

ひとり暮らしの安全・安心

匿名コミュニティによる低層賃貸住宅の防犯

調査報告書



旭化成ホームズ株式会社

くらしノベーション研究所

はじめに

今回の調査は、「コミュニティ防犯」の分野に属するものです。都市の低層賃貸住宅での一人暮らしは、シェアハウスを除けば従来の「コミュニティ」という言葉のイメージからは最も遠い存在ではなかったかと思います。しかし、都市の生活においては、名前を知らない人に周囲を囲まれ、お互いのマナーによって安全安心な生活が営まれており、犯罪が起これば通報される「みまもり」が機能するのが日本の都市なのです。防犯性を発揮するためには、従来の対面して会話するようなコミュニティよりも、もっと緩いもので充分なのではないか。そこから、「匿名コミュニティ」という発想が生まれました。

さらに、従来の当研究所の防犯研究で主に扱ってきた空き巣対策に限定せず、特に女性のひとり暮らしの安全・安心に関わることを広く調査しました。居住者本人の用心行動、他の居住者のマナー、管理の状態など、様々な要素が安全・安心には影響していました。その調査から、ひとり暮らし女性の低層賃貸住宅居住者としては半数以上を占めると推測された匿名コミュニティ志向者が集住する防犯配慮賃貸住宅の提案が生まれています。

「匿名コミュニティ」であっても、防犯上の効果は十分に期待できます。居住者同士が挨拶し、不審者の侵入を防ぎながら、何かの時は通報する。本研究はそういった間接的なコミュニケーションの存在を明らかにし、それらを支援するための仕組みと空間をご提案するものです。

本研究は2010年のサフォレの居住者インタビューに始まり、計47名へのインタビューと、参考調査を含めれば約1200名の方にアンケートにご協力戴きました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

平成26年5月
旭化成ホームズ株式会社
くらしノベーション研究所

目次

参考: 旭化成ホームズにおける主な防犯研究活動	6
第1章: 社会背景	7
1-1. 被害リスクの高い低層集合住宅	8
1-2. 低層集合住宅の防犯の課題	10
第2章: 調査方法と対象者の概要	11
2-1. 個別インタビュー調査	12
2-2. グループインタビュー調査	14
2-3. アンケート調査	18
第3章: 防犯性の評価と用心行動	21
3-1. 女性専用賃貸住宅の評価	22
3-2. 住まいの安全・安心の評価	24
3-3. 防犯設備の限界と誤解	26
3-4. 管理やみまもりの評価	28
3-5. 不安な状況への遭遇経験と犯罪不安	30
3-6. 自分の身を守る用心行動	32
第4章: 匿名コミュニティの志向	35
4-1. 単身居住者に多い匿名コミュニティ志向	36
4-2. 匿名コミュニティ層の特徴	38
4-3. マナー意識は高い	40
4-4. 他の居住者にもマナーを期待	42
4-5. 非常時には積極的に対処	44
4-6. オーナーとの関係も間接的	46
第5章: 匿名コミュニティを引き出す手法の評価	47
5-1. マナー同意書	48
5-2. シェアを希望する日用品	50
5-3. エントランスのイメージ	52
まとめ: 低層集合住宅における防犯環境設計の方向性	55
有識者コメント: 安全で安心な居住空間の実現に向けて	59

2003 ■サッシの防犯仕様の導入

樹脂複合断熱サッシ導入に伴い、全サッシを2ロック化し、防犯ガラスの仕様を導入しました。

2004 ■防犯配慮設計手法「ゾーンディフェンス」の導入

敷地を3つのゾーンに分け、被害の多いケアゾーンに近づけない外構計画と、リスクの高い場所を重点的に防犯強化する設計手法を導入しました。

2005 ■CP部品の導入、防犯の住宅性能表示への対応終了

CP部品のドア、サッシを導入し、住宅性能表示における防犯配慮に対応した仕様としました。これ以降、賃貸住宅における玄関錠のピッキング被害はなくなりました。

2006 ■「戸建て住宅の侵入被害開口部に関する実態調査」発表

ヘーベルハウスの侵入被害による修理記録を分析し、被害箇所が1階の敷地奥に集中していることを明らかにしました。また二世帯住宅で集住すると被害が少ないことを見出しました。（明治大学 山本俊哉教授と共同）

2008 ■「低層集合住宅の侵入被害部位に関する実態調査」発表 ■女性専用防犯配慮賃貸住宅「Safole」発売

ヘーベルメゾンの侵入被害対応依頼を基に侵入パターンを分析し、オートロック等の侵入防止策の有効性と共に、プライバシー配慮との両立が課題であることを示しました（明治大学 山本俊哉教授と共同）。この成果は「Safole」の設計に活かされました。

2011 ■「住宅の防犯性能評価技術に関する研究」報告 ■「みまもり型防犯設計ガイド」発表

平成19-21年度の国土交通省「住宅・建築関連先導技術開発助成事業」に選定され、侵入者の実大モデルによる視認実験を行い、見通しの得られる条件を明らかにすると共に（明治大学 山本俊哉教授と共同）、設計ガイドを公表しプライバシーの確保と両立できる「みまもり型」の防犯設計の普及に努めました。

主な講演：

警察大学校専科教養、警視庁警察学校、
千葉県防犯ボランティア講座、埼玉県防犯アドバイザー研修
当社 関西営業本部ヘーベリアン防犯セミナー 等

第1章

社会背景

住宅の犯罪安全性の指標として、住宅対象侵入窃盗の認知件数、いわゆる泥棒の件数があります。全国データ（警察庁）では2004年、東京都（警視庁）では2002年をピークに減少に転じ、東京都の低層集合住宅における認知件数はピーク時の約9000件の1/3以下になっています。

しかし、警視庁の被害件数データを住宅の種類別に分析すると、低層集合住宅は被害リスクが高く、中高層マンションに比べ防犯対策が進んでいません。2011年に二千件を切った低層集合住宅の認知件数が2012年に2075件と増加していることも気がかりです。また、ストーカー被害の相談件数は増加傾向であり、女性の単身居住者にとって不安な状況が続いています。

1-1. 被害リスクの高い低層集合住宅

■低層集合住宅は侵入窃盗の被害リスクが高い

東京都における侵入窃盗の認知件数は、2002年以降減少を続けています。しかしこれを戸建住宅、低層集合住宅、中高層集合住宅の3つに区分してみると、中高層と比べ、低層集合住宅の減り方は小さく、戸建て住宅よりも件数が多いのです。

さらに、被害リスクの指標として1万戸あたりの認知件数を求めると、低層集合住宅は戸建住宅と比べ約1.5倍、中高層集合住宅と比べて約3.5倍もリスクが高いことがわかります。

◇侵入窃盗の被害リスク（1万戸あたりの侵入窃盗認知件数 2008年）

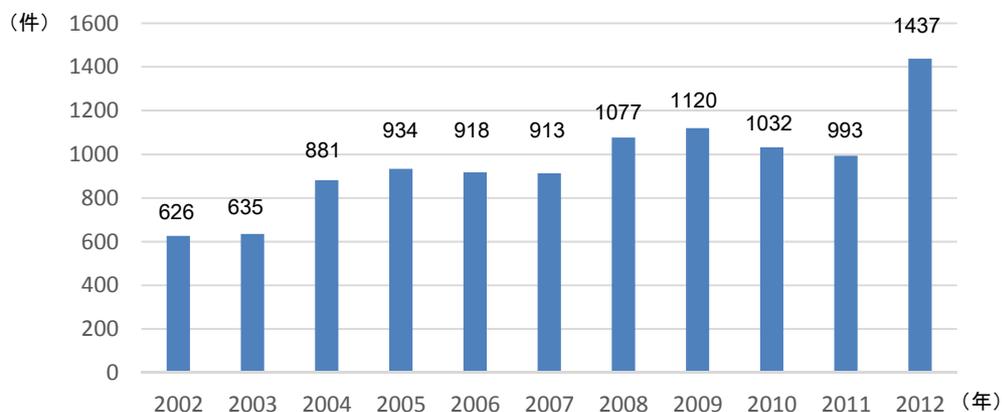


住宅の区分は下記の警視庁統計の区分に対応

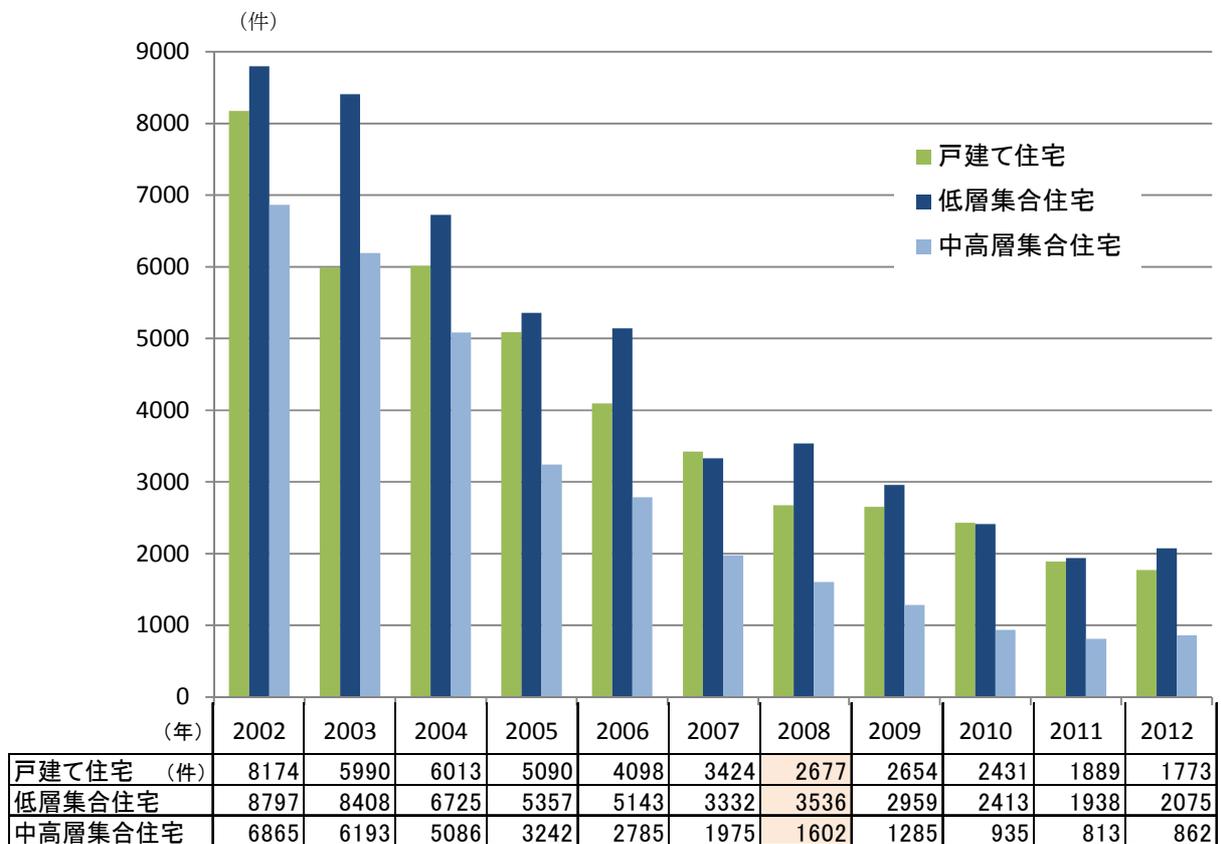
- ①戸建て住宅：一戸建住宅
- ②低層集合住宅：その他の住宅（①③以外の3階以下の共同住宅・テラスハウス等）
- ③中高層集合住宅：中高層住宅（4階建て以上）

■ストーカーの相談件数増

警視庁へのストーカー関連の相談件数は2002年以降増加傾向にあり、特に2012年には過去最高の件数となりました。ひとり暮らしの女性にとって、不安を高める大きな要因になっていると考えられます。



◇東京都の住宅対象侵入窃盗認知件数（警視庁）と
東京都の住宅数（総務省）より被害リスクを算出



警視庁 「警視庁の統計」 各年版より作成



	住宅数(2008年)	被害リスク (件数/1万戸)
戸建て住宅	1,780,200 (一戸建て+長屋)	15.0
低層集合住宅	1,599,700 (共同住宅(3階建て以下))	22.1
中高層集合住宅	2,535,200 (共同住宅(4階建て以上))	6.3

総務省 住宅土地統計調査より作成

住宅数の区分は下記の住宅・土地統計の区分に対応するものとした

- ①戸建て住宅：一戸建住宅及び長屋
- ②低層集合住宅：共同住宅（3階建て以下）
- ③中高層集合住宅：共同住宅（4階建て以上）

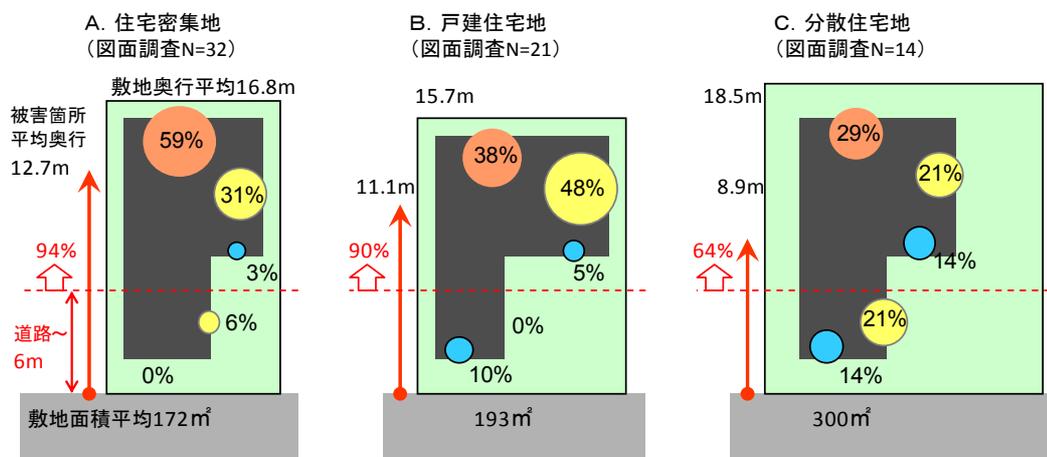
1-2. 低層集合住宅の防犯の課題

旭化成ホームズでこれまで行ってきた研究から、被害リスクが高い箇所には周囲からのみまもりがなく、接近しやすいという特徴が共通しています。

低層集合住宅のリスクが高い理由として、戸建住宅に比べ地域コミュニティによる防犯活動等による「みまもり」が弱く、中高層集合住宅に比べ1階の住戸が多く、オートロックの採用率が低いなど侵入の「くいとめ」が不十分なことが考えられます。低層集合住宅の特性に合わせた防犯手法の研究が現状の課題と言えるでしょう。

■戸建て住宅1階の被害箇所の分布

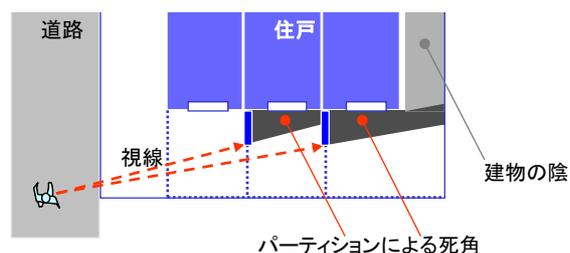
被害箇所の分布を住環境別に分析してみると、住宅密集地では道路からの視線を避けた敷地奥が、戸建て住宅地では近隣住戸からの目が届きにくい側面の被害が多いことがわかります。農地が混在する分散住宅地では道路側でも被害が見られます。



※2009-10 玄関アプローチがある道路を正面とした

■低層集合住宅における見通しの阻害要因

低層集合住宅では住戸間のプライバシーを確保する必要があり、それが見通しの阻害要因となります。



第2章

調査方法と対象者の概要

今回の調査ではインタビュー調査を多用し、特に女性のコミュニティ意識や犯罪不安の把握に努めました。対象者は一般的な賃貸マンションの居住者だけではなく、マンション購入者やシェアハウス居住者などとの志向の比較を行いました。ここから今回のコンセプトである「匿名コミュニティ」という概念が発想されました。

また、自社建設の防犯に配慮された賃貸集合住宅ヘーベルメゾンに加えて、一般の低層～中高層集合住宅居住者に対してアンケート調査を実施し、比較、分析しました。これにより、それぞれの賃貸住宅を選択した居住者と、コミュニティ志向との関係がわかり、防犯配慮住宅、特に女性専用の「サフォレ」が匿名コミュニティ志向者に支持されていることと、匿名コミュニティ志向者の特徴が明らかになりました。

第2章 調査方法と対象者の概要

2-1. 個別インタビュー調査

個別インタビュー調査A：ヘーベルメゾン・サフォレ居住者

当社建設の女性専用防犯配慮賃貸の居住者女性4名 2010年8月-9月実施

女性ひとり暮らしの入居者のニーズを把握するため、生活の様子、部屋の使い方の状況、サフォレを選んだ理由、女性専用であることや防犯設備の評価、入居者との関わり方についてお聞きしました。

番号	年代	居住地	居住階	職業	評価の高い防犯設備(上位順3つ)
AF1	20代後半	豊島区千川	1階	会社員	オートロック 共用部非常錠 住戸内非常錠
AF2	20代後半	目黒区祐天寺	3階	会社員	オートロック 防犯カメラ常時録画 防犯カメラ遠隔監視
AF3	20代後半	江戸川区南小岩	4階	会社員	オートロック 防犯カメラ常時録画 防犯カメラ遠隔監視
AF4	30代後半	北区中里	1階	会社員	オートロック 防犯カメラ遠隔監視 防犯カメラ常時録画

■入居者同士の会話によるコミュニケーションはない。挨拶はできるだけしている。

- 顔を知っている入居者は同じ階の年配の方1人で名前は知らない。他の居住者とも共用部で挨拶をしている。(AF1さん)
- もう2年半も住んでいるが、先日初めてお隣さんに会った。あとの人は顔を覚えてはいないし、名前は誰もわからない。共用部で顔を合わせたら挨拶はする。女性でも男性でも。(AF2さん)
- 入居者の顔も名前もわからない。入居時に下と隣の部屋に挨拶したが、顔は覚えていない。居住者とすれ違う際挨拶しようと思っても、タイミングを逃したら無理にはしない。(AF3さん)
- 顔が分かる入居者は2人くらいいる。毎朝時間帯が一緒に顔を合わせるので覚えた。あまり皆さん挨拶をしないが、自分は顔を合わせれば挨拶する。(AF4さん)

■女性専用を選んだという共通項が安心感につながる。

- 入居者がどんな人か特に知りたいと思わない。普通の学生・OLであれば問題ない。これまでの賃貸と比べて、入居者に対する安心感はある。女性専用マンションを選んでいる同じ意識を持った人達に変な人はいないだろう。(AF1さん)
- 他の入居者がどんな人かは、とくに知りたいとは思わない。防犯意識の高い女性ということで安心している。女性専用であることの方が防犯設備の充実より重要だと思う。(AF2さん)
- どんな人が住んでいるかは、女性であれば別に気にならない。今までの賃貸と比べても安心感が高い。(AF3さん)
- 入居者は皆さんとても静か。シャッターの開閉音がするくらいで、上階も隣も生活音は聞こえない。女性だけだし、特にどんな人が住んでいるのかは気にならない。男女混合だったら魅力は半減。(AF4さん)

個別インタビュー調査B：一般賃貸の単独居住者

当社社員等関係者から選定した 女性12名 男性10名 2011年12月-2012年2月実施

住居を決める際の視点、他の入居者との関わり方に加え、ひとり暮らしでの不安や用心行動の実態について女性男性双方からお聞きしました。

女性対象者

番号	年代	職業	最寄駅	居住階
BF1	30代	会社員	二子新地	1階
BF2	40代	会社員	妙典	3階
BF3	30代	会社員	荻窪	2階
BF4	30代	会社員	下北沢	2階
BF5	20代	会社員	千石	1階
BF6	30代	会社員	恵比寿	4階
BF7	20代	会社員	中目黒	4階
BF8	20代	会社員	祐天寺	5階
BF9	20代	会社員	吉祥寺	2階
BF10	40代	会社員	三軒茶屋	1階
BF11	30代	会社員	板橋	3階
BF12	30代	会社員	板橋、新板橋	5階

