や、不審者への声かけにもつながっていきます。

3．接近の制御

代表的なものとしては共用玄関のオートロックなどが挙げられます。防犯効果はあります。

4．被害対象の強化・回避（破壊行為に対する強化）

玄関扉や窓ガラスの強化があります。音の出る窓の補助錠も、犯人は音や明るさを嫌いますから、効果があります。

マンションに侵入の被害があると、複数やられることが多いのですが、補助錠があるとそこは被害にあわない場合も多いです。

最後に、水と安全がただという時代は終わりました。

住民の目が一番犯罪者にとっては怖いのです。自分たちの家は自分たちで守るという意識が大切ですが、1人より30人、30人より100人のほうが強いので、地域とかコミュニティといった視点を持っていただきたいと思います。

もう一つお願いですが、警察にはアパートマンション協力隊とかビル防犯協力会というものがあって、防犯意識の普及等を目的にしているのですが、武蔵野警察はそれがありません。来年春頃に、マンション含めてビル防犯協力会をつくりたいと思っていますので、その際は是非ご協力をお願いします。

概要を紹介しますと、J R 立川駅から 10 分くらいのところにある、15 階建て、177 戸のマンションで、2 階以上が住戸です。築 5 年位の比較的新しいマンションなので、一通りの防犯設備はちゃんとあると思いますが、住民同士は見ず知らずの方が多く、先ほどの話しにあったような声かけというような面では弱いなと感じています。

このマンションの防犯設備・対策について簡単にご紹介したいと思います。

オートロックの設備はありますが、モニターカメラはありません。要望はあったのですが、2800 万円くらいかかるというので断念しました。

各住戸の前は解放廊下になっていますが、玄関ドアはツーロックで、鍵も窪みがあって防犯性の高いものを使っていますし、窓ガラスに格子も付いています。管理員は 8 時から 4 時くらいまでいますが、先ほどの話しの中で、管理員が帰った後の時間帯が空き巣に狙われやすいと聞いて一寸考えさせられています。

防犯カメラは当初はなく、空き巣の被害があったりして懸案事項ではありましたが、2 年アタ-不具合対応などに追われていて充分検討する時間がありませんでした。最近ポストからの抜き取り被害が 10 件くらい発生し、そこから防犯カメラの設置を本格的に検討し、今年の 7 月に設置しました。設置場所は 7 箇所別紙で紹介しています。2 箇所タミ-だったのですが、今年の総会でそれも本物にすることを決めました。運用に当っては、資料を添付していますが、細則を作り、目的とか設置場所、記録映像の取り扱いなどを定めています。昨年の総会で、防犯カメラの設置を提案した時、よく言われるようなプライバシーに関する議論は出ませんでした。

費用は 150 万円くらいかかりましたが、予算的にゆとりもあったので管理費から出して買い取りました。

その他の防犯対策としては、セコムに警備監視業務を依頼し、年間 150 万円くらい払っています。

防犯カメラによる抑止効果はあると思っていますが、それで全て防げることではないと思います。

簡単ですが、私のマンションの防犯対策を紹介させていただきました。

マンションの場所は目黒から2つ目の武蔵小山駅、駅1分の商店街入口にあり、周辺にはパチンコ屋や、消費者金融があるといった、人の流れが多いところで、便利ですが住居としての環境は良くないところです。

私は、住んでいる人が加害者にならない、被害者にならないことが大切だと思っていますが、そのためには管理形態が大切です。管理が適正なら、居住者間の係わり合いもできてくるし、コミュニケーションも形成されてきます。

私たちのマンションの管理については、NPO通信でも紹介されていますが、ここでは簡単にこれまでの取組みを紹介していきたいと思います。

ハイツ武蔵小山の場合、6年間は管理会社は清掃が終わると帰ってしまっていて、無人になる、用があれば電話するといった、いわば通信管理というようなものでした。

2年くらい経った頃には、エントランスや廊下に物が投げ捨てられ、更には黒い背広の人が出入するようになってしまいました。それでも住民は見ないふりをして、無関心な状況が続いていました。エレベーター内でのいたずらなどもありましたが、顔をあわせれば、困った、困ったというばかりで、どうしようというような前向きの話はしませんでした。

マンションは場所柄もあって賃貸に出す人も結構多いのですが、そんな状況では、貸すに貸せず、空家が出てくるというように、目に見える形で影響が現れてきました。そこでようやく、管理組合を作って問題に対処していかなくてはだめだということで、有志が立上り、6年目という時期に管理組合が結成されました。

まず、実践したことは、ごみを出さない、挨拶をするということです。また、自分たちだけでは弱いので、地域に救いを求めることにしました。町内会や警察といった公的機関です。警察には、半年間巡回をお願いしましたし、被害にあった時はどんな小さなことでも相談に乗ってもらいました。

