

## 総合設計制度における公開空地の防犯に関する研究 - 管理手法と犯罪誘発要素に関する考察 -

### A study on Crime prevention of the Public open space of Total planning system - Consideration about management technique and the element which causes a crime -

○芳岡建人<sup>1</sup>, 根上彰生<sup>2</sup>\*Kento Yoshioka<sup>1</sup>, Akio Negami<sup>2</sup>

Abstract: With a change of the living environment, it is one of the problems that is important in urban area to prevent a criminal act. This study is to clarify the relationship between the factor which induces a crime and management technique of the public open space of total planning system. In this report, I considered it through a comparison between the executive branch and management technique of the civilian agency.

#### 1. 研究背景と目的

建物や都市空間等の環境を犯罪抑止のために制御する事は、1970年代頃から米国において「防犯環境設計」(CPTED)として試みがなされてきた。1960年代以降に Jane Jacobs や Oscar Newman<sup>1</sup>の「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って、犯罪に対する不安感と犯罪発生の減少、そして生活の質を向上する事ができる」という概念によって構築されて以降、わが国においても防犯環境設計に関する取り組みが行われてきた。しかし、主に建築レベルでの対策や取り組みであり、地域や都市などまちづくりレベルでの取り組みは不十分であるのが現状である。

また1971年には、総合設計制度が制定され、容積率等の緩和のために生まれた公開空地というセミパブリック空間は、限定的多数の人が利用する都市における新たな領域を創出した。しかし、2006年には埼玉県川口市において、住民(原告)が総合設計許可の許可権者である行政とマンションの開発・販売等を業とする会社(被告)に対し、総合設計許可処分の取消<sup>2</sup>を求めた。原告の請求においては、建築物の建築の過程で盛土がなされている場合に、建築物の高さの基準をどこに置くかが主な争点であったが、原告の主張の中に、公開空地と防犯との観点から意見が述べられており、公開空地というセミパブリックな空間における防犯を無視する事は出来ない。

そのため、本研究では公開空地において防犯について空間的要素と管理的要素に着目し、犯罪を誘発する要素を探り、明確な因果関係を見出すことを目的とし調査を行う。本稿では、管理的要素に着目し調査を行った。

#### 2. 調査概要

##### 2-1. 総合設計制度許可実績

東京都都市整備局では、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し、本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として、「東京都総合設計制度許可要綱」を定めている。

「東京都総合設計制度許可実績」<sup>3</sup>によると、2011年3月までの総合設計制度の許可認定を受けた事例が697件ある。そのうち、約64%にあたる443件が共同住宅としての用途を持つものであった。(店舗や事務所等を併せた複合施設を含む)

調査対象地域として、東京23区のうち総合設計制度による公開空地の多い港区から延床面積10,000m<sup>2</sup>以上の建築物を調査対象とし、170の事例数に対し約8割の建物を抽出する事ができる。

区名	事例数	共同住宅数	割合/事例数	割合/共同住宅	区名	事例数	共同住宅数	割合/事例数	割合/共同住宅
江戸川区	10	4	1.4	40	荒川区	7	4	1	57.1
港区	170	27	24.4	15.9	墨田区	15	1	2.2	6.7
新宿区	34	7	4.9	20.6	目黒区	10	4	1.4	40
江東区	30	11	4.3	36.7	中央区	93	10	13.3	10.8
足立区	6	3	0.9	50	渋谷区	40	6	5.7	15
世田谷区	13	6	1.9	46.2	杉並区	5	1	0.7	20
千代田区	98	5	14.1	5.1	品川区	50	12	7.2	24
文京区	19	3	2.7	15.8	豊島区	22	6	3.2	27.3
北区	6	3	0.9	50	大田区	13	5	1.9	38.5
板橋区	8	6	1.5	75	練馬区	5	1	0.7	20
台東区	20	6	2.9	30	中野区	6	0	0.9	0
葛飾区	6	3	0.9	50	23区外	11	6	1.6	54.5

Table1. The permission results of the total planning system in the Tokyo's 23 wards.

##### 2-2. マンション標準管理規約

共用部分の管理として、管理組合がその責任と負担において行う。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものは、専用使用権を有する者が責任と負担において行う。(第21条1項)

共用部分の変更において、「前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければ

1 : 日大理工・院(前)・不動産, Real Estate Science Major, Graduate School of Science and Technology, Nihon University.

2 : 日大理工・教員・建築, Department of Architecture, College of Science and Technology, Nihon University.