男性対象者

番号	年代	職業	最寄駅	居住階
BM1	40代	会社員	練馬	5階
BM2	30代	会社員	江古田	4階
BM3	20代	会社員	元住吉	1階
BM4	30代	会社員	武蔵小杉	2階
BM5	30代	会社員	雪が谷大塚	1階
BM6	20代	会社員	二子玉川	1階
BM7	30代	会社員	西荻窪	1階
BM8	30代	会社員	武蔵浦和	20階
BM9	30代	会社員	恵比寿	4階
BM10	20代	会社員	西巢鴨	1階

■男女共通して挨拶はするが、他の居住者とそれ以上の関係を持っていない

- 共用部で誰かに会えば、挨拶をする。それ以上のことはしたことがない。(BF4さん)
- 廊下や階段で会うと挨拶や会釈はするが、どの部屋に住んでいるかは知らない。(BF9さん)
- 大家さんと、住民2人とは話すが、挨拶に近い世間話。お互いに挨拶するのが今のマンションの文化。(BF12:5F居住)
- 挨拶以上はしない。(BM5さん)
- 挨拶はする、自分から。こんにちはのみ、世間話はしない。引越挨拶もしなかった。(BM3さん)
- 誰かに会えば、挨拶するようにしているが、返してくれないこともある。(BM8さん)

■女性は他の居住者とのかかわりを避け用心している

- マンション内に顔見知りはいない。他の人のことは知っておきたいが、自分のことは知られたくないという気持ちの方が強い。(BF3さん)
- 何かあるときのため、少なくとも両隣さんは知っておきたいと思う。性別と年齢ぐらい。でも適当な距離は保ちたいと思う。(BF11さん)
- 顔や名前ぐらいは知っておきたい。自分もそのぐらいは知られてもいいが、それ以上は嫌。(BF12さん)
- 誰が住んでいるか積極的に知りたいとは思わない。泥棒より不審者が怖い。(BF10さん)
- マンション内に顔を知っている人はいない。進んで知ろうとは思わない。(BM6さん)

■男性は女性に対し気を遣っている

- 前に女性が歩いていたら、逆に自分が怪しがられないように気をつかい、抜かすか、ゆっくり歩いて距離をあける。(BM10さん)
- なるべく女性とは同じEVIに乗らない。郵便受けでやりすごす。(BM8さん)
- オートロック入る時に女性がいたら、入らないようにしている。(BM9さん)

第2章 調査方法と対象者の概要

2-2. グループインタビュー調査

女性のひとり暮らしの住居形態と居住者の意向の関係を明らかにし、防犯配慮を特徴とした女性専用メゾンの位置付けを明確にするため、4種の居住形態ごとにグループインタビューを行いました。

その中で各人に現状の住まいと入居理由、暮らし方をお聞きすると共に、共用の本棚やコミュニケーションのための掲示板などのアイデアに対する評価をして頂きました

共通の条件：集合住宅の単独居住者、家賃7-10万円/月の範囲

居住エリア：東京23区及び隣接の市（西東京市、横浜市、川崎市）

グループインタビュー調査S：シェアハウスに単独居住する女性

調査会社により集められた女性6名 2013年5月実施

番号	年代	居住地	職業
SF1	20代後半	品川区	貿易商社総務
SF2	30代前半	渋谷区	スポーツイベント
SF3	30代前半	新宿区	飲食店
SF4	30代後半	渋谷区	システムエンジニア
SF5	30代後半	港区	リース事務
SF6	30代後半	杉並区	金融事務

グループインタビュー調査F：サフォレに単独居住する女性

当社より集められた女性4名 2013年5月実施

番号	年代	居住地	居住階	職業
GF1	40代後半	目黒区祐天寺	1階	アパレル経営
GF2	30代後半	西東京市	3階	教員
GF3	40代前半	世田谷区世田谷	1階	看護師
GF4	40代前半	豊島区千川	2階	建築関係



シェア本棚のイメージ：
読み終わった本を集める。借りるときはメッセージを残す。整備は巡回管理で行う。

コミュニケーション掲示板のイメージ：
巡回管理の担当からのメッセージや居住者が行った近隣のお店のショッピングカードを貼る

グループインタビュー調査B：一般賃貸に単独居住する女性

調査会社により集められた女性5名 2013年5月実施

番号	年代	居住地	職業
BF1	20代後半	目黒区	金融事務
BF2	20代後半	文京区	プラント人事
BF3	30代前半	板橋区	メーカー営業
BF4	30代後半	世田谷区	IT事務
BF5	30代後半	江東区	金融事務

グループインタビュー調査C：分譲マンションを購入し単独居住する女性

調査会社により集められた女性6名 2013年5月実施

番号	年代	居住地	職業
CF1	30代後半	中野区	IT事務
CF2	40代前半	文京区	IT関係
CF3	40代前半	目黒区	アパレル事務
CF4	40代前半	横浜市	経理事務
CF5	40代前半	江東区	金融事務
CF6	40代前半	川崎市	車部品事務

◇グループインタビューでの意見一覧

	入居理由	他の入居者との関わり方
シェアハウス	<p>シェアハウスは明確に住まいでの交流を意識。女性専用、一般賃貸ではセキュリティや環境、分譲購入者は資産性の意識高い。</p>	<p>シェアハウスでは会話があるのに対し、女性専用、一般賃貸共に挨拶以上の関わりはない。分譲購入者は更に他の居住者との関係を意図的に避ける傾向。</p>
女性専用サフォレ	<ul style="list-style-type: none"> ● 社会人になって友達と遊ぶ時間がなくなり、他の人と触れ合ったりしたいなと思った。結婚したら住めないし今が最後のチャンスかなと思って。(SF1さん) ● 家に帰っても1人だと会話する時間がない。シェアハウスなら会話があると思ったので。(SF2さん) ● いちばんのきっかけは家賃を抑えて都会に住めるということ。海外の一人旅でドミトリーに泊まるように、みんなで暮らすのもいいかなと思って。(SF4さん) ● 低価格でトランク1つでどこでも行ける気楽さと、帰ったら誰かいるという安心感。(SF5さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大家さんが案内がてらに面接をして入居者を審査してくれている。この人だったら今住んでいる人と合うかという基準で選んでくださっている。(SF3さん) ● いろんな職業の人がいるから知識の共有ができる。(SF4さん) ● いいところは寂しくない。震災の時なども「大丈夫？」と声がかけてあえる。何かあればホワイトボードに「〇〇さん、お願いします」とか書く。(SF5さん)
一般賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階はあまり考えていなかったが、不動産屋さんそこはセキュリティがしっかりしていて全然安心だからと説明されて、その場で気に入った。すぐ環境がよくて住みやすそうだった。奥行きがあって囲いも目線まであって見えなくなっている作り。(GF1さん) ● お部屋を選んだポイントは、庭の雰囲気)で即決した。イチヨウ、バラ、あじさいととにかくすごいきれい。大家さんが一番上に住んでいらして。クリスマスとかリースを飾って下さったり。(GF3さん) ● 女性のためのマンションということで、騒音問題は少ないかと思って、セキュリティよりもそちらで選んだ。(GF4さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 近所づきあいは全く昔からない。会えば挨拶はするが、顔も覚えられないしちょっとわからない。(GF1さん) ● 9戸程度だと他の住民とはある程度会うから、この人は住人の方だなとわかるので挨拶もするし規模はちょうどいい。安心感はある。(GF3さん)
分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ● ネットスーパーとか、洋服とかなんでも買う。配達時間帯は選べるけどだいたい帰って来れない時間なので、宅配ボックスがあるマンションが条件だった。(BF1さん) ● セキュリティがいいということ、見晴らしがいいのと、ごみ置き場が24時間いつでも捨てられる。(BF5さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ● エレベーターに乗るときにちょっと世間話をしたりとかはする。(CF1さん) ● 他の住民とはあまり世間話などはしないようにしている。関わりたくない。(CF2さん) ● マンションに帰ったら早く1人になりたい。(CF3さん)

<p>他の入居者との関係で嫌なこと。他に不安や安心感をもつ要因</p>	<p>シェア本棚、コミュニケーション掲示板の評価</p>	
<p>シェアハウスでは相性が悪いときが問題。女性専用ではマナーの悪さが不安。分譲では居住者は避け管理人が頼り。一般賃貸では非常時の安心談も。</p>	<p>シェアハウスでは会話が目的でない空間が想像できず、もの足りない感じ。女性専用は反応良く自分の責任も自覚。一般賃貸、分譲では自分の使い方に合う部分だけを利用という考え。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ●嫌なところは、片付けや掃除、音など、人によって基準がみんな違うこと。(SF1さん) ●合わない人がいるとちょっと難しい。個室があるからコミュニケーションとりたくない時は自室にいればいい。(SF3さん) ●誰にも会いたくない時があるからそういう時はリビングに行かずそのまま部屋に行く。必ず通らないといけないと、苦手な人がいたりしたら困る。(SF4さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ●シェアハウスだと濃すぎるけど、これくらいならコミュニケーションが取れていいという人にはいいのかな。(SF3さん、他同意) ●そこにいるようなラウンジでないとだめ。コーヒーを飲めるとか。普通のマンションみたいなのだったら帰ってきて誰か座ってたら怖くないですか？(SF5さん) ●分かればちやいそう。いつもここにいる人と、どうしようかなと思って使えない人とか。(SF1さん) 	<p>シェアハウス</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●駐輪場のトラブルがあった。部屋ごとにラックがついているんだけど、初めに入居した人からとめやすい低いところに入れちゃって。(GF4さん) ●シェアハウスを5年くらい前に一度見に行ったが、キッチンシェアがあり掃除当番があって、不規則な仕事だからきついなと思った。(GF3さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ●読み終わった本とかいいと思うし、引っ越してきたときにお店とかわからないので、一人で入れるお店とか、クリーニングがこのお店ほうまいとか。(GF1さん、GF4さん同意) ●お隣の方がどんな人なのか分からない中で、この人はこういうことをされているんだと分かったら、今日初めてお会いした方でも話ができる。いろんな方がいらっしゃるので、自分のことを知られすぎると不安を感じるが。(GF2さん) ●せっかくの共用部も、乱雑になっていたら、乱雑にしか使えない人がいるのかなと推測してしまう。入居者が節度をもって使わないといけない。(GF4さん) 	<p>女性専用 サフオレ</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●助け合うというイメージはないが、相手の顔が分かる、どんな人が住んでいるか見られると安心。(BF5さん) ●一度マンションで火事のアラームがなったことがあって、何？ってみんな外に出て、近くの女のひと「どうしよう、どうしよう」って言ったけど、上の階の男の人が「大丈夫ですよ」って言って回ってくれて、そういうのは安心感がある。(BF2さん) 	<ul style="list-style-type: none"> ●これいいですね。管理側で処分してくれるし、本がたまったら置けるので。(BF1さん) ●新聞があればいいな。たまると面倒くさいからとらない。(BF2さん) ●帰ってきたときに、そこに来て話かけられたら、そういう気分じゃなくても話をしないとけない。(BF1さん) ●入居者の中に好きではない人がいて、その人がずっとエントランスの共用ラウンジにたまっていたら、嫌かな。(BF3さん) 	<p>一般賃貸</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●できれば他の住民には会いたくない。通りからみて他の人が見えたら敢えてゆっくり歩いたりする。(CF3さん) ●同じマンションの住民とは交流したくない。防犯上も不安だし、面倒くさい。(CF2さん) ●管理さんがいると安心。常駐だけではないが、なんかあったときに。(CF1さん、全員同意) 	<ul style="list-style-type: none"> ●何かメンバーの共通点がないと。音楽好きとか手芸好きとか。何かないとパラバラだともっちゃやうと思う。(CF3さん) ●掲示板だけやってほしい。こういうのがあるからといって椅子に座って交流するかと言えばそれはしない。自分の知りたい情報があるな、と見るだけ。(CF4さん、全員同意) 	<p>分譲マンション</p>

第2章 調査方法と対象者の概要

2-3. アンケート調査

アンケート調査は単独居住者が対象で、居住建物として一般の低層・中高層住宅と女性専用防犯配慮賃貸住宅「Safole」（サフォレ）を含む防犯設備の充実したヘーベルメゾンの3種を男女別に比較分析しています。

一般低層：一般低層集合住宅居住者調査 2013年12月実施

条件：3階建て以下の集合住宅の単独居住者、家賃7-15万円/月の範囲

回答者：調査会社アンケートモニター 女性N=150 男性N=150

方法：Webアンケート

調査エリア：東京都（23区、武蔵野市）、神奈川県（横浜市、川崎市）
千葉県（市川市、船橋市）埼玉県（さいたま市）

一般中高層：一般中高層集合住宅居住者調査 2013年12月実施

条件：4階建て以上の集合住宅の単独居住者、3階以下の居住者含む。家賃7-15万円/月の範囲

回答者：調査会社アンケートモニター 女性N=150 男性N=150

方法・調査エリア：一般低層集合住宅に同じ

防犯メゾン：防犯配慮ヘーベルメゾン居住者調査 2012年12月実施

条件：防犯配慮されたヘーベルメゾン（2～4階建て）の単独居住者
家賃制限なし（最低6.8万、平均10.0万、最高19.0万/月）

回答者：女性N=196 男性N=43

女性専用メゾンSafole居住者（21棟 281戸に郵送、回答率 53% 女性N=149）
男女混合メゾン居住者（21棟 183戸に郵送 回答率 49% 女性N=47 男性N=43）

方法：郵送アンケート

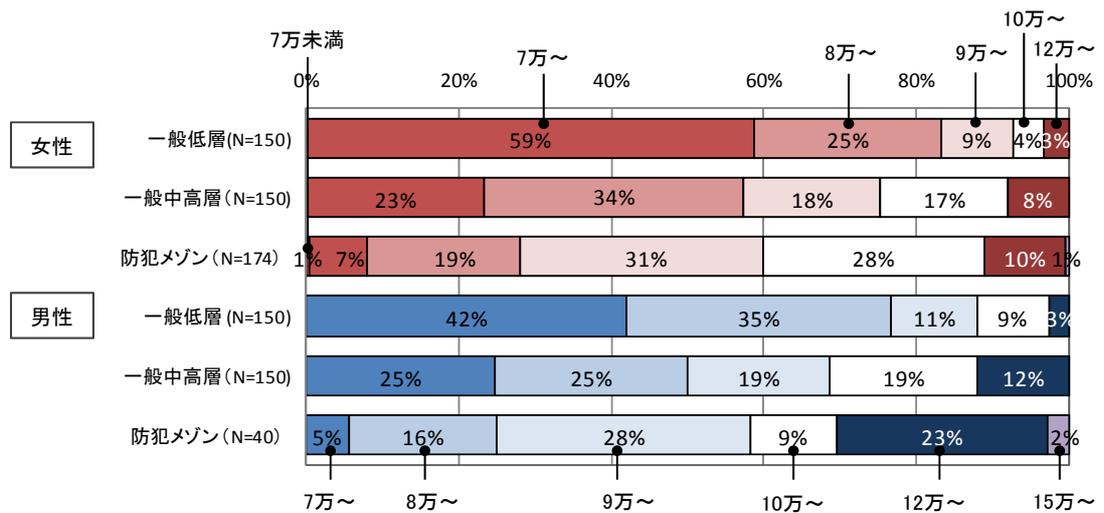
調査物件所在地：東京23区 37棟 都下 2棟（西東京市、町田市）神奈川県横浜市 3棟

（参考）防犯配慮ヘーベルメゾンとほぼ同じ質問を一般低層・中高層の居住者に質問したアンケート結果を一部参考として使用した。家賃の条件は付けず平均7.9万/月、方法、調査エリアは本調査と同じである。

低層女性N=126、低層男性N=134、中高層女性N=74、中高層男性N=66

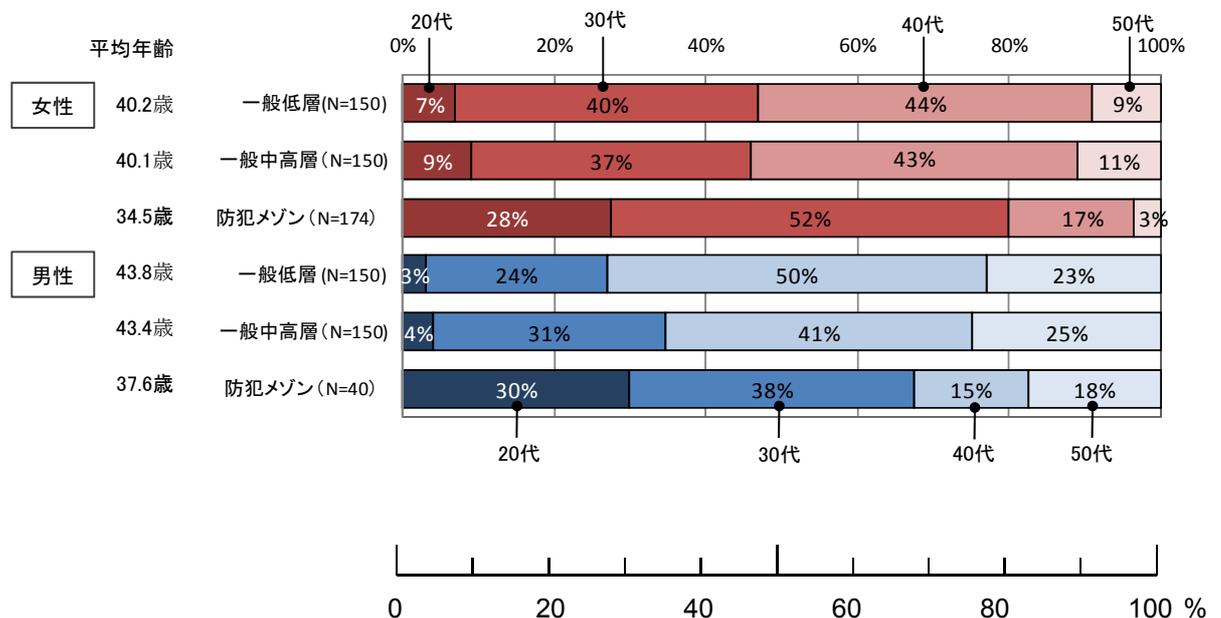
◇家賃月額

低層では男女共10万円以下が8割以上、中高層でも約7割を占め、調査範囲の7～15万の範囲に対し低い方に集中しています。一方で防犯メゾンでは8～15万円まで広く分布し、10万円以上の物件を4割前後含んでいます。



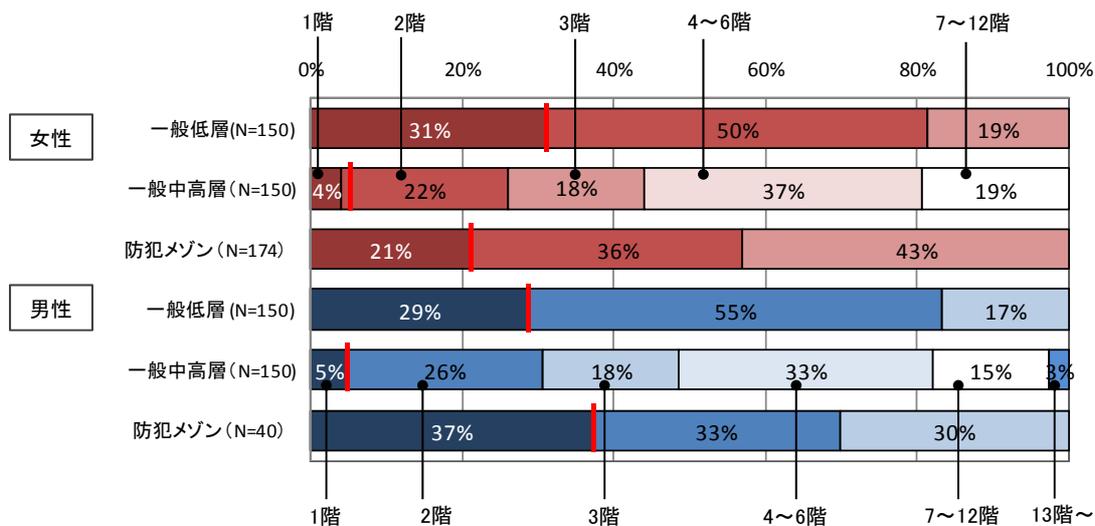
◇居住者年代

低層・中高層では家賃を月額7万以上に限定したこともあり、20代は少なく、40代が最多となり平均年齢は男女共40歳を超えています。防犯メゾンは20代が約3割おり、30代を中心に分布しています。