また、賃貸契約の中には、使用細則遵守の項目を特約として入れさせるというよいことも実践してきました。

現在の管理は自主管理で、在住組合員で管理運営に係っています。そんな方法で犯罪を起こさせないという取組みをしています。

休 憩 15分程度

第2部 2時55分～4時30分

第2部開始に先立って、小塚より資料(最終バージョン)の(2)に記載されている玄関の補助錠は、管理組合で行うべきものと訂正して欲しいとの話があった。

第2部は、出席者にも参加していただきながら、交流会形式で進めた。

防犯対策にも設備的なものと、人的なものがあるが、まずは設備的なものから話を進めることにした。

オートロックについて

参加者の半分くらいがオートロック付きのマンションであった。

ここでは次のような話がなされた。

オートロックは防犯上の効果はあるが、オートロックマンションでも被害にあって例があるように万全ではないということを認識すべき。

万全でない例をあげると

- ・表はオートロックの形式でも裏からは簡単に入れるマンションも結構ある。
 - ・入る人の後をついていけば簡単に入れてしまう。居住者も後について入ってくる人に関心を持たない。
 - ・紙を入れれば開いてしまうというように結構簡単に開けられる。
- こういったことに対するために、挨拶をしようということを徹底させて、居住者に関心を持たせるようにして、防犯対策の一環としているマンションもあった。

また、オートロックにするのはお金もかかるので、エレベーター入居者以外の人が作動できないようにしたいというような意見も出された。

テレビモニターについては、誰が来たか見てわかるので、効果は高いと思うという意見が多かった。

いずれにしても、オートロックを過信せず、出かけるときは玄関もベランダ側もきちんと施錠する必要がある。ゴミを捨てに行くだけでも油断せずに鍵をかける必要があるとのアドバイスを溝口氏よりいただいた。

防犯カメラについて

防犯カメラについては、その運用管理の仕方で多くの意見が出された。24時間映っているものをどうやって管理するのか、実際にはできないのではないかとということで、採用に踏み切れないという管理組合が

あった。その一方で、そういう意味で 24 時間管理はできないが、事故に対する抑止策にはなる。また、時間帯が特定されるような場合であれば、リアルタイムにモニターで観察することも可能になる。モニターを皆が見れるような場所に設置しておくという方法もあり、何を管理するのかをはっきりさせた上で、システムを作ればそう大変なことではないし、間違いなく効果はあるという意見も出された。

防犯カメラで管理組合が犯人探しをするような使い方をするのは危険で、そこは警察などに任せたいほうが良い。運用の仕方については細則などをきちんと作って管理していく必要がある。

防犯とは直接関連はないが、ゴミ出しについても、ルール違反をする人がいるが、それを防犯カメラで割り出すようなことには問題があるのではないかというようなことも話題になった。

ゴミ出しに対しては、人的対応をしている管理組合のほうが多かった。

- ・月に 1 ~ 2 回パトロールにより現行犯逮捕をしている。
- ・総会で決議して、ゴミ袋に部屋番号を付けてもらう。
- ・問題があった時には掲示板に解決するまで何回も貼り出していく。など。いずれも方針を決めたらずっと続けていくことが大切である。

防犯カメラは明るくないと映らないので、明るさも必要だし、映像はどの位保存されているのか、時にはどんな風に映っているかといったことを、管理組合としても実務的に確認する必要があるという意見も出された。

マンションとして行う設備対策でなく個人で手軽にできる対策は？

開口部の場合は、マンションの場合は専有部分と共用部分に微妙に係る箇所だが、個人で手軽にできる対策としては、窓ガラスの防犯フィルムや窓への補助錠などがある。防犯フィルムは本来は窓枠をはがして巻き込むように貼ると性能も確保できるが、個人でする場合はクレセント廻りや補助錠廻りだけでも効果はあるのではないか。

- ・参考までに、武蔵野市の方から防犯補助制度が紹介された。入居者(個人)の申請に限り、工事費の総額の 2 分の 1、上限 1 万円まで助成されるとのこと。利用は 1 回に限るのでうまく利用して欲しいとのこと。
- ・強化ガラスにすると 3LDK ~ 4LDK 位だと 40 万円くらいかかった。この場合は個人で行い、管理組合からの了解を得た。
- ・こういった場合には、管理組合として集中的に実施する場合もあるだろうし、了解を得て個人で行う場合もあると思うが、規約や細則にも定めて混乱のないようにする必要がある。
- ・他にも、設備機器だけでなく、出かけて帰りが遅くなるような時は、

電気をつけておくとか、電話も携帯に転送するようになっておくとかといった、明らかに留守だとわからないようにする工夫も大切だという意見も出された。

人的な防犯対策

ハイ武蔵小山のケースはまさに人的な防犯対策を施しているが、それに関しても次のような意見が出された。

- ・ 緊急連絡先や居住者名簿を整えたいが、個人情報も先行してなかなか協力を得られない。
- ・ チラシ投函を防ぐ方法はないかという問いにたいしては、長岡氏のマンションでは、チラシの配布先に電話して止めるようお願いしているとのこと。そこからのチラシは少なくなりそれなりの効果はあった。

最後に

色々な防犯設備はそれなりの効果はあるが、万全ではないので、とにかく油断をしないこと。そして一番効果があるのは人の目、コミュニティといったものにつながっていくと思う。(溝口)

防犯や防災対策の一環として居住者名簿や緊急連絡先は必要不可欠なものだし、適宜新しくしておくことが大切。とにかく必要性をきちんと話しながら協力を仰ぐしかないと思う。

防犯対策は設備による効果は限界があるので、結局は良いコミュニティが必要だと思う。自分の住んでいるマンションを好きになって、守っていく気持ちが大切だと思う。(小塚)

以上

文責 マンション NPO(川上)