ばならない」(区分所有法第 17 条)

共用部分の管理については、マンション標準管理規約や区分所有法において明記されている。公開空地は共用部分に当たるため、管理組合の管轄となる。よって管理組合からの要望を受け管理・運営を行う管理会社への調査により現状・課題を行う。

### 3. 調査結果

#### 3-1. 行政における公開空地の管理

公開空地の管理において、東京都では「東京都総合設計制度許可要綱」に、港区では「港区住宅型総合設計制度要綱」に従い管理し、公開空地管理報告書を管理責任者から東京都は 1 年ごと、港区では 3 年ごとの提出を義務付けている。同区内にありながら、基準や報告書の提出の期限が異なる建物が存在している事になり、公開空地の現状や理解の把握について相違点がある事がわかる。また、双方の要綱に防犯に関する項目は無く、防犯面での取組みや対策は、建築計画段階において管理組合と建築主との間でのみである。

港区に寄せられた住民からの意見の中に、総合設計制度が公開空地の面積の割合により容積の緩和を受け、高層建築物が建てられ、周辺地域に様々な影響を与えている。公開空地の計画は、

- I. 住民・周辺地域の住民と協議が不十分ではないのか。
- II. 公開空地がどの程度貢献しているのか定かではない。
- III. 人口増加による、施設の不足や管理の不行き等の意見が寄せられている事が分かった。

行政が把握している中では、実際の犯罪行為となるような報告はなかったが、灰皿の有無による景観の悪化や歩きタバコ等や違法駐輪等の迷惑行為の報告があり、灰皿を撤去しカラーコーンで駐輪範囲を区切るなどの対処を行っていた。

#### 3-2. 管理会社における公開空地の管理

ヒアリング調査を行った管理物件 A タワーは 25 階建ての複合ビルで、1~13 階が事務所・店舗、14~25 階が住宅となっている建物である。竣工後から現在まで器物破損等の犯罪行為となる報告は無いとの事だが、大型の家電ゴミ等の不法投棄等の報告はなされている。

A タワーでは、警備員が 24 時間体制で巡廻と防犯カメラの監視・録画を行っているが、コスト面での負担が大きいと思われる。公開空地内には植栽も多く、視線を遮るような植栽は犯罪を誘発する要因にもなりか

ねない。公開空地の維持管理においては、コスト面での問題点が大きくあると考えられる。延床面積 10,000m<sup>2</sup> 以上の大規模の建物に比べ、中・小規模の建物にかかる負担は大きく、24 時間体制で管理人や警備員が常駐している建物が少ない事につながっている。

また、建築計画段階での協議の中で外構の照明についての意見が一般的にあり、管理会社の対応としては、暗くて危険な状況をつくらぬ事をはじめとし、防犯カメラの増設やセキュリティーシステムの更新等を行っている。しかし、これらもコスト的な負担を増やす事となっている。

公開空地の定義は、誰でも自由に立ち入り利用する事が出来る事である事から、近隣住民の方の利用も多く、犬の散歩等の利用後の後始末の悪さや、吸い殻の清掃との要望もある。

	行政		民間
調査方法	ヒアリング調査		アンケート調査
調査対象	東京都都市整備局 市街地建築部建築企画課	港区まちづくり支援部 建築課調査係	A タワー A タワー管理会社
調査内容	・現状把握 ・公開空地での犯罪行為の有無 ・防犯面の要望、対策 ・制度の活用状況 ・行政としての取組み ・管理会社としての取組み		

Table1. Research brief.

### 4. まとめ

総合設計制度においては、延床面積 10,000m<sup>2</sup> を基準に東京都と区で管理要綱が異なり、管轄も区別されている。公開空地管理報告書に関しては、提出の期間にも相違点があり、常に現状を把握出来ておらず、延床面積や報告書の提出期間等の管理の基準を東京都と区で統一する必要がある。

容積率の緩和する条件として、公開空地を設けるだけではなく、防犯に関する項目を設けたり、住民や周辺地域との協議を行い、理解や認知度を高める事が必須である。理解を深める事で、住民や利用者の公開空地への関心を促し、犯罪企画者にとって住民の目を向ける事が、防犯につながり得ると考える。また、防犯カメラや管理人・警備員の常駐による防犯対策は、コスト面の問題があり、中・小規模の建物ではその負担が大きい。そのため、物理的な強化のみに頼らない対策をする事が求められる。

### 5. 参考文献

1. Jane Jacobs 著、山形浩生訳、新刊「アメリカ大都市の死と生」、鹿島出版会、2011
2. 月刊「判例地方自治」308 号、総合設計許可処分取消請求事件、pp84、2008
3. 東京都都市整備局 HP、総合設計制度許可実績  
[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/list\\_sogo01.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/list_sogo01.html)