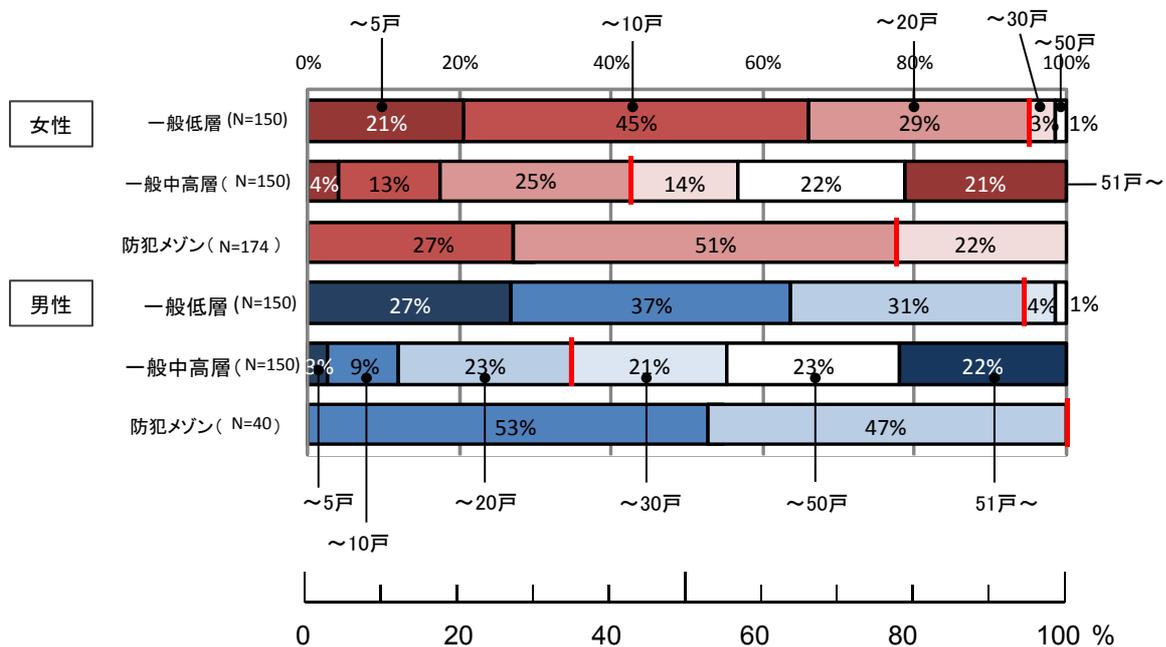
◇居住階

一般低層では男女共に2階以上が約7割を占め、防犯メゾンでは女性が2階以上が約8割を占めるのに対し、男性の2階以上の居住者は約6割です。一方で一般中高層では9割以上が2階以上に居住しています。



◇総住戸数

一般低層、防犯メゾン男性は20戸以下の小規模なものが9割以上、防犯メゾン女性でも約8割を占めています。一方で一般中高層では21戸以上のものが約6割を占め、51戸以上も2割以上あります。



第3章

防犯性の評価と用心行動

女性専用であることは、サフォレ居住者に高く評価されています。しかし一般の低層・中高層居住者では女性専用の要望は低く、サフォレには女性専用を志向する層が集住していると言えます。またサフォレに設置された防犯仕様・設備は居住者に高く評価され、一般の低層・中高層の居住者からも同様の高い評価が得られています。しかし、設備の効果については誤解も多く、実力以上に高い評価となっていることも推測されます。

また、設備だけでは安心できないこともよく認識されており、特に女性の居住者は管理状態や道路からのみまもりと共に、道路から住戸内が見えないようなプライバシーの確保を重視します。また、不審者を未然に避けるべく様々な用心をしています。これらの用心行動がしやすいようサポートすることも低層集合住宅の空間設計と居住者サービスを考える上で重要と言えるでしょう。

3-1. 女性専用賃貸住宅の評価

現状の住まい全体の満足度では、防犯配慮ヘーベルメゾンの評価が一般の低層・中高層に比べて高く、中でも女性専用（サフォレ）が最も高い評価を得ています。また、防犯配慮メゾンに住む男性の満足度も大変高いといえるでしょう。

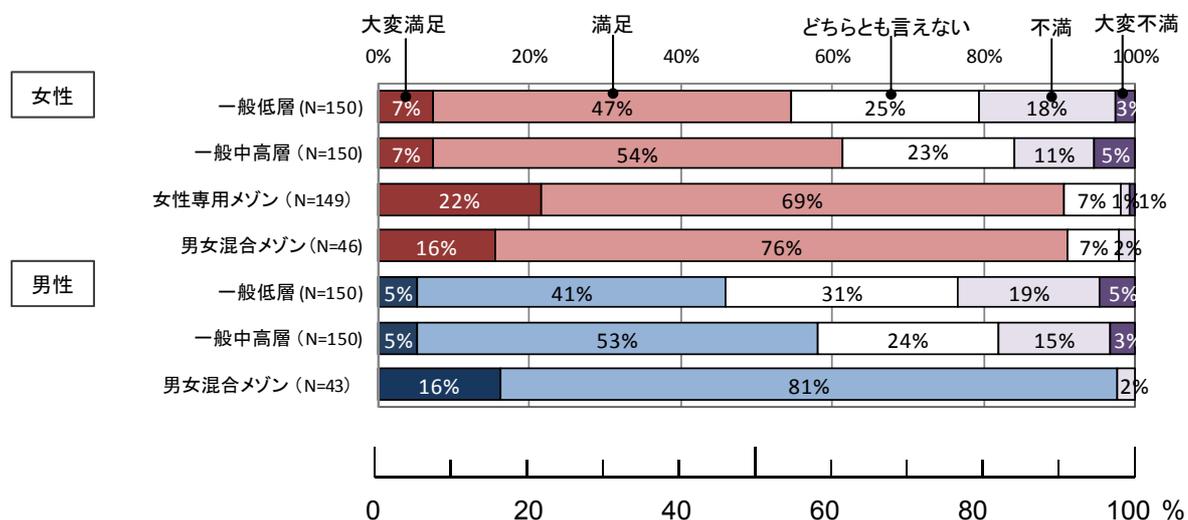
女性専用メゾンの居住者は、フロア単位での女性専用でも抵抗感はないものの、男女混合での運用には約半数が抵抗感を示しています。女性専用の場合、隣や同一階の居住者が女性であることを望んでいることが8割以上と多いのに対し、下の階の居住者が女性であることを望むのは5割程度です。つまり絶対に女性専用ということではなく、自分の住戸の階や音が気になりやすい直上住戸の状況がよければよい、ということです。

一方で現在男女混合のメゾンに居住している場合は、女性専用であることに抵抗感を感じる女性が4割近くいる一方で、男女混合に抵抗感がある人も3割近くいます。女性専用賛成派、反対派の両方が居ることになります。

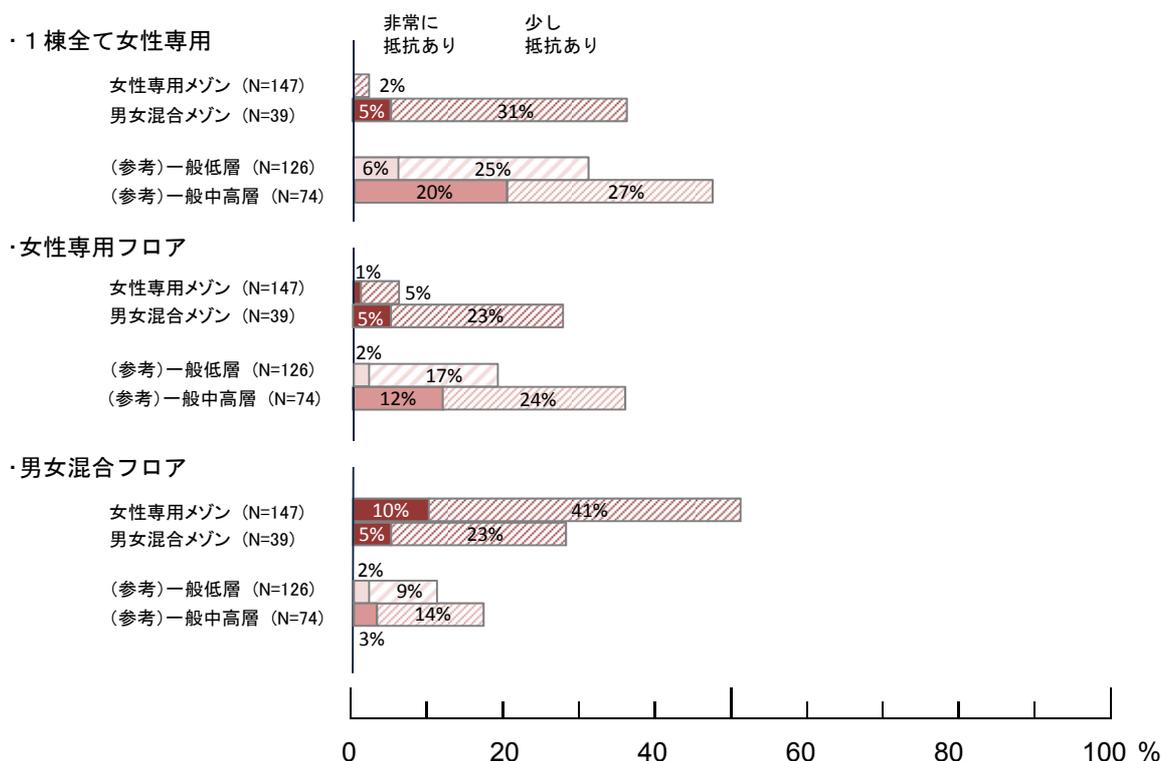
参考データとして防犯配慮メゾンのアンケートと同時期に行った一般の賃貸住宅居住者では、女性専用の抵抗感が3～5割と高く、男女混合の抵抗感は1～2割と低くなっています。一般には女性専用を選ぶ層は多数派ではなくある程度限定される、ということが言えます。

女性専用の場合、限定された層しか選ばない、ということ自体が安心感に繋がります。しかし必ずしも1棟全てが女性専用でなくてもよく、上階のみ女性専用フロアとしたり、女性専用のブロックを設けるなどの運用でもニーズに応えられると思われれます。

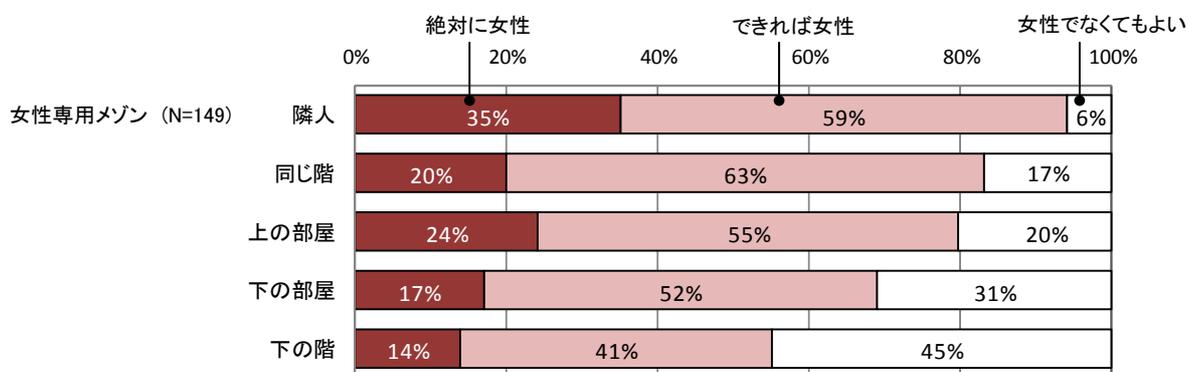
◇現在の住まい全体の満足度



◇女性専用・非専用とすることの抵抗感（女性回答）



◇隣人や上下の部屋の方は女性が良いか（女性専用メゾン居住者のみ）



◇入居時には必ずしも女性専用を意識していない

○女性専用を選択した理由

- ・たまたま女性専用だった。物件の選択理由ではない。(30代・板橋区)
- ・希望条件にあった物件がたまたま女性専用であっただけ。(40代・世田谷区)
- ・はじめての一人暮らしで安心だったため。(30代・世田谷区)
- ・一般的に危険や、トラブルが少ないため。(30代・大田区)

○男女混合を選択した理由

- ・かえって女性専用だと、外から狙われやすい不安もあるため。(30代・江東区)
- ・本当に何か事件があった場合、女性だけでは処理できないことがあるかもしれないため。(30代・世田谷区)
- ・特にこだわりがないため。(20代・北区)

3-2. 住まいの安全・安心の評価

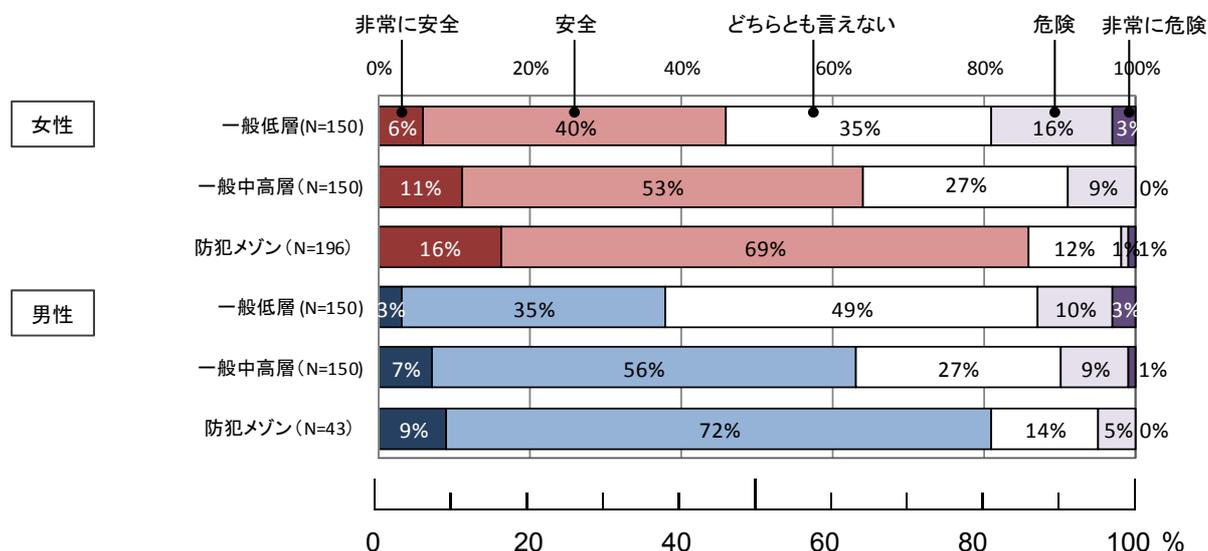
現状の住まいの犯罪に対する安全性の評価では、男女共に防犯メゾンでは8割以上が安全と評価しました。次いで一般中高層が6割強、一般低層では5割に満たない結果となりました。

このような評価となった要因の一つとして、防犯設備の充実度の差が考えられます。防犯メゾンではほぼ100%設置されている設備が一般中高層では6割程度、一般低層では3割程度しか設置されていないからです。

それぞれの防犯設備が安心を高めるものとして評価できるかについて、防犯メゾンの女性ではカメラ付きインターホン、オートロック、住戸玄関の2ロックなど、外部からの訪問者が玄関経由で接近してくるのを防ぐための設備がいずれも9割以上から安心につながると評価されました。

これらの評価は男性でも高いものの、女性より若干評価が下がる傾向が見られます。また一般の低層、中高層ともそれぞれの防犯設備が設置されている場合に限定して評価を集計すると、防犯メゾンとほぼ同じ傾向が見られました。

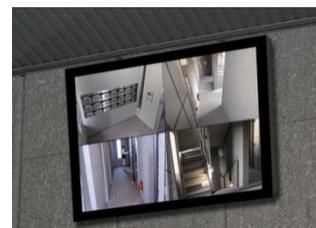
◇現在の住まいの安全性



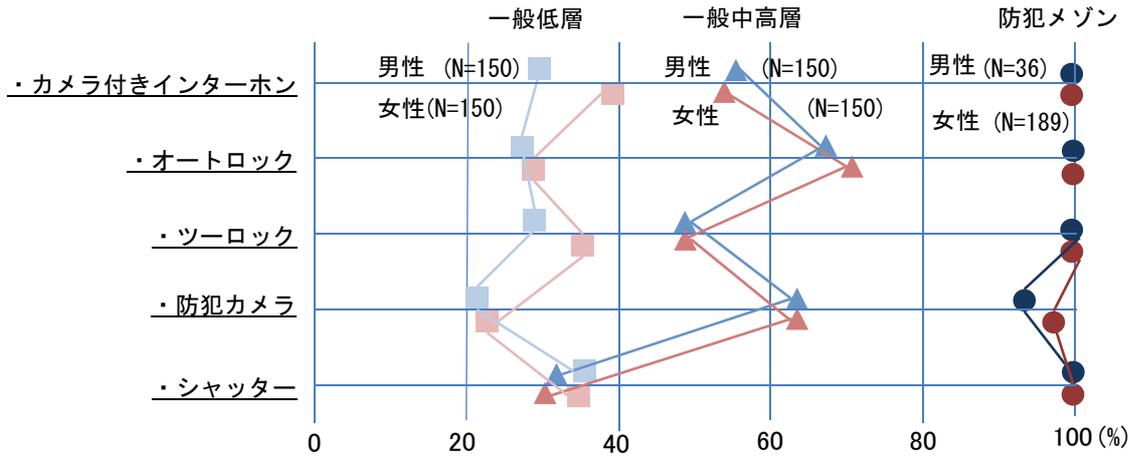
(参考) ヘーベルメゾン Safole のセキュリティシステム

通常の通報のみの機械警備システムではなく、エントランスで入居者自身が共用部の防犯カメラ画像をチェックでき、非常通報ボタンで警備会社の監視センターへ連絡する機能を備えています。

警備会社では防犯カメラの画像を確認し、音声による警告や警察への通報などの対応を行います。

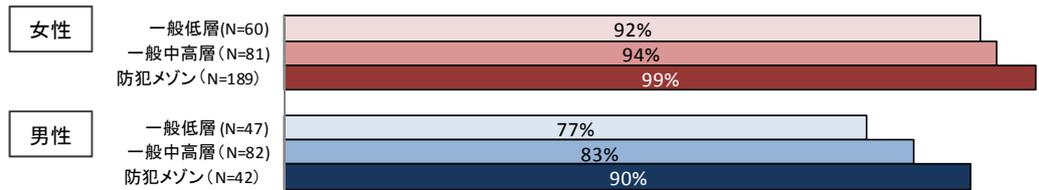


◇防犯設備の設置率

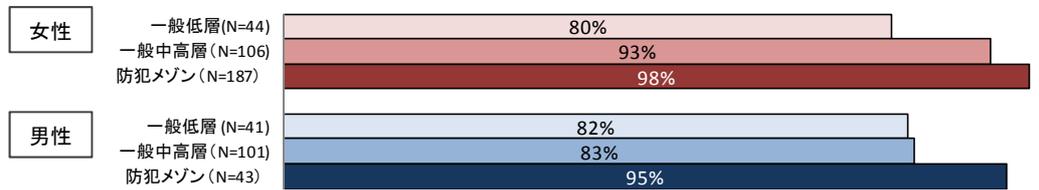


◇防犯仕様が安心を高めるという評価 (その設備がある場合に限定、高める+少し高めるの計)

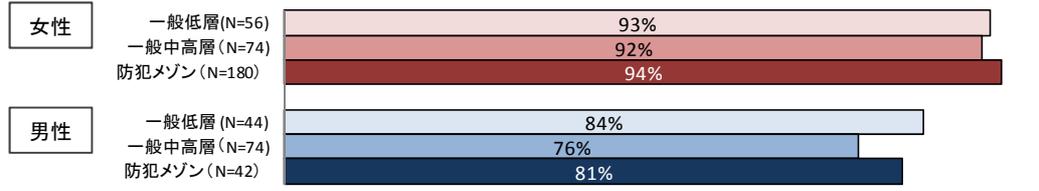
・カメラ付きインターホン



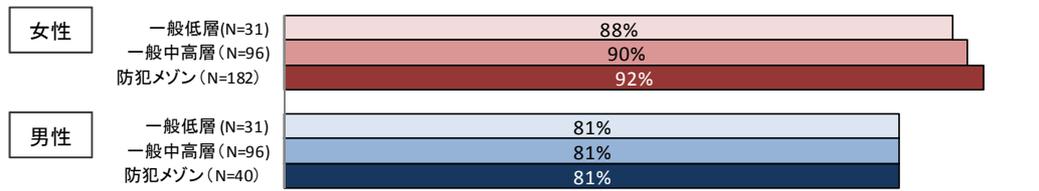
・オートロック



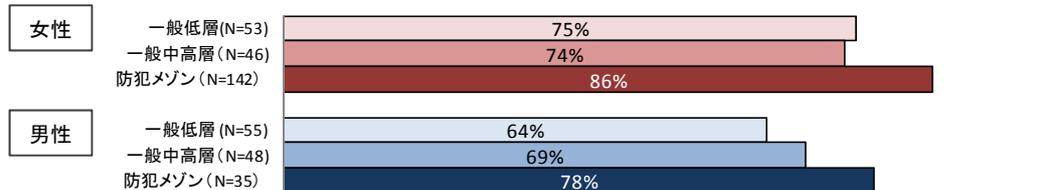
・ツーロック



・防犯カメラ



・シャッター



0 25 40 60 80 100 %

3-3. 防犯設備の限界と誤解

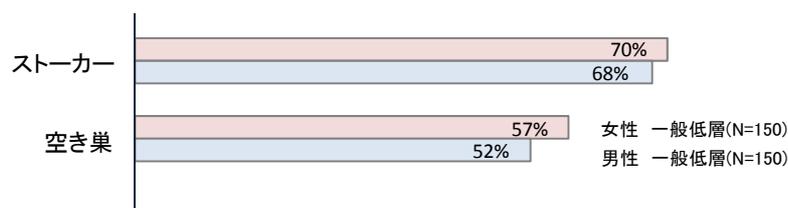
防犯設備の評価は高いものの、居住者の多くはそれだけで犯罪を防げるとは考えていません。特にストーカーのように意志を持って特定の人に近づく場合は、オートロック、ホームセキュリティ共に女性の約7割が防げない、と認識しています。自由意見からは機械設備には限界があり、人間が考えたものは人間に破られる、最終的には人が守らなければ、という意見が見られます。

しかも、防犯設備の効果については誤解も多く、正確な認識ではありません。ホームセキュリティでは空き巣を防げないと回答した人は半分以下でしたが、25分以内に到着という一般的な契約内容を認識していた人は2割程度しかおらず、すぐに駆けつけてくれると誤解している可能性があります。2ロックの高い評価も、現状ほとんど見られなくなったピッキングという侵入手段をイメージしているかもしれません。

防犯カメラの仕組みでは女性の方が実態を良く把握しており、オートロックの場合の住戸玄関の施錠や2階へ登られることの想定などの用心の意識も女性の方が高い傾向があります。

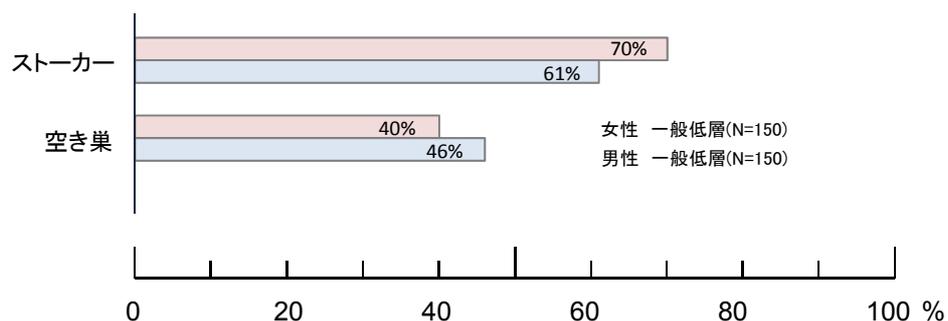
◇オートロックの限界

(オートロックでは全く防げない+あまり防げないと回答した人の計)



◇ホームセキュリティの限界

(ホームセキュリティでは全く防げない+あまり防げないと回答した人の計)



◇防犯設備の限界についての自由回答

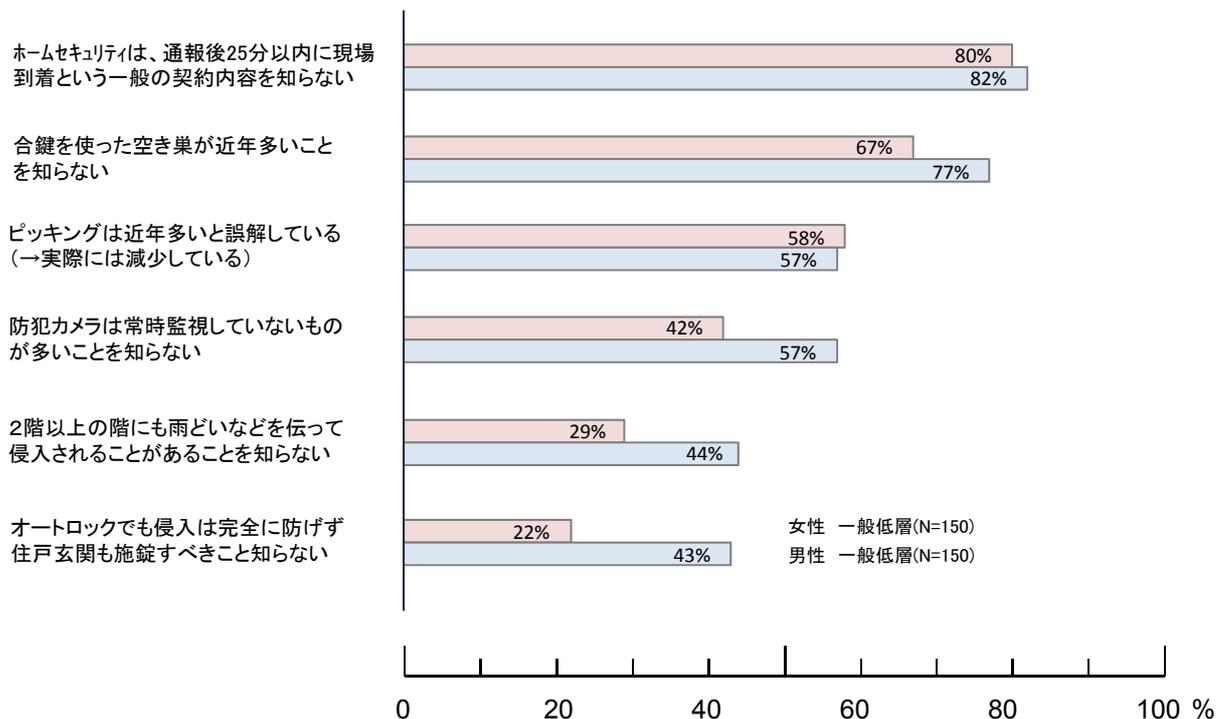
<オートロック>
 ・後ろをつけられてそのまま入って来られたら、オートロックでも侵入してしまうと思う。(30代女性・低層)
 ・合鍵を作られる可能性は否定できない。(40代男性・低層)
 ・宅配業者やマンション管理関係を装って、侵入する可能性がある。(50代女性・中高層)
 ・居住者だと思ってドアの前に立っている人を入れてしまう可能性がある。(20代女性・中高層)

<ホームセキュリティ>
 ・ホームセキュリティは、係員到着まで時間がかかるので、犯罪の被害は生じてしまう。(40代女性・低層)
 ・ホームセキュリティがあっても鍵をかけ忘れしたり、騙されて鍵を開けてしまうことはあると思う。(30代女性・中高層)
 ・ホームセキュリティなどの機械的な防犯設備は、停電や故障する事がありえるので完璧ではない。(30代女性・中高層)

<防犯カメラ>
 ・防犯カメラは犯罪後に確認するものであり、その場で犯罪を防ぐことはできない。(40代男性・中高層)
 ・防犯カメラは固定が多いので、死角から侵入される可能性がある。(40代男性・低層)

<その他>
 ・どんな防犯設備でもある程度の抑止力しかない。結局やろうと思えばなんでもできてしまう。(40代男性・低層)
 ・悪い事を企む人は防犯設備があってもすり抜けて侵入する。(40代男性・中高層)
 ・一番いいのは24時間管理人がいること。(40代女性・低層)

◇犯罪傾向に対する誤解・無理解 (誤解している人の割合)



3-4. 管理やみまもりの評価

建物の管理状態や、外構などの防犯環境設計で確保される「みまもり」についても、設備と同様に安心感を高めるものとして高く評価されています。

共用部の管理清掃の良さは、女性の9割以上が安心につながると評価し、男性の一般低層の約7割、中高層の8割より重視されています。しかし防犯メゾンに居住する男性は約9割と女性並みに共用部の管理状態を重視しています。

道路からの見通しの良さも女性の9割前後、前面道路の人通りの多さは女性の8割弱が安心につながるとし、男性では低層での評価が低く、中高層、防犯メゾンの順で評価が高くなるのは上記と同じ傾向です。

建物周囲の施錠、フェンスの高さなど侵入者の接近制御に関わる項目でも、男性より女性の評価が高い傾向が見られました。

また、道路から室内が見えないこと、については防犯メゾンでは質問していませんでしたが、一般低層、中高層共に約9割の女性が安心につながると答え、見通しの確保と合わせてプライバシーの確保が重要であることを示す結果となりました。



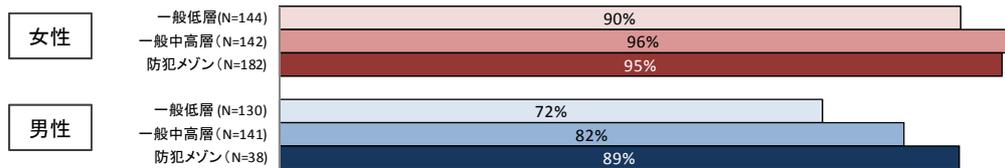
管理の行き届いたエントランスのイメージ



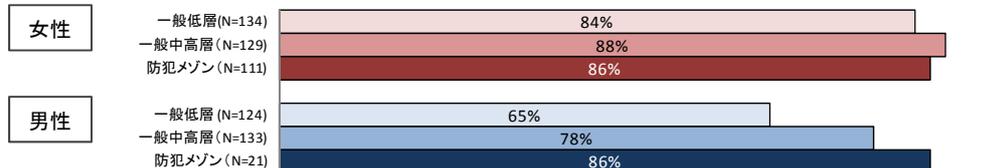
管理の悪い状態のイメージ

◇管理や防犯環境設計の評価 (安心感を高める+少し高めると回答した人)

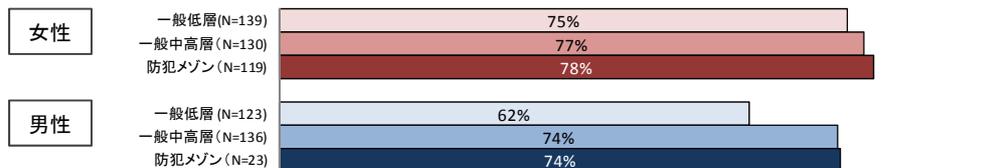
・共用部の管理清掃



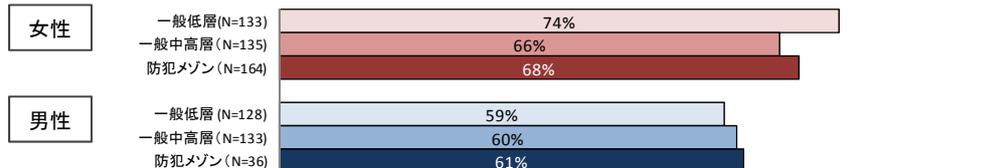
・道路から見通しがよい



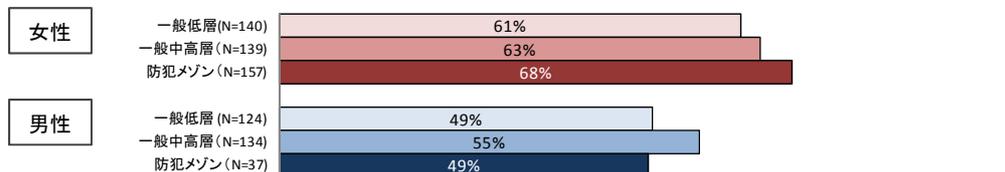
・前面道路の人通りが多い



・建物周囲の施設

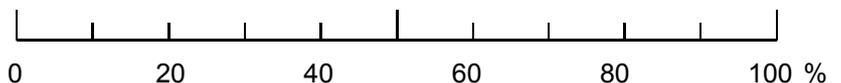
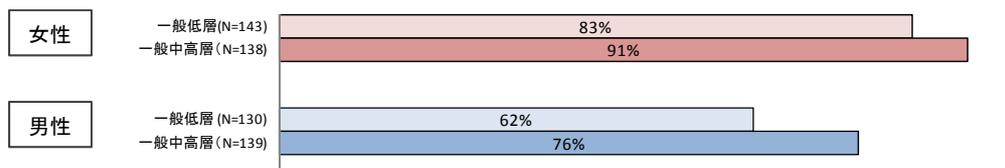


・建物周囲のフェンスが高い



・道路から室内が見えないこと

※防犯メゾン居住者には尋ねていない



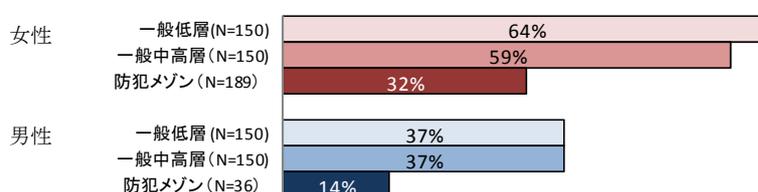
3-5. 不安な状況への遭遇経験と犯罪不安

今までひとり暮らしの経験の中で、不安な状況の経験をしたことがあるかという問いに対しては男女や居住する建物で大きな差がありました。

一般低層、中高層では女性の約6割、男性の4割弱が何らかの不安につながる状況の遭遇経験があると回答しました。一方で防犯メゾン居住者は女性で3割強、男性では14%と、一般の半分程度の経験率でした。一般低層と防犯メゾンについてどのような経験があるのかを下に示しますが、今の住まいでの経験とは限らず、以前の住まいの経験であることが多いので、住み替えの際は防犯を重視していることも多いと思われます。

知らない人が自室を訪ねて来る、という項目が男女共に1位で、中にはオートロックにもかかわらず販売勧誘などの人が入り込んできた、という事例もありました。全てオートロックの防犯メゾンでも2割近くがこうした経験をしており、TVインターホンやオートロックなど、訪問者の侵入を防ぎ対応する設備の評価が高いのはこうした理由がありそうです。知らない人から声をかけられる、後をついてこられる、といったストーカーに近い状況の経験は女性に多く、男性ではほとんど見られません。

◇不安な状況の遭遇経験 (実際に遭ったことがある人の割合)



◇経験した状況

・不審な人や販売勧誘の訪問

玄関の呼び鈴を押すので、室内から「どちらさまですか？」と声をかけても無言。無視して部屋に戻ると、再度呼び鈴をならされ、窓の外に怪しい人影があった。(40代後半女性・一般低層・オートロックなし)

深夜3時頃にインターフォンが鳴った。起きて覗きにいったら誰もおらず、玄関が外から入りにくい場所なので、狙ってきたとしか思えず不思議だった。(30代前半女性・一般低層・オートロックなし)

消防署からといって、防犯ベルを売りつけようとした(40代後半女性・一般中高層・オートロックあり)

・声かけ・ストーカー

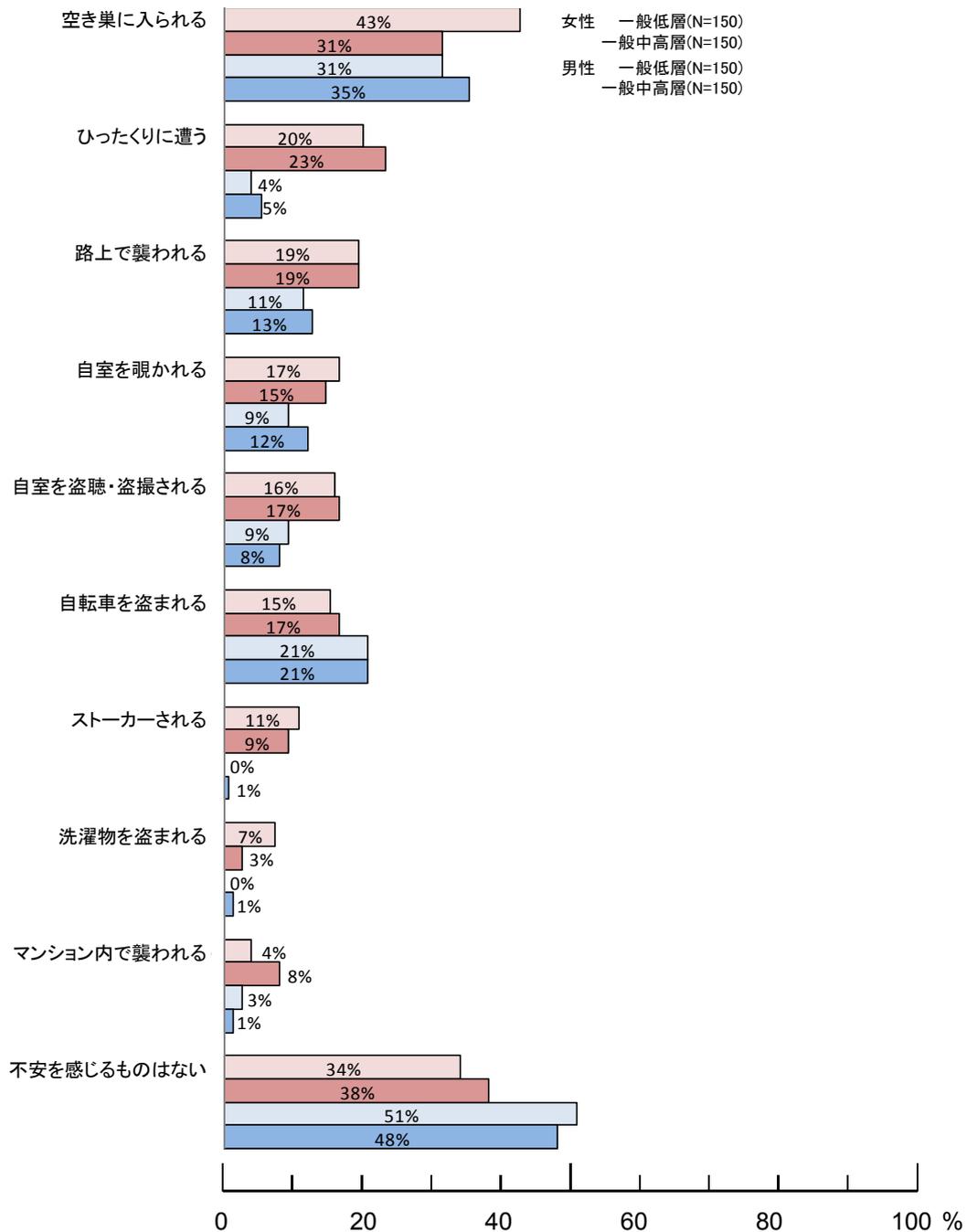
夜、帰宅の際に、最寄駅からずっと後をつけられて、家の近くで声をかけられた。家を知られなくなかったので、ずっと近所をぐるぐる回って逃げた。明らかに嫌がっているのが分かるはずなのに、通行人で助けてくれる人がおらず、かなり困った。(30代後半女性・一般低層)

夜中に玄関の前に男の人が立っていたり、玄関に知らない人から花束やプレゼントが置いてあって怖かった。(40代前半女性・一般中高層)

被害に実際に遭う不安として、最も不安が大きいのは空き巣です。それに次いで女性の場合は「ひったくり」「路上で襲われる」等の項目が挙げられますが男性では低く、「ストーカーされる」を含め本人が襲われることへの不安は女性に特有であることがわかります。

一方で「自転車を盗られる」「部屋を覗かれる」等のモノや空間が対象の場合は、男女共通して不安を持つ傾向があります。

◇実際に被害に遭う不安



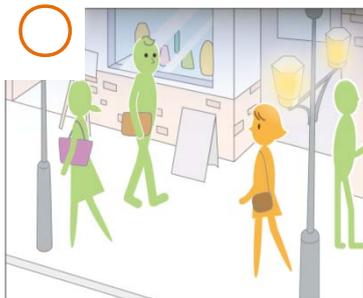
3-6. 自分の身を守る用心行動

不安の裏返しとして、居住者は様々な用心行動をしています。全般に不安を反映して女性の方が用心行動をする傾向があります。

夜間明るく人通りの多い道を歩いたり、オートロックと一緒に侵入されないよう不審者を確認する用心行動は女性に多いのですが、防犯メゾンに住む男性は意識が高いのが特徴的です。郵便受けの他人に近づかない配慮を防犯メゾンの男性がしているのは、自分が不審者とならないように注意を払っていることがインタビューでも確認されましたが、こうしたマナーが一人暮らしの生活を快適にしていけるのではないかと思います。

自室に入るのを見られないように、洗濯物を外に干さない、という用心は女性に特有ですが、インタビューでは男性が出来るだけ女性と一緒にならないように工夫をしている例もありました。

夜は明るい人通りの多い道を通る



オートロック開錠時は人がいないか確認する



郵便受けは他人がいる時に一緒に開けない



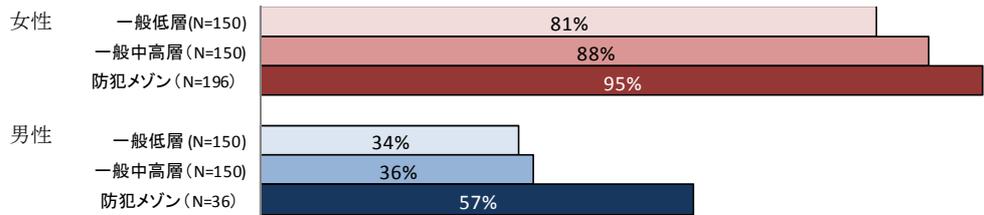
(参考) ヘーベルメゾン Safole 夜の帰宅ルート推奨

建物が安全でも、駅から自宅までの夜道に不安を感じるようでは、安全なマンションとは呼べません。そこでヘーベルメゾン「safole (サフォレ)」では独自に周辺環境の安全性の調査を行い、夜でも女性一人で帰宅できる立地であることを確認し、そのルートをお奨めしています。

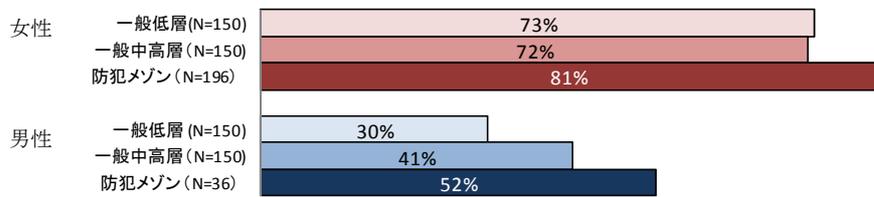


◇用心行動 (必ずする+たまにする人の合計)

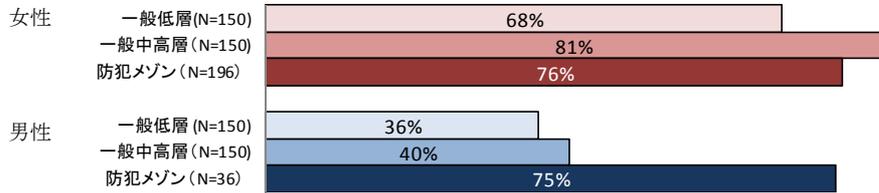
・夜は明るい道人通りの多い道を通る



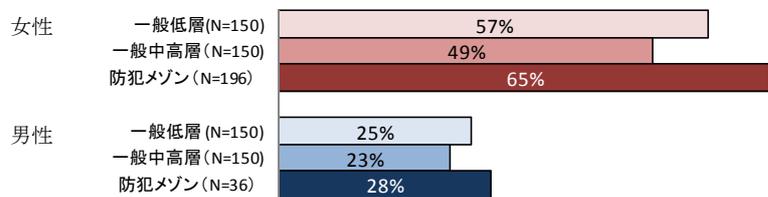
・オートロック開錠時は人がいないか確認する



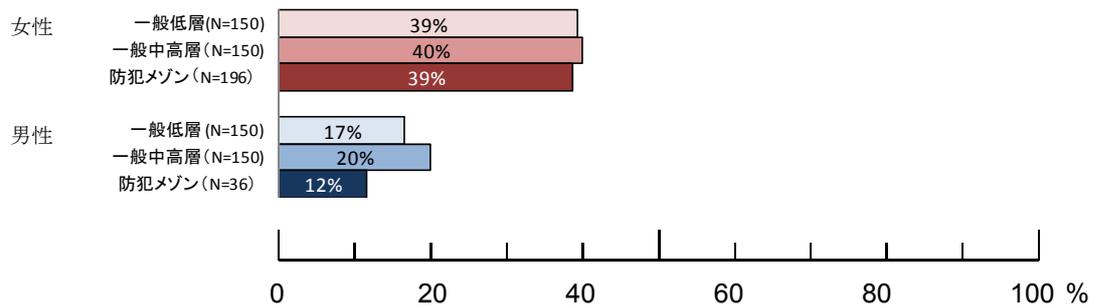
・郵便受けは他人がいる時に一緒に開けない



・自室に入る時は人に見られないようにする



・洗濯物は外に干さない



■インタビュー調査で得られた用心行動の例

◇リスクの高い状況は避け、不審者はやり過ごす

<街路>

- ・駅に行くルートはいくつかあるが、夜は明るい道を通るようにする。(30代女性)
- ・夜11時以降は商店街を通る。夜道を歩く時は後ろを気にする。(30代女性)
- ・イヤフォンをしたまま、町を歩くのはやめている。(20代女性)
- ・同じ方向を歩いている人がいたら、先に行かせるようにする。(20代女性)

<マンションエントランス>

- ・マンションの前に車やバイク、知らない男性が立ってたりすると、すぐマンションに入らずにマンションの前を通り過ぎ様子を見ながら入る。(20代女性)
- ・オートロックを開ける時、後ろに人がいるかどうかは気にする。(40代女性)
- ・夜、男性が後ろに居たら、ちょっと先の横断歩道まで行って待っているフリをし、追い越してもらってから戻って入る。(30代女性)

◇自分の住んでいる部屋を知られないように

<マンション内廊下>

- ・廊下に知らない人がいた時、自分の部屋を通りすぎたことがある。(40代女性)
- ・部屋に入るところを見られることは気にする。うまくやり過ごしてから入る。(20代女性)

<自室>

- ・自分の部屋に入ってもすぐ電気は付けない。(20代女性)
- ・外に洗濯物を干さない。(30代女性)
- ・カーテンはあえて洗いなものにして、女性の部屋というのが知られないようにしている。(20代女性)

<宅配便・郵便物>

- ・宅配便の受取は玄関の外に出て待っていて受取り、配達人がEV乗ってから自宅に戻る。(30代女性)
- ・宅配便や郵送物にある個人情報をはがして捨てる。(40代女性)

第4章

匿名コミュニティの志向

インタビュー調査では、女性専用の防犯配慮マンション「サフォレ」に入居している女性は直接的なコミュニティを志向せず、匿名で互いに関わりを持たずに住みたいという要望が強く見られます。

調査してみると、居住者同士で話をしたい、という対面コミュニティ志向は2割程度に過ぎません。しかし、残りの8割が居住者間の関係を意識していないわけではありません。対面コミュニティ志向でなくても、居住者の顔がわかる方が安心、という意見は約4-5割あり、女性の方が多くみられます。このような意識を「匿名コミュニティ」と名付けました。他の居住者に無関心な層をノンコミュニティ志向と命名すれば、全体の3-4割を占めることになります。

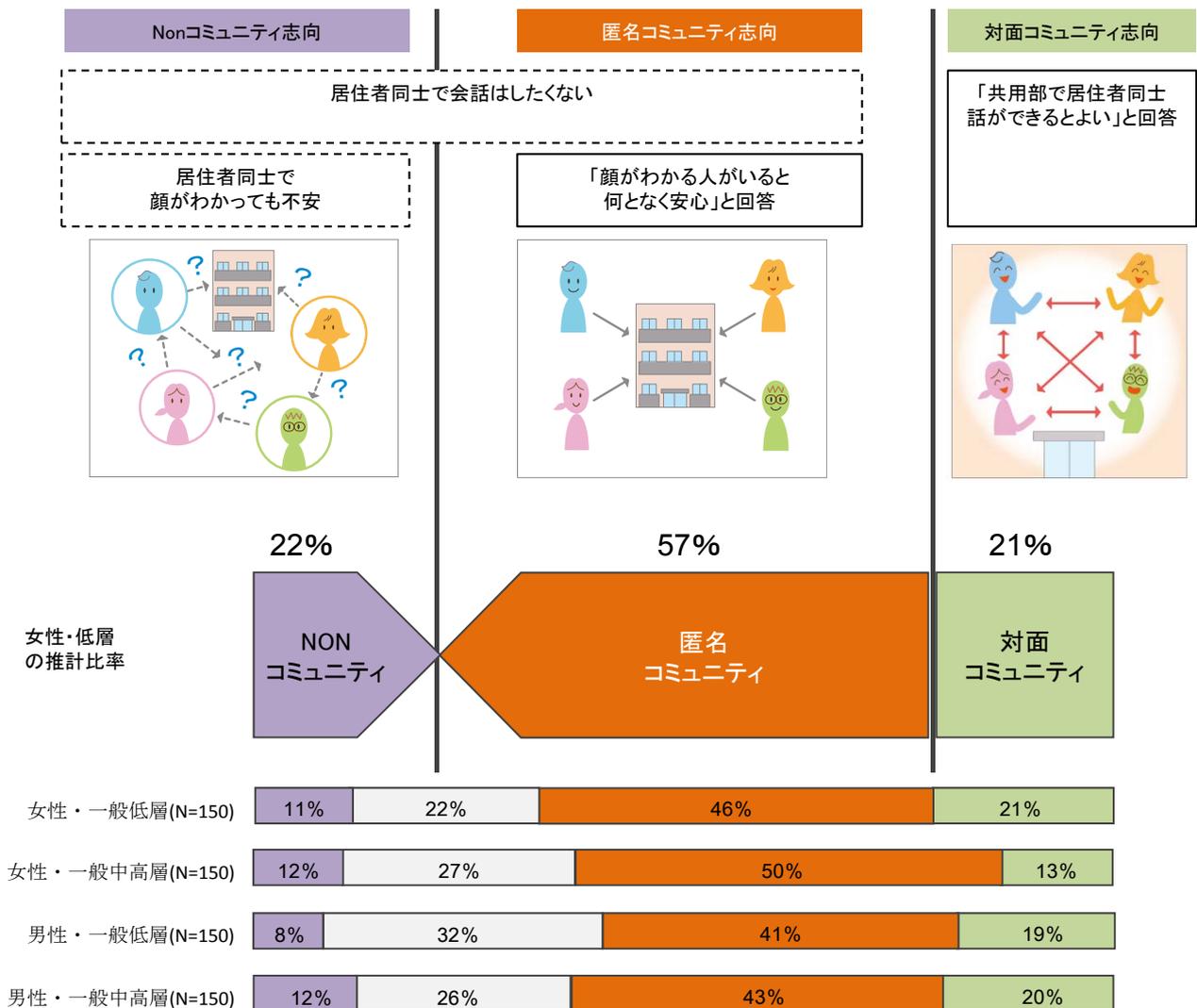
匿名コミュニティ志向者はマナー意識が高く、非常時の通報に対しても協力的であり、防犯性向上という観点からは十分に効果的です。

4-1. 単身居住者に多い匿名コミュニティ志向

「共用部で居住者同士話ができる」と思う居住者は、男女共に約2割に過ぎません。この層を「対面コミュニティ」志向と名付けるならば、残りの約8割は「非対面志向」と呼ぶべきでしょう。

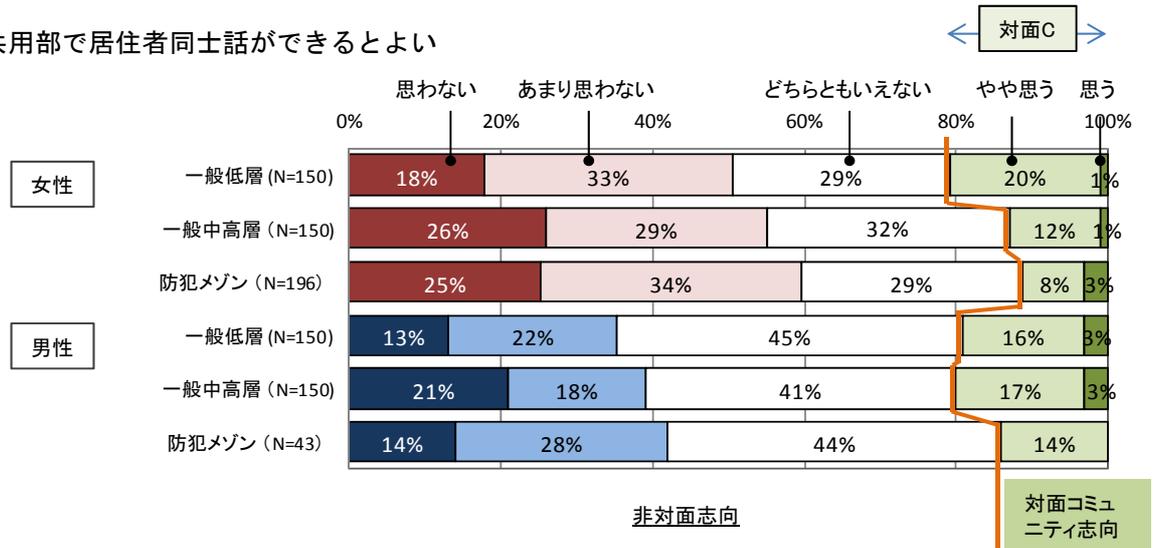
ところが、「非対面志向」の中でも「居住者の顔がわかる方が安心」と答える人が女性で約6割、男性で5割強居ます。この層を「匿名コミュニティ」志向層として、「居住者の顔がわかる方が安心とは思わない」人たちを「NONコミュニティ」志向層と名付けることにします。

女性で低層集合住宅に住む匿名コミュニティ層のボリュームは「どちらでもない」という回答を半々で振り分けると、全体の6割弱、NONコミュニティは層は2割強と推測されます。

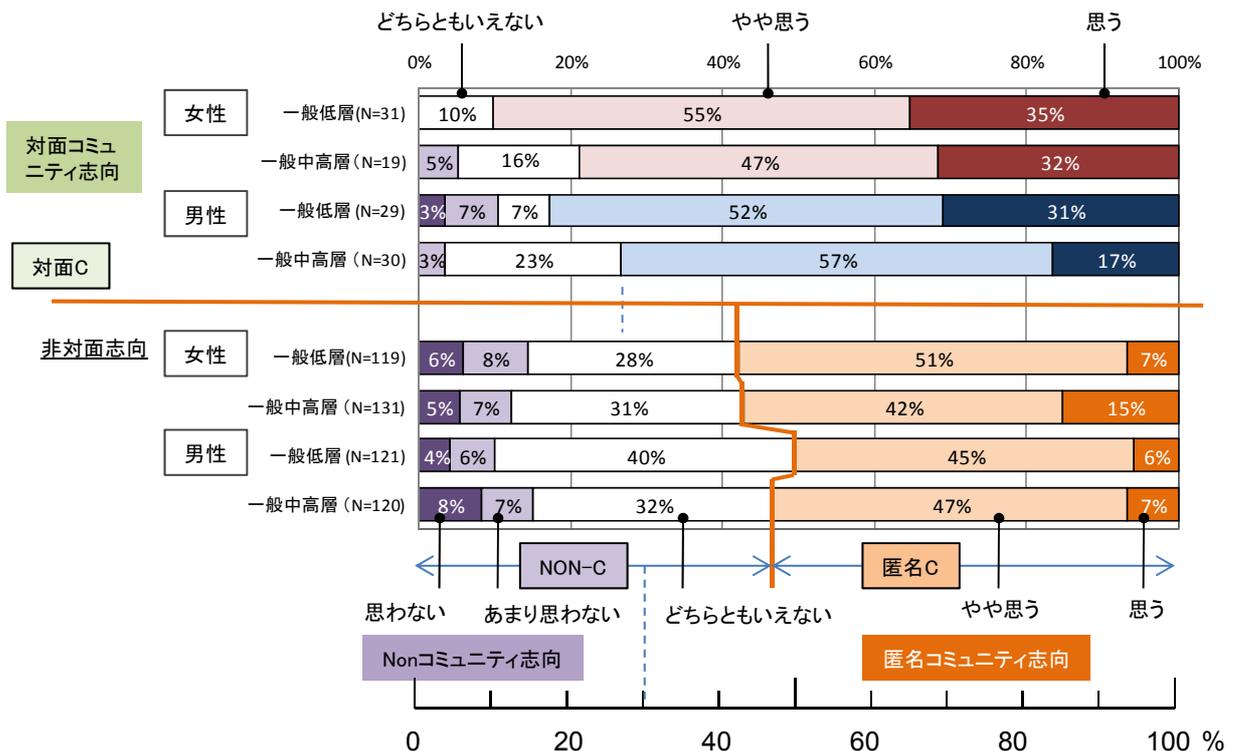


「共用部で居住者同士話ができる」と思う居住者の層を「対面コミュニティ」志向集団として「対面C」と表記し、残りの「非対面志向」の内、「居住者の顔がわかる方が安心」と答えた層を「匿名コミュニティ」志向層として「匿名C」それ以外を「Non-C」として次頁以降のクロス分析を行ないます。「Non-C」には「居住者の顔がわかる方が安心」かどうかの回答で「安心ではない」とした回答者の他、「どちらともいえない」とした回答者の全てが含まれています。

◇共用部で居住者同士話ができる」とよい



◇顔が分かる人（名前は知らなくてもよい）がいると、何となく安心だと思う



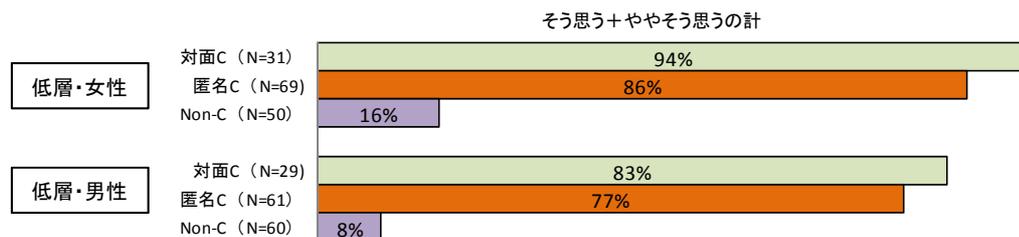
4-2. 匿名コミュニティ層の特徴

匿名コミュニティ層の特徴として、「顔がわかる」人がいた方がいい、と考え、それによって「何かあったときに助け合える」という居住者間の助け合いの感覚があります。

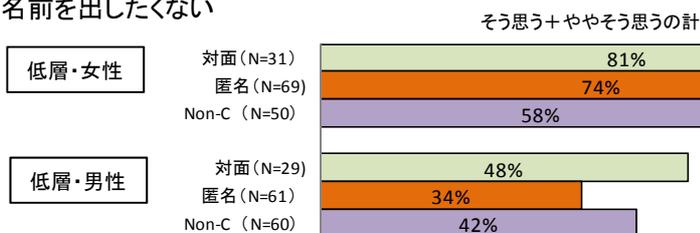
しかし、直接的なコミュニケーションは避ける傾向があります。表札に名前は出さず、異性の居住者とは関わらない方が安心、という考えが女性では5割強居ます。立ち話をしたことがある居住者も3割強は居ますが、話しかけてくる居住者を嫌と感じる居住者は女性では約7割、男性でも5割以上と過半数を占めています。また、住戸を訪ねてくるような居住者には男女とも9割以上拒否反応を示しています。

匿名コミュニティ層の特徴として、間接的な居住者間のやり取りだけで自分の周囲の居住者が安心できる人であると確認したい、というのが希望であり、自分の情報も直接伝わってしまう直接のコミュニケーションを嫌うと言えるでしょう。

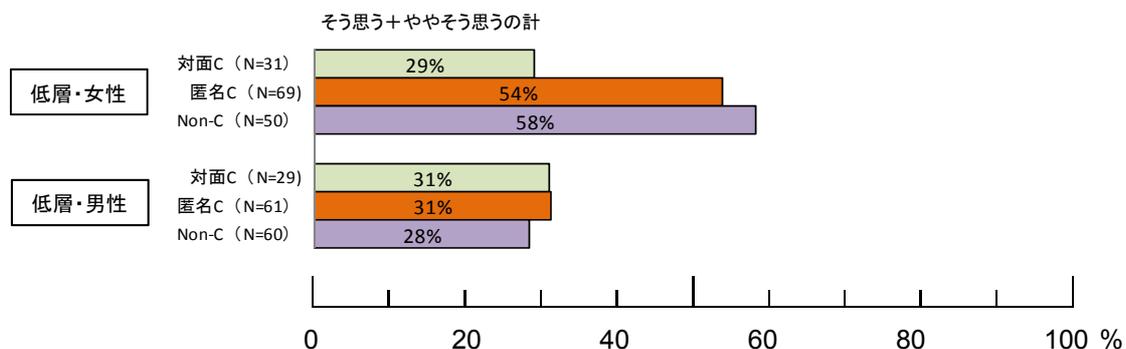
◇顔を知っていると何かの時助け合える



◇表札に名前を出したくない

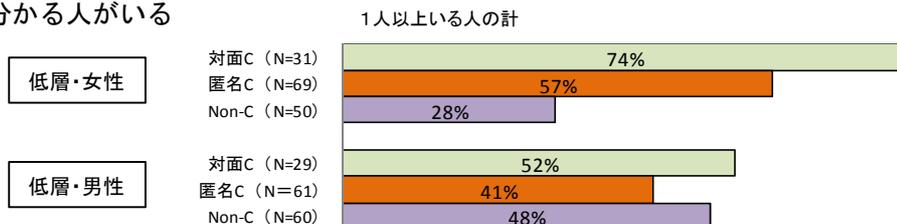


◇異性の居住者とは関わらない方が安心

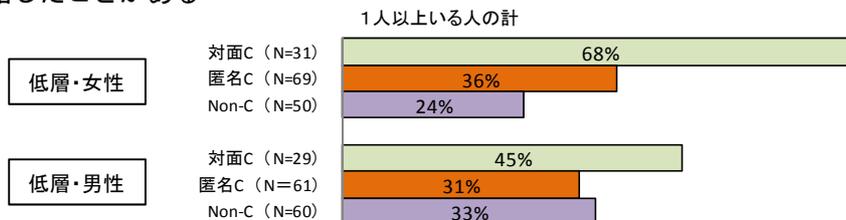


匿名C: 顔が分かる人がいると何となく安心か、の設問で「思う」「やや思う」の回答者の合計
NON-C: 同設問で「思わない」「あまり思わない」「どちらともいえない」の回答者の合計

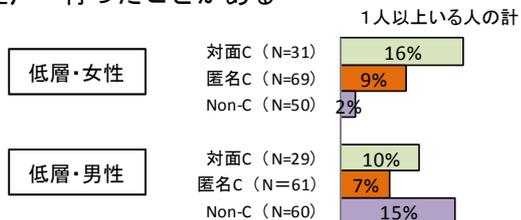
◇顔が分かる人がある



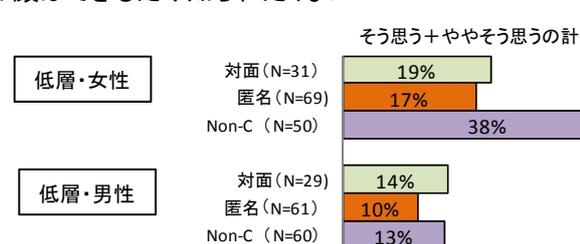
◇立ち話したことがある



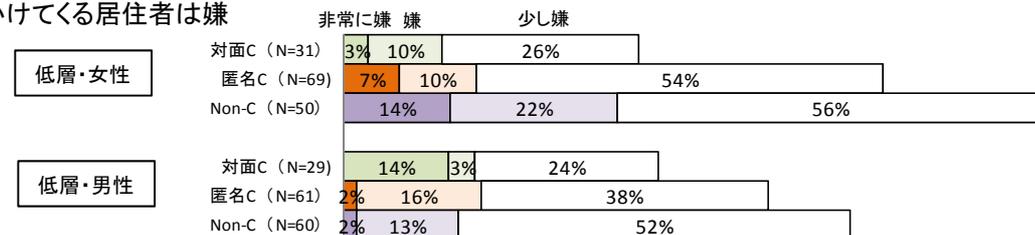
◇他の住戸へ行ったことがある



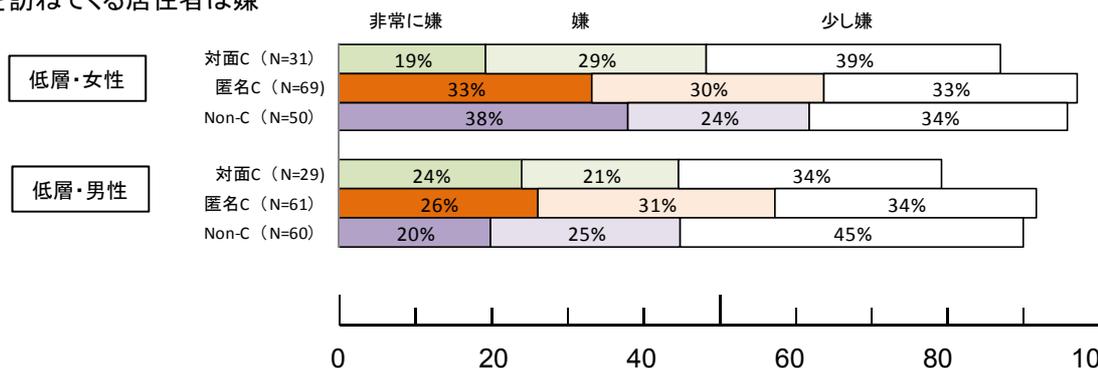
◇自分の顔はできるだけ知られたくない



◇話しかけてくる居住者は嫌



◇部屋を訪ねてくる居住者は嫌



4-3. マナー意識は高い

居住者間のコミュニティが密であるほど、マナーを守る意識も高い傾向があります。

匿名コミュニティ層の特徴として、住民同士の挨拶や、ゴミ出しなどのマナーを守る意識が対面コミュニティ層と遜色なく高い、ということが挙げられます。防犯メゾン居住者もほぼ匿名コミュニティ層と同程度のマナー意識のレベルにあります。挨拶では女性より男性の方が若干少ない傾向があります。

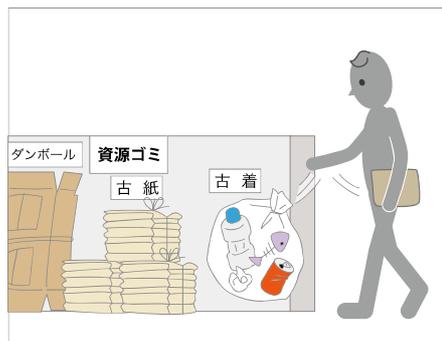
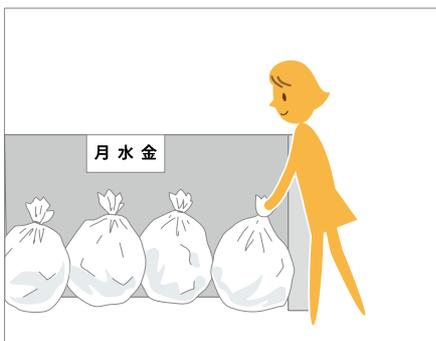
居住者に迷惑をかけずに暮らしたい、という考えは、女性では匿名コミュニティ層が対面コミュニティ層よりもむしろ高くなっています。また、対面コミュニティ層と異なり男性との差が大きく、女性の方がマナー意識が高います。

また近隣に迷惑をかけない、とする回答も高く、特にNONコミュニティ層の男性とは大きな開きがあります。

・住民同士挨拶をする

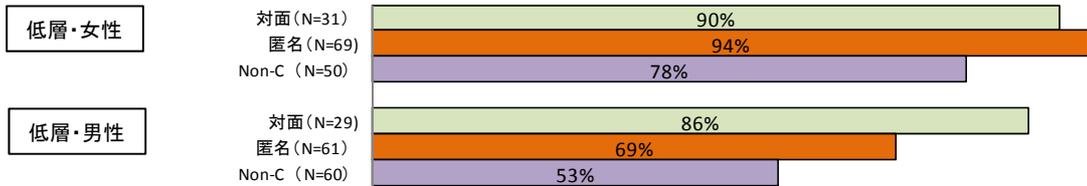


・ゴミ出しの日は守る



◇自分自身のマナー配慮意識（思う+やや思うの合計）

・居住者に迷惑をかけないように暮らしたい

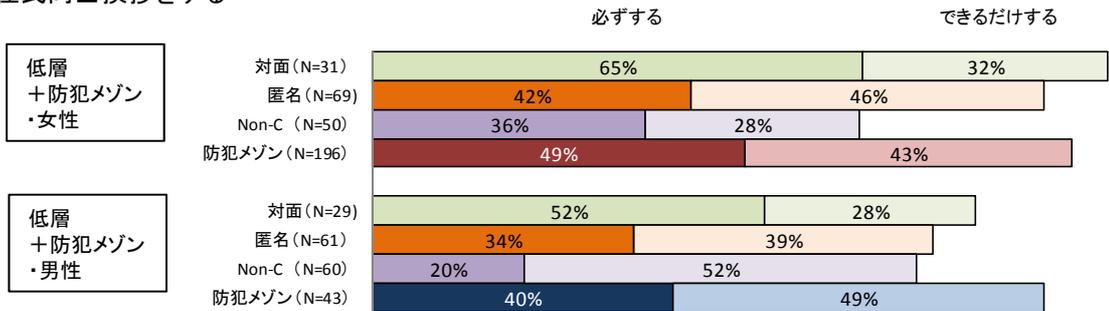


・近隣に迷惑をかけないように暮らしたい

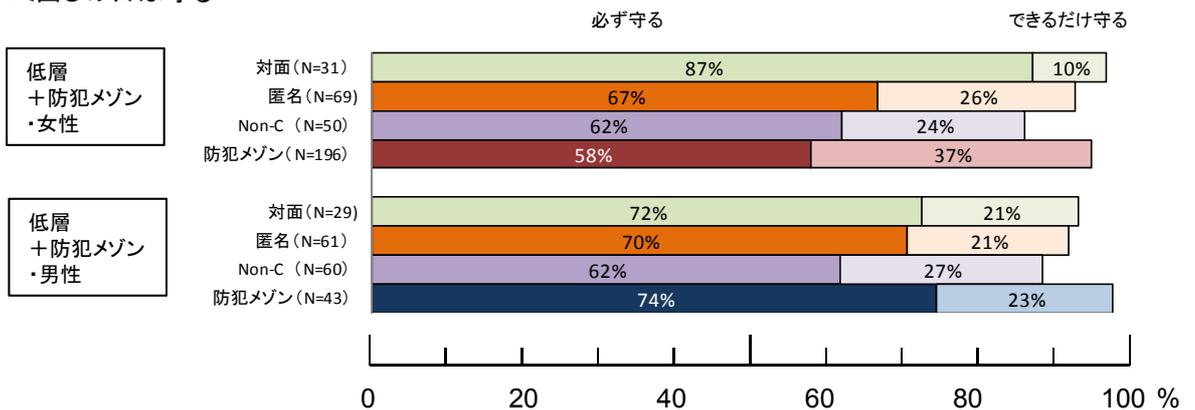


◇自分自身のマナーの実態

・住民同士挨拶をする



・ゴミ出しの日を守る



4-4. 他の居住者にもマナーを期待

居住者間のコミュニティが強いほど、自分がマナーを守るのと同様に、他の居住者にもマナー遵守を求める傾向があります。

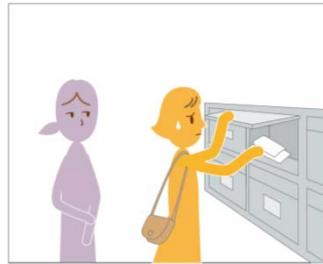
挨拶をしない、ゴミ出しルールを守らない、といったマナー違反に対して嫌と感じる反応は、対面コミュニティ層が一番強く、次いで匿名コミュニティ層となります。また、オートロックでの共連れ（解錠した居住者の後について入り込むこと）や、郵便受けで近づいたり、廊下で後ろを歩くなどの防犯上誤解されるマナー違反については、女性ではコミュニティ志向に関係なく抵抗感を示し、男性ではコミュニティ志向の強さによって抵抗感が変わる傾向があります。

従って、「NONコミュニティ」ではない、「匿名コミュニティ」のレベルの居住者のみを集めることで、防犯マナーが徹底されやすく、結果として防犯性が向上する可能性が高いと推測されます。

◇抵抗を感じるマナー違反の行動



オートロックで共連れされる

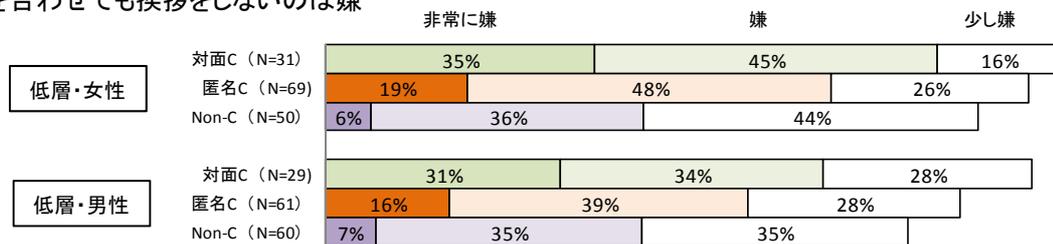


郵便受けから出しているところを見られる

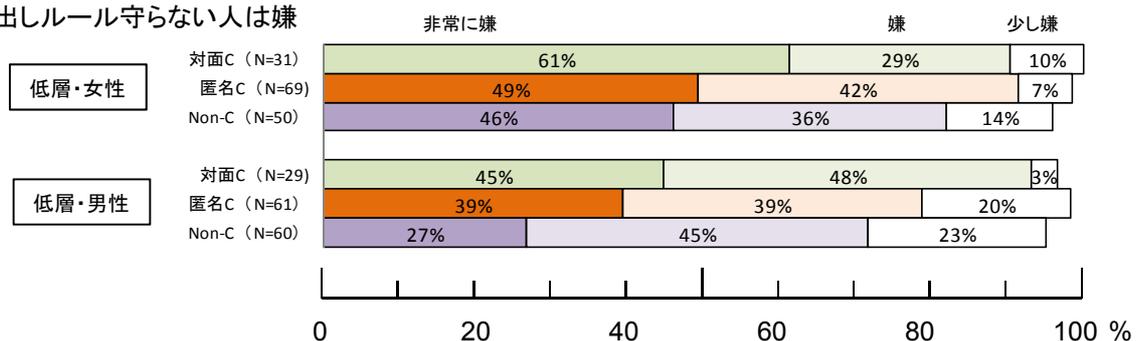


内廊下でついて来られる

◇顔を合わせても挨拶をしないのは嫌

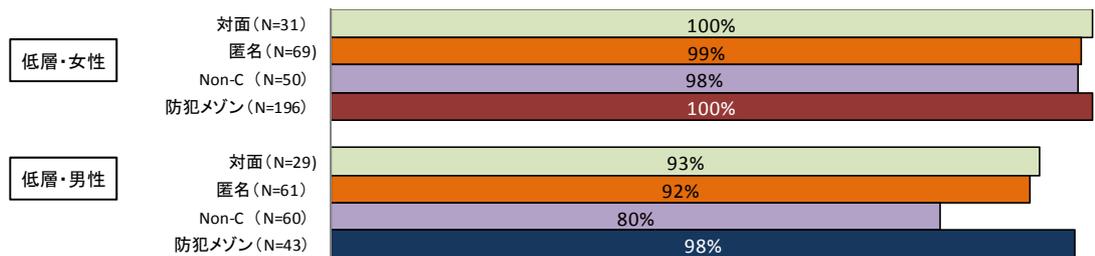


◇ゴミ出しルール守らない人は嫌

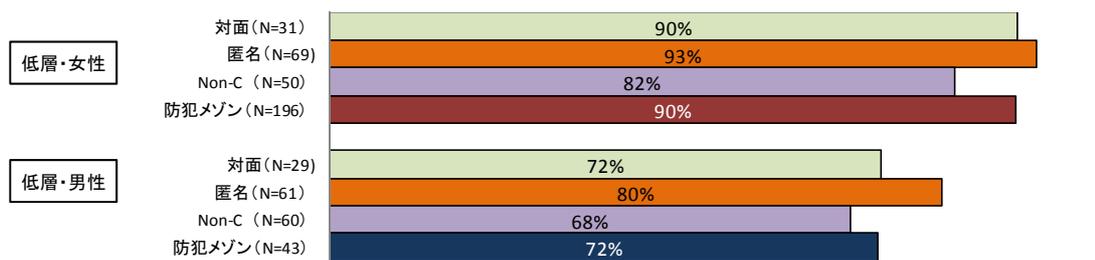


◇防犯マナー違反行動への抵抗感 (非常に抵抗ある+少し抵抗ある人)

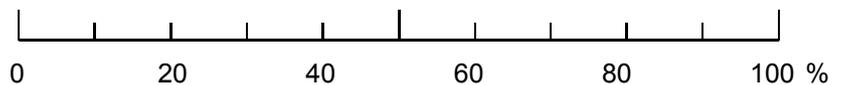
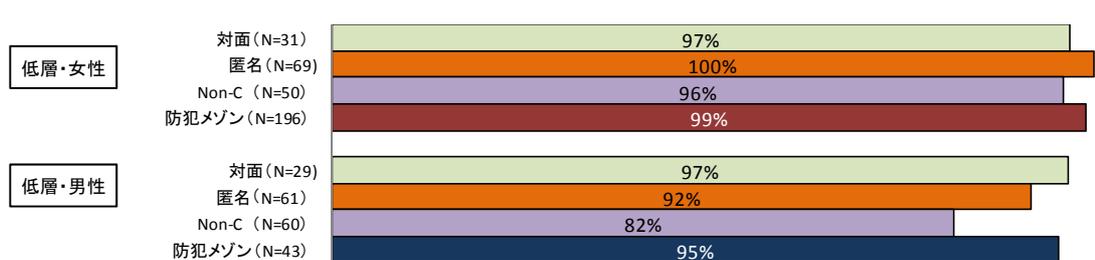
・オートロックで共連れされる



・郵便受けから出しているところを見られる



・内廊下でついて来られる

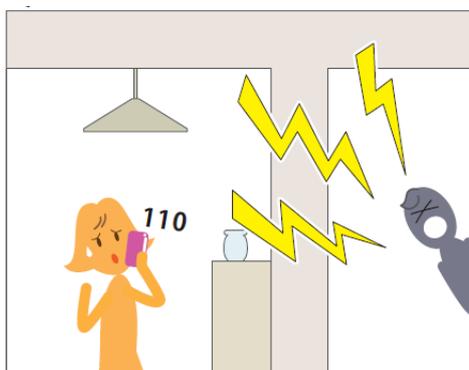


4-5. 非常時には積極的に対処

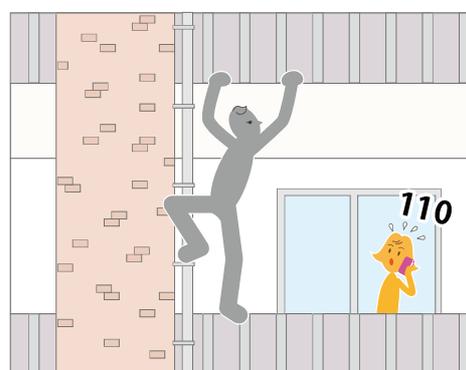
居住者間のコミュニティと防犯性の関係として、より直接的に犯罪と思われるシーンで通報するかについて訊ねました。

基本的には居住者間のコミュニティが強いほど、犯罪時の通報も行われる傾向があります。通報する比率について男女差は少ないのですが、不審者に対する対応など女性は自分自身に危険が及ぶ場合は逃げることを優先する傾向があります。

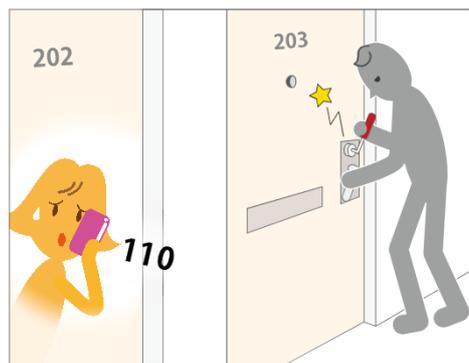
また、通報をためらう理由として、「実は犯罪ではなかった時が困る」や「確信が持てない」といった意見がありました。このようなケースではたとえ誤報となっても通報する、という決め事しておくことで、通報する勇気を与えることができるのではないのでしょうか。



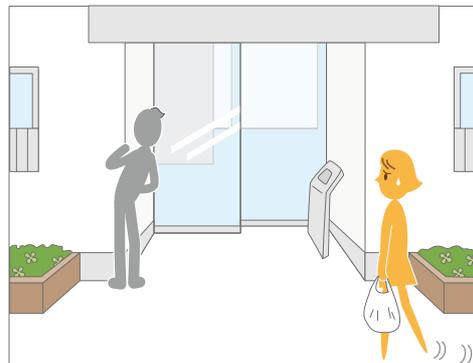
・隣の部屋から悲鳴が数回聞こえた



・ベランダをよじ登る人いた



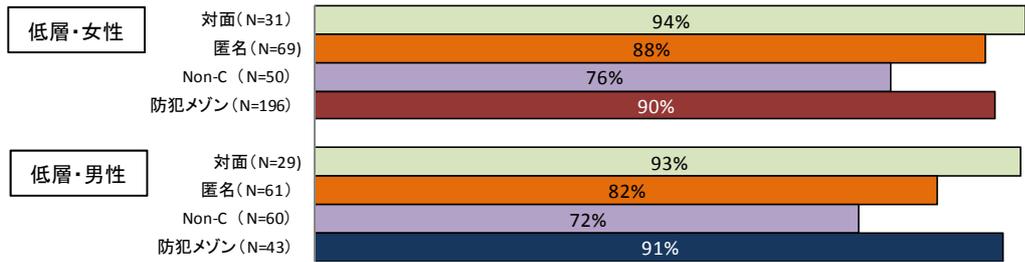
・隣の部屋の錠を壊す人がいた



・エントランスに不審者がいた

◇非常時に対処する可能性（様子を見に行く+何らかの通報をする の計）

・隣の部屋から悲鳴が数回聞こえた



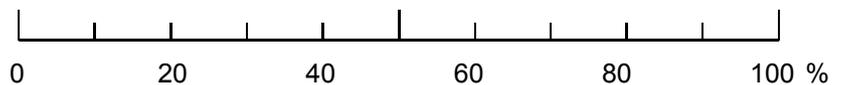
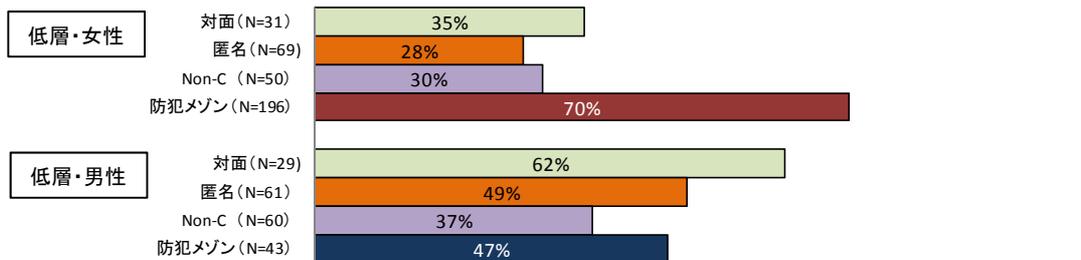
・ベランダをよじ登る人いた



・隣の部屋の錠を壊す人がいた



・エントランスに不審者がいた



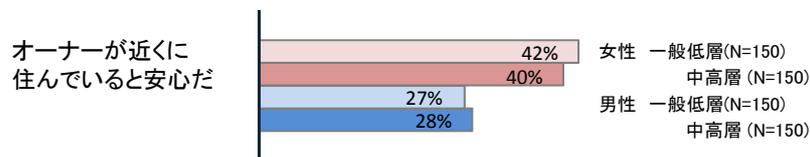
4-6. オーナーとの関係も間接的

賃貸住宅のオーナーと居住者との関係は、居住者同士に比べてコミュニティを形成しやすいのではないかと推察されます。オーナーが近くに住んでいると安心だ、という意見は特に女性に強く、約4割あります。

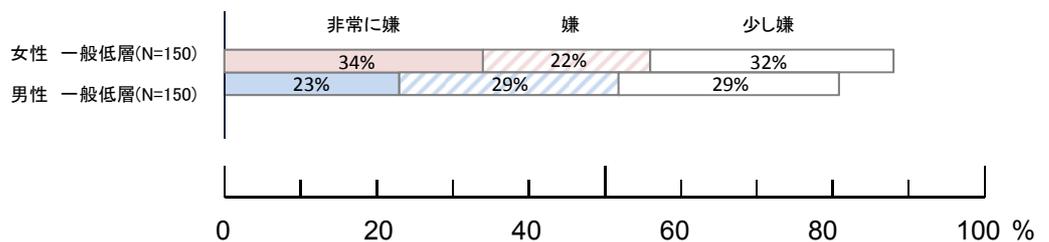
しかし、オーナーとの関係においても、居住者間と同様に密な関係は避ける傾向があります。居住者を招くパーティを企画するようなオーナーに対しては、男女とも8割以上が消極的評価をしており、オーナーとの関係においても少し距離を置いたコミュニティが望まれています。

インタビューの中では、オーナーが共用部に花を「ご自由にどうぞ」という張り紙とともに置き、頂いた居住者が感謝のメッセージを貼る、という、モノを通じた間接的なコミュニケーションで安心感が高まった例がありました。

◇オーナーが近くに居ると安心？ (そう思う+やや思う人の合計)



◇パーティ企画オーナーは嫌？



◇インタビューで出てきたオーナーの関わり

大家さんが花を切って玄関に置いてくれていて、「ご自由にどうぞ」って。一度あつと思ったのは、花のお礼がポストイットで貼りだされた。女性特有のやさしいお礼が並んだ時にいい感じと思った。「大家さんありがとうございます、とっても癒されました」とか。顔は全然わからないけど。(GF3:サフォレ居住者 40代前半女性)

大家さんが造園業なので、共用部に季節の花や、無農薬の野菜がご自由にお取りくださってかごに入れて置いてあったりする。それはちょっとうれしい。(BF3:一般賃貸居住者 30代前半女性)

第5章

匿名コミュニティを 引き出す手法の評価

今回の調査を基に提案匿名コミュニティを引き出す手法を提案します。その手法をアンケート調査で評価しました。

匿名コミュニティ志向者は、「マナー同意書」に対し賛同する意見が多く、シェアするモノの置かれたラウンジをもつ温かみのあるエントランスが高く評価されました。

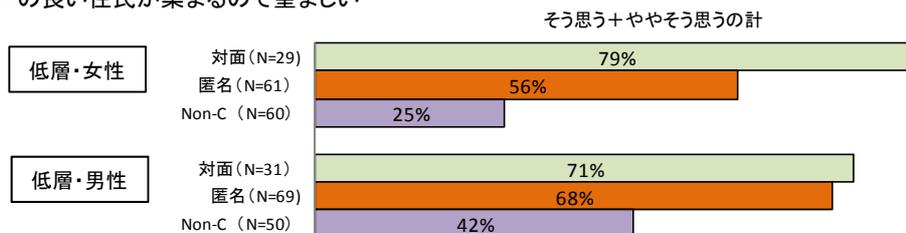
5-1. マナー同意書

匿名コミュニティ志向の居住者はマナー良く暮らす意識が強く、周囲の居住者にもマナーの良さを期待します。そこで、入居時にマナーについての同意書にサインする、という考えについて、受容性と評価を訊ねました。

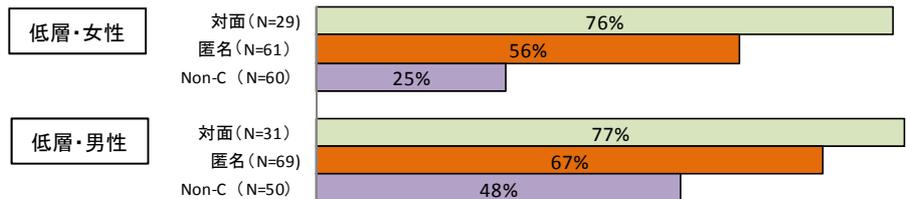
居住者間のコミュニティが強いほど、評価は高まる傾向があります。特に匿名コミュニティとNONコミュニティとの評価の差が大きく、この同意書を運用することで匿名コミュニティ層のみが選択的に入居することが期待できます。

◇マナー同意書の評価

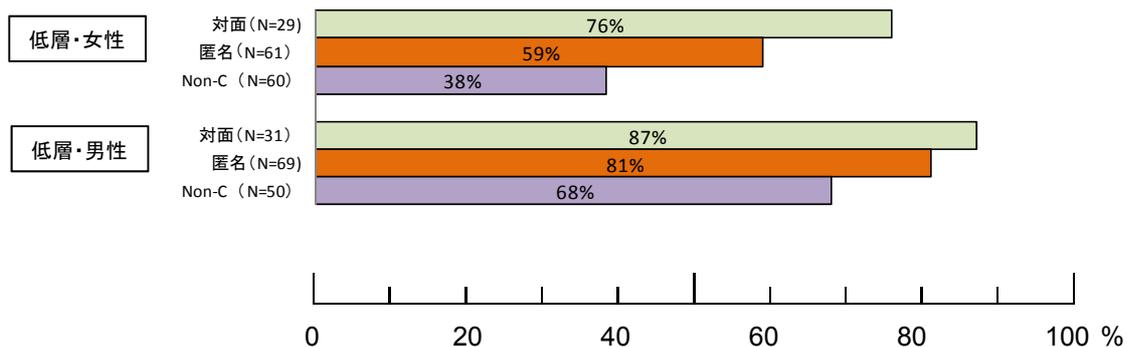
・マナーの良い住民が集まるので望ましい



・住んでからの安心感が高まる



・誓約するのに抵抗はない



◇アンケートで提示したマナー同意書

入居同意書

- ・わたしたちは、住民としてのマナーを守り、自覚と責任ある行動をとります
- ・わたしたちは、お互いに気持ちよく暮らすため、入居者同士顔を合わせたら挨拶をします
- ・わたしたちは、互いの安全や安心のため、共用部の異常や他の入居者の緊急に気づいた場合、警察や管理会社へ通報をします
- ・わたしたちは、災害時には積極的に助け合います
- ・わたしたちは、住まいに愛着を持ち、お部屋や共用部を大切に使います。

以上の項目に同意します。

お名前 _____

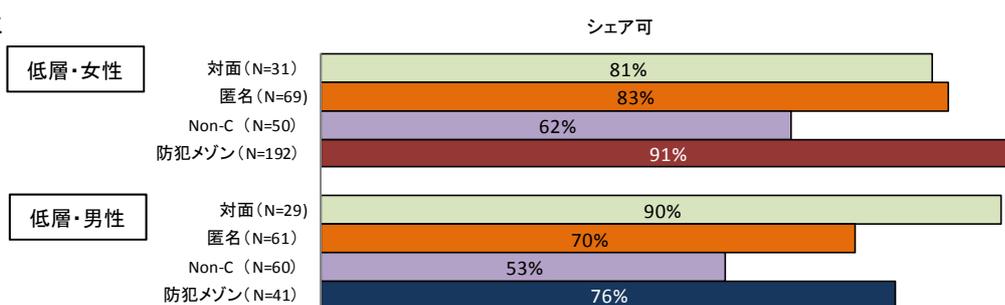
5-2. シェアを希望する日用品

匿名コミュニティ志向であっても、共用でモノを使うというアイデアは成り立つのか、を調べてみました。シェアしたいモノとして上位に挙がったのは脚立、工具といった日常生活ではたまにしか使わないものでした。例えば脚立は匿名コミュニティ志向女性の8割以上、男性の7割がシェアしたいと回答し、対面コミュニティ志向者とほぼ同等のシェア意向でした。防犯メゾン居住者は男女ともにほぼ匿名コミュニティ志向者と同程度のシェア意向でした。

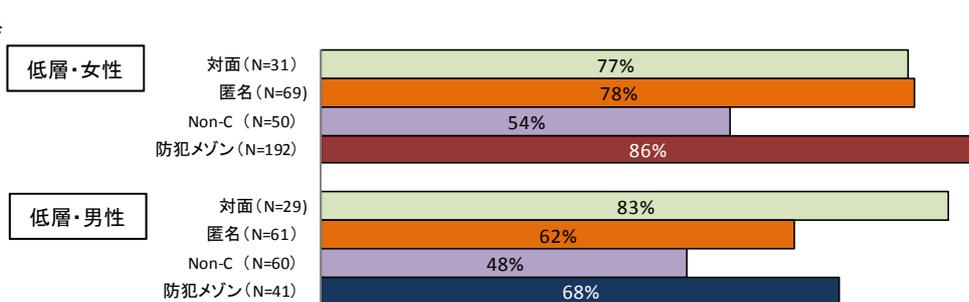
一方、より個性が表現される雑誌・書籍、ラウンジ、ギャラリーといった項目ではシェアの意向は対面コミュニティ志向者が高く、次いで匿名コミュニティ志向者の順となりました。しかし、防犯メゾン居住者は男女ともこうした空間に対する要望が高い、という点が特徴でした。

◇シェアしたいもの

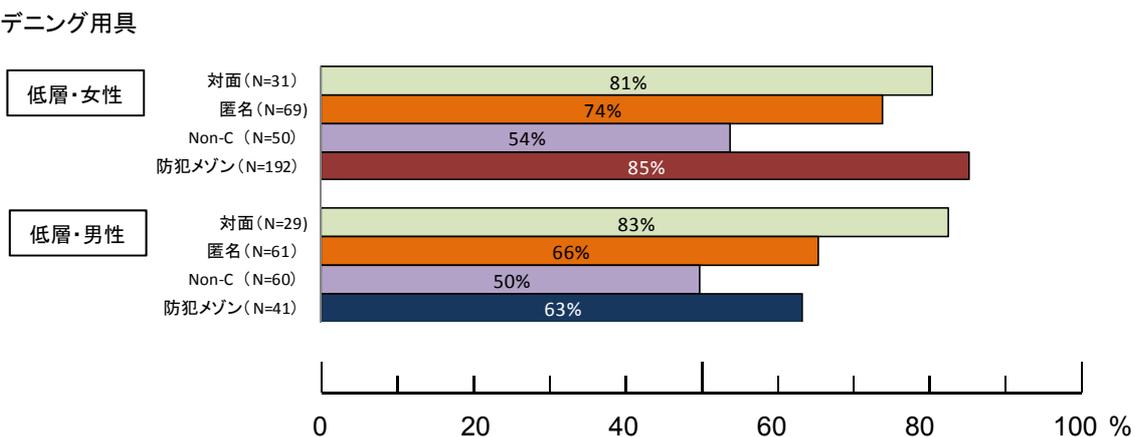
・脚立



・工具



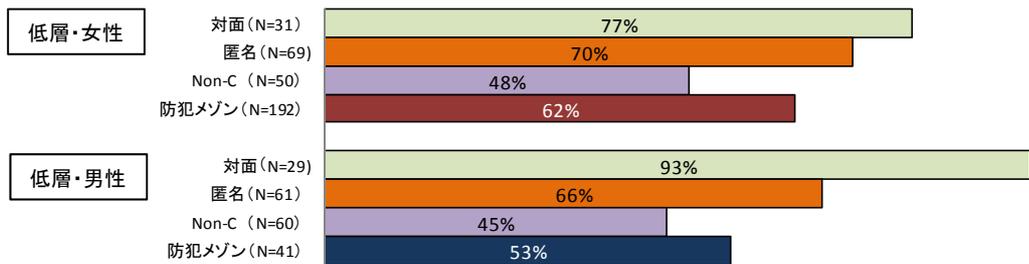
・ガーデニング用具



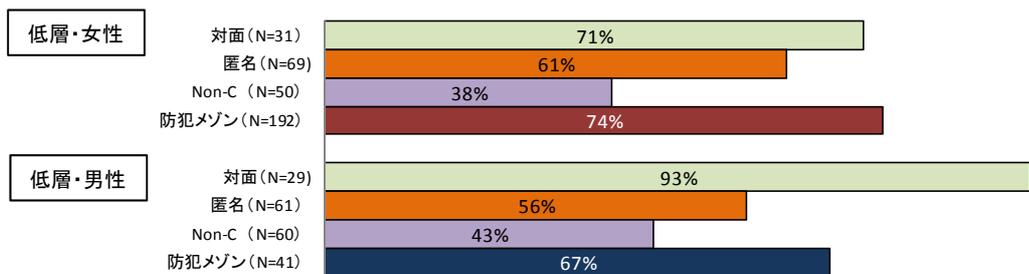


・脚立は必要な時だけ借りたい

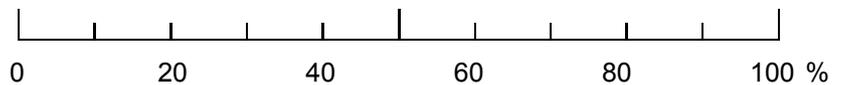
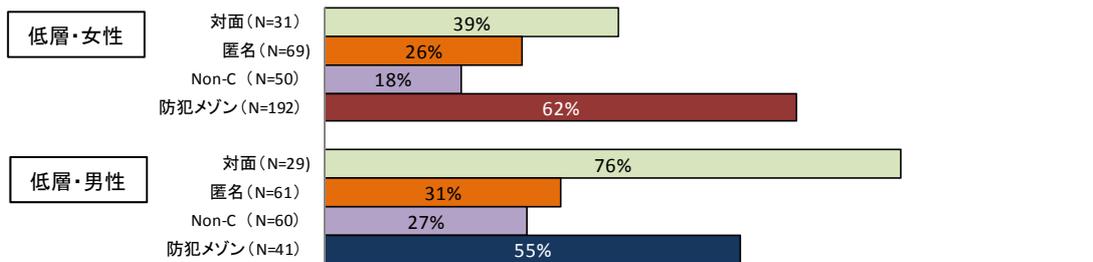
・雑誌・書籍



・ラウンジ



・ギャラリー

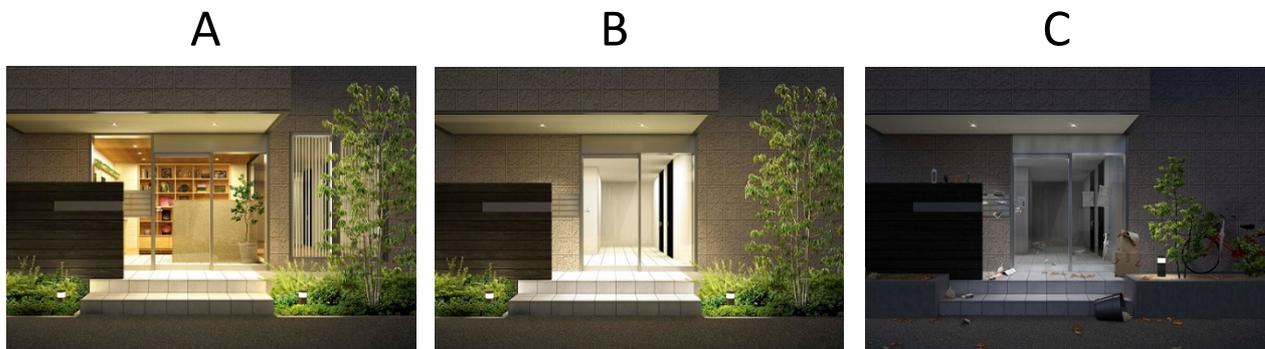


5-3. エントランスのイメージ

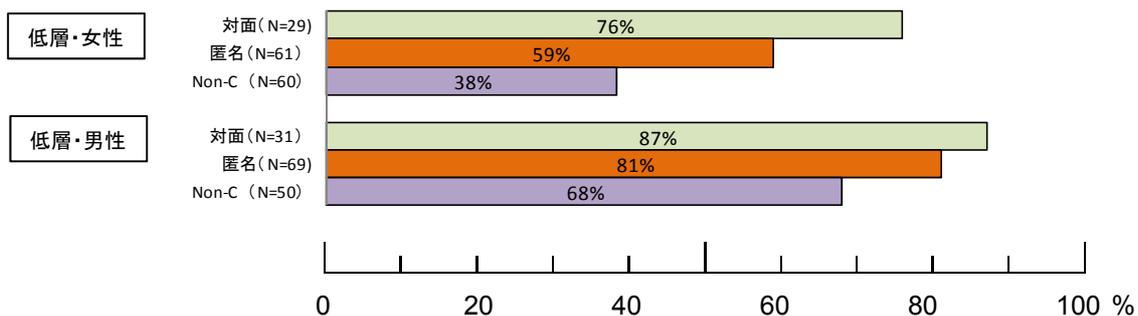
匿名コミュニティ志向者に向けたエントランス空間として、
 A. シェアするモノを置くラウンジ空間を持つエントランス
 B. 一般的な管理状態の良いエントランス
 C. ごみが散乱し暗いエントランス
 の3つの画像を提示し、その好みとイメージを回答してもらいました。

基本的にCが選ばれることはなく、AかBが選択されました。低層住宅居住者では、対面、匿名、NONコミュニティの順にAが選ばれることが多く、女性より男性の方がAを選ぶ傾向がありました。

◇アンケートで提示したエントランスのイメージ



◇エントランスイメージ選択 (Aを選択した人)

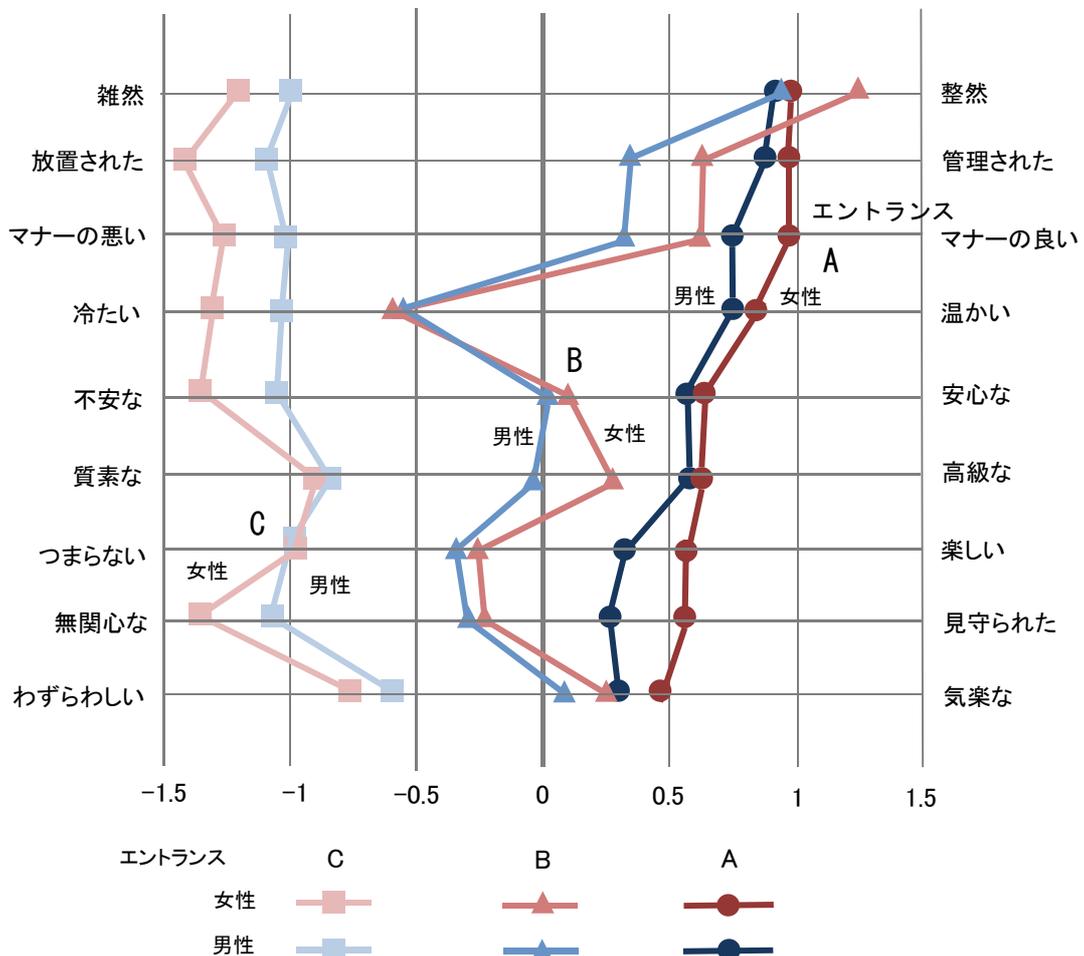


◇Aを選択した理由（自由回答）

- ・なんとなく安心感がある。(40代女性)
- ・きれいで温かみがある。(30代女性)
- ・よく管理されているように見える。(40代女性)
- ・人の動きが外から見え、かつメールボックスなどは上手く隠されている。
プライバシーと安心を両立したい感じ。(30代男性)
- ・無関係者が立ち入りにくい、という感じがした。(40代女性)
- ・明るいし、不審者がいれば、すぐ気が付きそう。(40代女性)

◇エントランスイメージ評価

エントランスのイメージ評価では、5段階の選択肢に、-2,-1,0,1,2のスコアを与え、得点化しました。男女共通してAが右に挙げた形容詞の傾向が強く出ていました。特に「温かい」「安心な」「楽しい」「見守られた」といった項目でA-Bの差が大きくなっていました。



まとめ

低層集合住宅における 防犯環境設計の方向性

2000年代後半から犯罪が減少し、侵入窃盗における「安全」はかつてないほど高いレベルとなりました。しかしここで用心を怠ると油断→犯罪増のループへと戻ってしまいます。そのためにいたずらに安心のイメージを強調することなく、用心を続けられるようなハード、ソフトの提案が求められているのではないのでしょうか。

今回の研究に基づく新たな防犯手法の提案は、その一助となると考えます。

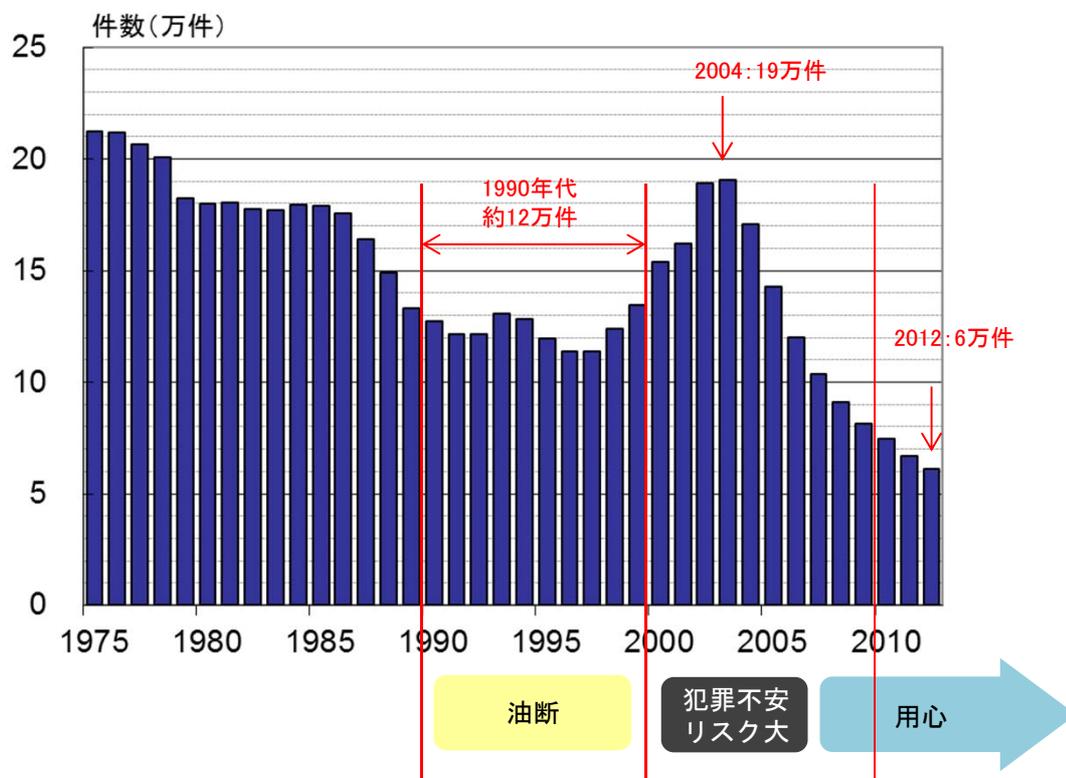
匿名コミュニティ防犯の提案で安全・安心を目指す

■安全には「用心」が不可欠

住宅での侵入被害は2000年代前半にピークを迎え、犯罪のリスクや不安が高い時代となりました。この背景として1990年代には「油断」があったのではないのでしょうか。今にして思えば防犯仕様の開発や普及の遅れや、関心の低さがあったように思います。

2005年以降件数は減り、2012年はピーク時の1/3に減少しました。この要因は今後の研究課題ですが、仮説としては、様々な関係者の努力と共に、居住者の意識が高まったことが挙げられます。つまり「用心」で犯罪が減ったのではないかと思います。

◇住宅における侵入窃盗認知件数の推移（全国）



侵入窃盗認知件数: 警察庁「平成24年の犯罪情勢」等から作成
認知件数: 警察への被害届出数

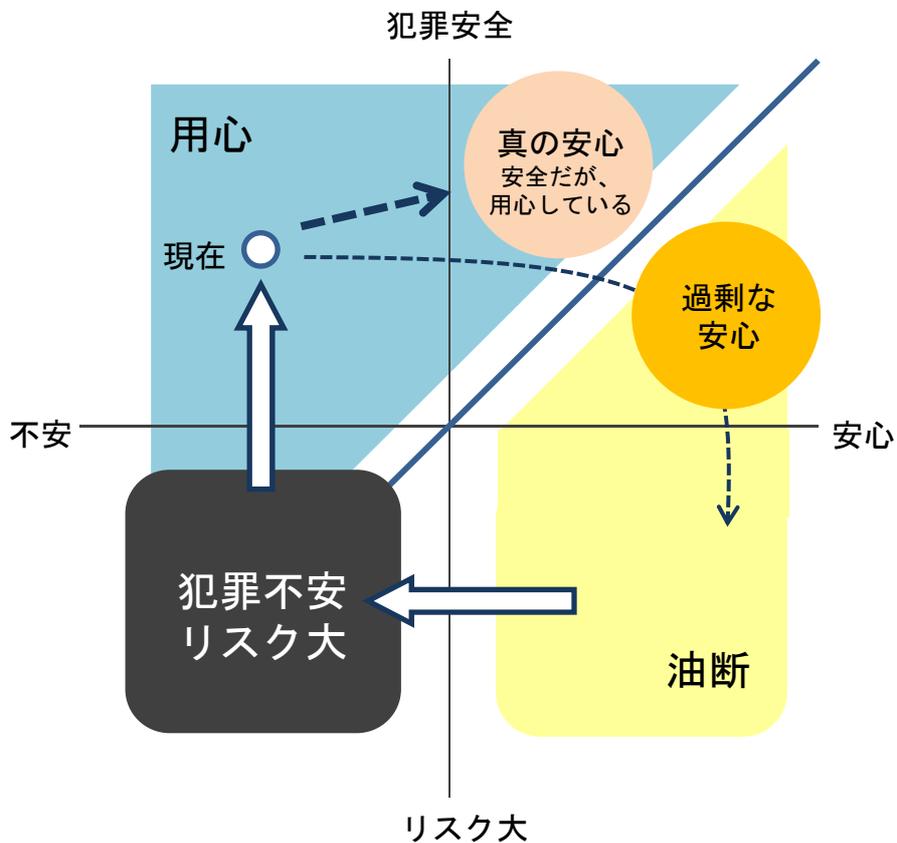
■用心を持続させつつ、不安を解消するのが真の安心

ここで重要なのは、安全と安心の違いです。用心とは安全な時に、安心しきらずに対策を講じるということに他ならないからです。この状況を表現するため、縦軸に安全、横軸に安心を置いて、状況を整理してみました。

今後目指すべき方向として、この「用心」した状態を定着させることがあります。ここで用心を怠ると油断→犯罪増のループへと戻ってしまいます。真の安心のためには、いたずらに安心のイメージを強調するのではなく、用心を続けられるようなハード、ソフトの提案が求められているのではないのでしょうか。

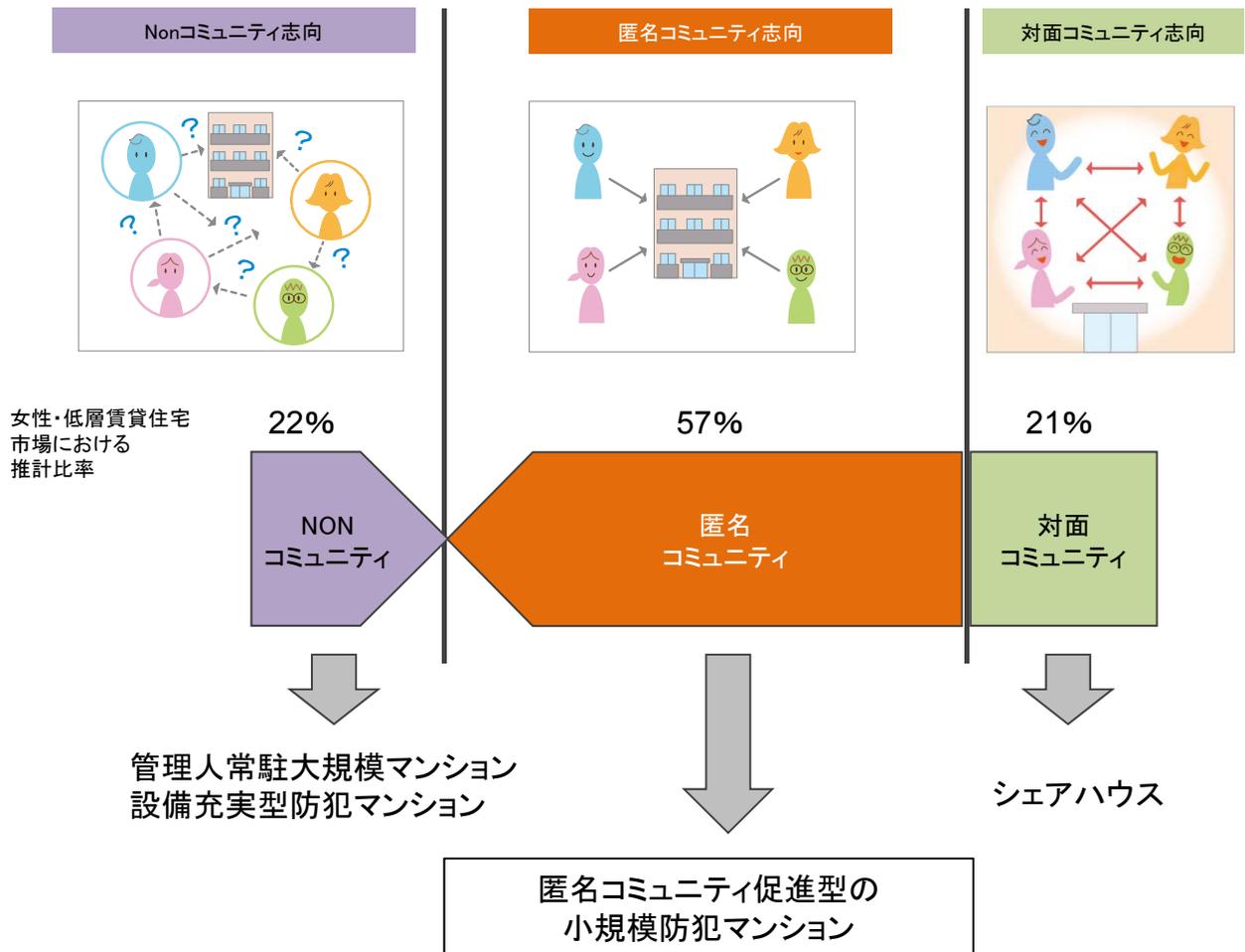
◇ 安全と安心、用心と油断の関係

安全＝被害のリスクが低いこと。 ⇔危険
安心＝居住者の不安が少ないこと。 ⇔不安



■匿名コミュニティ防犯の提案で真の安心へと向かう

今回の研究で、小規模の低層賃貸マンションにおける防犯設計の方向性が示されました。大規模マンションにおける居住者コミュニティを前提としない常駐管理や設備の充実のみに頼ることなく、居住者同士の対面での繋がりが必須なシェアハウスでもない、緩やかな繋がりを求める匿名コミュニティ促進型のマンションという提案です。これにより、居住者が用心をし続けやすく「みまもり」による防犯性を発揮できれば、匿名コミュニティ志向層は最もボリュームが大きいので、より広い範囲にコミュニティ防犯を適用することができるようになります。



有識者コメント

安全で安心な 居住空間の実現に向けて

明治大学 理工学部
教授 山本俊哉

安全で安心な居住空間の実現に向けて

1 安全と安心の乖離

刑法犯の認知件数を見る限り、日本の治安は確実に改善しています。12年前のピーク時（2002年）と比べて半減し、窃盗犯の認知件数は40年ぶりに100万件を下回りました。中でも侵入犯罪はこの間、全国で25万件も減り、2013年には13万件程になりました。

ところが、治安が「悪くなった」と認識している人が「良くなった」を大幅に上回っています。また、犯罪被害遭遇の不安を感じる人も、不安を感じていない人を上回っています。従来、犯罪件数の増減と犯罪不安の高低は相関するとされ、犯罪件数が増えると犯罪不安が高まり、犯罪が減ると不安感は低くなるとされてきました。しかし、犯罪件数の大幅な減少ほど不安感は改善されず、安全と安心が乖離している状況が見られます。

ここで注目すべきは、最も不安感の高い犯罪として近年大幅に減少している侵入盗が挙げられ、治安悪化を感じる理由として、「マナー違反」や「ニュース見聞」が多く挙げられていることです。つまり、侵入盗に関して安全になっているにもかかわらず、犯罪の範疇を越えた「マナー違反」などにより、治安が悪化していると受け止められていることです。

◇治安悪化と犯罪不安に関する都民の意識

調査名称(調査年)	東京都調査(2011年)※1	警視庁調査(2012年)※2
調査方法	都内居住20歳以上 個別面接調査 2,009名回答	都内在住通勤通学18歳以上 インターネット調査 929名回答
治安傾向の認識	悪くなった 33% 良くなった 15%	悪くなった 34% 良くなった 23%
治安悪化を感じる理由	①マナー違反増加 ②不審者遭遇 ③ニュース見聞	①ニュース見聞 ②マナー違反 ③ネット有害情報
犯罪被害遭遇の不安	不安を感じる 53% 不安感じない 47%	不安を感じる 34% 不安感じない 23%
不安な犯罪	①空き巣 ②ひったくり ③通り魔	①侵入盗 ②ひったくり ③凶悪犯罪

※1 東京都生活文化局「都民生活に関する世論調査」(2011年11月)

※2 警視庁「けいしちょう安全安心モニター制度第1回調査」(2012年7月)

2 外部侵入者に対し安全な住まいづくり

近年、あらゆる分野において、マネジメントサイクル、すなわち、エビデンス（証拠）やデータに基づいた対策が求められています。住宅侵入盗の対策も例外ではありません。

旭化成ホームズでは、10年近く前から住宅侵入被害データに基づき、外部侵入者に対し安全な住まいづくりを進めてきました。すなわち、物理的に侵入しにくくする「くいとめ型」の対策だけでなく、近所の人や通行人による敷地内への何気ない視線を確保しつつプライバシーも守る「みまもり型」の対策を施した安全で安心な住まいづくりを進めてきました。具体的には、プライバシーにも留意したフェンスにより敷地内に侵入しにくくするとともに、どうしても道路から見えにくい位置にある開口部には建物内に侵入しにくくする措置を講じてきました。

今回の提案は、これまでの外部侵入者に対し安全な住まいづくりをベースにし、さらに安心な居住空間づくりの実現をめざしたものであり、ひとり暮らしの方々の住棟内コミュニティに関する意識調査のデータに基づいたものです。

3 信頼感の醸成による安心な住まいづくり

諸外国の集合住宅の侵入盗は、外部侵入者だけでなく、同じ住棟の居住者による犯行が少なくないことが知られています。そのため、同じ共同出入口やエレベータなどを利用する住戸数を小規模に抑えるなどして、顔見知りを増やすとともに、居住のマナーをお互い守るような文化を醸成してきました。しかし、人種の異なる住民が混住する集合住宅では肌の色や生活文化が異なるだけで不安感を感じている居住者が少なくありません。特に高齢者と若者が混住する集合住宅では、若者のマナー違反や秩序違反を問題視する高齢者が少なくありません。

こうした中、個人主義の強い英国では、安心できるコミュニティづくりの議論において最近、thin trust（ほんの少しの信頼感）がキーワードとしてよく使われています。つまり、近所付き合いは顔見知り程度であるが、いざという時に助け合うことができるthin trustが安心感を醸成するとして、それを測定する調査が行われています。従来は、前述の調査結果のように不安感の調査が多く行われていましたが、それを基にしているとなかなか問題解決につながらないことから、安心感を調査するようになりました。

この調査報告書でいう「匿名コミュニティ」は、おそらくthin trustのあるコミュニティと近いと思われます。互いに氏名は分からなくても、いざという時に助け合うことができるthin trustのあるコミュニティは、地震時にも強みを発揮することから、防災面でも安心なものになると思われます。



くらしノバージョン研究所

ひとり暮らしの安全・安心

匿名コミュニティによる低層賃貸住宅の防犯

発行 2014年5月30日
発行所 旭化成ホームズ株式会社
くらしノバージョン研究所

〒160-8345 東京都新宿区西新宿1-24-1
エステック情報ビル
電話03-3344-7858

140529 v1.01